

Eloseminaari **11.8.2022 alkaen Tiiliholvissa klo 13** ja päättyen Emma-teatterin jälkeen n. klo 21.30.

Ohjelma

klo 13.00 Seminaari alkaa

- Yhteiskokouksen avaus
- Tilannekatsaus talous ja toiminta
 - YH Kodit
 - LSYHAS

Pj. Keijo Virtanen

Janne Tuominen
Mikko Rönnholm

klo 13.45 Kahvitauko

klo 14.15 Tutkimusseminaari

- Seminaari avaus
- Säätiön tutkimushankkeet.
- Asuntomarkkinatutkimus. Jatkoa v. 2023 -2026
- Hyvät, Pahat ja Rumat: Asuinaluemieli kuvien tunnistaminen
- Sosiaalisen asumisen kestävyys yhteiskunnassa.

- Päätössanat

Pj. Keijo Virtanen
Am Rauno Saari
Prof. Heikki Kauppi
Prof. Anssi Öörni
KTT Teppo Forss ja
Kari Leinonen
Pj. Keijo Virtanen

Klo 17.00 Päivällinen Ravintola Trappi avec

klo 19.00 Teatteri Emma avec

Pyytäisin ystävällisesti vielä osallistumisilmoituksia järjestelyjen sujuvuuden varmistamiseksi

Mikko Rönnholm
mikko.ronnholm@yhvs.fi
YH VS – Rakennuttaja
050 4524699

Osallistujat:

	osallistuu	
Keijo Virtanen <kvirtane@utu.fi>;	2	
Rauno Saari <rauno.saari@yhvs.fi>;	2	
Eero Löytönen loyto.eero@gmail.com ;	2	
Virtanen Jarkko <jarkko.virtanen@turku.fi>;	2	
Erkki <erkki.uusi-rauva@kolumbus.fi>;	1	
Tuominen Janne <janne.tuominen@yhkodit.fi>;	1	
Manner Matti <matti.manner@brander-manner.fi>;	-	
Rosenlöf, Japi <jarmo.rosenlof@turku.fi>;	2	
Sipponen Martti <martti.sipponen@aurinkosaatio.fi>;	2	
Heinonen Esko <eskoheinonen47@gmail.com>;	2	
Sauli Saarinen <saarinensauli1@gmail.com>;	2	
Tuukka Heinonen <tuukka.heinonen@pp3.inet.fi>;	1	
Terhi Vesterinen <terhi.vesterinen@yhvs.fi>;	1	
Mika Vesterinen < mika.vesterinen@tt-tilit.fi >;	1	
Mikko Rönnholm	2	
Heikki Kauppi	2	
Anssi Öörni	2	
Teppo Forss	2	
Kari Leinamo	1	
Yhteensä seminaari / avecit /yhteensä	19/ 11 avec/ 30	

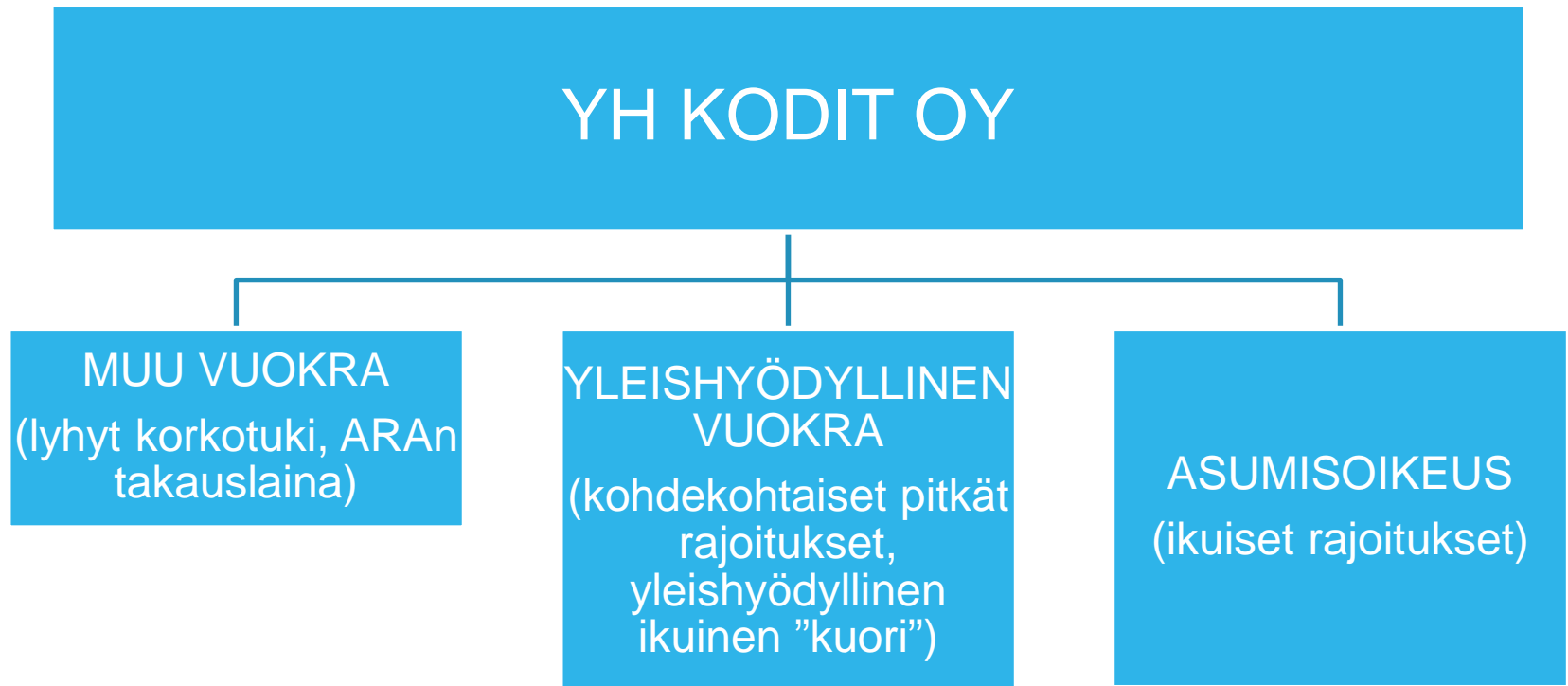
Ensi torstain iltaan liittyvät Heikki Kaupin, Anssi Öörnin ja Teppo Forssin avecit klo 17 alkaen. Kari Leinamo liikkuu yksin.

YH KODIT - KONSERNI

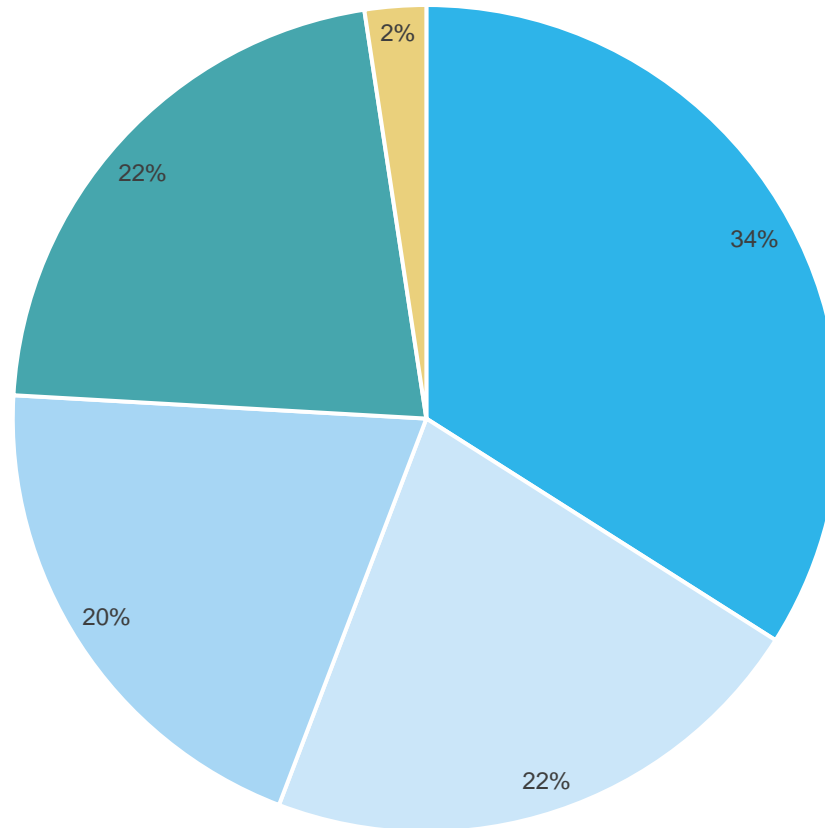
YH ELO seminaari
Naantali
11 08 2022



KONSERNIRAKENNE



KONSERNIN OMISTAJAT



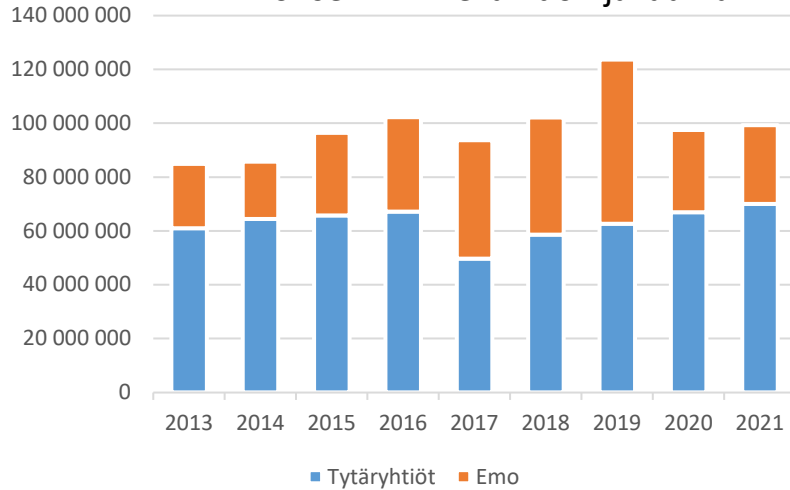
■ Varsinais-Suomi ■ Tampere ■ Muu Pirkanmaa ■ Eläkeyhtiöt ■ Muut

KONSERNIN OMISTAJAT

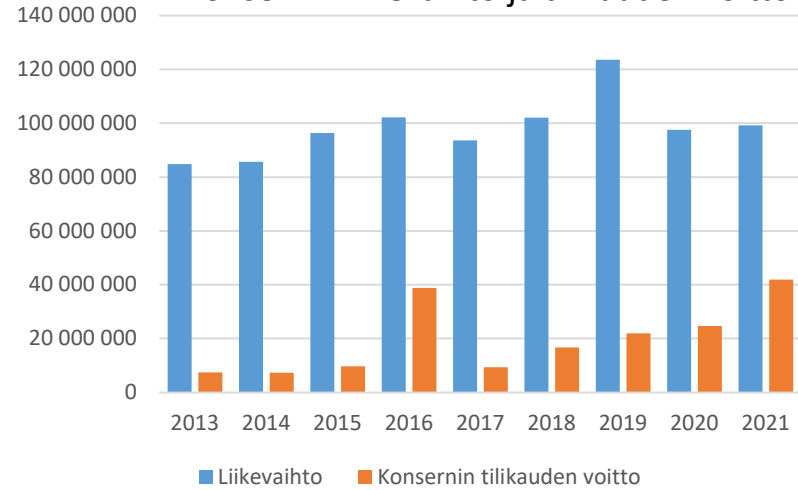
Nimi	Osakkeiden lukumäärä	Omistus ulkona olevista osakkeista
YH VS-Rakennuttaja Oy	403 535	25,2 %
Elop Holding Oy	265 437	16,6 %
Tampereen kaupunki	182 683	11,4 %
Tampereen Vuokratalosäätiö sr	167 315	10,4 %
Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö sr	115 377	7,2 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	81 793	5,1 %
Nokian kaupunki	45 148	2,8 %
Pirkkalan kunta	45 148	2,8 %
Valkeakosken Asunnot Oy	45 148	2,8 %
Ylöjärven kaupunki	45 148	2,8 %
Kiinteistö Oy Taloherttua	38 215	2,4 %
Lempäälän Vuokrakodit Oy	35 707	2,2 %
Kangasalan kaupunki	30 098	1,9 %
Lakea Oy	26 168	1,6 %
Turun kaupunki	19 500	1,2 %
Akaan kaupunki	12 541	0,8 %
Lempäälän kunta	12 541	0,8 %
Porin YH-Asunnot Oy	7 870	0,5 %
Mänttä-Vilppulan kaupunki	7 525	0,5 %
Ruoveden kunta	5 016	0,3 %
Satakunnan YH-Rakennuttaja Oy	3 487	0,2 %
Kaarinan kaupunki	3 100	0,2 %
Loimaan kaupunki	3 100	0,2 %
	1 601 600	

Hallituksella valtuus omien osakkeiden hankintaan, vastauksia pyydetty 30.9.2022 mennessä

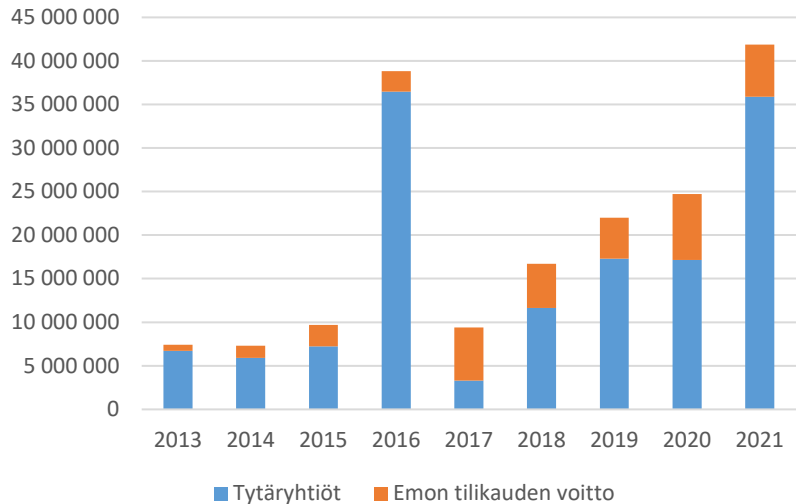
Konsernin liikevaihdon jakauma



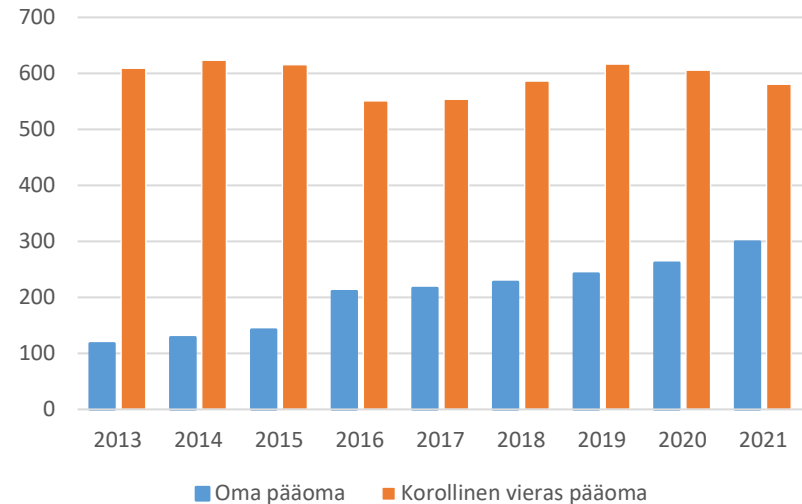
Konsernin liikevaihto ja tilikauden voitto



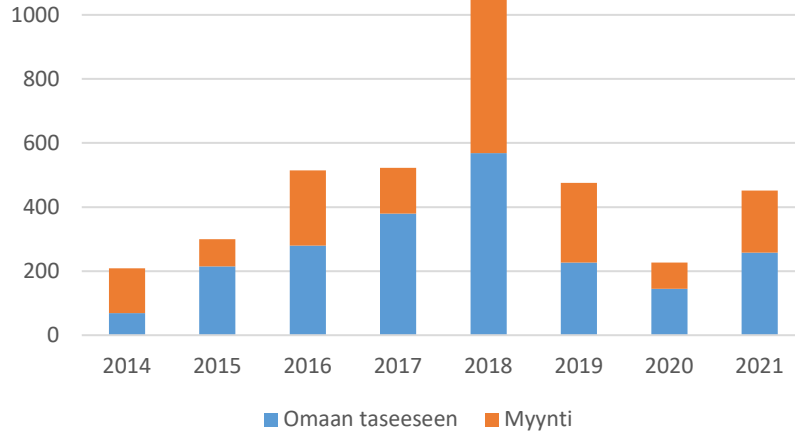
Konsernin tilikauden voitto



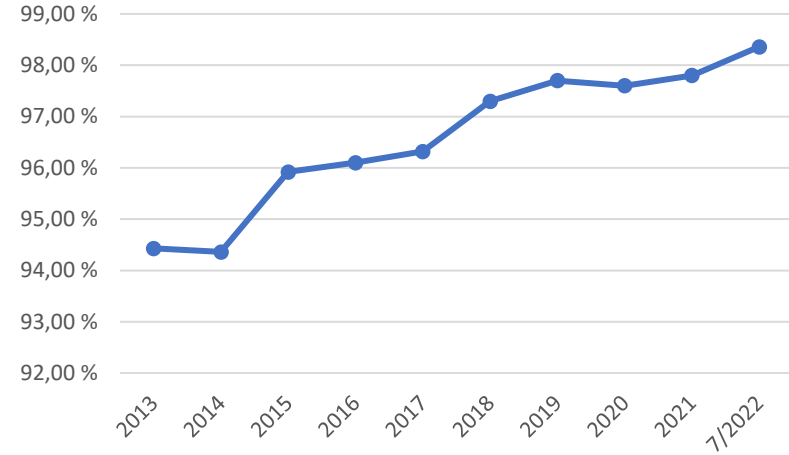
Omavaraisuus



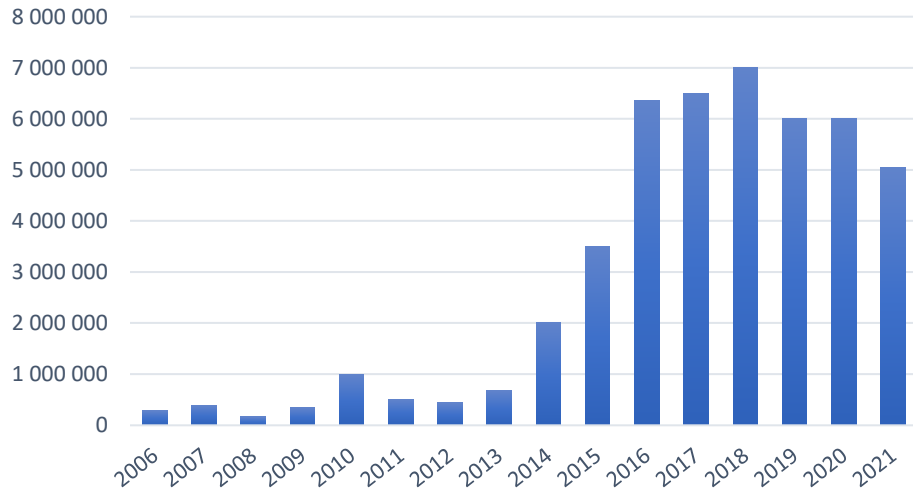
Aloitukset



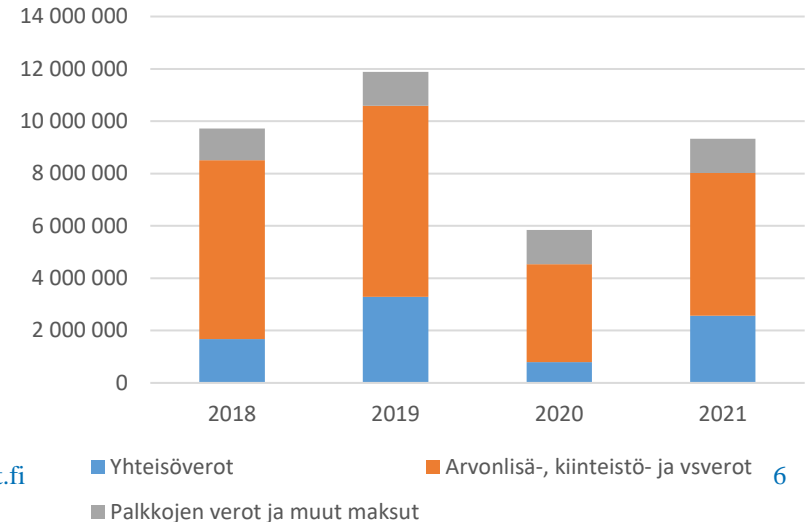
Käyttöaste

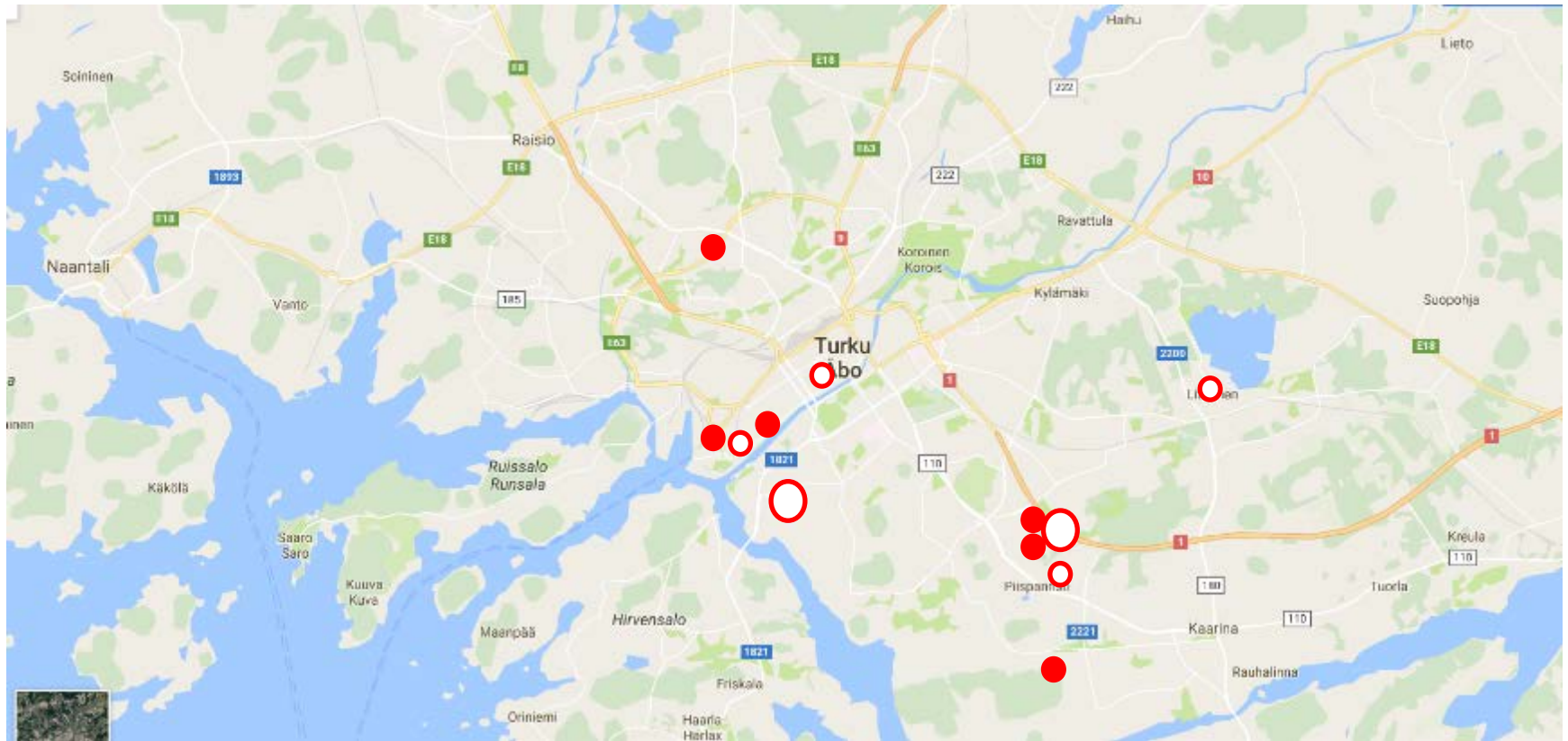


Maksetut osingot



Maksetut verot





● Rakenteilla/suunnitteilla

○ Kaavoituksessa/tulossa
suunnitteluun

Suikkila

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Myyty 32/41, valmis 12/2022

KAKOLANMÄKI

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Myyty 61/70, valmis 6/2022

PIHLAJANIEMI



YLIOPISTONKATU 30 YH KODIT

Elämän kestäväää asumista

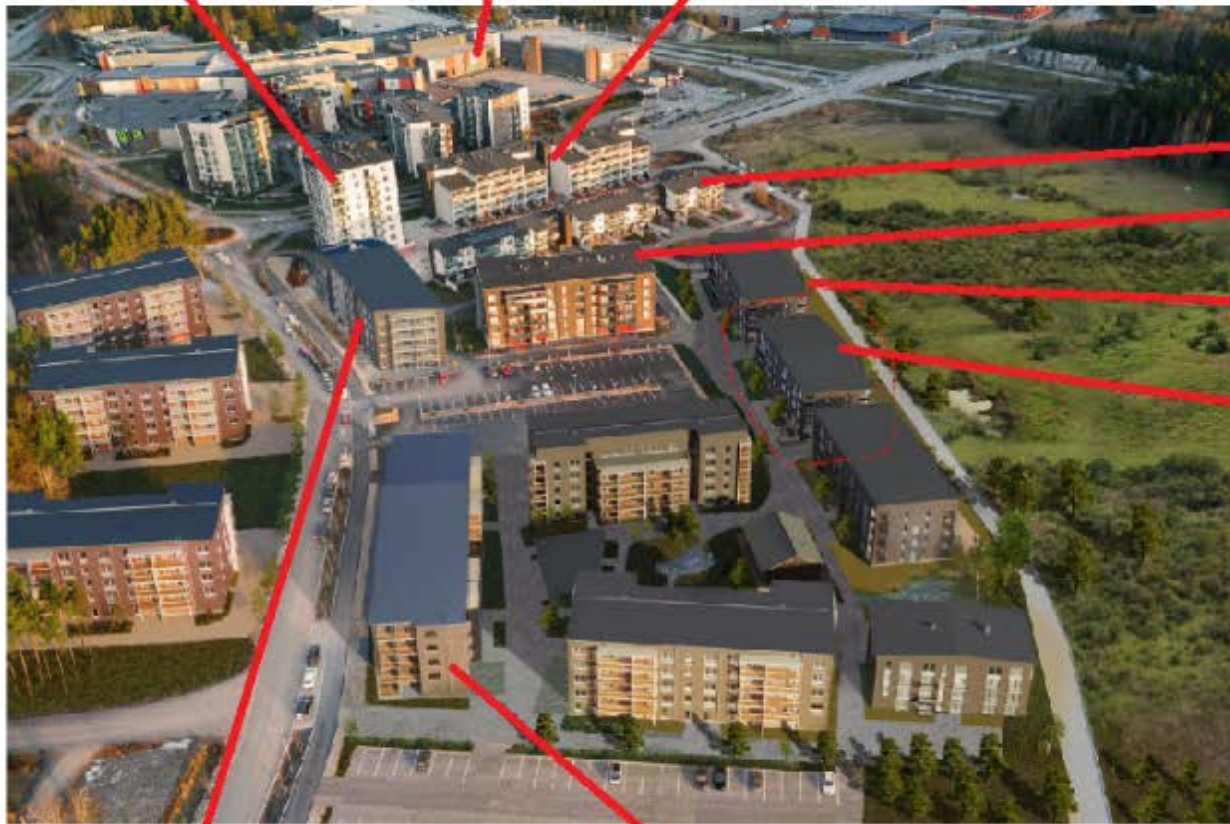


SKANSSIN ALUE

Skanssin kauppakeskus

Skanssin Torni, 2019
- YH:n vuokra-asuntoja, 72kpl

Skanssin Linna, 2018
- YH:n vuokra-asuntoja, seniori-, 102kpl



Skanssin Avain, 3 rakennusta, 2018
- RS-myyntikohde, 33 asuntoa

Skanssin Ravelliini, 2019
- RS-myyntikohde, 55 asuntoa

Skanssin Lunetti, rakenteilla (valm. 2021)
- RS-myyntikohde, 33 asuntoa

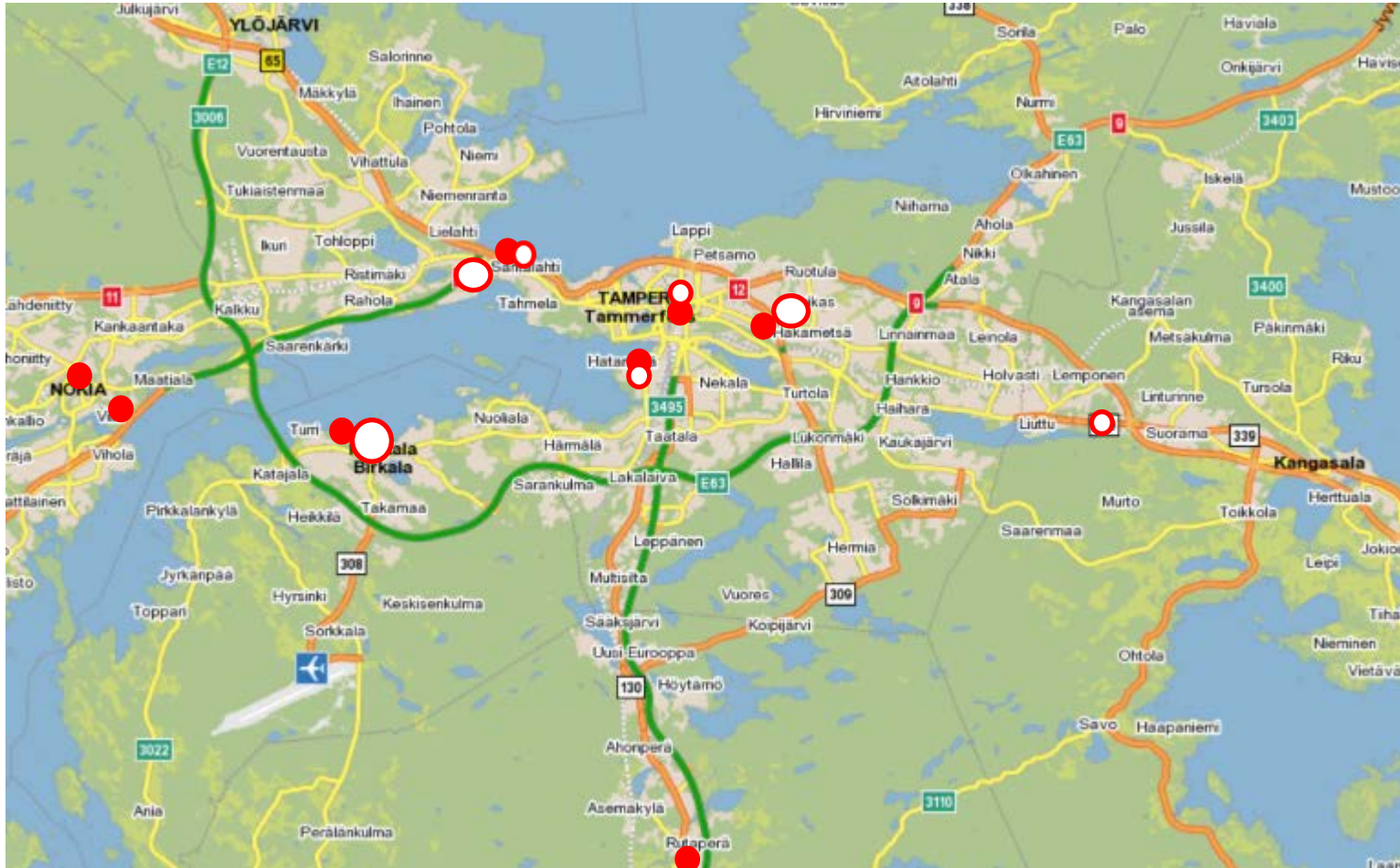
Skanssin Redutti, alkava 2022 - 2023
- RS-myyntikohde, 33 asuntoa

Myöhemmässä vaiheessa toteutuu vielä n. 6 kerrostaloa sekä RS- että vuokratuotantona.

Skanssin Kurttiini, rakenteilla (valm.2022)
- YHVS vuokrakohde, 60 asuntoa

Skanssin Eskarppi, alkava 2022
- YH:n vuokra-asuntoja 67 kpl

PIRKANMAA



● Rakenteilla/suunnitteilla

○ Kaavoituksessa/tulossa suunnitteluun

HATANPÄÄ

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista

Ratinan
kauppakes-
kus

Kansi ja
Areena

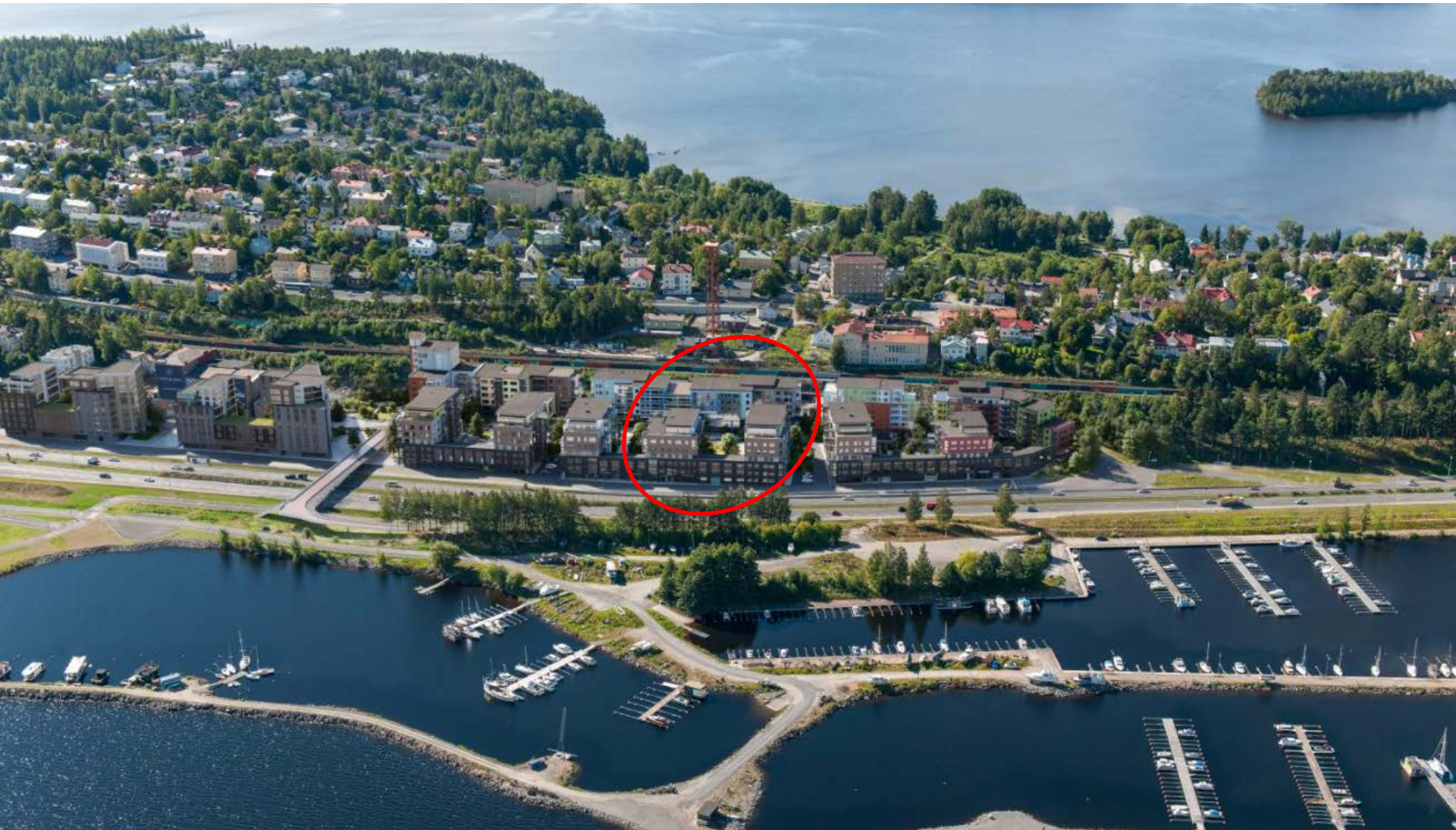
Keisarinna
ja Paronitar

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista

Myyty 74/84, valmis 9/2022

SANTALAHTI

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Myyty 41/45, valmis 5/2022

PINNINKATU 45

Kaava vahvistui 8/2022

YH KODIT
Elämän kestävää asumista



TULLIN HALLIT

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista

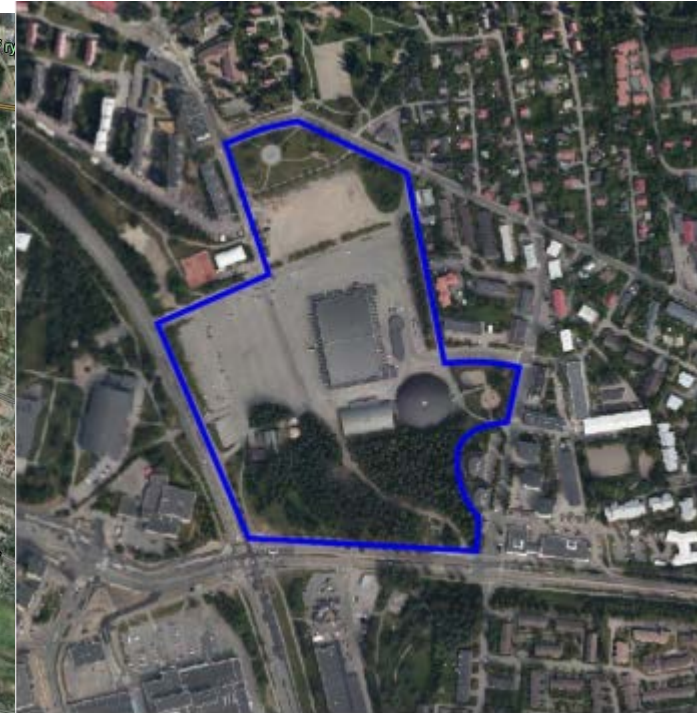
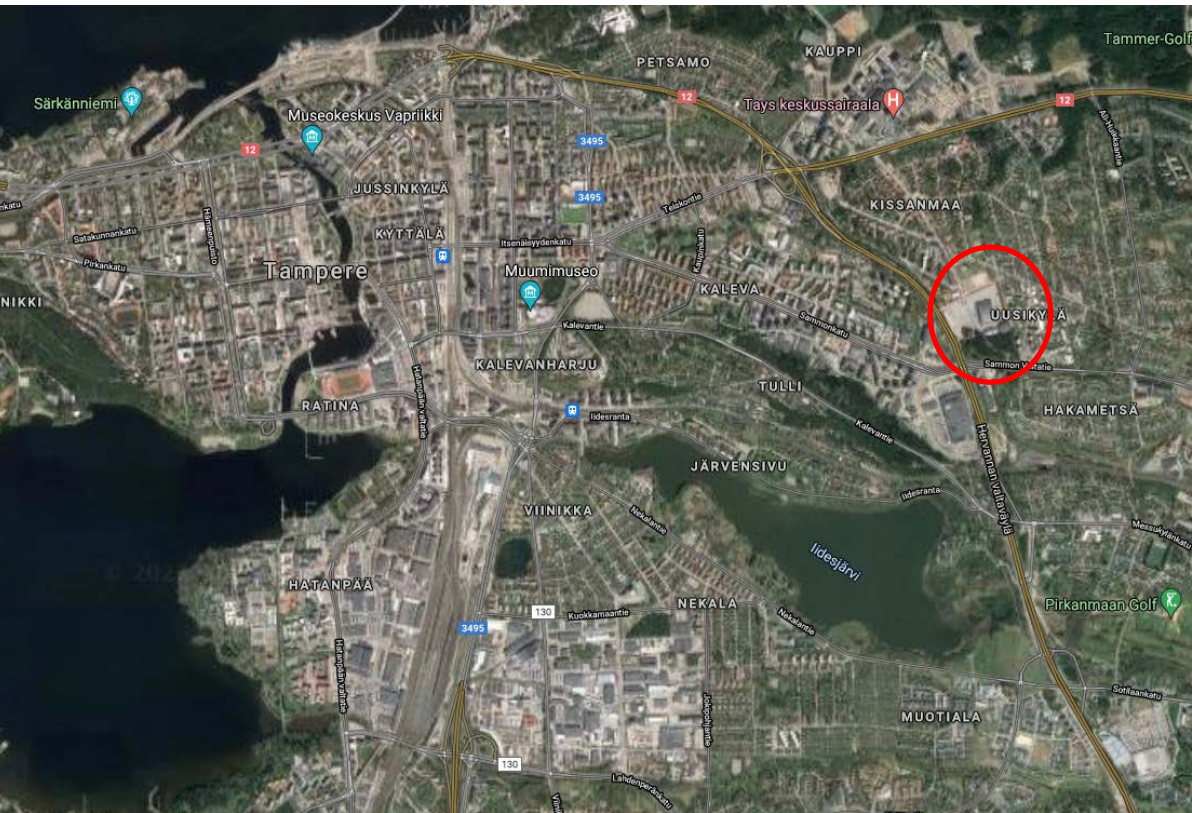


TULLIN HALLIT

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Hakametsä Sport Campus konsepti- ja toteutuskilpailu



Hakametsä Sport Campus konsepti- ja toteutuskilpailu

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Hakametsä Sport Campus

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista



Haka 1



Näkymä Sporttiaukiolle

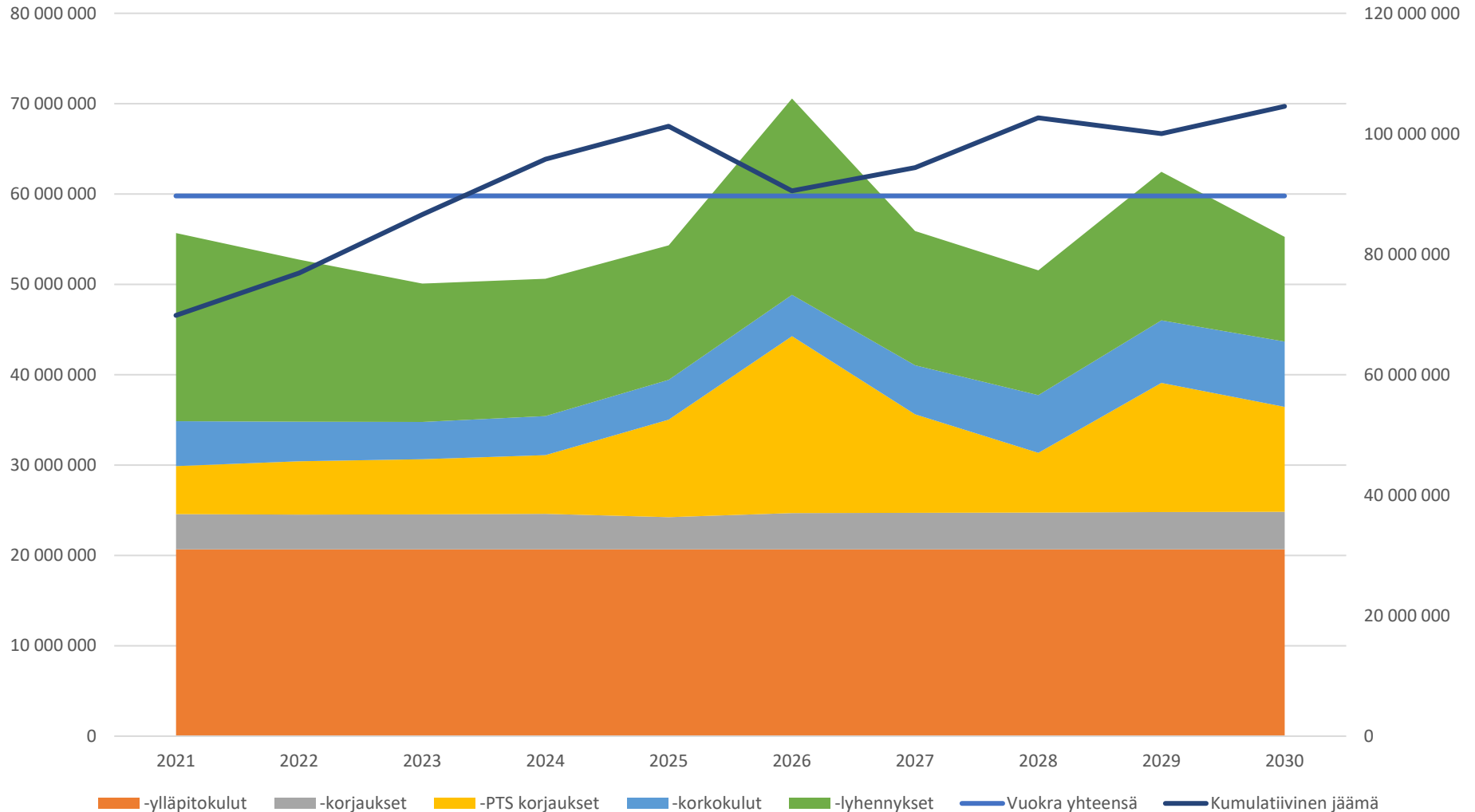


HAKAMETTÄ
IHAN PARAS REENIPAIKKA

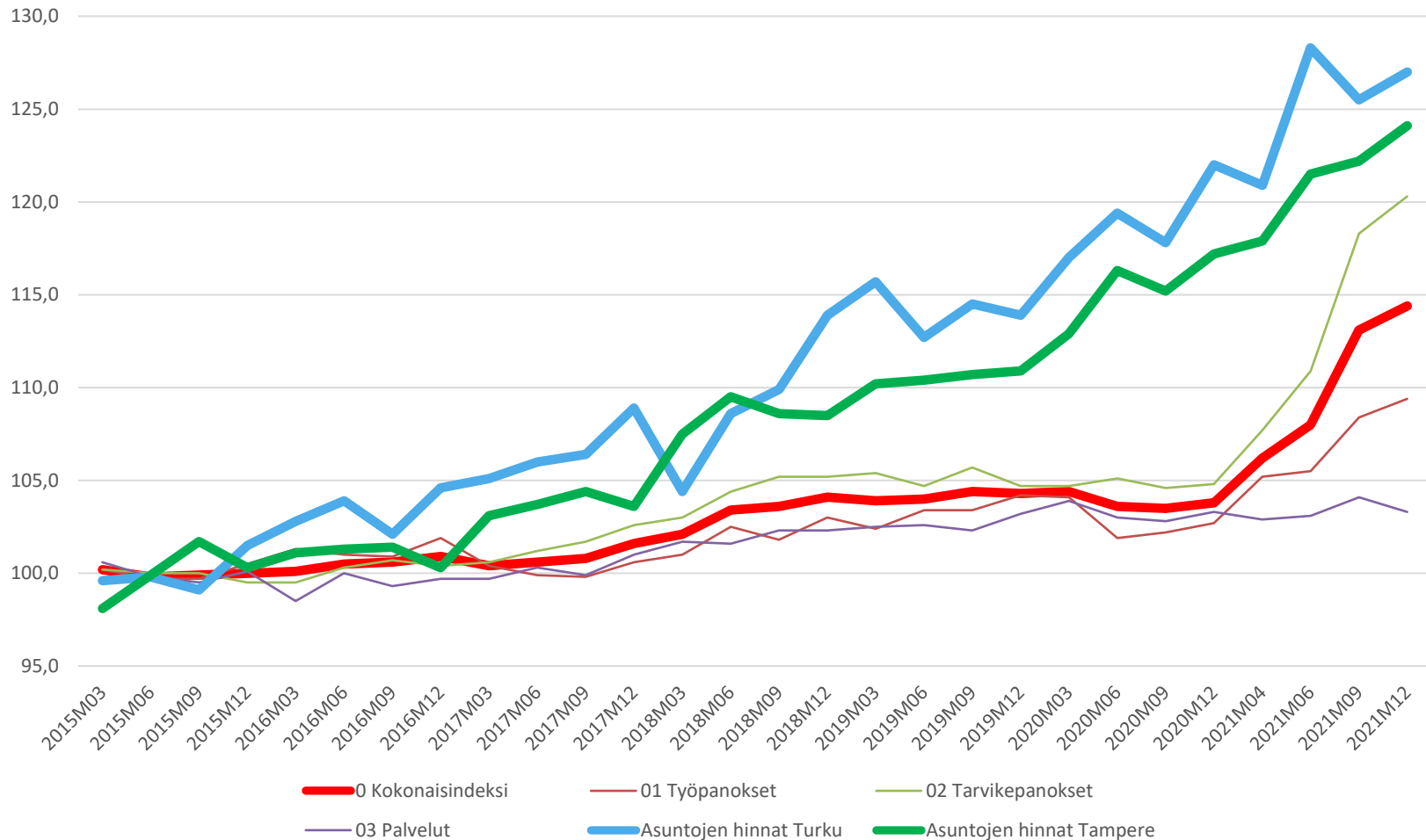
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET 2021

- Kierrätysaste 43 %
- Kokonaisenergian kulutusta pudotettu 1,9 %
- Viimeisetkin öljylämmitteiset kiinteistöt vaihdettu maalämpöön
- Kiinteistöjen sähköt vaihdettu uusiutuvaan sähkөөn

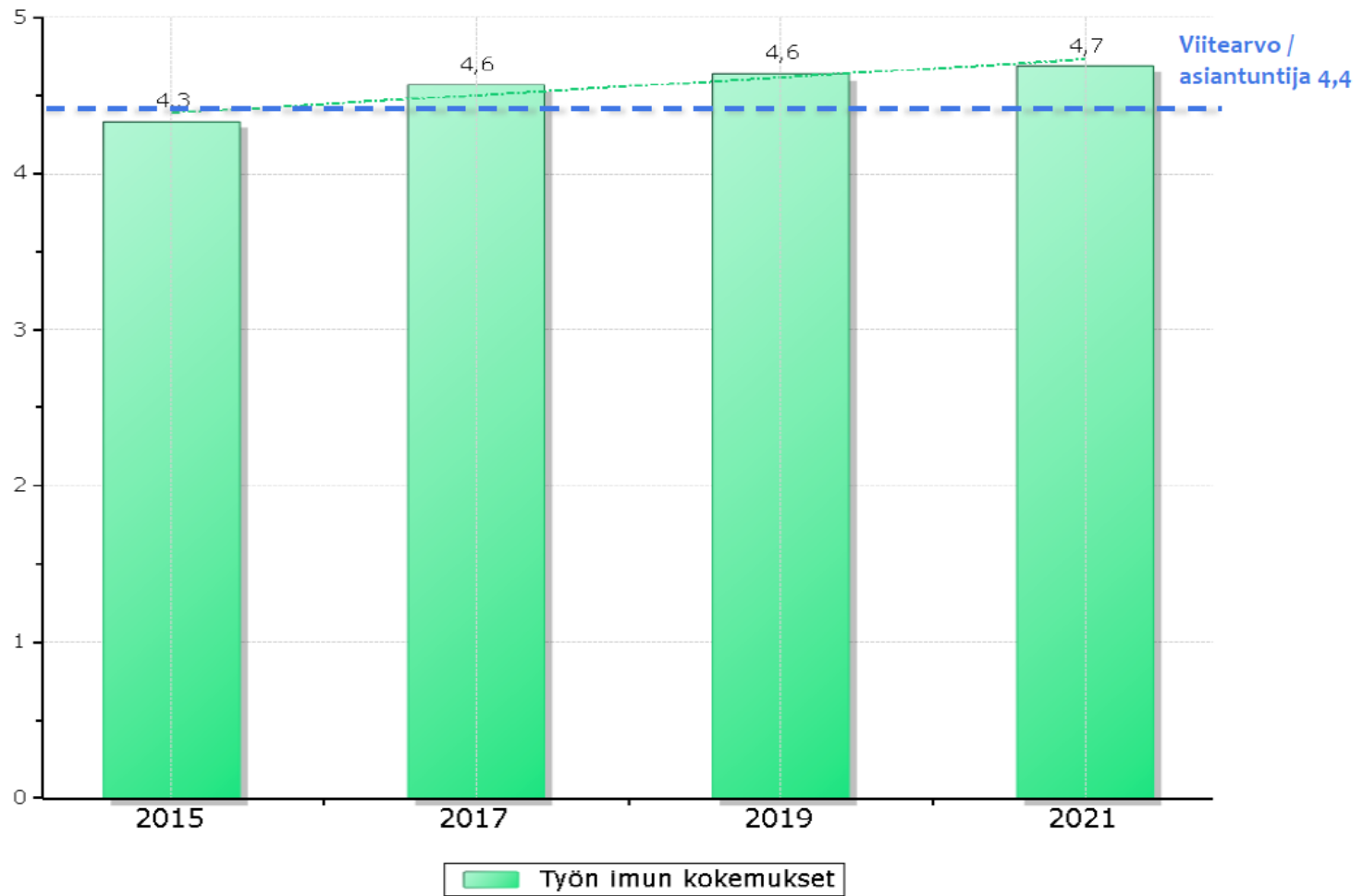
PERUSKORJAUKSET JA RAHOITUS



ASUNTOJEN HINTAKEHITYS/ RAKENTAMISEN HINTAKEHITYS



Työn imu (ka) / Koko henkilöstö, vertailu 2015-2021



TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

- Vuosille 2021 ja 2022 budjetoitujen myyntikohteiden aloituksia on lykätty eteenpäin
 - Talouden epävarmuus ja korkotason nousu ovat hidastaneet yksityissijoittajakauppaa merkittävästi => vaikeuttaa rs-hankkeiden käynnistymistä olennaisesti
 - Rakennuskustannusten noususta johtuen aiemmat katelaskelmat eivät enää olleet kurantteja
 - Miten vaikuttaa institutionaalisiin sijoittajiin, jää nähtäväksi?
- Rakentamisen volyymit pudonneet alkuvuonna ja loppuvuosi on todennäköisesti vieläkin hiljaisempi
- YH Kotien vuoden 2022 operatiivinen tulos (emon liikevoitto) tulee olemaan kuitenkin kohtalaisen hyvällä tasolla, johtuen aiemmin aloitettujen myyntikohteiden tuloutumisesta
- YH Kotien vuokra-asuntojen käyttöaste on erittäin hyvä ja myymättömiä asuntoja suhteellisen vähän
 - Liiketoiminnan riskit ovat hyvin hallinnassa

KIITOS!

YH KODIT
Elämän kestäväää asumista





Eloseminaari **11.8.2022** alkaen **Tiiliholvissa klo 13**
ja päättyen Emma-teatterin jälkeen n. klo 21.30.

Ohjelma

klo 13.00 Seminaari alkaa

- Yhteiskokouksen Neuvottelukunta ja Hallitus avaus
- Tilannekatsaus talous, toiminta ja tulevaisuus
 - YH Kodit
 - LSYHAS

klo 13.45 Kahvitauko

klo 14.15 Tutkimusseminaari

- Seminaari avaus
- Säätiön tutkimushankkeet.
- Asuntomarkkinatutkimus. Jatkoa v. 2023 -2026
- Hyvät, Pahat ja Rumat: Asuinaluemielikuvien tunnistaminen
- Sosiaalisen asumisen kestävyys yhteiskunnassa.

- Päätössanat

klo 17.00 Päivällinen Ravintola Trappi avec

klo 19.00 Teatteri Emma avec

Pj. Keijo Virtanen

Janne Tuominen
Mikko Rönnholm

Pj. Keijo Virtanen
Am Rauno Saari
Prof. Heikki Kauppi
Prof. Anssi Öörni
KTT Teppo Forss ja
Kari Leinonen
Pj. Keijo Virtanen

Osallistujat:

	osallistuu
Keijo Virtanen <kvirtane@utu.fi>;	2
Rauno Saari <rauno.saari@yhvs.fi>;	2
Eero Löytönen loyto.eero@gmail.com ;	2
Virtanen Jarkko <jarkko.virtanen@turku.fi>;	2
Erkki <erkki.uusi-rauva@kolumbus.fi>;	1
Tuominen Janne <janne.tuominen@yhkodit.fi>;	1
Manner Matti <matti.manner@brander-manner.fi>;	-
Rosenlöf, Japi <jarmo.rosenlof@turku.fi>;	2
Sipponen Martti <martti.sipponen@aurinkosaatio.fi>;	2
Heinonen Esko <eskoheinonen47@gmail.com>;	2
Sauli Saarinen <saarinensauli1@gmail.com>;	2
Tuukka Heinonen <tuukka.heinonen@pp3.inet.fi>;	1
Terhi Vesterinen <terhi.vesterinen@yhvs.fi>;	1
Mika Vesterinen < mika.vesterinen@tt-tilit.fi >;	1
Mikko Rönnholm	2
Heikki Kauppi	2
Anssi Öörni	2
Teppo Forss	2
Kari <u>Leinamo</u>	1
Yhteensä seminaari / avecit /yhteensä	19/ 11 avec/ 30

Ohjelma ja osallistujat

YH-IDEA

Hengissä pysyminen >>>>>

>>>>>Hyödyksi oleminen



T&Y 2/2022 1.7.2022 T&Y-LEHTI

Talous & Yhteiskunta 2/2022

MAUNO
KOIVISTO



VENÄJÄN
IDEA

TAMMI

Eloseminaari 11.8.2022

Mikko Rönholm



On hyvä katsoa peruutuspeiliin ja eteenpäin samaan aikaan

Mutkia suoristaen olemme aikoinaan lähteneet perustarpeiden tyydyttämisen varmistamisesta:

1. Asuntoja riittävästi , Määrä laaduksi,
Osuustoimintaa E-liikettä, sosialidemokratia
2. Varmistimme, että kilpailu toteutuu olimme politiikan väline:
Valtio- ARAVA – Kunnat –paikallispolitiikka määrää tahdin
3. Ajauduimme markkinaehtoiseksi kilpailijaksi:
Politiikka muuttuu – markkinat ja suuret tekijät – Money talks
4. Omistuksella ohjataan, mutta toiminta ratkaisee

2000



LÄNSI-SUOMEN YLEISHYÖDYLLINEN
ASUNTOSÄÄTIÖ

2022>>>

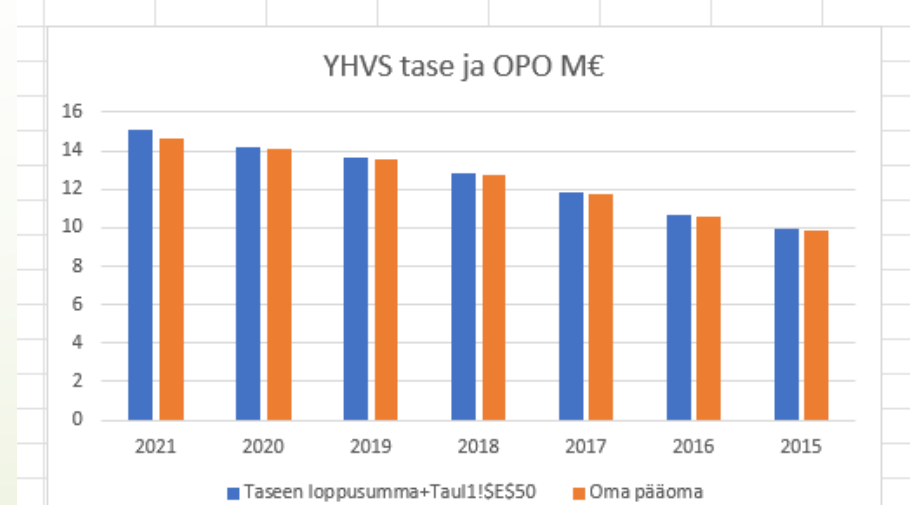
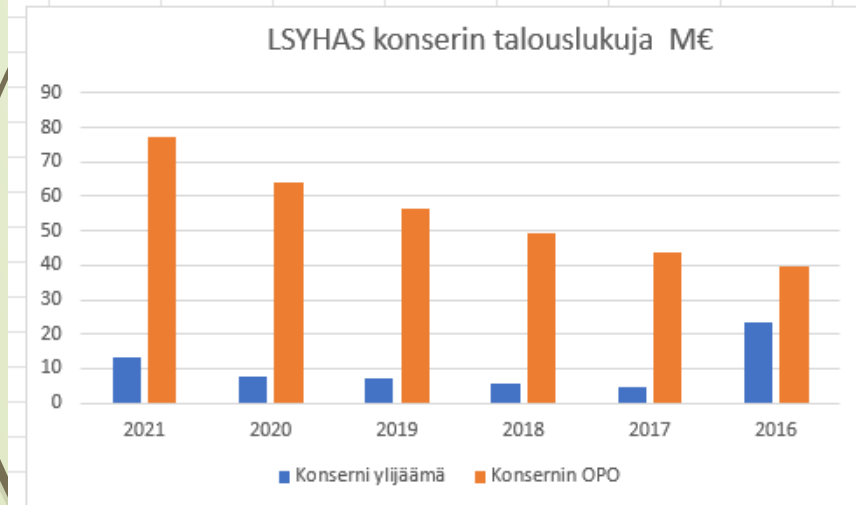
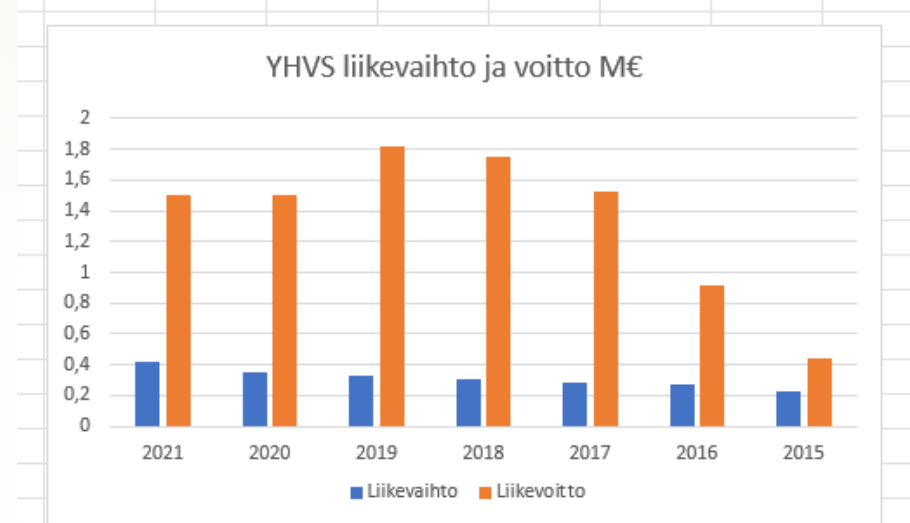
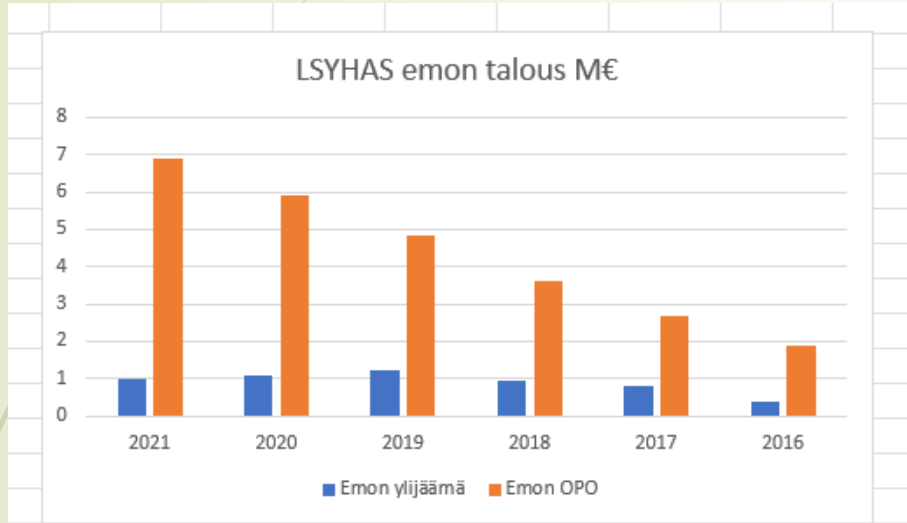
Hyvä omistaja

- ▶ Säätiön tarkoituksena oli ja on suojella paikallista omistusta
- ▶ Säätiön tarkoituksena oli ja on turvata paikallinen toiminta
- ▶ Säätiön tarkoituksena on vakauttaa ja pitkäjänteistä konserni- ja osakkuusyhtiöiden toimintaa

Hyvä tukija

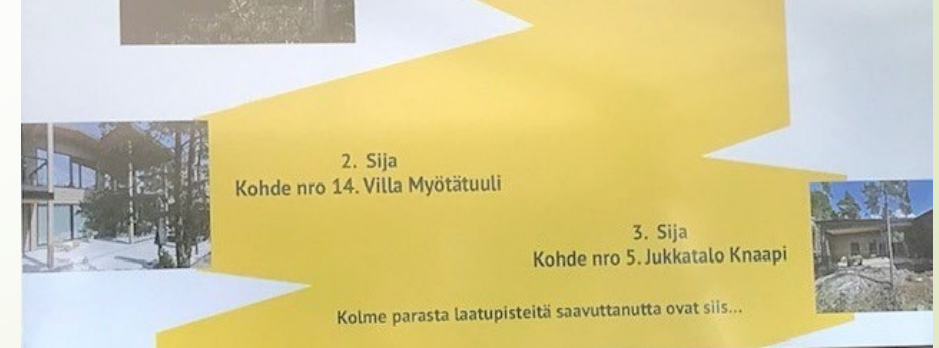
- ▶ Säätiön tarkoitus muuttui erityisryhmien asumisesta tutkimukseen ja kehittäjäksi
- ▶ Tukeminen on kanavoitu vahvan ohjauksen ja luotettavien käytännön toimijoiden välityksellä
- ▶ Muutosta sosiaalisesta fyysiseen ympäristöön

Talousgrafiikkaa vuodelta 2021



Avustukset 30.6.2022

LSYHAS AVUSTUKSET			Vuodet						
Avustuksen saaja /tutkimuksen aihe			2020	2021	2022	2023	2024	2025	Yhteensä
	Päätös								
	Vuosi	Määrä €							
Turun Yliopisto									
Asuntomarkkintutkimus(2019-2020)	2019	100000	40000						
Miksi Turkuun (2019-2020)	2019	150000	75000						
Ikääntyvän kaupunkilaisen naapuriverkostot (2020-2021)	2020	150000	75000	75000					
Valtion vastinrahaan oikeuttava lahjoitus	2022	100000			100000				
Turun Yliopisto säätiö									
Nimikkorahaston perustaminen 2021	2021	200000		200000					
Abo Akademi									
Prof. Anssi Öörni/ Asuinaluomielikuvat, vetovoimaisuus	2021			37605	37605				
Tynkkynen/ Who cares about sustainable housing?	2021				75000	75000			
Tampereen Yliopisto									
Minun kotini						70300			
Tampereen korkeakoulusäätiö									
Asuminen muutoksissa-yhteisten ja yksityisten tilojen	2020	100000	100000						
Aalto korkeakoulusäätiö									
Asuinaluomielikuvat, vetovoimaisuus ja asuntojen hii	2021			37395	37395				
Database /Jouko Lehtonen					8200	26200	60000		
Vaasan Yliopisto									
Sosiaalisen asumisen kestävyys yhteiskunnassa	2021			75000	75000				
Turun Ammattikorkeakoulu									
Hiihijalanjäljen vaikutus asumiseen (2020-2021)	2020	35000	17500		17500				
Asuntomessut 2022- rakentamisen laatuhanke	2021	4500		4500		5000			
Tukenasi ry									
Nuorten tuettu asuminen		18000	18000	18000	18000				
Maksetut avustukset yhteensä			325500	447500	368700				
Budjetoitu vuodelle				500000	500000				



10 091,81

Luokka	Säätiö	Paronitar	YH-VS RAK	VS YH As	Koy Kultasormi 3	LUPPOLA	Artukainen	Skanssin Kurtiini	Lisenssikatu	YHT
MA PÄÄOMA										
keräyspääoma	33 637,59	8 000,00	43 729,40	16 818,79	2 960,00	201 825,51	2 500,00	2 500,00	200 000,00	511 971,29
varustukset		422 005,26	99 171,83		393 000,54	207 588,81		840 000,00	200 000,00	2 161 766,44
vuokratilikausien voitto/tappio	6 842 770,73	30,31	13 959 945,61	160 787,17	-8,64	-231 484,82	329 502,69		200 285,75	21 261 828,80
vuokratilikauden voitto	590 577,80	101 856,86	1 178 173,37	31 795,96	106 480,03	1 249,33	133 629,68	40 793,83	144 495,65	2 329 052,51
ÄHEMMISTÖOSUUDET					0,00					0,00
SIUNTAALOVARAUS		322 089,96								322 089,96
										0,00
KONSERNIRESERVI										0,00
										0,00
SIUNTAALOVARAUS										0,00
pitkäaikainen										0,00
lainat rahoituslaitoksilta		2 288 632,00	33 894,30	633 996,57	1 902 153,80		975 000,01	7 729 900,00	1 100 000,00	14 663 576,68
lainat saman konsernin yr.				309 000,00	20 000,00	16 000,00	0,00		1 140 000,00	1 485 000,00
lainat osakkuusyrityksille										0,00
luottotulot	22 466,19		31 763,76			0,00		37 440,00	1 380,00	93 049,95
pitkäaikainen yhteensä	22 466,19	2 288 632,00	65 658,06	942 996,57	1 922 153,80	16 000,00	975 000,01	7 767 340,00	2 241 380,00	16 241 626,63
										0,00
lyhytaikainen										0,00
lainat rahoituslaitoksilta		88 025,00		29 068,73	54 153,85		0,00			171 247,58
saadut ennakot	1 512,39		2 684,09				0,00	8 399,81		12 596,29
siirtovelat	47 028,27	126 446,32	12 953,61		21 633,74	1 694,30	6 849,01	18 708,23		235 313,48
lainat saman konsernin yr.			0,00	25,77	0,00		225 000,00			225 025,77
lainat osakkuusyrityksille										0,00
luottotulot	1 785,00		16 881,84	0,00	11 281,41	0,00	0,00		13 243,68	43 191,93
siirtovelat	12 673,00		8 021,09	0,00	0,00	0,00	0,00		7 513,02	28 207,11
lyhytaikainen yhteensä	62 998,66	214 471,32	40 540,63	29 094,50	87 069,00	1 694,30	231 849,01	27 108,04	20 756,70	715 582,16
										0,00
SIUNTAALOVARAUS YHTEENSÄ	85 464,85	2 503 103,32	106 198,69	972 091,07	2 009 222,80	17 694,30	1 206 849,02	7 794 448,04	2 262 136,70	16 957 208,79
SIUNTAALOVARAUS YHTEENSÄ	7 552 450,97	3 357 085,71	15 387 218,90	1 181 492,99	2 511 654,73	196 873,13	1 672 481,39	8 677 741,87	3 006 918,10	43 543 917,79

Muutoksen nopeus

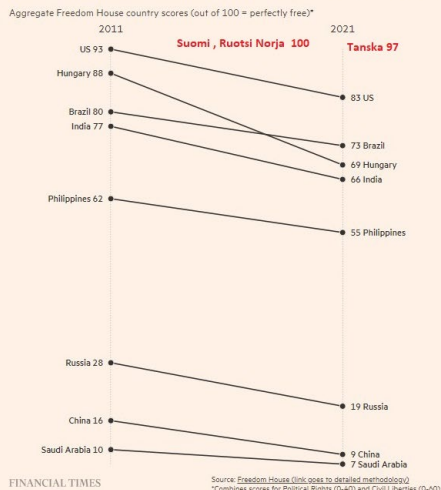
Euroalue - rahapolitiikka

- Inflaatio nopeaa koronapandemian jäljiltä
 - Häiriöt tuotantoketjuissa, talouden nopea palautuminen koronasta, muutokset kysynnässä
 - Massiivinen finanssipoliittinen elvytys, kevennetty rahapolitiikka
- Lisää painetta Ukrainan sodan myötä
 - Venäjä ja Ukraina suuria tuottajia tietyissä raaka-aineissa
- Euroalueella ei vielä merkkejä palkkainflaatiosta
 - EKP saa inflaation tavoitteeseensa kohtuullisessa ajassa
 - Ohjaukorko vuonna 2024: 2,0 %
 - Euroalueen inflaatio vuosina 2022-2024: 5,0, 2,5, 2,0

KULUTTAJAHINTOJEN NOUSU SUOMESSA, SAKSASSA, EUROALUEELLA JA YHDYSVALLOISSA 2018.01 - 2022.03



The strongman effect: decline in freedom measures over the past 10 years



FINANCIAL TIMES 14.4.2022 Sakari Lähdemäki, ennustepäällikkö, Labore



“ Eurooppa kestää talven taantumun

Energian korvaaminen, solidaarisuus ja säästäminen voivat auttaa voittamaan Venäjän kaasusaarron vaikutukset

 Chris Giles



Mitä seuraamme

• Inflaatio

Älä paniikkia: pieni inflaatio ei ole huono asia

Hyönteisöläisten läsnäolo ei ole vaarallista ihmisille, koska olennainen elämäntyylinen tappiutuminen suuren tarjonnan jälkeen

www.labore.fi



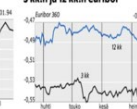
• Korot ja kurssit

Markkinakatsaus

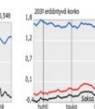
Hinnat



3 kkn ja 12 kkn euribor



Pitkä korko

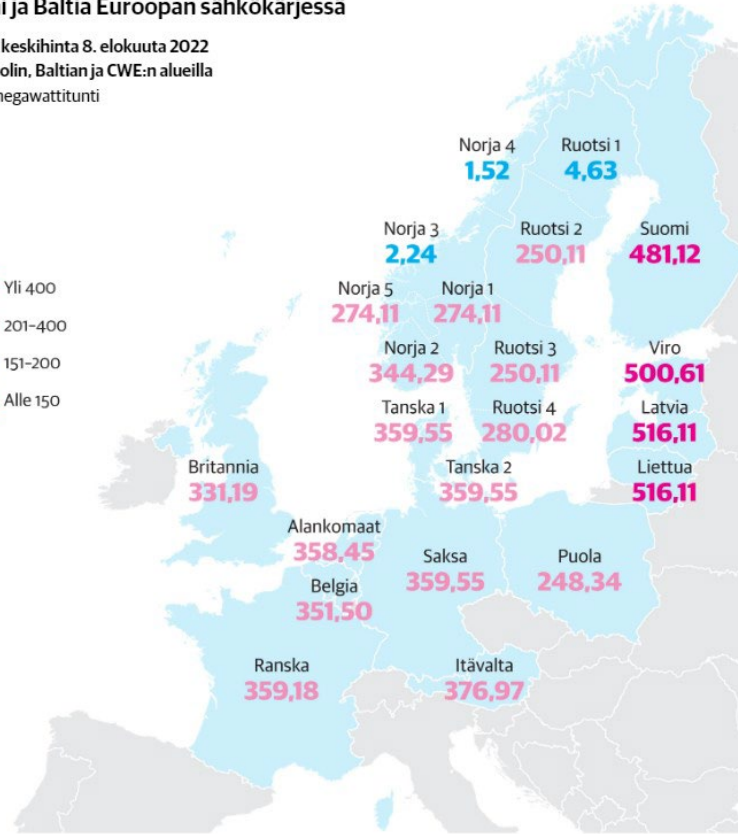


Energia erilainen markkinatuote

Suomi ja Baltia Euroopan sähkökärjessä

Sähkön keskihinta 8. elokuuta 2022
Nordpoolin, Baltian ja CWE:n alueilla
Euroa/megawattitunti

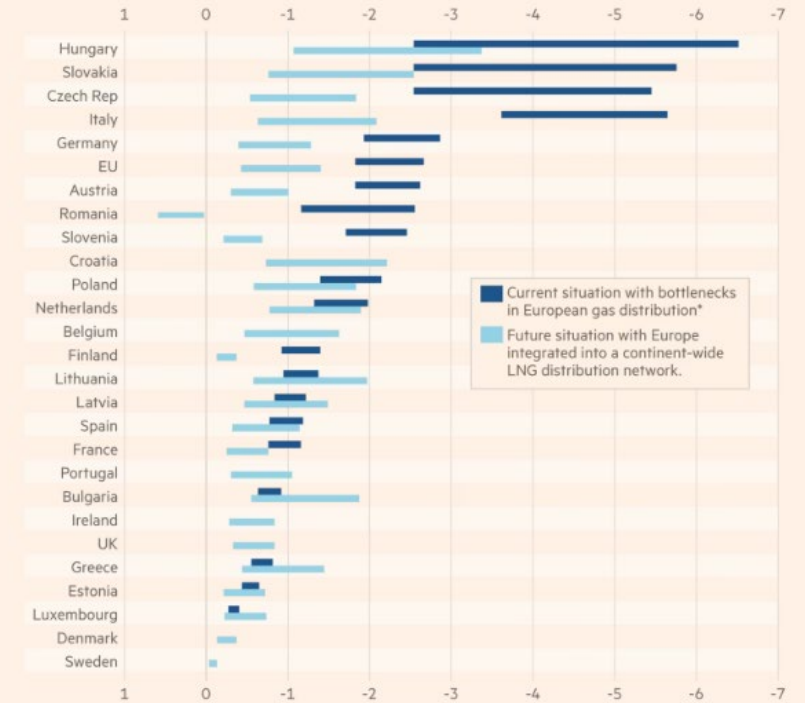
- Yli 400
- 201-400
- 151-200
- Alle 150



LÄHDE: NORDPOOL

Modelled losses to GDP if Russia cuts off natural gas supply to Europe

Per cent of GDP



*High impact assumes no sharing between countries and households do not face higher prices.
Low impact assumes sharing between countries and household bills face increased costs
Source: IMF
© FT

Ideasta ennustamiseen:

Ellemme varmuudella tiedä, kuinka tulee käymään, olettakaamme, että kaikki käy hyvin

Ellemme varmuudella tiedä, kuinka tulee käymään, olettakaamme, että kaikki käy hyvin

Mielipide Kiinan politiikasta ja politiikasta

Vaarallinen fatalismi Yhdysvaltojen ja Kiinan välisestä sodasta

Taiwanin aseellisen konfliktin logiikka valtaa Pekingissä ja Washingtonissa



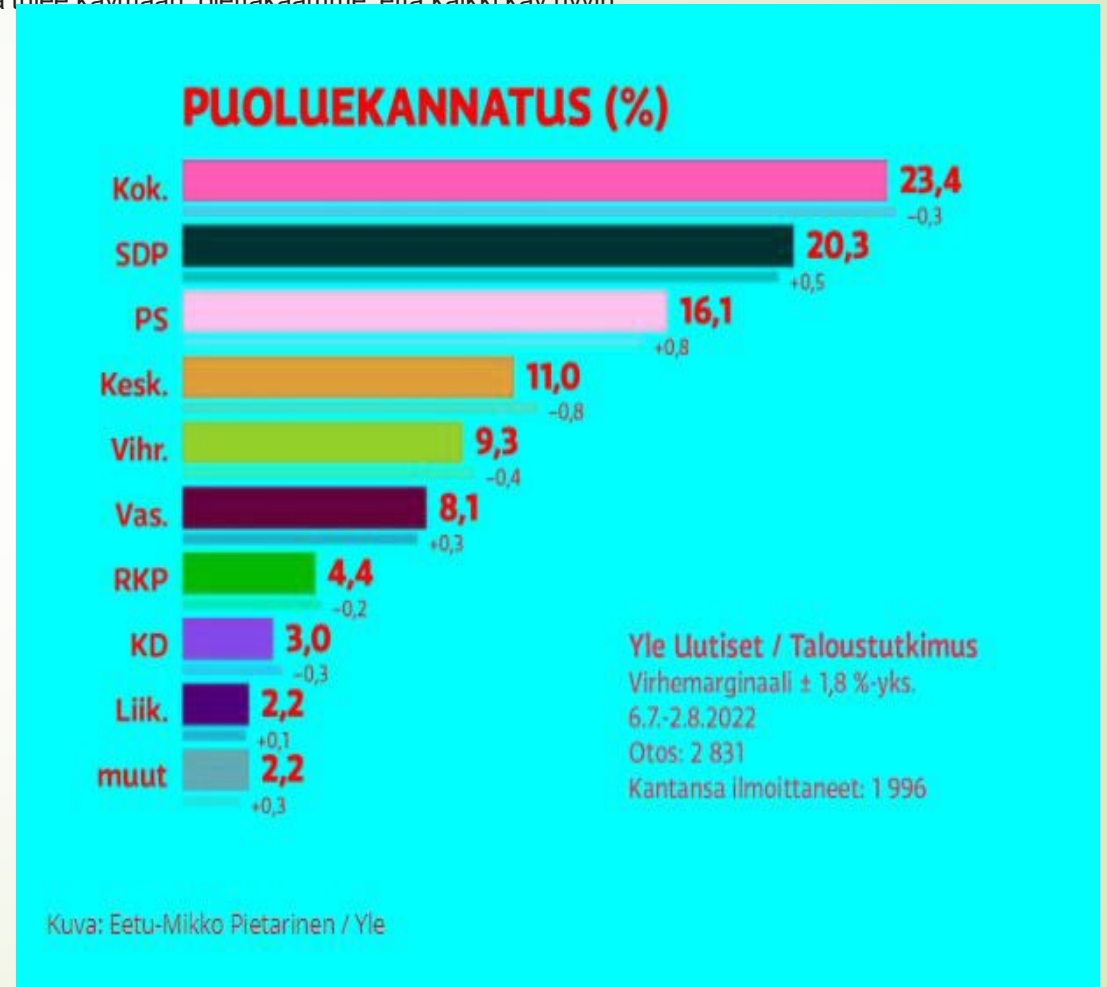
GIDEON RACHMAN [+ Lisää myFT:hen](#)



© Ann Kiernan

Gideon Rachman 8. ELOKUUTA 2022

537



Eloseminaari
11.8.2022, Naantali

Turun yliopiston taloustieteen laitoksen asuntomarkkinatutkimuksen jatkosuunnitelmat 2023-26

Heikki Kauppi
professori, johtaja, taloustieteen laitos
varadekaani, Turun kauppakorkeakoulu



Taustaa

- Turun yliopiston taloustieteen laitos on kehittänyt asuntomarkkinoihin, alue- ja kaupunkitalouteen liittyvää tutkimustoimintaa aktiivisesti vuodesta 2018 saakka.
- YH-säätiön rahoitus on ollut (ja on edelleen) merkittävä apu tässä kehityksessä.
- Tämä esitys kuvaa asuntomarkkinahankkeen jatkosuunnitelmia erityisesti vuosille 2023-2026 sisältäen
 - tutkijaresurssit ja organisoitumien
 - tutkimusten aiheet
 - hankkeen seuranta ja raportointi

Hankkeen keskeisiä tavoitteita

- a) Asuntomarkkinoiden analyysiin keskittyvän tutkimusryhmän vakiinnuttaminen Turun yliopistossa
- b) Tuottaa korkeatasoista tieteellistä tutkimusta aihepiireistä, jotka koskevat asuntomarkkinoiden toimintaa ja joilla on sovellettavaa merkitystä Turun ja Varsinais-Suomen kehittämiseksi. **Uusia avauksia kohdistetaan mm. tuetun asumisen ja asuntojen tarjonnan tutkimukseen.**
- c) Vahvistaa asuntomarkkinatutkimuksen ja kaupunkitaloustieteen asema Turun yliopistossa ja kehittää aihealueen tutkimus- ja opetusyhteistyötä TY:n yksiköiden välillä

Hankkeen uusimpia tutkimuksia I

- "Measuring house price bubbles", 2019, *Real Estate Economics* (Oikarinen, Bourassa, Hoesli, Engblom)
 - Tutkimus asuntohintakuplien havaitsemismahdollisuuksista
- "The anticipation effect of a light rail transit line on housing prices in the Helsinki region", 2021, *Journal of the Finnish Economic Association* (Kauria)
 - Tutkimus Raide-Jokerin (etukäteis)vaikutuksista asuntohintoihin raidelinjan vaikutusalueella
- "Revisiting metropolitan house price-income relationships", 2021, *Swiss Finance Institute Research Papers* (Oikarinen, Bourassa, Hoesli, Engblom)
 - Tutkimus asuntohinta-tulotasosuhteen määräytymisestä ja kehityksestä yli ajan

Hankkeen uusimpia tutkimuksia II

- "Revisiting metropolitan house price-income relationships", *Regional Studies* (Oikarinen, Bourassa, Hoesli, Engblom)
- "Search costs and anchoring in the housing market", *Regional Science and Urban Economics* (Falkenbach, Oikarinen)
 - Kaukaa muuttavien kohtaamia asuntohankinnan lisäkustannuksia käsittelevä tutkimus
- "Credit Supply versus Credit Demand Shocks, Housing Prices and the Financial Accelerator", *Journal of Banking and Finance* (Martin, Oikarinen)
 - Asuntohintojen ja lainamarkkinoiden välisen vuorovaikutuksen analyysi
- "Crowding-out effects of subsidized housing at the city level", *Journal of Public Economics* (Oikarinen)
 - Tuetun asuntotarjonnan (ARA) syrjäyttämisaikutukset vapaarahoitteiseen asuntotarjontaan

Yleistajuisia artikkeleita Maankäyttö - lehdessä

- *”Maapolitiikan strategiat – teoriaa ja alustavia havaintoja suomalaisista kunnista”* (2020).
- *”Asuntotarjonnan hintajousto ja asumiskustannukset”* (2021).

Muita käynnissä olevia tutkimuksia

- Vuokratonttiasuntojen vs. omatonttisten kerrostaloasuntojen hinnoittelu
 - a) Helsingissä tapahtuneiden vuokrakorotusten vaikutukset (Mäkelä, Falkenbach, Harjunen, Oikarinen)
 - b) Hintakehityserot kasvavassa kaupungissa yli ajan (Hentula, Mäkelä, Oikarinen)
- Maankäyttöpolitiikan rajoittavuutta kuvastavan indeksin rakentaminen ja hyödyntäminen (Falkenbach, Lönroth, Krigsholm, Oikarinen)
 - 30 suurinta kaupunkia, pohjana laajat haastattelut ja tilastotieto
 - Indeksi on kontribuutio jo itsessään, mutta sitä aiotaan hyödyntää edelleen tutkimuksessa maankäyttöpolitiikan vaikutuksesta asuntotarjontaan ja edelleen asuntohintoihin.

Keskeisimmät johtopäätökset I

- Asuntohinnat pyrkivät nousemaan tulotasoja nopeammin, jos asuntotarjonta on kaupungissa kovin jäykkää (ts. asuntotarjonnan kasvu on suhteellisen rajoitettua).
- Suurimmissa suomalaisissa kaupungeissa (erityisesti pääkaupunkiseutu, mutta myös Turku ja Tampere) asuntotarjonta on suhteellisen jäykkää, minkä voidaan ennakoida aiheuttavan entistä korkeamman hinta-tulosuhteen tulevaisuudessa.
- **Tämä korostaa kohtuuhintaisen (eli tuetun, ei-markkinaehtoisin) asuntotarjonnan tarvetta tulevaisuudessa kasvavissa kaupungeissa.**

Keskeisimmät johtopäätökset II

- Tuettu asuntokanta syrjäyttää vapaarahoitteista asuntokantaa, mikä heikentää tuetun kannan asumiskustannuksia madaltavaa vaikutusta.
- Syrjäyttävä vaikutus on sitä pienempi – ja siten tuetun kannan yhteiskuntaa hyödyttävä vaikutus on sitä suurempi – mitä voimakkaammin tuettu tarjonta kohdistetaan kotitalouksille, joilla olisi merkittäviä vaikeuksia järjestää sopivaa asumista markkinaehtoisesti.
- **Suositus tuetun kannan tarjoajille: Tulisi pitää huoli siitä, että tuetut asunnot kohdistuvat niitä eniten tarvitseville kotitalouksille.**

Keskeisimmät johtopäätökset III

- Uusi raideyhteys nostaa asemien lähistöjen asuntojen hintoja.
- Kotitaloudet arvostavat raideyhteyksien tuomia parempia liikenneyhteyksiä.
- **Tuettujen asuntojen tarjonta voi olla erityisen tarpeellista asemien lähistöllä: Pienituloiset käyttävät enemmän julkisia liikennevälineitä, mutta vapaarahoitteisten asuntojen korkea hintataso saattaa rajoittaa merkittävästi heidän mahdollisuuksiaan asua asemien lähistöllä.**

Keskeisimmät johtopäätökset tutkimuksista IV

- Vaparaahoitteisessa asunnossa kaupungin vuokratontilla asuminen ei yleensä ottaen ole sen edullisempaa kuin omistustontilla asuminen – itse asiassa lukuisilla kotitalouksilla vuokratonttiasuminen on omiaan muodostumaan kalliimmaksi.
- Usein kaupungit perustelevat korkeaa vuokratonttien osuutta asumiskustannuksilla olettaen, että vuokratonteilla aikaan saadaan kohtuuhintaisempaa asumista. Tuo oletus ei siis yleensä pidä paikkaansa.
- **Vaparaahoitteisen asuntorakentamisen keskittämisestä kaupungin vuokratonttimaalle ei ole apua kohtuuhintaisen asumisen saatavuuden osalta – sillä ei siis voida paikata tai poistaa tuetun asuntotuotannon tarvetta.**

Keskeisimmät johtopäätökset tutkimuksista V

- Kaukaa muuttavat kohtaavat korkeammat asumiskustannukset.
- Julkisen vallan olisi hyvä mahdollistaa kotitalouksien yhä helpompi pääsy entistä tarkemman ja selkeämmän asuntomarkkinainformaation äärelle.
- **Tuetulle asuntokannalle voi tämänkin osalta olla roolinsa: Kaukaa muuttavien todennäköisyys päätyä maksamaan liikaa (ylihintaa) on pienempi, jos he muuttavat ei-markkinaehtoiseen asuntoon.**

Keskeisimmät johtopäätökset tutkimuksista VI

- Asuntolainatarjonnan voimistuminen nostaa asuntohintoja ja voi johtaa hintasykleihin.
- Peruslähtökohta on, että lainatarjonnan kasvu mahdollistaa useammalla kotitaloudelle omistusasumisen. Hintojen nousu voi kuitenkin entisestään heikentää monien pienempituloisten kotitalouksien asuntomarkkina-asemaa ja mahdollisuuksia omistusasumiseen.
- **Lainatarjonnan kasvu voi lisätä vuokra-asuntotarvetta, ml. tuettu kanta, suhteellisen pienituloisten kotitalouksien osalta ja erityisesti suurimmissa kaupungeissa.**

Hankkeen muu anti

- Lukuisia kv. & kotimaisia **konferenssiesityksiä** tutkimusten tiimoilta
- Asuntomarkkinoihin keskittyvä **yliopistonlehtorin** tehtävä taloustieteen laitoksella
- **Kaksi tohtoriopiskelijaa**: Eero Hentula ja Eetu Kauria aloittivat elokuussa 2020, opinnot ja väitöskirjatutkimus on edennyt kummallakin hyvin
- Rinnalle on saatu **STN-rahoitusta**, jonka (ja aiemmin OP-ryhmän Tutkimussäätiön rahoituksen) turvin hankkeessa on toiminut taloustieteen laitoksella **tutkijatohtori** Erik Mäkelä
- **Yhteistyö** voimistunut erityisesti Aalto-yliopiston ja VATTin suuntaan
- Kurssi kiinteistömarkkinoiden taloustiede, joka keskittyy paljolti asuntomarkkinateemoihin
- Kaupunkitaloustieteen opetusta
- Hanke on lisännyt opiskelijoiden kiinnostusta aihepiiriin. Tämä edistää aihepiiriin erikoistuvien väitöskirjatutkijoiden rekrytointia.

Resurssit ja organisoituminen 2023-

- Aihealueen yliopistonlehtoraatti täytetään uudelleen syksyn kuluessa (tehtävän sisältöä ja vastuita täsmennetään, alla lisää)
- Elias Oikarinen nimitetään hankkeen osa-aikaiseksi tutkimuspäälliköksi 2023-26 (muutos 1.9.2022)
- Hankkeessa on tällä hetkellä kaksi väitöskirjatutkijaa (Eetu Kauria ja Eero Hentula). Valmistellaan ainakin yhden uuden väitöskirjastutkijan tehtävän perustamista alueelle.
- Tehtävien ja hankkeen toiminnan rahoitus koostuu lahjoitusvaroista (ml. YH-säätiö ja -kodit), laitoksen ja koulun määrärahoista sekä hankkeen saamasta muusta ulkoisesta rahoituksesta.

Uudistuksia aihepiirin ohjaukseen ja opetukseen

- Perustetaan uusi asuntomarkkinoihin ja aluetalouteen keskittyvä pro gradu –ryhmä.
- Yliopistonlehtori vastaa ryhmän ohjauksesta.
- Avataan gradun tekijöille apurahoja aiheisiin, jotka käsittelevät mm. tuettua asumista.
- Panostuksella kasvatetaan aihe-alueelle sopivien väitöskirjatutkijoiden määrää ja tätä kautta edistetään aihealueeseen keskittyvän tutkimustoiminnan kasvua.

Tutkimustyön eteneminen

- Vuokratonttien hinnoittelua koskevan tutkimustyön merkittävä syventäminen (useampi erillinen tutkimuspaperi)
- Eeron Hentulan väitöskirja: Maan arvon rooli asuntohintakehityksessä (ml. vuokratontti vs. omistustonttiproblematiikka)
- Eetu Kaurian väitöskirja: Kuntaliitosten vaikutus asuntojen hintoihin; rakentamisen laatusyklar tai metron vaikutuksia demografisiin muuttujiin.
- Meneillään olevien tutkimusten ja artikkeleiden viimeistely.
- Jatkotutkimuksia ja uusia aiheita kehitellään hankkeen piirissä aktiivisesti.

Uudet tutkimussuunnitelmat

- Hanke on saanut käyttöön (yhdessä Aallon kiinteistötalouden yksikön kanssa) Tilastokeskuksen ”Folk-aineiston”, joka mahdollistaa kotitalouden tietojen yhdistämisen asuntoihin. Aineiston avulla voidaan merkittävästi syventää analyysia mm. vuokratonttien vaikutusten ja kaukaa muuttavien kohtaamien kustannusten osalta. Aineisto mahdollistaa muutoinkin uusien politiikkarelevanttien tutkimusideoiden synnyn ja tutkimusten toteuttamisen.
- Tämä on relevanttia erityisesti Eliaksen tutkimustyölle yhdessä Erikin ja Aalto-yliopiston tutkijoiden kanssa.

Tutkimuksen relevanssi YH-säätiön kannalta (I)

- Vuokratonttien hinnoittelua koskevan jatkotutkimustyön yksi keskeinen kysymys:

Millaiset kotitalouden kärsivät eniten hinnoittelun ja kustannusten ymmärtämättömyydestä?

- **Kohdistuvatko ongelmat erityisen paljon esimerkiksi suhteellisen pienituloisiin kotitalouksiin (kuten voisi olettaa), joille tuettu asuntokanta voisi tarjota vaihtoehdon?**

Tutkimuksen relevanssi YH-säätiön kannalta (II)

- Rakentamisen laatusykli: **Kannattaako asuntorakentamisen osalta suosia tai välttää tiettyjä taloussyklin vaiheita?**
- Metron vaikutukset demografisiin muuttujiin vaikutusalueellaan: Onko asuminen asemien lähistöllä erityisen houkuttelevaa pienituloisille kotitalouksille? **Onko tuettua asutokantaa siten järkevää kohdistaa erityisesti asemien ja muiden julkisen liikenteen solmukohtien lähistölle?**

Tutkimustyön toteutuksesta I

- Elias panostaa edelleen hankkeen tutkimustyöhön, on sen toteuttamisessa ja ohjaamisessa tärkeässä roolissa
 - yhteisartikkelit väitöskirjatekijöiden kanssa ja väitöskirjojen ohjaus
 - oma tutkimustyö yhteistyössä kotimaisten ja ulkomaisten yhteistyökumppaneiden kanssa
- Väitöskirjatutkijoiden tutkimustyön rooli on merkittävä
 - Eetu Kauria ja Eero Hentula jatkavat syventymistä asuntomarkkinatutkimukseen ja kirjoittavat tutkimusartikkeleita politiikkarelevanteista aiheista.
 - Alkava lukuvuosi on sopiva uuden väitöskirjatutkijan rekrytoinnille alueella.

Tutkimustyön toteutuksesta II

- Erik Mäkelä panostaa aihepiirin tutkimustyöhön ja pätevoitymiseen asuntomarkkinoita ymmärtävänä tutkijana. Mikäli hänet valitaan uudelleen täytettävään yliopistonlehtoraattiin, hänen vastuunsa aihealueen tutkimuksen ja opetuksen kehittämisestä kasvavat.
- Hankkeessa pyritään edistämään ja ohjaamaan opinnäytetöitä ja tutkimuksia aiheista, jotka käsittelevät yleishyödylliseen asuntotuotantoon ja –tarjontaan liittyviä kysymyksiä.
- Aiheiden valinnassa pyritään mahdollisuuksien mukaan tarkastelemaan Varsinais-Suomen näkökulmaa ja soveltamaan Varsinais-Suomesta kerättyjä havaintoaineistoja.
- Ainakin osa töistä raportoidaan suomeksi.

Hankkeen seuranta jatkossa

- Tutkimusryhmä laatii yliopistonlehtoraatin ja tutkimuspäällikön johdolla vuosittain suomenkielisen raportin ja esittää sen YH-säätiölle raportoitavaa vuotta seuraavana keväänä (toukokuussa) vuosina 2023-26. Laitoksen johtaja on mukana valmistelussa ja kantaa muutenkin vastuuta hankkeen edistymisestä suunnitelmien mukaan.
- Vuosiraportissa esitetään
 - Hankkeen tuottamat tutkimukset ja erityisesti, miten saadut tulokset vastaavat YH-säätiön tutkimusintresseihin.
 - Miten hanke on edistänyt aihealueen opetus- ja koulutustoimintaa
 - Miten hankkeelle allokoituja taloudellisia resursseja on käytetty rekrytointeihin, tutkimuskustannusten maksamiseen, matkakuluihin, tutkimusvierailuihin
 - Mitä uusia suunnitelmia hankkeella on seuraavalle vuodelle ja pidemmällä aikavälillä



**UNIVERSITY
OF TURKU**

**Asuinaluemieliävät,
vetovoimaisuus ja asuntojen
hintakehitys 2000-luvun
Suomessa**

Anssi Öörni

Tutkimushankkeen tavoitteet

- Hankkeen tavoitteena on ymmärtää aluemielikuvien ja asuntojen hintakehityksen yhteyttä Suomen lähiöissä.
- Rakennuskannan arvo kietoutuu alueidentiteetteihin, yleisiin käsityksiin lähiöistä sekä asukkaiden ja muun yhteiskunnan tietoon ja lähiömielikuviin.
- Paradoksaalisesti lähiömielikuvat rakentuvat julkisessa puheessa ja keskustelussa, joka on vähäisessä määrin lähtöisin alueet omakohtaisesti tuntevien asukkaiden kokemuksista ja arvostuksista.
- Ongelmallisena pidettyyn erilaistumiseen ja segregatioon liittyy lähiöympäristöjen mielikuvallinen ja fyysinen rappeutuminen, asuinalueiden arvostuksen lasku, sekä joissain tapauksissa rakennuskannan purkaminen teknisistä, taloudellisista tai toiminnallisista syistä.
- Lähiöiden positiivisten ja negatiivisten mielikuvien muodostumisen ymmärtäminen on yhteiskunnassa keskeistä, sillä lähiöt käsittävät merkittävän osan Suomen kiinteistövarallisuudesta.

Osahanke 1

- Osahankkeen tavoitteena on kehittää luonnollisen kielen tekstianalyysiin perustuva lähiömielikuvien määrällinen mittausmenetelmä ja soveltaa mittaria suomalaisten lähiömielikuvien muutosten määrälliseen ilmaisemiseen laajasta pitkittäisaineistosta (Suomi24-keskustelut 2003 - 2017).
- PI: professori Anssi Öörni, Åbo Akademi

Osahanke 2

- Osahankkeessa hyödynnetään 1. osahankkeen tuloksia tarkastelemalla lähiömielikuvien ja asuntojen hintojen sekä naapuruston asukasrakenteen yhteyttä.
- Tutkimusaineistona käytetään Tilastokeskuksen yksilökohtaisia kokonaisaineistoja (ns. FOLK-moduulit) ja Kiinteistövälitysalan keskusliiton (KVKL) asuntokauppa-aineistoa.
- Aineistojen avulla voidaan tarkastella täydennysrakentamisen myötä alueelle muuttavien uusien asukkaiden sosioekonomisia ominaisuuksia ja eroja alueella jo asuviin. Lisäksi voidaan tarkastella muuttuuko alueen sosioekonominen rakenne samalla, kun asuntojen hinnat ja vuokrat mahdollisesti nousevat.
- PI: apulaisprofessori Tuukka Saarimaa, Aalto-yliopisto

Osahanke 3

- Arkkitehtuurin historian osahankkeessa tulkitaan osahankkeiden 1 ja 2 tuloksia suhteessa asuinalueiden ympäristön laadullisiin tekijöihin, pitkän aikavälin aluekehitykseen ja aiempaan lähiötä koskevaan alan tutkimukseen.
- PI: apulaisprofessori Panu Savolainen, Aalto-yliopisto

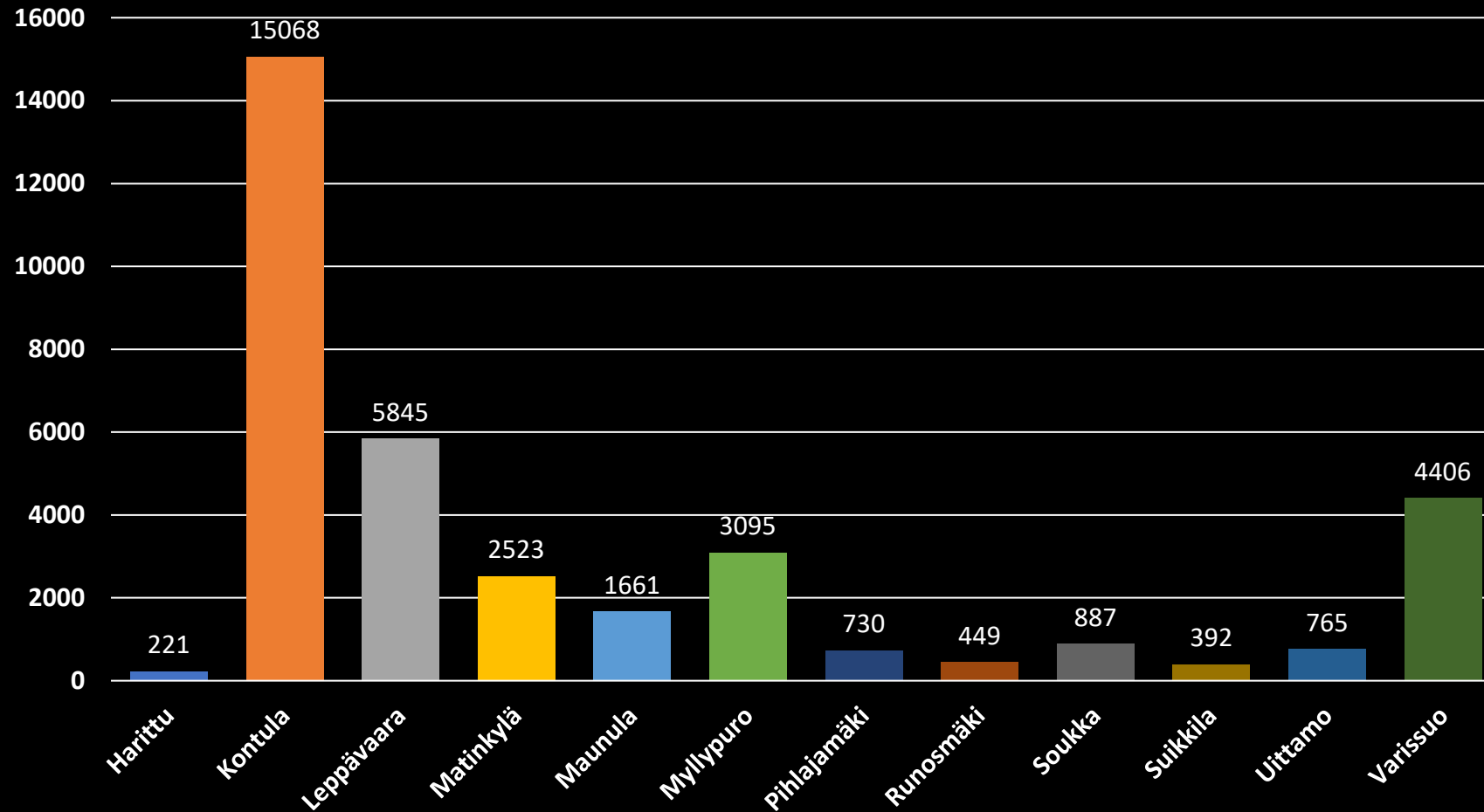
Hyvät, pahat, ja rumat;
Asuinaluemieli kuvien
tunneanalyysi

Asuinaluemieli kuvia massadatatista

- Hankkeen tavoitteena on ymmärtää aluemieli kuvien ja asuntojen hintakehityksen yhteyttä Suomen lähiöissä.
- Kiinnostaviksi lähiöiksi määriteltiin: Harittu, Kontula, Leppävaara, Matinkylä, Maunula, Myllypuro, Pihlajamäki, Runosmäki, Soukka, Suikkila, Uittamo ja Varissuo.
- Tutkimusaineistona käytettiin vuosina 2003-2017 Suomi24-foorumille kirjoitettuja viestejä, joissa mainittiin vähintään yksi edellä mainituista lähiöistä.

Suomi24-aineisto

Viestien lkm (yht. 36046)



Tunneanalyysi

- Tunneanalyysi (tai mielipiteiden louhinta) on tekstianalyysi, jolla selvitetään, onko data esimerkiksi positiivista, negatiivista tai neutraalia.
- Esimerkki: “Turussa voi olla rauhassa, kun kiertää Varissuon kaukaa.”
- Asuinaluemielikuvien tunnistamisen yksi haaste on, että teksteissä mainitaan usein monta asuinaluetta, joihin voi liittyä erilaisia tunteita.
- Esimerkki: “Turun kaupunginosat ‘hyviä’ alueita Harittu, Ispoinen, Ilpoinen ja Uittamo, loput järkyttäviä ongelmalähiöitä.”
- Ominaisuuspohjainen tunneanalyysi (Aspect-Based Sentiment Analysis, (BSA) on tunneanalyysi, joka luokittelee mielipiteet näkökohtien mukaan ja tunnistaa kuhunkin näkökohtaan liittyvän tunteen.

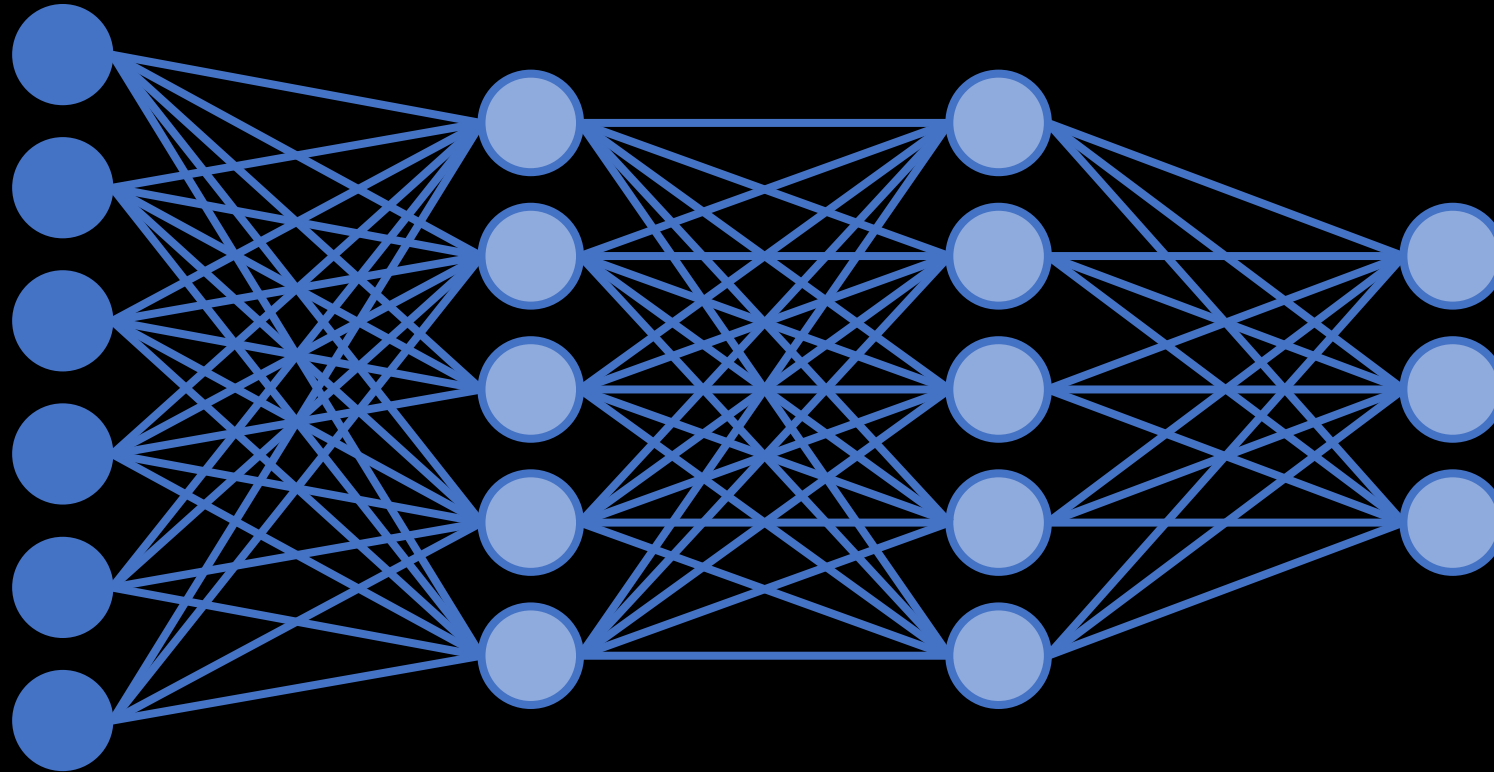
Ominaisuuspohjainen aineiston luokittelu

Otsikko	Viesti	Harittu	Kontula	Leppävaara	Matinkylä	Maunula	Myllypuro	Pihlajamäki	Runosmäki	Souka	Suikkila	Uittamo	Varissuo
Turun asuinalueet??	kyllä menee samaan kastiin varissuon ja lausteen kanssa, koska on ihan vieressä. Länsikeskuksen nurkat ovat myös rauhallisia esim. suikkila, teräslautela, nättiinnummi ja hepokulta. Runosmäki kannattaa unohtaa heti alkjaisiksi, vaikkakin senkin maine on jo parin vuoden aikana kohentunut.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0	2

Tunneanalyysi

- Tutkimusaineistosta poimittiin painotetulla satunnaisotannalla 3166 viestiä, joiden polaarinen tunnetila (positiivinen – neutraali – negatiivinen) merkittiin käsin.
- Myös tutkimusaineiston sanaston 33248 sanan polaarinen tunnetila merkittiin käsin.
- Tutkimusaineiston viestien luokitteluun (mielipiteiden polariteetin tunnistamiseen) käytettiin etukäteen koulutettua RoBERTa-mallia, joka on luonnollisen kielen analyysiin kehitetty moderni syväoppiva malli.

Syväoppiminen



Syötekerros

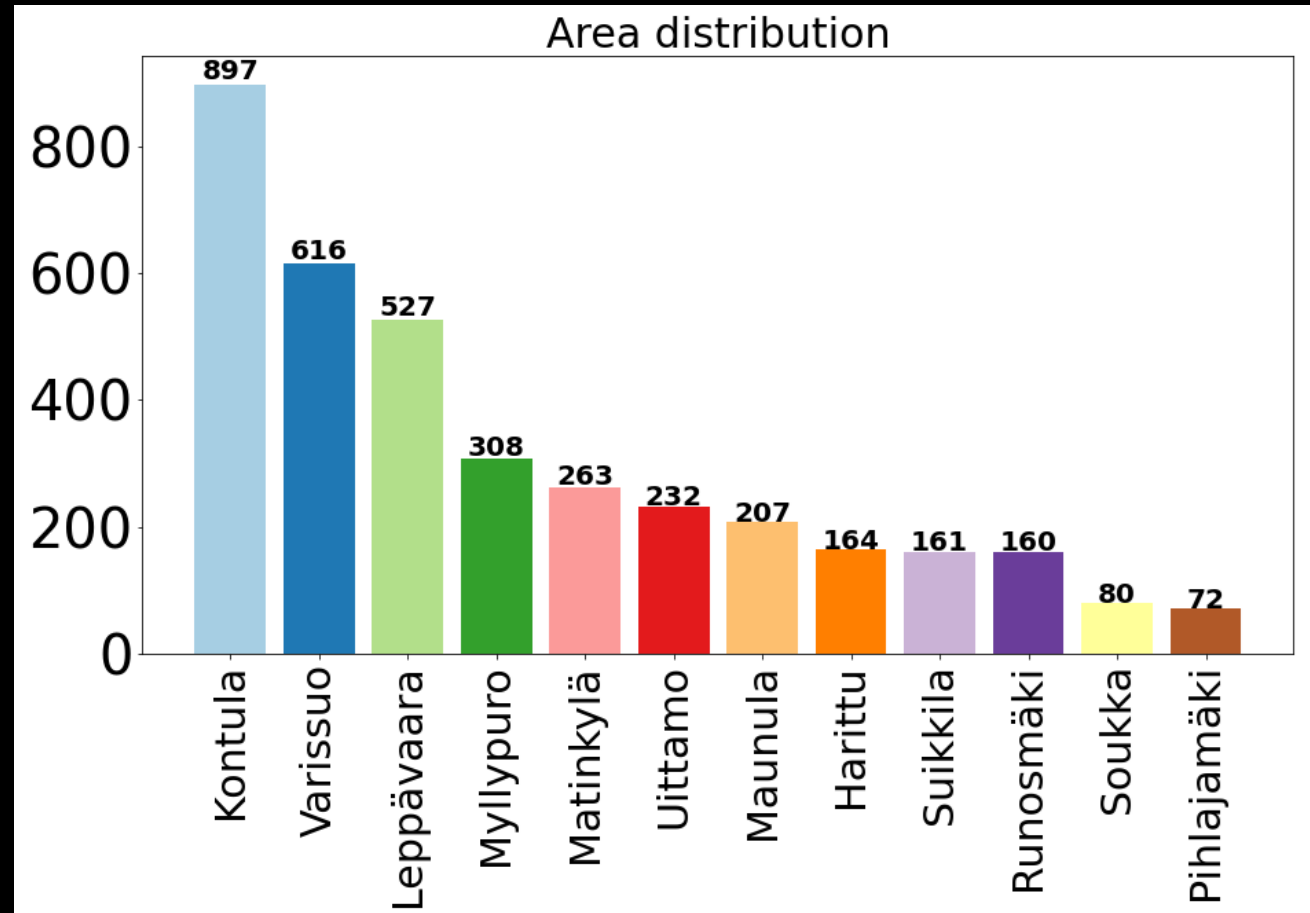
Piilokerrokset

Tuloskerros

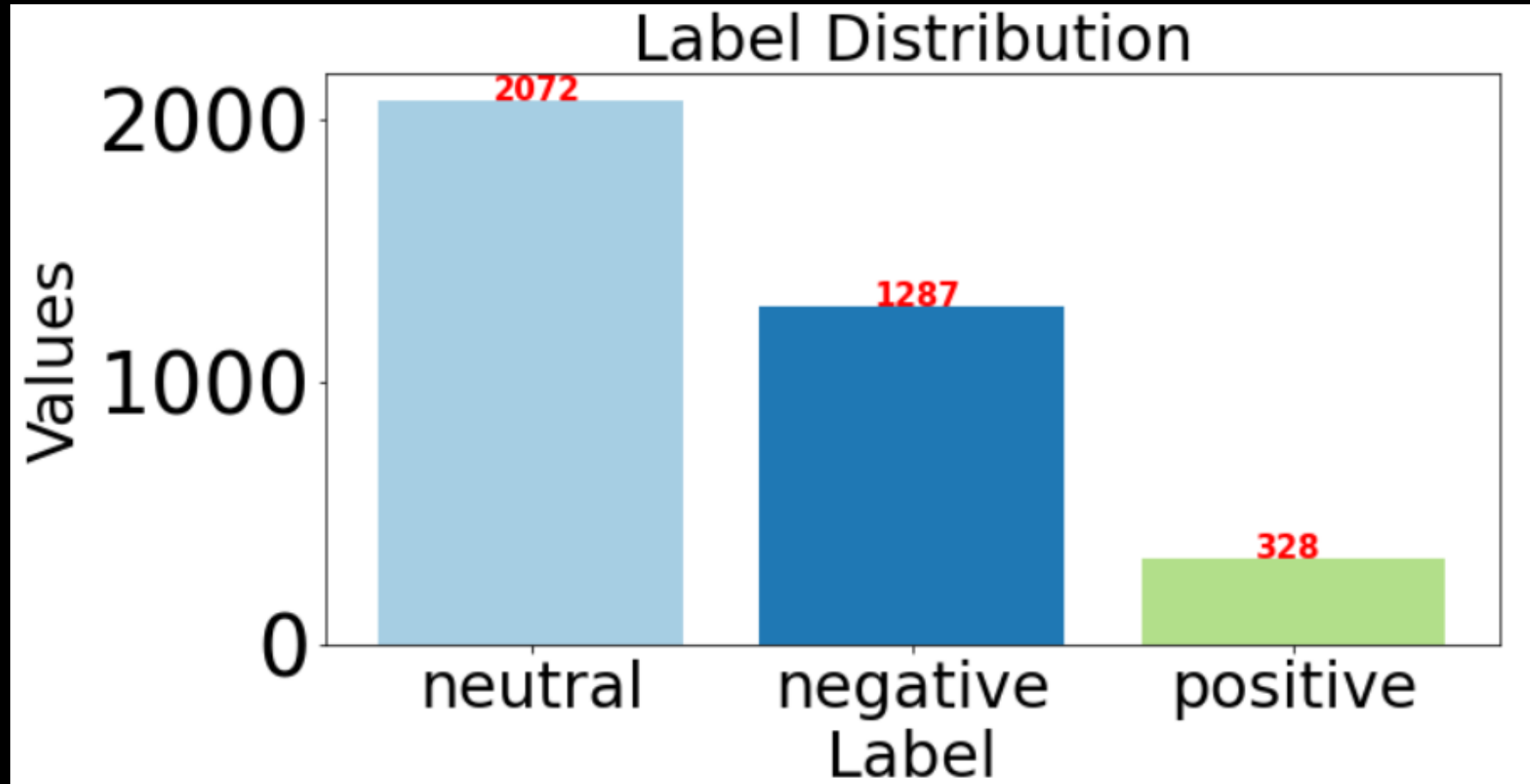
Esimerkkiviestejä

title	writtenstr	area	Harittu	Kontula	Leppävaara	Matinkylä	Maunula	Myllypuro	Pihlajamäki	Soukka	Suikkila	Uittamo	Varissuo	Runosmäki	comment
Paras talli??	Leppävaaran ratsastuskoulu! Suosittelen lämpimästi	Leppävaara	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
pahanpuhumin en	Luettuani ketjun läpi mieleen tuli pari kolme asiaa. Monikohan kirjoittajista on todella asunut eri puolilla Suomea kerrostalossa? Ja jos muuttaa missä tahansa kaupungissa levottomalle kerrostaloalueelle, tietää jo etukäteen, että on tulossa hankaluuksia. Osaisin luetella monia Etelä-Suomen kaupunkeja, joiden tiettyyn lähiöön en muuttaisi. Niihin kerääntyvät samantyyppiset ihmiset: mielenterveysongelmaiset, eri tavoin vinksahaneet. alkoholistit, narkkarit jne. Työssäkäyvä ihminen ei muuta sellaiseen paikkaan- jotain itsesuojeluvaistoa sentään! Oletteko asuneet Turussa, Forssassa, Riihimäellä jne? Verratkaapa Varissuohon tai Tölön alueeseen tai Heikankehän taloihin. Porilaiset ovat pikemminkin pidättyväisiä, sanoo- monia kaupunkeja kiertänyt ja Porissa keskustassa viisi vuotta asunut.	Varissuo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0		

Lopullisen tietojoukon aluejakauma



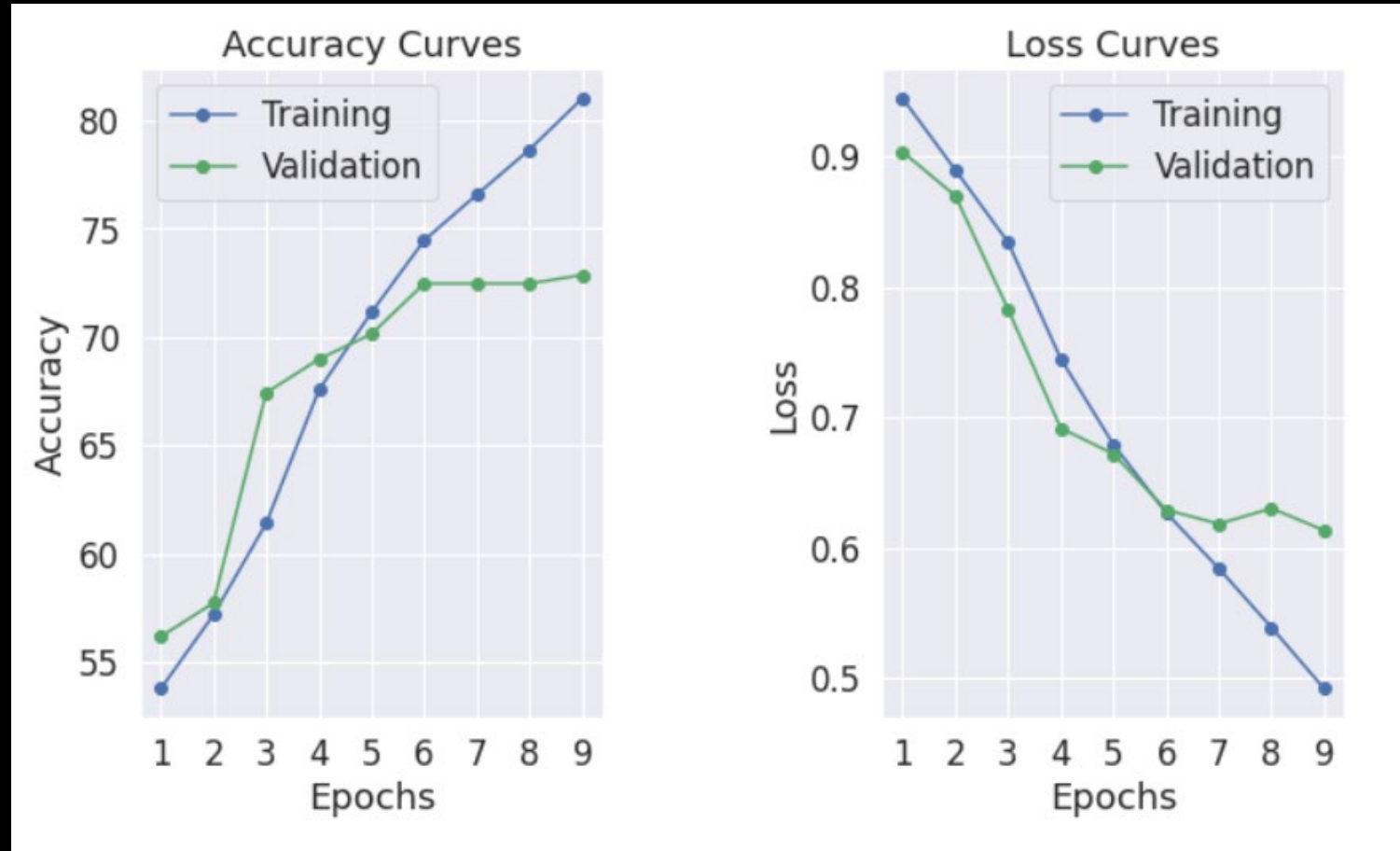
Lopullisen tietojoukon tunnistejakauma



Data-analyysi

- Suorituskyvyisimmän mallin löytämiseksi käytetyt menetelmät:
 - Data augmentation + oversampling
 - Training Loss 0.45
 - Validation Loss 0.69
 - Training Accuracy 83.84
 - Validation Accuracy 72.89
 - Käytimme sanastopohjaista tietojoukkoa lyhentämään käsin merkittyjä viestejä poistamalla lauseet, joiden sanaston tunnetila oli neutraali.

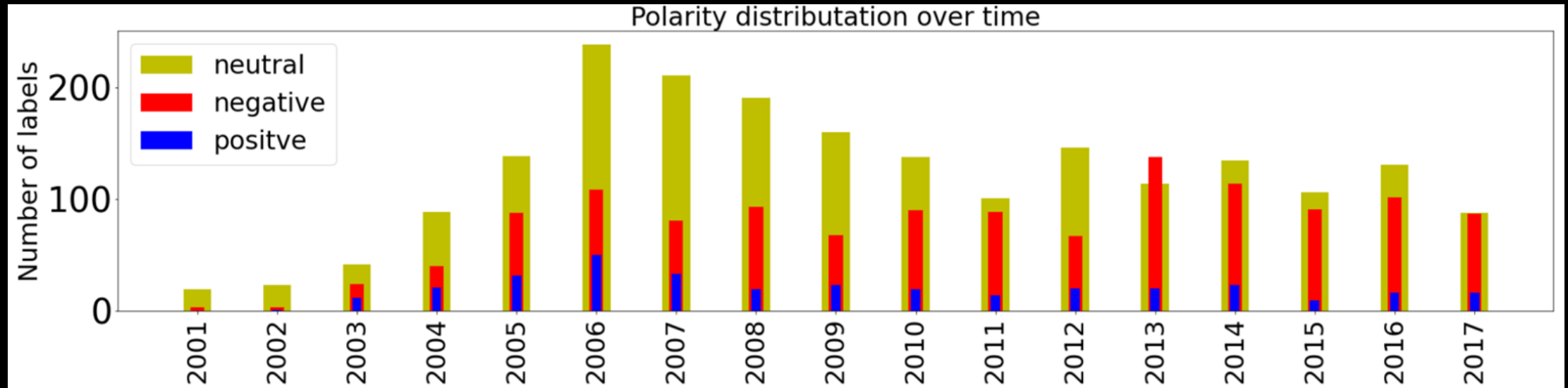
Data-analyysi



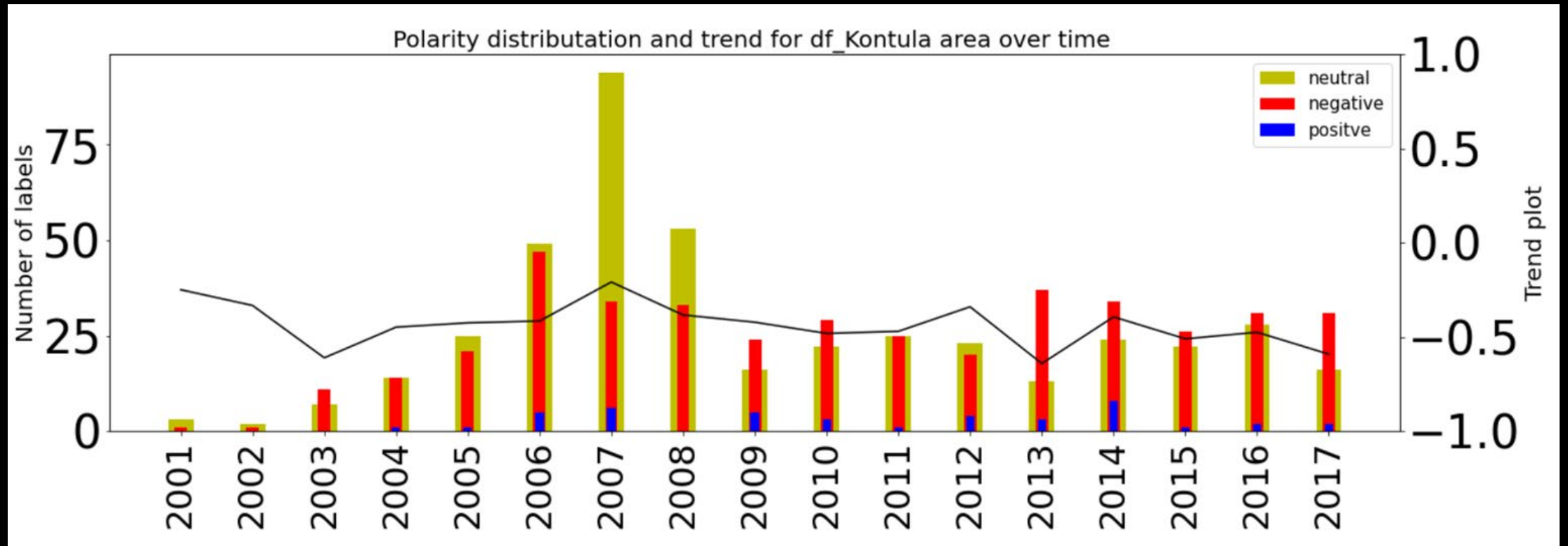
Näyte mallin ennustamista tuloksista

sentence	aspect	predicted polarity	polarity
Autolla ajelulla Tänään vois olla viileästä päivästä huolimatta sopiva hetki autoiluun Espoon parkkiksille aluksi näin päivänvalossa ja myöhemmin ehkä illan pimetessä. Hyviä paikkoja ainakin kartalla olevat p alueet kuten Matinkylästä Hyljelahteen ja myös Hanikan alueelle.	Matinkylä	neutral	neutral
pelottaa! Mua taas pelottaa että te räkänokat hommaatte taas lisää penskoja yhteiskunnan elätettäviksi noilla sekoiluillanne. Jos noin pelottaa se on merkki että jätä vielä pariks vuodeks väliin ja keskityt barbeihin. Noita	Kontula	negative	negative

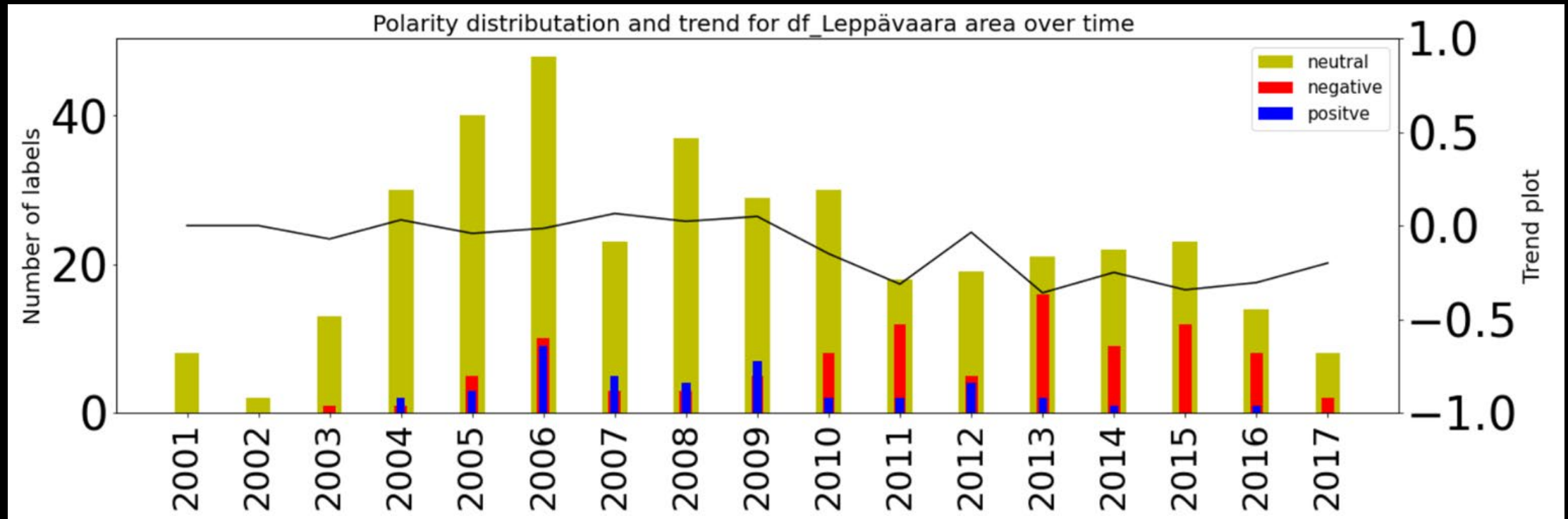
Polariteettijakauma viestien julkaisuajan suhteen (koko tietojoukolle)



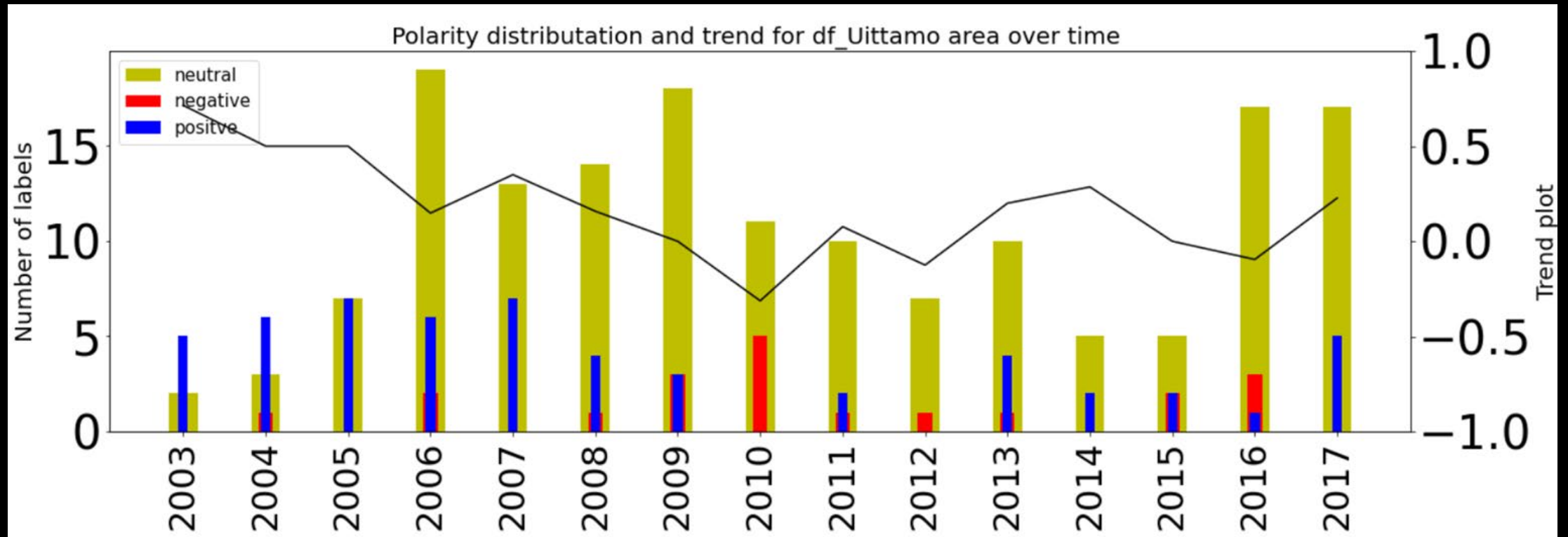
Kontulan polariteettijakauma



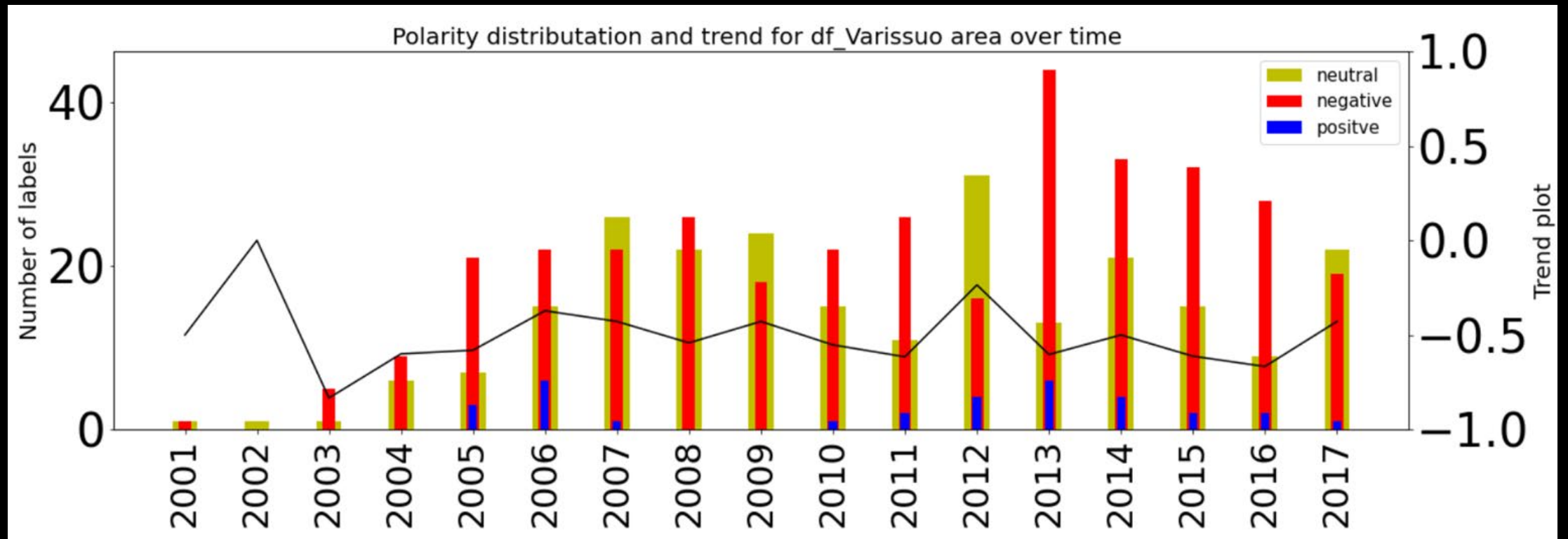
Leppävaaran polariteettijakauma



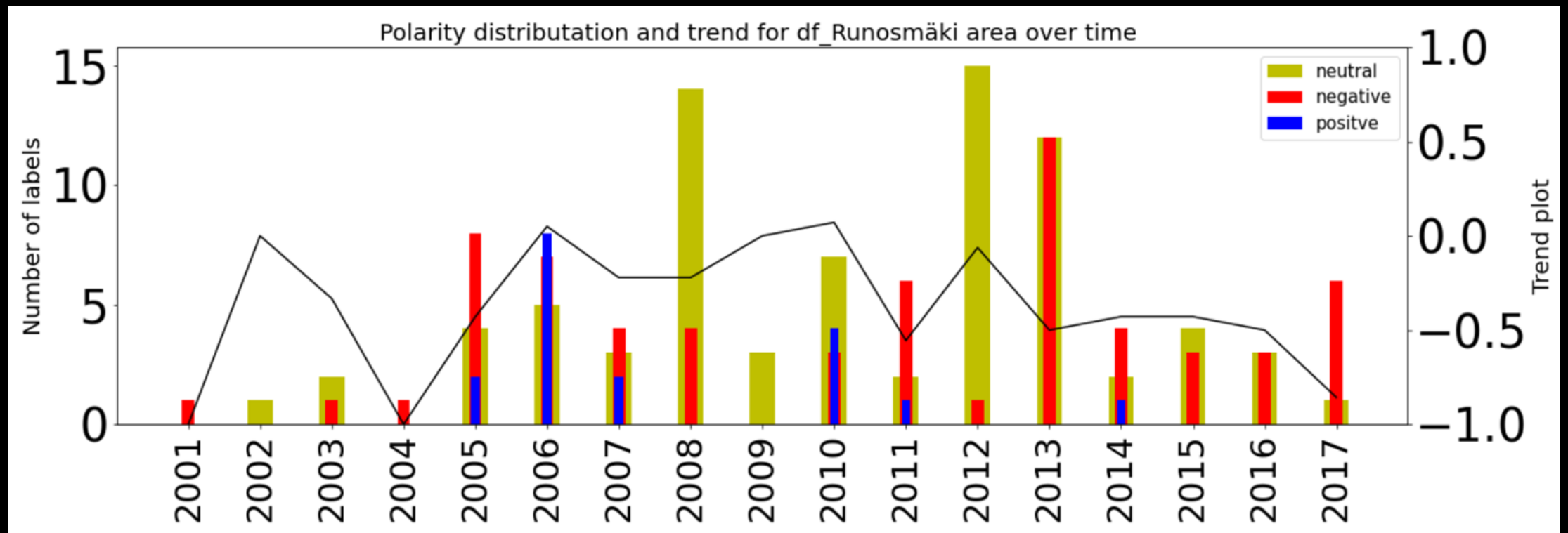
Uittamon polariteettijakauma



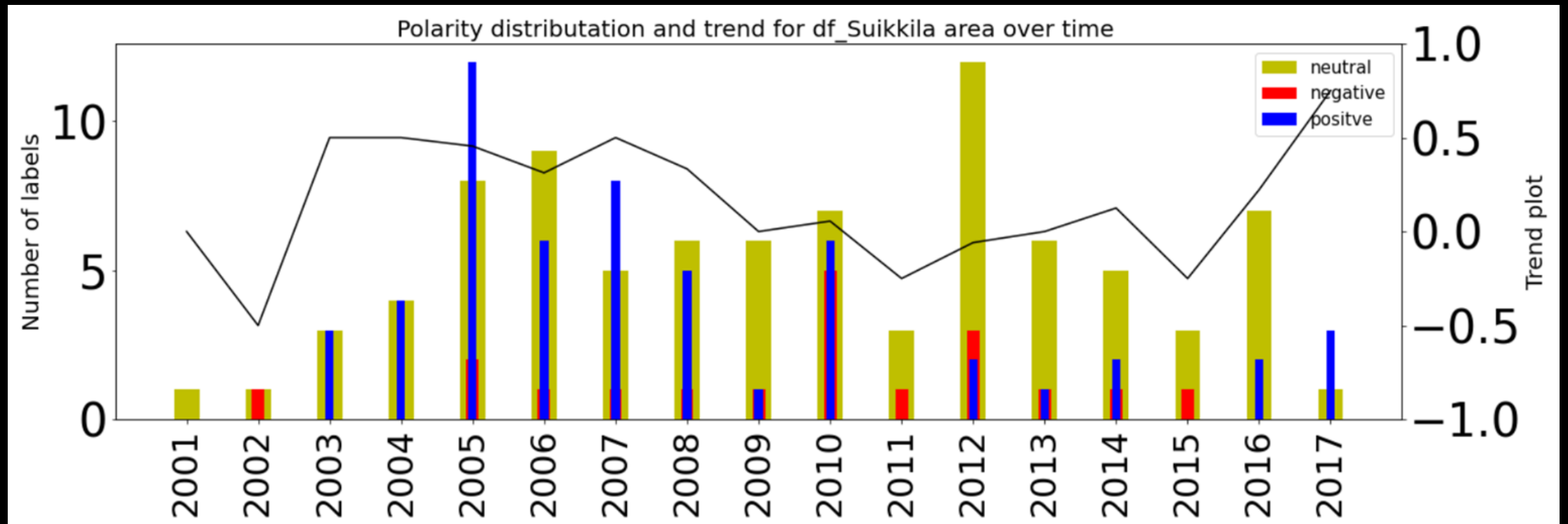
Varissuon polariteettijakauma



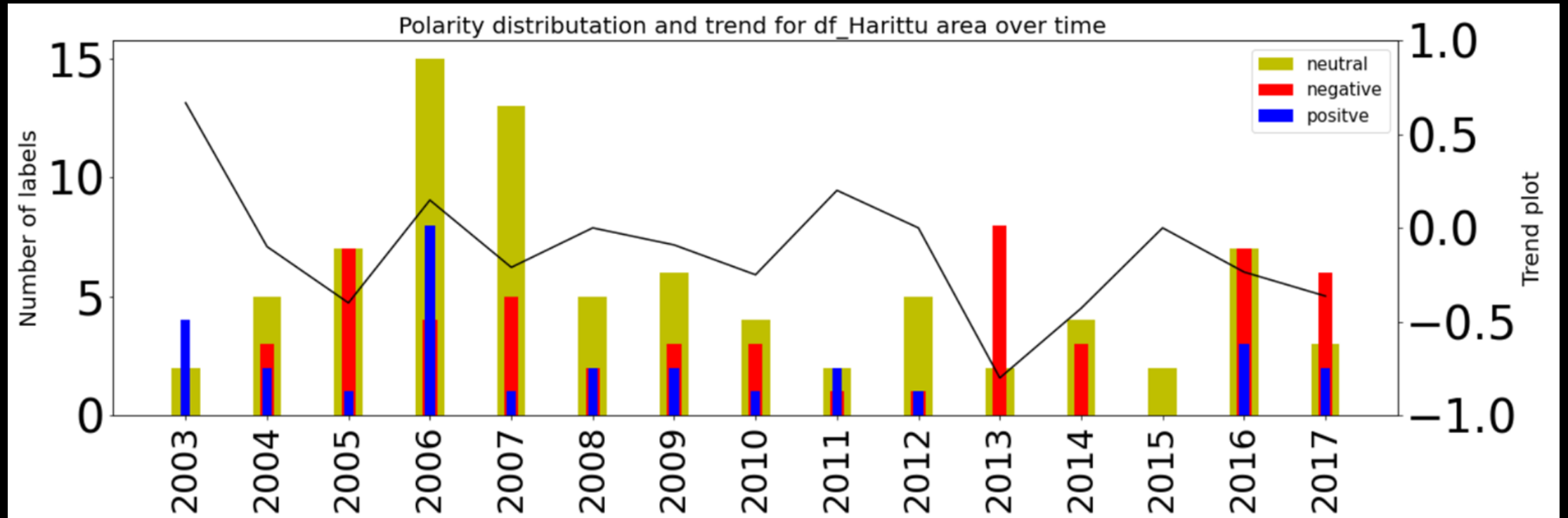
Runosmäen polariteettijakauma



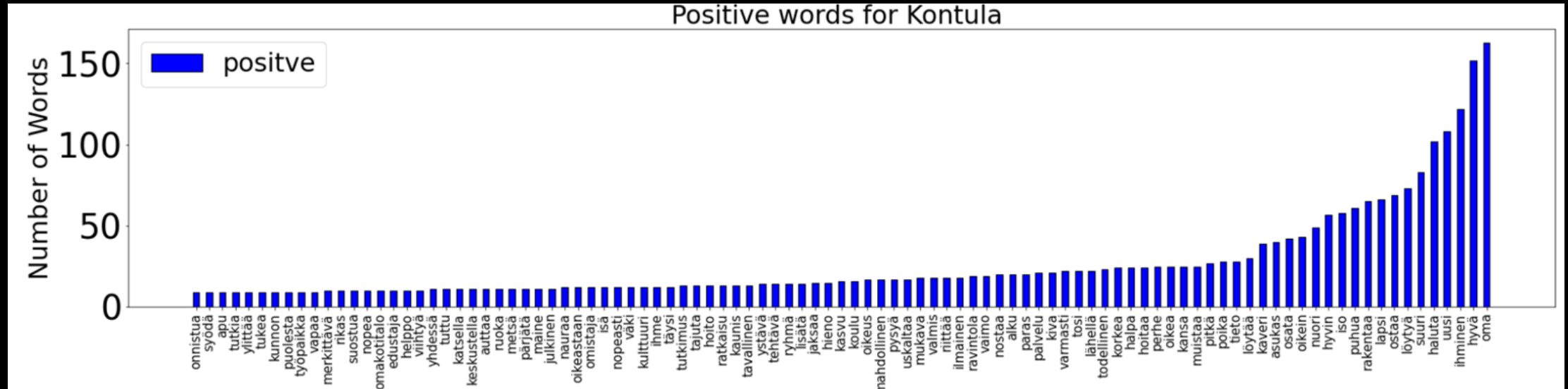
Suikkilan polariteettijakauma



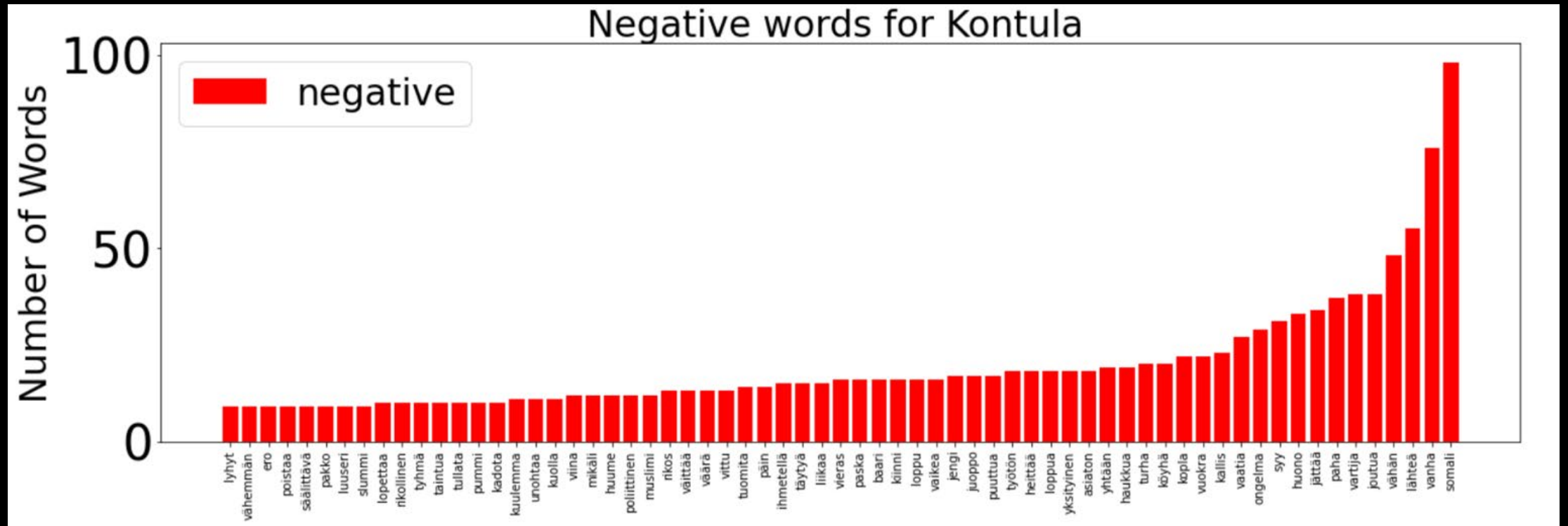
Haritun polariteettijakauma



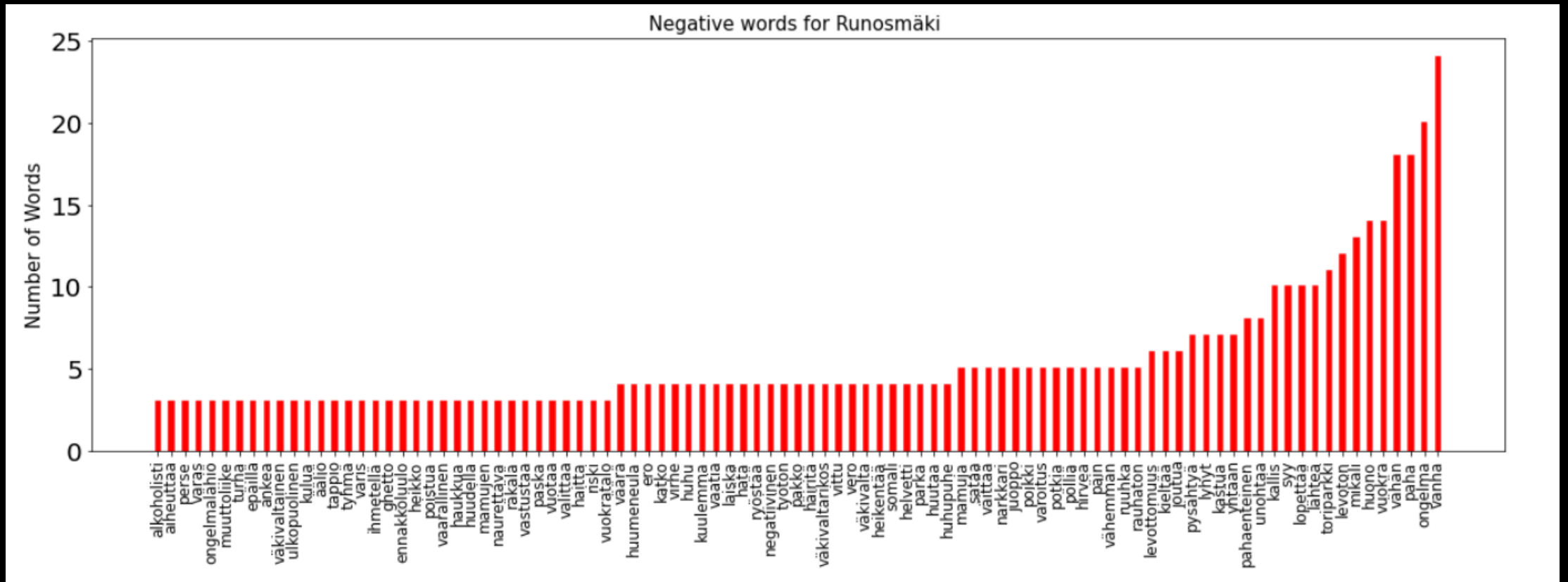
Kontulaan liittyvät myönteiset sanat



Kontulaan liittyvät kielteiset sanat



Runosmäkeen liittyvät kielteiset sanat



Mallin löytämät yleisimmät viestin kielteisen luokitukseen liittyvät sanat

Kontula

1. somali
2. vanha
3. lähteä
4. vähän
5. joutua

Runosmäki

1. vanha
2. ongelma
3. vähän
4. paha
5. vuokra

Asuinalueisiin liittyviä keskustelunaiheita

Varissuo

- maahanmuuttajat / maahanmuuttajien osuus väestöstä
- rikollisuus
- rauhattomuus
- pikaraitiotie
- (hyvät) palvelut
- (hyvät) kulkuyhteydet

Uittamo

- venesatama
- tanssilava
- dogging
- Uittamo on ruma nimi

Varissuohon liittyviä mielikuvia

Asunnot ja ympäristö

- slummi
- neuvostokuutio / neukkukuutio
- ghetto
- ihmistunkio
- betonilähiö
- vuokraghetto
- mamuslummi
- vuokrakasarmi
- vuokraslummi (vuokra slummi)
- peräaukko

... asunnot ja ympäristö

- vuokrakuutio
- köyhälistöalue
- kerrostalokasarmislummialue
- katastrofi
- no go -alue
- muslimilähiö
- betonibunkkerislummi
- betonihelvetti
- **Asukkaat:** lähiövalas

Kontulaan liittyviä mielikuvia

Asunnot ja ympäristö

- betoniviidakko
- vuokrakassu
- vuokraläävä
- slummi
- vuokraluukku
- vuokramurju
- luuserilähiö
- kasarmi
- kidutuskammio
- ghetto
- vuokrakommuuni

Asukkaat

- siiderivalas
- pubiruusu
- tuhnu
- persu

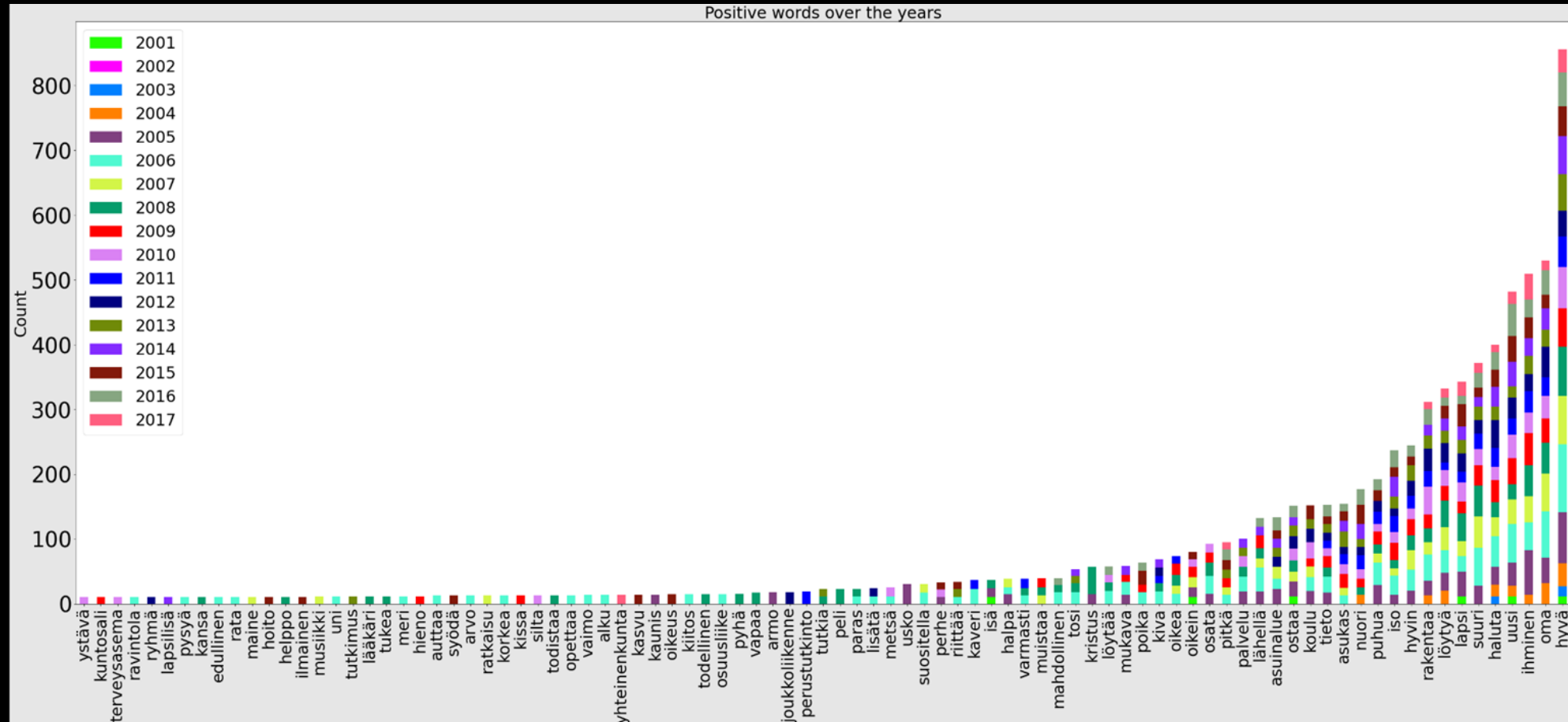
Johtopäätökset

Johtopäätökset

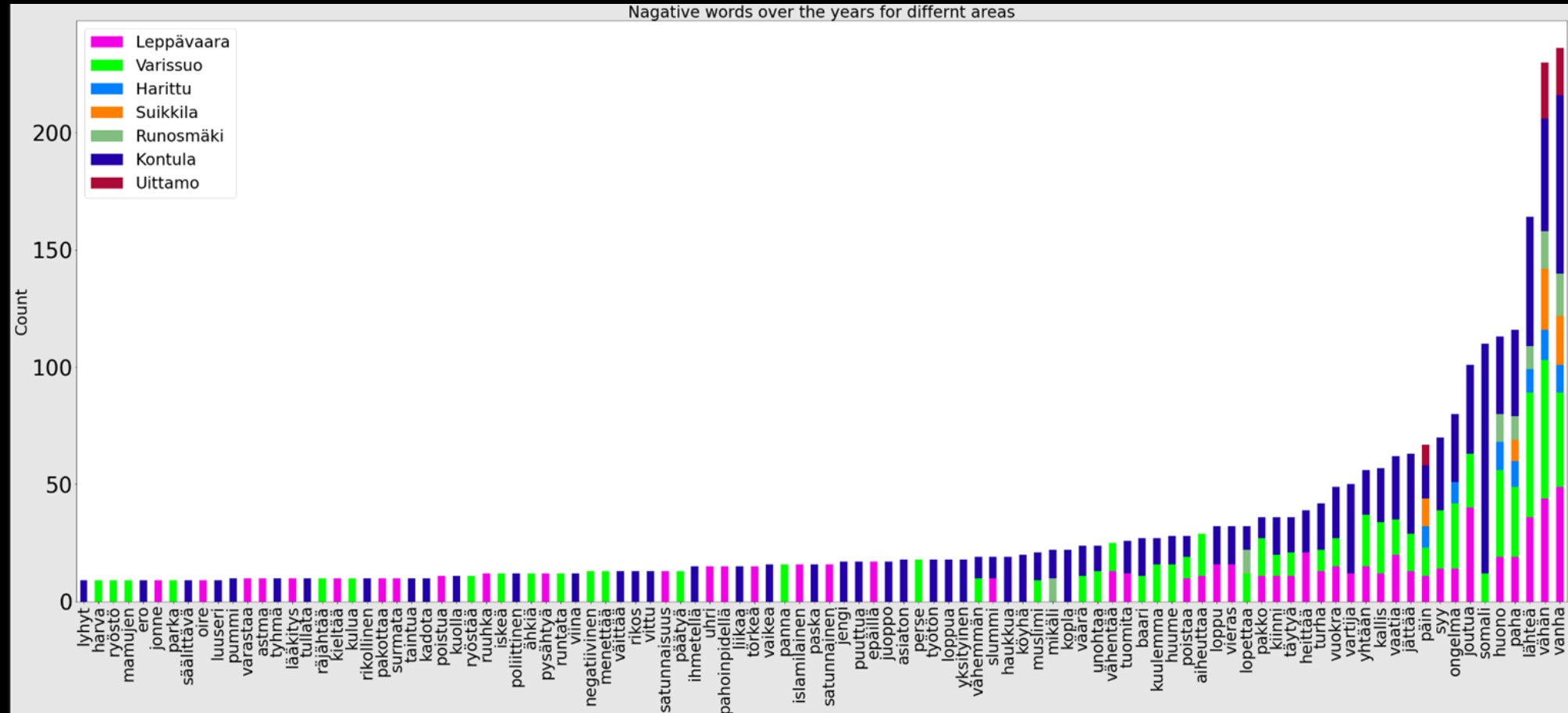
- Ominaisuuspohjainen tunneanalyysi on sopiva työkalu asuinaluemielikuvien louhimiseen, asuinaluemielikuvat ovat silppuna muun tekstin seassa, ja yhdessä tekstissä mainitaan usein monta asuinaluetta.
- Virkettä lyhyemmät tekstin pätkät korostuvat mielikuvissa:
 - asuinalueiden vertailut (“... ei se sentään mikään Varissuo ole”)
 - asuinalueisiin liittyvät kielikuvat (“... varissuon albaanit ry...”)
- Asuinaluemielikuvien tarkka mittaaminen ei perustu yleispätevien tunneanalyysin korpusten käyttöön vaan analyysiä varten pitää luoda oma korpus.
- Lauseen kontekstin huomioiminen on korpuksen luomisessa tärkeää.

The End

Myönteisten sanojen jakauma ajan suhteen



Kielteiset sanat asuinalueittain





TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Sosiaalisen asumisen kestävyys yhteiskunnassa

Teppo Forss ja Kari Leinamo 11.8.2022

Hankkeen lähtökohdat

- Yleistajuinen julkaisu asumisesta eri näkökulmista
- Keinoja asumiseen liittyvien tavoitteiden resurssitehokkaaseen saavuttamiseen
- Artikkelit eri aihepiireistä sekä asiantuntijahaastattelut
- Toteuttajana Vaasan yliopiston tekniikan ja innovaatiojohtamisen yksikkö sekä TVT Asunnot Oy

Sosiaalinen asuminen

- Asuntopolitiikan keskeinen tavoite: riittävästi kohtuuhintaista asumista
- Kohtuuhintaisuus käsitteenä moniulotteinen, ei yksiselitteistä määritelmää
- Leimautuminen vaarana, vaikka asumisen kalleus koskettaa laajasti pieni- ja keskituloisia kotitalouksia

3 Auttaako rahallinen tuki vai edullinen asunto paremmin?

Hankkeen tavoitteet

- Yhdistetään kohtuuhintaisen / sosiaalisen asumisen näkökulmat yleisiin asuntopolitiikan tavoitteisiin
- Yhdistetään erilaisia mielipiteitä ja tutkimustuloksia moniäänisesti vastakkainasettelun sijaan
- Nostetaan kohtuuhintaisen asumisen kiistakohtia avoimeen keskusteluun

Valitut teemat

- Asukkaiden tarpeet, toiveet ja valinnat, asumisen todellisuus
- Kohtuuhintaisuus, huono-osaisuus, segregatio
- Asumisen tukeminen ja asuntotuotanto
- Väestönkehitys, liikkuminen ja sijainti
- Asumisen väljyys, viihtyisyys ja alueellinen houkuttelevuus
- Rakentamisen mahdollisuudet ja asuntotarjonta

Valmiit osakokonaisuudet 1

- Asumisen unelmat suhteessa todellisuuteen
- Asumisväljyyden tärkeys viihtymisen kannalta
- Vuokra-asumisen hyödyt ja arvostus
- Asumisen kysyntä- ja tarjontatuet

Valmiit osakokonaisuudet 2

- Asumistuen merkitys ja järkevyys
- Tulorajat ARA-asumisen kiistakysymyksenä
- Vuokrasääntelyn edut ja haitat
- Kohtuuhintaisen ja sosiaalisen asumisen käsitteet

Valmiit osakokonaisuudet 3

- Sosiaalisen asumisen tuotanto, asukkaat ja tausta
- Huono-osaisuus, rauhattomuus ja asumisviihtyvyys
- Kunnallisten vuokrataloyhtiöiden haasteet (TA)
- Kunnallisten vuokrataloyhtiöiden muutostarpeet (TA)

Tarkasteltavia aiheita syksyllä 2022

- Elo-syyskuu: lähiöt, maahanmuuttajat, kodin merkitys
- Loka- joulukuu: Erilaiset asuinympäristöt, eri alueiden vetovoima
- Loka- joulukuu: Rakentamisen esteet, maankäyttö ja tonttitarjonta
- Eri kokonaisuuksien yhdistäminen, yhteenveto asuntopolitiikasta ja uusista näkemyksistä

Tehdyt haastattelut

- Tekijöinä viestintäyrittäjä, VTM Päivi Ruuskanen ja tutkija, FT Tapio Alho
- Pääosin yliopistojen ja talouselämän asiantuntijoita, joilta uusia näkökulmia ja ehdotuksia tulevaisuuteen
- Tehty 13 + 8 haastattelua, tarvittaessa syksyllä lisää
- Haastattelut yhdistetään muuhun tekstiin

Tehtyjen haastattelujen aihepiirit

- Asuntopolitiikka, asuminen perusoikeutena
- Asumisen kohtuuhintaisuus, vuokrasääntely
- Asuntomarkkinat, perheet, yksinasuvat
- Asumistuki, pienituloisten asuminen, tuettu asuntotuotanto
- Tonttipolitiikka, maankäyttö, alueelliset erot
- Vuokra- ja omistusasuminen, eri vaihtoehdot
- Asuinympäristö, kaupunkiympäristö, palvelut ja liikenne, lähiöt
- Asumisväljyys, asumisen laatu ja kauneus



TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

Asumisen keskustelu- ja verkostoitumisalusta

Alustan lähtökohtia ja tavoitteita

- Alusta asumiseen liittyvälle keskustelulle ja tutkimukselle kirjan julkaisemisen jälkeen, 2023–
- Luo tietoa ja yhteisymmärrystä asumisesta neutraalina tahona
- Aktiivinen yhteys asumiseen liittyvään aineistoon ja muihin toimijoihin, kokoaa aihepiiristä kiinnostuneet yhteen
- Kohdistuu asumiseen yleisenä ilmiönä, näkökulma pelkkää asuntopolitiikkaa laajempi

Käytännön järjestelyt

- Alustan valinta jää toimeenpanijalle, parasta käyttää jo olemassa olevia järjestelmiä
- Alustojen ja kanavien määrä rajataan käytössä olevien resurssien perusteella
- Ylläpitäjä ei tarkoituksellisesti profiloitu, mutta keskeiset toimijat käyvät alustan rakenteesta ilmi

Ehdotus alustan toteuttamiseksi

- Alustan suunnitteluun ja perustamiseen lyhyt projektirahoitus, varsinaiseen toimintaan riittävät resurssit
- Valittu ylläpitäjä toimii osa-aikaisena tai oman tehtävän tai viran ohella
- Hyvä malli syntyy jonkin jo olemassa olevan yhteisön, yhdistyksen, tai muun toimijan kanssa
- Kokeiluluonteinen työkalu, jolla hyvät pysyvän onnistumisen mahdollisuudet

Alustan perustamisen hyödyt

- Asumisesta kiinnostuneita on paljon – tutkijoista viranomaisiin ja luottamushenkilöistä markkinatoimijoihin
- Asumisen toimijoiden kohtaamispaikka puuttuu, tieto hajanaista ja vaikeasti löydettävissä
- Asuminen laaja kokonaisuus, alusta mahdollistaa aiheesta kiinnostuneiden keskinäisen vuorovaikutuksen ja erilaiset näkökulmat