



OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
MUOTOILU

TYHJÄT TALOT KODEIKSI

Palvelukonseptin kehittäminen uuden asumismuodon tueksi

Koulutusala Kulttuuriala		
Tutkinto-ohjelma Palvelumuotoilun tutkinto-ohjelma		
Työn tekijä Jenni Aunola (Muotoilija AMK)		
Työn nimi Tyhjäät talot kodeiksi - Palvelukonseptin kehittäminen uuden asumismuodon tueksi		
Päiväys	25.5.2026	Sivut 57
Ohjaaja Heikki Nevalainen		
Suomessa noin joka kymmenes asunto on tyhjiillään, maaseudun omistusasuntojen vakuusarvo laskee ja remonttilainoja myönnetään vähenevässä määrin. Samaan aikaan osalla ihmisistä on yhä harvemmin mahdollisuus asuntolainaan, heiltä puuttuvat vakuudet tai lainakatto sulkee heidät pois perinteisen omistusasumisen ulottuvilta. Niin ikään maapallon resurssit hupenevat ja tarvitaan keinoja kestävän kehityksen mahdollistamiseksi. Nämä kolme ilmiötä muodostivat ongelmakehyksen, johon tässä opinnäytetyössä haettiin ratkaisua. Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia, miten autoituvat talot, kestävä peruskorjausrakentaminen ja vuokralla omaksi -malli voidaan yhdistää toimivaksi palvelukonseptiksi. Kyseessä oli kehittämistyö, joka toteutettiin hyödyntäen palvelumuotoilun tuplatimantti-prosessia. Teoreettisessa viitekehyksessä tutkittiin Suomen asumisen nykytilannetta ja sen haasteita, kestävästä rakentamisesta ja kiertotaloutta sekä asumisen tasa-arvoa. Kohderyhmien tarpeita kartoitettiin kvantitatiivisella kyselyllä, johon vastasi 165 henkilöä, joista 95 asukkaan ja 70 asunnon omistajan näkökulmasta. Tulokset osoittivat selkeän kiinnostuksen uudelle asumismuodolle ja palveluntarjoajalle molemmissa vastaajaryhmissä. Viitekehyksen perusteella rakentuneiden huomioiden ja kyselyn tulosten pohjalta muotoiltiin palvelukonsepti, jonka toiminta rakentuu neljälle keskeiselle osa-alueelle. Digitaalinen alusta toimii asiakasportaalina, joka mahdollistaa tarvekartoituksen, osapuolten kohtaamisen ja läpinäkyvän kustannusrakenteen seurannan. Kiinteistöjen kartoitus ja remontointi varmistaa asuntojen kunnon ja kunnostustarpeen. Selkeä juridinen sopimus suojaa osapuolten oikeuksia ja määrittelee omistuksen siirtymisen ehdot. Jatkuva tuki sopimuskauden aikana erottaa konseptin kertaluonteisesta kiinteistöväilytyksestä ja varmistaa tuen koko prosessin ajan. Opinnäytetyö keskittyi maaseudulla sijaitsevien omakotitalojen uudelleen asuttamiseen ja rajattiin työn laajuuden vuoksi alustavaan konseptointiin. Ennen pilotointivaihetta palvelukonsepti vaatii juridista konsultaatiota sekä validointia kohderyhmien ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Palvelukonsepti edistää kestävästä kehitystä pidentämällä olemassa olevien rakennusten elinkaarta uudisrakentamisen sijaan sekä hyödyntämällä kestävän rakentamisen ja kiertotalouden periaatteita remonteissa. Se mahdollistaa reitin omistusasumiseen ilman suurta alkupääomaa ja edistää näin asumisen tasa-arvoa. Opinnäytetyössä muotoiltu palvelukonsepti on yksi konkreettinen ja testattavissa oleva ratkaisu todelliseen yhteiskunnalliseen tarpeeseen. Taustalla on tavoite luoda kestäviä palveluratkaisuja, jotka hyödyttävät kaikkia osapuolia.		
Avainsanat Autiotalo, kestävä kehitys, kiertotalous, kestävä rakentaminen, asumismuoto, palvelumuotoilu, palvelukonsepti, asumisen tasa-arvo, vuokralla omaksi, korjausrakentaminen, maaseudun elinvoima		

TYHJÄT TALOT KODEIKSI

Palvelukonseptin kehittäminen uuden asuinmuodon tueksi

Jenni Aunola 2026
Opinnäytetyö
Savonia-ammattikorkeakoulu

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	5
2	ASUMISEN NYKYTILANNE JA HAASTEET SUOMESSA	7
2.1	Kaupungistuminen ja maaseudun autioituminen	7
2.1.1	Case: Salo	8
2.2	Autioitumisen estämiseksi tehtyjä toimenpiteitä	9
2.2.1	Case: Talon maalta -palvelu	9
2.2.2	Case: Autiotalojen asuntomessut, Kangasniemi	10
3	KESTÄVÄ KEHITYS JA RAKENTAMINEN	11
3.1	Kestävän ja ekologisen peruskorjaamisen periaatteet	11
3.2	Energiatehokkuus	12
3.3	Purkaminen vs. korjaaminen	13
3.4	Kiertotalousratkaisut ja materiaalivirrat	13
4	ASUMISEN TASA-ARVO	15
4.1	Omistusasumisen eriarvoisuus	15
4.2	Vuokralla omaksi -malli	16
4.2.1	Case: Lakea Oy	17
5	PALVELUKONSEPTIN TAUSTATUTKIMUS	19
5.1	Tutkimusongelma	19
5.2	Tutkimusmenetelmä	19
5.3	Kyselylomake	19
5.4	Tulosten esittely	20
5.4.1	Perustiedot	20
5.4.2	Asukkaan näkökulma	22
5.4.3	Asunnon omistajan näkökulma	27
5.4.4	Näkökulmien vertailu	33
5.5	Päätelmät	35
6	PALVELUKONSEPTIN MUOTOILU	36
6.1	Palvelupolku	36
6.2	Business Model Canvas	38
6.3	Sopimus- ja kustannerakenne	39
6.3.1	Sopimusrakenne	39
6.3.2	Kustannusrakenne	41
6.4	Konseptikuvaus	45
7	JATKOKEHITYS JA RISKIARVIOINTI	47
7.1	Tunnistetut riskit	47
7.2	Avoimet kysymykset	48
7.3	Jatkokehitysideat	48
8	YHTEENVETO JA REFLEKTIO	50

KUVAT
LÄHTEET

1. JOHDANTO

Suomessa noin joka kymmenes asunto on tyhjillään (Paavilainen 2020). Perinnön, työn perässä muuttamisen tai muun elämäntilanteen muutoksen seurauksena talot jäävät jopa vuosikymmeniksi tyhjilleen ja rapistuvat huollon puutteen vuoksi lopulta purkukuntoon. Maaseudulla talojen kunnostukseen on usein vaikea saada lainaa, sillä pankit eivät näe rakennuksilla tai tonteilla riittävää vakuusarvoa (Matintupa 2025). Samaan aikaan on ihmisiä, jotka eivät syystä tai toisesta saa asuntolainaa tai joilla ei ole omarahoitussuutta omistusasunnon hankkiakseen, vaan asuvat vuokra-asunnoissa. Tämä asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan asuntomarkkinoilla, sillä varakkaista perheistä lähtöisin olevat perivät lähtökohtaisesti enemmän varallisuutta ja ovat siten paremmassa asemassa omistusasumisen suhteen (Juvenius 2025).

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, miten autioituvat tai pitkään tyhjillään olleet talot, kiertotalouden ja kestävä peruskorjausrakentamisen hyödyntäminen sekä vuokralla omaksi -malli voidaan yhdistää toimivaksi palvelukonseptiksi. Vuokralla omaksi -mallissa asukas maksaa kuukausittaista vuokraa, josta osa kerryttää omistussuutta asunnosta (Kopperoinen 2024). Malli tarjoaa vaihtoehdon tilanteissa, joissa perinteinen asuntolaina ei ole mahdollinen.

Palvelukonseptin keskeiset kohderyhmät ovat asunnon omistajat, joiden talot ovat jääneet tyhjilleen, sekä asunnonetsijät, joilla ei ole mahdollisuutta perinteisiin asunnonhankintakeinoihin. Opinnäytetyössä kehitetään palvelukonsepti, joka tukee näiden osapuolten kohtaamista ja auttaa käytännön järjestelyissä, kuten sopimusten laatimisessa, remonteissa ja maksukäytännöissä. Taustalla on halu kehittää kestävämpiä ja tasa-arvoisempia ratkaisuja, tuomalla esiin olemassa olevan rakennuskannan arvo ja potentiaali, hyödyntämällä kiertotaloutta ja kestävä korjausrakentamista.

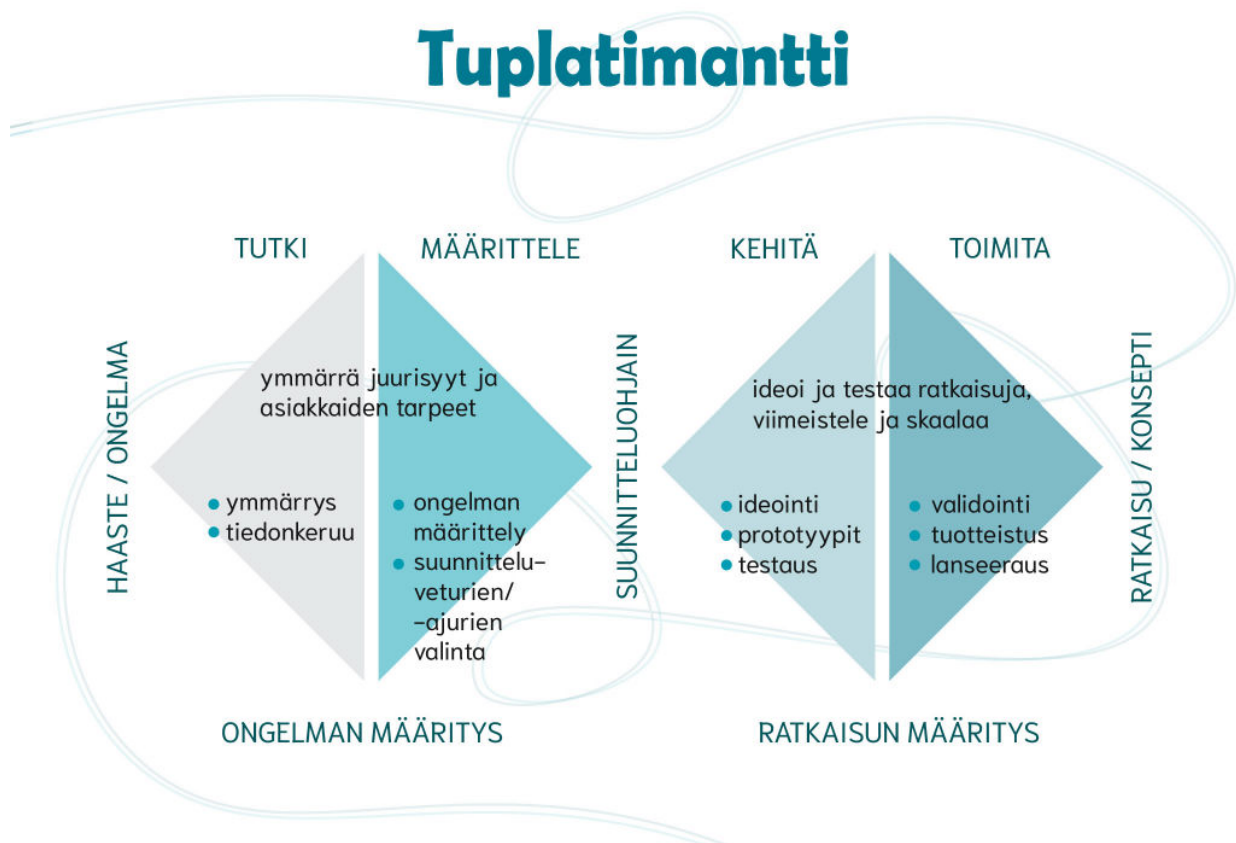
Opinnäytetyössä keskitytään erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

1. Miten autioituvat talot, kestävä peruskorjaus ja vuokralla omaksi -malli yhdistetään toimivaksi palvelukonseptiksi?
2. Mitä käytännön järjestelyjä, kuten remontteja, maksuja ja sopimuksia palvelukonseptin tulisi sisältää?
3. Miten palvelukonsepti edistää asumisen tasa-arvoa ja ympäristöystävällisyyttä asuntomarkkinoilla?

Kyseessä on kehittämistyö, jossa hyödynnetään palvelumuotoilun metodeja. Palvelukonseptin muotoilussa käytetään tuplatimanttia, joka on British Design Councilin vuonna 2004 kehittämä kansainvälisesti tunnistettu muotoiluprosessi. Prosessista on yli 20 vuoden aikana tehty runsaasti erilaisia versioita ja variaatioita, mutta sen perusperiaate on pysynyt muuttumattomana. (Design Council 2004.)

Malli koostuu kahdesta timantista, joista ensimmäinen keskittyy ongelmaan ja sen kartoittamiseen ja toinen ongelman ratkaisemiseen ja siihen, miten ratkaisuun päädytään. Kuvassa 1 esitellään tarkemmin tuplatimantin keskeiset toimintaperiaatteet, Hakasen (2025) kuvaamana, joka pohjautuu Design Councilin (2004) alkuperäiseen malliin.

Ensimmäinen timantti jakautuu tutkimus- ja määrittelyvaiheisiin, joissa kiteytetään ongelma, laajennetaan ymmärrystä ja kerätään tietoa. Tässä opinnäytetyössä viitekehyksen ja kyselyn muodossa. Kerätyn tiedon pohjalta määritetään kipupisteet ja ajurit, jotka ohjaavat konseptin kehittämistä. Toinen timantti keskittyy ratkaisuun, jonka kehitysvaiheessa ideoidaan ja tehdään prototyyppejä, ja toimitusvaiheessa ratkaisu validoidaan, tuotteistetaan ja lanseerataan.



Kuva 1 havainnollistaa palvelukonseptin muotoilussa käytettävän tuplatimantin vaiheita

Tuplatimantti ei ole täysin lineaarinen malli, vaan prosessissa voidaan tarvittaessa palata aikaisempiin vaiheisiin uuden tiedon myötä (Design Council 2004).

Tutkimusosuus toteutetaan kvantitatiivisena kyselynä, jonka avulla selvitetään kohderyhmien tarpeita ja kiinnostusta uudenlaista asumismuotoa sekä palveluntarjoajaa kohtaan. Kyselyn tulosten pohjalta määritetään palvelukonseptin keskeisimmät palvelut ja kohderyhmät, joille luodaan palvelupolku. Konseptisuunnitelmaa voidaan myöhemmin hyödyntää palvelun pilotoinnissa ja jatkokehityksessä.

Opinnäytetyössä keskitytään maaseudulla sijaitsevien omakotitalojen uudelleen asuttamiseen. Työn laajuuden vuoksi työ rajautuu alustavaan konseptointiin eikä etene pilotointivaiheeseen. Tulevaisuudessa samaa konseptia voidaan tarkastella laajemmassa kontekstissa myös muiden asumismuotojen, kuten kerros- ja rivitalojen osalta.

2. ASUMISEN NYKYTILANNE JA HAASTEET SUOMESSA

Suomalainen asuminen on murrosvaiheessa, jota ohjaa kaupungistumisen kiihtyminen ja alueellisen eriytymisen voimistuminen. Kehitys ei koske ainoastaan suuria kaupunkeja, vaan vaikuttaa myös pienempien kaupunki- ja maaseutujen väestökehitykseen.

Muutos johtuu useista rakenteellisista muutoksista, kuten työpaikkojen keskittymisestä kaupunkeihin sekä teollisuuden ja maatalouden muutoksista teknologian kehityksen ja globalisaation myötä. Tässä luvussa tarkastellaan kaupungistumisen ja maaseudun autioitumisen taustalla olevia tekijöitä sekä keinoja, joilla maaseudun elinvoimaa on pyritty vahvistamaan.

2.1 Kaupungistuminen ja maaseudun autioituminen

Kaupungistuminen on globaali megatrendi, jonka seurauksena asuminen ja palvelut keskittyvät kaupunkeihin. Ilmiö koskee autioituvan maaseudun lisäksi myös Suomen pienempiä kaupunkiseutuja, joissa väestö on myös vähentynyt. (Suomen ympäristökeskus 2025.) Kasvukeskusten, kuten pääkaupunkiseudun, Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän läheiset maaseututaajamat ovat poikkeus. Niissä asuntojen arvo pysyy korkeampana ja muuttohalukkuus suurempana. (Ruralia-instituutti 2022.) Suomessa väestönkasvu on viime vuosina keskittynyt erityisesti Helsinkiin, Tampereelle ja Ouluun (Suomen ympäristökeskus 2025).

Kaupunkien ihannointiin vaikuttaa osaltaan myös ajatus paremmasta ja rikkaammasta elämästä. Kaupunkitutkimuksen emeritusprofessori Heikki A. Loikkanen Helsingin yliopistosta kommentoi Harvardin kaupunkitutkimuksen professori Edward Glaeserin teoksen *Triumph of the Cityn* väittämää, jossa sanotaan kaupunkien tekevän ihmisistä rikkaampia, älykkäämpiä ja onnellisempia. Loikkanen sanoo Glaeserin lausunnon olevan provokatiivinen, mutta toteaa, että ihmisten muuttoliikenteestä voi vetää johtopäätöksiä. Hänen mukaansa ihmiset muuttavat paikkoihin, joissa he viihtyvät, löytävät työpaikan ja heillä on mahdollisuus nostaa elintasoaan. (Loikkanen 2019, sit. Must Read 2019.)

Pitkällä tähtäimellä kaupungistuminen nostaa asuntojen, ruuan ja palveluiden hintoja kysynnän kasvaessa, mikä hankaloittaa erityisesti alemman tuloluokan arkea ja korostaa epätasa-arvoa asumisessa. Asuntojen kallistuminen vaikuttaa myös keskiluokkaisten kulutukseen, sillä asuntoihin sidotut sadat tuhannet eurot ovat poissa muista, mahdollisesti paremmista sijoituskohteista. Kalliimmat asunnot johtavat siihen, että ihmisillä on vähemmän rahaa käytettävissään, mikä vähentää muuta kulutusta ja voi vaikuttaa kansantalouteen. (Kempas ja Tegelberg 2021 Luku 6.)

Vaikka kaupungistuminen on taloudellisesti tehokas kehityssuunta (Suomen Akatemia 2020), maaseudun elinvoiman säilyttäminen on tärkeää alueellisen tasapainon ja huoltovarmuuden säilyttämisen kannalta (Maaseutu.fi 2026). Palveluiden, yritystoiminnan ja työpaikkojen keskittyminen kaupunkeihin vähentää maaseudun ja pienkaupunkien houkuttelevuutta. Tiiviit kaupunkikeskittymät kaventavat palvelutarjontaa maaseutukylissä, ja välimatkat arjen palveluihin voivat pidentyä kohtuuttoman pitkiksi.

Tiukentuneet asuntolainojen ehdot ja maaseudun asuntojen pienentyneet vakuusarvot heikentävät laina- ja korjausrahoituksen saantimahdollisuuksia (Suomen Akatemia 2020), mikä laskee asuntojen hintoja ja kiihdyttää alueiden autioitumista. Kaupunkien ihannoiminen voi johtaa myös historiallisesti merkittävien rakennusten rappeutumiseen ja purkamiseen (Huuhka ym 2021).

Maatalouden automatisointi on vähentänyt maaseutualueiden työpaikkoja samalla, kun tuotannon taso on säilynyt korkeana. Maataloustyötä tekevien määrä on ollut jo pitkään laskussa, ja ala työllisti vuonna 2023 enää hieman alle 120 000 henkilöä (Luke 2025). Toisena maaseutualueiden merkittävänä työllistäjänä on toiminut teollisuus, jonka rakennemuutos alkoi jo 1970-luvulla. Tehtaiden sulkeminen, tuotannon tehostaminen sekä toimintojen siirtyminen ulkomaille ovat vähentäneet työpaikkoja erityisesti pienemmillä paikkakunnilla (Tykkyläinen 2002). Yksi tunnetuimmista esimerkeistä tästä kehityksestä on Salo, jossa Nokian matkapuhelintuotannon päättyminen johti työttömyyden kasvuun ja väestön vähenemiseen.

2.1.1 Case: Salo

Varsinais-Suomessa sijaitseva Salo on reilun 50 000 asukkaan kaupunki, joka nousi tunnetuksi matkapuhelinjätti Nokian menestyksen myötä. Nokian kultavuosina kaupunki kasvoi nopeasti ja sen talous vahvistui merkittävästi. Salon Meriniityn kännykkäkampus työllisti tuhansia työntekijöitä ja toi pikkukaupunkiin hyvinvointia, tehden sen ilmapiiristä menestyneen ja kansainvälisen. Nokia mahdollisti asukkaille poikkeuksellisen korkean tulotason ja kaupunkiin rakennettiin suuria omakotitaloja sekä mittavaa infrastruktuuria, kuten lähes sadan hehtaarin urheilupuisto ja moderni kauppakeskus. (Jokela 2021.)

2010-luvulla Nokian ja sitä kautta koko Salon menestys alkoi heikentyä. Nokia menetti markkinaosuuksia ja etumatkaansa matkapuhelimien kehityksessä. Muutokset alkoivat näkyä kaupungissa vähitellen. Ensin työpaikkoja katosi alihankkijoilta, sen jälkeen vuokratyöntekijöiltä ja lopulta vuonna 2012 Nokia sulki tehtaansa kaupungissa. (Jokela 2021.)

Parhaimmillaan Nokia työllisti Salossa noin 6 000 henkilöä. Toiminnan päättyessä yhtiö sulki kerralla tehtaansa ja kaikki toimipisteensä kaupungissa, mikä johti merkittävään työpaikkojen menetykseen. Kun vuonna 2008 työttömyysprosentti oli 6,3, se nousi vuoden 2016 alkuun mennessä 16,5 prosenttiin. (Kela 2021.)

Minna Ylikännön ja Sari Kehusmaan tutkimushankkeen Muuttuva Salo 2013–2023 kyselytulosten mukaan suurin este työllistymiselle oli työn puute. Työttömistä vastaajista 41 prosenttia piti epätodennäköisenä työn löytymistä Salosta, ja 22 prosenttia oli varmoja, ettei työtä ole saatavilla. (Ylikännö ym. 2015, 31.) Vaikka Salon tilanne on sittemmin huomattavasti parantunut ja työttömyys saatu laskuun, Nokian aiheuttama rakennemuutos jätti kaupunkiin pitkäaikaisia vaikutuksia (Kela 2021).

Salon tapaus on yksi Suomen tunnetuimmista, mutta se ei ole ainutlaatuinen. Samankaltaisia rakennemuutoksia on tapahtunut useilla suomalaisilla alueilla, mikä on lisännyt tarvetta tarkastella erilaisia keinoja maaseutualueiden elinvoiman ylläpitämiseksi ja vahvistamiseksi.

2.2 Autioitumisen estämiseksi tehtyjä toimenpiteitä

Suomessa on käynnissä aluehallinto uudistus, jossa vuonna 2026 aloittavat kymmenen alueellista elinvoimakeskusta nykyisten ELY-keskusten pohjalta. Elinvoimakeskusten tehtäviin kuuluu muun muassa elinkeinoihin, maaseudun kehittämiseen, liikenteeseen, ympäristöön ja luonnonvaroihin liittyviä tehtäviä, ja niiden tavoitteena on vahvistaa alueellista elinvoimaa ja kehitystä. (Elinvoimakeskus 2026.)

Elinvoimakeskusten lisäksi maaseutualueiden kehittämistä ohjataan kansallisen alue- ja asuntopolitiikan sekä Euroopan unionin maaseutu- ja aluekehitysohjelmien kautta (Euroopan komissio n.d.). Erilaiset rahoitusinstrumentit ja hanketuet, kuten Leader-rahoitus, mahdollistavat paikallisten ratkaisujen kehittämisen maaseutualueiden asumisen, palveluiden ja rakennuskannan tueksi (Leader Suomi n.d.). Myös esimerkiksi ympäristöministeriö ja monet kansalliset toimijat työskentelevät maaseutuelinvoimaa tukevien ohjelmien, strategioiden ja projektien parissa.

Tässä luvussa tarkastellaan kaksi viimeaikaista hanketta: Talo maalta -palvelu, joka on syntynyt päättäneen Autiot talot ja hiljaiset kiinteistöt -hankkeen pohjalta, sekä vielä käynnissä olevaa Autiotalojen asuntomessut -kokonaisuutta.

2.2.1 Case: Talo maalta -palvelu

Vuonna 2022 Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry käynnisti hankkeen, jonka tarkoituksena oli jakaa tietoa tyhjillään tai vähällä käytöllä olevista kiinteistöistä ja rakennuksista maaseudulla (MTK 2022). Hankkeen pohjalta syntyi ilmainen verkkopalvelu, jonka ideana on yhdistää maaseudulla tyhjillään olevat kiinteistöt ja maallemuutosta haaveilevat ihmiset. Palvelussa käyttäjät tutustuvat kohteisiin ja toisiinsa profiilien avulla ja voivat tarpeiden kohdatessa neuvotella erilaisista asumissopimuksista. (Talo maalta n.d. b)

Palvelu toimii siten, että käyttäjä rekisteröityy alustalle ja luo profiilin, jossa määritellään haluttu sijainti sekä asumiseen liittyvät kriteerit. Tämän jälkeen käyttäjä voi selailta kohteita tai etsiä sopivaa asukasta omaan kiinteistöönsä. Mikäli sopiva yhdistelmä löytyy, osapuolet voivat neuvotella tarkemmista asumisen ehdoista (Talo maalta n.d. b).

Hanke päättyi vuonna 2024, mutta palvelu on edelleen käytössä ja sitä tuetaan keskitien säätötoimesta (MTK 2024). Tämä talojen treffipalveluksikin kutsuttu sovellus herätti myös kansainvälistä kiinnostusta ja oli ehdolla Barcelonassa The Innovation in Politics Awards -kilpailussa (MTK 2024). Tammikuussa 2024 palveluun oli rekisteröitynyt yli 10 000 käyttäjää, siellä oli yli 3 500 hakuilmoitusta ja 260 kohdetta. Palvelu on suosittu erityisesti nuorten naisten, lapsiperheiden ja juuri eläköityneiden keskuudessa. (MTK 2024.)

Talo maalta -palvelu rikkoo perinteisiä asumisen malleja tuomalla esiin mahdollisuuden hyödyntää tyhjillään olevaa rakennuskantaa uudella tavalla. Hanke korostaa myös vaihtoehtoisia asumisen ja vastikkeen muotoja, kuten mahdollisuutta työskennellä asumisen vastineena. Lisäksi hankkeessa on laadittu ohjeistuksia erilaisten sopimusten, kuten vuokra- ja käyttösopimuksen sekä maankäyttö- ja vuokratuettujen sopimuksen laatimisen tueksi. (Talo maalta n.d. a)

2.2.2 Case: Autiotalojen asuntomessut, Kangasniemi

Kangasniemen kunnassa järjestetään 27.6.–5.7.2026 kaikkien aikojen ensimmäiset autiotalojen messut, joiden tavoitteena on lisätä ja vahvistaa alueen elinvoimaa sekä edistää tyhjillään olevien talojen ja tilojen uudelleenkäyttöä. Messuilla esitellään asuinalueen autiotaloja potentiaalisille uusille asukkaille ja tuodaan esiin korjaus- ja perinnerakentamisen tarjoamia mahdollisuuksia (Kangasniemen kunta 2026).

Tapahtuma järjestetään kahden viikonlopun aikana, ja sen kohderyhmään kuuluvat autiotalojen ja pientilojen omistajat sekä uudet asukkaat, kuten perheet, vapaa-ajan asukkaat ja etätyöntekijät. Myös paikalliset asukkaat ovat keskeinen kohderyhmä, sillä vaikka Kangasniemen elävät kylät ovat tapahtuman vetonaula, on tarjolla myös muuta ohjelmaa, kuten alan ammattilaisten puheenvuoroja (Autiotalojen messut 2026).

Autiotalojen messut ovat esimerkki siitä, miten innovaatio voi lähteä liikkeelle pienistä asioista ja hyvästä ideasta voidaan kehittää alueen elinvoimaa tukeva tapahtumakokonaisuus. Hanke toteutetaan EU:n maaseuturahoituksen ja Leader-ryhmä Veej'jakajan tuella, ja siihen sisältyy myös jatkokehittämismallin suunnittelu (Kangasniemen kunta 2026).

Edellä kuvattujen case-esimerkkien toteutustavat eroavat toisistaan, mutta niitä yhdistää sama perusajatus: tyhjillään olevien rakennusten hyödyntäminen ja uusien asukkaiden houkuttelemisen maaseutualueille. Talo maalta -palvelu toimii digitaalisella alustalla, kun Autiotalojen messut edustavat paikkaan ja aikaan sidottua tapahtumakonseptia. Ne molemmat tarjoavat erilaisen, mutta toisiaan täydentävän näkökulman siihen, millaisin keinoin rakennuskannan uudelleenkäyttöä ja asumisen tukemista voidaan hyödyntää maaseudun elinvoiman vahvistamiseksi.

Case-esimerkit muodostavat vertailupohjan tässä opinnäytetyössä kehitettävälle palvelukonseptille, jossa vastaavia kohtaamisia tarkastellaan uudessa kontekstissa.

3. KESTÄVÄ KEHITYS JA RAKENTAMINEN

Suomalaisten vuoden 2026 ylikulutuspäivä oli 1.4.2026. Tämä tarkoittaa, että olemme jo käyttäneet oman osuutemme tämän vuoden uusiutuvista luonnonvaroista. Jos kaikki maailman ihmiset eläisivät kuten suomalaiset, tarvitsisimme yli neljä maapalloa ylläpitääksemme nykyistä elintasoamme. (WWF 2026.) Suomalaisten kulutustaso on kestämaton ja vaarantaa tulevien sukupolvien aseman. Tarvitaan muutoksia lainsäädäntöön sekä uusia innovatiivisia toimintamalleja, jotka mahdollistavat kestävien ratkaisujen toteutumisen käytännössä.

Yksi maailman suurimmista saastuttajista on rakennus- ja rakentamissektori, joka kuluttaa 32 prosenttia globaalista energiasta ja tuottaa 34 prosenttia kaikista CO₂-päästöistä (UNEP ja GlobalABC 2025). Vuoden 2025 alussa voimaan tuli uusi rakennuslaki, jonka tarkoituksena on ohjata rakentamista vähähiilisempään suuntaan. Jatkossa rakentajien tulee huomioida rakennuksen koko elinkaaren aikaiset ilmastovaikutukset. (Ympäristöministeriö 2026.) Vaikka uutta rakentamista koskevat säädökset ovat tärkeitä, suurin osa päästöistä syntyy rakennusmateriaalin valmistuksesta ja niihin verrattuna rakennustyön päästöt ovat pienet (Huttunen 2021, 33). Tämän vuoksi tulevaisuudessa tulee keskittyä kestävään korjausrakentamiseen ja olemassa olevien rakennusten vaalimiseen uuden rakentamisen sijaan.

Maaseudulla tyhjillään olevien rakennusten potentiaali jää tällä hetkellä hyödyntämättä, mikä edistää kestämatonta tilannetta. Tämä luo tarpeen uusille toimintamalleille, jotka mahdollistavat olemassa olevan rakennuskannan tehokkaamman ja kestävämmän käytön. Tässä opinnäytetyössä kehitettävä palvelukonsepti pyrkii ottamaan nämä rakennukset uudelleen käyttöön ja edistämään kestävää tulevaisuutta.

3.1 Kestävän ja ekologisen peruskorjaamisen periaatteet

Suomen ympäristökeskus (2026) on tunnistanut luonnonvarojen ylikulutuksen yhdeksi kestävä kehityksen keskeisimmistä haasteista. Tästä syystä on olennaista, että myös rakennusten peruskorjaukset tehdään ekologisesti ja kestävästi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että olemassa olevien rakennusten korjausten yhteydessä kiinnitetään huomiota muun muassa kestäviin ja laadukkaisiin materiaaleihin, energiatehokkuuteen sekä ilmanvaihdon toimivuuteen (Ympäristöministeriö 2020). Peruskorjaamisen yhteydessä on lisäksi tärkeää varmistaa, että rakennusten ylläpito ja huolto ovat mahdollisimman helppoja myös tulevaisuudessa.

Peruskorjauksella tarkoitetaan rakennuksen korjaamista samalle tasolle, jolla se on uutena ollut. Tällaisissa korjauksissa on kyse laajoista, käyttöikänsä päähän tulneiden rakenteiden uusimisista, kuten seinien tiivistämisestä, lattiarakenteiden korjaamisesta sekä keittiö- ja kylpytilojen uusimisesta. (Tilastokeskus n.d.)

Ekologisesta näkökulmasta on olennaista, että peruskorjauksessa otetaan huomioon vanhan rakennuksen arvo ja olemassa olevat käyttökelpoiset ratkaisut. Usein ongelmallinen toimintatapa on liian laajojen tai rakennukseen sopimattomien muutosten tekeminen, jotka kuluttavat enemmän materiaaleja ja energiaa kuin on välttämätöntä. Suunnitelmissa ei tällöin huomioida riittävästi rakennuksen ominaispiirteitä tai mukautumismahdollisuuksia,

vaan esimerkiksi sisä- ja ulkopinnat voidaan peittää alkuperäiseen ympäristöön huonosti soveltuvilla materiaaleilla. (Lappalainen 2010, 130.)

Korjausratkaisuissa tulisikin aina selvittää ongelmien todelliset syyt ja poistaa ne, jotta ratkaisut ovat toimivia ja pitkäkestoisia. Pelkkä oireiden korjaaminen ei riitä, vaan väärin toteutetut korjaukset voivat johtaa uusiin ongelmiin. Siksi uudet rakenteet riskialttiissa ympäristössä eivät ole kestävä ratkaisu. (Nieminen ym. 2013.) Korjausrakentamisen tulisi olla hienovaraista, jotta rakennuksen arvo, toiminnallisuus ja alkuperäinen tarkoitus säilyvät (Lappalainen 2010, 130).

Rakennuksen elinkaaren pidentäminen on itsessään jo merkittävä kestävä kehityksen teko, mutta peruskorjaamisen yhteydessä voidaan vaikuttaa ekologisuuteen myös laajemmin. Huolellisella suunnittelulla ja kiertotalouden hyödyntämisellä voidaan edistää materiaalien tehokasta uudelleen käyttöä ja vähentää syntyvien sivuvirtojen määrää (Huttunen 2021). Käytöstä poistettuja materiaaleja voidaan hyödyntää uudelleen esimerkiksi piharakennuksien rakentamisessa. Suuri osa kestävästä ratkaisusta syntyy jo suunnitteluvaiheessa, minkä vuoksi on tärkeää huomioida rakennuksen koko käyttökaari kestävien lopputulosten saavuttamisessa (Huttunen 2021).

Tässä opinnäytetyössä perus- ja korjausrakentaminen on keskeisessä roolissa, sillä pitkään tyhjiällä olleet rakennukset ovat usein rapistuneita, ja niissä voi esiintyä piileviä vaurioita. Rakennusten saattaminen asuinkuntoon on edellytys sille, että niitä voidaan hyödyntää osana kehitettävää palvelukonseptia. Konseptin suunnittelussa huomioidaan kestävä ja ekologisen peruskorjaamisen keskeiset periaatteet. Jokainen asuntokohde on oma kokonaisuutensa, ja siksi huolellinen kuntoarvio ja yksilöllinen remonttisuunnitelma ovat välttämättömiä ennen varsinaista toteutusta.

3.2 Energiatehokkuus

Euroopan parlamentti ja Euroopan unionin neuvosto (2024) ovat uudessa direktiivissään korvanneet vuonna 2020 laaditun pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian vuosille 2020–2050. Direktiivin tavoitteena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta, saavuttaa päästötön rakennuskanta vuoteen 2050 mennessä sekä edistää erityisesti jo olemassa olevien rakennusten energiaperusparannuksia (Euroopan parlamentti ja neuvosto 2024; Ympäristöministeriö 2020). Uutta kansallista perusparannussuunnitelmaa ollaan parhaillaan valmistelemassa, ja sen voidaan olettaa painottavan vastaavia tavoitteita.

Vanhaa rakennuskantaa tarkasteltaessa voidaan todeta, että koska rakentamista ohjaavat säädökset ovat kiristyneet ajan myötä, on vanhemmissa rakennuksissa usein enemmän energiatehokkuuden parantamistarpeita (Suomen ympäristökeskus 2022). Ympäristöministeriön (2020) pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian mukaan suositellaan, että luonnonvarojen säästeliään käytön ja kustannustehokkuuden näkökulmasta energiatehokkuuden parantaminen kannattaa yhdistää muihin pakollisiin korjaustoimenpiteisiin.

Energiatehokkuutta voidaan parantaa useilla eri toimenpiteillä, jotka kohdistuvat muun muassa lämmitysjärjestelmään, rakennuksen vaippaan ja ilmanvaihtoon. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi lämmitysjärjestelmän säätöjen ja ohjauksen uusiminen,

lisäeristykset ulkoseinissä sekä ylä- ja alapohjassa, joiden lisäksi voidaan tiivistää ikkunoita ja ovia. Energiatehokkuutta voidaan parantaa myös ilmanvaihtoratkaisujen kehittämällä ja käyttöveden kiertovesijohtojen lämmöneristyksellä. (Lappalainen 2010.)

Koska opinnäytetyössä kehitettävä palvelukonsepti keskittyy vanhempien rakennusten peruskorjauksiin ja uudelleen asuttamiseen, tulisi kuntokartoituksen ja remonttisuunnitelmien yhteydessä huomioida myös energiaremontit osaksi kokonaissuunnitelmaa. Luonnonvarojen säästämiseksi on perusteltua edistää uusiutuvan energian ratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa. Valmistuneiden korjaustoimenpiteiden jälkeen on lisäksi perusteltua toteuttaa energiakatselmus osana rakennuksen energiatehokkuuden arviointia, jotta rakennuksen energiatekniset tiedot ja arvo voidaan päivittää oikealle tasolle.

3.3 Purkaminen vs. korjausrakentaminen

Huuhka ym. (2021) ovat julkaisseet kattavan Purkaa vai korjata? -raportin, jossa tarkastellaan, kannattaako yksittäisiä rakennuksia korjata vai purkaa uudisrakentamisen tieltä hiilijalanjälki- ja elinkaarikustannusten näkökulmasta. Kun tuloksia tutkitaan lähivuosisikymmenten aikajänteellä, peruskorjaaminen osoittautuu purkavaa uudisrakentamista tehokkaammaksi keinoksi vähentää päästöjen syntyä (Huuhka ym. 2021).

Asia ei kuitenkaan ole näin yksiselitteinen, sillä pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna purkava uudisrakentaminen voi muuttua vähäpäästöisemmäksi vaihtoehdoksi. Ilmastomuutoksen torjunnan näkökulmasta tämä on kuitenkin ongelmallista, koska päästöjä tulisi vähentää voimakkaasti juuri lähivuosisikymmeninä. Lisäksi purkamisen muuttuminen vähäpäästöisemmäksi edellyttää, että uudisrakennus on huomattavasti energiatehokkaampi tai sen elinkaaren alkuvaiheen hiilipiikki on matalampi kuin nykyinen määräystaso vaatii. (Huuhka ym. 2021.)

Vaikka ekologisesta näkökulmasta korjaaminen olisikin lähes aina purkamista parempi vaihtoehto, tulee päätöksenteossa huomioida myös taloudelliset realiteetit. Mikäli kohteen korjauskustannukset nousevat kohtuuttoman korkeiksi suhteessa rakennuksen arvoon tai asuinkuntoon saattaminen ei ole taloudellisesti perusteltua, ei kohde todennäköisesti sovellu kehitettävän palvelukonseptin piiriin. Tämän vuoksi huolellinen kuntoarvio toimii keskeisenä lähtökohtana ennen kohteeseen sitoutumista.

3.4 Kiertotalousratkaisut ja materiaaliveirrat

Koska purkamista ei voida täysin välttää, tulisi kehittää keinoja sen ohjaamiseksi kestävämpään suuntaan (Huuhka ym. 2021). Yksi vastaus tähän on kiertotalous, jossa materiaaleista ja tuotteista ei koskaan tule jätettä, vaan ne pidetään kiertossa esimerkiksi uudelleenkäytön, kunnostuksen ja uudelleenvalmistuksen keinoin (Ellen MacArthur Foundation n.d.). Kiertotalous haastaa lineaaritalouden, joka perustuu oletukselle, että luonnonvarat ovat ehtymättömät (Huttunen 2021).

Suomen valtioneuvosto teki vuonna 2021 periaatepäätöksen kiertotalouden strategisesta ohjelmasta, jonka tavoitteena on, että vuoteen 2035 mennessä kiertotaloudesta tulee Suomen talouden uusi perusta (Valtioneuvosto 2021). Tällä halutaan vahvistaa kuvaa Suomesta kiertotalouden edelläkävijänä.

Kiertotalouden periaatteet ovat erityisen relevantteja rakentamisen sektorilla, joka on yksi maailman suurimmista materiaalin kuluttajista ja jätteen tuottajista. Rakennusala on muutoksen edessä, koska materiaalien saatavuus heikkenee, tehdään uusia säätelyitä ja painetta ympäristövaikutusten huomioimiseen tulee usealta suunnalta. Uuden murrosvaiheen talousmallin kilpailuedun saavat ne rakennusalan yritykset, jotka omaksuvat uudenlaisen ajattelun ensimmäisenä. Hyvä lähtökohta tähän muutokseen on elinkaariajattelu, joka huomioi rakennuksen ympäristövaikutukset rakennustuotteiden valmistuksesta, rakennuksen suunnitteluun, rakentamiseen, käyttöön, huoltoon ja korjaamiseen sekä purkuun saakka. (Huttunen 2021.) Ilman tätä kokonaisvaltaista lähestymistapaa häviää materiaalien jatkohyödyntämisen kannalta merkittävä potentiaali. Kiertotalouden näkökulmasta purkamisesta ei synny jätettä, sillä materiaalivirrat tulisi alun perin suunnitella niin, että ne voidaan purkaa ja hyödyntää sellaisenaan toisessa kohteessa (Green Building Council Finland 2025).

Kehitettävä palvelukonsepti noudattaa kiertotalouden periaatteita pidentämällä tyhjillään olevien rakennusten elinkaarta ja pitämällä olemassa olevat materiaalit käytössä. Konsepti pyrkii toimimaan yhteistyössä rakentamisen kiertotalousajattelua edistävien yritysten ja kumppaneiden kanssa sekä hyödyntämään kiertotalouden materiaalivirtoja remonttien yhteydessä aina kun se on mahdollista. Tehtävissä peruskorjauksissa ja energiaremonteissa toimitaan elinkaariajattelun periaatteiden mukaisesti.

4. ASUMISEN TASA-ARVO

Sanotaan, että on lottovoitto syntyä Suomeen. Hyvinvointivaltioon, joka tunnetaan korkealaatuisesta ilmaisesta koulutuksesta, puhtaasta luonnosta ja hyvästä terveydenhuollosta (Finland Promotion Board 2026). Totta on, että tutkimusten mukaan moneen muuhun maahan verrattuna Suomessa on asiat hyvin, mutta myös maailman onnellisimmassa maassa (Wellbeing Research Center 2025) ihmisten lottovoitot ovat eri suuruisia.

Suomen perustuslakiin (6 §) on kirjattu, että ketään ei saa asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella (Suomen perustuslaki 731/1999, 6 §). Käytännössä tämä ei kuitenkaan toteudu yhdenvertaisesti, sillä ihmiset syntyvät hyvin erilaisiin taloudellisiin ja sosiaalisiin lähtökohtiin. Nämä erilaiset lähtökohdat näkyvät muun muassa ihmisten eriarvoisena mahdollisuutena omistaa varallisuutta, kuten omistusasunto. Kun toiset syntyvät perheisiin, joissa varallisuus siirtyy sukupolvelta toiselle, toiset aloittavat lähtöruudusta ilman pääomaa. Tähän tiivistyy myös asumisen tasa-arvon perimmäinen ongelma.

Juveniuksen (2025) väitöskirjan ydinargumentti on, että Suomi ei enää lunasta pohjoismaisen hyvinvointivaltion lupauksia yhdenvertaisista toimintamahdollisuuksista. Tutkimus osoittaa, kuinka nykyinen asumisjärjestelmä asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan, eikä julkinen valta puutu riittävästi tilanteeseen, vaikka perustuslaki velvoittaa edistämään jokaisen oikeutta asuntoon (Suomen perustuslaki 731/1999, 19 §). Tulevaisuuden asumiseen liittyvä hyvinvointi kasautuu niille varakkaille kaupunkilaisille, joilla on olemassa olevan pääoman myötä mahdollisuus turvata asuinolosuhteensa (Juvenius 2025).

4.1 Omistusasumisen eriarvoisuus

Omistusasuntoa on pidetty Suomessa vuosikymmeniä taloudellisesti turvallisena ja viisaana päätöksenä. Lukuun ottamatta 1990-luvun lamaa, asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti eri puolella Suomea vuosien 2007–2009 finanssikriisiin saakka. Finanssikriisi katkaisi tämän pitkään jatkuneen nousukehityksen ja 2010-luvulla hinnat lähtivät laskuun. Kaupungistumisen kiihtyminen on myös eriyttänyt asuntomarkkinat, minkä vuoksi kasvukolmioksi kutsuttu Helsinki, Turku, Tampere ja niiden seutu kallistuu jopa holtittomalle tasolle, kun taas muu Suomi kärsii voimakkaasti laskeneista asuntojen hinnoista. (Kempas ja Tegelberg 2021.)

Toisessa ääripäässä ovat maaseudun asunnonomistajat, joille omistusasunto ei ole enää taloudellinen turva vaan taakka. Talo, jonka myyminen voi olla vaikeaa tai jopa mahdotonta. Esimerkiksi Itäsuomalaisen vanhojen omakotitalojen arvo on pudonnut kymmenessä vuodessa 22,4 prosenttia, ja toisinaan talon vakuusarvo on pankin arvioimana nolla (Kasurinen 2025).

Eriytyvät asuntomarkkinat näkyvät myös muilla tavoin, kuin sijaintien kautta. Vuonna 2016 otettiin käyttöön lakisääteinen lainakatto, jossa rajoitettiin ensiasunnon ostajien asuntolainan suuruutta 95 prosenttiin ja muiden kotitalouksien lainakatto 90 prosenttiin. Lainsäädännön tarkoituksena oli vähentää riskialtista velkaantumista, joka tutkimuksen mukaan myös toteutui. Samalla se kuitenkin huomattavasti vähensi vuokra-

asumisesta omistusasumiseen siirtymistä lähes yksinomaan pienituloisten kotitalouksien kohdalla. Noin 30 prosenttia alle mediaanitulon tienaaavista lainanottajista vetäytyi omistusasuntomarkkinoilta suuremman käsirahavaatimuksen takia. (Eerola ym. 2022.)

Tutkimus osoittaa, että pienituloisten on yhä vaikeampi päästä kiinni omistusasumiseen, eikä tilanne ole juuri parempi mediaanituloisen näkökulmasta. Pääkaupunkiseudulla vanhempi 70-neliöinen kolmio maksaa noin 300 000 euroa suosituimpien alueiden ulkopuolella (Asuntojenhinnat.fi 2026). Finanssivalvonnan suosituksen mukaan lainanhoitokulut saavat olla enintään 60 prosenttia nettotuloista stressitestatulla 6 prosentin korolla ja 25 vuoden laina-ajalla (Finanssivalvonta 2022). Suomalaisten mediaanipalkka oli helmikuussa 2026 noin 3 420 euroa bruttona kuukaudessa (Tilastokeskus 2026), joka ei finanssivalvonnan suosituksen mukaan laskettuna riitä keskihintaisen kolmion rahoittamiseen. Lisäksi lainakatto edellyttää ensiasunnon ostajalta vähintään 5 prosentin ja muilta ostajilta 10 prosentin omarahoitusosuutta, joka voidaan kattaa säästöillä tai muilla vakuuksilla. Käytännön este on usein vakuuksien puuttuminen, ei pelkästään käteisvarojen puute. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella hinnat ovat matalammat, mutta heikentyneet vakuusarvot vaikeuttavat lainan saamista myös siellä (Suomen Akatemia 2020).

Edellä kuvatut tekijät osoittavat, että omistusasumiseen pääsy ei ole Suomessa yhdenvertaisesti saavutettavissa, vaan siihen vaikuttavat merkittävästi muun muassa tulotaso, varallisuus ja alueellinen sijainti. Haasteen ratkaiseminen edellyttää useita erilaisia lähestymistapoja, joista yksi on vuokralla omaksi -malli, joka tarjoaa vaihtoehtoisen reitin omistusasumiseen.

4.2 Vuokralla omaksi -malli

Jo useissa maissa käytössä oleva vuokralla omaksi -malli on kehitetty tasoittamaan asumisen eriarvoisuutta (City of Boston n.d.). Mallissa asukas maksaa kuukausittaisen vuokraosuuden lisäksi maksua, joka kerryttää omistusosuutta asunnosta. Kyseessä on yleensä pitkäaikainen sopimus, esimerkiksi 10 vuotta, jonka päätteeksi asukkaalla on mahdollisuus lunastaa asunto ennalta määritellyllä hinnalla. Hinnasta vähennetään vuokrasopimuksen aikana kertyneet rahoitusosuudet. (Kopperoinen 2024.)

Suomessakin vuokralla omaksi-mallia on tutkittu ja pilotoitu sekä yksityisen että julkisen sektorin toimesta. Esimerkiksi Helsingin kaupunki on tarkastellut mallin hyödyntämistä osana Hitas-järjestelmän kehittämistä, mikä kuvastaa kiinnostusta välimuotoisiin asumisen ratkaisuihin (Kopperoinen 2024). Myös Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy ja Lakea Oy ovat kehittäneet ja toteuttaneet mallista omat versionsa (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy 2023; Lakea n.d.).

Mallin potentiaalia ei kuitenkaan ole vielä Suomessa kokonaan hyödynnetty, sillä sitä sovelletaan pääasiassa uudisrakennuskohteisiin. Tässä opinnäytetyössä kehitettävässä mallissa vuokralla omaksi -periaatetta sovelletaan olemassa olevien rakennusten uudelleen asuttamiseen, mikä voi tarjota ratkaisuja niihin haasteisiin, joita uudisrakentamiseen perustuvissa toteutuksissa on tunnistettu, kuten korkeat kustannukset ja pitkiksi venyvät sopimuskaudet. Seuraavassa alaluvussa tarkastellaan lähemmin suomalaista esimerkkiä mallin käytöstä.

4.2.1 Case: Lakea Oy

Lakea Oy oli yli 45 vuotta toiminut rakennuttamis- ja asuntopalveluyritys, joka kehitti yhteistyössä ARA:n kanssa vuokralla omaksi -mallista oman versionsa nimeltä Omaksi-konsepti (Valtiokonttori 2025). Mallissa asukas maksoi ensin noin 7 prosentin Omaksi-maksun uudisrakennuksen hinnasta, ja loppuosuus noin 93 prosenttia oli yhtiölainaa. Sopimuskausi kesti 20 vuotta, jonka aikana asunnosta maksettiin kuukausittain vuokraa, joka sisälsi myös omistusta kerryttävän lyhennyserän. Sopimuskauden pituus oli sidottu lakiin vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti, jonka mukaan asuntojen on oltava vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Tästä syystä asuntoa ei voinut lunastaa omaksi ennen sopimuskauden päättymistä. Asukkaalla oli kuitenkin mahdollisuus myydä Omaksi-sopimus markkinahintaan, jälleenvuokrata asunto tai päättää sopimus ennen aikaisemmin, jolloin Omaksi-maksu palautettiin. Sopimuskauden päättyessä asunnosta oli vielä maksettavana noin 40 prosenttia kokonaishinnasta. (Lakea Oy n.d. b)

Lakean oman laskuesimerkin mukaan – joka pohjautuu Jyväskylän kohteille toukokuussa 2021 – uuden 40 neliön kaksion kokonaishinta oli 143 400 euroa. Omaksi-maksu oli 10 048 euroa ja yhtiölainan osuus 133 352 euroa. Kuukausittaisen Omaksi -vuokran summa oli 597 euroa, ja 20 vuoden sopimuskauden jälkeen maksettavaksi jäi vielä 53 314 euroa. Laskelmassa käytettiin 0,9 prosentin korkoa, eikä siinä ollut huomiotu koronnousuja, eikä vuokran- tai hoitovastikkeen korotuksia. Yhteensä 20 vuoden aikana asunnosta maksettiin 206 676 euroa, mikä ylitti alkuperäisen hankintahinnan 63 276 eurolla. (Lakea Oy n.d. a) Vaikka Omaksi-konseptia markkinoitiin mahdollisuutena päästä omaan kotiin ilman suurta alkupääomaa, asukkaan oli käytännössä katettava omavaroista sekä 7 prosentin alkumaksu että 40 prosentin loppusumma tai hyödynnettävä näiden maksamiseen asuntolainaa.

Lakea Oy hakeutui konkurssiin vuonna 2025, ja useita oikeusjuttuja on nostettu yritystä vastaan. Syiksi konkurssille on mainittu muun muassa markkinatilanteen heikkeneminen, emoyhtiön taloustilanne sekä Omaksi-konseptin ongelmat (Hjelt 2025; Heikkilä & Co 2025). Tämä opinnäytetyö ei ota kantaa käynnissä olevaan prosessiin, vaan tarkastelee asiaa palvelukonseptin kehittämisen näkökulmasta.

Palvelukonseptin kehityksen kannalta Lakean case kompastui useisiin rakenteellisiin ongelmiin, joista suurin oli Omaksi-konseptin varojen hallinta. Savon Sanomien (2025) uutisoinnin mukaan pääomavuokrat ohjautuivat lainojen lyhennyksen sijasta emoyhtiön käyttöön, minkä seurauksena yrityksellä ei ollut varoja maksaa asukkaille takaisin heidän Omaksi-maksujaan sopimuksen purkautuessa. Palvelukonseptin kehittämisessä on tärkeää varmistaa, että asukkaan asunnosta maksamia omistusta kerryttäviä varoja ei voida käyttää muuhun tarkoitukseen sopimuskauden aikana. Ratkaisuna on perustaa erillinen tili, jota palveluntarjoaja hallinnoi, mutta johon kukaan osapuolella ei ole käyttöoikeutta ennen sopimuksen päättymistä.

Toinen keskeinen ongelma liittyi tiedonkulkuun ja läpinäkyvyyteen. Eduskunnan kirjallisessa kysymyksessä (Mäkinen 2025) todetaan, että asuntoonsa sijoittaneilla ei ollut tietoa taloyhtiön taloudellisesta asemasta, koska hallinta säilyi Lakealla. Tämä johti tilanteeseen, jossa asukkaat eivät pystyneet arvioimaan realistisesti sopimuksensa riskejä. Palvelukonseptia kehitettäessä tulee varmistaa, että kaikki osapuolet saavat säännöllisesti ajantasaista tietoa tilanteen kehittymisestä ja sopimukseen liittyvistä taloudellisista asioista.

Uudisrakennusten kustannusrakenne ja lain sitoma sopimusaika muodostivat kolmannen ongelman. Kohteet olivat kalliita rakentaa, minkä vuoksi asukkaille jäi merkittäviä summia maksettavaksi sopimuskauden alussa ja lopussa. Lisäksi valtion takaamat lainat sitoivat kohteet 20 vuoden vuokralakiin, mikä teki sopimuskaudesta jopa epärealistisen pitkän (Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008, 10 §). Kehitettävässä palvelukonseptissa tämä ongelma vältetään hyödyntämällä olemassa olevia rakennuksia, jotka eivät ole sidottuja vastaavaan lainsäädäntöön. Kohteiden hintaluokan tulee remontteineen pysyä maltillisena, jottei suuria lisäkustannuksia jää maksettavaksi sopimuskauden ulkopuolelle.

Lakean tapauksen myötä oikeusministeriö on ottanut asuntokauppalain uudelleen tarkasteluun. Lakiin ehdotetaan välimallisopimuksia koskevia säännöksiä, joilla puututtaisiin omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuviin asumismuotoihin (Oikeusministeriö 2026). Tulevat lainsäädännölliset muutokset voivat vaikuttaa myös kehitettävän palvelukonseptin toimintaedellytyksiin, minkä vuoksi alan kehitystä tulee seurata aktiivisesti.

Lakea Oy:n Omaksi-konseptin tarkastelu osoittaa, että vuokralla omaksi -mallin toteutuksessa keskeiset haasteet liittyvät sen rakenteelliseen suunnitteluun, erityisesti rahoituksen hallintaan, tiedon läpinäkyvyyteen sekä sopimuksen yksityiskohtiin. Tarkastelu osoittaa, että vaikka vuokralla omaksi -malli on kehitetty tasoittamaan asumisen eriarvoisuutta, ilman selkeitä rakenteellisia ratkaisuja, malli ei välttämättä toteudu tarkoitetulla tavalla.

Opinnäytetyön viitekehys - asumisen nykytilanne, kestävä kehitys ja asumisen tasa-arvo - muodostaa kokonaisuuden, jossa tuodaan esiin asumisen muutoksen tarve ja esitellään mahdollisuuksia muutoksen toteuttamiseen. Siinä tunnistetut haasteet luovat perustaa sille, millaisia ratkaisuja kehitettävältä palvelukonseptilta edellytetään.

5 PALVELUKONSEPTIN TAUSTATUTKIMUS

Tässä luvussa käydään läpi palvelukonseptin taustatutkimusta, jonka pohjana toimii kohderyhmille suunnattu kysely. Aluksi esitellään tutkimusongelma, valittu tutkimusmenetelmä ja kyselylomakkeen rakenne. Tämän jälkeen käydään läpi kyselyn tulokset ja niistä tehdyt päätelmät. Nämä tulokset ja päätelmät ohjaavat luvussa 6 esitettävää palvelukonseptin muotoilua.

5.1 Tutkimusongelma

Rakennettu viitekehys osoittaa, että autioituville alueille, kestäväälle korjausrakentamiselle ja vaihtoehtoisille omistusasumisen malleille on yhteiskunnallinen tarve. Teoria perustuu kuitenkin kirjallisuudelle ja tilastoihin, eikä kerro miten potentiaaliset käyttäjät tilanteen itse näkevät.

Tehdyn tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko vuokralla omaksi -mallille ja sitä tukevalle palveluntarjoajalle tarvetta asunnonetsijöiden ja tyhjillään olevien asuntojen omistajien keskuudessa. Lisäksi haluttiin selvittää mitkä palvelut he kokevat tärkeiksi.

5.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä käytettiin määrällistä tutkimusta. Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus perustuu numeeriseen aineistoon, ja sen analysointi tehdään tilastollisin menetelmin (Hirsjärvi ym. 2009, 136). Kyselyn aineisto koostui monivalinta- ja yksittäisvastauskysymyksistä, ja vastaukset analysoitiin kuvailevilla tilastomenetelmillä. Tulokset esitettiin prosenttiosuuksina sekä pylvädiagrammeina, joiden avulla voitiin havainnollistaa vastaajien näkemyksiä, tunnistaa potentiaalisia kohderyhmiä ja havaita yleistettävissä olevia trendejä.

Kysely toteutettiin aikavälillä 21.-27.3.2026 internetissä Forms-kyselynä. Sitä jaettiin Facebook-ryhmiin, kuten Pelastetaan vanhat talot!, HALUTAAN MAALLE! ja Perinnerakentajat, sekä LinkedIniin ja sähköpostitse potentiaalisille kohderyhmille. Kyselyä jaettiin tietoisesti potentiaalisille kohderyhmille, joten vastaajat ovat todennäköisesti keskimääräistä myönteisemmin suhtautuvia uusiin asumismuotoihin, jotka liittyvät vanhoihin taloihin tai maalle muuttoon. Otos ei ole satunnaistettu, joten tuloksia tulee tarkastella suuntaa antavina.

5.3 Kyselylomake

Koska kyselyssä kerättiin henkilötietoja, laadittiin sitä varten henkilötietosuojailmoitus, jossa kerrottiin tietojen käsittelystä. Kyselyn alussa vastaajilta pyydettiin suostumusta henkilötietojen käsittelyyn. Kaikilta kyselyyn vastanneilta kerättiin samat perustiedot: ikä, asuinmaa, maakunta, asuinpaikka (taajama, kaupunki, maaseutu) sekä nykyinen asumismuoto. Tämän jälkeen vastaaja valitsi, haluaako hän vastata kyselyyn asukkaan vai asunnon omistajan näkökulmasta.

Kysely rajattiin suljettuihin kysymyksiin vastausten tilastollisen analysoinnin helpottamiseksi. Kysely suunniteltiin siten, että jokainen vastaaja löytäisi sopivan vaihtoehdon kysymyksiin. Kaikkiin kysymyksiin ei ollut pakko vastata, ja vaihtoehtoina oli myös “en halua vastata” tai “muu”. Joihinkin kysymyksiin vastaaja pystyi myös valitsemaan useamman vaihtoehdon, mikä on huomioitu tulosten esittelyssä.

Aukkaan näkökulmasta kartoitettiin muun muassa nykyistä asumistilannetta, asumismielitymyksiä sekä sitä, olivatko vastaajat hakeneet tai saaneet lainaa. Omistajan näkökulmasta kysyttiin, omistavatko he tyhjillään olevia asuntoja, miksi asunto on tyhjillään ja olivatko he yrittäneet myydä sitä. Lisäksi selvitettiin Vuokralla omaksi-mallin hyötyjä ja huolenaiheita, sekä sitä, kuinka tärkeiksi vastaajat kokevat tietyt palveluntarjoajan tarjoamat palvelut.

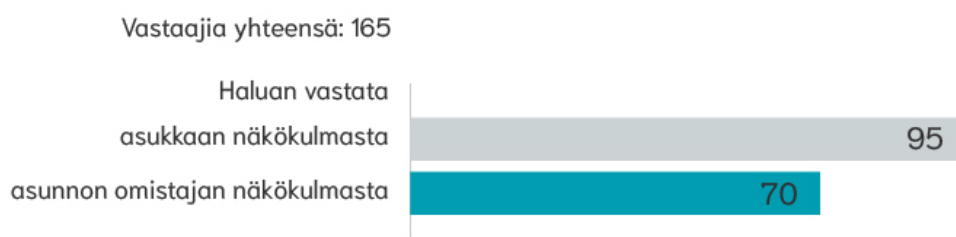
5.4 Kyselyn tulosten esittely

Kyselyn tulosten esittely on jaettu neljään eri osioon. Aluksi esitellään kerättyjä perustietoja vastaajista. Tämän jälkeen tarkastellaan tuloksia erikseen asukkaan ja omistajan näkökulmasta. Sitten tehdään vertailua eri vastaajaryhmien välillä, jotta voidaan tunnistaa ryhmien välisiä eroja ja yhtäläisyyksiä. Tulosten pohjalta tehdään päätelmät, jotka ohjaavat palvelukonseptin muotoilua.

5.4.1 Perustiedot

Perustiedot osiossa esitellään kyselyyn vastanneiden määrää, ikäjakaumaa, asumispaikkaa, maakuntajakaumaa sekä nykyistä asumismuotoa.

Kuva 2 havainnollistaa vastaajien määrää ja jakaumaa näkökulman mukaan. Kyselyyn vastasi yhteensä 165 henkilöä. Aukkaan näkökulmasta kyselyyn osallistui 95 henkilöä ja asunnon omistajan näkökulmasta 70 henkilöä.



Kuva 2. Vastaajien määrä ja jakauma näkökulman mukaan.

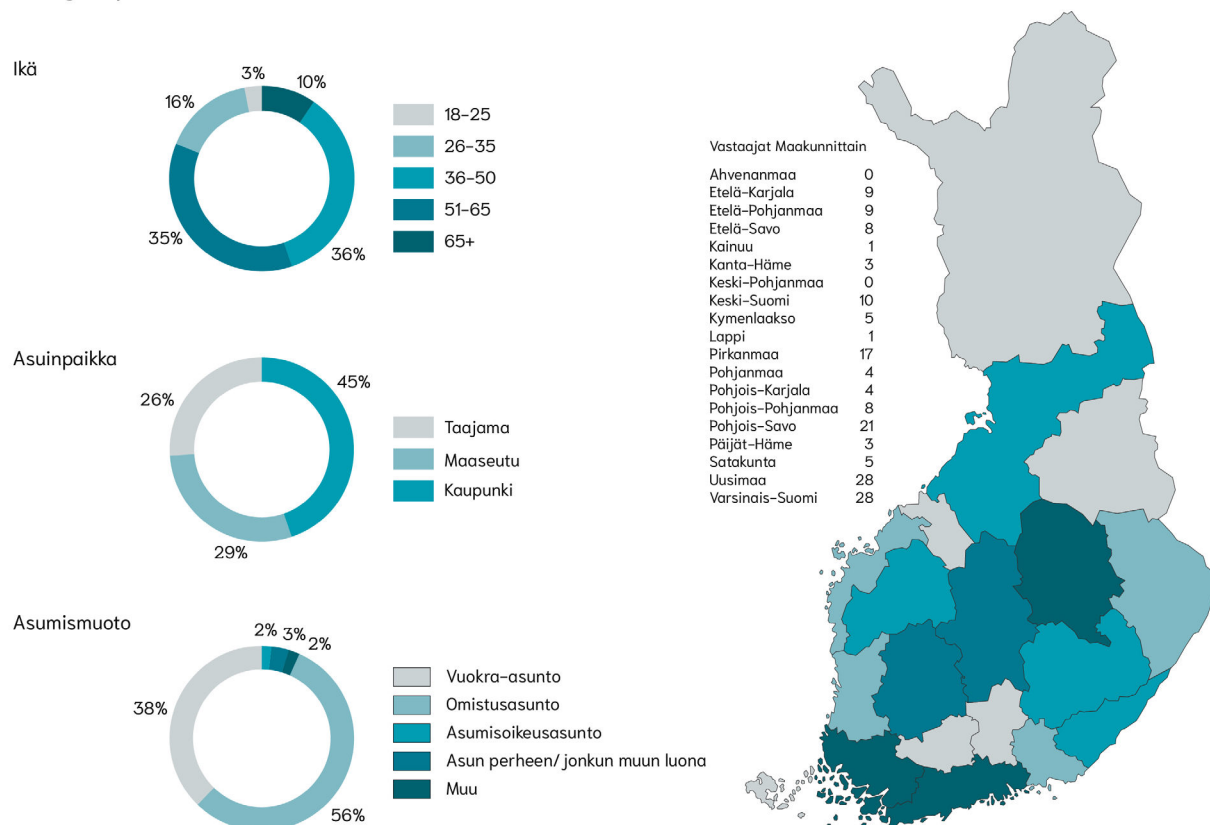
Kuva 3 selventää kyselyyn osallistuneiden ikäjakaumaa, asumispaikkaa, maakuntaa ja nykyistä asumismuotoa. Ikäryhmistä 36–50-vuotiaat olivat kyselyssä parhaiten edustettuna, he muodostivat 36 prosenttia vastaajista. Seuraavaksi suurin ryhmä oli 51–65-vuotiaat 35 prosentin osuudella. Kolmanneksi suurimman vastausosuuden antoivat 26–35-vuotiaat, joita oli 16 prosenttia. Yli 65-vuotiaiden osuus oli 10 prosenttia, ja nuorimpia, 18–25-vuotiaita, vastasi 3 prosenttia.

Tuloksista voidaan päätellä, että esimerkiksi ensiasunnonostajat eivät nuorempien vastaajien osalta ole kyselyssä kovin hyvin edustettuna. Tilastokeskuksen (2024) mukaan ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut vuodesta 2006 vuoteen 2019 noin kahdella vuodella, 28-vuotiaasta noin 30-vuotiaaksi. Tästä voi päätellä, että ryhmissä 26–35- ja 36–50-vuotiaat saattaa olla tähän kohderyhmään kuuluvia.

Kyselyn vastausten perusteella vanhemmissa ikäryhmissä voi olla todennäköisemmin henkilöitä, joilla on kokemusta asunnon omistamisesta, mikä on voinut nostaa asunnon omistajan näkökulmasta vastaajien määrää.

Kyselyyn osallistui vastaajia lähes kaikista maakunnista. Suurimmat vastausmäärät tulivat Uudeltamaalta, Varsinais-Suomesta, Pohjois-Savosta ja Pirkanmaalta. Ainoastaan Ahvenanmaa ja Keski-Pohjanmaa jäivät ilman vastaajia. Suurin osa vastauksista, 45 prosenttia, tuli kaupungissa asuvilta, taajamasta vastasi 26 prosenttia ja maaseudulla asuvien vastausosuus oli 29 prosenttia. Vastaajista 56 prosenttia asuu omistusasunnossa ja 38 prosenttia asuu vuokralla.

Vastaajien perustiedot



Kuva 3. Vastaajien perustiedot: ikäjakauma, asuinpaikka, asumismuoto ja maakunta.

5.4.2 ASUKKAAN NÄKÖKULMA

Asukkaan näkökulmasta tilannetta lähdettiin käsittelemään nykyisestä asumistilanteesta. Kuvassa 4 esitetään vastaajien nykyinen asumistilanne. Asukkaan näkökulmasta vastanneesta 19 prosenttia etsi aktiivisesti asuntoa ja 17 prosenttia haaveili muutosta lähivuosina. Suurin ryhmä 26 prosentilla oli tulevaisuudessa muuttoa harkitsevat vastaajat. Pieniä puutteita asumisessa koki 21 prosenttia ja loput 17 prosenttia eivät suunnitelleet muuttoa tulevaisuudessa.

Kuinka hyvin nykyinen asumistilanteesi vastaa tarpeitasi?



Kuva 4 havainnollistaa asukkaiden nykyistä asuintilannetta.

Kuvassa 5 esitetään tekijät, jotka vaikuttivat ihmisten tyytymättömyyteen nykyisessä asumistilanteessaan. Selkeästi suurimmaksi tekijäksi nousi liian korkeat asumiskustannukset. Jaetulla toisella sijalla olivat meluisa elinympäristö sekä kokemus siitä, että asunnon ostaminen omassa elämäntilanteessaan on mahdotonta.

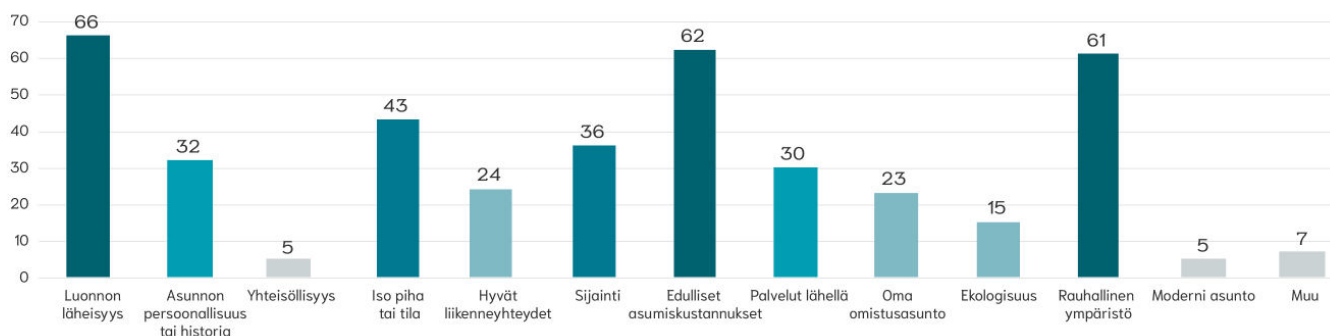
Mikä nykyisessä asumisessasi aiheuttaa eniten tyytymättömyyttä?
(Valitse enintään 3)



Kuva 5 havainnollistaa asukkaiden tyytymättömyyden aiheuttajia.

Tärkeimmiksi asioiksi asumisessa koettiin luonnon läheisyys, edulliset kustannukset ja rauhallinen ympäristö. Myös iso piha tai tila ja asunnon sijainti nousivat merkittäviksi tekijöiksi (kuva 6).

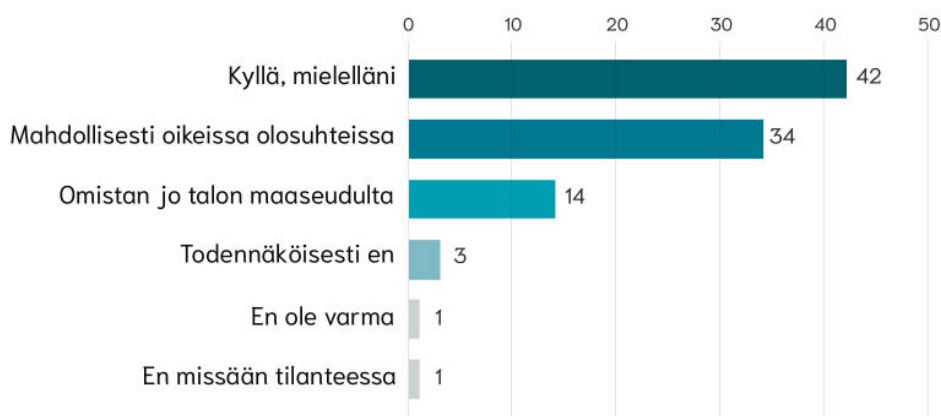
Mitkä tekijät ovat sinulle tärkeimpiä asumisessa? (Valitse enintään 5)



Kuva 6 havainnollistaa, mikä asukkaille on tärkeintä asumisessa.

Asumismielitymysten jälkeen kartoitettiin vastaajien halukkuutta maalle muuttoon. Kuvasta 7 käy ilmi, että lähes kaikki kysymykseen asukkaan näkökulmasta vastanneet kokivat, että maalle muutto olisi joko mahdollista oikeissa olosuhteissa tai erittäin mieluista. Ainoastaan neljä vastaajaa ilmaisi, ettei todennäköisesti tai missään tilanteessa voisi kuvitella muuttoa. Yksi vastaajista oli epävarma ja 14 vastaajaa omisti jo talon maaseudulta.

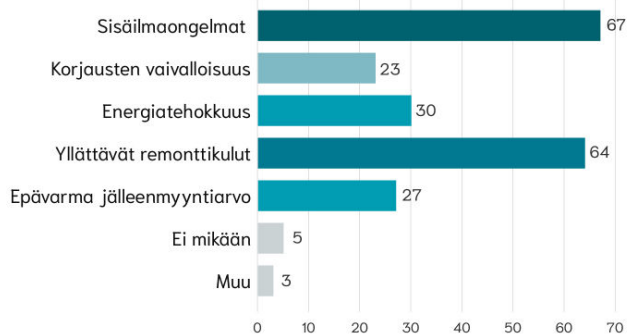
Voisitko kuvitella ostavasi talon maaseudulta?



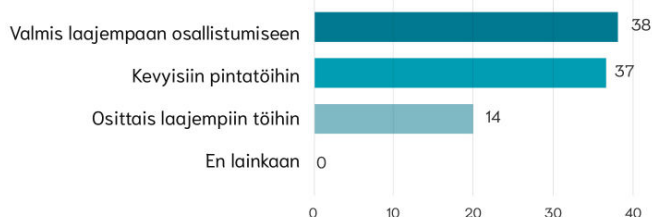
Kuva 7 havainnollistaa asukkaiden halukkuutta maaseudulle muuttoon.

Maalle muuton kiinnostavuuden jälkeen selvitettiin talon omistamiseen liittyviä huolenaiheita ja vastaajien omaa halukkuutta osallistua omistusasunnon remontoimiseen. Kuvasta 8 käy ilmi, että eniten vastaajia huolestuttaa sisäilmaongelmat ja yllättävät remonttikulut. Remontoinnista kysyttäessä kaikki kyselyyn vastanneet olisivat valmiita osallistumaan talon remonteihin ainakin jossain määrin.

Mikä huolestuttaisi vanhan talon omistamisessa eniten?
(Valitse enintään 3)



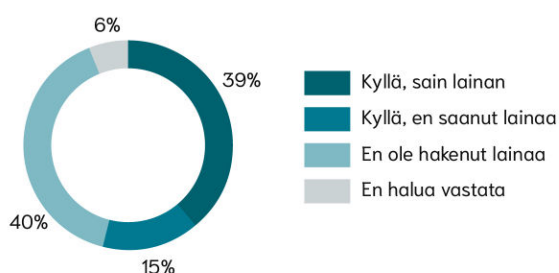
Kuinka valmis olisit osallistumaan talon remontteihin



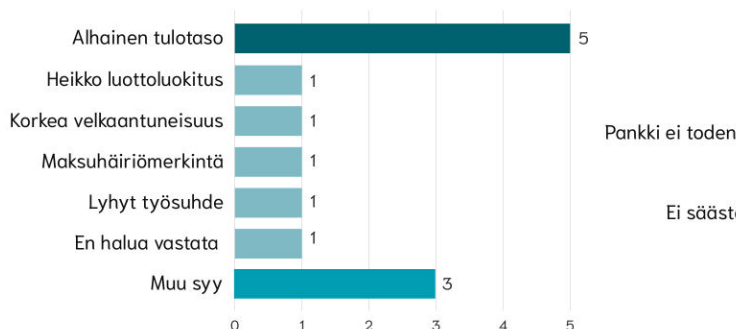
Kuva 8 kokoaa yhteen tietoja asukkaiden huolista vanhaan taloon muuttamisesta ja olisiko heillä halua osallistua talon remontointiin.

Kuva 9 kokoaa yhteen vastaajien kokemuksia lainanhausta. Vastanneista 40 prosenttia ei ole hakenut lainaa, 39 prosenttia on saanut lainan ja 15 prosenttia ei ole saanut lainaa. Loput 6 prosenttia eivät halunneet vastata kysymykseen. Lainan epäämisen yleisimmäksi syyksi nousi alhainen tulotaso. Muita mainittuja syitä olivat korkea velkaantuneisuus, maksuhäiriömerkintä, heikko luottoluokitus ja lyhyt työsuhde. Niistä vastaajista, jotka eivät olleet hakeneet lainaa, yleisin syy oli epävarma tulotilanne. Muina syinä mainittiin haluttomuus velkaantua, säästöjen puute omarahoitusosuuteen ja arvio siitä, että pankki ei todennäköisesti myöntäisi lainaa.

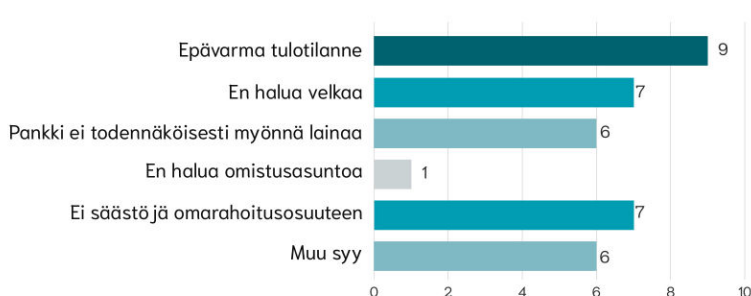
Oletko hakenut asuntolainaa?



Jos et saanut lainaa, miksi?



Jos et ole hakenut lainaa, miksi?



Kuva 9 kokoaa tietoja siitä, ovatko asukkaat hakeneet ja saaneet lainaa, sekä siitä, mikseivät ole hakeneet lainaa.

Seuraavaksi tiedusteltiin vastaajien mielenkiintoa vuokralla omaksi -mallia kohtaan. 78 prosenttia vastaajista olivat erittäin kiinnostuneita tai melko kiinnostuneita uudesta asumisen muodosta (kuva 10).



Kuva 10 esittelee asukkaiden kiinnostusta vuokralla omaksi -mallia kohtaan

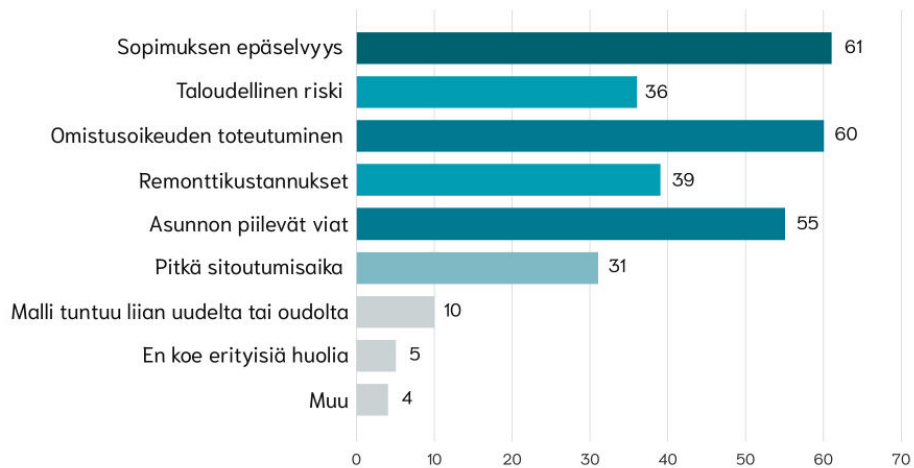
Kuvassa 11 esitetään mallissa koetut hyödyt. Suurimpana hyötynä nähtiin mahdollisuus päästä omistusasujaksi ilman suurta pääomaa. Toiseksi suurimmaksi hyödyksi koettiin se, ettei asumismaksu mene pelkästään vuokraan. Kaikki esitetyt hyötyvaihtoehdot keräsivät runsaasti vastauksia.



Kuva 11 havainnollistaa mitä hyötyjä asukkaat näkevät vuokralla omaksi -mallissa

Palvelukonseptin kannalta tärkeää oli myös selvittää mitä huolia uusi asumismuoto vastaajissa herättää. Kuvasta 12 käy ilmi, että suurimmaksi huolenaiheeksi vastaajat kokivat sopimuksen epäselvyydet ja omistusoikeuden toteutumisen. Muita huolenaiheita olivat asunnon piilevät viat, remonttikustannukset ja taloudellinen riski.

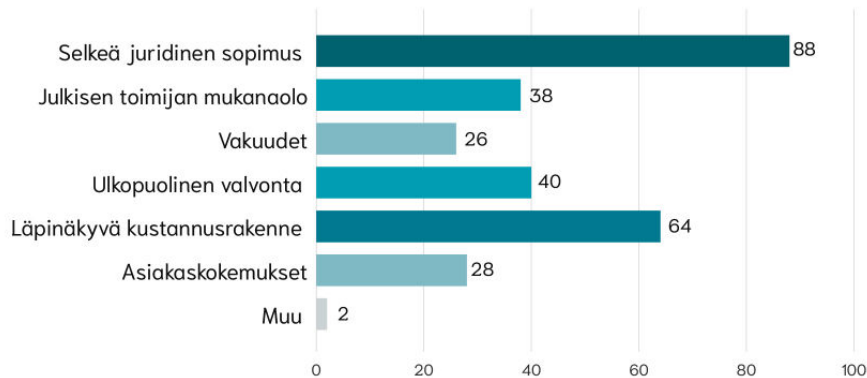
Mitä huolia sinulla olisi malliin liittyen? (valitse kaikki sopivat)



Kuva 12 havainnollistaa mitä huolia asukkailla on vuokralla omaksi -malliin liittyen

Kuvasta 13 käy ilmi, että eniten ääniä asumismallin luottamuksen lisäämiseksi sai selkeä juridinen sopimus. Muita luottamusta lisääviä toimia todettiin olevan läpinäkyvä kustannusrakenne, ulkopuolinen valvonta ja julkisen toimijan mukanaolo.

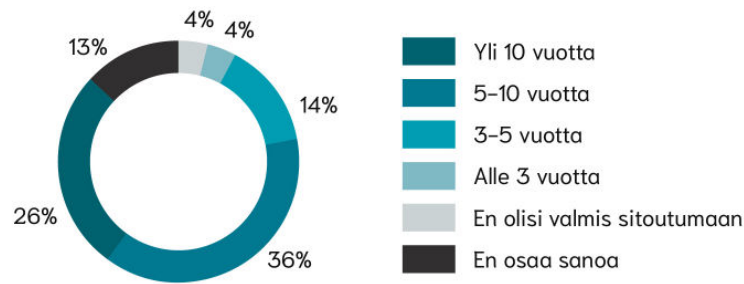
Mikä lisäisi luottamustasi malliin? (Valitse kaikki sopivat)



Kuva 13 havainnollistaa mikä asukkaiden mielestä lisäisi luottamusta vuokralla omaksi -malliin

Kysyttäessä kuinka pitkäksi aikaa vastaajat olisivat valmiita sitoutumaan vuokralla omaksi-malliin eniten vastauksia keräsi vaihtoehto 5–10 vuotta. Toiseksi eniten vastattiin vaihtoehtoa yli 10 vuotta ja kolmanneksi eniten 3–5 vuotta (kuva 14).

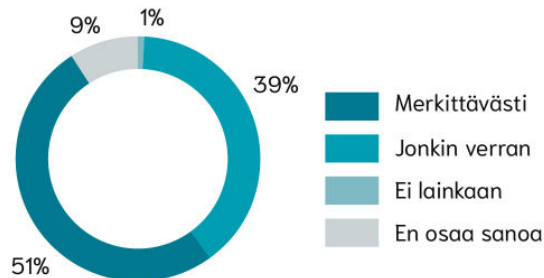
Kuinka pitkäksi aikaa olisit valmis sitoutumaan
Vuokralla omaksi -malliin



Kuva 14 esittää asukkaiden mielipiteen sopivan mittaisesta sopimusajasta.

Kuvasta 15 nähdään, että 51 prosenttia koki ulkopuolinen palveluntarjoajan lisäävän luottamusta asumismalliin merkittävästi ja 39 prosenttia koki palveluntarjoajan lisäävän luottamusta jonkin verran.

Kuinka paljon luottamusta ulkopuolinen palveluntarjoaja lisäisi malliin?



Kuva 15 havainnollistaa kuinka paljon palveluntarjoaja lisäisi vuokralla omaksi -mallin luotettavuutta

5.4.3 Asunnon omistajan näkökulma

Asunnon omistajan näkökulmasta kyselyyn vastasi yhteensä 70 vastaajaa. Heistä 22 omistavat asunnon, mutta eivät halunneet myydä sitä. 16 omisti asunnon, joka oli vastaushetkellä tyhjillään. 13 omisti asunnon, jonka harkitsee myyvänsä ja 12 on perinyt asunnon. Lisäksi kahdella on sijoitusasunto, joka on vaikeasti myytävissä ja viidellä on muu tilanne (kuva 16).

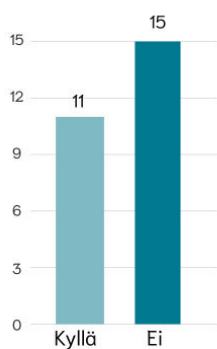
Mitkä seuraavista kuvaa tilannettasi parhaiten?



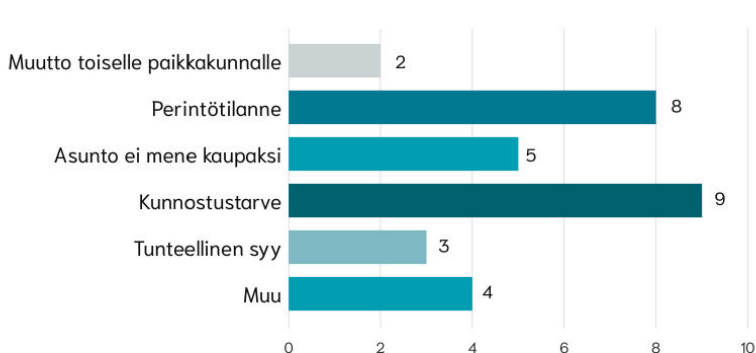
Kuva 16 havainnollistaa asunnon omistajien tilannetta

Kuvasta 17 käy ilmi, että 11 vastaajista kertoi asunnon olevan tyhjillään. Yleisimmät syyt tyhjille asunnoille olivat kunnostustarve, perintötilanne sekä se, ettei asunto mene kaupaksi.

Onko omistamasi asunto tyhjillään?



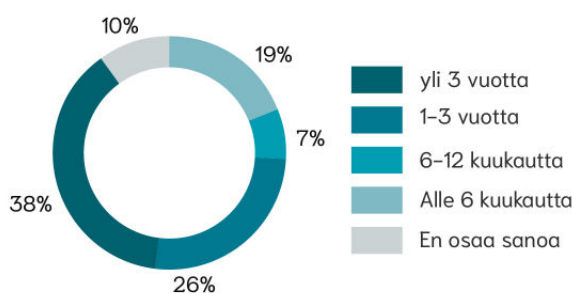
Miksi asunto on tyhjillään?



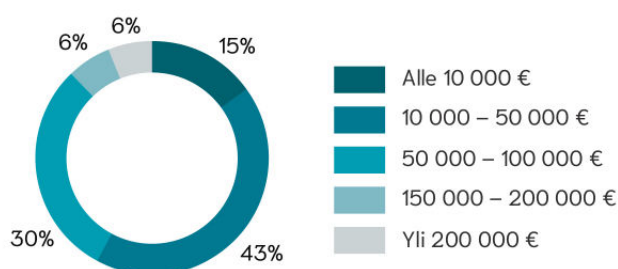
Kuva 17 esittää kuinka moni asunto on tyhjillään ja syyt siihen

Kuvasta 18 näkyy tyhjillään olon kesto ja arvio tyhjillään olevan asunnon hinnasta. Yleisin vastaus tyhjillään olon kestolle oli yli 3 vuotta, jonka ilmoitti 38 prosenttia vastaajista. 26 prosenttia vastaajista ilmoitti ajaksi 1–3 vuotta. Suurin osa asunnoista, 43 prosenttia, sijoittui hintaluokkaan 10 000–50 000 euroa, ja toiseksi eniten, 30 prosenttia, hintaluokkaan 50 000–100 000 euroa.

Kuinka kauan asunto on ollut tyhjillään?



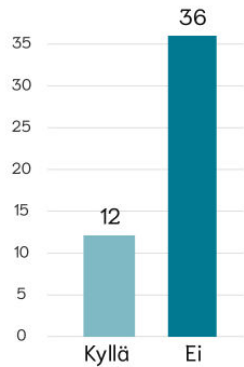
Arvio asunnon hintatasosta?



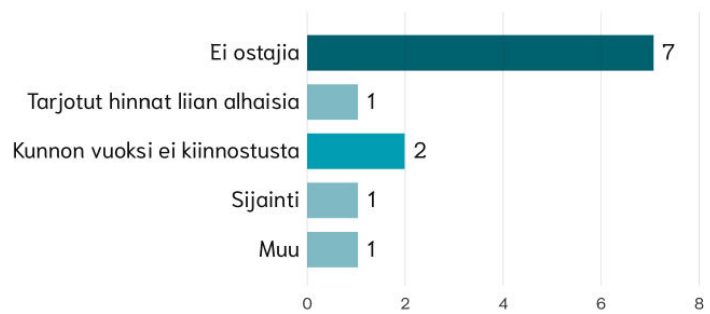
Kuva 18 havainnollistaa kuinka kauan asunnot ovat olleet tyhjillään ja mikä niiden hintataso on

Asunnon omistajilta tiedusteltiin myös, ovatko he yrittäneet myydä asuntoaan. Kuva 19 kertoo, että kysymykseen vastanneista 36 ei ole yrittäneet myydä asuntoaan ja 12 on. Suurimmaksi haasteeksi myynnille nousi ostajien puute.

Oletko yrittänyt myydä asuntoa?



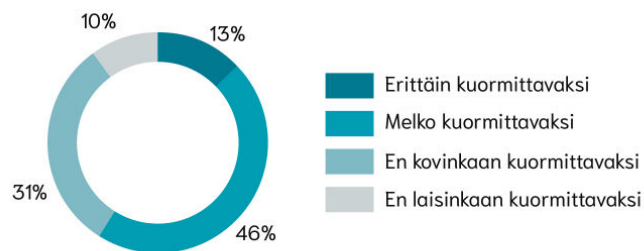
Mikä on ollut myynnin suurin haaste?



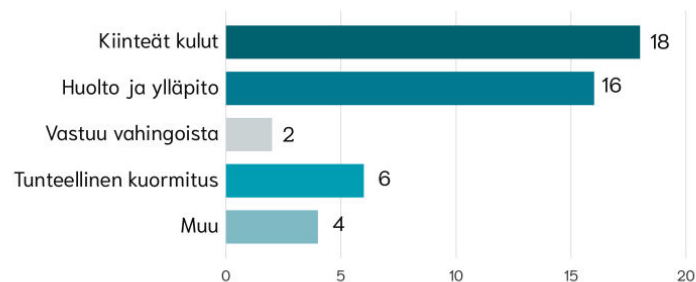
Kuva 19 esittää kuinka moni asunnon omistajista on yrittänyt myydä asuntoaan ja mitkä ovat olleet myynnin haasteet

Kyselyssä tiedusteltiin asunnon omistajilta lisäksi, kuinka kuormittavana he pitävät tyhjillään olevien asuntojen omistamisen sekä mikä tai mitkä tekijät aiheuttavat eniten kuormitusta. Kuva 20 osoittaa, että 46 prosenttia vastaajista kokivat tyhjillään olevan asunnon omistamisen melko kuormittavaksi. 31 prosenttia ei kovinkaan kuormittavaksi. Suurimmat kuormitusta aiheuttavat tekijät olivat kiinteät kulut sekä huolto ja ylläpito.

Kuinka kuormittavaksi koet tyhjillään olevan asunnon omistamisen?



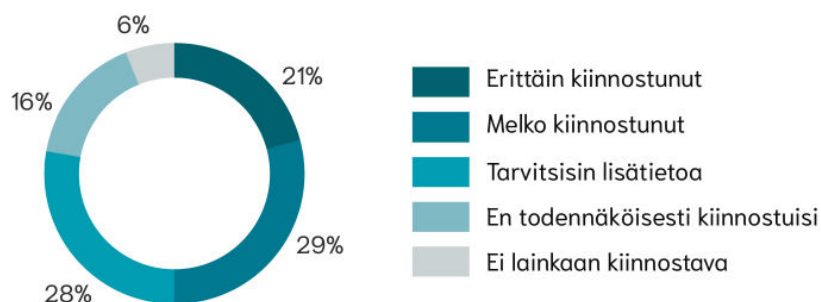
Mitkä tekijät aiheuttavat kuormitusta?



Kuva 20 esittelee kuinka kuormittavaksi asunnon omistajat kokevat tyhjillään olevat asunnot ja mikä aiheuttaa eniten kuormitusta

Myös asunnon omistajilta tiedusteltiin, kuinka kiinnostavina he kokevat vuokralla omaksimallin. Kuva 21 osoittaa, että puolet vastaajista olivat joko erittäin kiinnostuneita tai melko kiinnostuneita. Merkittävä osuus 28 prosenttia koki tarvitsevansa lisätietoja uudesta asumismuodosta.

Kuinka kiinnostavana pidät mallia, jossa kuukausimaksut kerryttävät asunnon omistusta ajan myötä?



Kuva 21 esittelee asunnon omistajien kiinnostusta vuokralla omaksi -mallia kohtaan

Hyötyjä kartoitettaessa asunnon omistajat näkivät suurimman hyödyn siinä, ettei asunto jää tyhjilleen (kuva 22). Lisäksi omistajat kokivat asumismuodon mahdollisuutena päästä eroon ylläpitovastuusta ja myyntipaineesta.

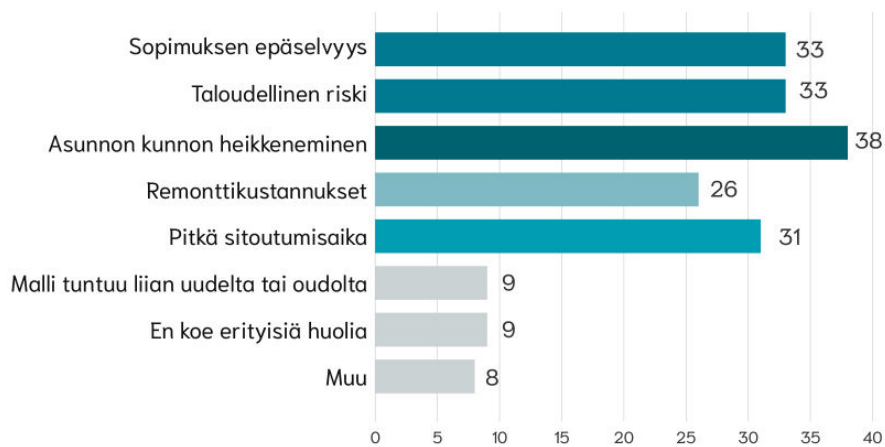
Mitä hyötyjä näet mallin tarjoavan? (valitse kaikki sopivat)



Kuva 22 havainnollistaa mitä hyötyjä asunnon omistajat näkevät vuokralla omaksi -mallissa

Kysymykseen Mitä huolia sinulla on malliin liittyen, kaikki vastausvaihtoehdot saivat melko tasaisesti ääniä. Kuvasta 23 voi nähdä, että eniten huolta aiheutti asunnon kunnon heikkeneminen, sopimuksen epäselvyys ja taloudellinen riski.

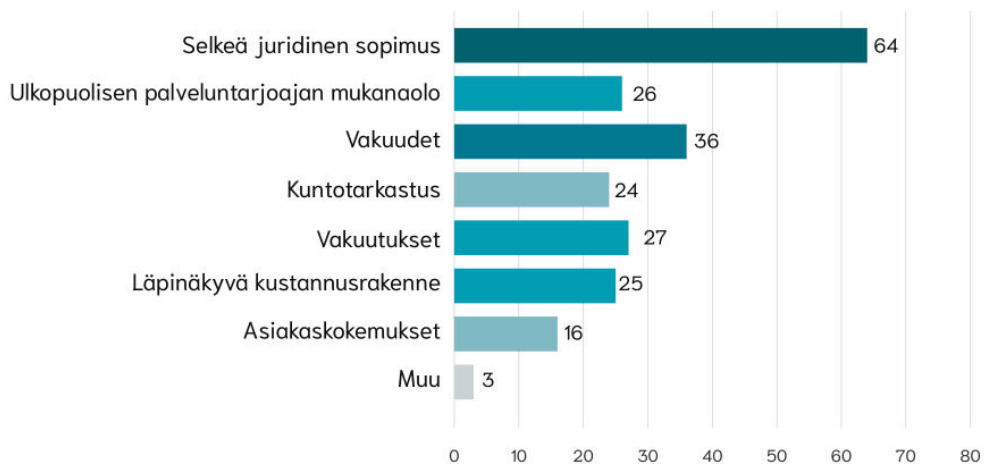
Mitä huolia sinulla olisi malliin liittyen? (valitse kaikki sopivat)



Kuva 23 havainnollistaa mitä huolia asunnon omistajilla on vuokralla omaksi -malliin liittyen

Kuvassa 24 esitetään tekijät, jotka lisäsivät vastaajien luottamusta malliin. Selkeästi eniten luottamusta lisäisi selkeä juridinen sopimus omistuksen siirtymisestä, jonka valitsi 64 vastaajaa. Myös vakuudet, vakuutukset, ulkopuolisen palveluntarjoajan mukanaolo, läpinäkyvä kustannusrakenne ja kuntotarkastukset koettiin merkittäviksi luottamusta lisääviksi tekijöiksi.

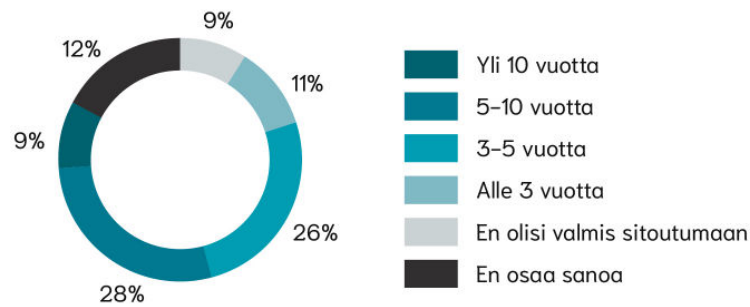
Mikä lisäisi luottamustasi malliin? (Valitse kaikki sopivat)



Kuva 24 havainnollistaa mikä asunnon omistajien mielestä lisäisi luottamusta vuokralla omaksi -malliin

Kysyttäessä kuinka pitkäksi aikaa asunnon omistajat olisivat valmiita sitoutumaan vuokralla omaksi -malliin (kuva 25), vaihtoehdot 5–10 vuotta ja 3–5 vuotta keräsivät eniten vastauksia.

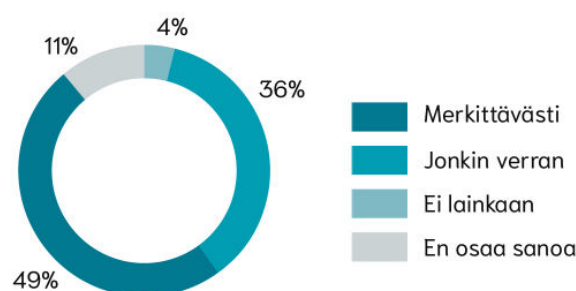
Kuinka pitkäksi aikaa olisit valmis sitoutumaan
Vuokralla omaksi -malliin



Kuva 25 esittää asunnon omistajien mielipiteen sopivan mittaisesta sopimusajasta.

Myös asunnon omistajilta kysyttiin, kuinka paljon luottamusta ulkopuolinen palveluntarjoaja lisäisi malliin. Kuvasta 26 voi nähdä, että lähes puolet vastaajista koki, että ulkopuolinen palveluntarjoaja lisäisi luottamusta merkittävästi. 36 prosenttia koki, että palveluntarjoaja lisäisi luottamusta jonkin verran.

Kuinka paljon luottamusta ulkopuolinen palveluntarjoaja lisäisi malliin?

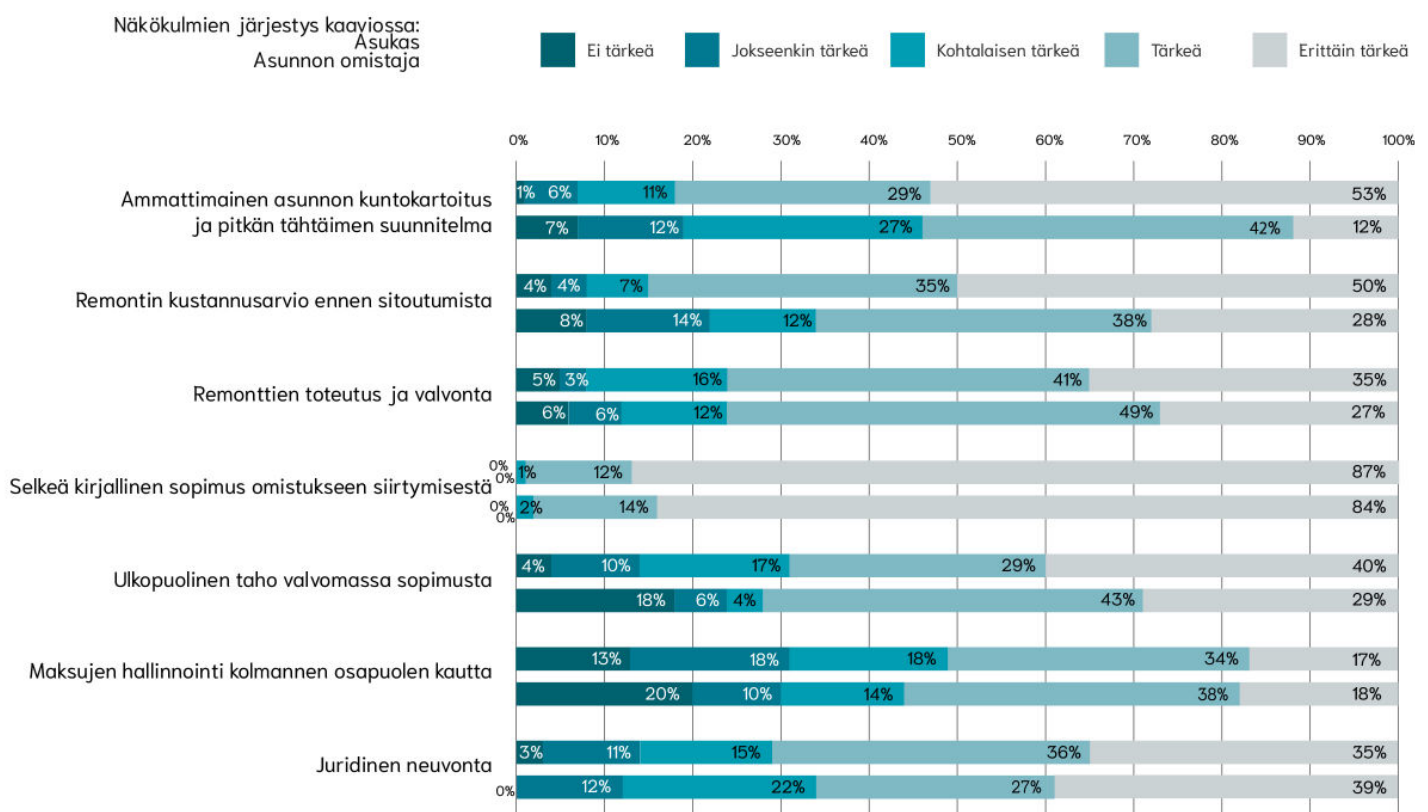


Kuva 26 havainnollistaa kuinka paljon palveluntarjoaja lisäisi vuokralla omaksi -mallin luotettavuutta.

5.4.4 Näkökulmien vertailu

Tässä kappaleessa vertaillaan asukkaan ja asunnon omistajan vastauksia rinnakkain kehitettävän palvelukonseptin kannalta olennaisimpiin kysymyksiin. Alla näkyvässä kuvassa 27 esitellään molempien vastaajaryhmien näkemykset palvelukonseptin tärkeimmistä palveluista. Kuvassa asukkaan näkökulma on esitetty ylemmällä rivillä ja asunnon omistajan näkökulma alemmalla.

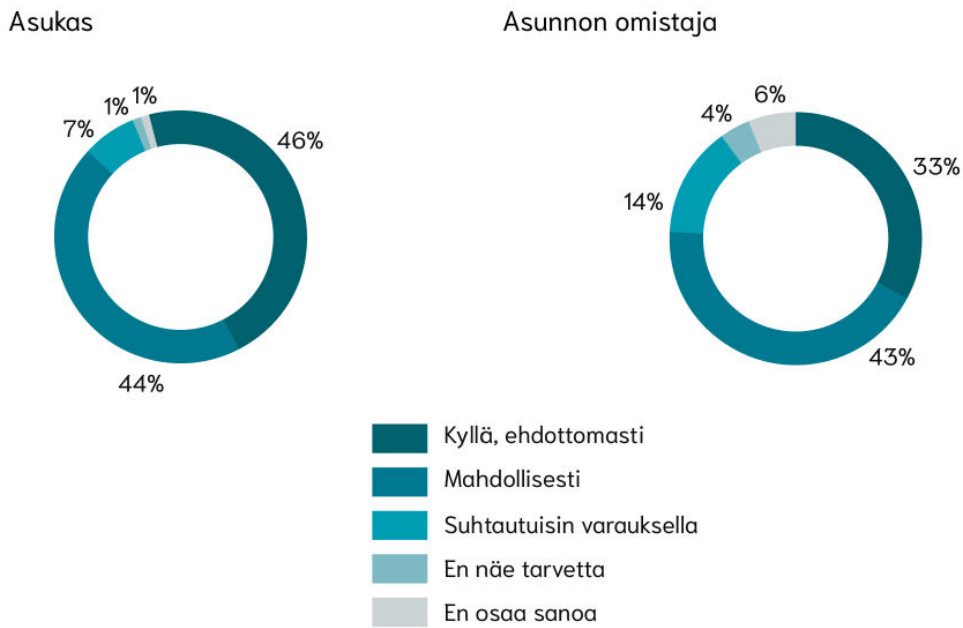
Tärkeimpänä palveluna nähtiin molemmista näkökulmista selkeä kirjallinen sopimus omistuksen siirtymisestä. 87 prosenttia asukkaan näkökulmasta ja 84 prosenttia asunnon omistajan näkökulmasta vastanneista kokivat tämän erittäin tärkeänä. Vastaajaryhmien näkemykset olivat kaikkien kysymysten osalta samansuuntaiset. Suurimmat eroavaisuudet ilmenivät ammattimaisen kuntokartoituksen ja pitkän tähtäimen suunnitelman kohdalla, jossa 53 prosenttia asukkaista koki tämän erittäin tärkeänä ja 29 prosenttia tärkeänä, kun asunnon omistajien näkökulmasta vastanneista 12 prosenttia koki tämän erittäin tärkeänä ja 42 prosenttia tärkeänä. Vähiten tärkeänä molemmat osapuolet pitivät maksujen hallinnointia kolmannen osapuolen kautta, vaikka noin puolet vastaajista piti tätäkin palvelua erittäin tärkeänä tai tärkeänä.



Kuva 27 esittelee mitkä ovat kohderyhmien mielestä palveluntarjoajan tärkeimmät palvelut

Kyselyn lopuksi kumpaankin näkökulmaan vastanneilta kysyttiin asumismallin ja palveluntarjoajan tarpeellisuudesta. Kuvasta 28 nähdään, että asukkaan näkökulmasta vastanneista 46 prosenttia vastanneista koki uuden asumismallin ehdottomasti tarpeelliseksi ja 44 prosenttia mahdollisesti tarpeelliseksi. Asunnon omistajan näkökulmasta vastaavat luvut olivat 33 ja 43 prosenttia. Kaikista 165 vastaajasta 84 prosenttia piti uutta asumismuotoa mahdollisesti tai ehdottomasti tarpeellinen.

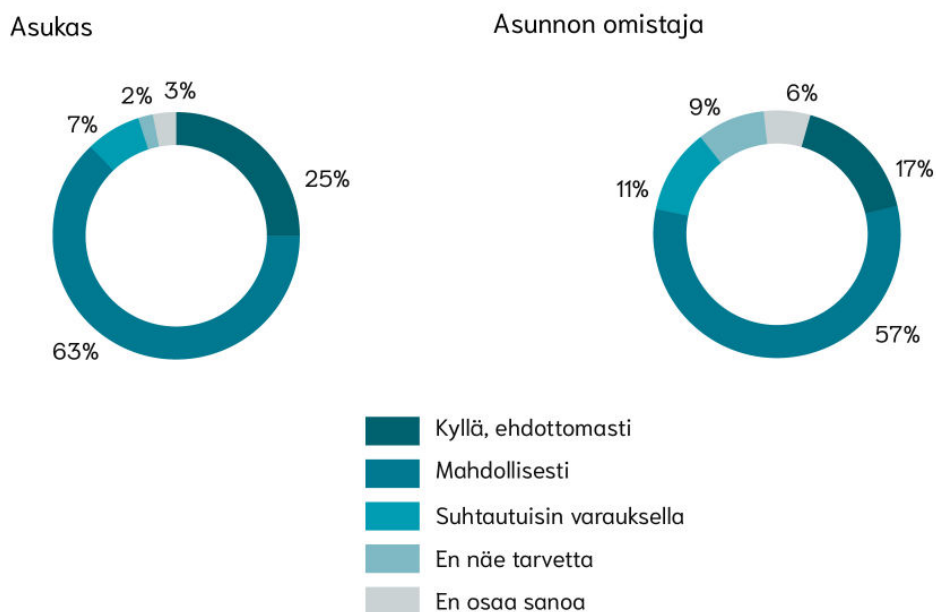
Koetko, että kyselyssä kuvattu uusi asumismalli olisi tarpeellinen?



Kuva 28 havainnollistaa kuinka tarpeelliseksi vastaajat kokivat uuden asumismallin

Kuvan 29 perusteella palveluntarjoajan tarpeellisuutta. Asukkaan näkökulmasta vastanneista 25 prosenttia koki uuden palveluntarjoajan ehdottomasti tarpeelliseksi ja 63 prosenttia mahdollisesti tarpeelliseksi. Asunnon omistajan näkökulmasta vastaavat luvut olivat 17 ja 57 prosenttia. Kaikista 165 vastaajasta 82 prosenttia koki uuden palveluntarjoajan mahdollisesti tai ehdottomasti tarpeelliseksi. Tulokset osoittavat, että kiinnostus uutta asumismuotoa ja sitä tukevaa palveluntarjoajaa kohtaan on vahvaa molempien vastaajaryhmien keskuudessa.

Koetko, että kyselyssä kuvattu uusi palveluntarjoaja olisi tarpeellinen?



Kuva 29 havainnollistaa kuinka tarpeelliseksi vastaajat kokivat uuden palveluntarjoajan

5.5 Päätelmät ja huomiot

Kyselyn tulosten perusteella uudelle asumismuodolle ja sitä tukevalle palveluntarjoajalle on selkeä tarve. Kaikista vastaajista 84 prosenttia piti uutta asumismuotoa mahdollisesti tai ehdottomasti tarpeellisenä, ja 82 prosenttia koki palveluntarjoajan mahdollisesti tai ehdottomasti tarpeelliseksi. Kiinnostus oli vahvaa molemmissa vastaajaryhmissä, vaikka asunnon omistajien joukossa esiintyi enemmän varauksellista suhtautumista ja lisätietoja toivovia vastaajia. Tämä kannattaa huomioida konseptin viestinnässä ja informaatiomuotoilussa.

Molempien osapuolten suurimmaksi huolenaiheeksi nousi sopimuksen epäselvyys, joka toistui useassa kyselyn osiossa. Tämä osoittaa, että selkeä ja kattava juridinen sopimus on palvelukonseptin tärkein yksittäinen elementti. Sopimuksen tulee kattaa laajasti myös erilaiset odottamattomat tilanteet, kuten sopimuksen ennenaikainen purkaminen tai osapuolen kuolema. Lisäksi tulee sisällyttää juridinen neuvonta osaksi palveluita.

Muita merkittäviä kipupisteitä olivat omistajan näkökulmasta asunnon kunnon heikkeneminen sekä asukkaan näkökulmasta asunnon piilevät viat. Tämä viittaa siihen, että kuntokartoitus ja remonttien valvonta tulee sisällyttää konseptiin. Lisäksi molemmat osapuolet nostivat esiin huolen taloudellisesta riskistä ja remonttikustannuksista, mikä puoltaa läpinäkyvää kustannusrakennetta osana palvelua.

Kaikki asukkaan näkökulmasta vastanneet ilmoittivat olevansa valmiita osallistumaan remonteihin ainakin jossain määrin. Tämä kannattaa hyödyntää luomalla vaihtoehtoinen sopimusmalli, jossa asukas voi alentaa kustannuksia osallistumalla remonteihin itse. Remonttien valvonta toteutetaan kuitenkin aina palveluntarjoajan toimesta, ja osallistumisen laajuus määritellään sopimuksen teon yhteydessä.

Enemmistö molemmista vastaajaryhmistä olisi valmis sitoutumaan vuokralla omaksi -malliin 5–10 vuodeksi. Asukkaan näkökulmasta suurimmaksi tyytymättömyystekijäksi nousi asumisen korkeat kustannukset, mikä tarkoittaa, että sopimuskauden pituuden ja kuukausikustannusten välinen tasapaino on palvelukonseptin muotoilussa keskeinen asia.

Näiden havaintojen pohjalta muotoiltiin palvelukonsepti, jonka keskeisiksi perusteiksi nostettiin neljä kokonaisuutta: selkeä juridinen sopimus, kuntokartoitus ja remontit, läpinäkyvä kustannusrakenne ja jatkuva tuki sopimuskauden aikana. Näitä tarkastellaan tarkemmin seuraavassa luvussa.

6. PALVELUKONSEPTIN MUOTOILU

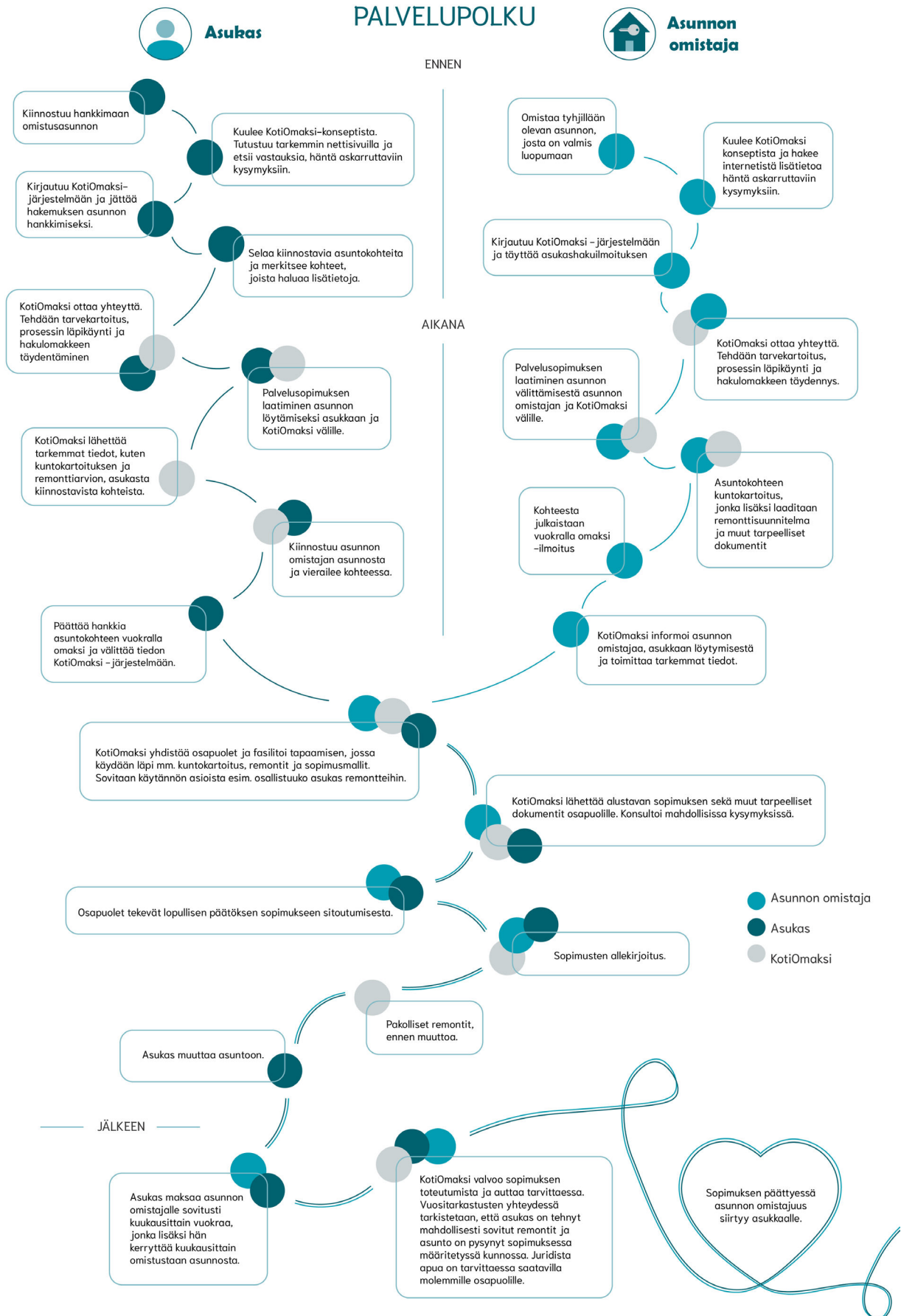
Tässä luvussa tutustutaan palvelukonseptin muotoiluun palvelupolun, Business Model Canvasin sekä sopimus- ja kustannerakennelman avulla. Lopuksi konsepti tiivistetään konseptikuvaukseen. Prosessin aikana heränneitä riskejä, avoimia kysymyksiä ja jatkokehitysajatuksia tarkastellaan luvussa 7.

6.1 Palvelupolku

Palvelupolun tehtävä on kuvata, miten asiakas kokee palvelun alusta loppuun ja millaisia kohtaamispisteitä hän kokee palvelun aikajanalla. Palvelupolku koostuu palvelutuokioista, jotka voivat sisältää useita eri palvelun kontaktipisteitä. Työkalun avulla asiakkaan ongelma jaetaan pienempiin osahaasteisiin, mikä helpottaa ongelmien ratkaisua sekä mahdollistaa palvelun kehittämisen ja toiminnan tehostamisen. (Tuulaniemi 2011, palvelupolku.)

Kuva 30 esittää palvelukonseptia varten luodun palvelupolun, jossa on kuvattu asukkaan ja asunnon omistajan matka palvelun alusta loppuun saakka. Asiakkaiden lisäksi palvelupolulla näkyy palveluntarjoajan rooli kolmantena osapuolena. Asukas ja asunnon omistaja on aluksi esitetty erillään ja palvelupolku kuvaa, kuinka palveluntarjoaja tuo heidät yhteen prosessin edetessä. Molempien osapuolten kokemusten kuvaaminen erikseen on tärkeää, koska asukkaan ja asunnon omistajan tarpeet, odotukset ja kohtaamispisteet poikkeavat toisistaan. Värikoodatut pallot ja polkuja kuvaavat viivat selkeyttävät osapuolten erilaista aikajanaa. Aika-akseli on määritetty ennen, aikana ja jälkeen -osioilla.

Palvelupolulla on useita kontaktipisteitä sekä asukkaan että asunnon omistajan kanssa. Kontaktipisteiden suuri määrä tarkoittaa, että palveluntarjoajan toiminnan kasvaessa laadukkaan IT-infrastruktuuriin ja asiakasportaaliin merkitys korostuu. Ne mahdollistavat asiakkaiden ohjaamisen ja opastamisen ilman, että jokainen kontaktipiste edellyttää henkilöstön työpanosta. Palvelupolku kuvaa prosessin etenemistä tilanteessa, jossa kaikki sujuu suunnitelmien mukaan. Jatkokehityksen aikana on tärkeää tehdä riskikartoitus, jossa ongelmatilanteita voidaan miettiä etukäteen.



Kuva 30 kuvaa osapuolten palvelupolkua ennen palvelua, sen aikana ja sen jälkeen.

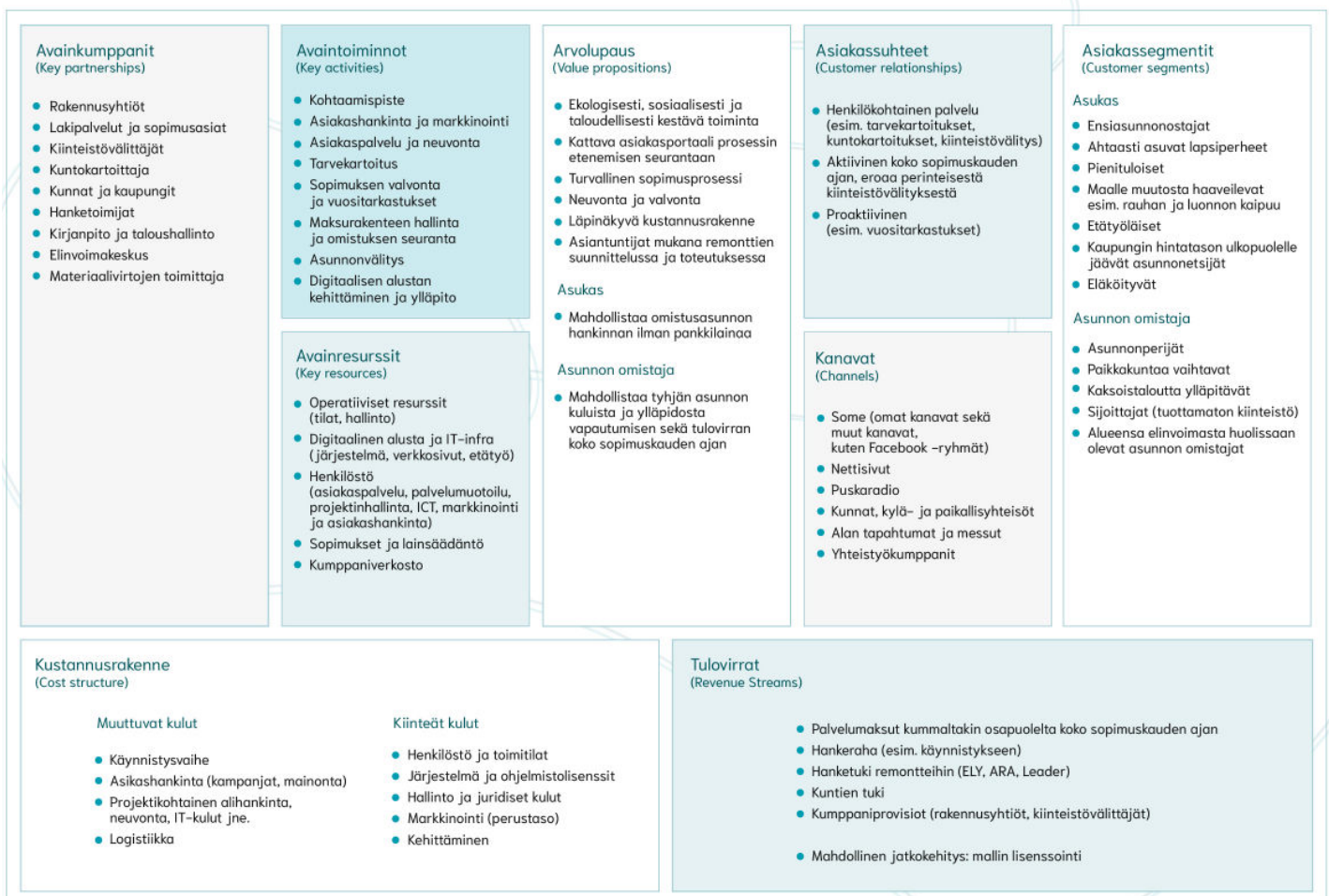
6.2 Business Model Canvas

Vuonna 2010 Alex Osterwalder ja Yves Pigneur esittelivät visuaalisen liiketoimintamallin ideointiin suunnitellun työkalunsa Business Model Canvasin kirjassaan nimeltä Business Model Generation. Työkalu auttaa hahmottamaan liiketoiminnan kannalta keskeisimmät toiminnot ja keskittyä esittämään, minkälaista arvonluontia se tuo asiakkailleen. Business Model Canvas on yhdeksään eri segmenttiin jaettu taulu, jonka avulla kartoitetaan ja kehitetään liiketoimintamallia. Jokaiseen osioon liitetään apukysymyksiä, joiden avulla voidaan syventyä oman liiketoimintamallin heikkouksiin ja vahvuuksiin (Osterwalder & Pigneur 2010).

Kuvassa 31 on hahmotettu kehitteillä olevan palvelukonseptin keskeisiä toimintoja Business Model Canvas -työkalun avulla. Työkalu osoitti, kuinka paljon yhteistyökumppaneita toiminta kaipaa ja selkeytti sitä, mitkä toiminnot olisi järkevää toteuttaa sisäisesti ja mitkä palvelunosiot olisi parempi ulkoistaa. Lisäksi työkalu mahdollisti tarkempien asiakassegmenttien määrittelyn ja konkreettisten arvolupausten muotoilun.

Business Model Canvas

KotiOmaksi-palvelukonseptin liiketoimintalogiikkaa on kuvattu Business Model Canvasin avulla. Työkalu näyttää selkeän kokonaiskuvan palvelukonseptin eri osa-alueista yhdellä sivulla. Sen avulla on mahdollista esittää paitsi konseptin vaatimia resursseja ja toimintoja, myös sen tuomaa arvoa eri osapuolille. Työkalu toimii apuna myös kohderyhmien määrittelyssä ja tuo esille mahdollisten yhteistyökumppaneiden roolia konseptin toteuttamisessa.



BMC perustuu Alexander Osterwalderin kehittämään Business Model Canvas -malliin (CC BY-SA 3.0), muokattu tekijän toimesta.

Kuva 31 havainnollistaa kehitettävän palvelukonseptin Business Model Canvasta.

6.3. Sopimus- ja kustannusrakenne

Vuokralla omaksi -mallille ei ole toistaiseksi omaa lainsäädäntöä Suomessa, mikä tuo oman haasteensa palvelun lanseeraamiseen. Kiinnostus mallia kohtaan on kuitenkin viime vuosina kasvanut, ja on todennäköistä, että lähitulevaisuudessa mallille kehitetään omaa lainsäädäntöä, joka helpottaisi sopimusrakenteen juridista viimeistelyä (Oikeusministeriö 2026). Seuraavissa alaluvuissa esitellään sopimusrakennetta ja sen soveltuvuutta nykyiseen lainsäädäntöön sekä esimerkkejä kustannusrakenteista, jotka havainnollistavat palvelukonseptin taloudellista logiikkaa.

6.3.1 Sopimusrakenne

Palvelukonseptin sopimusrakenteessa on tärkeää huomioida, että palveluntarjoaja ei ole osallinen asiakkaiden välisessä vuokralla omaksi -sopimuksessa, vaan toimii ulkopuolisena koordinaattorina. Kuvassa 32 näkee, että tästä syystä palveluntarjoajan rooli nostettiin sopimusrakenteen ensimmäiseksi kohdaksi, jonka jälkeen määriteltiin muiden osapuolten vastuunjako. Vastuunjaon osalta avoimia kysymyksiä on Suomen lainsäädännön takia useita, joista yhdeksi suureksi muodostuu remonttikulujen kattaminen. Sopimusrakenteen vastuunjako-osiossa on ehdotettu muutamia eri vaihtoehtoja asian ratkaisemiseksi, mutta ennen pilotointia ja lanseerausta tämä on yksi keskeinen jatkokehityskohta.

Sopimusrakenne

Vuokralla omaksi -malli ei ole Suomessa vakiintunut sopimusmuoto eikä sillä ole omaa lainsäädäntöä. Käytännössä sopimus rakentuu todennäköisesti vuokrasopimuksen ja esisopimuksen yhdistelmänä tai vaihtoehtoisesti osaomistumallilla. Ensimmäisessä omistus siirtyy myöhemmin, toisessa asukas omistaa osan heti ja kasvattaa omistustaan ajan myötä. Sopimusrakenteen juridinen viimeistely edellyttää juridista konsultaatiota ennen pilotointivaihetta. Jokaisen vuokralla omaksi -mallin sopimus on tapauskohtainen. Alla esitetään sopimusrakenteen keskeiset elementit.

KotiOmaksi rooli sopimuksessa

Erillinen sopimus tehdään asukkaan, asunnon omistajan ja KotiOmaksi:n välille, jossa määritetään palveluntarjoajan rooli suhteessa muihin osapuoliin. KotiOmaksi:lla ei ole oikeuksia eikä vastuuta asunnon omistusoikeuteen, ylläpitoon tai huoltoihin liittyen, vaan se toimii sopimusten ulkopuolisena valvojana ja konsulttina esimerkiksi sopimus- ja remonttiasioissa sekä vastaa omistussuostilin hallinnoinnista ja rahavirtojen seurannasta. Palveluntarjoajalla ei ole missään sopimuskauden vaiheessa oikeutta asumiskohteen omistussuosiin, eikä myyntivoittoon. Kolmen osapuolen kesken tehtävän sopimuksen lisäksi tehdään varsinainen vuokralla omaksi -sopimus asukkaan ja asunnonomistajan välille.

Osapuolten vastuunjako

Asunnon omistaja vastaa:

- Kiinteistöveroista ja asunnon kiinteistövakuutuksesta
- Asunto-kohteen piilevistä vioista. Mikäli asunnosta näitä löydetään, niistä aiheutuneet kustannukset vähennetään alennuksena omistussuosuudesta maksettavasta osuudesta.

Asukas vastaa:

- Kaikista muista asumiskustannuksista
- Vuokra- ja omistussuosumaksujen suorittaminen sovitussa aikataulussa
- Koti- ja vastuuvakuutuksesta
- Ulkoalueiden ylläpito
- Normaalista kulumisesta
- Asumisen aikana aiheutuneista vahingoista
- Velvollisuus ilmoittaa havaituista (piilevistä) vioista omistajalle viipymättä

Remonttien vastuunjakokysymykset ovat palvelukonseptin yksi keskeisimmistä avoimista kysymyksistä. Suomen lainsäädännön mukaan vuokralaisella ei ole vastuuta eikä velvollisuutta vastata vuokra-asunnon merkittävistä remonttikustannuksista. Tämä aiheuttaa haasteita konseptin alkuperäiselle mallille, jossa asukas on asuntokohteen tuleva omistaja, ja tästä näkökulmasta remonttivastuu olisi luonteva osa hänen rooliaan. Ratkaisuvaihtoehtoja voisi olla osaomistusmalli, omistajan ja asukkaan välinen lainasopimus tai kolmannen osapuolen rahoitus. Tämä osuus tarvitsee jatkokehitystä ja juridista konsultaatiota ennen pilotointivaihetta.

Sopimusrakenteessa käydään seuraavaksi läpi remointi, sopimuskauden pituus ja maksurakenne. Kuva 33 esittelee kaksi eri remointiin liittyvää mallia, joista toinen omin käsin -malli osallistaa tulevaa asukasta ja toinen avaimet käteen -malli tarjoaa asukkaalle muuttovalmiin ratkaisun. Remointi on yksi keskeinen alue, jossa palvelukonsepti keskittyy edistämään kestävästä kehitystä ja pyrkii hyödyntämään kiertotaloutta. Urakoissa huomioidaan energiatehokkuuden parantaminen ja yhteistyökumppaneiden valinnassa painotetaan kestävästä rakentamisen arvoja.

Sopimuskauden pituuden lähtökohtana toimii kyselyn tulos, jonka mukaan enemmistö vastaajista oli valmis sitoutumaan 5–10 vuoden sopimuskauteen. Kustannusrakenteen esimerkeissä tämä todettiin toimivaksi erityisesti edullisemmissa asuntokohteissa. Kalliimpien kohteiden kohdalla pidempi sopimuskausi voi tasapainottaa kuukausierää, mikäli osapuolet ovat tähän suostuvaisia. Kuvassa 33 eritellään lisäksi asukkaan ja asunnon omistajan väliset rahavirrat ja vakuusmaksut sekä palvelumaksu palveluntarjoajalle.

Asunnon remointi

KotiOmaxi-konseptissa sopimus räätälöidään tapauskohtaisesti osapuolten tarpeiden ja kohteen ominaisuuksien mukaan. Asukkaan remointiosaaminen ja halukkuus osallistua remointiin kartoitetaan tarvekartoitusvaiheessa ja huomioidaan osapuolia yhdistettäessä. Remonttien toteutustavan osalta sopimus noudattaa jompaakumpaa kahdesta eri mallista.

Avaimet käteen

Kaikki remontit teetetään ammattilaisilla. KotiOmaxi koordinoi urakoitsijavalinnat ja valvoo remonttien toteutuksen ja laadun.

Omin käsin

Asukas osallistuu remonttien toteutukseen omalla työpanoksellaan sovittujen raamien ja aikataulun mukaisesti. Asukkaan osaamisen mukaan tämä voi sisältää myös vaativampia remonttitoimia. Turvallisuuteen liittyvät työt, kuten sähkötyöt ja märkätilat, teetetään aina ammattilaisilla. KotiOmaxi valvoo toteutuksen ja omistaja hyväksyy remonttisuunnitelman ennen töiden aloittamista.

Remontit suunnitellaan ja toteutetaan kestävästä kehityksen periaatteiden mukaisesti ja yhteistyökumppaneiden valinnassa huomioidaan kestävästä rakentamisen ja kiertotalouden arvostus. Materiaalivalinnoissa suositaan kierrätysmateriaaleja ja materiaalien uudelleenkäyttöä. Energiatehokkuus on keskeinen osa remonteja ja niiden yhteydessä toteutetaan mahdollisuuksien mukaan tarvittavat energiakorjaukset, kuten lämmitysjärjestelmän uusiminen tai uusiutuvan energian ratkaisut. Energiatodistus hankitaan remonttien valmistuttua.

Sopimuskauden pituus

Sopimuskauden pituus määräytyy tapauskohtaisesti asunnon hinnan, remonttikustannusten sekä tarvekartoituksessa ilmenneiden osapuolten tarpeiden ja toiveiden mukaan. KotiOmaxi-konseptissa sopimuskausi on tyypillisesti 5, 8 tai 10 vuotta.

Lyhyempi sopimuskausi tarkoittaa suurempaa kuukausierää, pidempi sopimuskausi pienempää. Konsepti toimii parhaiten kun kokonaishinta, talon hinta ja remontit yhteensä, on maltillinen suhteessa asukkaan maksukykyyn. Tällöin 8–10 vuoden sopimuskausi tarjoaa tasapainoisimman kuukausierän. Sopimuskausi voidaan räätälöidä myös näiden vaihtoehtojen ulkopuolelle osapuolten tarpeiden mukaan.

Maksurakenne

Asukkaan kuukausimaksu jakautuu kahteen osaan. Vuokraosuus siirtyy suoraan asunnon omistajalle ja omistusosuus KotiOmaxin hallinnoimalle omistussuustilille. Omistussuustili toimii vastaavalla periaatteella kuin vuokravakuustili. Rahat säilyvät erillisellä tilillä koko sopimuskauden ajan eikä kumpikaan osapuoli voi käyttää niitä yksipuolisesti, mikä suoja molempia osapuolia mahdollisissa purkutilanteissa.

Ennen sopimuskauden alkua asukas maksaa vakuuden, joka vähennetään omistussuudesta ja pidätetään sopimuskauden ajaksi. Vakuus huomioidaan sopimuksen päättyessä sovittujen ehtojen mukaisesti.

Sekä asukas että asunnon omistaja maksavat KotiOmaxille kuukausittaisia palvelumaksuja koko sopimuskauden ajan.

Pitkäaikaisen sopimuksen vuoksi peruutusehdot ovat erityisen tärkeä osio. Kuvassa 34 esitellään keskeiset peruutusehdot erilaisissa tilanteissa. Peruutusehdot ovat alustavia ja edellyttävät juridista konsultaatiota ennen palvelun pilotointia ja lanseerausta. Palveluntarjoajan pääasiallinen rooli peruutustilanteessa on toimia osapuolten välisenä sovittelijana ja tarjota juridista tukea ristiriitatilanteissa koko sopimuskauden ajan. Joissain tilanteissa, kuten vuositarkastusten yhteydessä huomattujen sopimusrikkomusten osalta, palveluntarjoaja voi joutua myös sopimuksen purkamisen käynnistäjäksi.

Peruutusehdot

Alla esitetyt peruutusehdot ovat alustavia ja niitä tulee tarkastella juridisen konsultaation yhteydessä ennen pilotointivaihetta. Palvelukonseptin vuokralla omaksi –sopimus on määräaikainen, joten kumpikaan osapuoli ei pääsääntöisesti voi irtisanoa sitä kesken sopimuskauden. Sopimuksen ennakoinen purkaminen edellyttää sovitun irtisanomisajan (esim. 3–6 kk) noudattamista. Peruutusehdot vaihtelevat myös sopimusmallin mukaan.

- Asukas purkaa sopimuksen: sovittu prosenttiosuus omistussuustilille kertyneistä varoista pidätetään sopimussakkona.
- Omistaja purkaa sopimuksen: asukas saa omistussuustilille kertyneet varat takaisin ja omistajalta peritään sopimussakko.
- Asukas menettää maksukyvyyn: tilanteeseen pyritään löytämään ratkaisu ennen sopimuksen purkamista.
- Remonttien eteneminen ja vuositarkastukset: KotiOmaksi valvoo remonttien etenemistä sovitun aikataulun mukaisesti sekä suorittaa vuosittaiset tarkastukset. Havaitut sopimusrikkomukset käsitellään sovitussa järjestyksessä ennen mahdollisia jatkotoimenpiteitä.
- Asukkaan kuolema: omistussuustilille kertyneet varat siirtyvät kuolinpesälle, jolla on oikeus irtisanoa sopimus sovitun irtisanomisajan puitteissa.
- Omistajan kuolema: Suomen lain mukaan sopimus sitoo kuolinpesää ja jatkuu entisin ehdoin. Omistussuustilille kertyneet varat turvaavat asukkaan aseman.
- Toistuva maksujen laiminlyönti: yksittäinen myöhästynyt maksu ei johda sopimuksen purkamiseen. Toistuva laiminlyönti käsitellään sovitussa järjestyksessä ennen mahdollisia jatkotoimenpiteitä.
- Ylivoimainen este: vakava sairaus tai työkyvyttömyys voidaan huomioida erityisjärjestelynä tapauskohtaisesti.
- Asukas maksaa loppuosuuden etuajassa: mikäli asukkaan taloudellinen tilanne paranee sopimuskauden aikana, voi hän maksaa jäljellä olevan omistussuuden pois etuajassa, jolloin omistusoikeus siirtyy välittömästi asukkaalle. Etuajassa maksamisesta sovitaan tarkemmin sopimusehdoissa.

KotiOmaksi toimii tarvittaessa kaikkien osapuolten välisenä sovittelijana ja tarjoaa juridista tukea ristiriitatilanteissa koko sopimuskauden ajan.

Kuva 34 esittelee sopimusrakenteen peruutusehtoja

6.3.2 Kustannusrakenne

Palvelukonseptin kustannusrakennetta tarkasteltiin kolmen kuvitteellisen case-esimerkin kautta. Kohteiksi valittiin halpa remonttia vaativa asuntokohde, keskihintainen remonttia vaativa asuntokohde ja kallis asuntokohde, joka ei vaadi remontteja. Sopimuskausia vertailtiin 5, 8 ja 10 vuotta kestäviä sopimuskausia ja kiinteät kulut sekä vakuus määriteltiin samalle tasolle vertailun helpottamiseksi. Lopuksi jokaista case-esimerkkiä verrattiin 1 000 euron kuukausivuokraan.

Kuvasta 35 käy ilmi, että vuokralla omaksi-malli toimii parhaiten edullisempien kohteiden kanssa. Kun eri sopimuskausien pituuksia vertaillaan, käy ilmi, että pidempien sopimuskausien asumiskulut tulevat jopa halvemmaksi, kuin saman pituinen 1 000 euron kuukausivuokra. Tämän lisäksi sopimuskauden lopussa vuokralla omaksi -malli on kerryttänyt runsaasti asukkaan omaisuuden arvoa.

Esimerkkejä kustannusrakenteesta

Jokaisen vuokralla omaksi -mallin sopimus ja kustannusrakenne on tapauskohtainen. Alla esitellään kolme suuntaa antavaa kustannuslaskelmaa, joiden tarkoituksena on esitellä eri vaihtoehtoja ja vertailla lukemia sopimuskauden pituuden perustella. Lisäksi lukujen avulla perustellaan, minkälaiset asunnot ovat palvelukonseptin kohderyhmää. Asumiseen liittyvät muut kulut (palvelumaksu, sähkö, vesi jne.) on arvioitu 200€/kk ja on kaikissa laskelmissa sama. Esimerkeissä on myös tuotu esille perinteisen vuokra-asumisen ja vuokralla omaksi -mallin erot. Vakuusmaksuksi on näissä esimerkeissä määritetty 5000€, joka vähennetään asunnon loppuhinnasta.

Case 1: Asunnonhinta 25 000€, Remonttien hinta-arvio 20 000€ | Vakuus: 5 000€
Hinta yhteensä: 40 000€

Sopimuksen kesto	5 vuotta (60 kk)	8 vuotta (96 kk)	10 vuotta (120 kk)
Omistusosuus/kk	667 €	417 €	333 €
Kulut/kk	200 €	200 €	200 €
Vuokraosuus/kk	300 €	300 €	300 €
Yhteensä/kk	1167 €	917 €	833 €

Kokonaismaksut sopimuskauden aikana

Omistusosuus	40 000 €	40 000 €	40 000 €
Vakuus	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Vuokraosuus	18 000 €	28 800 €	36 000 €
Kulut	12 000 €	19 200 €	24 000 €
Yhteensä	75 000 €	93 000 €	105 000 €

Vertailu – perinteinen vuokrasopimus (1 000 €/kk, sisältää kulut)

KotiOmaksi	75 000 €	93 000 €	105 000 €
Perinteinen vuokra	60 000 €	96 000 €	120 000 €
Erotus	+ 15 000 €	- 3 000 €	- 15 000 €

Omaisuuden arvo KotiOmaksi -sopimuksen lopussa:	45 000 €
Omaisuuden arvo perinteisen vuokrasopimuksen lopussa:	0 €

Kuva 35 havainnollistaa kustannusrakenteen ensimmäistä case-esimerkkiä

Toinen case-esimerkki (kuva 36) tuo esiin, että lyhyemmät sopimuskaudet voivat nostaa asumiskustannukset korkeiksi keskihintaisissa kohteissa. Mikäli asuinkohde halutaan maksaa kokonaan vuokralla omaksi -mallin kuukausimaksuilla, eikä asukkaalla ole laisinkaan säästöjä, nousee lyhytaikaisen sopimuskauden kuukausimaksut jo sietämättömälle tasolle. Yleisesti hyväksyttävänä pidetään, että asumiskustannuksiin saisi mennä enintään noin 30–40 prosenttia kuukausittaisista nettotuloista (Valjus 2024). Pidemmällä sopimuskaudella,

esimerkiksi 10 vuotta, kuukausierä tasaantuu ja kohde voi olla saavutettavissa myös pienemmillä tuloilla. Tästä voidaan päätellä, että mitä kalliimmasta asuntokohteesta on kyse, sitä pidempi sopimuskausi tarvitaan maksukyvyn varmistamiseksi.

**Case 2: Asunnonhinta 50 000€, Remonttien hinta-arvio 35 000€ | Vakuus: 5 000€
Maksettava omistusosuus: 80 000€**

Sopimuksen kesto	5 vuotta (60 kk)	8 vuotta (96 kk)	10 vuotta (120 kk)
Omistusosuus/kk	1 333 €	833 €	667 €
Kulut/kk	200 €	200 €	200 €
Vuokraosuus/kk	300 €	300 €	300 €
Yhteensä/kk	1 833 €	1 333 €	1 167 €
Kokonaismaksut sopimuskauden aikana			
Omistusosuus	80 000 €	80 000 €	80 000 €
Vakuus	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Vuokraosuus	18 000 €	28 800 €	36 000 €
Kulut	12 000 €	19 200 €	24 000 €
Yhteensä	115 000 €	133 000 €	145 000 €
Vertailu – perinteinen vuokrasopimus (1 000 €/kk, sisältää kulut)			
KotiOmaksi	115 000 €	133 000 €	145 000 €
Perinteinen vuokra	60 000 €	96 000 €	120 000 €
Erotus	+ 55 000 €	+ 37 000 €	+ 25 000 €
Omaisuuuden arvo KotiOmaksi –sopimuksen lopussa:			85 000 €
Omaisuuuden arvo perinteisen vuokrasopimuksen lopussa:			0 €

Kuva 36 havainnollistaa kustannusrakenteen toista case-esimerkkiä

Kuvassa 37 esitetään kolmas case-esimerkki, jossa tarkastellaan, miten vuokralla omaksi -malli soveltuu kalliimman asuntokohteen hankintaan. Case 3 on ainoa esimerkki, jossa ei tarvita remontteja, ja koska asunto on alun perin hyväkuntoinen, sen hinta on asettuu korkeammalle tasolle. Tämä on konseptin kannalta haastavaa, koska remonttien tarve ei madalla asunnon hintaa ja kuukausierät nousevat korkeiksi.

Mikäli asunnon omistaja haluaa päästä asunnosta eroon, mutta ei saa sitä myytyä, tulisi neuvotella mahdollisesta hinnan alennuksesta tai pidemmästä sopimuskaudesta. Tässä tapauksessa tulisi myös tarkasti miettiä, onko asuntokohde palvelukonseptin kohderyhmää vai tulisiko asiakasta ohjata yhteistyökumppanin puolelle.

Case 3: Asunnonhinta 100 000€, Remonttien hinta-arvio 0 € | Vakuus: 5 000€
Maksettava omistussuus: 95 000€

Sopimuksen kesto	5 vuotta (60 kk)	8 vuotta (96 kk)	10 vuotta (120 kk)
Omistussuus/kk	1 583 €	990 €	792 €
Kulut/kk	200 €	200 €	200 €
Vuokraosuus/kk	300 €	300 €	300 €
Yhteensä/kk	2 083 €	1 690 €	1 492 €

Kokonaismaksut sopimuskauden aikana

Omistussuus	95 000 €	95 000 €	95 000 €
Vakuus	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Vuokraosuus	18 000 €	28 800 €	36 000 €
Kulut	12 000 €	19 200 €	24 000 €
Yhteensä	130 000 €	148 000 €	160 000 €

Vertailu – perinteinen vuokrasopimus (1 000 €/kk, sisältää kulut)

KotiOmaksi	130 000 €	148 000 €	160 000 €
Perinteinen vuokra	60 000 €	96 000 €	120 000 €
Erotus	+ 70 000 €	+ 52 000 €	+ 40 000 €

Omaisuuden arvo KotiOmaksi –sopimuksen lopussa:	100 000 €
Omaisuuden arvo perinteisen vuokrasopimuksen lopussa:	0 €

Kuva 37 havainnollistaa kustannusrakenteen kolmatta case-esimerkkiä

Palvelukonseptin tavoitteena on tarjota vaihtoehto perinteiselle asuntolainapohjaiselle omistusasumiselle ja mahdollistaa tyhjillään olevien asuntojen asuttaminen niiden kunnosta riippumatta. Kalliimpien kohteiden kohdalla vuokralla omaksi -mallin hyödyntäminen vaatii sellaisen asukkaan löytymistä, jonka maksukyky on varmalla pohjalla ja joka on valmis sitoutumaan pitkään sopimuskauteen. Myös asunnon omistajan täytyy tällöin olla valmis pitkäaikaiseen sitoutumiseen. Kalliimpien kohteiden kohdalla voisi harkita myös sopimusmallia, jossa sopimuksen päättyessä jäljellä olevalle omistussuudelle haetaan lainaa. Tämä edellyttää kuitenkin, että asukkaan luottokelpoisuus on parantunut sopimuskauden aikana. Jokainen tapaus tulee kuitenkin tarkastella erikseen.

Palvelupolku, Business Model Canvas, sopimus- ja kustannusrakenne muodostavat yhdessä kokonaiskuvan palvelukonseptista ja sen toimintaperiaatteista. Näiden työkalujen pohjalta rakennettu konsepti tiivistetään seuraavassa konseptikuvauksessa.

6.4 Konseptikuvaus

Konseptikuvaus on palvelumuotoilussa käytetty työkalu, joka tiivistää konseptin tärkeimmät toimintaperiaatteista yhdeksi kokonaisuudeksi. Se kokoaa yhteen palvelumuotoiluprosessin tutkimus- ja määrittelyvaiheen keskeiset tulokset ja toimii pohjana pilotointi- ja lanseerausvaiheeseen etenemiselle. (Palvelumuotoilu Palo 2026.)

Muotoiluprosessin aikana palvelukonseptille vakiintui työnimeksi KotiOmaksi, jonka tarkoituksena on olla selkeästi ymmärrettävä ja palvelukonseptia kuvaileva nimi. Konseptinimi toimii nimenomaan kuvaavana nimenä konseptille, eikä sen ole tarkoitus toimia esimerkiksi yrityksen nimenä. Kuvassa 38 esitetään konseptikuvaus, joka on jaettu otsikkoon, konseptia kuvaavaan lyhyeen tekstiosuuteen sekä nelikenttään, joka tuo esiin keskeiset palvelut neljältä osa-alueelta. Jokaisen osa-alueen suunnittelu pohjautuu kyselyssä esiin nousseisiin toiveisiin ja huolenaiheisiin.

Asiakasportaali eli KotiOmaksi-alusta toimii digitaalisena kohtaamispisteenä, josta asiakas saa sekä yleistä tietoa että henkilökohtaista palvelua. Se toimii koko prosessin pohjana ja mahdollistaa osapuolten kohtaamisen sekä tietojen hallinnan, kuten läpinäkyvän kustannusrakenteen ja omistusosuuden seurannan.

Kiinteistöjen kartoitus ja remontointi luovat arvoa asuntokohteille varmistamalla oikeat prosessit, energiatehokkuuden ja kestäväen rakentamisen periaatteiden noudattamisen. Tämä on palvelukonseptin konkreettinen ja fyysinen osa-alue, joka ehkäisee piileviä vikoja ja varmistaa asuntojen kunnon ennen osapuolten sitoutumista sopimukseen.

Sopimukset ja turva osa-alue tuo prosessille selkeän juridisen raamin, jonka varassa on turvallista toimia. Se suojaa sekä asunnon omistajia että asuntoon muuttavia, huomioimalla lainmukaiset sopimukset ja yllättävät ristiriitatilanteet.

Jatkuva tuki erottaa palvelukonseptin selkeästi kertaluonteisesta kiinteistönvälityksestä. Palvelukonsepti toimii pitkäaikaisena kumppanina sopimusosapuolten rinnalla koko sopimusprosessin ajan ja pyrkii aktiivisesti ehkäisemään ristiriitatilanteiden syntymistä. Käytännön esimerkkinä tästä ovat vuositarkastukset, joilla varmistetaan, että omaisuuden arvo säilyy ja sovitut sopimuskohdat täyttyvät.

Koti joka kasvaa omaksi

KotiOmaxi-palvelukonsepti yhdistää pitkään tyhjillään olleet asunnot ja ihmiset, joille perinteinen omistusasuminen ei ole ollut mahdollista. Palvelukonseptin perustana toimii vuokralla omaksi -asumismalli, jossa osa kuukausittaisista maksuista kerryttää asunnon omistusosuutta. KotiOmaxi toimii asiakkaidensa tukena koko sopimuskauden ajan. Toiminta on kestävän kehityksen periaatteiden mukaista kaikilla palvelukonseptin toiminnan osa-alueilla.

PALVELUT

KotiOmaxi -alusta

- Rekisteröityminen ja profiilien luominen
- Tarvekartoitus
- Asuntojen listaus ja selaus
- Fasilitoidut kohtaamiset
- Sopimuspohjiin tutustuminen
- Asiakaspalvelu
- Omistajuuden ja rahoituksen seuranta

Kiinteistöjen kartoitus & remontointi

- Kunto- ja energiakartoitus
- Remonttisuunnitelma
- Remonttien kustannusarvio
- Urakoitsijayhteistyö
- Remonttien tarkastukset ja laadunvalvonta

Sopimukset & turva

- Sopimusrakenne ja -pohjat
- Molempien osapuolten oikeuksien varmistaminen
- Peruutus- ja muutostilanteiden hallinta
- Ristiriitatilanteiden ratkaisut
- Juridinen tuki

Jatkuva tuki

- Vuositarkastukset
- Maksurakenteen hallinta
- Omistusosuuden päivitys
- Jatkuva asiakaspalvelu koko prosessin ajan

Kuva 38 havainnollistaa palvelukonseptin kokoavaa konseptikuvaa

7. JATKOKEHITYS JA RISKIARVIOINTI

Konseptin muotoiluvaiheen jälkeen tarkastellaan sen kehittämisessä esiin nousseita keskeisiä riskejä sekä avoimia kysymyksiä. Nostamalla esiin merkittävimmät epävarmuustekijät ja tunnistamalla lisäselvitystä vaativat osa-alueet muodostetaan kokonaiskuva siitä, mitä pilotointivaiheen toteutettavuus edellyttää. Lopuksi tarkastellaan mahdollisia jatkokehitysideoita, joiden tavoitteena on tunnistaa suuntaa antavia kehityskulkuja palvelun kannattavuuden ja skaalautuvuuden vahvistamiseksi.

7.1 Tunnistetut riskit

Palvelukonseptin muotoilun aikana tunnistetut riskit on jaettu neljään aihealueeseen: remontteihin, asuntokohteen markkina-arvon kehitykseen, yllättäviin tilanteisiin ja operatiiviseen toimintaan liittyviin riskeihin.

Remonttien merkittävimmät riskit liittyvät saneeraustöiden viivästymisiin, kustannusarvion ylittymiseen ja laadunhallintaan. Vuokralla omaksi-sopimuksessa tulee huomioida, että asukkaan vuokranmaksuvastuu ei voi alkaa ennen kuin asuntokohde on turvallinen ja asuttavassa kunnossa. Omistusosuuden kerryttäminen voidaan kuitenkin aloittaa jo ennen varsinaista muuttoa, mikäli näin sovitaan. Urakoitsija vastaa remonttien viivästymisestä ja kustannusten ylityksistä oman toimintansa osalta, piilevistä vioista vastaa asunnon omistaja ja asukkaasta johtuvista viivästyksistä vastaa asukas itse. Ulkopuolisista syistä johtuva viivästys on ylivoimainen este, josta kukaan ei ole korvausvelvollinen. Riskinhallintaa varten laaditaan ennen remonttien aloittamista sopimukset, remonttisuunnitelma ja kustannusarvio, jotka kaikki osapuolet hyväksyvät. Urakoitsijat kilpailutetaan ja valinnassa huomioidaan kestävän rakentamisen näkökulma. Laadunhallinta varmistetaan rakennusvalvojan toimesta.

Asuntokohteen markkina-arvon kehitykseen liittyvät riskit koskevat arvon mahdollista laskua sekä sitä, että remonttien vaikutus asunnon todelliseen markkina-arvoon voi olla odotettua pienempi. Vaikka kustannuslaskelmissa osoitettiin, että sopimuskauden päättyessä asukkaalla on asunnon arvon verran kertynyttä omaisuutta, tulee ottaa huomioon asuntomarkkinoiden suhdanteet ja asuinalueen mahdolliset muutokset. Sopimus ei siis voi taata, että asukkaan omistama talo myydään samalla tai korkeammalla hinnalla kuin asuntokohteen hinnan ja remontin yhteissumma. Lisäksi tulisi tarkastella onko pitkäaikainen kiinteähintainen sopimus tasa-arvoinen molemmille osapuolille vai tulisiko asunnon arvoa tarkistaa marginaalien muodossa esimerkiksi kerran vuodessa.

Yllättäviksi tilanteiksi määritellään esimerkiksi asukkaan maksukyvyyn menetys, avioerotilanne, vakava sairaus tai kuolema sekä ylivoimainen este, kuten tulipalo tai muu asuntoa vahingoittava tapahtuma. Näitä tilanteita pyritään ehkäisemään läpinäkyvällä sopimusrakenteella, joka määrittelee, miten eri tilanteissa tulee toimia. Asunnon tuhoutumisen varalle otetaan kattavat vakuutukset ja sovitaan etukäteen vastuunjaoista. Asukkaan menettäessä maksukyvyyn palveluntarjoaja voi etsiä osapuolten kanssa ratkaisua, kuten sopimuskauden jatkamista tai hyödyntää muita peruutusehdoissa määriteltyjä sovittelumenetelmiä.

Operatiivisista riskeistä merkittävimmät liittyvät palvelun skaalautuvuuteen ja lainsäädännöllisiin muutoksiin. Kontaktipisteiden suuren määrän vuoksi toiminnan kasvaessa voi syntyä tilanteita, joissa ne kuormittavat toimintaa. Tämän vuoksi pilotoinnissa

ja lanseerauksessa toiminta tulisi keskittää tietylle alueelle ja laajentaa toimintaa tilanteen salliessa. Skaalautumisessa mahdollinen ratkaisu voisi löytyä paikallisista toimijoista tai kyläyhteisöistä. Lisäksi on tärkeää seurata aktiivisesti mahdollisia lainsäädännöllisiä muutoksia, jotka voivat vaikuttaa jo olemassa oleviin ja tuleviin asiakkaisiin.

7.2 Avoimet kysymykset

Keskeisimmät avoimet kysymykset liittyvät sopimusmallin juridiseen toteutukseen, sopimusten peruutusehtoihin ja sanktioihin sekä remonttikustannusten vastuunjakoon. Suomen lainsäädäntö ei tällä hetkellä tunnista vuokralla omaksi -mallia, eikä sille ole omaa lainsäädäntöä. Palvelukonseptin toteuttaminen vaatii siksi olemassa olevien sopimusmallien soveltamista. Mahdollisia vaihtoehtoja ovat esimerkiksi vuokrasopimuksen ja esisopimuksen yhdistelmä tai osaomistussopimus. Kumpikaan vaihtoehto ei ole ongelmaton, vaan molempiin liittyy juridisia ja käytännön haasteita. Avoimeksi kysymykseksi jää, mikä sopimusmalli mahdollistaisi turvallisen sopimuskauden toteutumisen ja omistuksen siirtymisen suunnitellulla tavalla.

Toinen avoin kysymys liittyy sopimuksen peruutusehtojen ja niihin liittyvien sanktioiden määrittelyyn. Sopimusrakenteessa on alustavasti tunnistettu tilanteita, joissa sopimuksen purkaminen voisi tulla kyseeseen, mutta ehtojen tarkempi määrittely on kesken. Erityisesti tulee ratkaista, miten eri tilanteet vaikuttavat osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä millaisia taloudellisia seuraamuksia niihin liittyy. Selkeiden ehtojen puuttuminen lisää sopimuksen epävarmuutta ja riskien mahdollisuutta.

Kolmas kysymys liittyy remonttikustannusten vastuunjakoon. Asunto tulee olla asumiskelpoinen ja turvallinen ennen käyttöönottoa, mikä vaatii pitkään tyhjillään olleiden asuntojen kohdalla usein remonttia ennen sopimuksen alkamista. Alustavasti voidaan tarkastella mallia, jossa asukas tulevana omistajana kustantaa remontit osana vuokralla omaksi-mallia ja kerryttää samalla asumisosuutta. Tähän liittyy kuitenkin kaksi ongelmaa. Ensinnäkin asukkaan maksukyky voi olla rajallinen suhteessa remonttikustannuksiin, mikä voi aiheuttaa rahoitusvajeen ennen kustannusten takaisinmaksua. Toiseksi vuokrasopimusmuotoinen järjestely ei lähtökohtaisesti mahdollista remonttikustannusten siirtämistä vuokralaiselle, sillä laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (20–26 §) määrittää kunnossapitovastuun kuuluvan vuokranantajalle. Osaomistussopimus voisi tarjota toimivamman lähtökohdan, mutta siihenkin liittyy haasteita erityisesti sopimuksen purkutilanteissa ja riskien jaon osalta.

Ennen palvelukonseptin jatkokehittämistä suositellaan juridisen toimijan konsultointia riskien minimoimiseksi ja avointen kysymysten selkeyttämiseksi.

7.3 Jatkokehitysideat

Jatkokehitysmahdollisuuksia tarkastellaan kahdesta eri näkökulmasta: liiketoimintamallin kehittämisestä sekä alueellisen vaikuttavuuden ja yhteisöllisyyden vahvistamisesta. Tavoitteena on kuvata mahdollisia kehityssuuntia, ei laatia suoria toteutussuunnitelmia.

Palvelukonseptin vakiinnuttua voidaan harkita vaihtoehtoisia ansaintamalleja kuukausimaksupohjaisen mallin rinnalle tai sen sijaan. Yhtenä vaihtoehtona on perinteisessä kiinteistönvälityksessä käytetty provisiomalli, jossa palveluntarjoaja saa osuuden

toteutuneesta asuntokaupasta. Tässä mallissa asunnon omistajalta perittävä kuukausimaksu voisi pienentyä tai poistua kokonaan, mikä voi lisätä palvelun houkuttelevuutta omistajan näkökulmasta.

Palvelukonseptin yhteyteen voidaan kehittää myös lisäarvoa tuottavia premium-palveluita, joista asiakkaat voivat lisämaksusta valita tarvitsemansa. Tarjolla voi olla muutto- ja siivouspalveluita, varastointipalvelua tavaroiden väliaikaista säilyttämistä varten, puutarhapalveluita pihan kunnossapitoon sekä sisustussuunnittelijan apua asunnon materiaalien, säilytysratkaisujen tai kalusteiden valintaan. Lisäksi palveluihin voi kuulua kodin huolto- ja teknisiä palveluita, kuten kodinkoneiden asennusta sekä turvallisuus- ja älykotiratkaisuja. Premium-palveluiden tarjoamisessa tulee varmistaa, että ne eivät aseta sopimuksen osapuolia epätasa-arvoiseen asemaan, vaan täydentävät peruspalveluita tasapuolisesti.

Skaalautumista tukevana jatkokehityssuuntana voidaan tarkastella franchising-mallia. Franchising tarkoittaa kahden oikeudellisesti ja taloudellisesti itsenäisen osapuolen pitkäaikaista sopimusta, jossa franchise-antaja myy oikeuden käyttää konseptiaan, brändiään ja toimintamalliaan franchise-ottajalle (Webber 2017). Tämä malli voisi ratkaista aiemmin tunnistetun skaalautuvuusongelman ilman, että palveluntarjoaja itse laajentaa toimintaansa kaikkialle Suomeen.

Palvelukonsepti tarjoaa lisäksi mahdollisuuden myös laajempaan alueelliseen vaikuttavuuteen. Kohdistamalla toiminta uutta elinvoimaa tarvitseville alueille, joissa on useampia tyhjillään olevia kohteita, niihin voidaan houkutella uusia asukkaita, jotka tuovat mukanaan palveluita, verotuloja ja yhteisöllisyyttä. Yhteistyössä kunnan tai kaupungin kanssa ja hyödyntämällä paikallista osaamista sekä talkoohenkeä voidaan järjestää tapahtumia ja kehittää myös tyhjilleen jääneille liikehuoneistoille uusia käyttökohteita. Kysynnän kasvaessa myös asuntojen myynti- ja vakuusarvo nousee. Tavoitteena on siis koko alueen elinvoiman elvyttäminen, josta hyötyy asunnon omistajan ja asukkaan lisäksi myös koko yhteisö.

Tunnistetut riskit, avoimet kysymykset ja jatkokehitysideat muodostavat kokonaiskuvan siitä, missä vaiheessa palvelukonsepti tällä hetkellä on ja mihin suuntaan kehittämistä tulisi jatkaa. Opinnäytetyö tarjoaa alustavan konseptin, joka kaipaa seuraavaksi juridista viimeistelyä ja käytännön pilotointia.

8. YHTEENVETO JA REFLEKTIO

Lähtökohtana opinnäytetyölle oli yhdistää kolme yhteiskunnallista haastetta: maaseudun autioituvat talot, kestävän rakentamisen tarve ja asumisen eriarvoisuus. Tavoitteena oli kääntää nämä haasteet voimavaraksi ja luoda niitä yhdistäen toimiva palvelukonsepti, jossa vuokralla omaksi -malli, tyhjiin olevat talot ja kestävä perusrakentaminen muodostavat toisiaan täydentävän kokonaisuuden. Kehittämistyön tuloksena syntyi KotiOmaksi -palvelukonsepti, joka tarjoaa vaihtoehtoisen reitin omistusasumiseen. Palvelukonsepti yhdistää kaksi eri kohderyhmää, joista asunnonetsijöille perinteinen asuntolaina ei ole mahdollinen, ja asunnon omistajat, joiden talot ovat jääneet tyhjiin.

Opinnäytetyön aluksi määriteltiin kolme tutkimuskysymystä, jotka toimivat punaisena lankana koko työn toteutuksessa. Vastauksiksi ensimmäiseen kysymykseen - miten autioituvat talot, kestävä peruskorjaus ja vuokralla omaksi -malli yhdistetään toimivaksi palvelukonseptiksi - on muodostunut KotiOmaksi-palvelukonsepti, jossa palveluntarjoaja toimii koordinoijana asunnon omistajan ja asukkaan välillä, huolehtien esimerkiksi remonttien suunnittelusta, sopimuksien hallinnasta ja asiakaspalvelusta. Toiseen kysymykseen - mitä käytännön järjestelyjä palvelukonseptin tulisi sisältää - vastaukset löytyivät toteutetun kyselyn pohjalta, joka osoitti, että keskeisimmät elementit ovat selkeä juridinen sopimus, kiinteistöjen kartoitus ja remontointi, läpinäkyvä kustannusrakenne ja jatkuva tuki sopimuskauden aikana. Tästä nelikentästä muodostui palvelukonseptin toiminnan ydin. Kolmanteen kysymykseen - miten konsepti edistää asumisen tasa-arvoa ja ympäristöystävällisyyttä - konsepti vastaa tarjoamalla mahdollisuuden omistusasumiseen ilman suurta alkupääomaa sekä hyödyntämällä olemassa olevaa rakennuskantaa uudisrakentamisen sijaan. Remonteissa noudatetaan kestävän peruskorjauksen periaatteita ja kiertotalouden toimintamallia. Palvelukonsepti huomioi kestävän kehityksen kaikki osa-alueet: ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen.

Kysely osoitti, että uudelle asumismuodolle ja sitä tukevalle palveluntarjoajalle on selkeä tarve, ja kiinnostus oli vahvaa molemmissa vastaajaryhmissä. Tulokset ohjasivat suoraan konseptin muotoilua, erityisesti sopimusrakenteen ja palveluiden priorisoinnin osalta. Viitekehityksessä esiin tulleet haasteet ja mahdollisuudet on niin ikään huomioitu KotiOmaksi-palvelukonseptin muotoilussa. Näistä palvelukonseptin kehityksessä on erityisesti huomioitu: varojen hallinnan läpinäkyvyys, selkeä tiedonkulku, toimiva verkkoalusta sekä realistinen kustannusrakenne, johon vaikuttaa selkeästi olemassa olevien rakennusten hyödyntäminen uudisrakennusten sijaan.

Vaikka prosessi eteni johdonmukaisesti tuplatimanttia hyödyntäen, sen aikana ilmeni myös rajoitteita, jotka tulee huomioida tuloksia arvioidessa. Koska kyselyn otantaa ei satunnaistettu, vastaajat ovat todennäköisesti keskimääräistä myönteisemmin uusiin asumismuotoihin suhtautuvia. Tämän takia tulokset ovat suuntaa antavia, eivätkä ole yleistettävissä. Palvelukonseptiin suunniteltu varsinainen validointivaihe jäi ajanpuutteen vuoksi toteuttamatta. Tämä on merkittävä tekijä, sillä validointi olisi voinut tuoda esiin kehitystarpeita, joita ei pelkästään kyselyn perusteella ole mahdollista tunnistaa. Koska palvelukonseptia ei ollut tarkoitus viedä pilotointivaiheeseen tässä opinnäytetyössä, ehditään validointi ja sen tuomat mahdolliset muutokset kuitenkin toteuttamaan ennen seuraavaa vaihetta. Validoinnissa on tärkeää kerätä näkökulmia kohderyhmien lisäksi potentiaalisilta yhteistyökumppaneilta, jotta sitä voidaan arvioida monialaisesti ennen pilotointia.

Vuokralla omaksi -mallille ei ole omaa lainsäädäntöä Suomessa, mikä tarkoittaa, että sopimusrakenne edellyttää juridista tarkastelua ennen pilotointia. Oikeusministeriön käynnistämä asuntokauppalain tarkastelun voi tuoda tilanteeseen selkeyttä, ja sen etenemistä tulee seurata aktiivisesti osana konseptin jatkokehitystä. Ennen pilotointivaihetta suositellaan lisäksi laajemman ja satunnaistetun otannan keräämistä, jotta palvelukonseptin kysynnästä saadaan luotettavampi kuva.

Opinnäytetyöprosessi syvensi ymmärrystä palvelumuotoilun prosessista sekä asumisen yhteiskunnallisista haasteista. Haastavinta oli aiheen laajuuden hallinta, koska palvelukonseptiin liittyy useita eri osa-alueita, kuten rakentaminen, juridiikka, rahoitus, ympäristö ja kiinteistömaailma, eikä kaikkia ollut mahdollista käsitellä syvällisesti. Haastavaa oli myös palvelukonseptin työkalujen valinta, koska valikoima on laaja ja palvelukonseptin muodostamiseen voi käyttää monia eri lähestymistapoja. Tärkeää oli löytää sellainen kattaus, joka on tiivis, mutta tuo konseptin selkeästi esille. Lisäksi kyselytulosten analysointi vei huomattavasti enemmän aikaa kuin etukäteen oli arvioitu, mikä vaikutti suunniteltuun aikatauluun. Työ on kuitenkin antanut kokonaisvaltaisen käsityksen palvelukonseptin rakentamisen edellytyksistä ja siitä, minkälaisiin kysymyksiin tulisi hakea vastauksia monialaisen konseptin toteuttamiseksi.

Opinnäytetyössä on hyödynnetty tekoälyä sparraajan roolissa työn rakenteen kehittämisessä, aihealueiden keskeisten asioiden määrittämisessä ja kielenhuollossa. Tekoälyä on hyödynnetty myös tiedonhaussa ja lähteiden etsinnässä, mutta kaikki lähteet on tarkastettu ja arvioitu tekijän toimesta.

KotiOmaksi-konsepti on yksi mahdollinen vastaus todelliseen yhteiskunnalliseen tarpeeseen, ja se on herättänyt kiinnostusta jo opinnäytetyön työstämisen aikana. Se ei yksin ratkaise kaikkia haasteita, mutta tarjoaa konkreettisen ja testattavissa olevan lähestymistavan maaseudun autioitumiseen ja asumisen tasa-arvon parantamiseen, jota voidaan hyödyntää sekä yksityisellä että julkisella sektorilla.

KUVAT

Kansi/sisällysluettelokuva: Tehty Adobe Expressin kuvagenerointi työkalulla, viimeistely tekijä.

Kaikki opinnäytetyössä käytetyt kuvat ovat kirjoittajan laatimia, ellei toisin mainita.

Kuva 1. Tuplatimantti. Perustuu Laura Hakasen kuvaamaan malliin Design Councilin tekemään alkupeäriseen malliin, muokattu tekijän toimesta.

Kuva 2. Kysely: vastanneiden määrä ja jakauma näkökulman mukaan

Kuva 3. Kysely: vastaajien perustiedot

Kuva 4. Aukkaan näkökulma: tyytyväisyys nykyiseen asumistilanteeseen

Kuva 5. Aukkaan näkökulma: tyytymättömyyttä aiheuttavat tekijät

Kuva 6. Aukkaan näkökulma: tärkeimmät asumiseen vaikuttavat tekijät

Kuva 7. Aukkaan näkökulma: suhtautuminen maaseudulla asumiseen

Kuva 8. Aukkaan näkökulma: huolet vanhan talon omistamisessa ja osallistuminen remontointiin

Kuva 9. Aukkaan näkökulma: asuntolainan hakeminen

Kuva 10. Aukkaan näkökulma: vuokralla omaksi -mallin kiinnostavuus

Kuva 11. Aukkaan näkökulma: malliin liittyvät hyödyt

Kuva 12. Aukkaan näkökulma: malliin liittyvät huolet

Kuva 13. Aukkaan näkökulma: mikä lisäisi luottamusta malliin

Kuva 14. Aukkaan näkökulma: sopimusajan pituus

Kuva 15. Aukkaan näkökulma: palveluntarjoajan vaikutus luottamukseen

Kuva 16. Omistajan näkökulma: nykyinen asuintilanne

Kuva 17. Omistajan näkökulma: tyhjillään olevan asunnon omistaminen ja syyt siihen

Kuva 18. Omistajan näkökulma: asunnon tyhjilläänolon kesto ja hinta-arvio

Kuva 19. Omistajan näkökulma: asunnon myyntihaasteet

Kuva 20. Omistajan näkökulma: tyhjän asunnon aiheuttama kuormitus

Kuva 21. Omistajan näkökulma: vuokralla omaksi -mallin kiinnostavuus

Kuva 22. Omistajan näkökulma: malliin liittyvät hyödyt

Kuva 23. Omistajan näkökulma: malliin liittyvät huolet

Kuva 24. Omistajan näkökulma: mikä lisäisi luottamusta malliin

Kuva 25. Omistajan näkökulma: sopimusajan pituus

Kuva 26. Omistajan näkökulma: palveluntarjoajan vaikutus luottamukseen

Kuva 27. Näkökulmien vertailu: tärkeimmät palvelut

Kuva 28. Näkökulmien vertailu: asumismallin tarpeellisuus

Kuva 29. Näkökulmien vertailu: palveluntarjoajan tarpeellisuus

Kuva 30. Palvelupolku

Kuva 31. Business Model Canvas. Perustuu Alexander Osterwalderin kehittämään Business Model Canvas -malliin (CC BY - SA 3.0), muokattu tekijän toimesta

Kuva 32. Sopimusrakenne 1: KotiOmaksi rooli ja osapuolten vastuunjako

Kuva 33. Sopimusrakenne 2: Asunnon remontointi, sopimuskauden pituus, maksurakenne

Kuva 34. Sopimusrakenne 3: Peruutusehdot

Kuva 35. Kustannusrakenne: Case 1

Kuva 36. Kustannusrakenne: Case 2

Kuva 37. Kustannusrakenne: Case 3

Kuva 38. Konseptikuvaus

LÄHTEET

Työssä on käytetty tekoälyä seuraavasti:

ChatGPT 2026. OpenAI. 2026. GPT-5.5. Käytetty ideointiin, lähteiden etsintään, rakenteen parantamiseen ja tekstin kielentarkistukseen, helmi-toukokuu 2026. <https://chatgpt.com>.

Claude 2026. Anthropic. 2026. Claude Sonnet 4.6. Käytetty lähteiden etsintään, rakenteen parantamiseen ja tekstin kielentarkistukseen, huhti-toukokuu 2026. <https://claude.ai>.

Asuntojenhinnat.fi 2026. Koko Suomi — myydyt asunnot, toteutuneet neliöhinnat ja hintakehitys. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>. Viitattu 3.5.2026

Autiotalojen messut 2026. Tietoa ja taustaa tapahtumasta. <https://autiotalojenmessut.fi/tietoa-ja-taustaa-tapahtumasta>. Viitattu 30.4.2026

Brink, P. 2021. Näin Suomessa käytetään sosiaaliturvaa, osa 2 Salo: Nokian runtelema kaupunki on kymmenessä vuodessa noussut kuopastaan. Kela. <https://tietotarjotin.fi/uutinen/2475087/nain-suomessa-kaytetaan-sosiaaliturvaa-osa-2-salo-nokian-runtelema-kaupunki-on-kymmenessa-vuodessa-noussut-kuopastaan>. Viitattu 1.4.2026

City of Boston n.d. Renting to Own. <https://www.boston.gov/departments/housing/renting-own>. Viitattu 3.5.2026

Design Council 2004. The Double Diamond. <https://www.designcouncil.org.uk/our-resources/the-double-diamond>. Viitattu 9.5.2026

Eerola, E., Lyytikäinen, T. & Ramboer, S. 2022. The Impact of Mortgage Regulation on Homeownership and Household Leverage: Evidence from Finland's LTV Reform. VATT Working Papers 148. Helsinki: Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/185948/vatt-working-papers-148-the-impact-of-mortgage-regulation-on-homeownership-and-household-leverage--evidence-from-finlands-ltv-reform.pdf>. Viitattu 3.5.2026

Elinvoimakeskus 2026. Elinvoimakeskukset aloittivat toimintansa 1.1.2026. <https://elinvoimakeskus.fi/valtion-aluehallinnon-uudistus>. Viitattu 8.5.2026

Ellen MacArthur Foundation n.d. The Circular Economy. <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/topics/circular-economy-introduction/overview>. Viitattu 2.5.2026

Euroopan komissio n.d. Maaseudun kehittäminen. https://agriculture.ec.europa.eu/cap-my-country/rural-development_fi. Viitattu 8.5.2026

Euroopan parlamentti ja neuvosto 2024. Direktiivi (EU) 2024/1275 rakennusten energiatehokkuudesta. <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>. Viitattu 2.5.2026

Finanssivalvonta 2022. Makrovakauspäätös: Suositus asuntolainanhakijoiden lainanhoitorasituksen ylärajaksi – myös luottolaitosten pääomavaatimuksia tarkennettiin.

Lehdistötiedote 28.6.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2022/makrovakauspaatos-suositus-asuntolainanhakijoiden-lainanhoitorasituksen-ylarajaksi---myos-luottolaitosten-paaomavaatimuksia-tarkennettiin>. Viitattu 3.5.2026

Finland Promotion Board 2026. Suomi muiden silmin 2026. Helsinki: Finland Promotion Board. https://toolbox.finland.fi/wp-content/uploads/sites/2/2026/02/suomi_muiden_silmin_2026_rgb.pdf. Viitattu 3.5.2026

Green Building Council Finland 2025. Luonnonvaroja kestävästi hyödyntävä rakentaminen. <https://figbc.fi/rakennetun-ympariston-kiertotalous>. Viitattu 2.5.2026

Hakanen, L. 2025. Kestävän liiketoiminnan muotoilu – opas kannattavaan vastuullisuuteen. Helsinki: Kauppakamari

Heikkilä & Co. 2025. Lakea Oy hakeutui konkurssiin. <https://www.heikkilaco.fi/lakea-oy-hakeutui-konkurssiin>. Viitattu 7.5.2026

Hirsjärvi, S., Remes, P. ja Sajavaara, P. 2009. Tutki ja Kirjoita. 15. uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Hjelt, Y. 2025. Lakean asukkaat toivovat poliisin selvittävän, minne asuntoon sijoitetut rahat ovat kadonneet. Yle Uutiset. <https://yle.fi/a/74-20164481>. Viitattu 7.5.2026.

Huttunen, E. (toim.) 2021. Kiertotalous rakennetussa ympäristössä. Helsinki: Rakennustieto Oy

Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. 2021 Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:9. Helsinki: Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>.

Jokela, L. 2021. Salo.nyt: Kymmenen henkilötarinaa Salosta Nokian murroksen jälkeen. Helsinki: Books on Demand.

Juvenius, J. 2025. Contested Homes? Housing between Markets and the Nordic Welfare State. Väitöskirja. Helsinki: Helsingin yliopisto. <http://hdl.handle.net/10138/593498>.

Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy 2023. Koti omaksi asumalla. <https://www.jva.fi/blogit/kurkkaa-kotiin/koti-omaksi-asumalla>. Viitattu 4.5.2026

Kangasniemi 2026. Autiotalojen messut. <https://www.kangasniemi.fi/kunta-ja-hallinto/kuntainfo/hankkeet/autiotalojen-asuntomessut>. Viitattu 30.4.2026

Kasurinen, R. 2025. Jonna Kiviaho luuli, että saisi talokaupassa omansa pois – katso, missä talot myydään pilkkahintaan. Yleisradio. <https://yle.fi/a/74-20177222>. Viitattu 3.5.2026

Kempas, K. ja Tegelberg, V. 2021 Voittajien ja häviäjien Suomi - asuntovarallisuuden uusjako. Ekirja. Tampere: Vastapaino. <https://www.storytel.com/fi/books/voittajien-ja-h%C3%A4vi%C3%A4jien-suomi-asuntovarallisuuden-uusjako-1247713>. Viitattu 3.5.2026

Kopperoinen, S. 2024. Vuokralla omaksi -mallin toteutettavuuden selvittäminen. Pelarcon Oy / Helsingin kaupunki. https://www.hel.fi/static/helsinki/liitteet/Vuokralla_omaksi-mallin_selvitys.pdf. Viitattu 3.5.2026

Lakea Oy n.d. a. Lakea Oma-kodit -esite. PDF-dokumentti. Tekijän hallussa.

Lakea Oy n.d. b. Omaksi kodit. <https://lakea.fi/kodit/omaksi-kodit>. Viitattu 4.5.2026

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1995/481>. Viitattu 29.4.2026

Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksen mukaisesti 856/2008. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2008/856>. Viitattu 7.5.2026

Lappalainen, M. 2010. Energia- ja ekologiakäsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy. Leader Suomi. N.d. <https://leadersuomi.fi/mita-on-leader>. Viitattu 8.5.2026

Luke 2025. Maa- ja puutarhatalouden työvoima 2023. <https://www.luke.fi/fi/tilastot/maa-ja-puutarhatalouden-tyovoima/maa-ja-puutarhatalouden-tyovoima-2023>. Viitattu 8.5.2026

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry 2022. Autiotalot-tiedote. <https://www.mtk.fi/-/autiotalot-tiedote>. Viitattu 8.5.2026

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry 2024a. Pari vuotta toiminnassa ollut ”talojen treffipalvelu” kerännyt kansainvälistä kiinnostusta. <https://www.mtk.fi/-/talo-maalta-uutinen24>. Viitattu 8.5.2026

Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry 2024b. Talo maalta -palvelu - kahdeksan kuukautta menestystä ja kasvua. <https://www.mtk.fi/-/autiotalot>. Viitattu 11.4.2026

Maaseutu.fi n.d. Maaseuturahoitus huoltovarmuuden ja turvallisuuden tukena. <https://maaseutu.fi/tavoitteet-ja-tulokset/mihin-rahoituksella-pyritaan/huoltovarmuus>. Viitattu 8.5.2026

Matintupa, M. 2025. Suomen tavallisimpiin taloihin on vaikea saada lainaa, sanovat kiinteistönvälittäjät Ylelle. Yleisradio. <https://yle.fi/a/74-20179182>. Viitattu 8.5.2026

MustRead 2019. Ihmiset hakeutuvat kaupunkeihin kaikkialla maailmassa, koska vauraus ja kaupunki kulkevat yhdessä. <https://www.mustread.fi/artikkelit/ihmiset-hakeutuvat-kaupunkeihin-kaikkialla-maailmassa-koska-vaurastuminen-ja-kaupunki-kulkevat-yhdessa>. Viitattu 1.4.2026

Mäkinen, T. 2025. Kirjallinen kysymys Lakea Oy:n Omaksi-asukkaiden asemasta KK 180/2025 vp. Eduskunta. <https://www.eduskunta.fi/asiat-ja-aanestykset/valtiopaivaasiat/KK%20180%2F2025%20vp>. Viitattu 7.5.2026

Nieminen, J., Kouhia, I., Ojanen, T. & Knuuti, A. 2013. Kosteusteknisesti toimivia korjausrakentamisen periaateratkaisuja. VTT Technology 144. Espoo: VTT Technical Research Centre of Finland. <https://publications.vtt.fi/pdf/technology/2013/T144.pdf> Viitattu 1.5.2026
Oikeusministeriö. 2026. Asuntokauppalakiin ehdotetut muutokset lausuntokierrokselle.

<https://oikeusministerio.fi/-/asuntokauppalakiin-ehdotetut-muutokset-lausuntokierrokselle>. Viitattu 7.5.2026

Osterwalder, A. & Pigneur, Y. 2010. Business Model Generation: A Handbook for Visionaries, Game Changers, and Challengers. New Jersey: John Wiley & Sons.

Paavilainen, P. 2020. Tyhjillään olevien asuntojen määrä kasvanut merkittävästi 2000-luvulla – mistä tässä on kyse? Tilastokeskus. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/tyhjillaan-olevien-asuntojen-maara-kasvanut-merkittavasti-2000-luvulla-mista-tassa-on-kyse>. Viitattu 8.5.2026

Palvelumuotoilu Palo 2026. Palvelumuotoiluprosessin vaiheet. <https://www.palvelumuotoilupalo.fi/blogi/palvelumuotoilun-prosessin-vaiheet>. Viitattu 29.4.2026

Ruralia-instituutti n.d. Maaseututaajamien elinvoima. Helsingin Yliopisto. <https://www.helsinki.fi/fi/ruralia-instituutti/tutkimus/maaseututaajamien-elinvoima>. Viitattu 1.4.2026

Savon Sanomat 2025. Lakean rahoitusmalli oli aikapommi. Savon Sanomat. <https://www.savonsanomat.fi/paakirjoitus-mielipide/8524173>. Viitattu 7.5.2026

Suomen Akatemia 2020. Miksi Suomen kaupungistuminen jatkuu? https://www.aka.fi/globalassets/3-stn/1-strateginen-tutkimus/tiedon-kayttajalle/politiikkasuositukset/politiikkasuositukset/2020-02_miksi-suomen-kaupungistuminen-jatkuu-.pdf. Viitattu 1.4.2026

Suomen perustuslaki 731/1999. <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/1999/731>. Viitattu 3.5.2026

Suomen ympäristökeskus 2022 Rakennusten lämmitys kuluttaa runsaasti energiaa. <https://www.ilmasto-opas.fi/artikkelit/rakennusten-lammitys-kuluttaa-runsaasti-energiaa>. Viitattu 2.5.2026

Suomen ympäristökeskus 2025. Kaupunkiseudut ja kaupungistuminen. <https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaupunkiseudut-ja-kaupungistuminen>. Viitattu 8.5.2026

Suomen ympäristökeskus 2026. Luonnonvarojen käyttö yhä kasvu-uralla. <https://www.ymparisto.fi/fi/ympariston-tila/kiertotalous/luonnonvarojen-kaytto>. Viitattu 1.5.2026

Talo maalta n.d. a. Artikkelit ja ohjeet. <https://talomaalta.fi/artikkelit-ja-ohjeet>. Viitattu 11.4.2026

Talo maalta n.d. b. Tietoa palvelusta. <https://talomaalta.fi/tietoa-palvelusta>. Viitattu 11.4.2026

Tilastokeskus n.d. Peruskorjaus. <https://stat.fi/meta/kas/peruskorjaus.html>. Viitattu 1.5.2026

Tilastokeskus 2024. Ensiasunto ostetaan isosta kaupungista, yhä harvemmin muualta, 22.3.2024. Tilastokeskus. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2024/ensiasunto-ostetaan-isosta-kaupungista-yha-harvemmin-muualta>. Viitattu 6.4.2026

Tilastokeskus 2026. Palkka- ja palkkiotulojen mediaani 3 420 euroa helmikuussa 2026. https://stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/tulorekisterin_palkat_ja_palkkiot/2026-04-08/index.html. Viitattu 3.5.2026

Tuulaniemi, J. 2011. Palvelumuotoilu. Helsinki: Talentum. <https://www.storytel.com/fi/books/palvelumuotoilu-1080505>. Ekirja. Viitattu 26.4.2026

Tykkyläinen, M. 2002. Spatial turns of manufacturing since 1970, Fennia - International Journal of Geography. 180(1-2), 213–226. <https://fennia.journal.fi/article/view/3779>. Viitattu 8.5.2026

UNEP & GlobalABC 2025. Global Status Report for Buildings and Construction 2024/25. United Nations Environment Programme. <https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025>. Viitattu 1.5.2026

Valjus, K. 2024. Kuinka paljon asunto saa haukata kk-tuloista? OP Media. <https://www.op-media.fi/asuminen/paljonko-tuloista-saa-menna-vuokraan>. Viitattu 29.4.2026

Valtiokonttori 2025. Valtiokonttorin rooli Lakea Oy:n omistamien asunto-osakeyhtiöiden maksukyvyttömyystilanteessa. <https://www.valtiokonttori.fi/uutinen/valtiokonttorin-rooli-lakea-oy-n-omistamien-asunto-osakeyhtioiden-maksukyvyttömyystilanteessa>. Viitattu 7.5.2026.

Valtioneuvosto 2021. Valtioneuvoston periaatepäätös kiertotalouden strategisesta ohjelmasta. Helsinki: Valtioneuvosto. <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM046:00/2021>. Viitattu 2.5.2026

Webber, R. 2017. An Introduction to Franchising. London: Bloomsbury Publishing, Red Globe Press.

Wellbeing Research Centre 2025. World Happiness Report 2025. Oxford: University of Oxford. <https://worldhappiness.report>. Viitattu 3.5.2026

WWF 2026. Tämä ei ole aprillia: Suomen ylikulutuspäivä on 1. huhtikuuta. <https://wwf.fi/uutiset/2026/03/tama-ei-ole-aprillia-suomen-ylikulutuspäivä-on-1-huhtikuuta>. Viitattu 1.5.2026

Ylikännö, M ja Kehusmaa, S. 2015. Muuttuva Salo: Kyselytutkimus äkillisen rakennemuutoksen alueen asukkaiden hyvinvoinnista. <https://helda.helsinki.fi/items/8c9159e0-f5de-4946-b990-c1e5e52ad5d6>. Viitattu 1.4.2026

Ympäristöministeriö 2020. Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategia 2020–2050. Helsinki: Ympäristöministeriö. <https://ym.fi/korjausrakentamisen-strategia>. Viitattu 2.5.2026

Ympäristöministeriö 2026. Rakentamisen säädökset ohjaavat huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikaiset ilmastovaikutukset. <https://ym.fi/-/rakentamisen-saadokset-ohjaavat-huomioimaan-rakennuksen-koko-elinkaaren-aikaiset-ilmastovaikutukset>. Viitattu 1.5.2026