



## Tilaa muuttuville tarpeille

Murrosten vaikutus - Miksi tarpeet muuttuvat?

Rakennetun ympäristön näkökulmasta erityisen tärkeitä muutosajureita ovat kaupungistuminen sekä tietotyön, kaupan, liikkumisen ja logistiikan murrokset. Myös ikä- ja väestörakenteiden muutokset, kuten kotitalouksien keskikoon pieneneminen muuttavat osaltaan käyttäjien tarpeita. Monien yhtäaikaisten muutosten seurauksena asiakkaiden toimintaprosessien ja kotitalouksien arjen ymmärtämisen merkitys korostuu kiinteistö- ja rakentamisolalla entisestään. Kun pystytään kehittämään yhä dynaamisempia ja vetovoimaisempia kaupunkiekosysteemejä parantavat ne toimintojen synergioita, arjen sujuvuutta ja ihmisten hyvinvointia. Erityisesti korostuu kasvukeskusten kehittäminen ja toisaalta tulee turvata alueellinen tasapaino ja toimintojen edellytykset hiipuvilla alueilla.

Keskeisiä tekijöitä:

- Paikkasidonaisuuden väheneminen, digitalisoituminen
- Kaupungistuminen ja väestörakenteen muutos
- Muuttuvat tilatarpeet
- Tarve älykkäille, resurssi- ja energiaviisaille ratkaisuille

### Visio 2020:

**Tilankäyttäjän toimintaa ja tarpeita ymmärretään syvällisesti ja niihin vastataan tarjoamalla asiakkaille parhaita tilaratkaisuja ja koteja palveluineen. Kaupunkiympäristöt tukevat sujuvaa arkea.**

### **Kaupunkeja ja kaupunkiseutuja uudistetaan rohkeasti ja tehokkaasti julkisten ja yksityisten toimijoiden yhteistyönä. Polarisaatio hoidetaan hallitusti**

Kaupunkiseudut ovat merkittävän muutoksen edessä kaupungistumisen seurauksena ja kaupunkiseutujen tulee pystyä muuttumaan ja kehittymään jatkuvasti vastatakseen kasvavan väestön ja monipuolistuvien liike-elämän toimintojen tarpeisiin.

Rohkea ja tehokas kaupunkiseutujen uudistaminen edellyttää tahtoa ja hyvää, kaikki osapuolia koskevaa, yhteistyötä. Kustannustietoisuus ja näkemys erilaisten kulujen ja hyötyjen muodostumisesta on vahva. Toimintatapoja kehitetään ja arvioidaan jatkuvasti tiiviissä vuorovaikutuksessa ja verkostomaisessa yhteistyössä, kumppanuushenkisesti.

Uusia palveluita, teknologioita ja toimintatapoja ennakoidaan ja testataan ennakkoluulottomasti ja parhaita käytäntöjä monistetaan kaupunkien välillä. Esimerkkejä tuloillaan olevista teemoista ovat muun muassa digitaalisuus, uudet liikkumistavat, liikkuminen palveluna [MaaS], älykaupungit jne. Kehittämisessä hyödynnetään sekä ketteriä kokeiluja että laajoja kehityshankkeita ja –investointeja. Kaupunkien ja kaupunginosien monimuotoista, kaupunkimaista elämää edistetään.

### **Tyhjiksi jääneiden tilojen ongelmaan etsitään yhteistyössä nykyisiä tarpeita vastaavia ratkaisuja**

Tyhjä tila on hukkaa, joka jarruttaa kansantaloutta tuottamattomana pääomana ja heikentää yritysten toimintaympäristöä ja sekä alueiden elinvoimaisuutta. Kotitalouksien kannalta tyhjä tila heikentää arjen sujuvuutta ja hyvinvointia.

Yhdyskuntarakennetta on eheyttävä riittävän asuntotuotannon toteuttamiseksi ja tyhjen toimitilojen ongelmaan on löydettävä resurssiviisaita ratkaisuja. Tämä tarkoittaa muun muassa käyttötarkoituksenmuutoksia ja vanhan rakennuskannan uudistamista ja tarvittaessa purkamista. Käyttötarkoitusten muutoksista, täydennysrakentamisesta ja vanhojen asuinalueiden uudistamisesta on tullut vakiintunut osa kaupunkien uudistamiseen liittyvistä toimista. Tyhjillään ja vajaakäytössä olevien tilojen tilanteeseen puututaan aktiivisesti ja tilanteen ratkaisemiseksi kehitetään löydettyjä toimivia ja resurssitehokkaita ratkaisuja ja sujuvia käytäntöjä.

### **Asukkaille tarjotaan heidän elämäntilanteitaan vastaavia koteja ja asumisen palveluita**

Ihmisille tulee olla tarjolla asukaslähtöisiä, muuntojoustavia ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, jotka vastaavat erilaisiin asumistarpeisiin ja –toiveisiin. Vuokra-asuminen on aito vaihtoehto omistusasumisen rinnalla. Asumiskustannusten on oltava kohtuullisia ja niiden nousua edistäviä tekijöitä on hillittävä. Asumiseen liittyvissä palveluissa on tunnistettavissa paljon mahdollisuuksia arjen sujuvoittamiseksi esimerkiksi lapsiperheiden ja ikääntyneiden asukkaiden osalta. Myös yhteisöllisyyden uudet muodot ovat osa viihtyisää asumista.

### **Toimitila on palvelu, joka edistää käyttäjän liiketoimintaa, parantaa organisaatioiden suorituskykyä ja työntekijöiden hyvinvointia.**

Toimitiloissa, etenkin toimistoissa, nähdään selvästi uusien työnteontapojen tiloille asettamat vaatimukset. Tilojen ja niihin liittyvien palveluiden tulee tukea käyttäjän liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Uusissa toimitiloissa käyttäjien tarpeiden huomioon ottaminen on lähes vakiintunut käytäntö, mutta vanhojen rakennusten ja tilojen uudistamiseen liittyy haasteita. Vanhat rakennukset ja rakenteet eivät palvele parhaalla mahdollisella tavalla nykyisiä ja tulevia toimintatapoja ja muutostarpeita on selvästi nähtävissä esimerkiksi toimitilojen, liiketilojen ja palvelurakennusten osalta. Olemassa olevan rakennuskannan asiakaslähtöinen kehittäminen on ensiarvoisen tärkeää. Tila oheistoimintoineen tulee tarjota asiakkaalle palveluna, joka on yksinkertainen, kokonaisvaltainen ja joustava.

### **Maankäyttöä, asumista, liikennettä sekä palveluita ja elinkeinoja yhteensovittava kokonaisajattelu on kaikilla tasoilla vakiintunut toimintatapa.**

Kehittyvät kaupunkiseudut luovat edellytykset talouskasvulle ja sujuvalle arjelle ja tämä asia on ymmärretty laajasti. Maankäytön, asumisen ja liikkumisen sekä palveluiden ja elinkeinojen näkökulmia yhteensovittavasta maankäytön suunnittelusta on hyviä kokemuksia. Tätä kokonaisvaltaista ajattelutapaa tulee osata hyödyntää kaikilla suunnittelun ja päätöksenteon tasoilla (valtio, kunta, virkamiehet, luottamusmiehet), uusia parhaita käytäntöjä etsien.

Tehokkaat joukkoliikenneratkaisut ovat välttämättömiä kaupunkiseutujen kehittymisen kannalta ja hyväkuntoiset liikenneyhteydet niiden välillä puolestaan elinkeinoelämän menestyksen edellytys.

## Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä

Murrosten vaikutus – Miksi mahdollistavampaa sääntelyä?

Rakennetun ympäristön sääntelyn mahdollistavuus on ratkaisevan tärkeää, jotta muuttuvassa maailmassa voidaan luoda yritysten kilpailukykyä ja ihmisten hyvinvointia tukevia dynaamisia yhdyskuntia riittävällä nopeudella. Informaatio- ja viestintäteknologian kehitys lisää digitaalisuutta ja vähentää paikkasidonnaisuutta, mikä muokkaa elinkeinorakennetta ja tilankäyttäjien tarpeita. Myös ikä- ja väestörakenteiden muutokset sekä maantieteellinen polarisaatio muuttavat käyttäjien tarpeita. Uuden kaupungistumisen myötä alueiden kehittäminen, tilojen uusiokäyttö ja monikäyttöisyys korostuvat. Nämä tukevat myös resurssi- ja energiaviisautta.

Keskeisiä tekijöitä:

- Keinojen sijaan huomio tuloksiin, lisäarvoon ja muihin vaikutuksiin
- Kokeilujen mahdollistaminen
- Luottamuksen kulttuuri
- Resurssiviisaus

### Visio 2020:

**Ennakoitava ja tarkoituksenmukainen sääntely mahdollistaa joustavasti rakennettuun ympäristöön sijoittamisen, rakennuttamisen, ylläpidon, käytön ja kehittämisen.**

Sääntelyn rakenteellinen ongelma on sääntelyhierarkian monikerroksisuus sekä Suomessa että EU:ssa. Ylisääntelystä ja turhasta byrokratiasta on päästävä eroon. Sääntelyn lähtökohdaksi pitäisi asettaa tarvelähtöinen ajattelu ja sääntelyn pitää olla riittävän joustavaa ja muuttuvat olosuhteet huomioivaa. Sääntely pitää mahdollistaa asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin vastaavat asuin- ja toimintaympäristöt. Sääntelyn pitää kohdistua olennaisiin asioihin säännökselle asetetun tavoitteen näkökulmasta, eikä puuttua lopputuloksen kannalta merkityksettömiin yksityiskohtiin.

### Sääntely mahdollistaa investoinnit, ei estä korjausrakentamista ja edesauttaa asukkaiden ja käyttäjien tarpeita vastaavien tilojen tuottamista

Rakennetun ympäristön korjausvelka on jo nyt merkittävä ja kasvaa koko ajan, koska meillä on paljon peruskorjausikään tulevia rakennuksia. Korjausrakentamisen osalta on päättymässä maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännös, joka on mahdollistanut rakentamismääräyksien harkinnanvaraisen soveltamisen. Uhkana on, että uudisrakentamista koskevia määräyksiä sovelletaan tämän jälkeen laajasti korjaamiseen ja käyttötarkoituksenmuutoksiin, mikä pahimmillaan estäisi myös välttämättömien korjausten sekä parannusten tekemisen olemassa olevaan kantaan.

Rakentamismääräysten uudistaminen on parasta aikaa ympäristöministeriössä käynnissä. Uudistamisen yhteydessä tulee määräyksiin sisällyttää vain olennaiset tekniset vaatimukset sekä huomioida turvallisuusnäkökulma. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että korjausrakentamista ei vaikeuteta. Myös käyttötarkoituksenmuutoksiin on kannustettava säädöksiä keventämällä.

Kaavoituksen osalta pitää luopua liian yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä, joilla sidotaan käyttötarkoitus ja pakotetaan tiettyyn rakennuksen muotoon ja sijoitteluun, julkisivuratkaisuun tai autopaikoitustoteutukseen. Tärkeää on myös miettiä rakentamiseen ja rakennuksiin liittyvän hallinnollisen taakan tarpeellisuutta ja sillä saavutettua ohjausvaikutusta. Esimerkiksi kaavoitukseen ja energiatehokkuuteen liittyen täytyy tällä hetkellä tehdä lukuisia erilaisia selvityksiä, jotka ovat työläitä ja

aikaavieviä. Rakentamiseen liittyvät tiedonantovelvollisuudet on myös liian raskaat pienissä korjaus- ja kunnossapitotöissä.

### **Sääntelyyn liittyvät menettelytavat ja tulkinnat ovat yhdenmukaisia ja kokonaisvaikutukset huomioon ottavia**

Viranomaisten ja kaupunkien erilaiset normien soveltamiskäytännöt, menettelytavat ja pelisäännöt hankaloittavat ja viivästyttävät prosesseja muun muassa kaavoitukseen ja rakennuslupa-asioihin liittyen. Prosessien sujuvuuden parantaminen ja nopeuttaminen edellyttävät eri viranomaistahoilta yhtenäisiä tulkintalinjoja. Säännöksiä tulkin pitää olla myös riittävän joustavaa ja ottaa huomioon kulloisenkin hankkeen erityispiirteet. Myös uusien ratkaisujen kokeilemisen sallimiseen pitäisi löytyä rohkeutta, eikä virkavastuu saisi tarpeettomasti kahlita päätöksentekoa. Käytännön toiminnassa on myös käynyt ilmi, että sekä virkamiehillä että toimijoilla on epätietoisuutta eri säädösten (laki, määräys, ohje tai kaupungin tulkinta-/soveltamisohje) velvoittavuudesta. Kaikkien osapuolten kannalta on tärkeää lisätä ymmärrystä siitä, miten prosessit etenevät ja mitä missäkin vaiheessa edellytetään, jotta hanke etenee sujuvasti. Ylipäätään vuorovaikutuksen ja vuoropuhelun lisääminen on olennaista, jotta asioita tehdään aidosti yhdessä, yhteisen tavoitteen hyväksi.

Olennaista on myös ymmärtää lakien, asetusten, määräysten, ohjeiden, suositusten ja poliittisen ohjauksen kokonaisvaikutuksen ja keskinäisen riippuvuuden ymmärtäminen. Alemman asteisilla säädöksillä/ohjeilla ei saa tiukentaa lakitasoisia säädöksiä.

### **Kaavoitus ja lupamenettelyt ovat sujuvia, myös käyttötarkoituksenmuutoksissa**

Kaavoitusta ja lupamenettelyjä on tarpeen sujuvoittaa ja nopeuttaa kaikilta osin. Jotta käsittelyajat saadaan kohtuullisiksi, pitäisi asettaa määräaika kaavojen käsittelylle. Täydennysrakentamisen koko ajan lisääntyessä on erityisen tärkeää, että kaavoitus on näissä hankkeissa ripeää ja joustavaa. Käyttötarkoituksenmuutosten sekä täydennys- ja korjausrakentamisen erityispiirteet tulee ottaa myös sääntelyssä huomioon, ja niiden osalta tarvitaan lievennyksiä kaava-/rakentamismääräysten soveltamiseen ja tulkintaan.

Valitusten osalta on tarpeen miettiä valitusoikeuden rajaamista. Myös riittävän nopeat valitusten käsittelyajat lieventävät niistä aiheutuvaa haittaa hankkeelle, kun niin sanotut ”haitantekovalitukset” todennäköisesti vähenisivät.

### **Asumisen tukijärjestelmät edesauttavat laajasti asuntotarjonnan lisäämistä**

Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Riittämätön asuntotarjonta on nostanut asumisen hintaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, jolla asuntopula on pahentunut jatkuvasti. Toimivien asuntomarkkinoiden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta.

Asuntotarjonnan lisäämiseksi on välttämätöntä ottaa käyttöön kaikki keinot, kuten sääntelyn ja sen aiheuttamien kustannusten vähentäminen sekä tonttitarjonnan lisääminen. Tarjonnan lisääminen on paras keino lisätä myös asumisen kohtuuhintaisuutta.

Asuntotarjonnan lisäämiseksi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ehdot pitää uudistaa kokonaisuudessaan ja niiden toimivuus varmistaa. Tukijärjestelmän ehtojen pitää olla sellaiset, että ne

kannustavat investointeihin. Kiinteistöjen korjausvelkaa ei ole syytä kasvattaa ja ehtojen on mahdollistettava vastuullinen kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitotoiminta.

**Kiinteistöihin kohdistuvan kokonaisverorasituksen kasvu on pysäytetty, eikä päätöksiä esimerkiksi kiinteistöveroista tehdä irrallisina**

Kiinteistövero ja kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat lähes kaksinkertaistuneet vuodesta 2000. Kiinteistöveron lisäksi myös muut kiinteistöihin kohdistuvat verot kuten energia- ja jäteverot ovat nousseet. Vaikka esimerkiksi kiinteistöveron rajojen ja verotusarvon laskentaperusteisiin tehtävät pienet muutokset eivät välttämättä vaikuta lähtökohtaisesti merkittävästi, pitää kuitenkin muistaa, että näiden yhteisvaikutus jatkuvasti nousevien muiden verojen ja ylläpitokustannusten kanssa on todella olennainen. Huolestuttavaa on, että veromuutoksia valmisteltaessa ei tiedosteta sen yritysten kilpailukykyä ja ostovoimaan heikentävää vaikutusta. Julkisen talouden paikkaaminen kiinteistöomaisuuteen kohdistuvien verojen nostolla onkin lyhytnäköistä, koska lisääntyvät kustannukset tulevat kaikkien kiinteistöjen käyttäjien maksettavaksi. Muun muassa asumisen kustannukset ovat jo tällä hetkellä kestäättömällä tasolla.

## Tilaa laadulle ja tuottavuudelle

Murrosten vaikutus – Miksi rakentamisen ja ylläpidon toimintatapoja pitää muuttaa?

Rakentamisen ja omistamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta olemassa olevan kannan korjaamiseen ja kehittämiseen. Tarvitsemme uusia ketteriä toimintamalleja alueiden ja yksittäisten kohteiden kehittämiseen. Esimerkiksi keinot ikääntyneen kerrostalokannan uudistamiseen tulee sovittaa asukkaiden rajalliseen maksukykyyn. Merkittävää parannusta tarvitaan myös rakentamisen laadun ja tuottavuuden osalta. Kaupungistumisen myötä tarve infran kehittämiseksi ja tehokkaille liikennetkaisuille kasvaa. Tarvitsemme kohdennettuja ja tehokkaita investointeja sekä uusia infrahankkeiden toteutus- ja yhteistyömalleja. Elinkeinorakenteen muutos ja kuntatalouden haasteet mahdollistavat julkisen sektorin omistajuuden muutoksia. Rajallisilla resursseilla on saatava aikaan nykyistä enemmän ja parempaa. Digitalisoituminen ja teknologiankehitys (Big Data, kaiken internet, 3D tulostus) mahdollistavat uudet toiminta- ja arvonluontimallit rakennetussa ympäristössä.

Keskeisiä tekijöitä:

- Huomio elinkaaren aikaisiin tuloksiin ja lisäarvoon
- Johtaminen ja yhteistyö
- Virheettömyys, systematisointi ja oppiminen toistojen kautta
- Resurssi- ja energiaviisuus

### Visio 2020:

**Rakentamisen ja ylläpidon laatu ja tuottavuus on nostettu alan yhteisillä toimenpiteillä kansainväliselle huipputasolle.**

### Rakentaminen ja ylläpito on palvelua, jolla vastataan tehokkaasti ja virheettömästi asiakkaan tarpeisiin

Rakentaminen on palveluliiketoimintaa, jossa uudis- ja korjausrakentaminen perustuu modulaarisiin ratkaisuihin, virheettömään työntulokseen sekä suorituksen jatkuvaan parantamiseen. Tilan käyttäjille ja asukkaille aiheutuvat häiriöt on minimoitu tehokkailla toimintaprosesseilla ja toimenpiteiden läpimenoajat ovat lyhyet. Rakentamispalvelut tarjoavat ratkaisuja yksittäisiin rakennus- ja korjaushankkeisiin sekä ammattimaisten omistajien kiinteistökannan ylläpitoon ja korjauksiin.

### Rakennuttajat, suunnittelijat ja urakoitsijat toimivat tiiviissä yhteistyössä ja vastaavat yhdessä lopputuloksesta

Rakentamisen eri osapuolet vastaavat yhdessä lopputuloksen toimivuudesta ja ammattilaiset toimivat vastuullisesti. Suunnitteluratkaisut ovat muuntojoustavia, tehokkaasti toteutettavia ja täyttävät tilojen käytölle asetetut vaatimukset. Urakoitsijat kehittävät suunnitteluratkaisuja ja tuotantomenetelmiä yhdessä suunnittelijoiden ja rakennuttajien kanssa. Osapuolet vastaavat yhdessä lopputuloksen onnistumisesta ja rakentamista koskevat takuuajat ovat vähintään viisi vuotta.

## **Ammattimaisten omistajien hankinta- ja ohjausmallit johtavat koko elinkaaren ajan taloudellisesti ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin sekä rakentamisessa että ylläpidossa**

Elinkaari- ja käyttäjänäkökulma on voimakkaasti mukana ammattimaisten omistajien päätöksenteossa. Rakentamis- ja ylläpitopalvelujen hankinta- ja ohjausmallit ohjaavat taloudellisesti ja ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. Sopimusrakenteet ja toimintamallit kannustavat tuottavuuden, energiatehokkuuden ja laadun jatkuvaan parantamiseen.

## **Tuottavuutta, laatua ja käytettävyyttä on parannettu merkittävästi hyödyntämällä digitaalista tietoa**

Digitaalista tietoa hyödynnetään johtamisessa ja päätöksenteossa kaupunki- ja liikennesuunnittelussa sekä yksittäisten kiinteistöjen elinkaaren aikaisessa suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa. Yhteiset tietorakenteet ja avoimen datan hyödyntäminen antavat mahdollisuuden koota tietoa kiinteistötietojärjestelmistä sekä rakennusautomaatiosta BIM-mallin ympärille. Digitaalisen tiedon hyödyntäminen estää laatuvirheitä ja tehostaa rakentamisprosesseja. Avoin data parantaa edellytyksiä digitaalisten ratkaisujen kehittämiseksi ja avaa uusia ja toimintaa tehostavia liiketoimintamahdollisuuksia alan toimijoille. Avoin data antaa myös mahdollisuuden koota vertailutietoa ylläpitokustannuksista, toteutuneesta energiatehokkuudesta ja sisäilman laadusta sekä verrata reaaliaikaisesti toteutumatietao suunniteltuun tasoon.



## Tilaa uudistumiselle ja digitalisaatiolle

Murrosten vaikutus – Miksi uudistuminen kannattaa?

Monialainen murrosten kokonaisuus muuttaa niin koko maailmaa kuin Suomeakin. Digitalisaatio ja muu tekninen kehitys tuo uusia toimintoja, ratkaisuja ja palveluja sekä muokkaa ja syrjäyttää olemassa olevia. Ne myllertävät elinkeinoja, julkista sektoria, liikennettä ja ihmisten elämää. Kaupungistuminen ja väestörakenteen muutos etenevät. Kansainvälinen kilpailu, kestävä kehitys, vastuullisuus ja resurssiviisaus asettavat omat haasteensa ja reunaehdot. Ne vaikuttavat rajusti rakennettuun ympäristöön sekä kiinteistö- ja rakennusalan arvoketjuihin. Käynnissä olevasta murroksesta esimakua ovat tuoneet esimerkiksi palvelujen digitalisoituminen, verkkokauppa ja kasvukeskusten asuntopula ja samaan aikaan lisääntyneet tyhjät tilat. Tarvitaan uudistumista, jotta rakennettu ympäristö pysyy kehityksessä mukana ja muutosten tarjoamat mahdollisuudet pystytään hyödyntämään.

Keskeisiä tekijöitä:

- Tieto murrosilmioistä, kehityksestä ja mahdollisuuksista on hyvin hallussa
- Strateginen ketteryys
- Älykkäät ratkaisut ja palvelut, resurssitehokkuus
- Muuttuvat osaamistarpeet, jatkuva oppiminen ja uusiutuminen
- Teknologian kehittymistä hyödynnetään monipuolisesti ja tehokkaasti

**Visio 2020:**

**Kiinteistö- ja rakentamisala ennakoi aktiivisesti muutoksia ja uudistuu nopeasti kokeillen sekä digitalisaatiota ja muita tulevaisuuden mahdollisuuksia hyödyntäen.**

**Murrosten systemaattinen seuraaminen ja niihin vastaaminen on alan yleinen käytäntö, johon RAKLI tarjoaa työkaluja**

RAKLI:n jäsenet ja muut avaintahot hyödyntävät aktiivisesti tiedon kiinteistö- ja rakentamisalaan liittyvästä merkittävästä kehityksestä ja mahdollisuuksista. RAKLI toimii aktiivisesti kiinteistö- ja rakentamisalan edustajana Kansallisen ennakointiverkoston toiminnassa ja muussa tulevaisuustyössä sekä verkostoissa. RAKLI seuraa kansainvälistä kehitystä tiiviisti erityisesti digitaalisen median välityksellä.

Jatkuvasti kehittyvät Murroskartat havainnollistavine ja syventävine aineistoineen ovat yleisessä käytössä niin kaikessa RAKLI:n toiminnassa kuin laajemminkin.

**Digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia on tunnistettu ja hyödynnetty**

Digitalisaation käynnistämä murros mullistaa elinkeinoelämää ja julkista sektoria: palveluita, kauppaa, koulutusta, kulttuuria, liikennettä, johtamista, hallintoa, tietotyötä, logistiikkaa sekä teollisuutta. Se muuttaa rakennettuun ympäristöön liittyviä tarpeita ja mahdollisuuksia sekä kiinteistö- ja rakentamisalan toimintaa ja toimintaedellytyksiä.

Digitalisaation ja siihen olennaisesti liittyvän tietoverkottumisen vaikutukset koetaan jo nyt suuriksi. Paperittomat toimistot ja arkistot ovat nykyaikaa ja verkkokauppa palvelee monin tavoin arjessa. Kehitys on todennäköisesti kuitenkin vasta alussa. Digitalisaation mahdollistama keinoäly, robotiikka ja muu automaatio tuovat kiihtyvällä vauhdilla tarjolle uusia hyvinvointia ja kilpailukyvyyn kehitystä parantavia palveluja ja ratkaisuja. Ne tulevat korvaamaan erittäin merkittävän osan ihmisten nykyään tekemästä

työstä. Digitalisaatio on avain sujuvampiin ja parempiin palveluihin sekä osallistumiseen, tehokkaampaan tietojen, resurssien ja skaalaetujen hyödyntämiseen sekä niiden myötä sujuvaan hyvään elämään ja kilpailukykyisesti kehittyvään kestäväan talouteen.

Digitalisoituva rakennettu ympäristö ja kiinteistöliiketoiminta tarjoavat kansainvälisesti ja paikallisesti verkottuneelle tieto-, palvelu- ja elämysyhteiskunnalle ja älykkäille yhdyskunnille ja kaupungeille ketterästi kehittyvän toiminta- ja palvelualustan.

### **Olemassa olevaa digitaalista tietoa hyödynnetään monipuolisesti ja tehokkaasti yhdyskuntasuunnittelussa, rakentamisessa, ylläpidossa ja käytössä**

Kaupunkien kehittämisen ja kiinteistöliiketoiminnan sekä avoimen tiedon merkitys yhdyskuntien kokoavana voimana kasvaa ja digitalisaatio tarjoaa tälle hyvän alustan.

Julkisen ja yksityisen sektorin rajojen ylittämisen myötä syntyy uusia toimintoja ja toimintoyhdistelmiä innovaatioiden, erikoistumisten ja yhdistymisten myötä. Yhteistyön lisääntyessä kasvaa myös saatavilla olevan avoimen tiedon aktiivisen hyödyntämisen merkitys.

### **Kokeiluja ja kansainvälisiä esimerkkejä hyödynnetään rohkeasti**

RAKLIn jäsenille ja muille avaintahoille on tarjolla uutta ja ajankohtaista tietoa sekä täsmäkoulutusta uudistumisen ja digitalisaation tueksi. Kokeiluja ja kansainvälisiä esimerkkejä hyödynnetään aktiivisesti.

## Tilaa ammattimaiselle kiinteistöomistukselle

Murrosten vaikutus – Mikä muuttaa kiinteistöomistusta?

Kiinteistöjen omistusrakenne muuttuu ja kansainvälistyy. Maailmantalouden painopiste on siirtymässä kehittyneistä maista kehittyviin maihin, jotka ovat tulevaisuudessa keskeisiä pääoman lähteitä. Kansainvälinen pääoma, toimijat ja rahastot lisääntyvät. Markkinoiden kehittyminen, uudet sijoittamisen ja rahoituksen toimintamallit ja kansainvälinen pääoma luovat kasvun edellytyksiä. Lisäksi kansainvälinen toimijaverkosto avaa mahdollisuuksia myös suomalaisten ja Suomessa toimivien yritysten kasvulle ja kansainvälistymiselle. Kotimaisilla instituutioilla on keskeinen asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla ja toisaalta kotimarkkinoiden tilanne edellyttää sijoitusportfolion laajentamista myös ulkomaille.

Kuntatalouden haasteet ja toisaalta toiminnan kehittäminen luovat mahdollisuuksia julkisille palvelukiinteistöille, joista erityisesti hoivalaitokset ovat olleet kasvava sijoitusmarkkina. Tämä ja erityisesti asuntojen painoarvon lisääntyminen muuttavat aikaisemmin toimisto- ja liiketilapainotteisten ammattimaisten kiinteistömarkkinoiden rakennetta. Elinkeinorakenteen muutos, kaupungistuminen, muuttoliike sekä kotitalouksien keskikoon pieneneminen ja senioritaloudet korostavat muutoksia. Tarve kasvukeskusten kestäväälle kehittämiselle ja eheyttämiselle lisääntyy, mikä korostaa myös vastuullisuuden merkitystä ratkaisuja suunniteltaessa ja toteutettaessa. Myös kuluttajien arvojen muutos lisää vastuullisuuden tärkeyttä.

Keskeisiä tekijöitä:

- Globalisaatio, elinkeinorakenteen muutos, kuntatalouden haasteet, kaupungistuminen, väestörakenteen muutokset
- Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden kansainvälistyminen ja kehittyminen
- Uudet toimijat ja sijoitusinstrumentit
- Kiinteistöomistuksen yhteiskunnallisen merkittävyyden lisääntyminen
- Kiinteistöliiketoiminta verkostotalouden mahdollistavana alustana

### Visio 2020:

**Suomen rakennettu ympäristö on kansainvälisesti kilpailukykyinen investointikohde; kiinteistöjen ja infran vastuullinen ja tuottava omistaminen on mahdollista.**

### Kiinteistöinvestointien ja omistamisen sekä pääoman tuottavuuden yhteiskunnallinen merkitys ymmärretään

Rakennettu ympäristö luo puitteet ihmisten sujuvalle arjelle sekä yritysten ja yhteisöjen toiminnan kehittymiselle. Tämä muodostaa perustan hyvinvoivalle ja kilpailukykyiselle yhteiskunnalle. Rakennetun ympäristön ammattimainen omistaminen ja siihen sidotun pääoman tuottavuus ovat edellytyksiä toimintojen kehittymiselle. Tämän vuoksi on tärkeää, että rakennetun ympäristön vaikutus ihmisten, yritysten ja yhteiskunnan hyvinvointiin ja kilpailukykyyn tunnetaan laajasti ja ammattimainen kiinteistöomistus nähdään yhteiskunnassa hyvinvoinnin ja kilpailukykyyn mahdollistajana.

### **Ammattimaisen kiinteistönomistuksen laajeneminen luo kasvua, kilpailukykyä ja hyvinvointia**

Kiinteistöihin investointi on mahdollista ja tuottavaa (asunnot, toimitilat, julkiset palvelut, liikenne- ja infraverkostot) ja ammattimaisen kiinteistösijoittamisen määrä ja volyymi kasvavat. Nämä mahdollistavat rakennetun ympäristön elinkaarenaikaisen ylläpitämisen ja kehittämisen siten, että arvo ja elinvoimaisuus parantuvat ja yritykset voivat keskittyä ydinliiketoimintaansa. Markkinoille tulee uusia toimijoita ja palveluja, jotka edistävät rakennettuun ympäristöön investoimista.

### **Monipuoliset rahoitus-, hallinta- ja toimintamallit mahdollistavat toimivat markkinat ja tapauskohtaisesti parhaat ratkaisut**

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden toimivuus sekä uudet toimintatavat luovat pohjan vastuullisten ammattilaisten toiminnalle. Tällaisia ovat esimerkiksi meille kansainvälisiltä markkinoilta rantautuvat uudet sijoitus- ja rahoitusinstrumentit.

### **Kansainvälistyvä ja kehittyvä kiinteistömarkkina tuo Suomeen uusia investoreja ja alan palveluja**

Kiinteistömarkkinoiden kansainvälistyminen ja kehittyminen jatkuu ja toimijakenttä laajenee ja erikoistuu. Suomeen tulee uusia kansainvälisiä sijoittajia ja palveluntarjoajia, jotka investoivat rakennettuun ympäristöön ja kehittävät markkinaa. Ulkomainen pääoma luo kasvun edellytyksiä pääomaköyhälle maalle ja kansainvälinen toimijaverkosto tuo kasvumahdollisuuksia suomalaisten ja Suomessa toimivien yritysten kasvulle ja kansainvälistymiselle.

### **Suomalaiset kiinteistönomistajat hallitsevat kansainväliset käytännöt ja periaatteet**

Kansainvälistyminen tuo Suomeen uusia käytäntöjä, mikä edellyttää uutta osaamista myös suomalaisilta toimijoilta. Erityisesti kiinteistöomistajia haastavat kansainvälisten asiakkaiden toiveet ja tarpeet.