

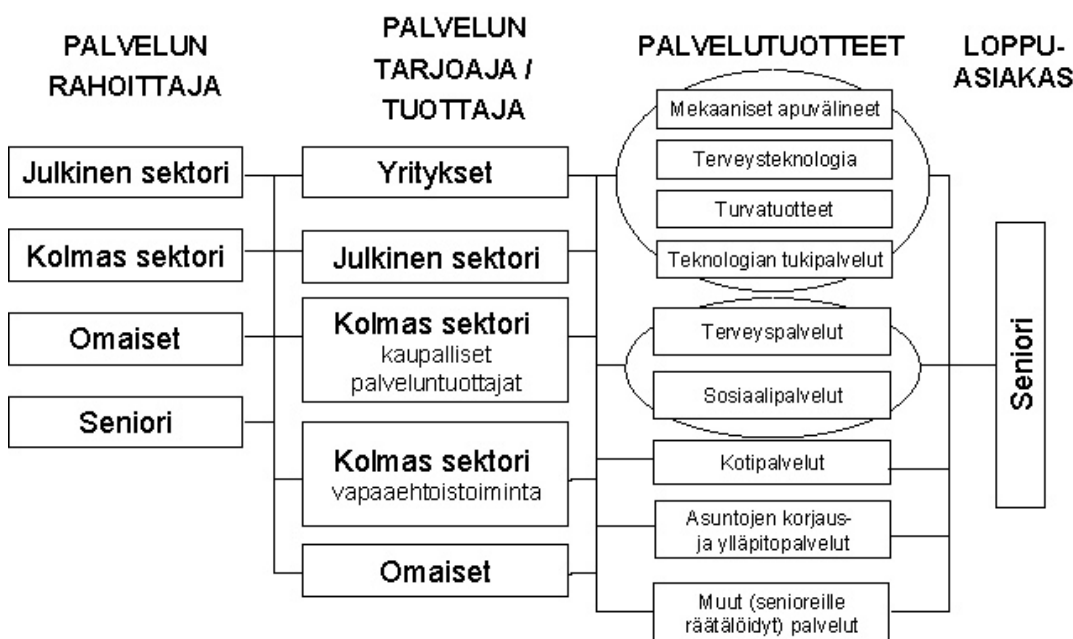
5.2 Senioriasumisen rahoitusympäristö ja sen haasteet

Johanna Nummelin ja Kati Mikkola

5.2.1 Toimijat ja niiden väliset suhteet

Senioriasumisesta puhuttaessa törmätään usein käsitteisiin kuten kustannukset, rahoitus, tarve, kysyntä ja tarjonta. Rajanvetoa senioreiden ja muiden ikäryhmien välille on vaikea tehdä, eikä se ole usein tavoitteenakaan. Tämän tutkimuksen pääasiallisena tavoitteena on ollut tavoittaa tietyn ikäiset kuluttajat ja katsoa asiaa heidän näkökulmastaan. Edellä esitetyt ratkaisut eivät vastaa vain seniorikansalaisten tarpeeseen vaan voivat toimia laajemminkin. Näitä muita mahdollisuuksia ei ole tässä kuitenkaan lähdetty tutkimaan sen tarkemmin.

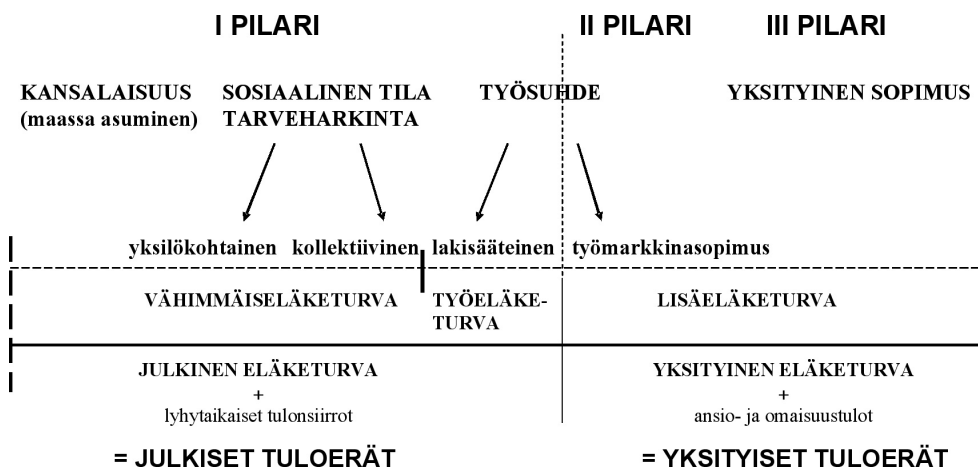
Seuraavassa kuvassa 1 on havainnollistettu sitä toimijakentää, johon eri toimijat senioriasumisen tiimoilta joutuvat sovittamaan tarpeitaan, toiveitaan sekä liiketoimintastrategioitaan. Loppuasiakas on seniori tai vanhus, mutta palvelun saattavat tilata myös omaiset, kolmannen sektorin toimijat, kunta tai esimerkiksi toinen palveluntarjoaja. Toisaalta palvelun rahoittaja ja tuottaja saattavat olla sama taho. Erityisen hankalaa rajanveto on yksityisen, julkisen sekä kolmannen sektorin välillä.



Kuva 1. Senioripalveluiden toimijaverkosto arvoketjuajattelun pohjalta. (muokattu lähteestä TSA 2004)

5.2.2 Asiakkaana eläkeläiskotitaloudet

Eläkeläistalouksien tulot muodostuvat ansiotuloista, omaisuustuloista, yksityisistä lisäeläkkeistä, lyhytaikaisista tulonsiirroista sekä lakisääteisestä eläketurvasta. Kaksi viimeksi mainittua kuuluvat julkisiin, ensin mainitut katsotaan yksityisiksi tuloeriksi. Yhä useamman eläke ei koostu enää vain lakisääteisestä vanhuuseläkkeestä, vaan siihen tuovat pääosin lisänsä työeläke sekä vapaaehtoiset lisäeläkkeet (joko työnantajan tai työntekijän itsensä maksama). (Mäkinen 2002) Toisaalta eläkejärjestelmä voidaan ajatella kolmijakoiseksi: verovaroin kustannetut eläkkeet (julkisen sektorin toimesta), yksityisen sektorin toimittamat pakolliset eläkkeet sekä vapaaehtoiset eläkkeet. Näiden eläkejärjestelmien osien suhde vaihtelee eri maissa. Meillä Pohjoismaissa lakisääteinen eläketurva on painottunut voimakkaimmin. Seuraavassa kuvassa 2 on esitetty eläkeläiskotitalouksien tulonmuodostuksen periaate. (Mäkinen 2002)



Kuva 2. Eläkeläiskotitalouksien tulonmuodostuksen malli. (Mäkinen 2002)

Suomessa vuoteen 2000 mennessä vapaaehtoisen eläkevakuutuksen on ottanut jo yli 200 000 henkilöä eli noin 8 % koko työvoimasta. Suurin yksittäinen ryhmä ovat olleet 35–39-vuotiaat. Suomessa lakisääteiset eläkkeet toimivat lähes ainoana yksittäisenä tulonlähteenä niin yksinäisten 55–64-vuotiaiden kuin pariskuntienkin kohdalla. Omaisuustuloilla on yleisesti hyvin pieni rooli (alle 10 % tuloista). Mitä iäkkäämmiksi henkilöt tulevat sitä yksipuolisemmaksi tulorakenne muuttuu ja lakisääteisten eläkkeiden rooli toimeentulon takaajana kasvaa. (Mäkinen 2002).

Kansainvälisessä vertailussa eläketurvataso Suomessa on keskimääräistä parempi, mutta heikompi kuin muissa Pohjoismaissa. Nettotasolta vähimmäiseläkkeemme on noin 40 % alhaisempi kuin Norjassa, 30 % alhaisempi kuin Tanskassa ja 10 % alhaisempi kuin Ruotsissa. Vanhusväestön köyhyydestä meillä tuskin kuitenkaan voi puhua, vaikka suuri osa yksinasuvista naisista elääkin hyvin pienillä tuloilla. Yksinasuvien naisten kokonaiseläketulot ovat noin neljänneksen alhaisemmat kuin yksinasuvien miesten. Suomessa eläkeläismiesten eläketulon taso suhteessa ansiotuloihin ylittää 50 %, mutta jää reilusti alle Ranskan ja Ruotsin 65 % tason. Eläkeläispariskuntien asema taas on kansainvälisessä vertailussa yksi maailman parhaimmista. (Mäkinen 2002) Haasteena esimerkiksi Saksan, Suomen ja Ranskan eläkejärjestelmissä on se, että ne perustuvat suurelta osin työssäkäyntiin. Työttömyysaste näissä maissa on kuitenkin asetunut suhteellisen korkealle tasolle. Jos eläkejärjestelmämme perustuu vahvasti työeläkkeeseen, rakenteellinen työttömyys johtaa siihen, että yhä useampi tulevaisuuden ikäihminen elää vähimmäiseläkkeen varassa. (Nummelin 2005a)

Omistusasuminen on hyvin yleistä Suomessa, eikä perillisiä välttämättä ole tai omaisuutta ei tarvitse jättää jälkeläisten elämää turvaamaan. Toisaalta monen varallisuus koostuu vain tuosta omistusasunnosta. Käänteinen asuntolaina ja sen eri sovellukset ovat esimerkki siitä, miten varallisuuttaan voi käyttää elämisen tason kohottamiseen. Ihmisten pidentynyt odotettavissa oleva elinikä, kiinteistöjen suhteellisen korkeat hinnat sekä alhainen korkokanta ovat tekijöitä, jotka ovat vähentäneet käänteisen asuntolainan houkuttelevuutta. (Mitchell ja Piggot 2004) Toisaalta laina sopii parhaiten vain arvoasunnon omistajalle ja silloinkin vain, jos asunto sijaitsee kerrostalossa.

Monet kyselytutkimukset ilmentävät sitä, että kysyntä erilaisille omaan kotiin tuotettaville maksullisille palveluille on vielä heikkoa. Ensinnäkin ajatellaan, että sitten kun palveluita tarvitaan laajamittaisesti, muutetaan pois esimerkiksi palvelutaloon. Julkisen sektorin keinoin järjestää ja taata palvelut luotetaan. Toisaalta yksityishenkilön täytyy vielä toistaiseksi ostaa palvelut yksi kerrallaan (siivous, seuran pito, jne.). Tämä tulee kalliiksi ja toiseksi vaatii paljon organisoitua. Kotitalousvähennys on erinomainen kannustin käyttää yksityisiä palveluita, mutta sen suuruus on hyvin vähäinen ajateltaessa säännöllistä esimerkiksi kerran viikossa tarvittavaa toimintaa.

Kokonaisuudessaan palveluiden tarjonnan toteuttajista suurin osa on puolisoita tai muita sukulaisia. Palvelu on vastikkeetonta ja usein saatavilla 24 tuntia vuorokaudessa. Senioriasumisessa voidaankin havaita paljon välillisiä tarpeita, joissa asiakas on seniorin omainen (esim. sijaisomaispalvelut, omaishoitajien lomitus jne.). Loppuasiakas on kuitenkin seniori tai vanhus itse. Kuitenkin Saranummen et al. (1996) tekemän tutkimuksen mukaan vuonna 2025 yli 60-vuotiaiden arvioidaan käyttävän noin 70 % kaikista EU:n alueella olevista rahavaroista. Enää eivät nuoremmat sukupolvet välttämättä saavuta parempaa taloudellista asemaa kuin vanhempansa. Senioreiden käyttämät rahavarat eivät kohdistu pelkästään senioreiden itsensä käyttämiin tuotteisiin ja palveluihin, vaan seniorit rahoittavat myös perheenjäseniensä harrastuksia, matkustamista ja muuta kuluttamista.

5.2.3 Julkinen sektori palveluiden rahoittajana ja tuottajana

Senioriasumisen palveluiden kannalta on tärkeää huomata ero käsitteiden julkisen sektorin rahoittamat palvelut sekä palveluiden tarjonta ja tuotanto välillä. (Suoniemi et al. 2003). Julkinen sektori voi joko tuottaa palvelut itse, yhteistyössä toisten kuntien kanssa tai hankkimalla palvelut markkinoilta. Suomessa kunnat tuottavat suurimman osan sosiaali- ja terveyspalveluista eli noin 80 % palveluista itse eikä kilpailua juuri ole. Tähän on kuitenkin odotettavissa luonnollinen muutos, kun kolmasosa kuntien työntekijöistä jää eläkkeelle vuoteen 2010 mennessä ja yksityisen palvelutuotannon odotetaan kasvavan. (Olsbo-Rusanan ja Väänänen-Sainio 2003) Palveluiden tuottamisella on lisäksi ollut tärkeä rooli työllisyyden hoitamisessa. Tämän järjestelmän muuttamisella on siis laajalle ulottuvia vaikutuksia yhteiskunnassa. Pääasiassa yksityisiä palveluntuottajia käyttävissä järjestelmissä ongelmia tuottaa epätäydellinen informaatio. (Suoniemi et al. 2003).

Julkisen sektorin vastuulle kuuluvat palvelut voidaan rahoittaa joko yleisen verotuksen kautta, korvamerkittynä verona tai maksuna sekä vapaaehtoisena maksuna (Olsbo-Rusanan ja Väänänen-Sainio 2003). Tasasuuruinen kulutuskiintiö, tarveharkinta, tulosidonnainen tai ja maksuseteleihin perustuva järjestelmä ovat esimerkkejä siitä, miten julkinen sektori säätelee tarjottavien palveluiden määrää (Suoniemi et al. 2003). Julkisella sektorilla on monia keinoja, joilla senioriasumista voidaan edistää. Selvää on, että järjestelmiä on monia: päällekkäisiä, toisensa poissulkevia sekä toisiaan täydentäviä. Lisäksi edut ovat erilaisia riippuen maantieteellisestä alueesta tai henkilön taloudellisesta tilanteesta, mutta tällä hetkellä pelkkä tiedonsaanti eri rahoituslähteistä on vaikeaa. Suomessa pitkäaikaishoito rahoitetaan verovaroin, mutta esimerkiksi Saksassa vakuutusperusteisesti. Vakuutus jakaa riskiä koko henkilön elämänkaarelle, ei niinkään eri ihmisten kesken. Jotta pitkäaikaishoito voitaisiin järjestää Suomessakin edes osittain vakuutuksen turvin, pitäisi vakuutusyhtiöllä olla luotettavampaa tietoa hoitoajoista ja kustannuksista. Saksassa osa tästä pakollisesta hoitovakuutuksesta pidätetään työnantajalta ja osa työntekijältä. Pakollinen hoitovakuutus on myös voimassa ainakin Luxemburgissa ja Japanissa. (Suoniemi et al. 2003) Hoitovakuutuksien ongelmana on, että niitä hankkivat ne, joilla on keskimääräistä korkeampi hoidontarve.

Avustukset

Tähän on koottu tietoa erityisesti asuntojen tai kiinteistöjen uudisrakentamiseen tai korjaukseen tarkoitetuista avustuksista sekä yksityisen henkilön että erilaisten yhteisöjen kannalta. Edellytykset avustusten saamiselle ovat tiukat ja ainoa taloudellinen tuki, jonka jokainen suomalainen voi saada riippumatta tulo- tai varallisuustasostaan on verotuksesta tehtävä kotitalousvähennys. Kotitalousvähennystä voi saada kotona teetetystä työstä kuten siivouksesta ja remonttipalveluista. Vähennyksen saa suorittaa työn kustannuksista 60 %:in osuudelta. Vähennyksen enimmäismäärä on 1150 euroa ja omavastuu 100 euroa. Kotitalousvähennys on osoittautunut hyväksi työllisyyttä lisänneeksi ja pimeää työtä karsineeksi taloudelliseksi kannustimeksi.

Vanhusten korjausavustus on valtion asuntorahaston varoista maksettavaa tukea, jota kunnat myöntävät. Korjausavustusta voi saada pientalojen korjauksiin sekä osakeasuntojen sisäpuolisiin korjauksiin. Avustusta voi hakea yli 65-vuotias tai vammaisen eli vammaisen hakija voi olla myös alle 65-vuotias. Korjausavustuksen enimmäismäärä on pääsääntöisesti 40 % remonttikustannuksista, mutta poikkeustapauksissa jopa 70 %. Hakijoille on tiukat tulo- ja varallisuusrajat. Ongelmaksi koetaan se, että kaikilta tulohaarukkaan mahtuvilta ja asuntokorjauksia kipeästi tarvitsevilta vanhuksilta ei löydy tarvittavaa omarahoitussuutta. Myös hakuajat ja edellytetyt tulo- ja omaisuusselvitykset tekevät järjestelmän kankeaksi. (Mikkola & Nummelin 2006) Kotitalousvähennys saattaakin loppujen lopuksi olla hakijalle edullisempi ja joustavampi vaihtoehto. Yhtä aikaa ei voi saada sekä kotitalousvähennystä että vanhusten korjausavustusta.

Vammaispuolulain nojalla voidaan vammaisen henkilön kotiin tehdä itsenäisen asumisen kannalta välttämättömiä muutostöitä. Näihin vammaisella henkilöllä on ns. subjektiivinen oikeus eli kunnan määrärahojen puute ei voi estää muutostöiden toteuttamista. Vammaispuolulain nojalla asunnon muutostöihin voivat saada tukea vain vaikeasti vammaiset asiakkaat, joilta edellytetään yleensä lääkärin kirjoittama asiantuntijalausunto vamman pysyvyydestä ja vaikeusasteesta. (Mikkola & Nummelin 2006). Lisäksi kuntien sosiaalitoimi voi tukea välttämättömiä asuntokorjauksia, mutta vain tiukkaan tarveharkintaan perustuen.

Yhteisöjä koskevat avustukset koskevat pääsääntöisesti kuntia ja yleishyödyllisiä yhteisöjä. Poikkeuksena tästä on Valtion asuntorahaston myöntämä hissiavustus hissien asentamiseksi vanhoihin kerrostaloihin. Myös osa kunnista myöntää avustuksia vastaavaan tarkoitukseen. Hissien asentaminen hissittömiin kerrostaloihin ei ole ollut suunnitelmien laajuista, mutta toiminta on kuitenkin kasvanut vuosi vuodelta. Kokonaisvaltaisten ratkaisujen puute sekä päätöksenteon haasteellisuus taloyhtiöissä ovat olleet isoja haasteita (Rahtola et al. 2005).

Raha-automaattiyhdistyksen rooli on aikaisemmin ollut merkittävä palveluasuntojen uudisrakentamisessa. Nyt ko. avustusta voi saada RAY:lta ainoastaan aikaisemmin rahoitettujen kohteiden korjaustoimintaan. RAY-rahoituksen loppumista on osaltaan korvaamassa vuoden 2005 alusta voimaan astunut Asuntorahaston myöntämä avustus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, ns. erityisryhmien investointiavustus. Yksi avustuksen kohderyhmä ovat huonokuntoiset vanhuksat. Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu siten, että mitä enemmän poikkeuksellisia ratkaisuja tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta (enimmillään 35 prosenttia investointikustannuksista). Avustuksen saaminen edellyttää, että hakija on oikeutettu saamaan korkotukilainaa. Edellytys karsii avustuksen saajista pois yksityiset palveluntuottajat.

Avustusten hakeminen on monelle yksityishenkilölle voimia vaativa urakka, johon eniten avustuksia kaipaavat eivät välttämättä yksinään kykene. Yksittäisen henkilön kannalta tarpeessa yhdistyy niin taloudelliset, sosiaaliset, fyysiset kuin henkisetkin tekijät. Julkisen sektorin puolella ei tarpeeseen osata vielä vastata toimirajat ylittävillä ratkaisulla.

5.2.4 Haasteet yksityisessä palveluntarjonnassa

Kuluttaja voi täydentää julkisen sektorin palveluntarjontaa yksityisten palveluntarjoajien tarjoamien palveluiden avulla (Suoniemi et al. 2003). Useiden tutkimusten perusteella (mm. Nissinen ja Santalo, 2001) vanhusväestö ei ole halukas maksamaan käytännössä markkinahintoja. Tähän on monia syitä, joiden perusteiden voidaan arvioida muuttuvan tulevaisuudessa:

- *Muutokset eläketurvassa*, jatkossa yhä harvempi eläkeläinen elää vain vähimmäiseläkkeen turvin. Työeläketurvalla on kasvava merkitys, ja lisäksi vapaaehtoisen lisäeläketurvan ottaminen on tullut mahdolliseksi (tosin suuri osa lisäturvan ottaneista on n. 40-vuotiaita eli eläkeiässä aikaisintaan 20 vuoden kuluttua). Toisaalta tuloerojen voidaan olettaa kasvavan, koska vähimmäiseläketurvan suuruus säilyy alhaisella tasolla.
- *Omaisten rooli*, perheiden koot pienenevät, sukupolvien erot kasvavat ja liikkuminen lisääntyy, jolloin turvaverkkoa ei välttämättä ole ja vaihtoehdoksi tulevat myös muut auttajatahot kuin sukulaiset.
- *Yksityiset palveluntarjoajat*, yksityinen palveluntarjonta lisääntyy ja ammattimaistuu, laatu paranee ja ihmiset alkavat olla tottuneempia ostamaan palveluita, koska myös julkinen sektori tuottaa yhä kasvavan määrän palveluita ostopalveluina. Houkuttimena käytetään esimerkiksi erilaisia verovähennyksiä.
- *Yksityishenkilöiden käytettävissä oleva varallisuus*, uudenlaisilla rahoitusjärjestelyillä henkilöt pystyvät hyödyntämään myös esimerkiksi kiinteään omaisuuteen sitoutunutta varallisuutta palveluiden hankkimiseksi.

Julkisen palveluntarjonnan täydentäminen yksityisellä tarjonnalla on yleistä monessa maassa (Suoniemi et al. 2003). Kun julkinen sektori hankkii palvelut markkinoilta ostopalveluina, se johtaa palveluiden kilpailuttamiseen. Kilpailutuksessa on omat haasteensa, eikä järjestelmän soveltaminen ainakaan Suomessa ole ollut tyydyttävää eri osapuolten kannalta. Eräs esimerkki ongelmista on laadun valvonta, kun jo yksiselitteisen kriteeristön muodostaminen on tuottanut ongelmia.

EU-maista esimerkiksi Ruotsi, Tanska, Saksa, Iso-Britannia, Ranska, Belgia ja Alankomaat ovat kokeilleet palvelusetelin käyttöä julkisten palveluiden täydentämisessä. Palveluseteli tarkoittaa julkisten palveluiden tarjoamista ja julkisen rahoituksen käyttämistä kuluttajan valinnan mukaisesti. Hajautettu järjestelmä käyttää yksityisiä markkinoita markkinamekanismein. (STM 2004)

Palvelusetelimallin toimivuuteen vaikuttaa se, kuinka paljon asiakkaalla on todellisia vaihtoehtoja valita palveluntarjoaja kunnan ja yksityisten palveluntarjoajien väliltä. Asiakkaalla itsellään ei välttämättä myöskään ole voimia tai halua vertailla eri palveluntarjoajia. Näissä tilanteissa palvelusetelin käyttö ei ole aina järkevää. Yhteistyö kotipalveluiden ja kotisairaanhoidon välillä tulisi olla saumatonta. Jos palveluntarjoajat ovat eri organisaatioista, voi tämän toteuttaminen olla vaikeaa. (Olsbo-Rusanen ja Väänänen-Sainio 2003) Yksityisen palveluntarjonnan käyttö on ongelmallista siinä, että kustannukset usein karkaavat käsistä. Tätä voidaan ehkäistä valinnanvaraa rajoittamalla. Myös informaation lisääminen on edellytyksenä kohti täydellistä kilpailutilannetta, jossa kuluttajan tulee ymmärtää olemassa olevaa informaatiota sekä vääristä valinnoista syntyvät kustannukset ovat matalammat. Yksityisessä vaihtoehdossa erot tulevat esiin lähinnä ladussa ja siinä, että hoitoon pääsee ilman jonottamista. (Suoniemi et al. 2003)

Edellä on kerrottu julkisen sektorin myöntämistä avustuksista sekä erilaisista verovähennyksistä. Erityisesti avustukset saattavat johtaa yksityisen palveluntarjoajan käytännössä huonoon kilpailutilanteeseen, mistä esimerkkinä toimii erityisryhmien investointiavustus. Kunta tai yleishyödyllinen yhteisö voi saada rakennushankkeelle avustusta jopa 30 %, mutta yksityinen palveluntarjoaja joutuu investoimaan hankkeeseen täysimääräisesti. Kun tarkastellaan palveluntarjoajan kokonaistoimintaa, tiloihin liittyvät kustannukset ovat heti palkkojen jälkeen suurin kuluerä. Yksityisen palveluntarjoajan kannalta riski toiminnan aloittamiselle on liian suuri, koska kilpailulainsäädäntö osaltaan estää sopimusten tekemisen etukäteen julkisen (velvollisuus järjestää palvelut) ja yksityisen sektorin (palveluiden tuottaja) välillä.

5.2.5 Yhteenveto

Päätösvaihtoehtoja arvioidaan usein pelkästään taloudellisin perustein ottaen huomioon hyvin rajallinen määrä asioita kokonaisuus unohtaen. Esimerkiksi julkisen sektorin puolella on vasta vähitellen alettu toimimaan yli organisaatorajojen loppuasiakkaan hyväksi (tässä tapauksessa seniorin). Toiminnassa on edelleenkin puutteita, esimerkiksi rakentamisen ja kunnossapidon sekä sosiaali- ja terveystoimen välillä. Senioriasumiseen liittyvät taloudelliset tekijät ovat hyvin laajat ja niiden kokonaisvaikutukset ovat moninaiset. Pääallekkäisyyksien poistaminen julkisen sektorin rahoitusjärjestelmästä, erilaisten vaihtoehtojen (niin julkinen sektori kuin yksityinen sektori) tuominen markkinoille sekä tiedon jakaminen ja tiedottaminen ovat ensimmäisiä askeleita, joita tulisi ottaa senioriasumisen palveluiden kehittämiseksi.

Senioreiden lisääntynyt varallisuus sekä samalla seuraavien sukupolvien riippumattomuus vanhempiensa varallisuudesta lisäävät senioreille mahdollisuuksia keskittyä omaan hyvinvointiinsa. Tärkeä osa itsemääräämisoikeutta on se, että tietoa palveluista ja etuisuuksista on riittävästi saatavilla, palveluiden hankkiminen on helppoa ja tulotasoon nähden edullista sekä palveluntarjoajien laatutaso riittävän korkealla tasolla herättämään luottamusta kuluttajissa. Osa senioreista tulee aina tarvitsemaan julkisen sektorin suurelta osin rahoittamia palveluita, mutta niiden ei tarvitse olla julkisen sektorin itsensä tuottamia.

Yksityisen sektorin tulee päättäväisesti tarttua haasteisiin ja kehittää uudenlaisia palvelukonsepteja. Fyysiset ratkaisut (korjaaminen, tekniset apuvälineet jne.) tarvitsevat tuekseen palvelukonseptin, jossa myös rahoitus on mietitty valmiiksi (Nummelin 2005b). Tutkimushankkeet, joissa kohtaavat useat toimijat niin yrityksistä kuin julkiselta sektoriltakin, ovat hyvää alustaa kehittämään uusia ratkaisuja ja viedä niitä eteenpäin.

Lähteet:

Mikkola, K ja Nummelin, J. 2006. Ikäihmisten palvelut ja niiden tulevaisuudennäkymät. Tampereen, Helsingin ja Kajaanin kaupungit – kuntaverailu. TSA-projektin sisäinen raportti.

Mitchell, O. ja Piggott, J. 2004. Unlocking housing equity in Japan. *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol 18(4), pp. 466-505.

Mäkinen, T. 2002. Julkista vai yksityistä? Eläketulon rakenteen ja tason kansainvälinen vertailu. Eläketurvakeskuksen raportteja.

Nissinen, K. ja Santalo, M. 2001. Asukas- ja kiinteistöpalvelujärjestelmä vanhusväestön kotiasumisen tukena. Tutkimusraportti VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka.

Nummelin, J. 2005a. Kansainvälinen näkökulma senioriasumisen liiketoimintaan - Uusien asumis- ja palvelumallien kehittäminen. TSA-projektin sisäinen raportti.

Nummelin, J. 2005b. Business potential in senior services. *International Journal of Strategic Property Management*, vol. 9, 3, ss. 191 – 200
Olsbo-Rusanen, L. ja Väänänen-Sainio, R. 2003. Ikäihmisten asuminen ja palvelut paremmiksi. Suomen ympäristö 646.

Rahtola, R.; Rönkä, K. ja Tervaskanto, K. 2005. Hissi tuli taloon – Kokemuksia hissien rakentamisesta. Ympäristöministeriön julkaisuja 794.

Saranummi, N., Kivisaari, S., Särkikoski, T. ja Graafmans, J. 1996. Ageing & Technology. Institute for Prospective Technological Studies IPTS.

STM 2004. Palveluseteli – Ohjeita käyttäjälle. Sosiaali- ja terveysministeriön esitteitä 2004:4. 19.3.2004, <http://www.stm.fi/Resource.php/publishing/documents/1847/index.htm>

Suoniemi, I., Tanninen, H. ja Tuomala, M. 2003. Hyvinvointipalveluiden rahoitusperiaatteet. Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2003:5.

TSA 2004. Tulevaisuuden senioriasuminen. Nykytilan kartoitus. TSA-projektin sisäinen raportti.