

PTT raportteja
PTT reports
PTT rapporter

260

Emmi Haltia, Peetu Keskinen, Hanna Karikallio, Eeva Alho,
Lauri Vuori, Naufal Alimov

Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?



Helsinki 2019

PTT raportteja 260

PTT Reports 260

**Kaupunkiseutujen
asukkaiden
asumispreferenssit - Miten
ja missä kaupunkilaiset
haluavat asua?**

Emmi Haltia
Peetu Keskinen
Hanna Karikallio
Eeva Alho
Lauri Vuori
Naufal Alimov

Helsinki 2019

Pellervon taloustutkimus PTT
Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki
Puh. 09-348 8844
Faksi 09-3488 8500
Sähköposti ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-218-1 (pdf)
ISSN 2489-9615 (pdf)

Helsinki 2019

Emmi Haltia, Peetu Keskinen, Hanna Karikallio, Eeva Alho, Lauri Vuori ja Naufal Alimov. 2019. Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua? PTT raportteja 260. 184 s.

Tiivistelmä Tämä tutkimus tarkastelee kaupunkilaisten asumismieltymyksiä ja valintoja kyselytutkimuksen perusteella. Kyselyssä käytettiin valintakoemenetelmää, jossa vastaajat tekevät valintoja tietyillä ominaisuuksilla kuvattujen vaihtoehtojen välillä. Tutkimus on ensimmäinen tällä menetelmällä toteutettu suomalaisten asumismieltymyksiä selvittävä tutkimus. Tutkimuksen aineisto (n=2900) kerättiin Taloustutkimuksen internetpaneelilla. Aineistossa painottuu jonkin verran iäkkäämmät ikäryhmät eikä se myöskään poimintatavan vuoksi ole edustava otos suomalaisista.

Tulosten mukaan alle 40-vuotiaat vastaajat olivat kiinnostuneempia uusista alueista kuin yli 40-vuotiaat, joista lähes kaikille kaupunkikeskustan lähialue oli uutta aluetta mieluisampi. Lähiö oli edellä mainittuihin alueisiin verrattuna selvästi vähemmän haluttu asuinpaikka. Kaikki vastaajat olivat halukkaita maksamaan jonkinlaisesta vehreydestä asunnon läheisyydessä. Alle 40-vuotiailla oli selvästi iäkkäämpiä pienempi maksuhalukkuus autopaikasta, vaikka oma autopaikka lisäsin yleensä asunnon mieluisuutta. Yhteiskäyttötilat puolestaan lisäsivät yli 40-vuotiaiden maksuhalukkuutta selvästi nuorempia enemmän.

Latenttien luokkien malli erotti vastaajien joukosta neljä ryhmää, jotka erosivat toisistaan asuntovalintoihin vaikuttaneiden tekijöiden perusteella. Ryhmät olivat: Viherkaupungin pientaloasujat (24% vastaajista), urbaanit kaupunkilaiset (15%), hintatietoiset omistusasujat (50%) ja modernit viherkaupunkilaiset (11%).

Asiasanat: *asumispreferenssit, maksuhalukkuus, kaupunkiseudut, vehreys, autopaikat, yhteiskäyttötilat, asuinalue, talotyyppi*

Yhteenveto

Tässä tutkimuksessa on tarkasteltu kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssejä valintakoekyselyn avulla. Tämä tutkimus on ensimmäinen suomalaisten asumispreferenssejä valintakoemenetelmällä selvittänyt työ. Tutkimuksen lähtökohtana oli saada tietoa erityisesti kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferensseistä.

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää seuraavia kysymyksiä: Millaista rakentamista ihmiset haluavat, miten paljon autopaikoille on tarvetta tai miten vastaajat arvottavat eri tyyppistä vehreyttä? Haluavatko asukkaat enemmän kokonaan uusia asuinalueita vai tiivistävää uudisrakentamista keskusta-alueilla tai lähiöissä? Minkälaisia asukasprofiileita arvostusten ja valintojen perusteella voidaan tunnistaa? Mikä olisi asumisen tuote tai malli, jolla tiivistetään asumista kaupunkiseuduilla, mutta joka vastaisi asumispreferenssejä?

Tutkimuksen aineisto (n=2900) kerättiin Taloustutkimuksen internetpaneelilla. Aineistossa painottuu jonkin verran iäkkäämmät ikäryhmät eikä se myöskään poimintatavan vuoksi ole edustava otos suomalaisista.

Asukasprofiilit tuovat esiin erilaiset asumisen preferenssit

Vastaajista erottui asumistoiveiltaan erilaisia ryhmiä, jotka olivat arvottaneet eri tavalla asumisvaihtoehtojen ominaisuuksia ja joita kiinnosti erilainen asuminen. Vastausten perusteella kaupunkilaisista tunnistettiin neljä erilaista asukasprofiilia. Ne nimettiin seuraavasti: Viherkaupungin pientaloasujat (24% vastaajista), Urbanit kaupunkilaiset (15%), Hintatietoiset omistusasujat (50%) ja Modernit viherkaupunkilaiset (11%).

Viherkaupungin pientaloasujat suosivat selvästi nykyistä asuntoaan suhteessa ehdotettuihin uusiin asuntoihin. Tähän ryhmään kuuluneet suosivat keskustan lähialuetta asuinalueena ja talotyyppinä pientaloa. Parkkipaikka lisäsi selvästi asunnon houkuttelevuutta, mutta yhteisillä tiloilla ei ollut vaikutusta valintoihin.

Urbaanit kaupunkilaiset viihtyivät vilkkaassa kaupunkimaisessa ympäristössä, ja heille luonnoksi riitti lähipuisto. Ryhmä suosi vuokra-asumista sen tuoman joustavuuden vuoksi - asuntolainan oton koettiin sitovan liikaa.

Hintatietoisien omistusasujien valintoihin vaikutti erityisen voimakkaasti asunnon hinta. Tässä ryhmässä lähiöön asuinalueena suhtaututtiin neutraalisti. Muissa ryhmissä lähiö asuinalueena vähensi selvästi asuinvaihtoehdon houkuttelevuutta. Hintatietoiset omistusasujat suhtautuivat kielteisimmin kaupunkipientaloihin talotyyppinä, mutta melko positiivisesti yhteiskäyttötiloihin.

Moderneilla viherkaupunkilaisilla korostui asuinympäristön vehreyden tärkeys. Asuinalueiden vertailussa keskustan lähialue ja uusi asuinalue eivät tämän ryhmän näkemyksissä eronneet toisistaan, mutta lähiötä ryhmä ei suosinut. Modernit viherkaupunkilaiset pitivät hieman muita tärkeämpänä yhteiskäyttötiloja. Ryhmään kuului eniten nuoria, alle 40-vuotiaita vastaajia, ja naisia oli tässä ryhmässä enemmän kuin aineistossa keskimäärin.

On huomattava, että ryhmissä on myös päällekkäisyyttä: viherkaupungin pientaloasujilla ja urbaaneilla kaupunkilaisilla oli samansuuntaisia mieltymyksiä mm. keskustan lähialueen suosimisessa. Hintatietoiset omistusasujat ja modernit viherkaupunkilaiset puolestaan molemmat arvostivat yhteiskäyttötiloja. Yhdistävä tekijä kaikkien asukasprofiilien ja vastaajaryhmien välillä oli se, että lähes kaikki vastaajat arvostivat vehreyttä asuinympäristössä.

Vastaajien asumiseen liittyvät arvot ja asenteet näkyivät asukasprofiileissa, mutta jotkin sosioekonomiset tekijät, kuten esimerkiksi tulot, eivät. Asukasprofiilit erosivat arvojen ja asenteiden osalta erityisesti suhtautumisessa urbaaniuteen, vuokra-asumiseen ja julkiseen liikenteeseen. Pienempiä eroja oli havaittavissa suhtautumisessa avarakatseisuuteen ja yhteisöllisyyteen. Profiilien välillä ei sen sijaan ollut eroa suhtautumisessa luontoon ja vehreyteen tai ympäristöön ja jakamiseen.

Suhtautuminen autopaikkaan eroaa yli ja alle 40-vuotiailla

Alle ja yli 40-vuotiaiden vastaajien asumistoiveiden välillä oli selviä eroja. Alle 40-vuotiaat suhtautuivat vanhempia vastaajia myönteisemmin vuokra-asumiseen, ja vuokra-asuminen olikin tyypillisintä nuoremmissa ikäluokissa. Vuokralla tällä hetkellä asuneista lähes 60 prosenttia arvioi, että myös heidän seuraava asuntonsa olisi vuokra-asunto. Omistusasuntoon siirtymistä suunnitteli 30 prosenttia vuokra-asujista. Omistusasujista selvästi suurin osa, 81 prosenttia, aikoi pysyä omistusasunnossa, ja vuokra-asuntoon muuttamista suunnitteli 7 prosenttia omistusasujista.

Alle 40-vuotiaat vastaajat olivat vanhempia selvästi vähemmän halukkaita maksamaan omasta autopaikasta. Heilläkin autopaikka vaikutti yleisesti vaihtoehdon valintatodennäköisyyteen positiivisesti, mutta maksuhalukkuus ei muodostunut niin suureksi kuin vanhemmilla vastaajilla.

Maksuhalukkuutta verrattiin myös keskimääräisiin pysäköintitilan rakentamiskustannuksiin. Alle 40-vuotiaista vastaajista noin 56 prosentilla maksuhalukkuus oli suurempi tai yhtä suuri kuin erillisestä pysäköintitalosta aiheutuvat keskimääräiset kustannukset. Yli 40-vuotiaiden vastaajien kohdalla noin 93 prosentilla vastaajista maksuhalukkuus riitti kattamaan pysäköintitalosta aiheutuvat kustannukset. Yli 40-vuotiaiden vastaajien joukossa noin 86 prosentilla vastaajista maksuhalukkuus autopaikasta ylitti kellaripysäköinnistä aiheutuvat keskimääräiset kustannukset, kun taas alle 40-vuotiaiden joukossa kustannus ylittyi vain neljällä prosentilla vastaajista.

Tutkimuksessa kysyttiin vastaajien halukkuutta luopua omasta autosta, jos saatavilla olisi sujuvat julkisen liikenteen yhteydet ja yhteiskäyttöauto. Tulosten perusteella nuoremmissa ikäryhmissä on enemmän valmiutta harkita omasta autosta luopumista. Korkein ”kyllä” -vastausten osuus oli alle 40-vuotiailla lapsettomilla pareilla, joista 31 prosenttia harkitsisi autosta luopumista. Lähes samoissa lukemissa oli myös alle 40-vuotiaiden lapsitalouksien halukkuus harkita autotomuutta. Vaikka tulokset eivät anna mahdollisuutta vertailla asenteiden muuttumista eri sukupolvissa ajan kuluessa, tulosten mukaan

valmiutta siirtyä omasta autosta liikkumisen palveluiden käyttäjäksi on selvästi havaittavissa alle 40-vuotiaiden keskuudessa. Tulosten perusteella autopaikkojen tarpeen voisikin olettaa vähenevän.

Asunnon valintakriteerit vaihtelevat

Yli 40-vuotiaat vastaajat olivat nuorempia vastaajia halukkaampia maksamaan hyvistä taloyhtiön yhteiskäyttötiloista. Yhteisistä tiloista mieluisimpia olivat useissa vastaajaryhmissä pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat ja yhteinen piha-alue. Yli 40-vuotiaista lapsiperheellisistä vastaajista 80 prosenttia piti vuokrattavissa olevaa lisävarastotilaa houkuttelevuutta lisäävänä. Harvinaisemmista yhteiskäyttötiloista suosituimpia olivat pyörähuoltotilat, vuokrattavissa oleva varastotila, yhteiskäytössä oleva työtila, lokerikko postipaketeille ja sähköauton latauspiste. Jaettavista tiloista työtila kiinnosti selvästi enemmän kuin oleskelutilat kaikissa ikäryhmissä. Vanhemmissa ikäryhmissä oli kuitenkin enemmän kiinnostusta myös oleskelutiloihin. Yli 40-vuotiaat olivat myös asenteiltaan yhteisöllisempiä kuin tätä nuoremmat vastaajat.

Nuoremmat vastaajat olivat kiinnostuneempia uusista asuinalueista kuin vanhemmat, joille kaupunkikeskustan lähialue oli mieluisampi. Lähiö oli vähiten toivottu asuinaluetyyppi kaikissa ryhmissä. Asuinalueiden tyypittely valintakokeessa ei ole ollut välttämättä yksiselitteinen sen vuoksi, että saman kyselylomakkeen on pitänyt sopia hyvin erilaisten kaupunkien asukkaille.

Vastaajista vain kolme asui tällä hetkellä tornitalossa, joten tornitaloja koskevat vastaukset perustuvat suurelta osin mielikuviin, joita niihin liittyy. Lähes kaikki vastaajat näkivät tornitalon kerrostaloa mieluisampana vaihtoehtona ja alle 40-vuotiaat suosivat selvästi tornitaloa verrattuna normaaliin kerrostaloon. Tornitalo oli erityisen suosittu talotyyppi *modernien viherkaupunkilaisten* ryhmässä, jonka vastaajat eivät olleet asenteiltaan kovinkaan urbaaneja tai yhteisöllisiä.

Alle 40-vuotiaille lapsitalouksille korostui autopaikan ja yhteiskäyttötilojen tarve. Lisäksi lähiö koettiin yksiselitteisesti negatiivisena asunnon valintatodennäköisyyttä pienentävänä tekijänä. Osalle paras

asuinalue oli keskustan lähialue, toisille uusi asuinalue. Alle 40-vuotiaat lapsettomat parit kokivat uuden asuinalueen ja keskustan lähellä olevan asuinalueen yhtä hyvinä vaihtoehtoina, mutta lähiö oli valintatodennäköisyyttä heikentävä tekijä.

Kaiken kaikkiaan ikäryhmittäin tarkasteltuna alle 40-vuotiaiden asunnonvalintakriteereissä painottui tutkimuksen mukaan liikenneyhteyksien tärkeys. 40-60-vuotiailla painottui liikenneyhteyksien lisäksi myös asuinalueen vehreys. Yli 60-vuotiaiden vastauksissa korostui taas keskeisten palveluiden saavutettavuus. Tämä tulos on saman suuntainen aiempien havaintojen kanssa.

Tulevaisuudessa tarvitaan monipuolisia asumisratkaisuja

Tutkimuksella haettiin vastausta siihen, millaisilla asuinalueilla tulevaisuuden kaupunkilaiset haluavat asua. Nuoremmat, alle 40-vuotiaat, vastaajat olivat kiinnostuneempia uusista alueista kuin vanhemmat, joille kaupunkikeskustan lähialue oli uutta aluetta mieluisampi asuinympäristö. Kumpaankin näistä kaupunkiasumisen kehittämisen tavoista suhtauduttiin yleisesti myönteisesti. Lähiö asuinalueena sen sijaan laski maksuhalukkuutta lähes kaikissa vastaajaryhmissä. Lähiöihin liittyy monilla asukasryhmillä kielteisiä mielikuvia, jotka eivät vastaa välttämättä lähiöissä asuvien ihmisten kokemusta. Erityisesti nuoret suhtautuivat lähiöihin negatiivisesti. Lähiöasumista tulisiakin kehittää vastaamaan nuorten aikuisten toiveita, jotta näiden alueiden hyviä puolia voidaan hyödyntää myös jatkossa. Monissa lähiöissä viihdytään hyvin ja ne koetaan mainettaan paremmiksi asuinpaikoiksi.

Tämän tutkimuksen yhtenä keskeisenä tutkimuskysymyksenä oli, millainen asumisen malli mahdollistaisi tiiviin asumisen ja vastaisi samalla asumisen mieltymyksiä. Vastausten perusteella ihmiset arvostavat hyvin monenlaisia asuinalueita, minkä vuoksi ei ole mahdollista esittää yhtä mallia. Toive vehreästä asuinalueesta yhdisti lähes kaikkia kyselyn vastaajia. Tulosten mukaan monien ihmisten toiveisiin vehreydestä ja omasta ulkotilasta voitaisiin vastata tilavalla parvekkeella ja vehreällä, puutarhamaisella korttelipihalla tai vastaavalla

pienehköllä viheralueella. Kaupunkimaisessa ympäristössä myös täysikasvuisella puustolla on merkitystä vehreyden luomisessa.

Tulosten perusteella erilaisille asuntojen hallintamuodoille voi olla kysyntää tulevaisuudessa. Esimerkiksi vuokraamisen ja omistamisen väliin sijoittuvilla omistusmuodoilla hallituissa asunnoissa asui vastaajista tällä hetkellä 6 prosenttia, mutta ne kiinnostivat seuraavan asunnon hallintamuotona 13 prosenttia vastaajista.

Tornitalot herättivät suurta kiinnostusta vastaajien keskuudessa, mikä oli yllättävää ottaen huomioon tornitalojen vähäisen määrän ja havainnot vaikeuksista myydä joidenkin tornitalokohteiden asuntoja. Tornitaloon liittyy vastauksissa todennäköisesti ajatus siitä, että ne sijaitsevat liikenteellisesti ja palveluiden kannalta keskeisillä paikoilla, isosta osasta asuntoja on avarat näkymät ja asuinalossa on suuren asukasmäärän mahdollistamia erityisiä palveluita.

Valintakokeen vastaukset kuvaavat ihmisten latenteja preferenssejä, joita eivät rajoita esimerkiksi lasten koulujen tai muiden tärkeiden palveluiden sijainti tai asuntojen tarjonta. Erot latenteissa preferensseissä olivat esimerkiksi kaupunkiseutujen ja kohdekaupunkien ulkopuolisen alueen välillä verrattain pieniä. Tämä tulos merkitsee sitä, että havaittavat erot asukkaiden valinnoissa voivat johtua juuri asuntojen tarjonnasta tai muista ulkopuolisista tekijöistä, eivätkä niinkään eri kaupunkien asukkaiden erilaisista asumispreferensseistä. Toisaalta samanlaisilla preferensseillä voidaan olla tyytyväisiä myös hyvin erilaiseen asumiseen, koska monet asuntoon tai asuinalueeseen liittyvät ominaisuudet ovat suhteellisia ja liittyvät toisiinsa.

Sisällys

Yhteenveto	4
1. Johdanto	12
1.1. Tausta	12
1.2 Kaupungistuminen ja asumisen muutos	14
1.3 Tutkimuksen tavoitteet	17
2. Asumisvalinnat aiemmassa tutkimuksessa	18
2.1 Asumisen erityispiirteet sekä hintaan vaikuttavat tekijät	18
2.2 Todellisiin asumisvalintoihin perustuvat menetelmät	25
Hedonisten hintamallien sovellukset Suomen asuntomarkkinoille	26
2.3 Ilmaistuihin preferensseihin perustuvat menetelmät	32
3. Aineisto ja menetelmät	36
3.1 Aineisto	36
Aineiston edustavuus	39
3.2 Valintakoemenetelmä	45
Valintakoemenetelmän toteuttaminen	45
4. Tulokset	49
4.1 Aineiston kuvaus	49
4.2 Asenneulottuvuudet	58
4.3 Muuttoaikomukset ja asumisvalinnat	67
4.4 Valintakokeen yleiset tulokset	83
4.5 Vastaajien maksuhalukkuudet eri attribuuteille	84
4.6 Latentin luokan malli ja ryhmittely	96
4.7 Latentit luokat suhteessa eri taustatekijöihin	101
4.8 Suurimpien kaupunkien asumispreferenssit	109
4.9 Valintakokeen tulokset alle ja yli 40-vuotiaille	115

4.10 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat.....	126
5.Tulosten yhteenveto ja tarkastelu.....	139
Johtopäätökset	147
Lähteet.....	152
Liitteet	159
Liite 1. Muuttoaikomusten ja asumisvalintojen lisätarkastelut.	159
Liite 2. Mallien estimointitulokset.	175
Liite 3. Menetelmien kuvaukset.....	182

1.Johdanto

1.1. Tausta

Tällä hetkellä 54 prosenttia maailman väestöstä asuu kasvukeskuksissa (World Cities Report 2016). Kaupungistuminen on yksi globaaleista megatrendeistä ja hyvin ajankohtaista myös Suomessa. Tämä asettaa uusia haasteita asumismuodoille, kiinteistöille ja rakennetulle ympäristölle. Myös kaupunkien kansainvälistyminen siirtolaisuuden ja työvoiman vapaan liikkuvuuden myötä lisääntyy. Kaupungit laajenevat ja niiden asukastiheys kasvaa. Asumisvalintoihin ja -viihtyvyyteen vaikuttavien tekijöiden huomioon ottamisella on tulevaisuudessa yhä suurempi merkitys asutuskeskusten menestykselle.

Tiivistyviä asumisympäristöjä ja asuntoja suunniteltaessa ja rakennettaessa on tunnettava ja ymmärrettävä asukkaita sekä heidän toiveitaan ja tarpeitaan. Yksilöillä ja perheillä on erilaisia asumispreferenssejä eli mieltymyksiä eri asumisvaihtoehtojen välillä. Kaupunkitaloustieteen näkökulmasta kotitaloudet valitsevat asuinpaikan punnitsemalla sijainnin tuottamia hyötyjä sekä asumis- ja matkakustannuksia. Asumiseen liittyviä ominaisuuksia ovat muun muassa asunnon, sijainti, laatu, varustelu, hinta sekä asuinalueen ominaisuudet, kuten palvelut ja muut alueella asuvat ihmiset ja yhteisöllisyys. Tulot ja varallisuus aiheuttavat eroja ihmisten asumismuotojen valinnan mahdollisuuksiin (Kaipainen 2013).

Asumiseen liittyviä preferenssejä voidaan tukia monilla eri menetelmillä. Asumispreferenssejä kartoittavissa kyselyissä on harvoin kiinnitetty huomiota taloudellisiin rajoitteisiin tai esimerkiksi rajoitteisiin, jotka liittyvät arkielämän käytännön haasteisiin. Aiemmissa tutkimuksissa (mm. Strandell 2017) on noussut esille, että vaikka asenteissa onkin ollut havaittavissa myös urbanisoitumista, suomalaiset arvostavat edelleen väljää ja rauhallista asumisympäristöä. Samaan aikaan kaupungistumiskehitys on kiihtynyt ja esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat keskusta-alueella ovat nousseet

viime vuosina voimakkaasti. Hintojen nousu kertoo siitä, että yhä suurempi osa ihmisiä on valmiita maksamaan kaupunkiasumisesta, vaikka kyselyt asumistoiveista kertovat toisenlaisista asumistoiveista. Asumisessa harvalla onkin mahdollista toteuttaa kaikkia toiveitaan samanaikaisesti, vaan useimmiten valintoja tehtäessä joutuu punnitsemaan eri asioiden tärkeyttä ja usein myös tinkimään joistakin toiveistaan. Esimerkiksi kantakaupunkiasumista arvostava joutuu usein tinkimään asumisen väljyydestä korkean hintatason vuoksi. Asumiseen liittyvien unelmien ja ideaalien sijaan on tarpeellista selvittää, miten kotitaloudet arvottavat asumiseen liittyviä eri näkökulmia ja tekijöitä sekä miten he tekevät valintoja taloudelliset ja muut rajoitteet huomioon ottaen.

Tässä tutkimuksessa käytetään valintakoemenetelmää, jossa vastaajat joutuvat punnitsemaan erilaisia vaihtoehtoja toisiaan vastaan. Tällä menetelmällä pystytään arvioimaan sitä, kuinka paljon vastaaja arvostaa eri tekijöitä valintoja tehdessään. Tyypillisesti vastaajalle esitetään useita peräkkäisiä valintatilanteita, joissa on kahdesta neljään vaihtoehtoa. Tässä tutkimuksessa valintatilanteita esitettiin viisi kullekin vastaajalle ja vaihtoehtoina valintatilanteissa oli kaksi erilaista uutta asuntoa ja vastaajan nykyinen asunto (Kuva 1). Valintakokeen toteuttaminen kuvataan tarkemmin Aineisto ja menetelmät -luvussa ja analyysimenetelmät raportin liitteessä.

Valintatilanne 1

Valintatilanteita kuvaavat tekijät	Uusi asuintalo 1	Uusi asuintalo 2	Nykyinen asuntosi
Asuinalue	Kaupunkikeskustan lähialue	Lähiö	Kumpikaan vaihtoehtoista 1 tai 2 ei ole mieluisampi kuin nykyinen asuntosi
Talotyyppi	Tornitalo	Tornitalo	
Vehreys	Ei viheralueita	Luonnonläheinen puistoalue	
Autopaikat	Ei omaa autopaikkaa	Oma autopaikka	
Pinta-ala	Nykyinen	Nykyinen	
Yhteiskäyttötilat	Monipuolisia ja viihtyisiä yhteiskäyttötiloja	Ei mitään yhteiskäyttötiloja	
Vuokra tai hankintahinta	Nykyinen	Nykyinen	
Toiveitani vastaa parhaiten vaihtoehto...	☐	☐	☐

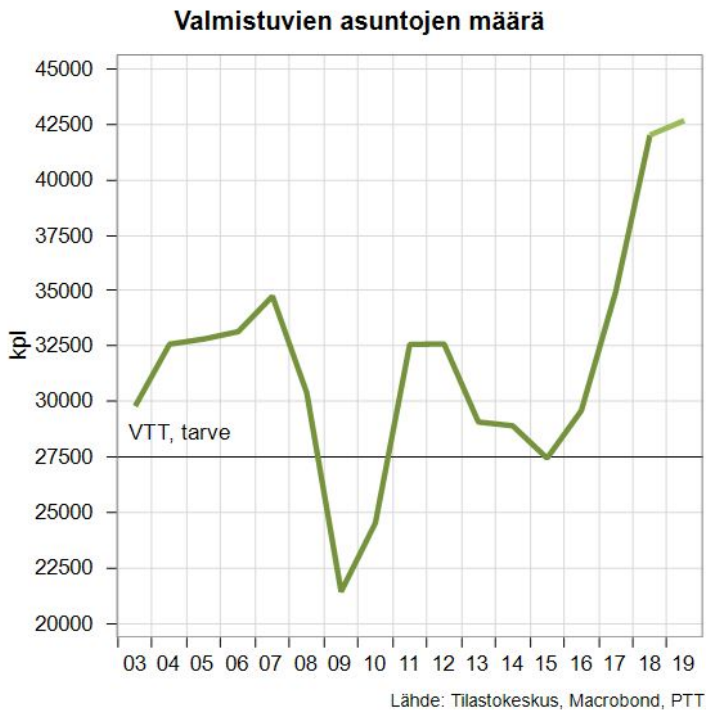
Kuva 1. Esimerkki valintakokeen valintatilanteesta

Tunnistamalla ja ymmärtämällä asukkaiden ns. latentteja preferenssejä voidaan tuoda esille asumisen mieltymyksiä, jotka eivät tule esille todellisissa valinnoissa esimerkiksi asuntojen puuttuvan tarjonnan vuoksi. Samalla voidaan kannustaa kiinteistö- ja rakennusalan toimijoita monipuolisempaan ja laadukkaampaan rakentamiseen esimerkiksi luoden monimuotoisempaa kerrostaloasumista ja tiivistä kaupunkirakentamista, jotka kuitenkin vastaavat asumispreferenssejä.

1.2 Kaupungistuminen ja asumisen muutos

Kaupungistuminen kiihtyi Suomessa uudelleen finanssikriisin jälkeisinä aikoina vuoden 2009 jälkeen. Muuttoliike suurimpiin kaupunkeihin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle ylitti korkeimmatkin arviot alueellisesta väestökehityksestä muutamassa vuodessa. Samaan aikaan valmistuneiden asuntojen määrä tippui alle 25 000 vuodessa. Vaikka asuntoja valmistui jälleen ennen eurokriisiä 2011-2013 vielä yli 30 000 asuntoa kahtena vuotena, sukelsi asuntotuotanto jälleen muutamaksi vuodeksi alle 30 000 asunnon tason, jota VTT piti vuoden 2016 arviossaan riittävänä voimakkaan kaupungistumisen aikana. (Vainio 2016). Uusista asunnoista syntyi useampana vuotena vajetta varsinkin kasvukeskuksissa. Koska asuntoja on rakennettu

varsinkin kasvukeskuksissa vähemmän kuin olisi kysyntään nähden tarvetta, ovat asuntojen hinnat nousseet näillä alueilla.



Kuva 2. Valmistuvien asuntojen määrä Suomessa 2003-2019. Ennuste: PTT. (Vuori ym. 2019)

Kaupungistuminen ei ole uusi ilmiö Suomessa, vaikka se on viime vuosina jälleen yllättänyt voimistumisellaan. Asuntopulaa on helpotettu asuntopolitiikalla jo sotien jälkeisestä ajasta alkaen 1940-luvulta. Kaupungistuminen näkyi voimakkaasti 1960-luvulta asti maalta kaupunkeihin suuntautuneen muuttoliikkeen vuoksi. Viime vuosien vilkkaasta asuntotuotannosta huolimatta valmistuneiden asuntojen lukumäärät ovat olleet vielä kaukana 1970-luvun huippuvuosista.

Uudistuotannossa viime vuosina ovat korostuneet useissa kasvukeskuksissa pienet kaupunkiasunnot. Myös perheasuntojen neliöt ovat laskeneet huomattavasti. Vuokra-asuntosijoittamisen myötä erityisesti pienet asunnot kasvukeskuksissa ovat olleet asuntosijoittajien

suosiossa. Asuntosijoitukset ovat houkuttelleet myös uudenlaisia toimijoita alalle, kuten asuntosijoitusrahastoja ja lyhytaikaiseen vuokraamiseen erikoistuneita yrityksiä. Muiden sijoitusinstrumenttien ja erityisesti korkotason laskettua vuonna 2013 asuntosijoitukset nähtiin vakaana, mutta kuitenkin riittävän suurta tuottoa tuottavana sijoitusmuotona. (Alho ym. 2018). Sijoittajavetoinen rakentaminen on toisaalta vauhdittanut rakentamista ja helpottanut asuntopulaa, mutta myös tuottanut aiempaa pienempiä asuntoja.

Vanhan asuntokannan osalta kotitalouksien kysyntää on siirtynyt yhä enemmän pieniin asuntoihin, jotka ovat hyvillä sijainneilla olleet hintatasoltaan saavutettavissa. Keskusta-alueiden suuremmat perheasunnot ovat jo useimmilta palkansaajilta tavoittamattomissa.

Toiveet asunnon ominaisuuksien ja maksukyvyn välillä eivät välttämättä kohtaa omistusasuntomarkkinoilla, jolloin monelle kotitaloudelle vuokra-asuminen on noussut houkuttelevaksi vaihtoehdoksi. Hinta- ja vuokratasot ovat nousseet erityisesti kasvukeskusten keskusta-alueiden pienissä asunnoissa. Kun pienistä kaupunkiasunnoista ovat kilpailleet nyt myös asuntosijoittajat on kasvanut kysyntä näkynyt hintojen nousuna.

Jotta asuntoja pystytään pitämään yhä useampien tavoitettavissa, on asuntojen tarjontaa lisättävä. Kasvukeskuksissa ja varsinkin Helsingissä maantieteellisistä syistä rakennuskelpoisesta maasta on keskeisimmillä paikoilla pulaa. Asuntotarjontaa keskeisillä paikoilla on pystytty kasvattamaan pääasiassa täydennysrakentamisella, eli tiivistämällä rakentamista vajaakäytöllä olleilla tonteilla ja jonkin verran myös ullakkorakentamalla ylöspäin. Rakennettuun ympäristöön täydennysrakentamisessa on omat kustannuksia kasvattavat haasteensa, jolloin täydennysrakentamisella tuotettujen asuntojen ominaisuudet korostuvat potentiaalisten ostajien maksuhalukkuudessa. Mistä ominaisuuksista asunnon ostoa harkitsevat ovat valmiita maksamaan ja mitkä ominaisuudet eivät vaikuta asukkaiden maksuhalukkuuteen?

Asuntorakentamisen ollessa määrällisesti korkealla tasolla ja kustannusten ollessa korkeat suhdannehuipulla, on yhä tärkeämpää pystyä vastaamaan asumisen tarpeisiin, joita asukkaat pohjimmiltaan

arvostavat. Tärkeää on pystyä hahmottamaan erilaisilla asumisprefereensseissä ryhmiteltyä asunnonostoa harkitsevat ja heidän suhteelliset osuutensa, jotta rakentamisella pystytään vastaamaan tarkoituksen mukaisesti asumisen arvoihin nyt ja tulevaisuudessa.

Asumisbarometreissä on pitkään korostuneet haaveet omakotitaloista ja hyvistä kulkuyhteyksistä sekä palveluista, jotka voivat useassa tapauksessa olla ristiriitaisia. Kaikkia ominaisuuksia kaikille ei ole mahdollista rakentaa, varsinkaan kohtuullisin kustannuksin. Vaikka sääntelyä rakentamisessa on pyritty karsimaan, on kaikella sääntelyllä vaikutusta rakentamisen hintaan.

Asuntojen hinnat eivät kuitenkaan määräydy suoraan rakennuskustannusten mukaan, vaan asunnon ostajien arvostamien ominaisuuksien perusteella. Aukas ei ole valmis maksamaan ominaisuudesta, jota ei pidä arvokkaana, vaikka sen rakentaminen aiheuttaisi kustannuksia rakentajalle. Paljastetuilla arvostuksilla olisikin mahdollista selvittää mikä osa sääntelystä kasvattaa ja millä osalla ei ole vaikutuksia asuntojen hintoihin tiettyjen asukasprofiilien osalta. Tarpeita vastaavan rakentamisen riittävä määrä pitää asuntojen hintakehityksen tasaisena ja ennakoitavana.

1.3 Tutkimuksen tavoitteet

Tämä tutkimus tarkastelee kaupunkiseutujen asukkaiden asumismielityksiä ja valintoja kyselytutkimuksen perusteella. Tarkastelussa painotetaan erityisesti alle 40-vuotiaita vastaajia, koska heidän keskuudessaan muuttoaikomukset ovat kaikkien yleisimpiä. Tästä painotuksesta huolimatta tarkastellaan myös vanhempien ikäluokkien asumismielityksiä. Tutkimus tuottaa tietoa kaupunkiseuduilla asuvien henkilöiden asumisprefereensseistä ja -valinnoista sekä tunnistaa erilaisia asukasprofiileita näiden arvostusten perusteella. Tutkimuksella halutaan tuottaa tietoa etenkin kaupunkisuunnittelijoiden ja kaupunkien päättäjien tarpeisiin. Tutkimus vastaa mm. seuraaviin kysymyksiin:

- Millaista rakentamista ihmiset haluavat, miten paljon auto-paikoille on tarvetta tai miten vastaajat arvottavat eri tyyppistä vehreyttä?
- Haluavatko asukkaat enemmän kokonaan uusia asuinalueita vai tiivistävää uudisrakentamista keskusta-alueilla tai lähi-öissä?
- Minkälaisia asukasprofileita arvostusten ja valintojen perusteella voidaan tunnistaa?
- Mikä olisi asumisen tuote tai malli, jolla tiivistetään asumista kaupunkiseuduilla, mutta joka vastaisi asumispreferenssejä?

2. Asumisvalinnat aiemmassa tutkimuksessa

2.1 Asumisen erityispiirteet sekä hintaan vaikuttavat tekijät

Asunto on asumispalveluja tuottava hyödyke ja asuminen on kotitalouksien yksi merkittävimmistä kulutuksen kohteista. Riittävä asuminen ja siihen liittyvä turvallisuus ovat paitsi perustarpeita, myös resursseja, jotka edistävät muiden hyvinvoinnin osa-alueiden toteutumista. Suomalaisten asuminen on vuosikymmenten aikana huomattavasti parantunut, ja myös viimeaikainen kehitys on ollut enemmistölle suomalaisista suotuisaa. (Juntto, 2008; Tilastokeskus, 2018.)

Asumiseen liittyy monia erityispiirteitä, joista tärkein on asumisen välttämättömyys. Merkittävä asumisen piirre on myös sen poikkeuksellinen kalleus: esimerkiksi vuonna 2016 suomalaisen tuloista meni asumiseen yli 28 prosenttia kaikista kulutusmenoista (Tilastokeskus, 2018; PTT, 2018). Asuntojen markkinahinta on yleensä hyvin suuri suhteessa keskivertokotitalouksien tuloihin. Asunto onkin kotitalouksien tärkeimpiä varallisuuskohhteita, joten asuntomarkkinoiden heilahteluilla voi olla merkittävä vaikutus kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen (Laakso ja Loikkanen, 2004; Hilbers et al., 2008).

Kolmas asumiseen liittyvä erityispiirre on asumisen ja asuntojen heterogeenisuus. Asunto voidaan nähdä moniulotteisena, eri ominaisuuksista koostuvana yhdistelmähyödykkeenä. Tällä tarkoitetaan sitä, että asunto koostuu useista rakenteellisista, määrällisistä ja laadullisista ominaisuuksista, eikä asuntomarkkinoilla ole koskaan kaikkilta ominaisuuksiltaan (ml. sijainti) kahta täysin samanlaista asuntoa.

Asunnolle tyypillisiä piirteitä ovat kiinteä sijainti, pitkä käyttöikä, pitkä suunnittelu- ja tuotantoprosessi sekä korkeat tuotantokustannukset. Myös asunnon vaihtoon liittyvät kustannukset muodostuvat yleensä korkeiksi. Ne tekevät asuntomarkkinoiden tarjonnasta jäykkää ja tarjonta sopeutuu kysynnän muutoksiin huomattavasti hitaammin kuin monilla muilla hyödykemarkkinoilla. Vaikka asunnon hinta määräytyy asuntomarkkinoilla viime kädessä kysynnän ja tarjonnan perusteella, asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttavat useat eri tekijät. Näistä merkittävimpiä ovat makrotaloudelliset, alueelliset sekä asunnon ominaisuuksiin liittyvät tekijät. (Hilbers et al., 2008; Schaumann, 2013; Siikanen, 1992.)

Makrotaloudelliset tekijät vaikuttavat asuntojen hintoihin yhdenmukaisesti, eli asunnon sijainnilla tai ominaisuuksilla ei ole merkitystä vaikutuksen suuruuteen. Makrotaloudellisia tekijöitä ovat muun muassa yleinen korkotaso ja inflaatio. Suhdanneherkkyys on suomalaista asuntorakentamista ja asuntomarkkinoita leimaava piirre.

Alueellisesti tai paikallisesti vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi työllisyystilanne, muuttoliike, vuokramarkkinoiden toimivuus ja aluepolitiikka. Kaavoitus osana aluepolitiikkaa vaikuttaa merkittävästi alueen asuntotuotantoon ja siten asuntojen tarjontaan. Alueellisten tekijöiden vaikutus asuntojen hinnan muodostuksessa on suuri. Erityisesti työllisyyskehityksessä on suuria eroja alueittain, ja kyseiset erot välittyvät myös kaupunkiseutujen asuntomarkkinoille. Tästä syystä Suomeenkin on muodostunut erillisiä alueellisia asuntomarkkinoita. Asuntojen hintataso, sen muutokset ja hintaan vaikuttavat tekijät voivat vaihdella huomattavasti alueellisten asuntomarkkinoiden välillä.

Sijainnilla on suuri merkitys asunnon hintaan, koska jokaisella asunnolla on oma ainutlaatuinen sijaintinsa. Lisäksi esimerkiksi kaupungin keskustoissa on vain rajallisesti tilaa asunnoille. Sijainnin merkityksessä korostuvat erityisesti etäisyys tärkeisiin paikkoihin (työpaikka, kauppa, koulu), liikenneyhteydet, ympäristön käyttö asunnon lähialueella sekä julkinen valta (kunta), jonka lainsäädännön alle asunto kuuluu. Ainutlaatuiseen sijaintiin liittyen asunnon hintaan vaikuttavat myös ulkoiset tekijät, kuten alueen yleinen maine sekä ympäristön meluisuus ja turvattomuus (Vilkama, Ahola, ja Vaattovaara 2016)

Asuntojen yksityiskohtaiset ominaisuudet - pinta-ala, huoneiden lukumäärä, pohjaratkaisu, rakennusvuosi, kerros, kunto, tyyli jne. - määrittelevät asunnolle tarkemman hinnan ja selittävät hintamuu-
tosten vaihtelua asuntojen välillä. Asuntomarkkinoilla ei ole koskaan
kaikesta ominaisuuksiltaan (ml. sijainti) kahta täysin samanlaista
asuntoa. Heterogeenisuus onkin yksi merkittävä tekijä, joka erottaa
asuntomarkkinat monista muista markkinoista.

Näiden tekijöiden ohella esimerkiksi rahoituksen saatavuus määrittää asuntojen hintakehitystä. Asunnot ovat myös sijoituskohteita, jolloin vaihtoehtoisten sijoituskohteiden houkuttelevuus välittyy asuntojen hintakehitykseen (Saarimaa, 2008). Lyhyellä aikavälillä aluepoliittiset ja verotukselliset päätökset saattavat vaikuttaa jopa huomattavasti asuntojen hintakehitykseen. Julkinen valta pystyy sääntelemään asuntomarkkinoita muun muassa verotus-, raha- ja kaavoituspolitiikan avulla. (Saarimaa, 2010; Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa, 2014.) Myös odotuksilla on suuri merkitys asuntomarkkinoilla: odotukset tulevasta kehityksestä sekä taloudessa yleensä että asuntomarkkinoilla määrittävät asuntojen tämänhetkisiä hintoja.

Aiemman tutkimuksen mukaan, suomalaisten asumismielityksissä ovat korostuneet turvallisuus, luonnonläheisyys, palvelut ja liikenneyhteydet (Kortteinen, Tuominen ja Vaattovaara, 2005; Tyrväinen, Silvennoinen ja Ylen, 2007; Sipilä, Bäcklund ja Tyrväinen, 2009; Faehnle, Bäcklund ja Laine, 2009). Hasun (2009, 2017) mukaan suomalaiset arvostavat asuinympäristössään luonnonläheisyyttä ja

rauhallisuutta, pientalovaltaisuutta, turvallisuutta ja hyvää huolenpitoa. Tutkimuksen mukaan nämä preferenssit eivät kuitenkaan aina toteudu, sillä esimerkiksi Helsingin seutu on yksi Euroopan kerrostalovaltaisimmista. Keskeiseksi tulokseksi tutkimuksessa nousi preferenssien erilaisuus: yhden suomalaisen ”asumisen unelman” sijasta on olemassa varsin vastakkaisiakin asumistoiveita. Esimerkiksi Vasasen (2010) tutkimuksen mukaan Turun keskustan asukkaat jakautuivat asumispreferenssejä tarkasteltaessa selvästi kahteen ryhmään: niihin, jotka arvostavat pientaloasumista, ja niihin, jotka pitävät parempana tiivistä kaupunkiympäristöä. Huomionarvoista on, että eri elämäntilanteissa asumiseen liittyvässä päätöksenteossa on erilaisia rajoitteita: resurssirajoitteet ohjaavat asumisen valintoja, mutta myös asumispreferenssien muotoutumista (Hasu, 2009, 2017). Jälkimmäisellä tarkoitetaan sitä, että asumistoiveita pohdittaessa rajataan vaihtoehtoja lähtökohtaisesti niin, että ne ovat saavutettavissa käytettävissä olevilla resursseilla. Kyttä ja Kahila (2006) toivat esille, että arjen realiteetit selittävät asumisen valintoja enemmän kuin esimerkiksi identiteetin ilmentämiseen liittyvät syyt. Myös Vaattovaara (2009) on tuonut esiin elämäntyylin toistaiseksi vähäisen korostumisen suomalaisessa asumisessa.

Luonnonläheisyys on tutkimusten mukaan hyvin tärkeää myös kaupunkien keskustojen asukkaille. Huomionarvoista on kuitenkin se, että keskusta-alueiden asukkaiden luonnonläheisyys poikkeaa huomattavasti siitä, mikä usein ymmärretään luonnonläheiseksi asuin-ympäristöksi: omakotitalo metsän keskellä tai järven rannalla. Luonnonläheisen asumispreferenssin hajoaminen hyvinkin erilaisiksi asu-miskäytännöiksi tulee esiin myös Mäenpään (2008) esittämässä ideassa ”avarasta urbanismista”. Kyseisen idean mukaan samanlaisilla preferensseillä päädytään hyvinkin erilaisiin asumisratkaisuihin ja viihdytään niissä, koska ahtaus, tiiviys, rauhallisuus ja luonnonläheisyys ovat suhteellisia käsitteitä (Mäenpää, 2008).

Kotitalouksien sijoittumisen ja asuinpaikan valintateoria

Kotitalouden sijainnin valintaan liittyvä teoriapohja perustuu Fujitan (1989) esittämään malliin. Mallin mukaan kotitalouksien sijoittumisessa ja asuinpaikan valinnassa yhdistyvät kolme keskeistä tekijää: saavutettavuus, tila ja ympäristön viihtyisyys. Saavutettavuuteen kytkeytyy sekä rahassa että ajassa mitattavat kustannukset, joita kuluu muun muassa työmatkaan ja palveluiden saatavuuteen. Tila viittaa asunnon ja tontin kokoon ja tilankäyttöön. Ympäristön viihtyisyyteen kuuluu esimerkiksi luonnonmaisemat, ympäristön turvallisuus ja naapuruston laatu. Sijoittumisessaan ja asuinpaikan valinnassaan kotitaloudet punnitsevat näitä tekijöitä budjettirajoitteensa sisällä. (Fujita, 1989.)

Perinteisen mikroteorian mukaisesti kotitaloudet pyrkivät maksimoimaan asumispalveluista saadun hyödyn valitsemalla asunnon sen ominaisuuksien tuottaman hyödyn perusteella. Kotitalouksien asuinpaikan valintateoriassa kotitalous valitsee itselleen optimaalisen asuinpaikan ottamalla huomioon asunnon sijainnin hyödyt ja haitat sekä toisaalta asumis- ja matkakustannukset. Erilaisilla kotitalouksilla on erilaiset preferenssit, sillä kotitaloudet arvostavat eri asioita. Asuminen on eri hintaista eri sijainneissa, mikä rajoittaa kotitalouksien asuinpaikan valintaan liittyviä päätöksiä. Merkittävä osa työpaikoista ja palveluista sijaitsee yleensä keskusta-alueella, mikä näkyy asumisen hinnassa tyypillisesti siten, että asumisen yksikköhinta on korkein keskustan läheisyydessä ja alenee keskusetaisyyden lisääntyessä. Alueiden välillä on kuitenkin laadullisia eroja: kaukana keskustasta sijaitseva alue voi olla merenrannan tai hyvien palvelujen läheisyydessä. Tällöin asuntojen yksikköhintakin voi olla korkeampi kuin lähempänä keskustaa sijaitsevilla alueilla. (Laakso, 1997.)

Kauemmas keskustasta mentäessä matkakustannukset yleensä nousevat. Asumisen yksikkökustannukset kuitenkin tyypillisesti laskevat, mikä mahdollistaa asumisen suuremmassa asunnossa (Laakso 1997). Jos kotitalous vaatii asuinpaikaltaan hyvän saavutettavuuden, sen on mahdollisesti tyydyttävä tilaltaan pienempään asuntoon. Kotitalouksien asuinpaikan valintateorian mukaan kotitalouden on

asuinpaikkaa valitessaan tasapainoteltava matka- ja asumiskustannusten välillä (Fujita, 1989.) Muth (1961) osoitti, että asumiskustannukset eri keskustaetäisyydellä oleville asunnoille eivät ole yhtä suuret. Yksikeskustaisessa mallissa samantyyppisiä kotitalouksia voi asua eri etäisyyksillä keskustasta, mutta sijainnista aiheutuvat erot matkakustannuksissa kompensoituvat vastaavasti asumiskustannuksissa. Yksinkertaistaen voidaan sanoa keskustaetäisyyden ja asumiskustannusten välillä vallitsee käänteinen riippuvuussuhde: maan hinta yksikköä kohden alenee keskustaetäisyyden kasvaessa.

Käytännössäkin asuin- ja työpaikan sijainti sekä arkipäivän toimintojen edellyttämä liikkuminen ja kulkuyhteydet ovat merkittäviä ennen kaikkea ajankäytön ja asumiskustannusten kannalta. Aika on rajallinen resurssi, joka viime kädessä asettaa rajat arkielämän toimintojen maantieteelliselle hajautumiselle. (Kytä ja Kahila, 2006.) Liikkumismahdollisuuksien paraneminen ja nopeutuminen on luonut edellytykset entistä pitempien työmatkojen tekemiseen. Asumiskustannusten kalleus varsinkin isoilla kaupunkiseuduilla puolestaan luo painetta työssäkäyntialueen laajenemiseen, sillä nykyisillä hintatasoilla reuna-alueiden edullisemmat asumiskustannukset kompensoivat yleensä helposti kasvaneet matkakustannukset. Myös matkoihin liittyvät mukavuustekijät, esimerkiksi työmatkan turvallisuus tai mahdollisuus tehdä pitkä työmatka joukkoliikenteen matkustajana, voivat vaikuttaa asuinpaikan valintaan.

Kotitalouksien kannalta saavutettavuudessa on siis ennen kaikkea kysymys halutun elämäntavan toteuttamismahdollisuudesta (Kytä ja Kahila, 2006). Esimerkiksi Lampinen et al. (2004) nostavat yksilön sijoittumispreferenssien näkökulmasta keskeiseksi tekijäksi mahdollisuuden saavuttaa ne toiminnot ja palvelut, jotka ovat välttämättömiä hyvän elämän edellytysten luomiseksi. Laadukkaan asuinalueen kriteeriksi on yhä vahvemmin muodostumassa kävelijäystävällisyys eli se, että asukas saavuttaa kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteen avulla päivittäiset palvelut ja muut toiminnot (Talen, 2003).

Tärkeä näkökulma on myös potentiaalinen saavutettavuus: kysymys ei ole pelkästään tämänhetkisistä tarpeista vaan myös siitä, minkälaisia edellytyksiä asuinpaikka tarjoaa elämäntilanteen muuttuessa. Eri-tyisesti saavutettavissa olevan työmarkkina-alueen laajuus voi olla tärkeä asuinpaikan valintaan vaikuttava tekijä, jolla varaudutaan muuttuviin elämäntilanteisiin. (Lampinen et al., 2004.)

Asuinpaikan valintaan ja asumisen kalleuteen liittyy kiinteästi myös asuinalueiden eriytyminen eli segregatio. Asukkaiden alueellinen eriytyminen tarkoittaa sitä, että ominaisuuksiltaan samanlaiset ihmiset hakeutuvat samoille asuinalueille erilleen toisentyyppisistä asukkaista. Eriytyminen voi liittyä mihin tahansa asukkaiden väestölliseen tai sosioekonomiseen ominaisuuteen: esimerkiksi tulotasoon, sosioekonomisen asemaan tai työllisyyteen. Eriytyminen voi olla myös etnistä, jolloin etninen alkuperä ja ulkomaalaisuus määrittää eriytymistä. (esim. Massey ja Denton, 1988; Shevky ja Bell, 1961; Virtanen, 1996; Vaattovaara ja Kortteinen, 2012.)

Asukkaiden alueellista eriytymistä tapahtuu kaikissa suurkaupungeissa. Tarkastelemalla asuntomarkkinoita paikallisella tasolla voidaan syventää tietämystä asuinalueiden eriytymisestä (Kortteinen ja Vaattovaara 2015; Kytö 2013). Eräät alueellisen eriytymisen näkökulmat korostavat asuntomarkkinoiden kerrostuneisuutta; asuinalueet järjestyvät hierarkkisesti alueen houkuttelevuuden, fyysisten ja sosiaalisten ominaisuuksien sekä statuksen mukaan. Alueiden välinen hierarkia tulee sitä selvemmin esiin, mitä isommat erot asuinalueilla on asuntojen hintatasossa, asuinalueen fyysisissä ja sosiaalisissa rakenteissa, palvelutarjonnassa tai kulkuyhteyksissä (Vilkama, 2011). Eriytymistä ja sen seurauksia on havaittavissa mm. lähiöasumisen heikossa maineessa. Lähiöt ovat usein kuitenkin asukkaidensa näkökulmasta mainettaan parempia asuinpaikkoja eivätkä niiden asukkaiden kokemat häiriötekijät poikkea muista tiiviistä kerrostaloalueista (Kemppainen 2017).

Asumisen kalleus on ollut kasvava ongelma Suomessa erityisesti pääkaupunkiseudulla, missä se on johtanut yhdyskuntarakenteen hajautumiseen. Pääkaupunkiseudulla on jo useita asuinalueita, jotka ovat

alkaneet poiketa kaupungin keskiarvosta esimerkiksi työttömyydessä ja koulutuksessa. Väestön sosioekonominen rakenne kytkeytyy yhä tiiviimmin asuntokannan rakenteeseen. Vuokratalovaltaisille alueille kasaantuu heikommin koulutettua väkeä, syrjäytyneitä ja maahanmuuttajia. On myös empiiristä näyttöä siitä, että kantaväestö on alkanut Helsingin seudulla välttää sosioekonomisesti heikentyneitä ja etnisesti leimautuneita alueita. Kyse on ennen muuta turvattomuuden kokemisesta. Turvattomuuden tunteet paikantuvat selvästi sellaisille osa-alueille, joilla miesten työllisyysaste on alhainen (Kortteinen, Tuominen ja Vaattovaara, 2005; Vaattovaara, Kortteinen ja Ratvio, 2009; Vilkama, Ahola ja Vaattovaara, 2016).

2.2 Todellisiin asumisvalintoihin perustuvat menetelmät

Yleinen makrotaloudellinen tilanne taustoittaa hintakehitystä asuntomarkkinoilla. Tarkempi asunnon hinnan määrittely perustuu kuitenkin kunkin asunnon ominaisuuksiin. Hedonisten hintojen teoriassa asunto nähdään moniulotteisena heterogeenisenä hyödykekokonaisuutena, joka sisältää asunnon määrällisiä, laadullisia ja rakenteellisia ominaisuuksia, kuten koko, kunto, ikä, parveke ja sauna. Hyödykekokonaisuuteen lukeutuu myös asunnon sijaintiin ja alueeseen liittyviä ominaisuuksia, kuten kaupungin keskustan tai palveluiden saavutettavuus sekä asuinalueen viihtyisyys. Ominaisuuksilla on vaikutusta asunnon hintaan ensinnäkin, koska kotitaloudet arvostavat niitä eri tavoin ja toiseksi, koska eri ominaisuuksilla varustettujen asuntojen tarjonta ja kysyntä vaihtelevat. Hedonisten hintojen teoriassa ominaisuudet ovat homogeenisia, ja niille on markkinoilta johdettavissa hinta. Yksittäisillä ominaisuuksilla ei kuitenkaan ole todellisuudessa hintoja asuntomarkkinoilla, sillä asunnot myydään ominaisuuksiensa yhdistelmänä yhdellä markkinahinnalla. (Laakso ja Loikkanen, 2004.)

Asuntomarkkinoille sovellettuna hedonisten hintojen teorian lähtökohta on, että asunnon hintafunktio heijastuu epäsuorasti markkinoilta. Jokaiselle asunnon ominaisuusmuuttujalle voidaan määrittää hinta, jolloin asunnon hintafunktio saadaan näiden

ominaisuusmuuttujien hintojen summana. Kotitalouksien asumismielitymykset ja -arvostukset tulevat esiin, kun he ostavat tietyn ominaisuuksin varustetun asunnon tietyllä hinnalla. Eri ominaisuuksin varustettujen asuntojen hintojen vaihtelu kertoo epäsuorasti siitä, miten kotitaloudet arvostavat eri ominaisuuksia. (Laakso ja Loikkanen 2004; Lönnqvist, 2015).

Hedonisten hintamallien sovellukset Suomen asuntomarkkinoille

Asuntojen kysyntä vaihtelee kotitalouksien mieltymysten ja arvostusten mukaan. Kuten edellä esitettiin, asuntojen hintojen hedonisessa tarkastelussa pyritään erottamaan se, mikä on asunnon ja asuinympäristön mitattavien ominaisuuksien sekä asunnon sijainnin merkitys asunnon kysynnälle, ja näin ollen hinnalle. Mitattavia ominaisuuksia ovat esimerkiksi huoneiden lukumäärä, asunnon ikä sekä etäisyys kouluun. Mitattaville ominaisuuksille pystytään estimoimaan arvo regressioanalyysin avulla.

Hedonista hintojen menetelmää on sovellettu Suomen asuntomarkkinoille useissa tutkimuksissa. Tutkimuksissa on hyödynnetty monia eri lähestymistapoja ja näkökulmia. Asunnon sijainti, rakenteelliset ominaisuudet sekä asuinympäristön laatu ovat keskeisiä asuntojen markkinahintoihin vaikuttavia tekijöitä Suomessa.

Lönnqvist (2015) sovelsi hedonista hintojen menetelmää Helsingistä ja Helsingin seudulta kerättyyn asuntohinta-aineistoon. Tutkimuskohteena olivat kaupunkiluonnon, arkkitehtonisen laadun ja työpaikkojen saavutettavuuden vaikutukset asuntojen hintoihin. Kaupunkiluonnon osalta tutkimuskohteisiin kuului viheralueet ja ulkoilalueet sekä rakentamattomat maa-alueet yleensä. Maankäyttöä kuvaavien muuttujien ohella tutkimuksessa tarkasteltiin kaupunkiluonnon hintavaikutuksia etäisyysmuuttujien kautta. Tutkimuksessa hyödynnetty aineisto koostui Helsingin tiedoista vuosilta 2002-2004. Tutkimuksen mukaan Helsingin runsaasta viheraluetarjonnasta huolimatta kaupunkiluonnolla voitiin havaita olevan selviä positiivisia vaikutuksia asuntojen hintoihin. Arkkitehtonisen laadun osalta

tutkimus kattoi Helsingin ja Helsingin seudun vuosilta 1980-2008. Tulokset osoittivat, että esimerkiksi arkkitehtoniset maamerkit vaikuttavat positiivisesti asuntojen hintoihin lähiympäristössään. Lisäksi asuinrakennusten suunnittelijoiden kokemus, menestys kilpailuissa sekä koulutus ovat tekijöitä, joilla on asuntojen hintaan positiivinen vaikutus. Jugendtyylin arvostus nousi myös esille tuloksista. Työpaikkojen saavutettavuuden osalta tutkimuksen aineisto kattoi pääkaupunkiseudun vuodelta 2010. Tulosten mukaan tavanomaiselle keskustaetäisyydelle rinnakkaiset mitat, kaikkien työpaikkojen saavutettavuus ja työpaikkojen määrä 30 minuutin matka-aikavyöhykkeellä, tuottivat selitysasteeltaan likimain samankaltaisia tuloksia. Merkittävää tutkimuksessa oli kuitenkin havainto siitä, että työpaikkojen saavutettavuus joukkoliikenteellä on huomattavasti autosaavutettavuutta voimakkaampi asuntohintoihin vaikuttava tekijä. (Lönnqvist, 2015.)

Laakso (1997) käsitteli laajasti asuntojen ominaisuuksien kysyntää kaupunkialueilla. Tulosten mukaan liikenteellisellä etäisyydellä on pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin todella tuntuva vaikutus. Asunnot, jotka sijaitsivat noin 10 minuutin liikenne-etäisyydellä ydinkeskustasta olivat tutkimuksessa yli 50% kalliimpia kuin vastaavan tyyppiset asunnot pääkaupunkiseudun reuna-alueilla. Etäisyys lähimpään aluekeskukseen osoittautui tutkimuksessa myös yhdeksi merkittäväksi asuntojen hintoihin vaikuttavaksi tekijäksi Helsingissä. Tutkimuksen tulosten mukaan erinomaisen palvelutason asuinalueilla sijaitsevat asunnot olivat noin 10 prosenttia kalliimpia kuin vastaavantyyppiset asunnot heikomman palvelutason asuinalueilla.

Talotyyppi ja tonttitasoinen väljyys vaikuttivat Laakson (1997) mukaan merkittävästi asunnon hintaan: pientaloasumista ja väljyyttä arvostetaan. Laakson (2015) tutkimuksessa talotyyppin osoitettiin pääkaupunkiseudulla vaikuttavan asunnon hintaan merkittävästi. Pientaloasunto, joka on sijainnin, asuinalueen, rakennuksen ja asunnon suhteen vertailukelpoinen, oli kaikissa aluetyypeissä 6–12 prosenttia kalliimpi kuin vastaavanlainen kerrostaloasunto. Huomionarvoista on myös se, että suomalaisten asumistoiveita käsittelevissä tutkimuksissa tärkein asuntoon liittyvä toive on riittävä tila. Tämä on tullut

poikkeuksetta esille monissa eri tutkimuksissa (esim. Strandell, 2011; Juntto, 2007).

Asunnon hinnan on osoitettu laskevan rakennuksen iän suhteen 50-60 vuoteen asti; sitä vanhemmat asunnot ovat sen sijaan arvokkaampia (Laakso, 1997). Asunnon hinta ei siis kaikissa tapauksissa laske lineaarisesti asunnon iän noustessa. Vanhemmat talot saattavat olla arvotaloja, joiden huoneistojen hinta on korkea. Laakson (2015) mukaan asunnon hinta aleni pääkaupunkiseudulla iän mukana 1970-luvulla rakennettuihin asuntoihin asti. Ennen 1970-lukua rakennetut asunnot olivat keskimäärin kalliimpia kuin 1970-luvulla rakennetut asunnot. Lisäksi tiettyjen aikakausien rakennustyylit saattaa olla arvostetumpaa kuin toisten, mikä näkyy myös hinnoissa.

Lisäksi Laakson (1997) mukaan asunnon kunto vaikuttaa voimakkaasti sen hintaan. Pääkaupunkiseudulla hyväkuntoiseksi luokiteltu asunto oli keskimäärin 15 prosenttia vastaavantyyppistä huonokuntoista asuntoa kalliimpi (Laakso, 1997). Rantalan (1998) koko Suomea koskevassa tutkimuksessa yhdeksi hintaan vaikuttavaksi asunnon ominaisuudeksi nousi sen lämmitysmuoto. Tutkimuksessa lämmitystavan vaikutus tuli esiin muun muassa siten, että sähkölämmitys laski asunnon hintaa muihin lämmitystapoihin verrattuna.

Merenrannan läheisyyttä arvostetaan paljon. Lähimpänä merenrantaa sijaitsevat asunnot olivat 25–50 prosenttia kalliimpia kuin vastaavanlaiset yli kilometrin päässä rannasta sijaitsevat asunnot (Laakso, 1997). Tulosta tukee Lönnqvistin (2015) tutkimus, joka osoitti merenrannan läheisyyden nostavan asunnon hintaa. Myös ostoskeskusten sekä rautatie- ja metroasemien läheisyyttä arvostetaan; ei kuitenkaan välitöntä läheisyyttä, sillä ostoskeskuksiin ja asemiin liittyy negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Liikenteellisen pääkadun sekä mm. voimalaitoksen läheisyys samoin kuin sijainti lentomelualueella alentavat asunnon hintaa. (Laakso, 1997.)

Pihlajaniemi (2014) tarkasteli arkkitehtonista laatua mittaavien muuttujien yhteyttä asuntojen hintoihin. Tutkimuksen empiirinen aineisto koostui Helsingin eteläisen kantakaupungin alueen rakennuksista sekä niissä käydyistä asuntokaupoista vuosina 1980–2008.

Aineiston arkkitehtonisen laadun muuttajat olivat tutkimusta varten kehitettyjä ja kerättyjä. Tutkimuksen tulokseksi saatiin, että arkkitehtonisen laadun muuttujilla on havaittava yhteys asuntojen hintoihin. Sekä rakennussuunnittelijan koulutukseen, kokemukseen että ansiotuneisuuteen liitetyt muuttajat olivat asuntojen hintaa nostavia tekijöitä. Myös rakennuksen arkkitehtonisella tyylillä ja arkkitehtonisella arvostuksella oli selkeä yhteys asuntojen hintoihin. Niin ikään arkkitehtoniselle näkymälle saatiin selkeä asuntojen hinnoissa havaittava positiivinen vaikutus. (Pihlajaniemi, 2014.)

Asuinalueen sosiaalinen status, alueen palvelutaso sekä ympäristön väljyys vaikuttivat Laakson (1997) tutkimustulosten mukaan merkittävästi asunnon hintaan. Sosiaalinen status määriteltiin tutkimuksessa yhdistelmäindikaattorilla erilaisista väestön demografista ja sosioekonomista asemaa sekä asuntokantaa kuvaavista muuttujista pääkomponenttianalyysia hyödyntämällä. Yhdistelmäindikaattoriin sisällytettyjä muuttujia olivat muun muassa alueen työllisten keskimääräiset tulot, koulutustaso, työttömyystaso ja omistusasuntojen osuus alueen asunnoista. Tulosten mukaan sosiaalisella statuksella mitattuna korkeimpaan neljännekseen kuuluvat asunnot olivat 25 prosenttia kalliimpia kuin vastaavantyyppiset asunnot, jotka kuuluivat alimpaan statusneljännekseen huomioitaessa muut sijainti- ja aluetekijöiden vaikutukset. Myös Laakson (2015) tutkimustulosten mukaan sosiaalisella statuksella oli merkittävä vaikutus asuinalueiden hintatasoon. Statuksella oli tutkimuksen mukaan yhteys myös saavutettavuuteen ja yhdyskuntarakenteeseen. Korkeimman sosiaalisen statuksen alueita ovat hyvin saavutettavissa olevat pientalovaltaiset alueet, jotka sijaitsevat lähellä rantaa tai laadukkaita virkistysalueita. Rasinkangas (2013) totesi erityyppisten asuinalueiden arvostuksen realisoituvan näkyvimmin asuntojen hintoina.

Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa (2012) käyttivät postinumeroaluejakoja kuvatessaan asuinalueen asuntojen hintojen yhteyttä keskimääräiseen tulotasoon Helsingin alueella. Postinumeroalueiden asuntojen hintatason ja keskimääräisen tulotason välillä havaittiin tutkimuksessa selkeä yhteys. Tutkimuksen mukaan tulotaso ja muut asuinalueiden naapuruston ominaisuuksia kuvaavat tekijät ovat

asuinalueen laatutekijöitä, ja vaikuttavat vahvasti asuinalueen asuntojen hintoihin. Tutkimuksen mukaan sikäli, kun elämänlaatu voidaan tulkita normaalihyödykkeeksi, suurituloiset kotitaloudet päätyvät asumaan sellaisilla alueilla, joilla on korkea elämänlaatu. (Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa, 2012.)

Asuinpaikan valintaan liittyy alueen viihtyisyys ja luonnonympäristön tarjoamat virikkeet. Lönnqvist ja Tyrväinen (2009) selvittivät viheralueiden läheisyyden merkitystä asuntojen hinnoille Itä- ja Pohjois-Helsingissä. Tutkimuksen perusaineistona käytettiin VTT:ltä käyttöön saatua kiinteistövälittäjien ylläpitämää asuntohinta-aineistoa vuosilta 2002–2004. Aineisto käsitti Itä-Helsingistä noin 220 rivitalo- ja 1 100 kerrostalokauppaa sekä Pohjois-Helsingistä noin 300 rivitalo- ja 700 kerrostalokauppaa. Tutkimusalueet ovat asuntokannaltaan ja viheralueiden tarjonnaltaan jossain määrin erilaisia. Merenranta on keskeinen vetovoimatekijä Itä-Helsingissä ja laaja metsäinen ulkoilualue Keskuspuisto sijaitsee keskellä Pohjois-Helsingin tutkimusaluetta. Tutkimuksessa havaittiin Itä-Helsingin osalta, että lähiviheralueen etäisyyden kasvu laski asunnon hintaa; etäisyyden kasvaessa 100 metriä laski asunnon hinta 1 prosentin. Laajat ulkoilualueet eivät vaikuttaneet tilastollisesti merkitsevästi asunnon hintaan Itä-Helsingissä. Sen sijaan maisemalla oli selkeä vaikutus asunnon hintaan: suurin vaikutus oli vesinäkyksellä, mutta myös metsämaisema ja istutettu piha-alue olivat selvästi rakennettua maisemaa arvokkaampia. Pohjois-Helsingissä etäisyys keskuspuistoon laski asunnon arvoa; etäisyyden kasvaessa 100 metriä laski asunnon hinta 1 prosentin. Sen sijaan lähiviheralueet eivät vaikuttaneet tilastollisesti merkitsevästi hintoihin. Myöskään maiseman laatu ei Pohjois-Helsingissä vaikuttanut hintoihin. Kaiken kaikkiaan Lönnqvistin ja Tyrväisen (2009) mukaan viheralueiden tuottamista maisema- ja virkistyshyödyistä maksettiin asuntohinnoissa. Tulokset ovat kuitenkin herkkiä muuttujavalinnoille ja mallirakenteelle. (Lönnqvist ja Tyrväinen, 2009.)

Tyrvåisen ja Miettisen (2000) tutkimuksessa Salossa asukkaat maksoivat keskimäärin 5 % enemmän metsänäkymästä asunnon ikkunasta verrattuna rakennettuun maisemaan.

Hedonista hinnoittelumallia on sovellettu myös useissa graduissa ja muissa opinnäytetöissä. Esimerkiksi Koivuniemen (2014) tavoitteena oli muodostaa Turun asuntomarkkinoille hedoninen hinnoittelumalli, joka kuvaa keskustaetäisyyden roolia asunnon kauppahinnassa. Tutkimuksessa käytetty aineisto poimittiin Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton (SKVL) ylläpitämästä hintatietopalvelusta marraskuulta 2011 marraskuuhun 2012. Kokonaisuudessaan kyseisellä ajanjaksolla solmittiin Turussa 2 603 kerrostaloasuntokauppaa, joiden tiedot oli toimitettu tietokantaan. Tutkielman tulosten mukaan kahden kilometrin päässä Turun keskustasta oleva asuineliö oli jopa 31,96 % halvempi kuin suoraan keskustassa sijaitseva asuineliö. Tutkielmassa tarkasteltiin myös asunnon ominaisuuksien prosentuaalisia hintavaikutuksia. Asunnon kuntoluokitus vaikutti tulosten mukaan hyvin voimakkaasti neliöhintaan Turussa, sillä huonokuntoisen asunnon neliöhinta oli noin 14,90 % edullisempi. Hyväkuntoluokitus nosti puolestaan neliöhintaa noin 8 %. Lisäksi parveke nosti asunnon neliöhintaa estimointitulosten perusteella noin 5 %. (Koivuniemi, 2014.)

Toisessa esimerkissä gradu-tutkielmista Luhta (2017) tutki Vaasan sisäisiä asuntomarkkinoita. Keskeisenä havaintona oli, että vuosina 2005–2016 hinnat kehittyivät kaupungin postinumeroalueilla eri tavoin ja asuntojen hinnat eriytyivät alueellisesti. Voimakkaimmin hinnat nousivat palvelukeskittymien alueilla. Tutkimuksen kiinnostuksen kohteena oli erityisesti kaupungin keskustan saavutettavuuden merkitys asuntojen hinnoille. Keskusetäisyys kävellessä oli tutkielman mukaan yksi keskeisimmistä selittävästä muuttujista. Etäisyys lähimmästä keskuksesta ei osoittautunut yhdessäkään testattavassa hintamallissa yhtä hyväksi selittäjäksi kuin keskusetäisyys. Vaasan keskustan saavutettavuuden todettiin olevan erittäin merkittävä asuntojen hintoihin vaikuttava tekijä. Keskusetäisyys ja asunnon koko selittivät suhteellisesti parhaiten hintojen vaihtelua Vaasassa, mutta myös asunnon kunto ja ikä olivat tutkimuksessa merkittäviä

selittäjiä. Asunnon luokittelu hyvään kuntoon lisäsi merkittävästi asunnon hintaa ja asunnon ikääntyessä sen hinta laski. Asunnon saunalla ja asuinrakennuksen hissillä oli myös positiivinen vaikutus asunnon hintaan. Hieman heikompi selittäjä oli tutkimustulosten mukaan asunnon kerrosluku: korkeammalla kerrosluvulla asunnon hinta kasvoi. (Luhta, 2017.)

2.3 Ilmaistuihin preferensseihin perustuvat menetelmät

Todellisiin valintoihin perustavan menetelmän lisäksi toinen yleinen tapa tutkia ihmisten asumispreferenssejä on ilmaistujen preferenssien menetelmät (stated preference methods), joihin tässä tutkimuksessa käytetty valintakoemenetelmä (choice experiment) kuuluu. Ilmaistujen preferenssien menetelmät perustuvat valintatilanteisiin, joissa ihmiset valitsevat parhaaksi kokemansa vaihtoehdon hypoteettisten vaihtoehtojen joukosta. Vaihtoehdot muodostetaan kiinnostuksen kohteena olevista tekijöistä, eli attribuuteista. Tyypillisesti kussakin valintatilanteen vaihtoehdossa attribuuttien tasot eroavat toisistaan. Vastaajia pyydetään valitsemaan valintatilanteen vaihtoehtoista se, jonka attribuuttien tasot muodostavat vastaajan kannalta mieluisimman kokonaisuuden.

Ilmaistujen preferenssien menetelmillä on tutkittu asumispreferenssejä monesta eri näkökulmasta. Valintakoemenetelmä mahdollistaa erilaisten skenaarioiden luomisen ja myös sellaisten vaihtoehtojen tarkastelemisen, jotka voisivat toteutua vasta tulevaisuudessa. Verrattuna paljastettujen preferenssien tutkimusasetelmiin, ilmaistujen preferenssien menetelmällä pystytään erottamaan preferenssit ilman markkinoiden epätasapainon vaikutusta (Timmermans ym., 1994). Todellisiin valintoihin vaikuttaa mm. asuntojen tarjonta, minkä vuoksi todelliset valinnat eivät välttämättä ilmennä sitä, mitä olisi mieluiten valittu, jos erilaisia mahdollisuuksia olisi ollut enemmän. Suurin haaste valintakokeeseen perustuvissa tutkimuksissa on niiden luotettavuus: kuinka hyvin koe pystyy edustamaan todellista valintatilannetta. Luotettavuuteen vaikuttavat mm. kyselyn toteutuksen onnistuminen ja esitettyjen valintatilanteiden mielekkyys ja

uskottavuus vastaajien kannalta. Valintakoemenetelmällä tuotettujen tulosten luotettavuutta on tutkittu muiden sovellusten yhteydessä mittavasti (Carson 2012; Johnston ym. 2017). Menetelmään liittyviä mahdollisia virhelähteitä onkin tunnistettu ja kehitetty myös tapoja hallita useita näistä tekijöistä. Tulosten luotettavuutta ja luottavuuteen vaikuttavia tekijöitä tuleekin tarkastella aina valintakoemenetelmällä tuotettujen tulosten yhteydessä.

Tu ym. (2016) ovat tutkineet valintakoemenetelmällä puisto- ja viheralueiden merkitystä ihmisten asumisvalinnoille. Tutkimuksessa haluttiin selvittää erityisesti sitä, missä suhteessa ihmiset arvottavat asunnon ominaisuuksia, kuten asunnon kokoa tai omaa pihaa, suhteessa asuinalueen puisto- ja viheralueisiin. He mallintavat asumispreferenssejä mallilla, jonka avulla on mahdollista ottaa huomioon asumispreferenssien heterogeenisuus. Mallissa attribuutteina he käyttävät etäisyyttä metsästä, etäisyyttä puistosta, puisto- ja viheraluemaisemaa, asunnon kokoa ja asunnon hintaa tai vuokraa.

Tutkimustulokset viittaavat siihen, että ihmiset haluavat asua lähellä puisto- ja viheralueita. Heidän mukaansa puisto- ja viheralueet tarjoavat hyötyä sekä virkistyskäytön että maisemallisten tekijöiden avulla. Tulos on linjassa hedonisilla hinnoittelumalleilla tehtyjen tutkimusten kanssa¹. Lisäksi Tu ym. havaitsivat, että oma piha vähentää maksuhalukkuutta asua lähellä puisto- tai viheralueita. Puisto- ja viheralueiden lisäksi tutkittiin myös maksuhalukkuutta asua lähellä metsää. Maksuhalukkuus asua metsän läheisyydessä on riippuvainen ihmisten vapaa-ajan tottumuksista: ihmiset, jotka vierailevat usein metsässä, ovat valmiita maksamaan asunnosta korkeampaa hintaa tai vuokraa. Tutkimuksesta kävi ilmi myös se, että useat ihmiset ovat valmiita maksamaan puisto- ja viheralueista pelkästään esteettisistä syistä.

Rouwendal ja Meijer (2001) ovat tutkineet hollantilaisten työntekijöiden liikkumisen ja asumisen preferenssejä. He käyttivät yleisiä attribuutteina käytettävissä olevia tuloja, matka-aikaa ja liikenteen

¹ Katso esimerkiksi Crompton (2001), Morancho (2003) sekä Dehring ja Dunse (2006)

ruuhkaisuutta. Asumiseen liittyviksi attribuuteiksi valittiin huoneiden määrä, talo- ja aluetyyppi, asunnon hallintamuoto ja saavutettavuus. Tulosten mukaan työntekijät kokevat pitkät työmatkat hyvin epämiellyttävinä. He kuitenkin arvostavat tiettyjä asumisen attributteja hyvin korkealle, jonka takia he ovat valmiita hyväksymään pidemmät työmatkat. Erityisen korkealle asumisen attribuutista arvostetaan esimerkiksi omakotitaloa ja keskeistä sijaintia. Tästä huolimatta Rouwendal ja Meijer painottavat, että asumispreferensseissä on huomattavia eroavaisuuksia ihmisten kesken.

Rid ja Profeta (2011) arvioivat ilmaistujen preferenssien avulla sitä, onko kestäväälle asuntorakentamiselle kysyntää omistusasujien keskuudessa Saksassa. He hyödynsivät tutkimuksessaan tilastollista mallia, joka tunnistaa preferensseiltään erilaisia vastaajaryhmiä valintojen perusteella. Rid ja Profeta valitsivat elinympäristöä kuvaaviksi attribuuteiksi asumistiheyden, puisto- ja viheralueiden lukumäärän, aluetyypin (onko keskusaukiota) ja rakennetun ympäristön tyyppin (auto- vai kävelyvyöhyke). Näiden lisäksi attributteina on myös joukkoliikenteen palvelutaso, kestävät energiaratkaisut (onko aurinkopaneeleita), sosiaalista sekoittamista ja rakennuskustannuksia. Tutkimustuloksen mukaan kestäväälle asuntorakentamiselle on olemassa nykyistä suurempaa tilausta. Tämä tulee esiin erityisesti ympäristötietoisten ihmisten valinnoissa, joiden perusteella he suosivat asumista tiheästi asutulla kävelyvyöhykkeellä. Lisäksi vastoin aikaisempia tutkimuksia Rid ja Profeta tunnistavat vastaajien joukosta selkeän segmentin, joka suosii asumista mieluummin kävely- kuin autovyöhykkeellä.

Liao ym. (2015) ovat tutkineet asumispreferenssejä Yhdysvalloissa Utahin osavaltiossa. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää se, miten ihmiset kokevat tiiviin, kävely- ja joukkoliikennemyönteisen asuinalueen. *Latentin luokan mallilla* suoritettu analyysi paljasti merkittävää heterogeenisyyttä ihmisten asumispreferensseissä. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että tiiviisti rakennetulle asuinalueelle olivat kaikista myönteisimpiä matalatuloiset vuokralla asuvat kotitaloudet, joilla on vähemmän kouluikäisiä lapsia. Tiivistä

kaupunkirakentamista suosivat myös ihmiset, joilla on vahvat miel-
tymykset kävelyyn ja pyöräilyyn sekä ympäristöystävällisyyteen.

Ardeshiri ym. (2018) pyrkivät löytämään hinnan kaupungin palve-
luiden lähellä asumiselle. He hyödynsivät aineistoa Shirazin kaupun-
gista Iranissa. Asukkaiden preferenssejä palveluiden suhteen selvitet-
tiin valintakoemenetelmän avulla. Tutkimuksessa käytettyjä asuin-
alueiden ominaisuuksia olivat puisto- ja viheralueet, bussipysäkit, os-
toskeskukset ja kiinteistövero. Tulosten mukaan kaupunkien palve-
luiden kysyntä riippuu kotitalouksien sosioekonomisista ominai-
suuksista. Vanhemmat ja korkeammin koulutetut ovat valmiita mak-
samaan korkeampaa kiinteistöveroa puistojen läheisyydessä asumi-
sesta. Keski- ja matalatuloiset suosivat julkisen liikenteen pysäkkien
ja ostoskeskusten läheisyyttä. Tutkimuksen perusteella julkisen hal-
linnon kannattaa huomioida alueiden ja niiden asukkaiden väliset
erot, jotta politiikkatoimet saadaan kohdistettua tehokkaasti ja aluei-
den asukkaiden elämänlaatu sekä tyytyväisyys parantuvat. Paikallisen
hallinnon kannattaa helpottaa asukkaiden pääsyä kaupungin palve-
luihin ja lisätä kaupunkien kestävyyttä.

Hoshinon (2011) tutkimuksessa selvitettiin asumispreferenssejä To-
kiossa Japanissa. Käytetyt asumisen attribuutit olivat vuokra, asuin-
pinta-ala, rakennuksen ikä ja tyyppi, kävelyetäisyys asemasta, työ-
matkan kesto junalla, tontin tyyppi, kauppojen läheisyys, puistojen
läheisyys sekä sairaalan tai terveyskeskuksen läheisyys. Japanissa
asunnot luokitellaan asuntoihin, jotka sijaitsevat korkeassa kerrosta-
lossa ja asuntoihin, jotka ovat matalissa puutaloissa. Tontin tyyppi
viittaa siihen, onko tontille kaavoitettu myös liikekiinteistöjä. Vastaa-
jien sosioekonomista asemaa kuvaamaan käytettiin ikää, sukupuolta,
koulutusastetta, vuosituloja, työpäivien määrää viikossa, asuiko vas-
taaja yksin ja millä Tokion erillisalueella vastaaja asui. Tutkimus
osoitti, että preferenssit ovat erittäin heterogeenisiä. Vastaajien sosio-
ekonominen tausta selitti vain hyvin vähän preferensseistä. Iso osa
heterogeenisyydestä johtuu tutkimuksessa havaitsemattomista teki-
jöstä. Tutkimus kuitenkin osoitti vastaajien hyvin erilaiset preferens-
sit. Asumiseen liittyvät politiikkatoimet tulee kohdistaa ottaen

huomioon asukkaiden erilaiset mieltymykset. Ei ole yhtä politiikkamallia, joka sopii kaikille.

Aiemmat ilmaistujen preferenssien tutkimukset osoittavat, että ihmisten sosioekonomisella taustalla on vain vähän vaikutusta asunnon ja asuinalueen ominaisuuksien arvostamiseen. Monet tutkimuksissa havaitsemattomat tekijät, kuten arvot ja aiemmat kokemukset voivat vaikuttaa asumispreferensseihin. Valintakoemenetelmällä tehdyissä tutkimuksissa ei pystytä huomioimaan kaikkia asumispäätöksiin vaikuttavia tekijöitä. Todellisuudessa asumispäätös on usein kotitalouden kollektiivinen päätös (Hoshino, 2011). Yksilöiden preferenssit kotitalouden sisällä voivat vaihdella paljon. Tutkimuksissa tulee huomioida myös, että samankaltaiset asumisvaihtoehdot kilpailevat toisiaan vastaan enemmän kuin keskenään hyvin erilaiset asunnot (Timmermans, 1994).

3. Aineisto ja menetelmät

3.1 Aineisto

Tutkimuksen aineiston kerättiin Taloustutkimuksen Internetpaneelilla² joulukuun 2018 ja tammikuun 2019 aikana. Ennen varsinaista aineiston keräämistä toteutettiin pilottikysely 200 vastaajalle. Pilottikyselyssä testattiin kyselylomakkeen toimivuutta ja erityisesti valintakokeeseen valittujen ominaisuuksien merkitystä asumisvalinnoille. Tutkimuksen kyselyaineiston keruussa tavoiteltiin vähintään 2500

² Vastaajat Taloustutkimuksen Internet-paneeliin on koottu monikanavaisesti. Vastausten laadun ja edustavuuden varmistamiseksi osa jäsenistä on rekrytoitu Suomen väestöä (pl. Ahvenanmaa) edustavien puhelin- tai ovelta ovelle -tutkimusten yhteydessä tai muilla satunnaistetuilla puhelin- ja kirjekampanjoilla. Osa jäsenistä on puolestaan rekrytoitu mahdollisimman useita ja erilaisia sähköisiä kanavia käyttäen (mm. sähköpostisuorat, ilmoitukset verkkomedioissa sekä Facebook-mainonta). Tutkimusotokset muodostetaan ohjelmallisesti satunnaispoimintana tutkimukseen toivotun väestö- sekä paneelikohderyhmän perusteella. (Taloustutkimus)

käyttökelpoista vastausta tutkimuksen kohdealueiksi valituista kaupungeista. Kohdealueiksi valitut kaupungit sekä tavoitellut ja toteutuneet vastaajamäärät on esitetty taulukossa 1. Alueellisesti riittävän vastaajamäärän varmistaminen nosti vastaajien kokonaismäärän 2900 vastaajaan. Taulukossa lueteltujen kohdekaupunkiseutujen lisäksi poimittiin 200 vastaajan otos näiden alueiden ulkopuolisista asukkaista. Tätä ryhmää aineiston osaa kutsutaan nimellä ”Muu Suomi”.

Taulukko 1 Aineiston poiminnan kohdealueet, asukasmäärät sekä tavoitellut ja toteutuneet vastaajamäärät.

Kaupunki	Asukasmäärä	Osuus	Tavoiteltu vastaajamäärä	Toteutunut vastaajamäärä
Helsinki	643272	22 %	560	621
Espoo	279044	10 %	243	221
Tampere	231853	8 %	202	199
Vantaa	223027	8 %	194	189
Oulu	201810	7 %	176	161
Turku	189669	7 %	165	183
Jyväskylä	140188	5 %	122	121
Lahti	119573	4 %	104	126
Kuopio	118209	4 %	103	102
Pori	84587	3 %	74	63
Kouvola	84196	3 %	73	94
Joensuu	76067	3 %	66	79
Lappeenranta	72909	3 %	63	83
Hämeenlinna	67662	2 %	59	89
Vaasa	67392	2 %	59	48
Seinäjoki	62676	2 %	55	70
Kotka	53539	2 %	47	45
Salo	52984	2 %	46	63
Lohja	46785	2 %	41	79
Kajaani	37239	1 %	32	44
Hamina	20493	1 %	18	24
Yhteensä	2873174	100 %	2300	2704
Muu Suomi	2639956	0,008 %	200	196
Yhteensä	5513130		2500	2900

Taloustutkimuksen internetpaneelin kohdejoukko on Suomen 18 - 79-vuotiaat asukkaat Ahvenanmaan maakuntaa lukuun ottamatta. Internetpaneelin kyselyt toteutetaan suomeksi ja paneelissa on ainoastaan suomenkielentaitoisia vastaajia.

Aineistoon yhdistettiin lisäksi vastaajan postinumeron perusteella tieto asuinalueen tyypistä SYKE:n kaupunki-maaseutu -luokituksesta³.

Aineiston edustavuus

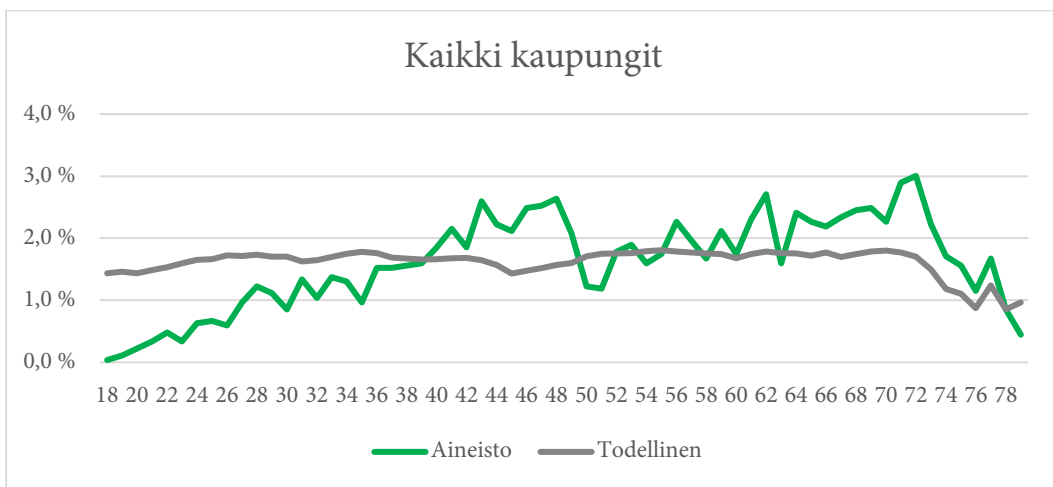
Aineiston poiminnassa pyrittiin 18-79 -vuotiaita edustavaan aineistoon kohdekaupunkien osalta. Tärkeimpänä kriteerinä oli saada kustakin kaupungista sen asukaslukuun suhteutettuna riittävä määrä vastauksia. Poiminnassa ei siis pyritty koko Suomea edustavaan aineistoon, mikä tulee ottaa huomioon tuloksia tulkittaessa.

Aineiston jakautuminen kohdekaupunkeihin toteutui suunnitelmien mukaisesti. Aineistossa painottuu kuitenkin keskimääräistä iäkäämmät vastaajat (Kuva 3). Erityisesti 18-30-vuotiaiden ikäryhmässä vastaajia oli väestöä vähemmän, 40-50 -vuotiaita oli aineistossa todellista määrää enemmän, samoin kuin 60-75-vuotiaita vastaajia. Aineiston korjaaminen painokertoimilla ei ollut mahdollista sen vuoksi, että pienemmissä kaupungeissa kaikissa ikäryhmissä ei ollut riittävästi vastaajia tilastollisesti riittävän luotettavaa painottamista varten. Ikäjakauman painottuminen jossain määrin vanhempiin ikäluokkiin täytyy ottaa huomioon tuloksia tulkittaessa. Tämän vuoksi myös tarkastelu ja johtopäätökset tehdään pääosin ikäryhmittäin, jolloin ikäjakauman vinous ei vaikuta tuloksiin. Keski-ikä aineiston vastaajien keskuudessa oli 53,5 vuotta, kun kaikkien Suomen 18-79

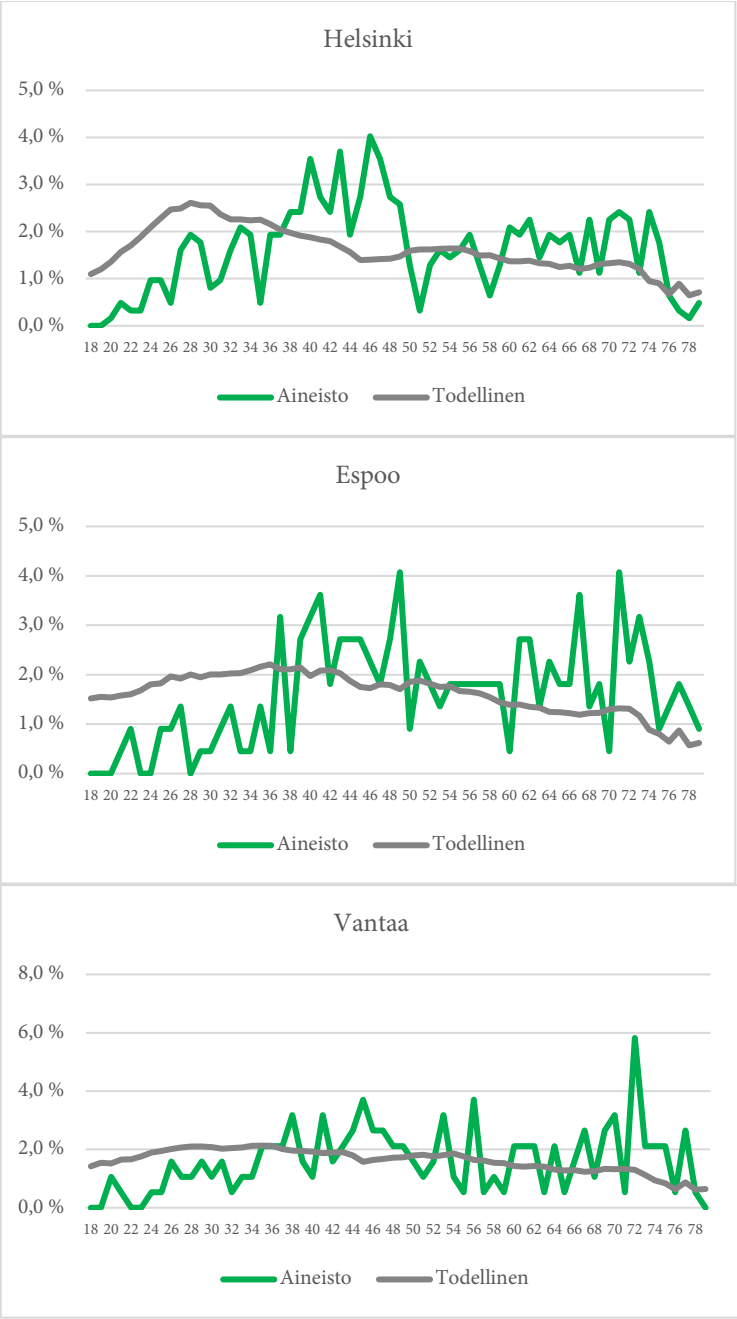
³ https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Tietoa_yhdyskuntarakenteesta/Kaupunkimaaseutu_luokitus/Alueluokkien_kuvaukset. Osalla postinumeroalueista on kahta tai useampaa alueluokkaa. Näissä tapauksissa koko postinumeroalue yhdistettiin siihen alueluokkaan, missä oli suurin väestömäärä.

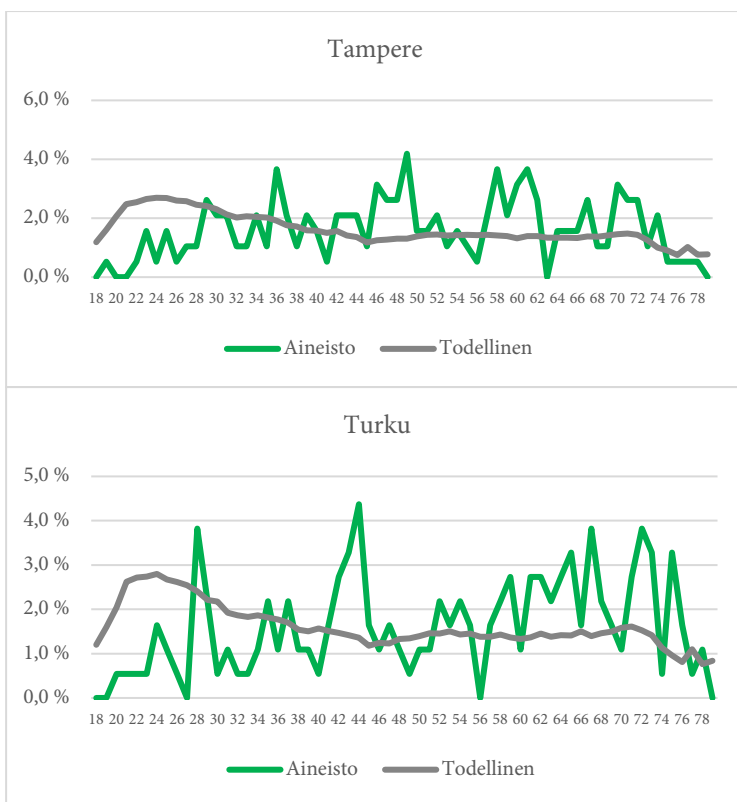
vuotiaiden keski-ikä oli 48,2 vuotta Tilastokeskuksen väestötilaston mukaan.

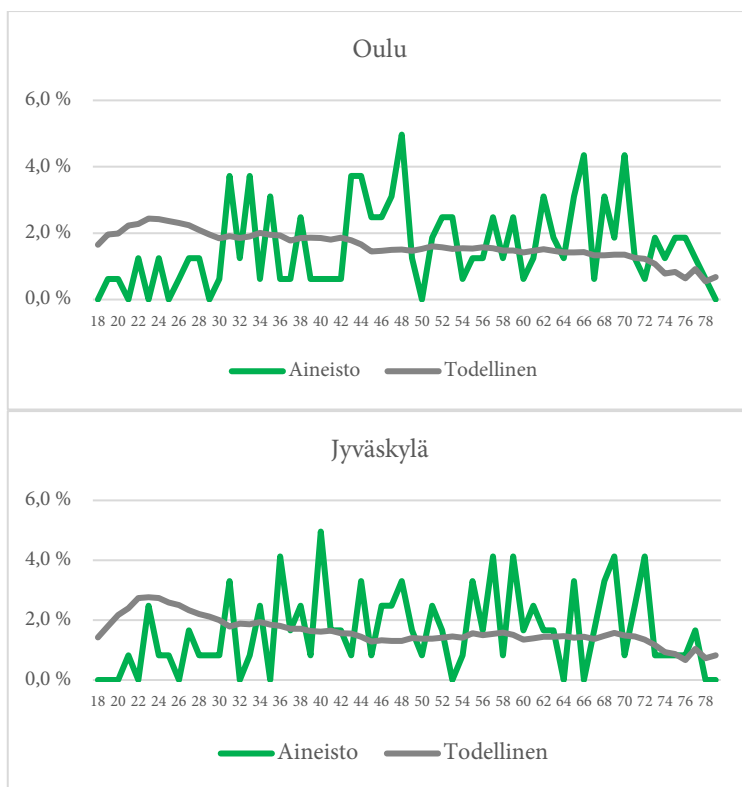
Naisten ja miesten osuudet aineistossa ja väestössä kaupungeittain on esitetty kuvassa 4. Naiset olivat vastanneet kyselyyn jonkin verran miehiä aktiivisemmin. Aineiston painottuminen sukupuolten välillä vaihteli kaupunkien välillä.



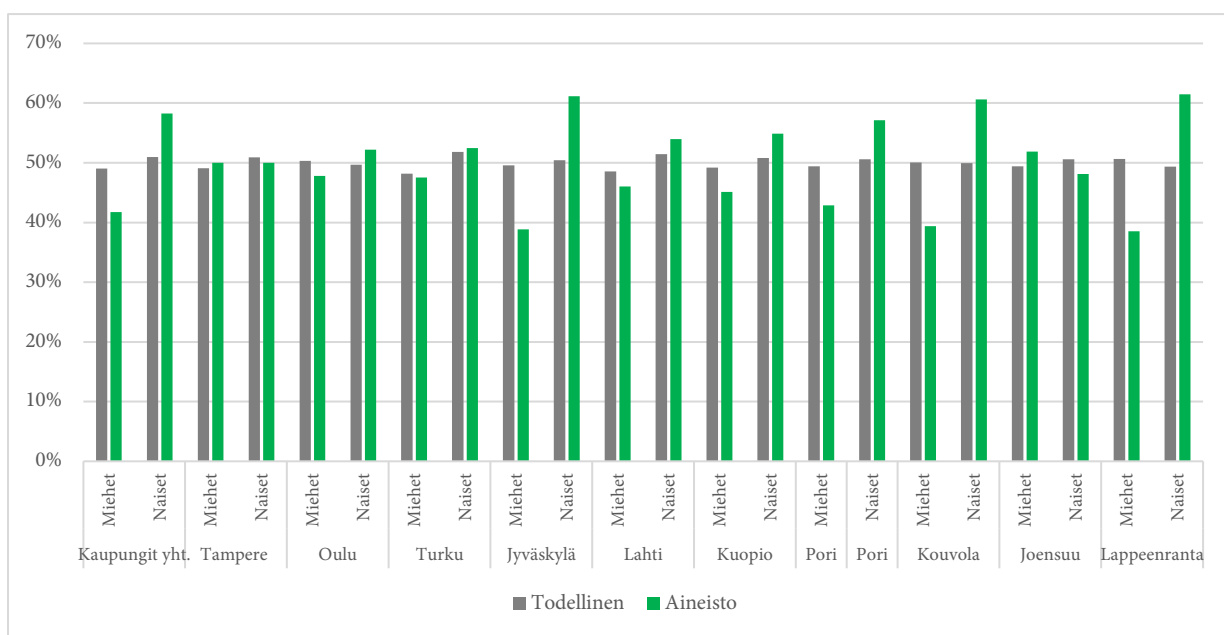
Kuva 3 Aineiston ikäjakauma ja aineiston kaupunkien todellinen ikäjakauma

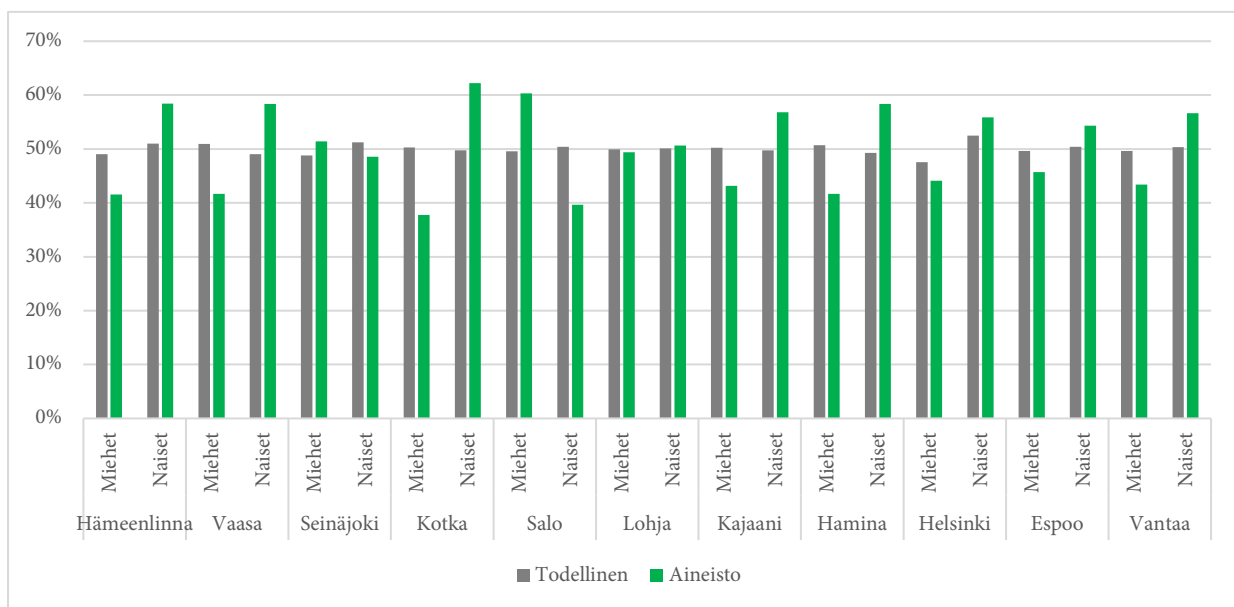






Kuva 4 Aineiston ikäjakaumat suurimmissa kaupungeissa ja kyseisten kaupunkien todelliset ikäjakaumat





Kuva 5 Aineiston sukupuolijakauma ja todellinen sukupuolijakauma kaupungeittain

Yhteenveto aineiston edustavuudesta

- Aineiston poiminta kohdennettiin 21 kaupunkiin, minkä lisäksi otettiin edustava 200 vastaajan otos muiden suomalaisten joukosta. Poiminnan vuoksi aineisto ei edusta kaikkia suomalaisia.
- Erityisesti 18-30-vuotiaiden ikäryhmässä vastaajia oli väestöä vähemmän, 40-50-vuotiaita oli aineistossa todellista määrää enemmän, samoin kuin 60-75-vuotiaita vastaajia.
- Aineiston vastaajien keski-ikä oli 53,5 vuotta, kun kaikkien Suomen 18-79-vuotiaiden keski-ikä oli 48,2 vuotta.
- Naiset olivat vastanneet kyselyyn miehiä aktiivisemmin ja painotuivat aineistossa.

3.2 Valintakoemenetelmä

Valintakoe on yksi ilmaistujen preferenssien menetelmistä, jotka perustuvat kiinnostuksen kohteena olevan joukon vastauksiin omista mieluisimmista valinnoistaan. Englanniksi menetelmää kutsutaan mm. nimillä choice experiment, stated choice ja choice modelling (mm. Louviere et al. 2000, Bennett ja Blamey 2001 ja Kanninen 2006).

Valintakoemenetelmässä vastaajalle esitetään sarja hypoteettisia valintatilanteita, jotka on muodostettu valintatilanteita kuvaavista attribuuteista ja niiden tasoista. Kussakin valintatilanteessa on useampi vaihtoehto, joiden väliltä vastaaja valitsee itselleen mieluisimman. Usein yksi valittavista vaihtoehdoista on arvioitavan asian nykyinen tilanne.

Arvottamistutkimuksen yhteydessä valintakoemenetelmällä voidaan arvioida vastaajien maksuhalukkuutta (willingness-to-pay) erilaisille attribuuttien tasoista muodostetuille kombinaatioille. Menetelmällä voidaan myös mitata eri attribuuttien välisiä vaihtosuhteita (engl. trade-offs), eli esimerkiksi sitä, kuinka paljon suuremman hinnan vastaajat ovat valmiita maksamaan isommasta asunnosta tai esimerkiksi omasta autopaikasta.

Valintakoemenetelmän toteuttaminen

Valintakokeella selvitettiin vastaajien asunnon valintaan vaikuttavien tekijöiden tärkeyttä. Valintatehtävissä käytetyt tilannetta kuvaavat attribuutit valittiin aiemman asumisvalintoja koskevan kirjallisuuden perusteella. Menetelmän onnistuneen soveltamisen edellytyksenä on, että vastaajan kannalta merkityksellisimmät tekijät on huomioitu attribuuteissa ja niiden tasoissa. Asumisvalintojen kohdalla hankaluutena on se, että valintoihin vaikuttavat niin monet tekijät, että kaikkia eri vastaajaryhmille tärkeitä tekijöitä ei voi sisällyttää yhteen kyselyyn. Tässä tutkimuksessa valintatilanteita kuvattiin seitsemällä attribuutilla (Taulukko 2). Kaikki attribuutit esiteltiin ja määriteltiin tarkemmin lomakkeessa ennen valintatehtäviä.

Taulukko 2 Valintakokeessa käytetyt attribuutit, niiden kuvaukset ja tasot.

x	Kuvaus	Tasot
Asuinalue	Kaupunkikeskustan lähialueella tarkoitetaan, että asunto sijaitsee vanhalla asuinalueella, joka on hyvin saavutettavissa ja lähellä keskustan palveluja. Lähiöllä tarkoitetaan vanhaa väljästi rakennettua asuin-aluetta, jota on mahdollista tiivistää. Alueella on suhteellisen paljon vuokrataloja, mutta uudisrakennuksilla monipuolistetaan alueen asuntokantaa. Uudella asuinalueella tarkoitetaan kokonaan uutta asumiskäyttöön tulevaa kaupunginosaa.	1. Uusi asuinalue 2. Kaupunkikeskustan lähialue 3. Lähiö
Talotyyppi	Tornitalossa on yli 16 kerrosta ja kerrostalossa on korkeintaan 9 kerrosta. Niiden katutasossa on palveluita ja liiketilaa. Kaupunkipientalo (townhouse) tarkoittaa omalle tontille rakennettua pientaloa. Asunnolla on oma pieni takapiha, ja rakennukset on rakennettu tiiviiseen riviin kadun varteen.	1. Tornitalo 2. Kerrostalo 3. Kaupunkipientalo
Vehreys	Vehreydellä tarkoitetaan puistoja, viheralueita ja istutuksia katutilassa ja rakennuksen välittömässä lähiympäristössä. Luonnonläheisellä puistoalueella on puuryhmiä ja monimuotoista	1. Luonnonläheinen puistoalue 2. Puistikko tai viherpiha 3. Ei viheralueita

	kasvillisuutta. Puistikko tai viherpiha kuvaa pienehköä aluetta, jolla on puita ja pensaita. Ei viheralueita tarkoittaa, että katukuvassa on vain yksittäisiä puita tai pensaita.	
Autopaikat	Talon yhteyteen rakennettavat autopaikat lisäävät rakentamiskustannuksia. Yhtenä vaihtoehtona rakennuskustannusten pienentämiseksi on ehdotettu, että autopaikkoja tehtäisiin vähemmän. Jos asukkaalla on oma autopaikka , se sisältyy kyseisen asunnon hintaan.	1. Oma autopaikka 2. Ei omaa autopaikkaa
Pinta-ala	Asunnon pinta-ala verrattuna nykyisen asuntosi pinta-alaan.	1. – 25 % 2. Nykyinen 3. + 25 %
Yhteiskäyttötilat	Taloyhtiössä tai sen välittömässä läheisyydessä on tiloja, joita voi varata omaan käyttöön. Palveluilla voi olla pieni käyttömaksu. Tällaisia yhteiskäyttötiloja ovat mm. sauna- ja oleskelutilat, pyykinpesutilat, lisäsäilytystilat, kuntoilutilat, pyöränhuolto-tilat ja työhuoneet.	1. Monipuolisia ja viihtyisiä yhteiskäyttötiloja 2. Ei mitään yhteiskäyttötiloja
Vuokra tai hankintahinta	Asunnon vuokraa tai hankintahintaa verrataan nykyisen asuntosi vuokraan tai markkinahintaan	1. – 25 % 2. – 10 % 3. Nykyinen 4. + 10 % 5. + 25 %

Tämän tutkimuksen kyselylomakkeessa vastaajalle esitettiin viisi erilaista valintatilannetta. Valintakoemenetelmän kyselyissä valintatilanteiden määrä on yleisimmin 5–10 valintatilannetta vastaajaa

kohti. Useasta peräkkäisestä valintatilanteesta on hyötyä, koska vastaaja oppii vastaustekniikkaa samantyyppisten kysymysten toistuksessa. Toisaalta yli kymmenen valintatehtävää on aiempien tutkimusten perusteella liian suuri määrä ja vastaajat alkavat menettää mielenkiintonsa vastaamiseen. Ennen valintakoekysymyksiä vastaajille esitettiin seuraava infoteksti:

”Arvioiden mukaan tulevaisuudessa yhä useammat ihmiset asuvat kaupunkimaisessa ympäristössä. Tämän kehityksen seurauksena myös asuntorakentamisen pitää pystyä vastaamaan kaupungistumisen tuomiin haasteisiin. Ihmisten muuttaessa kasvaville kaupunkiseuduille on tulevaisuuden kaupunkisuunnittelun ja rakentamisen tarjottava asukkaille nykyistä tiiviimpiä mutta miellyttäviä asumisratkaisuja.

Seuraavaksi Sinulle esitetään viisi valintatilannetta, joissa verrataan toisiinsa erilaisia kaupunkiasumisen vaihtoehtoja. Kuhunkin vaihtoehtoon liittyy aina asunnon ja asuinympäristön ominaisuuksia, sekä tärkeänä tekijänä asunnon hinta. Niiden asumisvalintoihin liittyvien tekijöiden, joita ei ole mainittu valintatehtävässä, oletetaan säilyvän samoina kuin nykyisessä asunnossasi.

Jokaisessa valintatilanteessa on yhteensä kolme vaihtoehtoa. Tee valintasi vertailemalla vain näitä kolmea vaihtoehtoa keskenään. Valitse kussakin valintatilanteessa kotitaloutesi kannalta parhaana pitämäsi vaihtoehto. Osa esitetyistä valintatilanteista saattaa tuntua kannaltasi epärealistisilta. Valitse näissäkin tilanteissa vaihtoehto, joka vastaa parhaiten toiveitasi. Muista ottaa huomioon kunkin vaihtoehdon mukaisen asunnon hinta sekä se, että kotitaloutesi **tulotaso säilyisi nykyisenä.**”

Attribuuteista ja tasoista muodostetaan valintatehtäviä tiettyjen tilastollisten kriteerien perusteella, koska kaikkien mahdollisten kombinaatioiden esittäminen on yleensä mahdotonta eikä se ole tarkoituksenmukaista. Valintatilanteet ja vaihtoehdot muodostettiin koesuunnitteluun kehitetyn menetelmän (D-optimal efficient design) avulla.

Yhdelle vastaajalle esitettiin viisi valintatilannetta, jotka muodostuivat kahdesta erilaisesta uutta asuntoa kuvaavasta vaihtoehdosta ja nykytilavaihtoehdosta, jossa vastaaja valitsisi nykyisen asuntonsa (Kuva 6). Erilaisia lomakeversioita lähetettiin kuusi kappaletta, joten vastauksia kertyy yhteensä 30 erilaisesta valintatilanteesta.

Valintatilanne 1

Valintatilanteita kuvaavat tekijät	Uusi asuintalo 1	Uusi asuintalo 2	Nykyinen asuntosi
Asuinalue	Kaupunkikeskustan lähialue	Lähiö	Kumpikaan vaihtoehtoista 1 tai 2 ei ole mieluisampi kuin nykyinen asuntosi
Talotyyppi	Tornitalo	Tornitalo	
Vehreys	Ei viheralueita	Luonnonläheinen puistoalue	
Autopaikat	Ei omaa autopaikkaa	Oma autopaikka	
Pinta-ala	Nykyinen	Nykyinen	
Yhteiskäyttötilat	Monipuolisia ja viihtyisiä yhteiskäyttötiloja	Ei mitään yhteiskäyttötiloja	
Vuokra tai hankintahinta	Nykyinen	Nykyinen	
Toiveitani vastaa parhaiten vaihtoehto...	☐	☐	

Kuva 6 Esimerkki kyselyssä esitetystä valintatilanteesta.

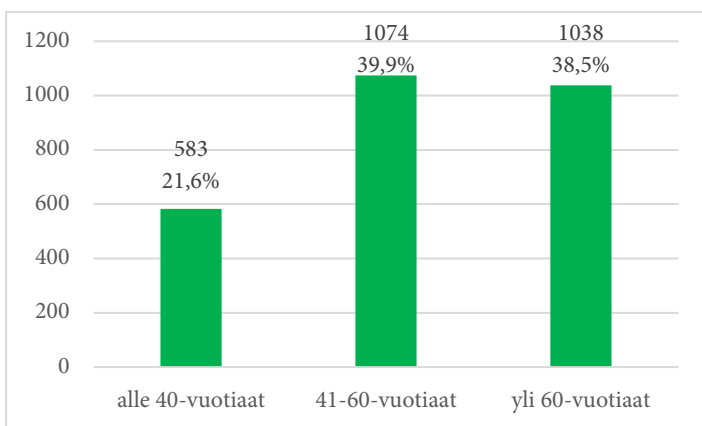
4. Tulokset

4.1 Aineiston kuvaus

Tuloksista valtaosa perustuu aineistoon, jossa on kaikki kohdealueiksi valittujen kaupunkien vastaajat, mutta ryhmään ”muut” kuuluvat vastaajat on rajattu pois. Heidän ominaisuuksiaan ja asumiseen liittyviä valintojaan tarkastellaan erikseen (ks. Kohdealueen ulkopuoliset vastaajat). Syynä rajaukseen on, että he edustavat muun Suomen asukkaista hyvin erilaisessa suhteessa (205 vastausta, asukkaita 2 639 956) kuin valittujen kohdealueiden vastaajat (Taulukko 1).

Kuten jo edellä on todettu, kohdekaupunkien todelliseen väestörakenteeseen verrattuna kyselyyn vastanneiden joukossa painottuu jonkin verran iäkkäämmät henkilöt. Erityisesti tämä näkyy pienempien kaupunkien vastaajien ikäjakaumissa. Suurimmissa kaupungeissa alle 40-vuotiaita kyselyyn vastaajia on noin 25-30% kaikista vastaajista. Pienemmissä kaupungeissa alle 40-vuotiaiden vastaajien osuudet jäävät alle 10 prosenttiin.

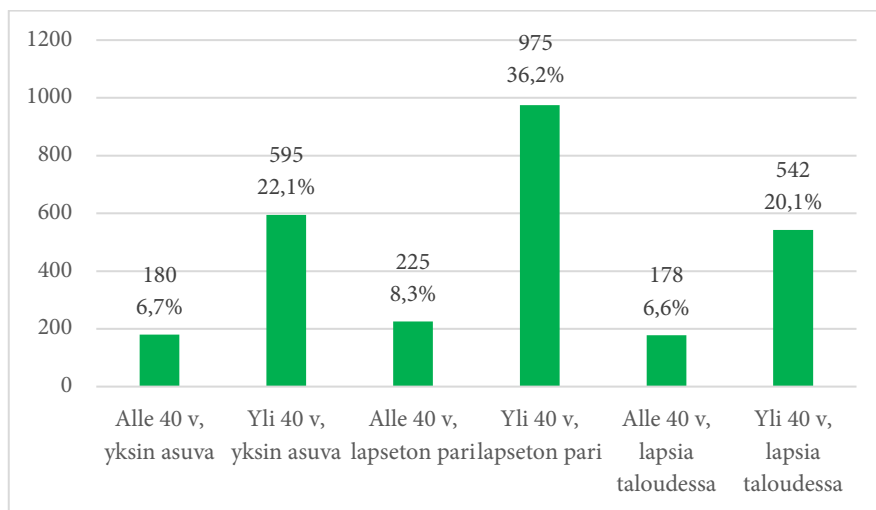
Ongelma ratkaistaan tekemällä keskeisimmät tarkastelut ikäryhmittäin. Tarkastelussa käytetään kolmea ikäryhmää: alle 40-vuotiaat, 40-60-vuotiaat sekä yli 60-vuotiaat. Kuvassa 7 on esitetty aineiston jakautuminen kyseisiin ikäryhmiin. 41-60-vuotiaat merkittävin vastaajien ikäryhmä aineistossa, mutta yli 60-vuotiaita on lähes yhtä paljon. Alle 40-vuotiaita on hieman yli puolet kahden muun ikäryhmän vastaajien määrästä.



Kuva 7 Vastaajat ikäryhmittäin

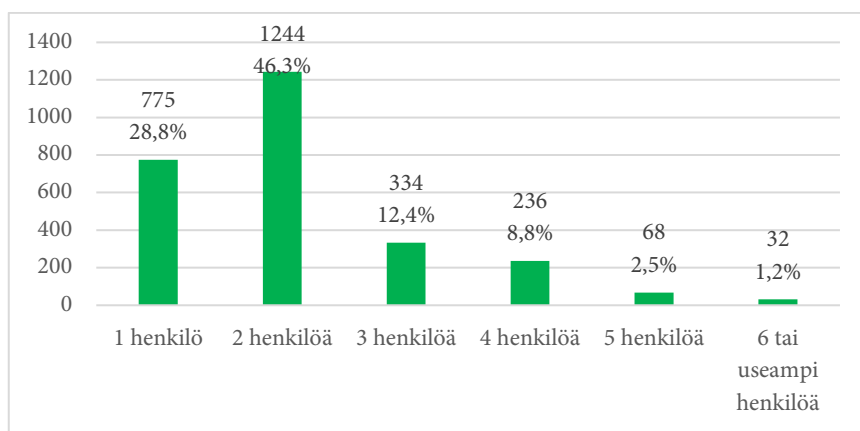
Kuvassa 8 on esitetty vastaajien lukumäärät ja prosenttiosuudet perhetyypin ja iän (alle tai yli 40-vuotias) mukaan. Merkittävin ryhmä on yli 40-vuotiaat lapsettomat parit. Tähän ryhmään kuuluu hieman yli 36% vastaajista. Ryhmiin yli 40-vuotiaat yksinasuvat sekä yli 40-vuotiaat perheelliset kuuluu molempiin yli viidennessä vastaajista. Alle 40-vuotiaat kyselyyn vastaajat ovat jakautuneet melko tasaisesti yksin

asuviin, lapsettomiin pareihin sekä perheellisiin: kuhunkin ryhmään kuuluu 6,7-8,3% vastaajista.



Kuva 8 Vastaajat perhetyypin ja ikäryhmän mukaan

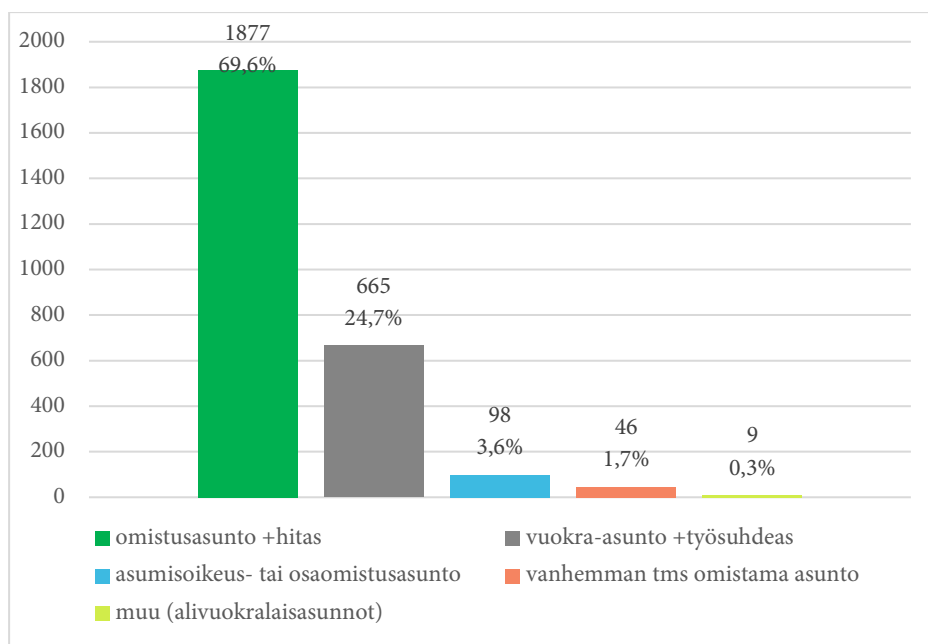
Yli 46% vastaajista elää kahden henkilön taloudessa. Toiseksi merkittävin kotitalouden kokoluokka on yhden hengen taloudet, johon kuuluu hieman alle 29% vastaajista (Kuva 9.)



Kuva 9 Vastaajat talouden kokoluokittain (kotitalouden henkilömäärä)

Kuva 10 on esitetty aineiston jakautuminen asunnon hallintamuodon mukaisiin luokkiin. Vastaajista n. 70% asuu omistusasunnossa. Vuokralla asuvia on vastaajista neljännes. Muita asunnon hallintamuotoja on alle 6% ja ne jätetäänkin pienen havaintomäärän takia joko tarkastelujen ulkopuolelle tai niitä käsitellään yhtenä ryhmänä. Merkittävin kyseiseen ryhmään kuuluva ryhmä on asumisoikeus- tai osaomistusasunnossa asuvat. Aineiston hallintamuotojakauma vastaa melko hyvin asuntojen hallintamuotojakaumaa Suomessa⁴.

Alle 40-vuotiaista kyselyyn vastanneista 29,3% asuu omistusasunnossa. Vastaavasti 64,7% asuu vuokralla ja 6 % asunnossa, jonka hallintamuoto on jokin muu kuin omistus tai vuokra.

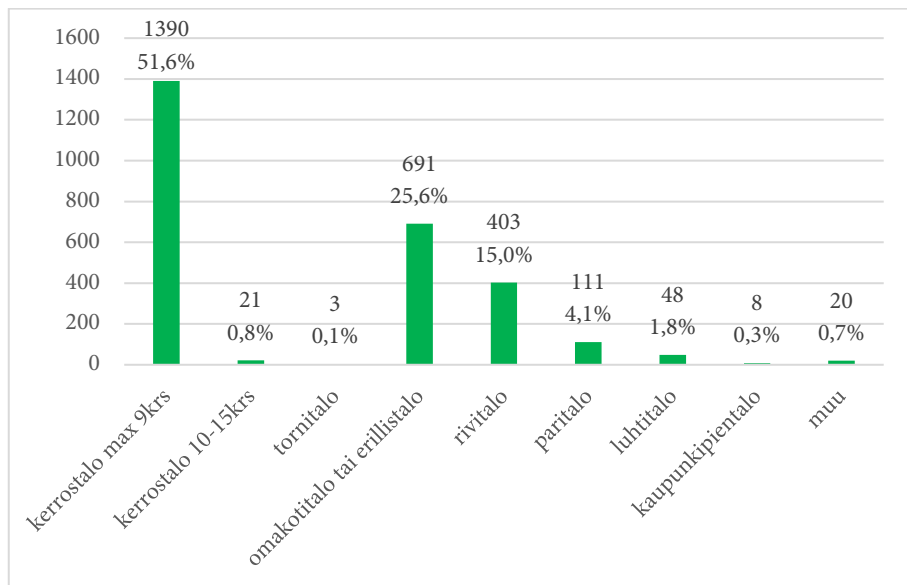


Kuva 10 Vastaajat asunnon hallintamuodon mukaan

Talotyypeittäin tarkasteltuna yli puolet vastaajista asuu kerrostalossa, runsas neljännes omakotitalossa sekä noin viidennes rivi- tai

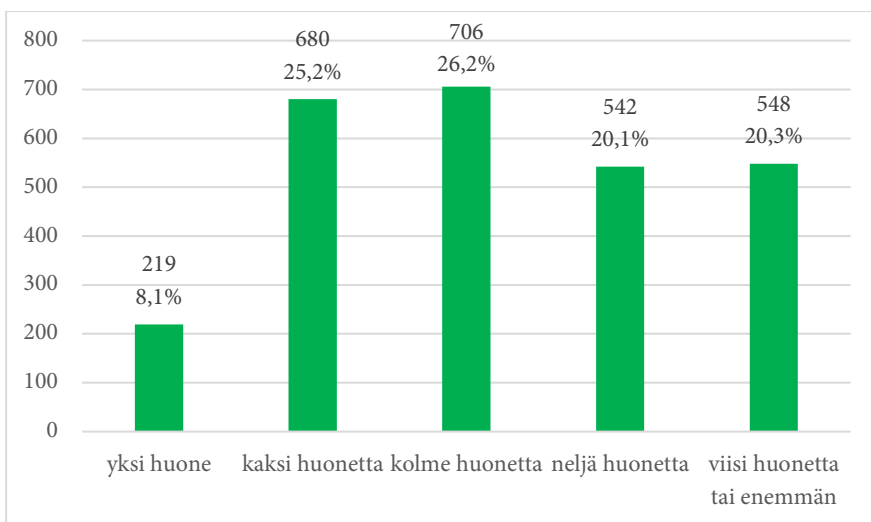
⁴ Vuoden 2017 lopussa suomalaisista 63,7% asui omistusasunnossa, 32,7% vuokra-asunnossa ja 3,6% muihin hallintamuotoihin kuuluvassa asunnossa (Tilastokeskus, 2019).

paritalossa. Muissa talotyypeissä asuu alle 3% vastaajista (Kuva 11). Aineisto vastaa melko hyvin kohdekaupunkien todellista asukkaiden jakautumisesta talotyypeittäin, sillä kohdekaupungeissa kesimäärin 49,3% asuu kerrostalossa, 27,3% omakotitalossa ja 20,4% rivi- tai paritalossa (Tilastokeskus, 2019). Jatkotarkasteluissa erotellaan 3 talotyyppiä: kerrostalo (sis. kerrostalo max 9 krs., kerrostalo 10-15 krs. ja tornitalo), omakotitalo sekä rivi- ja paritalo.



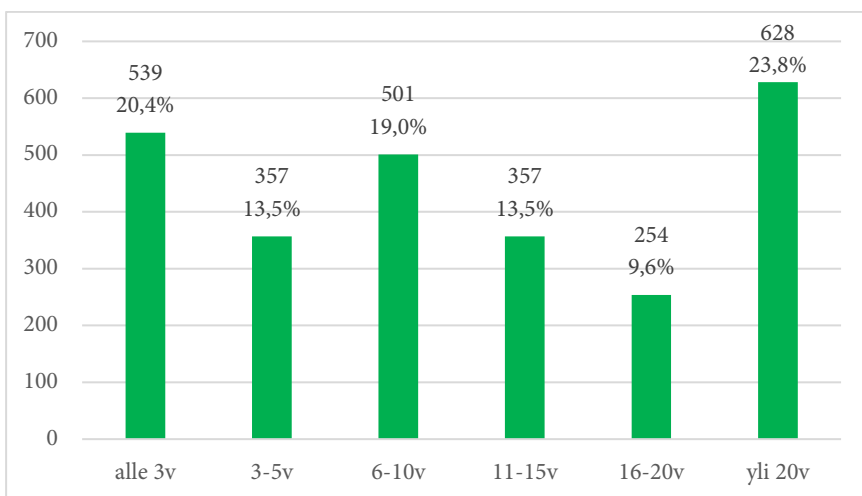
Kuva 11 Vastaajat asuntotyyppin mukaan

Yleisin asunnon huoneiden lukumäärä (ilman keittiötä) aineiston vastaajilla on kolme. Yksiossā asuu noin 8 % vastaajista. Kaksioissa ja kolmioissa asuu molemmissa noin neljānnes vastaajista sekā neljān huoneen asunnossa noin viidennes vastaajista. Vāhintāān viiden huoneen asunnossa asuu myōs noin viidennes kyselyyn vastanneista (Kuva 12).



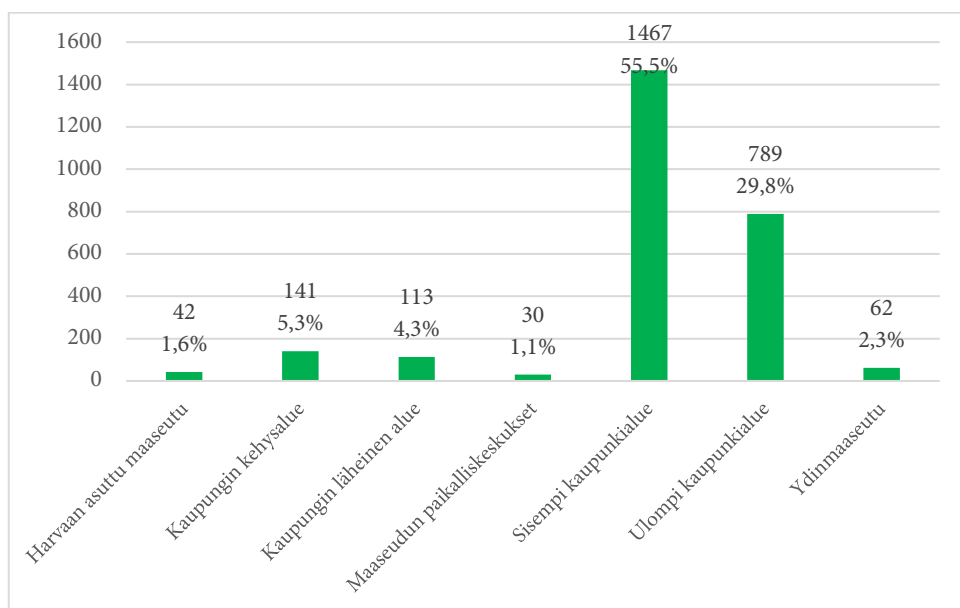
Kuva 12 Vastaajat asunnon huonelukumäärän mukaan

Kuvassa 13 aineiston kohdekaupunkien vastaajat on jaoteltu nykyisessä asunnossa asuttujen vuosien lukumäärän mukaan. Vastaajista 23,8% on asunut yli 20 vuotta nykyisessä asunnossa. Vastaavasti alle 3 vuotta nykyisessä asunnossa asuneita oli vastaajista hieman yli viidennes. Nämä ovat kaksi yleisintä asumisvuosien ryhmää aineistossa.



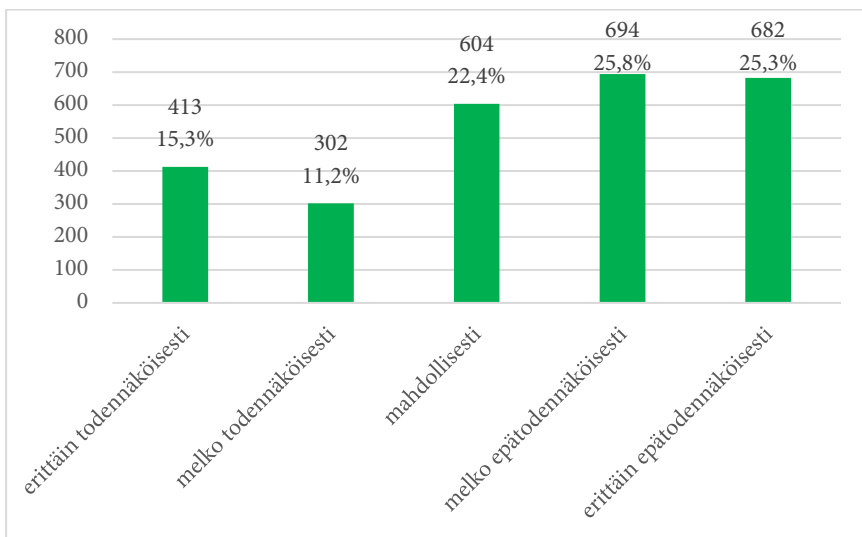
Kuva 13 Vastaajien asumisvuodet nykyisessä asunnossa

Aineiston vastaajista yli 55% asuu sisemmällä kaupunkialueella eli kaupungin keskustassa tai sen läheisyydessä. Ulommalla kaupunkialueella asuu vastaavasti 29,8% vastaajista. Kaupungin läheisellä alueella asuu hieman yli 4% ja kaupungin kehysalueella hieman yli 5% vastaajista. Muilla postinumeroon perustavilla aluetyypeillä asuu yhteensä noin 5% vastaajista ja nämä aluetyypit jätetäänkin vastaajien vähäisen lukumäärän takia erillisten tarkasteluiden ulkopuolelle (Kuva 14).

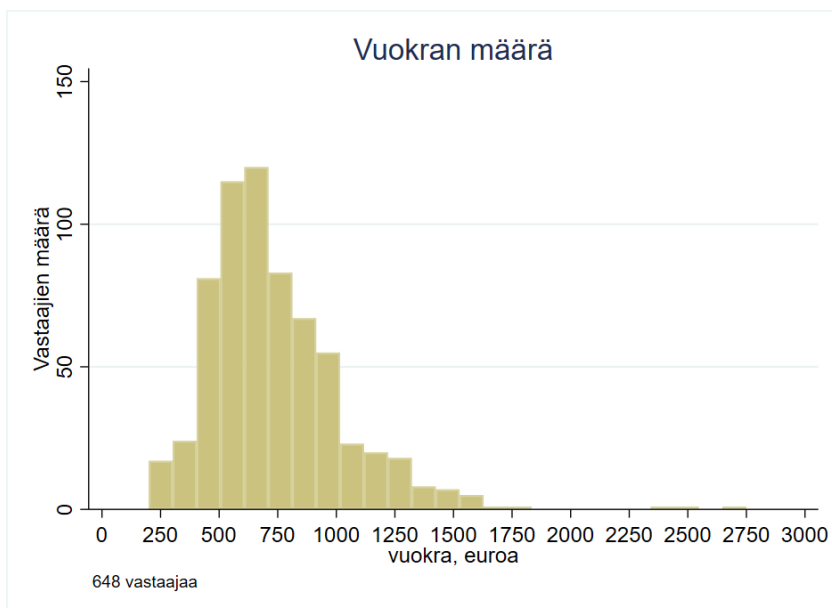


Kuva 14 Vastaajat postinumeroon perustuvan aluetyypin mukaan.

Noin puolet vastaajista on vaihtamassa asuntoa erittäin todennäköisesti, melko todennäköisesti tai mahdollisesti seuraavan viiden vuoden aikana. Vastaavasti noin puolella vastaajista asunnonvaihto on melko tai erittäin epätodennäköistä seuraavan viiden vuoden aikana. Monissa tämän tutkimuksen tarkasteluissa erityisen kiinnostuksen kohteena ovat vastaajat, joille asunnonvaihto lähitulevaisuudessa on vähintäänkin mahdollinen. Kyseisten henkilöiden voidaan olettaa seuraavaan asuntomarkkinoiden kehitystä tarkemmin sekä olevan myös varmempia omista asumispreferensseistään.



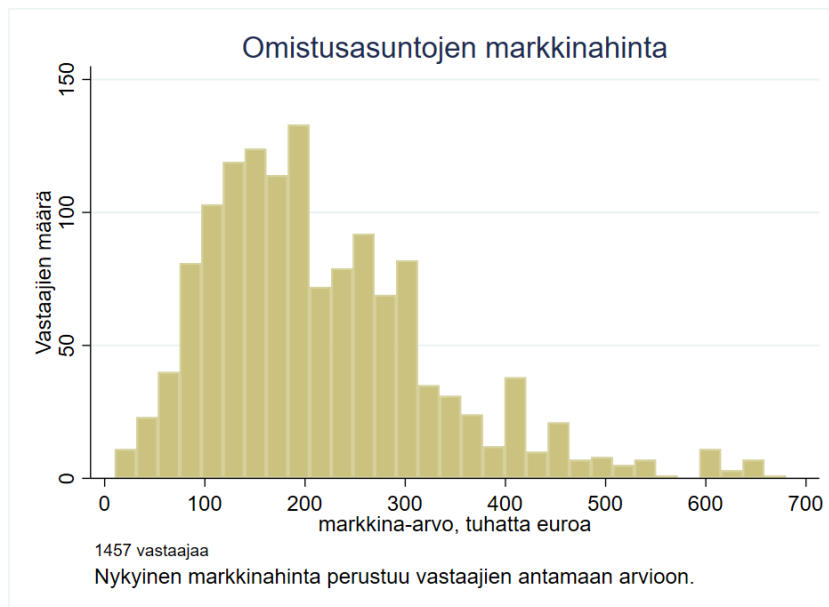
Kuva 15 Vastaajien todennäköisyys vaihtaa asuntoa seuraavan viiden vuoden aikana.



Kuva 16 Vastaajien maksamien vuokrien jakauma, euroa.

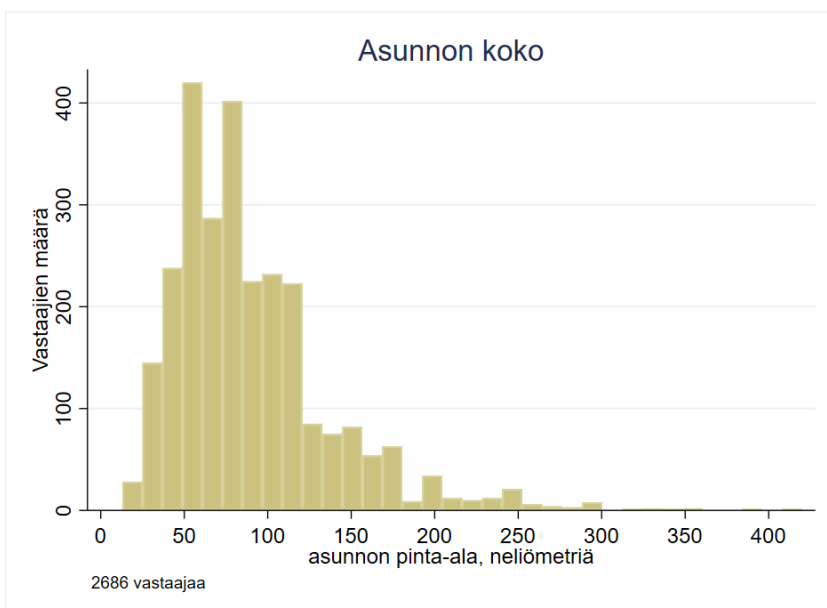
Kuva 16 on kuvattu vuokralaisten maksamat vuokramäärät ja Kuva 17 omistusasuntojen nykyinen markkinahinta, joka perustuu vastaajien antamaan arvioon. Asuntojen kokojakauma kuvataan kuvassa 18. Valintakokeessa hintaa kuvattiin omistusasujille asunnon markkinahinnalla ja vuokralaisille vuokran määrällä.

Asuntojen mediaanivuokra oli 680 euroa ja mediaanihinta 200 000 euroa. Keskiarvovuokra 741 euroa ja -hintaa 234 000 euroa olivat hie-
man korkeampia verrattuna mediaanitasoihin nähden. Asuntojen koon mediaani oli 79 ja keskiarvo 90 neliömetriä. Vuokra-asujat asui-
vat reilusti pienemmissä asunnoissa kuin omistusasujat: vuokralais-
ten asunnon mediaanikoko oli 52m² ja omistusasujien 92m².



Kuva 17 Omistusasuntojen arvioitujen markkinahintojen jakauma, tuhat euroa.

Aineistosta yksinkertaisen regression avulla kävi ilmi, että mediaanikokoisen vuokra-asunnon vuokra oli keskimäärin 738 euroa/kk ja omistusasunnon hinta 222 000 euroa. Nämä estimaatit ovat hyvin karkeita arvioita, koska aineistossa on havaintoja hyvin erilaisilta alueilta eri puolelta Suomea. Näitä keskiarvo- ja mediaanilukuja voidaan kuitenkin käyttää hyväksi, kun myöhemmin tarkastelemme vastaajien maksuhalukkuuksia asunnon ominaisuuksien suhteen.



Kuva 18 Asuntojen kokojakauma.

4.2 Asenneulottuvuudet

Kyselyssä oli 25 väittämän mittaristo vastaajan asumiseen liittyvien arvojen ja asenteiden määrittelyä varten. Mittaristo oli koottu ja sovellettu useista aiemmista asumis- ja kulutusvalintoja koskevista tutkimuksista (mm. Hasu ja Hirvonen 2015, Strandell 2017, Haltia ja Kniivilä 2017). Vastausten jakautuminen on esitetty Taulukko 3.

Taulukko 2 Vastausten jakautuminen asenneväittämissä, % vastaajista.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Siltä väliltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä
Viihdyn parhaiten vilkkaassa, kaupunkimaisessa elinympäristössä.	13,7	20,8	30,1	24,7	10,8
Toivoisin näkeväni ikkunas-tani eloisaa katuelämää.	18,7	31,9	28,5	16,0	5,0
Lähipuisto riittää minulle luonnoksi asuinalueellani.	17,0	27,4	21,2	25,6	8,8
En ole kiinnostunut tekemään pihatöitä tai talon kunnossapitoa itse.	16,4	23,9	18,3	19,0	22,3
Seurustelu naapureiden kanssa on minulle tärkeää.	12,8	25,2	33,0	23,7	5,3
Haluan osallistua aktiivisesti asuinalueeni ja elinympäristöni kehittämiseen.	7,7	23,4	39,6	24,3	4,9
Olen hyvin selvillä ympäristöongelmien yleisistä syistä.	1,5	4,7	22,7	47,9	23,2
Ostan ympäristöystävällisiä tuotteita, vaikka ne olisivat muita vaihtoehtoisia tuotteita kalliimpia.	5,3	15,1	35,6	33,0	11,0
Minulle on tärkeää, että asu-mis- ja liikkumisvalintani ovat ympäristöystävällisiä.	3,9	11,4	36,4	35,3	13,0
Koen oman asunnon keinona kerryttää varallisuutta.	9,0	14,6	26,7	32,6	17,2
Haluan suosia harvoin käytettävien kodinkoneiden ja laitteiden jakamista omistamisen sijasta.	16,3	24,2	29,7	21,2	8,6
Vuokra-asumisen joustavuus tekee siitä houkuttelevan asu-misvaihtoehdon.	17,2	24,5	22,4	23,7	12,1
Lainanotto asuntoa varten si-too liikaa.	12,9	28,2	21,0	24,1	13,8
En halua ottaa riskiä omis-tusasunnon tulevista remon-teista.	14,4	33,7	24,5	16,6	10,8

Asuinalueeni maineella ei ole minulle juurikaan merkitystä.	24,5	38,6	21,6	11,8	3,6
Minulle ei ole suurtakaan merkitystä, millaisia ihmisiä naapurustossani asuu.	25,2	39,8	20,7	12,1	2,2
Naapuruston monikulttuurisuus on myönteinen asia.	16,6	18,1	37,3	20,6	7,4
Valitsen mielusti sellaisen asuin ympäristön, jossa on puita ja vehreät näkymät.	0,6	2,3	14,3	39,1	43,8
Luonnossa liikkuminen on minulle tärkeää.	1,9	5,7	17,1	32,5	42,9
Kuljen mieluiten omalla autolla.	19,4	12,2	22,0	24,4	22,0
Suosin raideliikennettä.	13,6	19,8	33,8	20,4	12,4
Jalankulkua ja pyöräilyä tulisi kehittää yksityisautoilun kustannuksella.	13,1	15,8	26,1	26,1	18,9
Minulle on tärkeää pysyä lähellä synnyinseutuani tai sukulaiseni asuinalueita.	19,9	19,5	26,5	22,8	11,3

Asenneväittämiä tarkasteltiin faktorianalyysillä, joka tunnistaa vastauksista ne väittämät, jotka kuvaavat samaa asenneulottuvuutta. Menetelmä tunnistaa siis väittämäjoukkoja, joihin samat vastaajat ovat vastanneet samansuuntaisesti. Saman tyyppistä ilmiötä kuvaavista väittämistä muodostetaan yksi muuttuja, joka kuvaa esimerkiksi suhtautumista julkiseen liikenteeseen, vuokra-asumiseen, asuinalueeseen vehreyteen jne. Muodostettuja uusia faktoripistemuuttujia käytettiin mm. kuvattaessa valintakokeessa muodostettavien vastaajaprofilien ominaisuuksia.

Faktorianalyysissä erottui toisistaan seitsemän eri asenneulottuvuutta: Urbaanius, Vuokra, Ympäristö ja jakaminen, Yhteisöllisyys, Julkinen liikenne, Avarakatseisuus ja Luonto ja vehreys. Faktorilataukset on esitetty Taulukko 4. Väittämien vastausten latautuminen kullekin tietylle faktorille on merkitty taulukkoon lihavoidulla numerolla. Esimerkiksi, urbaanit vastaajat olivat samaa mieltä mm. seuraavien väittämien kanssa: viihdyn parhaiten vilkkaassa,

kaupunkimaisessa elinympäristössä, toivoisin näkeväni ikkunastani eloisaa katuelämää, lähipuisto riittää minulle luonnoksi ja en ole kiinnostunut tekemään pihatöitä tai talon kunnossapitoa itse. Taulukossa 4 näihin väittämiin liittyvät lataukset on lihavoitu faktorin 1, eli urbaanin asenteen sarakkeessa.

Asunnon vuokraamiseen positiivisesti suhtautuneet eivät halunneet ottaa riskiä omistusasunnon tulevista remonteista, kokivat, että lainanotto asuntoa varten sitoo liikaa ja pitivät vuokra-asumisen joustavuutta houkuttelevana.

Ympäristötietoisuus, ympäristöystävällisten kulutusvalintojen tekeminen ja positiivinen suhtautuminen harvoin käytettävien kodinkoneiden ja laitteiden jakamiseen omistamisen sijasta liittyivät aineistossa toisiinsa ja latautuivat samalle faktorille.

Yhteisöllisyyteen positiivisesti suhtautuneet vastaajat olivat samaa mieltä mm. seuraavien väittämien kanssa: haluan osallistua aktiivisesti asuinalueeni ja elinympäristöni kehittämiseen, seurustelu naapureiden kanssa on minulle tärkeää, haluan osallistua aktiivisesti kaupunginosatapahtumiin ja minulle on tärkeää voida vaikuttaa asuintaloni päätöksenteossa.

Suhtautuminen julkiseen liikenteeseen ilmeni vastauksissa seuraaviin väittämiin: kuljen mieluiten omalla autolla, jalankulkua ja pyöräilyä tulisi kehittää yksityisautoilun kustannuksella ja suosin raideliikennettä. Näistä väittämistä ensimmäisellä oli negatiivinen lataus ja kahdella jälkimmäisellä positiivinen, eli ne vastaajat, jotka suosivat julkista liikennettä suhtautuivat kielteisesti omalla autolla kulkemiseen ja päinvastoin.

Vastaajien avarakatseisuutta tunnistettiin seuraavien väittämien avulla: minulle ei ole suurtakaan merkitystä, millaisia ihmisiä naapurustossani asuu, asuinalueeni maineella ei ole minulle juurikaan merkitystä ja naapuruston monikulttuurisuus on myönteinen asia.

Viimeiselle faktorille latautui luontoon liittyviä väittämiä: luonnossa liikkuminen on minulle tärkeää ja valitsen mieluummin sellaisen asuinympäristön, jossa on puita ja vehreät näkymät.

**Taulukko 3 Väittämien latautuminen eri asenneulottuvuuksille
(n=2704)**

	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4	Faktori 5	Faktori 6	Faktori 7
	Urbaani	Vuokra	Ympäristö ja jakaminen	Yhteisölli- syys	Julkinen liikenne	Avarakat- seisuus	Luonto ja vehreys
Viihdyn parhaiten vilkkaassa, kaupunki- maisessa elinympäris- tössä.	0,789	0,037	0,027	0,084	0,159	0,023	-0,169
Toivoisin näkeväni ik- kunastani eloisaa ka- tuelämää.	0,787	0,094	0,043	0,118	0,040	0,042	-0,114
Lähipuisto riittää mi- nulle luonnoksi.	0,582	0,112	0,009	0,039	-0,025	0,053	-0,348
En ole kiinnostunut tekemään pihatöitä tai talon kunnossa- pitoa itse.	0,427	0,213	-0,022	-0,097	0,168	-0,009	-0,258
En halua ottaa riskiä omistusasunnon tule- vista remonteista.	0,089	0,815	-0,007	-0,028	0,082	0,058	-0,028
Lainanotto asuntoa varten sitoo liikaa.	0,048	0,774	-0,013	-0,002	0,058	0,051	0,007
Vuokra-asumisen joustavuus tekee siitä houkuttelevan asu- misvaihtoehdon.	0,085	0,607	0,077	-0,018	0,189	0,111	-0,037

Ostan ympäristöystä-

vällisiä tuotteita,

vaikka ne olisivat

muita vaihtoehtoisia

tuotteita kalliimpia.	-0,016	-0,064	0,794	0,127	0,058	0,031	0,131
-----------------------	--------	--------	--------------	-------	-------	-------	-------

Minulle on tärkeää,

että kulutus- ja liikku-

misvalintani ovat ym-

päristöystävällisiä.	0,067	0,053	0,759	0,183	0,268	0,024	0,156
----------------------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------	-------

Haluan suosia harvoin

käytettävien kodinko-

neiden ja laitteiden

jakamista omistami-

sen sijasta.	0,005	0,136	0,365	0,223	0,332	0,126	0,066
--------------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------	-------

Haluan osallistua ak-

tiivisesti asuinalueeni

ja elinympäristöni ke-

hittämiseen	0,069	-0,026	0,191	0,781	0,055	-0,049	0,097
-------------	-------	--------	-------	--------------	-------	--------	-------

Seurustelu naapurei-

den kanssa on mi-

nulle tärkeää.	0,076	-0,014	0,103	0,614	-0,052	-0,072	0,070
----------------	-------	--------	-------	--------------	--------	--------	-------

Haluan osallistua ak-

tiivisesti kaupungin-

osatapahtumiin.	0,356	0,044	0,164	0,579	0,169	0,030	0,040
-----------------	-------	-------	-------	--------------	-------	-------	-------

Minulle on tärkeää

voida vaikuttaa asuin-

taloni päätöksente-

ossa.	-0,121	-0,270	0,158	0,443	-0,185	-0,133	0,149
-------	--------	--------	-------	--------------	--------	--------	-------

Kuljen mieluiten

omalla autolla.	-0,136	-0,149	-0,173	-0,002	-0,788	-0,064	0,062
-----------------	--------	--------	--------	--------	---------------	--------	-------

Jalankulkua ja pyöräilyä tulisi kehittää yksityisautoilun kustannuksella.	0,057	0,120	0,366	0,082	0,543	0,129	0,124
---	-------	-------	-------	-------	--------------	-------	-------

Suosin raideliikennettä.	0,202	0,089	0,251	0,110	0,423	0,049	0,053
--------------------------	-------	-------	-------	-------	--------------	-------	-------

Minulle ei ole suurtaakaan merkitystä, millaisia ihmisiä naapurustossani asuu.	0,061	0,074	0,044	-0,091	0,052	0,808	-0,066
--	-------	-------	-------	--------	-------	--------------	--------

Asuinalueeni mailla ei ole minulle juurikaan merkitystä.	0,005	0,132	-0,001	-0,017	0,079	0,610	-0,022
--	-------	-------	--------	--------	-------	--------------	--------

Naapuruston monikulttuurisuus on myönteinen asia	0,055	0,037	0,342	0,186	0,233	0,404	0,015
--	-------	-------	-------	-------	-------	--------------	-------

Luonnossa liikkuminen on minulle tärkeää.	-0,251	-0,024	0,193	0,112	0,000	-0,048	0,827
---	--------	--------	-------	-------	-------	--------	--------------

Valitsen mieluummin sellaisen asuin ympäristön, jossa on puita ja vehreät näkymät.	-0,387	0,015	0,187	0,092	-0,019	-0,072	0,504
--	--------	-------	-------	-------	--------	--------	--------------

Ominaisarvo	3,780	3,027	1,932	1,184	0,888	0,474	0,483
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Selitysosuus	32,1%	25,7%	16,4%	10%	7,6%	4%	4%
--------------	-------	-------	-------	-----	------	----	----

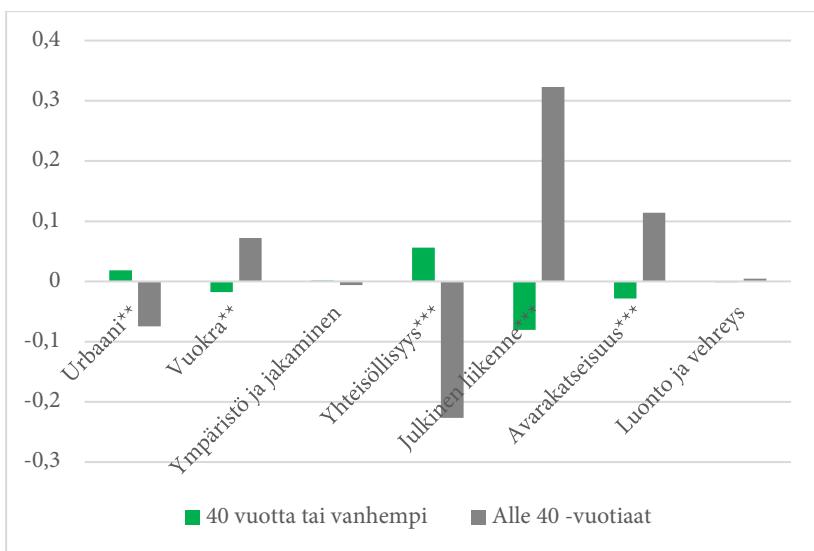
Kaiser-Meyer-Olkin test	0,820
-------------------------	-------

Barlettin s väärisyysestei	20112,3 (vapausasteet 231) p-arvo 0,000
----------------------------	---

Faktorianalyysi tehtiin maximum likelihood -menetelmällä ja varimax -rotaatiolla.

Näitä asenne- ja arvoulottuvuuksia erottelevia faktoreita käytetään apuna valintakoemenetelmällä tunnistettavien ryhmien vertaamisessa ja luonnehtimisessa, sekä ikäryhmien välisten asenne-erojen tarkastelussa.

Alle 40-vuotiaat erosivat 40-vuotiaista tai vanhemmista erityisen voimakkaasti suhtautumisessa yhteisöllisyyteen ja julkiseen liikenteeseen (**Kuva 19**). Alle 40-vuotiaat arvostivat asumisen yhteisöllisyyttä selvästi vanhempia vastaajia vähemmän. Julkista liikennettä he puolestaan suosivat selvästi useammin. Nuoremmat vastaajat olivat myös vanhempia useammin avarakatseisia ja suhtautuivat myönteisemmin vuokra-asumiseen. Ympäristön ja jakamisen tai luonnon ja vehreyden suhteen vertaillut ikäryhmät eivät eronneet toisistaan



Kuva 19 Faktoripisteet alle 40 ja 40 vuotta tai vanhempien ikäryhmissä. Tilastollinen merkitsevyys ilmaistu tähdillä *1%; **5%; *10%**

Yhteenveto asenneulottuvuuksista

- Faktorianalyysi erotti asenne- ja arvoväittämistä seitsemän ulottuvuutta, jotka nimettiin seuraavasti:
 - Urbaanius, Vuokra, Ympäristö ja jakaminen, Yhteisöllisyys, Julkinen liikenne, Avarakatseisuus ja Luonto ja vehreys.
- Alle ja yli 40-vuotiaat erosivat erityisesti suhtautumisessa yhteisöllisyyteen ja julkiseen liikenteeseen. Nuoret suhtautuivat myönteisemmin julkiseen liikenteeseen ja vanhemmat yhteisöllisyyteen.
- Alle 40-vuotiaat vastaajat suhtautuivat myönteisemmin vuokra-asumiseen ja olivat avarakatseisempia kuin vanhemmat vastaajat.
- Alle 40-vuotiailla oli iäkkäämpiä harvemmin urbaanit asenteet
- Ikäryhmät eivät eronneet toisistaan suhtautumisessa ympäristöön ja jakamiseen tai luontoon ja vehreyteen.

4.3 Muuttoaikomukset ja asumisvalinnat

Muuttoaikomukset

Seuraavaksi tehdään kuvailevia tarkasteluja eri vastaajaryhmien muuttoaikomuksista sekä asumiseen liittyvistä valinnoista.

Taulukossa 5 on esitetty asunnon vaihtoa seuraavien viiden vuoden aikana suunnittelevien osuudet asunnon hallintamuodon sekä ikäryhmän, perhetyypin, asuinympäristön ja talotyyppin mukaan. Pearsonin χ^2 -arvo kertoo, onko kyseisten ryhmien välillä tilastollisesti merkitseviä eroja muuttoaikomuksissa.

Taulukko 4 Asunnon vaihtoa seuraavien viiden vuoden aikana suunnittelevien osuus kaikista vastaajista asunnon hallintamuodon ja erilaisten taustamuuttujien mukaan

	Omistus	Vuokra
Alle 40-vuotiaat	51,0 %	93,2 %
40-60-vuotiaat	37,3 %	67,9 %
Yli 60-vuotiaat	37,4 %	50,0 %
	$\chi^2=246,70^{***5}$	
Alle 40 v, yksin asuva	60,8 %	90,5 %
Yli 40 v, yksin asuva	41,6 %	58,7 %
Alle 40 v, lapseton pari	46,8 %	96,7 %
Yli 40 v, lapseton pari	37,4 %	59,7 %
Alle 40 v, lapsia taloudessa	54,4 %	94,3 %

⁵ Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Yli 40 v, lapsia taloudessa	35,4 %	68,4 %
Chi ² =263,35***		
Kaupungin kehysalue	42,3 %	75,0 %
Kaupungin läheinen alue	38,0 %	71,0 %
Sisempi kaupunkialue	38,4 %	76,6 %
Ulompi kaupunkialue	39,1 %	74,4 %
Chi ² =9,28		
Kerrostalo	39,8 %	75,4 %
Omakotitalo	33,2 %	86,7 %
Rivi- tai paritalo	48,0 %	81,8 %
Chi ² =353,48***		

Taulukon 5 tulosten mukaan alle 40-vuotiailla muuttoaikomukset olivat selvästi yleisempiä kuin muissa ikäryhmissä. Alle 40-vuotiaista vuokralla asuvista jopa yli 93% suunnitteli vaihtavansa asuntoa seuraavan 5 vuoden aikana. 40-60-vuotiailla vuokralla asuvilla vastaava luku oli noin 68% ja yli 60-vuotiailla 50%. Vuokralla asuvat suunnittelivat asunnon vaihtoa selvästi todennäköisemmin kuin omistus-asunnossa asuvat kyselyyn vastaajat. Alle 40-vuotiaista omistusasujista hieman yli puolet piti asunnon vaihtoa seuraavan viiden vuoden aikana vähintäänkin mahdollisena. Vastaavasti yli 40-vuotiaista omistusasujista asunnon vaihtoa suunnitteli 37%.

Todennäköisimmin asunnon vaihtoa suunnittelivat vuokralla asuvat alle 40-vuotiaat lapsettomat parit (96,7%). Epätodennäköisimmin asunnon vaihtoa suunnittelivat omistusasunnossa asuvat yli 40-vuotiaat perheelliset (35,4%). Näistäkin kuitenkin yli kolmannes piti

asunnonvaihtoa vähintäänkin mahdollisena seuraavan viiden vuoden aikana.

Asuinympäristöluokittain ei ollut tilastollisesti merkitseviä eroja suhteessa vastaajien todennäköisyyteen vaihtaa asuntoa seuraavien viiden vuoden aikana. Keskimääräiset muuttoaikomukset olivat siis samoja riippumatta siitä, asuiko vastaaja esimerkiksi kaupungin keskustassa tai kehysalueella. Tulos päti kaikkiin tarkastelukohteena oleviin kaupunkeihin. Muuttotodennäköisyydet kaupungeittain asuin ympäristön mukaisissa luokissa on esitetty Liitteen 1 Taulukossa L1.2. Talotyypeittäin tarkasteltuna vastaajien muuttoaikomukset erosivat siten, että omistusasujista rivi- ja paritalossa asuvat olivat todennäköisimmin muuttamassa seuraavan viiden vuoden aikana. Vastaavasti vuokralla asuvien kerrostaloasukkaiden muuttotodennäköisyys oli pienempi kuin muiden talotyyppien vuokra-asukkailla.

Merkittävimpiä syitä haluun vaihtaa asuntoa olivat asunnon koko, asumiskustannukset, työ- ja koulumatkojen sujuvuus, asunnon hallintamuoto sekä talotyyppi. Melkein puolelle alle 40-vuotiaista asunnon koko oli keskeinen syy haluun vaihtaa asuntoa. Nuorempien vastaajien kiinnostus omistusasumista kohtaan näkyi asunnon hallintamuodon nousuna yhdeksi tärkeimmäksi muuttosyyksi.

Myös sujuva joukkoliikenne (erityisesti yli 40-vuotiaiden ryhmät) ja asuinalueen vehreys (mm. perheelliset) nousivat usein keskeisiksi syiksi haluun vaihtaa asuntoa. Alle 40-vuotiailla hyvien kulkuyhteyksien päässä olevien työpaikkavaihtoehtojen määrä oli yksi keskeinen syy asunnonvaihdolle. Yli 40-vuotiailla vastaavasti alueen muilla asukkailla oli merkitystä halukkuudelle asunnonvaihtoon. Piha-alue koettiin tärkeäksi muuttosyyksi erityisesti alle 40-vuotiaiden vastaajien joukossa.

Myös asuinympäristön mukaisissa luokissa oli jonkin verran eroja, kun tarkastellaan syitä asunnonvaihdolle. Kaupunkien keskustoissa asuvien vastauksissa korostui muita asuin ympäristöluokkia enemmän asuinalueen maine, muut asukkaat sekä asuinalueen vehreys. Vastaavasti kehysalueella tai keskustan lähialueella asuvien vastauksissa korostui keskeisenä muuttosyyinä joukkoliikenne.

Talotyypeittäin tarkasteltuna kerrostaloasukkaat vastasivat muita ryhmiä useammin syyksi halukkuudelle vaihtaa asuntoa asuinalueen muut asukkaat sekä asuinalueen vehreyden. Omakotitaloasukkaista puolestaan joka kolmas vastasi keskeiseksi muuttosyyksi julkisen liikenteen. Rivi- tai paritalossa asuvien vastauksissa korostuivat muissa talotyypeissä asuvia vastaajia enemmän piha-alue sekä asuinalueen maine. (Liite 1, Taulukko L1.3.)

Taulukossa 6 on esitetty asunnon vaihdon todennäköisyys seuraavan viiden vuoden aikana asunnon hallintamuodon mukaan. Hallintamuodoittain asunnonvaihtotodennäköisyydessä on tilastollisesti merkitseviä eroja suhteessa ($\chi^2=104,4^{***}$).

Taulukko 5 Todennäköisyys vaihtaa asuntoa seuraavan viiden vuoden aikana hallintamuodon mukaan

Hallintamuoto	Todennäköisyys vaihtaa asuntoa					Total
	erittäin todennäköisesti	melko todennäköisesti	mahdollisesti	melko epätodennäköisesti	erittäin epätodennäköisesti	
omistus-asunto	157	168	410	559	583	1877
	8,4 %	9,0 %	21,8 %	29,8 %	31,1 %	100 %
vuokra-asunto	225	124	155	101	60	665
	33,8 %	18,6 %	23,3 %	15,2 %	9,0 %	100 %
muu	31	10	39	34	39	153
	20,3 %	6,5 %	25,5 %	22,2 %	25,5 %	100 %
Total	413	302	604	694	682	2695
	15,3 %	11,2 %	22,4 %	25,8 %	25,3 %	100 %

Omistusasujista 39,2% ja vuokralla asuvista 75,7% pitää asunnonvaihtoa vähintään mahdollisena seuraavien viiden vuoden aikana.

Vastaava luku muissa asunnon hallintamuodoissa (lähinnä asumisoikeus- tai osaomistusasunnot) on 52,3%. Tulosten mukaan asunnonvaihto on siis lähes kaksi kertaa todennäköisempää vuokralla asuvilla kuin omistusasujilla sekä myös selvästi todennäköisempää kuin muissa hallintamuodoissa asuvilla.

Taulukossa 7 on vastaajien lukumäärät ja prosenttiosuudet ristiintaulukoituna seuraavan asunnon todennäköisen hallintamuodon ja nykyisen asunnon hallintamuodon mukaisissa luokissa. Liki 60 % vuokralla asujista uskoo myös seuraavan asunnon olevan vuokra-asunto. Vastaavasti 30% vuokra-asujista on vaihtamassa omistusasuntoon. Omistusasumiseen on erityisesti alle 40-vuotiaiden vastaajien joukossa selvää halukkuutta: alle 40-vuotiaista 29,3% asuu tällä hetkellä omistusasunnossa, mutta 54,1% kyseisistä vastaajista pitää todennäköisenä, että seuraava asunto on omistusasunto. Omistusasujista yli 81% on vaihtamassa toiseen omistusasuntoon ja 7 % uskoo seuraavan asunnon olevan todennäköisimmin vuokra-asunto. Muissa hallintamuodoissa asuvista 41,3% ajattelee myös seuraavan asunnon hallintamuodoksi muun kuin omistus- tai vuokra-asumisen. Prosenttiosuus on melko korkea ja kertoo siitä, että erilaisille asunnon hallintamuodoille on tarvetta. Mielenkiintoisesti kaikista vastaajista 13,1% ajattelee seuraavan asunnon hallintamuodon olevan muu kuin omistus tai vuokra. Luvusta voi päätellä, että isoissa kaupungeissa kysyntä kasvaa asunnoille, joiden hallintamuoto sijoittuu omistamisen ja vuokraamisen väliin.

Taulukko 6 Seuraavan asunnon hallintamuoto nykyisen asunnon hallintamuodon mukaan

Nykyinen hallintamuoto	Seuraavan asunnon hallintamuoto			
	omistus-asunto	vuokra-asunto	muu	Total
omistusasunto	598	52	85	735
	81,4 %	7,1 %	11,5 %	100 %
vuokra-asunto	153	296	55	504
	30,4 %	58,7 %	10,9 %	100 %
muu	25	22	33	80
	31,3 %	27,5 %	41,3 %	100 %
Total	776	370	173	1319
	58,8 %	28,1 %	13,1 %	100 %

Kyselyyn vastanneista 87,5% pitää todennäköisenä, että seuraava asunto on tiiviisti rakennetulla pientaloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä (Taulukko 8). Vuokralla asuvista jopa 93,3% uskoo seuraavan asuntonsa sijaitsevan kyseisen kaltaisissa asuinym-
päristöissä. Luvuissa ei ole merkittäviä eroja ikäryhmien välillä. Luvut tukevat yleisesti havaittavissa ollutta kaupungistumiskehitystä ja en-
nakoivat kaupunkien tiivistymistä edelleen.

Lähes puolet alle 40-vuotiaista muuttoa suunnittelevista vastaajista uskoo muuttavansa pois nykyiseltä asuinalueelta erittäin tai melko todennäköisesti. 40-60-vuotiaista vastaajista noin 35% piti asuinalue-
envaihtoa melko tai erittäin todennäköisenä. Yli 60-vuotiailla vas-
taava osuus on kyselyaineiston mukaan alle 30%.

Taulukko 7 Seuraava asunto aluetyypin ja hallintamuodon mukaan

Seuraavan asunnon hallintamuoto todennäköi- simmin	Todennäköisyys, että seuraava asunto on tiiviisti rakennetulla pien- taloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä					Total
	erittäin todennäköi- sesti	melko todennäköi- sesti	mahdolti- sesti	melko epätoden- näköisesti	erittäin epätoden- näköisesti	
omistusasunto	308	200	149	64	55	776
	39,7 %	25,8 %	19,2 %	8,2 %	7,1 %	100 %
vuokra-asunto	159	112	74	17	8	370
	43,0 %	30,3 %	20,0 %	4,6 %	2,2 %	100 %
muu	57	57	39	12	8	173
	32,9 %	32,9 %	22,5 %	6,9 %	4,6 %	100 %
Total	524	369	262	93	71	1319
	39,7 %	28,0 %	19,9 %	7,1 %	5,4 %	100 %

Yhteenveto muuttoaikomuksista

- Alle 40-vuotiaista vuokralla asuneista asunnon vaihtoa suunnitteli 93%, omistusasujista 51%
- Vanhemmissa ikäluokissa muuttoaikeisten osuus pieneni jonkin verran, mutta vuokralla asuvien osuus säilyi omistusasujia korkeampana
- Todennäköisimmin asunnon vaihtoa suunnittelivat vuokralla asuvat alle 40-vuotiaat lapsettomat parit (96,7%)
- Epätodennäköisimmin asunnon vaihtoa suunnittelivat omistus-asunnossa asuvat yli 40-vuotiaat perheelliset (35,4%)
- Merkittävimpiä syitä haluun vaihtaa asuntoa olivat asunnon koko, asumiskustannukset, työ- ja koulumatkojen sujuvuus, asunnon hallintamuoto sekä talotyyppi. Melkein puolelle alle 40-vuotiaista asunnon koko oli keskeinen syy haluun vaihtaa asuntoa.
- Alle 40-vuotiailla hyvien kulkuyhteyksien päässä olevien työpaikkavaihtoehtojen määrä oli yksi keskeinen syy asunnonvaihdonne
- Talotyypeittäin tarkasteltuna kerrostaloasukkaat vastasivat muita ryhmiä useammin syyksi halukkuudelle vaihtaa asuntoa asuinalueen muut asukkaat sekä asuinalueen vehreyden.
- Liki 60 % vuokralla asujista uskoo myös seuraavan asunnon olevan vuokra-asunto. Vastaavasti 30% vuokra-asujista on vaihtamassa omistusasuntoon.
- Kaikista vastaajista 13,1% ajattelee seuraavan asunnon hallintamuodon olevan muu kuin omistus tai vuokra, osuus nyt 6%

Seuraavan asunnon valintaan vaikuttavat tekijät

Kyselyn tulosten mukaan merkittävin seuraavan asunnon valintaan vaikuttava tekijä oli asumiskustannukset. Asumiskustannukset nousivat liki poikkeuksetta tärkeimmäksi valintatekijäksi vastaajan taustasta riippumatta. Seuraavaksi tärkeimmät tekijät liittyivät tyypillisimmin asuinalueeseen – sen rauhallisuuteen ja turvallisuuteen. Näiden tekijöiden jälkeen keskeisimpiä tekijöitä seuraavan asunnon valinnassa olivat asunnon pinta-ala, huoneluku ja säilytystilat. Kyseisten asunnon ominaisuuksiin liittyvien tekijöiden tärkeysjärjestys vaihteli kuitenkin ikäryhmittäin ja perhetyypeittäin. Alle 40-vuotiaille työ- ja koulumatkojen sujuvuus oli tärkeämpi tekijä asunnonvalinnassa kuin asunnon kokoon ja muihin keskeisiin ominaisuuksiin liittyvät tekijät. Alle 40-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottui hyödynnettävässä kyselyaineistossa liikenneyhteyksien tärkeys. Vastaavasti 40-60-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottui liikenneyhteyksien lisäksi myös asuinalueen vehreys. Yli 60-vuotiaiden asumisvalinnoissa korostui taas keskeisten palveluiden saavutettavuus.

Oma pysäköintipaikka koettiin tärkeäksi valintatekijäksi 40-60-vuotiaiden sekä yli 40-vuotiaiden perheellisten vastaajien joukossa. Oma pysäköintipaikka oli tärkeä seuraavan asunnon valintatekijä myös keskustan ulkopuolisissa asuinympäristöissä - kehysalueilla ja kaupungin lähialueilla - asuville vastaajille. Alle 40-vuotiaiden ja kaupungin keskustan läheisyydessä asuvien vastaajien joukossa oman pysäköintipaikan tärkeys seuraavan asunnon valintatekijänä oli pienempi.

Lapsiperheille keskeisiä tekijöitä seuraavan asunnon valinnassa olivat erityisesti myös lapsiperheille tärkeiden palveluiden sijainti, työ- ja koulumatkojen sujuvuus sekä liikenneturvallisuus. Vastaavasti iäkkäämmille vastaajille tärkeitä tekijöitä olivat iäkkäille ihmisille suunnattujen palveluiden sekä ruokakaupan sijainti.

Kaupungin keskusta-alueilla asuvien vastaajien joukossa korostuivat edellä mainittujen tekijöiden lisäksi asuinalueen maine, äänimaisema ja palvelutarjonta. Kauempana kaupungin keskustassa asuvat

vastaajat taas painottivat taas enemmän asuinaleen vehreyttä seuraavan asunnon valinnassa. (Liite 1, Taulukko L1.4.)

Kyselyssä selvitettiin myös, minkälaiset tekijät lisäävät kerrostaloasumisen houkuttelevuutta. Asuntoon kuuluva piha tai tilava terrassi/parveke oli tärkein kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä; kaikissa tarkasteltavissa taustamuuttujaryhmissä yli 90 % vastaajista katsoi asuntoon kuuluvan pihan tai tilavan terrassin/parvekkeen lisäävän kerrostaloasumisen houkuttelevuutta erittäin tai melko paljon. Muita tärkeitä tekijöitä olivat asumisen edullisuus verrattuna pientaloon sekä asunnon muunneltavuus erilaisia tarpeita varten. Koko aineiston tasolla oma autopaikka oli kolmanneksi tärkein kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä.

Alle 40-vuotiaat katsoivat pesulan ja hyvien pyykinkuivatustilojen sekä kuntoilutilojen lisäävän selvästi kerrostaloasumisen houkuttelevuutta. Yli 40-vuotiaiden vastauksissa korostui taas yhteisen piha-alueen tärkeys. Lapsiperheille leikkipaikka ja piha-alue olivat keskeisiä kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisääviä tekijöitä. Oman autopaikan katsottiin lisäävän kerrostaloasumisen houkuttelevuutta erityisesti kauempana keskustasta sekä omistusasunnossa asuvien vastaajien joukossa. (Liite 1, Taulukko L1.5.)

Muista tekijöistä kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäsivät erityisesti pyöränhuoltotila, vuokrattavissa oleva lisävarastotila ja yhteiskäytössä oleva työtila. Alle 40-vuotiaat katsoivat myös sähköautonlatauspisteen ja yhteiskäyttöauton lisäävän kerrostaloasumisen houkuttelevuutta. Kylmätila verkkoruokakaupan toimituksille sekä lokerikko postipaketeilla kiinnostivat erityisesti ulompien kaupunkialueiden ja kehysalueiden vastaajia. Lisäksi taloyhtiön oma taide- tai käsityöverstas lisäsi kerrostaloasumisen houkuttelevuutta eniten alle 40-vuotiaiden perheellisten joukossa. Ohjattu liikuntatoiminta taloyhtiössä kiinnosti puolestaan eniten yli 60-vuotiaita. (Liite 1, Taulukko L1.6.)

Kyselyn perusteella selvisi myös, että iäkkäämmät olivat valmiimpia muuttamaan pienempään asuntoon, jos taloyhtiössä olisi hyviä ja helposti hyödynnettäviä yhteiskäytössä olevia tiloja (Taulukko 9). Yli

kolmannes yli 60-vuotiaista ja yli neljännes 40-60-vuotiaista harkitsisi muuttamista pienempään asuntoon, jos yhteistiloja olisi käytettävissä. Vastaava osuus alle 40-vuotiailla kyselyyn vastaajilla oli 15,5%. Yli 40-vuotiaista perheellisistä 34 % oli valmis hyvien yhteiskäyttötilojen takia harkitsemaan pienempää asuntoa, kun alle 40-vuotiailla yksinasuvilla vastaava luku oli vain 13,6 %.

Vastaajien joukossa omistusasujat olivat kiinnostuneempia yhteiskäyttötiloista kuin vuokralla asuvat. Yhteiskäyttötilat kiinnostivat myös omakotitaloasujia enemmän kuin muissa talotyypeissä asuvia.

Taulukko 8 Harkitsisitko muuttamista pienempään asuntoon, jos taloyhtiössä olisi hyvät ja helposti hyödynnettävät yhteiskäytössä olevat tilat?

	Kyllä	Ei	En osaa sanoa
Alle 40-vuotiaat	67	290	74
	15,5 %	67,3 %	17,2 %
40-60-vuotiaat	122	245	116
	25,3 %	50,7 %	24,0 %
Yli 60-vuotiaat	137	157	111
	33,8 %	38,8 %	27,4 %
Chi ² =71,27*** ⁶			
Alle 40 v, yksin asuva	20	105	22
	13,6 %	71,4 %	15,0 %
Yli 40 v, yksin asuva	62	158	58
	22,3 %	56,8 %	20,9 %
Alle 40 v, lapseton pari	19	83	27
	14,7 %	64,3 %	20,9 %
Yli 40 v, lapseton pari	69	107	57
	29,6 %	45,9 %	24,5 %
Alle 40 v, lapsia taloudessa	24	81	21
	19,0 %	64,3 %	16,7 %
Yli 40 v, lapsia taloudessa	128	137	112

⁶ Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

	34,0 %	36,3 %	29,7 %
	Chi ² =83,26***		
Kaupungin kehysalue	20	38	14
	27,8 %	52,8 %	19,4 %
Kaupungin läheinen alue	13	21	21
	23,6 %	38,2 %	38,2 %
Sisempi kaupunkialue	178	386	163
	24,5 %	53,1 %	22,4 %
Ulompi kaupunkialue	95	204	85
	24,7 %	53,1 %	22,1 %
	Chi ² =12,45		
Omistusasunto	209	332	194
	28,4 %	45,2 %	26,4 %
Vuokra-asunto	94	322	88
	18,7 %	63,9 %	17,5 %
	Chi ² =50,60***		
Kerrostalo	156	478	137
	20,2 %	62,0 %	17,8 %
Omakotitalo	85	77	78
	35,4 %	32,1 %	32,5 %
Rivi- tai paritalo	77	114	79
	28,5 %	42,2 %	29,3 %
	Chi ² =98,32***		

Varattavissa oleva saunatila lisäsi yhteiskäyttötiloista eniten kerrostaloasumisen houkuttelevuutta kaikissa ikäryhmissä. Ikäryhmittäin tarkasteltuna alle 40-vuotiaat olivat kiinnostuneimpia varattavissa olevasta saunatilasta. Toiseksi eniten yhteiskäyttötiloista kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäsi yhteiskäytössä olevat työtilat. Myös tällaisista yhteiskäyttötiloista olivat kiinnostuneimpia alle 40-vuotiaat. Yhteisöllisistä ruoka- ja oleskelutiloista olivat sen sijaan kiinnostuneimpia yli 60-vuotiaat kyselyyn vastaajat. Verrattuna nuorempiin ikäryhmiin selkeästi suurempi osa yli 60-vuotiaista katsoi yhteisöllisten ruoka- ja oleskelutilojen lisäävän kerrostaloasumisen houkuttelevuutta. (Taulukko 10.)

Taulukko 9 Erilaisten yhteiskäyttötilojen kiinnostavuus ikäryhmittäin ("lisää paljon"- ja "lisää melko paljon"-vastaajien osuus)

	Varattavissa oleva saunatila	Yhteisölliset ruoka- ja oleskelutilat	Yhteiskäytössä oleva työtila
Alle 40-vuotiaat	250	59	130
	58,01%	13,69%	32,48%
40-60-vuotiaat	265	71	158
	54,87%	14,70%	32,72%
Yli 60-vuotiaat	207	89	121
	51,11%	21,98%	29,88%
Chi ²	13,64 ^{*7}	27,08 ^{***}	14,87 [*]

Alle 40-vuotiaista kyselyyn vastaajista 36,9% olisi valmiita harkitsemaan omasta autosta luopumista, jos saatavilla olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Epävarmojen osuus oli 38,5%, eli ainoastaan reilu kolmannes alle 40-vuotiaista vastaajista ei olisi valmiita edes harkitsemaan omasta autosta luopumista.

Alle 40-vuotiaista lapsettomat parit ja perheelliset olivat hyödynnettävän aineiston mukaan valmiimpia harkitsemaan omasta autosta luopumista, jos saatavilla olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Myös lähellä kaupungin keskustaa asuvat vastaajat harkitsisivat todennäköisemmin omasta autosta luopumista kuin kauempana keskustasta asuvat.

Lisäksi aineiston mukaan omistusasujat sekä omakotitalossa asuvat olivat valmiimpia harkitsemaan omasta autosta luopumista, jos saatavilla olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Yli puolet vastaajista ei kuitenkaan ollut valmiita edes harkitsemaan omasta autosta luopumista. (Taulukko 11.)

⁷ Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Taulukko 10 Harkitsisitko omasta autosta luopumista, jos saatavilla olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet?

	Kyllä	Ei	En osaa sanoa
Alle 40-vuotiaat	116	149	166
	26,9 %	34,6 %	38,5 %
40-60-vuotiaat	133	223	127
	27,5 %	46,2 %	26,3 %
Yli 60-vuotiaat	95	222	88
	23,5 %	54,8 %	21,7 %
	Chi2=42,94*** ⁸		
Alle 40 v, yksin asuva	27	46	74
	18,4 %	31,3 %	50,3 %
Yli 40 v, yksin asuva	64	93	121
	23,0 %	33,5 %	43,5 %
Alle 40 v, lapseton pari	40	44	45
	31,0 %	34,1 %	34,9 %
Yli 40 v, lapseton pari	60	135	38
	25,8 %	57,9 %	16,3 %
Alle 40 v, lapsia taloudessa	38	50	38
	30,2 %	39,7 %	30,2 %
Yli 40 v, lapsia taloudessa	104	217	56
	27,6 %	57,6 %	14,9 %
	Chi2=131,16***		
Kaupungin kehysalue	21	37	14
	29,2 %	51,4 %	19,4 %
Kaupungin läheinen alue	17	22	16
	30,9 %	40,0 %	29,1 %
Sisempi kaupunkialue	192	317	218
	26,4 %	43,6 %	30,0 %
Ulompi kaupunkialue	93	180	111
	24,2 %	46,9 %	28,9 %

⁸ Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

	Chi2=8,04		
Omistusasunto	212	403	120
	28,8 %	54,8 %	16,3 %
Vuokra-asunto	113	156	235
	22,4 %	31,0 %	46,6 %
	Chi2=149,25***		
Kerrostalo	184	283	304
	23,9 %	36,8 %	39,5 %
Omakotitalo	74	145	21
	30,8 %	60,4 %	8,8 %
Rivi- tai paritalo	75	154	41
	27,8 %	57,0 %	15,2 %
	Chi2=128,80***		

Yhteenveto seuraavan asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä

- Merkittävin seuraavan asunnon valintaan vaikuttava tekijä oli asumiskustannukset, seuraavaksi tärkeimmät tekijät liittyivät tyypillisimmin asuinalueeseen – sen rauhallisuuteen ja turvallisuuteen.
- Tärkeitä olivat myös asunnon pinta-ala, huoneluku ja säilytystilat. Asunnon ominaisuuksiin liittyvien tekijöiden tärkeysjärjestys vaihteli kuitenkin ikäryhmittäin ja perhetyypeittäin
- Alle 40-vuotiaille työ- ja koulumatkojen sujuvuus oli tärkeämpi tekijä asunnonvalinnassa kuin asunnon kokoon ja muihin keskeisiin ominaisuuksiin liittyvät tekijät.
- Oma pysäköintipaikka koettiin tärkeäksi 40-60-vuotiaiden sekä yli 40-vuotiaiden perheellisten vastaajien joukossa.
- Asuntoon kuuluva piha tai tilava terassi/parveke oli tärkein kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä kaikissa tarkastelluissa vastaajaryhmissä.
- Alle 40-vuotiaat katsoivat pesulan ja hyvien pyykinkuivatustilojen sekä kuntoilutilojen lisäävän selvästi kerrostaloasumisen houkuttelevuutta. Yli 40-vuotiaiden vastauksissa korostui taas yhteisen piha-alueen tärkeys.
- Oman autopaikan katsottiin lisäävän kerrostaloasumisen houkuttelevuutta erityisesti kauempana keskustasta sekä omistusasunnossa asuvien vastaajien joukossa.
- Lisäksi kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäsivät erityisesti pyöränhuoltotila, vuokrattavissa oleva lisävarastotila ja yhteiskäytössä oleva työtila, alle 40-vuotiailla myös sähköautonlatauspiste ja yhteiskäyttöauto.
- Omistusasujat olivat kiinnostuneempia yhteiskäyttötiloista kuin vuokralla asuvat.
- Iäkkäämmät vastaajat olivat nuorempia valmiimpia muuttamaan pienempään asuntoon, jos taloyhtiössä olisi hyviä ja helposti hyödynnettäviä yhteiskäytössä olevia tiloja
- Alle 40-vuotiaista 36,9% olisi valmiita harkitsemaan omasta autosta luopumista, jos saatavilla olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Epävarmojen osuus oli 38,5%, eli ainoastaan reilu kolmannes alle 40-vuotiaista vastaajista ei olisi valmiita edes harkitsemaan omasta autosta luopumista. Vanhemmissa ikäluokissa oli vähemmän kiinnostusta omasta autosta luopumiseen.

4.4 Valintakokeen yleiset tulokset

Valintakokeen avulla saatu aineisto analysoitiin ekonometrisiä menetelmiä hyödyntäen. Analyysissä käytetyt menetelmät ja estimointitulokset on kuvattu tarkemmin liitteessä 2. Taulukossa 2 esitetään valintakokeessa käytetyt attribuutit ja niiden tasot. Ekonometrisen mallin avulla selitämme vastaajien tekemiä valintoja. Yksinkertaisin malli oletti, että kaikkien vastaajien preferenssit olivat samanlaisia. Kehittyneempien mallien kohdalla tästä oletuksesta luovuttiin, jolloin pystyimme arvioimaan vastaajien asumispreferenssien erilaisuutta.

Vastaajien valintaa selitettäessä jokaisen luokitteluasteikollisen attribuutin kohdalla piti valita perustaso, johon attribuutin muiden tasojen vertailu tapahtui. Attribuuteilla *autopaikka* ja *yhteiskäyttötila* oli kaksi eri tasoa ja attribuuteilla *asuinalue*, *talotyyppi* ja *vehreys* oli kolme tasoa. Tulosten tulkinta luokitteluasteikollisten muuttujien tapauksessa tapahtui aina suhteessa valittuun perustasoon. Samaan aikaan kaikki muut tekijät pidettiin ennallaan. Esimerkiksi attribuutin *yhteiskäyttötila* kohdalla perustasona toimi taso ”Ei mitään yhteiskäyttötiloja”, johon muiden tasojen vertailu tapahtui. Tässä tapauksessa tasolle ”Monipuolisia ja viihtyisiä yhteiskäyttötiloja” verrattiin perustasoon ”Ei mitään yhteiskäyttötiloja”. Vertailu näiden tasojen välillä kertoi sen, kuinka paljon ihmiset arvostivat asuntoa, jossa oli monipuolisia ja viihtyisiä yhteiskäyttötiloja suhteessa muuten täysin identtiseen asuntoon, jossa ei ollut yhteiskäyttötiloja. Samalla tavalla tulkittiin *autopaikka* attribuuttia.

Kolmen tason attribuuttien kohdalla vertailu tapahtui samalla tavalla. Esimerkiksi attribuutin *asuinalue* tapauksessa perustasona toimi taso ”Uusi asuinalue”, johon muiden tasojen vertailu tapahtui. Tason ”kaupunkikeskustan lähialue” kohdalla vertailtiin sitä, millä tavalla ihmiset arvostivat asuntoa, joka sijaitsi kaupunkikeskustan lähialueella suhteessa perustasoon eli asuntoon uudella asuinalueella.

Hinta ja asunnon koko olivat jatkuvia muuttujia, joten niille ei tarvinnut määritellä erikseen omaa perustasoa. Valintakokeessa hinta ja

asunnon koko määriteltiin prosentuaalisina, jolloin myös tulosten tulkinnassa yhden yksikön muutos tarkoitti yhden prosentin muutosta.

Tulosten mukaan kaikki attribuutit vaikuttivat jollain tavalla vastaajien tekemiin valintoihin ja olivat tilastollisesti merkitseviä. Liitteessä 2 on raportoitu tarkemmat mallikohtaiset tulokset. Mallista suoraan saadut kertoimet kuvaavat muutoksia vastaajien valintatodennäköisyyksissä. Hinnalla oli negatiivinen ja asunnon koolla positiivinen vaikutus vastaajien tekemiin valintoihin. Korkeampi hinta vähensi asunnon valintatodennäköisyyttä. Suurempi asunto puolestaan lisäsi valintatodennäköisyyksiä. Viheralueet ja autopaikka olivat merkittäviä tekijöitä asunnon valinnan kannalta. Viheralueiden puuttuminen vähensi merkittävästi asunnon valintatodennäköisyyttä. Asuinalueiden kohdalla keskustan lähialueella sijaitseva asunto lisäsi vähän ja lähiössä vähensi selkeästi asunnon valintatodennäköisyyttä suhteessa uudella asuinalueella sijaitsevaan asuntoon. Talotyyppin kohdalla kaupunkipientalo oli houkuttelevin vaihtoehto ja kerrostalo vähiten houkutteleva, mutta erot näiden talotyyppien välillä eivät olleet kovin suuria. Yhteiskäyttötilat koettiin positiivisena tekijänä.

4.5 Vastaajien maksuhalukkuudet eri attribuuteille

Valintakokeen ensisijainen päämäärä oli arvioida millaisia hyvinvointivaikutuksia tiettyjen politiikkatoimien tekeminen aiheuttaa. Valintakokeen avulla oli mahdollista arvioida sitä, kuinka paljon vastaajat olivat valmiita maksamaan asunnon ominaisuuksissa tapahtuvasta muutoksesta, kun muut tekijät pidettiin samaan aikaan ennallaan. Maksuhalukkuus ilmensi kunkin ominaisuuden haluttavuutta ja sitä, kuinka paljon se lisäsi vastaajan kokonaishyvinvointia rahassa mitaten.

Vastaajien maksuhalukkuudet eri ominaisuuksien suhteen ilmaistiin prosentteina suhteessa vuokraan tai asunnon markkinahintaan. Vuokralaisilla maksuhalukkuus kuvasi prosentuaalista muutosta vuokrasummassa ja omistusasujilla vastaajan itsensä arvioimassa

asunnon markkinahinnassa. Maksuhalukkuus voidaan tulkita niin, että vastaajat olivat valmiita maksamaan tietyn prosenttiosuuden verran vuokrasta tai markkinahinnasta, kun asunnon jotain ominaisuutta muutettiin.

Hinta määriteltiin prosentuaalisena valintakokeessa, joten maksuhalukkuus ilmaistiin myös prosenteissa. Maksuhalukkuus saadaan, kun attribuutin kerroin jaettiin hinnalla. Tällä tavalla yhden yksikön hintamuutosta oli mahdollista verrata eri vastaajien kesken, vaikka todellisuudessa vastaajat reagoivat saman suuruiseen hintamuutokseen eri tavalla. Maksuhalukkuus erosi siis suoraan mallista saaduista ker-toimista, jotka kuvaavat muutoksia valintatodennäköisyydessä. Mitä suurempi maksuhalukkuus, sitä enemmän vastaaja oli valmis maksamaan attribuutista.

Kuvat 20-28 piirrettiin käyttämällä hyväksi tarkempaa mallia, jossa hinta oli kiinnitetty arvoon yksi. Nämä tulokset on raportoitu liitteessä 2. Tulokset olivat yhteneviä yksinkertaisemman menetelmän kanssa, jossa attribuutin kerroin jaetaan hinnalla maksuhalukkuuden saamiseksi. Attribuutin jakaminen hinnalla saattaa kuitenkin aiheuttaa vääristyneitä maksuhalukkuuden arvoja, minkä takia esitämme päätulokset menetelmällä, jossa hinta on kiinnitetty (Hole ja Kolstad 2012).

Valintatodennäköisyydet ja niistä lasketut maksuhalukkuudet saatiin suoraan valintakokeesta vastaajien tekemien valintojen perusteella. Maksuhalukkuus oli korkea, jos vastaaja oli tietoisesti tai tiedostamatta painottanut jotain tiettyä asunnon ominaisuutta *suhteessa* muihin ominaisuuksiin. Vastaavasti maksuhalukkuus muodostui vastaajalle negatiiviseksi, jos hän koki sen vähentävän tarjotun asuntovaihtoehdon houkuttelevuutta. Maksuhalukkuus oli siis sidottu vastaajien tekemiin valintoihin valintakokeessa. Tässä osiossa esitetyt arviot vastaajien maksuhalukkuuksista saatiin hyödyntämällä tilastollisia menetelmiä, jotka kuvataan paremmin liitteessä 2.

Kuvissa 5-13 esitetään vastaajien maksuhalukkuudet eri attribuuteille. Pystyakselilla on vastaajien suhteellinen osuus ja vaaka-akselilla maksuhalukkuus, joka on ilmaistu prosenteina vuokrasta tai

markkinahinnasta. Mitä suurempi vaihtelu maksuhalukkuudessa, sitä erilaisemmat olivat vastaajien preferenssit kyseisen attribuutin suhteen. Vastaavasti mitä pienempi vaihtelu maksuhalukkuudessa, sitä samankaltaisempia preferenssit olivat.

Kuvissa maksuhalukkuuden jakaumien pinta-ala summautuu ykköseen, mutta eri kuvissa samankokoinen alue ei välttämättä kuvaa yhtä suurta osuutta vastaajista kuvien erilaisten mittasuhteiden takia. Mittasuhteet ovat kuvissa erilaiset, jotta pystymme tarkastelemaan tarkemmin, miten juuri kyseisen attribuutin suhteen vastaajat ovat jakautuneet.

Keskimäärin vastaajat olivat valmiita maksamaan asunnon koon lisäyksestä 0,53 prosenttia (kuva 19). Konkreettisuuden vuoksi laskimme yhden neliömetrin lisäyksen muutoksen euroissa laskettuna. Mediaanikokoiselle vuokra-asunnolle (52m²) yhden prosentin pinta-alan lisäys tarkoittaa 0,52 neliömetriä ja omistusasunnolle (92m²) 0,92 neliömetriä.

Vuokra-asunnon tapauksessa lisäsimme asunnon kokoa 1,92 prosenttia, jotta saimme arvioitua *yhden neliömetrin* lisäyksen vaikutuksen. Omistusasunnolle tämä tarkoitti 1,09 prosentin lisäystä asunnon koossa, jolloin asunnon koko kasvoi yhden neliömetrin. Yhden neliön eli 1,92 prosentin lisäys mediaanikokoiselle vuokra-asunnolle merkitsi 0,96 prosentin⁹ maksuhalukkuutta. Vastaajat olivat siis keskimäärin valmiita maksamaan vuokra-asunnon yhden neliömetrin lisäyksestä yhden prosentin verran suhteessa nykyiseen vuokraan. Mediaanikokoisen vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra oli 738 e/kk. Mediaaniasunnon yhden neliömetrin pinta-alan lisäyksestä vuokralaiset olivat valmiita maksamaan lisää vuokraa 7,1 e/kk¹⁰.

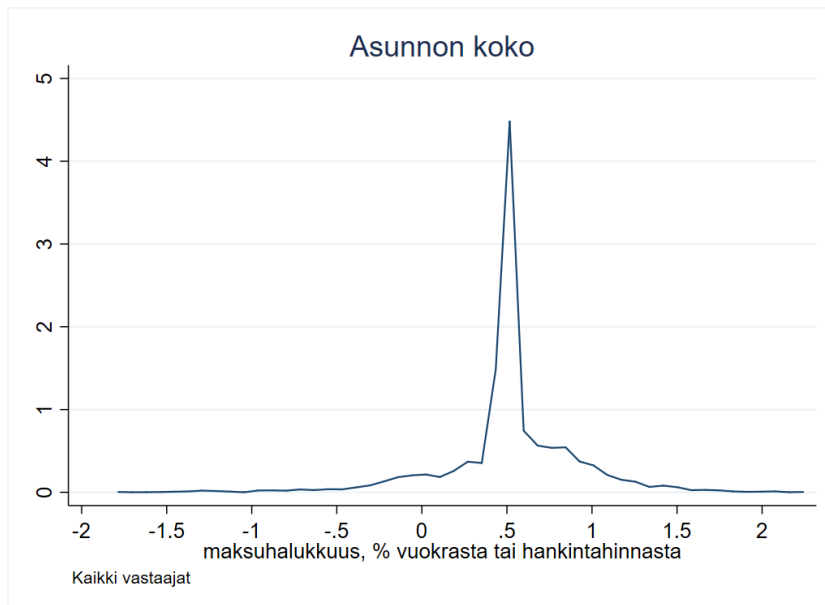
Yhden neliön eli 1,09 prosentin lisäys mediaanikokoiselle omistusasunnolle merkitsi 0,55 prosentin¹¹ maksuhalukkuutta. Vastaajat

⁹ $1,92 \cdot 0,005 = 0,0096$ (0,96%)

¹⁰ $1,92 \cdot 0,005 \cdot 738 = 7,08 \text{ e/kk}$

¹¹ $1,09 \cdot 0,005 = 0,00545$ (0,55%)

olivat valmiita maksamaan noin puoli prosenttia lisää omistusasunnon yhden neliömetrin lisäyksestä. Aineistossa mediaanikokoinen omistusasunto maksoi 222 000 euroa. Omistusasujille maksuhalukkuus mediaaniasunnon yhden neliömetrin lisäykselle oli 1210 euroa¹².



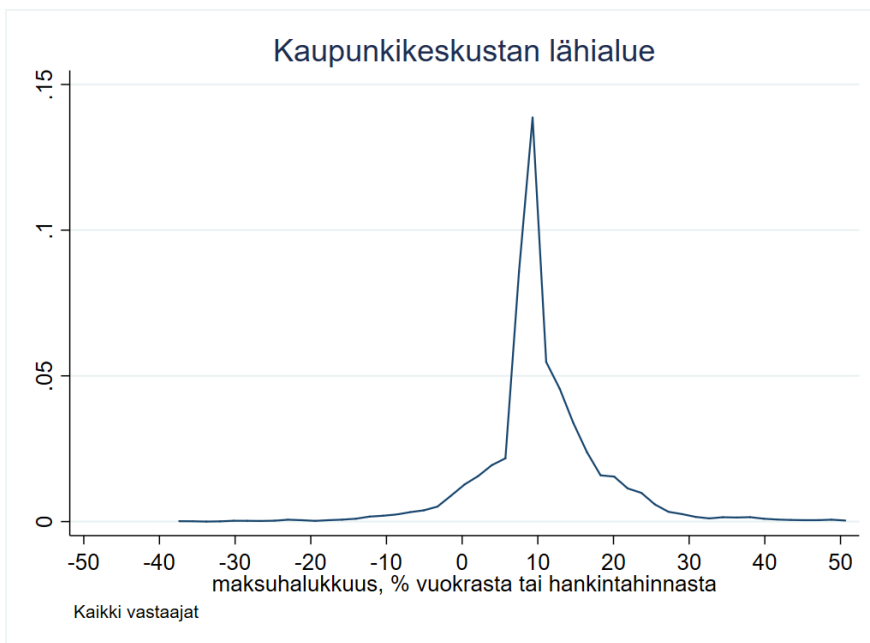
Kuva 20 Maksuhalukkuus asunnon pinta-alan yhden prosentin lisäykseen

Kuvissa 20 ja 21 tarkastellaan vastaajien suhtautumista eri asuinalueiden houkuttelevuuteen. Perustasoksi valittiin ”uusi asuinalue”. Tuloksista ilmeni, että kaupunkikeskustan lähialue koettiin paremmaksi asuinvaihtoehdoksi ja lähiö huonoimmaksi uuden asuinalueen sijoitussa näiden väliin. Vastaajat olivat valmiita maksamaan keskimäärin noin 10 prosenttia enemmän kaupunkikeskustan alueella sijaitsevista asunnosta suhteessa asuntoon, joka sijaitsi uudella asuinalueella. Vastaavasti lähiössä sijaitsevassa asunnosta oltiin valmiita

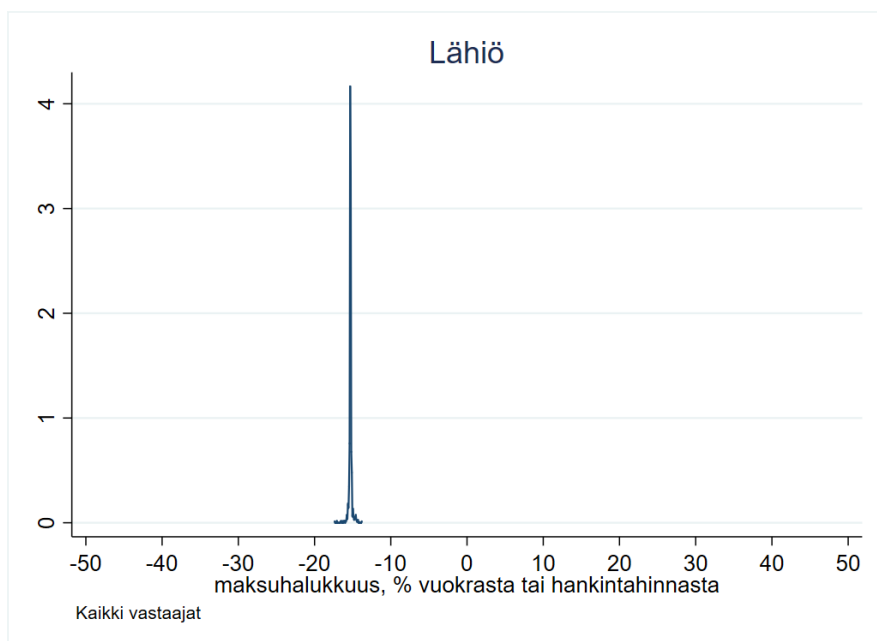
¹² $1,09 \cdot 0,005 \cdot 222\,000 = 1209\text{e}$

maksamaan hieman alle 20 prosenttia vähemmän kuin uuden alueen asunnosta.

Kuvissa 22 ja 23 esitetään vastaajien maksuhalukkuudet viheralueiden suhteen. Perustasoksi valittiin ”luonnonläheinen puistoalue”. Tulosten mukaan vastaajat mielsivät luonnonläheisen puistoalueen yhtä hyväksi vaihtoehdoksi kuin viherpihan tai puistikon (kuva 22). Viheralueet olivat merkittävä tekijä asunnon valinnan kannalta. Keskimäärin vastaajat olivat valmiita maksamaan yli 30 prosenttia vähemmän asunnosta, jonka läheisyydessä ei ollut ollenkaan viheralueita (kuva 23). Huomionarvoista oli myös se, että preferenssit viheralueiden suhteen olivat hyvin samankaltaisia: tulosten mukaan suurin osa vastaajista arvosti viheralueita todella paljon.



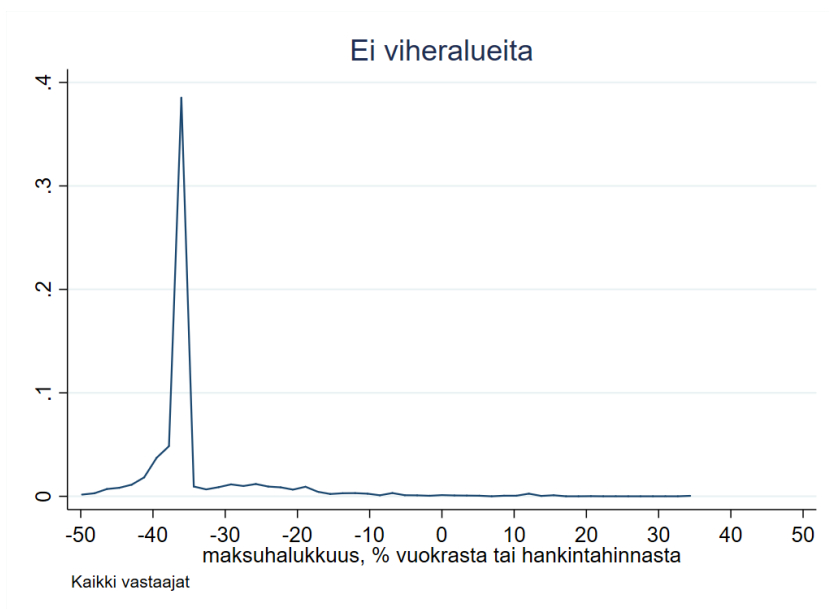
Kuva 21 Maksuhalukkuus kaupunkikeskustan lähialueen asunnosta suhteessa asuntoon uudella asuinalueella



Kuva 22 Maksuhalukkuus lähiöasunnosta suhteessa asuntoon uudella asuinalueella

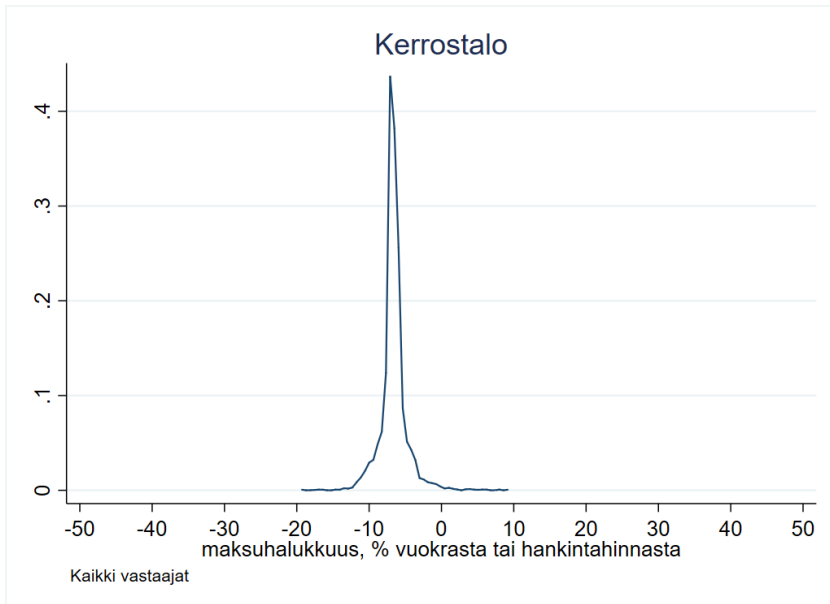


Kuva 23 Maksuhalukkuus asunnosta, jossa on viherpiha tai puistikko suhteessa asuntoon, jossa on luonnonläheinen puistoalue

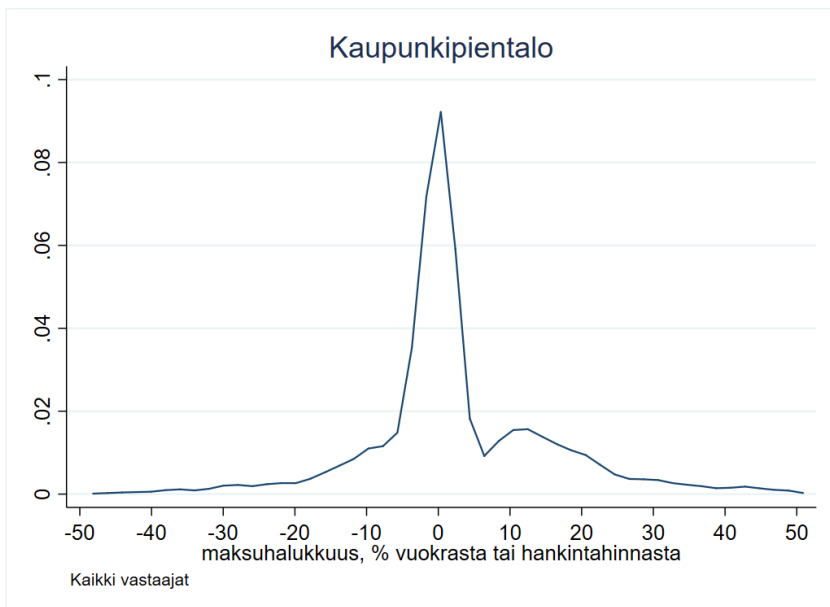


Kuva 24 Maksuhalukkuus asunnosta, jossa ei ole viheralueita suhteessa asuntoon, jossa on luonnonläheinen puistoalue

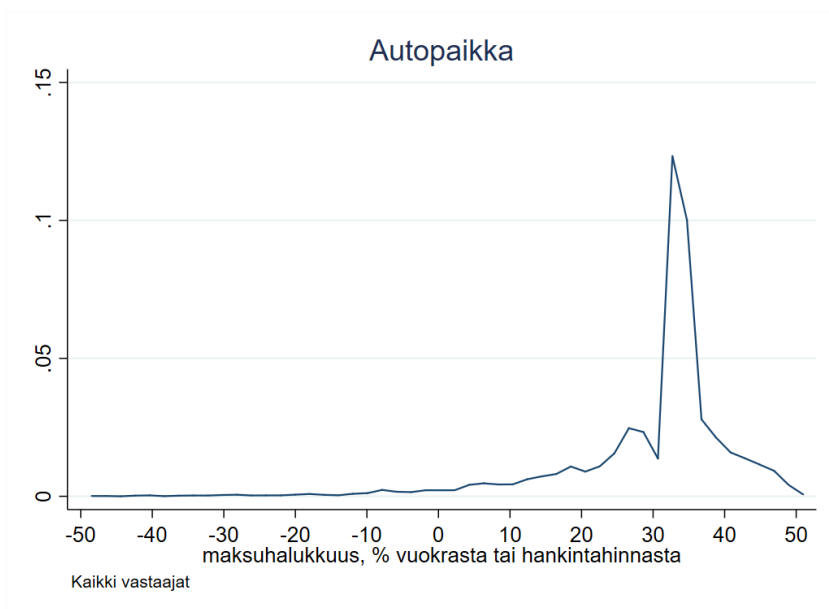
Talotyyppin osalta vastaajien erilaiset asumispreferenssit tulivat selvästi esiin. Vastaajat olivat suhteellisen yksimielisiä siitä, että tornitalo oli hieman houkuttelevampi vaihtoehto kuin kerrostalo. Kaupunkipientalon suhteen vastaajien näkemyksen jakautuivat huomattavasti enemmän. Suuri osa vastaajista piti kaupunkipientaloa yhtä hyvänä vaihtoehtona kuin tornitaloa. Nämä vastaajat sijoittuivat lähelle 0 prosentin arvoja kuvassa 25. Vastaajien joukosta tunnistettiin toinen pienempi ryhmä, joka piti kaupunkipientaloa muita talotyyppivaihtoehtoja parempana. Tämä ryhmä oli tunnistettavissa kuvasta 25 noin 10 prosentin kohdalla olevasta vastaajien toisesta keskittymästä.



Kuva 25 Maksuhalukkuus kerrostalosta suhteessa tornitaloon



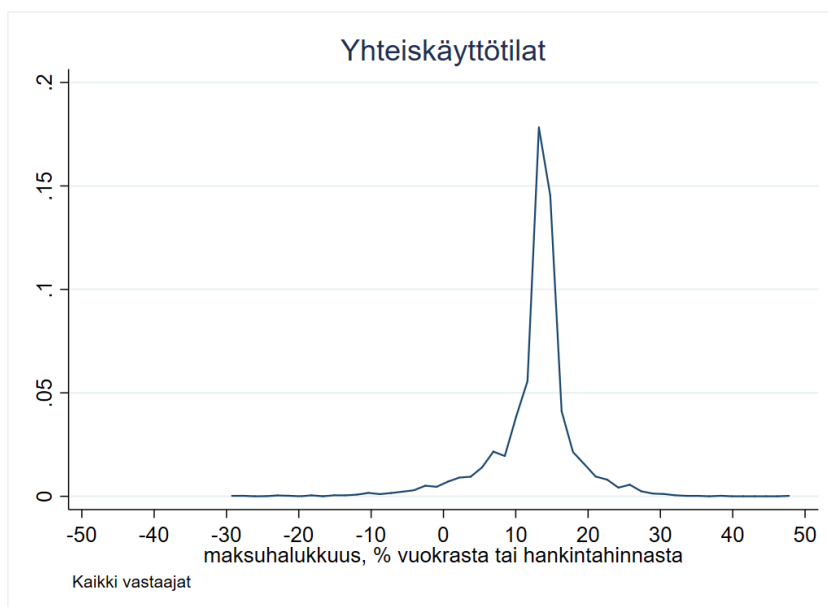
Kuva 26 Maksuhalukkuus kaupunkipientalosta suhteessa tornitaloon



Kuva 27 Maksuhalukkuus autopaikallisesta asunnosta suhteessa asuntoon, jossa ei ole autopaikkaa

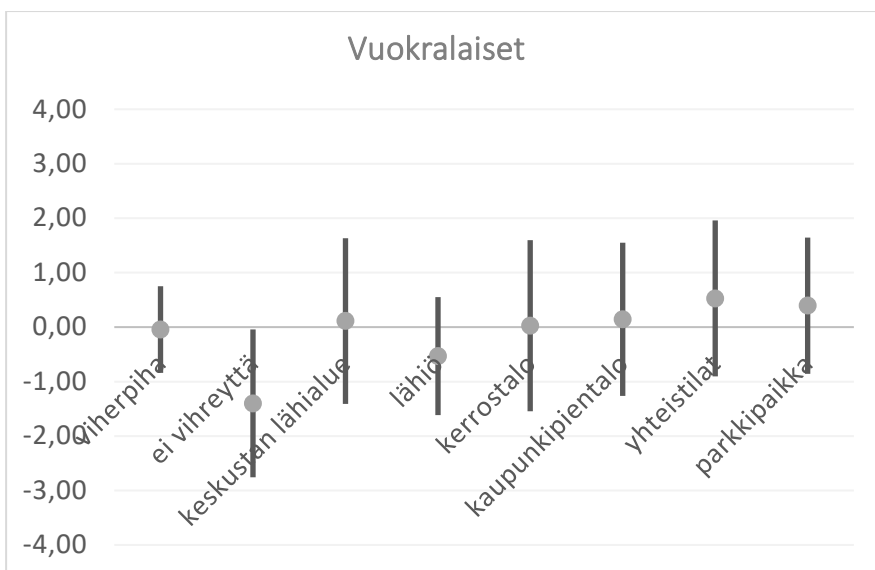
Autopaikasta vastaajat olivat valmiita maksamaan keskimäärin 30 prosenttia suhteessa vuokraan tai asunnon hankintahintaan (Kuva 27). Käytännössä kaikki vastaajat pitivät autopaikkaa positiivisena tekijänä ja suurelle osalle se oli yksi merkittävimmistä tekijöistä esitettyjen attribuuttien joukossa.

Yhteiskäyttötiloista vastaajat olivat puolestaan valmiita maksamaan reilu 10 prosenttia (Kuva 28). Vastaajat erosivat tässä suhteessa toisistaan jonkin verran, mutta valtaosa oli valmis maksamaan edes jonkun positiivisen summan yhteiskäyttötiloista.

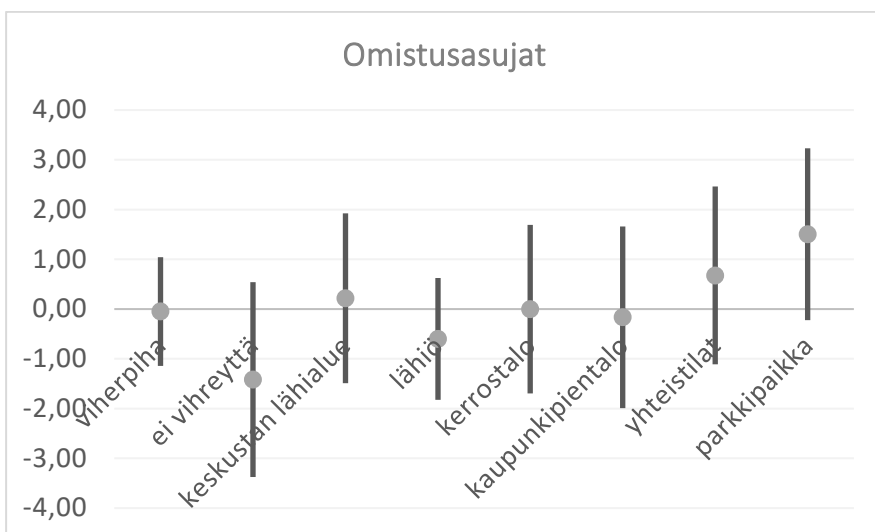


Kuva 28 Maksuhalukkuus yhteiskäyttötiloja sisältävästä asunnosta suhteessa asuntoon, jossa ei ole yhteiskäyttötiloja

Valintakokeen tuloksia analysoitiin erikseen vuokralaisille (25 % vastaajista) ja omistusasujille (69 % vastaajista) (Kuvat 29 ja 30). Ehdotettujen asuntovaihtoehtojen ominaisuudet vaikuttivat keskimäärin valintoihin melko samalla tavalla vuokra- ja omistusasujien keskuudessa (harmaa pallo). Merkittävin ero oli siinä, että omistusasujat arvostivat omaa parkkipaikkaa vuokra-asujia enemmän. Pystyviiva kuvaa aluetta, jolle vastaajat ovat asian suhteen jakautuneet. Viheralueet lisäsivät asunnon valintatodennäköisyyttä kaikkien vuokra-asujien kesken. Omistusasujilla joukossa oli pieni määrä vastaajia, joille viheralueilla ei ollut juuri vaikutusta asunnon valintatodennäköisyyteen. Omistusasujien keskuudessa preferensseissä oli enemmän hajontaa kuin vuokra-asujilla.



Kuva 29 Vuokra-asujien asumispreferenssit



Kuva 30 Omistusasujien asumispreferenssit

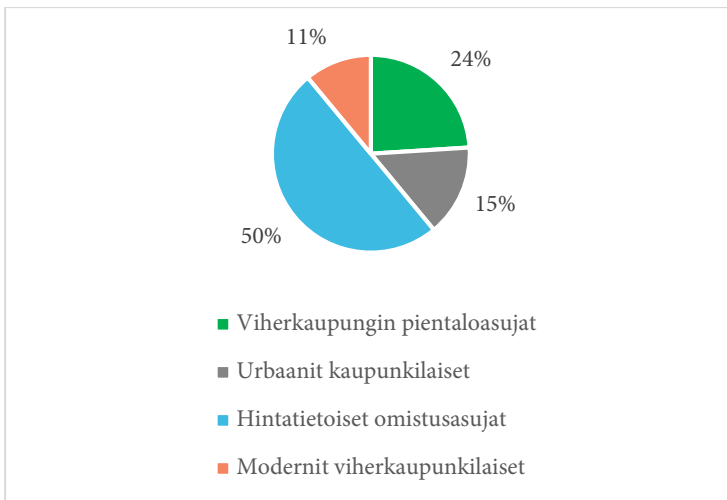
Yhteenveto vastaajien maksuhalukkuuksista

- Maksuhalukkuus ilmaisi asunnon ominaisuuden haluttavuuden rahassa mitattuna.
- Vastaajat olivat valmiita maksamaan mediaanikokoisen vuokra-asunnon (52m²) lisäneliöstä 7,1 e/kk.
- Omistusasujille maksuhalukkuus mediaanikokoisen asunnon (92m²) yhdestä lisäneliöstä oli 1210 euroa.
- Aluetyypeistä kaupunkikeskusta lähialue koettiin houkuttelevimmaksi ja lähiö huonoimmaksi vaihtoehdoksi. Uusi asuinalue sijoittui näiden välille.
- Viheralueet olivat merkittävä tekijä asunnon valinnan kannalta. Luonnonläheinen puistoalue ja viherpiha/puistikko koettiin yhtä hyvinä viheralueratkaisuina.
- Tornitalo oli kerrostaloa houkuttelevampi talotyyppi, mutta osalle vastaajista kaupunkipientalo nousi myös vahvaksi vaihtoehdoksi.
- Autopaikasta oltiin valmiita maksamaan keskimäärin 30 prosenttia suhteessa asunnon vuokraan tai markkinahintaan.
- Yhteiskäyttötilat koettiin houkutteleviksi ja niistä oltiin valmiita maksamaan reilu 10 prosenttia suhteessa asunnon vuokraan tai markkinahintaan.

4.6 Latentin luokan malli ja ryhmittely

Latentin luokan mallilla vastaajat voidaan jaotella attribuuttien suhteen erilaisiin toisistaan poikkeaviin ryhmiin. Mallin tunnistamien luokkien välillä voidaan tehdä vertailua sen suhteen, kuinka eri attribuutit ovat vaikuttaneet valintoihin eri ryhmissä.

Latentin luokan malli tunnisti aineistosta neljä ryhmää, jotka erosivat valintakoevastauksiltaan toisistaan. Ryhmät on nimetty valintoihin vaikuttaneiden tekijöiden perusteella seuraavasti: ”Viherkaupungin pientaloasujat”, ”Urbaanit kaupunkilaiset”, ”Hintatietoiset omistus-asujat” ja ”Modernit viherkaupunkilaiset”. Hintatietoisia omistus-asujia oli puolet vastaajista (Kuva 31)



Kuva 31 Aineiston jakautuminen latentteihin luokkiin

Ryhmien nimet määriteltiin pääosin mallin attribuuttien kertoimien perusteella (Liite 2). Joissakin nimissä hyödynnettiin myös muita taustamuuttujia. *Viherkaupungin pientaloasujien* ja *urbaanien kaupunkilaisten* kertoimet olivat melko lähellä toisiaan, eli heillä oli useiden asioiden suhteen samansuuntaiset mieltymykset (Kuva 32)

Samoin oli *hintatietoisten omistusasujien* ja *modernien viherkaupunkilaisten* osalta (Kuva 33). Tämän vuoksi näiden ryhmien kertoimet on esitetty kahdessa eri kuvassa. Jos attribuutti ei ole ollut tilastollisesti merkitsevä, eli sen tason vaihtelut eivät ole vaikuttaneet vaihtoehdon valintatodennäköisyyteen, attribuutin kertoimeksi on asetettu nolla. Mallin tulokset on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä 2.

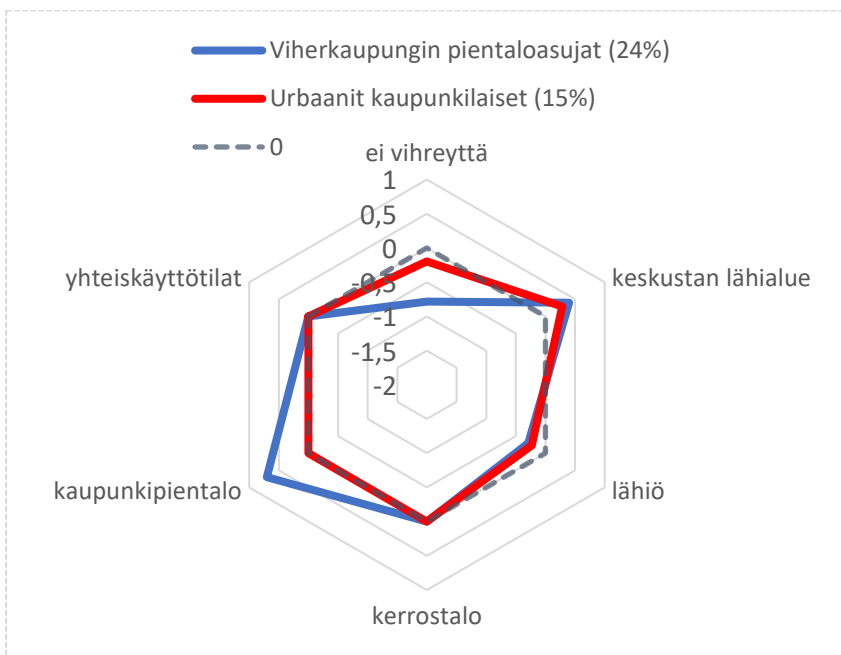
Viherkaupungin pientaloasujat suosivat selvästi nykyistä asuntoaan suhteessa ehdotettuihin, uusiin asuntoihin. Tähän ryhmään kuului 15 prosenttia vastaajista. Muihin ryhmiin verrattuna tähän ryhmään kuuluneet suosivat keskustan lähialuetta asuinalueena ja talotyyppinä pientaloa. Parkkipaikka lisäsi selvästi asunnon valintatodennäköisyyttä, toisin kuin yhteiset tilat, joilla ei ollut vaikutusta valintoihin.

Urbanit kaupunkilaiset suosivat ainoana ryhmänä ehdotettua uutta asuntoa verrattuna omaan nykyiseen asuntoon. Talotyyppi tai yhteiset tilat eivät vaikuttaneet näiden vastaajien valintoihin, mutta keskustan lähialue lisäsi valintatodennäköisyyttä muihin vaihtoehtoihin verrattuna. Tähän ryhmään kuului 15 prosenttia vastaajista.

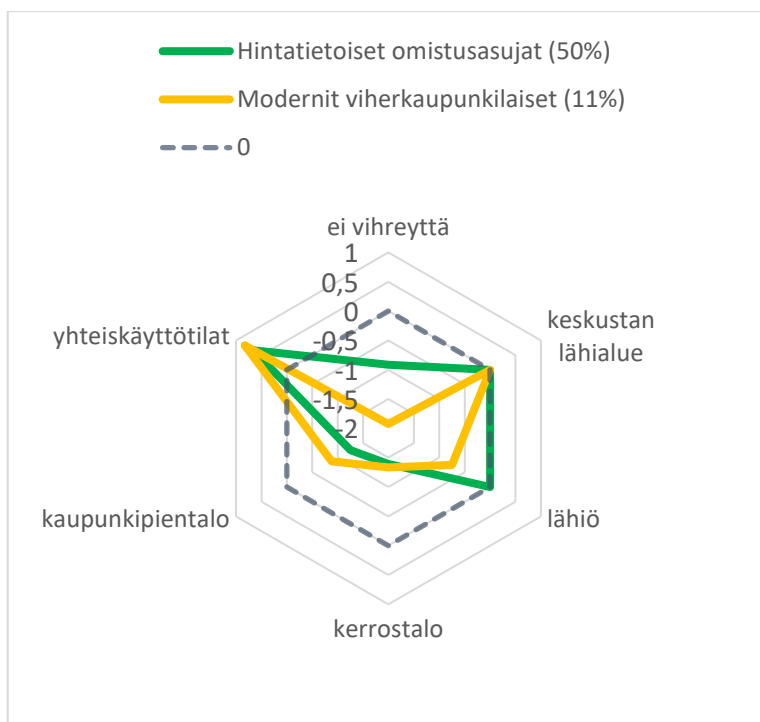
Asunnon hinta vaikutti kaikkien ryhmien valintoihin odotusten mukaisesti niin, että matala hinta lisäsi valintatodennäköisyyttä ja korkea hinta laski valintatodennäköisyyttä. Erityisen voimakkaasti hinta vaikutti *hintatietoisten omistusasujien* valintoihin. Tässä ryhmässä lähiöön asuinalueena suhtauduttiin neutraalisti, kun muissa ryhmissä lähiö asuinalueena pienensi merkitsevästi vaihtoehdon valintatodennäköisyyttä (Kuva 33). *Hintatietoiset omistusasujat* suhtautuivat kielteisimmin kaupunkipientaloihin talotyyppinä, mutta melko positiivisesti yhteiskäyttötiloihin. Tähän ryhmään kuului kyselyn vastaajista 51 prosenttia.

Moderneilla viherkaupunkilaisilla ympäristön vähäinen vehreys laski valintatodennäköisyyttä kaikista ryhmistä eniten. Keskustan lähialue ja uusi asuinalue eivät eronneet suosiossa toisistaan. Lähiö laski valintatodennäköisyyttä näihin verrattuna selvästi. Parkkipaikka lisäsi valintatodennäköisyyttä tässä ryhmässä jonkin verran muita

enemmän, samoin kuin yhteiskäyttötilat. Tässä ryhmässä suosittiin myös muita ryhmiä useammin tornitaloa talotyyppinä.



Kuva 32 Viherkaupungin pientaloasujien ja urbaanien kaupunkilaisten valintoihin vaikuttaneet tekijät



Kuva 33 Hintatietoisien omistusasujien ja modernien viherkaupunkilaisten valintoihin vaikuttaneet tekijät

Yhteenveto latentin luokan mallin tuloksista ja ryhmittelystä

- Latentin luokan malli tunnisti aineistosta neljä ryhmää: ”Viherkaupungin pientaloasujat” (11%), ”Urbaanit kaupunkilaiset” (24%), ”Hintatietoiset omistusasujat” (50%) ja ”Modernit viherkaupunkilaiset” (11%)
- **Viherkaupungin pientaloasujat** suosivat selvästi nykyistä asuntoaan suhteessa ehdotettuihin uusiin asuntoihin. Tähän ryhmään kuuluneet suosivat keskustan lähialuetta asuinalueena ja talotyyppinä pientaloa. Autopaikka lisäsi selvästi asunnon houkuttelevuutta, mutta yhteisillä tiloilla ei ollut vaikutusta.
- **Urbaanit kaupunkilaiset** viihtyivät vilkkaassa kaupunkimaisessa ympäristössä, ja heille luonnoksi riitti lähipuisto. Ryhmä suosi vuokra-asumista sen tuoman joustavuuden vuoksi - asuntolainan oton koettiin sitovan liikaa.
- **Hintatietoisien omistusasujien** valintoihin vaikutti erityisen voimakkaasti asunnon hinta. Tässä ryhmässä lähiöön asuinalueena suhtauduttiin neutraalisti. Muissa ryhmissä lähiö asuinalueena vähensi selvästi asuinvaihtoehdon houkuttelevuutta. Hintatietoiset omistusasujat eivät arvostaneet kaupunkipientaloja talotyyppinä. He suhtautuivat melko positiivisesti yhteiskäyttötiloihin.
- **Moderneilla viherkaupunkilaisilla** korostui asuinympäristön vehreyden tärkeys. Asuinalueiden vertailussa keskustan lähialue ja uusi asuinalue eivät eronneet toisistaan, mutta lähiötä ryhmä ei suosinut. Modernit viherkaupunkilaiset pitivät hieman muita tärkeämpänä yhteiskäyttötiloja. Ryhmään kuului eniten nuoria, alle 40-vuotiaita vastaajia, ja naisia oli enemmän kuin aineistossa keskimäärin.

4.7 Latentit luokat suhteessa eri taustatekijöihin

Latenttien luokkien vastaajia verrattiin toisiinsa sosiodemografisten taustatekijöiden ja muiden asumiseen liittyvien kyselyvastausten perusteella. Yhteenveto tuloksista on esitetty Taulukko 12. Koko aineistossa oli miehiä 45 prosenttia vastaajista. Urbanit kaupunkilaiset -ryhmässä oli miehiä 50,5 prosenttia vastaajista, mikä oli korkein luokittainen osuus. Naisia oli puolestaan selvästi eniten modernit viherkaupunkilaiset -ryhmässä, 66 prosenttia.

Taulukko 11 Sosiodemografisten ja asumiseen liittyvien taustatekijöiden osuudet eri latenteissa luokissa. Oikealla on osuus koko aineistossa, prosenttia vastaajista (n=2704)

	Viher- kaupungin pienitalo- asujat	Urbanit kaupunki- laiset	Hintatietoi- set omistus- asujat	Modernit viher- kaupunki- laiset	Koko aineisto
Mies***	47	50,5	45	34	45
Nainen***	53	49,5	55	66	55
Omistusasunto nykyisin***	67	59	79	48	69
Vuokra-asunto nykyisin***	26	36	17	43	25
Pieni asunto*** (alakvar- taali)	28	30	20	42	26
Suuri asunto*** (yläkvar- taali)	25	21	31	8	26
Aikoo muuttaa***	60	74	33	66	49
Korkeakoulutus**	46	39	46	51	46

Kerrostalo***	53	54	48	71	53
Omakotitalo***	23	26	32	13	27
Rivi-/paritalo*	24	20	20	16	20
Alle 40 v, yksin asuva***	7	10	4	13	7
Yli 40 v, yksin asuva	22	23	23	21	22
Alle 40 v, lapseton pari***	7	5	5	16	7
Yli 40 v, lapseton pari***	20	18	25	16	22
Lapsia taloudessa	21	20	21	21	21
Alle 40 v, lapsia taloudessa***	4	6	4	8	5
Yli 40 v, lapsia taloudessa	17	15	18	13	17
Alle 40 vuotta***	20	24	14	42	20
40-60 vuotta	42	39	43	37	42
Yli 60 vuotta***	38	38	42	21	38
"Tiheä asuinkunta"***	59	52	56	65	57
Harkitsisi pienempää asuntoa***	33	38	14	14	22
Harkitsisi autosta luopumista***	37	40	25	37	31
Seuraavaksi omistus-asunto***	34	37	23	35	29
Seuraavaksi vuokra-asunto***	17	26	7	23	14

Seuraavaksi välimuotoinen omistus***	8	10	2	9	6
Tulot nousevat***	22	22	17	26	20
Tulot laskevat	16	16	13	14	14
Seuraava asunto kaupungissa***	43	53	20	45	33
Kesämökki**	43	40	44	35	42
Henkilömäärä kasvaa 5v aikana***	11	12	6	18	9
Henkilömäärä laskee 5v aikana**	11	12	10	5	10
Työ-/opiskelumatka autolla	29	26	29	28	28
Työ-/opiskelumatka pyörällä*	6	6	5	9	6
Työ-/opiskelumatka julkisella liikenteellä***	21	23	16	28	19
Työ-/opiskelumatka kävelen	9	9	10	11	10

Modernit viherkaupunkilaiset olivat keski-ikältään nuorempia kuin muiden ryhmien vastaajat, ja hintatietoiset omistusasujat vanhimpia. Samat ryhmät erottuivat myös asunnon pinta-alassa: moderneilla viherkaupunkilaisilla oli pienimmät asunnot ja hintatietoisilla omistusasujilla puolestaan suurimmat (Taulukko 13).

Taulukko 12 Keskimääräinen ikä ja asunnon pinta-ala latenteissa luokissa. Erot ovat tilastollisesti merkitseviä (n=2704)

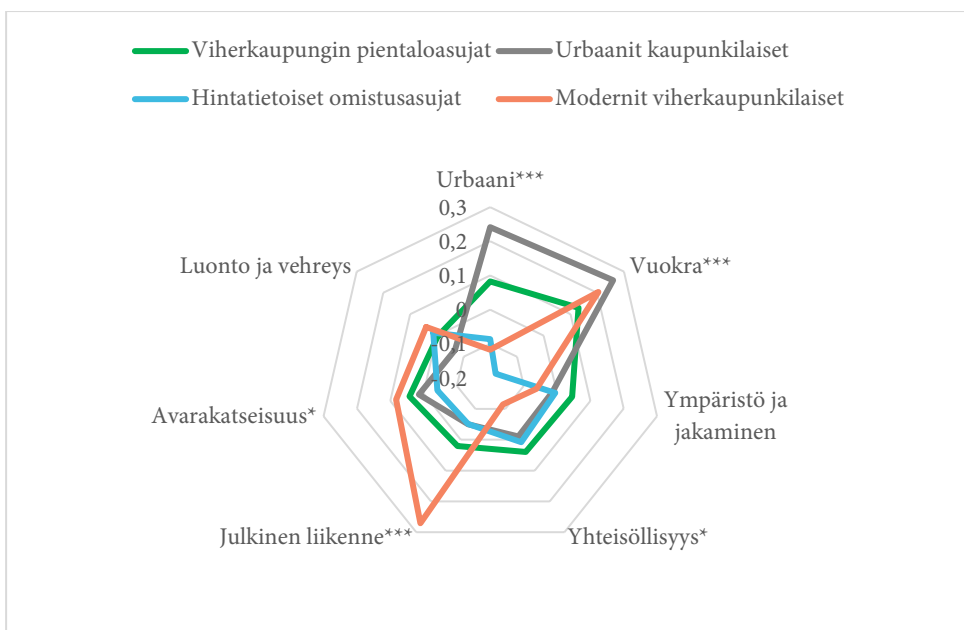
	Viher- kaupungin pientalo- asujat	Uraanit kaupunki- laiset	Hintatie- toiset omistus- asujat	Modernit viher- kaupunki- laiset	Koko aineisto
Ikä, vuotta	53	53	56	45	53
Asunnon pinta-ala, m ²	89	85	97	68	90

Vastaajat on jaettu SYKE:n kaupunki-maaseutu -luokituksen mukaisille alueille asuinpaikkansa postinumeron mukaan. Jos samalla postinumeralueella on ollut useaa alueluokkaa, koko postinumero on merkitty siihen alueluokkaan, jonka väestömäärä on ollut suurin.¹³. Valtaosa kyselyn vastaajista asui joko sisemmällä tai ulommalla kaupunkialueella. Vähemmän kaupunkimaisilla alueilla asui vain pieni joukko vastaajista, mikä oli odotettavissa kyselyn kohdentamisen vuoksi. Profiiliryhmien jakauma oli eri aluetyypillä pääosin keskimääräinen. Merkittävin ero oli se, että sisemmällä kaupunkialueella asuvissa oli keskimääräistä enemmän moderneja viherkaupunkilaisia. Tätä ryhmää oli toisaalta keskimääräistä vähemmän ulommalla kaupunkialueella.

¹³ Tarkempaa tietoa alueluokituksista https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Tietoa_yhdyskuntarakenteesta/Kaupunkimaaseutu_luokitus/Alueluokkien_kuvaukset

Taulukko 13 Vastaajien jakautuminen eli alueluokkiin, prosenttia vastaajista (n=2703)

Alueluokka	Viher- kaupungin pientalo- asujat	Uraanit kaupunki- laiset	Hintatie- toiset omistus- asujat	Modernit viher- kaupunki- laiset	Total
harvaan asuttu maaseutu	0,5	1,3	1	0	0,8
kaupungin kehysalue	3,1	3,5	5,8	1,4	4,3
kaupungin läheinen alue	3,4	2,3	4,2	1,4	3,4
maaseudun paikalliskeskukset	0,5	0,3	0,7	0	0,5
sisempi kaupun- kialue	61,1	60,2	56,1	73,4	59,7
ulompi kaupun- kialue	31,3	31,2	31,8	23,4	30,7
ydinmaaseutu	0,3	1,3	0,6	0,4	0,6



Kuva 34 Latenttien ryhmien keskimääräinen latautuminen asenne- ja arvoulottuvuuksille (yksisuuntainen varianssianalyysi, $p < 0,01^{*}$, $p < 0,05^{**}$, $p < 0,1^{*}$)**

Eri latentteihin luokkiin kuuluneita vastaajia verrattiin toisiinsa myös sen suhteen, miten he erosivat toisistaan asumiseen liittyvien arvojen ja asenteiden suhteen (Kuva 34). Ryhmiin jaetut vastaajaryhmät eivät eronneet toisistaan suhtautumisessa luontoon ja vehreyteen tai ympäristöön ja jakamiseen. Avarakatseisuudessa oli heikkoja eroja niin, että modernit viherkaupunkilaiset -ryhmään kuuluneet vastaajat olivat avarakatseisimpia ja hintatietoiset omistusasujat -ryhmän vastaajat vähiten avarakatseisia. Myös yhteisöllisyyden suhteen oli havaittavissa pieniä eroja niin, että viherkaupungin pientaloasujat -ryhmän vastaajat olivat hieman muita yhteisöllisempiä ja modernit viherkaupunkilaiset olivat puolestaan selvästi muita harvemmin samaa mieltä yhteisöllisyyteen liittyneiden väittämien kanssa. Viherkaupungin pientaloasujat olivat selvästi vahvimmin urbaaniutta kuvaavalla asenneulottuvuudella, samoin kuin myönteisessä suhtautumisessa vuokra-asumiseen. Modernit viherkaupunkilaiset suhtautuivat vuokra-asumiseen lähes yhtä myönteisesti kuin viherkaupungin

pientaloasujat. Hintatietoiset omistusasujat suhtautuivat negatiivisesti urbaaniuteen, vuokra-asumiseen että julkiseen liikenteeseen, joka oli yksi kolmesta vastaajaryhmiä selvästi erotelleesta asenneulottuvuudesta. Viherkaupungin pientaloasujat suhtautuivat julkiseen liikenteeseen neutraalisti, urbaanit kaupunkilaiset ja hintatietoiset omistusasujat jonkin verran kielteisesti.

Yhteenveto ryhmiin liittyneistä taustatekijöistä

● Viherkaupungin pientaloasujat

- Vastasivat monilta taustapiirteitään aineiston keskimääräisiä ominaisuuksia ja olivat asenteiltaan neutraaleja
- Asuivat hieman muita useammin rivi/paritalossa
- Harkitsisi keskimääräistä useammin pienenpää asuntoa, jos hyvät yhteiskäyttötilat
- Harkitsisi hieman keskimääräistä useammin autosta luopumista, jos yhteiskäyttöauto ja hyvä julkinen liikenne

● Urbanit kaupunkilaiset

- Miehiä enemmän kuin aineistossa keskimäärin
- Vuokra-asunto keskimääräistä useammin
- 74% aikoo muuttaa seuraavan viiden vuoden aikana
- Harkitsisi keskimääräistä useammin pienenpää asuntoa, jos hyvät yhteiskäyttötilat
- Harkitsisi keskimääräistä useammin autosta luopumista, jos yhteiskäyttöauto ja hyvä julkinen liikenne
- Ryhmistä eniten kiinnostusta omistuksen ja vuokraamisen väliltä oleviin omistusmuotoihin
- Asenteiltaan urbaaneja ja myönteisiä vuokra-asumiselle

● Hintatietoiset omistusasujat

- Asuvat muita useammin omistusasunnossa (79%) ja omakotitalossa (32%)
- Ryhmistä isoimmat asunnot
- Korkein keskimääräinen ikä, 56 vuotta
- Vähiten muuttoaikomuksia
- Asenteiltaan myönteisiä omistusasumisella, ei-urbaaneja, ryhmistä vähiten avarakatseinen

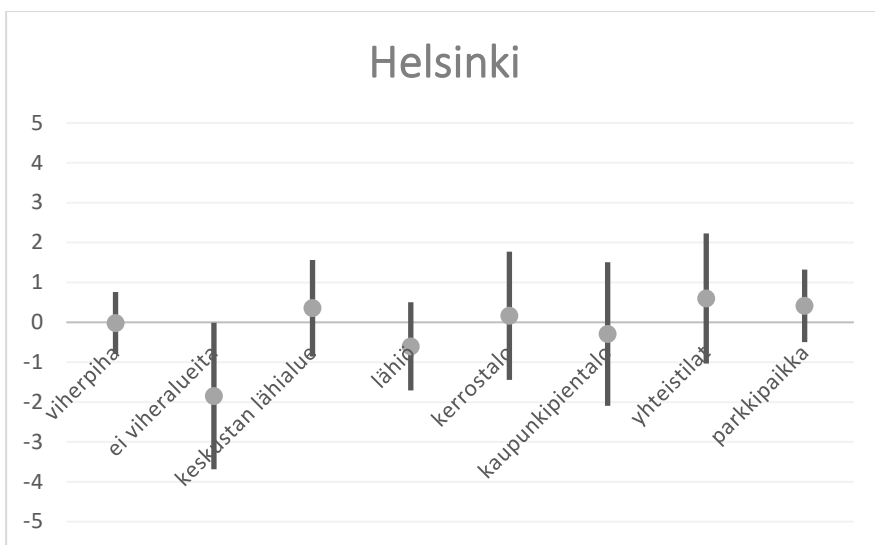
● Modernit viherkaupunkilaiset

- Naisia enemmän kuin aineistossa keskimäärin
- 43% asui vuokralla, koko aineistossa 25%
- Pienimmät asunnot, useimmin kerrostalossa
- 66% aikoo muuttaa seuraavan viiden vuoden aikana
- Eniten alle 40-vuotiaita, 42% (aineistossa 20%)
- Arvioi useimmin, että tulot nousevat tulevaisuudessa ja että perhe kasvaa

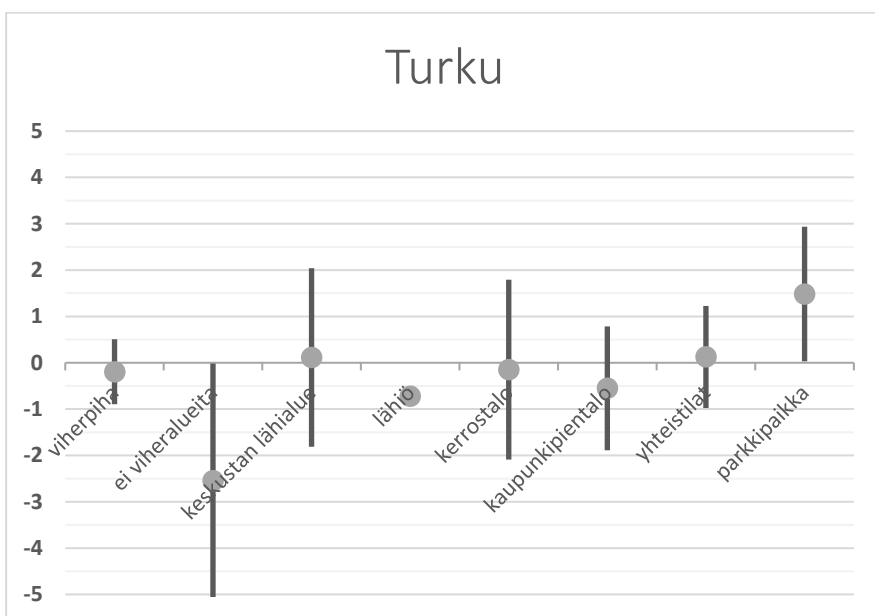
4.8 Suurimpien kaupunkien asumispreferenssit

Kuudelle suurimmalle kaupungille estimoitiin oma malli valittujen attribuuttien suhteen (Kuvat 35-40). Kuvassa harmaa piste kuvaa mallista saatua attribuutin keskimääräistä vaikutusta. Musta jana kuvaa vaihtelua keskimääräisen vaikutuksen ympärillä. Pitkä jana tarkoittaa erilaisia ja lyhyt jana samanlaisia preferenssejä. Y-akselilla kuvataan asunnon valintatodennäköisyyttä. Suuri (pieni) kerroin tarkoittaa sitä, että attribuutilla on suuri (pieni) vaikutus valintaa. Positiivinen (negatiivinen) kerroin tarkoittaa sitä, että attribuutti lisää (vähentää) valintatodennäköisyyttä.

Asumispreferenssit olivat lähellä toisiaan eri kaupungeissa, vaikka erojakin löytyy. Yleisesti vihreyttä ja autopaikkaa arvostettiin kaikissa kaupungeissa. Espoossa, Vantaalla ja Turussa autopaikkaa arvostettiin paljon, mutta Helsingissä autopaikka antoi vain vähän lisäarvoa asunnon valinnan kannalta. Melkein kaikissa kaupungeissa lähiö vaikutti negatiivisesti valintaan, mutta Vantaalla tätä eroa ei ollut suhteessa uuteen asuinalueeseen. Yhteiskäyttötiloja ei arvosteta niin paljon Turussa tai Espoossa kuin muissa kaupungeissa. Erityisesti Oulussa yhteiskäyttötiloihin suhtauduttiin hyvin positiivisesti.



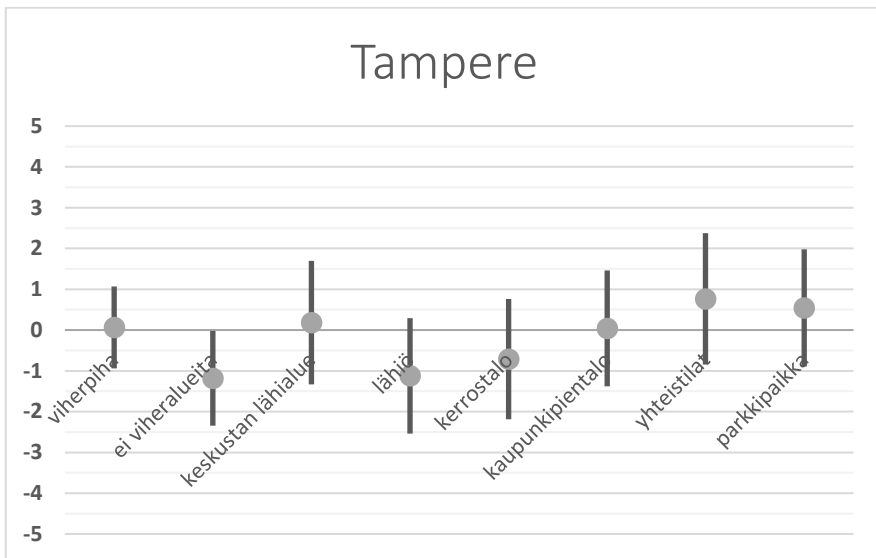
Kuva 35 Valintakoetulokset: Helsinki



Kuva 36 Valintakoetulokset: Turku

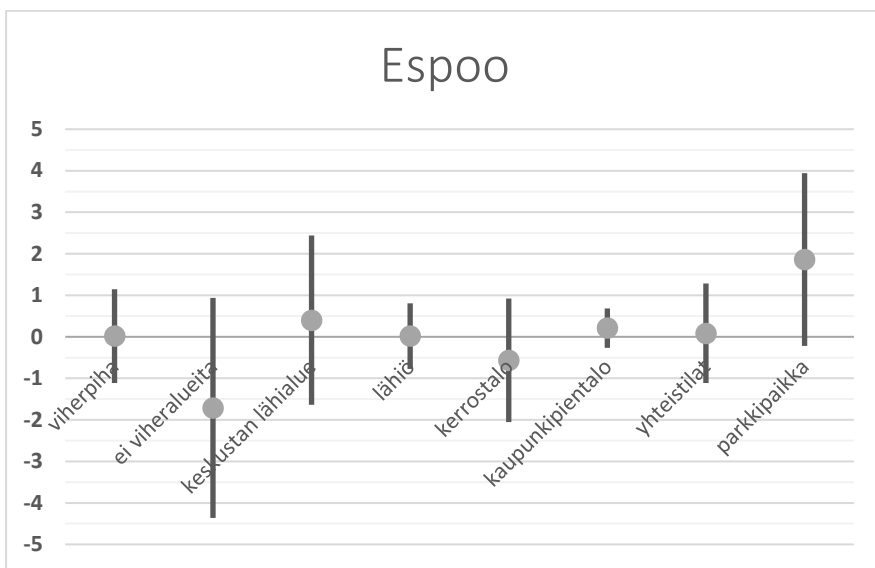
Talotyyppien kohdalla ei havaittu selkeitä eroja torni-, kerros- tai kaupunkipientalon suhteen. Oulussa ja Vantaalla kaupunkipientaloihin suhtauduttiin erityisen negatiivisesti. Kuitenkin näissäkin

kaupungeissa oli vastaajia, jotka olivat valmiita maksamaan kaupunkipientalosta suhteessa muihin talotyypppeihin. Espoossa kaupunkipientaloihin suhtauduttiin keskimäärin positiivisesti. Helsingissä kerrostaloihin suhtauduttiin keskimäärin positiivisemmin kuin muualla. Talotyyppin kohdalla tulos oli luonteva: kaupunkien sisällä asuu monenlaisia ihmisiä, joiden asumispreferenssit erosivat toisistaan. Tämä ilmenee kuvissa talotyyppien (kerrostalo ja kaupunkipientalo) osalta pitkinä janoina harmaan pisteen kuvaaman keskimääräisen arvon ylä- ja alapuolella. Ainoa poikkeus tästä oli espoo-
laisten vastaajien suhtautuminen kaupunkipientaloihin (kuva 38). Espoolaisten vastaajien asumispreferenssit suhteessa kaupunkipientaloon olivat samankaltaiset.

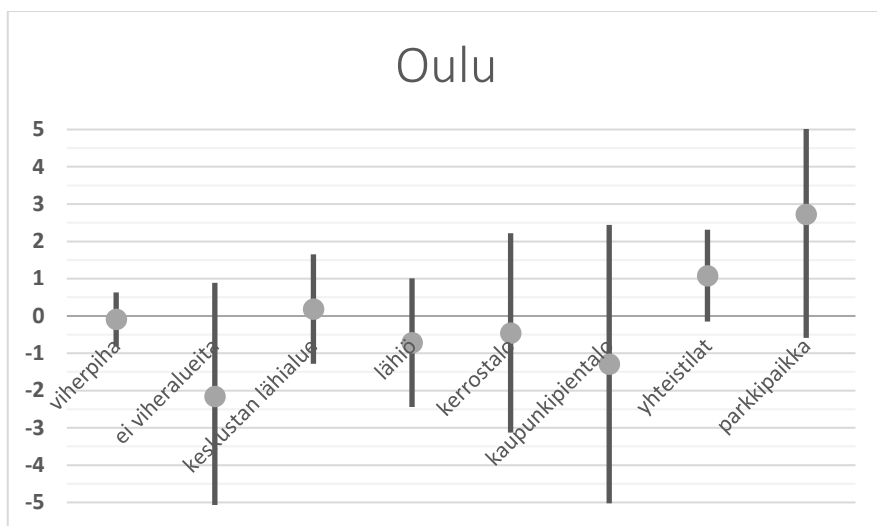


Kuva 37 Valintakoetulokset: Tampere

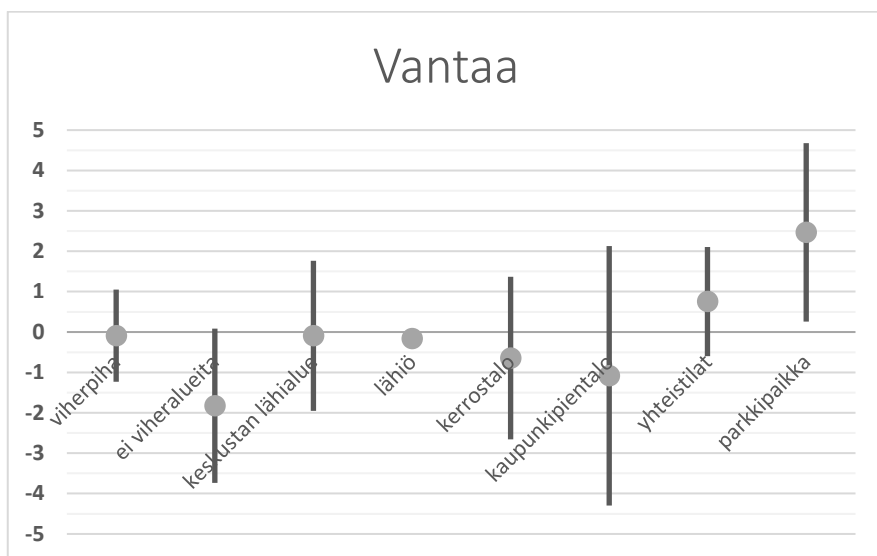
Asuinaluetta tarkasteltaessa suhtautuminen oli samanlaista lähiön osalta. Espoota ja Vantaata lukuun ottamatta niihin suhtauduttiin selkeästi negatiivisesta. Espoossa ja Vantaalla lähiö koettiin yhtä hyvänä asuinaluevaihtoehtona kuin uusi asuinalue. Toinen selkeä piirre oli se, että kaupunkikeskustan lähialuetta pidettiin keskimäärin kaikista houkuttelevimpina vaihtoehtona. Tästä ainoa poikkeus oli Vantaa, jossa mikään kolmesta eri asuinalueyypistä ei noussut ylitse muiden. Keskustan lähialueen vetovoimaisuus vastasi odotuksia alueiden vetovoimasta.



Kuva 38 Valintakoetulokset: Espoo



Kuva 39 Valintakoetulokset: Oulu



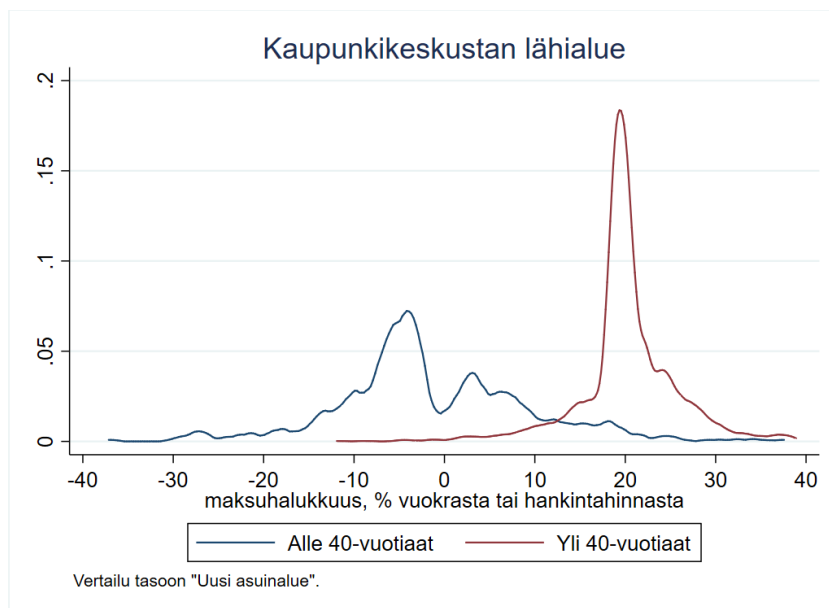
Kuva 40 Valintakoetulokset: Vantaa

Yhteenveto suurimpien kaupunkien asumispreferensseistä

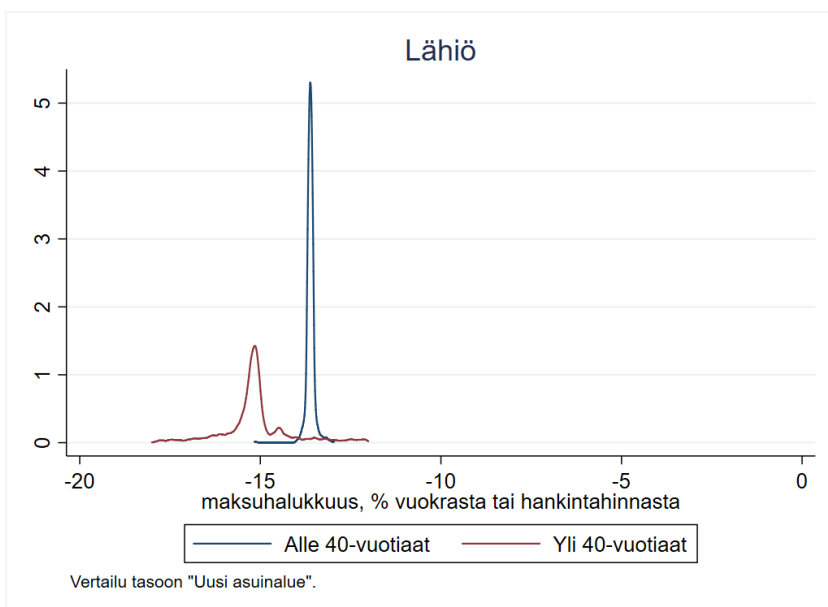
- Helsingille, Espoolle, Vantaalle, Tampereelle, Oululle ja Turulle es-timoitiin oma malli valittujen attribuuttien suhteen.
- Asumispreferenssit olivat lähellä toisiaan eri kaupungeissa, vaikka erojakin löytyy. Yleisesti vihreyttä ja autopaikkaa arvostettiin kai-kissa kaupungeissa.
- Espoossa, Vantaalla ja Turussa autopaikkaa arvostettiin paljon, mutta Helsingissä autopaikka antoi vain vähän lisäarvoa asunnon valinnan kannalta.
- Yhteiskäyttötiloja ei arvosteta niin paljon Turussa tai Espoossa kuin muissa kaupungeissa. Erityisesti Oulussa yhteiskäyttötiloihin suhtauduttiin hyvin positiivisesti.
- Espoossa kaupunkipientaloihin suhtauduttiin keskimäärin positiivisesti. Helsingissä kerrostaloihin suhtauduttiin keskimäärin positiivisemmin kuin muualla. Lähiöön suhtauduttiin pääsääntöisesti negatiivisesti.
- Kaupunkikeskustan lähialuetta pidettiin keskimäärin kaikista hou-kuttelevimpina vaihtoehtona. Tämä kuvaa keskusta-alueiden ha-luttavuutta ihanteellisena elinympäristönä suurissa kaupungeissa.

4.9 Valintakokeen tulokset alle ja yli 40-vuotiaille

Valintakokeen tuloksia tarkasteltiin erikseen alle- ja yli 40-vuotiaille (kuvat 41-49). Tulokset näille kahdelle ikäryhmälle erosivat selkeästi toisistaan, vaikka jotain yhtäläisyyksiäkin oli havaittavissa. Yli 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan enemmän keskustan lähialueella olevasta asunnosta, kun taas alle 40-vuotiaille uusi asuinalue näyttäytyi houkuttelevimpana vaihtoehtona. Molemmille ikäryhmille lähiö oli negatiivinen tekijä ja preferenssit olivat hyvin samanlaiset ryhmien sisällä ja niiden kesken. Erityisesti alle 40-vuotiaiden ryhmässä jakauma oli hyvin kapea. Tässä suhteessa asumispreferenssit olivat samankaltaisia.



Kuva 41 Maksuhalukkuus kaupunkikeskustan lähialueesta uuteen asuinalueeseen verrattuna

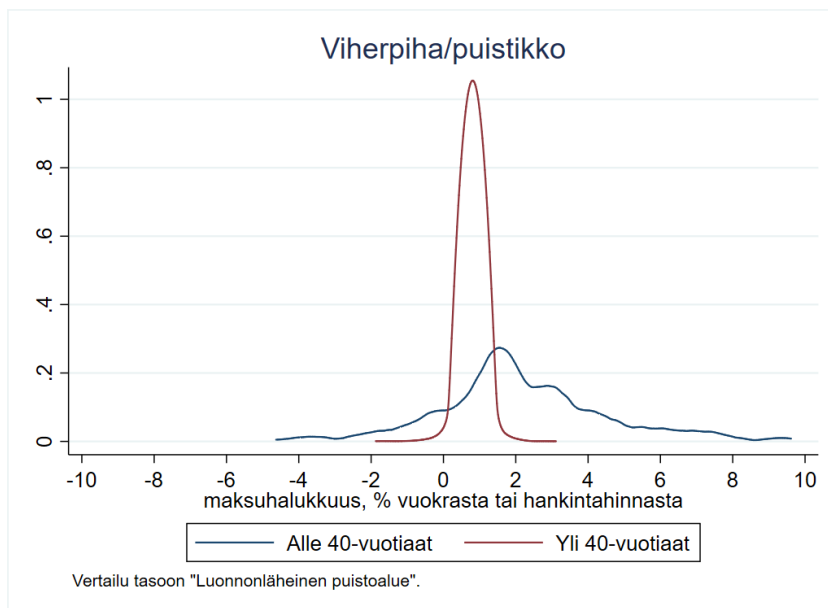


Kuva 42 Maksuhalukkuus lähiöstä uuteen asuinalueeseen verrattuna

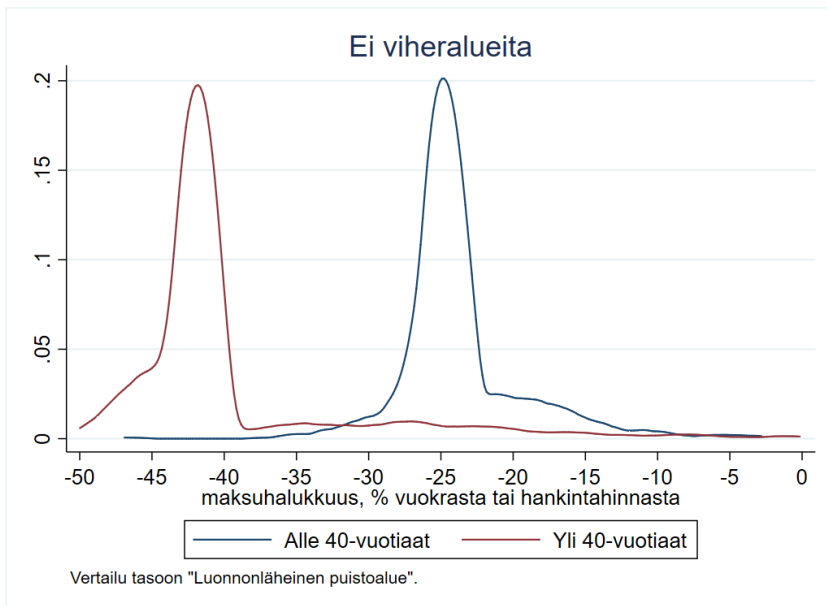
Viheralueet nousivat esiin hyvin positiivisena tekijänä sekä nuoremmalle että vanhemmalle ikäryhmälle. Yli 40-vuotiaille luonnonläheinen puistoalue ja viherpiha tai puistikko koettiin yhtä hyvinä vaihtoehtoina (Kuva 43). Suurimmalle osalle alle 40-vuotiaista viherpiha tai puistikko oli vähän houkuttelevampi vaihtoehto kuin luonnonläheinen puistoalue, mutta prosentuaalinen ero maksuhalukkuudessa ei ollut kuitenkaan kovin suuri. Tilastollisesti sekä yli että alle 40-vuotiaat pitivät luonnonläheistä puistoaluetta ja viherpihaa tai puistikkoa yhtä hyvinä viheraluevaihtoehtoina.

Viheralueiden puuttuminen vähensi maksuhalukkuutta suhteessa luonnonläheiseen puistoalueeseen nuoremmalla ikäryhmällä 25 prosenttia ja vanhemmalla ikäryhmällä noin 40 prosenttia (Kuva 44). Koska laajemman ja suppeamman viheralueen välillä maksuhalukkuudessa ei ollut juuri eroa, voidaan sanoa, että keskimäärin alle 40-vuotiaat vastaajat olivat valmiita maksamaan asunnosta 25 prosenttia enemmän ja yli 40-vuotiaat 40 prosenttia enemmän, jos alueella oli

jonkinlaisia viheralueita tai vehreitä pihvoja verrattuna siihen, että vehreyttä loi vain yksittäiset puut tai pensaat.

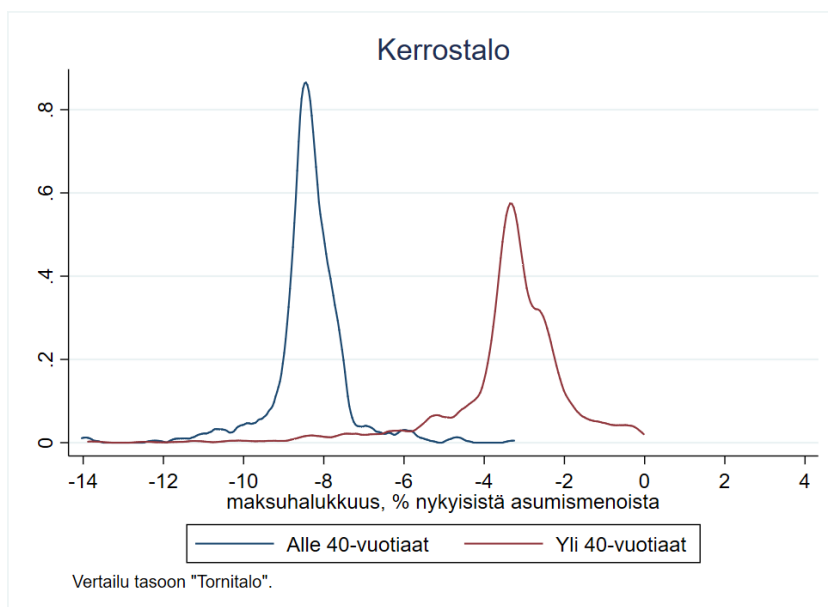


Kuva 43 Maksuhalukkuus viherpihasta tai puistikosta luonnonläheiseen puistoalueeseen verrattuna

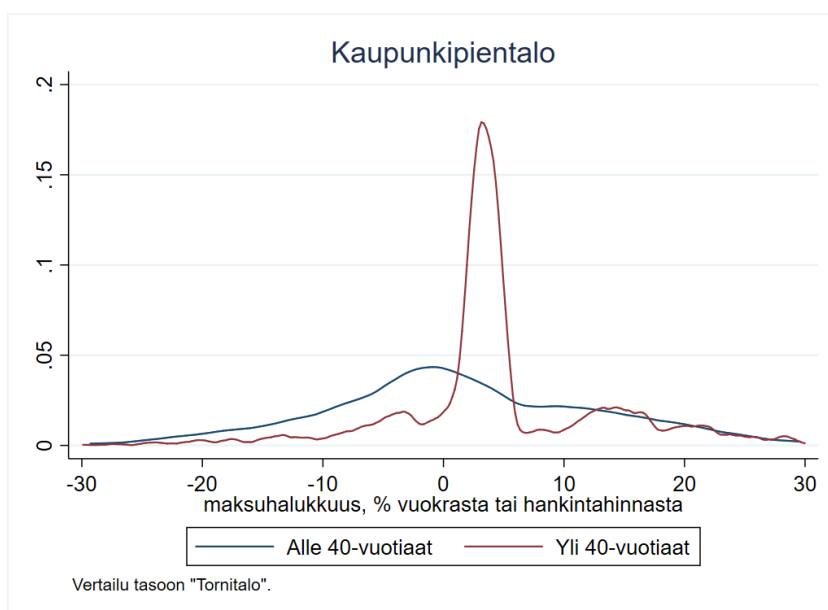


Kuva 44 Maksuhalukkuus viheralueiden puuttumisesta luonnonläheiseen puistoalueeseen verrattuna

Talotyyppin osalta alle 40-vuotiaat suosivat tornitaloa verrattuna normaaliin kerrostaloon (Kuva 45). Kaupunkipientalo ei sen sijaan keskimäärin vaikuttanut alle 40-vuotiaiden valintoihin. Jakaumasta löydettiin vastaajia kummaltakin puolelta nollaa, eli niitä, jotka olivat halukkaita maksamaan kaupunkipientalosta tornitaloa enemmän ja päinvastoin. Yli 40-vuotiaat olivat selvästi useammin valmiita maksamaan kaupunkipientalosta verrattuna tornitaloon. Yli 40 -vuotiaista vastaajista löytyi myös ryhmä, jolle kaupunkipientalo oli erityisen mieluinen talotyyppi.



Kuva 45 Maksuhalukkuus kerrostalosta tornitaloon verrattuna



Kuva 46. Maksuhalukkuus kaupunkipientalosta tornitaloon verrattuna

Alle 40-vuotiaat olivat halukkaita maksamaan selvästi vanhempia vastaajia vähemmän omasta parkkipaikasta (Kuva 47). Alle 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan asunnosta keskimäärin 17 prosenttia ja yli 40-vuotiaat 45 prosenttia enemmän, jos siihen kuului oma autopaikka.

Raklin (2015) selvityksen mukaan autopaikkojen rakentamiskustannukset vaihtelivat paljon. Edullisinta oli rakentaa maantasoon ja kalleinta rakennuksen alle tai kallioluolaan. Maantaso-paikoituksen kustannusarvion tyyppillinen yläraja oli 7000 euroa autopaikkaa kohden. Maantasopaikotus oli kaikista muista ratkaisuksista huomattavasti edullisin pysäköintiratkaisu.

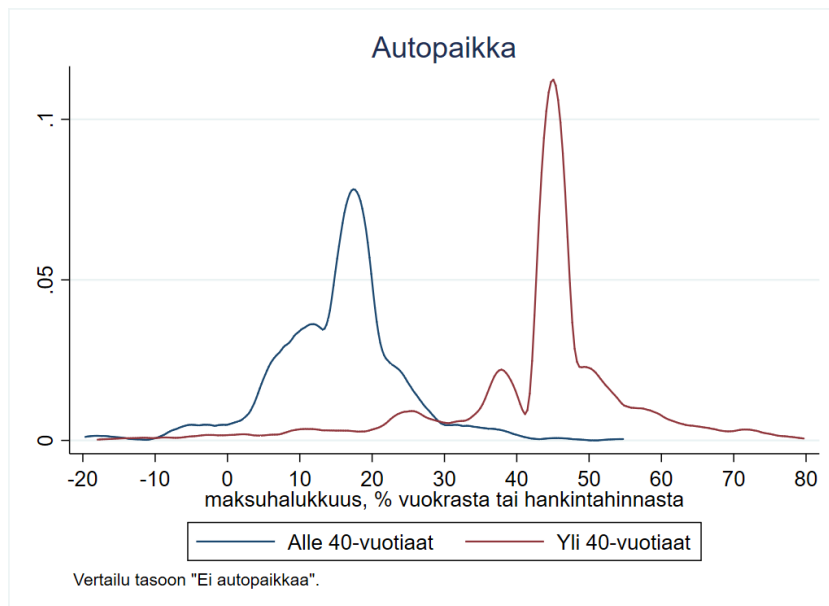
Raklin (2015) mukaan erilliselle pysäköintitalolle kustannusten tyyppillinen yläraja nousi 45 000 euroon ja alaraja 20 000 euroon autopaikkaa kohden. Kallioluolapysäköinnin tapauksessa tyyppillinen yläraja oli 80 000 euroa ja alaraja 55 000 euroa. Kustannuksiltaan kahden edellisen ratkaisutavan välimaastoon sijoittuivat pihakansi- ja kellaripysäköintiratkaisut, joiden tyyppillinen yläraja oli 50 000-70 000 euron ja alaraja 35 000-48 000 euron välillä.

Pysäköintiratkaisun keskimääräinen kustannus autopaikkaa kohden laskettiin tyyppillisen ala- ja ylärajan keskiarvona. Tällä tavalla laskettuna erillisen pysäköintitalon keskimääräinen kustannus oli 32 500 euroa ja rakennuksen alla sijaitsevan kellaripysäköinnin 59 000 euroa autopaikkaa kohden.

Maksuhalukkuudet autopaikoista suhteutettiin edellä esitettyihin autopaikkojen rakentamisesta aiheutuviin todellisiin kustannuksiin. Aineistosta laskettu omistusasunnon mediaanihinta oli 200 000 euroa. Erillisen pysäköintitalon rakentamiskustannukset olivat mediaaniasunnon hinnasta noin 16 prosenttia. Alle 40-vuotiaista vastaajista noin 56 prosentilla maksuhalukkuus oli suurempi tai yhtä suuri kuin erillisestä pysäköintitalosta aiheutuvat keskimääräiset kustannukset. Yli 40-vuotiaiden vastaajien kohdalla noin 93 prosentilla vastaajista maksuhalukkuus riitti kattamaan pysäköintitalosta aiheutuvat kustannukset. Kellaripysäköinnin tapauksessa sen kustannukset olivat mediaaniasunnon hinnasta noin 30 prosenttia. Yli 40-vuotiaiden

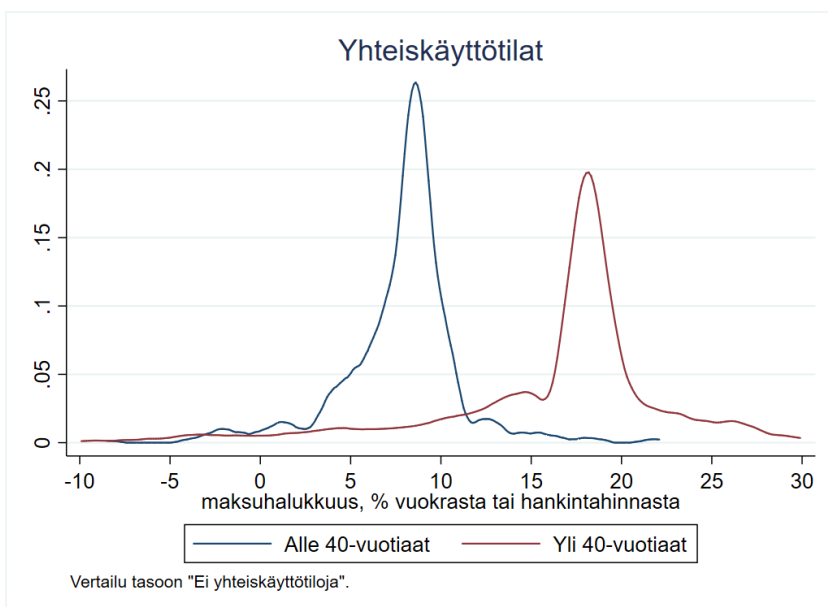
vastaajien joukossa 86 prosentilla maksuhalukkuus autopaikasta ylitti kellaripysäköinnistä aiheutuvat keskimääräiset kustannukset, eli 30 prosenttia mediaanihinnasta.

Samalla tavalla laskettuna alle 40-vuotiaiden joukossa on vain 23 vastaajaa, joiden maksuhalukkuus ylittää kellaripysäköinnin rakennuskustannukset. Osuutena alle 40-vuotiaista vastaajista tämä tarkoittaa noin 4 prosenttia. Valtaosalle alle 40-vuotiaista maksuhalukkuus ei riitä kattamaan kellaripysäköinnin kustannuksia.



Kuva 47 Maksuhalukkuus omasta autopaikasta verrattuna siihen, että asuntoon ei kuulu omaa autopaikkaa

Yhteiskäyttötilat lisäsivät asunnon houkuttelevuutta sekä nuorilla että vanhemmilla vastaajilla (Kuva 48). Molemmat ikäryhmät olivat valmiita maksamaan hyvistä ja monipuolisista yhteiskäyttötiloista, nuoret hieman alle 10 prosenttia ja vanhemmat vastaajat hieman alle 20 prosenttia.

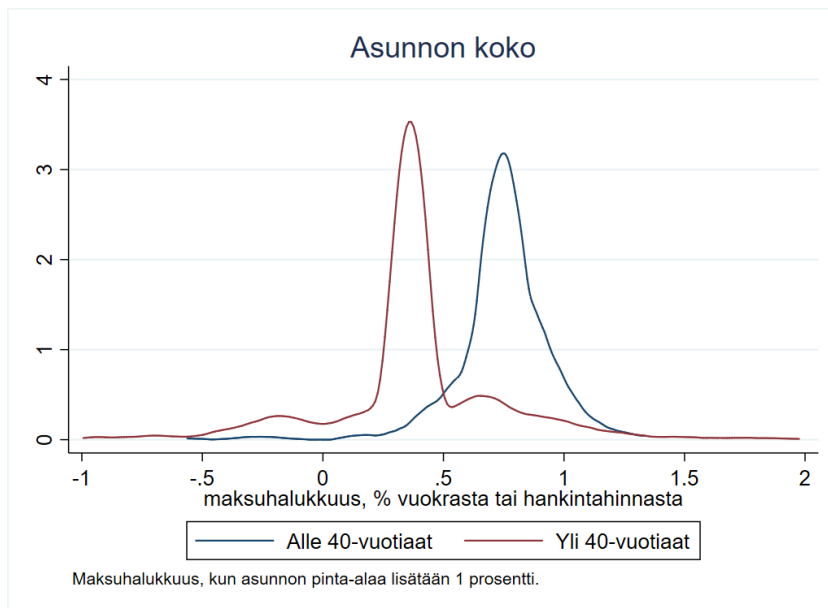


Kuva 48 Maksuhalukkuus hyvistä yhteisistä tiloista verrattuna siihen, että asunnon yhteydessä ei ole yhteiskäyttötiloja

Alle ja yli 40-vuotiaiden vastaajien maksuhalukkuus asunnon lisäneliöistä erosi selvästi (Kuva 49). Alle 40-vuotiaat olivat selvästi useammin halukkaita maksamaan lisätilasta. Maksuhalukkuus alle 40-vuotiailla yhden prosentin pinta-alan lisäyksestä oli keskimäärin 0,74 prosenttia, kun taas yli 40-vuotiailla vain noin puolet tästä eli 0,37 prosenttia. Yli 40-vuotiaistakin suurin osa oli halukas maksamaan lisäneliöistä, mutta heistä löytyi myös ryhmä, jolle lisäneliöt eivät liittäneet asunnon haluttavuutta (maksuhalukkuus lähellä nollaa).

Yhden neliömetrin lisäys tarkoittaa prosenteissa mediaanikokoidelle vuokra-asunnolle 1,92 prosentin ja omistusasunnolle 1,09 prosentin lisäystä. Tätä tietoa hyödyntäen laskimme, kuinka paljon yli ja alle 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan asunnon yhden neliön lisäyksestä. Mediaanikokoisesta vuokra-asunnosta (52m²) maksetaan keskimäärin 738 euroa/kk ja omistusasunnosta (92m²) 222 000 euroa. Alle 40-vuotiaiden maksuhalukkuus on vuokra- ja omistusasunnon

yhden neliön lisäykselle 10,5e/kk ja 1790 euroa¹⁴. Samalla tavalla voidaan laskea maksuhalukkuudet myös yli 40-vuotiaille, jolloin saadaan yhden neliön lisäykselle 5,2e/kk ja 895 euroa¹⁵. Esimerkiksi vuokra-asunnon 10 neliön lisäyksestä alle 40-vuotiaat ovat valmiita keskimäärin maksamaan 105 euroa ja yli 40-vuotiaat vain puolet tästä eli 52 euroa.



Kuva 49 Maksuhalukkuus asunnon pinta-alan lisääntymisestä yhdellä prosentilla

Aineiston mukaan alle 40-vuotiaat asuvat tasaisesti sekä vuokra- että omistusasunnoissa vuokralla asuvien määrän ollen hiukan omistusasujien määrää suurempi. Yli 40-vuotiailla tilanne on päinvastainen: suuri osa asuu omistusasunnossa ja vain pieni osa vuokra-asunnossa. Vuokralla asuvien yli ja alle 40-vuotiaat vastaajat asuvat suhteellisen

¹⁴ Vuokra-asunnolle: $1,92 \cdot 0,0074 \cdot 738 = 10,48 \text{e/kk}$.

Omistusasunnolle: $1,09 \cdot 0,0074 \cdot 222\,000 = 1790,6 \text{e}$.

¹⁵ Vuokra-asunnolle: $1,92 \cdot 0,0037 \cdot 738 = 5,24 \text{e/kk}$.

Omistusasunnolle: $1,09 \cdot 0,0037 \cdot 222\,000 = 895,3 \text{e}$.

saman kokoisissa asunnoissa, mutta omistusasunnossa asuvien suhteen ero on huomattava. Yli 40-vuotiaiden mediaaniasunto on 95m² ja alle 40-vuotiaiden 79m². Alle 40-vuotiaiden maksuhalukkuus oli todennäköisesti suurempi, koska he asuvat keskimäärin pienemmissä asunnoissa. Heille yhden prosentin lisäys asunnon kokoon oli arvokkaampi kuin yli 40-vuotiaille, joille asunnon koon lisäys ei välttämättä anna enää niin paljon lisäarvoa.

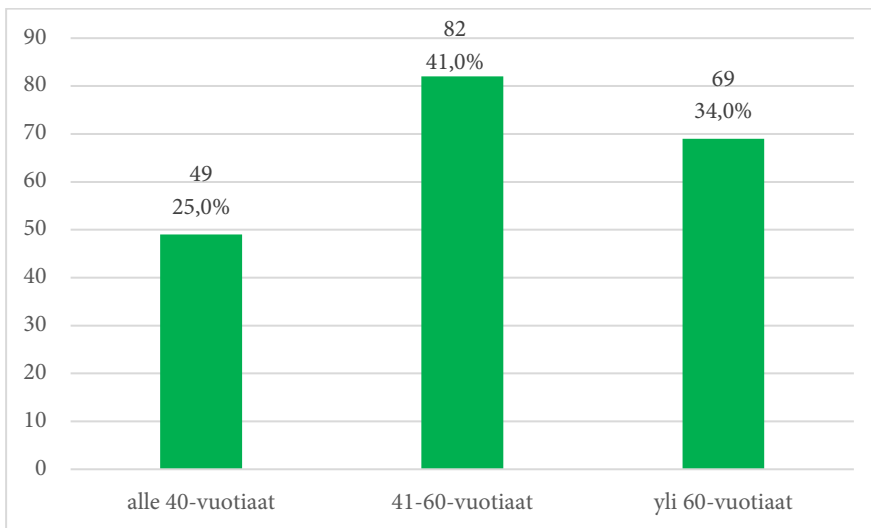
Yhteenveto yli ja alle 40-vuotiaiden maksuhalukkuuksista

- Valintakokeen tuloksia tarkasteltiin erikseen yli ja alle 40-vuotiaille vastaajille.
- Tulokset näiden kahden ikäryhmän välillä erosivat selkeästi toisistaan, vaikka jotain yhtäläisyyksiäkin oli havaittavissa.
- Yli 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan enemmän keskustan lähialueen asunnosta, kun taas alle 40-vuotiaille uusi asuinalue oli houkuttelevin vaihtoehto.
- Molemmille ikäryhmille lähiö vähensi asunnon valintatodennäköisyyttä.
- Viheralueet olivat sekä yli että alle 40-vuotiaille tärkeä tekijä. Alle 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan viheralueista 25 prosenttia ja yli 40-vuotiaat 40 prosenttia.
- Luonnonläheinen puistoalue ja viherpiha/puistikko koettiin yhtä hyvinä viheraluevaihtoehtoina.
- Erityisesti alle 40-vuotiaat kokivat tornitalon paremmaksi vaihtoehdoksi kuin kerrostalon. Molemmissa ikäryhmissä oli vastaajia, jotka olivat valmiita maksamaan kaupunkipientalosta. Tämä koski varsinkin yli 40-vuotiaita vastaajia.
- Alle 40-vuotiaat olivat selvästi vähemmän halukkaita maksamaan omasta parkkipaikasta kuin yli 40-vuotiaat. Vain 4 prosentille alle 40-vuotiaista ja 86 prosentille yli 40-vuotiaista maksuhalukkuus ylitti kellaripysäköinnistä aiheutuvat kustannukset.
- Yhteiskäyttötilat lisäsivät asunnon valintatodennäköisyyttä molemmilla ikäryhmillä. Yli 40-vuotiaille maksuhalukkuus oli keskimäärin hieman alle 20 prosenttia suhteessa asunnon vuokraan tai markkinahintaan.
- Alle 40-vuotiaiden maksuhalukkuus asunnon suuremmasta koosta oli puolet suurempi kuin yli 40-vuotiailla. Nuorempi ikäryhmä oli valmis maksamaan mediaanikokoisen vuokra-asunnon (52m²) lisäneliöstä 10,5 e/kk, kun taas vanhempi ikäryhmä vain 5,2e/kk. Mediaanikokoisen omistusasunnon (92m²) lisäneliöstä

4.10 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat

Tutkimuksen kohdekaupungeiksi valittujen kaupunkien ulkopuolista asukkaista poimittiin 200 vastaajan otos edustamaan muita suomalaisia. Tässä luvussa kuvataan tämän otoksen keskeiset jakaumat sekä tarkastellaan, kuinka kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat erosivat kohdekaupunkien vastaajista asumistoiveiltaan.

Kuvassa 50 esitetty kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat tutkimuksessa hyödynnetyissä ikäryhmissä. Suurin ikäryhmä on 41-60-vuotiaat, johon kuuluu 41% vastaajista. Yli 60-vuotiaita on 34% vastaajista ja alle 40-vuotiaita 25% vastaajista. Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat jakautuvat kyseisiin ikäryhmiin lähes vastaavasti kuin kohdekaupunkien vastaajat. Tarkempi ikäluokittainen vertailu kuitenkin paljastaa, että verrattuna kohdekaupunkien vastaajiin tässä tarkastelun kohteena olevat vastaajat painottuvat enemmän ikääntyneisiin.

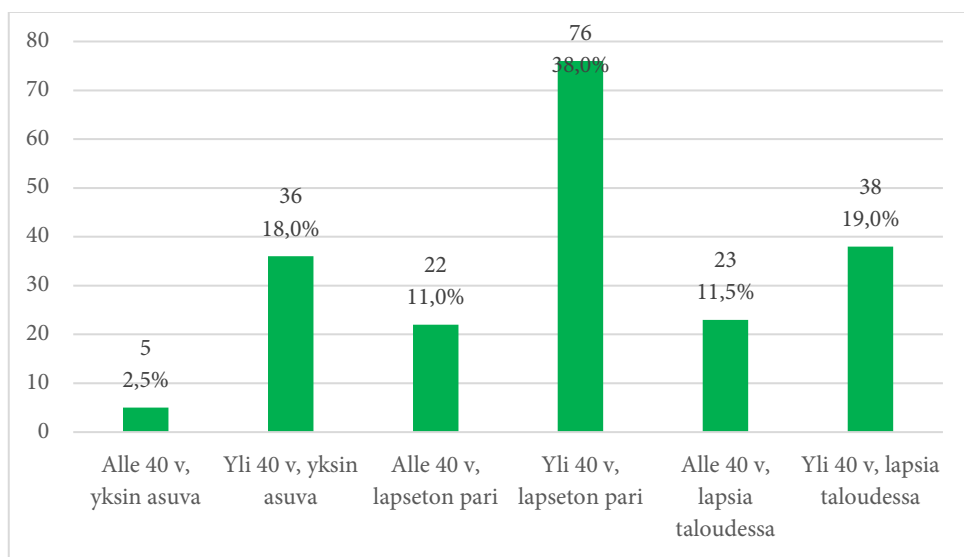


Kuva 50 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat ikäryhmittäin

Kuva 51 on esitetty kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien lukumäärät ja prosenttiosuudet perhetyypin ja iän (alle tai yli 40-vuotias) mukaan. Merkittävin ryhmä on yli 40-vuotiaat lapsettomat parit.

Tähän ryhmään kuuluu 38% kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista. Ryhmiin yli 40-vuotiaat yksinasuvat sekä yli 40-vuotiaat perheelliset kuuluu molempiin vajaa viidennes vastaajista. Alle 40-vuotiaista lapsettomia paria ja perheellisiä on noin molempia noin 11% kyselyyn vastanneista kohdekaupunkien ulkopuolisista asukkaista. Sen sijaan alle 40-vuotiaita yksin asuvia on ainoastaan 2,5% kyseisistä vastaajista.

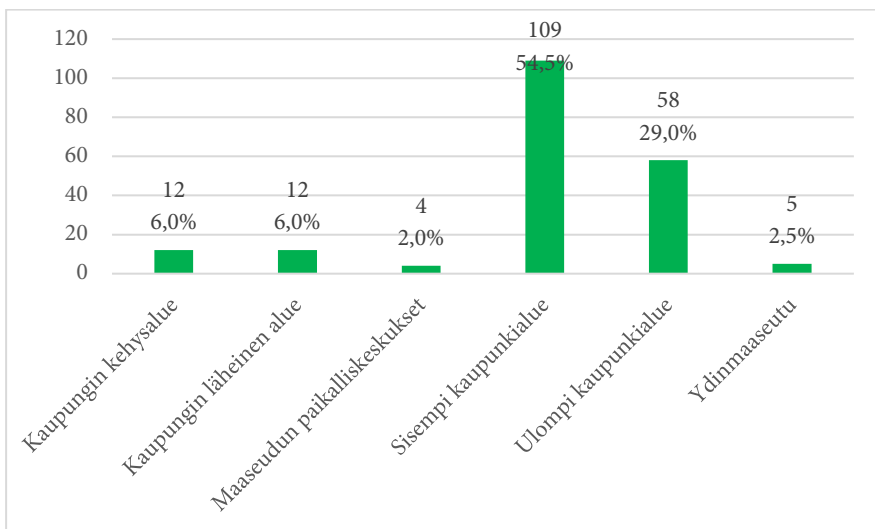
Kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien ikäryhmän ja perhetyypin mukainen jakauma ei poikkea merkittävästi kohdekaupunkien vastaajien vastaavasta jakaumasta.



Kuva 51 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat iän ja perhetyypin mukaan

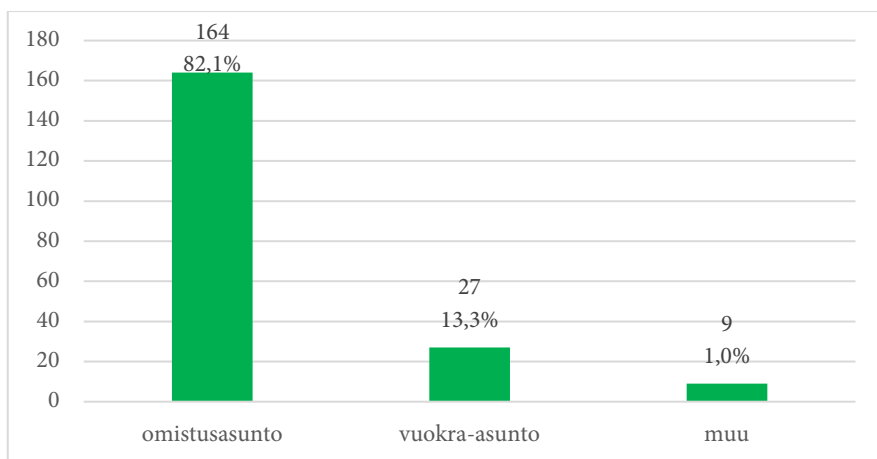
Aineiston vastaajista 54,5% asuu sisemmällä kaupunkialueella eli kaupungin keskustassa tai sen läheisyydessä. Ulommalla kaupunkialueella asuu vastaavasti 29,0% vastaajista. Osuudet ovat hyvin samansuuruisia kuin kohdekaupunkien vastaajien aineistossa. Kaupungin läheisellä alueella ja kaupungin kehysalueella asuu molemmissa 6% vastaajista. Muilla postinumeron avulla muodostetuilla aluetyypeillä asuu yhteensä alle 5% vastaajista. Myös nämä osuudet

vastaavat kohdekaupunkien vastaajien jakautumista kyseisiin alue-
tyyppeihin. (Kuva 52.)



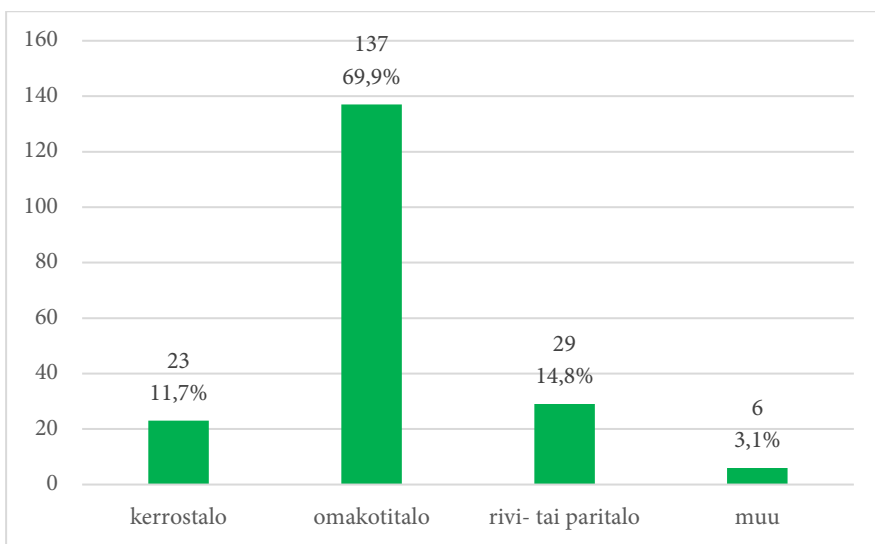
***Kuva 52 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat postinumeroon
perustuvan aluetyypin mukaan***

Verrattuna kohdekaupunkien vastaajiin kohdekaupunkien ulkopuo-
lisissa vastaajissa painottuu voimakkaammin omistusasujat (kohde-
alueen vastaajissa omistusasujia 69,6%). Kohdekaupunkien ulkopuo-
lisissa vastaajissa vuokralla asuvia on 13,3% vastaajista kuin kohde-
kaupunkien vastaajissa kyseinen osuus on 24,7%. (Kuva 52).



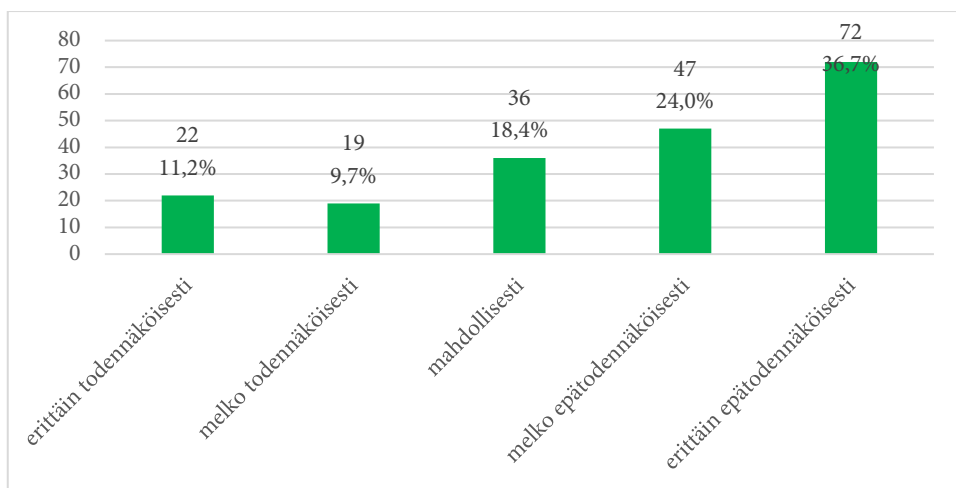
Kuva 53 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat asunnon hallintamuodon mukaan

Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat painottuvat huomattavan voimakkaasti omakotitaloasujiin. Kyseiseen ryhmään kuuluu lähes 70 prosenttia tarkastelun kohteena olevista vastaajista (vrt. kohdekaupunkien vastaajista omakotitaloasujia 25,6%). Kerrostalossa asuu vain 11,7% kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista, kun kohdekaupungeissa kerrostaloissa asui yli puolet vastaajista. (Kuva 54)



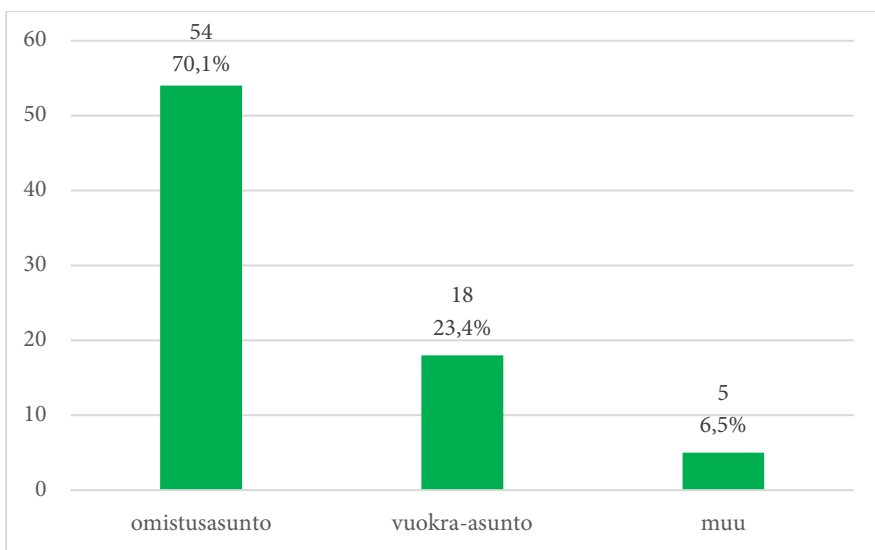
Kuva 54 Kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat asuntotyyppin mukaan

Kuva 55 mukaan erittäin todennäköisesti, melko todennäköisesti tai mahdollisesti muuttavien osuus kohdekaupunkien ulkopuolisilla vastaajilla oli 39,7%, kun vastaava osuus kohdekaupunkien asukkailla oli noin 50 %. Lisäksi yli 36% kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista piti asunnon vaihtoa erittäin epätodennäköisenä.



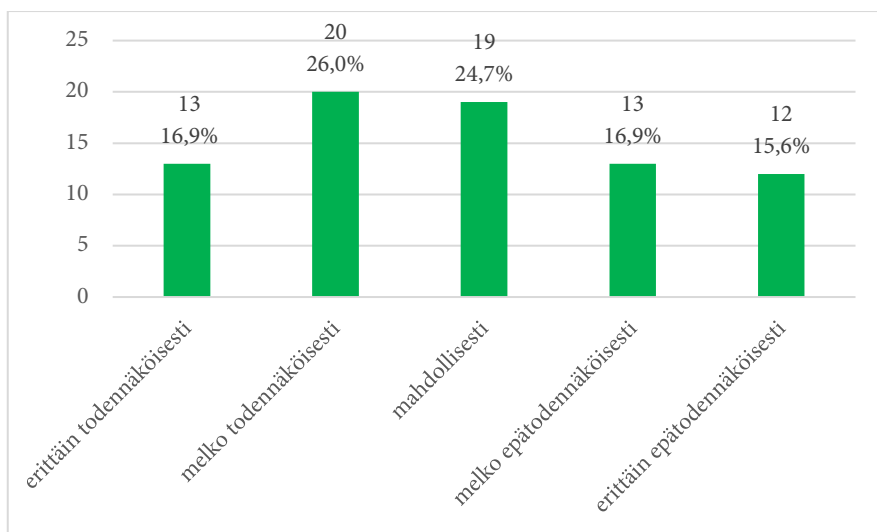
Kuva 55 Kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien todennäköisyys vaihtaa asuntoa

Vuokra-asumisen voidaan ajatella tulosten perusteella olevan yleistymässä kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien joukossa, sillä 23,4% kyseistä vastaajista pitää todennäköisenä, että seuraava asunto on vuokra-asunto (Kuva 56). Päinvastoin kuin kohdekaupungeissa, omistusasuminen on sen sijaan vähenemässä kohdekaupunkien ulkopuolella. Myös omistus- ja vuokra-asumisen väliin sijoittuvat muut asunnon hallintamuodot kiinnostavat kohdekaupunkien ulkopuolisia vastaajia.



Kuva 56 Seuraavan asunnon todennäköisin hallintamuoto kohdekaupunkien ulkopuolisilla vastaajilla

Kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista 42,9% pitää erittäin tai melko todennäköisenä, että seuraava asunto on tiiviisti rakennetulla pientaloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä. Vastaavasti liki kolmannes pitää muuttoa tällaisille alueille ja ympäristöihin epätodennäköisenä. Osuudet poikkeavat selvästi kohdekaupunkien vastaajien osuuksista, sillä heidän joukossaan jopa 67,7% uskoo seuraavan asunnon olevan tiiviisti rakennetulla pientaloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä ja ainoastaan 12,5% pitää muuttoa tällaisille alueille ja ympäristöihin epätodennäköisenä. (Kuva 57.)



Kuva 57 Seuraava asunto tiiviisti rakennetulla pientaloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä: todennäköisyys kohdekaupunkien ulkopuolella

Kohdekaupunkien ulkopuolisille vastaajille merkittävimmät tekijät seuraavan asunnon valinnassa ovat samat kuin kohdekaupunkien vastaajille. Tärkeimpiä tekijöitä ovat asumiskustannukset sekä asuinalueen turvallisuus ja rauhallisuus. Näiden jälkeen tulee asunnon ominaisuuksiin liittyviä tekijöitä: asunnon huoneluku, säilytystilat sekä asunnon pinta-ala. Aineiston mukaan kohdekaupunkien ulkopuolella oma pysäköintipaikka on jonkin verran tärkeämpi kuin kohdekaupungeissa. Työ- ja koulumatkojen sujuvuus, asuinympäristön siisteys sekä asuinalueen vehreys ovat myös merkittäviä tekijöitä seuraavan asunnon valinnassa kohdekaupunkien ulkopuolella. (Taulukko 15.)

Taulukko 14 Merkittävimmät tekijät seuraavan asunnon valinnassa kohdekaupunkien ulkopuolisilla vastaajilla (10 merkittävintä tekijää tärkeysjärjestyksessä, suluissa ”erittäin tärkeä” ja ”melko tärkeä” vastanneiden yhteenlaskettu osuus)

Kohde-alueen ulkopuoliset vastaajat	Asumiskustannukset (92,4%)	Asuinalueen turvallisuus (90,7%)	Asuinalueen rauhallisuus (89,2%)	Asunnon huoneluku (89,0%)	Säilytystilat (87,2%)	Asunnon pinta-ala (86,9%)	Oma pysäköintipaikka (85,6%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (84,2%)	Asuin ympäristön siisteys (83,4%)	Asuinalueen vehreys (77,7%)
Kohde-alueen vastaajat	Asumiskustannukset (95,1%)	Asuinalueen turvallisuus (94,8%)	Asuinalueen rauhallisuus (93,9%)	Asunnon pinta-ala (91,5%)	Asunnon huoneluku (90,4%)	Säilytystilat (88,4%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (86,7%)	Asuin ympäristön siisteys (85,9%)	Oma pysäköintipaikka (82,2%)	Asuinalueen vehreys (75,0%)

Kohdekaupunkien ulkopuolella kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäävät tekijät ovat hyödynnettävän kyselyaineiston mukaan hyvin pitkälti samoja kuin kohdekaupungeissa. Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke lisää lähes kaikkien vastaajien mielestä kerrostaloasumisen houkuttelevuutta erittäin tai melko paljon. Oma autopaikka on jonkin verran tärkeämpi kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisäävä tekijä kohdekaupunkien ulkopuolisten asukkaiden vastauksissa verrattuna kohdekaupunkien asukkaiden vastauksiin. Toisin kuin kohdekaupunkien vastaajilla yhteinen piha-alue nousee yhdeksi keskeisimmistä kerrostaloasumisen houkuttelevuutta lisääväksi tekijäksi kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien joukossa. (Taulukko 16.)

Taulukko 15 Kerrostaloasumisen houkuttelevuutta eniten lisäävät tekijät kohdekaupunkien ulkopuolisilla vastaajilla (6 merkittävintä tekijää tärkeysjärjestyksessä)

Kohdealueen ulkopuoliset vastaajat	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (97,8%)	Oma auto-paikka (92,5%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (90,1%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (87,3%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (79,7%)	Yhteinen piha-alue (77,8%)
Kohdealueen vastaajat	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (96,8%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (92,6%)	Oma auto-paikka (88,4%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (85,2%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (81,0%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (76,9%)

Tulosten perusteella kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat harkitsivat kyseisissä tilanteissa todennäköisemmin omasta autosta luopumista kuin muuttamista pienempään asuntoon. Kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista 14,3% harkitsisi muuttamista pienempään asuntoon, jos taloyhtiössä olisi hyvät ja helposti hyödynnettävät yhteiskäytössä olevat tilat. Kohdekaupunkien vastaajilla kyseinen osuus oli 16,7 %. Vastaavasti yli neljännes kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista harkitsisi omasta autosta luopumista, jos saata-villa olisi yhteiskäyttöauto sekä sujuvat julkisen liikenteen yhteydet. Kohdekaupunkien vastaajilla kyseinen osuus oli 23,3%. Kohdekaupunkien vastaajiin verrattuna kohdekaupunkien ulkopuoliset vastaajat ovat hieman vähemmän kiinnostuneita yhteiskäyttötiloista mutta hieman kiinnostuneempia yhteiskäyttöautosta ja julkisen liikenteen palveluista.

Taulukko 16 Kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien kiinnostus yhteiskäyttötiloihin sekä yhteiskäyttöautoon ja julkiseen liikenteeseen

	Yhteiskäyttötilat		Yhteiskäyttöauto ja sujuva julkinen liikenne	
Kyllä	28	14,3 %	52	26,5 %
Ei	115	58,7 %	103	52,6 %
En osaa sanoa	53	27,0 %	41	20,9 %

Kuvassa 58 esitetään kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien asu-
mismielitymykset. Viheralueilla ei ole keskimäärin vaikutusta asun-
non valintatodennäköisyyteen. Tämä poikkeaa aikaisemmista tulok-
sista, joiden mukaan viheralueilla on positiivinen vaikutus valtaosalle
ihmisistä. Asuinalueen kohdalla uusi asuinalue ja keskustan lähialue
nähdään yhtä hyvinä vaihtoehtoina, vaikka vaihtelua eri vastaajien
kesken ilmeneekin. Lähiöllä on negatiivinen vaikutus asumisvaihto-
ehdon valintatodennäköisyyteen, mikä on linjassa aikaisempien tar-
kastelujen kanssa. Talotyyppin osalta kaupunkipientalo koetaan hie-
man parempana kuin tornitalo. Vähiten houkutteleva talotyyppi-
vaihtoehto on kerrostalo. Talotyyppin kohdalla esiintyy myös muiden
attribuuttien tapaan vastaajakohtaista vaihtelua. Yhteiskäyttötiloilla
on valtaosalle huomattava positiivinen vaikutus. Autopaikka lisää
kaikille vastaajille merkittävästi valintatodennäköisyyttä. Kohdekaupunkien
ulkopuolisten vastaajien ryhmä on hyvin hajanainen, minkä
takia edellä esitetyt tulokset voidaan tulkita ennemminkin suuntaa
antavina.



**Kuva 58 Kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien (196 kpl) asu-
mispreferenssit**

Yhteenveto kohdekaupunkien ulkopuolisten vastaajien asumispreferensseistä

- Kohdekaupungeiksi valittujen kaupunkien ulkopuolisista asukkaista poimittiin 200 vastaajan otos edustamaan muita suomalaisia.
- Suurin ikäryhmä oli 41-60-vuotiaat, johon kuului 41% vastaajista. Yli 60-vuotiaita on 34% vastaajista ja alle 40-vuotiaita 25% vastaajista.
- Ikäryhmän ja perhetyypin mukainen jakauma ei poikennut merkittävästi kohdekaupunkien vastaajien vastaavasta jakaumasta. Vastauksissa painottuvat kuitenkin voimakkaasti omakotitaloasujat. Tähän ryhmään kuului lähes 70 prosenttia vastaajista.
- Kohdekaupunkien ulkopuolisista vastaajista noin 40 prosenttia piti erittäin tai melko todennäköisenä, että seuraava asunto oli tiiviisti rakennetulla pientaloalueella, kerrostaloalueella tai kaupunkiympäristössä. Nämä osuudet poikkeavat selvästi kohdekaupunkien vastaajien osuuksista, jossa vastaava luku oli lähes 70 prosenttia.
- Merkittävimmit tekijät seuraavan asunnon valinnassa olivat samat kuin kohdekaupunkien vastaajille. Tärkeimpiä tekijöitä ovat asumiskustannukset sekä asuinalueen turvallisuus ja rauhallisuus.
- Kohdekaupunkien ulkopuolisen alueen mallissa oli todella paljon hajontaa vastaajien välillä. Autopaikka lisäsi vaihtoehdon valintatodennäköisyyttä selvästi kaikilla vastaajilla. Lisäksi viheralueet eivät vaikuttaneet valintatodennäköisyyteen. Yhteiskäyttötiloilla on valtaosalle huomattava positiivinen vaikutus.

5. Tulosten yhteenveto ja tarkastelu

Tässä tutkimuksessa on tarkasteltu kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssejä valintakoekyselyn avulla. Tämä tutkimus on ensimmäinen suomalaisten asumispreferenssejä valintakoemenetelmällä selvittänyt työ. Tutkimuksen lähtökohtana oli saada tietoa erityisesti kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferensseistä.

Valintakokeeseen voidaan sisällyttää vain rajoitettu määrä asunnon ominaisuuksia kuvaavia attribuutteja. Todellisuudessa asunnon valintaan vaikuttaa kuitenkin lukuisa määrä eri tekijöitä. Tuloksia tulkittaessa on syytä pitää mielessä, että vastaajien valinnat kuvaavat ennen kaikkea tiettyjen kaupunkien asukkaiden asumismielityksiä, eikä tuloksia voi siis yleistää koskemaan koko väestöä.

Yhtenä mittarina valintakokeen onnistumiselle voi pitää sitä, että ne ominaisuudet, joiden vaikutuksista on vahva teoria tai todellisten valintojen pohjalta selkeää näyttöä, vaikuttavat valintakokeessa oletusten mukaisesti. Tällaisia ominaisuuksia on esimerkiksi hinta. Tulosten mukaan vaihtoehdon hinnan nousu pienensi valintatodennäköisyyttä, mikä on oletusten mukaista. Valintatodennäköisyys ja siten maksuhalukkuus puolestaan laski asunnon koon pienentyessä, mikä on myös ennako-oletusten mukaista. Maksuhalukkuus asunnon koon muutoksista on hyvin linjassa aikaisempien tutkimusten kanssa (Tu ym. 2016). Tällä perusteella voidaan olettaa, että myös muiden ominaisuuksien osalta vastaukset kuvaavat mieltymyksiä riittävän hyvin tulkintojen tekemiseksi.

Vaikka valintakoe toimi aineistossa melko hyvin, saman kyselyn kohdentaminen hyvin erilaisten kaupunkiseutujen asukkaille toi myös haasteita. Esimerkiksi asuinalueiden luonnehtiminen yksiselitteisesti oli hankalaa, koska mukana olleet kaupungit erosivat toisistaan paljon. Tämän vuoksi tuloksiin liittyy tiettyä tulkinnanvaraisuutta.

Vastaajista erottuu asumistoiveiltaan erilaisia ryhmiä, jotka ovat arvottaneet eri tavalla asumisvaihtoehtojen ominaisuuksia ja joita kiinnostaa erilainen asuminen. Asukasprofiilien keskeiset, tutkimuksessa esille nousseet piirteet on koottu taulukkoon 18. Vastaajien

asumiseen liittyvät arvot ja asenteet näkyvät asukasprofiileissa, mutta jotkin sosioekonomiset tekijät, kuten esimerkiksi tulot, eivät vaikuttaneet vahvasti ryhmittelyyn. Asukasprofiilit erosivat arvojen ja asenteiden osalta erityisesti suhtautumisessa urbaaniuteen, vuokra-asumiseen ja julkiseen liikenteeseen. Pienempiä eroja oli havaittavissa suhtautumisessa avarakatseisuuteen ja yhteisöllisyyteen. Profiilien välillä ei sen sijaan ollut eroa suhtautumisessa luontoon ja vehreyteen tai ympäristöön ja jakamiseen.

Alle ja yli 40-vuotiaiden vastaajien asumistoiveiden välillä oli selviä eroja. Alle 40-vuotiaat suhtautuivat vanhempia vastaajia myönteisemmin vuokra-asumiseen, ja vuokra-asuminen onkin tyypillisintä nuoremmassa ikäluokassa. Tulokset antavat myös viitteitä siitä, että ikäryhmien asenteiden välillä olisi vuokra-asumisen suhteen eroja riippumatta elämäntilanteesta. Vuokralla nyt asuvista lähes 60 prosenttia arvioi, että myös heidän seuraava asuntonsa on vuokra-asunto. Omistusasuntoon siirtymistä suunnitteli 30 prosenttia vuokra-asujista. Omistusasujista selvästi suurin osa, 81 prosenttia, aikoi pysyä omistusasunnossa, ja vuokra-asuntoon muuttamista suunnitteli 7 prosenttia omistusasujista.

Alle 40-vuotiaat asuivat hieman useammin vuokralla kuin omistusasunnossa. Yli 40-vuotiailla tilanne oli päinvastainen: suuri osa asui omistusasunnossa ja vain pieni osa vuokra-asunnossa. Yli ja alle 40-vuotiaat vuokralaiset asuivat suhteellisen samankokoisissa asunnoissa. Omistusasujien suhteen ero oli huomattava: yli 40-vuotiaiden mediaaniasunto oli 95m² ja alle 40-vuotiaiden 79m².

Alle 40-vuotiaiden maksuhalukkuus lisäneliöstä oli selvästi suurempi kuin yli 40-vuotiailla. Tätä selittää se, että alle 40-vuotiaat asuivat reilusti pienemmissä asunnoissa kuin yli 40-vuotiaat. Pienemmässä asunnossa asuville alle 40-vuotiaille asunnon lisäneliö oli arvokkaampi, joten siitä ollaan myös valmiita maksamaan enemmän.

Alle 40-vuotiaat vastaajat olivat vanhempia selvästi vähemmän halukkaita maksamaan omasta autopaikasta. Heilläkin yleisesti autopaikka vaikutti vaihtoehdon valintatodennäköisyyteen positiivisesti, mutta maksuhalukkuus ei muodostunut niin suureksi kuin

vanhemmilla vastaajilla. Alle 40-vuotiaat olivat valmiita maksamaan asunnosta keskimäärin 17 prosenttia ja yli 40-vuotiaat 45 prosenttia enemmän, jos siihen kuului oma autopaikka.

Maksuhalukkuutta verrattiin myös keskimääräisiin pysäköintitilan rakentamiskustannuksiin. Alle 40-vuotiaista vastaajista noin 56 prosentilla maksuhalukkuus oli suurempi tai yhtä suuri kuin erillisestä pysäköintitalosta aiheutuvat keskimääräiset kustannukset. Yli 40-vuotiaiden vastaajien kohdalla noin 93 prosentilla vastaajista maksuhalukkuus riitti kattamaan pysäköintitalosta aiheutuvat kustannukset. Yli 40-vuotiaiden vastaajien joukossa on noin 86 prosentilla vastaajista maksuhalukkuus autopaikasta ylitti kellaripysäköinnistä aiheutuvat keskimääräiset kustannukset, kun taas alle 40-vuotiaiden joukossa kustannus ylittyi vain neljällä prosentilla vastaajista.

Edellä esitetyt maksuhalukkuudet perustuvat suuntaa antaviin esimerkkilaskelmiin. Tulokset heijastelevat nuorempien vastaajien erilaisia preferenssejä suhteessa vanhempiin vastaajiin, vaikka yksittäisiin maksuhalukkuussummiin tuleekin suhtautua varauksella. Nämä keskimääräiset maksuhalukkuudet ja niistä johdetut tulokset koskivat kaikkia otoksen kaupunkeja, joiden asukkaiden välillä maksuhalukkuudessa on todennäköisesti selviä eroja. Nämä tulokset ovat kuitenkin yhdenmukaisia kyselyn muiden havaintojen kanssa, joiden mukaan alle 40-vuotiaat suosivat julkista liikennettä yli 40-vuotiaita enemmän. Muutenkin alle 40-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottuu julkisten liikenneyhteyksien tärkeys.

Taulukko 17 Yhteenveto kuhunkin asukasprofiiliin liittyvistä keskeisistä piirteistä.

Viherkaupungin pientaloasujat	Urbaanit kaupunkilaiset	Hintatietoiset omistusasujat	Modernit viherkaupunkilaiset
Keskustan lähialue	Uusi asunto valittiin useimmin	Hinta vaikutti voimakkaasti valintoihin	Selkeä preferenssi vihreään ympäristöön
Kaupunkipientalo	Keskustan lähialue	Lähiöön suhtauduttiin neutraalisti	Ei lähiölle
Oma parkkipaikka	Urbaanein ryhmä (viihtyy vilkkaassa, kaupunkimaisessa elinympäristössä, toivoo näkevänsä ikkunasta eloisaa katuelämää, lähipuisto riittää luonnoksi ja ei ole kiinnostunut tekemään pihatöitä tai talon kunnossapitoa)	Ei kaupunkipientaloille	Kyllä omalle parkkipaikalle
Asenteiltaan neutraali	Suosii vuokra-asumista (eivät halunneet ottaa riskiä omistusasunnon tulevasta remonteista, kokivat, että lainanotto asuntoa varten sitoo liikaa ja pitivät vuokra-asumisen joustavuutta houkuttelevana)	Kyllä yhteiskäyttötiloille	Kyllä yhteiskäyttötiloille
	Harkitsisi useimmin pienempää asuntoa, jos taloyhtiössä hyvät yhteiset tilat	Suosii omistusasumista	Tornitalo
	Miehiä enemmän kuin aineistossa keskimäärin	Vähiten avarakatseinen (minulle ei ole suurtakaan merkitystä, millaisia ihmisiä naapurustossani asuu, asuinalueeni maineella ei ole minulle juurikaan	Ei urbaani asenteiltaan (ei viihdy vilkkaassa, kaupunkimaisessa elinympäristössä, ei toivo näkevänsä ikkunasta eloisaa katuelämää, lähipuisto ei riitä

		merkitystä ja naapuruston monikulttuurisuus on myönteinen asia)	luonnoksi ja on kiinnostunut tekemään pihatöitä tai talon kunnossapitoa)
		Vanhimmat asukkaat	Suosii vuokra-asumista
		Isoimmat asunnot	Julkinen liikenne
		Harkitsisi harvimmin autosta luopumista, vaikka hyvä julkinen liikenne ja yhteiskäyttöauto	Avarakatseisuus (minulle ei ole suurtaakaan merkitystä, millaisia ihmisiä naapurustossani asuu, asuinalueeni maineella ei ole minulle juurikaan merkitystä ja naapuruston monikulttuurisuus on myönteinen asia)
			Ei yhteisöllisyydelle (Ei halua osallistua aktiivisesti asuinalueen ja elinympäristön kehittämiseen, seurustelu naapureiden kanssa ei ole tärkeää, ei halua osallistua aktiivisesti kaupunginosatahtumiin ja ei ole tärkeää voida vaikuttaa asuintaloni päätöksenteossa)
			Nuorin ikä
			Pienimmät asunnot
			Naisia enemmän kuin aineistossa keskimäärin

Vuokralaisten ja omistusasujien kulutuskäyttäytyminen eroaa tilastotietojen¹⁶ mukaan ainoastaan liikkumiseen tai liikenteeseen käytettyjen rahojen osalta. Sama tulos on nähtävissä myös valintakokeen vastauksissa maksuhalukkuudessa parkkipaikasta, kun omistusasujilla oli selvästi vuokra-asukkaista korkeampi maksuhalukkuus parkkipaikasta.

Tutkimuksessa kysyttiin vastaajien halukkuutta luopua omasta autosta, jos saatavilla olisi sujuvat julkisen liikenteen yhteydet ja yhteiskäyttöauto. Tulosten perusteella nuoremmissa ikäryhmissä on enemmän valmiutta harkita omasta autosta luopumista. Korkein ”kyllä” -vastausten osuus oli alle 40 -vuotiailla lapsettomilla pareilla, joista 31 prosenttia harkitsisi autosta luopumista. Lähes samoissa lukemissa oli myös alle 40-vuotiaiden lapsitalouksien halukkuus harkita autottomuutta. Nuorempien ikäluokkien autottomuus on lisääntynyt myös Asukasbarometrin seuranta-aikakana 1998 lähtien (Strandell 2017), joten tulos viittaa preferenssien muutokseen elämänvaiheeseen liittyvän tilanteen lisäksi.

Yli 40 -vuotiaat vastaajat olivat nuorempia vastaajia halukkaampia maksamaan hyvistä taloyhtiön yhteiskäyttötiloista. Valintakokeessa testattiin hypoteesia siitä, että hyvät yhteiskäyttötilat johtaisivat lisätilan vähäisempään arvostukseen. Tämä oletus ei kuitenkaan toteutunut eivätkä hyvät yhteiset tilat johtaneet valintatilanteissa siihen, että vastaajat olisivat tyytyneet vähäisempään määrään asuinneliöitä. Aiemman tutkimuksen mukaan kaupunkikeskustojen asukkaat olivat valmiimpia tinkimään asunnon koosta, jos asuntoon liittyi yhteisiä tiloja (Hasu, Tervo, ja Hirvonen 2017). Tässä tutkimuksessa eri asuinaluetyyppien asukkaat eivät eronneet toisistaan tässä suhteessa.

Yhteisistä tiloista mieluisimpia olivat useissa vastaajaryhmissä pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat ja yhteinen piha-alue. Yli 40 vuotiaista lapsiperheellisistä vastaajista 80 prosenttia piti myös vuokrattavissa olevaa lisävarastotilaa houkuttelevuutta lisäävänä. Harvinaisemmista

¹⁶ <https://www.stat.fi/til/ktutk/index.html>

yhteiskäyttötiloista suosituimpia olivat pyörähuoltotilat, vuokrattavissa oleva varastotila, yhteiskäytössä oleva työtila, lokerikko postipaketeille ja sähköauton latauspiste. Jaettavista tiloista työtila kiinnosti selvästi enemmän kuin oleskelutilat kaikissa ikäryhmissä. Vanhemmissa ikäryhmissä oli kuitenkin enemmän kiinnostusta myös oleskelutiloihin. Yli 40-vuotiaat olivat myös asenteiltaan yhteisöllisempiä kuin tätä nuoremmat vastaajat. Sama tulos on havaittu myös aiemmin naapurikontaktien osalta (Strandell 2017). Saman seurantatutkimuksen mukaan naapurikontaktit ovat kuitenkin vähentyneet kaikissa ikäryhmissä ja korvautuneet osittain sosiaalisen median ryhmillä.

Nuoremmat vastaajat olivat kiinnostuneempia uusista alueista kuin vanhemmat, joille kaupunkikeskustan lähialue oli mieluisampi. Lähiö oli vähiten toivottu asuinalueyhtyyppi kaikissa ryhmissä. Asuinalueiden tyypittely valintakokeessa ei ole ollut välttämättä yksiselitteisen vuoksi, että saman kyselylomakkeen on pitänyt sopia hyvin erilaisten kaupunkien asukkaille.

Yhdistävä tekijä kaikkien asukasprofiilien ja vastaajaryhmien välillä oli se, että lähes kaikki vastaajat arvostivat vehreyttä asuinympäristössä. Aikaisemmat tutkimukset ovat saaneet saman suuntaisia tuloksia viheralueiden merkityksestä asunnon valintaan ja hintaan (Lönnqvist 2015; Tu ym. 2016). Sillä ei sen sijaan juuri ollut merkitystä, oliko asunnon lähellä isompi, luonnonläheinen puistoalue vai pienempi puistikko tai vihreä piha-alue. Tämä tulos tukee Mäenpään (2008) esittämää ideaa ”avarasta urbanismista”, jonka mukaan luonnonläheisyys on suhteellinen käsite ja se voi toteutua monella tavalla asukkaita tyydyttävästi. Aiemmassa tutkimuksessa on myös nostettu esille asunnon pihan merkitys vehreyden ja viihtyisyyden luomisessa (Hasu 2009).

Vastaajista vain kolme asui tällä hetkellä tornitalossa, joten tornitaloja koskevat vastaukset perustuvat suurelta osin mielikuviin, joita niihin liittyy. Lähes kaikki vastaajat näkivät tornitalon kerrostaloa mieluisampana vaihtoehtona ja alle 40-vuotiaat suosivat selvästi tornitaloa verrattuna normaaliin kerrostaloon. Tornitalo oli erityisen

suosittu talotyyppi *modernien viherkaupunkilaisten* ryhmässä, jonka vastaajat eivät olleet asenteiltaan kovinkaan urbaaneja tai yhteisöllisiä. Tämä yllättävä tulos on kuitenkin havaittu aiemminkin (Hasu 2015) tornitaloasumiseen liittyneessä tutkimuksessa. Siinä tornitaloasumisesta oli kiinnostuneet myös sellaiset profiilityyppit, joiden olisi voinut olettaa kuvaavan vähemmän urbaaneja asukastyyppejä. Näiden tulosten perusteella voi päätellä, että tornitaloasumisessa on jotain sellaista houkuttelevaa, mikä ei selity urbaanin elämän vilkkauksella ja yhteisöllisyydellä.

Alle 40-vuotiaidenkin vastaajien maksuhalukkuusjakaumasta on löydettävissä vastaajia, jotka olivat halukkaita maksamaan kaupunkipientalosta tornitaloa enemmän ja päinvastoin. Yli 40-vuotiaat olivat sen sijaan selvästi useammin valmiita maksamaan kaupunkipientalosta verrattuna tornitaloon. Yli 40-vuotiaista vastaajista löytyi myös ryhmä, jolle kaupunkipientalo oli erityisen mieluinen talotyyppi. Keskimäärin kaupunkipientalon ja tornitalon välillä ei ole merkitsevää eroa, mutta ryhmän sisällä on huomattavaa vaihtelua: suuremmalle osalle tornitalo on houkuttelevampi vaihtoehto.

Alle 40-vuotiaille lapsitalouksille korostui autopaikan ja yhteiskäyttötilojen tarve. Lisäksi lähiö koettiin yksiselitteisesti negatiivisena asunnon valintaa vähentävänä tekijänä. Osalle paras asuinalue oli keskustan lähialue, toisille uusi asuinalue. Alle 40-vuotiaiden lapsettomat parit kokevat, uuden ja keskustan lähellä olevan asuinalueen hyvinä vaihtoehtoina. Lähiö koetaan tässä ryhmässä yksiselitteisesti valintatodennäköisyyttä heikentävänä tekijänä.

Valintakoemenetelmä asettaa rajoituksia tarkasteltavien valintaan vaikuttavien tekijöiden määrälle. Tästä syystä tutkimuksessa ei painotettu palvelutarjonnan tai liikenneyhteyksien merkitystä asumisvalintoihin, vaikka ne on aiemmassa tutkimuksessa tunnistettu erittäin tärkeiksi tekijöiksi asumisvalinnan kannalta. Palveluiden ja liikenneyhteyksien merkityksestä asumisvalintoihin on paljon aiempaa tutkimusta ja niiden merkitys asumiseen liittyvissä valinnoissa on tiedossa.

6.Johtopäätökset

Tämän tutkimuksen yhtenä keskeisenä tutkimuskysymyksenä oli, millainen asumisen malli mahdollistaisi tiiviin asumisen ja vastaisi samalla asumisen mieltymyksiä. Vastausten perusteella ihmiset arvostavat hyvin monenlaisia asuinalueita. Lähes kaikki vastaajaryhmät toivovat kuitenkin tilavaa parveketta tai omaa pihaa sekä jonkinlaista vehreyttä asuinympäristössä. Kyselyn vastausten perusteella uuden asunnon valinneille ei ollut kovin suurta merkitystä sillä, oliko asunnon lähellä pienempi puistikko vai laajempi ja monimuotoisempi puistoalue. Tämä viittaa siihen, että monien ihmisten toiveisiin vehreydestä ja omasta ulkotilasta voitaisiin vastata tilavalla parvekkeella ja vehreällä, puutarhamaisella korttelipihalla tai vastaavalla pienehköllä viheralueella. Kaupunkimaisessa ympäristössä myös täysikasvuisella puustolla on merkitystä vehreyden luomisessa.

Asuinalueiden ja asuntojen täytyy jatkossa tyydyttää hyvin erilaisia tarpeita ja erilaisten asukkaiden toiveita. Toiveiden erilaisuuden vuoksi tulevaisuudessa on ehkä entistä enemmän tarpeen miettiä, voisiko erilaisia asumisen toiveita toteuttaa eri alueilla, eri kortteleissa tai toisistaan erilaisissa taloyhtiöissä. Jos erityyppinen asuminen keskitetään eri alueille, se voi kiihdyttää alueiden eriytymistä, eli segregaatiota. Segregaatioon liittyy monia haitalliseksi tunnistettuja kehityskulkuja ja sen vuoksi alueiden eriytymisen ehkäisemiseen panostetaan kaupungeissa jo paljon. Segregaatio ja siihen liittyvät kysymykset rajattiin pois tästä tarkastelusta, mutta siihen liittyvät näkökulmat ovat tärkeitä ottaa huomioon pohdittaessa asuinalueiden tai korttelien eriyttämistä vastaamaan erilaisten asukasprofiilien tarpeisiin.

Alle 40-vuotiaista vastaajista 65% asui tällä hetkellä vuokralla. Tässä ikäryhmässä yli puolet vastaajista arvioi, että heidän seuraava asuntonsa olisi omistusasunto. Vuokra-asumisen määrä nuorissa ikäryhmissä voi heijastella sitä, että vaikka nuorten ikäryhmissä olisi latenttia toivetta omistusasumisesta, heille ei ole tarjolla sopivan hintatason asuntoja mieleisiltä alueilta. Yhtenä vaihtoehtona olisi kehittää

hallintamuotojen valikoimaa laajemmaksi panostamalla mm. väli-
muotoisen omistusmallin kehittämiseen. Näitä voisi olla esimerkiksi
osuuskuntamuotoinen asuminen ja asumisoikeusjärjestelmän kehit-
täminen. Muut, omistamisen ja vuokraamisen väliin sijoittuvat omis-
tusmuodot kiinnostivat vastaajia. Näillä omistusmuodoilla hallituissa
asunnoissa asui vastaajista tällä hetkellä 6 %, mutta ne kiinnostivat
seuraavan asunnon hallintamuotona 13 prosenttia vastaajista.

Valtaosalla vastaajista oli positiivinen maksuhalukkuus omasta auto-
paikasta. Nuoremmilla maksuhalukkuus oli kuitenkin selvästi pie-
nempi kuin iäkkäämmillä vastaajilla, ja nuoremmista vastaajista 44
prosentilla maksuhalukkuus ei riittänyt autopaikan kustannuksiin
maanpäällisessä pysäköintitalossa. Alle 40-vuotiaat vastaajat olivat
myös melko kiinnostuneita luopumaan omasta autosta, jos alueella
olisi hyvä julkinen liikenne ja yhteiskäyttöauto. Lisäksi heillä oli
muutenkin myönteinen suhtautuminen julkiseen liikenteeseen.
Vaikka tulokset eivät anna mahdollisuutta vertailla asenteiden muut-
tumista eri sukupolvissa ajan kuluessa, tulosten mukaan valmiutta
omasta autosta liikkumisen palveluiden käyttäjäksi on selvästi havait-
tavissa alle 40-vuotiaiden keskuudessa. Autopaikkojen tarpeen voi
olettaa kuitenkin tulosten perusteella vähenevän.

Kaiken kaikkiaan Ikäryhmittäin tarkasteltuna alle 40-vuotiaiden
asunnonvalintakriteereissä painottui tutkimuksen mukaan liiken-
neyhteyksien tärkeys. 40-60-vuotiailla painottui liikenneyhteyksien
lisäksi myös asuinalueen vehreys. Yli 60-vuotiaiden vastauksissa ko-
rostui taas keskeisten palveluiden saavutettavuus. Tämä tulos on sa-
man suuntainen aiempien havaintojen kanssa.

Yli 90 prosenttia vuokralla asuneista suunnitteli asunnon vaihtoa
seuraavan 5 vuoden aikana, lapsettomista pareista muuttoja suunni-
telleiden osuus oli jopa 97 prosenttia. Samaan aikaan melkein 50 pro-
senttia alle 40-vuotiaiden ryhmästä halusi muuttaa asunnon koon ta-
kia, vaikka merkittävin asunnon vaihdon syy olikin hinta. Tuloksen
mukaan monet nuoret aikuiset asuvat asunnoissa, jotka sopivat hei-
dän tarpeisiinsa melko lyhyen ajanjakson ajan. Tulos on selitettävissä
elämäntilanteeseen liittyvillä tekijöillä ja esimerkiksi tulorajoitteella,

mutta se voi antaa myös viitteitä siitä, että erittäin pienten vuokra-asuntojen kysyntä on rajallista, jos tilavampia vaihtoehtoja on tarjolla kohtuulliseen hintaan.

Tutkimuksella haettiin vastausta siihen, että millaisilla asuinalueilla tulevaisuuden kaupunkilaiset haluavat asua. Nuoremmat, alle 40-vuotiaat, vastaajat olivat kiinnostuneempia uusista alueista, kuin vanhemmat, joille kaupunkikeskustan lähialue oli uutta aluetta mieluisampi asuinympäristö. Kumpaankin näistä kaupunkiasumisen kehittämisen tavoista suhtauduttiin yleisesti myönteisesti. Lähiö asuinalueena sen sijaan laski maksuhalukkuutta lähes kaikissa vastaajaryhmissä. Lähiöihin liittyy monilla asukasryhmillä kielteisiä mielikuvia, jotka eivät vastaa välttämättä lähiöissä asuvien ihmisten kokemusta. Erityisesti nuoret suhtautuivat lähiöihin negatiivisesti. Lähiöasumista tulisikin kehittää vastaamaan nuorten aikuisten toiveita muuten, jotta näiden alueiden hyviä puolia voidaan hyödyntää myös jatkossa. Monissa lähiöissä myös viihdytään hyvin ja ne koetaan mainettaan paremmiksi asuinpaikoiksi.

Lähiöasumisen houkuttelevuuden parantaminen voisi olla yksi keino vastata myös asuntojen hintojen nousuun houkuttelevilla alueilla. Tuoreen Yhdysvaltoja koskeneen tutkimuksen mukaan halutun alueen vuokrataso ei laskenut merkittävästi asuntotarjontaa lisäämällä, koska ihmisten maksuhalukkuus liittyi alueen viihtyvyystekijöihin (Anenberg ja Kung 2018). Sen sijaan muiden alueiden, erityisesti vähemmän houkuttelevien ja edullisempien, houkuttelevuutta voisi lisätä pyrkimällä panostamaan viihtyvyystekijöihin. Tällaisia viihtyvyystekijöitä voisivat olla erityisesti alueen ulkoasun kohentaminen ja monipuoliset palvelut, joista kahvilat ja ravintolat ovat nousseet viime vuosina yhä tärkeämmiksi. Tämä lisäisi houkuttelevien asuinaluevaihtoehtojen määrää ja vähentäisi hintapaineita kaikkein houkuttelevimmilta alueilta enemmän, kuin mitä asuntotarjonnan lisäämien tekisi. Suomalaiset lähiöt ovat tyypillisesti luonnonläheisiä ja vehreitä, mikä vastaa asumismielityksiä. Lähiöiden heikkoon maineeseen vaikuttavat erityisesti sosioekonomisesti heikommat alueet, joihin liittyvät rauhattomuuden, epäsiisteyden ja turvattomuuden piirteet liitetään todennäköisesti myös alueisiin, joita ne eivät leimaa.

Asennekysymysten mukaan nuoret aikuiset eivät ole niin yhteisöllisiä kuin yli 40-vuotiaat vastaajat. Nuorten ikäryhmien viihtymisen kannalta esimerkiksi pihojen suunnittelussa olisikin hyvä ottaa huomioon myös ne asukkaat, joilla on voimakkaampi tarve yksityisyyteen. Nuorten aikuisten yhteisöllisyyden tarve tyydyttyä usein ystävien ja perheen kautta, mutta vanhemmissa ikäryhmissä yhteisöllisyyttä haetaan myös asuinalueen kautta.

Tässä tutkimuksessa ei tarkasteltu talotyyppin vaikutusta valintoihin kovin monipuolisesti, vaan tarkastelu rajattiin tornitalon, kerrostalon ja kaupunkipientalon välille. Tornitalot herättivät suurta kiinnostusta vastaajien keskuudessa, mikä oli yllättävää ottaen huomioon tornitalojen vähäisen määrän ja havainnot vaikeuksista myydä tornitalokohteiden asuntoja. Tornitaloon liittyy vastauksissa todennäköisesti ajatus siitä, että ne sijaitsevat liikenteellisesti ja palveluiden kannalta keskeisillä paikoilla, isosta osasta asuntoja on avarat näkymät ja asuintalossa on suuren asukasmäärän mahdollistamia erityisiä palveluita.

Valintakoevastausten perusteella erottui neljä preferensseiltään erilaista asukasprofiilia. Nuoria vastaajia oli erityisen paljon ryhmässä modernit viherkaupunkilaiset, jossa vastaajat eivät olleet erityisen urbaaneja kaupunkilaisia asenteiltaan, mutta arvostivat mm. tornitaloja, vuokra-asumista ja julkista liikennettä. On mielenkiintoista, että tässä paljon nuoria kaupunkilaisia sisältävässä ryhmässä eivät korostuneet urbaaniutta mitanneet asenneväittämät. Samalla monet ryhmän valinnat viittaavat nimenomaan urbaaniin asumiseen, kuten esimerkiksi tornitalojen suosiminen. Ryhmään kuuluneet suosivat myös julkista liikennettä, mikä on tyypillisesti sujuvinta ja monipuolisinta tiiviillä kaupunkialueilla. Tämän ristiriitaiselta tuntuvan tuloksen taustalla olevia tekijöitä olisi hyvä selvittää tarkemmin ja analysoida, että mikä urbaaniudeksi tulkituissa asenteissa ei vastaa nuorten kaupunkilaisten toiveita.

Valintakokeen vastaukset kuvaavat ihmisten latenteja preferenssejä, joita eivät rajoita esimerkiksi lasten koulujen tai muiden tärkeiden palveluiden sijainti tai asuntojen tarjonta. Erot latenteissa

preferensseissä olivat esimerkiksi kaupunkiseutujen ja kohdealueen ulkopuolisen alueen välillä verrattain pieniä. Tämä tulos merkitsee sitä, että havaittavat erot asukkaiden valinnoissa voivat johtua juuri asuntojen tarjonnasta tai muista ulkopuolisista tekijöistä, eivätkä niinkään eri kaupunkien asukkaiden erilaisista asumispreferensseistä. Toisaalta samanlaisilla preferensseillä voidaan olla tyytyväisiä myös hyvin erilaiseen asumiseen, koska monet asuntoon tai asuinalueeseen liittyvät ominaisuudet ovat suhteellisia ja liittyvät toisiinsa.

Tässä tutkimuksessa saatiin tietoa niistä kaupunkien asukkaiden mieltymyksistä, jotka eivät aina ilmene todellisista valinnoista. Tutkimus toteutettiin niin, että kysymyksen asettelu koski monia erityyppisiä asioista ja myös kyselyn kohdejoukko sisälsi hyvin erilaisia kaupunkeja. Nyt kerätyn aineiston laajuus mahdollistaa tähän aineistoon perustuvat tarkemmat analyysit esimerkiksi suurimpien kaupunkien osalta tai tiettyjen asukasryhmien näkökulmasta. Tämä tutkimus antaa myös hyvän pohjan kehittää vastaavaa kyselyinstrumenttia tarkemmin määriteltujen erityiskysymysten tarkasteluun. Myös kyselyn kohdealueen rajaaminen yhteen kaupunkiin tai kooltaan ja rakenteeltaan samantyyppisiin kaupunkeihin mahdollistaisi tarkemman ja täsmällisempiin kysymyksiin vastaavan analyysin.

Lähteet

- Anenberg, E. ja Edward K. (2018), Can more housing supply solve the affordability crisis? Evidence from a neighborhood choice model. *Regional Science and Urban Economics*.
- Carson, R. (2012), *Contingent valuation: a comprehensive bibliography and history*. Edward Elgar Publishing.
- Collen, H. ja Joris H. (2001), Values as Determinants of Preferences for Housing Attributes. *Journal of Housing and the Built Environment*; Dordrecht 16(3–4):285.
- Eerola, E., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T. (2012), Asuntomarkkinat ja muuttoliike – mistä asumisen hintaerot kertovat? Teoksessa Loikkanen H., Laakso, S. ja Susiluoto, I. (toim.). *Metropolialueen talous: Näkökulmia kaupunkitalouden ajankoh-taisiin aiheisiin*, 211-222. Tietokeskus, Helsinki.
- Eerola E., Lyytikäinen T. ja Saarimaa, T. (2014), Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. VATT muistiot 38.
- Faehnle, M., Bäcklund, P. ja Laine, M. (2009), Kaupunkiluontoa kaikille: ekologinen ja kokemuksellinen tieto kaupungin suunnittelussa. Helsingin kaupungin tietokeskus 2009.
- Fujita, M. (1989), *Urban economic theory*. Cambridge University Press.
- Haltia, E. ja Kniivilä, M. (2017), Kuluttajien valinnat ja biotalouden tuotteet. PTT Työpapereita 182.
- Hasu, E. (2009), Järki vai tunteet – asumispäätösten menetelmistä ja säännöistä. Julkaisussa: Juntto, A. (toim.) *Asumisen unelmat ja arki – suomalainen asuminen muutoksessa*. Gaudeamus.

- Hasu, E. (2017), Asumisen valinnat ja päätöksenteko paljastettuina ”Mitä kaikkea me ei tajuttukaan kun tähän muutettiin ja mökistä luovuttiin. Aalto yliopiston julkaisusarja DOCTORAL DISSERTATIONS 43/2017.
- Hasu, E. ja Hirvonen, J. (2015), Kestävästi kaupungissa? Pääkaupunkiseudun asukasprofiilit kohtaavat kaupunkisuunnittelun kestävyys tavoitteet. Yhteiskuntapolitiikka 80(6): 587-600.
- Hasu, E, Tervo, A. ja Hirvonen J. (2017), Lifestyles and Housing Design: Case Finnish Townhouse. NA 29(1).
- Hasu, E. ja Staffans, A. (2014), Korkean rakentamisen pilvilinnat. Yhdyskuntasuunnittelu 52(4).
- Hilbers, P., Hoffmaister, A.W., Banerji, A. ja Shi, H. (2008), House Price Developments in Europe: A Comparison. IMF Working Paper 08/211.
- Hoshino, T. (201), Estimation and Analysis of Preference Heterogeneity in Residential Choice Behaviour. Urban Studies 48(2):363–82.
- Johnston, Robert J., Kevin J. Boyle, Wiktor (Vic) Adamowicz, Jeff Bennett, Roy Brouwer, Trudy Ann Cameron, W. Michael Hanemann, Nick Hanley, Mandy Ryan, Riccardo Scarpa, Roger Tourangeau, ja Christian A. Vossler. 2017. ”Contemporary Guidance for Stated Preference Studies”. Journal of the Association of Environmental and Resource Economists 4(2):319–405.
- Juntto, A. (2007), Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Tilastokeskus, Ympäristöministeriö.
- Kaipainen, J. (2013), Onko taloudellisen arvottamisen tutkimusohjelma tarpeen? Kansantaloudellinen aikakauskirja 109(4).

- Kemppainen, T. (2017), Disorder and insecurity in a residential context.. A study focusing on Finnish suburban housing estates built in the 1960s and 1970s. City of Helsinki, Research series, 2017:2.
- Koivuniemi, A. (2014), Hedoniset hinnoittelumallit asuntomarkkinoilla: Analyysi sijainnin vaikutuksesta Turun asuntomarkkinoilla. Kansantaloustieteen pro gradu -tutkielma. Turun kauppakorkeakoulu.
- Kortteinen, M., Tuominen, M. ja Vaattovaara, M. (2005), Asumistoi-
veet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkau-
punkiseudulla. Yhteiskuntapolitiikka 70:2, 121–131.
- Kyttä, M. ja Kahila, M. (2006), PehmoGIS elinympäristön koetun laa-
dun kartoittajana. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja kou-
lutuskeskus, Julkaisu B90, Teknillinen korkeakoulu.
- Kytö, H. (2013), Asumisen uhkakuvat ja muutokset. Tieteessä
Tapahtuu, 31(6).
- Laakso, S. (1997), Urban Housing Prices and the Demand for Hous-
ing Characteristics. A Study on Housing Prices and the Will-
ingness to pay for Housing Characteristics and Local Public
Goods in the Helsinki Metropolitan Area, Elinkeinoelämän
tutkimuslaitos, ETLA A27.
- Laakso, S. (2015), Maankäyttö, liikenne ja asuntojen hinnat: Saavu-
tettavuuden ja yhdyskuntarakenteen vaikutuksista asuntojen
hintaan ja maankäytön tehokkuuteen. Helsingin seudun lii-
kenne. Helsingin seudun MAL-neuvottelukunta 06/2015.
- Lampinen, S., Karppi, I., Saarlo, A. ja Hanhijärvi, J. (2004), Tie- ja
liikenneolojen alueelliset merkitykset — Tienpidon suhde
alueelliseen kehitykseen. Tiehallinnon selvityksiä 25/2004.

- Lawton, P., Murphy, E. ja Redmond D. (2013), Residential Preferences of the 'Creative Class'? *Cities* 31:47–56.
- Liao, F., Farber, S. ja Ewing, R. (2015), Compact Development and Preference Heterogeneity in Residential Location Choice Behaviour: A Latent Class Analysis. *Urban Studies* 52(2):314–37.
- Luhta, J. (2017), Vaasan asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen: Asuntojen hintojen alueelliset erot ja niihin vaikuttavat tekijät. Vaasan yliopiston opinnäytteet.
- Lönnqvist, H. (2015), On the Effects of Urban Natural Amenities, Architectural Quality and Accessibility to Workplaces on Housing Prices – an Empirical Study on the Helsinki Metropolitan Area. *Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia*, 2015:5.
- Lönnqvist, H. ja Tyrväinen, I. (2009,) Mitä asuntomarkkinat kertovat kaupunkiluonnon taloudellisesta arvosta: Julkaisussa: Faehnle, M., Bäcklund, P. ja Laine, M. (toim.) *Ekologinen ja kokemuksellinen tieto kaupungin suunnittelussa*. *Tutkimuksia, Helsingin kaupungin tietokeskus* 2009(6):119-129.
- Massey, D.S. ja Denton, N.A. (1988), The dimensions of residential segregation. *Social Forces* 67:2, 281-315.
- Muth, R. (1969), *Cities and Housing*. Chicago University Press
- Mäenpää, P. (2008), Avara urbanismi. Yritys ymmärtää suomalainen kaupunki toisin. Teoksessa: *Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa*. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B* 95.
- Pihlajaniemi, J. (2014), *Arkkitehtoninen laatu ja asuntojen hinnat. Empiirinen tutkimus Helsingin kantakaupungin alueelta. Väitöskirja*. Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin tiedekunta.

- Rakli. (2015), Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. https://www.rakli.fi/media/yhdyskunta/2015_kaava-maaraysten_kustannusvaikutukset_raportti_nettires.pdf
- Rasinkangas, J. (2013), Sosiaalinen eriytyminen Turun kaupunkiseudulla. Tutkimus asumisen alueellisista muutoksista ja asu-mispreferensseistä. Tutkimuksia A43, Siirtolaisinstituutti, Turku.
- Rid, W. ja Profeta, A. (2011), Stated Preferences for Sustainable Housing Development in Germany—A Latent Class Analysis”. *Journal of Planning Education and Research* 31(1):26–46.
- Rouwendal, J. ja Meijer, E. ei pvm. Preferences for Housing, Jobs, and Commuting: A Mixed Logit Analysis. *Journal of Regional Science* 41(3):475–505.
- Saarimaa, T. (2008), Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland. Discussion Papers446, VATT Institute for Economic Research.
- Saarimaa, T. (2010), Tax Incentives and Demand for Mortgage Debt: Evidence from the Finnish 1993 Tax Reform. *European Journal of Housing Policy*, Taylor and Francis Journals, vol. 10(1), pages 19-40.
- Saarimaa, T. (2011), Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland. *Urban Studies* 48(8), 1695- 1714, June 2011.
- Samuelson, W. ja Zeckhauser, R. (1988), Status Quo Bias in Decision Making”. *Journal of Risk and Uncertainty* 1(1): 7–59.
- Schaumann, H. (2013), Tonttitarjonnan ja rakentamisen rajoittamisen yhteys asuntohintoihin. BoF Online 11/2013, Suomen Pankki, Helsinki.

- Shevky, E. ja Bell, W. (1961), Social area analysis. Teoksessa Theodorsen, G. A. (toim.): Studies in human ecology. The Pennsylvania State University. Row, Petterson and Company. Evanston, 226-235.
- Siikanen, A. (1992), Asuntojen kysyntä, tarjonta ja alueellinen erilaistuneisuus. Asuntohallitus, Helsinki.
- Sipilä, M., Bäcklund, S. ja Tyrväinen, L. (2009), Vaikuttamisen rajoilla - onko koetulla luonnolla sijaa kaupungin suunnittelussa ja päätöksenteossa? Näkökulma pääkaupunkiseudulta. Alue ja ympäristö, 38(1), 39-50.
- Strandell A. (2011), Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. Suomen Ympäristö 31/2011. Suomen ympäristökeskus. Helsinki
- Strandell, A. (2017), Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskus.
- Talen, E. (2003), Neighborhoods as service providers: a methodology for evaluating pedestrian access. Environment and Planning B: Planning and Design 30(2), 181-200.
- Timmermans, H, Molin, E. ja Noortwijk, L. (1994), Housing Choice Processes: Stated versus Revealed Modelling Approaches”. Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 9(3):215–27.
- Tu, G., Abildtrup, J. ja Garcia, S. (2016), Preferences for urban green spaces and peri-urban forests: An analysis of stated residential choices. Landscape and Urban Planning 148:120–31.
- Tyrväinen, L. ja Miettinen, A. (2000), Property prices and urban forest amenities. Journal of Environmental Economics and Management, 39(2): 205-223.

- Tyrväinen, L., Silvennoinen, H., Korpela, K. ja Ylen, M. (2007), Luonnon merkitys kaupunkilaisille ja vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin. Metlan työraportteja 52.
- Vaattovaara, M. (2009), The emergence of the Helsinki Metropolitan Area as an International Hub of the Knowledge Industries. *Built Environment* 35: 2, 204-211.
- Vaattovaara, M. ja Kortteinen, M. (2012), Segregaatiosta ja sen inhimillisestä ja yhteiskunnallisesta merkityksestä. *Talous & Yhteiskunta* 40:3, 60-66.
- Vaattovaara, M., Kortteinen, M. ja Ratvio, R. (2009), Miten kehittää lähiötä? Tapaustutkimus Riihimäen Peltosaaresta, metropolin laidalta, *Suomen ympäristö* 46/2009.
- Vainio, T. (2016), Asuntotuotantotarve 2015-2040. 247. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy.
- Vasanen, A. (2010), Asuinpaikkana kaupungin keskusta. Asumispreferenssit ja asumisviihtyvyys Turun keskustassa. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 48(1), 6-23.
- Vilkama K. (2011), Yhteinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat? Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla. *Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia* 2011:2.
- Vilkama, K., Ahola, S. ja Vaattovaara, M. (2016), Välttelyä vai vetoa? Asuinympäristön vaikutus asuinalueilla viihtymiseen ja muuttopäätöksiin pääkaupunkiseudulla. *Tutkimuksia* 4/2016. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Liitteet

Liite 1. Muuttoaikomusten ja asumisvalintojen lisätarkastelut

Taulukko L1.1 Asunnon vaihtoa seuraavien viiden vuoden aikana suunniteltavien osuus vastaajista asuinympäristön ja kyselylomakkeessa ilmoitetun perhetyypin mukaan

	Harvaan asuttu maaseutu	Kau- pungin kehysalue	Kaupungin läheinen alue	Maaseudun paikallis- keskukset	Sisempi kaupunkialue	Ulompi kaupunki- alue	Ydin- maaseutu	Total
Alle 40 v, yksin asuva	75,0 %	83,3 %	88,9 %	100,0 %	79,4 %	84,8 %	83,3 %	81,7 %
Yli 40 v, yksin asuva	66,7 %	37,9 %	42,3 %	42,9 %	50,5 %	42,8 %	58,3 %	47,5 %
Alle 40 v, lapse- ton pari	100,0 %	81,8 %	44,4 %	100,0 %	71,3 %	77,4 %	100,0 %	73,7 %
Yli 40 v, lapse- ton pari	66,7 %	46,9 %	38,5 %	42,9 %	39,4 %	40,4 %	46,2 %	40,5 %
Alle 40 v, lapsia taloudessa	75,0 %	42,9 %	42,9 %	0,0 %	77,9 %	67,2 %	66,7 %	70,8 %
Yli 40 v, lapsia taloudessa	57,1 %	48,2 %	50,0 %	50,0 %	38,0 %	37,8 %	47,8 %	39,6 %
Total	66,7 %	49,6 %	47,8 %	50,0 %	48,7 %	47,1 %	58,1 %	48,8 %

Taulukko L1.2 Asunnon vaihtoa seuraavien viiden vuoden aikana suunniteltavien osuus kaikista vastaajista asuinympäristön ja kaupungin mukaan

	Kaupungin kehysalue	Kaupungin läheinen alue	Sisemp kaupunkialue	Ulompi kaupunkialue	Total
Tampere	62,5 %	44,4 %	48,1 %	62,5 %	53,4 %
Oulu	58,3 %	75,0 %	39,4 %	47,6 %	44,7 %
Turku	40,0 %	42,9 %	46,5 %	45,5 %	48,1 %
Jyväskylä	60,0 %		62,8 %	43,8 %	57,0 %
Lahti	16,7 %	33,3 %	50,8 %	48,0 %	47,6 %
Kuopio	20,0 %	50,0 %	51,9 %	43,8 %	47,1 %
Pori			46,7 %	26,7 %	42,9 %
Kouvola	33,3 %	40,0 %	29,2 %	30,0 %	30,9 %
Joensuu	66,7 %	66,7 %	46,5 %	34,8 %	43,0 %
Lappeenranta	33,3 %	50,0 %	41,9 %	32,1 %	38,6 %
Hämeenlinna	33,3 %	50,0 %	32,0 %	44,4 %	37,1 %
Vaasa			61,5 %	61,1 %	60,4 %
Seinäjoki	50,0 %		40,0 %	44,4 %	42,9 %
Kotka	60,0 %		29,2 %	36,4 %	40,0 %
Salo	50,0 %	50,0 %	42,4 %	57,1 %	50,8 %
Lohja	60,0 %	75,0 %	44,4 %	42,9 %	46,8 %
Kajaani	50,0 %	50,0 %	59,1 %	46,7 %	54,5 %

Hamina			16,7 %		12,5 %
Helsinki	50,0 %	51,5 %	59,1 %	58,4 %	57,6 %
Espoo	63,6 %	37,5 %	44,1 %	45,0 %	46,2 %
Vantaa	42,9 %	30,0 %	53,8 %	41,8 %	49,2 %
Total	50,0 %	47,0 %	48,8 %	47,7 %	49,0 %

Taulukko L1.3 Syyt asunnon vaihdolle ikäryhmittäin, perhetyypeittäin sekä asuinympäristön, asunnon hallintamuodon ja talotyyppin mukaan (erittäin paljon ja melko paljon vastanneiden yhteenlaskettu osuus), viisi merkittävintä syytä tummennettu

Tekijät, jotka vaikuttavat eniten haluun vaihtaa asuntoa	Alle 40-vuotiaat	40-60-vuotiaat	Yli 60-vuotiaat	Alle 40 v, yksin asuva	Yli 40 v, yksin asuva	Alle 40 v, lapseton pari	Yli 40 v, lapseton pari	Alle 40 v, lapsia taloudessa	Yli 40 v, lapsia taloudessa
Talotyyppi	31,1 %	26,5 %	26,7 %	22,4 %	26,3 %	32,6 %	27,9 %	41,3 %	31,8 %
Hallintamuoto	32,9 %	20,7 %	19,3 %	30,6 %	20,5 %	34,9 %	20,2 %	31,7 %	19,6 %
Asunnon sopiva koko	46,6 %	46,6 %	39,0 %	43,5 %	37,4 %	47,3 %	39,9 %	36,5 %	49,3 %
Asumiskustannukset	33,9 %	40,6 %	30,6 %	32,0 %	36,3 %	32,6 %	31,3 %	42,9 %	38,7 %
Ikkunanäkymät	24,4 %	22,6 %	20,0 %	26,5 %	22,3 %	22,5 %	21,0 %	23,0 %	21,0 %
Piha-alue	29,7 %	25,7 %	20,5 %	29,3 %	23,4 %	28,7 %	20,2 %	30,2 %	25,2 %
Auton pysäköintimahdollisuudet	18,3 %	17,4 %	19,0 %	17,0 %	12,9 %	19,4 %	21,0 %	19,0 %	20,2 %
Työ- tai koulumatkojen sujuvuus	29,0 %	28,4 %	7,4 %	25,2 %	20,1 %	27,1 %	15,0 %	34,1 %	20,2 %

Työpaikkavaihtoehtojen määrä hyvien kulkuyhteysien päässä	26,5 %	22,6 %	6,2 %	27,9 %	15,1 %	22,5 %	14,2 %	29,4 %	15,6 %
Sujuva joukkoliikenne	23,4 %	30,6 %	28,9 %	18,4 %	28,1 %	24,0 %	30,0 %	25,4 %	31,3 %
Asuinalueen arkkitehtuuri	16,9 %	18,8 %	13,3 %	14,3 %	20,5 %	17,1 %	14,6 %	19,8 %	14,3 %
Asuinalueen maine	19,7 %	21,7 %	21,7 %	19,7 %	21,6 %	17,8 %	22,3 %	21,4 %	21,5 %
Mahdollisuus pysyä alueella elämäntilanteen muuttuessa (alueella mm. monenlaisia talotyyppisiä ja asuntoja)	18,3 %	21,3 %	24,2 %	12,9 %	22,7 %	19,4 %	27,0 %	25,4 %	19,9 %
Asuinalueen vehreys	28,5 %	25,3 %	26,7 %	23,1 %	25,9 %	29,5 %	25,8 %	32,5 %	26,0 %
Alueen muut asukkaat	23,4 %	28,0 %	21,7 %	21,8 %	25,2 %	24,0 %	23,6 %	24,6 %	26,0 %

Tekijät, jotka vaikuttavat eniten haluun vaihtaa asuntoa	Kaupungin kehysalue	Kaupungin läheinen alue	Sisempi kaupunkialue	Ulompi kaupunkialue	Omistus-asunto	Vuokra-asunto	Kerrostalo	Omakotitalo	Rivi- tai paritalo
Talotyyppi	20,8 %	27,3 %	29,2 %	30,2 %	21,0 %	29,3 %	25,3 %	35,8 %	33,2 %
Hallintamuoto	13,9 %	14,5 %	25,0 %	25,0 %	8,9 %	35,1 %	28,1 %	17,5 %	17,5 %
Asunnon sopiva koko	38,9 %	36,4 %	45,5 %	44,8 %	43,8 %	45,4 %	44,7 %	42,5 %	46,0 %

Asumiskustannukset	26,4 %	29,1 %	37,7 %	35,7 %	33,2 %	40,2 %	37,9 %	31,3 %	34,1 %
Ikkunanäkymät	23,6 %	20,0 %	23,4 %	22,7 %	16,2 %	26,2 %	24,9 %	14,2 %	22,7 %
Piha-alue	29,2 %	18,2 %	27,6 %	22,9 %	12,5 %	27,1 %	25,8 %	19,2 %	29,4 %
Auton pysäköintimahdollisuudet	19,4 %	16,4 %	17,5 %	18,8 %	5,6 %	18,9 %	17,3 %	15,4 %	20,4 %
Työ- tai koulumatkojen sujuvuus	20,8 %	14,5 %	23,9 %	21,9 %	31,3 %	21,5 %	22,3 %	17,5 %	25,6 %
Työpaikkavaihtoehtojen määrä hyvien kulkuyhteyksien päässä	15,3 %	12,7 %	20,6 %	18,0 %	20,2 %	19,9 %	20,6 %	15,0 %	18,0 %
Sujuva joukkoliikenne	33,3 %	25,5 %	28,2 %	27,6 %	32,6 %	22,3 %	25,3 %	33,3 %	28,0 %
Asuinalueen arkkitehtuuri	12,5 %	14,5 %	18,0 %	14,6 %	11,6 %	17,4 %	19,8 %	8,8 %	15,6 %
Asuinalueen maine	12,5 %	12,7 %	23,5 %	20,3 %	14,3 %	17,8 %	21,6 %	18,8 %	24,2 %
Mahdollisuus pysyä alueella elämäntilanteen muuttuessa (alueella mm. monenlaisia talotyyppejä ja asuntoja)	13,9 %	12,7 %	23,1 %	21,1 %	27,5 %	14,7 %	20,3 %	23,8 %	21,8 %
Asuinalueen vehreys	20,8 %	23,6 %	28,1 %	26,6 %	16,4 %	21,6 %	27,5 %	25,0 %	27,0 %
Alueen muut asukkaat	22,2 %	20,0 %	25,9 %	24,0 %	18,8 %	24,3 %	25,7 %	21,7 %	24,6 %

***Taulukko L1.4 Merkittävimmät tekijät seuraavan asunnon valinnassa ikäryhmittäin, perhetyypeittäin sekä asuinym-
päristön, asunnon hallintamuodon ja talotyyppin mukaan (10 merkittävintä tekijää tärkeysjärjestyksessä, suluissa ”erit-
tään tärkeä” ja ”melko tärkeä” vastanneiden yhteenlaskettu osuus)***

ALLE 40-VUO- TIAAT	Asumiskustan- nukset (96,7%)	Asuinalueen turvalli- suus (93,4%)	Asuinalueen rauhallisuus (92,6%)	Työ- tai koulumat- kojen suju- vuus (87,4%)	Asunnon pinta-ala (83,6%)	Asunnon huoneluku (82,2%)	Sujuva joukkoli- kenne (80,3%)	Säilytystilat (78,9%)	Asuinalue- en vehreys (75,7%)	Monipuoli- set palvelut (74,3%)
40-60-VUOTI- AAT	Asumiskustan- nukset (94,5)	Asuinalueen rauhal- lisuus (94,1%)	Asuinalueen turvallisuus (93,8%)	Asunnon pinta-ala (85,8%)	Säilytystilat (81,7%)	Asunnon pinta-ala (80,6%)	Oma pysä- köinti- paikka (78,2%)	Työ- tai koulumat- kojen suju- vuus (77,5%)	Asuinympä- ristön siis- teys (76,4%)	Asuinalueen vehreys (74,9%)
YLI 60-VUO- TIAAT	Asumiskustan- nukset (95,6%)	Asuinalueen turvalli- suus (94,8%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,4%)	Ikäänty- neille tär- keiden pal- veluiden si- jainti (89,7%)	Ruokakau- pan sijainti (87,3%)	Säilytystilat (83,2%)	Asunnon pinta-ala (81,8%)	Asunnon huoneluku (80,5%)	Ikku- nanäkymät (76,8%)	Asuinalueen vehreys (74,5%)
ALLE 40 V, YKSIN ASUVA	Asumiskustan- nukset (97,1%)	Asuinalueen turvalli- suus (94,8%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,5%)	Asunnon pinta-ala (90,7%)	Sujuva joukkoli- kenne (88,8%)	Säilytystilat (85,4%)	Asunnon huoneluku (83,7%)	Asuinympä- ristön siis- teys (82,1%)	Asuinalue- en vehreys (80,3%)	Työ- tai koulumat- kojen suju- vuus (79,9%)

YLI 40 V, YK-SIN ASUVA	Asumiskustannukset (95,7%)	Asuinalueen rauhallisuus (95,2%)	Asuinalueen turvallisuus (95,0%)	Asunnon pinta-ala (88,2%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (86,5%)	Säilytystilat (84,3%)	Asunnon huoneluku (82,9%)	Asuin ympäristön siisteys (82,7%)	Asuinalueen vehreys (80,6%)	Ruokakautpan sijainti (77,9%)
ALLE 40 V, LAPSETON PARI	Asumiskustannukset (94,7%)	Asuinalueen turvallisuus (92,5%)	Asuinalueen rauhallisuus (92,0%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (88,9%)	Asunnon pinta-ala (87,5%)	Asunnon huoneluku (85,8%)	Säilytystilat (84,3%)	Sujuva joukkoliikenne (81,6%)	Asuin ympäristön siisteys (80,1%)	Asuinalueen vehreys (75,7%)
YLI 40 V, LAPSETON PARI	Asuinalueen turvallisuus (96,2%)	Asuinalueen rauhallisuus (95,8%)	Asumiskustannukset (92,7%)	Asunnon pinta-ala (85,6%)	Säilytystilat (85,0%)	Asunnon huoneluku (83,4%)	Asuin ympäristön siisteys (82,5%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (78,8%)	Oma pysäköintipaikka (75,7%)	Sujuva joukkoliikenne (74,3%)
ALLE 40 V, LAPSIATALOUDESSA	Asumiskustannukset (95,8%)	Asuinalueen turvallisuus (95,2%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,9%)	Asunnon huoneluku (88,7%)	Säilytystilat (87,1%)	Lapsiperheille tärkeiden palveluiden sijainti (85,6%)	Asunnon pinta-ala (84,2%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (84,0%)	Asuin ympäristön siisteys (83,7%)	Liikenneturvallisuus (80,8%)
YLI 40 V, LAPSIATALOUDESSA	Asumiskustannukset (94,3%)	Asuinalueen turvallisuus (94,0%)	Asuinalueen rauhallisuus (93,5%)	Asunnon huoneluku (89,3%)	Säilytystilat (88,5%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (87,2%)	Asunnon pinta-ala (85,9%)	Asuin ympäristön siisteys (83,4%)	Lapsiperheille tärkeiden palveluiden sijainti (80,6%)	Oma pysäköintipaikka (75,9%)

KAUPUNGIN KEHYSALUE	Asumiskustannukset (93,6%)	Asuinalueen turvallisuus (93,2%)	Asuinalueen rauhallisuus (93,0%)	Asunnon huoneluku (91,2%)	Asunnon pinta-ala (90,7%)	Säilytystilat (89,5%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (88,2%)	Oma pysäköintipaikka (84,6%)	Asuinalueen vehreys (81,7%)	Asuinymppäristön siisteys (81,5%)
KAUPUNGIN LÄHEINEN ALUE	Asumiskustannukset (95,4%)	Asuinalueen turvallisuus (94,9%)	Asuinalueen rauhallisuus (92,5%)	Asunnon pinta-ala (91,8%)	Asunnon huoneluku (91,2%)	Säilytystilat (87,6%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (86,4%)	Sujuva joukkoliikenne (86,0%)	Asuinymppäristön siisteys (85,3%)	Oma pysäköintipaikka (81,9%)
SISEMPI KAUPUNKIALUE	Asumiskustannukset (93,9%)	Asuinalueen turvallisuus (93,8%)	Asunnon pinta-ala (93,5%)	Asunnon huoneluku (92,9%)	Säilytystilat (92,4%)	Asuinalueen rauhallisuus (92,2%)	Asuinymppäristön siisteys (90,4%)	Asuinalueen äänimaisema (89,7%)	Asuinalueen maine (87,3%)	Monipuoliset palvelut (85,8%)
ULOMPI KAUPUNKIALUE	Asumiskustannukset (94,8%)	Asuinalueen turvallisuus (93,7%)	Asuinalueen rauhallisuus (93,1%)	Asunnon pinta-ala (90,4%)	Asunnon huoneluku (90,1%)	Säilytystilat (88,8%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (86,7%)	Sujuva joukkoliikenne (85,7%)	Asuinymppäristön siisteys (85,2%)	Asuinalueen vehreys (83,6%)
OMISTUS-ASUNTO	Asumiskustannukset (94,5%)	Asuinalueen turvallisuus (94,1%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,0%)	Asunnon huoneluku (91,8%)	Asunnon pinta-ala (90,5%)	Säilytystilat (89,5%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (87,0%)	Oma pysäköintipaikka (85,4%)	Asuinymppäristön siisteys (84,2%)	Asuinalueen vehreys (82,4%)
VUOKRA-ASUNTO	Asumiskustannukset (97,1%)	Asuinalueen turvallisuus (93,2%)	Asuinalueen rauhallisuus (92,2%)	Asunnon pinta-ala (88,7%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (87,9%)	Sujuva joukkoliikenne (86,6%)	Asunnon huoneluku (86,4%)	Säilytystilat (85,3%)	Asuinymppäristön siisteys (82,1%)	Monipuoliset palvelut (81,6%)

KERROSTALO	Asumiskustannukset (96,4%)	Asuinalueen turvallisuus (95,7%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,9%)	Asunnon pinta-ala (91,9%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (89,2%)	Asunnon huoneluku (86,6%)	Sujuva joukkoliikenne (84,0%)	Säilytystilat (83,7%)	Asuinympäristön siisteys (82,9%)	Monipuoliset palvelut (79,7%)
OMAKOTITALO	Asumiskustannukset (95,3%)	Asuinalueen turvallisuus (94,4%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,2%)	Asunnon huoneluku (92,9%)	Asunnon pinta-ala (89,3%)	Säilytystilat (87,6%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (87,2%)	Asuinympäristön siisteys (86,8%)	Asuinalueen vehreys (84,1%)	Ikkunanäkymät (78,2%)
RIVI- TAI PARITALO	Asumiskustannukset (95,0%)	Asuinalueen turvallisuus (94,7%)	Asuinalueen rauhallisuus (94,5%)	Asunnon huoneluku (92,6%)	Asunnon pinta-ala (89,9%)	Säilytystilat (88,2%)	Työ- tai koulumatkojen sujuvuus (87,9%)	Asuinympäristön siisteys (87,5%)	Asuinalueen vehreys (83,4%)	Sujuva joukkoliikenne (80,1%)

***Taulukko L1.5 Kerrostaloasumisen houkuttelevuutta eniten lisäävät tekijät ikäryhmittäin, perhetyypeittäin sekä asuin-
ympäristön, asunnon hallintamuodon ja talotyyppin mukaan (6 tärkeintä tärkeysjärjestyksessä)***

ALLE 40-VUOTIAAT	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (97,4%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (90,8%)	Oma autopaikka (87,4%)	Leikkipaikka lapsille (82,3%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (80,9%)
40-60-VUOTIAAT	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (98,5%)	Oma autopaikka (91,4%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (90,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (90,0%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (85,3%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (79,7%)
YLI 60-VUOTIAAT	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (97,9%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (92,8%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (87,7%)	Oma autopaikka (86,5%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (82,6%)	Yhteinen piha-alue (78,0%)

ALLE 40 V, YKSIN ASUVA	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (94,2%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (91,8%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (90,5%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (88,7%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (82,4%)	Kuntoilutilat (78,6%)
YLI 40 V, YKSIN ASUVA	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (96,1%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,3%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (92,4%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (86,7%)	Yhteinen piha-alue (83,8%)	Oma autopaikka (80,7%)
ALLE 40 V, LAPSETON PARI	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (95,0%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (92,9%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (92,3%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (89,7%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (85,6%)	Oma autopaikka (80,2%)
YLI 40 V, LAPSETON PARI	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (97,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (94,1%)	Oma autopaikka (88,6%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (88,2%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (83,7%)	Yhteinen piha-alue (81,5%)
ALLE 40 V, LAPSIA TALOUDESSA	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (94,8%)	Leikkipaikka lapsille (92,1%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (91,7%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (90,4%)	Yhteinen piha-alue (84,8%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (81,8%)

YLI 40 V, LAPSIA TALOUDESSA	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (95,9%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (94,0%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,7%)	Yhteinen piha-alue (86,7%)	Leikkipaikka lapsille (83,4%)	Vuokrattavissa oleva lisävarasto-tila (80,2%)
KAUPUNGIN KEHYSALUE	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (95,3%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (93,8%)	Oma autopaikka (90,5%)	Yhteinen piha-alue (87,6%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (85,2%)	Kuntoilutilat (79,6%)
KAUPUNGIN LÄHEINEN ALUE	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (93,7%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,2%)	Oma autopaikka (92,4%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (91,8%)	Yhteinen piha-alue (85,4%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (82,4%)
SISEMPI KAUPUNKIALUE	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (95,1%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (93,7%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (92,2%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (90,7%)	Oma autopaikka (85,0%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (83,6%)=
ULOMPI KAUPUNKIALUE	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (94,8%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (93,1%)	Oma autopaikka (90,6%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (87,9%)	Yhteinen piha-alue (84,8%)

OMISTUSASUNTO						
	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (96,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (93,5%)	Oma autopaikka (91,3%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (90,7%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (88,6%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (83,0%)
VUOKRA-ASUNTO	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (94,3%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (91,8%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (91,5%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (86,9%)	Oma autopaikka (83,5%)	Kuntoilutilat (80,7%)
KERROSTALO	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (94,8%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,6%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (92,0%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (89,7%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (86,1%)	Oma autopaikka (84,3%)
OMAKOTITALO	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (96,9%)	Oma autopaikka (94,6%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (94,4%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (94,1%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (87,6%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (85,1%)

RIVI- TAI PARITALO	Asuntoon kuuluva oma piha tai tilava terassi/parveke (95,2%)	Asuntoon kuuluva oma sauna (94,1%)	Asumisen edullisuus verrattuna pientaloon (93,2%)	Oma autopaikka (90,8%)	Asunto suunniteltu muunneltavaksi erilaisia tarpeita varten (86,9%)	Pesula ja hyvät pyykin kuivatustilat (84,0%)
---------------------------	--	------------------------------------	---	------------------------	---	--

Taulukko L18 Ikäryhmät, perhetyypit ja nykyistä asuinympäristöä kuvaavat luokat, jotka arvostavat eniten kerrostaloasumisen harvinaisempia houkuttelevuustekijöitä (suluissa erittäin tai melko paljon vastanneiden prosenttiosuus)

YHTEISÖLLISET RUOKAILU- JA OLESKELUTILAT	Omistusasunto (27,4%)	Yli 40 v, lapsia talou- dessa (26,3%)	Kaupungin läheinen alue (24,4%)	Kaupungin kehysalue (22,9%)	Yli 60-vuotiaat (23,4%)	Omakotitalo (20,5%)
YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVA TYÖTILA	40-60-vuotiaat (48,0%)	Alle 40-vuotiaat (45,2%)	Yli 40 v, lapsia talou- dessa (44,7%)	Alle 40 v, lapseton pari (43,6%)	Kaupungin kehysalue (41,3%)	Kaupungin läheinen alue (39,4%)
YHTEISKÄYTTÖ-AUTO	Alle 40-vuotiaat (25,2%)	Sisempi kaupunki- alue (20,9%)	Alle 40 v, lapseton pari (20,3%)	Omistusasunto (19,9%)	Ulompi kaupunki- alue (18,7%)	40-60-vuotiaat (18,0%)
SÄHKÖAUTON LATAUSPISTE	Sisempi kaupunki- alue (44,2%)	Alle 40 v, lapseton pari (43,8%)	Omistusasunto (41,2%)	40-60-vuotiaat (40,3%)	Yli 40 v, lapsia talou- dessa (39,7%)	Yli 60-vuotiaat (39,2%)

OHJATTUA LII-KUNTATOIMINTAA	Yli 60-vuotiaat (32,6%)	Sisempi kaupunki-alue (30,9%)	Yli 40 v, yksin asuva (29,4%)	Kaupungin kehysalue (28,5%)	Yli 40 v, lapseton pari (27,8%)	Omakotitalo (26,9%)
TALOYHTIÖN OMA KÄSITYÖ- JA TAIDEVERSTAS	Alle 40 v, lapsia taloudessa (29,2%)	Kaupungin kehysalue (28,1%)	Yli 40 v, lapsia taloudessa (26,8%)	Alle 40-vuotiaat (25,3%)	40-60-vuotiaat (24,8%)	Omakotitalo (24,7%)
PYÖRÄHUOLTO-TILAT	Yli 40 v, lapsia taloudessa (55,4%)	Ulompi kaupunki-alue (54,9%)	Kaupungin kehysalue (52,3%)	Alle 40 v, lapsia taloudessa (48,5%)	vuokra-asunto (47,4%)	Omistusasunto (45,9%)
KYLMÄTILA VERKKORUOKA-KAUPAN TOIMITUKSILLE	Ulompi kaupunki-alue (34,2%)	40-60-vuotiaat (32,5%)	Kaupungin kehysalue (31,8%)	Yli 40 v, lapsia taloudessa (29,8%)	Yli 60-vuotiaat (29,4%)	Yli 40 v, yksin asuva (28,7%)
LOKERIKKO POSTIPAKETEILLE	Yli 40 v, lapseton pari (45,2%)	40-60-vuotiaat (44,3%)	Yli 40 v, lapsia taloudessa (42,5%)	Kaupungin kehysalue (40,9%)	Ulompi kaupunki-alue (39,7%)	Alle 40 v, lapseton pari (37,6%)
VUOKRATTA-VISSA OLEVA LISÄVARASTOTILA	Yli 40 v, lapsia taloudessa (53,0%)	Omistusasunto (51,5%)	40-60-vuotiaat (52,1%)	Yli 40 v, lapseton pari (50,6%)	Sisempi kaupunki-alue (48,9%)	Omakotitalo (45,8%)

Liite 2. Mallien estimointitulokset.

Taulukko L2.1 Ehdollinen logit-malli, jossa selitetään vastaajien tekemää asuntovalintaa valituilla attribuuteilla

Muuttuja	Kerroin	Keskivirhe
Vakiotermi	1.5423***	0.0356
Hinta	-0.0177***	0.0011
Koko	0.0101***	0.0009
Viherpiha/puistikko	-0.0080	0.0323
Ei viheralueita	-0.5324***	0.0426
Keskustan lähialue	0.0669**	0.0317
Lähiö	-0.3515***	0.0355
Kerrostalo	-0.1323***	0.0322
Kaupunkipientalo	0.1189***	0.0421
Autopaikka	0.5028***	0.0283
Yhteiskäyttötilat	0.1573***	0.0315

Vastaajien lukumäärä = 2704

Valintatilanteiden lukumäärä = 40 560

BIC = 19372.19

Log-likelihood = -9627.6102

Pseudo R^2 = 0.3518

Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Taulukko L2.2 Mixed logit-malli, joka ottaa huomioon preferenssien vaihtelun asunnon eri ominaisuuksien suhteen. Asuntovalintaa selitetään valituilla attribuuteilla

Muuttuja	Kerroin	Keskivirhe
Vakiotermi	2.1681***	0.0637
Hinta	-0.0283***	0.0018
Koko	0.0169***	0.0016
σ	0.0254***	0.0034
Viherpiha/puistikko	-0.0532	0.0602
σ	0.9585***	0.1060
Ei viheralueita	-1.5263***	0.1185
σ	1.8249***	0.1270
Keskustan lähialue	0.1103*	0.0650
σ	1.5039***	0.0931
Lähiö	-0.6138***	0.0706
σ	1.0989***	0.1082
Kerrostalo	-0.1680***	0.0641
σ	1.5933***	0.0936
Kaupunkipientalo	-0.1585*	0.0927
σ	1.6886***	0.1249
Autopaikka	1.1244***	0.0704
σ	1.3935***	0.1039
Yhteiskäyttötilat	0.5953***	0.0709
σ	1.4927***	0.0963

Vastaajien lukumäärä = 2704

Valintatilanteiden lukumäärä = 40 560

Log-likelihood = -8811.3242

BIC = 17834.86

Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Mallissa korreloimattomat kertoimet.

Taulukko L2.3 Mixed logit-malli korreloiduilla kertoimilla, joka ottaa huomioon preferenssien vaihtelun ja attribuuttien välisen korrelaation asunnon eri ominaisuuksien ja tasojen suhteen

Muuttuja	Kerroin	Keskivirhe
Vakiotermi	2.0949***	0.0691
Hinta	-0.0290***	0.0018
Koko	0.0192***	0.0021
σ	0.0294***	0.0030
Viherpiha/puistikko	-0.2289***	0.0662
σ	1.2722***	0.0977
Ei viheralueita	-1.7382***	0.1269
σ	2.0456***	0.1350
Keskustan lähialue	0.0644	0.0719
σ	1.5712***	0.1040
Lähiö	-0.6728***	0.0761
σ	1.0100***	0.1067
Kerrostalo	-0.3254***	0.0733
σ	1.8463***	0.1111
Kaupunkipientalo	-0.3370***	0.1101
σ	2.0983***	0.1294
Autopaikka	1.0452***	0.0718
σ	1.2343***	0.1016
Yhteiskäyttötilat	0.7036***	0.0753
σ	1.3847***	0.0977

Vastaajien lukumäärä = 2704

Valintatilanteiden lukumäärä = 40 560

Log-likelihood = -8559.051

BIC = 17722.9

Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Mallissa korreloidut kertoimet.

Taulukko L2.4 Estimoidut maksuhalukkuudet gmnI-mallista, jossa hinta on rajoitettu vastaamaan ykköstä

Muuttuja	Kerroin	Keskivirhe
Vakiotermi	74.6255***	5.0800
σ	2.1745***	0.0936
Hinta	1 (rajoitettu)	-
Koko	0.5277***	0.0028
σ	0.0269***	0.0028
Viherpiha/puistikko	1.4293	1.8077
σ	0.0162	0.1828
Ei viheralueita	-35.2779***	3.3890
σ	0.7662***	0.1351
Keskustan lähialue	10.4197***	2.1477
σ	0.7384***	0.1279
Lähiö	-15.2937***	2.2600
σ	0.0507	0.3025
Kerrostalo	-6.6826***	2.1696
σ	0.3462*	0.2027

Kaupunkipientalo	2.9268	2.7372
σ	1.0477***	0.1234
Autopaikka	31.8006***	2.4465
σ	0.9327***	0.1011
Yhteiskäyttötila	13.0494***	1.9954
σ	0.5921***	0.1358
Het (vakiotermi)	-3.2867***	0 .0800
Tau	0.6592***	0.0604

Vastaajien lukumäärä = 2704

Valintatilanteiden lukumäärä = 40 560

Log-likelihood = -8247.029

BIC = 16727.49

Merkitsevyystasot: ***1%; **5%; *10%

Taulukko L2.5

	Ryhmä 1			Ryhmä 2			Ryhmä 3			Ryhmä 4		
	Coef.	Std. Err.	WTP	Coef.	Std. Err.	WTP	Coef.	Std. Err.	WTP	Coef.	Std. Err.	WTP
Nykyinen asunto	1,463***	0,159	99,8	-1,215***	0,140	-143,0	4,981** *	0,598	46,2	2,137***	0,251	33,2
hinta	-0,015***	0,003		-0,008***	0,002		- 0,108** *	0,027		-0,064***	0,014	
koko	0,002	0,003		0,008***	0,002	0,9	-0,008	0,007		0,072***	0,013	1,1
viherpiha	-0,097	0,085		0,109	0,076		0,224	0,248		0,065	0,183	
ei viher- alueita	-0,784***	0,117	-53,5	-0,197**	0,079	-23,2	- 0,915** *	0,286	-8,5	-1,927***	0,351	-29,9
keskustan lähialue	0,399***	0,103	27,2	0,284***	0,075	33,4	0,427*	0,249		-0,338	0,271	
lähiö	-0,288***	0,100	-19,6	-0,231***	0,074	-27,2	-0,390*	0,230		-0,749***	0,196	-11,6
kerrostalo	0,228	0,142		0,196*	0,105		- 1,393** *	0,425	-12,9	-1,335***	0,271	-20,7

kaupunkipientalo	0,702***	0,194	47,9	0,028	0,101		- 1,255**	0,594	-11,6	-0,880**	0,425	-13,7
parkkipaikka	0,615***	0,091	41,9	0,537***	0,064	63,2	0,584** *	0,175	5,4	1,480***	0,233	23,0
yhteiskäyttötilat	0,106	0,088		0,111*	0,067		0,663** *	0,246	6,1	0,825***	0,238	12,8

Liite 3. Menetelmien kuvaukset

Aineiston analysointimenetelmät

Aineisto analysoitiin Stata-ohjelmalla. Vastaajien taustapiirteitä ja mielipiteitä kuvattiin suorien jakaumien ja keskiarvojen avulla.

Muuttujien välisiä riippuvuuksia selvitettiin ristiintaulukoinneilla. Muuttujien välistä riippuvuutta ristiintaulukoinneissa testattiin χ^2 -testillä.

Monimuuttujamenetelmät

Vastaajien asumiseen liittyviä arvoja ja asenteita kuvaavista 25 Likert-asteikollisesta väittämästä muodostettiin faktorianalyysillä seitsemän tavoiteulottuvuutta.

Kyselylomakkeessa muuttujia mitattiin pääasiassa 5-portaisella asteikolla (5, 4, 3, 2, 1). Tulosten raportoinnissa asteikko on joidenkin kysymysten kohdalla muutettu 3-portaiseksi siten, että arvot 4 ja 5 on yhdistetty arvoksi 3, 3 on saanut arvon 2 ja arvot 1 ja 2 on yhdistetty arvoksi 1. Arvojen yhdistämisellä pyritään selkiyttämään tulosten esittämistä. Analyysit ja niiden tulkinta perustuvat kuitenkin alkupe-
räisellä 5-portaisella asteikolla mitattuihin muuttujiin.

Kyselytutkimukseen liittyy aina tiettyjä riskejä, jotka on syytä ottaa huomioon tuloksia tulkittaessa. Tulokset saattavat olla herkkiä kysymyksen muotoilulle ja asettelulle. Vastaajat saattavat lisäksi pyrkiä miellyttämään kysyjää ja vastaavat siten kuin olettavat kysyjän toivo-
van.

Valintakoemenetelmä

Päätöksentekijät pyrkivät usein pidättäytymään nykyisessä vaihtoehdossa kohdatessaan uusia vaihtoehtoja (Samuelson ja Zeckhauser,

1988). Ihmiset saattavat arvostaa nykyistä asuinvaihtoehtoaan enemmän, minkä takia otamme tämän vaikutuksen huomioon vakiotermin avulla. Positiivisen vakiotermin voi tulkita niin, että ihmiset arvostavat nykyistä asuntoa enemmän suhteessa toiseen identtiseen asuntovaihtoehtoon muualla. Identtinen asuntovaihtoehto tarkoittaa samantilaista asuntoa tässä tutkimuksessa määriteltyjen attribuuttien suhteen.

Valintakoeaineiston analysoinnissa käytetään suurimman uskottavuuden (maximum likelihood) menetelmään pohjautuvia ekonometrisia malleja. Yleisin malli on multinomiaalinen logit malli. Lisäksi käytetään multinomiaalisen logit mallin laajennuksia, mm. ehdollista logit mallia, Mixed logit -mallia ja Latent class -mallia (Greene 2003, Hensher et al. 2015). Näiden mallien taustalla on oletus, että vastaaja valitsee itselleen suurimman hyödyn tuottavan vaihtoehdon. Valintatodennäköisyyttä voidaan kuvata sillä todennäköisyydellä, että tietty asunto tuottaa suuremman hyödyn kuin vaihtoehtoinen asunto. Valintatodennäköisyys voidaan kirjoittaa seuraavasti:

$$Pr(asunto\ j) = Pr[V(y_i + Bid, x_j, s_i) + \varepsilon_{ij} > V(y_i, x_0, s_i) + \varepsilon_{i0}]$$

missä $V(.)$ on hyödyn havaittavissa oleva osa. Se muodostuu vastaajan tuloista y_i , asunnon ominaisuuksista x_j ja vastaajan ominaisuuksista s_i . Bid on vastaajalle kyseisestä vaihtoehdosta esitetty asunnon hinnan muutos. ε_{ij} on stokastinen virhetermi, joka on tutkijan näkökulmasta tuntematon (Hanemann 1984). Edellä esitetystä todennäköisyyslausekkeesta voidaan muodostaa tilastollisessa analyysissä hyödynnettävä suurimman uskottavuuden funktio, jonka muodostaminen ja sovellus on esitelty useissa englanninkielisissä teoksissa (mm. Louviere et al. 2000, Greene 2003).

Asumispreferenssejä mallinnettaessa halutaan usein ottaa huomioon ihmisten erilaiset preferenssit. Tässä tapauksessa voidaan estimoida Mixed logit- malli, jossa mallin kertoimet voivat vaihdella eri yksilöiden välillä. Mixed logit- mallissa oletamme, että ihmisten kesken vaihtelevat kertoimet noudattavat normaalijakaumaa. Tämän

oletuksen avulla voimme arvioida sitä, kuinka monelle ihmiselle attribuutit vaikuttavat positiivisesti tai negatiivisesti asunnon valintatodennäköisyyteen. Taulukot L2.2 ja L2.3 havainnollistavat tästä mallista saatuja tuloksia. Keskihajonta σ kuvaa sitä, kuinka paljon yksilökohtaiset preferenssit eroavat toisistaan. Suhteellisen suuri keskihajonta kuvaa erilaisia preferenssejä ja pieni keskihajonta samanlaisia preferenssejä kyseisen attribuutin suhteen.

Mixed logit- mallilla saadut tulokset ovat linjassa ehdollisen logit-mallin kanssa. Mixed logit- mallista kuitenkin selviää se, että ihmisten asumispreferenssit eroavat toisistaan, koska kaikkien kertoimien keskihajonnat ovat tilastollisesti merkitseviä yhden prosentin merkitsevyystasolla. Hensher ja Greene (2003) tarjoavat kattavan kuvauksen mixed logit- mallista. Taulukko L2.4 kuvaa gmnl-mallista saatuja tuloksia maksuhalukkuuksille. (Fiebig ym. 2010) tarjoavat kattavan kuvauksen tästä mallista.