

Hanna Karikallio, Peetu Keskinen, Sanni Kiviholma, Johanna Reijonen,
Olli-Pekka Ruuskanen, Lauri Vuori, Valtteri Härmälä ja Helka
Lamminkoski

Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen



Helsinki 2019

PTT raportteja 262

PTT Reports 262

Pienten asuntojen osuus
asuntotuotannossa ja vaikutukset
asuinalueiden eriytymiseen

Hanna Karikallio, Peetu Keskinen, Sanni Kiviholma,
Johanna Reijonen, Olli-Pekka Ruuskanen ja Lauri Vuori

PTT ry

Valtteri Härmälä ja Helka Lamminkoski

4Front Oy

Helsinki 2019

Pellervon taloustutkimus PTT

Eerikinkatu 28 A

00180 Helsinki

Puh. 09-348 8844

Sähköposti ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-220-4 (painettu)

ISSN 2489-9607 (painettu)

ISBN 978-952-224-221-1 (pdf)

ISSN 2489-9615 (pdf)

Helsinki 2019

Karikallio, H., Keskinen, P., Kiviholma, S., Reijonen, J., Ruuskanen, O-P., Vuori, L., Härmälä, V. ja Lamminkoski, H. PTT raportteja 262: Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen.

Tiivistelmä

Tutkimuksessa tarkasteltiin, mikä on pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja mikä vaikutus niiden lisääntymisellä on asuinalueiden viihtyvyyteen ja eriytymiseen. Tutkimuksessa kartoitettiin rakentamisen kansallista tilastoaineistoa ja analysoitiin tiettyjä kaupunkien kohdealueita sekä laadittiin katsaus alan kansainvälisestä tutkimuskirjallisuudesta. Tutkimuksessa haastateltiin myös sidosryhmiä ja koottiin työpajassa toimijoiden näkemyksiä sekä suoritettiin kysely isännöitsijöille.

Tutkimuskirjallisuudessa ei ole juurikaan käsitelty pieniä asuntoja ja niiden vaikutuksia. Ilmiötä sivuava tutkimuskirjallisuuden avulla voidaan todeta, että pienasuntojen laaja-alainen keskittyminen tietyille asuinalueille ei ole taloudellisten tulemien, kuten aikuisiän tulojen tai työmarkkinamenestyksen, kannalta toivottavaa.

Tilastollinen tarkastelu osoitti, että pienten asuntojen lukumäärä on nousut erityisesti suurissa kaupungeissa. Ilmiötä ovat vauhdittaneet asuntokuntien koon pieneneminen, kaupungistuminen ja asumismenojen kohoaminen. Näistä tekijöistä johtunut kasvava kysyntä, asuntomarkkinoiden finanssoituminen ja sijoittajien aktiivisuus ovat vauhdittaneet pienten asuntojen rakentamista viime aikoina. Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan tulevaisuudessa, joten pienten asuntojen kysynnän nähdään pysyvän voimakkaana kasvukeskuksissa jatkossakin.

Haastatteluissa asuntopolitiikan asiantuntijat tunnistivat riskejä joidenkin alueiden asuntokannan yksipuolistumisessa. Sen sijaan esimerkiksi isännöitsijät näkivät pienten asuntojen lisääntymisen riskit melko pieninä. Keskeisenä havaintona oli, että kaikki osapuolet tunnistavat pienten asuntojen ilmiön, mutta käsitykset sen laajuudesta sekä mielipiteet ilmiön hyödyllisyydestä tai vahingollisuudesta erosivat. Myös mahdollisuudet vaikuttaa ilmiöön eri tyyppisin politiikkatoimin koettiin rajallisiksi.

Asiasanat: *Asuntomarkkinat, rakentaminen, kaupungistuminen, pienasunnot*

Sisällys

Esipuhe	6
1 Johdanto	8
2 Suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinat 2010-luvulla.....	9
Kaupungistuminen ja yksinasuminen	10
Asuntomarkkinoiden finanssoituminen	13
Asuntosijoittaminen Suomessa	15
Rakennuttaminen ja uudiskohteet.....	18
Kaupunkien ohjauskeinot	22
Väestörakenteen muutos vuoteen 2030.....	24
3 Katsaus alueellisen eriytymisen ja vuokra-asumisen keskittymisen tutkimuskirjallisuuteen.....	30
Pienten vuokra-asuntojen keskittymisen dynamiikka	31
Omistusasumisen ulkoisvaikutukset.....	34
Naapurustovaikutukset	35
Pohjoisamerikkalaisten tutkimusten tuloksia	37
Tutkimustuloksia Euroopasta.....	39
Asuntomarkkinoiden sääntely	41
Alueellinen eriytyminen	44
Yhteenveto	48
4 Pienet asunnot 2010-luvulla	50
Pienten asuntojen osuus asuntotuotannosta case-alueilla.....	52
Jakaumat huoneluvun mukaan	55
Keskipinta-ala uudistuotannossa	68
Väestö ikäluokittain kerrostaloasunnoissa	78
Johtopäätökset ikäluokkien mukaan tehdystä tarkastelusta	83
5 Asumisen asiantuntijoiden näkemyksiä pienasunnoista – haastattelujen tulokset.....	84

6 Isännöitsijöiden näkemyksiä pienasuntovaltaisista kiinteistöistä – kyselyn tulokset	94
7 Pienet asunnot kaupunkiseutujen asuntomarkkinoilla– työpajan ryhmäkeskustelut	102
8 Johtopäätökset	110
Lähdeluettelo	116
Liite 1. Haastatteluihin osallistuneet asiantuntijat	123
Liite 2. Työpajoihin osallistuneet asiantuntijat	125

Esipuhe

Pienten kerrostaloasuntojen – erityisesti yksiöiden – rakentaminen on lisääntynyt 2010-luvulla varsinkin Suomen suurissa kaupungeissa. Uudet pienet asunnot ovat viime vuosina päätyneet pääasiassa vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi, joiden omistajina on sijoitusrahastoja ja muita institutionaalisia sijoittajia, mutta myös tavallisia kotitalouksia.

Ilmiö on yhteydessä yleisempään kaupungistumiskehitykseen ja muutto liikkeen suuntautumiseen suurille kaupunkiseuduille. Pienten asuntojen kysyntää ovat kasvattaneet yhden henkilön asuntokuntien määrän lisääntyminen erityisesti nuorten ja ikääntyvien ikäryhmissä. Pienten asuntojen tarjonnan kasvuun on osaltaan vaikuttanut rahoitusmarkkinoiden muutos sekä vuokra-asuntojen kasvava merkitys sijoituskohteena.

Pienten vuokra-asuntojen suuri osuus uusilla kerrostalovaltaisilla asuinalueilla on tunnistettu nopeasti voimistuneena ilmiönä kaikissa suurissa kaupungeissa. Kaupungit vastaavat uusien alueiden kaavoituksesta ja julkisista palveluista sekä toimivat asuntojen rakennuttajina ja omistajina, joten muutos on herättänyt kaupungeissa useita kysymyksiä. Seudullisten asuntomarkkinoiden näkökulmasta pohditaan, onko pienten asuntojen suuri osuus uustuotannossa pysyvä ilmiö vai suhdanneluontoinen tilapäinen vaihe. Asuinalueiden ja kiinteistöjen näkökulmasta suunnittelijoita ja päättäjiä kiinnostaa, liittyykö pienten vuokra-asuntojen paikallisiin keskittymiin uudenlaista alueellista eriytymistä sekä mahdollisia ongelmia tai riskejä.

Käsillä oleva Pellervon taloustutkimuksen (PTT) laatima tutkimus tuottaa tärkeää tietoa suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinoiden muutoksesta ja pienten asuntojen osuuden kasvusta asuntotuotannossa sekä näihin muutoksiin vaikuttavista tekijöistä. Tutkimus sisältää kuvauksen asuntomarkkinoilla viime vuosina tapahtuneista muutoksista, katsauksen kansainväliseen ja kotimaiseen tutkimuskirjallisuuteen sekä yksityiskohtaisia tietoja pienten asuntojen roolista suurten kaupunkien ja valittujen esimerkkialueiden asuntotuotannosta. Tutkimuksessa on myös haastateltu laajaa joukkoa kaupunkien sekä sijoittajien, rakennuttajien ja tutkimusyhteisön asiantuntijoita sekä tehty kysely esimerkkialueiden kiinteistöjen isännöitsijöille.

Tutkimuksen tilasi ja rahoitti konsortio, johon kuuluivat seuraavat organisaatiot: Asuntojen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Espoon kaupunki,

Helsingin kaupunki, Kuntaliitto, Oulun kaupunki, Tampereen kaupunki, Tampereen kaupunkiseudun kuntayhtymä, Turun kaupunki, Uudenmaan liitto, Vantaan kaupunki ja Ympäristöministeriö. Tutkimuksen päätoteuttaja oli PTT ry ja haastattelujen ja kyselyn osalta 4FRONT Oy.

Tutkimusta valvoi tilaajien nimeämä ohjausryhmä: Mari Randell (Helsinki), puheenjohtaja, Mikko Autio (Oulu), Hanna Dhalmann (ARA), Elina Eskelä (Helsinki), Laura Hassi (Kuntaliitto), Olli-Pekka Hatanpää (18.6.2019 asti) / Ulla-Mari Karhu (18.6.2019 alkaen) (Uudenmaan liitto), Kaisu Kammonen (Tampereen kaupunki), Kaisa Kuusela (Tampereen kaupunkiseutu), Petri Liski (Turku), Jaana Nevalainen (Ympäristöministeriö), Elisa Ranta (Vantaa) sekä Anne Savolainen (Espoo). Ohjausryhmän sihteerinä ja tutkimuksen koordinaattorina toimi Seppo Laakso (Kaupunkitutkimus TA).

Ohjausryhmä kiittää PTT:n ja 4FRONT:in tutkijoita monipuolisesta ja ansiokkaasti laaditusta tutkimuksesta.

1 Johdanto

Pienten asuntojen määrä on lisääntynyt 2010-luvulla voimakkaasti. Rakentaminen on painottunut kasvaville kaupunkiseuduille, joissa yksiöiden suosio on kasvanut nopeaa vauhtia. Vahva yksiörakentamisen trendi on vähentänyt kaksioiden ja jossain määrin myös kolmioiden suhteellista osuutta rakennuslupien määrässä.

Vuonna 2010 pääkaupunkiseudulle myönnettyistä rakennusluvista 60 prosenttia oli Helsingissä. Vuonna 2018 Espoossa ja Vantaalla yksiöille myönnettiin jo enemmän rakennuslupia kuin Helsingissä. Yksiörakentamisen suosio on nähtävissä myös Tampereella, Turussa ja Oulussa.

Tämä kehityssuunta on nostanut esiin kysymyksen siitä, onko asuntotuotanto liian yksipuolista pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Nyt rakennettavien asuntojen pitäisi vastata asuntojen kysyntää myös tulevaisuudessa. Toisaalta pienten asuntojen rakentaminen hillitsee yksinasuvien muita korkeampia asumiskustannuksia, mitkä ovat kasvaneet erityisesti kasvukeskuksissa. Lisäksi finanssimarkkinoiden heikot tuotto-odotukset ovat johtaneet siihen, että myös Suomen asuntomarkkinoille on ilmaantunut uusia toimijoita korkeampien tuottojen vetämänä.

Pieniin asuntoihin liittyvästä laajasta keskustelusta huolimatta sille ei ole olemassa tarkkaa määritelmää. Määritelmän puuttuminen hankaloittaa aiheesta käytävää keskustelua, koska samalla käsitteellä voidaan tarkoittaa eri asioita. Yksinkertaisin tapa määritellä pieni asunto olisi henkilöä kohti laskettu neliömetrimääräinen raja, joka voisi olla esimerkiksi yksin asuvalle 25 neliömetriä. Lainsäädännön mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan on oltava vähintään 20 neliömetriä pois lukien opiskelija-asunnot, joissa vähimmäisvaatimus on 16 neliömetriä.

Eurostatin (2019) mukaan asumisen laadun arvioinnissa yksi keskeisistä tekijöistä on asunnossa käytettävissä olevan tilan riittävyys, jota tarkastellaan esimerkiksi ahtaasti asuvien henkilöiden osuudella. Ahtaasti asuminen tarkoittaa sitä, että kotitaloudessa on enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiöitä ei lasketa huonelukuun (Tilastokeskus 2019a). Viimeisen 15 vuoden aikana ahtaasti asuvien osuus on pysynyt suhteellisen vakiintuneena Suomessa, noin 6-7 prosentissa.

Euroopan Unionilla ei ole erityisiä asumiseen liittyviä velvoitteita, vaan asuntopolitiikasta päätetään kansallisella tasolla. Tästä syystä EU:n tasolla asumisesta kerätään vain hyvin niukasti tilastotietoja asumisesta, mikä

tekee maiden välisestä vertailusta hankalaa. Eurostat kerää tilastotietoja asumisolastoista vuosittain jäsenmaille lähetetyn kyselyn avulla. Viimeisin kattava Euroopan laajuinen asumistilasto löytyy vuodelta 2010. Luotettavien tilastotietojen ja yksöiden rakentamisbuumin maakohtaisen luonteen vuoksi sitä on hyvin vaikea asettaa eurooppalaiseen viitekehykseen. (Dol ja Haffner 2010).

Seuraavaksi käymme läpi asuntomarkkinoiden kehitystä ja siihen liittyviä oleellisia trendejä Suomessa 2010-luvulla. Luvussa kaksi siirrymme tarkastelemaan aiheeseen liittyvää kirjallisuutta. Käymme läpi sekä kotimaista että kansainvälistä tutkimuskirjallisuutta. Luvussa kolme esittelemme case-alueiden tilastotietoja, haastattelujen tärkeimpiä huomioita sekä isännöitsijöille suunnatun kyselyn tuloksia. Lopuksi vedämme yhteen johtopäätökset.

2 Suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinat 2010-luvulla

Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen on voimistunut 2010-luvulla. Niin väestönlisäys kuin asuntojen hintojen nousu ovat painottuneet suurille kaupunkiseuduille ja etenkin Helsinkiin, kun taas muualla Suomessa osassa Suomea väestö vähenee ja hintakehitys laahaa Helsingin hintakehityksen perässä. Vetovoimaisilla kaupunkiseuduilla ja etenkin suurten kaupunkien keskustoissa asuntojen hintojen nousu on johtanut siihen, että yhä harvemmalla kotitaloudella on varaa omistusasuntoon. Keskusta-asuminen on siis nykyisin useille mahdollista vain vuokraamalla. (Vuori ym. 2019).

Asumistoiveet ovat viime vuosina urbanisoituneet, kun keskustamaisen kerrostaloasumisen suosio on kasvanut ja omakotitalotoiveet ovat puolestaan vähentyneet. Samalla asumisen tärkeimmät viihtyvyystekijät – sijainti, hyvät liikenneyhteydet, luonnonympäristö ja rauhallisuus – ovat muuttaneet preferenssijärjestystään, kun asunnon sijainti sekä liikenneyhteydet ovat nousseet asumisen tärkeimmiksi viihtyvyystekijöiksi rauhallisuuden sijaan. (Strandell 2017). Kaupunkiasumisen suosion kasvun lisäksi asuin-kuntien keskikoko on pienentynyt ja yksinasuminen yleistynyt, mikä on osaltaan johtanut pienten asuntojen kysynnän kasvuun.

Vuokra-asuntojen kasvaneen kysynnän myötä yksityiset vuokramarkkinat ovat nousseet kaupunkiseuduilla yhä merkittävämpään rooliin

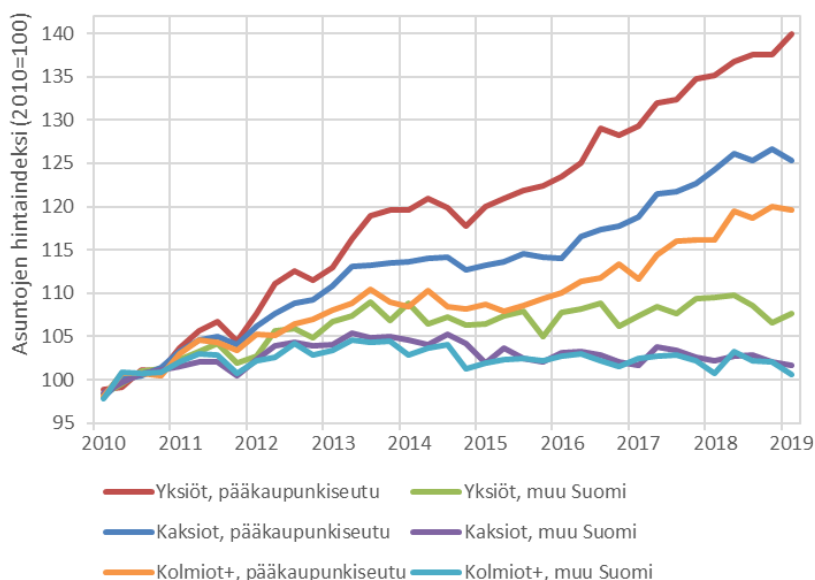
asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta. Vuokra-asuntojen kysynnän kasvun taustalla ovat globaalit trendit, kuten tulo- ja varallisuuserojen kasvu, kaupungistuminen sekä korkean tulotason työpaikkojen keskittyminen suuriin kaupunkeihin (Hulse ja Yates 2017). Asuntosijoittaminen on kasvanut merkittäväksi sijoitusmuodoksi viime vuosina sekä Suomessa että kansainvälisesti, mikä on samalla tuonut markkinoille lisää erilaisia vuokranantajia.

Kaupungistuminen ja yksinasuminen

Suomen sisäinen muuttoliike suuntautuu kohti suurimpia kasvukeskuksia, minkä lisäksi myös maahanmuutto suuntautuu suurimpiin kaupunkeihin. Samalla työpaikat keskittyvät suuriin kasvukeskuksiin. Kytö ja Kral-Leszczyńska (2013) tulkitsevat, että muuttovirtojen kehitys on johtanut Suomen asuntomarkkinoiden jakautumiseen kolmeen osaan: pääkaupunkiseudun kriisiytyneisiin, kaupunkiseutujen kehyskuntien hyvinvoiviin ja maaseutualueiden taantuviin asuntomarkkinoihin. Samalla, kun kasvukeskuksissa asuvien asuntovelkaantuminen on jatkunut, taantuvilla paikkakunnilla asuntovarallisuuden arvonkehitys on jatkanut laskuaan. Pientalovaltaiset kehyskunnat puolestaan houkuttelivat tutkimuksen mukaan hyvin toimeentulevia muuttajia. Vuonna 2008 alkaneen taantuman jälkeen kehyskuntien suosio on kuitenkin laskenut, mikä on osaltaan lisännyt suurimpien kasvukeskusten vetovoimaa (Kytö ym. 2016).

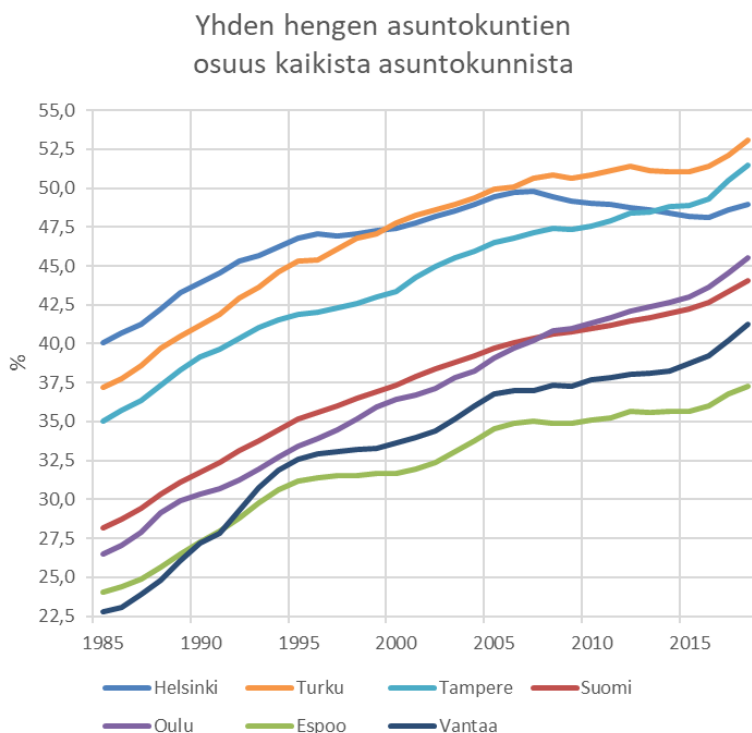
Väestön muuttoliikkeen suuntautuminen kaupunkeihin tukee asuntojen kysynnän kasvua ja samalla myös asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Pienet asunnot ovat kasvattaneet suosiotaan 2010-luvulla ja etenkin yksiöiden hinnat ovat nousseet koko maassa ripeästi vuodesta 2010 lähtien (Kuvio 1). Myös vapaarahoitteiset vuokrat nousivat nopeasti 2010-luvun alusta alkaen ja vuokrien nousu onkin ollut asuntojen ja muiden kuluttajahintojen nousua nopeampaa. Syynä asuntojen hintoja nopeampaan vuokrien nousuun pidetään pitkään jatkunutta talouden heikkoa tilaa. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen on kuitenkin hidastanut vuokrien nousua aivan viime vuosina. Taloudellinen epävarmuus on saattanut myös myötävaikuttaa monen asunnonostajan päätökseen hankkia pienempi asunto, jonka jälleenmyynti on helpompaa ja arvonnousu todennäköisempää. (Kekäläinen ym. 2017; Vuori ym. 2019).

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys huoneluvun mukaan



Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys huoneluvun mukaan, indeksi 2010=100. Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat.

Kaupunkiasumisen suosion kasvun ja samanaikaisen kotitalouksien keski-koon pienenemisen myötä yhä useampi asuu yksin; yksinasuvien määrä on kasvanut Suomessa 2010-luvulla yli 10 000 hengen vuosivauhtia. Aivan viime vuosina yhden hengen kotitaloudet ovat lisääntyneet vuosittain jopa lähes 30 000 kotitaloudella. Vuonna 2018 Suomessa oli 1,19 miljoonaa yksinasuvaa, mikä vastaa 44 % osuutta asuntokunnista (Kuvio 2). Helsingissä, Turussa ja Tampereella yksinasuvien osuus on kuitenkin muita kaupunkeja suurempi, noin puolet. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2018).



Kuvio 2. Yhden hengen kotitalouksien osuus kaikista kotitalouksista vuosina 1985-2018. Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Suomessa yksinasuvat asuvat muita kotitalouksia useammin vuokralla kaupunkialueen pienissä kerrostaloasunnoissa. Yksinasuminen on yleistynyt niin vanhuusiällä kuin myös nuorten ja keski-ikäisten keskuudessa. Yksinasumisen yleistymisen syinä pidetään muun muassa nuorten aiempaa itsenäistymistä, taloudellisen tilanteen ja sosiaaliturvan parantumista, avioerojen yleistymistä sekä eliniän pitenemistä. Pyykkönen (2016) pitää erityisesti ikärakenteen muutosta merkittävänä tekijänä yksinasumisen yleistymisen taustalla, mutta toteaa, että osasyynä yksinasumisen yleistymiseen voivat olla myös asumistottumusten muutos, asumisen hinta ja perhetyyppien muutokset. (Pyykkönen 2016; Terämä ym. 2018).

Yksinasumisen yleistymisen on yhdessä kasvukeskuksiin suuntautuvan muuttoliikkeen kanssa kasvattanut kaupunkiseutujen pienten asuntojen kysyntää. Esimerkiksi Ruotsissa pienten asuntojen ylikysyntään on vastattu tukemalla erityisesti alle 35 neliömetrin kokoisten asuntojen rakentamista.

Ihmisten, erityisesti yksinasuvien, taloudelliset mahdollisuudet ovat rajalliset. Asuntojen korkeat hinnat ja pysyvien työpaikkojen väheneminen hankaloittavat nuorten mahdollisuuksia ostaa asunto ja monet joutuvatkin asumaan ahtaasti kalliissa vuokra-asunnoissa. Yksinasuminen onkin yhteydessä asukkaan elinkaaren vaiheeseen: yksinasuminen on kaikista yleisintä nuorilla 20-29-vuotiailla sekä yli 60-vuotiailla asukkailla (Laakso 2019). Väestön ikääntyminen aiheuttaa tässä suhteessa painetta rakentaa yksinasuville sopivia asuntoja pidemmällä aikavälillä, koska nuorten lisäksi niille on kysyntää myös vanhempien ihmisten joukossa. (Ympäristöministeriö 2011; Terämä ym. 2018).

Terämä ym. (2018) ovat tarkastelleet yksinasumista Suomessa suhteessa neljään Suomen kanssa vertailukelpoiseen maahan: Ruotsiin, Norjaan, Tanskaan ja Alankomaihin. Kussakin maassa yksinasuminen on lisääntynyt voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana. Ruotsissa ja Tanskassa yksinasuvia on suhteellisesti enemmän ja näissä maissa yhden hengen kotitalouksien suhteellisen osuuden kasvu on jo tasaantunut. Suomessa yhden hengen kotitalouksien osuus on noussut yhtä suureksi kuin Tanskassa, joten yksinasuvien osuuden kasvun odotetaan tasaantuvan myös Suomessa. Helsingissä yhden hengen kotitalouksien osuus on jo tasaantunut, mutta pääkaupunkiseudulle suuntautuvan muuttoliikkeen vuoksi yksinasuvien määrä kasvaa yhä myös Helsingissä (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2018). Mikäli yksinasuvien määrä jatkaa kasvuaan, tarkoittanee se pienten asuntojen kysynnän kasvun jatkumista kasvukeskuksissa.

Asuntomarkkinoiden finanssoituminen

Yksityinen vuokramarkkinasektori on saanut paitsi Suomessa, myös kansainvälisesti yhä suuremman roolin asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta. Muutos kuvaa yleisempää siirtymistä pois valtion roolia korostavasta politiikasta kohti markkinakeskeisempiä ratkaisuja. Yksityinen vuokramarkkinasektori on vastannut erityisesti kaupunkiseuduille muuttaneiden ja toisaalta pienituloisempien asunnonetsijöiden kasvaneeseen kysyntään. Yksityisen vuokramarkkinasektorin kasvu voidaan nähdä osana laajempaa sosiaalista ja taloudellista muutosta: asuntomarkkinoiden tukijärjestelmää on muutettu niin, että omistusasumisen ja sosiaalisen asuntotuotannon tukia on vähennetty ja painoa on annettu enemmän kysyntäuille, kuten asumistuelle. (Hulse ja Yates 2017).

Vapaaehtoisten vuokra-asuntojen yleistäminen voidaan nähdä osana asuntomarkkinoiden finanssoitumista. Asuntomarkkinat ovat aina olleet tiiviisti sidoksissa finanssimarkkinoihin, mikä johtuu asuntomarkkinoiden pääomaintensiivisestä luonteesta. Viime vuosikymmenien laajempi finanssoituminen on kuitenkin muuttanut tapaa, jolla asuntomarkkinat toimivat (Fields ja Uffer 2016).

Finanssoituminen liittyy talouden globalisaatioon sekä sääntelyn purkamiseen ja asuntomarkkinoiden tapauksessa sitä kuvaa erilaisten rahoitusvälineiden ja institutionaalisten sijoittajien lisääntyminen markkinoilla, siirtymä julkisesta velasta yksityisen velan suuntaan sekä keskiluokan kasvanut kiinnostus asuntosijoittamista kohtaan. Asuntomarkkinoiden finanssoituminen viittaa siis asuntomarkkinoilla tapahtuneeseen rakenteelliseen muutokseen, jonka seurauksena asuntoja kohdellaan yhä enemmän varallisuuden kasvattamisen välineinä ja markkinoilla vaihdettavien ja myytävien rahoitusinstrumenttien vakuutena. Erityisesti suurissa kaupungeissa, kuten Lontoossa, Amsterdamissa, Berliinissä ja New Yorkissa, finanssoituminen on lisännyt kansainvälisten asuntosijoittajien ja institutionaalisten sijoittajien investointeja yksityisillä vuokramarkkinoilla. Samoin on käynyt viime aikoina myös Suomen asuntomarkkinoilla. (Dewilde 2018).

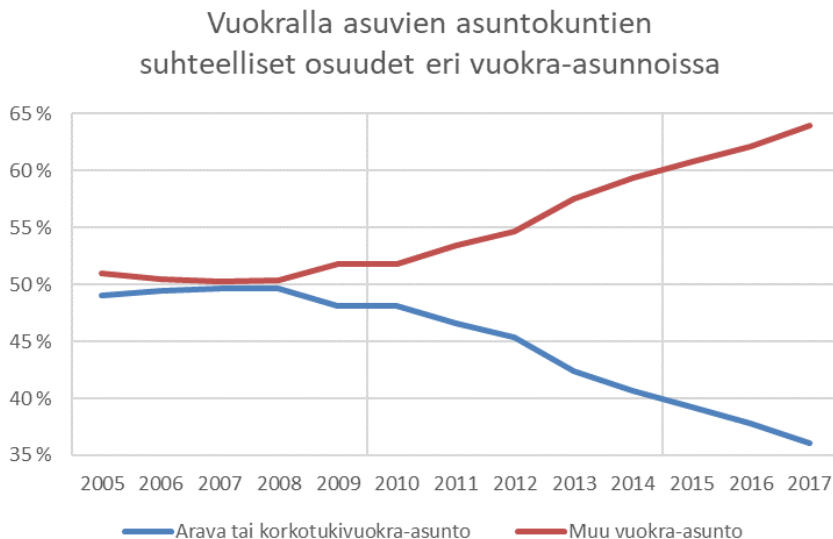
Huolimatta siitä, että asuntojen tarjonta on lisääntynyt yksityisten vuokramarkkinoiden kasvun myötä, Dewilde (2018) katsoo asuntosijoituksilla olevan negatiivisia vaikutuksia pienituloisten kotitalouksien asumisen laatuun ja kohtuuhintaisuuteen. Dewilde liittääkin asuntomarkkinoiden finanssoitumisen eriarvoisuuden lisääntymiseen. Pienituloisille soveltuvien vuokra-asuntojen tarjonta on vähentynyt vuokrien noustessa samalla kun asuinalueiden keskiluokkaistuminen (gentrifikaatio), uusien asuntojen parantunut laatu ja kaupunkialueiden uudistaminen ovat vähentäneet pienituloisille vuokralaisille sopivien kohtuuhintaisten asuntojen määrää.

Fields ja Uffer (2016) vertailevat asuntomarkkinoiden finanssoitumista New Yorkissa sekä Berliinissä. He esittävät, että asuntomarkkinoiden finanssoituminen on lisännyt eriarvoisuutta asumisen hintojen ja pysyvyyden suhteen sekä heikentänyt pienituloisimpien asuinoloja samalla kun sijoittajat pyrkivät selviytymään finanssikriisin seurauksista korottamalla vuokria halutuilla asuinalueilla. Lisäksi finanssoituminen on uudelleenjärjestänyt kaupunkien rakennetta, kun toiset kaupunginosat tyhjenevät ja toisaalla keskiluokkaistuminen lisääntyy. Kyseiset kaupungit ovat myös itse muovanneet finanssoitumisprosessia vaikuttamalla kohtuuhintaisten

asumisen sääntelyyn, mikä on osaltaan johtanut asuntosijoittamisen lisääntymiseen ja yksityisen vuokramarkkinasektorin kasvuun.

Asuntosijoittaminen Suomessa

Yksityinen vuokramarkkinasektori on kasvanut myös Suomessa 2010-luvulla, minkä seurauksena yhä suurempi osuus vuokralaisista asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Suomen asuntokannasta noin kolmasosa on vuokra-asuntoja ja vuokra-asunnoista vielä vuonna 2005 noin puolet oli tuettuja vuokra-asuntoja. Valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen eli ARA-vuokra-asuntojen tarjonta ja asunnon saaneiden määrät ovat laskeutuneet 2000-luvun puolivälistä aina tähän hetkeen asti. Vuoden 2015 jälkeen ARA-vuokra-asunnoissa asuvien osuus vuokralla asuvista ruokakunnista on pudonnut alle 40 prosenttiin (Kuvio 3).



Kuvio 3. Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien suhteelliset osuudet valtion tukemissa arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa sekä muissa vuokra-asunnoissa vuosina 2005-2017. Lähde: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

ARA-vuokra-asuntojen määrällinen lasku johtuu ennen kaikkea siitä, että normaaleja ARA-vuokra-asuntoja ei ole valmistunut samaa tahtia kuin

mitä rajoituksista on vapautunut tai vapautettu¹. ARA-rajoituksista asuntoja on vapautunut erityisen paljon viimeisen 10 vuoden aikana. Toisaalta ARA-vuokra-asuntojen kokonaismäärän laskua on kompensoinut kasvu erityisryhmä- ja asumisoikeusasuntojen määrässä. ARA-asuntojen osuus koko asuntokannasta laski vuodesta 2000 vuoteen 2017 2,6 prosenttia. Tullevina vuosina 2020-2021 ARA-vuokra-asuntoja on vapautumassa vuosittain noin 6000 asunnon verran, kun taas vuosina 2022-2024 määrän oletetaan laskevaan noin 3000 asuntoon. (ARA 2017; Alho, Härmälä, ym. 2018; ARA 2019).

Yksityisen vuokramarkkinasektorin kasvua on tukenut asuntosijoittamisen nousu suosituksi sijoitusmuodoksi viime vuosina. Korkotaso on pysynyt historiallisen matalana, minkä vuoksi korkosijoituksista saatavat tuotot ovat jääneet alhaisiksi. Korkosijoituksiin aiemmin sijoitettu pääoma onkin siirtynyt kiinteistömarkkinoille, ja asunnot koetaan turvallisina tasaista kasvavirtaa tuottavana sijoituskohteina. Lisäksi vuokra-asuntojen voimakas kysyntä on toiminut kannustimena asuntosijoittamiseen. Sijoittajakysyntä on puolestaan kohdistunut etenkin pieniin kaupunkiasuntoihin. (Kekäläinen ym. 2017; Alho, Härmälä, ym. 2018).

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen omistajista noin kaksi kolmasosaa on yksityishenkilöitä. Vuokratuloa saavien yksityishenkilöiden lukumäärä on kasvanut 2010-luvulla ja useana vuotena vuokranantajien määrä on lisääntynyt jopa kymmenellä tuhannella henkilöllä (Alho, Alimov, ym. 2018). Suomen Vuokranantajat ry:n loppuvuodesta 2018 tekemän kyselyn perusteella valtaosa, 66 % kyselyyn vastanneista yksityisistä vuokranantajista, on pienvuokranantajia, jotka omistavat yhden tai kaksi vuokra-asuntoa. Vain noin 3 % vuokranantajista omistaa yli 10 asuntoa. Kyselyssä on myös kartoitettu taloyhtiöiden sijoittajaosakkaiden määrää. Noin joka kuudes kyselyyn vastanneista ilmoittaa, että heidän taloyhtiössään vähintään puolet on sijoittajaosakkaita. Sen sijaan 39% vastaajista arvioi, että heidän taloyhtiössään sijoittajia on selvästi alle puolet ja 44% vastaajista ei tiedä taloyhtiöidensä sijoittajaosakkaiden määrää. (Suomen Vuokranantajat 2019).

Institutionaaliset vuokra-asuntosijoittajat, kuten rahoitus- ja vakuutuslaitokset ja etenkin suomalaiset työeläkeyhtiöt, ovat olleet merkittäviä

¹ ARA voi vapauttaa ARA-asuntoja rajoituksista heikon kysynnän tai huonon kunnan takia. Vuosittain ARA-asuntoja on vapautettu keskimäärin 3 000 kappaletta. (ARA 2019).

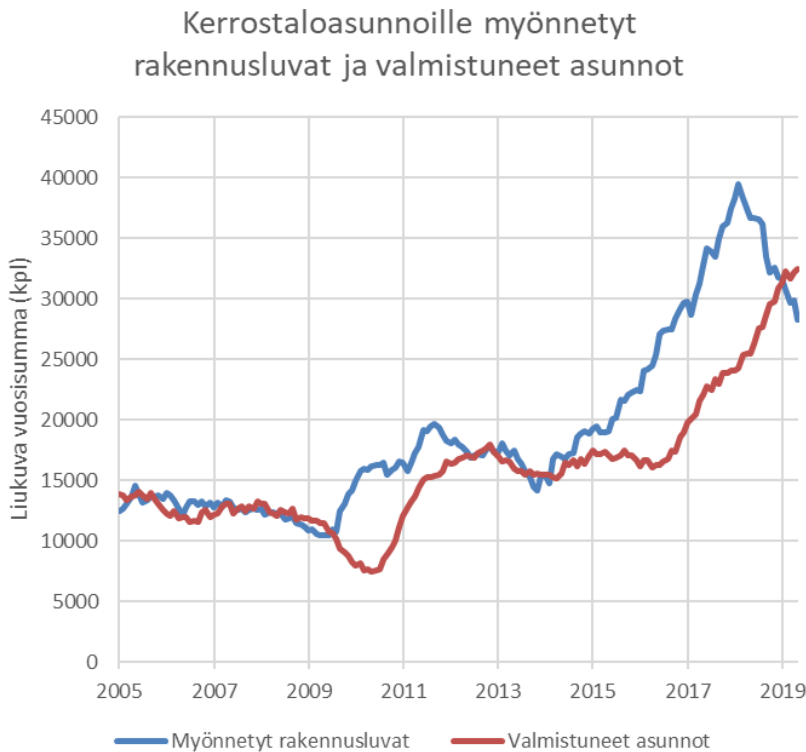
kiinteistösijoittajia ja rakennuttajia. Nykyään vuokra-asuntojen rakennuttaminen on sijoitustoimintaa ja vuokra-asuntoja hallinnoi monesti työeläkeyhtiö tai yksityinen sijoitusyhtiö. Työeläkelaitokset ovat merkittäviä omistajia myös listatuissa ja listaamattomissa kiinteistösijoitusyhtiöissä. Vuoden 2015 alussa voimaan tullut lakimuutos (Laki työeläkevakuutusyhtiöistä 354/1997 5 a §) mahdollistaa työeläkeyhtiöille väliaikaisen velkavivun käytön täysin omistetuissa uusissa vuokra-asuntokohteissa. Lakimuutoksen tavoitteena on tehdä asuntosijoittamisesta houkuttelevampaa työeläkeyhtiöille ja täten lisätä vuokra-asuntojen tuotantoa. Muutoksen myötä työeläkeyhtiöt voivat käyttää vierasta pääomaa vuokra-asuntosijoituksissa, jos rakennuttajana on työeläkeyhtiön asunto-osakemuotoinen tytäryhtiö, joka ottaa velkaa asuntotuotantoa varten. Aluksi lain tuli olla väliaikaisesti voimassa vuoden 2017 loppuun asti, mutta voimassaoloa on jatkettu vuoden 2022 loppuun asti. (Ahonen 2017; Alho, Härmälä, ym. 2018)

Suoran asuntosijoittamisen rinnalle ovat nousseet erilaiset asuntorahastot. Ensimmäiset vuonna 2006 perustetut rahastot suunnattiin pääasiassa institutionaalisille sijoittajille, mutta 2010-luvulla asuntorahastojen tarjonta on monipuolistunut ja uudenlaisten yksityishenkilöille suunnattujen rahastojen tarjonta on lähtenyt kasvuun. Asuntorahastot tekevät asuntosijoittamisen mahdolliseksi myös sellaisille yksityishenkilöille, joilla ei ole varaa suoraan asuntosijoittamiseen. Monet asuntorahastot rakennuttavat kohteita itse tai hankkivat kerralla paljon uusia kohteita mahdollisesti tukkualenkuksia hyödyntäen. (Kuusenaho 2015; Alho, Härmälä, ym. 2018).

Myös ulkomaiset sijoittajat ovat kiinnostuneet Suomen vuokra-asuntomarkkinoista viime vuosina. Asuntosijoittamisesta on tullut kansainvälisesti houkutteleva sijoitusmuoto ja kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla liikkuu valtavasti pääomaa sekä tuottoa etsiviä sijoittajia. Ensimmäiset merkittävät ulkomaiset sijoitukset suomalaisiin vuokra-asuntoihin tehtiin vuonna 2016. Kansainvälisiä sijoittajia ovat houkutelleet Suomen hyvin toimivat vapaat vuokra-asuntomarkkinat sekä hieman muuta Eurooppaa korkeampi tuotto-odotus. Asuntosijoittamisessa kiinnostus on painottunut pääkaupunkiseudulle, mutta tuotto-odotusten pudotessa kansainväliset suursijoittajat ovat rahastoillaan ostaneet vuokra-asuntoja myös muualta Suomesta. KTI Kiinteistötiedon (2019) katsauksen mukaan Suomessa on jo yli 11 000 vuokra-asuntoa ulkomaisten sijoittajien omistuksessa. (Alho, Härmälä, ym. 2018; KTI 2019).

Rakennuttaminen ja uudiskohteet

Erityisesti uudiskohteisiin sijoittaminen on kiinnostanut asuntosijoittajia viime vuosina ja neljäsosan uudisasuntojen kaupoista arvioidaan olevan asuntosijoittajien tekemiä (Rakennusteollisuus RT 2017). Rakentamisen sijoittajavetoisuus on vauhdittanut rakentamista ja täten vastannut asuntojen kysyntään, mutta samalla asuntojen uudistuotanto on painottunut viime vuosina kerrostaloasuntojen rakentamiseen. Rakentaminen kiihtyi Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2010 ja on jatkunut vilkkaana aivan viime vuosiin saakka. Myönnettyjen rakennuslupien määrät saavuttivat huippulukemansa vuonna 2017, minkä jälkeen lupamäärät ovat tasaantu-



Kuvio 4. Kerrostaloasunnoille myönnetty rakennuslupa ja valmistuneet kerrostaloasunnot. Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto.

neet (Kuvio 4). Rakentamisen volyymi on siis hiipumassa, ja uusien asuntojen aloitukset vähenevät kuluvana ja seuraavana vuonna. Rakennusteollisuus RT:n (2019) suhdannekatsauksen mukaan kerrostaloasuntojen asuntaloitukset olivat huipussaan vuonna 2018, jolloin aloitettiin noin 35 000 kerrostaloasunnon rakennustyöt. Kuluvana vuonna RT ennustaa

aloitettavan 28 000 kerrostaloasuntoa ja seuraavana vuonna aloitettavia kerrostaloasuntoja arvioidaan olevan noin 25 000. Asuntorakentaminen pysynee laskusta huolimatta vielä lähivuodet melko korkealla tasolla vuosikymmenen keskiarvoon suhteutettuna. (Alho, Härmälä, ym. 2018; KTI 2019).

Yleiseen suhdannetilanteeseen peilattuna rakentamisen volyymi on nousut ennätysellisen korkealle tasolle erilaisten rahastojen ansiosta. Niin asuntorahastoilla, instituutiosijoittajilla kuin asuntosijoitusyhtiöilläkin on ollut merkittävä rooli uudistuotannossa ja täten myös asuntojen kokonaistarjonnan kasvattamisessa: ne ovat osittain korvanneet heikkoa kuluttajakysyntää, vilkastuttaneet rakentamista sekä lisänneet vuokra-asuntojen tarjontaa. Rakennetut asunnot jäävät pysyvästi osaksi asuntokantaa, mikä pitkällä aikavälillä tarkasteltuna helpottaa kasvukeskusten asuntopulaa ja hillitsee hintojen nousua. (Ahonen 2017).

Pääomamarkkinoiden kiinnostus asuntomarkkinoihin ei kuitenkaan ole jatkossa varmaa ja huolta markkinoilla on herättänyt finanssipääoman mahdollinen vetäytyminen markkinoilta. Ahonen (2017) luettelee, että esimerkiksi korkotason nousu, vaihtoehtoisten sijoituskohteiden kuten pörsiosakkeiden tuottojen kehitys, kansainvälisten finanssimarkkinoiden yllättävät muutokset, kiristynyt pankkisääntely tai poliittiset päätökset voivat olla vaikuttamassa finanssipääoman saatavuuteen. Lisäksi uudistuotantoa voi jarruttaa rakennuskustannusten nousu ja korkeiden hintojen myötä hiipuva kysyntä. Kansainvälisten sijoittajien epäillään olevan herkimpiä vetäytymään Suomen asuntomarkkinoilta, mikäli markkinatilanne muuttuu (Alho, Härmälä, ym. 2018).

Ahonen (2017) nostaa esiin, että pääkaupunkiseudulla etenkin useimmat uudiskohteet ovat pankkien lainannannon näkökulmasta liian kalliita; uudistuotanto on paitsi pienituloisten saavuttamattomissa, mutta myös kohutuullisesti tienaaville uudistuotanto alkaa olla liian kallista. Uudisrakentaminen ei voi kuitenkaan pysyä käynnissä ainoastaan rahastojen ja varakkaimpien asunnonostajien avulla, sillä tällöin asuntoja kysytään liian vähän suhteessa asuntojen tarpeeseen. Kuilun umpeen kuromiseksi tulisi Ahosen mukaan lisätä asuntojen tarjontaa, karsia sääntelyä ja tinkiä asuntojen laatu- ja sijainnista. Asuntojen tarjontaa tulisikin edistää etenkin halutuimmilla sijainneilla keskusta-alueilla, missä kysyntä on vilkkainta. Sijainnin arvo kuitenkin heijastuu tontin hintaan. Jotta rakentaminen

kyseisenkaltaisille arvokkaille sijainneille olisi kannattavaa, on välineeksi kehitetty tonttirahastot.

Ensimmäiset tonttirahastot aloittivat toimintansa 2000-luvun puolivälissä, mutta laajemmin toiminta käynnistyi finanssikriisin jälkeen. Tonttirahastot mahdollistavat rakennusyhtiöiden taseen kevenemisen, mikä on avannut mahdollisuuksia myös alan pienemmille toimijoille. Rakennusyhtiöiden ei tonttirahastojen myötä tarvitse omistaa tontteja ja sitoa niihin pääomaansa, vaan rakentajat maksavat tonttirahastoille vuokraa rakennusajalta. Tonttirahastojen hallussa oleville vuokratonteille rakennettujen omistusasuntojen myyntihintaa on näin saatu alennettua. Lisäksi tonttirahastojen avulla voi ainakin periaatteessa alentaa rakennuskustannuksia, etenkin pääkaupunki-seudulla, jossa tontin kustannukset ovat korkeat. Tonttirahastojen käytön myötä saavutettava matalampi myyntihinta voi kuitenkin vääristää asunnon ostajan mielikuvaa asunnon kokonaiskustannuksista. Lisäksi tonttirahastot saattavat kiristää tonteista käytävää kilpailua sekä kohottaa rakentamisen hintaa. (Ahonen 2017; Alho, Härmälä, ym. 2018).

Rakennusyhtiöt rahoittavat usein ainakin osittain uusien kerrostaloasuntojen rakentamisen pitkäaikaisilla lainoilla. Rakennuskohteen valmistumisen jälkeen laina siirtyy taloyhtiölainaksi asunto-osakeyhtiön vastuulle. Uusissa kerrostaloasunnoissa myyntihinta saattaa olla vain kolmanneksen asunnon velattomasta hinnasta, jolloin yhtiölainaosuus on suuri. Asuntorahoitusmuodot ovat näin ollen kehittyneet asuntosijoittamiseen rohkaisevaan suuntaan, kun alkupääomavaadetta on saatu alennettua siirtämällä osa asunnon hankintahinnasta rahoitusosuuteen ja mahdolliseen tonttivastikkeeseen. Uudiskohteiden hinnoittelu sisältää myös verotuksellisen kannustimen, sillä asuntosijoittajalla on mahdollisuus vähentää hoitovastikkeen ohella rahoitusvastike pääomatulojen verotuksessa, mikäli rahoitusvastike käsitellään taloyhtiön kirjanpidossa tulona. Uudiskohteissa rahoitusvastike sisältää tyypillisesti alussa vain korot, mutta ei taloyhtiölainan lyhennystä. Vaikka uudiskohteiden alkupääomavaade saattaa olla pienehkö, nousevat rahoituskustannukset tavallisesti parin vuoden kuluttua, kun taloyhtiölainan velkaosuuden lyhennys alkaa. Lyhennysvapaa jakso voi osaltaan houkutella asuntosijoittajia, jotka myyvät uuden asunnon heti lyhennysvapaan ajan jälkeen. (Alho, Alimov, ym. 2018).

Suomessa kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut jo pitkään ja kesällä 2018 kotitalouksien velat suhteessa käytettävissä olevaan vuosituloon olivat noin 128 %. Etenkin asumiseen liittyvät lainat ovat lisänneet kotitalouksien

velkaantuneisuutta ja reilu kolme viidesosaa kotitalouksien velasta liittyy asumiseen. Asumiseen liittyvistä veloista yhä suurempi osuus on nykyään taloyhtiölainojen muodossa, kun taloyhtiölainojen yleistyminen on korvannut paitsi osan sijoitusasuntolainoista, myös henkilökohtaisista asuntolainoista. Taloyhtiölainat ovat kasvaneet merkittävästi 2010-luvulla, yli 10 % vuosivauhtia. Taloyhtiölainoihin liittyy riskejä niin kansantalouden kuin asunto-osakeyhtiön tasolla. Kun asunnon ostosta voi rahoittaa suuren osuuden yhtiölainalla, saattaa osa kotitalouksista ja sijoittajista päätyä ostamaan maksukykyynsä suhteutettuna liian kalliita asuntoja. Velanhoitomenot voivat kasvaa merkittävästi korkotason nousun ja taloyhtiölainojen lyhennysvapaan kauden päättymisen myötä. Velanhoitomenojen kasvaessa voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet joutuvat vähentämään kulutustaan, millä on negatiivisia vaikutuksia kotimarkkinayrityksiin ja työllisyyteen. Asunto-osakeyhtiön tasolla taloyhtiölainojen riski piilee siinä, että mikäli yksittäinen taloyhtiön osakas ei pysty maksamaan yhtiölainaosuuttaan, osuus voi päätyä muiden osakkaiden maksettavaksi. Lisäksi taloyhtiölainojen keskittymisriski lisääntyy, jos sijoittajien omistusosuus taloyhtiössä on suuri. (Putkuri ym. 2018; Suomen Pankki 2018)

Kotitalouksien velkaantumista pohtinut työryhmä on ehdottanut uusia keinoja, joilla kotitalouksien velkaantumista voidaan hillitä. Työryhmä on esittänyt mm. enimmäisvelkasuhteen käyttöönottamista ja taloyhtiölainojen määrän rajoittamista 60 prosenttiin myytävien asuntojen velattomasta hinnasta. Enimmäisvelkasuhteen käyttöönotto tarkoittaisi sitä, että kotitalouksien kaikkien luottojen määrä saisi olla 4,5 kertaa kotitalouden vuotoisten bruttotulojen verran. Lisäksi työryhmä haluaa rajoittaa asuntoluottojen takaisinmaksuaikaa 25 vuoteen. (Valtionvarainministeriö 2019).

Kilpailu asuntosijoitusalueilla on kiristynyt 2010-luvulla ja vuosien 2010-2017 aikana vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut Suomessa noin 105 400 asuntokunnalla, mikä vastaa lähes 14 prosentin muutosta (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2018). Kilpailun lisääntyessä on syntynyt uudenlaisia rahoituskanavia monipuolistavia innovaatioita, kuten edellä mainitut asunto- ja tonttirahastot. Samalla erilaisten rahoitusmuotojen kehittyminen on edistänyt asuntotuotantoa ja vuokra-asuntojen tarjontaa, mikä on osaltaan vastannut asuntojen voimistuneeseen kysyntään kaupunkiseuduilla. (Alho, Härmälä, ym. 2018).

Kaupunkien ohjauskeinot

Kaupungeilla on kolme pääasiallista keinoa määrittää ja ohjata sitä millaista rakennuskantaa niihin rakennetaan:

Kattavin taso on **kaavaohjaus**, jossa määritetään ja ohjataan rakentamista kattavasti kokonaisten kaava-alueiden tasolla. Käytännössä rajoitteita asuntojen pinta-aloihin tai pienten asuntojen osuuteen ei ole ollut kaavoittajilla Helsinkiä lukuun ottamatta käytössä, mutta haastatteluissa kävi ilmi, että useat kaupungit pohtivat ainakin ajatuksen tasolla sitä, tulisiko kaavaan määrittää minimipinta-ala asunnoille, jos pienten asuntojen yleistyminen jatkuu.

Kaupunkien omistamalle maalle rakennettaessa kaupunki laatii rakentajan kanssa **tontinluovutussopimuksen**, jossa voidaan määritellä myös kaavaa tarkemmin siitä, millaisia asuntoja tontille rakennetaan. Kaupunkien omistaman tonttimaan määrä vaihtelee kuitenkin voimakkaasti kaupungeittain, jolloin sen käyttökelpoisuus ohjauskeinona riippuu kaupungin tilanteesta.

Kolmantena keinona ovat **maankäyttösopimukset**, joita voidaan solmia kaupungin ja maan omistajan tai rakennuttajan välillä silloin kun rakentaminen tapahtuu muualle kuin kaupungin omistamalle maalle. Näitä sopimuksia käytetään kaupunkien edustajien haastatteluiden perusteella hyvin vaihtelevasti asuntojen kokojakauman ohjaamiseen. Yleisesti ottaen sopimus tehdään silloin kun kaavaan halutaan tehdä muutos. Tällöin muutokseen liittyvistä ehdoista tehdään sopimus. Tutkimuksen kohteena olevista kaupungeista Vantaa on vuodesta 2018 lähtien ottanut maankäyttösopimukset aktiiviseen käyttöön myös asuntojen kokojakaumaan liittyvässä ohjauksessa, ja Vantaan kaupungilta saatujen tietojen mukaan maankäyttösopimus on siitä lähtien solmittu kaikkiin uudisrakennushankkeisiin.

Kunta	Kaava (kaikessa rakentami- sessa)	Maankäyttö- sopimus (kaava- muutoksissa)	Tontin- luovutus (kaupungin maalle)	Esimerkkejä muista toimintatavoista
Espoo	ei	kyllä	kyllä	Yhteistilalveloitteet Rakennusvalvonta
Helsinki	kyllä	kyllä	kyllä	Alueryhmäkeskustelu (hitas-hankkeiden yh- teydessä)
Oulu	ei	kyllä	kyllä	Rakennusvalvonta
Tampere	ei	kyllä	kyllä	Laaturyhmä uusille kaava-alueille
Turku	ei	kyllä	kyllä	Vaatimus perheasun- tojen määrästä
Vantaa	ei	Kyllä – kaikissa uusissa hank- keissa	kyllä	Tehdään kaikkiin uu- siin hankkeisiin maan- käyttösopimukset, yleensä max. 30% yksi- öitä. Min 30% kolmi- oita tai suurempia

Lisäksi kaupungeilla on ja on ollut käytössä muita keinoja vaikuttaa ja ohjata asuntokokojakaumaa. Aikaisemmin autopaikkamääräykset ovat käytännössä toimineet pienten asuntojen määrää rajoittavana tekijänä, vaikkei se olekaan ollut normien alkuperäinen tai ensisijainen tavoite. Autopaikkakorkeuksia on viime vuosina lievennetty yleisesti, eikä niillä kaupunkien mukaan pyritä myöskään ohjaamaan asuntojen pinta-aloja. Kaupungeilla on käytössään myös erityisiä yhteistyöfoorumeja varsinkin uusien kaava-alueiden suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä. Näissä foorumeissa ovat edustettuina niin kaupungin kuin rakennuttajien edustajat ja niillä pyritään

ohjaamaan pehmeillä keinoilla uutta rakennuskantaa kohti kaupunkien tavoitteita.

Esimerkkeinä tällaisista toimintatavoista voi mainita mm. Tampereella uusilla kaava-alueilla käytettävän Laaturyhmän sekä Helsingissä Hitas-kohteiden yhteydessä käytävät Alueryhmäkeskustelut. ARA-kannan rakentaminen edellyttää kunnalta puoltaa, jolloin kaupunki pääsee vaikuttamaan myös näissä tapauksissa siihen, millaista asuntokantaa rakennetaan. Viime kädessä rakennusvalvonta voi puuttua sellaisiin rakennushankkeisiin, jotka ovat rakennusjärjestyksen tai muiden rakentamista ohjaavien säädösten vastaisia. Pienten asuntojen suuri osuus ei käytännössä ole kuitenkaan rakennusvalvonnalle peruste puuttua hankkeisiin.

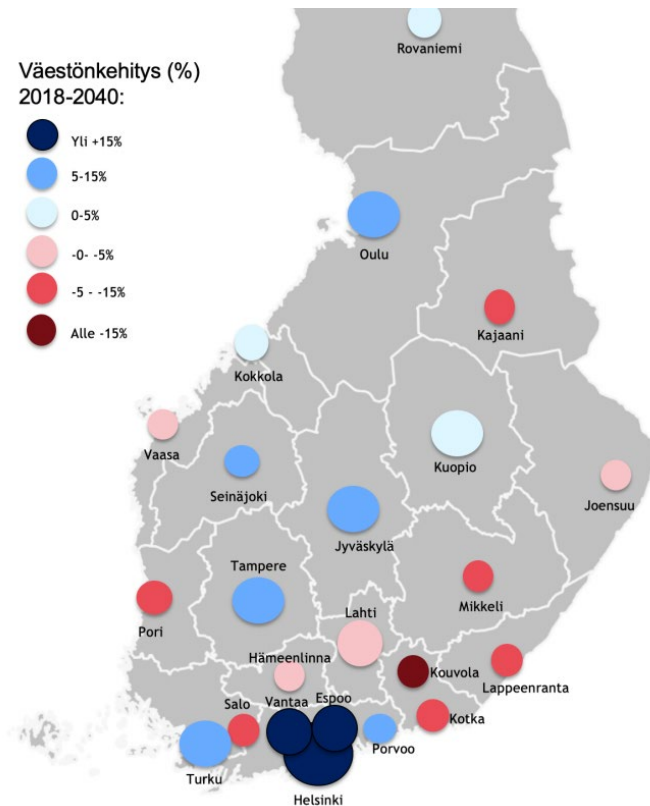
Väestörakenteen muutos vuoteen 2030

Tilastokeskus tuottaa kolmen vuoden välein väestöennusteen koko maalle sekä alueellisesti. Viimeisin koko maan kattava väestöennuste julkaistiin marraskuussa 2018 (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2018). Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI julkaisi keväällä 2019 väestöennusteita erikseen niin Suomen suurille kaupunkiseuduille, maakunnille kuin maakuntakeskuksillekin. Kaikki ennusteet ulottuvat vuoteen 2040 asti. Ennusteiden lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen tietokantoja ja ennuste on laadittu vastaamaan koko maan tasolla Tilastokeskuksen vuoden 2018 koko maan ennustetta.

Maakunnittain tarkasteltuna MDI:n ennusteen (2019b) perusteella väestönkasvua on odotettavissa ainoastaan neljässä eri maakunnassa: Uudella- maalla ja Ahvenanmaalla kasvun ennustetaan jatkuvan ripeänä ja Pirkanmaalla sekä Varsinais-Suomessa kasvun odotetaan jatkuvan maltillisena. Manner-Suomen maakunnista väestönkasvun ennustetaan siis keskittyvän kolmen suurimman kaupunkiseudun maakunnille. Kaikissa muissa Suomen 15 maakunnassa väkiluku laskee.

Yhteensä kymmenelle kasvuseudulle tehdyn ennusteen perusteella vahvaa kasvua odotetaan ainoastaan Helsingin, Tampereen ja Turun seuduille. Positiivista kasvua ennustetaan myös Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seuduilla, mutta kyseisten seutujen väestönkasvu kääntyy ennusteen mukaan laskuun 2030-luvun puolivälissä. (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019a).

MDI:n (2019c) maakuntakeskusten väestöennusteissa tarkastellaan puolestaan 23 suuren kaupungin kehitystä. Ennusteen perusteella väestönkasvu on suurinta pääkaupunkiseudun keskuskaupungeissa Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella ja Turussa (Kuvio 5). Lisäksi väestönkasvun ennustetaan olevan suhteellisen vahvaa myös Oulussa, Seinäjoella ja Jyväskylässä. Muita väkimäärältään kasvavia kaupunkeja ovat ennusteen perusteella Porvoo, Kuopio, Rovaniemi ja Kokkola.



Kuvio 5. Kaupunkien ennustettu väestönkehitys vuosina 2018-2040.

Lähde: Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI, 2019c.

Huomionarvoista MDI:n ennusteissa on, että väestön ennustetaan keskittyvän jatkossakin kohti ydinkaupunkia ja ydinkaupunkiseutuja. Vaikka koko Suomen tasolla tarkasteltuna väestö keskittyy etenkin Uudellemaalle, Pirkanmaalle ja Varsinais-Suomeen, samalla lähes kaikissa maakunnissa väestö keskittyy keskusalueille. Myös kasvavien maakuntien reuna-alueet supistuvat ennusteen mukaan voimakkaasti vuoteen 2040 mennessä.

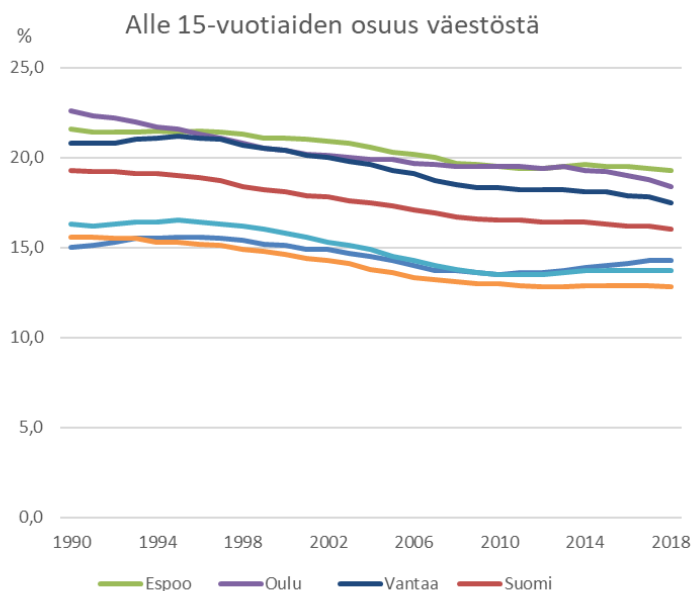
Kasvavien maakuntien väestönkasvu nojaakin pitkälti suurten kaupunkiseutujen kasvuun reuna-alueiden supistuessa. Esimerkiksi Uudellamaalla väestönkehitys tulee olemaan MDI:n ennusteen perusteella erittäin polari-soitunutta; Helsingin, Espoon ja Vantaan väkiluvut kasvavat yli viidenneksen vuosien 2018-2040 aikana ja lisäksi Porvoon, Kauniaisen sekä KUUMA-kuntien² väkilukujen ennustetaan kasvavan. Muilla Uudenmaan alueilla väkiluku puolestaan supistuu. (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019c).

Niin Tilastokeskuksen kuin MDI:n väestöennusteet perustuvat havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden ja muuttoliikkeiden menneestä kehityksestä. Etenkin syntyvyys on heikentynyt viime vuosina nopeasti; Tilastokeskuksen aiemmassa väestöennusteessa vuodelta 2015 oletuksena oli, että naiset synnyttävät elinaikanaan keskimäärin 1,70 lasta, kun taas uudemmassa vuoden 2018 ennusteessa kokonaishedelmällisyysluvun oletetaan olevan 1,45. Vuosi 2018 oli kolmas peräkkäinen vuosi, kun Suomessa kuoli enemmän ihmisiä kuin syntyi. Vuoden 2015 ennuste antaa siis nykyisiä arvioita optimistisemmän kuvan väestönkehityksestä; koko maan odotettu väestönlisäys vuosina 2017-2030 on vuoden 2018 ennusteen perusteella vain 1,8 prosenttia, kun vuoden 2015 ennusteen perusteella odotettavissa oli vielä 4,3 prosentin väestönlisäys. Tilastokeskuksen uusimman ennusteen mukaan Suomen väkiluku kasvaa vuoteen 2035 saakka, minkä jälkeen väkiluku kääntyy laskuun. (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2015, 2018).

Tähän asti kaikki tutkimuksen kaupungit ovat kasvaneet väkimäärältään koko 2010-luvun. Vaikka alle 15-vuotiaiden prosentuaalinen osuus on ollut laskusuunnassa kaikissa kuudessa kaupungissa 2000-luvulla (Kuvio 6), alle 15-vuotiaiden lasten lukumäärä on kuitenkin kasvanut 2010-luvulla kaikissa vertailukaupungeissa, ainoastaan Oulussa alle 15-vuotiaiden määrä on laskenut hieman viime vuosina. Toisaalta 2000-luvulla lasten lukumäärä väheni etenkin Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Ikääntyneen väestön osuus on puolestaan kasvanut voimakkaasti kaikissa kaupungeissa 2010-luvulla (Kuvio 7) ja Tilastokeskuksen vuoden 2018 väestöennusteen mukaan 65 vuotta täyttäneiden osuus koko Suomen väestöstä on vuonna 2030 jo 26 prosenttia kun se vuonna 2018 oli 21,8 prosenttia.

² Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

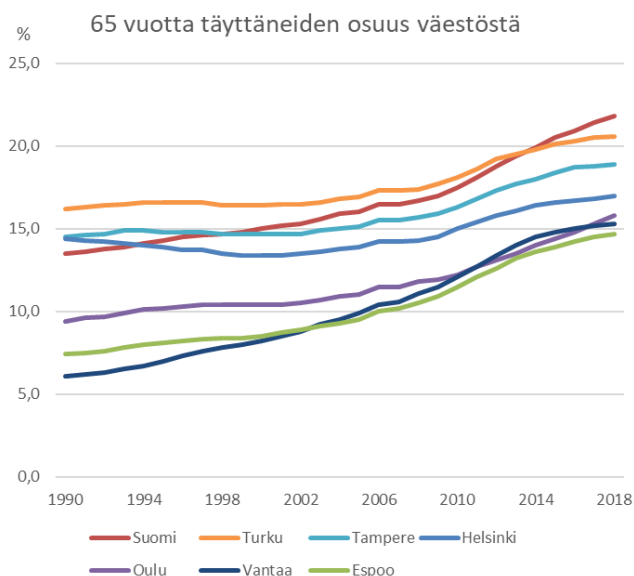
Kuten menneisyyttä tarkasteltaessa voidaan havaita, alle 15-vuotiaiden osuus on kaikissa kaupungeissa laskussa, kun taas yli 65-vuotiaiden osuus on nousussa. MDI:n ennusteen mukaan väestön demografinen rakenne muuttuu merkittävästi myös tulevaisuudessa. Työikäisen väestön (15-64-vuotiaat) kasvu keskittyy lähinnä Helsingin, Tampereen ja Turun seuduille.



Kuvio 6. Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä vuosina 1990-2018.

Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne.

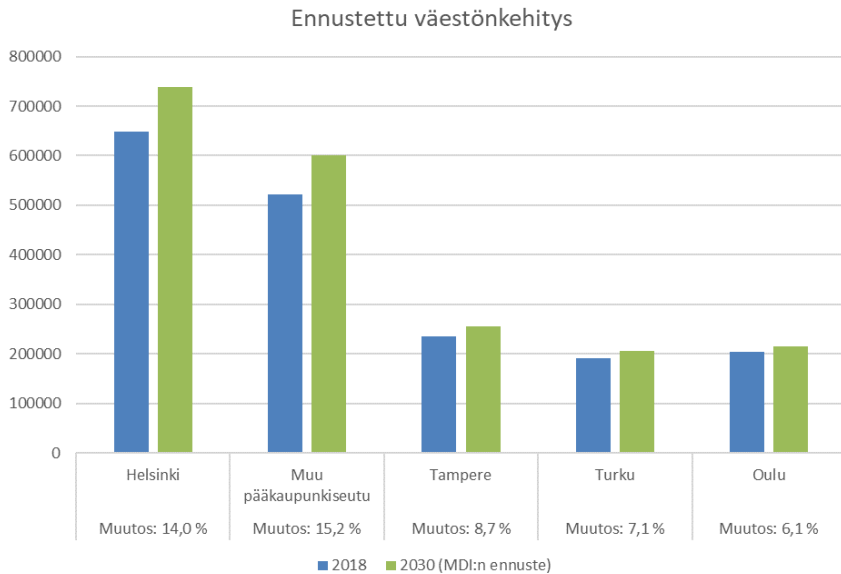
Yli 65-vuotiaiden määrät sen sijaan kasvavat merkittävästi koko maassa ja alle 15-vuotiaiden määrät vähenevät kaikilla kaupunkiseuduilla, myös Helsingissä. (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019a).



Kuvio 7. 65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä vuosina 1990-2018. Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne.

Mikäli MDI:n 2010-luvun jälkipuoliskon kehitykseen pohjautuvat ennusteet toteutuvat, voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla väestönkasvuun tulee vastata rakennuttamalla uusille asukkaille asuntoja jatkossakin. MDI:n ennusteen (2019a) mukaan Helsingin väkiluku on vuonna 2030 noin 738 500 henkilöä ja muualla pääkaupunkiseudulla Espoon, Vantaan ja Kauniaisen yhteenlaskettu väkiluku noin 600 700 henkilöä. Verrattuna vuoden 2018 väkilukuihin, Helsingin väestö kasvaa vuodesta 2018 vuoteen 2030 yhteensä noin 14,0 prosenttia ja muun pääkaupunkiseudun väestö noin 15,2 prosenttia. Myös Tampereella, Turussa ja Oulussa väestö kasvaa, mutta pääkaupunkiseutua maltillisemmin (Kuvio 8).

Kaupunkiseutujen väestön kasvun perustuessa pitkälti yli 65 vuotta täyttäneiden määrien kasvuun, yksinasumisen voidaan olettaa yleistyvän jatkossakin. Toisaalta alle 15-vuotiaiden osuuden ja määrän lasku tarkoittaa myös sitä, että tulevaisuudessa nuoria aikuisia on vähemmän. Tämä vähentää osaltaan tarvetta rakentaa pieniä vuokra-asuntoja. Ainakaan näiden väestöllisten kehityssuuntien valossa ei voida sanoa, että pienten asuntojen suuren määrän rakentaminen olisi perusteltua.



Kuvio 8. Väestö vuonna 2018 ja MDI:n väestöennuste vuodelle 2030 sekä prosentuaalinen muutos vuodesta 2018 vuoteen 2030. Lähteet: Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019a; Tilastokeskus: Väestörakenne.

Syntyvyyden laskun myötä muuttoalttiiden ikäluokkien koot tulevat pienemään tulevaisuudessa. Matala syntyvyys 2010-luvulla johtaa heikentyneeseen väestönkehitykseen 2030-luvulla etenkin yliopistokaupungeissa, joiden kasvu on perustunut eritoten opiskelijoiden kaupungeille mukanaan tuomaan muuttovoittoon (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019c).

Tilastokeskus julkaisi alueellisen väestöennusteen elokuussa 2019. Sen mukaan Suomessa ei ole 15 vuoden kuluttua yhtään maakuntaa, jossa syntyy enemmän ihmisiä kuin kuolee, jos syntyvyys pysyy nyt havaitulla tasolla. Maamme väkiluku lähtee nykyisellä kehityksellä laskuun vuonna 2031. Kasvavien kaupunkiseutujen osalta uusi väestöennuste ei muuta tässä luvussa esitettyjä perustuloksia ja johtopäätöksiä väestörakenteen kehityksestä vuoteen 2030 asti. (Tilastokeskus 2019b).

3 Katsaus alueellisen eriytymisen ja vuokra-asumisen keskittymisen tutkimuskirjallisuuteen

Yksiöiden normaalia vauhdikkaammasta rakentamisesta esiin nousee kysymys siitä, onko pienasuntojen rakentamisella laaja-alaisempia vaikutuksia asuinalueelle ja mitkä ovat ne mekanismit, joiden kautta nämä vaikutukset välittyvät. Asuinaluetasolla tarkasteltuna yksiöiden suhteellisen osuuden kasvu voi johtaa esimerkiksi asuinalueen yleisen haluttavuuden laskuun, vuokrakerrostalojen osuuden kasvuun tai sosioekonomisen rakenteen muuttumiseen. Varsinkin uusilla asuinalueilla, joissa ei ole juurikaan valmista rakennuskantaa, sosioekonominen rakenne tai vuokra-asuntojen osuus voi muuttua suhteellisen nopeastikin.

Pienten asuntojen keskittymisen vaikutuksia ei ole aikaisemmin tutkittu, minkä takia aiheeseen liittyvä kirjallisuus on hyvin niukkaa. Muutamia tutkimukset ovat kuitenkin keskittyneet tutkimaan yksinasuvien asumistarpeita. Backman (2018) on tutkinut 25-74-vuotiaiden helsinkiläisten yksinasuvien asumispreferenssejä. Tulosten mukaan harvalla yksinasuvalle alle 40 neliömetrin kokoinen asunto oli mieluinen vaihtoehto. Tervo ja Lilius (2017) puolestaan haastattelivat helsinkiläisiä yksinasuvia heidän asumistarpeisiin liittyen. Johtopäätökset tukevat ajatusta siitä, että yksinasuvat haluavat asua mieluummin pienessä kaksiossa kuin suuressa yksiössä. Lisäksi pienen asunnon järkevään tilankäyttöön vaikuttaa suuresti se, millä tavalla keittiön pohjaratkaisu on toteutettu.

Tuoreessa tutkimuksessaan Tervo ja Hirvonen (2019) ovat käyttäneet hyödykseen internet-kyselyä, jossa vastaajilta tiedusteltiin mielipidettä asumistarpeisiin liittyen. Tutkijat rajaavat aineiston niin, että he keskittyvät vain pääkaupunkiseudulla yksinasuviin 20-69-vuotiaisiin vastaajiin. Kyselyn mukaan yksiöissä asui 42 prosenttia yksinasuvista, mutta vain 3 prosenttia piti sitä parhaana vaihtoehtona. Kaksioissa prosenttiosuudet olivat lähellä toisiaan: 43 prosenttia kertoi asuvansa kaksioissa ja samaan aikaan 38 prosenttia piti sitä ideaalina huonelukuna. Kolmiossa puolestaan asui vain 12 prosenttia vastaajista, mutta tätä vaihtoehtoa parhaana piti 44 prosenttia yksinasuvista. Yksinasuvista 25 prosenttia kertoi asuvansa sopivan kokoisessa asunnossa. Johtopäätöksenä voidaan sanoa, että suurin osa yksinasuvista ei asu omasta mielestään sopivan kokoisessa asunnossa. Tutkijat

kuitenkin huomattavat, että huolellisella pohjaratkaisun suunnittelulla voidaan merkittävästi kompensoida pienasuntojen tilanpuutetta.

Tässä raportissa pienten asuntojen asuinaluetasojen vaikutusten arvioimisessa hyödynnämme naapurustovaikutuksiin liittyvää kirjallisuutta, missä pyrkimyksenä on tarkastella asuinalueen itsenäistä vaikutusta siellä asuviin ihmisiin, kun otetaan huomioon ihmisten väliset erot mm. tuloissa ja koulutustasossa. Naapurustovaikutusten tutkiminen tässä yhteydessä on tärkeää, koska pienten vuokra-asuntojen keskittymiin voi liittyä negatiivisia ulkoisvaikutuksia koko asuinalueen tasolla tarkasteltuna. Yhteiskuntatieteellisessä kirjallisuudessa tähän aiheeseen liittyen on tarkasteltu muun muassa alueellisen eriytymisen vaikutuksia erilaisiin sosiaalisiin ja taloudellisiin lopputulemiin, kuten tuloihin, työllisyyteen sekä fyysiseen ja henkiseen terveyteen.

Naapurustovaikutuksiin liittyvä taloustieteellinen kirjallisuus keskittyy lähinnä Pohjois-Amerikkaan, mihin myös asumisen taloustieteellinen tutkimus hyvin vahvasti painottuu. Asumisen pohjoisamerikkalainen viitekehys poikkeaa merkittävästi eurooppalaisesta viitekehyksestä. Euroopassa valtioiden väliset erot ovat suuremmat kuin Yhdysvalloissa erot osavaltioiden kesken. Tästä syystä asuntopoliittisten johtopäätöksen tekeminen vaatii paljon tarkempaa maakohtaista tietoa Euroopassa, jossa valtioiden välillä on suuria eroja esimerkiksi sosiaaliturvan ja asuntomarkkinoiden rakenteissa. (P. Cheshire ja Hilber 2018).

Puolestaan alueellista eriytymistä on tarkasteltu Suomessa laajasti. Sosioekonomisen rakenteen eriytymiseen liittyvä kirjallisuus antaa hyödyllistä tietoa liittyen mm. siihen, miten asuinalueet eroavat toisistaan sosioekonomisen rakenteen suhteen ja kuinka suuret erot asuinalueiden välillä vallitsevat.

Pienten vuokra-asuntojen keskittymisen dynamiikka

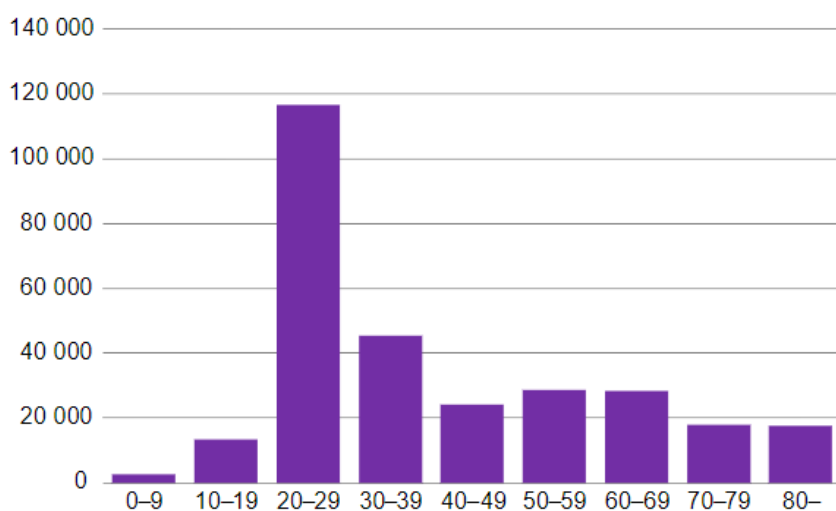
Pienten asuntojen keskittymisestä syntyviä mahdollisia ulkoisvaikutuksia pohdittaessa on tärkeä tunnistaa ensin ne mekanismit, joiden kautta mahdolliset ulkoisvaikutukset voivat toimia. Pienten asuntojen voimakas lisääntyminen voi johtaa asuntojen omistusjakauman vääristymiseen, sillä pienet asunnot ovat usein vuokra-asuntoja. Asuntojen kokojakauma voi myös vääristyä, koska vuokra-asunnot ovat yleensä omistusasuntoja pienempiä.

Pienten asuntojen määrän lisääntyessä ja asuntojen keskittyessä alueellisesti myös asuinalueen sosioekonominen rakenne voi yksipuolistua asuntotarjonnan yksipuolistumisen seurauksena. Sosioekonominen rakenne asuinalueella yksipuolistuu, sillä pieniä asuntoja kysyvät etenkin nuoret aikuiset, opiskelijat ja pienituloiset, joilla ei ole varaa omistusasuntoon.

Vuokrayksioissä asuminen onkin yleistynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Helsingissä vuokrayksioissä asuvien osuus kasvoi viidenneksellä vuodesta 2007 vuoteen 2017 (Kannisto ym. 2019). Alle 30-vuotiaiden osuus kaikista vuokrayksioissä asuvista oli vuonna 2017 noin 40 prosenttia, mikä tarkoittaa hieman alle 120 000 henkilöä (Kuvio 9).

Sosioekonomisen rakenteen muutos asuinalueella saattaa aiheuttaa ongelmia esimerkiksi silloin, kun pienten vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on suurta ja vuokralaisten kiinnittyminen asuinalueelle heikkoa. Pienten vuokra-asuntojen suuri asukasvaihtuvuus voi johtaa tilanteeseen, jossa asunnoista tulee vain läpikulkupaikkoja.

Haltian ym. (2019) mukaan vuokralaiset ovat omistusasujia halukkaampia vaihtamaan asuntoa lähitulevaisuudessa erityisesti alle 40-vuotiaiden yksin-asuvien joukossa. Yli 90 prosenttia vuokralaisista suunnittelee vaihtavansa asuntoa seuraavan viiden vuoden aikana. Omistusasujien kohdalla vastaava luku on 61 prosenttia, mikä on huomattavasti vuokra-asujia pienempi



Kuvio 9. Vuokrayksioissä asuvien henkilöiden lukumäärä ikäluokittain vuonna 2017 (Kannisto ym. 2019)

määrä. Yli 40-vuotiaista yksin vuokralla asuvista halusi seuraavan viiden vuoden vaihtaa asuntoa 59 prosenttia ja omistusasujista 42 prosenttia.

Yli 40-vuotiailla yksinasuvilla asunnon vaihtamisen todennäköisyys on siis omistus- ja vuokra-asujien kesken paljon lähempänä toisiaan kuin alle 40-vuotiailla. Vuokralla asuvat nuoret aikuiset ovat kaikista halukkaimpia vaihtamaan asuntoa. Suurin asunnon vaihtamiseen vaikuttava syy oli sekä alle että yli 40-vuotiailla asunnon sopiva koko. (Haltia ym. 2019).

Vuokra-asujat ovat halukkaita vaihtamaan asuntoa, jolloin pienten vuokra-asuntokeskittymien muodostumisessa yhtenä selkeänä vaarana on se, että vuokra-asuntovaltaisella asuinalueella asuvat ihmiset kiinnittyvät alueelle heikosti. Asukkaiden tiuha vaihtuvuus ei edistä asuinalueen tasapainoista kehitystä. Lyhytkestoiset vuokrasuhteet eivät myöskään luo kestävää pohjaa naapurisuhteiden luomiseen.

Naapurustosuhteet edustavat niin sanottuja heikkoja siteitä, jotka perustuvat ystävyyden sijasta henkilön tuntemiseen. Tärkeimmät ihmissuhteet eli vahvat siteet rakentuvat suurelta osin muihin elämämpiireihin kuin naapurustoon, esimerkiksi sukuun, työyhteisöön, harrastuksiin tai vanhoihin ystäviin. Kokonaisuuden kannalta myös heikot siteet ovat kuitenkin tärkeitä monipuolisemman informaation saannin kannalta. (Hirvonen 2013).

Hirvonen (2013) analysoi suomalaisten naapurustosuhteita asukaskyselyn pohjalta. Kyselyssä havaittiin, että vuokra-asukkailla on vähemmän sosiaalisia siteitä naapureiden kanssa kuin omistusasujilla. Tämän lisäksi kerrostaloissa asuvilla vuokra-asujilla oli reilusti vähemmän naapuriystäviä suhteissa omistusasujiin. Tulos vuokra-asujien vähäisemmistä naapurisuhteista selittyy osaltaan vuokralaisten korkeammalla liikkuvuudella, minkä takia heillä ei ole aikaa luoda pidemmän ajan naapurisuhteita toisin kuin omistusasujilla.

Kyselyssä havaittiin myös, että asuinpaikan urbaanisuus vaikuttaa naapurisuhteiden määrään negatiivisesti. Mitä suuremmasta kaupungista oli kyse, sitä vähemmän ihmisillä oli naapurisuhteita. Lisäksi nuoret ikäluokat ovat tutkimuksen valossa vähemmän kanssakäymisissä naapureidensa kanssa kuin vanhemmat ikäluokat.

Nuorempien ihmisten alhaisempi naapurisuhteiden määrä saattaa selittyä jossain määrin sillä, että sosiaalisia suhteita ylläpidetään yhä enemmän sosiaalisen median ja erilaisten viestipalvelujen avulla ilman fyysistä kontaktia. Hirvosen kyselyn perusteella näyttää siltä, että naapurustoon kaikista

heikkoiten kiinnittyvät suurten kaupunkien vuokrakerrostaloissa asuvat nuoret aikuiset. Tämä tulos on myös linjassa Haltian ym. (2019) tutkimuksen kanssa.

Omistusasumisen ulkoisvaikutukset

Pieniin asuntokeskittymiin liittyvien negatiivisten vaikutusten havaitsemiseksi on hyödyllistä tarkastella, eroavatko vuokra- ja omistusasujat jollain tavalla toisistaan. Hallintamuotojen välillä havaittavat erot voivat auttaa tunnistamaan vaikutuksia välittävät mekanismit, joten vuokra- ja omistusasujien välisen vertailun avulla voidaan pohtia pienten vuokra-asuntokeskittymien vaikutuksia.

Vuokra- ja omistusasujilla on erilaiset taloudelliset kannustimet huolehtia lähiympäristöstään. Voidaan olettaa, että omistusasujilla taloudellinen kannustin on suurempi, koska heidän asuntonsa arvo on vahvasti sidoksissa naapuruston ja lähialueen elinvoimaisuuteen. Vaikuttamalla naapuruston tulevaisuuden kehityssuuntaan omistusasujat pyrkivät varmistamaan oman asuntonsa vakaan arvonnousun.

DiPasquale ja Glaeser (1999) ovat tutkineet sosiaalisen pääoman ja paikallisten investointien suhdetta yhdysvaltalaisen ja saksalaisen aineiston avulla. Tulosten mukaan omistusasujien käyttäytyminen on erilaista verrattuna vuokralla asuviin ihmisiin. Omistusasujat kuuluvat todennäköisemmin muun muassa yleishyödyllisiin järjestöihin, tuntevat poliitikkoja ja äänestävät vaaleissa. Tutkijat eivät pystyneet rajoitteiden vuoksi mittaamaan suoraa kausaalivaikutusta, mutta he argumentoivat, että omistusasumisella ja sosiaalisella pääomalla on selkeä yhteys toisiinsa.

Coulson ja Li (2013) tarkastelevat omistusasumisesta aiheutuvia ulkoisvaikutuksia yhdysvaltalaisella kyselyaineistolla. He tutkivat sitä, heijastuvatko omistusasujien aiheuttamat mahdolliset positiiviset ulkoisvaikutukset asuinalueen hintatasoon. Tutkimustulosten mukaan omakotitaloalueilla, joilla on korkea omistusasumisaste, asunnot ovat merkittävästi kalliimpia kuin matalan omistusasumisasteen alueilla. Tulos antaa viitteitä siitä, että omistusasuminen aiheuttaa positiivisia ulkoisvaikutuksia, mikä heijastuu asuinalueen yleiseen hintatasoon.

Kortelainen ja Saarimaa (2015) tarkastelevat puolestaan, heijastuuko asuinalueen korkea omistusasumisaste asuntojen hintoihin Suomessa. Tutkijat käyttävät aineistona helsinkiläisiä kerrostaloasuntokauppoja ja Tilastokeskuksen ruututietokantaa, jonka avulla on mahdollista saada erilaisia

asuinaluetasoisia muuttujia. Kortelainen ja Saarimaa eivät löydä merkkejä siitä, että korkealla omistusasumisasteella olisi positiivisia vaikutuksia asuinalueen hintoihin Helsingissä.

On mahdollista, että Suomen aineistolla korkea omistusasumisaste ei vaikuta asuntojen hintoihin, koska omistusasujien kannustimet lähiympäristöstä huolehtimiseen ovat sidoksissa rakennustyyppiin. Kerrostaloasujilla ei ole samanlaisia kannustimia investoida lähiympäristöön kuin vaikkapa omakotitaloasujilla, jotka todennäköisemmin ovat vuorovaikutuksessa naapurien kanssa (E. Glaeser ja Sacerdote 2000).

Omistusasujien toiminta voi aiheuttaa myös negatiivisia ulkoisvaikutuksia, koska heillä on kannustin rajoittaa uusien asuntojen rakentamista lähialueelle ja estää liiketonttien kaavoitus omalle asuinalueelle. Omistusasuminen voi myös heikentää työvoiman liikkuvuutta aiheuttaa työttömyyttä (Oswald 1999).

Laamasen (2017) mukaan omistusasumisesta aiheutuvat positiiviset ulkoisvaikutukset kumoutuvat kokonaan kansantalouden tasolla mitattuna, koska omistusasujien heikompi liikkuvuus vaikeuttaa samaan aikaan myös muiden, samalla alueella asuvien ihmisten, mahdollisuuksia muuttaa lähemmäs työpaikkoja jäykistäen edelleen työmarkkinoita.

Kirjallisuuden valossa näyttää siltä, että omistusasumisesta aiheutuu sekä negatiivisia että positiivisia ulkoisvaikutuksia. Kokonaisuudessaan omistusasumisesta aiheutuvat positiiviset ulkoisvaikutukset näyttävät olevan minimaalisia. Samaan aikaan vuokra-asujat ovat muuttoalttiimpia ja tekevät lyhyempiä työmatkoja, mikä edistää työmarkkinoiden joustavuutta (Blanchflower ja Oswald 2013). Tutkimusten perusteella vuokra-asumisen keskittymiseen sinänsä ei voida osoittaa liittyvän merkittäviä negatiivisia ulkoisvaikutuksia.

Naapurustovaikutukset

Pienasuntojen rakentaminen on keskittynyt vahvasti tietyille alueille. Tämä rakentamisen keskittyminen voi vaikuttaa asuinalueen haluttavuuteen tai sosioekonomisen rakenteeseen. Pienet asunnot ovat usein vuokra-asuntoja, minkä takia ne ovat erityisen haluttuja nuorten aikuisten, pienituloisten, eläkeläisten ja opiskelijoiden keskuudessa. Tämän takia pienasuntojen rakentaminen muuttaa asuinalueen sosioekonomista rakennetta ja voi täten vaikuttaa myös asuinalueen yleiseen haluttavuuteen. Luonnollinen

kysymys tästä on se, aiheuttaako edellä kuvattu kehityskulku negatiivisia vaikutuksia asuinalueen tasolla asuntokannan muuttuessa.

Pienasuntojen keskittymisen vaikutuksia arvioitaessa naapurustovaikutuksiin liittyvä kirjallisuus tarjoaa arvokasta tietoa asuinalueen merkityksestä sen asukkaille. Naapurustovaikutuksia tutkiva kirjallisuus keskittyy mielenkiintoiseen mutta haastavaan kysymykseen siitä, onko asuinalueella itse näistä vaikutusta sen asukkaisiin, kun yksilökohtaiset tekijät otetaan huomioon.

Yksityiskohtaisemmin naapurustovaikutuksilla tarkoitetaan yleensä vaikutuksia, jotka ovat seurausta sosiaalisesta kanssakäymisestä ja vuorovaikutuksesta saman naapuruston asukkaiden kanssa. Naapurustovaikutukset voivat kattaa myös lähiympäristön ja -palveluiden vaikutukset ihmisten hyvinvointiin. Sosiaalinen kanssakäyminen muodostaa ulkoisvaikutuksia, jotka voivat olla positiivisia tai negatiivisia. (Saarimaa ja Eerola 2019).

Asuinalue voi vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen monella eri tapaa, mutta kirjallisuudessa esiin nostetaan usein vertaisryhmien ja roolimallien vaikutus. Vertaisryhmävaikutusta voi havainnollistaa esimerkiksi aktiivisella oppilaalla, joka kyselee opettajalta epäselviä asioita. Aktiivisen oppilaan ansiosta kaikki muutkin luokan oppilaat hyötyvät epäselvien asioiden selkiyttämisestä. Toisaalta häiritsevä oppilas aiheuttaa häiriötä myös muille oppilaille, jolloin koko luokan oppiminen kärsii, kun opettajan aika menee häiritsevän oppilaan kanssa. (Saarimaa ja Eerola 2019).

Naapurustovaikutusten taustalla olevia mekanismeja on tarkasteltu kirjallisuudessa ja mahdollisia vaikutuskanavia on tunnistettu useita. Eurooppalaisen viitekehysten kannalta tärkeimmät vaikutuskanavat liittyvät naapuruston sisäisiin tekijöihin, kuten roolimalleista tai vertaisryhmistä syntyviin ulkoisvaikutuksiin. Ulkoisia tekijöitä voivat olla puolestaan esimerkiksi asuinalueen heikot työmahdollisuudet tai heikot julkiset palvelut. (Galster 2007).

Naapurustovaikutuksiin liittyvä tutkimuskirjallisuus on keskittynyt vahvasti Yhdysvaltoihin, jossa on saatu merkitseviä naapurustovaikutuksia toisin kuin Euroopassa. Yhdysvalloissa saatujen tutkimustulosten yleistettävyyttä eurooppalaiseen viitekehykseen on vähintäänkin epäselvä. Yhdysvalloissa väestöryhmien alueellinen jakautuminen on voimakkaampaa ja tuloerot suuremmat verrattuna Eurooppaan, jossa valtioiden harjoittamalla tulonjakopolitiikalla on merkittävä, asuinalueiden eroja tasaava, vaikutus.

Hyvinvointivaltioiden rakenne eroaa myös valtioiden välillä huomattavasti Euroopassa, mikä tekee yleisten johtopäätöksiä tekemisestä hankalaa. (Kauppinen 2007).

Tulonjakopolitiikka tasaa usein merkittävästi tuloja ihmisten kesken, jolloin naapurustovaikutusten havaitseminen esimerkiksi aikuisiän tulojen avulla ei ole kovin suoraviivaista. Euroopassa asuinalueiden välisten pienten suhteellisten erojen takia naapurustovaikutusten tunnistaminen saattaa olla empiirisesti vaikeaa. Amerikkalaisissa tutkimuksissa puolestaan asuinalueiden välillä havaitaan huomattavia eroja, jolloin naapurustovaikutusten tunnistaminen on helpompaa.

Amerikkalaiset ja eurooppalaiset kaupungit eroavat myös kaupunkirakenteeltaan. Amerikkalaisissa kaupungeissa huono-osaisuus keskittyy usein keskusta-alueille, kun taas Euroopassa huono-osaisemmat alueet sijaitsevat keskusta-alueen ulkopuolella lähiöissä (Friedrichs ym. 2003). Yleisesti vallitseva käsitys tällä hetkellä on se, että naapurustovaikutukset ovat suurempia Yhdysvalloissa kuin Euroopassa (Nieuwenhuis ja Hooimeijer 2016). Empiiriset tulokset antavat viitteitä myös tähän suuntaan, vaikka tutkimusten lukumäärä onkin vielä hyvin alhainen (Howell 2019).

Empiirisessä tutkimuksessa haasteena on usein se, että asuinalueen aiheuttaman vaikutuksen eritteleminen (identifiointi) kaikista niistä muista tekijöistä, jotka myös osaltaan vaikuttavat selitettäviin muuttujiin (esim. tulotasoon, koulutukseen ja työttömyyteen), on hyvin haastavaa (Topa ja Zenou 2015). Perherakenteen tai muiden yksilöllisten ominaisuuksien täydellinen kontrollointi on vaikeaa, koska kotitalouksilla on yksityisillä asunomarkkinoilla mahdollisuus muuttaa vapaasti asuinalueelta toiselle (Oreopoulos 2003). Näistä haasteista johtuen naapurustovaikutuksiin liittyvä kirjallisuus ei ole päässyt yksimielisyyteen vaikutusten koosta tai niiden merkittävydestä (van Ham ym. 2018).

Pohjoisamerikkalaisten tutkimusten tuloksia

Taloustieteellisessä kirjallisuudessa suuri osa naapurustovaikutuksiin liittyvistä tuloksista on saatu hyödyntämällä 1990-luvulla Yhdysvalloissa toteutettua *Moving to Opportunity* -kokeilua. Kokeilussa korkean köyhyysasteen alueella kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa asuvat perheet saivat mahdollisuuden osallistua arvontaan, jossa osallistujat jaettiin satunnaisesti kolmeen ryhmään. Ensimmäiseen ryhmään (koeryhmä) valituille tarjottiin valtion kustantamaa etuseteliä asumiseen, sillä edellytyksellä, että perhe

muuttaa matalan köyhyysasteen alueelle (köyhyysaste alle 10 prosenttia). Toiseen ryhmään (section 8 -ryhmä) valituille tarjottiin valtion kustantamaa asumisen etuseteliä ilman ylimääräisiä ehtoja. Kolmas ryhmä toimi kontrolliryhmänä, joten heille ei tarjottu etuseteliä.

Moving to Opportunity -kokeilua ovat hyödyntäneet mm. Ludwig (2001), Kling ym. (2005) ja Kling ym. (2007). Kokeilua hyödyntäneissä tutkimuksissa ei löydetty tilastollisesti merkittäviä naapurustovaikutuksia taloudellisten muuttajien, kuten tulojen tai työllisyyden, osalta. Tutkimukset löytävät kuitenkin merkittäviä positiivisia vaikutuksia liittyen hyvinvointiin sekä henkiseen ja fyysiseen terveyteen.

Aikaisemmista tutkimuksista poiketen Chetty, Hendren ja Katz (2016) ovat löytäneet viitteitä merkittävistä naapurustovaikutuksista nuorille alle 13-vuotiaille lapsille, jotka muuttivat korkean köyhyysasteen alueelta matalan köyhyysasteen alueelle. Matalan köyhyysasteen alueelle muuttaneet lapset opiskelivat vanhempana todennäköisemmin lukiossa ja heillä oli merkittävästi korkeammat tulot aikuisiässä. Myös Chynin (2018) tutkimustulokset tukevat tätä tulosta. Viime aikaisten pohjoisamerikkalaisten tutkimustulosten mukaan asuinalue näyttää vaikuttavan nuorten lasten tulevaan työelämämenestykseen.

Tässä kontekstissa julkisin varoin tuettu asuminen tarjoaa hyvän viitekehysten arvioida naapurustovaikutuksia. Julkisesti tuetussa asumisessa edellä mainittua valinnanvapautta on usein rajoitettu jollain tapaa. Tästä syystä valikoituminen eri asuinalueille julkisin varoin tuetun asumisen kautta on satunnaista, koska asukkailla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa asunnon sijaintiin tai asuinalueeseen (Popkin ja Rosenbaum 1993). Oreopoulos (2003) on tutkinut naapurustovaikutuksia hyödyntämällä julkisesti tuettuja asumishankkeita Torontossa. Tutkimustulokset osoittavat, että asuinalueen laadulla ei ole merkitystä esimerkiksi työmarkkinoiden pitkän aikavälin lopputulemiin.

Julkisissa asumishankkeissa mukana olevia ihmisiä voidaan pitää jo itsessään erikoislaatuiseina ryhmänä (Topa ja Zenou 2015). Tästä syystä *Moving to Opportunity* -kokeilun avulla johdettuja tuloksia naapurustovaikutuksista ei voida yleistää koskemaan kaikilla heikoilla asuinalueilla asuvia ihmisiä (Durlauf 2004).

Sosiaalisten verkostojen vaikutuksia työmarkkinoihin on tutkinut Bayer ym. (2008). Yhdysvaltalaisista aineistoa käyttäen he osoittavat, että lähellä

asuvat naapurit työskentelevät todennäköisemmin samassa työpaikassa verrattuna muuten samankaltaisiin, kauempana asuviin, naapureihin. Tullos saattaa selittyä sosiaalisten verkostojen avulla. Lähellä asuvat naapurit vaihtavat keskenään informaatiota esimerkiksi avoimista työpaikoista, mikä nostaa todennäköisyyttä työskennellä samassa työpaikassa.

Korkean työttömyyden alueilla sosiaalisissa verkostoissa on vain vähän työssäkäyviä, jolloin työllistyminen on vaikeampaa suhteessa matalan työttömyyden alueisiin, jossa hyvät sosiaaliset verkostot auttavat uuden työpaikan saamisessa. Työmarkkinatulemien kannalta tutkimustulokset tukevat päätelmää siitä, että sosiaalisilla verkostoilla voi olla merkittävä vaikutus työllistymiseen ja ansiotuloihin. Nämä tulokset tukevat siis politiikkaa, jossa asuinalueiden eroihin kiinnitetään erityistä huomiota. Tässä suhteessa pienasuntojen rakentaminen vain tietyille alueille sisältää riskejä.

Tutkimustuloksia Euroopasta

Eurooppalaisessa viitekehyksessä sosiaalisten verkostojen vaikutusta tuloihin ovat arvioineet Galster ym. (2008). He tutkivat ruotsalaisia asuinalueita laajan pitkittäisaineiston avulla ja tarkastelivat matala-, keski- ja korkeatuloisten naapurien vaikutusta aikuisiän tuloihin. Miehillä, jotka eivät olleet kokoaikaisessa työssä, matalatuloiset naapurit toimivat negatiivisina ja keskituloiset positiivisina roolimalleina. Kokoaikatyössä oleville miehille puolestaan korkeatuloisten naapurien vaikutus oli positiivinen. Tulokset viittaavat siihen, että korkeamman tulotason ihmiset tarjoavat matalamman tulotason ihmisille pääsyn verkostoon, jonka kautta on mahdollista saada arvokasta informaatioita liittyen mm. avoimiin työpaikkoihin.

Roolimallien vaikutusta ovat puolestaan analysoineet Damm ja Dustmann (2014). He ovat tutkineet sitä, selittääkö nuoruudessa koettu rikollisuudelle altistuminen myöhemmällä iällä tapahtuvaa rikollisuutta. He käyttivät hyväkseen luonnollista koeasetelmaa 1986 ja 1998 välisenä aikana, kun Tanskaan tulleet pakolaiset sijoitettiin satunnaisesti eri asuinalueille.

Tutkijat löytävät vahvoja viitteitä siitä, että rikoksesta tuomittujen nuorten ihmisten osuus asuinalueella vaikuttaa positiivisesti rikostuomioiden todennäköisyyteen ja niiden lukumäärään myöhemmällä iällä. Estimoidut vaikutukset koskevat vain miehiä. Asuinalueella myöhemmällä iällä tapahtuvaan rikolliseen toimintaan vaikutti samalla asuinalueella asuvien rikollisten lukumäärä eikä esimerkiksi se, kuinka monta rikosta alueella oli tehty.

Åslund ym. (2011) ovat tutkineet asuinalueiden ominaisuuksien vaikutuksia maahanmuuttajien koulumenestykseen. Vaikutusten arviointi pohjautuu ruotsalaisten viranomaisen suorittamaan maahanmuuttajien satunnaiseen sijoittamiseen vuosien 1987 ja 1991 välisenä aikana. Åslundin ym. mukaan maahanmuuttajien sijoittaminen oli riippumaton yksilöllisistä ominaisuuksista, koska heillä ei ollut mahdollisuuksia vaikuttaa alkuperäiseen sijoituspaikkaan.

Tutkimustulokset osoittavat, että yhden keskihajonnan suuruinen lisäys korkeasti koulutettujen maahanmuuttajien suhteellisessa osuudessa asuinalueella nostaa peruskoulun todistuksen keskiarvoa maahanmuuttajilla 0,8 prosenttipistettä. Korkeasti koulutetut maahanmuuttajat toimivat siis samaan etniseen ryhmään kuuluville nuorille positiivisina roolimalleina.

Van der Klaauw ja van Ours (2003) ovat tutkineet sitä, miten asuinalue vaikuttaa siirtymisasteeseen työttömästä työnhakijasta takaisin työlliseksi Rotterdamissa. Tulosten mukaan työttömyysasteella ei ollut tilastollisesti merkitsevää negatiivista vaikutusta todennäköisyyteen siirtyä takaisin työlliseksi. Negatiivinen vaikutus havaittiin kantaväestön osalta vasta silloin, kun työttömyysaste ylitti 11 prosenttia. Kantaväestön ulkopuolisille tätä negatiivista vaikutusta ei havaittu ollenkaan. Mahdollisten identifiointiongelmien takia tutkimustuloksista ei voida vetää kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

Kauppinen (2007) on tutkinut naapurustovaikutuksia liittyen nuorten koulutusvalintoihin Helsingissä. Mielenkiinnon kohteena on erityisesti se, onko asuinalueella vaikutusta toisen asteen tutkinnon suorittamiseen tai sen tyyppiin. Keskeinen havainto oli, että toisen asteen tutkinnon suorittamiseen liittyvät alueelliset erot selittyvät pääasiassa alueen sosioekonomisella rakenteella, mikä ei anna viitteitä naapurustovaikutuksista. Vanhempien koulutustasolla on suuri vaikutus siihen, minkä tyyppisen toisen asteen tutkinnon nuori suorittaa. Koulutusasteen noustessa todennäköisyys suorittaa lukio suhteessa ammattikouluun kasvaa jyrkästi.

Kauppisen (2007) tutkimustuloksista käy kuitenkin ilmi myös se, että myös naapurustolla on vaikutusta toisen asteen koulutustyyppiin. Tämä voi olla merkinä pehmeämmistä naapurustovaikutuksista, jotka eivät näy toisen asteen suorittamisasteessa vaan koulutustyyppin valinnassa. Kauppinen argumentoi, että tutkimustulos kertoo enemmän suomalaisesta viitekehyksestä kuin naapurustovaikutuksista yleisesti. Selkeiden

naapurustovaikutusten puuttuminen saattaa johtua nimenomaan suomalaisesta hyvinvointivaltiosta, joka vahvasti tasaa tuloja eri ihmisten välillä.

Viime aikaisesta naapurustovaikutuksia käsittelevässä kirjallisuudesta esiin voidaan nostaa Galsterin ym. (2016) tekemä tutkimus, jossa he tutkivat asuinalueen tulorakenteen ja aikuisten vuositulojen kehityskaaren välistä yhteyttä ruotsalaista paneeliaineistoa hyödyntäen. Tutkijat rakentavat ekonometrisen mallin, jonka avulla he pyrkivät kontrolloimaan mahdollisimman hyvin havaitut ja havaitsemattomat tekijät eri yksilöiden välillä. Tutkimuksen johtopäätös on se, että asuinalueen tulorakenne vaikuttaa aikuisten tulojen tulevaan kehityskaareen.

Tulojen kehitys riippui hyvin heterogeenisellä tavalla mm. sukupuolesta, tuloista ja etnisyydestä. Tutkijat havaitsivat, että muutokset asuinalueen tulorakenteessa pieni- ja suurituloisten osuuden suhteen vaikuttivat erityisesti pienituloisten asukkaiden tulojen kehityskaareen. Kuitenkaan muutoksilla pieni- ja keskituloisten osuudessa asuinaluetasolla ei ollut merkitystä pienituloisten asukkaiden tuloihin tulevaisuudessa. Galsterin ym. (2016) mukaan tulokset antavat vahvoja perusteita kiinnittää huomiota eri asuinalueiden välisten tulojen tasapainoiseen rakenteeseen. Lisäksi he arvioivat, että naapurustovaikutusten mittaaminen tarvitsee menetelmiä, jotka ottavat erilaiset heterogeeniset vaikutukset huomioon. Saattaa olla, että naapurustovaikutukset ovat enemmänkin epälineaarinen kuin lineaarinen prosessi (Galster ym. 2015).

Asuntomarkkinoiden sääntely

Pienten asuntojen rakentamisesta esiin nousseisiin mahdollisiin ongelma-kohtiin voidaan puuttua lisäämällä asuntomarkkinoiden sääntelyä. Tässä yhteydessä asuntomarkkinoiden sääntelyllä tarkoitetaan toimintaa, jolla rajoitetaan maankäyttöä tai muulla tavalla asuntotarjontaa. Lähtökohtaisesti julkisen sektorin puuttumisella markkinoiden toimintaan voi olla sekä hyötyjä että haittoja, joten sääntelyä itsessään ei voida pitää yhteiskunnan kannalta positiivisena tai negatiivisena asiana (Gyourko ja Molloy 2015).

Suomessa maankäyttöä ja rakentamista ohjataan ja rajoitetaan monitasoisella hierarkkisella kaavoitusjärjestelmällä, johon kuuluvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunta-, yleis- ja asemakaava. Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132) ohjaa maankäytön suunnittelua ja määrittää institutionaalisen kehikon, jonka puitteissa kunnat (yleiskaavoitus ja asemakaavoitus, rakennusvalvonta ym.), maakunnat (maakunta-kaavoitus) ja valtio

(valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet) säätelevät ja ohjaavat rakentamista sekä muuta maankäytön muutosta. (Antikainen ym. 2017).

Osittain sääntely on siis valtakunnallista, mutta pääasiassa sääntelystä ja maankäytöstä päätetään paikallisella tasolla. Paikallinen sääntely vaikuttaa niin asuinrakennusten sijaintiin, määrään kuin rakennustyyppiinkin. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa rakennetun ympäristön tarjontaan esimerkiksi rakennuskorkeutta tai rakentamiseen käytettävissä olevien tonttien lukumäärää rajoittamalla. Maankäytön sääntely nostaa asuntojen hintoja, vähentää rakentamista, heikentää tarjonnan hintajoustoa sekä lisää asuntojen hintojen vaihtelua. Asuntomarkkinoiden sääntelyä koskevan empiirisen tutkimuksen perusteella sääntelyn luomat rajoitteet voivat aiheuttaa melko laaja-alaisia tehokkuustappioita. Sääntelyllä on useiden tutkimusten perusteella havaittu olevan merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoihin ja etenkin asuntojen tarjontaan. (Cheshire 2012; Gyourko ja Molloy 2015).

Gyourkon ja Molloyn (2015) mukaan paikallinen maankäyttöpolitiikka rajoittaa asuinalueiden kehittymistä, kun asuntojen kokoa ja tyyppiä rajoitetaan. Rajoitukset lisäävät rakennushankkeiden kustannuksia luoden kiilan myyntihinnan ja rakennuskustannusten välille. Esimerkiksi Glaeser ym. (2005) esittävät, että suuri ero asuntojen hintojen ja rakentamisen rajakustannusten välillä on selkeä merkki siitä, että asuntomarkkinat ovat tiukasti säädeltyjä. Tutkijat perustavat väitteensä tutkimukseensa Manhattanin asunto-osakeyhtiöiden hinnoista. Tutkimuksen perusteella rakennuskorkeuden tulisi kasvaa pisteeseen, jossa yhden lisäkerroksen rakentamisesta koitua rajakustannus vastaa keskimääräisiä kustannuksia ja markkinahintaa, mikäli sääntelyä ei olisi. Markkinahinnan ja rajakustannuksen välisen erotuksen avulla tutkijat arvioivat säänneltyjen ja sääntelemättömien asuntojen välistä hintaeroa. Vuosien 1984-2002 aineiston perusteella tutkijat arvioivat Manhattanin asuntohintojen olevan 2000-luvun alussa ainakin 50 prosenttia korkeammat, kuin mitä hinnat olisivat olleet ilman sääntelyä. Tutkimuksen ongelmana on kuitenkin, että se yliarvioi sääntelyn vaikutusta, mikäli kilpailu rakennuttamisessa ei ole täydellistä tai jos käytetty aineisto ei täysin vastaa rakentamisen rajakustannuksia.

Hilber ja Vermeulen (2014) ovat puolestaan tutkineet tarjonnan rajoittamisen vaikutusta asuntojen hintoihin Englannissa. Asuntohintojen arviointi perustuu vuosien 1974-2008 paneeliaineistoon, jossa yhdistyvät tiedot asuntojen hinnoista, ansiotuloista sekä paikallisten

suunnitteluviranomaisten rajoituksista ja päätöksistä. Tutkimustulosten mukaan asuntojen hinnat olisivat olleet Englannissa vuonna 2008 ilman sääntelyä keskimäärin 35 prosenttia matalampia. Tutkijat toteavatkin, että sääntely on ollut tärkeässä osassa nostamassa asumisen hintaa ja johtanut siihen, että etenkin Lontoon ja eteläisen Englannin alueilla varsinkin nuoret joutuvat ponnistelemaan, jotta pystyvät hankkimaan itselleen sopivan asunnon. Lisäksi sääntely on lisännyt huomattavasti asuntojen hintojen vaihtelua.

Glaeserin ym. (2005) sekä Hilberin ja Vermeulenin (2014) empiiristen tutkimusten mukaan sääntely voi siis vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vaikutus voi tutkimusten mukaan olla suurta. Turner ym. (2014) puolestaan arvioivat maankäytön sääntelyn vaikutusta maan arvoon ja hyvinvointiin. Tutkijat jakavat maankäytön sääntelyn vaikutukset kolmeen kategoriaan. Ensinnäkin sääntely voi vaikuttaa sääntelyn kohteena olevan tontin arvoon, mikä heijastuu sääntelyn luomien rajoitusten aiheuttamina kustannuksina tontin omistajalle. Toiseksi sääntely voi aiheuttaa naapuritontin asukkaille joko positiivisia tai negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Kolmanneksi rakentamisen sääntely vaikuttaa asuntojen tarjontaan, jos tonteille rakennetaan sääntelyn vuoksi vähemmän kuin mitä ilman sääntelyä olisi rakennettu tai jos osa tonteista jää sääntelyn vuoksi rakentamatta.

Useat tutkimukset osoittavat, että maankäytön sääntely pienentää asuntojen tarjonnan hintajoustoa. Esimerkiksi Glaeser ja Gyourko (2018) kuvailevat, että kevyesti säännellyillä asuntomarkkinoilla asuntojen tarjontakäyrä on suhteellisen vaakasuora, kun taas tiukasti säännellyillä markkinoilla tarjontakäyrä jyrkkenee. Sääntelyn lisääminen tekee siis asuntojen tarjonnasta joustamattomampaa.

Myös Green ym. (2005) ovat tutkineet asuntomarkkinoiden sääntelyn yhteyttä asuntojen tarjonnan hintajoukseen. Tutkijat estimoivat asuntotarjonnan hintajoukon yhteensä 45:lle Yhdysvaltojen kaupunkialueelle vuosien 1979-1996 vuosittaisella aineistolla. Tutkimuksen tulosten perusteella tiukasti säännellyillä metropolialueilla tarjonnan hintajoukso on pieni. Kevyesti säännellyillä alueilla hintajoukso kuitenkin vaihtelee; alueen kasvaessa nopeasti hintajoukso tapaa olla korkea, mutta hitaasti kasvavilla alueilla hintajoukso on usein matala.

Saiz (2010) jakaa muiden tutkijoiden ohella näkemyksen sääntelyn yhteydestä asuntojen arvoon, mutta keskittyy tutkimaan maantieteellisten rajoitteiden yhteyttä asuntojen tarjonnan joustavuuteen. Saizin mukaan

rakennusmääräysten ohella maantieteelliset rajoitteet, kuten vesistöt tai vuoret, rajoittavat uusien asuntojen rakentamista, pienentävät asuntotarjonnan hintajoustoa ja nostavat asumisen hintaa.

Asuntomarkkinoiden sääntelyn nähdään näin ollen vaikuttavan asuntojen tarjontaan ja asumisen hintoihin etenkin kaupunkialueilla. Asuntojen kysynnän ollessa suurta asuntojen rakentamisen rajoittaminen nostaa hintoja. Kysynnän kasvu ja hintojen nousu heijastuvat myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitykseen. Vuokrasääntelyä ei kuitenkaan pidetä tehokkaana ratkaisuna vuokrien hillitsemiseksi, sillä esimerkiksi Andrews ym. (2011) mukaan vuokrasääntely voidaan yhdistää asuntojen vähäisempään määrään ja heikompaan laatuun eri OECD:n jäsenvaltioissa. Vuokrasääntelyn hyödyt vuokralaisille ovat kuitenkin epäselviä, sillä ei ole selvää näyttöä, että keskimääräiset vuokrat olisivat alhaisempia tiukemmin säännellyissä maissa kuin muualla.

Glaeser ja Gyourko (2018) nostavat esiin sääntelyn lisäksi nykyisten asunnonomistajien merkityksen uudistuotannon rajoittamisessa; asunnonomistajilla on vahva kannustin suojella omistamansa asunnon arvoa ja täten rajoittaa uusien asuntojen tarjontaa asuinalueella. Tämä luo osaltaan suuren haasteen asuntomarkkinoiden sääntelyn keventämiseen, sillä nykyiset asunnonomistajat eivät tahdo lisää edullisempia asuntoja, vaan asuntonsa arvon kasvavan.

Asuntomarkkinoiden sääntelyyn liittyvää tutkimusta on tehty etenkin Yhdysvalloissa, jossa sääntely eroaa Suomeen verrattuna. Siksi tutkimusten johtopäätöksiä ei voida suoraan yleistää koskemaan Suomen tilannetta. Sääntelyn määrittelemisen myös alueittain on vaikeaa, sillä erilaisia rajoitteita on lukuisia ja sääntelyn vaikutusten tunnistaminen sekä erottaminen muista asuntojen tarjontaan ja hintaan vaikuttavista tekijöistä on haastavaa (Gyourko ja Molloy 2015).

Sääntelyn vaikutuksesta Suomen asuntomarkkinoihin on hankala vetää mitään tarkkoja johtopäätöksiä, mutta empiiriset tutkimustulokset antavat vahvoja viitteitä siitä, että sääntelyllä voi olla suuriakin negatiivisia vaikutuksia asuntomarkkinoihin.

Alueellinen eriytyminen

Alueellinen eriytyminen voidaan nähdä joko positiivisena tai negatiivisena kehityksenä. Negatiivinen näkökulma painottaa sitä, että alueiden välinen eriytymiskehitys, mikä näkyy esimerkiksi huono-osaisuuden

kasautumisena, on yhteiskunnan kannalta haitallista. Positiivisesta näkökulmasta tarkasteltuna erilaisten alueiden olemassaolo puolestaan mahdollistaa sen, että erityyppisille ihmisille ja asukasryhmille löytyy erilaisia, kunakin ryhmän preferenssejä vastaavia, asuinalueita, joilla viihdytään. (Ala-Mantila 2018).

Pienasuntojen rakentamista voidaan peilata molempien näkökulmien kautta. Esimerkiksi yksiöiden rakentaminen lisää pienten asuntojen tarjontaa, mikä laskee niiden hintoja ja vähentää asumiskustannusten nousupaineita. Ruotsissa pienten asuntojen puute on noussut suureksi ongelmaksi yksinasuvien kohdalla ja ongelmaan on haettu ratkaisua tukemalla rahallisesti pienasuntojen tuotantoa (Terämä ym. 2018). Toisaalta pienten asuntojen voimakas rakentaminen voi osaltaan lisätä alueellista eriytymistä, jos jollain asuinalueella asuntotarjonta on vain pienten asuntojen varassa. Seuraavaksi tarkastellaan, kuinka laaja-alaista alueellinen eriytyminen on Suomessa ja mitä vaikutuksia sillä on laajemmin yhteiskuntaan.

Suomessa alueellista eriytymistä on tutkittu viime vuosina etenkin Helsingin ja Turun seuduilla. Helsinginseudulla alueellista eriytymistä ovat tarkastelleet mm. Vilkama (2011), Vilkama ym. (2014) sekä Kortteinen ja Vaattovaara (2015). Pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tutkimustietoa on suhteellisen vähän. Rasinkangas (2013) on tutkinut sosiaalista eriytymistä Turun kaupunkiseudulla.

Vilkama ym. (2014) ovat tutkineet asuinalueiden välisten erojen kehitystä pääkaupunkiseudulla vuosina 2002–2012. Tutkimuksen keskipisteessä on kysymys siitä, miten alueellinen eriytyminen on pääkaupunkiseudulla kehittynyt ja onko alueiden välillä havaittavissa toisistaan eriäviä muutostrendejä. Kehityssuuntia tarkasteltiin mm. tulotason, kantaväestön koulutustason, työttömyysasteen ja vieraskielisten osuuden suhteen.

Tutkimustulosten mukaan alueellinen eriytyminen on rakenteeltaan suhteellisen vakiintunutta. Alueelliset erot ovat säilyneet ennallaan ja osin jopa vahvistuneet. Vilkama ym. mukaan yleinen koulutus- ja tulotason nousu on heijastunut myönteisesti koko seudulle. Muutosnopeus on kuitenkin ollut ylemmän tulo- ja koulutustason alueilla vahvempaa kuin matalamman tason alueilla, minkä takia alueelliset erot ovat tässä suhteessa kasvaneet. Työttömyyden suhteen tarkasteltuna samanlaista kehityssuuntaa ei ole havaittavissa.

Vilkama ym. (2014) tarkastelevat tutkimuksessaan myös sitä, missä määrin alueiden rakenteellisia eroja voidaan selittää alueiden asuntokantaan ja sijaintiin liittyvillä tekijöillä. Tulokset osoittavat, että asuntokanta ja sijaintiin liittyvät tekijät selittävät suuren osan alueiden sosioekonomisista ja etnisistä eroista. Eriytymiskehityksen vakiintuneesta luonteesta huolimatta pääkaupunkiseudulla on pieni joukko alueita, jotka ovat jääneet kehityksestä jälkeen. Kaikki suhteelliselta asemaltaan heikompaan kymmenykseen pudonneet alueet ovat pääasiassa asuntokannaltaan vuokrakerrostalovaltaisia. Alueiden asuntokantarakenteessa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, jotka selittäisivät niiden aseman heikkenemisen. Vilkama ym. arvioivat, että näitä heikompaan kymmenykseen pudonneita alueita ei ole kehitetty samaa tahtia muiden alueiden kanssa.

Esimerkiksi Vantaalla vuokravaltaisilla alueilla on jonkin verran enemmän pienituloisia, työttömiä ja matalammin koulutettuja. Uusilla kerrostaloalueilla ei kuitenkaan näytä olevan vahvaa yhteyttä vuokravaltaisuuden ja pienituloisuuden kanssa, mikä saattaa kuvastaa uusien asuinalueiden monipuolisempaa asuntokantaa. Uusille alueille on rakennettu myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joihin asukkaita ei valita sosiaalisin perustein. Vuokra-asuntojen suuri määrä tietyillä alueilla saattaa vaikuttaa siihen, millaiseksi asuinalueet tulevaisuudessa kehittyvät. Asuntojen hallintajakaumaan on hyvä kiinnittää huomiota, koska se asettaa puitteet sille minäkälaiseksi asuinalue ajan kuluessa kehittyä. (Ala-Mantila 2018).

Vapaarahoitteinen vuokra-asuntorakentaminen saattaa lisätä asuinalueiden välisiä eroja erityisesti alueilla, joissa on jo ennestään paljon vuokra-asumista. Näissä taloissa asukasvaihtuvuus on moninkertainen kaupungin vuokra-asuntoihin verrattuna ja havaitut ongelmat selvimpiä. Lisäksi samoilla alueilla saattaa olla ARA-rajoituksista poistuneita 1960–70-luvun vuokrataloja, jotka ovat päätyneet yksityisille asuntosijoittajille, jotka ovat vuokranneet asuntojaan etenkin sosiaalitoimen asiakkaille. Tämä kehityssuunta on vaikeuttanut asuntoviranomaisille välittyvän kokonaiskuvan muodostamista alueiden kehityspiirteistä. Turussa on jo 2000-luvun aikana vuokra-asuntorakentaminen painottunut muuhun kuin kaupungin tuotantoon, mutta suurin huoli kehityssuunnasta on Helsingissä. (Saikkonen ym., 2018.)

Pienten asuntojen rakentamisella vaikutetaan suoraan asuinalueen houkuttelevuuteen, koska asuntokanta ohjaa asuinalueen sosioekonomisen rakenteen kehittymistä pidemmällä aikavälillä. Tässä suhteessa on tärkeää

rakentaa monipuolista asuntokantaa niin hallintamuodon kuin asuntojen pinta-alan suhteen, jotta eri asuinalueet näyttäytyvät houkuttelevana vaihtoehtona mahdollisimman monenlaisille ihmisille.

Asuntorakentamisella on siis mahdollista vaikuttaa asuinalueen sosioekonomiseen rakenteeseen, mutta tätä kautta tapahtuva muutos on hidasta. Uusilla asuinalueilla kehityskulku voi olla nopeampaa, jos olemassa olevaa asuntokantaa on vähän. Uusien asuntojen ja asuinalueiden rakentaminen voi vaikuttaa myös vanhojen asuinalueiden houkuttelevuuteen, jos alueiden keskinäinen suhteellinen asema muuttuu.

Rasinkangas (2013) tarkastelee sosiaalista eriytymistä Turun kaupunkiseudulla. Tulokset ovat linjassa aikaisemman kotimaisen kirjallisuuden kanssa. Turun kaupunkiseudulla on havaittavissa samankaltaista alueellista eriytymistä kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, vaikka sosiaalinen stratifikaatio poikkeaa monelta osin pääkaupunkiseudusta. Esimerkiksi korkeasti koulutettujen asukkaiden asumisvalinnat ovat myös olleet yksi eriytymistä vahvistanut tekijä. Tämän kehityksen seurauksena kaupunkiseudulle on muodostunut samankaltaisia sosiaalisen aluerakenteen mukaisia jakoja kuin pääkaupunkiseudulla. Vaikka tietyt alueet ovatkin jääneet jälkeen muista, ei silti voida puhua mistään laajemmasta kokonaisten alueiden taantumisesta, vaan pikemminkin alueellisista köyhyystaskuista.

Saikkonen ym. (2018) tutkivat alueellista eriytymistä kolmella kaupunkiseudulla Helsingissä, Turussa ja Tampereella vuosien 2005 ja 2014 välillä. Tutkimuksen johtopäätös on se, että postinumerotasolla tarkasteltuna suuria muutoksia tällä ajanjaksolla ei ole tapahtunut: huomattavan korkea alueellista eriytymistä ei voida havaita.

Päätöksentekijät ja tutkijat ovat olleet pitkään siinä käsityksessä, että heikoilla asuinalueilla on negatiivinen vaikutus siellä asuvien ihmisten mahdollisuuksiin elämässä, riippumatta yksilöiden erilaisista ominaisuuksista (Manley ym. 2011). Naapurustovaikutuksista on olemassa laaja-alaista tutkimustietoa liittyen mm. koulupudokkaisuun (Overman 2002); pärjäämiseen lapsuusaikana (Galster ym. 2007); työpaikan saamiseen (van der Klaauw ja van Ours 2003) ja sosiaaliseen eriytymiseen (Buck 2001).

Päätöksentekijät ovat vastanneet empiirisesti havaittuihin negatiivisiin naapurustovaikutuksiin toimilla, jotka pyrkivät vähentämään köyhyyden voimakasta alueellista keskittymistä mm. sosiaalisen sekoittamisen avulla. Havaituista naapurustovaikutuksista huolimatta, kirjallisuudessa on viime

aikoina yhä vahvemmin kyseenalaistettu ajatus siitä, että heikoilla asuinalueilla itsessään olisi jonkinlainen negatiivinen vaikutus siellä asuviin ihmisiin ja heidän mahdollisuuksiinsa elämässä. (Manley ym. 2011).

Kaavoitus- ja asuntovirkamiesten toimintakulttuurin jatkumon lisäksi ovat myös kaikki poliittiset ryhmittymät jakaneet suhteellisen vankkumattomasti harjoittamansa politiikan puolustamisen. Asuntovirkamiehet puolustavat sekoittamispolitiikkaa sillä, että se on ainoa keino ylläpitää jonkinlaista alueellista kontrollia asukasrakenteen suhteen ja tietoutta vuokratulojen sosiaalisen elämän tilanteesta. (Saikkonen ym., 2018.)

Cheshire (2007) argumentoi, että sosiaalinen sekoittaminen ei todellisuudessa vahvista heikko-osaisten mahdollisuuksia yhteiskunnassa. Hänen mukaansa yhteiskunnan tasapainoista kehitystä pitäisi edistää ihmisiin kohdistettujen toimenpiteiden avulla eikä harjoittamalla sosiaalista sekoittamista. Alueellinen eriytyminen ei aiheuta epätasa-arvoisuutta, vaan se vain heijastelee yleisestä taloudellisesta epätasa-arvoisuutta yhteiskunnassa. Cheshiren mukaan matalatuloiset ihmiset asuvat huonommilla asuinalueilla, koska heillä ei ole varaa asua muualla. Hänen mukaansa ongelman ydin on köyhyys, joka ajaa ihmiset asumaan heikolle alueille.

Yhteenveto

Tässä luvussa tarkasteltiin, mitä taloustieteellinen tutkimuskirjallisuus sanoo pienistä asunnoista. Kirjallisuuskatsaus paljasti, että vaikka aihe on ajankohtainen, sitä ei ole laajalti tutkittu. Tutkimuskirjallisuutta pienten asuntojen keskittymisen vaikutuksista ei ole siis juurikaan saatavilla.

Tämä puutteen korjaamiseksi aiheita lähestyttiin ilmiötä muuten sivuavan tutkimuskirjallisuuden kautta. Näitä aiheita olivat ulkoisvaikutukset, naapurustovaikutukset, alueellinen eriytyminen ja sääntelyn vaikutus. Näiden aiheiden tutkimustulosten pohjalta voidaan todeta, että pienasuntojen laaja-alainen keskittyminen tietyille asuinalueille voi sisältää merkittäviä negatiivisten ulkoisvaikutusten riskejä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti joidenkin asukasryhmien aikuisiän tuloihin tai työmarkkinamenestykseen.

Naapuruston asukkaiden keskeinen vuorovaikutus synnyttää ulkoisvaikutuksia, jotka voivat olla positiivisia tai negatiivisia. Näiden naapurustovaikutusten laajuudesta ja merkittävydestä ei ole vallitsevaa yksimielisyyttä, mutta vaikutuksia nähdään olevan asuinalueiden kehitykseen ja alueelliseen eriytymiseen.

Pienissä vuokra-asunnoissa asuu suuri määrä opiskelijoita ja nuoria aikuisia, jotka usein muuttavat isompiin asuntoihin myöhemmällä iällä. Tällöin useista pienistä asunnoista koostuvissa taloyhtiöissä tai asuinalueilla, joille on rakennettu paljon pieniä asuntoja, voi olla muita kiinteistöjä ja asuinalueita suurempi asukasvaihtuvuus. Kun vuokra-asujat vaihtuvat usein, naapurisuhteet voivat kärsiä. Naapurisuhteet ovatkin kaikkein heikoimpia juuri suurten kaupunkien vuokra-asujilla (Hirvonen 2013).

Jos naapureiden välinen vuorovaikutus jää vähäiseksi vilkkaan asukasvaihtuvuuden ja suuren vuokra-asuntokannan vuoksi, jäänee myös asuinalueilla positiivisten ulkoisvaikutusten hyöty pienemmäksi. Positiivisena ulkoisvaikutuksena on esimerkiksi raportoitu, että omistusasujilla on vuokra-asujia suurempi kannustin huolehtia asuinalueen ympäristöstä, jolloin etenkin omistusasuntovaltaisilla pientaloalueilla ympäristöstä huolehditaan jo asuntojen arvonnousunkin turvaamiseksi. Kerrostalovaltaisilla asuinalueilla, joille on sijoittunut paljon vuokra-asuntoja, ympäristöstä huolehtiminen ei siis välttämättä ole yhtä aktiivista.

Empiirinen evidenssi omistusasumisen ulkoisvaikutuksista on kuitenkin ristiriitaista. Kirjallisuudessa on myös esitetty, että omistusasujien toimet naapurustossa saattavat tuottaa negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Omistusasujat haluavat turvata asunnon hinnannousun esimerkiksi vastustamalla uusien asuntojen rakentamista ja liiketonttien kaavoittamista lähialueelle, jolloin asuntojen tarjonta tai uusien yritysten määrä ei lisäännä, mikä puolestaan näkyy korkeampina vuokrina ja uusille asukkaille korkeampina hintoina sekä talouden heikompana aktiviteettina. Samaan aikaan omistusasumisen on todettu jäykistävän esimerkiksi työmarkkinoiden toimintaa. Näitä tuloksia vasten vuokra-asuntojen rakentamista ei voida pitää mitenkään haitallisena kehityksenä.

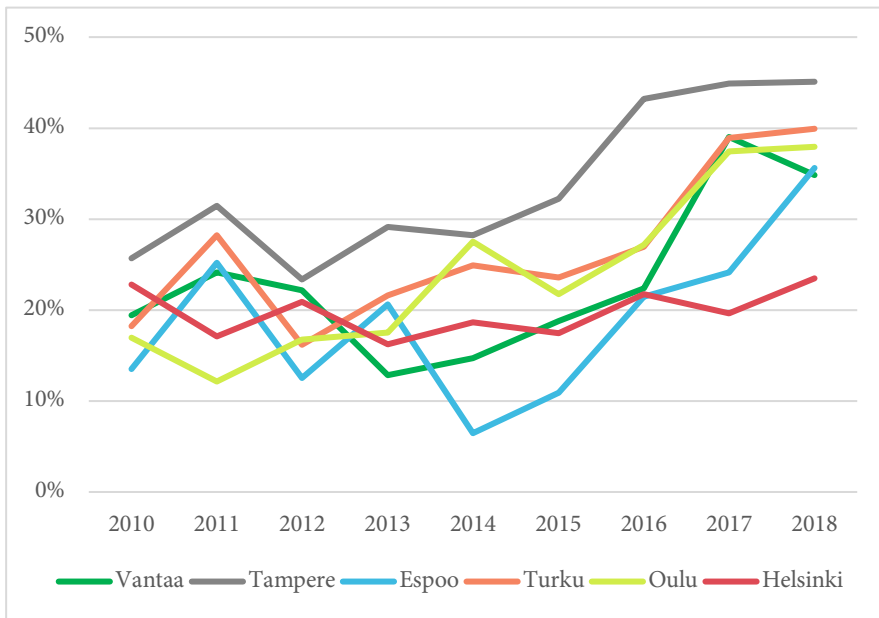
Yhtäältä asuntojen korkeat hinnat ja toisaalta asumispreferenssien muutokset voivat vaikuttaa jatkossakin vuokra-asumisen suosion kasvamiseen etenkin tiiviisti rakennetuilla keskusta-alueilla. Kun kaupunkikeskustojen kahvilat ja muut palvelut yleistyvät asukkaiden mielikuvissa olohuoneina, oman asunnon tilantarve vähenee. Kaupunkikeskustojen alueilla pienten asuntojen kysyntä on voimakasta, eikä niiden täydennysrakentamisen myötä kasvavan osuuden pitäisi aiheuttaa ongelmia. Rakentamalla pieniä asuntoja tonttimaalle, jota kaupunkikeskustoissa on niukasti tarjolla, saadaan alueelle myös määrällisesti enemmän asuntoja, jolloin useampi asunonetsijä löytää keskustasta itselleen kodin.

4 Pienet asunnot 2010-luvulla

Kaupungistuminen näkyy Suomessa tällä hetkellä erityisesti pienten asuntojen suurena kysyntänä kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun lisäksi väestö muuttaa Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseuduille. Kasvaneeseen kysyntään on viimeisen viiden vuoden aikana vastattu rakentamalla erityisesti yksiöitä.

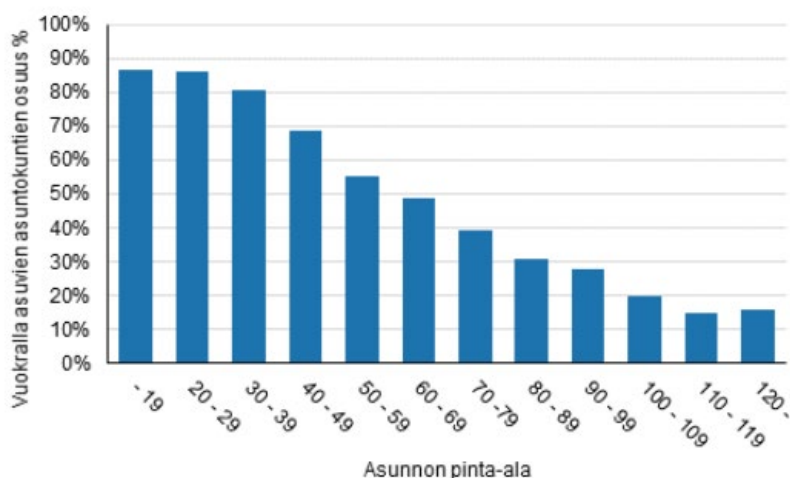
Vantaalla yksiöille myönnettyjen rakennuslupien määrä on ollut poikkeuksellisen suuri jo monena vuonna. Viime vuonna Tampereella myönnettiin kuitenkin eniten lupia yksiöille samaan aikaan, kun muissa kaupungeissa lupamäärät kääntyivät jo laskuun. Helsingissä lupia yksiöille myönnettiin vasta neljänneksi eniten viime vuonna, mikä kertoo yksiörakentamisen laajuudesta koko maan tasolla. (Kannisto ym. 2019).

Pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna valmistuneiden yksiöiden suhteellinen osuus kasvukeskuksissa on noussut vasta parin viime vuoden aikana keskiarvon yläpuolelle (Kuvio 10). Yleisestä kehityssuunnasta on kuitenkin poikennut Helsinki, jossa yksiöiden suhteellinen osuus on pysynyt 2010-luvulla hyvin vakalla tasolla noin 20 prosentin tuntumassa. Tampereella yksiöiden osuus on ollut koko 2010-luvun ajan kaikista suurin. Tampereella yksiöiden suhteellinen osuus nousi vuonna 2016 aikaisempia vuosia selkeästi korkeammalle 45 prosentin tasolle. Oulussa, Turussa ja Vantaalla yksiöosuudet seurasivat Tampereen kehityssuuntaa seuraavana vuonna: kaikissa näissä kaupungeissa yksiöiden osuus nousi hieman alle 40 prosenttiin. Espoossa yksiöosuuden samankaltainen nousu nähtiin vasta vuonna 2018. Tarkastelun kohteena olevien kaupunkien joukossa Helsinki on siis ainoa, jossa havaittavaa yksiöosuuden nousua ei ole tapahtunut.



Kuvio 10. Valmistuneiden yksiöiden suhteellinen osuus asuntotuotannossa 2010-luvulla. Lähde: kaupunkien asuntotuotantotilastot.

Vuosien 2010-2014 suurissa kaupungeissa yksiöiden osuus oli keskimäärin 20 prosenttia. Vuosien 2015-2018 aikana yleinen trendi on ollut se, että yksiöiden osuus on kasvanut; keskimäärin yksiöitä rakennettiin tällä ajanjaksolla noin 30 prosenttia. Kun Helsingin vakaata yksiöosuuden kehitystä ei huomioida, näyttää suurten kaupunkien yksiöosuuksien kehitys hyvin samankaltaiselta: yksiöiden suhteellinen osuus uudistuotannossa on noussut selkeästi 2010-luvun aikana.



Kuvio 11. Kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien asuntokuntien osuudet eri pinta-alaluokissa vuonna 2017 (Suomen virallinen tilasto (SVT), 2017).

Pienten asuntojen kysyntää etenkin suurilla kaupunkiseuduilla ovat kasvattaneet suuret trendit, kuten kaupungistuminen ja yksinasumisen yleistyminen. Pienten asuntojen tarjonta on puolestaan kasvanut kerrostaloasuntojen rakentamisen myötä. Yleisesti ottaen pienissä kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien osuus on hyvin suuri: Alle 40 neliömetrin kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien osuus on yli 80 prosenttia (Kuvio 11).

Pienten asuntojen osuus asuntotuotannosta case-alueilla

Pienten asuntojen suuri osuus uusilla kerrostalovaltaisilla asuinalueilla on tunnistettu nopeasti voimistuneena ilmiönä kaikissa suurissa kaupungeissa. Useissa tutkimuksissa ja selvityksissä on todettu, että asuinalueen rakennusten ikä- sekä asuntojen kokojakaumalla on yhteys muun muassa asukkaiden ikäjakaumaan ja sosioekonomiseen rakenteeseen. Luvussa tarkastellaan, miten pienet asunnot näyttäytyvät suurten kaupunkien asuntotuotannossa sekä erityisesti suurten kaupunkien uusilla asuinalueilla ja alueilla, joilla on tehty merkittävää täydennysrakentamista. Lisäksi tarkastellaan asukkaiden valikoitumista suurten kaupunkien uusiin asuntoihin. Tarkastelu uusissa asunnoissa asuvien ikäjakaumasta tuottaa tietoa paikallisten palveluiden tarpeesta: alueen julkisten palveluiden (varhaiskasvatus, koulu, nuorisotoimi, ikääntyvien palvelut) sekä kaupallisten palveluiden

(päivittäistavara, muu vähittäiskauppa, kahvilat ja ravintolat, hyvinvointipalvelut ym.) kysynnästä ja toimintaedellytyksistä.

Tarkastelun kohteena on suurten kaupunkien uusien sekä tiivistettävien ja laajennettavien vanhojen asuinalueiden asuntokannat ja asukkaat vuodesta 2010 alkaen. Suurista kaupungeista (Espoo, Helsinki, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa) on valittu kustakin kaksi case-aluetta. Alueista Espoon Suurpelto, Oulun Limingantulli (Etelätullin alue), Tampereen Vuores sekä Turun Virusmäki-Raunistula (Barkerin alue) ovat asuinalueita, jotka on rakennettu enimmäkseen 2010-luvulla. Latokartano Helsingissä on myös uudehko asuinalue, jonka rakentaminen on ollut vilkkaimmillaan 2000-luvulla. Merkittävää täydennysrakentamista on sen sijaan tehty case-alueista Espoon Matinkylässä, Helsingin Rastilassa, Oulun Toppilassa, Tampereen Kalevanrinteessä, Turun Vasaramäessä sekä Myyrmäessä ja Tikkurilassa Vantaalla. Taulukko 1 kuvaa case-alueiden tiedot yksityiskohtaisemmin. Kerrostaloasunnoista on esitetty lukumäärät, ajanjaksoina 2000-2009 sekä 2010-2017 valmistuneiden kerrostaloasuntojen lukumäärät sekä vuokra-asuntojen lukumäärät eriteltynä ARA-asuntoihin, vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sekä osaomistusasuntoihin.

Kuntien case-alueet määreytyvät eri tilastoluokitusten mukaan. Oulussa case-alueita, Limingantulli ja Toppila, kuvataan postinumeroilla 90400 ja 90520. Espoossa Matinkylä (31) on seudullisesti yhtenäistetty tilastoalue, joka on tilastollisen aluejaon toinen taso. Espoon Suurpelto (332) on seudullisesti yhtenäistetty pienalue. Se kuuluu tilastollisen aluejaon kolmannen tasoon. Vantaalla case-alueet Myyrmäki (15) ja Tikkurila (61) ovat tilastoalueita. Helsingissä Latokartano (362) ja Rastila (547) ovat pienalue-luokituksen mukaisia alueita. Kalevanrinne ja Vuores ovat Tampereen kaupunginosia. Virusmäki-Raunistula (Barkerin alue) ja Vasaramäki ovat vastaavasti Turun kaupunginosia.

**Taulukko 1. Case-alueet ja niiden asuntokanta (Tilastokeskus, asuntokantatilat-
tot).**

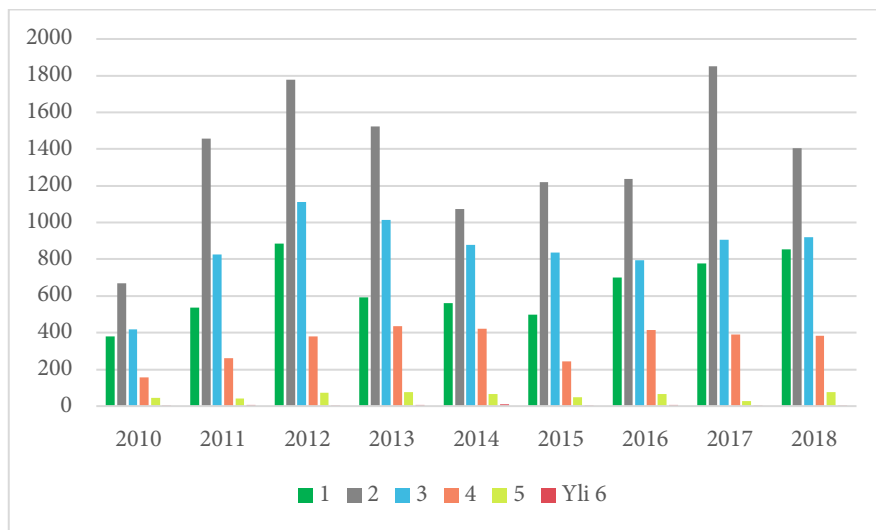
Kaupunki	Osa-alue	Asun- toja	Asuinkerrostaloissa	Valmis- tunut 2010-2018	Vuokra-asuntoja, % kerrostaloasunnoista		
		Yht. kpl	Asuntoja kpl		Vuokra-asuntoja yht.	ARA vuokra	Vaparah. vuokra
Espoo	Matinkylä ¹	11 790	9 457	1 843	59,4	24,2	35,2
	Suurlpelto	2 118	1 968	1 968	71,4	17,4	54,0
Helsinki	Latokartano	4 842	4 386	1 059	57,7	42,3	15,4
	Rastila	2 395	1 446	507	64,9	34,8	30,1
Oulu	Limingantulli ²	1 122	1 120	972	69,2	0,0	69,2
	Toppila ³	3 553	3 240	1 377	73,7	41,1	32,6
Tampere	Kalevanrinne	2 426	2 329	1 356	70,8	3,8	67,0
	Vuores	2 870	2 217	2 217	70,6	7,1	63,6
Turku	Vasaramäki	2 648	1 718	269	70,4	29,2	41,2
	Virusmäki-Raunistula ⁴	800	623	429	80,2	18,2	62,0
Vantaa	Myyrämäki	10 065	9 946	1 179	45,1	15,1	29,9
	Tikkurila	4 393	4 268	1 299	60,1	17,9	42,1
¹ Tilastoalue							
² Case-alueena Etelätullin alue							
³ Case-alueena Toppilansalmen alue							
⁴ Case-alueena Barkerin alue							

Asuntokannan kehitystä tarkastellaan ensin asunnon käyttöönottovuoden (tai rakennusvuoden) ja huoneluvun mukaan sekä koko kaupungissa että case-alueilla. Tämän jälkeen tarkastellaan uusien yksiöiden ja kaksioiden keskikoon kehitystä kaupungeissa ja case-alueilla. Lopuksi tarkastelun koh- teena on vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa asunnoissa asuvien ikäja- kaumat kaupungeittain sekä case- alueittain.

Aineistoina on käytetty aluetasoisia tilastoja sekä kaupunkien tietokan- noista saatavia rakennus- ja asuntotasoisia aineistoja, joihin on yhdistetty asukastietoja.

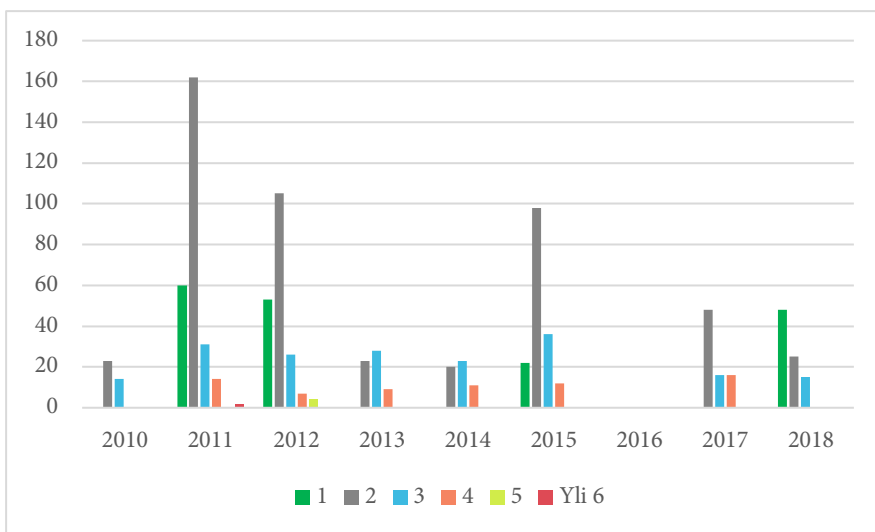
Jakaumat huoneluvun mukaan

1. Helsinki



Kuvio 12. Helsingissä 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Käyttöön otettujen kaksioiden vuosittaiset määrät ovat Helsingissä vaihdelleet 2010-luvulla enemmän kuin käyttöön otettujen asuntojen määrät muissa kokoluokissa (Kuvio 12). Vuonna 2017 Helsingissä otettiin käyttöön tarkasteltavan ajanjakson ennätysmäärä kaksioita: 1850 kappaletta. Määrä ei kuitenkaan ole poikkeuksellisen korkea verrattuna aikaisempien vuosien kehitykseen. Uusien yksiöiden määrät ovat Helsingissä olleet nousussa viimeisinä tarkasteluvuosina, mutta eivät yllä vuoden 2012 tasoon. Käyttöön otettujen kolmioiden määrä on pysynyt hyvinkin tasaisena vuoden 2010 jälkeen. Vuosittainen vaihtelu isompien asuntojen käyttöönottomäärissä on tarkasteltavina vuosina ollut myös melko vähäistä.

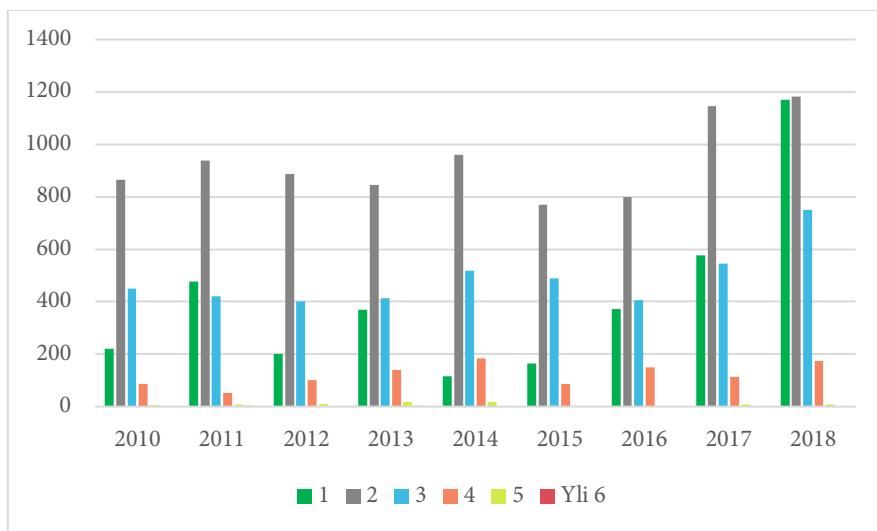


Kuvio 13. Latokartanossa 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Latokartanoon on rakennettu tarkasteltavina vuosina erityisesti kaksioita. Yksioitä Latokartanossa on tällä vuosikymmenellä otettu käyttöön yhteensä alle 200. Vuosina 2016 ja 2017 alueella ei otettu käyttöön ollenkaan yksioitä.

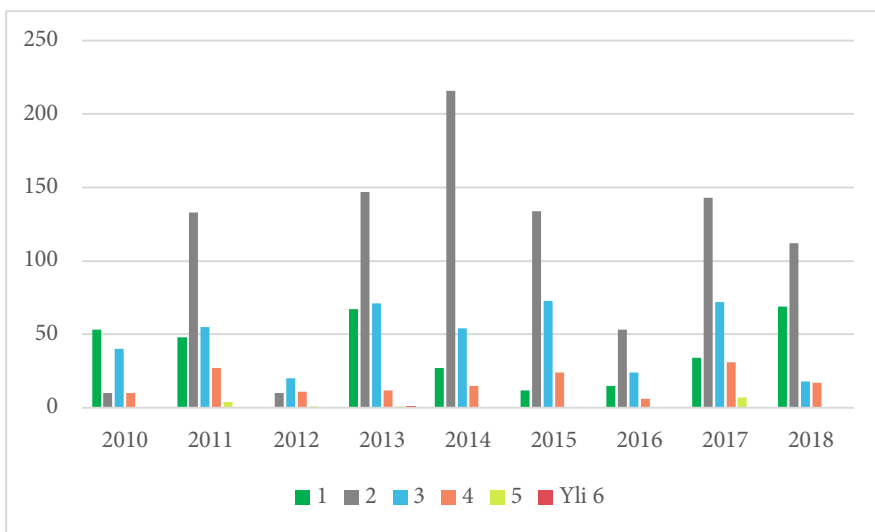
Rastilassa uusien asuntojen käyttöönotto alkoi vuonna 2015. Käyttöön otetut asunnot ovat olleet pääasiassa yksioitä ja kaksioita. Eniten asuntoja otettiin Rastilassa käyttöön vuonna 2017. Silloin uusia yksioitä tuli käyttöön 89 ja kaksioita 166. Kolmioita ja neliöitä käyttöönotetuista asunnoista oli yhteensä vain 26. Toisin kuin koko Helsingin alueella, Rastilassa käyttöön otettujen yksioiden määrä on ylittänyt käyttöön otettujen kolmioiden määrän.

2. Espoo



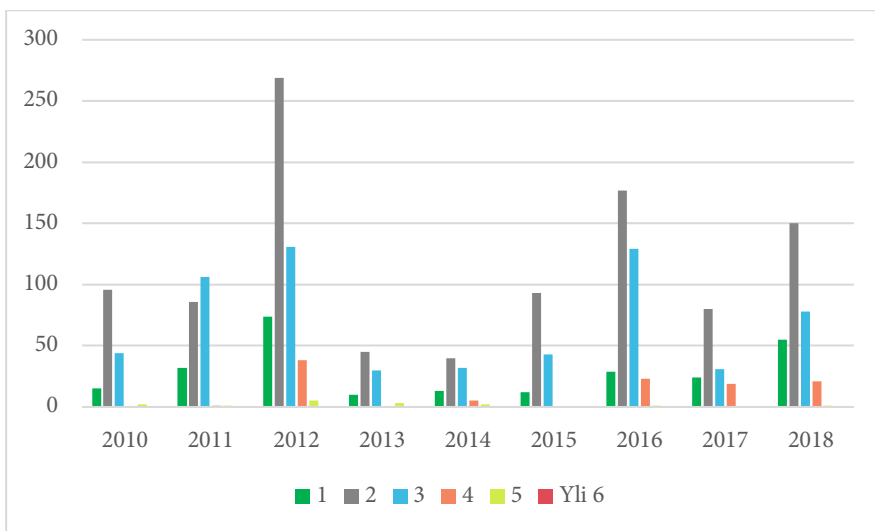
Kuvio 14. Espoossa 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Espoossa käyttöön otettujen asuntojen määrät ovat kasvaneet viime vuosina, mutta kaiken kaikkiaan uusien asuntojen määrissä on tarkasteltavina vuosina ollut selvästi vähemmän vaihtelua kuin Helsingissä. Helsingissä voimakkain vaihtelu 2010-luvulla on ollut käyttöön otettujen kaksioiden määrissä. Espoossa suurin vaihtelu on vastaavasti ollut yksiöiden määrissä (Kuvio 14). Esimerkiksi vuonna 2014 Espoossa otettiin käyttöön vain 116 uutta yksiötä. Vuosina 2016 ja 2017 käyttöön otettujen yksiöiden määrä on ollut noin 600 asuntoa vuodessa. Vuonna 2018 yksiöitä ja kaksioita otettiin käyttöön yhteensä ennätyselliset 2353, joista yksiöitä oli 1170.



Kuvio 15. Matinkylässä 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Kaksioiden käyttöönotto on Espoon Matinkylässä ollut vilkkaampaa kuin Espoossa yleensä (Kuvio 15). Tosin määrissä on huomattavaa vuosien välistä vaihtelua. Matinkylässä käyttöön otettujen yksiöiden suhteelliset osuudet ovat 2010-luvulla jääneet pieniksi verrattessa koko Espoon vastaaviin lukuihin.

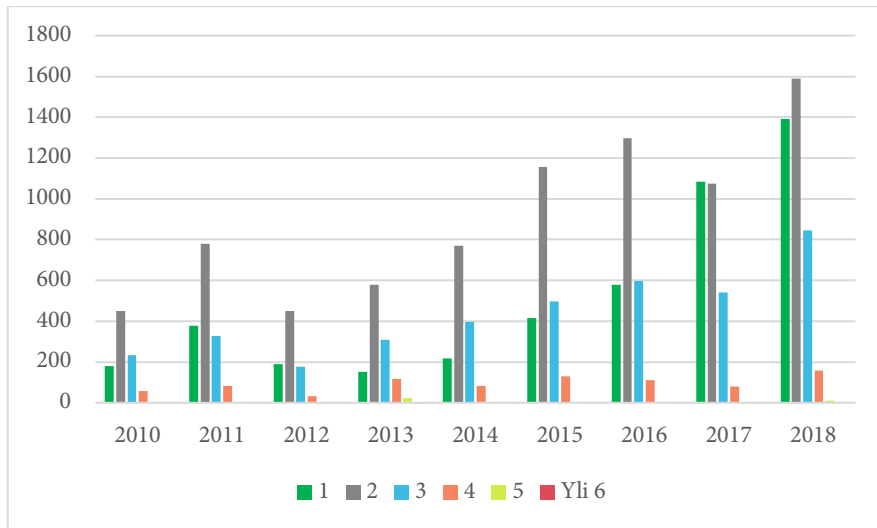


Kuvio 16. Suurpellossa 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Suurpellossa uusia asuntoja on otettu käyttöön 2010-luvulla erityisesti vuosina 2012 ja 2016 (Kuvio 16). Myös vuonna 2018 käyttöönotto kiihtyi. Käyttöön otettujen kolmioiden määrä on ollut suhteellisen korkea monina tarkasteltavina vuosina. Kaksioiden määrässä on puolestaan voimakasta vaihtelua vuosien välillä. Yksiöiden osuus kaikista käyttöönotetuista asunnoista on jäänyt verraten pieneksi.

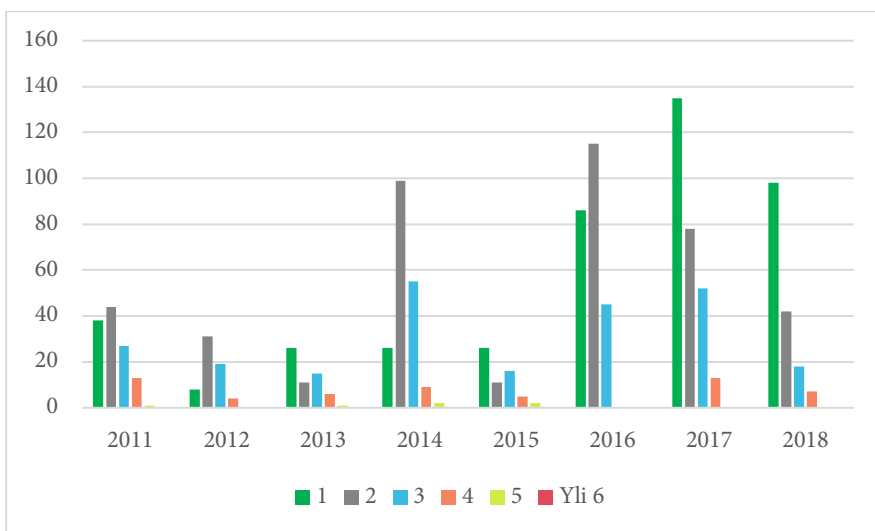
3. Vantaa

Käyttöönotettujen asuntojen määrät ovat 2010-luvulla olleet Vantaalla kasvussa, mutta vuosien välillä on myös vaihtelua (Kuvio 17). Erityisen voimakkaasti ovat vaihdelleet kaksioiden ja yksiöiden määrät. Esimerkiksi yksiöitä otettiin vuonna 2016 käyttöön melkein 600, kun vastaava luku vuonna 2014 oli noin 150. Vuonna 2018 käyttöön otettujen yksiöiden määrä oli yli kaksinkertainen verrattuna vuoteen 2016. Kaksioissa käyttöönotettujen uusien asuntojen määrät ovat vaihdelleet tarkasteltavina vuosina 450 ja 1590 välillä. Suhteellisesti pieniä asuntoja on valmistunut vuodesta 2015 alkaen yhä enemmän, mutta samaan aikaan isompien asuntojen käyttöönottomäärät ovat pysyneet vakaalla tasolla. Asuntojen käyttöönoton kokonaismäärät ovat kasvaneet voimakkaasti 2010-luvun loppupuolella.



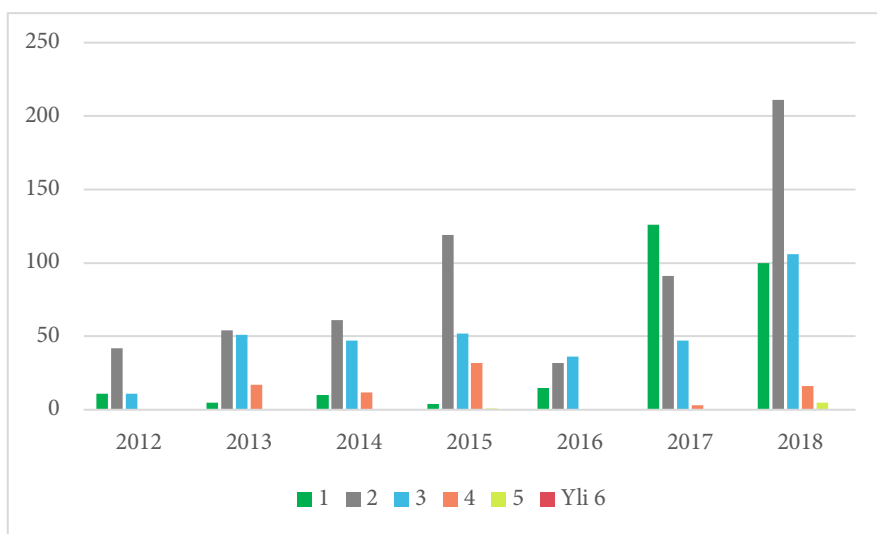
Kuvio 17. Vantaalla 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Myyrmäessä on uusia asuntoja valmistunut merkittävimmin viimeisinä tarkasteluvuosina 2016-2018 (Kuvio 18). Kyseisinä vuosina alueella on otettu käyttöön verraten paljon uusia yksioita. Vuonna 2018 otettiin käyttöön vähemmän asuntoja kuin vuosina 2016 ja 2017, mutta käyttöön otettujen yksioiden määrä pysyi edelleen korkealla tasolla.



Kuvio 18. Myyrmäessä 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

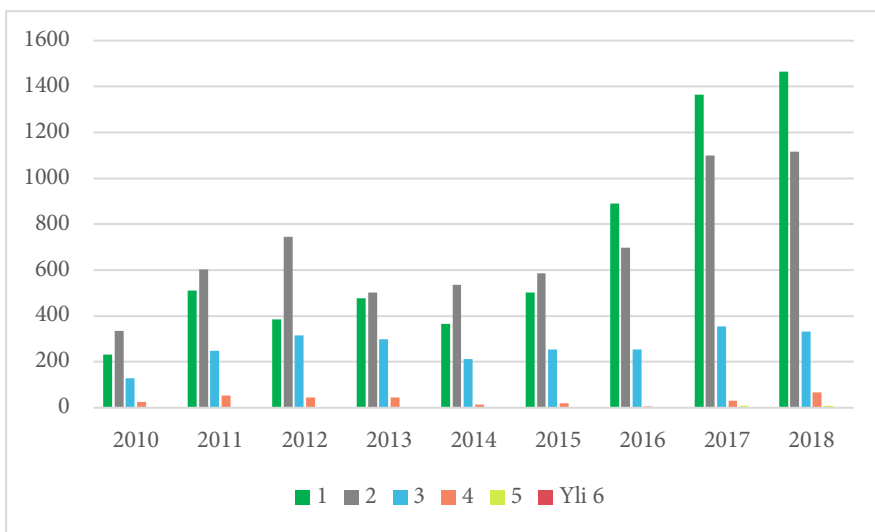
Tikkurilassa pienten asuntojen käyttöönotossa on 2010-luvulla ollut huomattavan voimakasta vaihtelua verrattuna isojen asuntojen käyttöönottoon (Kuvio 19). Viimeisimpänä tarkasteluvuonna 2018 käyttöönotettujen kaksioiden määrä on ollut suhteellisen korkea: 13 prosenttia kaikista Vantaan uusista kaksioista sijaitsi kyseisellä alueella. Käyttöönotettujen yksioiden määrä on tarkastelujakson lopussa noussut voimakkaasti: kuluvan vuosikymmenen puoliväliin saakka yksioiden käyttöönotto Tikkurilan alueella oli vähäistä, mutta vuonna 2017 yksiöstä tuli yleisin uusien asuntojen kokoluokka Tikkurilassa ja myös vuonna 2018 yksioiden käyttöönotto pysyi korkealla tasolla. Vuonna 2018 kolmioita otettiin käyttöön samassa tahdissa yksioiden kanssa.



Kuvio 19. Tikkurilassa 2010-luvulla käyttöön otetut asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

4. Tampere

Tampereen uusien asuntojen määrät on ilmoitettu asunnon rakennusvuoden mukaan. Edellä esitetyt pääkaupunkiseudun kaupunkien uusien asuntojen määrät oli ilmoitettu asunnon käyttöönottovuoden mukaan. Tämä ei kuitenkaan aiheuta suurempaa ongelmaa lukujen vertailtavuudelle.

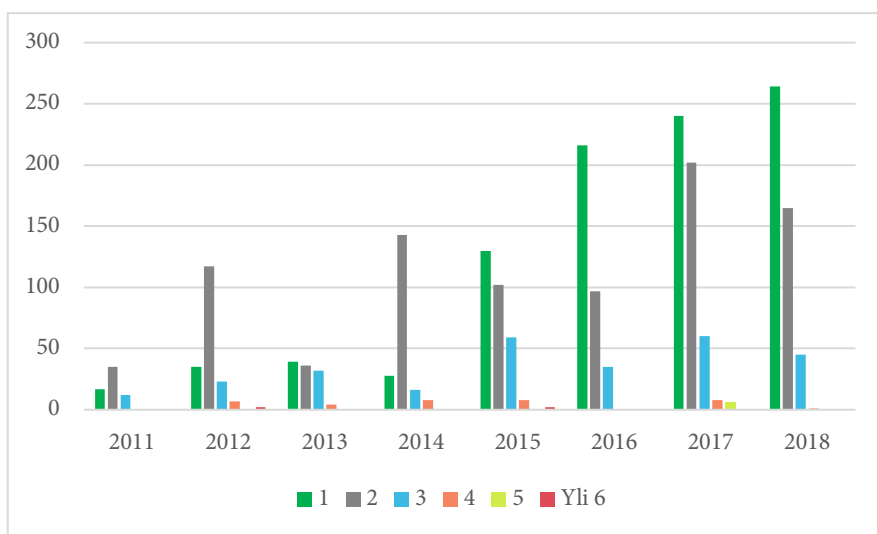


Kuvio 20. Tampereella 2010-luvulla valmistuneet asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

Tampereen luvuista näkyy vuosien 2016-2018 rakennusbuumi: kyseisinä vuosina rakentaminen on kiihtynyt tuntuvasti aikaisempien vuosien 2013-2015 asuinrakentamisen tasosta (Kuvio 20). Rakennettujen asuntojen määrissä mielenkiintoista on, että Tampere on ainoa suuri kaupunki, jossa yksiöitä on rakennettu koko 2010-luvun ajan enemmän kuin kolmioita. Tampereella on selvästi erityistä kysyntää pienille asunnoille.

Tampereelle rakennettujen yksiöiden määrä on ylittänyt kaksioiden määrän vuodesta 2016 eteenpäin. Uusien yksiöiden määrä on kolminkertaistunut verrattaessa vuosipareja 2014-2015 ja 2017-2018. Myös rakennettujen kaksioiden määrä on kyseisten ajankohtien välillä yli kaksinkertaistunut. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen rakentaminen on sen sijaan Tampereella pysynyt melko tasaisena. Pienenä poikkeuksena on neljän huoneen asunnot, joita rakennettiin tarkasteltavan ajanjakson ennätysmäärä vuonna 2018.

Kalevanrinteelle valmistui yli 700 uutta asuntoa vuonna 2017. Luku vastaa neljäsosaa koko Tampereelle vuonna 2017 valmistuneiden asuntojen määrästä. Vuonna 2018 valmistuneiden asuntojen määrä rauhoittui Kalevanrinteellä. Alueelle on rakennettu erityisesti pieniä asuntoja: esimerkiksi vuonna 2017 valmistuneista asunnoista alle 50 on kolmiota ja vain 12 vähintään neljän huoneen asuntoa.

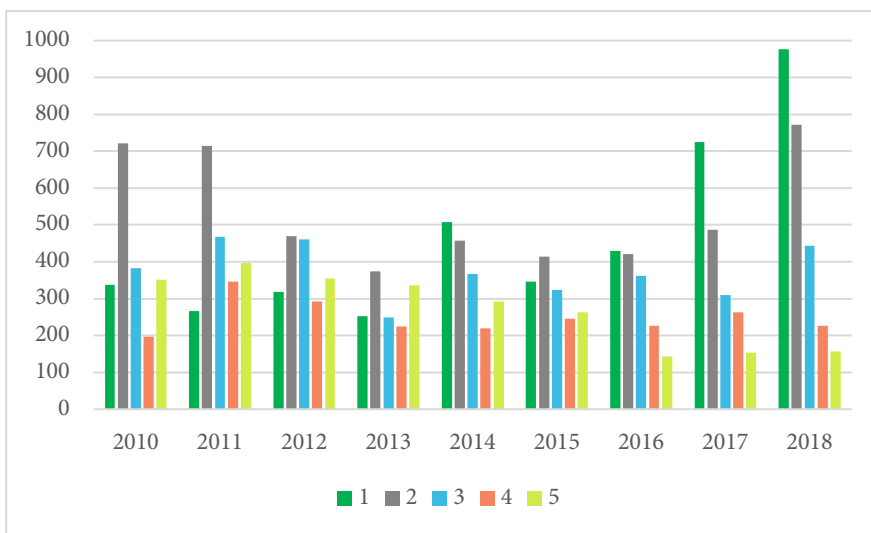


Kuvio 21. Vuorekseen 2010-luvulla valmistuneet asuinhuoneistot huonemäärän mukaan.

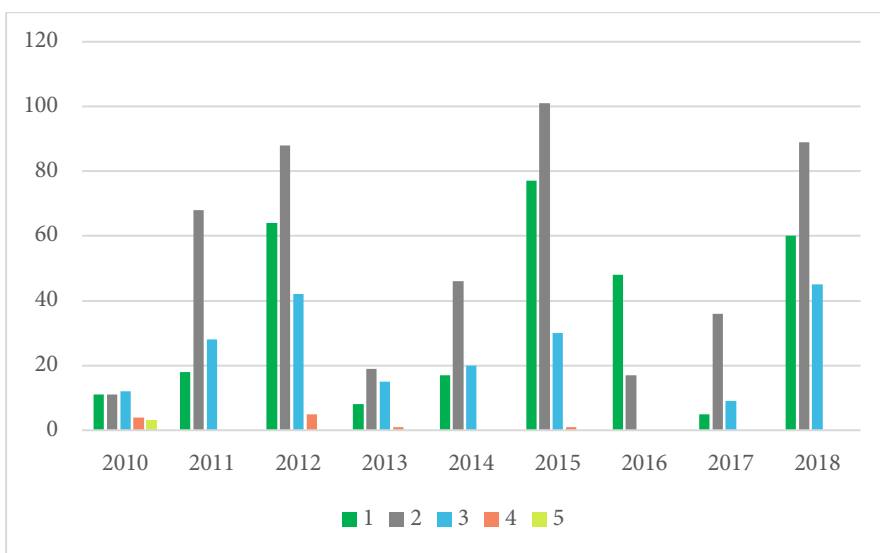
Vuoreksessa yksiöiden rakentaminen on lisääntynyt tuntuvasti vuodesta 2015 alkaen (Kuvio 21). Kun vuosina 2011-2014 alueelle valmistui alle 130 uutta yksiötä, oli uusien yksiöiden lukumäärä vuosina 2015-2018 713. Vastaavat luvut kaksioiden osalta ovat noin 330 vuosina 2010-2014 ja yli 560 vuosina 2015-2018. Kolmioiden rakentaminen on lisääntynyt tarkasteluajanjakson loppupuolella.

5. Oulu

Oulussa eri kokoisten asuntojen käyttöönottomäärissä on vuosina 2012-2016 ollut huomattavasti pienemmät erot kuin muissa suurissa kaupungeissa (Kuvio 22). Viimeisimpinä tarkasteluvuosina 2017 ja 2018 kehityksessä on kuitenkin jopa rajua muutosta: erityisesti käyttöön otettujen yksiöiden määrä on kasvanut huomasti. Kahdessa vuodessa yksiöitä otettiin käyttöön saman verran kuin viitenä aikaisempana vuonna yhteensä. Myös käyttöön otettujen kaksioiden määrä on ollut kasvussa: määrä on vuodesta 2016 vuoteen 2018 kaksinkertaistunut. Sen sijaan isompien asuntojen käyttöönottomäärät ovat pysyneet melko tasaisina.



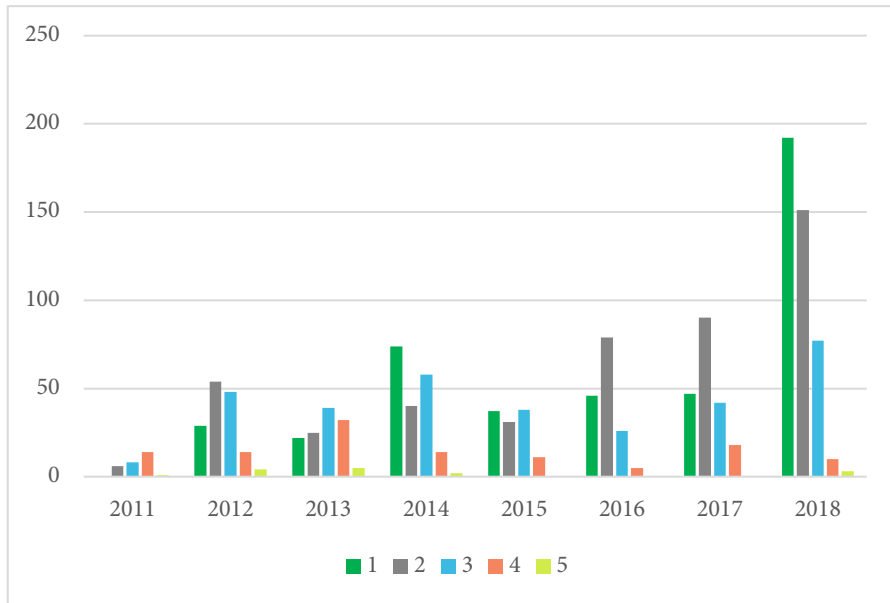
Kuvio 22. Käyttöön otetut kerrostaloasunnot Oulussa vuosina 2010-2018.



Kuvio 23. Käyttöön otetut kerrostaloasunnot Limingantullissa vuosina 2010-2018.

Limigantullissa eli postinumeroalueella 90400 uudet käyttöön otetut asunnot ovat kuluvalle vuosikymmenellä painottuneet selvästi yksiöihin ja kaksioihin (Kuvio 23). Kolmiota suurempaa asuntoa ei kyseisellä alueella ole otettu käyttöön vuoden 2015 jälkeen. Alueen tilanne poikkeaa kuitenkin merkittävästi Oulun yleisestä tilanteesta uusien asuntojen käyttöönotossa,

sillä Limingantullissa kaksio on ollut vuosina 2017 ja 2018 yleisin käyttöön otettujen asuntojen kokoluokka, kun koko Oulua tarkasteltaessa yleisin kokoluokka on vastaavasti ollut yksiö.

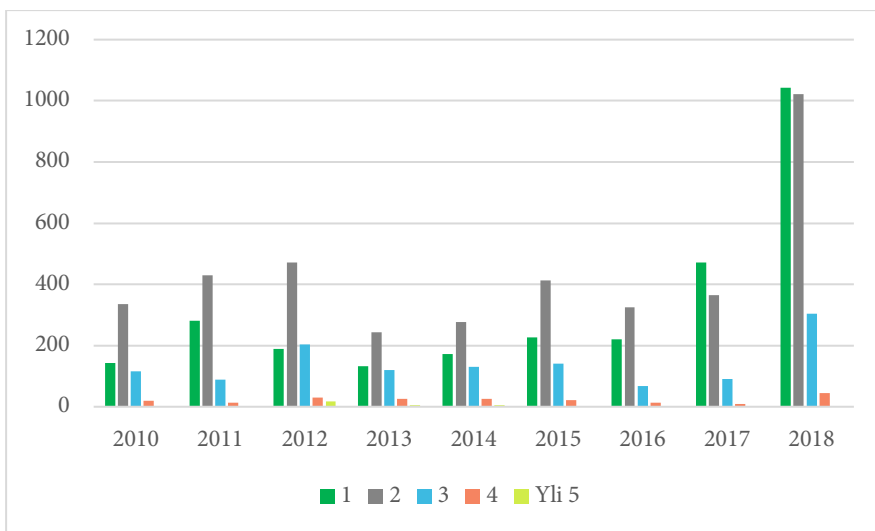


Kuvio 24. Käyttöön otetut kerrostaloasunnot Toppilassa vuosina 2010-2018.

Toppilassa eli postinumeroalueella 90520 asuntojen käyttöönotto on kehittynyt melko tasaisesti vuosien 2012-2017 välillä, mutta kasvanut voimakkaasti vuonna 2018 (Kuvio 24). Ennen vuotta 2016 alueella otettiin käyttöön erityisesti yksiöitä ja kolmioita. Vuosina 2016 ja 2017 kaksio oli merkittävin uusien asuntojen kokoluokka. Vuonna 2018 yksiöiden käyttöönotto kasvoi voimakkaasti - yksiöitä otettiin vuonna 2018 käyttöön neljäkertaa enemmän kuin vuonna 2017. Vaikka alueella pienten asuntojen osuus uusista asunnoista on viimeisimpinä tarkasteltavina vuosina kasvanut, myös kolmioiden käyttöönotto on lisääntynyt. Lisäksi alueella on kaikkina tarkasteluvuosina otettu käyttöön neljän huoneen asuntoja ja useana vuonna myös sitä suurempia asuntoja.

6. Turku

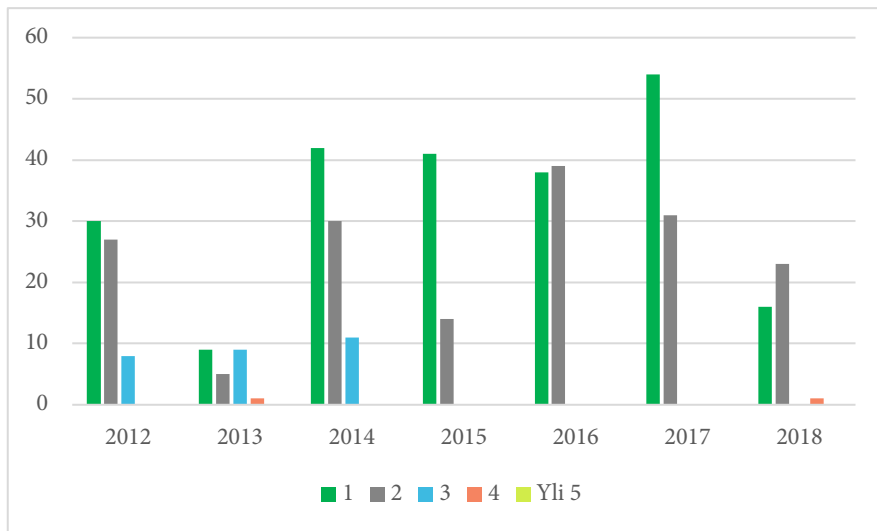
Turussa voimakas rakennusbuumi näkyy uusien asuntojen määrissä vuonna 2018 (Kuvio 25). Ennen vuotta 2018 eri kokoluokan asuntojen rakennusmäärien kehitys oli Turussa melko tasainen. Poikkeuksena olivat kaksioiden matalat rakennusmäärät vuosina 2013 ja 2014 sekä yksiöiden rakennusmäärän kasvu vuonna 2017. Yksiöiden ja kaksioiden rakennusmäärät vuonna 2018 ovat huimia verrattuna aikaisempiin tarkasteltaviin vuosiin. Yksiöitä rakennettiin Turussa vuonna 2017 liki 500 ja vuonna 2018 lähes 1050, kun aikaisempina vuosina 2010-luvulla määrät olivat 100-300 asuntoa vuodessa. Vastaavasti kaksioita Turussa valmistui vuosina 2010-2017 noin 250-500 asuntoa vuodessa. Vuonna 2018 rakennettujen kaksioiden määrä oli samalla tasolla yksiöiden kanssa eli noin 1050 asuntoa. Huomionarvoisesti myös kolmioiden määrä kolminkertaistui vuodesta 2017 vuoteen 2018.



Kuvio 25. Valmistuneet kerrostaloasunnot Turussa vuosina 2010-2018.

Vasaramäessä on 2010-luvulla rakennettu suhteellisesti enemmän pieniä asuntoja kuin Turkuun yleisesti. Asuntojen valmistuminen alueella alkoi varsinaisesti vasta 2017. Vuonna 2017 alueelle valmistui yhteensä lähes 150 yksiötä ja kaksiota, kun kolmioita valmistui vain 14. Rakennettujen asuntojen määrissä on alueella merkittävää vuosien välistä vaihtelua kaikissa

kokoluokissa. Alueelle ei valmistunut asuntoja vuosina 2010 ja 2012-2016. Vasaramäki on pääosin omakotitaloalue.



Kuvio 26. Valmistuneet kerrostaloasunnot Virusmäki-Raunistulassa vuosina 2010-2018.

Virusmäki-Raunistulassa kerrostaloasuntoja on valmistunut 2012 vuodesta alkaen (Kuvio 26). Alueelle on valmistunut lähes pelkästään pieniä asuntoja. Kolmioita tai isompia asuntoja alueelle on valmistunut 2010-luvulla yhteensä 30. Kaksioita ja yksiöitä on vastaavasti 399.

Yhteenveto huoneluvun mukaisesta tarkastelusta

Yhteenvetona käyttöön otettujen asuntojen määrästä huoneluvun mukaan suurissa kaupungeissa ja case-alueilla voidaan tehdä seuraavia huomioita. Pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen käyttöönotto on lisääntynyt viimeisinä tarkasteluvuosina, mutta kehitys ei ole ollut poikkeuksellisen voimakasta. Pääkaupunkiseudun case-alueilla asuntojen käyttöönotossa on jopa voimakasta vuosien välistä vaihtelua. Näin ollen yksittäisinä vuosina pieniä asuntoja on voitu ottaa käyttöön runsaastikin, mutta otettaessa tarkasteluun useampia vuosia pienten asuntojen käyttöönoton lisääntyminen ei näyttäydy yhtä voimakkaana. Case-alueet ovat pieniä ja niihin on erityisesti rakennettu pieniä asuntoja.

Tampereella, Oulussa ja Turussa pienten asuntojen käyttöönotto on lisääntynyt suhteellisesti enemmän kuin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti kaupunkien case-alueilla on voimakastakin painotusta pieniin asuntoihin.

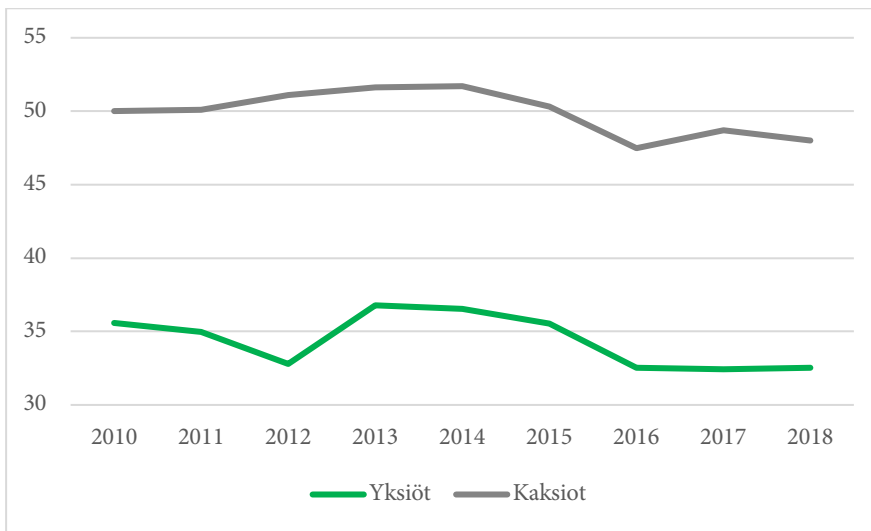
Kaupungeittain tarkasteltuna pienten asuntojen osuuksien kehityksessä on kuitenkin myös eroja ja kehitystä tarkasteltaessa tulee huomioida kaupunkikohtaiset erityispiirteet. Esimerkiksi Turussa Vasaramäki on pääosin omakotitalo- ja rivitaloaluetta.

Yleisesti tarkasteltavissa kaupungeissa kolmioiden ja myös isompien asuntojen rakennusmäärät ovat pysyneet joko vakaina tai lisääntyneet hieman.

Keskipinta-ala uudistuotannossa

1. Helsinki

Helsingissä yksiöiden keskikoko on 2010-luvulla vaihdellut 32,5 neliön ja 36,8 neliön välillä (Kuvio 27). Pienimmät keskikoot ovat tarkastelujakson viimeisimmiltä vuosilta 2016-2018. Kyseisinä vuosina yksiöiden keskikoot eivät ole kuitenkaan olleet poikkeuksellisen matalia, sillä esimerkiksi vuonna 2012 yksiöiden keskikoko Helsingissä oli 32,8 neliötä.



Kuvio 27. Helsingissä 2010-2018 käyttöön otettujen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset pinta-alat.

Latokartanossa yksiöiden keskikoko kasvoi 34,1 neliöstä 42,2 neliöön vuosien 2011 ja 2012 välillä. Vuonna 2018 rakennetuissa yksiöissä keskikoko oli vain 27,4 neliötä. Voimakas heilunta johtuu yksiöiden vähäisistä rakennusmääristä ja suuresta vuosien välisestä vaihtelusta yksiöiden

rakentamisessa kyseisellä alueella. Kaikkina vuosina pienalueelle ei valmistunut ollenkaan yksiöitä. Vielä vuonna 2015 alueelle rakennettujen yksiöiden keskikoko oli 38,8 neliötä, eli selvästi enemmän kuin koko Helsingin alueella.

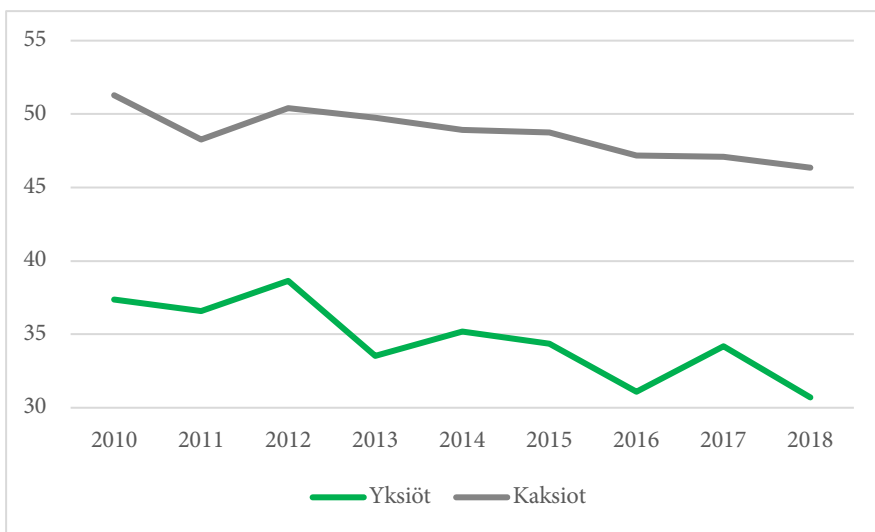
Rastilassa yksiöitä on rakennettu 2010-luvulla vuosina 2015-2017. Vuonna 2015 yksiöiden keskikoko alueella oli selvästi koko Helsingin alueelle rakennettujen uusien yksiöiden keskikokoa matalampi. Vuonna 2016 yksiöiden keskikoko kasvoi tuntuvasti edellisvuodesta ja vuonna 2017 keskikoko oli lähellä Helsingin yleistä tasoa.

Uusien kaksioden keskikoko on Helsingissä vaihdellut 2010-luvulla 48 neliön ja 52 neliön välillä. Matalin keskikoko oli vuonna 2016. Vuonna 2015 kaksioden keskikoko lähti laskuun. Uusien kaksioden keskikoon kehityksessä on Helsingissä ollut enemmänkin heiluntaa kuin selkeää kehityssuuntaa tarkasteltavina vuosina.

Tarkasteltavien kaksioden keskimääräiset kokoerot eivät ole suuria Helsingissä. Poikkeuksena on Latokartano vuonna 2017, jolloin keskimääräisen kaksion pinta-ala oli vain 37,7 neliötä. Latokartanossa ja Rastilassa kaksioita ei ole otettu käyttöön joka vuonna. Rastilassa kaksioita otettiin käyttöön vuosina 2011 ja 2015-2017. Erot kaksioden koossa eivät ole suuria. Keskimääräinen kaksio oli 48,7 neliötä. Kaksioden keskikoon kehitykseen kyseisillä alueilla liittyy kuitenkin myös vaihtelua.

2. Espoo

Espoossa uusien yksiöiden keskikoko on 2010-luvulla vaihdellut 30,7 neliön ja 38,6 neliön välillä (Kuvio 28). Keskikokoon liittyy tarkastelujakson vuosien välillä vaihtelua, mutta yleinen trendi on ollut laskusuuntainen. Suurimmat yksiöt Espoossa valmistuivat vuonna 2012 (38,6 m²) ja pienimmät vuonna 2018 (30,7 m²).



Kuvio 28. 2010-2018 Espoossa käyttöönottettujen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset koot.

Matinkylään rakennettujen yksiöiden keskikoko on 2010-luvulla vastannut melko hyvin koko Espoon vastaavia lukuja. Suurin poikkeus tästä on vuosi 2010: Matinkylään valmistuneiden yksiöiden keskikoko oli 5,4 neliötä pienempi kuin uuden yksión keskikoko koko Espoossa.

Suurpellolle valmistuneet yksiöt ovat olleet keskimäärin suurempia kuin Espoossa. Suurpelto on uusi asuinalue Espoossa. Asuntorakentaminen aloitettiin siellä vuonna 2009³. Alueelle on rakennettu pääasiassa kaksioita ja kolmioita.

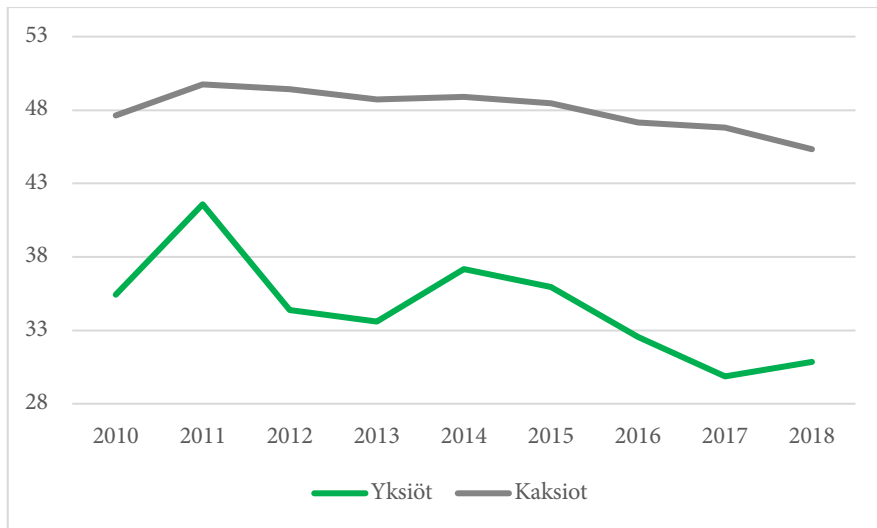
Uusien kaksioiden keskikoon kehitys on vuosina 2010-2015 ollut Espoossa melko tasaista: noin 50 neliötä. Espoossa uusien yksiöiden keskikoko on 2010-luvulla vaihdellut 30,7 neliön ja 38,6 neliön välillä (Kuvio 28). Keskokoon liittyy tarkastelujakson vuosien välillä vaihtelua, mutta yleinen trendi on ollut laskusuuntainen. Suurimmat yksiöt Espoossa valmistuivat vuonna 2012 (38,6 m²) ja pienimmät vuonna 2018 (30,7 m²). Viimeisimpinä tarkasteltavina vuosina 2016-2018 keskikoko on laskenut noin 48 neliöön. Kaiken kaikkiaan uusien kaksioiden keskikoon lasku tarkastelujaksolla on ollut maltillista.

³ <https://suurpelto.fi/>

2010-luvulla Matinkylään ja Suurpeltoon valmistuneiden kaksioden keskikoko vastaa hyvin koko Espoon alueelle valmistuneiden uusien kaksioden keskikokoa. Merkittävimpana poikkeuksena tästä on vuosi 2013, jolloin Suurpellolle valmistuneiden kaksioden keskikoko oli yli 10 neliötä suurempi kuin koko Espoon uusien kaksioden keskikoko.

3. Vantaa

Vaikka Vantaallakin uusien yksiöiden keskikoon kehitykseen 2010-luvulla liittyy vaihtelua, on uusien yksiöiden keskikoko ollut hienoisessa laskussa (Kuvio 29). Erityisesti viimeisimpinä tarkasteluvuosina valmistuneiden yksiöiden keskikoko on pudonnut aikaisempien vuosien noin 36 neliön tasosta alle 35 neliöön. Vuonna 2018 yksiöiden keskipinta-alat olivat kasvussa Vantaalla. Kaiken kaikkiaan uusien yksiöiden keskikoon lasku Vantaalla 2010-luvulla on kuitenkin jäänyt pieneksi.



Kuvio 29. 2010-2018 Vantaalla käyttöönotettujen yksiöiden ja kaksioden keskimääräiset koot.

Myyrmäessä uusien yksiöiden keskikoko on useimpina tarkasteltavina vuosina ollut lähellä uusien yksiöiden keskikokoa koko Vantaalla. Poikkeuksen tähän tekee vuosi 2017, jolloin uusien yksiöiden keskikoko putosi rajusti: 24 neliöön edellisvuoden 33 neliöstä. Myös yksiöiden käyttöönottomäärät olivat alueella laskussa vuonna 2017.

Tikkurilassa uusien yksiöiden keskikoko on laskenut merkittävästi 2010-luvulla. Suurin keskikoko, 45 neliötä, on tilastoitu vuodelta 2012. Tosin silloin yksiöitä otettiin käyttöön vain 8. Viimeisimpänä tarkasteluvuonna 2018 uusien yksiöiden keskikoko oli 31 neliötä, mikä oli lähellä Vantaan keskimääräistä yksiökoko.

Kuten Espoossa myös Vantaalla on uusien kaksioden keskikoon kehityksessä ollut 2010-luvulla huomattavasti vähemmän vaihtelua kuin uusien yksiöiden keskikoon kehityksessä (Kuvio 29). Kaksioden keskikoko on ollut loivasti laskeva. Vuonna 2011 uusien kaksioden keskikoko Vantaalla oli 50 neliötä. Tämän jälkeen valmistuneiden kaksioden keskikoko on laskenut vuosittain ja viimeisenä tarkasteluvuonna 2018 se oli 45 neliötä.

Myyrmäkeen valmistuneiden kaksioden keskikoon kehityksessä on ollut 2010-luvulla enemmän vaihtelua kuin Vantaalla yleisesti. Vuosina 2014-2016 uusien kaksioden keskikoko kyseisellä alueella ylitti noin 3 neliöllä uusien kaksioden keskikoon koko Vantaalla. Kuten vastarakennettujen yksiöiden myös vastaavien kaksioden keskikoko putosi vuonna 2017 alueella rajusti: kun vuonna 2016 uusien kaksioden keskikoko oli 49 neliötä, oli vastaava luku vuonna 2017 enää 42 neliötä. Vuonna 2018 kaksioden koko palautui 47 neliöön.

Tikkurilan uusien kaksioden keskikoon kehitys on vaihdellut vuosittain, mutta vuodesta 2015 asti se on ollut laskussa. Suurin ero uusien kaksioden keskikokoissa oli vuonna 2015, jolloin Tikkurilassa uusien kaksioden keskikoko oli 52 neliötä ja koko Vantaan alueella 48,5 neliötä.

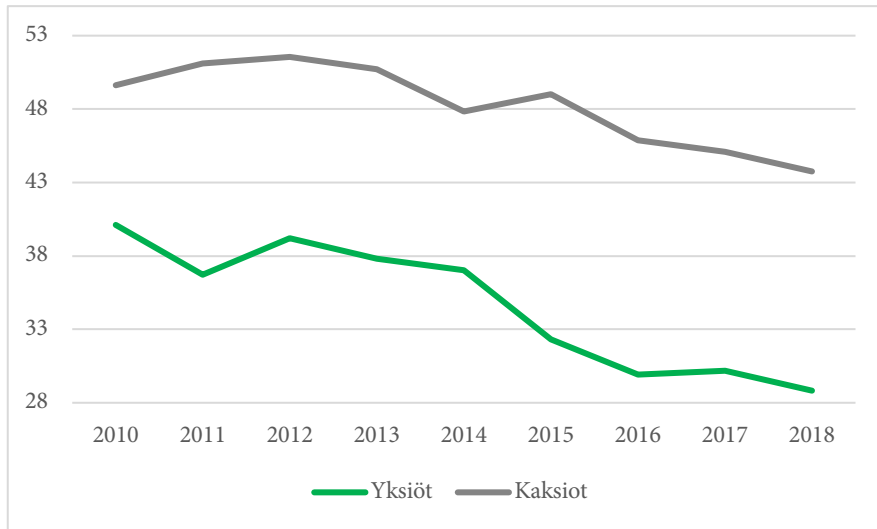
4. Tampere

Tampereella yksiöiden keskikoko on ollut laskussa vuodesta 2012 alkaen (Kuvio 30). Vuonna 2010 yksiöiden keskikoko oli 40 neliötä, kun vuonna 2018 se oli 29 neliötä.

Kalevanrinteelle on rakennettu yksiöitä vuosina 2010-2013 ja vuosina 2016-2018. Alueelle rakennetut yksiöt olivat vuosikymmenen alussa keskimäärin suurempia kuin vuosikymmenen lopussa. Keskimäärin suurimmat yksiöt rakennettiin vuonna 2012 ja pienimmät vuonna 2017.

Vuoreksessa yksiöiden koot laskivat rajusti vuodesta 2014 vuoteen 2016. Vuonna 2014 keskimääräisen yksiön koko oli 41,6 neliötä, kun vuonna 2016 se oli enää 27,1. Viimeisenä tarkasteluvuonna 2018 yksiöiden

keskimääräinen koko oli alueella enää 26 neliötä. Se oli lähes kolme neliötä vähemmän kuin Tampereella keskimäärin.



Kuvio 30. 2010-2018 Tampereella käyttöön otettujen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset koot.

Tampereelle rakennettujen kaksioiden keskimääräinen koko on ollut laskussa 2010-luvulla (Kuvio 30). Vuonna 2010 Tampereelle rakennettiin keskimäärin 50 neliötä olevia kaksioita, kun vuonna 2018 kaksioiden koko oli enää 44 neliötä.

Kalevanrinteellä kaksioiden koossa on ollut vaihtelua vuosien välillä. Muutokset ovat olleet samansuuntaisia kuin alueen yksiöissä. Vuonna 2012 rakennettiin keskimäärin suurimmat kaksiot (58 m²) ja vuonna 2017 pienimmät (43 m²).

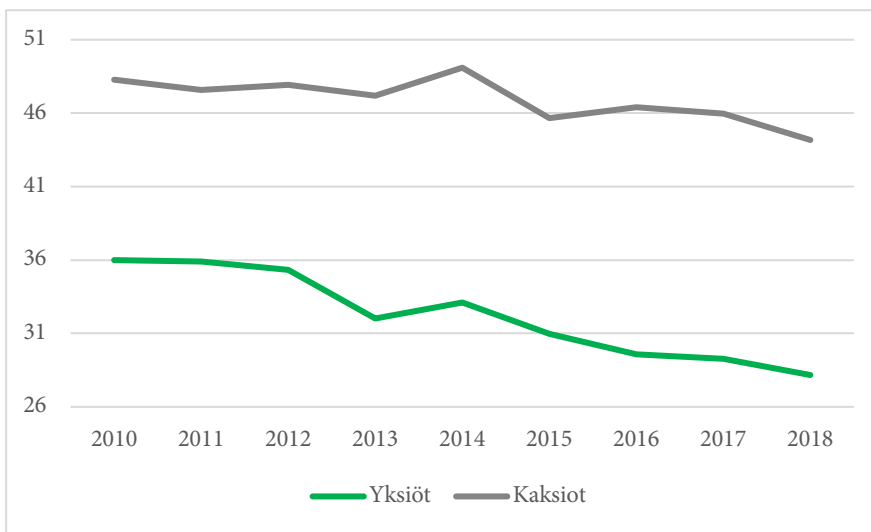
Vuonna 2018 keskimäärin pienimmät kaksiot olivat Vuoreksessa. Siellä keskimääräisen kaksion koko oli vain 40,7 neliötä, mikä oli noin 3 neliötä vähemmän kuin Tampereella keskimäärin. Vuoreksessa kaksioiden koko on laskenut 2011 vuodesta, tosin vuosien välistä vaihtelua on paljon.

5. Oulu

Oulussa käyttöön otettujen yksiöiden keskikoko on laskenut vuosina 2010-2018 (Kuvio 31). Suurimmat yksiöt valmistuivat vuonna 2010: silloin keskikoko oli 36 neliötä. Keskimäärin pienimmät yksiöt valmistuivat viimeisenä tarkasteluvuotena ja ne olivat kooltaan 28 neliötä. Oululaiset yksiöt olivat keskimäärin pienempiä kuin muiden kaupunkien yksiöt.

Oulussa case-alueiden, Limingantullin ja Toppilan, tarkastelut tehtiin postinumerotasolla. Limingantullia kuvaa postinnumero 90400 ja Toppilaa vastaavasti 90520. Limingantullissa yksión keskikoissa on ollut vuosittain suurempaa vaihtelua kuin Oulussa keskimäärin. Vuonna 2010 yksiöiden keskikoko oli 34,5 neliötä ja vuonna 2018 vastaavasti 30,7 neliötä. Koko Oulun alueella keskineliömäärän lasku oli noin 8 neliötä.

Toppilassa yksiöiden keskikoon lasku on ollut voimakkaampaa kuin Oulussa tai Limingantullissa. Valmistuneen yksión keskikoko oli vuonna 2013 noin 41 neliötä. Vuonna 2017 keskimääräisen yksión koko oli enää 26 neliötä, mikä oli Oulun keskimääräistä tasoa alhaisempi.



Kuvio 31. Ouluun 2010-2018 rakennettujen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset pinta-alat.

Kuten muissakin suurissa kaupungeissa, Oulussa kaksioiden kokomuutokset ovat olleet tasaisempia kuin yksiöiden (Kuvio 31). Kaksioiden keskimääräiset neliömäärät ovat olleet tällä vuosikymmenellä 45 ja 49 neliön välillä.

Case-alueilla on ollut suurempaa vaihtelua keskimääräisissä neliömäärissä kuin koko kaupungin tasolla. Limingantullissa pienimmät kaksiot otettiin käyttöön vuonna 2016. Niiden keskimääräinen neliömäärä oli 39. Suurimmat kaksiot, jotka olivat 49 neliötä, valmistuivat vuonna 2014. Alueen kaksioiden koossa ei ole havaittavissa samanlaista laskutrendiä kuin koko kaupungin tasolla tarkasteltaessa.

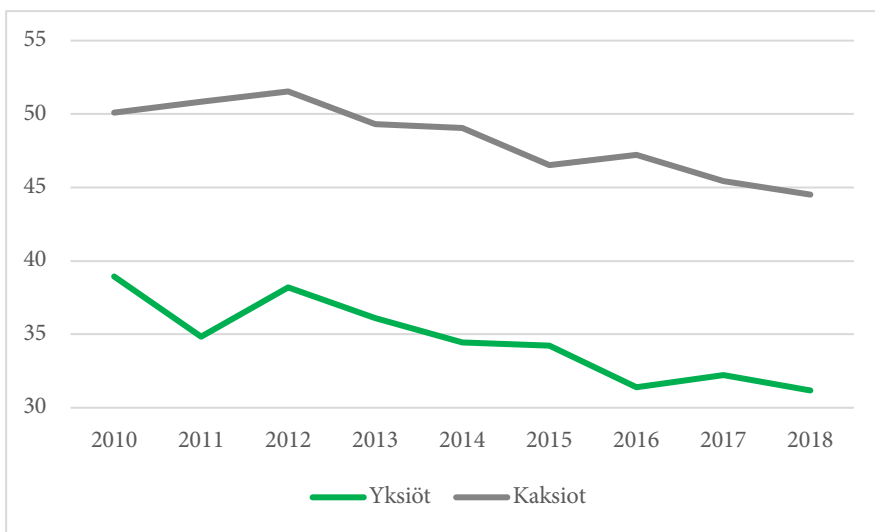
Toppilassa vuonna 2014 rakennettujen kaksioden keskikoko lähestyi 60 neliometriä. Samana vuonna valmistuivat myös koko Oulun kaupungin keskimäärin suurimmat kaksiot. Vuoden 2014 jälkeen kaksioden koot ovat pääasiassa laskeneet alueella. Case-alueiden erot keskikoissa näyttivät tasoituvan vuonna 2018. Silloin kaksion keskikoko oli Toppilassa 42 neliötä ja Limingantullissa 45 neliötä.

6. *Turku*

Turussa 2010-luvulla käyttöönotettujen yksiöiden keskikoko on laskenut melko tasaisesti (Kuvio 32). Yksiöiden keskikoko laski vuoden 2010 39 neliöstä 31 neliöön vuonna 2018.

Case-alueiden tarkastelua hankaloittaa se, että Vasaramäkeen on rakennettu kerrostaloasuntoja vain kolmena tarkasteluajanjakson vuosista. Toisaalta Vasaramäellä muutos yksiöiden keskikoossa on selkeämpi kuin koko Turun kaupungin alueella. Vuonna 2011 käyttöönotettujen yksiöiden keskipinta-ala oli 43,6 neliötä. Vuonna 2018 keskikoko oli enää 27,7 neliötä.

Virusmäki-Raunistulassa yksiöiden keskimääräiset koot ovat vaihdelleet voimakkaasti tarkastelujaksolla. Vuodesta 2012 vuoteen 2016 yksiöt olivat alueella selvästi pienempiä kuin Turussa keskimäärin. Vuonna 2012 ero keskimääräisen turkulaisen yksiön ja Virusmäki-Raunistulassa käyttöönotetun yksiön välillä oli noin 8 neliötä. Vuosina 2017 ja 2018 keskipinta-alat olivat suurempia kuin koko kaupungissa keskimäärin. Vuonna 2018 yksiön koko Virusmäki-Raunistulassa oli 39 neliötä, joka oli lähes kahdeksan neliötä isompi kuin Turussa keskimäärin.



Kuvio 32. Turkuun 2010-2018 rakennettujen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset pinta-alat.

Turussa 2010-luvulla käyttöönotettujen kaksioiden määrässä on nähtävissä laskutrendi (Kuvio 32). Vuonna 2010 kaksion keskipinta-ala oli noin 50 neliötä, kun viimeisenä tarkasteluvuonna se oli enää 45. Myöskään Turussa kaksioiden keskimääräisissä koossa vaihtelu ei ole yhtä suurta vuosien välillä kuin yksiöissä.

Vasaramäellä otettiin käyttöön kaksioita vain vuosina 2017 ja 2018. Molempina vuosina kaksioiden koot olivat hyvin lähellä Turun keskimääräistä kaksiokokoa: noin 45 neliötä.

Virusmäki-Raunistulassa kaksioiden koot ovat laskeneet merkittävästi vuodesta 2012 vuoteen 2018. Vuosina 2017 ja 2018 keskimääräisen kaksion koko Virusmäki-Raunistulassa oli 39,5 neliötä, mikä oli sama kuin keskimääräisen yksiön koko alueella. Kaksion keskimääräinen koko oli vuonna 2012 vielä yli 55 neliötä.

Johtopäätökset keskikoon mukaan tehdystä tarkastelusta

Kaiken kaikkiaan tehdyn tarkastelun perusteella voidaan todeta, että pienten asuntojen keskikoon kehityksessä pääkaupunkiseudulla 2010-luvulla ei näy selvää kehityssuuntaa. Keskikoon kehitys on ollut enimmäkseen vaihtelevaa: keskikoon laskut ovat jääneet loiviksi ja lyhytaikaisiksi. Keskikoon

laskua ollut enemmän kaksioissa kuin yksiöissä. Muissa kaupungeissa keskimääräisten pinta-alojen laskutrendi on ollut selvempi. Keskikooltaan pienimmät yksiöt olivat vuonna 2018 Oulussa (28 m²). Saman vuoden suurimmat yksiöt sijaitsivat Helsingissä (32,5 m²). Taulukko 2 on koottu kaupunkien yksiöiden keskimääräiset koot valmistumisvuoden tai käyttöönotto-vuoden mukaan. Taulukko 3 on vastaavat tiedot kaksioista.

Taulukko 2. Yksiöiden keskikoot kaupungeittain.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Turku	38,9	34,8	38,2	36,1	34,4	34,2	31,4	32,2	31,2
Vantaa	35,4	41,6	34,4	33,6	37,2	36,0	32,5	29,9	30,8
Oulu	36,0	35,9	35,3	32,0	33,1	31,0	29,6	29,3	28,2
Espoo	37,4	36,6	38,6	33,5	35,2	34,4	31,1	34,2	30,7
Tampere	40,1	36,7	39,2	37,8	37,0	32,3	29,9	30,2	28,8
Helsinki	35,6	35,0	32,8	36,8	36,5	35,6	32,5	32,4	32,5

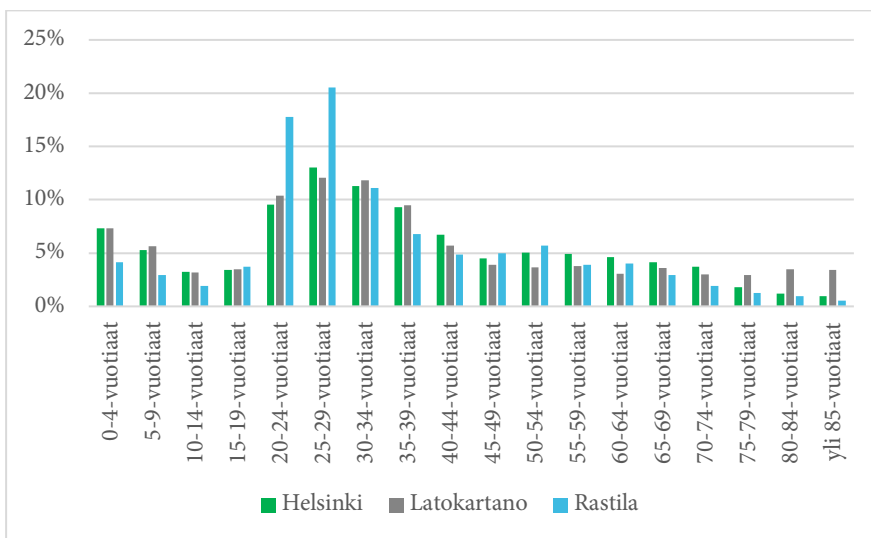
Taulukko 3. Kaksioiden keskikoot kaupungeittain.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Turku	50,1	50,8	51,5	49,3	49,1	46,5	47,2	45,4	44,5
Vantaa	47,6	49,7	49,4	48,7	48,9	48,5	47,2	46,8	45,3
Oulu	48,3	47,6	47,9	47,2	49,1	45,7	46,4	46,0	44,2
Espoo	51,3	48,3	50,4	49,8	48,9	48,7	47,2	47,1	46,3
Tampere	49,6	51,1	51,6	50,7	47,8	49,0	45,9	45,1	43,8
Helsinki	50,0	50,1	51,1	51,6	51,7	50,3	47,5	48,7	48,0

Väestö ikäluokittain kerrostaloasunnoissa

1. Helsinki

Kuvio 33 on esitetty Helsinkiin ja case-alueiden postinumeroalueille vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa asunnoissa asuvien ikäjakaumat. Helsingissä asuu ja sinne muuttaa paljon opiskelijoita. Tämä näkyy myös 2010-luvulla rakennetuissa asunnoissa asuvien ikäjakaumassa. Noin 43 prosenttia tarkasteltavaan ryhmään kuuluvista helsinkiläisistä on 20-39-vuotiaita. Vastaavasti noin 19 prosenttia on alle 20-vuotiaita. 40-60-vuotiaita on kyseisistä Helsingin asukkaista 21 prosenttia ja yli 60-vuotiaiden osuus on noin 16 prosenttia.

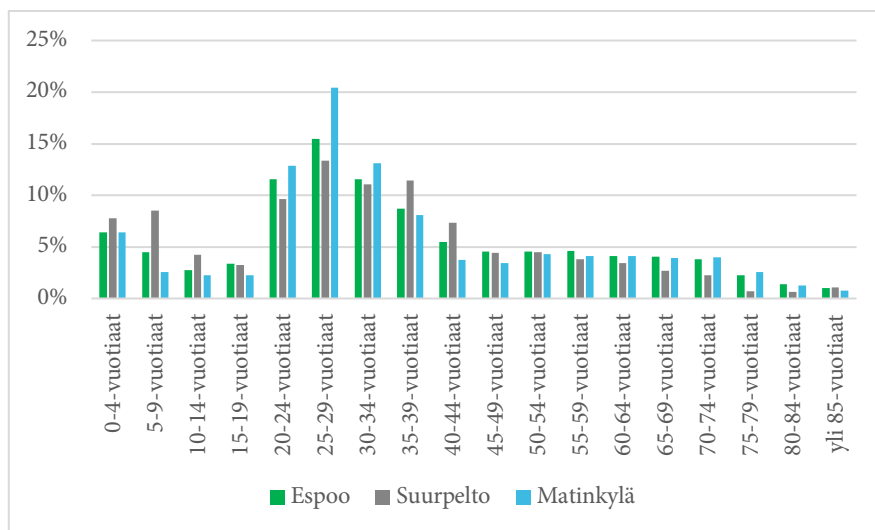


Kuvio 33. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Helsingissä sekä Helsingin case-alueilla.

Rastilaan 2010-luvulla valmistuneissa asunnoissa asukkaiden ikäjakaumissa painottuu 20-29-vuotiaat huomattavasti enemmän kuin koko Helsingin vastaavassa tarkastelussa (Kuvio 33). Muutoin erot ikäjakaumissa ovat koko kaupungin ja case-alueiden välillä ovat hyvin pieniä. Rastilassa asuu vähemmän pieniä lapsia kuin Helsingissä keskimäärin. Yli 75-vuotiaat sen sijaan erottuvat Latokartanossa muista alueista, tosin heidän osuutensa alueen väestöstä on vain kymmenen prosentin luokkaa.

2. Espoo

Myös Espoossa vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa asunnoissa asuu eniten 20-39-vuotiaita – noin 47 prosenttia asukkaista kuuluu tähän ryhmään (Kuvio 34). Alle 20-vuotiaita on noin 17 prosenttia Espoon uusien asuntojen asukkaista. Vastaavasti 40-59-vuotiaiden osuus on noin 19 prosenttia ja yli 60-vuotiaiden 17 prosenttia. Tarkasteltava ikäjakauma vastaa hyvin Helsingin jakaumaa.



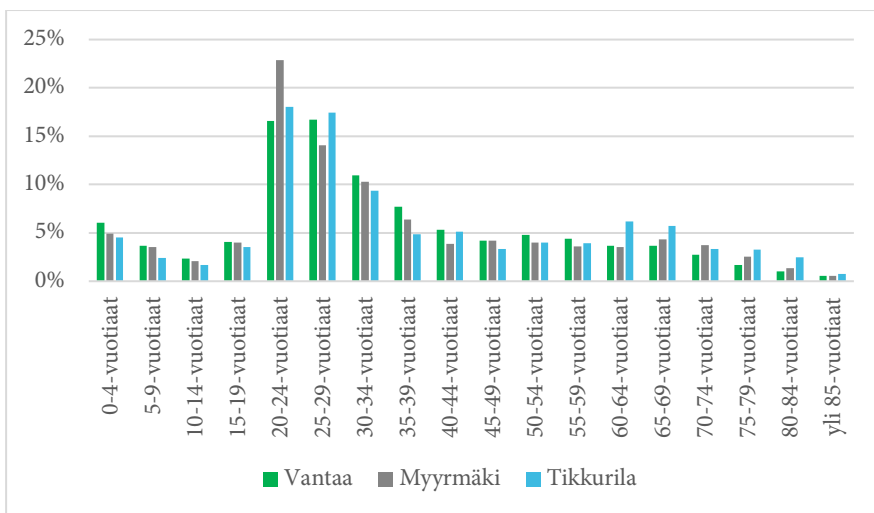
Kuvio 34. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Espoossa sekä Espoon case-alueilla.

Espoon Suurpellossa vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa asunnoissa asuvien ikäjakaumassa on poikkeamia verrattuna koko Espoon vastaavaan jakaumaan (Kuvio 34). Suurpellossa asuu opiskeluikäisiä vähemmän kuin Espoossa keskimäärin. Suurpellon uusien asuntojen asukkaista 20-29-vuotiaita on 23 prosenttia. Vastaava luku koko Espoossa on 27 prosenttia. 35-44-vuotiaita asuu Suurpellossa 4,5 prosenttiyksikköä enemmän kuin Espoossa keskimäärin.

Matinkylään 2010-luvulla rakennetuissa asunnoissa asuu runsaasti 20-30-vuotiaita, mutta vain vähän alle 20-vuotiaita. Ainoastaan 25-29-vuotiaita asuu Matinkylässä jo yli 20 prosenttia. Matinkylässä alle 20-vuotiaiden osuus on alle 13,4 prosenttia, eli selvästi matalampi kuin vastaava luku koko Espoon tarkastelussa. Myös 40-50-vuotiaiden osuus 2010-luvulla valmistuneiden asuntojen asukkaista jää kyseisellä alueella koko Espoon vastaavaan lukuun verrattuna matalaksi.

3. Vantaa

Vantaalla vuoden 2010 jälkeen rakennettujen asuntojen asukkaista noin 52 prosenttia on 20-39-vuotiaita (Kuvio 35). Alle 20-vuotiaiden osuus on noin 16 prosenttia. Lisäksi Vantaalla 2010-luvulla valmistuneiden asuntojen asukkaista 19 prosenttia on 40-59-vuotiaita ja 13 prosenttia yli 60-vuotiaita. Vantaan uusien asuntojen asukkaiden ikäjakauma on melko lähellä Helsingin vastaavaa ikäjakaumaa.



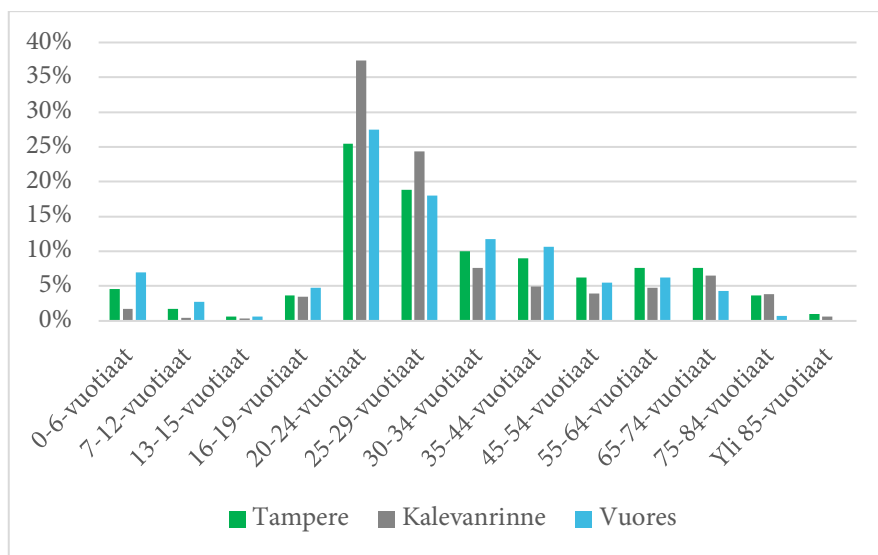
Kuvio 35. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Vantaalla sekä Vantaan case-alueilla.

Myyrmäen uusissa asunnoissa korostuvat erityisesti 20-24-vuotiaat (Kuvio 35). Heitä uusien asuntojen asukkaista on 23 prosenttia. Toiseksi eniten alueella asuu 25-29-vuotiaita. Alueella 20-29-vuotiaita on noin 37 prosenttia kaikista uusien asuntojen asukkaista. Tikkurilan ja koko Vantaan alueen väliset erot tarkasteltavassa ikäjakaumassa ovat melko pienet. Kaksikymmenvuotiaat erottuvat kuitenkin myös Tikkurilassa muusta Vantaasta. Samoin Tikkurilan uusissa asunnoissa asuu keskimääräistä enemmän 60-69-vuotiaita: noin 12 prosenttia.

4. Tampere

Tampereella 20-30-vuotiaiden osuus tarkastelun kohteena olevista asukkaista on 44 prosenttia (Kuvio 36). Se on huomattavasti enemmän kuin

Helsingissä, jossa vastaava luku on 22,5 prosenttia. Tampereen luvuissa korostuukin erittäin voimakkaasti Tampereen merkitys opiskelijakaupunkina. Verrattuna Helsinkiin Tampereen uusissa asunnoissa asuu suhteellisen vähän alle 20-vuotiaita: noin 10 prosenttia, kun Helsingissä vastaava luku on 19 prosenttia.



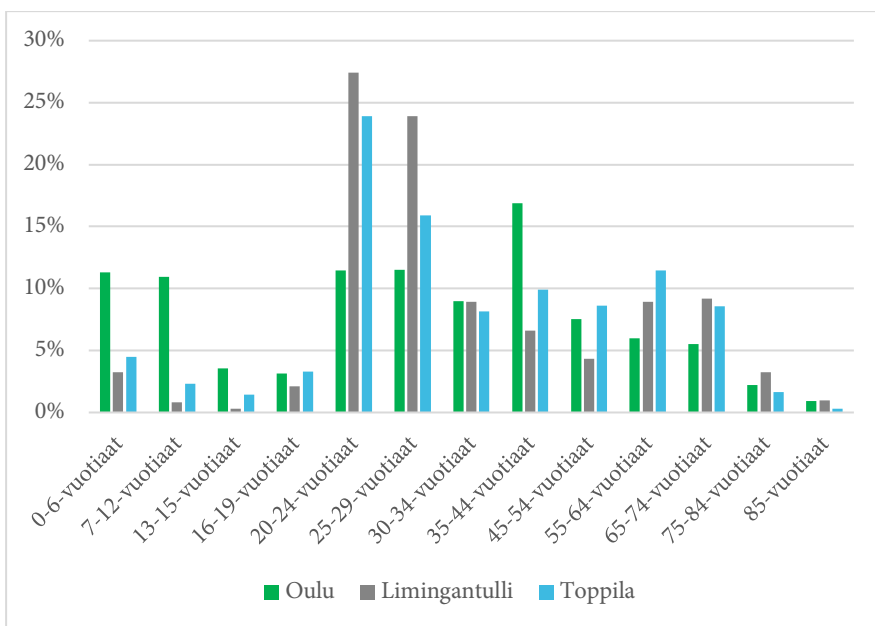
Kuvio 36. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Tampereella sekä Tampereen case-alueilla.

20-30-vuotiaiden osuus vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden asuntojen asukkaista on erityisen korkea Kalevanrinteellä, mutta myös Vuoreksessa ylitetään selvästi koko Tampereen vastaava luku (Kuvio 36). Kalevanrinteellä 20-29-vuotiaiden osuus tarkasteltavista asukkaista on noin 61 prosenttia ja Vuoreksessa yli 45 prosenttia. Lisäksi Kalevanrinteellä alle 20-vuotiaiden osuus vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden asuntojen asukkaista on huomattavan pieni. Vuoreksessa alle 20-vuotiaiden osuus ylittää Tampereen keskiarvon.

5. Oulu

Oulu tekee poikkeuksen suurten kaupunkien joukossa, sillä 20-30-vuotiaat ei ole merkittävin vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa asunnoissa asuvien ikäryhmä (Kuvio 37). Eniten uusissa asunnoissa Oulussa asuu 35-44-vuotiaita – 17 prosenttia tarkastelun kohteena olevista asukkaista kuuluu tähän ryhmään. 20-29-vuotiaat ovat toiseksi suurin ikäryhmä Oulussa 2010-

luvulla rakennettujen asuntojen asukkaista. Heidän osuutensa on noin 23 prosenttia. Oulun uusissa asunnoissa asuu myös paljon lapsia, sillä alle 13-vuotiaiden osuus kyseisistä asukkaista on 22 prosenttia.

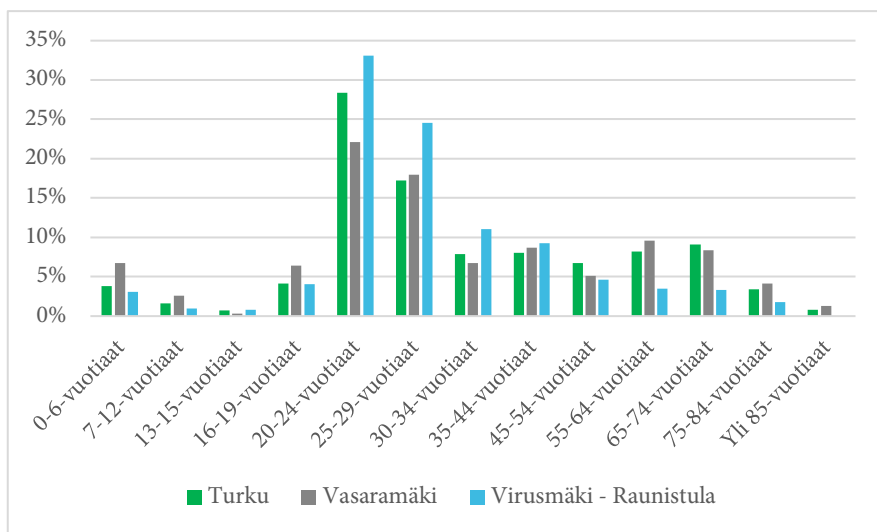


Kuvio 37. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Oulussa sekä Oulussa case-alueilla.

Oulun case-alueiden 2010-luvulla rakennetuissa asunnoissa asuvien ikäkaumat poikkeavat hyvinkin merkittävästi koko Oulun tilanteesta (Kuvio 37). Esimerkiksi Limingantullissa 51 prosenttia vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden asuntojen asukkaista on 20-29-vuotiaita. Luku on yli kaksinkertainen verrattuna vastaavaan lukuun koko Oulun alueella. Toppilassa 20-29-vuotiaiden osuus uusien asuntojen asukkaista on noin 30 prosenttia.

6. Turku

Muiden suurien kaupunkien ohella myös Turkuun muuttaa vuosittain paljon nuoria opiskelemaan. Tämä näkyy vuoden 2010 jälkeen valmistuneiden asuntojen asukkaiden ikäjakaumassa (Kuvio 38). Noin 45 prosenttia näistä asukkaista on 20-30-vuotiaita. Osuus on suurempi kuin Helsingissä (23 %) ja Oulussa (23 %). 2010-luvulla valmistuneissa asunnoissa asuvien ikäkauma on verrattain samanlainen kuin vastaava ikäkauma muissa suurissa kaupungeissa.



Kuvio 38. Vuoden 2010 jälkeen rakennetuissa kerrostaloasunnoissa asuvien ikäjakauma Turussa sekä Turun case-alueilla.

Turun case-alueilla vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa asunnoissa asuvien ikäjakauma poikkeaa koko Turun alueen vastaavasta ikäjakaumasta (Kuvio 38). Myös Turussa case-alueille vuoden 2010 jälkeen valmistuneissa asunnoissa asuvien ikäjakaumat painottuvat 20-30-vuotiaisiin, kuitenkin niin, että Vasaramäellä heitä on keskimääräistä vähemmän ja Virusmäki-Raunistulassa taas enemmän. Virusmäki-Raunistulassa 2010-luvulla valmistuneissa asunnoissa 20-30-vuotiaita on 58 prosenttia. Lapsia (0-12-vuotiaita) asuu Vasaramäessä enemmän kuin Turussa keskimäärin eli noin 9,3 prosenttia.

Johtopäätökset ikäluokkien mukaan tehdystä tarkastelusta

Tehdyn tarkastelun mukaan uusien asuntojen asukkaat painottuvat selvästi 20-30-vuotiaisiin. Erityisesti tämä pätee case-alueiden postinumeroalueisiin pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Kaupunkikohtaiset erot ovat uusien asuntojen asukkaiden ikäjakaumatarkastelussa melko pienet. Ikäjakauma on tasaisin Oulussa. Case-alueittaisessa tarkastelussa kaupunkien välillä on suuremmat erot. Valituiden case-alueiden uusissa asunnoissa opiskeluaikaisia, eli 20-29-vuotiaita, on kaupunkien keskimääräisiä asukasmääriä enemmän.

5 Asumisen asiantuntijoiden näkemystä pienasunnoista – haastattelujen tulokset

Tutkimuksen yhteydessä toteutettiin yhteensä 15 haastattelua, joissa kuultiin yhteensä 22 henkilöä. Haastateltujen joukossa oli edustettuna kaupunkien asuntopolitiikasta ja maankäytöstä vastaavia viranhaltijoita, tutkijoita, asuntojen vuokrausta ja rakentamista harjoittavien yhtiöiden sekä vuokralaisten ja vuokranantajien edustajia

Haastateltavat valittiin asiantuntemuksen perusteella. Kaupunkien asiantuntioilla on hyvä asiantuntemus oman kaupunkinsa maankäyttöpoliitikasta, kaavoituksesta ja asuntojen rakennuttamisesta. Heillä on myös hyvä tilannekuva asuntorakentamisen trendeistä omissa kaupungeissaan. Muut asiantuntijat valikoitiin siten, että he tuntevat hyvin asuntomarkkinoita, -tuotantoa ja asumista omasta ja oman taustaorganisaationsa näkökulmasta.

Haastatteluissa hahmottuu kaksi ryhmää, joista ensimmäinen painottaa asukkaiden sekä kiinteistö- ja naapurustotason näkökulmia, ja toinen lähestyy asiaa markkinoiden näkökulmasta, jolloin keskustelussa painottuvat erityisesti kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla.

Yleistäen voidaan todeta, että ensimmäiseen ryhmään kuuluvat tähän tutkimukseen haastatelluista henkilöistä mm. kaupunkien asuntopolitiikasta vastaavat viranhaltijat, asukkaiden näkökulmia esiintuovat toimijat ja asumista sosiaalipolitiikan kautta lähestyvät henkilöt, kun taas jälkimmäinen ryhmä koostuu henkilöistä, jotka tyypillisesti edustavat omistajan, rakentajan tai sijoittajan näkökulmia. Kaupunkien edustajien näkökulmasta asuntorakenne liittyy kiinteästi sekä kaupunkirakenteen kehitykseen että kaupungin kykyyn järjestää alueelle toimivat palvelut. Käytännössä erot näiden ryhmien kohdalla suhteessa pienasuntoihin liittyviin yksittäisiin kysymyksiin eivät kuitenkaan ole aina selkeitä.

Pienten asuntojen rakentamisen ja kysynnän tausta

Haastateltujen tahojen keskuudessa pienten asuntojen laajan rakentamisen taustalla nähdään yleisesti olevan patoutuneen kysynnän, joka on johtanut erityisesti pienten asuntojen nopeaan rakentamiseen viime vuosien aikana. Kiihtyvä muutto kaupunkeihin ylläpitää kysyntää vuokra-asunnoille ja samanaikaisesti matala korkotaso on voimistanut sijoittajakysyntää ja

ohjannut sijoituksia asuntoihin muita sijoituskohteita vakaamman tuotto-odotuksen ansiosta. Sijoittajavetoisuuden merkitys pienten asuntojen kysynnän taustalla tunnistetaan yleisesti, mutta haastateltujen välillä esiintyy erilaisia näkökulmia siitä, kuinka myönteisenä ilmiö nähdään, ja kuinka voimakkaasti sen katsotaan vaikuttavan asukkaiden asumisen laatuun, viihtyvyyteen ja hintaan.

Suhdanneluontaisten tekijöiden ohella pienten asuntojen tarvetta ja kysyntää nostavat pysyvät demografiaan ja muuttoliikkeeseen liittyvät tekijät, kuten väestön muuttoliike kaupunkeihin, ikääntyminen, laskeva syntyvyys ja perhekokojen pieneneminen, joiden vaikutuksesta myös yksinasuminen yleistyy. Lisäksi ihmisten elämäntapojen katsotaan laajasti olevan muutoksessa, joka ilmenee urbaanin elämäntavan suosion kasvuna sekä ekologisten arvojen merkityksen nousuna myös asumisessa. Kaupunkilaisen elämäntavan katsotaan siirtävän sosiaalisen elämän ulos asunnoista julkiseen kaupunkitilaan. Tämän takia asunnoilta ei odoteta myöskään samanlaisia tiloja esim. vieraita varten kuin ennen. Siitä, kuinka voimakkaasti tämä muutos vaikuttaa kodin merkityksen vähenemiseen sosiaalisessa elämässä, ja toisaalta asunnolta toivottuihin ominaisuuksiin, esiintyy kuitenkin haastateltujen joukossa voimakkaasti eroavia mielipiteitä. Osa haastateltavista, erityisesti asukaslähtöisesti asumisen kysymyksiä lähestyvät henkilöt ml. osa kaupunkien viranhaltijoista, painottavat voimakkaasti, että toimivaan asuntoon pitää pystyä majoittamaan tarvittaessa myös vieras, esim. lapsi, lapsenlapsi tai ystävä.

Sijoittajien rooli pienten asuntojen kysynnässä nähdään yleisesti erittäin suurena. Pienen asunnon kiinnostavuutta sijoittajan näkökulmasta selittää sijoittajia seuraavien tahojen mukaan asunnon pienempi absoluuttinen hinta, neliöperusteisesta vastikkeenmäärittymisestä johtuvat pienemmät ylläpitokustannukset ja suurempi neliökohtainen vuokra. Lisäksi kasvukeskuksissa kysynnän pienille asunnoille katsotaan olevan vakaalla pohjalla myös tulevaisuudessa kaupunkeihin kohdistuvan muuttoliikkeen takia – pienempien paikkakuntien kysyntään liittyy sen sijaan suurempaa epävarmuutta. Toisaalta pieniin asuntoihin liittyvä suuri vuokralaisten vaihtuvuus laskee puolestaan sijoittajan tuotto-odotusta.

Sijoittajien lisäksi pienten asuntojen kysyntää ovat ainakin jossain määrin lisänneet myös ensiasunnon ostajat. Voimakkaan sijoittajakysynnän lisäksi myös tiukennusten kotitalouksien asuntolainaehdoissa katsottiin yksittäisissä haastatteluissa johtaneen siihen, että myös monella ensiasunnon

ostajalla on nykytilanteessa vaikeuksia päästä kiinni ensiasuntoa ostaessa isompaan asuntoon.

Suhdanne ja kysyntä tulevaisuudessa

Asuntorakentamisessa on vallinnut korkeasuhdanne viimeisten vuosien aikana. Erityisesti tämä on näkynyt vilkkaana rakentamisena kasvukeskuksiin. Miltei kaikki haastateltavat taustasta riippumatta kuvailevat tilanteen johtaneen jonkinasteisiin, joskin yksittäisiin tai rajattuihin, ylilyönteihin, jolla viitataan erityisesti asuinrakennuksiin, joiden asuntorakenne on hyvin yksipuolisesti pieni, mutta joiden muussa suunnittelussa pientä ja yksipuolista asutuskokojakaumaa ei ole otettu huomioon, ja jotka sijaitsevat syrjässä kiinteästä kaupunkirakenteesta ja joukkoliikenneyhteyksistä. Tällaisten kohteiden takana katsotaan yleisesti olleen asuntomarkkinan jonkinasteisen ylikuumenemisen, jonka vuoksi myös huonommin suunnitellut tai sijainniltaan syrjäisemmät kohteet ovat menneet hyvin kaupaksi.

Rakentamisen suhdanteen hidastumisesta ja suuresta valmistuneiden ja rakenteilla olevien asuntojen määrästä huolimatta, pienten asuntojen tarpeen ja kysynnän odotetaan pysyvän kasvukeskuksissa korkealla tasolla myös jatkossa. Kysynnän taustalla ovat erityisesti trendinomaiset kehityskulut: kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, syntyvyyden lasku, perhekokojen piententyminen ja yksin asuvien asuntokuntien määrän kasvu. Sijoittajien näkökulmasta asuntojen odotetaan pysyvän edelleen houkuttelevana kohteena muiden sijoituskohteiden alhaisten tuotto-odotusten takia.

Markkinanäkökulmaa korostavat haastatellut korostavat, etteivät markkinat - ainakaan pidemmällä aikavälillä - tuota sellaisia asuntoja, joille ei ole kysyntää. Näin ollen, jos pieniä asuntoja ei jatkossa osteta, ei niitä ole myöskään kannattavaa tuottaa. Lyhyellä aikavälillä, joista viimeisen parin vuoden buumi voi olla esimerkki, markkinat voivat kuitenkin päätyä epätasapainoon. Markkinanäkökulmasta katsottuna tämän tulisi kuitenkin korjaantua jatkossa ilman tarvetta puuttua markkinan toimintaan.

Vaikka pienten asuntojen rakentaminen suhdanteen muuttuessa jatkuukin, muutos kuitenkin lisää rakennusalaan seuraavien haastateltavien mukaan kilpailua rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kesken, ja vapauttaa myös suunnittelun ja toteutuksen resursseja alalla. Samaan aikaan kotitalouksien asutussijoitusaktiivisuuden kasvun odotetaan yleisesti hiipuvan. Yhdessä näillä tekijöillä on todennäköisesti vaikutuksia myös kysyntään ja siten myös siihen millaisia rakennushankkeita rakennuttajat ja rakennusliikkeet

tarjoavat kaupungeille aloitettavaksi. Oletettavasti hiipuva suhdanne ja vähentyvä sijoittajakysyntä tuottavat monipuolisempaa asuntorakentamista. Monipuolisempaan asuntorakenteeseen vaikuttaa myös se, jos omaan käyttöönään asunnon ostavien kotitalouksien merkitys markkinoilla kasvaa verrattuna sijoittajiin.

Ovatko pienet asunnot ongelma?

Käsitys siitä, että asuntokokojakaumaltaan hyvin yksipuoliset kiinteistöt ovat potentiaalinen ongelma on haastateltujen keskuudessa varsin laajasti jaettu taustasta riippumatta. Käsitykset siitä tulisiko asiaan puuttua kaupunkien ohjauksen keinoin nykyistä voimakkaammin vaihtelevat kuitenkin selvästi. Siinä missä eräät katsovat, että tilanne vaatii voimakastakin puuttumista, toiset näkevät markkinoiden tuottavan sellaista asuntokantaa, jolle on kysyntää, jolloin markkinat hakeutuvat pidemmällä aikavälillä tasapainoon ilman kaupunkien puuttumista. Markkinanäkökulmasta katsottuna lisäsääntely myös vähentää asuntorakentamista ylipäättään, ja sillä on enemmän haitallisia kuin hyödyllisiä vaikutuksia asuntomarkkinoihin.

Pienistä asunnoista johtuvissa riskeissä ja mahdollisissa ongelmissa voidaan hahmottaa esiintyvän haastatteluissa kaksi tasoa: sosiaaliset ja taloudelliset riskit.

Asunto, asukas ja sosiaaliset riskit

Taloudelliset realiteetit ohjaavat asukkaita pienempiin asuntoihin, joissa absoluuttinen asumisen kustannus on pienempi. Siitä missä määrin pieni asunto vastaa ihmisten asuintoiveisiin esiintyy kahdenlaisia käsityksiä. Yhtäältä esiintyy käsitys, että vain harva ihminen toivoo pientä asuntoa, ja että asuntokokojen pienenemisessä on kysymys lähinnä rajoitteista sekä henkilökohtaisessa taloudessa että kasvukeskusten asuntotarjonnassa. Sijoittajakysynnän vaikutus asuntotarjontaan tunnustetaan myös laajalti. Toisaalta vastakkainen argumentti painottaa sitä, että juuri pieniin asuntoihin kohdistuva kysyntä – riippumatta taustatekijöistä – todistaa siitä, että niitä tarvitsee rakentaa kasvukeskuksiin lisää.

Asumisvalinnassa on luonnollisesti kyseessä asunnon ominaisuuksien, sijainnin ja taloudellisten reunaehtojen sanelema kompromissi, mutta moni asukaslähtöisesti asiaa tarkasteleva haastateltu on epäileväinen sen suhteen, että pienten asuntojen suosio olisi pysyvä asia, ja että niille riittää nykyisen rakentamisen kaltainen kysyntä myös tulevaisuudessa. Tämä haastateltujen joukko, ja erityisesti kaupunkien viranhaltijat, myös muistuttaa, että

rakennusten elinkaari tulee olemaan vuosikymmenten mittainen, jolloin sillä millaisia asuntoja, taloja ja asuinalueita nyt rakennetaan, tulee olemaan pitkäaikaiset vaikutukset kaupunkirakenteeseen.

Mahdollisista sosiaalisista ongelmista esiintyy näkökantoja, joissa ongelma hahmottuu usealle eri tasolle, mutta palautuu lopulta samaan asiaan – asukasviihtyvyyteen. Ensiksi, liian pieni ja asukkaan tai asukkaiden tarpeisiin vastaamaton asunto tunnustetaan asukkaiden hyvinvointia haittaavaksi tekijäksi. Erityisenä signaalina huono-osaisuuden ongelmasta muutamit asukasnäkökulmaa korostavat nostavat erityisesti lapsiperheiden ahtaan asumisen. Toisaalta tällaisesta kehityskulusta ei ole sosiaalista eriytymistä seuraavien haastattelujen (eikä tämän tutkimuksen tilasto-osion) perusteella vielä viitteitä, vaan pienissä asunnoissa asutaan pääosin yksin.

Toiseksi, pieni asunto ei muunnu helposti perhetilanteen muuttuessa, vaan esim. perheen perustaminen tarkoittaa useimmiten muuttoa suurempaan asuntoon. Hyvin pienasuntovaltaisella alueella asuvalle muutto suurempaan asuntoon tarkoittaisi myös asuinalueen vaihtoa. Tämän joustamattomuuden katsotaan haastatteluissa osaltaan aiheuttavan suurempaa asukasvaihtuvuutta, ja suuren asukasvaihtuvuuden taas katsotaan heikentävän vakkaan asumisympäristön ja -yhteisön muodostumista, ja johtavan huonompaan asumisviihtyvyyteen, joka puolestaan edelleen lisää muuttoa ja saattaa heijastua myös asuinalueen tasolle leimaten alueet ”läpikulkualueiksi”, joille ei muodostu pysyvää asukaskuntaa. Viihtyvyyden heikentymisen lisäksi kaupunkien edustajat nostavat esiin sen, että tällainen asuinalueen laajuinen asukasvaihtuvuus heikentää myös kaupungin kykyä järjestää alueelle toimivat palvelut.

Kolmanneksi, ja pienten asuntojen kohdalla suurimmaksi uhkakuvaksi, nähdään se, että kiinteistöt muodostuvat kohteiksi, joita asukkaat välttelevät, eivätkä ne enää houkuttele asukkaita, joilla on mahdollisuus valita useista mahdollisuuksista asuntomarkkinoilla. Tällöin pienissä asunnoissa ja niitä yksinomaan sisältävissä taloissa asuisi vain henkilöitä, joilla ei ole mahdollisuutta asua muualla, muiden joko välttellessä tällaisia taloja kokonaan tai muuttaessa mahdollisimman nopeasti pois. Taloista muodostuisi näin väliaikaisen ja ahtaan asumisen leimaamia kiinteistöjä, ja tämän mekanismin kautta niistä voi muodostua vähäosaisuuden kasaantumia ja osa eriytymisen ongelmaa. Haastatteluissa ei tullut ilmi konkreettisia tapauksia, joissa tällaista kehitystä olisi tapahtunut tai tapahtumassa. Pienten asuntojen suuri määrä uudisrakentamisessa on uusi ilmiö, ja siihen liittyvissä

riskeissä on kyse korostetusti tulevaisuuteen liittyvistä uhkakuvista. Suurimmat ajankohtaiset eriytymiseen liittyvät riskit koskevat kaupunkien edustajien kanssa tehtyjen haastatteluiden perusteella erityisesti maahanmuuttajataustaisen väestön keskittymistä tietyille asuinalueille. Tämä eriytymisen dynamiikka ei liity ainakaan tällä hetkellä pieniin asuntoihin.

Kiinteistötaso ja taloudelliset riskit

Pienasuntovaltaisissa kohteissa nähdään yleisesti myös omistuksen keskittymisestä johtuvia taloudellisia riskejä. Riskien katsotaan johtuvan erityisesti sijoittajien roolista kiinteistöjen omistuksessa, mutta siitä millaisia uhkia ne todellisuudessa edustavat esiintyy jälleen eriäviä näkemyksiä.

Erityisesti tutkimuksen yhteydessä haastateltujen kaupunkien edustajien keskuudessa esiintyy epätietoisuutta siitä, miten Suomen asuntomarkkinoille kuluvalle vuosikymmenellä voimakkaasti kasvaneet⁴, asuntorahastot tulevat vaikuttamaan asuntomarkkinoihin kaupungeissa. Samantapaisia huolia esiintyy myös sekä kotimaisten että ulkomaisten institutionaalisten sijoittajien omistusten hallinnoinnin suhteen⁵.

Asuntoihin sijoittavien rahastojen elinkaaret vaihtelevat, mutta osa niistä toimii ennakolta määritetyn elinkaaren mukaisesti, jonka lopussa kiinteistöt myydään ja pääoma ja tuotto palautetaan sijoittajille. Kaupunkien kannalta elinkaariin ja sijoitusstrategioihin liittyy huoli mahdollisesta markkinahäiriöstä, jossa suuri määrä asuntoja päättyy samanaikaisesti markkinoille jonkin suuren omistajan luopuessa omistuksistaan. Erityisesti pienasuntovaltaisten kohteiden kohdalla nähdään uhkakuvana se, että niiden omistus siirtyy tahoille, jotka eivät ole valmiita huolehtimaan kiinteistöjen kunnosta ja asukasviihtyvyydestä, minkä seurauksena kokonaisia asuintaloja voi kohdata epätoivotun sosiaalisen eriytymisen ongelmat. Samantapaisia ongelmia erityisesti kaupunkien edustajat näkevät liittyvän sijoittajien keskuudessa yleiseen tapaan antaa kohteen vuokraus-, isännöinti- ja ylläpitotoiminta ulkopuolisen hallinnointiyhtiön käsiin, jolloin omistajan kontaktipinnan omistukseensa katsotaan jäävän ohueksi.

⁴ Alho ym. 2018

⁵ Ulkomaisille sijoittajille on varsin tavallista antaa kiinteistöomaisuutensa jonkin toisen tahon manageroitavaksi. Manageri hoitaa esim. kiinteistön ylläpidon, vuokraustoiminnan ja muut juoksevat asiat. Esim. Alho ym. 2018.

Sijoittajien rooli pienten asuntojen omistajina on merkittävä. Haastattelussa yksipuolista omistusta yksittäisessä kiinteistössä pidettiin käytännössä kaikissa haastatteluissa mahdollisesti ongelmallisena tekijänä. Omistuksen keskittyminen voi altistaa asunto-osakeyhtiön ja sen muut osakkaat yhden suuren omistajan taloudellisille vaikeuksille.

Viime vuosien aikana on keskusteltu vilkkaastikin taloyhtiöiden yhtiölainakannan kasvusta. Uusissa asuntokohteissa on ollut tavallista, että merkittävä osa asunnon hankintahinnasta on sisällytetty yhtiölainaan, jota osakas lyhentää rahoitusvastikkeessa. Lainoihin on lisäksi myönnetty lyhennysvapaita ensimmäisten vuosien ajalle. Yhtiölainat liittyvät sijoittajatoiminnan taloudellisiin riskeihin kiinteästi ja niiden pelätään myös hämärtävän asunnon todellista hintaa myös muille ostajille.

Tämän lisäksi moni haastateltavista katsoi sijoittajien suuren omistusosuu- den olevan ongelma itse kiinteistössä asuville osakkaille, jos päätöksenteko tapahtuu sijoittajien ehdoilla. Toisaalta haastatteluissa nousi esiin myös näkökulma, jonka mukaan sijoittajien voidaan tyypillisesti ajatella hoitavan taloutta ammattimaisemmin, jolloin sijoittajien rooli omistajana voi myös tukea kiinteistön ammattimaista hoitoa ja tukea houkuttelevuutta ja arvokehitystä.

Sijoittajien suuri osuus omistajina liittyy luonnollisesti vuokra-asuntojen suureen määrään asunto-osakeyhtiössä. Vuokralaisten vaihtuvuus varsinkin pienissä asunnoissa on suurta, ja vaihtuvuudella voi olla vaikutuksia siihen millainen asuinyhteisöstä muodostuu. Monet, ja erityisesti asukaslähtöisesti asiaa lähestyvät haastatellut, näkevät suuren vaihtuvuuden ongelmana, jonka myötä kiinteistöistä ei muodostu vakaita yhteisöjä, asuinviihtyvyys laskee ja lopulta myös asukkaiden turvallisuudentunne heikkenee. Ajankohtaisena esimerkkinä haastatteluissa nostettiin esille asuntojen vuokraustoiminta esim. Airbnb:n tai muiden alustojen kautta, sekä lyhytaikaiseen vuokraukseen erikoistuneiden yritysten kautta.

Muuntojoustavuus, monimuotoiset asuinyhteisöt ja palveluistuminen.

Haastateltujen keskuudessa pieniä asuntoja ei pidetä huonona asuinratkaisuna itsessään, vaan asunnon toimivuuteen ja viihtyvyyteen vaikuttaa asuinneliöiden lisäksi se miten toimivaksi pieni asunto ja kiinteistö on pohja- ja muilta ratkaisuiltaan suunniteltu.

Asunnon toimivuuden yhteydessä esiintyy usein toiveita asuntojen ja kiinteistöjen muuntojoustavuudesta. Muuntojoustavuutta voi olla ainakin

kahdella tasolla. Ensimmäiseksi muuntojoustavuudella voidaan käsittää asunnon muuntautumista asukkaan muuttuviin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin.

Pienten asuntojen muuntautuvuutta korostavat ne haastateltavat, jotka painottavat asukkaan asumisviihtyvyyttä, ja asunnon tilaratkaisujen joustavuus on tästä näkökulmasta tärkeää esim. yksinhuoltajaperheiden tapauksissa, joissa lapset asuvat kahdessa kodissa vuorotellen, sekä muissa tapauksissa, joissa tilaa tarvitaan kausittaisesti. Toisaalta muuntojoustavuuden tärkeyttä painotetaan myös siitä näkökulmasta, kuinka hyvin asunto mukautuu muuttuviin elämäntilanteisiin ja se nähdään tärkeänä tapana taata asunto- ja rakennuskannan muuntautuminen asumispreferenssien muutoksiin tulevaisuudessa. Asunnon tilaratkaisujen lisäksi olennaista on myös se, miten asuntotyyppijakauma on otettu talossa huomioon esim. yhteiskäyttö- tai varastotiloina.

Tällä tavoin käsitetyn muuntojoustavuuden puutetta pidetään useiden, ja erityisesti asukasnäkökulmaa painottavien, haastateltujen keskuudessa mahdollisena ongelmana erityisesti asuinyhteisön näkökulmasta, koska elämäntilanteiden muutokset johtavat nopeasti myös muuttotarpeeseen. Siten se voisi aiheuttaa ongelmia kiinteistöjen viihtyvyyden ja houkuttelevuuden kannalta.

Toiseksi muuntojoustavuudella viitataan siihen, miten asuntoja voidaan yhdistää ja muokata kiinteistön elinkaaren aikana, esim. peruskorjausten yhteydessä. Muuntojoustavassa kiinteistössä yksioitaa voisi esimerkiksi yhdistää suuremmiksi asunnoiksi, jos asuntojen kysynnässä tapahtuu muutos takaisin suurempaan suuntaan. Tällaiset ratkaisut voivat olla myös kiinteistöihin pitkäaikaisesti sitoutuneiden sijoittajien kannalta järkeviä ratkaisuja.

Käytännössä tällaiset ratkaisut aiheuttavat rakentamisen kanssa työskentelevien haastateltujen mukaan suunnittelulle haasteita, johtavat usein kompromisseihin ensimmäisessä asuntoratkaisussa ja niistä aiheutuu jo rakentamisvaiheessa lisäkustannuksia. Kantavien rakenteiden lisäksi erityisen haastavaa on märkätilojen suunnittelu. Asunto-osakeyhtiössä asuntojen yhdistäminen ja muut muutokset vaativat myös yhtiön luvan.

Ylipäättään asumisratkaisujen odotetaan yksilöllistyvän ja kysynnän erityyppisille ratkaisuille kasvavan. Varsinkin muun Euroopan asuntomarkkinoita seuraavien haastateltavien mukaan tällaisia ratkaisuja toteutetaan

muualla Euroopassa, mutta Suomen markkinat ovat varsin pienet, mistä johtuen yksilöllisille ratkaisuille on käytännössä vain rajoitettua kysyntää.

Miten kaupungit voivat ja miten niiden tulisi ohjata?

Haastatteluiden yhteydessä keskusteltiin myös kaupunkien ohjauksesta ja pyydettiin haastateltavilta näkemyksiä siitä, kuinka kaupunkien kannattaisi ohjata asuntojen kokojakaamaa.

Ohjauksen tarve jakoi mielipiteitä. Suurin osa haastatelluista kaikista ryhmistä oli kuitenkin sitä mieltä, että kaupungeilla on perustellut syyt ohjata asuntokokojakaamaa. Haastattelujen perusteella on kuitenkin todennäköistä, että muutokset kysynnässä ohjaavat myös rakentamista siihen suuntaan, ettei hyvin voimakkaasti pienasuntovaltaisia kohteita tehdä enää samalla tavalla tulevaisuudessa.

Ohjauksen ja sääntelyn kohdalla tulisi kuitenkin muistaa, että osasyynä nykyiseen tilanteeseen on ollut se, ettei yksiöitä ja pieniä kaksioita ole rakennettu aikaisemmin tarpeeksi. Monet haastateltavat esittivät huolena, että jos sääntelyllä jäykistetään tarjonta, niin se uhkaa johtaa uudelleen liian vähäiseen pienten asuntojen rakentamiseen. Rakentamisen suhdanne on muutoinkin käänteessä, ja erityisesti rakentamista seuraavien henkilöiden haastatteluissa nousi esiin pelko siitä, että lisäsääntely yhtäältä vähentää rakentamisen määrää entisestään ja toisaalta nostaa rakentamisen hintaa.

Erityisesti rakentamisen ja sijoittamisen alueella toimivat haastateltavat painottivat ”ylilyöntien” ehkäisyn olevan tärkeää, mutta muutoin sääntelyn tulisi olla mahdollisimman kevyttä. Ylilyönneillä viitataan tässä tapauksessa taloihin, joissa on yksipuolisen pieni asuntokokojakauma, joiden suunnittelussa ei ole muutoin otettu huomioon asukkaiden erityistarpeita ja jotka usein sijaitsevat syrjässä palveluista ja liikenneverkosta. Kiinteistön suunnittelun merkitys nähdään kaiken kaikkiaan suurena kaikissa vastaajaryhmissä. Jos pienet asunnot on otettu huomioon jo suunnitteluvaiheessa, niin yhteisöstä voi muodostua hyvin erilainen kuin kohteessa, jossa pienten asuntojen vaikutuksia ei ole huomioitu. Esimerkiksi opiskelija-asunnot ja erityisryhmille suunnatut talot ovat kohteita, joissa asuntokoot on suunniteltu alusta lähtien tulevien asukkaiden tarpeet tunnistaen, eivätkä ne ole tässä mielessä ongelma.

Osa erityisesti asukasnäkökulmaa korostavista haastatelluista painotti myös kaupungin roolia asuntojen rakennuttajana ja omistajana erityisesti omien vuokrataloyhtiöidensä kautta. Myös kaupunkien viranhaltijoille

kaupunkien omat yhtiöt ovat ymmärrettävästi ennustettavampia ja helpommin ohjattavissa olevia kumppaneista. Toisaalta markkinalähtöisemmin asiaa tarkastelevat haastateltavat korostivat yksityisten omistajien ratkaisevan suurta merkitystä kasvukeskusten asuntotarjonnan ylläpidossa myös tulevaisuudessa.

Yleisesti ottaen kaavaohjaus on jäykin kaupunkien käyttämistä ohjauskeinoista, ja sitä ei yleisesti pidetä ihanteellisena vaihtoehtona asuntokokojakauman ohjaukseen. Kaavan ongelmat liittyvä sen kattavuuteen ja pitkäikäisyyteen, mistä johtuen se lukitsee siinä säännellyt asiat useiksi vuosiksi tai jopa vuosikymmeniksi eteenpäin. Kaavasta poikkeaminen myöhemmin on raskaan prosessin takana, vaikka poikkeama olisikin järkevä ja perusteltu. Myöskään kaupunkien edustajat eivät lähtökohtaisesti pitäneet kaavatasolla tapahtuvaa asuntojen kokojakauman säätelyä toivottavana jähkkyiden takia, vaikkakin Helsinki muodostaa tähän selvän poikkeuksen.

Haastatteluiden perusteella hahmoteltuna ihanteellinen ohjaus yhtäältä antaisi kaupungeille keinot puuttua liian pienten asuntojen rakentamiseen ja ehkäistä pienten asuntojen alueellista keskittymistä, ja toisaalta säilyttäisi riittävän joustavuuden, jotta kohde-, kortteli- ja aluekohtaisten erojen ja tarpeiden huomioiminen olisi mahdollista. Ohjauksen tulisi mahdollistaa myös reagoiminen ”vääristymiin” asuinalueiden asuntokokojakaumassa. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että yksityiskohtaisen etukäteisen suunnittelun sijaan erityisesti uusilla kaava-alueilla seurattaisiin tarkasti valmistuvaa ja rakenteilla olevaa asuntokantaa, ja ohjattaisiin seuraavan vaiheen rakentamista toteutuneen rakennuskannan ja ennakoitujen tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti.

Riittävän joustavuuden ohella on kuitenkin tärkeää, että lupa-, tontinluovutus- ja maankäyttösopimusjärjestelmä on riittävän ennakoitava, jottei rakennuttajien toiminta kohtuuttomasti vaikeudu. Haastatteluiden perusteella on myös rakentajan ja omistajan etu, että kaupunki pyrkii rakentamaan monipuolisia, houkuttelevia ja viihtyisiä kaupunginosia. Kaavoituksen, suunnittelun ja luvituksen tulisi myös tukea tätä.

6 Isännöitsijöiden näkemyksiä pienasuntovaltaisista kiinteistöistä – kyselyn tulokset

Tutkimuksessa toteutettiin sähköinen kysely pienasuntovaltaisten kohteiden isännöitsijöille. Kysely lähetettiin kesäkuussa 2019 suoraan yhteensä 30 isännöitsijälle ja 26 isännöintitoimistolle, jotka isännöivät tutkimuksen kohteena olleita case-kiinteistöjä. Yhteystiedot näille toimistoille ja isännöitsijöille hankittiin Suomen Asiakastiedon kautta. Elokuussa kyselyä täydennettiin lähettämällä kyselykutsu 109:lle Realia isännöinnin isännöitsijälle, ja tekemällä puhelinhaastatteluja kohdekaupungeissa toimiville isännöintitoimistoille.

Sähköinen kysely saavutti yhteensä 13 vastausta, jota täydennettiin 8 puhelimitse kerätyllä kyselyvastauksella, jolloin vastausten yhteismääräksi muodostui 21 vastausta. Osa kysymyksistä jätettiin pois puhelimitse tehtyjen haastattelujen kysymyslistalta.

Pienen vastaajamäärän vuoksi kyselyn ei voi katsoa edustavan isännöitsijöiden näkemyksiä yleisesti, vaan isännöitsijöiden piiristä nousevina lisänäkökulmina.

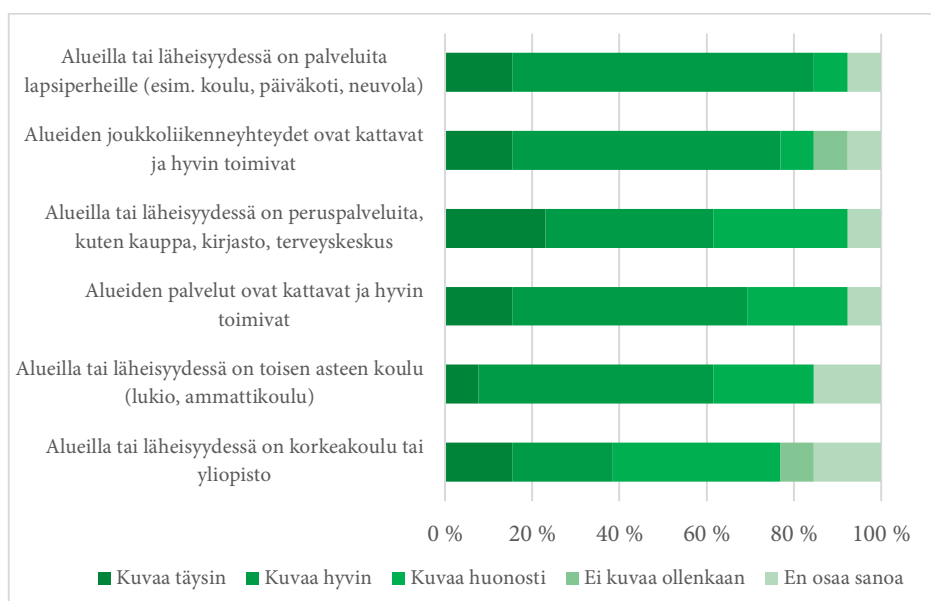
Vastaajista lähes kaikki toimivat isännöitsijöinä⁶. Kyselyyn vastaajista yli puolet toimi isännöitsijänä pääkaupunkiseudulla. Puhelinhaastatteluiden kautta saatiin vastauksia erityisesti pääkaupunkiseudulta. Vastaajien pienen lukumäärän takia vertailu eri alueiden välillä ei kuitenkaan ole mielekästä. Kolme neljästä vastaajasta kertoi toimineensa isännöitsijänä vähintään viisi vuotta.

Vastaajien mielestä pienten asuntojen sijainti on pääosin hyvä

Vastaajia pyydettiin ottamaan kantaa väitteisiin, jotka koskivat pienten asuntojen sijaintia ja niiden läheisyydestä löytyviä palveluita (Kuvio 39).

⁶ Vastaajissa on myös isännöitsijöitä, jotka toimivat lisäksi esim. isännöintipäällikkönä, toimitusjohtajana, laskentapäällikkönä, sekä yksi asuntosijoittajayhtiön asiantuntija.

Näkemykset palveluiden olemassa olosta pienasuntovaltaisilla alueilla olivat pääosin myönteisiä. Kolme neljästä vastaajasta katsoi joukkoliikenneyhteyksien olevan kattavat ja hyvin toimivat ja alueella olevan ylipäättään toimivat ja kattavat palvelut. Neljän viidestä vastaajasta mielestä tällaisilla alueilla on palveluita lapsiperheille. Kaksi kolmesta vastaajasta kertoi alueita kuvaavan täysin tai hyvin peruspalveluiden ja koulujen läheisyys. Runsaan kolmanneksen mukaan alueilla on läheisyydessä korkeakoulu tai yliopisto, kun taas vajaa puolet katsoi korkeakoulujen läheisyyden kuvaavan alueita huonosti.



Kuvio 39. Ovatko pienasunnot isännöimissäsi kohteissa pääsääntöisesti...
(N=12)

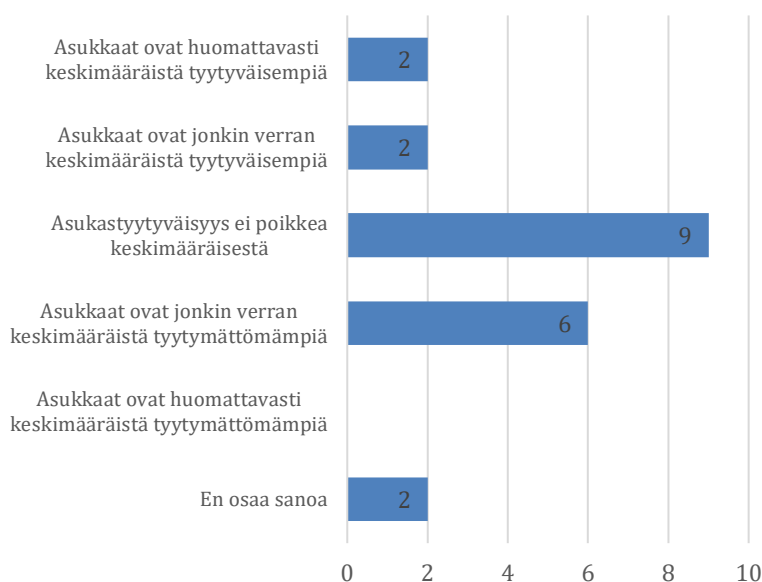
Pienasuntojen osakkeiden omistus keskittynyt sijoittajille

Pienasuntovaltaisissa kohteissa osakkeiden omistus vaikuttaa keskittyvän jossain määrin tavallista voimakkaammin sijoittajille. Hieman yli puolet vastaajista arvioi sijoittajien omistussuuden olevan tavallista suurempi, mutta vain yksi vastaaja kertoi omistuksen keskittyvän kokonaan yhdelle tai muutamalle sijoittajalle. Kolmanneksen mielestä tilanne ei poikkea muista vastaavista kiinteistöistä.

Vastaajilta tiedusteltiin kertomaan avovastauksilla, millaisia vaikutuksia omistuksen keskittymisestä on talon hallinnon, osakkaiden ja asukkaiden kannalta. Annetuissa vastauksissa korostuivat omistajien erilaisista tavoitteista aiheutuvat haasteet.

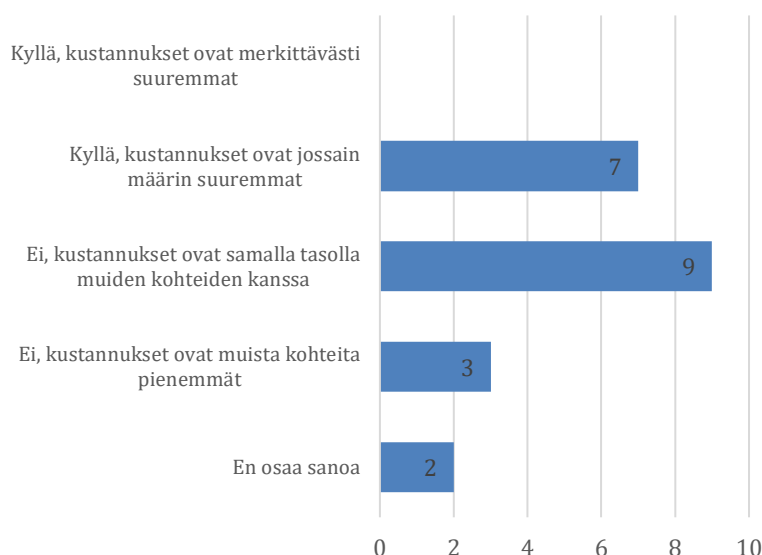
Omistuksen keskittymisen katsottiin vaikuttavan talon hallinnointiin sekä vuokralaisten suurena määränä, että korjaustoiminnan ja ylläpidon kautta. Tämän ei koettu olevan ongelma uusissa kohteissa, mutta vanhoissa, jo korjauksia vaativissa kohteissa tämä nähtiin mahdollisesti ongelmana. Avovastauksissa korostettiin, että tämä voi johtaa pitkäjänteisen korjaustoiminnan vähäisyyteen. Korjaustoiminnan laiminlyönnin taustalla katsottiin olevan tuoton tavoittelun, jossa kulut yritetään minimoida. Ongelmaksi koettiin myös, ettei hallituksessa ole aina välttämättä ketään, joka asuisi talossa.

Vastaajista kolme neljännessä arvioi pientasuntojen asukasvaihtuvuuden merkittävästi tai jossain määrin suuremmaksi muihin asuntoihin verrattuna. Suurempi vaihtuvuus ei vaikuta kuitenkaan suoraan asukastyytyväisyyteen. Asukastyytyväisyyden suhteen vastauksissa esiintyy selvää hajontaa. Neljä vastaaja kymmenestä arvioi, ettei pientasuntovaltaisissa kiinteistöissä asukastyytyväisyys poikkea keskimääräisestä asukasviihtyvyydestä kaikentyyppisissä kerrostalokohteissa. Viidenneksen mukaan asukkaat ovat joko huomattavasti tai jonkin verran keskimääräistä tyytyväisempiä pientasuntovaltaisissa kohteissa, kun taas kolmannes pitää asukkaita jonkin verran keskimääräistä tyytymättömämpinä. (Kuvio 40).



Kuvio 40. Miten asukastyytyväisyys pienasuntovaltaisissa kiinteistöissä näyttäytyy suhteessa muihin kohteisiin? (N=21)

Vaikka pienten asuntojen omistuksen keskittymisen sijoittajille ja tiheimmän asukkaiden vaihtuvuuden katsottiin aiemmin esitetystä avokysymyksessä vaikuttavan kiinteistöjen kunnossapidon tasoon, ei pienasuntovaltaisten kiinteistöjen hoito- ja remonttikustannuksissa nähdä suurta eroa verrattuna muihin kohteisiin, tai kustannukset arvioidaan vain jossain määrin muita kohteita suuremmiksi (Kuvio 41).

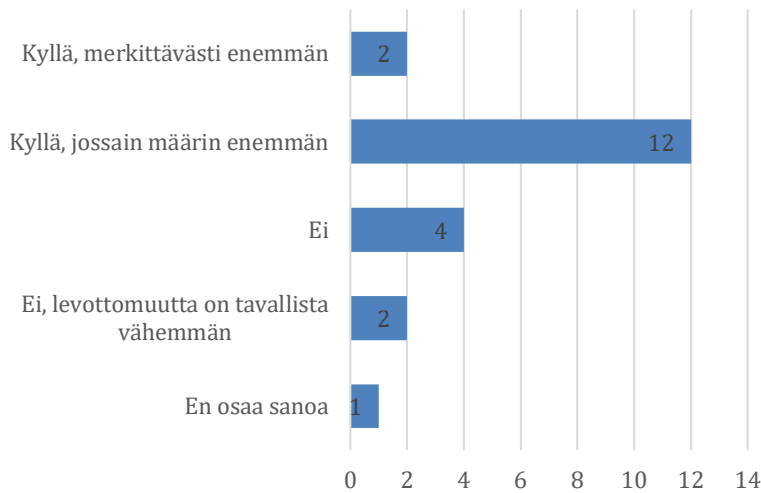


Kuvio 41. Eroavatko pienasuntovaltaisten kiinteistöjen hoito- ja remonttikustannukset muista kohteista? (N=21)

Pienten asuntojen keskittymisen aiheuttamat ongelmat

Vastaajien arvio pienasuntojen kiinteistökohtaiseen tai paikalliseen keskittymiseen liittyvistä riskeistä vaihtelevat. Noin joka viidennen vastaajan mielestä keskittymisiin liittyvät mahdolliset ongelmat ja riskit ovat suuria. Suurin osa piti riskejä kuitenkin pieninä tai ei nähnyt niitä liittyvän pienasuntojen keskittymiseen.

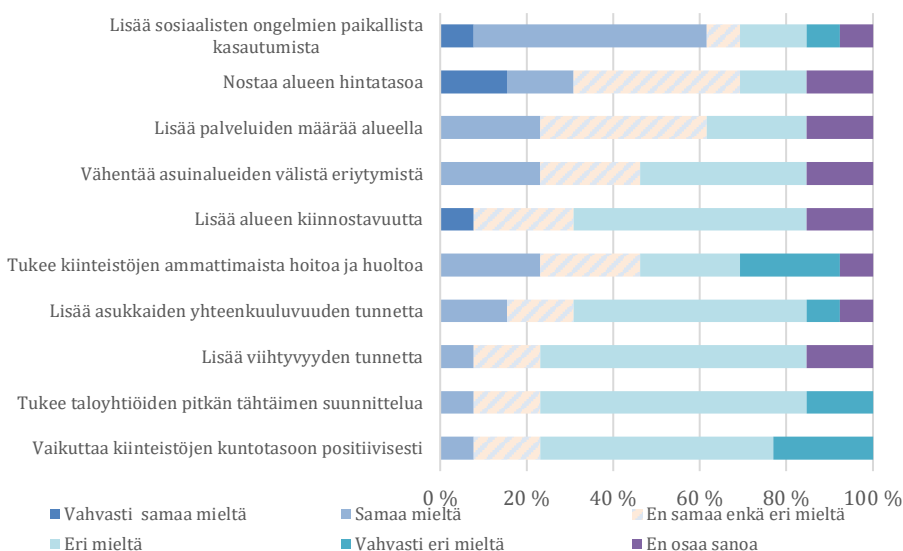
Pienasuntovaltaisissa kiinteistöissä koettiin kuitenkin olevan jossain määrin keskimääräistä levottomampaa. Noin puolet kaikkien tarkasteltujen alueiden vastaajista arvioi pienasuntovaltaisissa asunto-osakeyhtiöissä esiintyvän jossain määrin tai merkittävästi enemmän levottomuutta, johon joudutaan puuttumaan.



Kuvio 42. Onko pientasuntovaltaisissa asunto-osakeyhtiöissä keskimääräistä enemmän levottomuutta, johon isännöitsijä, asukasneuvoja, hallitus tai asukas-toimikunta joutuu puuttumaan? (N=21)

Vastaajia, jotka kertoivat levottomuutta esiintyvän tavanomaista enemmän, pyydettiin tarkentamaan sitä, millaisia haasteita levottomuudesta yhtiölle aiheutuu. Tässä yhteydessä nousi esiin erityisesti huomioita vuokralaisista aiheutuvista häiriöistä ja haltuunottovaroituksista sekä yleisestä asumis-viihtyvyyden heikkenemisestä.

Vastaajia pyydettiin esittämään näkemyksensä pienten asuntojen vaikutuksiin liittyvistä väittämistä. Väittämät esitettiin ainoastaan sähköisen kyselyn täyttäneille vastaajille, joten puhelinhaastatteluihin osallistuneet eivät vastanneet näihin väittämiin lainkaan. (Kuvio 43).



Kuvio 43. Väittämät: Pienasuntojen suuri määrä kiinteistössä ja alueella...
(N=13)

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että vastaajat näkivät pienasuntojen suuren määrän varsin negatiivisessa valossa. Kolme viidestä vastaajasta katsoo, että pienten asuntojen suuri määrä kiinteistössä tai alueella lisää sosiaalisten ongelmien kasaantumista. Yhtä suuri määrä katsoo lisäksi, ettei pienten asuntojen suuri määrä lisää viihtyvyyden tai yhteenkuuluvuuden tunnetta asukkaiden keskuudessa.

Näkemykset taloyhtiöiden suunnittelun, ylläpidon, hoidon ja huollon suhteen olivat nekin varsin kielteisiä. Kolme neljästä vastaajasta katsoi, ettei pienten asuntojen suuri määrä tue taloyhtiöiden pitkän aikavälin suunnittelua tai vaikuta kuntotasoon myönteisellä tavalla. Puolet vastaajista katsoi lisäksi, etteivät pienet asunnot tue kiinteistöjen ammattimaista hoitoa ja huoltoa, neljänneksen ollessa asiasta päinvastaista mieltä.

Pieniä asuntoja ei kyselyyn vastanneiden joukossa nähty myöskään asuinalueen näkökulmasta myönteisessä valossa. Alle yksi kymmenestä vastaajasta katsoi pienten asuntojen suuren määrän lisäävän alueen kiinnostavuutta.

Näkemykset pienten asuntojen vaikutuksesta asuinalueiden väliseen eriytymiseen jakaantuivat. Noin joka neljäs vastaaja oli samaa mieltä siitä, että

pienet asunnot vähentävät eriytymistä, kun taas kaksi vastaajaa viidestä oli tästä eri mieltä.

Pienten asuntojen suuresta määrästä alueen palvelutarjontaan esiintyy myös eriäviä käsityksiä, ja vastaukset jakaantuvat varsin tasaisesti neljänneksen ollessa samaa mieltä väitteen kanssa siitä, että pienet asunnot lisäävät palvelutarjontaa, neljänneksen ollessa eri mieltä, ja puolet vastaajista eivät joko nähneet asialla olevan vaikutusta, tai eivät osanneet ottaa asiaan kantaa.

Vastaajia pyydettiin arvioimaan omiin havaintoihinsa perustuen, onko kasvukeskuksiin muodostumassa pienten asuntojen kaupunginosa- tai korttelikohtaisia keskittymiä. Vastaukset jakautuivat tasan: puolet vastaajista katsoivat tämänkaltaista keskittymistä olevan havaittavissa ja puolet eivät havainneet keskittymistä. Eriytymistä havainneilta vastaajilta tiedusteltiin lisäksi näkemystä riskien ja ongelmien kasaantumisesta. Tässä yhteydessä neljä viidestä vastaajasta, joiden mielestä pienten vuokra-asuntojen paikallisia keskittymiä oli havaittavissa, näki myös, että niihin liittyy ainakin jossain määrin riski asukasrakenteen yksipuolistumisesta tai sosiaalisten ongelmien alueellisesta kasaantumisesta.

Ongelmallista keskittymistä kokeneilta tiedusteltiin lisäksi näkemystä riskien ja ongelmien luonteesta. Selkeä enemmistö vastaajista katsoo, että pienten vuokra-asuntojen paikallisiin keskittymiin liittyy jossain määrin riski asukasrakenteen yksipuolistumisesta tai sosiaalisten ongelmien alueellisesta kasaantumisesta. Vastaajat nostivat mahdollisina ongelmina esiin mm. sen, ettei alueeseen sitouduta ja että näillä alueilla on enemmän huume- ja järjestyshäiriöitä.

Hinta ja arvonkehitys pienten asuntojen positiivisia piirteitä

Vastaajien näkemys pienasunnoista on tämän kyselyn valossa kokonaisuutena varsin kielteinen, eikä osa vastaajista nähnyt niihin liittyvän mitään myönteisiä piirteitä. On kuitenkin huomattava, että vastaajien pienen määrän takia tulokset eivät ole yleistettävissä koskemaan ilmiötä tai isännöitsijöiden näkemystä laajassa mielessä. Kysyttäessä myönteisiä asioita, nousivat esiin erityisesti asuntojen alhaisempi hinta ja odotus hyvästä arvonkehityksestä myös tulevaisuudessa. Pienemmän asunnon absoluuttisesti suurempia asuntoja pienemmän hinnan katsottiin tekevän pienestä asunnosta saatuttavamman myös nuoremmille ensiasunnon ostajille.

Kysyttäessä vastaajilta mahdollisista myönteisistä piirteistä saatiin joukko avovastauksia. Erityisesti korostui pienten asuntojen suhteellisen alhaisempi hinta, vuokrien tuotto-odotus ja oletus tulevaisuuden hyvästä arvonekehityksestä. Nähtiin myös, että pienet asunnot ovat hyvä vaihtoehto ensiasunnonostajille.

Vapaaseen kommenttikenttään vastaajat lisäksi nostivat rakenteellisia ja markkinatekijöitä, jotka on syytä ottaa huomioon. Toivottiin, että asuntotarjonta olisi monipuolista. Korostettiin, että runsaiden pienasuntojen lisäksi pitää rakentaa perheasuntoja kuten kaksioita ja kolmioita.

Joissain vastauksissa korostettiin, että isännöinnin kannalta pienten asuntojen hoito työläämpää ja kustannukset joskus korkeampia, joka syö tuottoa. Myös asukasvalinnan tärkeyttä korostettiin.

Isännöitsijät eivät nähneet juurikaan mahdollisuutta julkisesti ohjata pienten asuntojen tarjontaa. Todettiin, että markkinat lopulta ratkaisevat, mitä rakennetaan. Tarvetta pienten asuntojen tarjonnan rajoittamiselle ei nähty, mikäli niille riittää kysyntää.

7 Pienet asunnot kaupunkiseutujen asuntomarkkinoilla – työpajan ryhmäkeskustelut

Tutkimushankkeen yhteydessä järjestettiin Helsingissä työpaja 15.4.2019, johon ilmoittautui 36 sidosryhmien edustajaa. Työpajassa osallistujat jaettiin ryhmiin, joissa keskusteltiin annetun rajauksen pohjalta pieniin asuntoihin liittyvistä teemoista. Keskustelujen keskeiset huomiot esitetään seuraavaksi ryhmittäin:

Ryhmä 1: Asukkaan, asunnontarvitsijan ja asumistason näkökulma

Ensimmäisessä ryhmässä näkökulmaksi otettiin asukas, asunnontarvitsija ja asumistaso. Haluttiin tietää, mitä syitä keskustelijat näkevät pienten asuntojen lisääntyneelle tuotannolle. Ajaako tuotantoa kysyntä vai tarjontatekijät? Todettiin, että keskusteluissa on usein korostunut tarjontatekijät,

mutta kysyntätekijöilläkin, erityisesti asukkaiden preferensseillä, on myös tärkeä rooli: halutaan helppoa arkea ja hyvät liikenneyhteydet korostuvat. Osa haluaa asua yksin. Taloudelliset tekijät, työpaikkojen epävarmuus ja haluttomuus tai kyvyttömyys ottaa lainaa nähtiin merkittävinä tekijöinä pienten asuntojen määrän kasvuun. Nuorten on vaikeaa ostaa ensiasuntoa vanhasta asuntokannasta, sillä pankki ei myönnä remonttilainaa. Samoin ihmisillä on vaikea saada lainaa uudiskohteisiin, joissa isot taloyhtiölainat. Seurauksena on yhä enemmän ihmisiä, jotka eivät pääse ostamaan ensiasuntoa, vaan joutuvat asumaan vuokralla.

Pienet asunnot ovat halpoja, ei neliöhinnalta vaan absoluuttiselta hinnalta. Lisäksi vuokralla asuminen ohjaa pieniin asuntoihin, kun Kelan asumistuki rajoittaa vuokran korkeutta. Keskustelijat muistuttivat, että yksinasuvista kolmannes on köyhyysrajan alapuolella, jolla on vaikutuksia pienten asuntojen houkuttelevuuteen. Toisaalta asutaan pitempään pienessä asunnossa, kun muita vaihtoehtoja ei ole.

Pohdittiin, mihin pieniä asuntoja rakennetaan ja kuinka suuri tekijä sijainti on pienten asuntojen kohdentumiselle. Keskusteltiin, näkyykö alueellinen eriytyminen kiinteistötasolla ja aiheuttaako pienet asunnot kiinteistöissä ongelmia sekä mikä vaikutus on asukkaiden yksipuolistumisella ja vaihtuvuudella.

Yhteinen näkemys oli, että Suomessa arvostetaan yhä asumisen pysyvyyttä. Todettiin, että yksipuolinen pienten asuntojen määrä alueella ei tarjoa mahdollisuutta kiinnittyä alueelle, jos perheen kasvaessa ei ole naapurustossa suurempia asuntoja. Lisätekijänä nähtiin, että pienet asuntojen hallitsemille asuinalueille ei usein kaavoiteta päiväkoteja ja kouluja, jolloin tilanteessa, jossa lapsiperhevaiheessa jäädään asumaan pieniin asuntoihin vaikeuttaa palveluiden järjestämistä. Näin on tapahtunut Helsingin edustajan mukaan esimerkiksi Kalliossa. Lisäksi asuinalueet ovat usein leimaantuneita, mistä on myös vaikea päästä pois myöhemmällä asuntotuotannon monipuolistamisella. Viime aikoina mikrosijainnin merkitys on kasvanut.

Yhtenä syynä pienten asuntojen rakentamiselle on ollut lyhyen ajan majoituspalveluiden tarjoajat. Esimerkiksi Forenom ja muut välivuokraajat lisäävät vaihtuvuutta ja irtonaisuuutta. Todettiin myös, että pienillä asunnoilla ei pystytä välttämättä vaikuttamaan segregatioon. Oulussa on pyritty välttämään tilanteita, joissa maahanmuuttajia laitettaisiin muiden huono-osaisien kanssa samoihin kohteisiin.

Pohdittiin, onko suhteellisen edullinen hinta vai alempi vuokrataso tekijöitä, jotka houkuttelevat asukkaita pieniin asuntoihin. Mikä on ekologisuuden rooli?

Ekologisuuden osalta erilaiset liikkumisen uudet palvelut nähtiin tärkeinä. Nähtiin, että alueilla, joilla liikutaan pyörillä, voi olla tarvetta toiminnallisille yhteistiloille. Esimerkiksi Oulussa on pyritty edistämään pyöräilyä. Uusiin kohteisiin on ajateltu rakentaa pyörähuoltotiloja.

Keskusteltiin myös, onko asumistaso riittävä pienessä asunnossa asumisväljyyden ja yhteiskäyttötilojen osalta. Todettiin että usein yhteistilalla on vaikea kompensoida pientä asuntoa. Solussa jo yhteiskeittiö tuo sosiaalisen kontaktin. Esitettiin näkemys, että kiinteistöjen sisäisten tilojen sijasta kaupunkien julkisista tiloista on tullut uusia olohuoneita.

Ryhmä 2: Sijoittajan, rakennuttajan ja rakentajan näkökulma

Toisessa ryhmässä pohdittiin syitä pienten asuntojen tarjonnan kasvuun erityisesti tarjontapuolen tekijöiden kautta. Haluttiin tietää, mikä erityisesti tekee pienistä asunnoista kannattavia tai houkuttelevia sijoitus- ja rakennuskohteita. Onko syynä erityisesti vuokratuotto, vuokrien ”hintakehitys” vai kiinteistöjen arvonnousu? Keskusteltiin, mikä rooli on hoitokuluilla, asukasvaihtuvuudella kiinteistöjen houkuttelevuuteen ja mitä muita sijoitusriskejä tunnistettaisiin.

Haluttiin myös näkemyksiä asuinalueen tasolla siitä, mihin pieniä asuntoja rakennetaan ja niiden keskittymisen tuomiin yksipuolistumisen ongelmiin. Miten sijoittajat ovat varautuneet kysynnän muutoksiin ja lisääkö yksipuoliset asuntotyytit riskejä sijoittajan tai rakennuttajan näkökulmasta?

Keskustelu jäsennettiin nelikenttään, jonka osat olivat vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhat. Yleisellä tasolla pienten asuntojen määrän kasvu nähtiin positiivisena ilmiönä. Asuntotarjonnan kasvun tulisi hillitä kustannusten nousua ja asunnottomuutta. Esitettiin myös näkemys, että ylituotto vuokrista on poistunut viime vuosien aikana tarjonnan lisääntymisen myötä. Sijoittajien rooli nähtiin vahvana erityisesti ankkurisijoittajan sitoutumisen kautta.

Pienten asuntojen tuotannon vahvuutena nähtiin taustalla oleva vahva kysyntä, joka helpottaa asuntojen vuokraamista ja myymistä. Pienet asunnot vaativat vähemmän pääomaa, joka tekee niistä houkuttelevia erityisesti

piensijoittajien kannalta. Niissä on myös pienemmät absoluuttiset ylläpito ja kunnostuskulut. Vaikka keskustelu pienistä asunnoista liitetään usein vuokralaisuuteen, ryhmässä korostettiin myös, että tällä hetkellä on kysyntää myös halvemmille omistusasunnoille.

Heikkoutena nähtiin lähinnä suuremmat kustannukset vuokralaisten vaihtuvuudesta, koska yksioissa vaihtuvuus on luonnostaan suurta, ja harva jää niihin pysyvästi tai pitkäksi aikaa.

Pienten asuntojen tuotannon mahdollisuutena nähtiin erityisesti niiden tarjoama joustavuus. Pieni asunto on tietyissä elämänvaiheissa hyvä ratkaisu kuten nuorena ja vanhuudessa. Megatrendeinä nähtiin kaupungistuminen ja maahanmuutto, jotka entisestään vahvistavat kysyntää. Työmarkkinoiden toimivuuden kannalta lisääntynyt asuntotarjonta koettiin erittäin tärkeäksi: kakkosasunto ja työn perässä muuttaminen luovat kysyntää pienille asunnoille.

Pitkän tähtäimen riskeinä nähtiin vaikeus arvioida vuokra-asumisen ja pienten asuntojen kysynnän tulevaisuutta. Sijoittajat voivat tuoton laskiessa laittaa suurenkin erän asuntoja myyntiin. Riittääkö korkean velkavivun omaavilla sijoittajilla maksukyky korkojen noustessa? Pohdittiin, kuinka suurta on yksioiden jälkimarkkinat, jos markkinahäiriön takia kysyntä katoaa. Tällä hetkellä 90% yksioistä myydään sijoittajille. Jos vuokrakysyntä heikkenee, niin harva ostaa yksiotä itselleen asunnoksi. Uhkana nähtiin, että lyhyen aikavälin tuotot ohittavat päätöksenteossa pitkän aikavälin kestävyyden ja lisää markkinoiden heiluntaa. Kiinteistötasolla uhkana nähtiin sijoittajien vaikutuksen yksittäisen asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa, jos sijoittajat omistavat merkittävän osan kiinteistön asunnoista.

3. Pienet asunnot kaupunkisuunnittelun, asuntopolitiikan ja asumisyhteisöjen kannalta

Kaupunkisuunnittelun näkökulmassa pohdittiin, mitä asumiseen liittyviä tavoitteita kaupunkisuunnittelulla voidaan toteuttaa ja miten kaupunkisuunnittelussa huomioidaan asuntojen koko. Mitä mahdollisuuksia on kaupunkisuunnittelun avulla ehkäistä asuinalueiden yksipuolistuminen?

Asuntopolitiikan näkökulmasta keskusteltiin, mitä asuntopolitiikan tavoitteita pienten asuntojen tuottamisella saavutetaan ja millaisia uusia ohjauskeinoja asuntopolitiikassa tulisi ottaa käyttöön.

Asumisyhteisöjen kannalta pohdittiin pienten asuntojen tuomaa dynamiikan muutosta. Haluttiin tietää, onko mahdollisuutta vahvistaa asumisyhteisöjen elinvoimaisuutta, jos pienet asunnot johtavat korkeampaan vaihtuvuuteen ja ongelmien kasvuun.

Keskustelijat totesivat, että tämän hetken tavoitteena on usein monipuolisuus, mutta lopputulosta ei voida kovin hyvin kontrolloida. Lopputulos voi olla hyvin erilainen alkuperäistavoitteisiin verrattuna. Esimerkiksi voidaan tavoitella omistusasumista, mutta asunnot päätyvät vuokratyöntöön.

On vaikeaa ennakkoon tietää, millaisia asukkaita alueelle lopulta tulee ja minkälaisia mahdollisia ongelmia alueelle syntyy. Vaikka ohjauskeinoja on käytettävissä, niiden vaikutus on rajallinen. Lisäksi ohjaus jäykistää rakenteita.

Keskusteluissa korostettiin toisaalta virkamiesten ja virkamiesvalmistelun sekä toisaalta politiikkojen ja poliittisen päätöksenteon välistä ristiriitaa. Poliittinen päätöksenteko lopulta määrää millaisia asuntoja rakennetaan ja minne. Esitettiin väite, että asuntopoliitikassa näkökulma on siirtynyt asukkaista sijoittajiin.

Toivottiin ratkaisua siihen, millaisia ohjaustyökaluja käytetään ja millä tavalla. Uudeksi haasteeksi on noussut prosessien hallinta. Korostettiin, että tarvitaan ilmiöpohjaista tarkastelua ja tutkimustietoa. Alueita, joista kaivattiin tietoa, oli yksittäisten sijoittajien strategioiden eroaminen. Lisäksi tarvittaisiin tarkempaa tietoa yksidioiden pinta-alojen todellisesta merkityksestä ja ko'ista, jotka alkavat tuottaa ongelmia.

Keskustelussa kyseenalaistettiin, kuinka paljon asukkaiden preferenssit todellisuudessa määräävät asuntojen tuotantoa. Näkemys oli, että asumista ohjaa ensisijaisesti tulot ja maksukyky ja, että Suomessa on ahtaasti asumisen kulttuuri. Jos pienissä asunnoissa asutaan taloudellisesta pakosta, niistä muutetaan mielellään pois taloudellisen tilanteen muuttuessa ja tämä lisää vaihtuvuutta. Yksinasumista pidetään nuorten ja opiskelijoiden ilmiönä, mutta yksinasujissa on paljon eläkeläisiä, jota ei usein ymmärretä.

Toisaalta väitettiin, että muuttovoittoalueilla pienet asunnot ovat vastaanottopisteistä, joista siirrytään muualle saman alueen kohteisiin. Esimerkiksi Helsingissä Kallio on tällä hetkellä ”entry hub”.

Korostettiin, että pienet asunnot eivät välttämättä ole ongelma, kun ne ovat uusia ja halutuilla asuinalueilla. Ongelmia voi tulla, kun kohteet

vanhenevat, niiden ympäristö muuttuu ja omistusmuoto vaihtuu. Jos alueella paljon pienituloisia, asukkaat eivät pysty ylläpitämään kaupallisia palveluja. Jos lisäksi julkisia palveluja keskitetään ja viedään pois alueelta, tulee vuokravaltaisista pienten asuntojen asunto-osakeyhtiöistä vuokrakarsarmeja, joilla ovat pahenevat sosiaaliset ongelmat?

4. Pienten asuntojen rakentamisen ohjaus ja säätely – tarve, keinot, ongelmat

Neljännessä ryhmässä keskityttiin säätelyyn. Pohdittiin, tarvitaanko julkisen sektorin ohjausta ja sääntelyä pienten asuntojen suhteen ja mistä lähtökohdista pienten asuntojen sääntelyn ja ohjauksen tarve nousee. Haluttiin tietää, miten eri kaupungit kokevat pienten asuntojen sääntelyn ja ohjauksen tarpeen ja kuinka paljon halutaan rajoittaa yksityisten markkinoiden toimintaa.

Pohdittiin myös, mitä keinoja kaupungeilla on pienten asuntojen sääntelyn ja ohjauksen toteuttamiseksi. Kuinka kaavoitusta ja tontinluovutusta käytetään kaupungissasi ohjaamaan asuntojen kokojakaamaa ja millaisin ohjauskeinoin kaupungeissa pyritään nimenomaan ehkäisemään eriytymistä ja tietyntyyppisen asuntojen keskittymistä.

Kartoitettiin toimivimpia ohjauskeinoja ja yhdistelmä sekä millä perusteilla pienten asuntojen ohjaus- ja sääntelykeinot valitaan ja kenen toimesta. Haluttiin myös tietää, mitä eroja eri kaupungeilla on pienten asuntojen sääntely- ja ohjauskeinoissa.

Keskusteltiin myös, onko rakentamisen sääntely ja ohjaus mennyt parempaan vai huonompaan suuntaan ja minkälaisia ongelmia rakentamisen sääntelyyn ja ohjaukseen liittyy. Onko tiedossa sääntelyn ja ohjauksen positiivisia tai negatiivisia vaikutuksia ja mitkä keinot ovat toimivia. Kuinka paljon sääntely- ja ohjauskeinojen valinnassa käytetään hyväksi tieteellisiä tutkimustuloksia?

Keskustelussa nousi esiin mahdollisia ohjauskeinoja, joista tärkeimpiä olivat maankäyttösopimukset, asuntotyyppiohjaus ja tontinluovutusehdot. Asemakaavaohjausta ei suosittu, koska sen koettiin sitovan osapuolia liian pitkäksi aikaa. Tontinluovutusehdot koettiin tehokkaaksi, koska siinä voidaan ohjata rahoitusmuotoja, asuntojakaamaa ja muita tekijöitä. Ohjausmahdollisuuden tarjoaa myös pysäköintimääräykset, jotka kuitenkin

miellettiin jäykäksi keinoksi. Muita mahdollisuuksia ovat myös melumääräykset, määräykset yhteistiloista sekä viherkertoimet. Rakennusluvista voidaan määrätä esimerkiksi yhteistiloista. Esitettiin myös, että asuinyhteisöjen monipuolistaminen saavutetaan hallintamuoto-ohjauksella ja keskipinta-alamääräyksillä. Yhtenä ehdotettuna mahdollisuutena oli suosia osuuskunta-asumista, jolloin kotitalous pystyy asumaan itselle sopivassa asunnossa. Mahdollisina ohjusvälineinä nähtiin myös toteuttamissopimukset, kumppanuuskaavat ja MAL-sopimukset.

Pienten asuntojen tasolla ohjaus mahdollistuisi pääasiassa tontinluovutusehdoilla, maankäytösopimuksilla ja yhteistyösopimuksissa, joissa määrättäisiin, ettei pieniä asuntoja rakenneta kokonaisilla alueilla. Asuntojakauman voidaan ohjata pois pienistä asunnoista tontinkäytösopimuksilla kaupungin luovuttamilla tonteilla ja katuryhmissä.

Joidenkin kaupunkien edustajat kertoivat omista linjauksistaan. Esimerkiksi Espoossa ei ole tarkkaa ohjauskeinoa yksiöiden määrään, ohjaus toteutuu enemmän yhteiskäyttötilojen tai parkkipaikkainormin kautta. Espoossa ei ole keskineliö tai huoneluku vaatimuksia. Sen sijaan Vantaalla on puututtu pieniin asuntoihin maa- ja asuntopoliitikalla. Rakennuksessa täytyy olla 30 prosenttia kolmioita ja isompia. Vantaa on asettanut korkeat sanktiot, jotta niillä on todellista vaikutusta. Ongelmana on, että omistustaloistakin menee paljon sijoittajille. Kaupunki on arvioinut, että tällä hetkellä uusista omistustaloista 15-20 % asunnoista menee sijoitusasunnoiksi. Vantaalla on säädelty, että maksimissaan 30 % saa mennä institutionaalisille sijoittajille. Pirkkalassa on laitettu 10-20 % vaatimus yli 80 m² asunnoille.

Sääntelyn ongelmiksi nähtiin erityisesti tutkimustiedon puute. Eri toimijoiden lähtökohdat eroavat. Lisäksi huomautettiin, että tällä hetkelläkin on monta säänneltävää asiaa (esim. julkisivu, kaupunkikuva, asuntojen koko, energiasurssitavoitteet jne.). Koettiin, että ohjauksen tarve tiedetään, mutta siltä puuttuu poliittinen tahto. Toimijoiden on vaikea ohjata ja rajata yksityistä asuntotuotantoa. Lisäksi haasteena nähtiin täydennysrakentamisen ohjaus.

Pohdittiin myös olisiko hintasääntelyyn poliittisesti mahdollista palata.

5. Pienet asunnot asuinalueiden ja -kiinteistöjen toimivuuden ja eriytymisen näkökulmasta

Viidennessä ryhmässä toimivuutta ja eriytymistä pohdittiin lähinnä sijainnin, omistussuhteiden ja yhteisöllisyyden näkökulmista. Haluttiin tietää mikä rooli on pienten asuntojen keskittymillä ja paikallisella yhteisöllisyydellä. Pohdittiin, tulisiko pienten asuntojen sijaita keskittyneesti vai hajallaan ja millaisille asuinalueille pienten asuntojen keskittymät eivät sovellu.

Keskusteluissa ei kannatettu pienten asuntojen keskittymiä, vaikka niitä yliopistojen lähellä ehkä tarvitaan. Todettiin, että pienten asuntojen keskittymät eivät sovi radanvarsille tai muualle esikaupunkeihin. Sen sijaan seudun parhaimmilla paikoilla voitaisiin rakentaa yksioita, vaikka uhkana nähtiin, että asumisen kallistuminen ei jätä rahaa palveluihin. Lisäksi se saattaa vahvistaa yksipuolista väestöjakaumaa.

Sijainnista todettiin, että myös seututaso tulisi huomioida. Esimerkiksi Tampere menettää väestöä kehyskuntiin, mutta saa muuttovoittoa työttömistä ja opiskelijoista. Vantaalla on huomattu, että liikkuvuus pienten asuntojen taloissa on suurta ja näistä on tullut läpikulkualueita.

Ongelmaksi koettiin, että pienten asuntojen rakentamisen lisääntyminen on syrjäyttänyt kolmioiden ja neliöiden rakentamisen. Tämän johdosta lapsiperheiden on vaikea päästä keskustaan asumaan. Jos kaupunginosassa liian yksipuolinen asuntokanta, ei mahdollista edetä asumispolulla alueella. Tutkimusten mukaan ihmiset muuttavat lähelle. Julkiset palvelut (koulut, luistintrata ym.) kiinnittävät ihmiset asuinalueilleen.

Pohdittiin, aiheutuuko ongelmia, jos enemmistö asunto-osakeyhtiön osakeista on vuokra-asuntosijoittajilla ja mikä on asukasomistajien asema asunto-osakeyhtiössä, jos sijoittajilla on vahva ote yhtiön päätöksenteossa. Uhaksi nähtiin, että muut asukkaat voivat jäädä paitsioon päätöksenteossa. Sijoittajia ei välttämättä kiinnosta hallitustyöskentely. Jos jostain uudesta talosta ostetaan esim. puolet yhdelle sijoittajalle, sijoittaja voi estää talon kehittämissuunnitelmat.

Yhteisöllisyys voi olla vähäistä pienissä asunnoissa, joiden asujilla elämäntilanne saattaa muuttua nopeasti, jolloin vaihtuvuus kasvaa.

8 Johtopäätökset

Tässä tutkimuksessa tarkasteltiin, mikä on pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja mikä vaikutus niiden mahdollisella lisääntymisellä on asuinalueiden viihtyvyyteen ja eriytymiseen. Tutkimuksessa kartoitettiin rakentamisen kansallista tilastoaineistoa ja analysoitiin tiettyjä kaupunkien kohdealueita sekä laadittiin katsaus alan kansainvälisestä tutkimuskirjallisuudesta. Tutkimuksessa haastateltiin myös sidosryhmiä ja koottiin työpaikassa toimijoiden näkemyksiä sekä suoritettiin kysely isännöitsijöille.

Keskeisenä havaintona oli, että kaikki osapuolet tunnistavat pienten asuntojen ilmiön, mutta käsitykset sen laajuudesta sekä mielipiteet ilmiön hyödyllisyydestä tai vahingollisuudesta eroavat. Myös mahdollisuudet vaikuttaa ilmiöön koetaan rajallisiksi.

Kasvava kysyntä ja sijoittajien aktiivisuus ovat vauhdittaneet pienten asuntojen rakentamista

Kaupungistuminen, yksinasumisen yleistyminen ja asutokuntien keskikoon pieneneminen sekä kaupungeissa kohonneet asumiskustannukset ovat lisänneet pienten asuntojen kysyntää. Monet 2010-luvulla rakennetut pienet asunnot ovat päätyneet asuntosijoittajille ja esimerkiksi 20-29 neliön kerrostaloasunnoissa asuvista asutokunnista 86 prosenttia asui vuokralla vuonna 2017 (Suomen virallinen tilasto (SVT) 2018b).

Matalan korkotason myötä voimistunut sijoitusasuntojen kysyntä on osaltaan vauhdittanut rakennuttamista. Asuntosijoituksista saatavat tuotot ovat kuitenkin viime vuosina tasaantuneet ja sijoituskysyntä on hiipumassa. Rakentamisen suhdanteen odotetaan kääntyvän selkeään laskuun tänä ja ensi vuonna.⁷ Väheneminen tapahtuu erityisesti vapaarahoitteisissa kerrostaloasunnoissa, ja myös pienissä asunnoissa. RT:n (2019) mukaan myös rakenteilla olevien asuntojen pinta-ala on kääntynyt kasvuun. Samaan aikaan myymättömien asuntojen varanto on kasvanut.

Kerrostaloasuntojen rakentamisen volyymi tasaantuu lähivuosina, sillä myönnettyjen rakennuslupien määrät saavuttivat huippulukemansa

⁷ Vuonna 2018 Suomessa aloitettiin noin 46 000 asunnon rakentaminen. Tänä vuonna Rakennusteollisuus ry ennustaa aloituksia olevan n. 39 000. Vuonna 2020 aloitusten määrä laskee n. 36 000 asuntoon.

vuonna 2017 ja ovat sen jälkeen laskeneet. Kaupungistumisen odotetaan kuitenkin jatkuvan tulevaisuudessa, joten pienten asuntojen kysynnän nähdään pysyvän voimakkaana kasvukeskuksissa jatkossakin.

Monilla tarkasteltavilla alueilla uusien asuntojen asukkaat painottuvat hyvinkin selvästi 20-30-vuotiaisiin. Havainto koskee erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolisia kaupunkeja, joissa case-alueiden postinumeroalueella ikäjakauma poikkeaa merkittävästi koko kaupungin ikäjakaumasta.

Havainto siitä, että uusien asuntojen asukkaat painottuvat 20-30-vuotiaisiin nimenomaan kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella ei ole mitenkään yllättävä, koska uusien asuntojen yksiöosuudet olivat Tampereella, Turussa ja Oulussa pääkaupunkiseutua selkeästi korkeammalla tasolla 2010-luvulla. Voidaan siis sanoa, että yksiöiden suuri suhteellinen määrä on vaikuttanut ikäjakauman vääristymiseen tarkastelun kohteena olevilla postinumeroalueilla.

Alueellisesti tarkasteltuna pienten asuntojen määrä on lisääntynyt kasvavilla kaupunkiseuduilla. Kaikista pienimpien asuntojen osuus on kasvanut erityisesti muissa suurissa kaupungeissa kuin Helsingissä: Tampereella, Turussa ja Oulussa yksiöiden osuus asuntotuotannossa lähti vuoden 2015 jälkeen selkeään kasvuun ja Espoossa ja Vantaalla hieman myöhemmin. Yksiöosuuden kasvuun on vaikuttanut osaltaan rakentamisen korkeasuhdanne, jonka seurauksena monet hankkeet nähtiin kannattaviksi voimistuneen kysynnän ohjaamana.

Pääkaupunkiseudulla yksiöiden koot ovat vaihdelleet vuosittain, mutta kehityksessä on ollut laskeva trendi kaikissa kolmessa kaupungissa. Myös pääkaupunkiseudun kaksioiden koko on laskenut, mutta ei yhtä voimakkaasti kuin yksiöiden. Vuosittainen vaihtelu on ollut suurta, etenkin Vantaalla. Oulussa, Turussa ja Tampereella yksiöiden koon laskutrendi on ollut voimakasta 2010-luvulla. Oululaiset kaksiot olivat hieman pienempiä tarkasteluajanjakson lopussa. Vuonna 2018 keskimäärin pienimmät kaksiot sijaitsivat Tampereella. Turussa kaksioiden koko laski yli viisi neliötä tarkasteluajanjaksolla.

Tutkimuskirjallisuus ei anna yksiselitteistä vastausta ilmiön vaikutuksista

Yleisessä keskustelussa pienten asuntojen suurta määrää ja osuutta on kritisoitu mm. asuntotuotannon yksipuolistumisen ja asuntojen kokoja-kauman vääristymisen takia. Näissä näkemyksissä korostuu ajatus siitä, että

rakennettavien asuntojen pitäisi heijastaa asumispreferenssejä myös pidemmällä aikajänteellä. Huolena on se, että nyt rakennettavat asunnot eivät enää tulevaisuudessa vastaisikaan asumistoiveita.

Taloustieteellistä tutkimuskirjallisuutta pienten asuntojen keskittymisen vaikutuksista ei ole juurikaan saatavilla. Aiheeseen liittyvän muun kirjallisuuden avulla voidaan todeta, että pienasuntojen laaja-alainen keskittymisen tietyille asuinalueille ei ole taloudellisten tulemien, kuten aikuisiän tulojen tai työmarkkinamenestyksen, kannalta toivottavaa.

Monet pienet asunnot, etenkin yksiöt, ovat päätyneet asuntosijoittajille ja siten vuokra-asunnoiksi 2010-luvulla voimistuneen sijoituskysynnän myötä. Pienten vuokra-asuntojen kysyntä on suurta etenkin nuorten aikuisten, opiskelijoiden ja eläkeläisten keskuudessa. Tutkimuksessa havaittiin, että monilla tarkasteltavilla alueilla uusien asuntojen asukkaat painotuvat hyvinkin selvästi 20-30-vuotiaisiin.

Jotta pienasuntovaltaisista kiinteistöistä muodostuisi laajempi ongelma, tulisi niiden kielteisen vaikutuksen laajeta kortteli- tai kaupunginosatasolle. Näin ollen riski laajemmasta eriytymiskehityksestä koskee erityisesti alueita, joilla sijaitsee paljon kiinteistöjä, joissa on verrattain suuri pienten asuntojen osuus.

Uusia asuntoja rakennetaan kaupungeissa kahden tyyppisille alueille: uusille kaava-alueilla ja vanhoille, jo rakennetuille alueille, täydennysrakentamisen muodossa. Uusilla ja nopeasti rakentuvilla kaava-alueilla voidaan päätyä tilanteeseen, jossa asuntokokojakauma muodostuu varsin yksipuoliseksi. Tutkimuksessa tällaisia alueita löytyi erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolisista suurista kaupungeista jopa postinumerotasolla.

Alueilla, joille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja poistetaan samanaikaisesti vanhoja vuokrataloja ARA-rajoituksista, vuokra-asuntojen määrä kasvaa. Pienten asuntojen lisääntynyt sijoituskysyntä ja rakennuttaminen luo siis ennestään vuokra-asuntopainotteisille asuinalueille entistä suuremman vuokra-asuntokannan.

Alueellisesti pieni asuntokokojakauma koskee – keskusta-alueiden ulkopuolella – käytännössä vain uusia kaava-alueita. Vanhoilla kaava-alueilla asuntokokojakauma on suurempi, sillä tyypilliset esikaupunkialueet ja lähiöt ovat rakennettu erityisesti perheille. Näin ollen, täydennysrakentamisessa uudet asunnot, vaikka ne olisivat pieniä, tulevat täydentämään olemassa olevaa asuntokantaa, joka tyypillisessä suomalaisessa lähiössä on

perheasuntovaltaista. Useimmiten uudet asunnot eivät aiheuta tällaisissa tapauksissa ongelmia, vaan ne yleensä pikemmin nostavat vanhojen lähiöiden profiilia, houkuttelevuutta ja myös vanhan asuntokannan arvoa.

Asiantuntijat korostavat pienten asuntojen sijainnin merkitystä

Haastatteluosiossa korostui sijainnin merkitys pienten asuntojen kohdalla. Ongelman synnyssä ratkaisevassa asemassa on asuntojen houkuttelevuus, joka palautuu pitkälti asuntojen ja kiinteistön suunnitteluun ja sijaintiin. Asukasrakenne ja asukkaat loppukädessä ratkaisevat sen muodostuuko tietystä talosta ongelma.

Haastattelujen perusteella pienten asuntojen ei katsota olevan ongelma ainakaan tiiviin kaupunkirakenteen piirissä, eli paikoilla, joissa elämäntapa on kaupunkilainen ja palvelutarjonta on hyvä. Syrjässä kulkuyhteyksistä ja palveluista sijaitsevat pienet ja mahdollisesti huonosti suunnitellut asunnot eivät todennäköisesti ole kovin houkuttelevia kohteita pitkällä tähtäimellä kenenkään toimijan mielestä.

Kaupunkia edustavien haastateltujen näkökulmasta palveluverkko, ja sen ylläpitämiseen tarvittava asukaspohja, ovat olennaisia. Päiväkoteja ja kouluja tarvitaan alueille, jotta niillä asuisi lapsiperheitä. Toisaalta jos lapsia ei alueella ole, ei tällaisia palveluita voida myöskään tarjota, mikä taas ohjaa lapsiperheet muuttamaan toisaalle. Asukkaiden voimakas vaihtuvuus voi olla myös haaste mm. sosiaali- ja terveystalvelujen järjestämisen kannalta.

Kaupunkien viranhaltijoiden näkökulmasta erityisesti sijoittajamuotoiset toimijat edustavat uutta toimijaryhmää asuntomarkkinoilla, eikä tämän ryhmän kanssa ole muodostunut samanlaista keskusteluyhteyttä kuin markkinoilla pidempään olleiden toimijoiden kanssa.

Viime vuosina myös ulkomaiset sijoittajat ovat hankkineet asuinkiinteistöjä Suomesta. Suomesta houkuttelevan sijoituskohteen tekee ulkomaisten näkökulmasta erityisesti vakaa toimintaympäristö, johon liittyy sijoittajan kannalta turvallinen lainsäädäntö erityisesti huoneenvuokralaki.

Uhkakuvia sijoittajien vetäytymisestä markkinoilta ja kiinteistöille siitä koituvista ongelmista eivät pidetty kuitenkaan kovin todennäköisinä tällä hetkellä, koska pieniä asuntoja sisältävät kiinteistöt ovat uusia ja asunnoille on ylipäättään kova kysyntä kaupunkiseuduilla.

Rahastumuotoisten sijoittajien lisäksi uutena toimijaryhmänä markkinoilla ovat lyhytaikaista vuokrausta kuten huoneistohotelleja tarjoavat yritykset.

Tällaiset yritykset ovat haastateltujen kaupunkien edustajien mukaan hankineet myös joitakin kokonaisia uusia pienasuntovaltaisia kiinteistöjä suurista kaupungeista. Kunnilla ei ole ollut kuitenkaan asiaan liittyvää seurantaa, jolloin tällaisten hankkeiden toteutumista ei ole voitu ennakoida.

Rakennuttajien kannalta tärkeäksi haastatteluissa osoittautui toimintaympäristön vakaus.

Isännöitsijät näkevät pienten asuntojen lisääntymisen riskit melko pieninä

Isännöitsijät muodostavat oman, selkeästi rajatun, ryhmän, jotka kohtaavat asumiseen liittyvät ongelmat ensimmäisenä asukastasolla. Siksi heidän näkemysten kartoittaminen oli yksi tutkimushankkeen keskeisistä tavoitteista.

Voidaan tiivistää, että pääasiassa tämä ryhmä näki pienten asuntojen määrän kasvun ongelmallisena oman työmääränsä, kiinteistön kustannusten ja asukasvaihtuvuuden kannalta. Silti suurin osa vastaajista näki varsinaiset riskit pieninä.

Heillä oli näkemys, että pieniä asuntoja syntyy hyvillä sijainneilla ja hyvien palveluiden ääreen, ja tämä osaltaan pienentää riskejä. Varsinaisena riskinä nousivat esiin mahdollinen eriytyminen ja levottomuuden kasvun. Omisituksen keskittyminen ja sijoittajavetoisuus nähtiin jossain määrin mahdollisena ongelmana kiinteistöjen kunnossapidon kannalta.

Isännöitsijät jakautuivat sen mukaan, havaitsivatko he pienten asuntojen alueellista keskittymistä. Sen havainneet kokivat lisäriskiksi asukasrakenteen yksipuolistumisen ja mahdollisten sosiaalisten ongelmien kasaantumisen. Lisäksi näkemys pienten asuntojen vaikutuksesta asukastyytyväisyyteen oli eriävä. Osa näki tämän heikentävän tyytyväisyyttä, osa ei nähnyt eroja tai näki tämän jopa parantavan viihtyvyyttä.

Asuntopoliitikan asiantuntijat tunnistavat riskejä joidenkin alueiden asuntokannan yksipuolistumisessa

Asuntopoliittisille toimijoille pidetyissä työpajassa käsiteltiin laajasti kaikkia tutkimushankkeen kannalta relevantteja kysymyksiä eri näkökulmista.

Asukkaan näkökulmasta korostettiin tarjontatekijöiden sijasta kysyntätekijöitä. Nähtiin, että monet tekijät, kuten yksinasuminen kasvu, tuloepävarmuus, palveluhakuisuus ja rajoitettu mahdollisuus saada lainaa ohjaavat ihmisiä valitsemaan pienen asunnon, joka lisäksi usein on vuokralla.

Keskustelijat korostivat, että pienten asuntojen lisääntyminen tulisi näkyä myös alueen palvelurakenteessa, jotta ihmiset kiinnittyisivät asuinalueisiin.

Sijoittajien, rakennuttajien ja rakentajien näkökulmassa korostuivat tarjontatekijät. Tästä perspektiivistä pienten asuntojen lisääntyminen nähtiin positiivisena ilmiönä. Niiden uskottiin hillitsevän kustannusten nousua, työmarkkinoiden toimivuutta ja asunnottomuutta; ne eivät sitoneet paljon pääomaa ja tarjoavan hyvän tuoton. Ongelmaksi nähtiin vuokralaisten vaihtuvuus ja vaikeus arvioida asuntomarkkinoiden kehitystä pitkällä aikavälillä.

Kaupunkisuunnittelun, asuntopolitiikan ja asumisyhteisöjen näkökulmasta mahdollisuus vaikuttaa asuinalueen rakenteen lopulliseen muotoutumiseen koettiin rajalliseksi. Kyky hallita prosesseja ja niiden lopputuloksia koettiin heikentyneeksi. Lisäksi nähtiin vaikeus sovittaa yhteen asuntoasioista vastaavien kaupunkien virkamiesten ja poliittisten päätöksentekijöiden näkemyksiä. Myös tutkimustiedon määrä ja laatu nähtiin puutteellisenä.

Pienten asuntojen toimivuudesta ja eriytymisestä keskustelleessa ryhmässä yhteisesti nähtiin, että erityisesti sijoittajaomisteiset pienten asuntojen keskittymät eivät ole toivottavia. Ongelmaksi koettiin niiden asuinalueen yksipuolistava vaikutus, asukasdemokratian mahdolliset ongelmat ja yhteisöllisyyden vähyys.

Säätelyä pohtineessa ryhmässä korostettiin perinteisiä sääntely- ja ohjauskeinoja kuten maankäytösopimuksia, asuntotyyppiohjausta ja tontinluovutusehtoja. Myös erilaiset laadulliset ohjauskeinot koottiin hyödyllisiksi. Silti yhtenäisiä käytäntöjä ei kaupungeilla ole ja kaupunkien asuntopoliittisten ohjauskeinojen käyttö ja painotus eroavat. Haitalliseksi nähtiin, että asuntopolitiinen keskustelu on muuttunut sijoittajavetoiseksi.

Pienet asunnot ovat monivivahteinen ja mielenkiintoinen ilmiö, johon sisältyy sekä negatiivisia että positiivisia piirteitä niin kaupunginosa kuin kiinteistötasolla. Tässä tutkimuksessa erityisesti haastatteluissa korostuivat ilmiön negatiiviset puolet. Silti syynä pienten asuntojen lisääntymiseen on taustalla oleva demografinen ja yhteiskunnallinen murros. Kuinka pitkälti markkinamekanismin annetaan tuottaa havaittu rakennuskanta ja ohjata niihin valikoituvia asukkaita on poliittinen valinta. Nykyiset mahdollisuudet hallita pienten asuntojen rakentamista ovat kuitenkin verrattaen rajalliset, jos niin halutaan lopulta tehdä.

Lähdeluettelo

- Ahonen, A. (2017), Tarjonnan tiellä – rakentamisen sääntely ja paradigmaattisen muutoksen tarve, Kilpailu- ja kuluttajaviraston Selvityksiä 1/2017: 115.
- Ala-Mantila, S. (2018), Alueellinen eriytyminen Vantaalla 1995-2015. Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö.
- Alho, E., Alimov, N., Ansala, L., Holappa, V., Huovari, J. ja Vuori, L. (2018), Kansantalous kevät 2018 erikoisteema: Asuntosijoitusbuumi Suomessa - Pellervon taloustutkimus, <http://www.ptt.fi/ajankoh-taista/uutiset/kansantalous-kevat-2018-erikoisteema-asuntosijoi-tusbuumi-suomessa.html> (viitattu 2.7.2019).
- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. ja Vuori, L. (2018), Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2018(9).
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI (2019a), 10 kaupunkiseudun väestöennuste, Kooste kymmenen kaupunkiseudun väestöennusteesta vuosina 2018-2040, http://www.mdi.fi/content/uploads/2019/02/10-kaupunkiseudun-_vaestoennuste_kooste.pdf (viitattu 27.8.2019).
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI (2019b), Maakunnittaiset ennusteet, Kooste MDI:n maakuntien väestöennusteesta vuoteen 2040, http://www.mdi.fi/content/uploads/2019/03/maakunnittai-nen_ennuste.pdf (viitattu 27.8.2019).
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI (2019c), Maakuntakeskusten väestöennuste 2040, C23-maakuntien keskukset, työssäkäyntialueet ja muu maakunta, http://www.mdi.fi/content/uploads/2019/05/C23_vaestoennuste.pdf (viitattu 27.8.2019).
- Andrews, D., Sánchez, A. C. ja Johansson, Å. (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries.
- Antikainen, J., Laakso, S., Lönnqvist, H., Pyykkönen, S. ja Soininvaara, I. (2017), Asuntopolitiikan kehittämiskohteita, Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017.
- ARA (2017), Asuntomarkkinakatsaus 1/2017, <http://www.ara.fi/download/noname/%7B7F2F867B-EB2D-42D8-AC09-9560F689D4C5%7D/126953> (viitattu 19.5.2017).
- ARA (2019), ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla, ARA selvityksiä 1.
- Backman, K. (2018), Yksinasuvien helsinkiläisten asumispreferenssit (Pro gradu -tutkielma). Helsingin yliopisto, Helsinki.

- Bayer, P., Ross, S. L. ja Topa, G. (2008), Place of Work and Place of Residence: Informal Hiring Networks and Labor Market Outcomes, *Journal of Political Economy* 116(6): 1150–1196.
- Blanchflower, D. G. ja Oswald, A. J. (2013), Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?, *National Bureau of Economic Research NBER Working Paper* 19079: 49.
- Buck, N. (2001), Identifying Neighbourhood Effects on Social Exclusion, *Urban Studies* 38(12): 2251–2275.
- Cheshire, P. C. (2007), Segregated neighbourhoods and mixed communities: a critical analysis, *Joseph Rowntree Foundation*.
- Chetty, R., Hendren, N. ja Katz, L. F. (2016), The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment†, *American Economic Review* 106(4): 855–902.
- Chyn, E. (2018), Moved to Opportunity: The Long-Run Effects of Public Housing Demolition on Children, *American Economic Review* 108(10): 3028–3056.
- Coulson, N. E. ja Li, H. (2013), Measuring the external benefits of homeownership, *Journal of Urban Economics* 77: 57–67.
- Damm, A. P. ja Dustmann, C. (2014), Does Growing Up in a High Crime Neighborhood Affect Youth Criminal Behavior?, *The American Economic Review; Nashville* 104(6): 1806–1832.
- Dewilde, C. (2018), Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe, *Urban Studies* 55(12): 2618–2639.
- DiPasquale, D. ja Glaeser, E. L. (1999), Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?, *Journal of Urban Economics* 45(2): 354–384.
- Dol, K. ja Haffner, M. (2010), *Housing Statistics in the European Union 2010*, 2010.
- Durlauf, S. N. (2004), Chapter 50 - Neighborhood Effects, *teoksessa Henderson, J. V. ja Thisse, J.-F. (toim.), Cities and Geography* 4: 2173–2242. Elsevier.
- Eurostat (2019), Asumistilastot, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/fi#Asumisen_laatu (viitattu 2.9.2019).
- Fields, D. ja Uffer, S. (2016), The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin, *Urban Studies* 53(7): 1486–1502.

- Friedrichs, J., Galster, G. ja Musterd, S. (2003), Neighbourhood effects on social opportunities: the European and American research and policy context, *Housing Studies* 18(6): 797.
- Galster, G. (2007), Neighbourhood Social Mix as a Goal of Housing Policy: A Theoretical Analysis, *European Journal of Housing Policy* 7(1): 19–43.
- Galster, G., Andersson, R. ja Musterd, S. (2015), Are Males' Incomes Influenced by the Income Mix of Their Male Neighbors? Explorations into Nonlinear and Threshold Effects in Stockholm, *Housing Studies* 30(2): 315–343.
- Galster, G., Andersson, R. ja Musterd, S. (2016), Neighborhood Social Mix and Adults' Income Trajectories: Longitudinal Evidence from Stockholm, *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 98(2): 145–170.
- Galster, G., Andersson, R., Musterd, S. ja Kauppinen, T. M. (2008), Does neighborhood income mix affect earnings of adults? New evidence from Sweden, *Journal of Urban Economics* 63(3): 858–870.
- Galster, G., Cutsinger, J. ja Lim, U. (2007), Are Neighbourhoods Self-stabilising? Exploring Endogenous Dynamics, *Urban Studies* 44(1): 167–185.
- Glaeser, E. ja Gyourko, J. (2018), The Economic Implications of Housing Supply, *Journal of Economic Perspectives* 32(1): 3–30.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J. ja Saks, R. (2005), Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices, *The Journal of Law and Economics* 48(2): 331–369.
- Glaeser, E. ja Sacerdote, B. (2000), The Social Consequences of Housing, *Journal of Housing Economics* 9(1): 1–23.
- Green, R. K., Malpezzi, S. ja Mayo, S. K. (2005), Metropolitan-Specific Estimates of the Price Elasticity of Supply of Housing, and Their Sources, *American Economic Review* 95(2): 334–339.
- Gyourko, J. ja Molloy, R. (2015), Chapter 19 - Regulation and Housing Supply, teoksessa Gilles Duranton, J. V. H. and W. C. S. (toim.), *Handbook of Regional and Urban Economics* 5: 1289–1337. Elsevier.
- Ham, M. van, Boschman, S. ja Vogel, M. (2018), Incorporating Neighborhood Choice in a Model of Neighborhood Effects on Income, *Demography* 55(3): 1069–1090.
- Hilber, C. A. L. ja Vermeulen, W. (2014), The Impact of Supply Constraints on House Prices in England, Version: 22 April, 2014.
- Hirvonen, J. (2013), Suomalaisen naapurisuuden piirteitä asukaskyselyn valossa. Aalto University.

- Howell, J. (2019), Neighbourhood effects in cross-Atlantic perspective: A longitudinal analysis of impacts on intergenerational mobility in the USA and Germany, *Urban Studies* 56(2): 434–451.
- Hulse, K. ja Yates, J. (2017), A private rental sector paradox: unpacking the effects of urban restructuring on housing market dynamics, *Housing Studies* 32(3): 253–270.
- Kannisto, O., Kokkonen, P., Korhonen, M. ja Vuorio, E. (2019), Myös yksisöiden rakennusbuumi hiipuu – mitä tilastot kertovat ilmiöstä?, <https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2019/myos-yksisoiden-rakennusbuumi-hiipuu-mita-tilastot-kertovat-ilmioista/> (viitattu 26.7.2019).
- Kauppinen, T. M. (2007), Neighborhood effects in a European city: Secondary education of young people in Helsinki, *Social Science Research* 36(1): 421–444.
- Kekäläinen, A., Tähtinen, T. ja Vuori, L. (2017), Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2017, <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2017-ennuste> (viitattu 2.7.2019).
- Klaauw, B. van der ja Ours, J. C. van (2003), From welfare to work: does the neighborhood matter?, *Journal of Public Economics* 87(5): 957–985.
- Kling, J. R., Liebman, J. B. ja Katz, L. F. (2007), Experimental Analysis of Neighborhood Effects, *Econometrica* 75(1): 83–119.
- Kling, J. R., Ludwig, J. ja Katz, L. F. (2005), Neighborhood Effects on Crime for Female and Male Youth: Evidence from a Randomized Housing Voucher Experiment, *The Quarterly Journal of Economics* 120(1): 87–130.
- Kortelainen, M. ja Saarimaa, T. (2015), Do Urban Neighborhoods Benefit from Homeowners? Evidence from Housing Prices, *The Scandinavian Journal of Economics* 117(1): 28–56.
- Kortteinen, Matti ja Vaattovaara, Mari (2015), Segregaation aika, *Yhteiskuntapolitiikka* 6.
- KTI (2019), Markkinakatsaus, kevät 2019, https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI_Markkinakatsaus_K19_net.pdf (viitattu 2.7.2019).
- Kuusenaho, I. (2015), Asuntorahastot Suomessa – katsaus markkinaan, Diplomityö, Aalto yliopiston Insinööritieteiden korkeakoulun Maankäyttötieteiden laitos.
- Kytö, H. ja Kral-Leszczynska, M. (2013), Muuttoliikkeen voittajat ja häviäjät – tutkimus alueiden välisistä muuttovirroista, *Kunnallisalan kehittämissäätiön tutkimusjulkaisu* nro 76.

- Kytö, H., Kral-Leszczynska, M., Koistinen, K. ja Peura-Kapanen, L. (2016), Muuttovirtojen vaikutus alueelliseen eriytymiseen pääkaupunkiseudulla, Poliitiikan ja talouden tutkimuksen laitoksen julkaisuja 2016(1).
- Laakso, S. (2019), Muuttajat ja Uudenmaan aluetalous, Uudenmaan liiton julkaisuja E219.
- Laamanen, J.-P. (2017), Home-ownership and the Labour Market: Evidence from Rental Housing Market Deregulation, *Labour Economics* 48: 157–167.
- Laki työeläkevakuutusyhtiöistä 354/1997 (5 a §), <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19970354> (viitattu 3.7.2019).
- Ludwig, J., Duncan, G. J. ja Hirschfield, P. (2001), Urban Poverty and Juvenile Crime: Evidence from a Randomized Housing-Mobility Experiment, *Quarterly Journal of Economics* 116(2): 655–679.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132 (1999), <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> (viitattu 8.10.2019).
- Manley, D., Ham, M. van ja Doherty, J. (2011), Social Mixing as a Cure for Negative Neighbourhood Effects: Evidence Based Policy or Urban Myth?, Discussion Paper Series 5634.
- Nieuwenhuis, J. ja Hooimeijer, P. (2016), The association between neighbourhoods and educational achievement, a systematic review and meta-analysis, *Journal of Housing and the Built Environment* 31(2): 321–347.
- Oreopoulos, P. (2003), The Long-Run Consequences of Living in a Poor Neighborhood, *The Quarterly Journal of Economics* 118(4): 1533–1575.
- Oswald, A. (1999), The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-technical Paper*, teoksessa Ewijk, C. van ja Leuvensteijn, M. van (toim.), : 42–51. Oxford University Press.
- Overman, H. G. (2002), Neighbourhood Effects in Large and Small Neighbourhoods, *Urban Studies* 39(1): 117–130.
- Popkin, S. J. ja Rosenbaum, J. E. (1993), Labor Market Experiences of Low-Income Black Women in Middle Class Suburbs: Evidence from a Survey of Gautreaux Program Participants, *Journal of Policy Analysis & Management* 12(3): 556–573.
- Putkuri, H., Suni, J. ja Tuomikoski, O. (2018), Vilkas rakentaminen kasvattaa asuntoyhteisöjen lainakantaa, Euro & talous, Suomen Pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta.
- Pyykkönen, T. (2016), Väestörakenteen muutos selittää yksinasumisen yleistymistä, *Yhteiskuntapolitiikka* 81 (2016):2.

- Rakennusteollisuus RT (2017), Rakennusteollisuuden teemakatsaus: Asun-
tomarkkinat, helmikuu 2017, Rakennusteollisuus RT ry.
- Rakennusteollisuus RT (2019), Rakennusteollisuus RT:n suhdannekatsaus
kevät 2019, https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/suhdannekatsaukset/2019/kevat/rtsuhdannekatsaus_kevat19_net.pdf (viitattu 26.8.2019).
- Rasinkangas, J. (2013), Sosiaalinen eriytyminen Turun kaupunkiseudulla:
tutkimus asumisen alueellisista muutoksista ja asumispreferens-
seistä, Siirtolaisuusinstituutin tutkimuksia A 43. Siirtolaisuusinsti-
tuutti, Turku.
- Saarimaa, T. ja Eerola, E. (2019), Asuinalueiden segregaatio ja naapurusto-
vaikutukset, Kansantaloudellinen aikakauskirja 115.
- Saiz, A. (2010), The Geographic Determinants of Housing Supply, Quar-
terly Journal of Economics 125(3): 1253–1296.
- Strandell, A. (2017), Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista
asuinympäristöistä, Suomen ympäristökeskuksen raportteja
19/2017 2017(19).
- Suomen Pankki (2018), Vakausarvio: Taloyhtiölainat kasvattaneet velkaan-
tumisen riskejä, Euro & talous 5/2018.
- Suomen virallinen tilasto (SVT) (2015), Väestöennuste [verkkojulkaisu].
ISSN=1798-5137. 2015. Helsinki: Tilastokeskus,
https://www.stat.fi/til/vaenn/2015/vaenn_2015_2015-10-30_tie_001_fi.html (viitattu 27.8.2019).
- Suomen virallinen tilasto (SVT) (2018), Asunnot ja asuinolot [verkkojul-
kaisu]. ISSN=1798-6745. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:
2.7.2019].
- Suomen Vuokranantajat (2019), Vuokranantajakysely 2019, [https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-ky-
sely-2019/](https://vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/tutkimukset/vuokranantaja-ky-sely-2019/) (viitattu 2.7.2019).
- Tervo, A. ja Hirvonen, J. (2019), Solo dwellers and domestic spatial needs
in the Helsinki Metropolitan Area, Finland, Housing Studies 0(0):
1–20.
- Tervo, A. ja Lilius, J. (2017), Urbaanien yksinasujien asuintilatoiveita
[Text], [http://www.yss.fi/journal/urbaanien-yksinasujien-asuinti-
latoiveita/](http://www.yss.fi/journal/urbaanien-yksinasujien-asuintilatoiveita/) (viitattu 3.10.2019).
- Terämä, E., Tiitu, M., Paavola, J.-M., Vainio, A., Määttänen, N., Miettinen,
A., Kontula, O. ja Hiilamo, H. (2018), Yksin osana elinkaarta, Val-
tioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 66/2018.
- Tilastokeskus (2019a), Ahtaasti asuminen,
http://www.stat.fi/meta/kas/ahda_asu.html#tab2 (viitattu
4.9.2019).

- Tilastokeskus (2019b), Väestöennuste 2019–2070, http://www.tilastokeskus.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001_fi.html (viitattu 7.10.2019).
- Topa, G. ja Zenou, Y. (2015), Chapter 9 - Neighborhood and Network Effects, teoksessa Duranton, G., Henderson, J. V., ja Strange, W. C. (toim.), *Handbook of Regional and Urban Economics* 5: 561–624. Elsevier.
- Turner, M. A., Haughwout, A. ja Klaauw, W. van der (2014), Land Use Regulation and Welfare, *Econometrica* 82(4): 1341–1403.
- Valtionvarainministeriö (2019), Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista, Valtiovarainministeriön julkaisuja 56.
- Vilkama, K. (2011), YHTEINEN KAUPUNKI, ERIYTYVÄT KAUPUNGINOSAT? Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden alueellinen eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla, *Tutkimuksia* 2011:2. Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Vilkama, K. (toim.) (2014), Erilaistuva pääkaupunkiseutu: sosioekonomiset erot alueittain 2002-2012, Helsingin kaupungin tietokeskus. *Tutkimuksia* 2014:1. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- Vuori, L., Karikallio, H. ja Keskinen, P. (2019), PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2019, <http://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2019-ennuste.html> (viitattu 2.7.2019).
- Ympäristöministeriö (2011), Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla, Ympäristöministeriön raportteja 8/2011. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Åslund, O., Edin, P.-A., Fredriksson, P. ja Gröönqvist, H. (2011), Peers, Neighborhoods, and Immigrant Student Achievement: Evidence from a Placement Policy, *American Economic Journal. Applied Economics* 3(2): 67–95.

Liite 1. Haastatteluihin osallistuneet asiantuntijat

Antti Aarnio	liiketoimintajohtaja/ investoinnit	Sato
Venla Bernelius	apulaisprofessori	Helsingin Yliopisto
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö	Vantaan kaupunki
Antti Inkilä	EVP, Housing Finland and CEE segment	YIT
Hilkka Julkunen	tonttipäällikkö	Espoon kaupunki
Kaisu Kammonen	erityisasiantuntija	Tampere
Kim Kaskiaro	toimitusjohtaja	Talonrakennusteollisuus ry
Ossi Keränen	asemakaavapäällikkö	Espoon kaupunki
Jukka Kokkinen	asuntotoimenpäällikkö	Oulun kaupunki
Mia Koro-Kanerva	toiminnanjohtaja	Vuokranantajat ry
Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja	Vantaan kaupunki

Petri Liski	kiinteistökehitys-palvelujen johtaja	Turun kaupunki
Solja Mäkelä	rakennusvalvonta-päällikkö	Espoon kaupunki
Petri Mäki-Fränti	vanhempi ekonomisti	Suomen Pankki
Mari Randell	asunto-ohjelmapäällikkö	Helsingin kaupunki
Anne Savolainen	asuntopäällikkö	Espoon kaupunki
Saku Sipola	toimitusjohtaja	Sato
Aija Tasa	Johtaja, asuminen	Rakli ry
Aila Taura	tonttipäällikkö	Tampereen kaupunki
Jouni Vihmo	pääekonomisti	RT
Anne Viita	toiminnanjohtaja	Vuokralaiset ry
Joonas Vikman	maankäyttöinsinööri	Espoon kaupunki

Liite 2. Työpajoihin osallistuneet asiantuntijat

Elina Eskelä	suunnittelija	Helsingin kaupunki
Seppo Laakso	TJ	Kaupunkitutkimus TA
Auli Heinävä	asunto- ja kehityspäällikkö	Tampereen kaupunki
Joonas Vikman	maankäyttöinsinööri	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi / Tonttiyksikkö
Anne Savolainen	asutuspäällikkö	Espoon kaupunki
Sirpa Sivonen-Rauramo	Aluearkkitehti	Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, asemakaavayksikkö
Elina Karppinen	Asemakaavapäällikkö	Tampereen kaupunki / Asemakaavoitus
Elisa Ranta	Asumisen erityisasiantuntija	Vantaan kaupunki
Elina Virtanen	Vuorovaikutusasiantuntija	Vantaan kaupunki
Tuuli Huhtala	Asemakaavasuunnittelija	Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Hanna Dhalmann	apulaisjohtaja	ARA
Hannu Ahola	asuntomarkkina-asiantuntija	Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus (ARA)

Helene Vanninen	erityisasumisen asiantuntija	Vantaan kaupunki
Aki Välimäki	Suunnittelija	Espoon kaupunki Asuntoyksikkö
Anne Viita	Toiminnanjohtaja	Vuokralaiset ry
Valtteri Härmälä	Projektipäällikkö	4FRONT
Timo Kauppinen	tutkimuspäällikkö	THL
Maria Ala-Siuru	Kehittämispäällikkö	Oulun kaupunki, Konsernihallinto
Kaisu Kammonen	erityisasiantuntija	Tampereen kaupunki
Petri Liski	Kiinteistökehityspäällikkö	Turun kaupunki
Jaana Nevalainen	Neuvotteleva virkamies	Ympäristöministeriö
Jukka Kokkinen	asuntotoimenpäällikkö	Oulun kaupunki
Jutta Juvenius	VTM, tohtorikoulutettava	Helsingin yliopisto
Arto Korkeila	tonttiasiamies	Helsingin kaupunki /kaupunkiympäristö/tontit-yksikkö
Aila Taura	Tonttipäällikkö	Tampereen kaupunki, kiinteistötoimi
Tuomas Viljamaa	yhteiskuntasuhdepäällikkö	Suomen Vuokranantajat

Mikko Autio	asumisen asiantuntija	Oulun kaupunki
Arja Heikkinen	Sosiaalijohtaja	Oulun kaupunki
Elina Karppinen	Asemakaavapäällikkö	Tampereen kaupunki / asemakaavoitus
Tuomas Hakala	Yksikön päällikkö	Helsingin kaupunki / Kymp, Maka Asemakaavoitus
Pekka Vuori	Järjestelmäpäällikkö	Helsingin kaupunki / Kanslia / KTT
Pirjo-Liina Koivusaari	johtava tonttiasiamies	Helsingin kaupunki / Kymp
Kirsi Federley	johtava tonttiasiamies	Helsingin kaupunki / Kymp