

VAASAN YLIOPISTO
FILOSOFINEN TIEDEKUNTA

Reetta Marttinen

VESSA, VESIPOSTI, KEITTOKOMERO JA HUONE

Pienten asuntojen puutteen ja korkeiden hintojen syiden jäljillä Helsingissä

Aluetieteen
pro gradu -tutkielma

VAASA 2014

SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO	3
TIIVISTELMÄ	5
1. JOHDANTO	7
1.1. Tutkimuskysymykset	9
1.2. Tutkimusaineistot	9
2. TUTKIMUSALUE, TAUSTAMALLIT JA KÄSITTEET	12
2.1. Helsingin kaupunki	12
2.2. Taustamalleja	14
2.3. Kaavoitus	16
2.4. Muita määritelmiä	18
3. ASUMINEN HELSINGISSÄ TILASTOJEN VALOSSA	22
3.1. Helsingin asuntokanta	23
3.2. Muuttoliikkeen piirteet	26
3.3. Asuntojen hinta: vertailua suurempiin asuntoihin Helsingissä sekä pieniin asuntoihin muissa suurissa kaupungeissa	30
3.4. Markkinamekanismi asuntojen hinnan selittäjänä	44
3.5. Tulotason vaihtelu asuntojen hinnan selittäjänä	49
3.6. Asuntojen tarve, korkean hinnan ja puutteen seurauksia Helsingissä	51
4. OPPIMISKAHVILA PIENTEN ASUNTOJEN PUUTTEESTA JA KORKEASTA HINNASTA	52
4.1. Mikä on oppimiskahvila?	52
4.2. Asuntofoorumin järjestäjät ja osallistujat	56
4.3. Koonti Asuntofoorumin keskusteluista ja workshopeista	60

5. JOHTOPÄÄTÖKSET	70
5.1. Miten tulokset vastaavat tutkimuskysymyksiin?	70
5.2. Muita johtopäätöksiä	73
5.3. Jatkotutkimusajatuksia	75
LÄHDELUETTELO	78
LIITTEET	
LIITE 1. Asuntofoorumin ryhmätöiden tulokset kommenteilla	85

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Kuva 1. Helsingin kartta	13
Kuva 2. Helsingin asuntokanta rakennusajan mukaan 31.12.2010	23
Kuva 3. Asuntokanta Helsingin seudulla huoneluvun mukaan 2011	25
Kuva 4. Alueiden asuntokanta pinta-alan mukaan 31.12.2012	26
Kuva 5. Muuttaneet iän mukaan vuosina 1980–2012	29
Kuva 6. Helsingin väestötiheys ikäluokittain	28
Kuva 7. Asuntojen hinta huonemäärän mukaan Helsingissä	32
Kuva 8. Huoneiden keskineliöhinta huonemäärän mukaan Helsingissä	33
Kuva 9. Yksiöiden keskihinnat suurimmissa kaupungeissa	34
Kuva 10. Kaksioiden keskihinnat suurimmissa kaupungeissa	35
Kuva 11. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliöhinnat suurimmissa kaupungeissa	36
Kuva 12. Keskivuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä	38
Kuva 13. Keskineliövuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä	39
Kuva 14. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokrat suurissa kaupungeissa	40
Kuva 15. Pienten asuntojen vuokrien keskihinnat Tukholmassa, Helsingissä ja Oslossa	42
Kuva 16. Pienten asuntojen hintakehitys vuosien 1980–2011	46
Kuva 17. Asuntokannan kehitys huoneluvun mukaan vuosien 1971–2006	46
Kuva 18. Asuntokannan kehitys vuosien 1918–2006	47
Kuva 19. Pienten asuntojen määrän prosentuaalinen muutos 2005–2011	47
Kuva 20. Asumiskustannusten osuus tuloista suurimmissa kaupungeissa	49
Taulukko 1. Asuntojen määrä suurimmissa kaupungeissa	24
Taulukko 2. Pienten asuntojen keskihinnat 4/2012–3/2013	32
Taulukko 3. Yksiöiden ja kaksioiden vuokrien keskihinta ja mediaani Helsingissä	37
Taulukko 4. Keskineliövuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä	38
Taulukko 5. Yhden ja kahden hengen talouksien määrä suurimmissa kaupungeissa	44
Taulukko 6. Koonti asuntopöörumin ryhmien tuloksista	60

VAASAN YLIOPISTO**Filosofinen tiedekunta****Tekijä:**

Reetta Marttinen

Pro gradu -tutkielma:

Vessa, vesiposti, keittokomero ja huone: Pienten asuntojen puutteen ja korkeiden hintojen syiden jäljillä Helsingissä

Tutkinto:

Hallintotieteiden maisteri

Oppiaine:

Aluetiede

Työn ohjaaja:

Seija Virkkala

Valmistumisvuosi:

2014

Sivumäärä: 86

TIIVISTELMÄ:

Pienten asuntojen korkea hinta molemmilla omistusasunto- ja vuokramarkkinoilla on noussut otsikoihin muutama vuosi sitten ja pysynyt lähes viikoittain median huomioimissa aiheissa siitä lähtien. Erityisesti Helsingissä pienten asuntojen hinta ja puute on puhuttanut niin lehdistöä kuin asiantuntijoita. Tutkielmalani olen halunnut tarjota muutaman näkökulman Helsingin pienten asuntojen puutteen ja hintakehityksen syihin.

Pro gradu -tutkielmassani olenkin lähtenyt etsimään vastausta kolmeen tutkimuskysymykseen; Ovatko pienten asuntojen hinnat korkeat Helsingissä, onko pienistä asunnoista puutetta sekä mistä puute ja korkeat hinnat johtuvat. Tutkielmatyöskentelyä aloittaessani hypoteesini oli, että pienten asuntojen puute näkyy asuntomarkkinoilla tarjonnan puutteena suhteessa kysyntään, jolloin tuotteen eli asuntojen hinnat nousevat taloustieteen markkinamekanismiteorian mukaisesti. Tämän hypoteesin paikkaansa pitävyyttä olen tutkielmassani lähtenyt selvittämään.

Tutkimusongelmaan olen paneutunut kahdella eri menetelmällä. Ensimmäisessä osuudessa olen tarkastellut pienten asuntojen puutetta ja korkeaa hintaa tilastojen valossa. Olen verrannut helsinkiläisten yksiöiden ja kaksioiden myyntihintojen ja kuukausivuokrien keskilukuja niin ikään helsinkiläisten kolmioiden ja neliöiden myyntihintoihin ja kuukausivuokrien keskilukuihin. Samanlaisen vertailun olen tehnyt yksiöiden ja kaksioiden kesken Suomen suurimmissa kaupungeissa (Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Tampere ja Oulu). Näin lasketuista kuvaajista nousee selkeästi Helsingin yksiöiden ja kaksioiden myyntihinnat ja kuukausivuokrat omaan luokkaansa, joten voidaan todeta pienten asuntojen hinnan olevan Helsingissä korkea.

Tilasto-osuudessa olen perehtynyt myös pienten asuntojen puutteeseen, selittääkseni niiden korkeaa hintaa. Syy-seuraussuhde näiden väliltä löytyi vertaamalla pienten asuntojen hintakehitystä pienten asuntojen määrän kasvuun useamman vuosikymmenen vertailujaksolla. Toisin sanoen löytämiäni tilastojen mukaan näyttää siltä, että pienten asuntojen puute on nostanut niiden hintoja.

Tilastoja tukemaan keräsin aineistoa Nuoret asuvat Stadissa ry:n järjestämässä Asuntofoorumissa. Tilaisuus järjestettiin vuoden 2013 marraskuussa ja aineistoa kerättiin oppimiskahvilamenetelmällä, joka on sovellus fokusryhmähaastattelusta. Asiantuntijaryhmät keskustelivat pienten asuntojen puutteen ja korkean hinnan syistä. Myös asiantuntijoiden näkemyksistä tulee selkeästi ilmi, että pienten asuntojen korkea hinta on ensisijaisesti seurausta markkinamekanismin toiminnasta eli siitä, ettei asuntomarkkinoilla tarjonnalla ole pystytty vastaamaan kysyntään. Asiantuntijoiden perusteluissa nousevat myös markkinamekanismin taustalta tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet pienten asuntojen määrään ja sitä myöden korkeaan hintaan. Näitä ovat huono kaavoitus, pienten asuntojen puute, vääränlaisten asuntojen rakentaminen, asuntorakentamisen liian tiukat normit, asenneilmapiiri, sosiaalisen asuntorakentamisen puute ja osallisuusmahdollisuuksien vähäisyys omaan asuinympäristöön.

AVAINSANAT: asuminen, Helsinki, kaavoitus, hinnat, asuntopula, rakentaminen

1. JOHDANTO

Kiinnostuin pienten asuntojen hintakehityksestä opintojeni puolivälissä viettäessäni nelisen vuotta töissä pääkaupunkiseudulla. Asuntojen korkea hinta ja hyvän asunnon löytäminen tuntuivat nousevan ystäväpiirissäni keskustelun aiheeksi tuon tuosta. Edelleen aihe on ajankohtainen niin pääkaupunkiseudun ystäväpiirissäni kuin myös uutisotsikoissa.

Oma ”urbaani sinkkuperheeni” edustaa nähdäkseni hyvin sinkkujen ja dinkkujen (=double income no kids) kasvavaa joukkoa. Ihmisiä, jotka ovat työelämäänsä asettumisen ja perheen perustamisen välissä tai niitä, jotka ovat päättäneet pysyä sinkkuna tai pariskuntana ainakin toistaiseksi, ellei koko elämäänsä. Tässä porukassa toden totta on voinut havaita myös kasvavan trendin haluta asua Helsingin keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä. Tämän joukon kulutustottumukset ja vapaa-ajanviettotavat eivät enää vastaa sitä, mitä vanhempamme saattoivat ja edelleen saattavat pitää oikeanlaisena elämäntapana. Kun katsoo ympärilleen, seuraa mediaa ja maailmaa, voi huomata että kyse on laajemmastakin ilmiöstä kuin vain yhden kaveriporukan elämäntyylin muutoksesta. Tämä kasaa entisestään tarvetta pienille asunnoille.

Otsikko tutkielmalleni tuli mieleeni eräänä lokakuuisena aamuyönä, jona olin innoissani muokannut tekstiä uuteen uskoon. ”Vessa, vesiposti, keittokomero ja huone”, lauletaan Pentti Saarikosken runon pohjalta Muksut -yhtyeen tekemässä kappaleessa. Runo kertoo Saarikosken kruunuhakalaisessa kuppilassa tapaaman porarin tarinaa siitä, kuinka hän kuusihenkisen perheensä kanssa asuu yhden huoneen asunnossa ja jakaa vessan, vesipostin sekä keittokomeron rapun asukkaiden kanssa. (Lindfors 2012.) Vaikka nykyisin tuskin kovinkaan moni asuu aivan näin pienissä tiloissa, on kuvaus edelleen osuva. Oma koti Helsingissä merkitsee usein juuri tuota Muksujen kappaleen vessaa, vesipostia, keittokomeroa ja huonetta.

Kun lehtijuttuja lukee aiheesta, käy kavereitanikin puhuttanut ongelma hyvin ilmeiseksi. Pragmaattisena ihmisenä halusin lähteä selvittämään sitä mikä on aiheuttanut hintojen nousun, ajatellen voivani kenties tuottaa tietoa siihen miten ongelmaa voisi lähteä rat-

komaan. Suurin tehtävä ja toisaalta haaste onkin pro gradu -tutkielmaa tehdessä ollut hahmottaa ja jäsenellä hajallaan olevaa tietoa ymmärrettäväksi kokonaisuudeksi. Tämä on vaatinut aika ajoin tuskallista tilastojen pyörittämistä yön pikkutunneille ja toisaalta kultaakin kalliimpia neuvoja niiltä muutamalta ystävältäni, jotka ymmärtävät excel-taulukoiden ja tilastomatematiikan päälle enemmän kuin minä.

Pro gradu -tutkielmani keskeisin hypoteesi on, että pienten asuntojen puutteeseen ja korkeisiin hintoihin vaikuttaa vahvimmin asuntorakentamisen julkinen sääntely. Se rajoittaa pienten asuntojen määrän kasvamista, jolloin kysynnän ja tarjonnan lain mukaan niiden hinta nousee. Tätä hypoteesia olen lähtenyt tutkielmassani testaamaan.

Jo tutkielman tekemisen aloittamisvaiheessa tuli selväksi se, ettei asuntojen myynti- ja vuokrahintojen korkea taso ole kaikkien näkökulmasta huono asia. Asuntojen välittäjät, pankit, vuokraajat sekä myyjät toki pitävät hintojen nousua pääsääntöisesti hyvänä asiana. Toki myös pankeille on hyötyä korkeammasta asuntojen hintatasosta, kun lainamäärät ovat korkeammat ja niiden korkotuottojen myöden tuotto kasvaa. Tämä tuli ilmi esimerkiksi Vaasassa tammikuun 2013 lopulla pidetyssä Vaasan Nordean järjestämässä Asuntofoorumissa, jossa puhujat ja rohkenen väittää, valtaosa yleisöstä oli sitä mieltä, että asuntojen hintojen nousu on yksinomaan hieno asia, eikä onneksi talouden taantuma ole päässyt häiritsemään tätä kehitystä.

Pohdintaani olen joutunut laajentamaan siihen suuntaan, että onko tutkittavaa ilmiötä ylipäättään olemassa. Onko asuntojen vuokra- ja myyntihinnat korkeita? Entä onko pieniä asuntoja riittävästi vastaamaan markkinoiden kysyntään? Ja mihin verrattuna hinnat ovat korkeat tai mistä löytyy oikeat vastinparit vertailulle?

Tutkielmaani annetusta taustatuesta haluan kiittää Lauri Vaistoa ja Juha Sipilää. Ilman heidän apuaan kesällä 2013 en olisi saanut keskeisimpiä tilastojani toimimaan. Matemaattisista avuista kiitos kuuluu myös insinööriksikolle Reeta Hirvonen ja Tuulikki Pöllänen, joiden kanssa keskusteltuani sain viimeiset ideat, joilla todensin loppuvaiheessa markkinamekanismin toimintaa. Erityinen kiitos kuuluu kuitenkin avopuolisolleni Iivari Käkelälle, joka on milloin kannustanut, oikolukenuk ja ennen muuta kehnut

tuotoksiani ollessani epävarmimmillani – ilman tuota tukea en palauttaisi tutkielmaani edes nyt.

1.1. Tutkimuskysymykset

Aivan ensimmäinen selvítettävä kysymys tutkielmassani on, ovatko pienten asuntojen hinnat korkealla Helsingissä? Näin päästään käsiksi siihen missä valossa asuntojen hinnat ovat Helsingissä korkealla. Tämän selvittämiseen on tutkittava myös tilastollista dataa, joka näyttäneen miltä asuntojen hinnat näyttäisivät verrattuna muihin Suomen suuriin kaupunkeihin ja toisaalta naapurimaiden pääkaupunkeihin.

Jos tehdään oletus, että pienten asuntojen hinta on korkea, tulee seuraavaksi selvittää mistä kyseinen ilmiö johtuu. Oletettavaa niin ikään on, että kun markkinoilla ei tarjonnalla pystytä vastaamaan kysyntään, nousee tuotteen hinta eli tässä tapauksessa asuntojen hinta. Näin keskeisimmiksi kysymyksiksi muodostuvat: Mistä pienten asuntojen korkea hinta johtuu? Entä miksi pienistä asunnoista on puute Helsingissä?

Tilannetta valottamaan on kysyttävä myös johtuuko tilanne liian hitaasta tai riittämättömästä julkisesta päätöksentekoprosessista? Vai ovatko rakennusliikkeet passiivisia uusien rakennushankkeiden eteenpäin viemisessä? Entä voiko selitys löytyä jostakin muusta?

1.2. Tutkimusaineistot

Ensin esittelen pro gradu -tutkielmassani aiheeseeni liittyviä keskeisiä taustamalleja, käsitteitä sekä esittelen alueen, jolla tarkastelen ilmiötä.

Itse tutkimusongelmaan perehtymisen teen tässä tutkielmassani kahdenlaisen aineiston pohjalta. Ensin olen käyttänyt tilastollisia ja kuvailevia aineistoja osoittamaan pienten asuntojen puutetta ja korkeaa hintaa. Olen pyrkinyt osoittamaan pienten asuntojen puut-

teen ja korkean hinnan vertailemalla pieniä asuntoja Helsingissä sekä kaupungin sisällä suurempiin asuntoihin että pieniin asuntoihin muissa suurissa suomalaisissa kaupungeissa. Tämän lisäksi olen tehnyt vertailua pohjoismaisista kaupungeista Tukholman, Oslon ja Helsingin välillä, mutta myös koittanut osoittaa yhden ja kahden hengen talouksien tulotason vaikutusta asuntojen hintoihin.

Aineistoon olen tutustunut syksystä 2012 alkaen Aluetalouden teoriaperintö ja nykysuuntauksia -kurssilla, jonne tein useamman esseen, jotka sivusivat pro gradu -tutkielmani aihetta. Näiden esseiden materiaaleihin ja teemoihin palasin ensimmäisenä kootessani materiaalia tutkielmaani.

Tämän lisäksi käyttökelpoisia tilastollisia kuvaajia olen hakenut Tilastokeskukselta ja Helsingin kaupungin Tietokeskukselta. Helsingin kaupungin tietokeskus on julkaissut useampia selvityksen Helsingin seudun asuntotilanteesta, joka on keskeisessä osassa aineistoani. Tulevaisuuden näkymiä asuntojen osalta peilaan Pellervon taloustutkimuksien tutkimuksien avulla.

Aineistoni osana on myös ympäristöministeriön tietojen pohjalta itse tekemiäni kuvaajia. Nämä kuvaajat olen luonut sekä omistusasuntojen hinnoista että kuukausivuokerasummista vuoden 2012 kolmen viimeisimmän vuosineljänneksen ja vuoden 2013 viimeisimmän vuosineljänneksen myytyjen ja vuokralle annettujen asuntojen hinnoista. Tilastojen käsittelyä varten olen käyttänyt myös Tilastokeskuksen Suomen virallista tilastoa ja sen verrokkeja Ruotsista ja Norjasta. Olen käyttänyt myös muutaman pankin laskureita esimerkiasuntolainojen ja valuuttojen laskemiseen.

Tämän lisäksi olen kerännyt aineistoa Nuoret asujat Stadissa (Nasta) ry:n järjestämässä Asuntofoorumissa. Menetelmänä tämän aineiston keruussa on ollut ryhmätyöt, joita tehtiin marraskuussa 2013 järjestetyssä tapahtumassa oppimiskahvilametodilla. Alustin tapahtumassa itse tutkielmani tilastollisten tulosten valossa, jonka pohjalta ryhmissä pohdittiin pienten asuntojen puutteeseen ja korkeaan hintaan liittyviä ongelmia sekä ratkaisuja niille. Näiden tehtävien tuloksia analysoin tutkielmassani.

Asuntofoorumin osallistujien vuoksi aineistossani korostuu hiukan enemmän nuoret ikäluokat. Osallistujat kun edustivat useassa tapauksessa nuoriso- tai opiskelijajärjestöjä. Nuorisoasuntoliiton ja sen paikallisyhdistysten osalta käytännössä tämä tarkoittaa 18–29 -vuotiaita nuorisolain määritelmän mukaisesti. Samaan aikaan on kuitenkin huomattava, että helsinkiläisistä yhä suurempi osuus pienissä talouksissa asuvista alkaa olla myös joko senioriväestöä, eronneita tai muutoin omasta valinnastaan yksin tai kaksin asuvia vanhempia henkilöitä. Esimerkiksi lasten muuttaessa pois kotoa tai avioerotilanteessa usein valitaan pienempi asunto pienentyneelle kotitaloudelle.

2. TUTKIMUSALUE, TAUSTAMALLIT JA KÄSITTEET

Tässä luvussa esittelen Helsingin kaupungin maantieteellisenä alueena ja käsittelen pro gradu -tutkielmani kannalta keskeisiä käsitteitä ja taustamalleja. Näiden avulla hahmotan sitä kenttää, jossa tutkimusongelmani esiintyy.

Aluksi esittelen markkinamekanismista ja sen vaikutuksesta asuntojen hintoihin sekä valotan hiukan sitä miten elinkaarimalli vaikuttaa ihmisten asuinympäristöjen valikoitumiseen. Taustamalleista käsittelen myös eheää kaupunkirakennetta. Tämän jälkeen olen käsitellyt kaavoitusjärjestelmiä. Viimeisessä alaluvussa olen tehnyt määritelmän pienestä asunnosta ja esitellyt muita tutkielmani kannalta olennaisina pitämiäni sääntelyjärjestelmiä, kuten rakennusmääräykset.

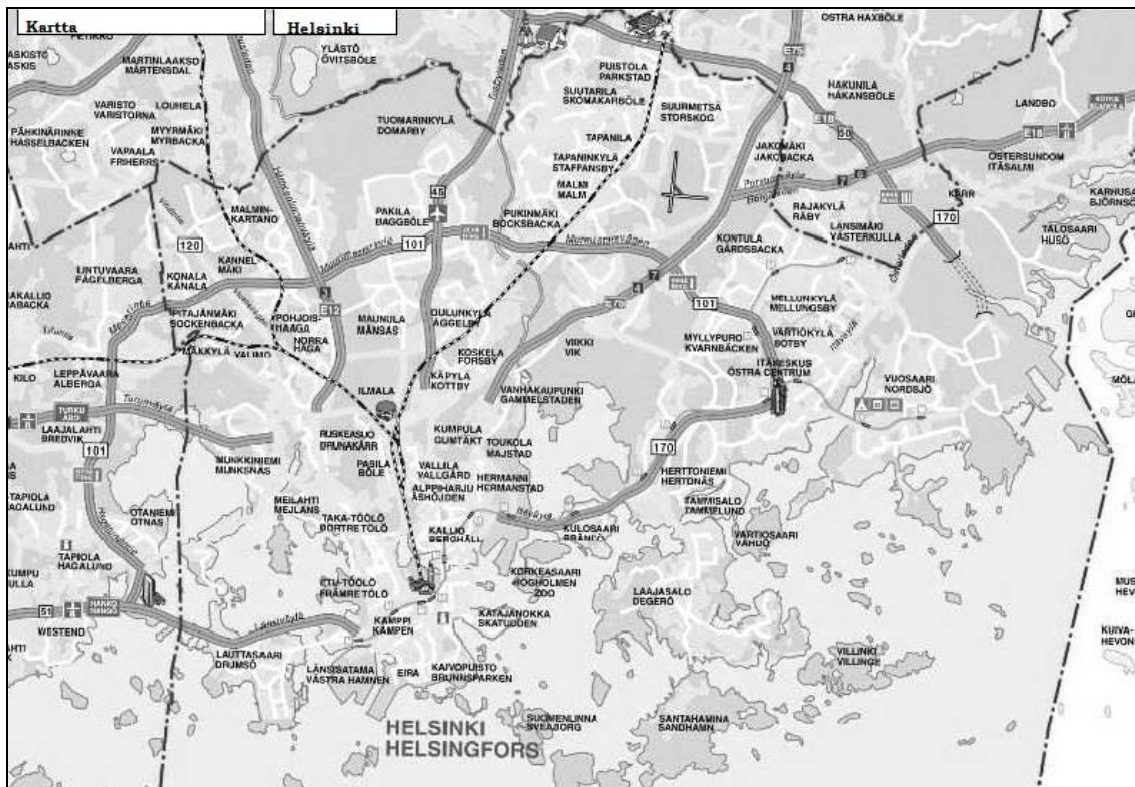
2.1. Helsingin kaupunki

Pääkaupungin vaikutusalue ulottuu laajalle, minkä vuoksi määrittelyjäkin on olemassa useita. Esimerkiksi Helsingin metropolialue ulottuu Uudeltamaalta aina Kanta-Hämeeseen saakka, pääkaupunkiseutu kattaa Helsingin lisäksi naapurikaupungit Espoon ja Vantaan kaupungit sekä Kauniaisten kaupungin. Helsingin seutukin on yhteistyöalue, johon kuuluvat pääkaupunkiseudun kaupungit ja niin sanotut Kuuma-kunnat Keski-Uudellamaalla (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti) (Metropolialueen talous 2012: 18).

Pro gradu -tutkielmani kohteena on kuitenkin vain Helsingin kaupungin alue. Näin syntyy tilastollinen alue, jota on mahdollista tiedollisen määrän vuoksi tutkia ja vertailla muihin kaupunkeihin. Ja vaikka Helsingin seudulla on kuntauudistuksen yhteydessä esitetty ja tutkittu uusia kuntajakovaihtoehtoja viimeksi vuoden 2013 alussa (Kuokkanen 2013), ovat seudun kaupungit kuitenkin edelleen omia hallinnollisia alueitaan ja yhtenäinen maankäytön politiikka on rajoittunut Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskuntaan ja maakuntakaavaan.

Asukkaita Helsingissä on yli 600 000 ja se sijaitsee Itämeren rannalla. Kaupungin pinta-ala on 716 km² ja sen edustalla on 315 saarta. Helsinki perustettiin vuonna 1550 ja vuodesta 1812 se on ollut Suomen pääkaupunki. Asukkaista suomenkielisiä on 90,4 prosenttia, ruotsinkielisiä 5,4 prosenttia ja muita kieliä helsinkiläisistä puhuu äidinkielenään 4,2 prosenttia. Korkeakouluja Helsingissä on neljätoista. (Helsingin kaupungin virallinen matkailusivusto 2013.)

Kuvassa 1. on Helsingin kartta. Kartasta näkyvät Helsingin kaupungin rajat sekä naapurikaupungeista Espoon ja Vantaan rajaa lähimpänä olevat kaupunginosat. Kartasta voidaan havaita myös rautatiet ja Helsingin suurimmat kulkuväylät.



Kuva 1. Helsingin kartta (Helsingin karttatietopalvelu 2013.)

2.2. Taustamalleja

Markkinamekanismi asuntojen hinnan määrittäjänä

Markkinamekanismilla tarkoitetaan hintojen, kysynnän ja tarjonnan käyttäytymistä markkinoilla. Kysynnällä puolestaan viitataan siihen kuinka paljon markkinoilla halutaan ostaa tiettyä tuotetta. Tarjonta taas tarkoittaa hyödykkeiden määrää tietyillä markkinoilla, tietyinä ajanjaksona. Markkinamekanismi ohjaa sitä kuinka hinnat määräytyvät. Uusklassisen talousteorian mukaan kysynnän ollessa markkinoilla voimakasta, nousee hyödykkeen hinta, koska osa kuluttajista on valmiita maksamaan tuotteesta enemmän kuin toiset. Pääsääntöisesti tuottajat korjaavat tilanteen siten, että hyödykettä tuotetaan enemmän, jolloin hinta markkinoilla laskee, mutta kokonaistuotto kasvaa. (Pekkarinen & Sutela 2001: 42-43, 359-363.)

Elinkaarimalli

Elämänvaihetarkastelussa muuttamiseen toiselle alueella vaikuttavat päätöksentekovaiheen elämäntilanne. Koulutus ja työ ovat merkittävimpiä syitä muutolle nuoruudessa, joka myös on ajanjakso, jona ihmiset muuttavat eniten. Perhettä perustettaessa asetutaan aloilleen ja tärkeään osaan nousevat lasten kasvuympäristön turvallisuus. (Heikkilä & Söderling 2010: 42.)

Niin ikään elämäntapojen arvostukset muokkaavat ihmisten muuttopäätöksiä. Arvostustyyppit voidaan jakaa seitsemään eri tyyppiin: oman rauhan arvostajat, hyviä palveluja arvostavat, tapahtumarikasta elämää arvostavat, työmahdollisuuksia arvostavat, perhe-elämää arvostavat, liikuntamahdollisuuksia arvostavat ja yhteiskunnallista vaikuttamista arvostavat. Nämä arvostukset ja niiden yhdistelmät vaikuttavat ihmisten tehdessä muuttopäätöksiä. Muuttoliike kaupunkien välillä on myös aikaisempaa kulutusvoittoisempaa. Nuorille asumisella on pieni merkitys, mutta vaikutus kasvaa elämän vakiintuessa, kun lapsille halutaan turvallinen asuinympäristö. (Heikkilä & Söderling 2010: 42-43.)

Asumiseen liittyvät arvot ovat kuitenkin muuttumassa. Kaupunkilaismuuttajan näkökulmasta näyttää sille, että yksittäinen muuttaja tarkastelee suunnittelemansa uuden asuin ympäristön hyötyjä ja haittoja omasta näkökulmastaan ja päätyy yhä useammin ja pysyvämmiin kaupunkilaiseksi. Asumisesta onkin muodostumassa tärkein muuttovirtoja ohjaileva tekijä. (Heikkilä & Söderling: 46-47.)

Eheä kaupunkirakenne

Tavoitteena kaupunkirakenteen eheyttämisellä on, että paikasta toiseen kulkeminen yksityisautoilla vähenisi ja samalla liikkumiseen liittyvä energiankulutus myös laskisi. Tätä voidaan toteuttaa täydennysrakentamisella sekä julkisen liikenteen vaihtoehtojen parantamisella. Kaupunki- tai yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen viitataan myös silloin, kun puhutaan toimintojen hajauttamisesta. Lähtökohtana siinä on sijoittaa kodit, palvelut, työpaikat ja vapaa-ajan toiminnot siten, että turha liikennöinti vähenisi, kun arjen matkat lyhenevät. Tällöin matkoja voidaan tehdä kävellen ja pyörällä. (Tampereen kaupunki 2011: 5-6.)

Toisaalta tiiviillä kaupunkirakenteella on tarkoituksena antaa mahdollisuus uusille asumisen muodoille. Tällä puolestaan halutaan tukea eri ikäpolvien asumista samalla alueella ja näin myös elinkaarimallin toteutumista. Taustalla on ajatus siitä, että asuinalueita ei tarvitsisi jättää elämäntilanteen muuttuessa. Samaan aikaan myös palveluiden saatavuus paranee, kun kaupunginosista ei kiirehdiä pois elämäntilanteen muuttuessa ja väestöpohja säilyy laajempina. (EMT.)

Alueiden suunnittelussa otetaan myös huomioon se, miten jo olemassa olevia rakennuksia voidaan käyttää muussa kuin alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Esimerkiksi tehtaasta voidaan rakentaa asuntoja tai toimistotilaa. Samalla voidaan säilyttää kulttuurihistoriallisia merkkipaaluja osana kaupunkimaisemaa ja luoda uusi elämä rakennukselle, joka mahdollisesti muutoin olisi ollut purku-uhanalainen. (EMT.)

2.3. Kaavoitus

Kaavoitus, yleiskaava, asemakaava ja maakuntakaava

Alueiden käyttöä sekä kaupungin rakentamista säädellään kaavoituksella. Tavoitteena kaavoituksessa on ottaa suunnittelussa huomioon asuinalueet, työpaikat, erilaiset palvelut ja näiden väliset liikenneyhteydet. (Helsingin kaupunki 2012.)

Yleiskaavassa suunnitellaan kaupungin kattavat pääpiirteet maankäytöstä ja liikennejärjestelyistä. Yleiskaava ohjaa asemakaavan suunnittelemista ja se voidaan jakaa pienempiin alueittaisiin osiin, joita kutsutaan osayleiskaavoiksi. (EMT.)

Asemakaavassa määritellään miten kutakin aluetta voidaan käyttää. Siinä määritellään kuinka paljon rakennuksia alueelle on mahdollista rakentaa sekä ohjataan yksityiskohdaisemmin kaupungin rakentumista. Asemakaavan kattavuus riippuu kunnasta ja sen osista. Toisaalla asemakaava käsittelee laajempia alueita, kuten asuinalueet, kun taas toisaalla se saattaa kattaa vain yhden tontin. (EMT.)

Uusi yleiskaava saatetaan voimaan kymmenen vuoden välein. Helsingin rakentamisen osalta uuden yleiskaavan suunnittelu on alkanut vuoden 2012 syksyllä. Asemakaava sen sijaan uudistuu nopeammalla syklillä kaupunginvaltuuston päätöksien myötä. Helsingissä asemakaavan käsittelyyn kuluu noin vuosi. (EMT.)

Näiden lisäksi ympäristöministeriön vahvistamalla maakuntakaavalla säädellään alueidenkäyttöä sekä yhdyskuntarakenteen periaatteista. Maakuntakaava on yleiskaavaa ja asemakaavaa yleisemmällä ja periaatteellisemmalla tasolla ja se määrittää niitä edeltävää. Siinä määritellään tärkeimmät kehittämisalueet sekä alueidenkäyttötavoitteet huomioiden kaupunkien ja seutukuntien tarpeet ja toiveet. (Uudenmaan liitto 2013.)

Yleiskaavan muutos

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on aloittanut uuden yleiskaavan laatimisen, jonka perusteella tullaan muuttamaan jo liki kokonaan asemakaavoitettua kaupunkia. Helsingin yleiskaava laaditaan kymmenen vuoden välein ja nyt valmisteilla olevan kaavan on määrä olla kaupunginvaltuuston päätettävänä vuonna 2016. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013a.)

Uuden yleiskaavan on kiinteistöviraston nettisivujen mukaan määrä koostua kolmesta osasta:

”1. Visio 2050 on maankäytön pitkän aikavälin tavoitetilä vuoteen 2050 asti. Visiotyön pohjana on ajatus Helsingistä raideliikenteen verkostokaupunkina, jolla on laajeneva vahva pääkeskus – kantakaupunki. Visiossa tarkastellaan Helsinkiä myös osana seutua ja eurooppalaisten suurkaupunkien verkostoa.

2. Yleiskaavakartta merkintöineen ohjaa asemakaavoitusta noin vuoteen 2030 saakka tai kunnes laaditaan seuraava yleiskaava. Kaavakartan tarkkuus määräytyy suunnittelun kuluessa. Yleiskaavaselostukseen liittyy runsaasti selventävää aineistoa. Selostuksessa on tiedot kaavan ratkaisun perusteluista ja vaikutuksista. Selostukseen liittyy selventävää aineistoa.

3. Toteutusohjelmassa esitetään se, millä keinoilla yleiskaavan tavoitteisiin voidaan päästä. Siinä määritellään myös yleiskaavan toteuttamisaikataulu ja -järjestys. Siinä voidaan esimerkiksi määrittää asemakaavoitusjärjestys.” (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013a.)

Asukkailla on mahdollisuus osallistua yleiskaavan valmisteluun koko prosessin ajan. Mahdollisuuksia on muun muassa osallistuminen tilaisuuksiin, verkkokeskusteluun tai olemalla suoraan yhteydessä suunnittelijoihin. Tavoitteena prosessissa on, että kaikki kiinnostuneet saavat ilmaista mielipiteensä kaupungin tulevaisuudesta haluamallaan tavalla.

Tavoitteena on, että kaikki asiasta kiinnostuneet saavat tietoa suunnittelusta ja voivat osallistua keskusteluun Helsingin tulevaisuudesta. (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013. b)

2.4. Muita määritelmiä

Pieni asunto

Tarkka määritelmä pienestä asunnosta voidaan ottaa esimerkiksi Kelan yleisen asumistuen enimmäispinta-aloista. Asumistukea laskettaessa huomioidaan enimmäispinta-ala yksi hengelle 37 m² ja kahdelle hengelle 52 m². (Kansaneläkelaitos 2013.)

Määritelmällisesti pienenä asuntona voidaan myös pitää yksiöitä ja kaksioita. Sinänsä määritelmä on laava, koska yhden tai kahden huoneen asunnot voivat pinta-alaltaan olla hyvinkin suuria. Esimerkiksi loft-tyyppiset asunnot, joissa on käytännössä vain yksi huone, saattavat hyvinkin olla pinta-alaltaan suuria. Helsingissä tällaisia asuntoja on jonkin verran esimerkiksi vanhoista tehdasrakennuksista ja liikehuoneistoista muokatuissa asuinkiinteistöissä.

Tilastollisen vertailun vuoksi kuitenkin pienen asunnon määritelmänä yksiö tai kaksio on parempi, sillä tilastot on luokiteltu huoneluvun mukaan. Tämän vuoksi pro gradussani puhuessani pienestä asunnosta tarkoitan yksiötä tai kaksiota.

Yksiöiden lisäksi käytän tässä tutkielmassa termejä kolmio ja neliö viittaamaan kolmen ja neljän huoneen asuntoihin. Viitatessani yleisesti käytettyyn termiin neliöhinta, kerron kuitenkin neliömetrihinnoista. Aineistossani on myös useamman kuin neljän huoneen asuntoja, mutta niitä on vain niin vähän, että on mielekkäämpää jättää vertailut pienempien asuntojen välille, jotta keskiluvut eivät vääristyisi.

Aravalainat

Aravalainojen tarkoituksena on rahoittaa uudisrakentamista kohteissa, joissa rakennetaan useampia kuin yksi asunto. Lainaa voidaan käyttää myös asuinkäyttöön tulevan tilan hankkimiseen jo olemassa olevasta rakennuksesta. Aravalainalla voidaan kattaa myös tontin hankkimisen kustannukset. Lisäksi aravalainaa voidaan käyttää myös asuinrakennuksen perusparantamiseen, jos asunnon ja asuinrakennuksen laatutasoa nostetaan alkuperäisestä. Lisäksi aravalainaa voidaan käyttää olemassa olevien tilojen muuttamiseen asunnoiksi tai muiksi asumiseen liittyviksi tiloiksi. Laina voidaan myöntää sosiaaliseen asuntotuotantoon. Tämä tarkoittaa, että aravalainalla voidaan rakentaa tai korjata rakennuksia tiettyjä taloudellisia ja tarkoituksenmukaisuuden periaatteita noudattaen. (Aravalaki 1189/1993.)

Hitas-järjestelmä

Hitas-järjestelmä on Helsingin kaupungin tonteille rakennettavien asuntojen hinta- ja laatujärjestelmä, jonka tavoitteena on tuottaa markkinoille ostajalle kohtuuhintaisia asuntoja sekä huolehtia siitä, että asuntojen hinnat pysyvät kohtuullisina. Kaikki Hitas-yhtiöt ovat Helsingin kaupungin vuokratonteilla ja maanvuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin. Maanvuokrien hinnat tarkistetaan vuosittain, ne vaihtelevat alueittain ja vuokran osuus asunnolta maksetaan hoitovastikkeessa. Vuokra-aika kaupungin tonteilla on 60 vuodesta 100 vuoteen. Hintojen sääntelyn tavoitteena on, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin. Asunnon rakentaminen ei Hitas-järjestelmässä saa nostaa rakennussuunnitelmiin perustuvaa asunnon velatonta hintaa, mutta ostajan on mahdollista teettää omalla kustannuksellaan muutos- ja lisätöitä rakennusvaiheessa. Vanhojen Hitas-asuntojen hinta määrätään hintaindeksin (=markkinaindeksi) tai rakennuskustannusindeksin avulla. Helsingin kaupunki on hankkinut kustakin Hitas-yhtiöstä yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotta määräysten pysyvyys voidaan varmistaa. Pienemmissä yhtiöissä kaupungilla ei kuitenkaan tätä omistusta ole, mutta niiden osalta asunto-osaakeyhtiö sitoutuu olemaan muuttamatta yhtiöjärjestyksen Hitas-pykälää ilman kaupungin suostumusta. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto 2012: 1–3.)

Hitas-järjestelmän muutokset

Helsinki uudisti kesäkuussa Hitas-asuntojen irtautumisen ehtoja. Päätöksenä on, että vanhat Hitas-yhtiöt voivat poistua hintasääntelyn piiristä 30 vuoden jälkeen mikäli taloyhtiön enemmistö näin päättää. Aiemmin kyseinen päätös on vaatinut ehdotonta yksimielisyyttä osakkaiden kesken, mutta nyt päätöksentekoa muutettiin siten, että se voidaan tehdä enemmistööänin. Kiinteistöviraston arvion mukaan tämä nostanee hitas-asuntojen neliöhintoja noin 2000 eurolla, minkä vuoksi asuntoja saattaa tulla myyntiin hitas-asuntoja kaupungin parhailta paikoilta.

Kuudestasadasta Hitas-yhtiöstä kolmasosa sijaitsee alueilla, joilla yhtiön asuntojen hinnat ovat huomattavasti huokeammat kuin markkinahinnat. Näiden yhtiöiden on haettava erillislupa kaupunginhallitukselta irrottautuakseen hintasääntelyjärjestelmästä. (Moisio 2013.) Myöhemmin lokakuussa 2013 Helsingin kaupunginhallitus vapauttikin seitsemän taloyhtiötä Katajanokalta sääntelyn piiristä. Arvioiden mukaan esimerkiksi vapaille markkinoille siirtyessään 50 neliön asunnon hinta voi nousta jopa 100 000 euroa. (Vilén 2013.)

Rakennusmääräykset asunnoissa

Rakennusmääräyskokoelmassa määrätään velvoittavasti niistä seikoista, joita uusien asuntojen rakentamisessa on noudatettava. Sen sijaan sen antamat ohjeet eivät puolestaan ole velvoittavia, vaan pikemminkin niiden tavoitteena on esittää mahdollisia ratkaisuja määräysten toteuttamiseksi. Puolestaan korjaus- ja muutostöissä määräyksiä sovelletaan, ellei niiden osalta ole nimenomaisesti määrätty toisin. Seuraavassa esittelen keskeiset asuntorakentamisen määräykset. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, osa G1: 6–7.)

Huoneistoalan asuntohuoneistossa on oltava vähimmillään 20 neliometriä. Asunnon koon vaikuttaa olennaisesti myös määräys, jonka mukaan asunnossa, johon pääseminen kerrostalossa edellyttää hissiä, on wc- ja pesutilan oltava varustettavissa myös liikunta-

rajoitteiselle. Asunnon ovien ja kulkuaukkojen tulee olla leveydeltään vähintään 80 cm. Sama määräys koskee rakennuksen ulko-ovia ja muita kulkuaukkoja. Kerrostalojen kerroskorkeuden on oltava vähintään kolme metriä. (Suomen rakentamismääräyskokoelma, osa G1: 6–7.)

Asunnon tilojen ja pohjaratkaisun kuuluu olla asumisen kannalta tarkoituksenmukaisia niin, että asunnossa on riittävästi tilaa lepoa, oleskelua ja vapaa-ajan viettoon, ruokailua ja ruoanvalmistusta, hygienian hoitoa sekä asumiseen liittyvää välttämätöntä huoltoa ja säilytystä varten huomioiden suunnitellun asunnon asukasmäärän. Asunnossa tulee olla riittävä varustus ja huonekalut edellä mainittujen hoitamiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että asunnoissa on oltava esimerkiksi ruoanvalmistukseen ja säilytykseen tarkoitettuja välineitä kuten jääkaappi ja hella, sekä wc ja peseytymisedellytykset. Huoneistossa tai sen käytössä tulee myös olla vaatehuoltoon, irtaimiston, polkupyörien, lastenvaunujen sekä ulkoiluvälineiden säilytykseen sopivat tilat. (EMT.)

3. ASUMINEN HELSINGISSÄ TILASTOJEN VALOSSA

Asumisen ihanteet ovat muuttuneet vuosien saatossa. 1930-luvulle saakka oli Suomen kaupungeissa rakennettu asuntoja pääasiallisesti siten, että työläisten kaupunginosissa, kuten Kalliossa ja Töölössä, asunnot olivat pienempiä, kun taas Etelä-Helsingin kaupunginosa täyttivät rikkaiden porvareiden asunnot, joissa oli enemmän huoneita ja omat huoneensa ja sisäänkäyntinsä palvelusväelle. Tämän jälkeen asuntorakentamisen ihanteet ovat käyneet useampia muutoksia läpi. (Yleisradio 2013.)

Jo ennen sotia vallalle tuli ajatus, että kaupungissa ei enää tarvita palvelusväkeä samaan tapaan kuin maalla. Myöhemmin muuttoliike muokkasi 1960-luvulta alkaen kaupunkien asuntorakennetta. Maaseudulta Helsinkiin muuttava työvoima tarvitsi asuntoja. Vanhoja työläiskaupunginosien puurakennuksia korvattiin kerrostaloilla. Samaan aikaan alkoi vähitellen muodostua lähiöitä kaupunkeihin. 1970-luvulla puolestaan lähiörakentamisen arkkitehtuuri perustui elementtirakentamiselle. Lähtöajatus elementtirakentamisessa oli, että tietyistä elementeistä voidaan suunnitella erilaisiin tarpeisiin erilaisia asuntoja. Kenties pisimpään voimassa pysynyt ihanne asumisen suhteen on edelleen olemassa – omakotitalo keskellä kaupunkia ja samaan aikaan meren tai järven rannalla. (EMT.)

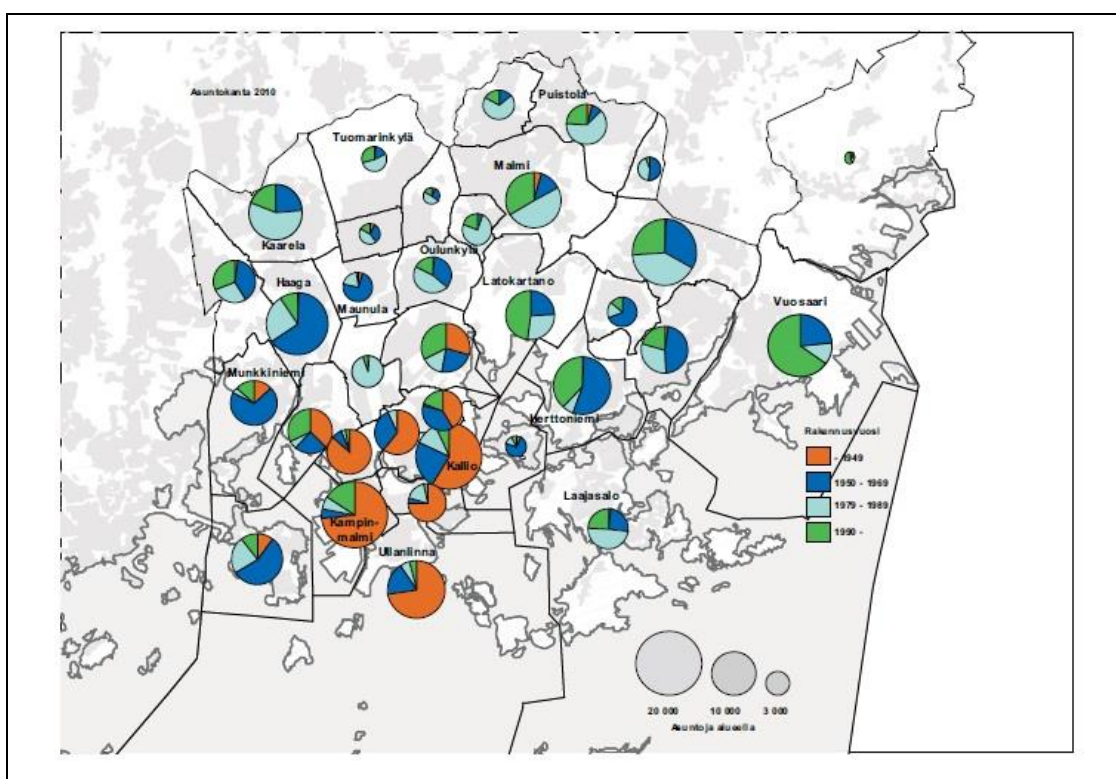
Kodin merkitys on myös Suomessa ollut poikkeuksellinen. Yleinen näkemys on ollut ja on edelleen se, että koti on yksi keskeisimmistä elämän yksiköistä. Asunto, jota ihminen pitää kotinaan, on hyvinvoinnin lähtökohta (EMT.) Näin esimerkiksi suomalainen sosiaaliturva on rakentunut hyvin pitkälti asumisen ympärille. Kaupungeilla on usein myös niin sanottua sosiaalista asuntotuotantoa, josta hyötyvät vähävaraisimmat asukkaat, kuten opiskelijat ja työttömät. Ehkäpä tästä johtuen Suomessa asunnottomuus on erittäin alhaista.

Tässä luvussa käyn läpi asuntotilannetta ja asuntojen hintoja. Esitän Helsingin asuntojen hintoja taulukoiden sekä muiden kuvaajien avulla ja vertaan Helsingin tilannetta muihin suuriin kaupunkeihin Suomessa. Tässä kappaleessa pohdin myös asuntojen puutteen seurauksiin, kuten asunnottomuuteen ja sen paikallisiin ratkaisuihin.

3.1. Helsingin asuntokanta

Vuonna 2010 Helsingissä oli asuntoja noin 328 000. Näistä valtaosa, noin 20 prosenttia eli pyöristettynä 67 000, sijaitsi Eteläisessä suurpiirissä. Toiseksi suurin alue oli Läntinen suurpiiri, jonka alueella oli noin 60 000 asuntoa eli noin 18 prosenttia kaupungin asunnoista. Pienin asuntomäärä Helsingin alueista oli pientalovaltaisessa Östersundomissa, jossa oli vain 700 asuntoa. Kaupunginosista suurimmat asuntomäärät olivat Lautasaassa, Taka- ja Etu-Töölössä. (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 1.)

Kartta kuvassa 2. osoittaa hyvin miten Helsingin kaupunki on lähtenyt kasvamaan. Ensin ennen 50-lukua keskustan alueelle syntyi asuntoja, mistä kaupunki on kasvanut tähden mallisesti keskeisimpien liikenneväylien ja julkisen liikenteen mukaan. Junaradan varsi on kasvanut hieman aiemmin kuin idässä metropysäkkien seudut. Merkillepantavaa lienee myös, että pääradan varrelle voi havaita asuntojen rakentamista jo ennen 60-luvulta alkanutta lähiöiden muodostumista.



Kuva 2. Helsingin asuntokanta rakennusajan mukaan 31.12.2010. (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 1.)

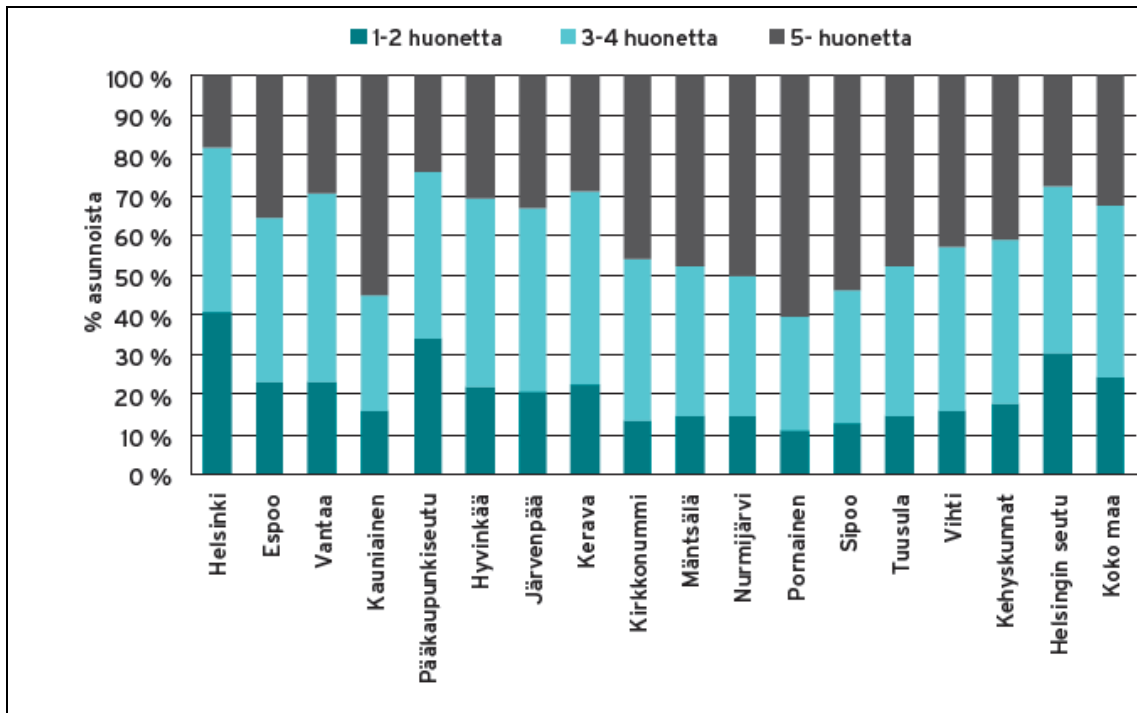
Helsingiläisistä asunnoista selkeästi suurempi osa on kerrostaloissa kuin muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Pienten asuntojen kannalla lienee yhteys myös kerrostaloasuntojen suhteelliseen määrään, koska kuten seuraavasta kuvasta näkyy, on Helsingissä suhteellisesti eniten pieniä asuntoja ja toisaalta myös suhteellisesti eniten kerrostaloasuntoja.

Taulukko 1. vahvistaa myös osaltaan elinkaarimallin toteutumista pääkaupunkiseudulla, koska Espoossa ja Vantaalla on asuttu huomattavasti harvemmin kerrostalossa kuin pientalossa. Alueina ne näyttäytyvät tässäkin mielessä sellaisina, jolle muutetaan rauhallisen elämän ja lapsille hyvän pientaloalueen vuoksi.

Taulukko 1. Asuntojen määrä suurimmissa kaupungeissa (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 1.)

	Asunnot yhteensä lkm	Kerrostaloasunnot %	Pientaloasunnot %
Helsinki	328164	85,6	13,2
Vantaa	114449	57,1	41,9
Espoo	95625	61,4	38,2
Tampere	121329	72,5	25,1
Turku	105919	72,4	25,8

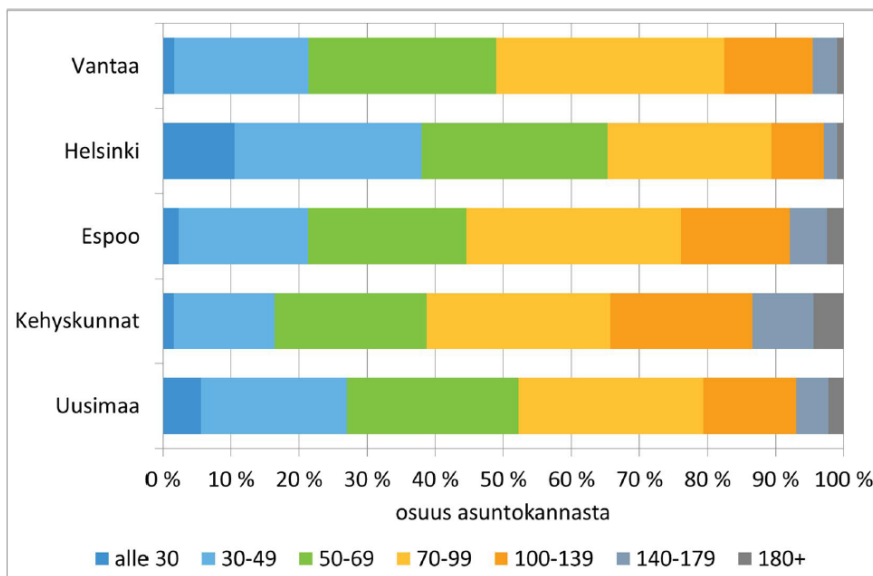
Kuvasta 3. voidaan huomata, että Helsingin asuntokanta on, lähiseutuun verrattuna, varsin pienasuntopainotteinen. Pieniä asuntoja on Helsingissä 41 prosenttia koko asuntokannasta. Tämä kasvattaa sekä pääkaupunkiseudun että Helsingin seudun pienten asuntojen suhteellista osuutta koko asuntokannasta. Kuitenkin on syytä panna merkille, että Helsingin asuntokannasta valtaosa on yli kolmen huoneen asuntoja.



Kuva 3. Asuntokanta Helsingin seudulla huoneluvun mukaan vuonna 2011. (Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä 2013/1: 26.)

Kuva 4. kertoo samaa kieltä. Hieman alle 40 prosenttia asunnoista Helsingissä on alle 50 neliometriä. Espoossa ja Vantaalla osuudet ovat huomattavasti pienempiä. Kuitenkin Helsingin osuus kasvattaa koko Uudenmaan pinta-alaltaan pienten asuntojen osuutta.

Alueiden asuntokanta asunnon pinta-alan mukaan 31.12.2012



Kuva 4. Alueiden asuntokanta pinta-alan mukaan 31.12.2012. (Vantaan tietopalveluyksikkö 2013.)

3.2. Muuttoliikkeen piirteet

Muuttoliike on hiljentynyt viimeisten vuosien aikana johtuen talouden taantumasta, vaikka muuttoliike pääasiassa on ollut koko 2000-luvun ajan ennätysellisen vilkasta. Jopa niin vilkasta, että muuttoliike on ohittanut 1960-1970-lukujen suuren muuttoaalton. Muuttoliikkeessä väestö on keskittynyt Helsinki-Turku-Tampere -alueelle (Heikkilä & Söderling 2010: 30). Itäiset ja pohjoiset alueet puolestaan ovat olleet muuttotappio-alueita Suomessa (Halonen 2011: 51).

Helsingin seudulle muuttamisen selittäjistä yksi on alueen työpaikkatarjonta. Helsingin työmarkkina-alue kattaa myös läheiset seutukunnat. Lähes kolmannes Suomen työpaikoista on Helsingin seudulla, joista puolestaan puolet sijaitsee Helsingissä ja kaupunki työllistääkin kolmanneksen enemmän työntekijöitä kuin siellä on työllisiä asukkaita.

Erityisesti työuran alkuvaiheessa olevia ihmisiä Helsingin seutu vetää puoleensa. Muuttajille sopeutuminen työmarkkinoille ja uudelle asuinalueelle käy myös helposti (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 173, 185). Alueelle muuttaneiden työmatkat ovat keskimäärin lyhentyneet kymmenellä kilometrillä ja niihin kuluu vähemmän aikaa kuin aiemmin. (Heikkilä & Söderling 2010: 40.)

Helsingin seudulle tunnutaan hakeutuvan myös tapahtumarikkaan elämän ja palvelujen perässä. Aluetta voidaan pitää luovana ympäristönä, jonne idearikkaat ihmiset tulevat monipuolisten palveluiden ja tapahtumien sekä erilaisuutta arvostavan yhteisön vuoksi. (Heikkilä & Söderling 2010: 42-43.)

Pääkaupunkiseudun nettomuutto on ollut kasvussa ensisijaisesti maahanmuuton vuoksi (Heikkilä & Söderling 2010: 30). Mutta Helsinkiin muutetaan myös muualta Suomesta. Helsingin seutu on kasvanut erityisesti 1990-luvun laman jälkeen ja 2000-luvun alussa. Vaikka 2000-luvulla muualta Suomesta seudulle muuttavien määrä on laskenut, on se ollut kuitenkin pitkällä aikavälillä kasvussa, vain puolet uusmaalaisista on syntynyt maakunnassa. (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 174.)

Muuttokohteena Helsingin seutu on Suomessa suurin. Joka viides Suomessa muuttavista kohdistaa suuntansa Helsingin seudulle (Loikkanen, Laakso & Susiluoto: 175). Kuitenkin valtaosa pääkaupunkiseudulle muuttavista on asunut aiemmin seudulla (Heikkilä & Söderling 2010: 36).

Muuttoliikkeen johdosta Helsingin seudulla on entistä useampia sinkkotalouksia ja muuttajat ovat kantaväestöä useammin naisia (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 181, 186). Sinkkotalouksien eli yksineläjien talouksien määrä on ollut koko 2000-luvun kasvussa ja jo vuonna 2007 liki puolet Helsingin seudun kotitalouksista kuului niihin (Kullas 2007).

Seudulle muuttavien ikärakenne on painottunut nuorimpiin ikäluokkiin, noin 70 prosenttia alueelle muuttavista on alle 35-vuotiaita. Asukkaista lähes 40 prosentilla on korkeakoulututkinto ja lähes saman verran seudulla on keski-asteen tutkinnon saaneita.

Seudulle muuttavista kuitenkin vain neljäsosa on korkeakoulutettuja, mikä kertoo siitä, että muuttajista merkittävä osa muuttaa opintojen perässä. Helsingin seutu vetää puoleensa myös vastavalmistuneita. Joka neljäs Helsingin seudulle muuttaja on vastavalmistunut. (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 177, 179.)

Hiukan yli puolet Helsinkiin muuttavista tulee Etelä-Suomesta. Pääosin muuttajat ovat kotoisin muista suurista yliopistokaupungeista ja alueellisista keskuksista. Muuttomatkat Helsingin seudulle ovat näistä syistä usein pitkiä. (Loikkanen, Laakso & Susiluoto 2012: 179.)

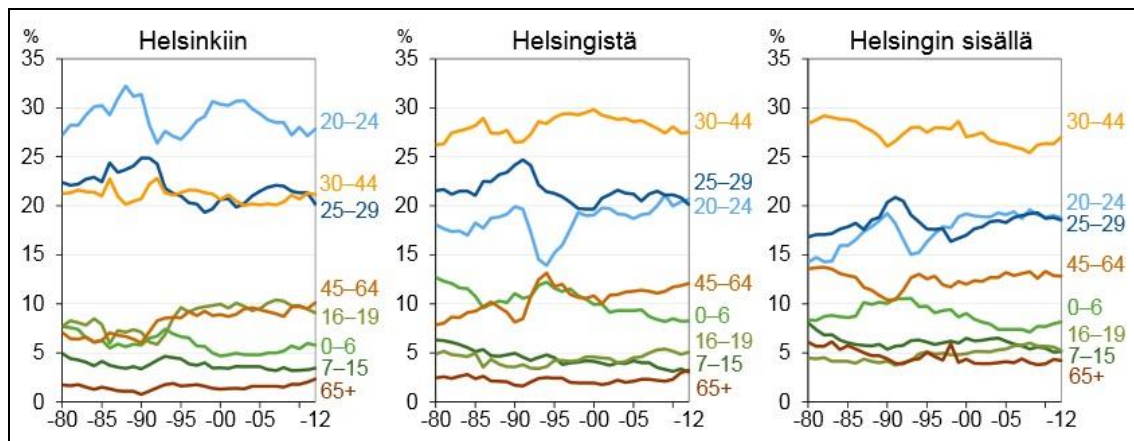
Kuvan 5. mukaan Helsinkiin muuttaneista yli puolet oli 20–29-vuotiaita vuonna 2012, mikä kertoo osaltaan siitä, että kaupunkiin muutetaan opiskelemaan tai vastavalmistuneena ensimmäisiin työpaikkoihin. Helsinkiin muuttaneista toisaalta kaksikymmentä prosenttia on 30–44-vuotiaita. Tämä kielinee siitä, että kaupunki vetää puoleensa myös työuran alkuvaiheessa olevia. Yhteensä nämä kaksi ikäryhmää muodostavat noin 70 prosenttia Helsinkiin muuttaneista.

Alueen korkeakoulut vetävät puoleensa opiskelijoita ympäri Suomea ja puolestaan yritykset vastavalmistuneita. Seutu on palveluillaan ja tapahtumillaan houkuttellut nuorta väkeä. Toisaalta kuviosta voidaan päätellä, että perheellistyessään ihmiset muuttavat ympäryskuntiin, joissa on rauhallisempaa elämää ja turvallisempaa kasvattaa lapset. Helsingin sisällä muuttaneista vuonna 2012 suurin osuus on myös 30–44-vuotiaita, joka kielinee siitä, että asuinalue on kaupungin sisällä vaihtunut kauemmas keskustasta.

Vuosien 1980 ja 2012 välisten muutosten voi arvioida kertovan muuttoliikkeen suunnan syitä. Esimerkiksi edellisen laman aikaan 90-luvun alussa laski nuorten ikäluokkien muuttoa kaupunkiin ja muuttoliike suuntautui Helsingistä pois päin.

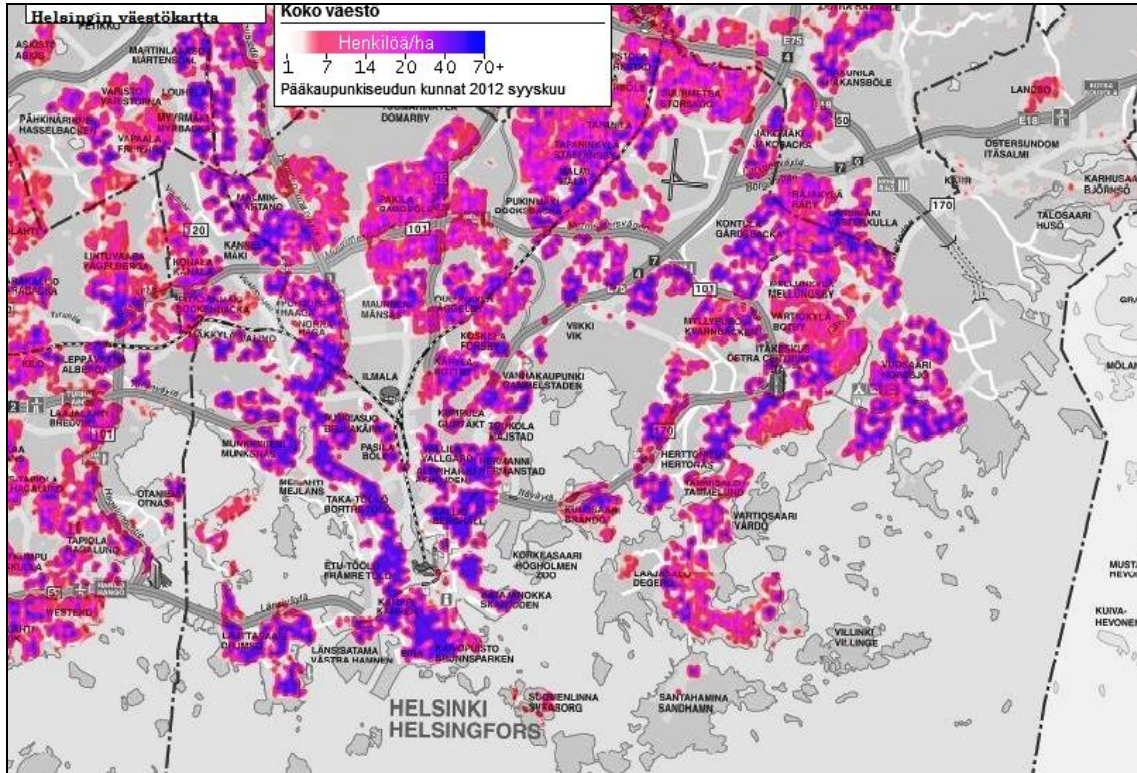
Kuva kertoo myös siitä, että innokkaimmat muuttajat ovat 30–44-vuotiaat, olipa kyseessä muutto Helsingistä tai Helsingin sisällä. Voitane olettaa, että muuttoliike Helsingin sisälläkin liittyy samanlaiseen trendiin kuin Helsingistä pois muuttavilla saman ikäluo-

kan ihmisillä. Kaupungin keskustasta halutaan muuttaa kauemmas ja rauhallisemmalle pientaloalueelle, jolla oletetaan olevan rauhallisempi elämä jälkikasvulle.



Kuva 5. Muuttaneet iän mukaan vuosina 1980-2012. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2013: 29.)

Kuvan 6. Helsingin väestökartassa näkyy väestön jakautuminen kaupunginosiin iän mukaisesti. Keskusta-alueella väestö on keskimäärin vanhempaa kuin sen ulkopuolella, joka kuvastaa trendiä perheellisten muuttamisesta rauhallisemmille alueille keskustan ulkopuolelle. Kartta kuvastaa myös sitä, että opiskelijoiden ja nuorten asuinalueet sijoituvat ydinkeskustan ulkopuolelle, missä asuinkustannusten voi olettaa olevan pienemmät kuin kaupungin keskusta-alueilla.



Kuva 6. Helsingin väestötiheys ikäluokittain (Helsingin karttatietopalvelu 2013.)

3.3. Asuntojen hinta: vertailua suurempiin asuntoihin Helsingissä sekä pieniin asuntoihin muissa suurissa kaupungeissa

Tutkimusongelmani oli määrittellä ovatko asunnot kalliita ja jos ovat, niin suhteessa mihin. Asumisen hinta on toki aina suhteellinen kunkin yksilön tulotasoon eli siihen miten on varaa asua.

Asuntojen hinnat vaihtelevat kaupunginosittain. Kalleimmat asunnot löytyvät kantakaupungin kaupunginosista. Kallein myyty yksio Helsingissä löytyy Punavuoresta (460 700 euroa) ja kallein kaksio puolestaan Ullanlinnasta (892 000 euroa), jotka molemmat ovat aivan keskustan tuntumassa Etelä-Helsingissä. Kahdestakymmenestä kalleimmasta asunnosta 70 prosenttia sijoittuukin juuri Etelä-Helsingin merellisiin kaupunginosiin. Vuokra-asuntojen kalleimmat löytyvät Etu-Töölöstä (1 182 euroa/kuukaudessa/1h ja 1940 euroa/kuukaudessa/2h), joka myös on muutaman minuutin kävelymatkan päässä

Helsingin päärautatieasemasta. Halvimmat asunnot puolestaan löytyvät Vuosaaresta, Vallilasta, Torkkelinmäeltä ja Kannelmäestä.

Kun kalleimpia ja halvimpia asuntoja verrataan toisiinsa, voidaan havaita, että sijainti on keskeisin tekijä asunnon hinnan määrittäjänä. Poikkeuksena toki ovat Torkkelinmäki ja Puu-Vallila, jotka sijaitsevat verrattain lähellä keskustaa, mutta toisaalta kaupunginosien asuntojen edullisuutta selittänee hyvin pieni koko, joka on molemmissa tapauksissa alle 15 neliometriä, jolloin keskineliöhinnat selittävät asunnon hintaa paremmin.

Laskelmien ja kuvien tiedot olen kerännyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tietokannasta vuoden 2012 kolmen viimeisen vuosineljänneksen ja vuoden 2013 ensimmäisen vuosineljänneksen asuntojen myyntitietojen ja vuokralle annettujen asuntojen tietojen pohjalta. Keskihintoja laskiessani olen jättänyt kalleimmat myyntihinnat huomioimatta, jotta ne eivät vääristäisi tilastoja. Kyseessä on ollut loft-tyyppisiä yksiöitä, joiden huonemäärä on yksi, mutta joissa kuitenkin tavanomaisesti on kolmion tai neljän verran asumistilaa, mikä selittää niiden miljoonaluokan hinnat.

Olen verrannut Helsingin asuntojen keskihintoja muihin suomalaisiin suurkaupunkeihin että toisaalta myös muutamaaan eurooppalaiseen pääkaupunkiin. Ensimmäiset valitsin niiden koon perusteella. Jälkimmäisissä käytin kahta valintakriteeriä – ensinnä valitsin kaksi pohjoismaista pääkaupunkia ja sen lisäksi valitsin kaksi kalliina pidettyä metropolia. Näin pyrin osoittamaan mihin Helsingin asuntojen hinnat asettuvat eurooppalaisessa kontekstissaan.

Omistusasunnot

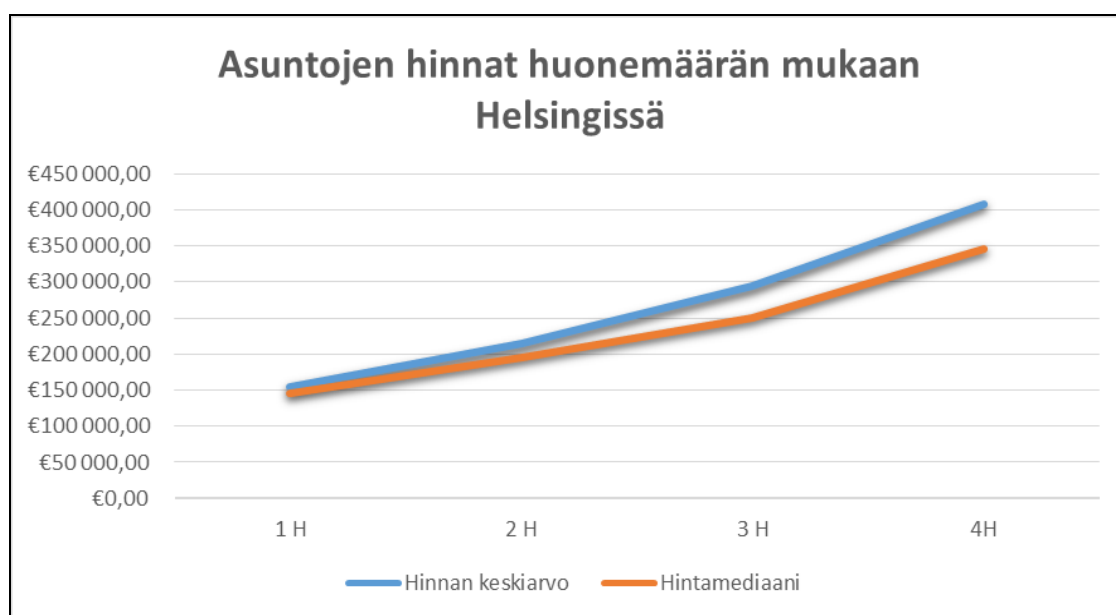
Taulukossa 2. esitän yksiöiden ja kaksioiden keskihintoja huonemäärän mukaan. Hinnan keskiarvo ja mediaani poikkeavat toisistaan jonkin verran, vaikka suurimmat poikkeamat ovatkin aineistosta poistettu. Yläkvartaalin hinnat nostavat keskiarvon mediaania korkeammaksi. Kuitenkin keskiarvo ja mediaani ovat siinä määrin lähellä toisiaan, että olen uskaltanut käyttää keskiarvoa myöhemmissäkin laskelmissa. Keskineliöhinta

ja neliömediaani poikkeavat toisistaan kuitenkin hyvin vähän. Myöhemmät kuvaajat olen koontanut molempien lukujen mukaan.

Taulukko 2. Pienten asuntojen keskihinnat 4/2012-3/2013 välisenä aikana Helsingissä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

	1 huoneen asunto	2 huoneen asunto
Hinnan keskiarvo	155 092,85 €	213 631,14 €
Hintamediaani	145 000,00 €	195 000,00 €
Keskineliöhinta	5 021,62 €	4 125,24 €
Neliömediaani	4 933,00 €	4 046,00 €

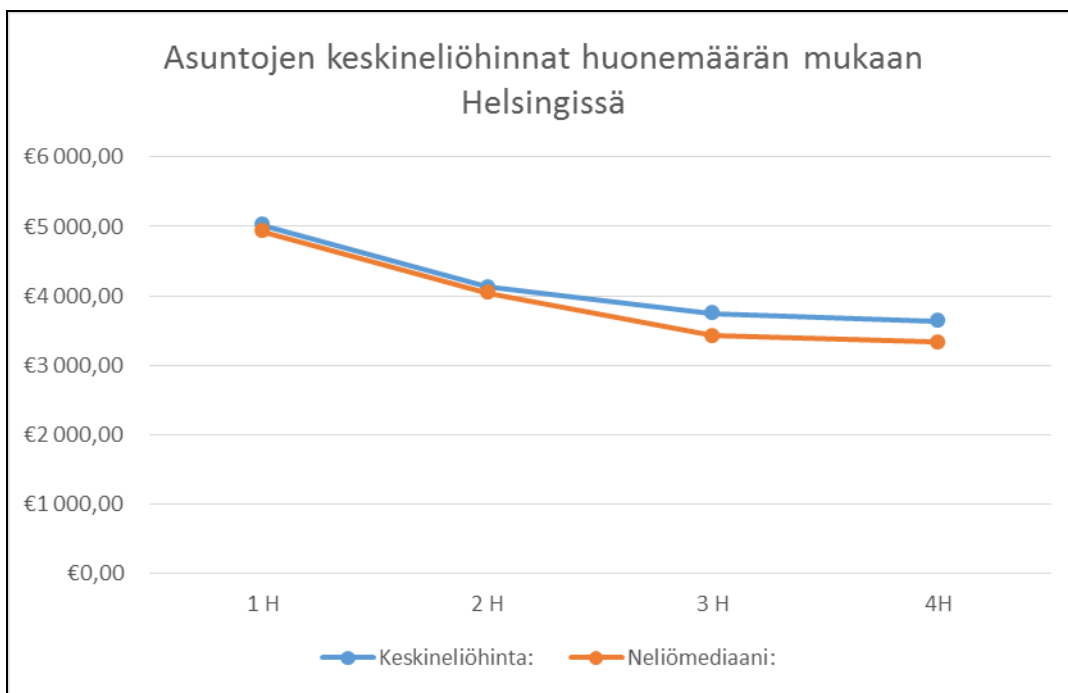
Kuvassa 7 on esitetty asuntojen hinnan keskiarvon ja mediaanin sekä huonemäärän välistä yhteyttä. Suurempien perheasuntojen keskihinta poikkeaa mediaanista enemmän kuin yksiöiden ja kaksioiden hinta. Kuitenkin niiden osalta oli mielekästä jättää nämä luvut laskelmiin, koska poikkeamat eivät olleet niinkään yksittäisiä.



Kuva 7. Asuntojen hinta huonemäärän mukaan Helsingissä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

Keskineliöhintojen vertailu kuvassa 8. osoittaa puolestaan paremmin kuinka pienemmät asunnot ovat suhteellisesti kalliimpia Helsingissä kuin suuremmat asunnot. Neliöhinta laskee mitä suuremmasta asunnosta on kyse. Tämä kuvastaa osaltaan pienten asuntojen korkeaa hintaa.

Kun Helsingin omistusasuntojen keskihintoja verrataan kuvassa 8. muiden Suomen suurimpien kaupunkien asuntojen keskihintoihin, tulee näkyväksi kuinka hinnat Helsingissä ovat kalliimmat.



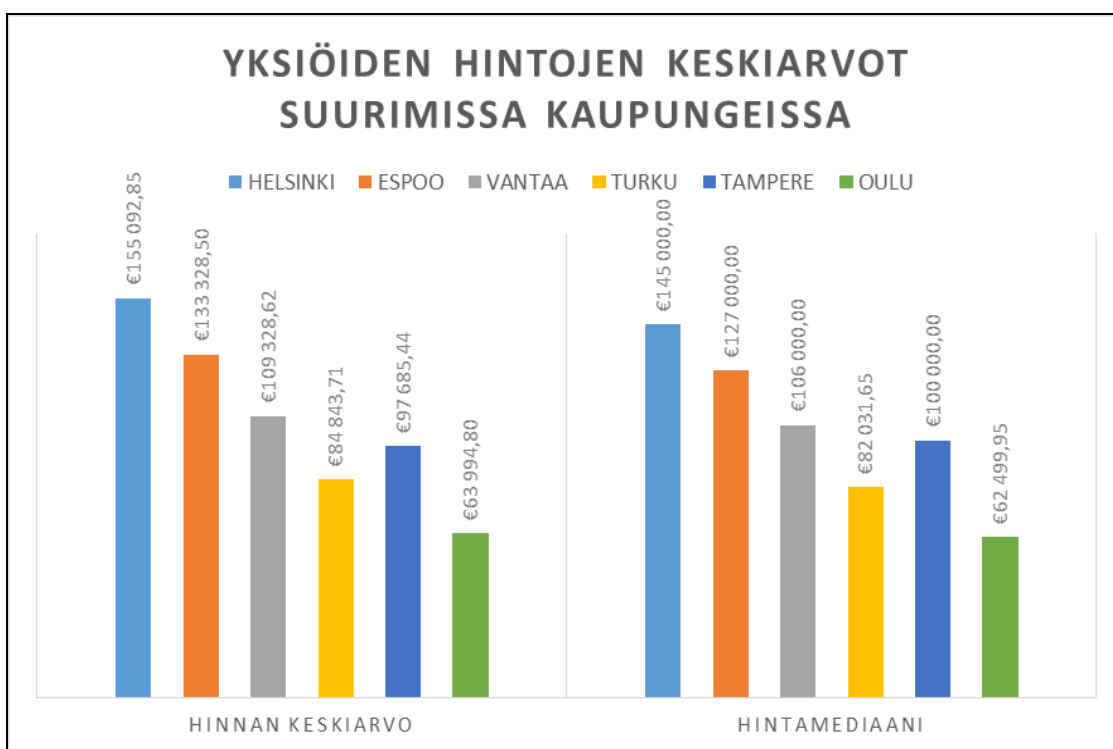
Kuva 8. Huoneiden keskineliöhinta huonemäärän mukaan Helsingissä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

Otetaan vielä avuksi muutama esimerkkikotitalous. Yhdessä asuva perhe tai pariskunta voi käytännössä lunastaa lainoillaan enemmän tilaa henkilöä kohti kuin yksinasuva, joka joutuu tinkimään sekä tilasta että työmatkan pituudesta, mahdollisesti ilman omaa tahtoaan.

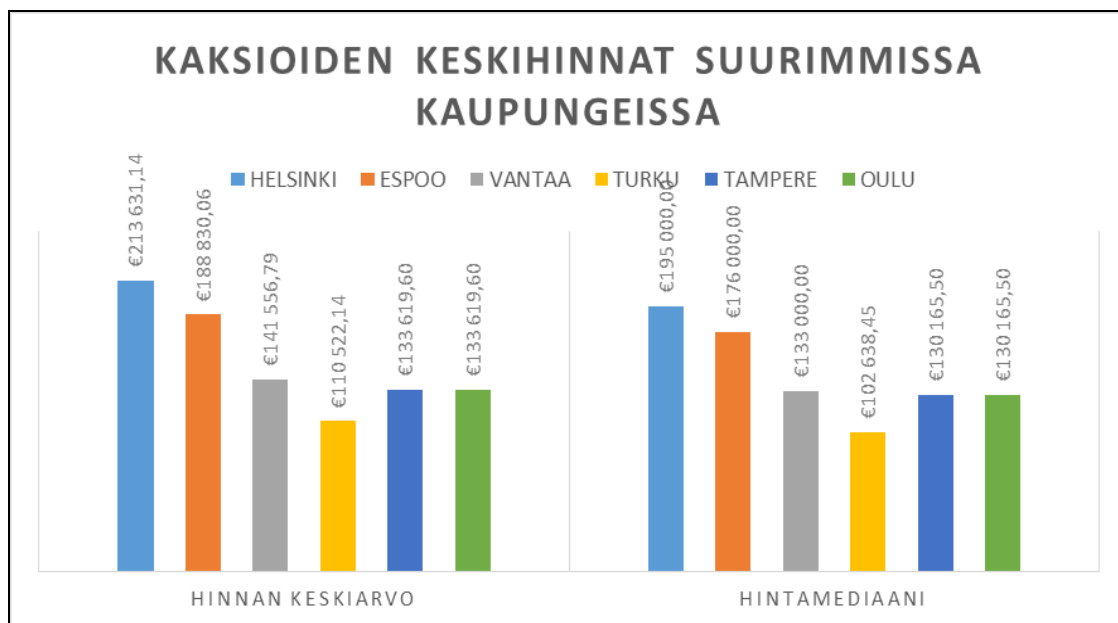
Liitetään vielä esimerkkiin asuntolainan lyhennyksen kustannukset. Nämä kuukausieräolettamat olen laskenut OP-Pohjolan asuntolainalaskurilla 20 vuoden laina-ajalla. Yksin

asuvan kuukausieräksi tulee näin lainaa maksettavaksi 734 euroa. Perhe ja pariskunta puolestaan maksavat kumpikin asuntolainaansa 656 euroa kuussa. (OP-Pohjola 2013.) Kuukausittaisiin asumiskustannuksiin on laskettava lisäksi vastike, joka vaihtelee yhtiöittäin. Toki tässäkin tilanteessa useammalle maksajalle jakautuu pienemmät kustannukset vastikkeesta.

Halvimmillaan asunnot ovat kuvien 9 ja 10 mukaan Oulussa ja kalleimmillaan Helsingissä. Merkillepantavaa kuitenkin on, että myös Espoossa ja Vantaalla pienet asunnot ovat selkeästi kalliimmassa hintaluokassa kuin muissa suurissa kaupungeissa.



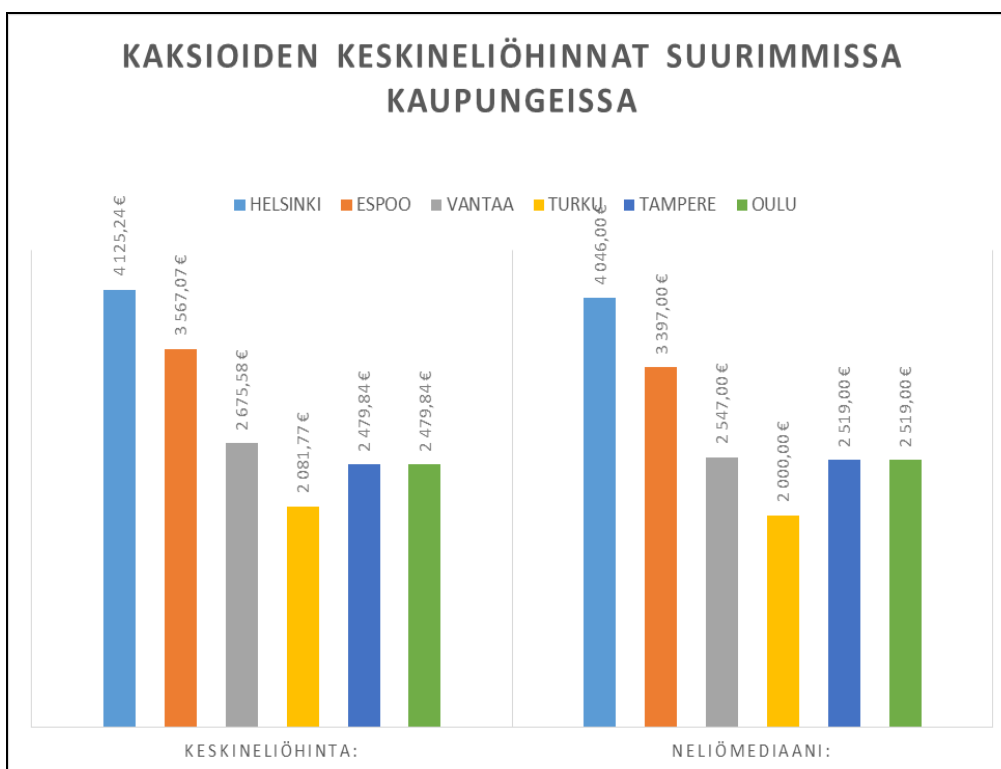
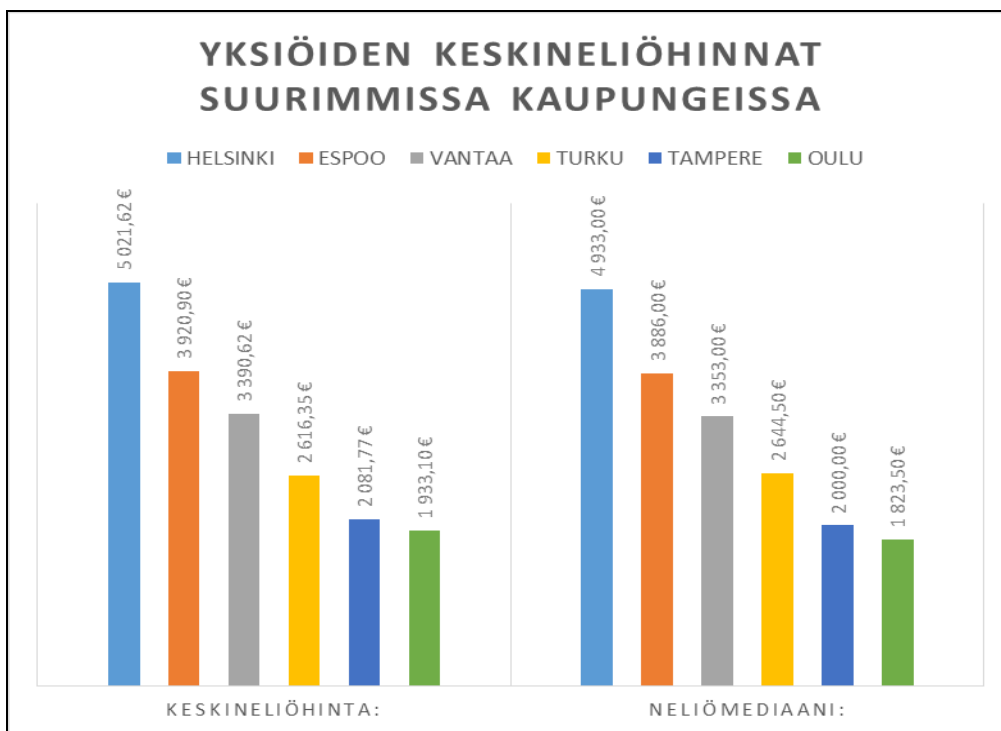
Kuva 9. Yksiöiden keskihinnat suurimmissa kaupungeissa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)



Kuva 10. Kaksioden keskineliöhinnat suurimmissa kaupungeissa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

Pienten asuntojen keskineliöhintojen erot kuvaavat asuntojen hintojen vaihtelua suurimmissa kaupungeissa, kuten kuvasta 11 voidaan havaita. Suurimpia neliövuokria maksetaan Helsingissä verrattuna muihin Suomen suurimpiin kaupunkeihin. Karkeasti voisi sanoa, että asuminen pienissä asunnoissa on sitä halvempaa mitä kauempana Helsingin keskustasta asutaan.

Pienten asuntojen hintojen vertaileminen suurempiin asuntoihin Helsingissä tai pienten asuntojen hintoihin muissa Suomen suurissa kaupungeissa nostaa esiin kysymyksen ensiasunnon ostajien epätasa-arvoisesta tilanteesta kyseisillä asuntomarkkinoilla. Yksin ensiasuntoa ostava on helposti heikommassa asemassa kuin vaikkapa perheellinen, koska on yksin asuntoa hankkimassa, korkeammilla keskineliöhinnoilla ja lisäksi mahdollisesti vieläpä työuran alkuvaiheessa, jolloin tulot harvemmin ovat saman suuruisia kuin vanhemmalla polvella. Nykyisessä tilanteessa varmasti usean nuoren asunnonosto vaikeutuisi, jos asuntoa ostaessa vaadittaisi Norjan ja Ruotsin tapaan lakisääteinen omarahoitusosuus.



Kuva 11. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliöhinnat suurimmissa kaupungeissa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013b.)

Vuokra-asunnot

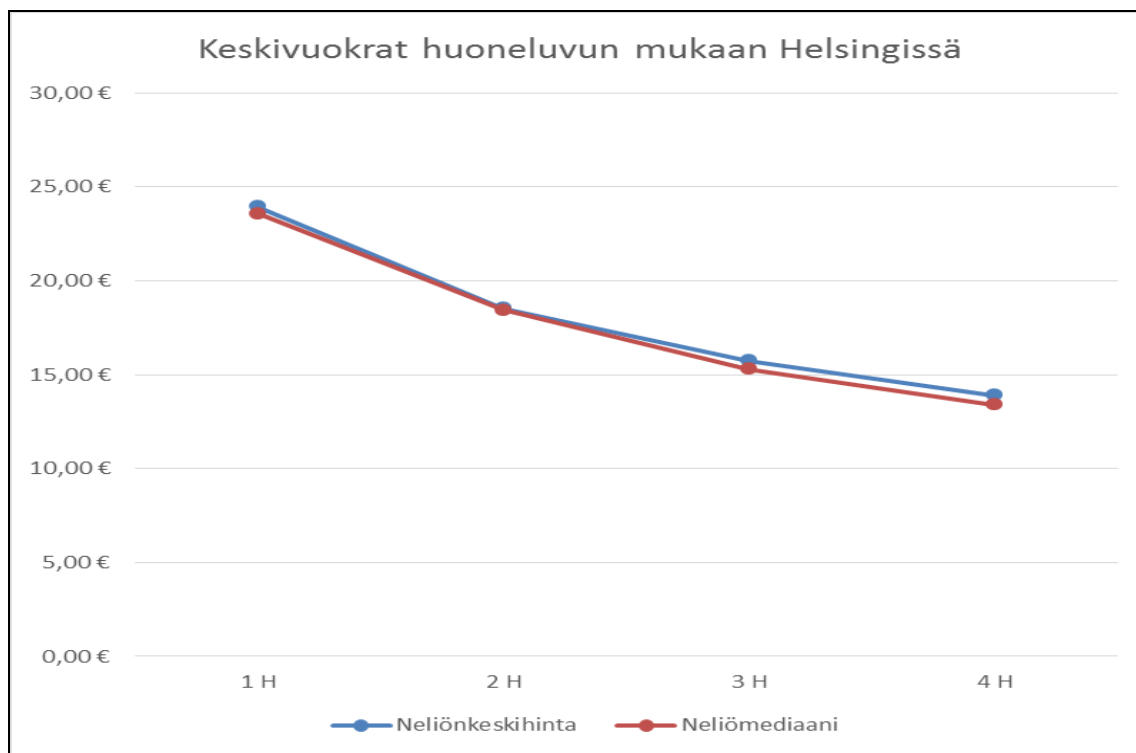
Yksiöiden vuokrien variaatio kulkee 383 eurosta aina 1182 euroon viime vuonna vuokralle annetuissa asunnoissa. Vuokralle annettujen asuntojen kuukausivuokrat vaihtelevat huomattavasti pienemmällä skaalalla, 562 eurosta 1940 euroon. Merkillepantavaa on, että yksiöiden ja kaksioiden keskihinta poikkeavat toisistaan vain hiukan reilun sadan euron verran.

Taulukossa 3. olen kuvannut pienten asuntojen keskivuokria Helsingissä. Yksiöiden ja kaksioiden vuokrien keskihinnan välillä on vain 110 euron ero, mutta kun mediaania vertaillaan, on ero jo reilumpi 130 euron suuruinen. Tilanne kuitenkin kuvastaa sitä miten pienimmistä yksiöistä maksetaan suhteellisesti suurempia vuokria.

Taulukko 3. Yksiöiden ja kaksioiden vuokrien keskihinta ja mediaani Helsingissä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a.)

	1 H	2 H
Vuokrien kuukausikeskiarvo	730,44 €	840,27 €
Vuokramediaani	727,00 €	860,00 €

Kuvan 11. mukaan pienten asuntojen vuokria vertailtaessa suurempiin asuntoihin huomionarvoista on se, että keskiluvut nousevat varsin vähän huoneluvun noustessa. Vuokrien keskineliöhinnoissa sama trendi näkyy. Keskineliöhinnan ero yksiön ja neliön välillä on räikeät kymmenen euroa.



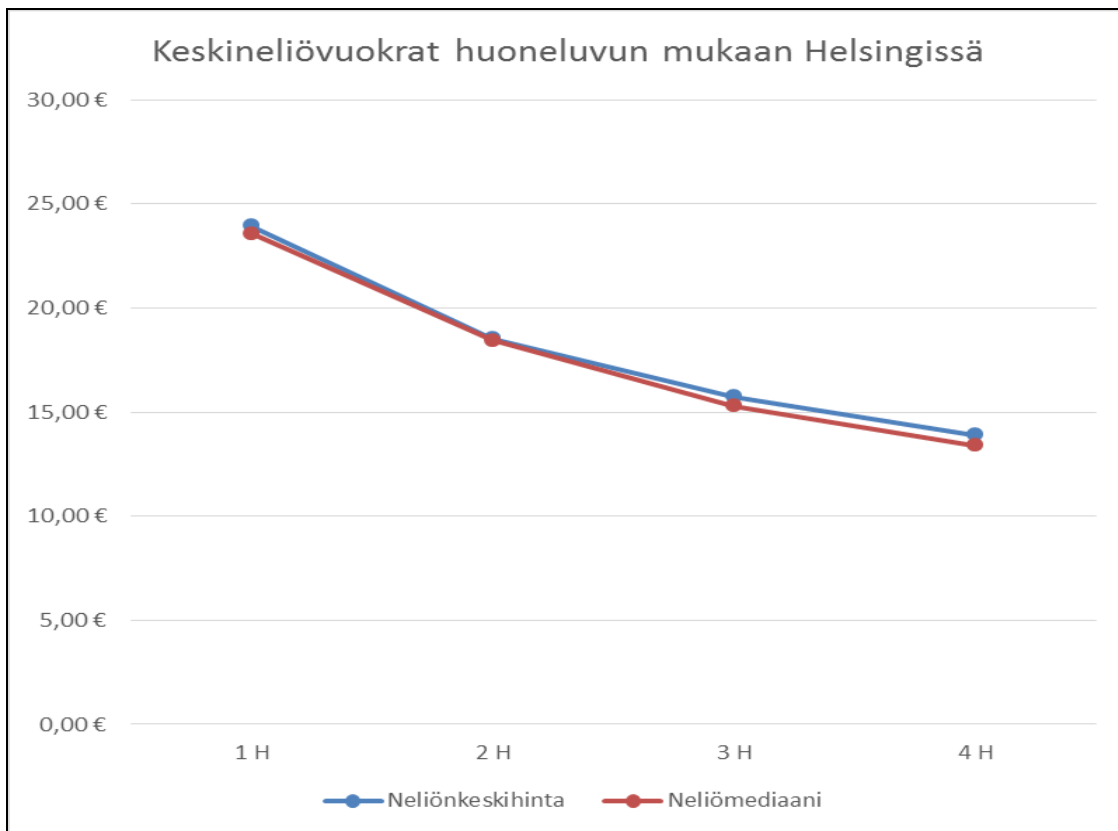
Kuva 12. Keskivuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä. (Asumisen rahoitus- ja kehityskeskus 2013a.)

Taulukossa 4. on kuvattuna pienten asuntojen keskineliövuokrat asunnon huoneluvun mukaan. Jo taulukosta tulee hyvin esiin, miten rajusti neliövuokra laskee liki puoleen asunnoissa, joissa on neljä huonetta. Asuntojen vuokrien keskineliöhinnat ovat siinä määrin lähellä toisiaan, että kumpaa hyvänsä niistä voi käyttää vertailun kohtana.

Taulukko 4. Keskineliövuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013.)

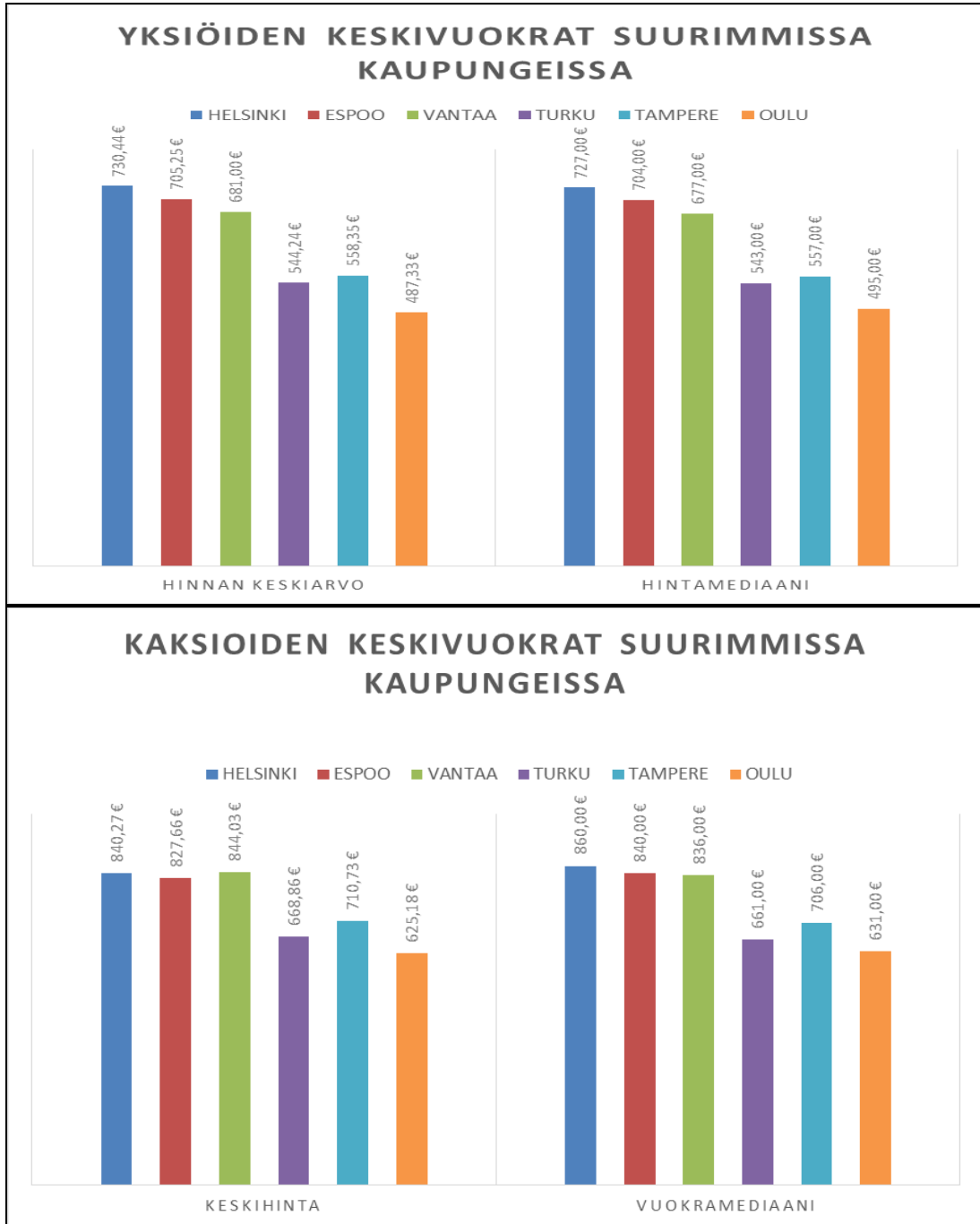
	1 H	2 H	3 H	4 H
Neliönkeskihinta	23,96 €	18,53 €	15,75 €	13,91 €
Neliömediaani	23,59 €	18,45 €	15,29 €	13,41 €

Kuvassa 13 näkyy sama tilanne graafisessa muodossa. Kuva osoittaa niin ikään hyvin sen miten voimakkaasti keskineliövuokra laskee huoneiden määrän lisääntyessä.



Kuva 13. Keskineliövuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013.)

Kuvassa 14 puolestaan Helsingin pienten asuntojen keskivuokrat ja keskineliövuokrat vertautuvat keskenään. Näissä kuvista tulee hyvin ilmi, että pienen asunnon vuokraaminenkin on selkeästi kalliimpaa Helsingissä kuin muissa Suomen suurissa kaupungeissa.

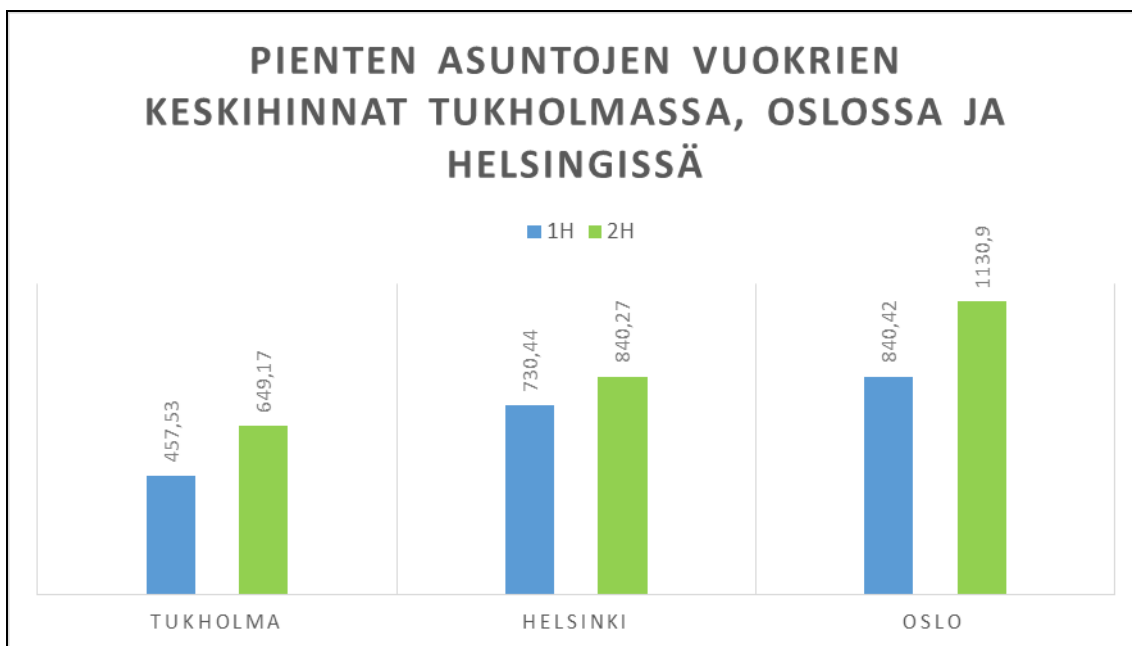


Kuva 14. Yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokrat suurimmissa kaupungeissa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013.)

Karkeasti voisikin arvioida, että pienen asunnon vuokraaminen on sitä halvempaa, mitä kauempana Helsingin keskustasta asuu. Toisaalta vuokrien vertailussa voisi arvioida myös, että suhteellisesti halvempaa on asua suuremmassa asunnossa vuokralla. Suurempien asuntojen osalta vuokrissa näkyy varmasti myös se, että niiden myyntihinnat ovat jo laskeneet, toisin kuin pienten asuntojen. Asuntojen myyntihinnat kun kuitenkin vaikuttavat vuokriinkin.

Helsingin asuntojen hintojen korkeuden määrittelyssä koin tarpeelliseksi verrata hintoja myös muutamaa muuhun pohjoismaiseen kaupunkiin. Tukholma valikoitui vertailuuni naapurimaan pääkaupunkina ja Oslo puolestaan, koska se on asukasluvultaan samaa luokkaa kuin Helsinki. Valuuttojen muuntamiseen käytin Forex-pankin valuuttamuuntajia (Forex 2013). Vertailukelpoista tilastotietoa ei ollut mahdollista saada omistusasunnoista, sillä Ruotsissa ja Norjassa asuntojen hinnoista julkaistaan hieman erilaista tietoa. Samoin ajanjaksot vertailussa ovat hiukan toisistaan poikkeavia, koska tarkkailujaksot eri maiden välillä poikkeavat toisistaan. Tämän vuoksi Helsingin osalta olen käyttänyt samaa ajanjaksoa kuin edeltävissä tilastoissa, Oslon osalta luvut ovat vuodelta 2012 ja Tukholman 2011. Viitteellisinä arvoina nämä kuitenkin kelvannee vertailuun, kun ajallinen vaihtelu on suhteellisen pieni ja eniten poikkeava markkinat (Tukholma) ovat korkeasti säädeltyjä.

Kuvassa 15 näkyy tämä vertailu. Näyttäisi siltä, että pienten asuntojen vuokrat olisivat huomattavasti pienempiä Tukholmassa kuin Helsingissä ja Oslolla. Suurin ero vuokrissa on Oslon ja Tukholman vuokrissa. Kuitenkin myös Helsingin vuokrataso näyttää huomattavasti kalliimpana kuin Tukholman.



Kuva 15. Pienten asuntojen vuokrien keskihinnat Tukholmassa, Helsingissä ja Oslolla. (Suomen virallinen tilasto 2013; Statistik sentralbyrå 2013; Statistiska centralbyrån 2013.)

Tässä vertailussa on kuitenkin huomioitava Ruotsin tiukka vuokrasääntely (Helsingin Sanomat 2010.) ja Norjassa puolestaan tulotaso on Euroopan korkeimpien joukossa (Tilastokeskus 2013). Käytännössä esimerkiksi Tukholmassa voi asuntojonot muodostua hyvin pitkiksi, koska omistusasunnon vuokrallepano ei ole vapaata samaan tapaan kuin Suomessa. Tilastot eivät kuitenkaan välttämättä kerro todellisia hintoja, sillä vuokraa maksetaan säännellyn päälle pimeänä asunnon omistajalle. Muutoinkin vuokra-asuntosääntely on aiheuttanut keplottelua, kuten asuntojen välittänen tuttaville ohi jonojen ja niin edelleen (Helsingin Sanomat 2010). Ruotsin hallituksella on kuitenkin ollut tavoitteena purkaa sääntelyä, koska erityisesti suurissa kaupungeissa sääntelyn vuoksi on samaan aikaan tyhjiä asuntoja, joita ei ole saanut vuokrata, mutta toisaalta kova asuntopula (Suomen virallinen tilasto 2012). Oslon osalta olisi laskettava Suomen ja Norjan tulotason vaihtelu ennen kuin lukuja voidaan täydellisesti verrata. Näiden lukujen valossa voidaan vain veikata, että Oslolla asuntojen hinnat ovat markkinamekanismin vuoksi yhtäläillä kalliimmat kuin muualla Norjassa kuten Helsingissäkin.

3.4. Markkinamekanismi asuntojen hinnan selittäjänä

Kuten aiemmin totesin, markkinamekanismin mukaisesti hinta nousee, kun kysyntä lisääntyy. Kun nyt on tullut todetuksi, että pienten asuntojen hinnat ja vuokrat ovat korkealla, voisi päätellä sen johtuvan siitä, että halukkaita ottajia pienille asunnoille on enemmän kuin tarjontaa on. Tätä olen seuraavassa pyrkinyt todistamaan.

Helsingissä asuu verrattain paljon lapsettomia pariskuntia. Yhteensä avoliitossa tai avioliitossa elää 75 798 paria, joilla ei ole lapsia. Lapsettomia pareja Helsingissä oli 31 prosenttia vuonna 2012 (Helsingin tietokeskus 2013: 19). Tilasto ei kerro onko luvuissa huomioitu samaa sukupuolta olevat pariskunnat, jolloin on mahdollista, että lapsettomia pariskuntien osuus on vieläkin suurempi kuin nyt ilmoitettu.

Niin ikään naimattomien määrä Helsingissä oli kasvussa vuonna 2012 (Helsingin kaupungin tietokeskus 2013: 7). Nämä luvut kertovat yhä kasvavasta sinkku- ja dinkkutalouksien kasvusta Helsingissä ja toisaalta kuvaavat pienten asuntojen kysyntää ja sen yhä jatkuvaa kasvua.

Taulukosta 5 tulee ilmi, että Helsingissä yhden ja kahden hengen talouksien määrä on yli puolta lukumäärältään suurempi kuin seuraavaksi suurimman sinkku- ja dinkkutalouksien kaupungista Tampereesta. Suhteellisesti kuitenkin eniten yhden ja kahden hengen talouksia on Turussa ja Tampereella. Oulun alue on viimeisten kuntaliitosten siinä määrin laaja, että se oli mielekästä jättää ulkopuolelle vertailusta, sillä se olisi vääristänyt seuraavia korrelaatiolaskelmia liiaksi.

Taulukko 5 osoittaa myös, että yhden ja kahden hengen talouksien osuus on Espoossa ja Vantaalla selkeästi pienempi kuin muissa suurimmissa kaupungeissa. Samaa kielii Helsingin tietokeskuksen vuoden 2012 väestötilastot, joiden mukaan perheellistyttäessä muutetaan erityisesti Espooseen ja Vantaalle (Helsingin kaupungin tietokeskus 2013: 13). Muuttajista 57 prosenttia jää Uudenmaan alueelle, mikä tekee poismuuttomatkoista lyhempiä kuin mitä Helsinkiin muuttajien muuttomatkat ovat keskimäärin. Toisaalta turkulaisten yhden ja kahden hengen talouksien osuus kaikista kuntalaisista viittäisi sii-

hen, ettei talouksien määrä ole selittävä muuttuja asuntojen hintojen korkeutta pohdittaessa.

Taulukko 5. Yhden ja kahden hengen talouksien määrä suurimmissa kaupungeissa (Suomen virallinen tilasto 2013.)

Kaupunki	Yhden ja kahden hengen talouksien määrä	Kaupungin asukasluku	Yhden ja kahden hengen talouksien määrä %
<i>Helsinki</i>	247652	603968	41
Tampere	92653	217824	43
Turku	80493	180225	45
Espoo	75844	256824	30
Vantaa	66559	205312	32

Myöskään pienten asuntojen kannan vertailu Tampereella ja Helsingissä ei tuottanut toivottua tulosta. Itse asiassa Tampereella oli vähemmän pieniä asuntoja suhteessa sinkku- ja dinkkitalouksien määrään. Kuitenkin pienten asuntojen hinnat ovat huomattavasti huokeammat Tampereella kuin Helsingissä.

Niinpä markkinamekanismin toimintaa kuvaamaan laskin Helsingin, Turun, Tampereen, Espoon ja Vantaan yhden ja kahden hengen talouksien, yksin tai kaksin asuvien ja asuntojen hintojen välistä korrelaatiokertoimen. Oulun jätin edellä mainitusta syystä pois laskelmistani. Laskelmissani olen käyttänyt Pearsonin korrelaatiokerrointa, joka osoittaa onko muuttujien välillä lineaarinen riippuvuussuhde. Tuloksen ollessa välillä $-0,85$ - 1 , voidaan puhua voimakkaasti selittävästä riippuvuussuhteesta muuttujien välillä. (Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto 2013.) Laskelmissani olen käyttänyt ceteris paribukseksi (apuolettamana), että kysyntää osoittaa yksiöiden ja kaksioiden määrän suhde yksin ja kaksin asuvien määrään.

Kun käytin ristiintaulukoinnissa kaikkien viiden kaupungin muuttujia, sain tulokseksi $\sim 0,07$. Verrattaessa talouksien lukumäärän suhdetta yksin ja kaksin asuvien määrän korrelaatiota asuntojen hintaan kaikissa viidessä kaupungissa ei siis voi sanoa lineaarista riippuvuussuhdetta olevan. Näin ollen testasin korrelaatiota poistaen vertailusta Espoon ja Vantaan, joiden sinkku- ja dinkkutalouksien osuus on selvästi muihin verrattuna pienempi. (Suomen virallinen tilasto 2013, Kuntaliitto 2013, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013.)

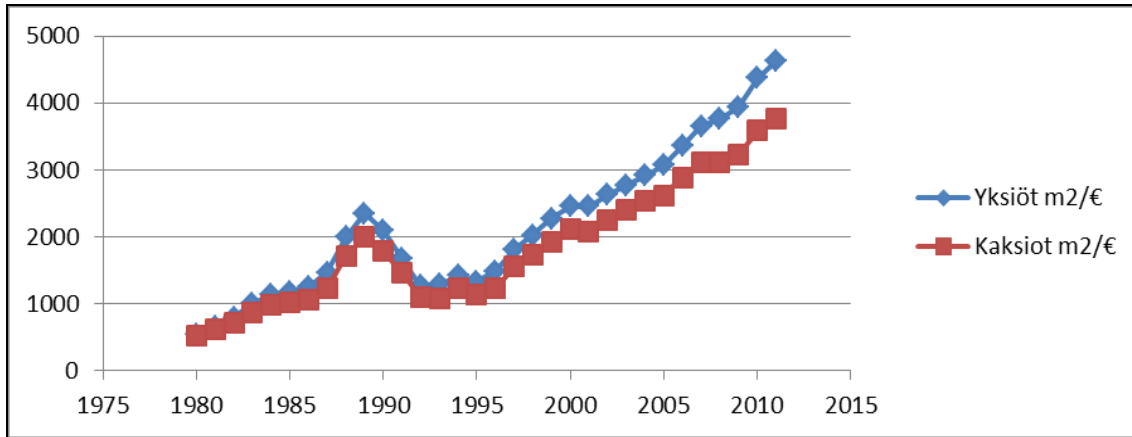
Tällä kertaa tulos oli $-0,996$, joka puolestaan osoittaa hyvin voimakkaasti lineaarisen riippuvuussuhteen asuntojen hinnan ja kysynnän välillä (EMT). Pienten asuntojen hinta siis nousee, kun niiden kysyntä kasvaa.

Olettamani Espoon ja Vantaan tietojen vaikutusta tuloksen vääristämisen osalta testasin vielä siten, että valitsin kolme olettamani mukaan kaupunkimaisinta kaupunginosaa Espoosta Tampereen, Helsingin ja Turun rinnalle. Espoosta käytin, koska siellä oli suhteellisesti vähiten yhden ja kahden hengen talouksia. Näin teoriani testaukseen valikoituivat Leppävaara, Matinkylä ja Tapiola. Tuloksissa yli $\pm 0,5$ päästään sekä Tapiolan että Leppävaaran osalta, kun taas Matinkylän osalta selitysaste jää $0,28$:an. (EMT.)

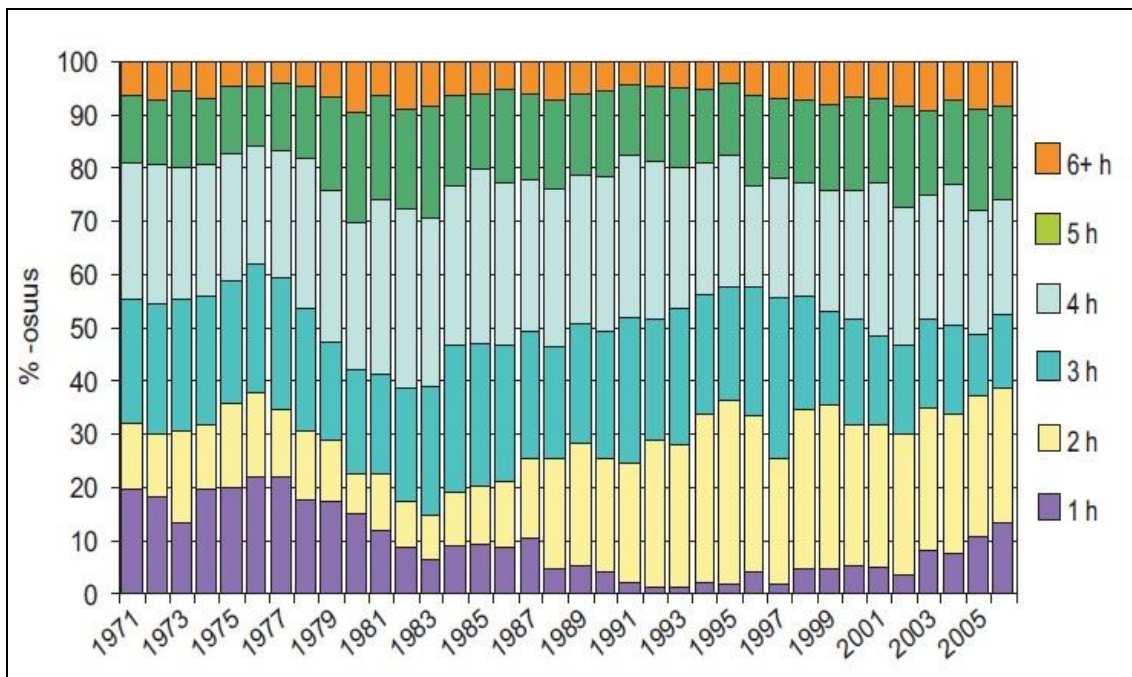
Samaa tarinaa kertoo hintojen ja asuntokannan kasvukehityksen vertailu. Kuvissa 16–19 olen pyrkinyt kuvaamaan sitä, miten vuosikymmenten saatossa Helsingissä pienten asuntojen kanta on kehittynyt, mutta ei ole pystynyt vastaamaan kuitenkaan hintojen valossa tarjontaan. Kun näissä kuvissa olevia verrataan toisiinsa voidaan havaita, että 2000-luvulla asuntotuotanto on pienentynyt, on myös asuntojen hinnat lähteneet nousuun. Näyttäisi siltä, että vaikka pieniä asuntoja on ryhdytty 90-luvun jälkeen rakentamaan suhteellisesti enemmän, ei sillä ole pystytty vastaamaan kysyntään.

Viimeisten vuosien osalta pienten asuntojen määrän prosentuaalinen kehitys on ollut vain muutaman prosentin luokkaa. Vuoden 2008 taantuma näkyy luvuissa asuntojen määrän kasvun kehityksen suunnan kääntymisenä negatiiviseksi. Samoin kävi myös pienten asuntojen hintojen. Valitsin kuitenkin pidemmän ajanjakson tilaston asuntojen hinnoista, josta näkyy pienten asuntojen hintojen kasvava trendi, joka on jatkunut jo pi-

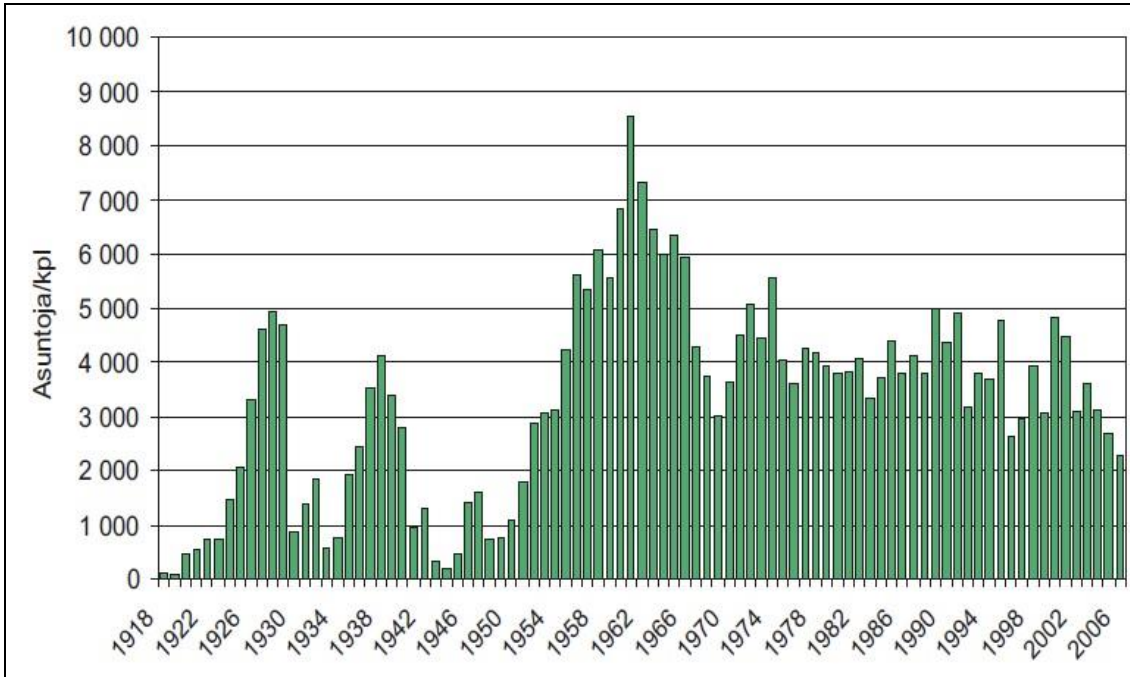
demmän aikaa. Tätä taustaa vasten voi tehdä havainnon, että asuntojen hinta on noussut korkealle, koska tarjontaa ei ole pystytty kasvattamaan samassa suhteessa kuin kysyntää on ollut.



Kuva 16. Pienten asuntojen hintakehitys vuosien 1980-2011 välisenä aikana. (Open Cities 2012.)



Kuva 17. Asuntokannan kehitys huoneluvun mukaan vuosien 1971-2006 välisenä aikana. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2007: 12.)



Kuva 18. Asuntokannan kehitys vuosien 1918-2006 välisenä aikana. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2007: 10.)

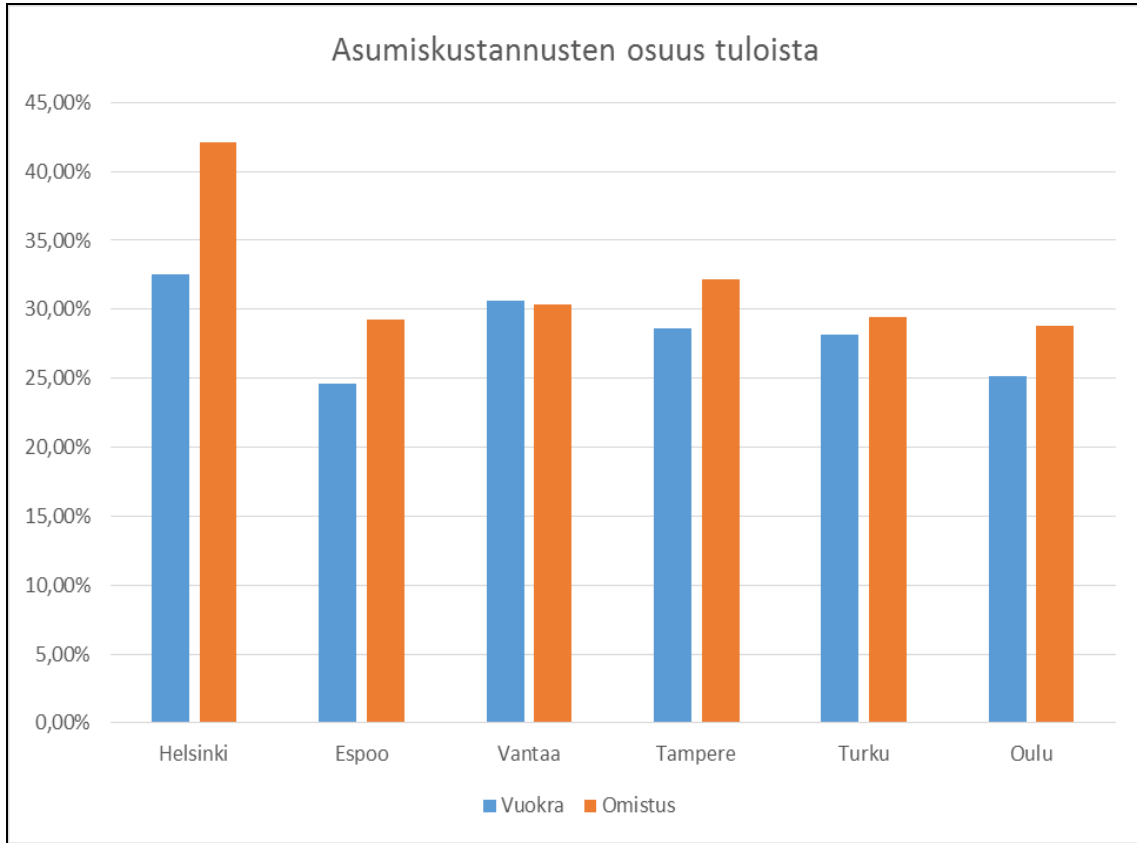


Kuva 19. Pienten asuntojen määrän prosentuaalinen muutos vuosien 2005-2011 -välillä. (Open Cities 2012.)

3.5. Tulotason vaihtelu asuntojen hinnan selittäjänä

Usein sanotaan, että asuntojen hintojen vaihtelu liittyy siihen, että Helsinginseudulla tulotaso on siinä määrin korkeampi, että se on nostanut hintoja. Tätä tilannetta kuvatakseni kokosin suurimpien kaupunkien keskiansiot vuodessa (Mero 2013.) ja vertasin niitä asumiskustannuksiin. Asumiskustannuksiksi laskin aiempien tilastojen pohjalta pienten asuntojen vuokrien ja hintojen keskiarvolla. Omistusasuntojen osalta laskin OP-Pohjolan lainalaskurin (OP-Pohjola 2013.) avulla vuosittaisen lainanlyhennyksen siten, että laina-aika on 25 vuotta ja korkoprosentti on 2,39. Tähän summasin myös kuvitteellisen 200 euron kuukausittaisen yhtiövastikkeen, jotta luku vastaisi mahdollisimman hyvin todellisuutta. Kuitenkin tämä tilasto on lähinnä viitteellinen, mutta antaa kuvaa asumisen kustannusten osuudesta tuloihin nähden.

Kuvan 20 kaaviosta käy ilmi, että Helsinginseudulla asumiskustannukset ovat suhteellisesti suuremmat kuin muissa suurissa kaupungeissa. Helsingin osuutta verrattuna Espooseen ja Vantaaseen selittää se, että suurempi osuus kaupungin asukkaista on pientuloisia, kuten opiskelijoita. Elinkaarimalli selittää myös sitä, että keskusta-alueelta muutetaan kauemmas lähiöihin, kun varallisuus kasvaa ja on mahdollisuus maksaa asumisesta enemmän. Merkillepantavaa on kuitenkin, etteivät tulot pienene samassa suhteessa pääkaupunkiseudun ulkopuolelle muutettaessa, kuten usein väitetään.



Kuva 20. Asumiskustannusten osuus tuloista suurimmissa kaupungeissa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013a&b; Suomen virallinen tilasto 2013; OP-Pohjola 2013.)

Asumiskustannukset ovat tällä hetkellä suuremmat vuokra-asunnoissa asuvilla kuin omistusasujilla. Talouden elpymisen myötä kuitenkin tilanne tasaantuu, kun asuntolainojen korot nousevat. Korkojen nousu vaikuttaa myös vuokriin, mutta ajan myötä omistusasuntojen asumiskustannukset kirivät kasvua tasalle. Pääkaupunkiseudun suurempiin kustannuksiin vaikuttaa myös se, että korjauskustannukset ovat noin puolta kalliimmat kuin muualla Suomessa. (Pellervon taloustutkimus 2013).

Pellervon taloustutkimus arvioi myös, että asumiskustannusten nousu on seurausta markkinamekanismin mukaisesti siitä, ettei asuntoja ole kysyntään nähden riittävästi (Pellervon taloustutkimus 2013).

3.6. Asuntojen tarve, korkean hinnan ja puutteen seurauksia Helsingissä

VTT:n laskelmien mukaan Suomeen tulisi maahanmuuton ja nykyisen asuntokannan pienenemisen vuoksi rakentaa seuraavan 20 vuoden aikana 480 000 – 550 000 uutta asuntoa. Suomen houkuttelevuus maahanmuuttajien näkökulmasta pitkälti ratkaisee mille tasolle tämä tarve asettuu. Saman tutkimuksen mukaisesti Helsingissä on suurin tarve uusille asunnoille. Seutukunnan asunnontarve vuoteen 2030 asti on kolmekymmentäseitsemän prosenttia koko Manner-Suomen asuntotuotannon tarpeesta. Kaikkiaan tämä tarkoittaa 179 000 – 206 000 asuntoa. (Helsingin seudun ympäristöpalvelut 2013: 20.)

Asuntojen puutteella ja sen myötä seuraavalla asumiskustannusten korkeudella on seurauksensa. Pahimmin se iskee pienituloisiin; nuoriin, opiskelijoihin, työttömiin tai muutoin heikommassa sosiaaliekonomisessa asemassa oleviin.

Vaikka Helsingin opiskelija-asuntosäätiön jono olikin syksyn 2013 alussa kymmenen prosenttia edellisvuotta pienempi (Pekonen 2013.), joutuu seudun korkeakoulut tarjoamaan osalle opiskelijoistaan aluksi hätämajoitusta opintojen alkuvaiheeseen (Aalto yliopiston ylioppilaskunta 2013.)

Pahimmassa tapauksessa asunnon puute voi johtaa asunnottomuuteen. Asunnottomia ovat maahanmuuttajien vastaanottokeskusten asukkaat, asunnottomien asuntoloiden asukkaat, tuttavien luona asuvat, turvakoteihin paenneet ja kaduilla majailevat. Pitkäaikaisasunnottomuuteen liittyy usein psykososiaalisia ongelmia, kuten päidenongelmat (Asunto ensin ry 2013.) Yhden hengen talouksia oli vuoden 2011 marraskuussa 7606 kappaletta ja perheitä 423 kappaletta. Ensimmäisten määrä oli edellisen vuoden lukemista laskenut kymmenen prosenttia, mutta asunnottomien perheiden määrä oli kasvanut kaksikymmentä prosenttia. Vaikka asunnottomuus kokonaisuudessaan on vähentynyt, on pääkaupunkiseudulla kuitenkin asunnottomien määrä ollut kasvussa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2012: 2.)

4. OPPIMISKAHVILA PIENTEN ASUNTOJEN PUUTTEESTA JA KORKEASTA HINNASTA

Edellä esitin löytämiäni vastauksia tutkimuskysymyksiini tilastojen valossa. Kuitenkin tilastot selittävät ainoastaan sen ovatko asuntojen hinnat ja vuokrat korkealla Helsingissä ja toisaalta selittävät vain mekanismin ilmiön taustalla. Edelleen on löytymättä vastaus kysymyksiini siitä, mistä tarjonnan eli pienten asuntojen puute johtuu.

Niinpä päätin lähteä etsimään vastauksia asiantuntijahaastatteluun. Tästä suunnitelmasta kuitenkin luovuin, koska sain mahdollisuuden esitellä tämän tutkielman tilasto-osuuden tuloksia Nuoret Asujat Stadissa ry:n Asuntofoorumissa, ja jonka suunnitteluun pääsin mukaan alusta alkaen. Sain idean, että olisi sääli, jos Asuntofoorumin ryhmätyötulokset eivät tulisi kootuksi tähän tutkielmaan. Paikalla kuitenkin oli hyvä määrä asumisen asiantuntijoita.

Alkuun pohdin, että tämän kattauksen lisäksi olisin haastatellut rakennuttajan edustajaa, mutta tulin kuitenkin lopulta toisiin aatoksiin. Tämä ratkaisu liittyi siihen, että aivan vuoden aluksi osallistuin Vaasassa Nordean järjestämään Asuntofoorumiin. Tuossa tilaisuudessa puhujana oli Lemminkäisen toimitusjohtaja Timo Kohtamäki. Hänen analyysinsä asuntojen hinnannoususta ja sen syistä oli hyvin samansuuntaiset kuin mitä marraskuisen seminaarin osanottajat olivat asiasta mieltä. Toki näkökulma oli täysin erilainen – siinä missä tammikuun Asuntofoorumi iloitsi asuntojen edelleen jatkuvasta hintojen noususta, oli tunnelma marraskuisessa tapahtumassa täysin toinen. (Nordea Vaasa 2013.) Joten päätin, että Nuoret asujat Stadissa ry:n seminaarin tulokset ovat riittävät vastaamaan tutkimuskysymyksiini.

4.1. Mikä on oppimiskahvila?

Oppimiskahvilasta käytetään myös suomenkielessä yleisesti termejä World Café ja Learning Café. Tarkoituksena tässä oppimisen menetelmässä on, että ryhmän osallistujille tarjotaan mahdollisimman tasa-arvoiset mahdollisuudet osallistua keskusteluun ja

mielipiteen muodostukseen. Oppimiskahvilassa tavoitteena on tuoda kollektiivinen älykkyys esiin ja näin synnyttää uusia ajatuksia sekä kehitysideoita. Keskustelussa tärkeintä on konsensusukseen pyrkiminen ja yhteisen mielipiteen saavuttaminen. (Hämeen ammattikorkeakoulu 2013, Lahden ammattikorkeakoulu 2013, Innokylä 2013.)

Oppimiskahvila on ideointimenetelmänä varsin yksinkertainen. Oppimiskahvilassa keskitytään yhden tai muutaman ongelman ratkaisemiseen. Menetelmää voidaan käyttää, kun ryhmässä on vähintään kaksitoista jäsentä tai enemmän. Aluksi jakaudutaan pienempiin ryhmiin pöytäkunnittain. Ryhmätyöskentelyn edetessä ryhmät kiertävät pöydästä toiseen ja ryhmille avautuu mahdollisuus pohtia edellisten ryhmien tuotoksia jälleen uudesta näkökulmasta.

Oppimiskahvilaa voi pitää myös eräänlaisena sovelluksena fokusryhmähaastattelumenetelmästä. Niitä käytetään usein kvantitatiivisten menetelmien yhteydessä tai erikseen. Fokusryhmähaastatteluilla voidaan edeltää kvantitatiivista tutkimusta, jolloin tutkija saa taustatukea tutkittavien sanaston ja ajattelutapojen oppimiseen. Fokusryhmää voidaan toisaalta käyttää myös tiedonkeruumenetelmien ja -välineiden evaluoimiseen. Kolmas tapa, mitä asuntofoorumien tiedonkeruu edustaa, on käyttää fokusryhmähaastattelua kvantitatiivisen aineiston kanssa. Tällä triangulaatioksikin kutsutulla tavalla voidaan vahvistaa tulosten luotettavuutta ja saada tutkittavasta asiasta monipuolisempi kuva kuin yhdellä tutkimusmenetelmällä. Fokusryhmähaastatteluilla voidaan lisäksi seurata kvantitatiivista tiedonkeruuta, jolloin ne voivat tarjota oivalluksia tulosten tulkintaan. (Tilastokeskus 2011.)

Nuorisoasuntoliiton Helsingin paikallisyhdistys Nasta ry järjesti Asuntofoorumin, jonka tarkoituksena oli tuottaa konkreettisia toimenpideideoita asuntotilanteen parantamiseksi Helsingissä. Foorumin aluksi Nastan toiminnanjohtaja Marja Suuronen kertoi yhdistyksen vuokra-asuntojen hakijoille tehdystä kyselystä, jonka jälkeen kerroin graduni tilastollisista tuloksista. Foorumissa työskenneltiin workshopeissa ja osallistujat jaettiin neljään ryhmään. Jokainen ryhmä keräsi asumiseen liittyviä ongelmia Helsingissä; mistä ne johtuvat ja mitä niille voisi tehdä. Tämän jälkeen jokainen ryhmä listasi kolme kes-

keisintä toimenpidettä asuntotilanteen parantamiseksi Helsingissä. (Marttinen & Suuronen 2013.)

Ennen asuntofoorumia kokoonnuimme kolme kertaa Nastan henkilökunnan kanssa suunnittelemaan seminaarin kulkua ja tiedotusta. Metodiksi ryhmätyöskentelylle valikoitu oppimiskahvilan sovellus, koska siinä oli mahdollista saada parhaiten irti jokaisen osallistujan näkemyksiä. Tavoitteena ryhmätyöskentelyllä oli yhtäältä saada asiantuntijoiden näkemyksiä tutkimusongelmaani. Toisaalta Nastan tavoitteena oli saada omaan vaikuttamistyöhönsä materiaalia, jonka vuoksi ryhmätöistä kerättiin koonti ja ryhmissä täytettiin lomaketta, johon oli määrä kirjata kaikki näkemykset avoimesti, kun taas toiseen lomakkeeseen ryhmät kirjasivat kolme tärkeintä parannusehdotusta pienten asuntojen hintojen alaspäin viemiselle.

Tilaisuus aloitettiin asiantuntijaluennolla, jonka materiaali oli kerätty tämän tutkielman tilasto-osuudesta. Luennon jälkeen käytiin ensin keskustelua vapaamuotoisesti teemoista, jotka oli tullut esiin. Tarkemmin keskusteluja käyn läpi seuraavassa kappaleessa.

Ryhmien keskusteluille oli varattu tunti. Lyhyen ajan ja pienen osallistujamäärän vuoksi ryhmille ei asetettu erillisiä näkökulmia tai pöytäseurueille eri teemoja pohdittavaksi. Nastalla oli aiempia hyviä kokemuksia siitä, että oppimiskahvilasta saataisiin näin irti mahdollisimman paljon tuotoksia kyseisessä ajassa, mikä pitikin paikkansa.

Ryhmätöiden jälkeen ryhmät esittelivät omat pohdintansa ja nostivat kolme tärkeintä esiin noussutta teemaa keskusteluistaan. Näiden jälkeen käytiin vielä keskustelua, jota jatkettiin myös cocktail-tilaisuudessa seminaarin jälkeen.

Seuraavassa olen käynyt läpi oppimiskahvilan kulkua ja kuinka sovelsimme asuntofoorumien ryhmätyöskentelyssä.

Ennakkoon olimme Nastan työntekijöiden kanssa valmistelleet tilan siten, että jokaiselle ryhmälle oli oma pöytä. Tämän lisäksi olimme valmistelleet jokaiselle ryhmälle kahdenlaisia lomakkeita. Toisessa näistä piti määritellä pieniin asuntoihin ja asumiseen liittyviä

ongelmia, kuvata näitä ongelmia ja viimeisenä kohtana oli tarjota ratkaisua. Toinen lomake puolestaan oli varattu ryhmän kolmelle tärkeimmälle ehdotukselle parannuksista Helsingin pienten asuntojen tilanteen suhteen.

Nuoret asujat Stadissa ry:n henkilökunta kävi ryhmätyöskentelyn kulun läpi osallistujille. Kuten mainitsin edellä, olimme valmistelleet kysymykset ennakkoon. Kuitenkin lomakkeissa oli jätetty ryhmille vapaata tilaa kommentoida lomakkeissa haluamiaan asioita. Pyrkimyksenämme oli, että kysymyksenasettelu jätettäisiin siinä määrin avoimeksi, että uusia ja innovatiivisia ajatuksia todella nousisi esiin.

Ryhmiiin jakauduttiin siten, että seminaaritalan aulaan asetettiin Suomen kartan mukaisesti läänit. Kunkin osallistujan oli määrä mennä seisomaan sen läänin viereen kuin mistä on kotoisin tai mistä kokee olevansa kotoisin. Tämän jälkeen muodostettiin ryhmät siten että Keski-Suomi, Pohjois-Suomi ja Itä-Suomi muodostivat yhteisen ryhmän, Etelä-Suomi ja Länsi-Suomi omansa. Lisäksi Etelä-Suomesta ja Länsi-Suomesta muodostettiin yksi ylimääräinen ryhmä, sillä ne olivat kaksi suurinta ryhmää.

Tehtävän asettelussa emme asettaneet vaatimusta puheenjohtajan tai sihteerin valinnasta. Kuitenkin käytännössä ryhmässä valikoitui sihteerit, jotka kirjasivat muistiin keskustelussa esiin nousseita ideoita.

Keskustelun käynnistykseen ei asetettu erillistä kysymystä, vaan siinä tehtävässä toimi alustus, jonka olin pitänyt aiemmin. Keskustelun aikana ryhmät kirjoittivat kaikki esiin nousseet ajatukset lomakkeisiinsa. Keskustelun aikana kiertäessämme pöytäryhmissä, havaitsimme, että kaikki osallistujat ottivat osaa innokkaasti keskusteluun, vaikka erillistä puheenjohtajaa ryhmässä ei ollut tästä huolehtimassa.

Oppimiskahvilaan käytetty aika oli varsin rajallinen, jonka vuoksi ei ollut mahdollista kiertää useampaa pöytää tai käsitellä teemoja useammasta näkökulmasta. Pöydissä käytettyjen keskustelujen jälkeen kukin ryhmä esitteli omia tuloksiaan läpi ja sen jälkeen käytiin keskustelua kaikkien osallistujien kanssa.

Menetelmän käyttöön liittyi nähdäkseni muutamia ongelmia. Ensinnäkin keskustelu olisi varmasti ollut hedelmällisempää, jos osanottajia olisi ollut useampia paikalla ja ryhmiä olisi voinut olla keskustelemassa useampia. Samoin aika olisi voinut varata keskusteluille enemmänkin. Jos nämä kaksi kohtaa olisivat toteutuneet, olisi ollut mahdollista ottaa käyttöön roolipelin elementtejä. Roolipelissä ryhmät olisivat voineet asettua eri rooleihin pohtimaan ongelmia ja ratkaisuja. Näin olisi mahdollisesti saatu lisää ideoita tilanteen ratkaisemiseksi, mutta toisaalta se olisi voinut lisätä myös eri toimijoiden välistä ymmärrystä eri näkökannoista pienten asuntojen puutteeseen ja tilanteeseen.

Kuitenkin pro gradu –tutkielmani kannalta esiin nousi paljon selittäviä tekijöitä asuntojen puutteelle, joita käsittelen myöhemmin tässä luvussa. Keskusteluissa nousi kuitenkin esiin myös jo tilastoissani esiintynyt syy hintojen nousemiselle. Tästä oltiin hyvin yksimielisiä – pienten asuntojen hinnat ovat nousseet, koska niitä on liian vähän tarjolla halukkaille. Menetelmänä oppimiskahvila tuotti siis hyvin aiemmin esitettyjä tilastoja tukevaa materiaalia ja toimii mielestäni näin ollen hyvänä tukena aiheen käsittelyssä.

4.2. Asuntofoorumin järjestäjät ja osallistujat

Nuoret asujat Stadissa ry.

Päivän järjestäjänä toimi Nuoret asujat Stadissa ry. Tämän yhdistyksen toiminnan tavoitteena on kohentaa nuorten asuinoloja Helsingissä sekä tuoda nuorisoasumista tutuksi. Nasta ry. antaa neuvoa asumiseen liittyvissä asioissa ja järjestää asukkaalleen tapahtumia. Yhdistyksen rahoittajina toimivat Helsingin kaupunki ja Raha-automaattiyhdistys. Sen toiminnassa on mukana Nuorisoasuntoliiton ja Alkuasunnot Oy:n asukkaita, poliittisia nuorisojärjestöjä sekä pääkaupunkiseudun nuorten asioista kiinnostuneita tahoja. Nuoret asujat Stadissa ry kuuluu Nuorisoasuntojen liittoon ja on mukana NAL Palvelut Oy:ssä, joka myy tuettua asumista. (Nuoret asujat Stadissa ry. 2013).

Kutsutut ja sen pohjalta osallistujat valikoituivat pääasiallisesti Nastan asiantuntijaverkoston pohjalta.

Nuorisoasuntoliitto

Nuorisoasuntoliiton toiminnan keskiössä on tuottaa vuokra-asuntoja työssä käyville ja työelämään hakeutuville 18–29 -vuotiaille nuorille. Nuorisoasuntoja rakentuu alueille, joilla kysyntä on suurinta. Käytännössä siis nuorisoasuntoja rakennetaan suurimpiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Asuntoja rakennettaessa pyritään myös huomioimaan mahdollisimman hyvin nuorten tarpeet varustelua ja kokoa valittaessa. Nuorisoasuntoliiton asuntotuotanto on yhtiötetty Alkuasunnot Osakeyhtiöön. Mukana tässä yhtiössä on myös osa Nuorisoasuntoliiton paikallisyhdistyksistä. Asuntoja Nuorisoasuntoliitolla oli vuonna 2013 kaikkiaan yli 3100, jotka ovat jakautuneet 30 eri paikkakunnalle. Asuntojen rakentamista tuetaan korkotukilainoituksella sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusenerityisryhmien investointiavustuksella ja Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustuksella. (Nuorisoasuntoliitto 2013b.)

Itsenäistyminen ja vanhempien luota omaan kotiin muuttaminen vaatii toisinaan muuta kuin kohtuullisen vuokran. NAL pyrkii toiminnallaan varmistamaan, että nuorisoasuntojen asukkailla on riittämiin tietoa, osallistumismahdollisuuksia ja neuvontaa tarjolla – tarvittaessa myös räätälöityä tukea omillaan asumiseen. (Nuorisoasuntoliitto 2013a.)

Hyvinkään nuorisoasuntoyhdistys ry.

Hyvinkään nuorisoasuntoyhdistys on Nastan tapaan Nuorisoasuntoliiton paikallisyhdistys, jonka toiminnan tavoitteena on nuorten asumisolojen parantaminen ja elämänhallinnan kehittäminen. Tarkoituksena on kartoittaa vaihtoehtoja itsenäistymisvaiheessa oleville nuorille tarkoitettujen asuntojen määrän lisäämiseksi sekä tukea nuorten omaehtoista toimintaa elinolosuhteidensa kohentamiseksi. (Hyvinkään nuorisoasuntoyhdistys 2013.)

Y-Säätiö

Y-säätiö perustettiin 1985, jolloin Suomessa oli liki 20 000 asunnotonta. Näistä valtaosa (95 prosenttia) oli yhden hengen kotitalouksia ja yhdeksän kymmenestä oli miehiä. Pe-

rustetun säätiön toiminnan lähtökohtana oli tuolloin hankkia näille asunnottomille asuntoja vapailta markkinoilta, jo olemassa olevasta asuntokannasta. (Y-säätiö 2013.)

Asunto-osakkeiden hankinta on edelleen Y-säätiön toiminnassa tärkeässä roolissa. Tätä tehtävää hoidetaan Raha-automaattiyhdistyksen tuella. Sen lisäksi 2000-luvun säätiö on aloittanut uudisrakentamisen. Y-säätiö on rakennuttanut asuntoja paikallisiin tarpeisiin esim. mielenterveyskuntoutujille ja päihdeongelmallisille. Niin ikään Y-säätiö rahoittaa rakennushankkeensa korkotukilainoilla ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n erityisryhmien investointiavustuksella ja Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustuksella. (Y-säätiö 2013.)

Nykyisellään säätiön tehtävänä on myös ”terveyden sekä vanhus-, invalidi- ja muun sosiaalihuollon tukemiseksi toimia ihmisarvoisten asuntojen saamiseksi asuntovaikeuksissa oleville normaaliin tai lähes normaaliin itsenäiseen asumiseen kykeneville ihmisille.” (Y-säätiö 2013.)

Sininauha-Asunnot asumispalvelusäätiö

Sininauha-Asunnot asumispalvelusäätiö (entinen Sininauhasäätiö) on osa Sininauhaliitto-konsernia. Sen tehtävät liittyvät ensisijaisesti tuettuun asumiseen. Säätiö on perustettu 1957 kristillisellä arvopohjalla toimiva yleishyödyllinen säätiö. Säätiön varallisuuspohja on luotu lahjoitusvaroin ja Sininauhaliitto on asettanut sen tehtäväksi päihdeongelmaisten asumislähtöisten palveluiden kehittämisen. (Sininauha-asunnot 2013.)

S-Asunnot

S-Asunnot Oy tarjoaa vuokra-asuntoja (Ässäkoteja) neljällä paikkakunnalla: Helsingissä, Espoossa, Hyvinkäällä ja Tampereella. Kaikki kohteet näissä kaupungeissa on rakennettu valtion korkotuella ja asukasvalinnassa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjeita varallisuusrajoista ja asunnon tarpeen kiireellisyydestä. Toiminnallaan S-asunnot ei tavoittele voittoa. (S-Asunnot 2013.)

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö - Hoas

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sai alkunsa, kun Helsingin seudun 16 opiskelijajärjestöä kokosivat yhteistuumin pienen pääoman ja ottivat pankkilainaa tavoitteenaan tarjota seudun opiskelijoille kohtuuhintaista vuokra-asumista vuodesta 1969 alkaen. Nykyisellään Helsingin opiskelija-asuntosäätiön liikevaihto on 60 miljoonaa euroa ja asuntojakin on kaikkiaan yhdeksän tuhatta. Kaikkiaan näissä asunnoissa asuu 18 000 opiskelijaa, joista neljännes on kansainvälisiä opiskelijoita ja vuosittain Helsingin opiskelija-asuntosäätiö tekee uusia vuokrasopimuksia 10 000 kappaletta. (Helsingin opiskelija-asuntosäätiö 2013.)

Näin ollen säätiö vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja pääkaupunkiseudulla peruskoulunsa käyneille, päätoimisesti tutkintoaan suorittaville opiskelijoille. Vaatimuksena on myös opiskelupaikka Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa tai Vantaalla. Uudisrakennuskohteita on vuosina 2012–2013 valmistunut Helsingin Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Ruskeasuolle ja Espoon keskukseen. Näiden lisäksi Helsingin opiskelija-asuntosäätiöllä on rakenteilla yksi uusi kohde Helsingin Hermanniin. Investointinsa Helsingin opiskelija-asuntosäätiö pyrkii rahoittamaan valtion takaamalla korkotukilainoituksella. (Helsingin opiskelija-asuntosäätiö 2013.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja toimii ympäristöministeriön hallinnonalalla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusten tarkoituksena on myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä tukia, avustuksia ja takauksia. Sen tehtävänä on myös valvoa ARA-asuntokannan käyttöä ja toimia asian tuntijana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvissä kysymyksissä sekä tuottaa näihin liittyvää tietoa. Toiminnan periaatteena Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusella on: jokaisella on oikeus hyvään asumiseen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2013c.)

Suomen ylioppilaskuntien liitto ry

Suomen ylioppilaskuntien liitto edustaa 135 000 yliopistojen perus- ja jatkotutkinto-opiskelijaa jäsentensä, ylioppilaskuntien, kautta. Suomen ylioppilaskuntien liiton vaiku-

tustyön tärkeimmät osa-alueet ovat koulutus- ja sosiaalipolitiikka sekä kansainvälinen toiminta. Suomen ylioppilaskuntien liitto toimiikin opiskelijoiden edunvalvojana valtakunnallisella tasolla näitä koskevissa kysymyksissä. (Suomen ylioppilaskuntien liitto 2013b.)

Asuntokysymykset nousivat Suomen ylioppilaskuntien liiton agendalle sodan loppuvuosina, sillä asuntopula oli tuohon aikaan huutava. 50-luvulla perustetussa Ylioppilaspalvelussa oli myös paikkansa opiskelijoiden asunnonvälitykselle. Yksi merkittävimmistä päätöksistä tehtiin Suomen ylioppilaskuntien liiton liittokokouksessa vuonna 1969, jonka seurauksena opiskelija- asuntojen tuotantoa ja ylläpitoa hoitamaan perustettiin paikalliset säätiöt tai muut yhteisöt, joiden yhteistyön Suomen ylioppilaskuntien liiton toiminnan alkuvuosina koordinoi. Nykyään tämä yhteistyö tapahtuu Suomen opiskelija-asunnot Oy:n puitteissa, jossa Suomen ylioppilaskuntien liitto on osakkaana. (Suomen ylioppilaskuntien liitto 2013a.)

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta

Helsingin yliopiston ylioppilaskuntaan kuuluvat kaikki ylempää ja alempaa korkeakoulututkintoa suorittavat opiskelijat Helsingin yliopistossa. Näiden lisäksi halutessaan jatko-opiskelijat voivat liittyä ylioppilaskunnan jäseniksi. Kaiken kaikkiaan jäseniä Helsingin yliopiston ylioppilaskunnassa on 28 000, joille ylioppilaskunta tarjoaa jäsenpalveluina neuvontaa, edunvalvontaa sekä jäsenetuja. Ylioppilaskunta tukee myös alaisuudessaan toimivia yhdistyksiä. (Helsingin yliopiston ylioppilaskunta 2013a.)

4.3. Koonti Asuntofoorumin keskusteluista ja oppimiskahvilasta

Seuraavassa olen koonnut asuntofoorumin oppimiskahvilan pohjalta ryhmien tuloksia. Omassa taulukoinnissa olen käyttänyt ainoastaan ensimmäistä kysymyslomaketta, joita ryhmät täyttivät pöydissään. Näin esitykseen on noussut muitakin huomioita ja kommentteja kuin mitä Nastan tavoitteena oli kerätä omaa vaikutustyötään varten.

Foorumin jälkeen kokosimme Marja Suurosen kanssa osanottajille koonnin oppimiskahvilan ryhmätöiden tuloksista ja päivän aikana käydyistä keskusteluista. Tulokset ryhmittelimme samankaltaisuuden perusteella yhdeksäksi ongelmaksi ja niiden alle ratkaisut, joilla tilanteeseen voitaisiin osallistujien mielestä vaikuttaa.

Käytännössä kuitenkin luokittelu on tekninen, eikä teemoja voi erottaa täydellisesti toisistaan kummassakaan, minkä voi havaita taulukosta 6.

Taulukko 6. Koonti asuntopoorumin ryhmien tuloksista. (Asuntopoorumi 2013.)

Kaavoitus on vääränlaista	Kaavoitus keskittyy liikaa suurten ikäluokkien ihanteeseen asumisesta, eikä nuoria sukupolvia kuulla päätöksenteossa.	Kuullaan kaavoituksessa entistä paremmin erityisesti nuorien ikäluokkien näkemyksiä siitä, miten he haluavat asua ja elää.
	Metropolialueella on liian vähän yhteistä kaavoitusta, eikä näin pystytä huomioimaan koko alueen asuntotarpeita.	Lisätään metropolialueen yhteistä kaavoituspolitiikkaa.
	Tontteja ja tilaa rakentamiselle on liian vähän.	Täydennysrakennetaan kaupunkia siellä missä se vielä on mahdollista. Erityisesti tämä koskee Pohjois- ja Itä-Helsingin alueita, mutta myös keskustassa on mahdollista rakentaa ylöspäin sekä muuttaa moottoriteitä kaupunkibulevardeiksi, jolloin asuntorakentamiselle vapautuu tilaa.
	Autoväylät vievät tilaa asuntojen kaavoittamiselta.	
	Yksityisten rakennuttajien toiminta markkinoilla on aika ajoin epäreilua yleishyödyllisiä rakennuttajia kohtaan.	
	Ei ole riittävästi rakennuttajia, jotka olisivat halukkaita rakentamaan vuokra-asuntoja/sosiaalista asuntotuettoa.	”Miten on mahdollista, että yksityiset toimijat tuottavat asuntoja huomattavasti korkeammilla keskineliöhinnoilla kuin yleishyödylliset yhteisöt?”
HUOM! Maksuhäiriömerkinnät yksi syy kasvaneelle asunnon- tarpeelle.		

Rakentamisen normit nostavat asuntojen hintaa	<p>Esteettömyysmääräysten vuoksi jokaiseen pieneenkin asuntoon on rakennettava esim. isokokoiset märkätilat.</p> <p>Liian usein pieniinkin asuntoihin rakennetaan sauna.</p>	<p>Joustetaan pienten asuntojen rakentamisen esteettömyysmääräyksissä.</p> <p>Irrotetaan autopaikan hinta asunnon hinnasta ja tarjotaan mahdollisuus autottomaan asumiseen.</p>
Asumiseen liittyvät asenneongelmat	<p>Usein erit. nuoret ovat tottuneet kodeissaan liian kovaan asumisen standardiin, eivätkä näin ollen halua ottaa vastaan mitä hyvänsä asuntoa.</p> <p>Kodeista ei välttämättä anneta riittäviä eväitä yksin asumiseen.</p> <p>Kimppakämppeä tai soluasumista ei pidetä vakavasti otettavien aikuisien asumismuotona.</p> <p>Vuokraaminen voi olla yksityiselle henkilölle riskialtista. Millä voi varmistua vuokralaisen luotettavuudesta?</p>	<p>Tehdään näkyväksi suomalaisille nuorille miten paljon heikommissa oloissa useat nuoret muualla maailmalla asuvat.</p> <p>Kotien vastuuta lisätään asumisen taitojen kasvattamisessa lisätään.</p> <p>Perustetaan vuokralaisten ja omistajien välissä toimivia yleishyödyllisiä yhteisöjä, joiden tehtävänä on madaltaa vuokraamisen aiheuttamaa riskiä ja toisaalta helpottaa asunnon vuokralle saamista.</p>

Taulukossa 6 teemojen ja koontia hyväksikäyttäen olen kerännyt seuraavan neliportaisen luokittelun. Useimmissa teemoissa on kuitenkin yhtymäkohtia toinen toisiinsa, eikä niitä voi täysin tarkastella erillään. Pienten asuntojen korkean hinnan ja puutteen syyt näyttäytyvät vyyhtenä tai seittinä, jossa kaikki tekijät ovat kytköksissä toinen toisiinsa.

Kohtuuhintaisten asuntojen vähäisyys

Asuntofoorumissa todettiin nykyisellään olevan jo suurempia vuokra-asuntoja (kolmioita, neliöitä tai sitä suurempia) tarjolla. Pieniä kohtuuhintaisia asuntoja sen sijaan koettiin olevan liian vähän, jonka vuoksi niiden hinnat ovat nousseet korkealle. Pienten asuntojen hintojen arvioitiin lähentelevän kokonaisuudessaan suurempien asuntojen hintoja. Muuttovirran suuntautuessa Uudellamaalla erityisesti Helsingin seudulle, mainittiin asuntojen kysynnän kasvaneen luonnollisesti suureksi kaiken kaikkiaan. Tarjonnalla ei ole pystytty osallistujien kokemuksen mukaan vastaamaan alati kasvavaan kysyntään.

Sääntely ja määräykset vaikuttavat asuntorakentamiseen, ja liiallisten määräysten arveltiin nostavan yksittäisenkin asunnon hintaa. Erikseen eräs ryhmistä nosti esiin Kruunu-asuntojen kokeilun, jossa esteettömyysmääräyksistä rakennusmääräysten osalta on voitu joustaa. Tästä kokeilusta useammatkin osallistujatahot odottavat tuloksia, koska näin saadaan tietoa siitä missä määrin kyseiset määräykset nostavat yksittäisen asunnon hintaa.

Keskustelua käytiin myös siitä, että pienten asuntojen vähäisyys johtuu myös asenteista sekä sosiaalisen elämän stereotyyppioista. Sosiaalisena normina asunfoorumissa nostettiin esiin se, että edelleen omistusasuminen eri muodoissaan on paras vaihtoehto. Esiin tuotiin myös se, että aiemmin on korostettu sitä, että asuntokannassa on oltava enemmän perheiden käyttöön koteja kuin pienten talouksien koteja, mikä myös osoittaa sukupolvien välistä eroa. Nykyisen ikäpolven kun ei koettu olevan enää samaan tapaan kotiin kiinnittyneitä kuin heidän vanhempiansa sukupolven, vaan sosiaalisen elämän olevan pääasiallisesti muissa tiloissa kuin kotona. Kaupunkisuunnittelussa korostettiinkin olevan tärkeää muistaa, että tulevaisuudessa myös yhä suurempi joukko vanhempaa sukupolvea tulee asumaan pienissä asunnoissa ja pienissä kotitalouksissa. ”On hämmästyttävää, että Helsingissä on asuntopula, samalla kuin isoja asuntoja on vapaana vuokramarkkinoilla”, todettiin myös osanottajien joukosta.

Yksityisten vuokranantajien asemaa pidettiin osittain heikkona, eikä heillä ole intressiä vuokrata omistusasuntoaan eteenpäin, koska vuokraaminen saattaa olla iso riski omistajalle ja näin asunto saattaa jäädä vuokraamatta kokonaisuudessaan. Vuokralaisen luotettavuudesta varmistuminen miellettiin joissakin tapauksissa olevan hankalaa, kuten myös vuokrasopimuksen irtisanomistilanteet, joissa lukuisista järjestyshäiriötilanteista huolimatta häätöä ei voida tehdä riittävän nopeasti. Näissä tilanteissa arvioitiin korjauskustannusten nousevan suuriksi, kun takuuvuokrat eivät välttämättä riitä niiden kattamiseen.

Ryhmien toimenpide-ehdotukset kohtuuhintaisten asuntojen lisäämiseksi olivat:

- Toimenpiteinä nähdään kysynnän ja tarjonnan kohdentaminen erityisesti kaavoituksen avulla. Asuntoja suunnitellessa niiden muunneltavuus tulee olla tärkeässä asemassa.
- Olemassa olevaa asuntokantaa tulisi voida hyödyntää paremmin. Vanhoista hotelleista voisi tehdä kompakteja pieniä asuntoja. Kyseisiin asuntoihin ei kohdistettaisi jotain tiettyä asukaskantaa, vaan asukkaiden monimuotoisuus olisi mahdollista.
- Ylipäätään ryhmien mukaan tulisi olla tarjolla entistä enemmän erilaisia vaihtoehtoja olemassa olevien asumismuotojen rinnalle (mm. miniasunnot, konttiasuminen, laiva-asuminen, erilaisiin rahoitusmalleihin pohjautuvat vuokra- ja omistusasumisen yhtälöt). Kaupunkirakennetta olisi mahdollista tiivistää erityisesti Pohjois-Helsingin kaupunginosissa, mutta myös keskustassa.
- Toimenpiteinä ryhmät näkevät rakentamisen (turhien) normien purkamisen/vähentämisen. Esimerkiksi autopaikkojen hinnat tulisi erottaa asuntojen hinnoista. Työvoiman turvaamiseksi kannustetaan työpaikkoja hankkimaan työntekijöilleen kohtuuhintaisia työsuhdeasuntoja siten, että asunnossa olisi työsuhteen aikana halvempaa asua, mutta vuokrasuhteen ei olisi pakko päättyä työsopimuksen päättymiseen. Työsuhteen päättyessä esitettiin, että vuokrasopimus voisi jatkua, mutta kalliimmalla vuokralla. Yhtenä toimenpiteenä ryhmät pitävät myös, että asuntojen suurista neliömääristä siirrytään neliöiden tehokäyttöön.

Asuntofoorumissa käytiin keskustelua myös siitä, pitäisikö tarkoituksella tyhjillään pi-dettävistä yksityisistä asunnoista tulla asunnon omistajille jonkinlaisia sanktioita. Jos tällaiseen päädyttäisiin, edellyttää se niin vuokranantajan oikeuksien lisäämistä kuin erilaisia porkkanoita asunnon omistajalle. Ylipäätään yksityistä asuntokantaa olisi osanot-tajien näkemyksen mukaan hyödynnettävä nykyistä paremmin. Porkkanaksi yksityisille asunnonomistajille voisi tarjota verohelpotuksia, esimerkiksi pääomaveron poistoa, jos luovuttaa asuntonsa vuokrattavaksi yleishyödylliselle toimijalle. Lisäksi vuokranantajal-

le voisi olla tarjolla jonkinlainen kotiturva-vakuutus, jolla voisi korvata hankalan vuokralaisen aiheuttamia kuluja.

Kaavoitus on vääränlaista

Isoksi ongelmaksi asuntofoorumissa koettiin, ettei kaavoitusta tehtäessä selvitetä minkälaisia asuntoja asukkaat, asuntoa hankkivat ja potentiaaliset asukkaat haluavat. Asuntojen kaavoitus koettiin vääränlaiseksi ja sen myötä uudistuotantokaan ei vastaa asukkaiden tarpeita. Myös tontteja koettiin olevan liian vähän. Sinänsä Helsingissä todettiin olevan riittämiin tonttimaata, mutta itse asumiseen kaavoitettuna tontteja liian vähän tai ne eivät ole riittävän tehokkaassa käytössä. Autoväylien todettiin vievän runsaasti tilaa suojavyöhykkeineen. Kaavoitusprosessit nähtiin liian pitkinä ja myös valitusmuodollisuuksien vievän liian pitkän ajan, sen sijaan että asuntorakentaminen pystyisi olemaan dynaamisempaa.

Sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa arvioitiin tarvittavan lisää. Esimerkiksi maksuhäiriömerkinnät estävät usein vuokra-asunnon saamisen muualta kuin sosiaalisen asuntotuotannon piiristä. Sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa tekeviä tahoja on kuitenkin liian vähän osanottajien näkemyksen mukaan. Tekijöitä ei yksinkertaisesti koettu löytyvän.

Paremmen kaavoituksen edistämiseksi ryhmät esittivät seuraavia toimenpiteitä:

- Ensinnäkin selvitetään mitä todella asumiselta halutaan, mutta yhtälailla kannustetaan kaupunkilaisia ottamaan kantaa esimerkiksi uuteen yleiskaavaan, joka on nyt visiovaiheessa.
- Kaupunkirakentamista voisi tiivistää entisestään; rakentamalla kaupunkia ylöspäin ja muuttamalla autoväyliä nopeuksiltaan hitaammiksi kaupunkibulevardeiksi, jolloin tilaa vapautuisi asuntorakentamiseen suoja-alueen ollessa pienempi. Yleisesti ottaen kaikki täydennysrakentaminen tulisi nähdä positiivisena asiana. Kaavoituksella pitäisi mahdollistaa nimenomaan pienten asuntojen rakentaminen sekä tehostaa tyhji- en tilojen käyttöä.

- Erittäin tärkeäksi osaksi kaikkea kaavoituspolitiikkaa esitettiin metropolialueen yhtenäistä kehittämistä. Yhteisellä kaavoituksella saataisi edistettyä kaikkia asumisen osa-alueita, kun kaupunkien rajojen merkitys niiden asukkaille hälvenee.
- Toimenpiteinä nähdään rakennuttajakannan monipuolistaminen sekä tarvittavien porkkanoiden tarjoaminen tuotannon lisäämiseksi.

Rakentamisen normit nostavat asuntojen hintaa

Kolmas keskusteluun noussut teema oli rakentamisen normit. Asuntofoorumin keskusteluissa todettiin, että erilaiset rakentamisen normit niin esteettömyyteen, märkätilojen kokoon kuin parkkipaikkoihin ja talon asuntorakenteeseen liittyen tuovat lisäkustannuksia rakentamiselle vaikka kyseinen määräys/asia ei olisi oleellinen kyseisessä talossa.

Ryhmätyöskentelyn pohjalta muutosesityksinä ehdotettiin seuraavaa:

- Toimenpiteinä esitetään samaa kuin aiemmissa teemoissa eli sääntelyn purkamista ja/tai vähentämistä. Sääntelyn ja määräysten tulee olla sovellettavissa tapauskohtaisesti ja kohteen tarkoituksesta riippuen. Autopaikkojen hinnat tulisi erottaa asuntojen hinnoista. Tällä keinolla päästäisiin tiivistämään kaupunkirakennettakin.
- Toisaalta ryhmätyöskentelyssä nousi esiin, että rakennuttamisen valvonnan toivotaan olevan tiukempaa.
- Lisäksi nähtiin tärkeänä, että huomioidaan vaihtoehdot asuntojen varustelutasossa. On hyvä, että on hyvin varusteltuja asuntoja, mutta yhtäläillä kaivataan edullisia rii-suttuja versioita.

Asumiseen liittyvät asenneongelmat

Asuntofoorumin keskusteluissa tuli ilmi, että usea toimija on törmännyt siihen, ettei edes asunnottomille välttämättä kelpaa tarjottu asunto. Yleisellä tasolla osanottajat moitivat sitä, että usein asukkaat ja asunnon etsijät ovat tottuneet liian hyvään ja siihen, että asiat vaan järjestyvät jotenkin tai joku muu hoitaa heidän puolestaan asiat. Niin nuorten kuin vanhempien keskuudessa on vallitsevana asenneilmasto, jossa halutaan koko ajan etsiä ”jotain muuta” ja katsoa, josko nurkan takana olisi tarjolla jotain parempaa, eikä saadusta vuokra-asunnosta välttämättä osata tai haluta pitää kiinni. Vuokralaisten, erityisesti nuorten, asumisentaitoja pidettiin usein riittämättöminä, mikä voi johtaa välinpitämättömyyteen esimerkiksi vuokratilanteissa tai maksuhäiriömerkinnöissä.

Toisaalta asuntofoorumin osallistujien mielestä asenneongelma on osittain sitä, että omistusasuminen on automaattisesti kaikkien suomalaisten unelmana. Omistusasuminen on jopa sosiaalinen normi – kaikkien oletetaan ostavan mahdollisimman nuorena asunnon itselleen. Erityisesti nuorten arveltiin vierastavan tällaista ajattelutapaa ja suosivan jopa omistamattomuutta.

Isojen asuntojen tyhjillään olemista pidettiin harmillisena ilmiönä, sillä niihin voisi muuttaa esimerkiksi halukkaita kaveriporukoita. Kuitenkin kimppa-asumisen käytännöt ja mahdollisuudet ovat siinä määrin vieraita sekä vuokralaisille että vuokranantajille, että liian usein vuokrasuhde jää toiveista huolimatta toteutumatta. Kimppa-asumiseen suhtaudutaan vielä liian epäluuloisesti ja se koetaan riskinä hyödyistään, kuten yhteisöllisyys, huolimatta. Yhtenä ongelmana pidettiin sitä, ettei oikein kenelläkään ole tietoa siitä kuinka paljon kimppa-asumista nykyisellään on. Kimppakämppeä pidettiin kuitenkin yhtenä merkittävimmistä ratkaisuista asumiskulujen pienentämisessä ja asuntopulan poistamisessa. Siksi kimppa-asumisen mahdollisuuksien kartoittamista pidettiin Asuntofoorumissa tärkeänä.

Asenneilmapiiriin laskettiin myös kuuluvaksi asumiseen liittyvä päätöksenteko. Toistaiseksi osallistumismahdollisuuksien arvioitiin olevan liian vähäiset. Asuntofoorumin osallistujien mukaan heidän toimintojensa piirissä tulee usein ilmi, että asukkaat haluui-

sivat olla vaikuttamassa muun muassa siihen, keitä heidän naapuriinsa muuttaa ja ylipäätään vaikuttamaa niin sanotusti oikeisiin asioihin. Yleisesti ottaen Asuntofoorumin osanottajien näkemyksenä oli se, että asuntotuotannosta ja rakentamisen normeista päättävät suuret ikäpolvet ja nuorempien sukupolvien näkemykset jäävät keskustelun ulkopuolelle.

Ryhmät esittivätkin toimenpiteiksi seuraavaa:

- Kimppa-asumisen määrästä, käytänteistä ja mahdollisuuksista tulisi tehdä selvitys Helsingissä. Tarvittaisiin jokin toimija, koordinoiva taho, joka voisi välittää tietoa kyseisestä asumismuodosta sekä saattaa yhteen niin vuokranantajia kuin vuokralaisia.
- Asumistaitojen opettamista pitäisi lisätä jo kotikasvatuksesta lähtien. Kaikki lähtee kotoa, niin ihmiset kuin tavatkin. Vanhemmille ja kasvattajille on painotettava asumistaitojen opettamisen merkitystä. Myös taloudenhallintaa tulee opettaa ja se tulisi saada vahvemmin esille myös peruskoulussa.
- Asenteisiin liittyen myös lähiöissä asumisesta tulisi tuoda esille muitakin kuin negatiivisia mielikuvia ja tarjota lähiöasumista mielenkiintoisena sekä järkevänä vaihtoehtona. Asuinyhteisöjen omassa sekä kunnallisessa päätöksenteossa voidaan huomioida talojen ja asuinalueiden kunnossapito, miljööön parantaminen sekä palveluiden turvaaminen.
- Toimenpiteiksi esitetään myös kannustimia vuokrata omistusasuntoa eteenpäin. Vuokranantajan oikeuksia tulee parantaa, koska lopulta se voi parantaa myös vuokralaisen oikeuksia. Vuokranantajan riskiä vuokrata asuntonsa tulee vähentää (muun muassa kotiturva-vakuutus) ja muiden saman talon asukkaiden ei pitäisi joutua kestämään pitkiä aikoja mahdollista häiriköintiä ja turvattomuutta.
- Asenteiden tasolla kaikki asuminen tulee saada samalle viivalle. Vuokra-asuminen tulee olla yhtä arvostettavaa kuin omistusasumisenkin. Vuokra-asumisen tarjoamia mahdollisuuksia on korostettava.

- Toimenpiteinä esitetään, että Y- ja Z-sukupolvi otetaan aiempaa paremmin mukaan kaavoittamaan ja suunnittelemaan asumista ja asuinalueita, joita he haluavat. Asukkaita tulisi kuulla uusien asukkaiden valinnassa ja tähän tulisi kehittää yleisesti hyväksytty malli. Näin voitaisiin edistää asumisyhteisön muodostumista. Vahva asuinyhteisö ja sen myötä tuleva (positiivinen) sosiaalinen paine on erittäin hyvä asumisen häiriötilanteiden ennaltaehkäisijä.

Toisella lomakkeella oli ryhmiä pyydetty kirjaamaan kolme tärkeintä keskustelussa esiin nousutta toimenpidettä, joilla pienten asuntojen puutetta ja korkeaa hintaa saataisiin korjattua. Asuntofoorumien jälkeen tehdyssä koonnissa seuraavat toimenpiteet nousivat tärkeimmiksi.

Asuntotarjonnan vilkastuttaminen rakentamisen normien purkamisen/vähentämisen avulla ja tarjoamalla erilaisia vaihtoehtoja asumiseen (muun muassa vanhoista hotelli-huoneista pieniä asuntoja, työsuhdeasuntojen lisäys, pelkistetyt edulliset asunnot, erilaiset rahoitusmallit ja niin edelleen) sekä vähentämällä omistajan riskiä vuokrata asuntoa (vakuutus, verohelpotukset, vuokranantajan oikeuksien parantaminen). Kimppa-asumisen lisääminen selvittämällä sen nykyinen taso Helsingissä sekä kimppa-asumisen mahdollisuudet ja saattamalla vuokranantajat sekä vuokralaiset yhteen (koordinoiva taho). Asenteisiin vaikuttaminen lisäämällä asumis- ja taloudenhallintataitoja (muun muassa kotikasvatus, peruskoulu) sekä lisäämällä vaikuttamismahdollisuuksia asumiseen ja sen suunnitteluun liittyen (muun muassa malli asukkaiden osallistumisesta asukasvalintaan, kansalaisten kuuleminen asuntorakentamiseen ja asuinalueeseen liittyen). (Marttinen & Suuronen 2013.)

5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä luvussa käyn läpi sitä miten olen tutkimuksellani pystynyt vastaamaan tutkimuskysymyksiini, muita aineiston ja julkisen keskustelun pohjalta nousseita asioita, sekä viimeiseksi pohdin jatkotutkimusajatuksiani.

5.1. Miten tulokset vastaavat tutkimuskysymyksiin?

Aivan aluksi johtopäätöksiä pohtimaan alkaessani palasin tutkimuskysymysteni äärelle ja kysyin sainko vastauksen esittämiini kysymyksiin. Tutkimusongelmaan vastaamisen jaottelen kolmeen osaan. Ensinnä oli selvitettävä, onko pienten asuntojen hinta Helsingissä korkealla vai ei.

Kysymykseen ovatko pienten asuntojen hinnat ja vuokrat korkealla Helsingissä vastaus on aivan yksiselitteinen: kyllä. Millä tahansa mittarilla mitattuna helsinkiläisten pienten asuntojen hinta näyttäätyy korkeana. Se on korkea myös, jos verrokkina ovat muut suuret kaupungit Suomessa tai suuremmat asunnot Helsingin sisällä. Myös pienten asuntojen hintakehitys kielii samaa. Hinta on vuosien saatossa noussut korkealle. Tutkin myös sitä mikä osuus kuukausittaisista tuloista menee keskimäärin asumiseen. Vaikka suoraanaisesti tämän tarkastelun tavoitteena ei ollutkaan vastata ensimmäiseen tutkimuskysymykseeni, osoitti se myös samansuuntaista. Kuukausituloista Helsingissä näyttäisi menevän suurempi osuus asumiseen kuin muissa kaupungeissa, joka kertoo osaltaan asuntojen kalliimmista hinnoista.

Pienten asuntojen kuukausivuokrat ja myyntihinnat neliötä kohden ovat korkealla verrattuna suurempiin asuntoihin Helsingissä. Sekä tilastot että asuntofoorummin oppimiskahvilan tulokset näyttävät siltä, että suurempien asuntojen eli kolmioiden ja neliöiden myyntihinnat ovat jo menneet alaspäin, mutta erityisesti keskivuokrat ovat pienissä asunnoissa hyvin paljon suhteellisesti korkeampia kuin suuremmissa asunnoissa. Hämmästyttävä asiantuntijalausunto on se, että monessa tapauksessa pienten asuntojen keskivuokra on hyvin lähellä suurempien asuntojen keskivuokraa.

Kun pienten asuntojen vuokria ja myyntihintoja verrataan vastaaviin muissa Suomen suurissa kaupungeissa, voidaan havaita että asumiskustannukset ovat korkeammalla Helsingissä kuin muulla Suomessa. Näiden esimerkkien valossa helsinkiläisten pienten asuntojen hinnat ovat korkeat.

Aluksi havaittuani, että asuntojen hinta on Helsingissä korkealla näiden mittarien perusteella, oli tutkittava mistä tilanne johtuu. Hypoteesini oli, että asuntojen hinnat ovat nousseet markkinamekanismin mukaisesti, koska pienistä asunnoista on puutetta.

Jos pienten asuntojen kantaa Helsingissä vertaa asuntojen hintojen nousuun, voidaan havaita, että asuntojen määrä ei ole kasvanut yhtä rivakkaan tahtiin kuin niiden hinnat ovat. Toisaalta myös kun korrelaatioanalyysillä koetin selvittää yhden ja kahden hengen talouksien määrää verrattuna pienten asuntojen määrään, sain tulokseksi sen, että asuntoja ei näyttäisi olevan aivan riittävästi Helsingissä kysyntää kohden. Samoin pienten asuntojen puute nousi suorastaan itsestään selvänä asiana Asuntofoorumiin osallistuneiden asiantuntijoiden näkemyksissä. Näinpä siis olen tehnyt aineistoni pohjalta sellaisen johtopäätöksen, että pienten asuntojen puute on nostanut niin vuokria kuin myyntihintojakin.

Kuitenkaan käyttämäni tilastollinen aineisto ei ole täysin aukoton. Esimerkiksi yhden ja kahden hengen talouksien määrä ei automaattisesti tarkoita sitä, että nämä kyseiset taloudet haluaisivat asua pienissä asunnoissa. Joukkoon mahtuu varmasti sinkkuja ja dinkkuja, joilla on hyvin varaa maksaa suuremmistakin asunnoista ja he näin tekevätkin. Käyttämäni tilastot kertovat loppujen lopuksi hyvin vähän siitä, mitkä ovat asukkaiden ja ennen kaikkea potentiaalisten asukkaiden toiveet ja odotukset asumiselta.

Tilastoni avaavat myös vain yhden näkökulman aiheeseen. Yhteiskunnallisesta ilmiöstä puhuttaessa on selvää, että pienten asuntojen korkea hinta ei ole vain yhden tekijän summa, vaan vaikuttavia tekijöitä on useampia. Tilastojen taustalla vaikuttaviin tekijöihin päästiinkin nähdäkseni paremmin kiinni asuntofoorumin keskusteluissa.

Kuten sanottu, oli asuntofoorumin yhtenäinen näkemys myös se, että pienten asuntojen korkeat vuokrat ja hinnat, johtuvat pienten asuntojen puutteesta. Mistä puute johtuu, tuotti sekä odotettuja, mutta myös täysin uusia vastauksia.

Kun Asuntofoorumin ryhmätöiden tuloksia katsoo tutkimuskysymysteni valossa, avautuu hiukan toisenlainen jaottelu esiin nostetuista ongelmista ja teemoista. Kuten mainitsin alussa, on aiemmin tekemämme jaottelu lähinnä tekninen. Kun pohtii pienten asuntojen puutteen ja korkean hinnan syitä jakautuvat vastaukset kolmeen pääteemaan. Asenneilmapiiriä käsittelevät kohdat (7. ja 8.) ovat toki tärkeitä, mutta eivät nähdäkseni nousseet tärkeimmäksi syyksi perustelemaan asuntojen vähäisyyttä tai korkeaa hintaa.

Väärän kokoiset asunnot, liian korkea hinta ja vähäinen määrä ovat merkkejä siitä, etteivät markkinat toimi sillä tavalla kuin niiden kuuluisi. Seminaarissa pidettiin aivan selvänä sitä, että korkeat vuokrat ja hinnat ovat seurausta juuri tästä: pieniä asuntoja ei ole riittämiin halukkaille asukkaille ja omistajille.

Asuntorakentamisen sääntely eli kaavoitus, rakennusmääräykset ja sosiaalisen asuntotuotannon vähäisyys ovat kaikki poliittisen päätöksenteon aikaansaannosta. Sääntelyn seurauksena joko asuntoja rakennetaan lisää tai jätetään rakentamatta.

Viimeinen kohta on myös olennainen. Miten asukkaat ja asukkaiksi haluavat otetaan mukaan kaupunkisuunnitteluun ja omien lähiseutujen suunnitteluun.

Tilastoni avaavat myös vain yhden näkökulman aiheeseen. Yhteiskunnallisesta ilmiöstä puhuttaessa on selvää, että pienten asuntojen korkea hinta ei ole vain yhden tekijän summa, vaan vaikuttavia tekijöitä on useampia. Tilastojen taustalla vaikuttaviin tekijöihin päästiinkin nähdäkseni paremmin kiinni asuntofoorumin keskusteluissa.

5.2. Muita johtopäätöksiä

Asuntomarkkinoilla vaikuttaa olevan jonkinlaista ”hulluutta” omistajien, välittäjien, pankkien ja rakennuttajien kesken siitä, että asuntojen hinnat voivat vain jatkuvasti nousta. Ei tarvitse kuin vilkaista televisiosta pätkä jaksoa Kaisa ja puoli valtakuntaa tai Pientä pintaremonttia -ohjelmia huomatakseen miten suuruudenhulluutta asunnon arvon kasvussa nähdään. ”Maalaa hiukan tuolta ja vaihda kaappien ovet, niin hinta nousee useita kymmeniä tuhansia” tai ”Kyllä tätä siis on lähdetty myymään ihan väärällä hinnalla alun alkaenkin”, kuulee usein kyseisissä ohjelmissa sanottavan.

Joku viisas on sanonut, että asuntojen hinnat lähtevät laskuun, kun kaupan ala alkaa irtisanoa. Uutisia alan irtisanomisista on jo kuultu. Nyt jääkin nähtäväksi pitääkö tämä ennuste paikkaansa.

Oli asianlaita mitenkä hyvänsä, on selvää että jollakin aikavälillä hintojen täytyy laskea. SP-koti barometrin, joka perustui yrityksen asiakkailleen tekemään kyselyyn asuntomarkkinoista. Barometrissä tuli ilmi, että halukkuus maksaa aina vain suurenevia summia kodista on laskussa. (Lassila 2013.) Sitä seurannee se, että maksukyvyyn heikkeneminen vie väkisin asuntojen hintaa alaspäin.

Aiemmin pohdin työuransa alkuvaiheessa olevien mahdollisuuksia ostaa asuntoa. Ensiasunnon ostajat ovat eittämättä heikommassa asemassa kuin pidemmällä uraansa olevat. Suunniteltu omavastuuosuuden vaatiminen Norjan ja Ruotsin tapaan heikentäisi entisestään mahdollisuuksia ostaa asunto ja asettaisi näin vielä kovempia paineita vuokramarkkinoille, jonka varmasti usea on joutunut jo valitsemaan, koska asuntojen hinnat ovat niin kovin korkealla.

Huolestuttava trendi on myös se, miten käy pienituloisten yhä vain kiristyvillä vuokramarkkinoilla. Sosiaalista asuntotuotantoa suunnataan yhä enenevässä määrin erityistä tukea tarvitseville asukkaille. Esimerkiksi palvelualalla pientä palkkaa saavalla alkaa jo nykyisellään olla ongelmia asumiskustannusten suhteen, kun kuukausittainen keski-vuokra on 750 euron luokkaa. Asuntofoorumissa tästä kannettiin huolta myös. Mitä käy

ahkeralle nuorelle, jolla ei ole varaa yksityisten markkinoiden asuntoon? Ajaako asuntomarkkinoiden tilanne ja heikko asuntopoliittikka tulevaisuudessa yhä useamman syrjäytymiskiarteeseen? Nähdäkseni olisi tärkeää asettaa huomiota syrjäytymiskeskustelussa tällaisellekin pohdinnalle.

Yhteiskunnallisesti nykytilanne asettaa useamman valintakysymyksen päättäjille. Vallinnan paikka on sen suhteen, että halutaanko asuntojen kaavoituksella ja rakennusmääräyksillä ohjata perhepoliittisesti suuntaan, joka ei enää vastaa ihmisten asumismuotoja. Pienten asuntojen määrä vaikuttaa myös sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevien opiskelijoiden tilanteeseen ja näin myös intressi vaikuttaa asuntotilanteeseen on esimerkiksi Helsingin ja pääkaupunkiseudun korkeakouluilla – ei yksin opiskelijoilla itsellään. Myös lähiöiden ikääntyvä väestö tarvitsee palveluita, joita ei voida kattaa nykyisillä väestömäärillä. Samoin taloyhtiöissä tarvitaan useissa kaupunginosissa muutoksia, jotta ikääntyvien on mahdollista asua yhä pidempään kodeissaan niin halutessaan.

Nämä valinnat eivät ole yksin asuntorakentamiseen liittyviä valintoja. Mikäli työ- ja opiskelupaikat ja palvelut sijaitsevat muualla kuin asunnot, on paineita kehittää myös näiden välisiä liikennejärjestelyjä. Suositaanko yksityisautoilua vai julkista liikennettä? Pohdinnan arvoista pelkästään pääkaupunkiseudulla olisi asuntokaavoituksessa ja muussa kaupunkisuunnittelussa se, että saataisiinko yhteisellä suunnittelulla aikaan paremmin kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa. Esimerkiksi siten, että myönnettäisiin se tosiasia, että pääkaupunkiseudulla muuttoliike perheellistyessä kulkee Helsingistä Espooseen ja Vantaalle pientaloalueille. Näin ollen pohtimisen arvoista voisi olla pienten asuntojen rakentamisen keskittäminen Helsinkiin ja puolestaan keskittyä muun pääkaupunkiseudun rakentamisessa suurempiin asuntoihin ja pientaloalueisiin.

Huolestuttavia piirteitä on esiintynyt myös viimepäivinä uutisissa. Perussuomalaisen kaupunginvaltuutetun esittämä luokitusjärjestelmä Helsingin kaupungin asunnoille on suorastaan pöyristyttävä. Se, että ihmiset joutuisivat asumaan pistejärjestelmän mukaisesti paikoissa, johon heillä on käytöksensä mukaan varaa, on arveluttava monessakin mielessä. On jo ihmisoikeuskysymys saada valita paikka missä haluaa asua. Tätä määrittelee jo nykyisin markkinat eli se, jolla on varaa, asuu niin sanotusti varakkaampien

alueella halutessaan. Pistejärjestelmässä myös lasten ja nuorten mahdollisuuksien tasarvo saattaisi vaarantua. Kun tieto niin sanotusti huonommista kaupunginosista päättyy esimerkiksi työnantajien tietoisuuteen, mikä on mahdollisuus nuorilla työllistyä näistä kaupunginosista?

Toinen huolestuttava uutinen on niin sanottujen yleishyödyllisten vuokrayhtiöiden hintakehitys. Uutisissa on viimeaikoina kerrottu siitä, että esimerkiksi VVO:n ja SATO:n asuntojen hinnat ovat nousseet samaan tasoon kuin mitä Helsingin muut asunnot ovat. Näiden toimijoiden pääasiallinen tehtävä on toki tehdä tuottoa omistajilleen (ammattiliitot ja eläkevakuutusyhtiöt), mutta keinot asettuvat hiukan kyseenalaiseen valoon, kun tavallisen työntekijän ei ole palkastaan mahdollista maksaa vuokria.

5.3. Jatkotutkimusajatuksia

Tilastollisella puolella löytyisi useampi tekijä, jota olisi vielä lisäksi mielenkiintoista testata. Välimatka Helsingin keskustaan asunnon hinnan selittäjänä olisi yksi mielenkiintoinen tutkimuskohde ja miten kaupunkimainen aluerakenne tai muunlainen aluerakenne vaikuttaa hinnan vaihteluun. Helsingin sisällä välimatkan keskustaan saattoi huomata jo tilastojen perusjoukkoa silmäilemällä olevan erittäin olennainen tekijä asunnon hinnassa.

Samalla olisi mielenkiintoista perehtyä siihen, miten pääkaupunkiseudun alueet muuttuvat Länsimetron ja Kehäradan valmistumisen myötä. Jo nyt esimerkiksi Matinkylässä asuntojen hinnat ovat lähteneet nousuun sillä olettamalla, että metropysäkki valmistuu tietyssä aikana.

Asuntojen hintojen taustatekijöissä olisi mielenkiintoista tutkia lähemmin tilastollisten muuttujien lisäksi myös sitä, miten alueen maine vaikuttaa asuntojen hintoihin. Länsimetroa on vastustettu muun muassa sillä, että se toisi mukanaan Itä-Helsingistä Espooseen sosiaalisia ongelmia.

Asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä olisi mielenkiintoista perehtyä myös työpaikkojen sijainnin merkitykseen. Helsinkiä ei ole rakennettu työpaikkojen ja asuntojen välisen helppokulkuisuuden perusteella, vaan työpaikat rakentuvat yhä enenevässä määrin kaupungin ulkopuolelle suuriin toimistokeskuksiin. Infrastruktuurin rakentaminen yhä uusiin ja kauemmas keskustasta vaatii resursseja, jotka jo nykyisellään ovat vähäiset.

Ennen kaikkea jatkotutkimuksella olisi mielenkiintoista selvittää vielä tarkemmin mikä on pienten asuntojen tarjonnan ja kysynnän suhde. Tässä tutkielmassani saatoin tehdä ainoastaan oletuksia siitä, mikä kuvaa pienten asuntojen kysyntää Helsingissä ja tehdä siltä pohjalta johtopäätökseni. Kuitenkin laajemmalla tilastollisella kyselyllä olisi mahdollista selvittää nykytilannetta vielä tarkemmin. Yhden hengen sinkkotalouksien ja kahden hengen dinkku- ja muiden talouksien lisäksi olisi selvitettävä ensinnäkin se, keitä muita ovat ne, jotka pieniä asuntoja haluavat ja etsivät Helsingissä. Oma näkemykseni on, että tämä ryhmä voitaisiin kyselytutkimuksessa haarukoida siten, että nuorten ja korkeakoulun aloittavista ikäluokista kyselyn osallistujiksi valikoitaisiin sekä pääkaupunkiseudulta että muualta Suomesta niillä alueilla asuvia, joita tutkimuksissa pääasiallisesti seudulle saapuu opiskelemaan. Näiden lisäksi muuttovirtojen perusteella voitaneen määritellä ne henkilöt, jotka kyselyyn vastaamaan voidaan kutsua, sen perusteella että he ovat muuttaneet työn perässä Helsinkiin. Lopuksi kyselyn perusjoukkoon voisi kuulua muissa elämäntilanteissa olevia, jolloin voitaisiin selvittää miten nämä haluaisivat asua, mikäli heidän elämäntilanteensa tuolla hetkellä muuttuisi.

Samalla tai toisella kyselyllä tai haastattelussa voitaisiin myös selvittää tarkemmin miten erityisesti tulevaisuuden asukkaat haluaisivat asua. Tärkeää olisi, että tutkitulla tiedolla voitaisiin yleiskaavan muutosta tehtäessä osoittaa, minkälaisia vaatimuksia x- ja y-sukupolvilla on asumisestaan. Niin ikään olisi tärkeää selvittää myös minkälaisia vaikutusmahdollisuuksia nuoret haluavat omaan asumisympäristöönsä. Jos oletetaan, että päätöksiä tekevät eivät ymmärrä siitä, mitä tulevaisuudessa asukkaat haluavat, on heille pystyttävä esittämään tutkittua tietoa tai sektoritutkimusta aiheesta. Asukkaiden halujen ja toiveiden lisäksi siis mielestäni olisi selvitettävä ne järjestelmät ja mahdollisuudet, joilla kaikki asukkaat voivat omaan asumisympäristöönsä vaikuttaa. Tämä vaatii nähdäkseni tilastollisten muuttujien ja asukkaiden sekä potentiaalisten asukkaiden toiveiden

selvittämisen lisäksi pohdintaa siitä millä lähidemokratian keinoilla osallisuutta omaan asumisympäristöön saadaan lisättyä.

Näistä selvityksistä käytiin keskustelua eritoten asuntofoorumin cocktail-tilaisuudessa. Yleisenä näkemyksenä tuntui olevan se, että viimeksi mainituista kahdesta asiasta tarvitaan lisää tutkittua tietoa, sillä sitä ei vaikuttaisi olevan saatavilla. Tähän haasteeseen olen valmistautunut itse vastaamaan jatkotutkintoni tutkielmassani. Jos tämä skenaario ei kuitenkaan ota paikkaansa lähitulevaisuudessa, on myös mahdollista, että esimerkiksi Helsingin tietokeskus tekisi tämänkaltaista sektoritutkimusta kaupungin omiin tarkoituksiin.

LÄHDELUETTELO

- Aalto-yliopiston ylioppilaskunta (2014). Hätämajoitus. Saatavissa 25.1.2014:
<http://aay.fi/asuminen/asunnonhakijat/asunnon-hakeminen-muualta/hatamajoitus/>.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2012). Asunnottomat 2012. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen selvitys 1/2013.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2013a) Tietopankki, Asuntojen vuokrat. Saatavissa 25.7.2013: <http://www.asuntojenvuokrat.fi/pages/default.aspx>.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2013b). Tietopankki, Hintanetti. Saatavissa 25.7.2013: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/>.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2013c). Aran esittely. Saatavissa 18.12.2013:
http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely.
- Asunnot ensin ry (2014). Asunnottomuus ilmiönä. Saatavissa 25.1.2014:
<http://www.socca.fi/asunnottomuus>.
- Forex (2013). Valuuttalaskin. Saatavissa 30.7.2013: <http://www.forex.fi/Kurssit/Valuuttalaskin/>.
- Halonen, Jaana (2011). Rakennemuutoskatsaus 2011. Kuntaliiton verkkojulkaisu. Saatavissa 24.1.2014: <http://www.kunnat.net/fi/Kuntaliitto/media/tiedotteet/2011/12/Sivut/kunta-alan-kiihtyva-elakoityminen-nakyy-jo.aspx>.
- Heikkilä, Elli & Ismo Söderling (2010). Maassamuuton monet kasvot. 8. Muuttoliikesymposiumin julkaisu. Tutkimuksia A38. Siirtolaisinstituutti.

Helsingin Diakonissalaitos (2013). ¡VAMOS! – Etsivä nuorisotyö. Saatavissa 12.12.2013: <http://www.vamosnuoret.fi/etsiva-nuorisotyö>.

Helsingin karttatietopalvelu (2013). Palvelukartta. Saatavissa 16.12.2013: <http://www.hel.fi/palvelukartta/>.

Helsingin kaupungin tietokeskus (2007). 2007 tilastoja, Rakentaminen Helsingissä 1970 – 2006.

Helsingin kaupunki (2012). Kaavoitus. Saatavissa 3.3.2012: <http://www.hel.fi/hki/ksv/fi/Kaavoitus>.

Helsingin kaupunki (2013). Kaupunginvaltuusto. Saatavissa 18.12.2013: http://www.hel.fi/hki/helsinki/fi/P__t_ksenteko+ja+hallinto/P__t_ksenteko/Kaupunginvaltuusto/.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto (2012). Tietopaketti Hitaksesta. Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asunto-osaston julkaisut 12/2012.

Helsingin kaupungin virallinen matkailusivusto (2013). Helsinki ja Suomi lukuina. Saatavissa 3.3.2013: <http://www.visithelsinki.fi/tule/tervetuloa-helsinkiin/helsinki-ja-suomi-lukuina>.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2013a). Yleiskaava. Saatavissa 13.12.2013: <http://www.yleiskaava.fi/yleiskaava/>.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2013b). Vaikuttaminen. Saatavissa 13.12.2013: <http://www.yleiskaava.fi/yleiskaava/osallistuminen/>.

Helsingin kaupungin tietokeskus (2013). Helsingin väestö vuodenvaihteessa 2012/2013 ja väestönmuutokset vuonna 2012. Tilastoja 19/2013.

Helsingin nuorisoasiainkeskus (2013). Tietoa meistä. Saatavissa 18.12.2013:

<http://www.hel.fi/hki/Nk/fi/Tietoa+meista>.

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö (2013). HOAS – opiskelijan koti. Saatavissa

3.12.2013: <http://www.hoas.fi/www/hoaswww.nsf/sp?open&cid=hoas>.

Helsingin Sanomat (2010). Kansankodin asuntomarkkinat. Anna-Liina Kauhanen

12.4.2010.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (2013). Helsingin seudun asuntora-

portti 2012. Helsinki 2013: Edita Prima Oy.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (2013a). Organisaatio. Saatavissa 12.12.2013:

<http://hyy.helsinki.fi/fi/ylioppilaskunta/organisaatio>.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (2013b). HYYn historia. Saatavissa 12.12.2013:

<http://hyy.helsinki.fi/fi/ylioppilaskunta/historia/hyyn-historia>.

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta (2013c). HYYn kunnallisaloitteet. Saatavissa

12.12.2013: <http://hyy.helsinki.fi/fi/yhteiskunta-yliopisto/kaupunkivaikuttaminen/hyyn-kunnallisaloitteet>.

Hyvinkään nuorisoasuntoyhdistys (2013). Yhdistys. Saatavissa 3.12.2013:

<http://www.hnay.fi/>.

Hämeen ammattikorkeakoulu (2013). Learning Café. Saatavissa 30.11.2013: <https://wiki.hamk.fi/display/EOPE/Learning+Cafe>.

Innokylä (2013). Learning Café –toimintamalli. Saatavissa 30.11.2013: <https://www.innokyla.fi/web/malli109421>.

Kansaneläkelaitos (2013). Kohtuulliset asumismenot. Saatavissa 16.12.2013: http://www.kela.fi/kenelle_kohtuulliset-asumismenot.

Kokoomuksen opiskelijaliitto Tuhatkunta (2013). Esittely. Saatavissa 25.12.2013: http://kokoomusopiskelijat.fi/?page_id=2.

Kullas, Emilia (2007). Sinkussa on vielä rahastettavaa. *Talouselämä* 23.7.2007.

Kuokkanen, Katja (2013). Työryhmä esittää Helsingin seudulle neljää kuntaa. *Helsingin Sanomat* 2.3.2013.

Lahden ammattikorkeakoulu (2013). Learning Café. Saatavissa 30.11.2013: <http://www.lpt.fi/tykes/pages/methods.php?MCID=203>.

Lassila, Anni (2013). Yli puolet suomalaisista pitää asumista liian kalliina. *Helsingin Sanomat* 31.10.2013.

Lindfors, Jukka (2012). Laulu Monosen ruumisarkkuliikkeestä heräsi henkiin. Yleisradion elävä arkisto. Saatavissa 16.12.2013. http://yle.fi/elavaarkisto/artikkelit/laulu_monosen_ruumisarkkuliikkeesta_herasi_henkiin_78826.html#media=7811.

Loikkanen, Heikki A, Seppo Laakso & Ilkka Susiluoto (2012). Metropolialueen talous. Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Helsingin kaupunki. Tietokeskus. Kaupunkitutkimus ja metropolipolitiikka.

Marttinen, Reetta & Marja Suuronen (2013). Asuntofoorumin ryhmätöiden tulosten koonti.

Mero, Pauli (2013). Lahden kaupungin teknisen ja ympäristöalan tilastokatsaus, Väestön keskitulot ja tuloluokat suurimmissa kaupungeissa, koko maassa sekä Päijät-Hämeen kunnissa.

Moisio, Teppo (2013). Harva asunnon ostanut rikastuu hitas-sääntelyn päättyessä. Helsingin Sanomat 23.10.2013.

Nuoret asujat Stadissa (2013). Yhdistys. Saatavissa 2.12.2013: <http://www.nuoretasujat.net/index.php/yhdistys>.

Nuorisoasuntoliitto ry (2013a). NAL-tietoa. Nuorisoasuntojen rakennuttaminen ja vuokraaminen. Saatavissa 3.12.2013. <https://www.nal.fi/fi/nal-tietoa/nuorisoasuntojen+rakennuttaminen+ja+vuokraaminen/>.

Nuorisoasuntoliitto ry (2013b). NAL-tietoa. Asumisen sisältöpalvelut. Saatavissa 3.12.2013: <https://www.nal.fi/fi/nal-tietoa/asumisen+sisaltopalvelut/>.

Open cities (2012). Tietokantataulukko, asuntokanta Tilastokeskus Suomen virallinen tilasto 2012.

OP-Pohjola (2013). Asuntolainalaskuri. Saatavissa 24.7.2013: <https://www.op.fi/op?id=20103>.

Pekkarinen, Jukka & Pekka Sutela (2000). Kansantaloustiede. 7. painos. Helsinki: WS Bookwell Oy.

Pekonen, Juho-Pekka (2013). Opiskelija-asuntojen haku aiheutti pitkät jonot Helsingissä. Helsingin Sanomat 2.9.2013.

Pellervon taloustutkimus (2013). Asumismenot 2013. Tiedotustilaisuuden materiaali 20.8.2013.

Raha-automaattiyhdistys (2013). Organisaatio. Saatavissa 18.12.2013: <https://www.ray.fi/fi/ray/raytietoa/organisaatio>.

S-Asunnot (2013). Vuokra-asuminen. Saatavissa 12.12.2013: <http://www.setlementti.fi/s-asunnot/vuokra-asuminen/>.

Sininauha-asunnot (2013). Toiminnan tarkoitus ja historia. Saatavissa 12.12.2013: <http://www.sna.fi/saatio/toiminnan-tarkoitus/>.

Suomen ylioppilaskuntien liitto (2013a). Historia. Saatavissa 18.12.2013: <http://www.syl.fi/syl/historia/>.

Suomen ylioppilaskuntien liitto (2013b). Tietoa. Saatavissa 18.12.2013: <http://www.syl.fi/syl/tietoa/>.

Suomen virallinen tilasto (2013). Asunnot ja asuinolot. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa 25.7.2013. <http://www.stat.fi/til/asas/tau.html>.

Suomen virallinen tilasto (2013). Tulonjakotilasto 2011. Tuloerot Euroopan maissa. Saatavissa 24.1.2014: http://www.stat.fi/til/tjt/2011/05/tjt_2011_05_2013-05-22_kat_001_fi.html.

Statistisk sentralbyrå (2013). Statistikkbanken. Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og antall rom (NOK). Oslo, Norja.

Statistiska centralbyrån (2013). Statistikdatabasen. Genomsnittlig årshyra per lägenhet, SEK efter region, nybyggår/värdeår, årsintervall, lägenhetstyp och tid. Tukholma, Ruotsi.

Tampereen kaupunki (2011). EHYT Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Tampereella, raportti. Tampereen kaupunki. Kaupunkiympäristön kehittäminen. Maankäytön suunnittelu 2011.

Tilastokeskus (2011). Menetelmät. Fokusryhmähaastattelut. Saatavissa 26.12.2013: <http://www.stat.fi/tup/surveylab/menetelmat.html>.

Uudenmaan liitto (2013). Maakuntakaavoitus. Saatavissa 3.3.2013: <http://www.uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=18>.

Vantaan tietopalveluyksikkö (2013). Asunto- ja toimitilarakentaminen. Helsingin seudun keskeiset tunnusluvut. Saatavissa 24.1.2014: http://www.hel.fi/hel2/Helsinginseutu/HS_tunnusluvut/Asuminen_ja_rakentaminen_2013.pdf.

Vilén, Tarja (2013). Lottovoitto odottaa vielä näiden Hitas-asuntojen omistajia. Iltasanomat 23.10.2013.

Yleisradio (2013). Yle Areena, Arjen historia. Saatavissa 3.7.2013: <http://areena.yle.fi/tv/1351641>.

Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto (2013). Saatavissa 24.7.2013: KvantiMOTV. <http://www.fsd.uta.fi/menetelmaopetus/intro.html>.

Y-säätiö (2013). Tietoa Y-säätiöstä. Saatavissa 3.12.2013: <http://www.ysaatio.fi/tietoa-y-saatiosta/historiasta-nykyhetkeen/>.

LIITE 1. Asuntofoorumin ryhmätöiden tulokset kommentteilla

ONGELMA	MISTÄ JOHTUU?	MITÄ ASIALLE VOISI TEHDÄ?	OMIA HUOMIOITA/ MUISTIIN- PANOJA
Kohtuuhintaisten asuntojen vähyys	<ul style="list-style-type: none"> - kaavoituspolitiikka - ei isentiiviä vuokrata asuntoa eteenpäin - omistusasumisen tukeminen - työsuhdeasuntojen määrä 	<ul style="list-style-type: none"> - mahdolliset sanktiot, jos pitää asuntoa tyhjiillään - pääomaveron poisto, jos luovuttaa asuntonsa edelleen vuokrattavaksi yleishyödylliselle yhteisölle - kaikki asumismuodot samalle viivalle - soluasumisen (kaveriasumisen!) lisääminen - yleishyödyllinen yhteisö, joka vuokraa eteenpäin kaveriporukoille 	<ul style="list-style-type: none"> - yleishyödyllinen yhteisö olisi vuokraajien ja omistajan välissä - oletus, että riski pienenee vuokrata asuntoa eteenpäin
Sos. vuokratuotannon vähyys	<ul style="list-style-type: none"> - tekijöitä ei löydy <p>HUOM! Maksuhäiriömerkinnät yksi syy tarpeelle!</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kruunuasuntojen kokeilu – mikä on asumisen todellinen hinta? 	<ul style="list-style-type: none"> - Kruunuasuntojen kokeilu = rakennetaan pienemmät märkätilat kuin mitä rakennusmääräykset määrää - tuleeko asunnosta näin halvempi?
Rakentamisen normit	<ul style="list-style-type: none"> - märkätilojen koko, esteettömyys? - saunat kerrostaloasuntoihin vs. yhteiset saunat 	<ul style="list-style-type: none"> - joustoa esteettömyysmääräyksissä - erit. pienet asunnot, tarvitseeko kaikkiin asuntoihin autopaikan hinnan irrottaminen asunnon hinnasta - mahdollisuus autottomaan asumiseen 	<ul style="list-style-type: none"> - tarvitseeko pienimmissä asunnoissa olla esim. valtavat vessat?
Liian vähän pieniä asuntoja Ei kaavoiteta oikein		<ul style="list-style-type: none"> - vanhat hotellit asunnoiksi asuntojen muunneltavuus - enemmän vaihtoehtoja (vuokra, hitas, omistus, as. oikeus) - vuokralla lyhentää omaansa 	<ul style="list-style-type: none"> - tätä kokeiltu Tampereella jo! - ajatus, että asunto olisi ns. liisattuna = maksat vuokraa, mikä lyhentää myyntihintaa vähitellen

Kaavoittajat eivät selvitä mitä tulevat sukupolvet haluavat asumiseltaan		<ul style="list-style-type: none"> - kannustetaan yrityksiä hankkimaan työsuhdeasuntoja (työsuhde 450€/kk, muualla 750 €/kk) 	<ul style="list-style-type: none"> - ajatuksena, että työssäollessa asunnon hinta on halvempi ja jos työsoppari loppuu, niin hinta kalliimpi
Liian korkeat vuokrat			
Tonttien vähyys	<ul style="list-style-type: none"> - autoväylät vievät runsaasti tilaa suojavyöhykkeineen 	<ul style="list-style-type: none"> - kaupunkibulevardit - korkeampi rakentaminen - täydennysrakentaminen 	
Asenneongelma!	<ul style="list-style-type: none"> - totuttu liian hyvään - ei tiedetä / tunneta käytäntöjä (nuoret) 	<ul style="list-style-type: none"> - (viedään suomalaiset Puolaan!) - oman talouden opettaminen 	<ul style="list-style-type: none"> - nuorten olisi hyvä nähdä miten huonosti asumistilanne voi olla – siksi ehdotus Puolaan ihmisten kyöräämisestä - vanhempien vastuu kasvatuksesta korostuu – mitä täytyy kotona oppia asumisesta, jotta pärjää omillaan?
Asuntoja ihan liian vähän	<ul style="list-style-type: none"> - tarve & kysyntä eivät kohtaa - muuttovirta Helsinkiin - tyhjää tilaa → kallista! 	<ul style="list-style-type: none"> - asuinalueiden ”ehostaminen” - yhteisöllisyyden lisääminen - rakennetaan lisää asuntoja - muutetaan toimistotilaa asunnoiksi 	
Asunnot ovat liian kalliita	<ul style="list-style-type: none"> - koska niitä on liian vähän! - liian isoja 	<ul style="list-style-type: none"> - säännöksistä luovutaan (autopaikka, invaympyrä yms.) - sanktio asunnon tyhjänä pitämisestä? 	

Liian vähän kimp- pa-asumista			
Vuokra-asuntojen puute	<ul style="list-style-type: none"> - rakennus- ja kaavamääräykset → 2 mh ↔ säätely - ”politikointi” – ohjaus, mm. tonttien kaavoitus - erilaiset intressit 	<ul style="list-style-type: none"> - metropoli ja rakenteet, päätöksenteko - sääntelyn merkitys? (esim. asuntojen koko, autopaikat) - (monimuotoisuus) - julkisen asumisen rakentaminen - palkankorotukset /paikanluokitukset (alueellistaminen) (ns. kalleusluokat) - markkinaehtoiset toimijat yhteiskuntavastuu - 	<ul style="list-style-type: none"> -
Vuokrat liian kor- keita	<ul style="list-style-type: none"> - ei toteuteta asuntorakentamisen monimuotoisuutta (segregaatio)? - yleishyödylliset – yksityinen → kilpailulainsäädäntö? - 	<ul style="list-style-type: none"> - omistusasuntojen määrän rajoittaminen vrt. sijoittajat - esirakentamiskustannukset nykyisin - kalliit ratkaisut - täydennysrakentaminen vrt. tyhjät tilat, ullakkorakentaminen, tonttien tiivistäminen - yhteisöllinen asuminen, erilaiset mallit - asukkaiden osallistuminen, 	<ul style="list-style-type: none"> - asuntoja saisi enemmän vuokralle, kun omistusasuntojen määrää rajoitetaan - miten yleishyödylliset voivat rakentaa halvemmalla kuin rakennuttajat vapailla markkinoilla?