

KARI LEINAMO & TYÖRYHMÄ

Koti, yksilö ja yhteiskunta

Näkökulmia kohtuuhintaiseen
vuokra-asumiseen



Koti, yksilö ja yhteiskunta

Näkökulmia kohtuuhintaiseen
vuokra-asumiseen

KARI LEINAMO

TAPIO ALHO

TEPPO FORSS

PÄIVI KARVINEN

MERJA MÄKELÄ

JOSU TAKALA

Julkaisija: TVT Asunnot Oy, Turku

© Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö, TVT Asunnot Oy ja tekijät 2024

Kansi ja taitto: Studio Andrei

Kansikuva: Saija Mäkiaho

Paino: Painosalama Oy, Turku

ISBN 978-952-94-9317-3 (pehmeäkantinen)

ISBN 978-952-94-9318-0 (PDF)

ISBN 978-952-88-0038-5 (verkkokirja)

Omistettu professori Josu Takalan muistolle

Sisällys

Aluksi	9
1. Hyvä asuminen kuuluu kaikille	13
Ara-asumisen lähtökohdat	15
Kohtuuhintaisen ja sosiaalisen asumisen käsitteet	26
Kysyntä- ja tuotantotuotet vertailussa	39
2. Asumisen taloudelliset reunaehdot	51
Asumistuki osana sosiaaliturvaa	53
Kohtuuhintaisen asumisen tulorajat	65
Vuokrasääntelyn edut ja haitat	78
3. Haaveista totta	89
Väestönkehitys ja muuttoliike	91
Asumisen unelmat	102
Vuokralaisena ja omassa kodissa	114
4. Sosiaalisen ympäristön merkitys	127
Lähiöiden viihtyisyys ja arki	129
Huono-osaisuus ja asuminen	141
Maahanmuuttajien asumisen erityispiirteet	155
5. Asuntotuotanto ja asukkaat	169
Maankäyttö ja asuntorakentaminen	171
Vuokrataloyhtiöiden haasteet	184
Ara-asuminen vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta	197
6. Asumisen todellisuus	205
Ahtaasti asuvat suomalaiset	207
Kodin merkitys	221
Yhteenvedo asuntopolitiikasta	230
Lähdeviitteet	240
Lähteet	257



Suomalaisten asunto-olot ovat kehittyneet vuosikymmenten aikana suotuisasti eikä juuri kenenkään tarvitse enää kärsiä asumisen ahtaudesta tai asunnon puutteellisesta varustetasosta. Myös erityisryhmille löytyy omia asumisvaihtoehtoja. Omistus- ja vuokra-asuntojen hinnat ovat kuitenkin eriytyneet voimakkaasti ja etenkin pääkaupunkiseudulla asuminen on varsin kallista. Asumiskustannusten tulisi olla käytettävissä oleviin tuloihin verrattuna kohtuulliset, jotta myös muuhun elämiseen jää mahdollisuuksia. Yhteiskunnan mukanaoloa tarvitaan edelleen.

Asuminen on ihmisen perustarve ja samalla tärkeä osa yhteiskuntaa siihen suunnattujen taloudellisten panostusten kautta. Suomessa asuminen on hoidettu hyvin, mutta kokonaisuutena aihepiiri on hyvin laaja ja eri väestöryhmien tarpeet poikkeavat toisistaan. Mukana on erilaisia tavoitteita ja pyrkimyksiä sekä useita julkisen ja yksityisen sektorin toimijoita. Asuntopolitiikka voi olla samanaikaisesti niin talous- ja työllisyyspolitiikkaa kuin sosiaalipolitiikkaakin. Näkemykset ja linjaukset käytännön toimenpiteistä vaihtelevat: suomalaista asuntopolitiikkaa onkin luonnehdittu lyhytjänteiseksi ja tempoilevaksi.

Asumiseen liittyvät tutkimukset ja kannanotot liittyvät tavallisesti ongelma-kohtiin, lainsäädäntöön ja erityiskysymyksiin, joten esimerkiksi kohtuuhintaisesta asumisesta on olemassa niukasti julkaistua tietoa. Myös asumisen moninaisuuteen on syytä kiinnittää huomiota. Asuntokuntien pienentyessä uusia asuntoja tarvitaan yhä enemmän ja asumisratkaisujen tulisi vastata niin päättäjien, rakennuttajien kuin asukkaidenkin toiveita. Asumisen muuttuessa tarvitaan keskustelua siitä, millaista asuntopolitiikkaa kannattaa tulevaisuudessa harjoittaa. Kaikille tulee taata mahdollisimman viihtyisä ja turvallinen asunto ja asuinympäristö.

Tämän julkaisun tarkoituksena on kuvata asumisen monipuolista kokonaisuutta ja tuoda näin esiin aihepiiriin liittyvä vaikutussuhteiden ja käsitysten kirjo. Tarkastelun painopiste on kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Kirjassa pohditaan kohtuuhintaisen asumisen merkitystä ja roolia suomalaisessa asumisessa eri näkökulmista ja annetaan tilaa erilaisille mielipiteille. Pyrkimyksenä on yhdistää tutkimustuloksia ja erilaisia näkökantoja sekä lisätä keskustelua. Tarkoituksena ei ole esittää valmiita ratkaisuehdotuksia tai etsiä yhtä oikeaa totuutta.

Perustuslain 19. pykälän mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asumisen itsenäisyyden ja yksin pärjäämisen ihanteet ovat olleet kautta aikojen suomalaisille tärkeitä. Valtaosa suomalaisista asuu tai haluaa tulevaisuudessa asua omistusasunnossa, tavallisesti omakotitalossa rauhallisella ja luonnonläheisellä alueella lähellä palveluja. Todellisuus ei kuitenkaan vastaa aina haaveita, vaan asuminen määräytyy taloudellisten tekijöiden ja perheen sisäisten kompromissien perusteella. Kun kansalaisten mahdollisuudet toteuttaa toiveitaan vaihtelevat, eriytyvät asuinalueet väestörakenteen sekä asukkaiden koulutuksen ja tulotason mukaan voimakkaasti toisistaan.

Ihmisten asumistarpeet ja -toiveet poikkeavat huomattavasti eri ikävaiheissa. Asunto saattaa vaihtua elämän aikana useita kertoja, mutta oma koti on silti aina tärkeä ja merkityksellinen paikka. Parhaimmillaan asuinympäristö on monipuolinen ja erilaisten asumisvaihtoehtojen kautta myös sosiaalisesti tasapainoinen. Yhä suurempi osa suomalaisista arvostaa kerrostaloasumista ja kaupunkien keskustat kiinnostavat niin nuoria, työikäisiä kuin ikääntyneitäkin. Varsin moni asuu puolestaan eri aikoina rakennetuissa kerrostalolähiöissä. Nuoret aikuiset ja lapsiperheet muuttavat uusille pientaloalueille: kehyskunnissa asutus laajenee ja yhdyskuntarakenne hajaantuu, kun taas syrjäisellä maaseudulla yhä useampi asunto jää tyhjilleen.

Vuokra-asumista on Suomessa pidetty perinteisesti pienituloisten asumismuotona tai välivaiheen ratkaisuna, josta asumisura etenee omaan asuntoon ja lopulta pientaloon. Nykyisin vuokralla asutaan kuitenkin monesta syystä: nuoret, tilapäisesti yksinasuvat, paikkakuntaa vaihtavat, maahanmuuttajat, palveluasumista tarvitsevat, tai sopivaa ajankohtaa omistusasumiseen odottavat ovat tyypillisiä vuokralla asuvien ryhmiä. Kaikille tulee turvata mahdollisuus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen. Käsitteenä kohtuuhintaisuus on kuitenkin moniulotteinen eikä sille ole yksiselitteistä määritelmää. Kohtuuhintaisesta asumisesta puhuttaessa näkökulma kääntyy myös poikkeuksesta siihen, onko järkevämpää vastata kysyntään rakentamalla julkisesti tuettuja ara-asuntoja vai myöntää asumistukea helpottamaan asumisen kustannuksia.

Näistäkin aihepiireistä kerrotaan tässä kirjassa, sillä tarvetta asuntopoliittisia tavoitteita sekä käytännön näkökulmia yhteensovittavalle keskustelulle on. Asumiseen liittyviä ratkaisuja ei pidäkään nähdä joko–tai -asenteen mukaisesti vastakkainasetteluna, vaan pikemminkin sekä–että -periaatteella maltillisesti pohdittuna ja yhteistä ratkaisua etsien. Voidaan pyrkiä toteuttamaan toiveita ja tavoitteita,

luomaan yhteistä hyvää ja esittämään vaihtoehtoja sen sijaan, että asiaa lähestyttäisiin jyrkästi vastakkaisista näkökulmista. Aihepiirejä on tässä julkaisussa yhteensä kahdeksantoista. Näin toimien voidaan pohtia asumiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamista resurssitehokkaasti ja kattavasti sekä saada tietoa kohtuuhintaisen asumisen todellisuudesta ja nykytilasta Suomessa.

Kirjan on kirjoittanut ja haastatteluista koonnut tutkija, FM Kari Leinamo. Hän myös suunnitteli kirjan rakenteen ja valitsi käsiteltävät aiheet. Kirjaa varten asumiseen erikoistunut toimittaja, VTM Päivi Karvinen haastatteli huhtikuun 2021 ja maaliskuun 2023 välisenä aikana yhteensä 15 henkilöä. Haastateltaviksi valikoitui monipuolinen joukko asumisen tutkijoita, vaikuttajia ja asiantuntijoita. Näiden lisäksi taustamateriaalina käytettiin myös Karvisen Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlajulkaisuun vuonna 2021 tekemiä haastatteluja säätiön luvalla. FT Tapio Alho haastatteli neljän erikokoisen kaupungin vuokrataloyhtiön toimitusjohtajaa eri puolelta Suomea siten, että haastatteluiden kokonaismääräksi tuli kymmenen. Haastattelut tehtiin elo-syyskuussa 2022. Julkaisun ohjausryhmään kuuluivat myös TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja, FT Teppo Forss sekä viestintäasiantuntija, FM Merja Mäkelä, joka vastasi myös julkaisun kuvatoimittamisesta.

Tämä kirja on omistettu Vaasan yliopiston tuotantotalouden professori Josu Takalalle, jota kiitoksemme ei enää tavoita. Julkaisun juuret ovat siinä Vaasan yliopiston tuotantotalouden tutkimusperinteessä, joka alkoi professori Josu Takalan ja FT Teppo Forssin kiinnostuksesta kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviin näkökulmiin ja tutkimuksellisiin pohdintoihin. Tuotantotalouden näkökulma, jonka mukaan realistisilla panostuksilla voidaan saada hyvää aikaan, sopii hyvin myös kohtuuhintaiseen asumiseen. Aiheeseen liittyvää tutkimusta tehtiin kotimaassa ja ulkomailla. Myös tämä kirja syntyi Josu Takalan aloitteen pohjalta ja hän johti hanketta asiantuntevasti ja innokkaasti menehtymiseensä saakka helmikuussa 2023. Vaasan yliopiston yhteistyörooli oli hankkeen onnistumisen kannalta olennainen.

Hankkeen rahoittivat Länsi-Suomen Yleishyödyllinen Asuntosäätiö sekä TVT Asunnot Oy. Säätiön tarkoituksena on erityisesti koulutusta ja tutkimusta tukemalla edistää yleishyödyllistä asuntotuotantotoimintaa, jolla parannetaan sosiaalisin perustein ja erityisille väestöryhmille tarjolla olevia asumisolosuhteita ja -muotoja. TVT Asunnot Oy on Turun kaupungin omistama kiinteistöyhtiö, joka tarjoaa kohtuuhintaista asumista Turussa. Kiitämme rahoituksesta, joka mahdollisti tämän kirjan tekemisen. Asumisen toimintaympäristö muuttuu kaiken

aikaa ja asuminen ulottuu varsin moneen asiaan, joten monipuolisille näkökulmille on tarvetta. Rahoituksella on tutkimuksen ja keskustelun mahdollistamisessa erittäin suuri merkitys.

Kirjan tekijät

1.

Hyvä asuminen
kuuluu kaikille



Ara-asumisen lähtökohdat

JULKISESTI TUETUN ASUMISEN HISTORIAA

Kunnan roolista vuokra-asuntojen rakennuttajana keskusteltiin jo 1900-luvun alussa, mutta asuntokysymykset jätettiin lähinnä työnantajien ja yksilöiden omalle vastuulle.¹ Vasta ensimmäisen maailmansodan jälkeinen asuntopula ja 1920-luvun lamakausi pakottivat valtion ja kunnat käynnistämään omaa asuntotuotantoa yhteiskunnallisen tilanteen rauhoittamiseksi ja kaikkein vähävaraisimpien kansalaisten auttamiseksi. Koska asuntopoliittikkaa ei pidetty valtion tai kuntien tehtäviin kuuluvana, pyrittiin omasta asuntotuotannosta kuitenkin luopumaan heti olojen normalisoituessa.² Vielä 1930-luvullakin valtion asuntopoliittiset toimet kohdistuivat lähinnä maaseudun asutustoimintaan ja omistusasumiseen, vaikka monissa kaupungeissa oli asunnoista pulaa ja julkisen asuntotuotannon tarpeeseen alettiin jälleen havahtua.³

Myös toisen maailmansodan jälkeen asuinrakentamisen painopiste ja siihen varattu rahoitustuki kohdistuivat ennen kaikkea maaseudulle. Kaupunkien vaikeaa asuntotilannetta pyrittiin hoitamaan esimerkiksi vuokrasääntelyllä, mikä ei kuitenkaan kannustanut uuteen asuntotuotantoon. Yksityisten asuntorakentajien oli vaikea saada hankkeelleen rahoitusta.⁴ Todella vaikeaksi muuttuneen asuntotilanteen ratkaisuksi esitettiin vuoden 1945 hallitusohjelmassa julkisen sektorin aktiivista osallistumista yleishyödylliseen asuntotuotantoon. Väliaikaiseksi tarkoitettu lainoitusjärjestelmä hyväksyttiin ja määräraha valtion budjettiin varattiin vuonna 1949. Tämän aravalainsäädännön tavoitteet olivat tuotantopoliittiset, mutta vasemmiston pyrkimyksistä huolimatta siinä ei kuitenkaan kiinnitetty huomiota sosiaalipoliittisiin näkökohtiin tai kunnalliseen vuokra-asumiseen. Sen sijaan asuntotuotannossa korostettiin lainanhakijoiden vakavaraisuuden ja taloudellisen maksukyvyn merkitystä.⁵

Yhteiskunnan näkemys yksilön vastuusta tarkoitti vielä 1950-luvun alussa heikkoa sosiaaliturvaa eikä asuntotuotannossakaan pyritty heikompiosaiten tilanteen parantamiseen. Aravan myötä valmistuneista kohteista suurin osa oli suhteellisen hyvätuloisten kansalaisten omistusasuntoja eikä asuntolainoituksessa edelleenkään

tähdätty sosiaaliseen asuntotuotantoon. Vähävaraisten oletettiin pystyvän kohentamaan asumistasoaan arava-asunnon hankkineiden entisten asuntojen vapautumisen kautta. Valtion asuntolainoituksella pyrittiin ainoastaan asuntotuotannon määrälliseen kasvattamiseen ja niiden tukemiseen, jotka pystyivät kohentamaan omaa tilannettaan myös itse. Asuntopulasta huolimatta aravalainsäädäntöä jatkettiin asteittain ja siihen tuli vain vähittäisiä muutoksia. Maaseudun asutustoiminta olikin sosiaalisen asumisen kannalta huomattavasti tätä merkittävämpää.⁶

Vaikka sosiaalisten näkökulmien huomioon ottamista ehdotettiin jo 1950-luvulta alkaen yhä enemmän, kiinnitettiin yhteiskunnan vastuuseen asuntopolitiikassa huomiota vasta 1960-luvun puolivälin jälkeen.⁷ Yhteiskunnan rakennemuutos ja kaupungistumisen vauhdittuminen pakottivat tunnustamaan vuokra-asumisen merkityksen ja kohtuuhintaisen asumisen välttämättömyyden ja jokaisen kansalaisen asunnontarpeen. Julkinen valta otti viimeistään aravalainsäädännön vakinaistamisen myötä vuonna 1968 kokonaisvastuuta asumisesta aiemman poikkeustilanteiden auttajaroolin sijaan.⁸ Kun kaupungit, rakennusyhtiöt ja pankit ryhtyivät tiiviiseen yhteistyöhön, laajojen alueiden suunnittelu ja rakentaminen muuttui nopeasti mahdolliseksi. Teollinen asuntotuotanto vastasi hyvin niin yhteiskunnan kuin kansalaistenkin asumistarpeisiin.⁹

TUOTANNON KASVUN AJAT

Tehokas rakentaminen paransi asumistasoa, mutta ajatus lähiöistä luonnonläheisinä puutarhakaupunkeina toteutui lopulta alkuperäisiin suunnitteluihanteisiin verrattuna eri tavalla laadun ja viihtyisyyden kustannuksella.¹⁰ Asuntojen kova kysyntä nosti niin vapaarahoitteen rakentamisen kuin aravatuotannonkin lukumäärää, ja vuosina 1965–1975 rakennettiin Suomessa yhteensä 500 000 asuntoa.¹¹ Aravarakentamisesta lähes puolet kohdistui 1970-luvun alkupuolella nimenomaan vuokra-asuntoihin: niitä valmistui keskimäärin 15 000 vuodessa.¹² Rakentaminen palveli nimenomaan työssäkäyvää aktiiviväestöä ja mahdollisti muuttoliikkeen, mutta leimasi jo tässä vaiheessa julkisesti tuettuja vuokra-asuntoja sosiaaliseen suuntaan.¹³

Valtion asuntotuotantoon varaama tuki väheni jo 1970-luvun loppuvuosina, kun muuttoliike hidastui ja asuntojen tarve väheni. 1980-luvun alussa rakennettiin enää alimmillaan 6 000 uutta aravavuokra-asuntoa vuodessa.¹⁴ Osaltaan

rakentamistarvetta vähensi lisääntynyt kiinnostus omakotitalo- ja omistusasumiseen.¹⁵ Vapaaehtoisen asuntotuotannon laajuus ja vastaavasti julkisesti tuetun rakentamisen väheneminen tuli konkreettisesti esiin vuosikymmenen lopussa, kun asuntomarkkinat ylikuumenivat.¹⁶ Lamavuosina työttömyyttä torjuttiin ja rakennusteollisuutta tuettiin puolestaan julkisen asuntotuotannon jatkamisen kautta, vaikka muu rakentaminen pysähtyi. Sosiaalinen asuntotuotanto edusti monella paikkakunnalla ainoaa rakennustoimintaa.¹⁷

Valtion tukema rakentaminen kattoi 1990-luvun alkuvuosina lähes 70 prosenttia koko asuntotuotannosta, tästä 70 prosenttia oli puolestaan vuokra-asuntotuotantoa.¹⁸ Vuosikymmenen aikana valmistui lähes 100 000 uutta arava-asuntoa, 40 000 uutta korkotukiasuntoa ja 18 000 uutta asumisoikeusasuntoa.¹⁹ Kunnallinen vuokra-asunto oli lama-aikana turvallinen asumisvaihtoehto ja toisaalta työtilanteen kohentuessa myös työvoiman liikkuvuuden kannalta hyvä vaihtoehto.²⁰ Tosin asunnoista alkoi työttömyyden seurauksena olla etenkin teollisuuspaikkakunnilla ylitarjontaa, joten uudistuotanto keskittyi 1990-luvulla nimenomaan kasvukeskuksiin.²¹

Valtion luopuminen vähitellen omistusasuntojen rakentamisen tukemisesta ja siirtyminen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rahoittamiseen oli asuntopoliittisesti merkittävä muutos. Samanaikaisesti julkisen sektorin vuokra-asunnoissa asuvien sosiaalinen yhtenäistyminen ja tietynlainen leimautuminen jatkui. Muuttoliikkeen takia uusia asuntoja tarvittiin kaiken aikaa ja valtion tuelle vuokra-asuntojen rakentamisessa vakiintui kaksi asuntopoliittista lähtökohtaa: rakentaa asuntoja heille, joilla ei ole varaa hankkia asuntoa vapailta markkinoilta sekä rakentaa asuntoja kasvukeskuksiin ja edesauttaa näin asuntojen riittävyttä.²²

ARA-JÄRJESTELMÄN TOIMIVUUS

Huolimatta siitä, että omistusasumisella on vahva rooli suomalaisten asumisjärjestelyissä, sosiaalinen asuntotuotanto on asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Junton mukaan yhtä lailla vakiintunut instituutio. – Sosiaalinen asuminen vakiintui Suomessa aravajärjestelmän myötä. Sitä pidettiin toisen maailmansodan jälkeen tärkeänä jälleenrakentamisen keinona, ja aluksi se kohdistui pääosin omistusasumiseen. Vain viidennes aravarakentamisesta kohdistui vuokra-asuntoihin.

Tuolloin ajateltiin ja lausuttiin myös ääneen lähtökohta, miten keskiluokka saa asuntoja aravan avulla ja sosiaalisesti heikommassa asemassa oleva väestö voi sitten muuttaa keskiluokalta vapautuviin asuntoihin, kertoo Juntto.

Alun perin aravajärjestelmän ajateltiin olevan vain väliaikainen keino, mutta se osoittautui hyväksi ja tarpeelliseksi järjestelmäksi. Kaupungistumisen voimistuminen ja suuri maaltamuutto loivat tarpeen jatkaa järjestelmää. Uudelleen ajatus järjestelmän lakkauttamisesta nousi 1980-luvun lopun taloudellisella nousukaudella, jolloin omistusasuminen eli voimakkainta aikaansa Suomen historiassa. – 1990-luvun alussa oli suuri halu muuttaa kaikki asuntotuotanto markkinavetoiseksi, mutta sitten tuli lama ja tuotanto kääntyiikin ara-voittoiseksi. Sosiaalinen asuntotuotanto pelasti tuolloin rakennusteollisuuden ja osoitti samalla, että ara-tuotanto on välttämättömän osa suomalaista järjestelmää, toteaa Juntto.

Edelleenkin kaikilla ihmisillä ei ole Juntton mukaan mahdollisuutta hankkia asuntoa vapailta markkinoilta. Kaupungistumisen myötä vuokra-asumisesta on tullut yhä suositumpaa ja maahanmuuttokin lisää vuokra-asumisen yleistymistä. – Vapaiden markkinoiden ongelmana on asumisen kalleus ja asukaskunnan valikoituminen. Luottotiedottomat tai muuten syrjäytyneet ryhmät eivät välttämättä saa asuntoa vapailta markkinoilta ja siksi tarvitaan ara-tuotantoa, perustelee Juntto.

Suomi kuuluu muun muassa Ranskan, Iso-Britannian, Irlannin ja Islannin kanssa maihin, joissa sosiaalinen asuminen on tarveharkintaista mutta melko laajaa. Suomessa oli OECD:n mukaan kahdeksanneksi eniten sosiaalista asumista. Sen sijaan Tanskassa, Alankomaissa ja Itävallassa laajempi sosiaalinen asuminen ulottuu myös keskiluokkaan. Tämä on aiemmin ollut myös Ruotsin malli. – Euroopan unionin kilpailusäädökset ovat korostaneet tarveharkinnan merkitystä, mutta ei kyse ole pelkästään siitä, vaan myös kunkin maan valitsemasta tavasta toimia ja sosiaalisen asumisen perinteestä, tähdentää Anneli Juntto.²³

Ara-asunnot ovat kohtuuhintaisuutensa takia nykyisin erittäin suosittuja kasvukeskuksissa. Niiden kysyntä on kasvanut 2020-luvulla samassa tahdissa kuin vapaa-rahoitteisten asuntojen kysyntä on puolestaan laskenut. Ara-asuntojen käyttöaste on näillä paikkakunnilla korkea ja asukkaiden vaihtuvuus on pientä. Asunnot voivat olla varsin pitkäaikaisia koteja: pelkästään yhden suuren ara-toimijan kohteissa on tuhansia yli kymmenen tai yli 20 vuotta viihtyneitä asukkaita.²⁴ Ara-asunnot nähdään asunto-markkinoiden eriytymisestä kirjan kirjoittaneiden ja siihen asiantuntijoita haastatteleiden taloustoimittajien Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin mukaan alalla toisaalta myös

ikään kuin sisäänheittotuotteina, joilla saadaan tavallisia palkansaajia asumaan paikkakunnalle. Erityisesti asumisoikeusasunnot ja muut välimallin asunnot edistävät heidän kirjaansa haastateltujen asiantuntijoiden mukaan hyvin tätä tehtävää.²⁵

ARA-TUOTANNON LAAJUUDESTA

Ara-asuntoja oli vuonna 2022 runsaat 402 000, joista tavallisia vuokra-asuntoja oli runsaat 60 prosenttia, erityisryhmien asuntoja hieman yli 26 prosenttia ja asumisoikeusasuntoja runsaat 13 prosenttia.²⁶ Ara-asuntojen osuus koko maan asuntokannasta oli noin 12 prosenttia: suhteellinen osuus on alentunut 2010-luvun alusta lukien kahdella prosenttiyksiköllä. Muutos selittyy ennen kaikkea tavallisten ara-vuokra-asuntojen määrän vähenemisellä, sillä rajoituksista vapautui ja vapautettiin enemmän asuntoja kuin uusia rakennettiin. Erityisryhmien ja asumisoikeusasuntojen määrät ovat sen sijaan kasvaneet, mutta lisäys ei ole riittänyt korvaamaan normaalien vuokra-asuntojen määrän vähenemistä.²⁷ Suurimmillaan ara-asuntojen määrä oli vuonna 2006, jolloin niitä oli yhteensä 433 000.²⁸

Ara-tuotannon laajuus suhteessa vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen pysyi 2000- ja 2010-luvuilla kokonaisuutena jokseenkin samana lukuun ottamatta vuosikymmenten vaihdetta, jolloin ara-tuotanto oli ajoittain jopa vapaarahoitteista suurempaa.²⁹ Taantuma-ajan jälkeen pyrittiin elvyttämään taloutta lisäämällä Aran kotukivaltuuksia sekä rakentamalla pääkaupunkiseudulle asuntoja muuta tuotantoa väljemmin ehdoin ja rajoituksin niin sanotun välimallin kautta.³⁰ Vuosittainen ara-uudistustuotanto vaihteli 2010-luvulla määrällisesti 6 000 ja 9 000 asunnon välillä, mikä käsitti 20–30 prosenttia koko maan asuntotuotannosta.³¹ Vuonna 2021 julkisesti tuetun rakentamisen osuus koko uudistustuotannosta oli viidennes.³²

Vaikka vuokralla asuminen on jälleen voimakkaasti yleistynyt, väheni ara-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen asukasmäärä 2010-luvulla yli 76 000:lla. Asukkaita oli vuonna 2019 runsaat 600 000, mikä oli 38 prosenttia koko maan vuokra-asukkaista ja 11 prosenttia kaikista asukkaista. Tunnusomaiset muutostrendit, kuten perheeseen pieneneminen, yksin asumisen yleistyminen ja asukkaiden ikääntyminen ovat toteutuneet myös ara-asunnoissa. Yksin asuvien määrä on kasvanut 2010-luvulla, kun taas muiden asuntokuntien suhteellinen osuus on vähentynyt. Vuonna 2019 ara-asuntokunnista yksinasuvia oli 60 prosenttia ja kahden hengen ruokakuntia 23 prosenttia.³³

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaamassa, vuonna 2017 valmistuneessa tutkimuksessa painotettiin yhteiskunnan tukeman asuntokannan määrän ja rakenteen ohjaamista siten, että se palvelee mahdollisimman hyvin asuntopolitiikan tavoitteita ja tarjoaa kansalaisille sopivankokoisia asuntoja.³⁴ Ara-asuntokanta on painottunut kaksioihin, yksiöiden osuus on ollut jo pitkään noin neljäsosa kaikista asunnoista.³⁵ Uudistuotannossa pienasuntojen osuus on kasvanut kuitenkin nopeasti, ja esimerkiksi uusista vuonna 2022 lainoitetuista normaaleista vuokra-asunnoista jo 46 prosenttia oli yksiöitä ja enää 28 prosenttia kaksioita.³⁶

ERITYISRYHMÄT

Koko maassa oli vuonna 2022 yhteensä runsaat 105 000 erityisryhmien asuntoa.³⁷ Erityisryhmien asumiskysymykset ovat olleet esillä lukuisissa toimikunnissa, työryhmissä ja julkisessa keskustelussa ainakin 1970-luvulta lähtien. Kyse on ollut eri yhteyksissä jossain määrin erilaisista väestöryhmistä, mutta varsinkin nuorten, vanhusten, vammaisten, etnisten vähemmistöjen ja päihdeongelmaisten asumista on selvitetty jo kauan.³⁸ Myös sosiaali- ja terveydenhuollon laitoshoidon purkamisesta puhuttiin vuosikymmenten ajan, mutta paikkojen laaja vähentäminen alkoi vasta laman seurauksena 1990-luvun alussa.³⁹ Muutoksen taustalla olivat valtion ja kuntien säästötavoitteet.⁴⁰

Erityisryhmien palveluasumiseen liittyvien investointien avustamisesta vastasi aiemmin lähinnä Raha-automaattiyhdistys RAY, mutta kilpailulainsäädännön takia sen merkitys avustusten myöntäjänä muuttui.⁴¹ Vuodesta 2005 lähtien valtio on tukenut erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista ja perusparantamista Aran myöntämällä investointiavustuksilla. Avustukset myönnetään yhdessä korkotukilainoituksen kanssa, joten asuntojen asukasvalinta- ja vuokranmäärityksperiaatteet koskevat myös näitä kohteita.⁴²

Avustuksiin varattavasta määrästä päätetään vuosittain eduskunnassa budjetin yhteydessä ja niiden enimmäismäärät on porrastettu sen mukaan, miten paljon normaalista poikkeavia kustannuksia rakentamiseen sisältyy. Määrät vaihtelevat 10–50 prosenttiin kohderyhmästä riippuen. Erityisryhmiin luetaan muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, vammaiset, asunnottomat, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, opiskelijat sekä nuoret.⁴³ Kunnille palveluasuminen on ollut edullista ja vähentyneisiin laitospaikkoihin verrattuna asukasmäärät ovat jopa kasvaneet.⁴⁴

Toisaalta erityisryhmille on pyritty mahdollistamaan kodikkaat ja tarkoituksenmukaiset asunnot tukipalveluineen.⁴⁵

Erityisryhmien asumishankkeita käynnistettiin 2000-luvun lopulla paljon.⁴⁶ Investointiavustuksissa painottui vuoteen 2015 saakka muistisairaiden ja huonokuntoisten vanhusten tehostettu palveluasuminen, jonka jälkeen painopiste on ollut kevyemmin tuetuissa ja yhteisöllisissä asumismuodoissa.⁴⁷ Vuonna 2022 erityisryhmien asunnoista 48 prosenttia oli vanhusten ja 38 prosenttia opiskelijoiden asuntoja. Erityisen paljon asuntokohtaista investointiavustusta on myönnetty kehitysvammaisille, kun taas opiskelija-asuntojen investointiavustukset ovat olleet varsin pieniä.⁴⁸ Investointiavustuksen myöntäminen edellyttää asuntojen pitkäaikaista tarvetta, mikä on mahdollistanut rahoituksen myöntämisen myös suurten kasvukeskusten ulkopuolelle.⁴⁹

Tehostettua palveluasumista ja asumisyksiköitä on monin paikoin rakennettu niin paljon, että asunnoista on ollut jo ylijartontaa. Raskaiden asumisratkaisuiden sijaan monet kehitysvammaiset ja mielenterveyskuntoutujat pärjäsivät yksilöllisen tuen avulla aivan tavallisissakin asunnoissa.⁵⁰ Toisaalta tavanomaisten opiskelija- ja nuorisoasuntojen sekä senioritalojen kuulumista investointiavustusten piiriin on ihmetelty, koska erityisiä tila- ja varusteluratkaisuja ei näissä kohteissa tarvita. Erityisryhmille tarkoitettun investointiavustuksen on joka tapauksessa koettu parantaneen tehokkaasti tuen tarpeessa olevien ryhmien asunto-oloja sekä vähentäneen laitoshoidon tarvetta.⁵¹

Erilaiset suositukset ja kehittämisohjelmat painottavat asuinolojen parantamista siten, että kotona asuminen onnistuisi mahdollisimman pitkään. Tarvitaan siis uudenlaisia ratkaisuja tukemaan ikääntyneiden asumista.⁵² On syytä rakentaa uudenlaisia ja monipuolisia asumisratkaisuja: palvelukortteleita, eri sukupolvien yhteisiä kortteleita ja hybriditaloja. Erityisryhmien asunnot voisivat olla entistä enemmän hajautettuna osaksi normaalia asuntokantaa siten, että tietty osuus uuden talon asunnoista varattaisiin tukea asumisessaan tarvitseville.⁵³

Kriittisten näkemysten mukaan kohtuuhintainen asuminen tulisi ymmärtää kaikille kuuluvana normaalina asiana. Jako omillaan pärjääviin, työssäkäyviin ja yksityisillä markkinoilla pärjääviin kuluttajiin sekä monella tapaa haastaviksi koettuihin erityisryhmiin loukkaa ja leimaa niitä, jotka eivät saa muulla tavalla asuntoa. Erityisryhmien määrittäminen voidaan kokea epäoikeudenmukaisena, koska normaalia poikkeaviin ryhmiin kuuluu hyvin monenlaisia väestöryhmiä. Kaiken lisäksi

eritysryhmille rakentamiseen saa tukea tavallisia vuokra-asuntoja enemmän, mikä kriitikoiden mielestä innostaa rakentamaan hyötymis- ja keinottelumielessä.⁵⁴

ASUMISOIKEUSASUNNOT

Vuonna 2023 Suomessa oli 56 500 asumisoikeusasuntoa.⁵⁵ Uusia asuntoja valmistui 2000-luvulla melko vähän ja tuotantomäärät vaihtelivat vuosittain.⁵⁶ Sen sijaan 2010-luvulla asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi kolmanneksella ja niiden osuus ara-uudistuotannosta vakiintui noin viidennekseen.⁵⁷ Asunnoista lähes puolet sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muutenkin ne keskittyvät maakuntakeskuksiin ja niiden ympäristykuntiin sekä muihin kasvaviin kehyskuntiin. Asumisoikeusasuntoja on yhteensä 48 kunnassa, mutta vain kahdeksan prosenttia asunnosta sijoittuu MAL-alueiden ulkopuolelle.⁵⁸ Hämmennystä on herättänyt Petteri Orpon vuoden 2023 hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan uusille asumisoikeuskohteille ei enää myönnetä tukia. Selvyyttä asumisoikeusasuntojen tulevaisuuteen saadaan kuitenkin vasta tulevina vuosina.⁵⁹

Laki asumisoikeusasumisesta astui voimaan vuonna 1990 ja ensimmäinen asumisoikeustalo valmistui seuraavana vuonna. Asumisoikeusjärjestelmän tausta ulottuu 1980-luvun lopun nousukaudelle, jolloin omistusasuntojen hinnat karkasivat etenkin nuorten näkökulmasta saavuttamattomiin, mutta vuokra-asuntojakaan ei ollut tarjolla. Vaihtoehdottomille asuntomarkkinoille haluttiin luoda uusi, vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuva malli, jossa asukkaalla ei ole huolta suuresta asuntolainasta.⁶⁰ Asukas maksaa kertaluonteisen asumisoikeusmaksun, jonka hän saa pois muuttaessaan takaisin sekä kuukausittaista käyttömaksua.⁶¹ Asuntotuotantoa vauhdittivat vapaarahoitteisen asuntorakentamisen pysähtyminen lamavuosina ja kasvukeskusten suuri asunnontarve.⁶²

Asumisoikeusasuntojärjestelmää on moitittu huonosta tunnettuudesta eikä sen arvostukseen ole ollut omistusasumisen kaltainen. Järjestelmää on pidetty monella tavalla asuntomarkkinoita täydentävänä vaihtoehtona. Asumisoikeusasuntoja pidetään turvallisina ja riskittöminä, eikä pääomaa tarvita asunnon hankkimiseen niin paljon kuin asuntoa ostaessa. Toisaalta asukkaan vaikutusmahdollisuuksia on pidetty heikkoina ja asumiskustannuksia korkeina. Myös tarjonnan vähäisyys ja hakijoiden järjestysnumerokäytäntö on koettu järjestelmän haasteiksi.⁶³ Järjestelmän maine kärsi 2000-luvulle tultaessa, kun lainajärjestelmän aiheuttamat

pääomakustannukset kallistuivat samaan aikaan kun asuntokannan korjaustarpeet kasvoivat.⁶⁴ Tällä hetkellä asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat kuitenkin monissa suurissa kaupungeissa vielä hieman ara-asuntojen vuokria edullisempia.⁶⁵

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on kokonaisuutena melko tasapainoinen, vaikka alueellista vaihtelua esiintyykin. Kysyntä ylittää pääkaupunkiseudulla ja joissakin suurissa maakuntakeskuksissa tarjonnan eikä tyhjiä asuntoja ole. Toisaalta osassa maakuntien keskustaupungeja tai pienemmillä paikkakunnilla asumisoikeusasunnoista on lievää ylitarjontaa. Toimijoita on melko vähän: valtakunnalliset asumisoikeusyhteiset omistavat kolme neljäsosaa asumisoikeusasunnoista ja muutamia paikallisia asumisoikeusyhdistyksiä lukuun ottamatta kuntayhtiöt omistavat loput.⁶⁶

ASUMISEN LAADUN TÄRKEYS

Asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Juntto pitää ara-järjestelmän ehdotomana etuna sen alusta asti korostamaa asumisen laatutasoa ja hyvää suunnittelua. Taloista ei näy päällepäin, mitä asumismuotoa ne edustavat. Sen turvin on ehkäisty myös segregaatiota. Monissa muissa Euroopan maissa sosiaalisten asuntojen ja talojen laatu on heikko, mikä on ollut osaltaan edistämässä alueiden ongelmia ja jopa slummiutumista. – Ara-asumisen hyvä taso on asia, mistä kannattaa pitää kiinni myös tulevaisuudessa. Kyse on myös ekologisuudesta. Kun rakennetaan laadukasta ja kaunista asuntotuotantoa, ei jouduta purkamaan ja heittämään luonnonvaroja hukkaan, toteaa Juntto ja harmittelee, että vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa on otettu takapakkia asuntojen laadun suhteen. Esimerkiksi asuntojen pinta-alat ovat kääntyneet laskuun.

Anneli Junton mielestä on tärkeää pitää huolta myös siitä, että asuinalueet tarjoavat hyvät puitteet sosiaalisten lähiverkostojen ylläpitämiseen ja turvalliseen kanssakäymiseen. Yhteisen kaupunkitilan myönteiset elementit kuten torit ja viheralueet pitää pystyä säilyttämään. – Kaupunkitilojen täytyy säilyä monipuolisina myös täydennysrakentamisessa. Jos esimerkiksi kohtuuhintaiset liiketilat katoavat lähiöstä, häviää palveluita, joita olemassa olevat asukkaat käyttävät. Kun yritetään tehdä parempaa, vaarana on, että asukkailta katoaa jotain tärkeää, muistuttaa Juntto.⁶⁷

Myös YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja Juha Kostiainen pitää ara-tuotantoa tarpeellisenä, mutta toivoisi järjestelmän valuvikojen korjaamista. Kostiainen

toivoisi markkinoille jopa teknisesti eri tavalla määriteltyjä asuntoja, mistä voisi olla apua myös hintakysymyksiin. – Meillä voisi olla tekniseltä laatutasoltaan eri tavalla määriteltyjä asuntoja siten, että matalampi laatutaso ja vähäisemmät valinnan mahdollisuudet näkyisivät hinnassa. Teknisen erilaistamisen kautta voisi syntyä eritasoisia ratkaisuja, mutta erot pitäisi olla tunnistettavissa eli tarvittaisiin jonkinlaista selkeää laatuluokitusta. Nyt erottuminen hinnassa perustuu vain paikkaan, toteaa Kostiainen ja kritisoi kaavojen ja rakentamisen määräysten aiheuttamaa kustannuspainetta. – Asumisen hinta määräytyy toki markkinoilla, mutta määräykset asettavat tuotanto-kustannusten pohjahinnan, joka antaa tänä päivänä vähän tilaa tuotolle.⁶⁸

– Asumisen yleinen pohjataso määrittyi pitkään aravarahoitteisen vuokra-asunnon kautta. Riisutusta yleisilmeestä huolimatta se asetti standardin, jonka alle oli vaikea rakentaa tuottavaa vuokraustoimintaa. Sato ja VVO lähtivät ensimmäisinä erottumaan markkinoilla apeasta muovimattostandardista. Hiljalleen muut yleishyödylliset yhtiöt seurasivat perässä, kertoo Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi. Ara-asumisen voi siis ajatella vaikuttaneen myönteisesti ylipäätään koko vuokra-asumisen laatutasoon. Huonoja asuntoja on Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla tarjolla hyvin vähän, mikä kielii niiden heikosta kysynnästä markkinoilla. – Voitto tavoittelematon vuokraustoiminta näyttää vaikuttavan niin kuluttajien kuin vuokranantajien käyttäytymiseen vuokramarkkinoilla. Tätä ilmiötä kannattaisi hyödyntää myös jatkossa, eikä hukata sitä siirtämällä yleishyödyllistä vuokraustoimintaa sosiaalihuollon suuntaan, kuten osa ekonomisteista toivoo, sanoo Hassi.⁶⁹



Kohtuuhintaisen ja sosiaalisen asumisen käsitteet

KOHTUUHINTAISUUS OSANA ASUNTOPOLITIIKKAA

Suomalaisessa asuntopolitiikassa pyritään asumiskustannusten kohtuullisuuteen sekä tyydyttävän asumistason ja vakaiden asuntomarkkinoiden edistämiseen. Asuntopoliittinen tavoite tuloihin nähden kohtuuhintaisesta asumisesta sisältää myös niiden ryhmien asumisen järjestämisen, jotka eivät itse asumistaan pysty markkinahintaisesti hoitamaan.¹ Sosiaalipoliittinen lähtökohta kohtuullisen asumistason ja viihtyvyyden turvaamisesta kaikille asukkailla ja etenkin vähävaraisten kansalaisten aseman parantamisesta syntyi jo 1960-luvulla.² Suomalaiselle asuntopolitiikalle onkin tyypillistä, että kotitaloudet järjestävät asumisensa ilman yhteiskunnan tukea, mutta sosiaalipoliitikan keinoin autetaan niitä, jotka eivät tässä onnistu. Asuntopolitiikkaa on luonnehdittu kaksijakoiseksi: vapaita asuntomarkkinoita ja omistusasumista täydennetään tarveharkintaisesti julkisen vallan kautta.³

Kohtuuhintaisuus on yksi keskeisistä asuntopoliittisista tavoitteista: asumisen halutaan olevan kotitalouksien tuloihin nähden kohtuuhintaista. Kohtuuhintainen asuminen ymmärretään usein nimenomaan markkinahintaista asumista täydentävänä asumismuotona, minkä olemassaolo osaltaan hillitsee kaiken asumisen kustannuksia. Tämän tavoitteen on oltava pitkäjänteinen ja johdonmukainen. Eduskunnan tarkastusvaliokunta esittikin vuonna 2018 kannanotto-ehdotuksessaan, että kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa lisätään pääkaupunkiseudulla ja niillä kasvavilla seuduilla, joilla vuokra-asunnoista on pitkällä tähtäyksellä kysyntää.⁴

Suomalaista asuntopolitiikkaa on toisaalta moitittu kohtuuhintaisuuden tavoitteen näkökulmasta sekavaksi ja hajanaiseksi.⁵ Asumiskustannusten kasvuun ei ole pystytty vaikuttamaan, vaan asuntomarkkinat itsessään pikemminkin eriarvoistavat asukkaita ja kaikkein heikoimmassa asemassa olevat keskittyvät sosiaalisiin vuokra-asuntoihin.⁶ Asumisen kohtuuhintaisuutta pyritään edistämään lisäämällä asuntotuotantoa, mutta asuntoja ei kuitenkaan pyritä järjestämään yhteiskunnan kautta koko väestölle.⁷ Koska asuntopolitiikka ei ole hyvinvointipoliitiikkaa, vaan

sosiaalipolitiikkaa, jakaa se kriittisten näkemysten mukaan ihmiset ”tavallisiin” ja ”erityisiin” ja osallistuu samalla alueiden erilaistamiseen.⁸

KOHTUULLISET ASUMISMENOT KÄYTÄNNÖSSÄ

Suomalaisten kotitalouksien kulutuksesta yli kaksi kolmasosaa kohdistuu elintarvikkeisiin, asumiseen ja liikenteeseen. Etenkin kaikkein vähävaraisimmalla väestöosalla välttämättömyyshyödykkeiden osuus on pysynyt vuosikymmenestä toiseen samana ja elintarvikkeiden pienentyessä asumiskulujen osuus on vastaavasti kasvanut.⁹ Kaikkein pienituloisimmilla pelkästään asumismenot, kuten vuokra, lämmitys ja vesimaksut, kattavat noin 40 prosenttia kotitalouden kokonaiskulutuksesta. Asumisen ja ruoan suhteellinen osuus korostuu etenkin yksinhuoltajien ja ikääntyneiden kotitalouksissa. Elintarvikemenojen pienentyminen saattaa kertoa ruokamenoista tinkimisestä, sillä esimerkiksi asumisesta on usein vaikeaa säästää.¹⁰

Pienituloisten kotitalouksien asumismenot ovat keskimäärin muita kotitalouksia niukemmat, mikä selittyy osittain muita pienemmällä perhekoolla ja ennen kaikkea muita pienemmällä asunnoilla. Pienituloiset kokevat asumismenonsa kuitenkin muita väestöryhmiä rasittavammiksi: asumismenorasite on pienituloisilla keskimäärin lähes kaksinkertainen muihin väestöryhmiin verrattuna. Pienituloisten nuorten rasitus on kaikkein suurin, kun taas ikääntyneet pienituloiset pärjäävät helpommin. Asumismenojen vähentämisen jälkeen pienituloisella kotitaloudella on joka tapauksessa huomattavasti muita ryhmiä vähemmän rahaa käytettävissä muuhun kulutukseen.¹¹

Suurimmat asumismenot ovat niillä pienituloisilla, jotka asuvat vapailta markkinoilta tai yleishyödyllisiltä yhteisöiltä vuokratuissa vuokra-asunnoissa. Myös koettu asumismenorasitus on näissä asumismuodoissa muita suurempi. Pienimmillään niin asumismenot kuin koettu asumismenorasituskin ovat velattomassa omistusasunnossa asuvilla. Myös kunnan vuokra-asunnossa asuvilla asumismenot ovat markkinahintaisten vuokra-asuntojen asukkaita alhaisemmat ja tuloja jää asumismenojen jälkeen enemmän käytettäväksi. Koettu asumismenorasitus on kuitenkin lähes yhtä suuri kuin vapailta markkinoilta asuntonsa vuokranneilla kotitalouksilla.¹²

Vaikka koettu asumismenorasitus on yksinhuoltajaperheissä suurin, on asumismenojen osuus tuloista yksin asuvilla pienituloisilla konkreettisesti merkittävin.¹³ Heillä jää asumismenojen jälkeen myös vähiten rahaa muuhun käyttöön, ja summa on

laskennallista viitebudjettiakin vähäisempi. Laskennallisen viitebudjetin avulla voidaan selvittää, minkä suuruisilla tuloilla pystyy elämään kohtuullisesti joutumatta tinkimään kaikkein välttämättömmistä asioista. Erityisen suuren osuuden tuloista asuminen vie pitkäaikaistyöttömillä ja opiskelijoilla. Juuri 18–34-vuotiaiden yksin asuvien pienituloisten tulot asumismenojen jälkeen jäävät käytännössä yksin asuvien viitebudjettiakin alhaisemmiksi. Sen sijaan vanhemmat ikäryhmät pärjäävät pienituloisinakin selvästi viitebudjetteja paremmin.¹⁴

Asumisen kannalta olennaisen tärkeänä pidetään mahdollisuutta omaan, kohtuuhintaiseen vuokra- tai omistusasuntoon. Pakollisiin asumiskustannuksiin sisällytetään vuokra tai yhtiövastike, sähkö, vesi ja kotivakuutus.¹⁵ Asunnon tulee olla lämmin, terveellinen ja turvallinen, ja siellä pitää olla mahdollisuus yksityisyyteen, lepoon, peseytymiseen ja ruoanlaittoon. Myös ympäristön tulee olla turvallinen ja viihtyisä. Tiukkojen neliömäärien sijaan tärkeämpänä pidetään huonelukua ja mahdollisuutta omaan tilaan.¹⁶ Laskennallisesti viitebudjeteissa käytetään tietynkokoista vuokra-asuntoa, jonka vuokra määräytyy kunkin paikkakunnan asuntopinta-alan mukaisen keskivuokran mukaan.¹⁷

Viitebudjetissa kustannukset vaihtelevat luonnollisesti talouden koon, asunnon koon ja varustetason sekä kunkin asukkaan tapojen ja mieltymysten mukaan.¹⁸ Asumismenot vaihtelevat selvästi myös asuinpaikan perusteella niin koko maassa kuin paikkakunnan sisälläkin. Suurimmat asumismenot ovat Helsingissä ja muissa suurissa kaupungeissa.¹⁹ Viitebudjetin mukaan laskettuna asumiseen tulee varata lapsiperheissä runsas kolmannes ja yksin asuvalla lähes puolet kotitalouden tuloista.²⁰ Kaikkein suurin osuus asumiseen eli yli 60 prosenttia kuluu viitebudjetin mukaan kuitenkin kaksioissa asuvilla yli 65-vuotiailla.²¹

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN MÄÄRITELMÄ

Asumisen kohtuuhintaisuus on käsitteenä hankala eikä sille ole olemassa yksiselitteistä tai vakiintunutta määritelmää. Termiä käytetään paljon, mutta sillä viitataan eri yhteyksissä eri asioihin. Asuntopolitiikassa käsitettä käytetään väljästi ja määrittelemättömästi eikä kohtuuhintaisuutta konkreettisesti selittävää mittaria tai kriteeriä tavallisesti kerrota. Tämä olisikin hankalaa, sillä mittaamisessa pitäisi ottaa monia erilaisia tekijöitä ja näkökulmia huomioon.²²

Aiheesta puhuttaessa ja kirjoitettaessa ollaan tavallisesti samaa mieltä siitä, että kohtuuhintaista asumista tarvitaan lisää.²³ Olennaista olisi kuitenkin määritellä sopiva asumistaso tai kohtuulliset asumismenot, jotta keskustelu ei jää yleiselle tasolle. Julkinen valta asettaa tavallisesti tällaiset mittarit sopiville asumismenoille tai kohtuulliselle asumisen laadulle, vaikka asumismenojen kohtuullisuuden voisivat määritellä kotitaloudet itsekin. Tärkeintä on, että kotitalouden tulot, asumisen menot ja asumisen laatu kohtaavat eikä asuminen ole kenellekään liian kallista.²⁴

Kohtuuhintaiseen asumiseen voidaan löytää kolme eri näkökulmaa. Normatiivisessa näkökulmassa julkinen valta määrittää asumisen kohtuuhintaisuuden ottamalla eri tekijät huomioon ja määrittelemällä kotitalouden asumismenojen kannalta kohtuulliseksi koettavan raja-arvon, jota ei saa alittaa tai ylittää. Jos näkökulmassa painotetaan kuluttajavalintoja, määrittyy asumisen sopiva hinta sen sijaan markkinoilla. Ne kotitaloudet, joiden tulot ovat muita niukemmat, huomaavat tämän asunnon koossa, sijainnissa tai ominaisuuksissa. Kolmannessa eli asuntojen hallintamuotoihin perustuvassa näkökulmassa pyritään puolestaan huolehtimaan tietyn asuntokannan suhteellisesta edullisuudesta. Tällöin esimerkiksi valtion tukema ja monenlaisen lainsäädännön alainen sosiaalinen asuntotuotanto rinnastetaan suoraan kohtuuhintaisuuteen.²⁵

Asumisen kohtuuhintaisuudesta Turun yliopistossa väitöskirjaa tekevän tutkija Elina Sutelan mukaan aihetta lähestytään Suomessa pääasiassa kuluttajavalintojen ja asuntojen hallintamuotojen näkökulmista. Kuluttajavalinnat ilmenevät siitä, että suurimmilla kaupunkiseuduilla asuntopolitiikan keskeiseksi tavoitteeksi asetetaan riittävä asuntotuotanto ja asuntojen tarjonta. Toisaalta puheella kohtuuhintaisuudesta viitataan toistuvasti eri tavoin säänneltyyn asuntokantaan, erityisesti sosiaalisiin vuokra-asuntoihin. Sutela kritisoi sitä, että kohtuuhintaisuuden määritelmää käytetään synonyminä ara-asuntotuotannolle.

– Tämä rinnastus on monin tavoin riittämätön. Ensinnäkin hallintamuoto ei riitä kuvaamaan, onko asuminen kotitalouden tuloihin nähden kohtuuhintaista kyseisessä asuntokannassa tai yleisemmin. Toisaalta se sekoittaa politiikan tavoitteen asumisen kohtuullisesta hinnasta suhteessa tuloihin yhteen asuntopoliittiseen keinoon päästä tähän tavoitteeseen. Riskinä on myös, että rinnastus rajaa asuntokysymyksen koskemaan vain ”erityisryhmiä”, kun taas asumisen kalleus on laajemmin jo keskituloisten kotitalouksien ongelma suurimmilla kaupunkiseuduilla, korostaa Sutela.²⁶

Kohtuuhintainen asuminen yhdistetään poikkeuksesta sosiaalisin perustein jaettavaan alle markkinahintaiseen asuntokantaan niin valtakunnantason ohjelmalinjauksissa kuin suurten kaupunkien tavoitteenasetteluissakin. Toisaalta asumisen kohtuuhintaisuus liitetään asuntopolitiikassa sekä asumistukeen että riittävään asuntotarjontaan. Alle markkinahintaisessa asuntokannassa kohtuuhintaisuus yhdistetään asuntojen hallintamuotoihin, sillä asuntojen myöntämiseen ja vuokran suuruuteen liittyy rajoituksia. Sosiaalisessa vuokra-asuntotuotannossa kohtuullisuus yhdistyy omakustannusperiaatteeseen eli asumisesta voidaan periä vain se hinta, jota tarvitaan asuntojen tuottamiseen ja ylläpitämiseen.²⁷ Tämä periaate mahdollistaa vuokrien kohtuullisuuden markkinahintaisiin asuntoihin verrattuna etenkin suurissa kaupungeissa.²⁸

KOHTUUHINTAISTEN ASUMISMENOJEN MONENLAISET MUUTTUJAT

Taloustieteen näkökulmaa opponoimaan tarvittaisiin Elina Sutelan mielestä lisää asumisen tutkimusta erityisesti yhteiskuntatieteellisestä ja sosiaalitieteellisestä näkökulmasta. Sutelan mielestä esimerkiksi markkinoiden toiminnan tai kuluttajien valintojen perusteella ei voi riittävästi päätellä asumisen tason riittävyyttä tai hinnan kohtuullisuutta. Keskeinen tutkimuksellinen aukko on myös käsitteen ”kohtuuhintainen asuminen” jäsentymättömyys suomalaisessa asuntopoliittisessa keskustelussa.

– Tutkijan näkökulmasta ei tietenkään ole koskaan tarpeeksi tutkimusta, mutta meillä Suomessa on selkeästi tutkimusaukkoja tähän asiaan liittyen. Asuntomarkkinoista löytyy hyvin paljon tietoa, mutta asuntopolitiikassa seurataan niukasti sitä, mitä asuminen maksaa suhteessa tuloihin eri kaupungeissa ja pidetäänkö tätä suhdetta kohtuullisena. Kansainvälisesti tutkimuskirjallisuus sen sijaan on käsitteellistänyt ja analysoinut asumisen kohtuuhintaisuutta tästä näkökulmasta paljon laajemmin kuin mitä Suomessa on tehty, toteaa Sutela.²⁹

Asumisen kohtuuhintaisuuden selvittämisessä tulisi nimenomaan ottaa huomioon useita tekijöitä ja näkökulmia eikä tyytyä vain yhteen muuttujaan.³⁰ Tutkija Elina Sutela havainnollistaa asian monimuotoisuutta pienellä ajatusleikillä. Pidetäänkö asuntoa kohtuuhintaisena, jos se on edullinen, mutta sen terveysturvallisuus on huono tai se sijaitsee vaikeiden tai kalliiden kulkuyhteyksien päässä? Tai onko asunto edullinen, jos vuokra tai vastike on edullinen, mutta sen lämpimänä, viileänä

tai kuivana pitämiseen joutuu käyttämään paljon rahaa? – Vaikka asunto sinällään olisi kohtuuhintainen, mutta se ei vastaa kotitalouden tarpeita esimerkiksi vuorovanhemmuiden takia, onko se silloin kuitenkaan lopulta kohtuuhintainen? Myös asumisen pysyvyys vaikuttaa kohtuuhintaisuuteen eli onko asunto sellainen, että siinä kykenee asumaan pitkään, pohtii Sutela.³¹

Lisäksi asumismenojen ja kotitalouden suhde ei kerro välttämättä asumisen kohtuuhintaisuudesta, vaan kyse voi olla myös ruokakunnan pienituloisuudesta. Asuminen saattaa olla liian kallista kotitalouden tuloihin nähden, mutta kohtuuhintaisuus voidaan myös ymmärtää vertauksena markkinahintaisten asuntojen vuokra- tai hintatasoon paikkakunnalla tai yleisesti koko maassa.³² Yhdeksi kohtuuhintaisuutta määrittäväksi tekijäksi on esitetty myös asuntojen rakentamiskustannusten ja asuntojen hintojen välistä suhdetta.³³ Elina Sutela itse ymmärtää asumisen kohtuuhintaisuuden ensisijaisesti normatiivisesta näkökulmasta eli sopivana kotitalouden tulojen ja asumismenojen suhteena. Tämän suhteen tarkka määrittely ja mittaaminen on kuitenkin moniulotteinen ja poliittinen kysymys. Näin tarkasteltuna kohtuuhintaisuutta on mitattu usein prosentuaalisena osuutena käytettävissä olevista tuloista, missä piilee kuitenkin riski moniulotteisen ilmiön liialliseen yksinkertaistamiseen.

– Asian ilmaiseminen yhdellä prosenttiluvulla ei tavoita ilmiön monimuotoisuutta, esimerkiksi kotitalouden absoluuttisesti käytettävissä olevia varoja tai asuntovarallisuuden vaikutusta asiaan. Asuntovarallisuus ja sen keskittyminen yhä harvemmille erottaa kotitalouksia tulevaisuudessa yhä enemmän. Myös alueelliset erot vaikuttavat, sillä esimerkiksi Helsingissä asuminen maksaa Oulua enemmän. Siksi olisi tärkeää saada tietoa myös asumismeno-osuuksien paikallisista eroista, kun tällä hetkellä tietoa on olemassa lähinnä valtakunnallisella tasolla, toteaa Sutela.³⁴

MÄÄRITTELYN ONGELMIA

Asumisen kohtuuhintaisuuden määrittelyä koskevan tiedon vähäisyys on viime vuosina häirinnyt myös Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaaraa.³⁵ Käsite pitäisi määritellä ja vetää raja sovitulla tavalla johonkin, mutta tämän päätöksen tulisi pohjautua tutkimukseen.³⁶ Turun yliopiston sosiologian laitos kokosi vuonna 2020 kahdeksanvuotista asuntopoliittista toimenpideohjelmaa varten selvityksen, jossa todettiin, että suomalaisten asumismenot luokiteltiin eurooppalaisiin

verrokkimaihin verrattuna keskimäärin kohtuullisiksi, mutta ihmiset kuitenkin kokivat maksavansa kohtuuttomasti asumisestaan.

– Kohtuuhintaisen asumisen määrittelystä kiinnostuneille olemme joutuneet sanomaan, ettei siitä ole tutkittua tietoa. Esitimmekin asuntopoliittista toimenpideohjelmaa varten laatimassamme selvityksessä, että kohtuuhintaisuus pitäisi ottaa erityiseen tarkkailuun ja tutkia muun muassa missä ja mitkä ovat ne ryhmät, joiden asuminen ei ole hyvällä tolalla. Asiaa pitäisi tutkia esimerkiksi köyhyystutkimuksen keinoin ja kohdistaa tutkimus niihin, joilla on kokemusta asumisen kalleudesta ja joiden asuminen mitattunakin maksaa paljon. Pitäisi tutkia myös asumisen oheiskulut ja selvittää, ovatko ne Suomessa muita maita kalliimmat, pohtii Ruonavaara.³⁷

Ehkä selvimmin kohtuuhintaisen asumisen on arvioitu määrittyvän nykyisin asumiseen liittyvissä etuisuuksissa, joissa euromääräisesti määritellään kunkin paikkakunnan hyväksyttävät ja kohtuulliset asumismenot. Eri tukimuodoissa määritelmät ja raja-arvot ovat kuitenkin keskenään erilaiset.³⁸ Yksityisten vuokranantajien näkökulmasta ajatus asumismenojen kohtuullisuudesta on monitahoinen. Kiistellyn vuokrasääntelyn sijaan vuokra-asuntojen kasvavan tarjonnan ja siitä seuraavan kilpailun uskotaan pitävän vuokrat kohtuullisina. Erilaiset vuokranantajille myönnettävät ja kohtuuhintaisuuteen sitouttavat tuet muuttaisivat vuokralaisten rakennetta todennäköisesti sosiaalisen asumisen suuntaan. Vuokralaisen kannalta kohtuullisen asumisen käytännön mahdollistajana toimii markkinahintaisessa vuokra-asumisessa puolestaan asumistukijärjestelmä, jota moneen muuhun maahan verrattuna pidetään tasa-arvoisena ja yksinkertaisena.³⁹

SOSIAALISTEN VUOKRA-ASUNTOJEN MONET NIMITYKSET

Niin sanotulla sosiaalisella vuokra-asumisella tarkoitetaan lakisääteistä järjestelmää, jossa valtio on joko aravalainalla tai korkotuella rahoittanut asunnot, joihin asukkaaksi valitsemisen perusteena on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Kyse on yhteiskunnan järjestämästä kunnallisesta ja yleishyödyllisestä asuntotuotannosta, jonka pääasiallisena tavoitteena on edistää pienituloisten ja vähävaraisten kotitalouksien oikeutta asuntoon.⁴⁰ Asuntojen sosiaalisuus perustuu vuokrien määräytymiseen omakustannusperiaatteella sekä asukasvalinnan toteutumiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen pohjalta.⁴¹

Sosiaalisista vuokra-asunnoista käytetään myös nimitystä arava- ja korkotuki-asunnot tai ara-vuokra-asunnot.⁴² Termien ”sosiaalinen asuminen” ja ”kohtuuhintainen asuminen” merkitys vaihtelee eri maissa, mutta yleensä kyse on nimenomaan julkisen sektorin tuella rakennetuista, pieni- ja keskituloisille kotitalouksille kohdennetuista asunnoista, joiden myöntämiseen liittyy tarveharkintaa.⁴³ Käytännössä yhteiskunta tukee pienituloisia tarjoamalla vapaita markkinoita edullisemman asumisratkaisun sitä tarvitseville. Termin ”sosiaalinen asuminen” merkitys on Suomessa vaihdellut eri aikoina ja käsitteen ”sosiaalinen asuntotuotanto” käyttö saattaa rajautua myös pelkästään erityisryhmien asumistarpeiden tarkasteluun.⁴⁴

Asumismenojen kohtuullisuuden lisäksi järjestelmän tavoitteena on mahdollistaa vaihtoehto markkinahintaiselle asumiselle ja sen voitontavoittelulle.⁴⁵ Sosiaalisten vuokra-asuntojen ja asumismenojen kohtuullisuuden suhdetta on vaikea yksityiskohtaisesti todentaa. Julkisen sektorin asuntokannan olemassaolon ei ole kuitenkaan todettu olleen ristiriidassa kohtuuhintaisen asumisen tavoitteen kanssa.⁴⁶ Ara-vuokra-asukkaille vuonna 2021 tehdyssä laajassa kyselyssä lähes kolme viidesosaa vuokralaisista piti asumistaan kohtuuhintaisena. Tämä toteutui parhaiten pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Toisaalta oma tulotaso vaikutti merkittävästi siihen, koetaanko ara-vuokra-asunnossa muuhun elämiseen jäävän asumiskustannusten jälkeen riittävästi rahaa.⁴⁷

Myös termejä ”sosiaalinen asuminen” ja ”yleishyödyllinen asuminen” käytetään vaihtoehtoisesti ja samaan ryhmään kuuluu myös käsite ”julkinen asuminen”.⁴⁸ Sosiaalisen asumisen sosiaalisuus voidaan yhdistää niin asukkaiden sosiaalisen tuen tarpeeseen, asumisen kohtuuhintaisuuteen, asuntopulan poistamiseen kuin hyvien asuin- ja elinympäristöjen luomiseenkin, mutta yleisesti ottaen sosiaalisen asumisen tehtäväksi on vakiintunut sen väestöryhmän asumistarpeiden täyttäminen, joka ei niitä markkinaehtoisesti pysty itse täyttämään.⁴⁹ Sosiaalisen asumisen kautta varmistetaan kaikille kotitalouksille mahdollisuus kooltaan, laadultaan ja kustannuksiltaan riittäviin ja asianmukaisiin asuinolosuhteisiin. Käsite on hyvin lähellä edullisen asumisen ja kohtuuhintaisen asumisen termejä.⁵⁰

Ara-vuokra-asuntojen hakeminen ja asukasvalinta on laissa säädeltyä ja ohjeet ovat varsin yksityiskohtaiset. Tavoitteena on osoittaa asunto sitä eniten tarvitsevalle kotitaloudelle, mutta samalla huolehtia vuokratalon monipuolisesta asukasraken- teesta ja asuinalueen sosiaalisesta tasapainoisuudesta. Asukkaat valitaan sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella niin, että hakijan tulot, varallisuus ja asunnontarpeen kiireellisyys otetaan huomioon. Pyrkimyksenä on tehdä kokonaisarvio tilanteesta ja ottaa jokainen valintatekijä huomioon. Asuntoa ei myönnetä, jos hakijalla on varallisuutta niin paljon, että hän pystyy hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon myös vapailta markkinoilta.⁵¹

Valtion tuella rakennetut ara-vuokra-asunnot yhdistetään tavallisesti suoraan asumisen kohtuuhintaisuuteen. Tämä rinnastus yksinkertaistaa ja hankaloittaa kuitenkin kohtuuhintaisen asumisen määrittelyä, sillä jaottelu perustuu tässä tapauk- sessa asunnon hallintamuotoon. Asumisen kalleus tai kohtuuhintaisuus ei nimittäin rajoitu yksittäisiin asukasryhmiin tai hallinnollisiin asumisratkaisuihin.⁵² Tutkija Elina Sutela toivoisi ilmiön moniulotteisuuden tunnistamista kahtiajakautuneen keskustelun sijaan ja keskustelua siitä, mitä politiikkatoimenpiteillä täsmällisem- min tavoitellaan.

– Toivoisin, että tutkimuksellisin keinoin päästäisiin eteenpäin nykyisestä kah- tiajakautuneesta julkisesta keskustelusta, jossa pohditaan lähinnä sitä, paljonko teh- dään ara-tuotantoa tai että asuntokysymys ratkaistaan yksityisen sektorin tuotantoa lisäämällä. Se on toki olennainen kysymys sekin, mutta huomio kannattaisi kiinnit- tää ennemmin siihen, mitä asuminen maksaa erilaisille kotitalouksille suhteessa tu- loihin ja miten asumisen kalleuteen voidaan vaikuttaa eri politiikkatoimenpiteiden yhdistelmillä. Lisäksi pitäisi määritellä, millaista suhdetta pidetään yhteiskunnal- lisesti hyväksyttävänä, asumisen riittävä laatu ja kotitalouksien tarpeet huomioon ottaen, tähdentää Sutela.⁵³

Kohtuuhintaisuuden synonyymina käytetään myös alle markkinahintaista asuntokantaa, mikä sekään ei takaa asumisen edullisuutta tai kotitalouden maksu- kykyä. Toisaalta myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara pyrkii omissa ta- voitteissaan kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen, vaikka kyse on pikemminkin alle markkinahintaisen asumisen edistämisestä ja ainoastaan asuntojen hallinta- muotoon perustuvasta näkökulmasta.⁵⁴

– Ehkä kohtuuhintaisuus ei ole edes paras termi kuvaamaan koko asiaa. Asumisen hinta kun on vain yksi ulottuvuus asumistarpeissa ja asumiseen liittyvissä ihmisoi-
keuksissa. Esimerkiksi tutkija Richard Sendi on esittänyt, että puhe kohtuuhintai-
suudesta suunnattaisiin enemmän keskusteluksi asuntojen saavutettavuudesta tai
saatavuudesta ja asumistarpeiden määrittelystä eli housing affordability -käsitteen
sijaan puhuttaisiin ”housing accessibility” ja siihen linkittyvästä ”housing needs”
-käsitteestä, linjaa Sutela.⁵⁵

Myös asumiseen erikoistuneen liikelaitos Hypon pääekonomistina haastat-
teluhetkellä toiminut ja sieltä Suomen Yrittäjien pääekonomistiksi keväällä 2023
siirtynyt Juhana Brotherus pitää kohtuuhintaisen asumisen määrittelemistä hankalana
asiana. – Kohtuuhintaisuus pitää jotenkin sitoa tuloihin, mutta kyse on tietysti hyvin
yksilökohtaisesta asiasta. Välillä tuntuu, että kyse on omille kohderyhmille osoitetusta
puheesta, jolloin kuulija ymmärtää asian aina eri tavalla. Brotherus pitää luonnollise-
na, että prosenttiraja on vuosien saatossa noussut.

– Jos ihmisten tulot kaksinkertaistuvat, kasvavat myös asumisen kustannukset.
Toisaalta tulojen lisääntyessä ihmisillä on myös enemmän rahaa käytössään. Yleisen
vaurastumisen lisäksi asuminen tarjoaa nykyisin aiempaa enemmän eli asumistaso
on noussut menneisiin vuosikymmeniin verrattuna hurjasti, jolloin asuminen on
luonnollisesti kalliimpaa. Koska asumiseen käytetään tulevaisuudessa esimerkiksi
etätyön lisääntymisen ja sen mukanaan tuoman lisätilatarpeen vuoksi jopa nykyistä
enemmän rahaa, pitäisi myös kohtuuhintaisen asumisen määritelmän elää ajassa,
arvelee Brotherus.⁵⁶

SOSIAALISEN ASUMISEN LEIMALLINEN ERITYISYYS

Sosiaaliselle asumiselle on tunnusomaista sen luonne pyrkiä järjestämään ja paran-
tamaan laajojen väestömäärien asumista yhteiskunnallisena ratkaisuna.⁵⁷ Asumi-
nen on turvallista ja pitkäaikaista: sosiaalisen asumisen pysyvyyttä on vahvistanut
kuntien keskeinen rooli asuntojen tuottamisessa ja hallinnoimisessa.⁵⁸ Järjestelmän
peruslähtökohta on kuitenkin monella tapaa hieman ristiriitainen. Asumisessa yh-
distetään sosiaalipolitiikka yksityiseen kulutukseen ja markkinaehtoiseen tuotan-
toon sekä kansalaisten oikeuteen valita vapaasti asuinpaikkansa. Asukkaiksi valitaan

pienituloisia, jotka pyrkivät parantamaan elinolojaan eivätkä tämän onnistuttua kuulu enää asunnontarvitsijoiden piiriin.⁵⁹

Sosiaaliseen asumiseen on suhtauduttu myös kriittisesti ja sen on katsottu kuuluvan pelkästään erityisen heikossa asemassa oleville henkilöille, kuten luottotietonsa menettäneille.⁶⁰ Suomalaisessa asuntopoliitikassa onkin 2000-luvun alusta lähtien painotettu niin sanottujen erityisryhmien asumistarpeiden hoitamista. Vuodesta 2004 lähtien tätä termiä on käytetty asuntopoliitikassa ja lainsäädännössä yhteisnimityksenä kuvaamaan erilaisia sosiaaliseen asumiseen oikeutettuja ryhmiä ja yksilöitä. Samasta vuodesta lähtien myös erityisryhmien osuus uusista ara-vuokra-asunnoista on ollut muita suurempi.⁶¹

Päinvastaisen kritiikin mukaan sosiaalinen asuminen on muuttumassa liian tiukasti ainoastaan markkinahintaisiin asuntoihin kelpaamattomien vähäosaisten henkilöiden asumismuodoksi.⁶² Asuntopoliittinen linja ei tue ajatusta kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisesta koko väestölle, vaan ohjaa toimillaan ara-vuokra-asuntojen asukkaiksi ainoastaan pienituloisia ja syrjäytyneitä sekä erityisryhmiin kuuluvia henkilöitä. Tämä jakaa asukkaat maksukykyisiin, maksukyvyttömiin sekä tukea kaipaaviin erityisryhmiin ja samalla vahvistaa kielteistä asennoitumista sosiaalista asumista kohtaan. Asuntopoliitikan markkinapainotteisuus ja asumistukien määrällisen kasvun hyväksyminen lisää osaltaan vaikutelmaa sosiaalisen asumisen luonteesta vain pienituloisille kuuluvana sosiaaliavustuksena.⁶³

Sosiaaliseen asumiseen liitetään leimoja ja miellelyhtymiä, jotka hankaloittavat koko termin käyttöä.⁶⁴ Sosiaaliseen asumiseen yhdistetään usein sosiaaliset ongelmat, syrjäytyneet ihmiset, häiriöt, turvattomuus ja rikollisuus. Sosiaalinen asuminen pelkistetään muita kuin tavallisia ihmisiä koskevaksi.⁶⁵ Toisaalta sosiaalista asumista kritisoidaan päinvastaisesti myös liian hyvätuloisten asukkaiden suosimisesta ja painotetaan ara-vuokra-asumisen luonnetta tulonsiirtona, joka kohdistuu veronmaksajilta hyvätuloisille ja onnekkaille kuntalaisille.⁶⁶

Asumisen kohtuuhintaisuus on noussut poliittiseen keskusteluun maailmanlaajuisen finanssikriisin ja kaupungistumisen myötä. Murros näkyy myös Suomessa kahtiajakautuneiden asuntomarkkinoiden kautta ja asiasta käydään yhä kiivaampaa keskustelua varsinkin, kun asian kriisiytyminen koskee jo myös keskiluokkaa. Tutkija Elina Sutela uskoo, että kohtuuhintaisuuden kunnollisella määrittelemisellä olisi tähän tilanteeseen suuri yhteiskunnallinen merkitys.

– Ajattelen toiveikkaasti, että asian selventäminen selkeyttäisi keskustelua,

auttaisi muodostamaan politiikkatoimenpiteille mittareita ja indikaattoreita. Jos esitetään tavoite, että asumisen pitäisi olla kohtuuhintaista, se tarkoittaa, että toimenpiteiden vaikuttavuusmittareiden tulisi olla monipuolisempia kuin asuntotuotannon eri muotojen seuraaminen. Kyse ei ole vain vapaarahoitteisen tai ara-tuotannon määrään ja tukielementteihin liittyvästä asiasta, vaan yhtä lailla työmarkkina-, sosiaali- kuin myös terveyspoliittisista asioista ja laajemmin vielä ihmisoikeuskysymyksistä eli todella merkittävästä yhteiskunnallisesta ilmiöstä. Jos asiaa katsotaan liian kapea-alaisesti, keskustelu typistyy epäolennaisuuksiin, korostaa Sutela.⁶⁷

Kela

< Asumisen tuet

YLEINEN ASUMISTUKI

Kuka voi saada

Määrä ja maksaminen

Näin haet

Ilmoita muutoksista

DIKOPOLUT

Asiakaspalvelu

Hakemuksesta päätökseen

Laskurit

Lomakkeet

Henkilöasiakkaat / Asumisen tuet / Yleinen asumistuki

Yleinen asumistuki

Voit saada Kelasta yleistä asumistukea, jos tulosi ovat pienet. Yleisen asumistuen avulla sinun ei tarvitse maksaa asumismenoja. Asumistukea voi saada vuokra-, omistajan- ja vuokratulojen lisäksi.

Hallitusohjelmassa esitetään monia muutoksia Kelan etuuksiin

Uusi hallitusohjelma esittää muutoksia yleiseen asumistukeeseen. Muutokset vaikuttavat esimerkiksi siihen, kuka voi saada asumistukea ja miten sitä haetaan. Lisäksi muutoksia esitetään esimerkiksi asumistuen määrään ja maksamiseen.

[Lue lisää, miten valmistautumme hallitusohjelman toimeenpanoon.](#)

Kuka voi saada asumistukea?

Asumistukea voi saada yksi henkilö tai useampi henkilö vuokratuloilla. Asumistukea voi saada myös omistajan- ja vuokratuloilla. Asumistukea voi saada myös vuokratuloilla ja omistajan- ja vuokratuloilla.

- [Kuka voi saada yleistä asumistukea?](#)

Kysyntä- ja tuotantotuet vertailussa

ASUMISEN TUKIMUODOT

Asumisen tuet jaetaan kysyntä- ja tarjontatukiin. Kysyntätuet, eli esimerkiksi Kelan maksamat asumistuet, maksetaan suoraan kotitalouksille ja niillä pyritään alentamaan asumiskustannuksia. Tarjontatuet, kuten valtion korkotuki ja erilaiset avustukset, myönnetään sen sijaan asuntotuotantoon. Tavoitteena on kuitenkin karnavoida nämäkin tuet valmistuvien asuntojen kautta kotitalouksille.¹ Molemmat tukimuodot ovat osa asuntopolitiikkaa, mutta kokonaisuutta on moitittu hajanaiseksi ja sekavaksi. Asumisen kohtuuhintaisuutta on myös vaikea määritellä: esimerkiksi asumiskustannusten jääminen alle markkinahintojen ei takaa kustannusten kohtuullisuutta kotitalouden maksukykyyn nähden.²

Yleisellä asumistuella ja eläkkeensaajien asumistuella helpotetaan pienituloisten asumiskustannuksia sekä turvataan asumisen taso ja tulojen riittäminen myös muuhun kulutukseen.³ Asumistuen saajat asuvat usein yksin ja ovat eläkeläisiä, opiskelijoita tai työttömiä. Vuonna 2022 nämä ryhmät kattoivat yli neljä viidesosaa tukea saaneista ruokakunnista. Selvästi eniten tuensaajia on yliopistokaupungeissa, mikä selittyy opiskelijoiden suurella määrällä. Näillä paikkakunnilla jopa yli viidesosa alle 65-vuotiaista kuntalaisista sai yleistä asumistukea, kun taas eläkkeensaajien asumistukea maksettiin suhteellisesti eniten Itä- ja Pohjois-Suomen pienissä kunnissa.⁴

Vuonna 2022 yleistä asumistukea, eläkkeensaajien asumistukea, opintotuen asumislisää ja sotilasavustuksen asumisavustusta maksettiin yhteensä yli 2,2 miljardia euroa.⁵ Asumistukimenojen nopeaa lisääntymistä on selitetty niin työttömyyden lisääntymisellä, kasvukeskusten asuntotarjonnan niukkuudella ja kalleudella kuin asumistukijärjestelmän uudistuksillakin.⁶ Valtion tukeman ara-tuotannon määrä pysyi puolestaan 2010-luvulla ja 2020-luvun alussa melko samansuuruisena: vuosittain rakennettiin noin 6 000–8 000 uutta asuntoa, mikä tarkoitti viidesosaa koko asuntotuotannosta. Koko asuntorakentaminen ja etenkin ara-tuotanto kääntyi kuitenkin vuonna 2022 rakennuskustannusten kallistumisen, Ukrainan sodan ja korkotason seurauksena selvään laskuun.⁷

Valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat asuntojen pysymisen vuokratäytössä ja vuokrien pysymisen kohtuullisella tasolla, joskin vanhoja asuntoja vapautuu kaiken aikaa vuokrasääntelyn piiristä. Tämä tarkoittaa vuokra-asuntokannan vähenemistä, ellei rakentaminen tulevana vuosina vilkastu. Toisaalta syrjäisissä kunnissa ongelmana ovat puolestaan tyhjät ja huonokuntoiset ara-vuokra-asunnot, joiden määrä on kaksinkertaistunut 2000-luvulla.⁸ Järjestelmä ei toimi, jos rajoittavat ehdot eivät kannusta rakentamaan, tai kasvukeskusten ulkopuolella tuettujen asuntojen vuokrat ovat markkinahintaisten asuntojen vuokrien tasolla tai niitä kalliimpia.⁹

TASAPUOLISET JA KALLIIT KYSYNTÄTUET

Asumistukea kiitetään läpinäkyväksi, yhdenvertaiseksi, joustavaksi ja tehokkaaksi tukimuodoksi. Se kohdistuu selvästi pienituloisille ja kaikki siihen oikeutetut hakijat saavat tasapuolisesti tietyn, laskettavissa olevan määrän. Asumistuen saaja on vapaa käyttämään tukieurot asumisolojen parantamiseen haluamallaan tavalla eikä hän ole riippuvainen asunnosta tai asuinalueesta. Asumistuki ehkäisee näin ollen samalla asuinalueiden eriytymistä.¹⁰ Asumistukea pidetään hyvin kotitalouksiin kohdentuvana ja onnistuneesti pienituloisten asumismenoja pienentävänä järjestelmänä.¹¹

Asumistuki kannustaa nuoria itsenäistymään ja lisää tätä kautta asuntojen kysyntää. Sen rooli yksinasumisen mahdollistajana on olennaisen tärkeä, koska osan asumisen kustannuksista saa etuutena.¹² Asumistuki tosin nostaa asumisen tasoa myös ilman työtuloja ja saattaa heikentää työn vastaanottamisen kannattavuutta, koska tulojen määrä vaikuttaa asumistuen suuruuteen.¹³ Toisaalta tulotason heikentäessä asumistuki kasvaa, kun taas kohtuuhintaisen vuokra-asunnon järjestäminen nopeasti voi olla hankalampaa.¹⁴ Asumistukea pidetään kuitenkin myös kohtuuttoman kalliina järjestelmänä: kustannusten nousu haluttaisiin pysäyttää tai lakkauttaa etuus kokonaan.¹⁵

Asumistukien merkittävän kasvun ohella myös toimeentulotuella maksetaan entistä suurempi osuus asumisen kustannuksista. Eduskunnan tarkastusvaliokunta kiinnitti mietinnössään vuonna 2018 huomiota tähän kehitykseen ja korosti, ettei asumistukien kautta voida lisätä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa kasvukeskuksissa eikä vaikuttaa asumisen kalleuteen pääkaupunkiseudulla. Toimeentulotuen

tarkoituksena ei ole toimia pysyvänä muiden tukimuotojen täydentäjänä, vaan se on tarkoitettu tilapäisissä ongelmissa auttavaksi tai ennaltaehkäiseväksi lyhytaikaiseksi etuudeksi.¹⁶

TURVALLISET JA TARKASTI MÄÄRITELLYT TARJONTATUET

Valtio tukee pieni- ja keskituloisille kotitalouksille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa maksamalla kohteiden rakentamiseen, perusparannukseen tai hankkimiseen otetuille lainoille korkotukea. Korkotukeen liittyy aina myös valtion täydetakaus. Lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi päättää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara.¹⁷ Tarjontatukea ovat myös esimerkiksi erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävät investointiavustukset. Koska tontin hinnan tai vuokran on ara-asutokohteessa kuuluttava vuosittain määriteltävien alueittaisen enimmäistonttihintarajojen sisään, voidaan tonttien markkinahintoja alempia hintoja ja vuokria pitää myös tarjontatukena.¹⁸ Yksittäisen asukkaan kannalta tuen määrää käytännössä on monimutkaista arvioida, mutta yhtenä tapana on vähentää paikkakunnan markkinavuokrasta kohtuuhintaisen asunnon vuokran hinta.¹⁹

Korkotukilainoitettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta säännellään 30–40 vuotta kestävillä kohdekohtaisilla rajoituksilla. Niissä määrätään asukkaiden valinnasta sosiaalisin perustein sekä vuokrien määräytymisestä omakustannusperiaatteen mukaisesti. Menoihin hyväksytään asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksesta sekä hyvästä kiinteistönpidosta syntyvät kulut.²⁰ Alle markkinahintaisessa asutokannassa asumisesta peritään siis vain se hinta, joka tarvitaan asunnon tuottamiseen ja ylläpitämiseen.²¹ Näiden lisäksi yleishyödyllisyysäännökset asettavat rajoituksia yhteisön toimialalle, riskinotolle ja tuotontuloutukselle. Rajoitusten ja säännösten kautta varmistutaan tuen ohjautumisesta asukkaiden hyväksi edullisena vuokrana.²²

Valtion tukemaa kohtuuhintaista vuokra-asumista pidetään turvallisena ratkaisuna, sillä asunnosta ei tarvitse muuttaa pois ennen kuin itse haluaa.²³ Asuntopolitiikan asiantuntijoiden mielestä julkisesti tuettu asuntotuotanto ei voi olla ainoa tapa rakentaa kohtuuhintaisia asuntoja, vaan muutakin asuntotuotantoa tarvitaan. Hankalassa taloustilanteessa ara-tuotantoa arvostetaan kuitenkin mahdollisuutena tasata rakennusalan suhdannevaihteluja ja edistää työllisyyttä. Uusien asuntojen rakentamista kasvukeskuksiin pidetään myös riskittömänä sijoituksena ja tärkeänä

asumismahdollisuuksien lisääjänä.²⁴ Sosiaalinen asuntotuotanto nähdään laajemminkin asuntopoliittisena ratkaisuna kohtuuhintaisen asumisen ongelmiin, koska pyrkimyksenä on markkinahintaiseen tuotantoon liittyvän voitontavoittelun sijaan rakentaa asukkaille koteja.²⁵

KOHTUUHINTAINEN VUOKRA-ASUMINEN ONGELMANA

Kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon suhtaudutaan myös kriittisesti ja ongelmalähtöisesti. Järjestelmää arvostellaan markkinahintaisen asuntotuotannon syrjäyttämisestä sekä uudistuotantopainotteisuudesta ja sitä kautta kalleudesta. Vanhojen asuntojen osalta kritiikki kohdistuu puolestaan suurten vuokra-asuntojen yltärintaan, asuntojen huonokuntoisuuteen ja suureen korjaustarpeeseen sekä asuntojen sijaintiin heikkomaineisissa lähiöissä kaukana kaupungin keskustasta.²⁶ Tuetut vuokra-asunnot eivät myöskään johda välttämättä asukasrakenteen monipuolistumiseen, vaan pikemminkin päinvastoin: pienituloiset kerääntyvät huonoille asuinalueille.²⁷ Alueista, joilla on paljon ara-vuokra-asuntoja, voi helposti tulla rauhattomia läpikulkupaikkoja.²⁸

Valtion tukemien ara-asuntojen asukasvalintaa pidetään epäoikeudenmukaisena, epätasa-arvoisena ja sattumanvaraisena.²⁹ Monimutkaiseksi moitittu järjestelmä ei mahdollista asukkaille etukäteistietoa asunnon sijainnista eikä varmuutta sen saamisesta.³⁰ Toisaalta kaikki vuokra-asukkaat eivät kuulu alhaisimpiin tuloluokkiin ja vuokra-asuntojen moititaan kohdistuvan liiaksi hyvätuloisille. Asumistuessa etuuden ja asukkaan taloudellisen tilanteen uskotaan kohtaavan paremmin.³¹ Koska kaikille ei välttämättä riitä kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, voi kilpailu vapaa-rahoitteisista vuokra-asunnoista kaiken lisäksi kiristyä, jolloin vuokrat saattavat puolestaan nousta.³²

Kriitikot kyseenalaistavat kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarpeen kokonaan lukuun ottamatta tiettyjä erityisryhmiä sekä sosiaalisista tai taloudellisista syistä syrjäytyneitä ihmisiä, joiden on vaikea saada vapailta markkinoilta asuntoa.³³ Myös Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus pitää julkisesti tuettuja vuokra-asuntoja nimenomaan pienituloisten kansalaisten asuinpaikkana. – Ara-järjestelmän ehdottomasti toimivin puoli on se, että sen avulla saadaan asunnot sellaisille ryhmille, joita vapaat markkinat eivät syystä tai toisesta palvele.

Asunnon merkitystä jokaisen ihmisen perusoikeutena korostava Asunto ensin -ohjelma on osoittanut, miten tärkeä rooli ara-tuotannolla on tämän työn onnistumisessa. Siitä on saatu kansainvälisestikin noteerattua hyötyä asunnottomuuden torjumisessa, toteaa Brotherus.

Brotherus ei kannata ara-tuotannon merkittävää lisäämistä, vaan pitää asumistuen käyttämistä järkevämpänä ratkaisuna. – Tuotantotukien kustannuspuolta yhteiskunnalle ei ole laskettu kunnolla auki. Ekonomistina voin vain todeta, että tukea pitäisi jakaa tasa-arvoisesti. Nyt ara-asuntoja ei riitä kaikille, toteaa Brotherus ja korostaa, että on kyse pitkälti poliittisesta kysymyksestä, miten paljon pienituloisia halutaan tukea myös sosiaalisista syistä. Yksittäisten toimijoiden mahdollisuus järjestelmän väärinkäyttöihin pitäisi pystyä poistamaan ilman, että lisätään byrokraatia ja virkamiesvaltaa. Muuten hankaloitetaan muiden järjestelmää omaehtoisesti noudattavien toimintaa ja lisätään myös kustannuksia, jotka kaikki lopulta kaatuvat pienituloisten asukkaiden maksettavaksi, linjaa Juhana Brotherus.³⁴

KOHTUUHINTAINEN ASUNTOTUOTANTO NÄKYMÄTTÖMÄNÄ TULONSIIRTONA

Kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa on pidetty taloustieteessä tulonsiirtona, sillä asunnon vuokraaminen markkinahintaa edullisemmin katsotaan tulojen menettämiseksi eli vuokrasäästökseksi. Tulonsiirron suuruudeksi lasketaan kohtuuhintaisen vuokran ja markkinahintaisen vuokran erotus paikkakunnalla.³⁵ Edullinen vuokra rinnastetaan asumistukeen, joka maksetaan suoraan asukkaalle.³⁶ Kohtuuhintainen asuminen aiheuttaa siis kustannuksia veronmaksajille, mutta asumistuesta poiketen summa täytyy itse arvioida, sillä se ei näy kunnan kirjanpidossa konkreettisena menona.³⁷

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen muita asuntoja edullisemmassa vuokrassa voidaan nähdä epäkohtia. Saamatta jäävä vuokratulo voitaisiin käyttää myös toisella tavalla kuntalaisten hyväksi. Asukkaat saattavat hyötyä edullisesta asumisesta, vaikka heidän oma taloudellinen tilanteensa paranisi. Asunnot eivät välttämättä mene niille, jotka arvostavat eniten kohtuuhintaista asumista.³⁸ Julkisesti tuetussa vuokra-asunnossa asuva voi laskennallisen vuokrasäästön lisäksi saada myös asumistukea, jolloin tuen yhteisvaikutus on yli kaksinkertainen markkinahintaisessa vuokra-asunnossa asuvaan verrattuna.³⁹

Laskennallisesti arvioituna keskimääräinen tulonsiirto oli Helsingissä 2010-luvun alussa 4 450 euroa vuodessa vuokralla asuvaa kotitaloutta kohti.⁴⁰ Vuokraerojen vertailu on kuitenkin hankalaa, sillä tarkastelussa tulisi ottaa huomioon niin asuntojen kunto, koko kuin sijaintikin.⁴¹ Myös tontin myyminen tai vuokraaminen edullisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakennuttajalle on taloustieteen näkökulmasta tulonsiirto, koska kunnalta tai kaupungilta jää saamatta tuloja markkinahintaiseen asumiseen verrattuna. Asuntopulaa ei toisaalta ratkaista nopeasti tontteja luovuttamalla tai tuotantoa lisäämällä, sillä rakentaminen riippuu kohtuuhintaiseen asumiseen varatun kaavoituksen määrästä.⁴²

KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN MUUN ASUNTOTUOTANNON SYRJÄYTTÄJÄNÄ

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannassa on vähentynyt. Kun vuonna 2009 miltei puolet vakituisesti asutuista vuokra-asunnoista oli valtion tukemia, jäi vuonna 2019 osuus vain kolmannekseen. Muutoksen taustalla on ennen kaikkea markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrällinen kasvu kasvukeskuksissa.⁴³ Yhden hengen asuntokuntien yleistyminen on ohjannut kysyntää pieniin vapaarahoitteisiin asuntoihin, kun taas ara-asuntokannassa on ollut tarjolla paljon suuria asuntoja.⁴⁴

Kohtuuhintainen asuminen ei ole ratkaisu asuntojen niukkuuteen tai asumisen kalleuteen, jos rakentamisen kokonaismäärä pysyy samana. Jos sosiaaliseen asuntotuotantoon kaavoitetuille tonteille ei löydy rakentajaa, ei asuntojen määrä tietenkään kasva alkuperäisen tavoitteen mukaisesti.⁴⁵ Jos sen sijaan valtion tuki kannustaisi lisäämään rakentamista, voisi kohtuuhintaisen asumisen tukeminen alentaa kokonaisuutena yleistä vuokratasoa. Toisaalta myös asumistukien arvellaan kannustavan rakentamaan lisää vuokra-asuntoja, sillä tuet nostavat vuokra-asuntojen kysyntää.⁴⁶ Oma kysymyksensä liittyy vuokra-asuntojen hakijoihin ja asukaskantaan: vaikka puhutaan asuntopulasta ja pitkistä hakijajonoista, jättää selvitysten mukaan yllättävän suuri osa hakijoista ottamatta tarjotun vuokra-asunnon vastaan.⁴⁷

Taloustieteellisen näkemyksen mukaan kohtuuhintainen asuminen houkuttelee asumaan väljemmin kuin markkinahintaisessa vaihtoehdossa tehtäisiin. Ne, jotka eivät onnistu saamaan edullista vuokra-asuntoa, kilpailevat entistä kiivaammin markkinahintaisista asunnoista ja tämän seurauksena niiden hintataso nousee.⁴⁸

Kun osa uudisrakentamisesta varataan julkisesti tuettuun asuntotuotantoon, on markkinahintaisia asuntoja tarjolla vähemmän. Väljän ara-asumisen arvellaan nostavan vapaiden markkinoiden vuokria jopa asumistuen vastaavaa seurausvaikutusta enemmän.⁴⁹ Ongelma koskee tältä osin kuitenkin vain pääkaupunkiseutua, sillä väestökatoalueilla valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat keskimääräisesti vapaa-rahoitteisia asuntoja korkeammat.⁵⁰

Syrjäyttämisaikutuksella tarkoitetaan tilannetta, jossa valtion tukeman tuotannon seurauksena vapaa-rahoitteinen asuntotarjonta jää pienemmäksi kuin se olisi ilman tuettua asuntokantaa. Kymmenen suurimman suomalaiskaupungin vuosia 1995–2015 koskevan aineiston perusteella yksi korkotuella rakennettu asunto kasvattaa asuntokantaa pitkällä aikavälillä keskimäärin 0,6:lla, eli vähentää vapaa-rahoitteisten asuntojen rakentamista 0,4:llä. Tuettu rakentaminen lisää siis asuntoja 60 prosentilla rakennettujen asuntojen määrästä. Syrjäyttämisaikutus perustuu tonttimaan niukkuuteen, mutta ara-tuotannon yhteiskunnallista kokonaiskannattavuutta ei aiheen monimutkaisuuden takia pysty helposti arvioimaan. Erot eri kaupunkien välillä ovat joka tapauksessa merkittäviä.⁵¹

Syrjäyttämisaikutuksen pienentäminen edellyttäisi tietoisia muutoksia rakentamiseen ja kaavoitukseen. Valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa tulisi kohdentaa erityisesti pienituloisille ja sellaisille ryhmille, joiden on vaikeaa saada vuokrattua asuntoa vapailta markkinoilta tai tonteille, joille vapaa-rahoitteista asuntokantaa ei ole järkevää rakentaa. Näin vapaa-rahoitteista asuntokantaa ei jäisi niin paljon toteutumatta.⁵² Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja Anne Viita ihmettelee kuitenkin keskustelua ara-tuotannon syrjäyttämisaikutuksista, sillä parissa vuosikymmenessä on markkinoilta hävinnyt kymmeniätuhansia kohtuuhintaisia ara-asuntoja samaan aikaan kun vuokra-asuntojen kokonaistuotannon määrä on kasvanut. Niin asumisen kustannukset kuin asumistukimenotkin ovat jatkuvasti kasvaneet, korostaa Viita.⁵³

ARA-ASUMISEN PUOLUSTUS

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen ei tarvitse olla itsetarkoitus, vaan se voidaan nähdä yhtenä asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiskeinona. Yhteiskunnan tukemaa asuntokantaa tarvitaan jo pelkästään pienituloisia ja

syRJäytymisvaarassa olevia sekä maahanmuuttajataustaisia kansalaisia varten. Jos asuntojen määrää ei saada lisättyä, johtaa kysynnän ja tarjonnan epätasapaino yhä suurempiin asumistukikustannuksiin. Kysyntä- ja tarjontatukiin liittyviin ongelmiin tulisi toisaalta löytää ratkaisuja.⁵⁴ Tiukemman näkökulman mukaan kohtuuhintaisen asumisen marginalisoituminen entistä vahvemmin pienituloisten ja erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumismuodoksi vahvistaisi eriytymistä ja tiettyjen asukkaiden leimaamista, sen sijaan että kohtuuhintaista asuntotuotantoa kehitettäisiin koko väestölle kuuluvaksi vaihtoehdoksi.⁵⁵

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon arvostelun haastaminen on jäänyt vähäiseksi. Sosiaalipoliittinen näkökulma korostaa asumistukijärjestelmän ja ara-asumisen erilaista lähtökohtaa ja alkuperäisten tavoitteiden eroavuutta. Asumistuella pyritään helpottamaan sosiaalipoliittisin keinoin asukkaiden korkeita asumiskustannuksia, kun taas valtion tukemalla kohtuuhintaisella asuntotuotannolla pyritään rakentamaan koteja ilman keinottelumahdollisuutta maankorolla. Tavoitteena ei ole maksimoida asunnosta saatavaa hintaa tai tuottaa voittoa. Kyse ei ole sosiaalituesta, vaikka asunnot kohdistetaankin pienituloisille.⁵⁶

Taloustoimittajien Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin mukaan ara-tuotantoa pidetään taloudellisena riskinä valtiolle, vaikka nykyisin lainoitusta myönnetään vain kasvukeskuksiin, joiden asunnoilla tiedetään olevan kysyntää myös tulevaisuudessa. Riskeistä puhutaan usein erottelematta vanhan asuntokannan tyhjäkäyttöongelmia ja uuden kannan mahdollisuuksia. Asumisen turvaaminen kaikille ara-asuntojen kautta hillitsee osaltaan jopa barrikadeille nousua, sillä eurooppalaisten tutkimusten mukaan niissä maissa, joissa valtiolla on selkeä rooli asuntomarkkinoilla, asunnottomuus on vähäisempää. Kempas ja Tegelberg toteavatkin, että suomalaiset voisivat olla enemmänkin ylpeitä Asunto ensin -politiikan saavutuksista asunnottomuuden poistamiseksi.⁵⁷

Myös lähiöitä väitöskirjassaan tutkinut sosiologi Lotta Junnilainen pitää ara-tuotantoa tärkeänä sekä asukkaiden että koko yhteiskunnan kannalta. – Ara-asumisessa on paljon hyviä puolia. Ensinnäkin se sisältää ajatuksen, että ihmisellä on oikeus hyvään asuntoon ja asumiseen. Se tuo myös asukkaille turvaa markkinoilta, kun vuokrat eivät voi nousta noin vain eikä ihminen joudu muuttamaan pois kodistaan ilman syytä. Jos järjestelmä romutettaisiin, purettaisiin myös paljon tärkeitä sosiaalisia turvaverkkoja, kiteyttää Junnilainen.

Junnilainen tutkii tällä hetkellä keskiluokkaa, jonka tutkiminen on tärkeää, kun halutaan löytää yhteiskunnan eriarvoistumisen elementtejä. – Yksilön pärjäämiseen

keskittyvä, asenteita koventava kulttuuri on jalkautunut myös Suomeen. Kun keskiluokka kokee kannattelevansa hyvinvointivaltiota maksamalla verot, hoitamalla työn ja lapset ja päälle hoitaa vielä työkykyyään urheillen eli vaatii itseltään paljon ja kokee, että joutuu koviin, vaatii helposti samaa myös muilta. Samaan aikaan voi nähdä muut, jotka eivät osallistu yhteiseen projektiin samassa määrin, itsekkäinä ja kokea tilanteen epäreiluksi. Silloin saattaa helposti vetää yhtäläisyysmerkin myös siihen, keitä varten sosiaalinen asuntotuotanto on, pohtii Junnilainen.⁵⁸

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN KOHDERYHMÄT

Esiin nousee toistuvasti kysymys siitä, kuuluvatko kohtuuhintaiset vuokra-asunnot pysyvästi kaikille heille, jotka ovat kerran asunnon saaneet vai ainoastaan pienituloisille?⁵⁹ Periaatteellinen pohdinta koskee myös kohtuuhintaisen asuntorakentamisen tavoitetta: pyritäänkö helpottamaan pienituloisten ongelmia vai asuntomarkkinoiden toimintaan liittyviä ongelmia?⁶⁰ Taloustieteessä kohtuuhintainen valtion tukema vuokra-asuntotuotanto mielletään usein pienituloisille tarkoitetuksi sosiaaliavustukseksi, joka on verrattavissa asumistukeen.⁶¹ Ara-tuotannon puolustajien mukaan ainoastaan valtion tukemien asuntojen avulla saadaan aikaan kohtuuhintaisia asuntoja vuosikymmeniksi, kun taas kriitikot pitävät ara-tuotantoa markkinahäirikkönä, joka syö vapaarahoitteen tuotannon mahdollisuuksia alueilla.

Ara-asuntojen koetaan syrjäyttävän tuotantoa, joihin keskituloisilla olisi haluttuilla alueilla varaa. Kuitenkin yhä harvemmalla keskituloisella on varaa ostaa omaa asuntoa kasvukeskuksista eli yhä useampi täyttää julkisesti tuettujen asuntojen asukasvalintakriteerit. – Kukaan heistä, joita haastattelimme Karla Kempaksen kanssa keväällä 2021 julkaistuun kirjaamme ”Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako”, ei kieltänyt ara-tuotannon tärkeää yhteiskunnallista roolia. Ymmärretään, että ilman ara-tuotantoa olisi osan ihmisistä vaikea saada asuntoa. Siihen asiaan kannattaisikin kiinnittää erityistä huomiota maakuntien vanhenevan asuntokannan kohdalla eli miten turvataan ihmisten asuminen, jos ara-kanta häviää paikkakunnalta, pohtii taloustoimittaja Veera Tegelberg.⁶²

Myös asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Juntto toivoo vaihtoehtojen laaja-alaisuutta. – Nyt, kun omistusasunnon hankinta on tullut yhä useammalle tavalliselle palkansaajalle kasvukeskuksissa aiempaa vaikeammaksi, tarvittaisiin keinoja

tukea myös omistusasunnon hankintaa. ASP-lainajärjestelmä ei riitä, koska se on vain pieni ja ensiasunnon hankkijoihin rajattu toimenpide, toteaa Juntto. Hän toivoisi myös Hitas-järjestelmän tilalle pikaisesti uutta mallia. – Hitasta on kritisoitu aiheetta siitä, että niitä asuntoja ei riitä kaikille. Mikä ongelma se on, jos joku keskiluokkaan kuuluva saa edullisen asunnon. Päinvastoin pitäisi ajatella, että järjestelmän tulisi tarjota entistä useammalle väylä asunnon hankkimiseen. Väärinkäytösten mahdollisuus pitäisi vaan karsia pois, toteaa Juntto.⁶³

Myöskään Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja Markus Lahtinen ei poissulje mahdollisuutta, että valtio tukisi jatkossa omistusasumista entisaikojen aravajärjestelmän tavoin. Silloin yhä useampi voisi ostaa oman asunnon ja ara-vuokra-asuntoja vapautuisi runsaammin uusien tarvitsijoiden käyttöön. – Suhtaudun asiaan uteliaasti, mutta korostan, että järjestelmä pitäisi laskea kunnon läpi eli laskelmien kautta on ratkaistava budjettirajoitteen ongelmat. Järjestelmä ei saisi rasittaa kohtuuttomasti julkista taloutta. Hyötyjen pitää olla riittävän suuret, jotta järjestelmä kannattaisi ottaa käyttöön, korostaa Lahtinen ja ottaa vertailukohdaksi Hitas-asumisen. – Hitas on ollut julkisten varojen polttamista roviolla eli sellaisia järjestelmiä ei enää pidä luoda.⁶⁴

Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus kaipaa puolestaan lisää asuntotuotantoa erityisesti kysytyille alueille. – Mitä enemmän on asuntotarjontaa, sitä kohtuullisempana asumiskustannukset pysyvät. Tärkeintä kokonaisuuden kannalta on nimenomaan se, miten paljon asuntoja on markkinoilla eikä niinkään niiden rahoitusmuoto. Brotheruksen mielestä ara-järjestelmää ei kuitenkaan pitäisi ulottaa uudelleen omistusasumiseen. – Aikana, jolloin Ara toimi omistusasumisen parissa, Suomessa ei ollut vapaita pääomamarkkinoita ja rahoituksen saaminen oli kiven alla. Nyt kaikki järkevät hankkeet ja asiakkaat saavat pankkisektorin kautta rahoitusta yksityiseltä sektorilta. Suomessa on myös Euroopan edullisimmat asuntolainat. Ei pidä rikkoa sitä, mikä toimii, toteaa Brotherus ja on sitä mieltä, että asuntomarkkinat toimivat nyt keskimäärin parhaiten, mitä ovat koskaan toimineet Suomen historiassa.⁶⁵

Kysyntä- ja tarjontatuet asetetaan helposti vastakkain.⁶⁶ Osa luopuisi kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta ja tukisi asumista aiempaa selvemmin asumistuen kautta, kun taas toiset kohdentaisivat varoja valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantotukeen.⁶⁷ Tasapuolista keskustelua ei synny, koska esiin tuodaan toistuvasti samat, omaa näkökulmaa puolustavat argumentit. Ongelmaa ei toisaalta olisi, jos kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja olisi riittävästi.⁶⁸ Yhtä mieltä keskustelussa ollaankin lähinnä uusien asuntojen rakennustarpeesta ja kaavoitusmääräysten tiukkuudesta.⁶⁹

Kohtuuhintaista asumista ei kaikkien mielestä pitäisi käyttää yleispätevänä ratkaisuna asumisen kalleuteen, vaan pienituloisten ongelmat tulisi ratkaista koulutuksella ja asuntopolitiikkaan kuulumattomilla tulonsiirroilla.⁷⁰ Asuntopolitiikkaa tulisi muuttaa nykyistä kokonaisvaltaisemmaksi, jotta tonttipula ei vaikuttaisi kasvukeskusten asuntotuotantoon. Koska työttömyyden väheneminen hillitsee asumistukimenojen kasvua, pitäisi sosiaaliturvan ja työssäkäynnin yhdistämiseen löytää uusia keinoja.⁷¹ Suoraviivainen ratkaisu olisi puolestaan pienituloisten ammattiryhmien palkkojen korjaaminen asumisen tukemisen sijaan.⁷²

Asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Juntto pitää suomalaista asuntopoliittista järjestelmää joka tapauksessa sikäli onnistuneena, että kansalaisten erilaisten elämäntilanteiden ja ongelmien varalle on pystytty luomaan monipuolinen asumisratkaisujen keinovalikoima muun muassa erilaisten tukijärjestelmien turvin. Julkisesti tuetun asuntotuotannon tulevaisuus näyttää hänestä vahvalta. – Tuotantotuen kautta syntyvä ara-tuotanto on vakaa ja tarpeellinen järjestelmä, mutta yhtä lailla tarvitaan asumistukijärjestelmää, sillä ara-asuntoja ei ole riittävästi ja asukkaiden vuokranmaksukyky on erilainen. Toisaalta asumistukijärjestelmän valitsemisenkaan ainoaksi tukikeinoksi ei tunnu mahdolliselta, pohtii Juntto.⁷³

Toimitusjohtaja Markus Lahtinen painottaa puolestaan asuntorakentamisen määrän tärkeyttä. – Kaikki asuntomarkkinoilla toimivat ovat yksimielisiä siitä, että asumisen hintaa saadaan alas vain lisäämällä kaikenlaista asuntotuotantoa. Se on mantra, jota hoetaan, mutta käytännössä markkinat eivät ole onnistuneet tuottamaan riittävästi asuntoja eikä näköpiirissä ole tilannetta, että asuntotuotanto pysyisi kaupungistumisen mukanaan tuoman asuntotarpeen tahdissa. Asumisen hinta jatkaa kasvuaan ja valtio joutuu tukemaan asumista jatkossakin. Toisaalta myös ara-tuotannon olemassaololla on järkevät perustelut: se kuuluu sopivana

palikkana meidän sosiaaliturvajärjestelmäämme ja tätä polkua on viisasta jatkaa, toteaa Lahtinen.

– Asuminen on sellainen perustarve, että sitä on hyvä subventoida, koska pelkät markkinat eivät tuota kohtuuhintaista asumista. Ei siis ole kiistanalaista, etteikö asu-
mista pitäisi tukea, vaan kysymys on siitä, mitä välineitä pitää käyttää. Keskustelu
on vain kovin polarisoitunutta kysyntä- ja tuotantotukien osalta, vaikka molemmil-
la tukimuodoilla on omat hyvät ja huonot puolensa. Itse olen nykyisen sekamallin
kannattaja, toteaa Lahtinen ja kehuu suomalaista tukijärjestelmää perustaltaan hy-
väksi. Se kaippaa vain pientä tuunaamista. – Uudistukset ovat aina polkuriippuvaisia
eli aiempi kehitys vaikuttaa tuleviin valintoihin. Siksi mitään järjestelmää ei voida
lähteä äkkinäisesti muuttamaan. Ainoa järkevä tapa on parantaa polkua molempien
tukimuotojen osalta, ei niin että vahvistettaisiin vain toista, linjaa Lahtinen.⁷⁴

Emeritaprofessori Anneli Juntto ei myöskään kannata olemassa olevien järjes-
telmien ja keinojen romuttamista, vaan niiden kehittämistä. – On erittäin tärkeää,
että asuntopolitiikan toimivat välineet pidetään kunnossa. Se luo vakautta myös
tulevaisuuteen. Toisaalta aina tulee olemaan myös tilanteita, joita ei voi ennakoida
ja joihin pitää pystyä reagoimaan eli myös joustavuutta tarvitaan. Esimerkiksi il-
mastomuutos, korona tai Ukrainan kriisi ovat asioita, jotka vaikuttavat myös asu-
miseen ja asuntotuotantoon. Kun olemassa olevat järjestelmät pidetään kunnossa,
myös näihin yllättäviin tilanteisiin pystytään reagoimaan, toteaa Juntto.⁷⁵

2.

Asumisen taloudelliset reunaehdot



Asumistuki osana sosiaaliturvaa

ONGELMALLINEN ASUMISTUKI

Asumistuki nostaa vuokria ja lihottaa automaatin tavoin sijoittajien tuottoja! Jos asumistuesta luovuttaisiin, vuokrat sopeutuisivat ihmisten muuttuneeseen maksukykyyn ja laskisivat! Tällaiset näkemykset nousevat aika ajoin esiin: asumistukimenojen kasvu herättää monia kysymyksiä ja samalla myös vaatimuksia tukisummien supistamisesta ja tuensajien määrän rajoittamisesta.¹ Asumistukea maksettiin vuonna 2023 yli 400 000 kotitaloudelle lähes 2,4 miljardia euroa.² Asumistukijärjestelmää halutaankin uudistaa ja asumistukimenojen määrää vähentää.³

Joidenkin näkemysten mukaan asumistuki ei vähennä asumiskustannuksia, vaan asumistuen myötä vuokralaiset joutuvat maksamaan halutuilla alueilla korkeampia vuokria ja hyöty siirtyy vuokranantajille.⁴ Uusien kerrostalojen rakentaminen asumistuen ylläpitämille vuokramarkkinoille koetaan vääräksi, koska vuokralaisten pitäisi olla itse maksukykyisiä.⁵ Osa poliitikoista vaatii sosiaaliturvien leikkauksia ja kannustinloukkujen purkamista, jotta kansalaiset saadaan töihin. Toimeentulotuen, työttömyysturvan ja asumistuen tasoa halutaan tarkastella kriittisesti ja ehtoja kiristää. Työnteon tulee luonnollisesti olla sosiaalietuuksien varassa asumiseen nähden kannattavampaa, mutta miten näin ristiriitaiseen tilanteeseen on tultu?⁶

ASUMISTUEN MONENLAISET VAIHEET

Huoli väestön elinvoimasta ja lapsiluvun jyrkästä alenemisesta käynnisti 1930-luvulla useita sosiaalipoliittisia uudistuksia. Osa toimista ehdittiin toteuttaa ennen toista maailmansotaa, osa vasta sodan aikana tai sen jälkeen. Yksi uusista uudistuksista oli perheenasuntoavustus, jolla pyrittiin helpottamaan vähävaraisten monilapsisten perheiden tilannetta perheenasuntolainoilla tai -takuilla rakennetuissa vuokrataloissa asutuskeskuksissa. Avustus kattoi lasten lukumäärästä riippuen 20–70 prosenttia

vuokratukustannuksista, mutta sen merkitys jäi vähäiseksi. Järjestelmä oli kuitenkin alku nykyisille asumistukijärjestelmille.⁷

Asuntopolitiikkaan suhtauduttiin 1950-luvulla nihkeästi, vaikka asuntotilanne jatkui Suomessa vaikeana. Oli opittu selviämään omin voimin eikä asuntopolitiikkaa osattu kaivata. Ahdas ja kallis asuminen johti vuosikymmenen lopulla vaatimuksiin asumistuen lisäämisestä lapsiperheille, mikä toteutuikin vuonna 1962. Vähintään kahden lapsen perheille suunnattu asumistuki oli osittain korvaus vuokrasääntelystä luopumisesta, mutta tavoitteena oli toisaalta nostaa asumistuen määrää ja lisätä asumisen väljyyttä. Asumistukea ei saanut, jos asui liian ahtaasti.⁸

Asumistuen ehtoja lievennettiin ja tuki ulotettiin 1970- ja 1980-luvuilla uusiin väestöryhmiin. Asumistuki kohdistettiin lapsettomiin pariskuntiin ja niin eläkeläiset kuin opiskelijatkin saivat omat tukijärjestelmänsä. Erilliset järjestelmät mahdollistivat tuen rakentamisen kunkin väestöryhmän erityistarpeiden mukaan. Tiukan tarveharkinnan myötä tuensaajien määrä pysyi kuitenkin varsin vähäisenä. Koska tuensaajat kuuluivat tulotasoltaan alimpiin ryhmiin, tuli alun perin lapsiperheille suunnatusta tuesta vähitellen esimerkiksi yksinasuvien työttömien tukimuoto.⁹

Osana tulopoliittista kokonaisratkaisua koko asumistukijärjestelmä uudistettiin vuonna 1975. Tuen luonne tarveharkintaisena erityistukena korosti sen mahdollisuuksia paikata joustavasti kohtuuhintaisen asumisen riittämättömyyttä, mutta tuensaajien pienituloisuuden takia se paikkasi lähinnä muiden tukijärjestelmien puutteita ja lähestyi toimeentulotukea. Tarkkaan määriteltyjen ehtojen ja vuokra-asuntopulan myötä ajatus asumistason nostamisesta ei oikeastaan toteutunut, vaan kyse oli nimenomaan vähävaraisten sosiaaliturvasta.¹⁰

Yleisellä asumistuella haluttiin turvata kaikille ruokakunnille kohtuullinen asumistaso ja riittävä asumisväljyys. Asumiskustannusten enimmäismenot määräytyivät perheen koon, asunnon sijainnin, pinta-alan ja neliöhinnan perusteella. Pyrkimyksenä oli turvata myös pienituloisille mahdollisuus käyttää rahaa muuhunkin kuin asumiseen. Asumistuen ei haluttu kuitenkaan tasaavan liikaa tuloeroja, jotta halukkuus ansaitsemiseen ja työntekoon säilyy. Yleinen asumistuki kattoikin maksimissaan 80 prosenttia perusomavastuun ylittävistä kohtuullisista asumiskustannuksista.¹¹

Hyväksyttävät asumismenot ohjasivat asumista enimmäispinta-alan mukaisesti asuntoihin. Koska ylimeneviin kustannuksiin ei saanut tukea, ei liian suuressa tai kalliissa asunnossa kannattanut asua.¹² Enimmäispinta-alanormeilla pyrittiin myös rajoittamaan asumistukeen käytettävien varojen määrää sekä vaikuttamaan

asuntokannan tehokkaaseen käyttöön ohjaamalla kotitalouksien asumisratkaisuja. Toisaalta pinta-alanormeja jouduttiin 1990-luvulla tiukentamaan valtiontaloudellisista syistä, kun työttömyys lisääntyi ja samalla asumistuen saajien määrä kasvoi voimakkaasti.¹³ Kyse oli puhtaasti menoleikkausten kautta tapahtuneesta julkisten menojen hillitsemisestä.¹⁴ Asumistukimenot kasvoivat voimakkaasti myös vuoden 2008 taluskriisin jälkeen, kun työttömyys lisääntyi nopeasti.¹⁵ Asumistuella pyrittiin 2000-luvulla vauhdittamaan työvoiman liikkuvuutta, kun alentuneet asumismenot helpottivat muuttamista kasvukeskuksiin.¹⁶ Asumistukijärjestelmät koettiin joka tapauksessa varsin tehokkaiksi keinoiksi tasata eri väestöryhmien asumiskustannuksia.¹⁷

ASUMISTUKI MUUTOSTEN KOHTEENA

Asumistukijärjestelmää uudistettiin sosiaaliturvan uudistamiskomitean (SATA-komitea) ehdotusten mukaisesti ja uusi laki yleisestä asumistuesta tuli voimaan vuoden 2015 alussa. Uudistuksessa pyrittiin järjestelmän yksinkertaistamiseen, nykyaikaistamiseen ja todellisten asumismenojen huomioon ottamiseen. Perusturvan eri muotoja tuli kehittää siten, että työnteko olisi kaikissa tilanteissa kannattavaa eikä toimeentulotukeen tarvitsisi lähtökohtaisesti turvautua.¹⁸ Asumistuen uudistus toteutettiin asteittain asiakkaille maksettavien tukien tarkistusaikataulun mukaisesti. Asumistuen ehtoja muutettiin, omavastuuosuuksia alennettiin ja hyväksyttäviä enimmäisasuntopienoja korotettiin.¹⁹ Käyttöön otetulla ansiotulovähennyksellä eli asumistuen suojaosalla haluttiin kannustaa työntekoon, mikä lisäsi tuensaajien määrää.²⁰

Asumistuen kustannukset kasvoivat muutoksen myötä noin viidenneksellä ja kotitalouden saama keskimääräinen tukisumma kasvoi noin 40 eurolla, pääkaupunkiseudulla tätäkin enemmän. Asumistukimenojen kasvua selittivät ennen kaikkea tukijärjestelmään tehdyt muutokset ja lievennykset, työttömyyden kasvu ja tätä kautta asumistuen saajien määrällinen kasvu. Asumistuen saajien lukumäärä seuraa varsin tarkasti yleistä taloudellista tilannetta ja työttömänä perusturvan varassa olevien määrää.²¹ Olennaista muutoksessa oli myös asukkaan valinnanvapauden lisääntyminen ja tuen määräytymiseen liittyvien ehtojen poistaminen, sillä asunnon pinta-ala ja valmistumisvuosi eivät enää vaikuttaneet myönnettävän asumistuen määrään.²²

Asumistuki kannusti aiemmin toimimaan valittujen normien mukaan, sillä saadakseen täyden tuen oli asuttava sopivan väljästi.²³ Asumistuen uudistuksen jälkeen myös pieneen asuntoon alkoi saada maksimimäärän asumistukea. Pienessä, mutta neliövuokraltaan kalliimmassa asunnossa asumisesta tuli nyt entistä houkuttelevampaa, sillä tuki riitti kattamaan aiempaa suuremman osan vuokrasta.²⁴ Asumistukimenojen hillitsemiseksi esitettiin pian vuoden 2015 uudistuksen jälkeen niin maksimineliövuokrien palauttamista, asumistuen sitomista alueiden keskivuokriin kuin kaavoituksen ja asuntorakentamisen nopeaa vauhdittamistakin.²⁵

Kaksi vuotta myöhemmin, vuonna 2017, pääosa opiskelijoista siirrettiin yleisen asumistuen piiriin ja myös eläkkeensaajien asumistuen yhdistämistä yleiseen asumistukeen valmisteltiin. Opiskelijoiden siirron perusteena oli asumisen tukien yhdenmukaistaminen ja yksinkertaistaminen. Uudistuksen myötä asumistukea maksettiin opiskelijoille aiempaa enemmän, mutta tukea saavien opiskelijoiden määrä väheni. Asumistuen taso joka tapauksessa parani, varsinkin kun asumismenot samanaikaisesti nousivat.²⁶ Eläkkeensaajien asumistuen kustannuskehitys oli ollut yleiseen asumistukeen verrattuna varsin maltillista.²⁷ Eläkeläisten oman asumistukijärjestelmän lakkauttamisesta luovuttiin, kun ilmeni, että muutos olisi heikentänyt eläkeläisten taloudellista tilannetta ja pudottanut lähes 30 000 eläkeläistä köyhyysrajan alapuolelle.²⁸

Kun asumistuen saajien määrä lisääntyi merkittävästi, alettiin asumistukimenojen kasvua hillitellä leikkauksin.²⁹ Eduskunta hyväksyi joulukuussa 2023 Petteri Orpon hallitusohjelman mukaisesti muutoksia yleisestä asumistuesta annettuun lakiin. Asumistuen korvausprosentti pieneni 80 prosentista 70 prosenttiin hyväksyttävien asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta. Perusomavastuu kasvoi 42 prosentista 50 prosenttiin ja laskukaavaa muutettiin lapsiperheitä suosivaksi. Myös 300 euron ansiotulovähennyksestä luovuttiin eli jatkossa tulot otetaan asumistukea määrättäessä kokonaan huomioon. Helsinki yhdistettiin enimmäisasuntomenojen laskemisessa samaan kuntaryhmään muun pääkaupunkiseudun kanssa ja asumistuen maksamisesta omistusasuntoon luovutaan.³⁰

Muutokset tulivat voimaan keväällä 2024 lukuun ottamatta omistusasunnon asumistuen lakkauttamista, joka toteutuu vuoden 2025 alusta lukien. Tehdyt muutokset eivät koskeneet eläkkeensaajan asumistukea.³¹ Hallitusohjelmaan sisältyy myös muita asumistukeen kohdistuvia muutoksia, esimerkiksi varallisuusrajojen käyttöönotto. Tavoitteena on kohdistaa asumistuet kaikkein pienituloisimmille kotitalouksille ja vahvistaa näin julkista taloutta. Muutoksilla halutaan kannustaa

työnhakijoita kokopäivätyöhön ja valmistautua perusturvauudistukseen.³² Tehdyt leikkaukset herättivät kuitenkin paljon kriittistä keskustelua ja arvostelua.³³

ASUMISTUEN VAIKUTUS VUOKRAN SUURUUTEEN

Tutkimustulokset asumistuen vaikutuksesta vuokratason eroavat toisistaan ja tuloksiin tulee suhtautua varauksella.³⁴ Aihepiiriä on vaikea tutkia, sillä samat tekijät vaikuttavat molempiin asioihin. Myös muilla sosiaalietuksilla tai verotuksen muutoksilla on vaikutuksia käytettävissä oleviin tuloihin ja näin ollen myös asuntojen kysyntään.³⁵ Tutkimuksissa olisi pystyttävä arvioimaan myös vuokra-asuntojen laadullisia ominaisuuksia sekä tiedettävä vuokran määräytymisen lähtökohtatilanne. Osa vuokranantajista ei nimittäin korota vuokraa vuokrasuhteen aikana, vaan määrittää sen heti alussa pysyväälle tasolle oletetun vuokrasuhteen keston mukaan. Tällöin vuokra ei ole vuokrasuhteen alussa välttämättä vertailun kannalta totuudenmukainen.³⁶

Joidenkin tutkimusten mukaan asumistuki nostaa vuokratasoa 10–15 prosenttia, mutta toisten laskelmien perusteella kolmannes tai jopa puolet asumistuesta siirtyy vuokriin.³⁷ Erään arvion mukaan euron lisäys asumistukeen kasvattaa vuokraa vaapaarahoitteisessa asunnossa 60–70 sentillä. Asumistuen arvioidaan nostavan myös asuntojen hintoja ja pahimmillaan asumistuen pelätään nostavan vuokria niin korkeiksi, ettei kenelläkään ole mahdollisuutta asua vuokralla ilman tukea.³⁸

Asumistukea saavien kotitalouksien korkeampien vuokrien syyksi on epäilty uusille asuinalueille muuttavia pienituloisia lapsiperheitä, mutta selitys ei sovi vapailta markkinoilta vuokrattaviin asuntoihin. Toisaalta yksin asuvilla neliövuokrat ovat korkeita asuntojen pienuuden takia. Vaikutusta on selitetty myös vuokralaisten mahdollisuudella siirtyä asumistuen ansiosta asumaan kalliimpiin ja laadukkaampiin asuntoihin. Asumistukea saavien tai niitä saamattomien neliövuokrat eivät kuitenkaan ole eronneet yksiselitteisesti toisistaan. Periaatteessa ilman asumistukea asuvilla neliövuokran tulisi olla asumistukea saavia korkeampi, koska heidän maksukykynsäkin on parempi.³⁹

Vuokrat ovat nousseet tuntuvasti myös niinä vuosina, joina kuluttajahintojen nousu on ollut maltillista eikä asumistuen normivuokria ole korotettu lainkaan. Myöskään opintotuen asumislisän enimmäisvuokraa ei korotettu yli kymmeneen

vuoteen, mutta opiskelijoiden keskimääräiset asumismenot kasvoivat 2010-luvulla viidenneksellä eli selvästi kuluttajahintoja enemmän. Vaikka asumislisän taso jäädettiin, nousivat kustannukset yleisen vuokrakehityksen mukaisesti.⁴⁰

Uusimpien tutkimustulosten mukaan asumistuen muutokset eivät vaikuta vuokriin välttämättä lainkaan. Kun asumistuen neliövuokrat poistettiin ja asumistukea alettiin maksaa asunnon pinta-alasta riippumatta kaikille kokonaisvuokraa koskevien säädösten mukaisesti, kasvoi asumistuki pienissä asunnoissa merkittävästi suurempiin asuntoihin verrattuna. Pienten asuntojen vuokrat kehittyivät kuitenkin muiden asuntojen tapaan. Vuokrien suhteellinen ero suurempiin asuntoihin verrattuna ei muuttunut ja asumistuen korotus jäi asukkaan hyödyksi. Pienet vuokra-asunnot eivät toisaalta muuttuneet aiempaa houkuttelevimmiksi tukimuu-
toksen jälkeen.⁴¹

ASUMISTUKI PIENITULOISTEN ETUUTENA

Asumistukea saaviin kotitalouksiin kuului vuonna 2022 yhteensä runsaat 800 000 henkilöä eli 15 prosenttia väestöstä. Tuesta lähes 29 prosenttia myönnettiin eläkkeensaajien asumistukena.⁴² Yleisen asumistuen saajista noin kolme neljäsosaa asuu suurissa kaupungeissa ja kaupunkiseuduilla. Asumistukimenot ovat kasvaneet viime vuosina voimakkaasti etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa asumiskustannukset ovat muuta maata korkeammat ja tuen tarve kotitaloutta kohden muuta maata suurempi. Lähes 40 prosenttia työssäkäyville kotitalouksille myönnetystä asumistuesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle.⁴³ Eläkkeensaajien asumistukea maksetaan suhteellisesti eniten puolestaan maan itä- ja pohjoisosien pienissä maaseutukunnissa.⁴⁴

Tyypillinen asumistuen saaja on nuori, alle 35-vuotias yksinasuva henkilö, jonka kuukausitulot jäävät alle 1 000 euroon. Tuensaajissa on paljon myös yksinhuoltajaperheitä. Asumistukea saavista lähes puolet on työttömänä, mutta myös opiskelijoiden osuus on huomattava. Suurten ikäluokkien ikääntyminen ja laitoshoidon väheneminen ovat lisänneet myös eläkkeensaajien asumistuen saajamäärää. Miltei kaikki tuensaajat asuvat vuokralla ja osa kotitalouksista asuu valtion tukemissa ara-asunnoissa.⁴⁵ Koska työssäkäyviä on suhteellisesti tarkasteltuna varsin vähän, täydentää asumistuki edelleen yleensä muita etuuksia ja vahvistaa tuensaajien mahdollisuuksia hyvään asumiseen.⁴⁶

Asumistuki on suurelta osin hyvin pienituloisten kotitalouksien tiettyyn elämänvaiheeseen liittyvä tukimuoto. Tuen tarve on usein varsin lyhytaikainen, sillä lähes puolet asumistuen saajista saa tukea yhtäjaksoisesti alle vuoden ajan. Uusien asumistukijaksojen tyypillinen kesto oli 2010-luvun puolivälissä 20 kuukautta eli alle kaksi vuotta. Tuen kesto vaihtelee kuitenkin väestöryhmän mukaan ja on yhteydessä muihin kotitalouksille maksettaviin etuuksiin. Lyhimmat asumistukijaksot olivat nuorilla opiskelijoilla ja pisimmät yksinhuoltajaperheillä. Pitkään tukea saavat ovat lähinnä eläkeläisiä, työttömiä ja yksinhuoltajaperheitä.⁴⁷

Kaupungistumisen jatkuessa työpaikat keskittyvät entistä voimakkaammin tiettyille kaupunkiseuduille. Erityisesti suurimmissa kaupungeissa palvelualojen työvoiman tarve kasvaa. Vuokratason kohoaminen jarruttaa kuitenkin näille aloille hakeutuvien ihmisten työperäistä muuttoa, mikä puolestaan hidastaa kaupunkien taloudellista toimeliaisuutta. – Työn hinta määräytyy asuntomarkkinoiden ulkopuolella eikä sosiaaliturvaetus, kuten asumistuki, helpota pienituloisen tilannetta. Pienilläkin tuloilla asumistuki jää nimelliseksi tai kokonaan saamatta, eikä asumistuen tasoa voi nostaa lisäämättä valtion menoja merkittävästi. Jo nykyistä asumistukikustannusta pidetään suurena, toteaa Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi.

Lähes 70 prosenttia yleisen asumistuen saajista on yhden hengen ruokakuntia, joiden määrän arvioidaan kaupungistumisen ja väestön ikääntymisen myötä tulevaisuudessa edelleen lisääntyvän. Asunto- ja työmarkkinoiden tai vuokran ja palkan välinen yhteys päättyy Hassin mukaan helposti ”suo siellä, vetelä täällä” -päätelmään. Koronapandemian aiheuttama epävarmuus työmarkkinoilla aiheuttaa sekin lisää vetisen suon silmäkkeitä ja vaikeuttaa keskustelua aiheesta.⁴⁸ Myös Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja Markus Lahtinen huomauttaa, että suurimmat muutostarpeet löytyvät asumistuen kannustinloukuista. – Ihmisen ei kannata ottaa vastaan pienipalkkaista työtä, jos tulotaso ei tukien menettämisen takia parane. Siihen pitäisi saada muutos. Samoin toimeentulotuen kautta maksettavaa asumistukea pitäisi kehittää, toteaa Lahtinen.⁴⁹

Työttömyyden kasvu ja siirtyminen työttömyyden ansioturvasta perusturvaan selittävät parhaiten asumistuen kasvua. Jos asumistuen perusteita kiristetään, kannustinloukut saattavat syventyä eikä oman toimeentulon parantaminen kannata. Jos taas asumismenonormeja tiukennetaan, toimeentulotukimenot kasvavat. Yleisen asumistuen menojen hillinnässä olennaista onkin työttömyyden ja ennen kaikkea

pitkäaikaistyöttömyyden vähentäminen. Myös asumismenoihin ja etenkin yleisen vuokratason nousuun on syytä puuttua.⁵⁰

TOIMEENTULOTUEN KESKEINEN ROOLI

Asumistuki ja viimesijaisena taloudellisena tukena myönnettävä toimeentulotuki liittyvät kiinteästi toisiinsa, sillä huomattava osa asumistuen saajista saa jossain vaiheessa myös toimeentulotukea. Asumismenoina otetaan huomioon vuokra sekä veden ja lämmitykseen liittyvät kustannukset, mutta hakija voidaan kuitenkin ohjata hakemaan myös edullisempaa vuokra-asuntoa. Tämä tarkoittaa tavallisesti aiempaa pienempää tai etäällä ja mahdollisesti huonomaineisella alueella sijaitsevaa asuntoa. Asuinpaikkakuntaa ei kuitenkaan tarvitse vaihtaa.⁵¹ Näkemykset asiasta eroavat helposti toisistaan: toimeentulotukea saavan mielestä halvempaa asuntoa ei välttämättä löydy, kun taas vuokranantajien mielestä kyse on pelkästään muutosvastarinnnasta.⁵²

Varsinkin työttömyyden pitkittyessä osa vuokrasta katetaan asumistuella ja osa toimeentulotuella, mikä tosin on ristiriidassa asumistukijärjestelmän perusturvan kohtuullista tasoa ja muuta kulutusta painottavien periaatteiden kanssa.⁵³ Asumistuki parantaa joka tapauksessa pienituloisten asumisen tasoa merkittävästi ja monessa tapauksessa mahdollistaa ylipäättään asumisen kasvukeskuksissa.⁵⁴ Suurin osa asumistuen saajista ei kuitenkaan vaihtaisi isompaan asuntoon, vaikka myönnetyn asumistuen määrä tai oma tulotaso nousisi. Asumistuki joko mahdollistaa sopivan asumisen tason tai vuokra-asunto on muuten tarpeenmukainen.⁵⁵

Asumiskustannusten kasvamisen ja työttömyyden lisääntymisen takia myös toimeentulotukimenot ovat kasvaneet.⁵⁶ Vuonna 2017 lähes puolet toimeentulotuesta kohdistui asumismenoihin, mikä olikin suurin yksittäinen korvattava menoerä.⁵⁷ Vuokrataso alkoi jo 2000-luvun loppuvuosina erota yleisestä hintakehityksestä melko jyrkästi, mutta enimmäisasumismenonormien ansiosta vuokrien nousu ei vaikuttanut suoraviivaisesti asumistukeen. Vuokratason kasvu heijastui selvemmin toimeentulotukeen, jossa normitukea suurempia vuokria sekä omavastuuta korvattiin täysimääräisenä.⁵⁸

Toimeentulotuki on suunniteltu viimesijaiseksi tilapäisavuksi poikkeustilanteisiin, mutta sen merkitys varsinaisen sosiaaliturvan pysyvänä täydentäjänä on kasvanut.⁵⁹ Etuutta saaneiden määrä on vähentynyt, mutta yhä useampi saa toimeentulotukea

pitkään.⁶⁰ Pysyvänä toimeentulomuotona etuus saattaa aiheuttaa jopa tilanteen, jossa toimeentulotuki mahdollistaa paremman tulotason kuin työmarkkinatuki ja asumistuki yhteensä. Koska toimeentulotukijärjestelmä kattaa menot harkinnan jälkeen täysimääräisesti, saattaa se olla asumistukea herkemmin kytköksissä pyrkimykseen korottaa vuokria tuen varjolla.⁶¹

Näkemykset toimeentulotuen ja vuokrien yhteydestä vaihtelevat. Osmo Soininvaaran kritiikin mukaan toimeentulotuki tuhoaa vuokramarkkinoita niin perusteellisesti, että asumistuelle ei jää mitään tuhottavaa jäljelle.⁶² On arveltu, että vuokranantajat käyttäisivät järjestelmää hyödyksi ja syntyisi ns. lattiavuokra, joka muodostaisi vuokramarkkinoiden pohjatason. Tilastoaineisto ei kuitenkaan tue käsitystä, että vuokrat asettuisivat toimeentulotuen vuokranormin kohdalle tai sen yläpuolelle. Kaikissa kunnissa on huomattavan paljon toimeentulotuen saajia, joiden vuokra on hyväksyttyä maksimitasoa alhaisempi. Tuen ansiosta jotkut etuudensaajat saattavat toki asua suuremmassa tai laadukkaammassa asunnossa kuin ilman tukea, mutta vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien ja toimeentulotukea saavien määrä on kokonaisuutena pieni.⁶³

RIITTÄVÄN TEHOKAS ASUMISTUKI

Asumistuki lisää asuntojen kysyntää, mutta tarjonta ei pysty kaikilla alueilla vastaamaan kysyntään ja vuokrat nousevat.⁶⁴ Jos myös asumistuki nostaa vuokria, vaikuttaa se koko vuokratasoon eikä vain heihin, jotka saavat tukea. Toisaalta huonossa työllisyystilanteessa yhä useampi asuu vuokralla ja asumistuen saajien määrä kasvaa entisestään.⁶⁵ Asumistuen vaikutusta vuokriin vähentää kuitenkin asumistuen enimmäisvuokrataso, koska kaikkia asumismenoja ei saa varsinkaan pääkaupunkiseudulla katettua tuen kautta.⁶⁶ On arveltu, että lähinnä sellaisissa kotitalouksissa, joissa asumistukea on saatu pitkään, asumistuki saattaisi vaikuttaa jonkin verran vuokriin. Koska asumistukiajat ovat yleensä lyhyitä, jää mahdollinen vaikutus vuokriin kuitenkin pieneksi.⁶⁷

Vuokrien mahdollista nousua ei välttämättä oteta sosiaaliturvaetuuksissa huomioon.⁶⁸ Päinvastoin se saattaa lisätä painetta asumistuen nostamiseen, jos etuuden taso jää pahasti yleisestä vuokratasosta jälkeen.⁶⁹ Jotta asumistuki ei siirtyisi vuokranantajille, tulisi vuokramarkkinoiden avoimuuteen ja asumistuen läpinäkyvyyteen

panostaa. Niin vuokralaisten kuin vuokranantajienkin tulisi tietää, mistä asumistuki muodostuu. Toisaalta vuokranantajien ei kuuluisi tietää, ketkä saavat tukea ja ketkä eivät.⁷⁰

Asumistukea puolustavien näkemysten mukaan järjestelmät toimivat asetettuihin tavoitteisiin nähden varsin tehokkaasti ja tasaavat eri väestöryhmien asumiskustannuksia. Tuki pienentää asumismenoja, mutta ei vääristä eri tuloryhmien välistä kokonaistilannetta.⁷¹ Asumistukijärjestelmän heikentäminen ei ratkaisisi pienituloisten ongelmia, vaan todennäköisesti lisäisi toimeentulotukikustannuksia.⁷² Ainoa kestävä ratkaisu asumistukimenojen pienentämiseksi on pienentää asumistuen tarvetta eli alentaa asumisen hintaa. Ratkaisuksi tarjotaan kaupunkien ja kaupunkiseutujen vahvaa asunto-, tontti- ja maapolitiikkaa.⁷³

TILANTEEN RISTIRIITAISUUS

Asumistuen suuruudesta tehdään räväköitä otsikoita ja kustannusten kasvua kauhistellaan, vaikka asumistukimenot kattoivat vuonna 2018 vain 2,8 prosenttia kaikista sosiaaliturvamenoista. Kertomatta saattaa myös jäädä, että asumistukea saavien keskimääräiset tulot ovat ainoastaan puolet koko väestön keskimääräisistä tuloista ja että 65 prosenttia asumistukea saavista kotitalouksista elää köyhyysrajan alapuolella.⁷⁴ Asumistukimenojen jatkuvan lisääntymisen ihmettelemisen sijaan tulisikin tukimuodon kannattajien mielestä kiinnittää huomiota asumiskustannusten ja vuokrien kasvuun.⁷⁵ Jos asumistukimenoja halutaan hillitä, tulisi pohtia kehityksen syitä ja sosiaaliturvan järkevää kohdentamista sekä etsiä keinoja työttömyyden vähentämiseen.⁷⁶

Asumistukea puolustavat painottavat, että etuus turvaa kohtuullisen asumistason kaikille kansalaisille.⁷⁷ Koska asumistuki kohdistetaan heille, joita asumiskustannukset rasittavat eniten, voidaan tukea pitää tehokkaana sosiaalipolitiikkana. Ilman asumistukea asumismenot olisivat vuonna 2018 olleet tuensaaajilla keskimäärin yli kolme neljäsosaa tuloista, mutta tuen ansiosta kustannukset jäivät runsaaseen kolmannekseen.⁷⁸ Asumistuki mahdollistaa osaltaan myös asumisen pääkaupunkiseudulla, missä asumiskustannukset ovat muuta maata korkeammat. Se parantaa myös huono-osaisimpien asumistasoa, vauhdittaa nuorten itsenäistymistä ja lisää samalla asuntojen kysyntää.⁷⁹

Asumistukea ei voi kuitenkaan pitää automaattisena ratkaisuna nykytilanteeseen. TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss on huolissaan asunto-markkinoiden vääristymisestä ja kasvukeskuksiin rakennettavien yhä pienempien asuntojen yhä kalliimmista hinnoista. – Ei nähdä enää, että tilanne on vääristynyt, toteaa Forss ja korostaa, että ihmiset eivät hakeudu pieniin asuntoihin oman valinnan kautta vaan pakosta, koska muuta ei ole tarjolla hintaan, jonka tavallinen ihminen kykenisi maksamaan. Tilanne pätee omistusasumisen lisäksi vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. – Vuokrat hinnoitellaan myös tukijärjestelmää vasten, eikä nähdä, että asumistuella ostetaan vain aikaa. Voi olla, että herääminen ongelman syvyyteen tapahtuu vasta, kun porukka alkaa rähistä eli saatetaan tarvita todellista kriisiytymistä tilanteen oikaisemiseksi, arvelee Forss.

Todellista kriisiä eletään jo siellä, missä kaupungistuminen on pidemmällä eikä ongelmiin ole puututtu ajoissa. On ehkä vain ajan kysymys, koska ilmiöt rantautuvat Suomeen. Asumistukeakaan ei pystytä kasvattamaan jatkuvasti puskuriksi tyytymättömyyttä vastaan. – Kymmenen vuotta sitten kukaan ei ajatellut, että tavallinen vuokralainen voi vallata toisten omistaman asunnon, mutta näin tapahtuu jo Espanjassa. Eivätkä sijoittajaomistajat siellä välitä tilanteesta, koska laskevat arvonnousun kuittaavan tilanteen tulevaisuudessa. Meillä kansannousua ehkä hidastaa runsaan asumistuen lisäksi väen vanheneminen, mutta olisi hyvä herätä myös siihen, millaista pahaa oloa nykyinen tilanne aiheuttaa ihmisille. Korkeat asumisen kustannukset ja pienet asunnot lisäävät varmasti sekä päihteiden väärinkäyttöä että mielenterveysongelmia, pohtii Forss.

Teppo Forssin mukaan Suomessa pitäisi tilanteen vääristyminen ymmärtää jo pelkästään asumistukikulujen kautta. – Meillä vuokra-asuntomarkkinoiden taloudellinen koko on 7,5 miljardia euroa ja vuokralaisten omat rahat riittävät vain viiteen miljardiin eli valtion täytyy tuella kattaa loput. Tämä on kaukana toimivasta ja tasapainoisesta markkinatilanteesta, painottaa Forss ja esittää tilanteen oikaisemiseksi markkinamallin muuttamista. Pelkästään kaavoitukseen puuttuminen olisi liian hidas keino eikä tarjonnan lisääntymisen parantavaa vaikutusta voi sitä kautta odotella.⁸⁰



Kohtuuhintaisen asumisen tulorajat

VUODEN 2015 KESKUSTELU

Valtiovarainministeriö vaati keväällä 2015 asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikutavuutta koskevaan raporttiin kirjatussa eriävässä mielipiteessään julkisen tuen kohdentamista aiempaa selvemmin pienituloisille ja vähävaraisille ryhmille.¹ Kannanoton taustalla oli ympäristöministeriön julkaisema selvitys, jonka mukaan koko maan ara-vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista noin 20 000 ja pääkaupunkiseudulla noin 10 000 kuului vuonna 2011 kahteen ylimpään tulodesiiliin.² Koska moni pienituloinen joutui samanaikaisesti etsimään markkinahintaista vuokra-asuntoa, pidettiin tulorajojen palauttamista ara-asuntojen asukasvalintaan ja tulo- ja varallisuusrajojen ulottamista myös vanhoihin asukkaisiin tukijärjestelmän hyväksyttävyyden kannalta oikeudenmukaisena.³

Juha Sipilän hallitusohjelmassa vuosille 2015–2019 esitettiin ara-asuntojen asukasvalinnan muuttamista toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi sekä tulorajojen palauttamista valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan. Tulorajojen asettamisella haluttiin parantaa työvoiman liikkuvuutta ja pääkaupunkiseudulle töihin tulevien pienituloisten palveluammateissa toimivien henkilöiden asunnon-saantimahdollisuuksia. Asukkaan tulot haluttiin tarkistaa asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa viiden vuoden välein. Tulorajan ylittyessä muuttoajaksi asunnosta kaavailtiin kahta vuotta.⁴

Tulorajat ehdotettiin asetettavaksi ainoastaan niihin kasvukeskuksiin, joissa asunnoista on todellista pulaa. Tulorajojen haluttiin toimivan kattona asukasvalinnan tulotasoon, varallisuuteen ja asunnontarpeeseen pohjautuvalle normaalille päätöksenteolle. Näin asunnot kohdistuisivat varmasti niitä eniten tarvitseville ryhmille, kuten asumis- ja toimeentulotuen saajille sekä pitkäaikaistyöttömille.⁵ Kustannusten sekä segregaaion lisääntymisen vaara tunnustettiin, mutta uhkaan aiottiin vastata monipuolisella kaavoituksella ja asuinalueiden hyvällä suunnittelulla.⁶

TULORAJOJEN KÄYTTÖÖNOTTO

Valtaosassa asukasvalinta-asetuksen muuttamislunnonksesta annetuista lausunnoista ei tulorajojen asettamista pidetty tarpeellisena. Tulorajoilla ei koettu olevan vaikutusta asukasrakenteeseen, sillä valtaosa ara-asukkaista on pienituloisia ja tulotaso tarkistetaan joka tapauksessa yhtenä asukasvalintakriteerinä.⁷ Tulorajojen asettamisen uskottiin sen sijaan lisäävän hallintoa, byrokratiaa ja kustannuksia, ja saatava hyöty arvioitiin lisääntyvään työmäärään nähden minimaalisen pieneksi. Lisääntyvät kustannukset tulisivat vuokralaisten maksettaviksi, mutta vuokra-asuntojen tarjonta ei lisääntyisi.⁸ Todelliseksi ongelmaksi nimettiin yksittäisten ara-asunnoissa asuvien suurituloisten kotitalouksien asumisen sijaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vähäisyys.⁹

Tulorajojen asettamisen koettiin myös lisäävän segregaatiota eli alueiden eriytymistä ja heikentävän ara-vuokra-asumisen imagoa turvallisena asumismuotona.¹⁰ Kaikkein pienituloisimpien vuokralaisten ohjaamista asumaan samoihin taloihin tai samoille asuinalueille ei pidetty järkevänä.¹¹ Asukasrakenteen hajotessa ja yksipuolistuessa toimivat asuinyhteisöt muuttuisivat ja asutokorttelit rappeutuisivat. Vuokratalojen huono maine johtaisi kysynnän vähenemiseen ja edelleen rakentamisen päättymiseen kokonaan.¹²

Tulorajojen asettamisen pelättiin myös johtavan kannustinloukkuun, jos asukkaan ei asunnon menettämisen pelossa kannattaisi ottaa vastaan työtä tai vaihtaa paremmin palkattuun työhön. Tulorajojen tarkkailu saattaisi johtaa myös pimeään työn tekemiseen.¹³ Joustamattomien tulorajojen sijaan korostettiin valtion tukeman vuokra-asumisen perustehtävää ja asukkaiden erilaisten elämäntilanteiden huomioon ottamista. Tulotaso saattaa vaihdella kuukausittain tai asukkaalla voi olla elatusmaksuja ja ulosottovelkoja, joita kaavamainen bruttotuloihin perustuva tarkastelu ei ota huomioon.¹⁴

Käydyssä keskustelussa asunnolla todettiin olevan muutakin merkitystä ja arvoa kuin mitä pelkkä asuminen teknisenä tai taloudellisenä ratkaisuna pitää sisällään. Tulorajan ylittymisen jälkeen perhe joutuisi muuttamaan ja lapset ehkä vaihtamaan koulua. Perhekoon kasvaessa asuntoa ei pystyisi vaihtamaan ara-asunnosta toiseen. Säästäminen omaan asuntoon ei olisi markkinahintaisten vuokra-asuntojen kalleuden takia mahdollista, mutta myös muutto pääkaupunkiseudun ulkopuolelle toisi pitenevien työmatkojen takia toisenlaisia ongelmia.¹⁵ Valtio joutuisi muutoksen

myötä maksamaan yhä enemmän asumistukea, mutta vanhoja suurituloisia asukkaita tulorajat eivät kuitenkaan koskisi.¹⁶

Lausuntokierroksen jälkeen muutos rajattiin koskemaan ainoastaan pääkaupunkiseutua eli Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupunkeja.¹⁷ Tulorajat tulivat koskemaan uusia asukkaita ja asukasvalintoja vuoden 2017 alusta lukien: yhden hengen enimmäistuloksi asetettiin 3 000 euroa. Tulot selvitettiin niin uutta vuokrasopimusta tehtäessä kuin asunnon vaihtamisen yhteydessäkin. Tulojen tarkastaminen viiden vuoden välein oli tarkoitus aloittaa vuonna 2019.¹⁸

AIEMPIEN VUOSIKYMMENTEN KESKUSTELUA

Tulorajoista oli käyty samanlaista keskustelua jo aiemminkin. Ennen vuotta 2004 tulorajoja sovellettiin koko maassa ja tämän jälkeenkin Helsingin, Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun kaupunkiseuduilla sekä lisäksi uusimmissa asunnoissa. Tulorajoja nostettiin syksyllä 2006, jotta keskituloisten, työssäkäyvien hakijoiden mahdollisuudet saada ara-vuokra-asunto paranisivat ja työvoiman liikkuvuus lisääntyisi. Keväällä 2008 Matti Vanhasen II hallitus poisti kuitenkin asukasvalinnan tulorajat lopullisesti: tavoitteena oli edesauttaa muuttoliikettä ja parantaa keskituloisten mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen. Samalla pyrittiin estämään asukasrakenteiden yksipuolistumista sekä lisäämään asuntotuotannon edellytyksiä.¹⁹

Tulorajojen poistamisella haluttiin asunnonhakijoiksi lisää keskituloisia, etenkin palveluammateissa toimivia henkilöitä ja pariskuntia. Tarkoituksena oli lisätä valintapäätösten joustavuutta ja siten monipuolistaa asukasrakennetta.²⁰ Tulorajojen poistamisen ei muutoksen jälkeen kuitenkaan havaittu vaikuttaneen asuntojen kysyntään, vaan taloudellisen taantuman myötä hakijamäärät pikemminkin vähenivät. Toisaalta tulorajat olivat viimeisessä vaiheessaan melko korkeat eikä hyvätuoloisilla ollut edes kiinnostusta ara-vuokra-asuntoihin. Hakijoiden tulotaso olikin kaiken aikaa yhtenä tasavertaisena valintakriteerinä asunnon tarpeen ja varallisuuden rinnalla.²¹

Eri selvitysten mukaan ara-vuokralaisten suhteellinen tulotaso oli 2000-luvulla heikentynyt muihin asuntokuntiin verrattuna. Taustalla oli niin yleinen tuloerojen kasvu kuin pienituloisten ara-vuokralaisten osuuden lisääntyminenkin. Vaikka hyvätuloisiakin asukkaita oli, kuului ara-asunnossa asuvista yli puolet kolmeen alimpaan

tulokymmenyksen.²² Etenkin kunnallisten vuokra-asuntojen hakijoista huomattavan suuri osa oli varsin pienituloisia kotitalouksia, kun taas muilla yleishyödyllisillä asunnontarjoajilla kaikkein pienituloisimpien osuus oli selvästi vähäisempi.²³ Myös uusiin ara-asuntoihin muuttaneet olivat keskimääräistä hieman parempituloisia, mitä selitti uusien asuntojen rakentamisen painottuminen pääkaupunkiseudulle.²⁴

Hyvätuloisten osuus ei riippunut asumisajan kestosta, vaan myös kaikkien pilsimpään vuokralla asuneiden painopiste oli alimmissa tuloluokissa. Ara-asunnoista omistusasuntoihin muuttaneet kuuluivat useammin hyvätuloisiin kuin ara-kantaan jääneet, mutta muuttaneistakin miltei puolella tulotaso oli hyvin vaatimaton. Kun perheet ja nuoret muuttivat omistusasuntoihin ja markkinahintaisiin vuokra-asuntoihin, jäivät pitkäaikaisiksi asukkaiksi pitkäaikaistyöttömät ja yksinhuoltajat. Myös ara-vuokralaisten keskimääräinen varallisuus oli muihin asuntokuntiin verrattuna varsin pieni eikä suurimmalla osalla ollut itse asiassa varallisuutta lainkaan.²⁵

Tulorajojen voimassaolon aikana pääkaupunkiseudun asunnonhakijat eivät tavallisesti ylittäneet tulorajoja. Varsinkaan kunnallisten vuokra-asuntojen hakijoissa ei tulorajan ylittäviä ollut juuri lainkaan. Eri asunnontarjoajien välinen ero oli selvä: yleishyödyllisten yhteisöjen kohteissa kahden henkilön kotitalouden hakijoista tulorajan ylitti vajaa viidennes ja suurista ruokakunnista jopa runsas kolmannes. Mukana tiedoissa oli kuitenkin myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hakijoita, mikä selitti osaltaan tulorajan ylittäjien suurta määrää.²⁶

ARA-ASUNTOJEN KOHDERYHMÄT

Ara-asunnot on osoitettava sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella niitä eniten tarvitseville kotitalouksille. Asukasvalinnoilla pyritään talojen ja asuinalueiden monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaaliseen tasapainaisuuteen. Valintaa tehtäessä kiinnitetään huomiota hakijaruokakunnan asunnontarpeeseen, tuloihin ja varallisuuteen. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisessä asunnontarpeessa olevat vähävaraisimmat ja pienituloisimmat kotitaloudet. Huomioon otetaan koko hakijaruokakunnan koko, ikärakenne, varallisuus ja tulot.²⁷

Ara-asuntoon voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen verrattava henkilö ruokakuntineen. Tarjottavan asunnon on oltava kooltaan kohtuullinen suhteessa kotitalouden kokoon ja ikärakenteeseen. Hakijoiden yhdenvertaisesta

kohtelusta voidaan poiketa vain yksittäistapauksissa eikä asunnon tarpeessa olevia hakijoita saa syrjiä. Tuloja määriteltäessä otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Tulot otetaan tasavertaisesti huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos ruokakunnalla on varallisuutta niin paljon, että vastaavan asunnon pystyy hankkimaan ilman valtion tukeakin.²⁸

Monisäikeiset valintaperusteet hankaloittavat hakijan mahdollisuutta ennakoida valinnan tuloksia. Vaikka asukasvalinnassa noudatetaan tarpeen, tulotason ja varallisuuden periaatteita, tulee myös tavoite talojen ja asuinalueiden tasapainoisesta kehityksestä ottaa päätöksenteossa huomioon. Toisaalta osa asunnoista kohdistetaan asuntoa yhtiön sisällä vaihtaville.²⁹ Hakija voi myös esittää esimerkiksi huone-lukua koskevan toiveen, joten yhtenäistä asunnonhakijoiden jonoa ei uusia asuntoja lukuun ottamatta tavallisesti siis muodostu. Vähemmän toiveita esittänyt hakija saattaa saada tarkasti toiveasuntonsa määrittelemään hakijaan verrattuna asunnon helpommin.³⁰

TUKEA PIENITULOISTEN ASUMISEEN

Pienituloisen kotitalouden vertailukelpoiset tulot jäävät alle 60 prosenttiin väestön keskimääräisestä tasosta. Mitä pienemmät tulot ovat, sitä todennäköisemmin kotitaloudessa asutaan vuokralla. Pienituloisten ruokakuntien asumismenot ovat myös keskimäärin muita kotitalouksia pienemmät, mikä selittyy kuitenkin asuntojen pienellä koolla ja yksinasuvien suurella osuudella. Asumismenot asuinneliötä kohden ovat eri tuloluokissa yleensä samankaltaiset, mutta pienituloiset kokevat asumismenonsa muita väestöryhmiä selvästi rasittavammiksi. Asumismenot vievätkin pienituloisten käytettävissä olevista tuloista keskimäärin kaksinkertaisen määrän muihin väestöryhmiin verrattuna.³¹

Asunnon hallintamuoto selittää asumismenoja, sillä yleishyödyllisten yhteisöjen vuokra-asukkaita lukuun ottamatta pienituloiset kokevat asumismenonsa muita suuremmiksi. Pienituloisilla jää asumismenojen vähentämisen jälkeen käyttöön kulutusyksikköä kohti keskimäärin vain kolmasosa siitä, mitä muiden ryhmien tulotaso mahdollistaa. Vaikein tilanne asumisen näkökulmasta on pienituloisilla nuorilla: heidän käytettävissä olevat tulonsa asumismenojen jälkeen alittavat selvästi

kohtuullista kulutuksen minimitasoa kuvaavan viitebudjetin. Kokonaisuutena suhteellisesti suurimmat asumismenot ja vastaavasti pienimmät omaan kulutukseen jäävät tulot ovat yksinasuvilla pienituloisilla.³²

Asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Juntto pitää asumisen hintaa monelle asukkaalle liian korkeana, mutta pikakeinoja asumisen hinnan kohtuullistamiseksi ei hänellä ole esittää. – Asumisen hinnan sopivaa tasoa on toki vaikea määrittellä, mutta jos palkasta menee 40 prosenttia asumiseen, se tarkoittaa jo melkoista maksupinnettä ja sitä, että vuokranmaksu hallitsee elämää, toteaa Juntto ja muistuttaa, että yllättävät tapahtumat saattavat vaikuttaa asumisen hinnan lisäksi myös asukkaiden maksukykyyn. Esimerkiksi koronatilanne vaikutti ihmisten toimeentuloon eikä kukaan vielä tiedä, miten esimerkiksi Venäjän pakotteet vaikuttavat työllisyyteen ja sitä kautta myös asukkaiden maksukykyyn, muistuttaa Juntto.³³

Tutkija Elina Sutelan mukaan kohtuuhintaisinta asumista lienee velaton omistus-asuminen. Tämä näkökulma osoittaa hyvin, miten monia tekijöitä kohtuuhintaisuuden kysymystä pohdittaessa tulee ottaa huomioon ja miten asiaa tulee tarkastella myös eri asumismuotojen näkökulmasta. Olennaista asumisen kohtuuhintaisuudessa on sekin, miten asukas pystyy säästämään omistusasumiseen. Kohtuuhintaisuuden kysymyksessä on Sutelan mukaan kyse myös siitä, millaisia valintoja erilaisilla kotitalouksilla on asuntomarkkinoilla varaa tehdä.³⁴

ASUMISTUKEA JA KOHTUUHINTAISTA ASUNTOTUOTANTOA

Asumistukea ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja käsitellään usein rinnakkain ja niitä verrataan toisiinsa. Koska asumistuki kohdistuu nimenomaan alimpiin tuloluokkiin, pitää osa keskustelijoista markkinahintaista edullisemmassa asunnossa asumisesta koituvaa vuokrasäästöä vastaavanlaisena tukena. Jos on muuttanut vuokra-asuntoon pienituloisena eikä tulotasoa tarkisteta, pysyy asukkaana niin kauan kuin itse haluaa. Mutkikkaat asukasvalintaperusteet ja tavoite tasapainoisesta asukasrakenteesta voivat tosin jo valintavaiheessa mahdollistaa muiden kuin kaikkein pienituloisimpien päätyminen asukkaiksi.³⁵

Arvostelu kohdistuu nimenomaan asumisoikeuteen kohtuuhintaisessa vuokra-asunnossa tulotasosta riippumatta. Vuokrasäästö koetaan tukimuodoksi, jota pitää koko ajan laajentaa, jotta alkuperäisen tavoitteen mukaisesti myös uudet pienituloiset

pääsevät tuen piiriin. Vaihtoehtoisesti tuki voitaisiin poistaa tulotason kohotessa ja tukitarpeen poistuessa, jolloin asukkaan tulisi muuttaa toiseen asuntoon. Tämä tarkoittaisi kuitenkin asukkaalle kustannuksia, jotka vähentäisivät tulotason parantamisesta saatua hyötyä. Toisaalta asukkaiden vaihtuminen lisäisi todennäköisesti asuinalueen rauhattomuutta.³⁶

Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaara kritisoi ajatusta, jossa ara-vuokralaisten katsotaan hyötyvän matalammista vuokrista verrattuna vapaa-rahoitteisissa asunnoissa asuviin vuokralaisiin, jotka maksavat selkeästi korkeampia vuokria kaikissa kasvukeskuksissa. – Voisiko katsoa niin, että omakustannusvuokra ja kohtuullinen tuotto otettaisiin lähtökohdaksi ja sitten katsottaisiin, minkälaista ylimäärää toiset joutuvat maksamaan, esittää Ruonavaara. Ajattelutavan muutos tuohon suuntaan olisi myös yksi askel kohti Wienin mallia, jonka peruslähtökohta on, että kaikilla halukkailla on mahdollisuus asua valtion tuella toteutetussa asunnossa.³⁷

Kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtoiseksi ratkaisumalliksi on esitetty myös vuokran sitomista tulotasoon, jolloin saman asunnon vuokra muuttuisi maksukyvyn parantuessa ja alentuisi tulotason heikentyessä. Näin asukkaiden tulotasoa tai sen muutoksia ei pystyisi päättelemään, varsinkin jos asuntoihin valittaisiin jo lähtökohtaisesti asukkaita eri tuloluokista. Myös ara-asuntojen vuokrasopimusten määräikaistamista on ehdotettu, mutta toimenpiteellä saatavien hyötyjen on arvioitu jäävän lisääntyvään työmäärään verrattuna varsin vähäisiksi. Toisesta näkökulmasta ratkaisuksi onkin esitetty kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisäämistä ja uudenlaisten asumismallien luomista.³⁸

Julkisesti tuettua asumista pidetään kuitenkin epäreiluna, koska asukasvalinnalla on monta keskenään erilaista tavoitetta. Kriteerejä pidetään sotkuisina ja läpinäkyvättöminä ja asunnon myöntäminen myös muille kuin kaikkein pienituloisimmille tai suurimmassa tarpeessa olevalle johtaa perheiden eriarvoiseen kohteluun.³⁹ Vastakkaisen näkemyksen mukaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa ei tulisi rinnastaa sosiaaliin tukiin, vaan se tulisi kohdistaa koko väestölle ja sitä tulisi pikemminkin määrällisesti laajentaa. Kohtuuhintainen asuminen tulisi nähdä markkinahintaisen asumisen vaihtoehtona koko väestölle ilman siihen liitettyä pienituloisuuden, maksukyvyttömyyden ja tukea kaipaavien erityisryhmien leimaa.⁴⁰

Ara-vuokra-asuntojen kohdentamista pienituloisille on pidetty tärkeänä myös asumis- ja toimeentulomenojen vähentämisen näkökulmasta, sillä sosiaalietuuksien maksamisen ja kohtuuhintaisten asuntojen puuttumisen on koettu mahdollistavan

asukkaalle kannustinloukun, jossa pienituloisen henkilön ei edes kannata parantaa toimeentuloaan työllistymällä. Jos ara-vuokra-asuntoja ohjattaisiin vahvasti pienituloisille, johtaisi muutos tämän näkökulman mukaan työllisyyden parantumiseen ja syrjäytymisen vähenemiseen.⁴¹

ERILAISIA NÄKEMYKSIÄ

Voitaisiinko pienituloisten asumista helpottaa siis tuottamalla lisää ara-vuokra-asuntoja? Vastaus on ei, jos asuntopoliittinen oppi rakentuu ajatukselle markkinavälitteisestä asuntopuolitoiminnasta. Julkisesti tuettu vuokraustoiminta voi olla ainoastaan keino hallita kaupungistumisen mukanaan tuomia ongelmia. Joskus kuitenkin näyttää siltä, että käytäntö lyö korvalle tätä oppia, sanoo Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi. – Ara-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien ero on hitaasti kasvavissa keskisuurissa kaupungeissa pieni verrattuna suurimpiin kasvukeskuksiin. Käytännössä vuokranantajan on mahdotonta korottaa vuokraa määräänsä enempää, koska asunnonhakijalle yleishyödyllinen vuokranantaja on vaihtoehto. Kansanviisaus kertoo, että yleishyödyllinen vuokraustoiminta hillitsee näissä kaupungeissa vuokratason nousua, toteaa Hassi.⁴²

Myös YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja Juha Kostiainen suhtautuu ara-tuotannon lisäämiseen nihkeästi. – Ara-tuotannon huonona puolena on joillakin alueilla sen huono-osaisuutta keskittävä vaikutus, joten tuotannon alueellista sijoittamista pitää tarkasti valvoa. Ara-asunnoissa asuu myös liikaa hyvätuloisia ihmisiä. Keskiluokkaa ei pitäisi asumisessa tukea eli järjestelmään pitäisi saada tulojen seurantamekanismi, esittää Kostiainen eikä pidä tarpeellisena ara-järjestelmän ulottamista omistusasumiseen. – Miksi tarvittaisiin valtion tukea omistusasumiseen, kun asuntopuolitoiminta toimivat. Valtion rooli pitäisi minimoida siellä, missä markkinatilanne on kunnossa.⁴³

Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja Markus Lahtinen pitää puolestaan julkisesti tuettujen asuntojen vähäistä kiertoa ja asukkaan mahdollisuutta asua ara-asunnoissa myös tulotason huomattavan kohoamisen jälkeen ongelmallisena. Lahtinen toisikin ara-asuntoihin tulorajat, mutta nostaisi ne kuitenkin kohtuullisen korkealle, etteivät tavalliset palkansaajat rajautuisi järjestelmän ulkopuolelle. Hän kannattaa myös asukkaiden tulojen tarkistamista määrävälein. Tämä voisi

toteutua suhteellisen harvatahtisesti, jotta ihminen pystyy asettumaan kotiinsa eikä tarkistuksesta muodostuisi kannustinloukkua ottaa vastaan esimerkiksi paremmin palkattua työtä. – Vaikka suurituloisia olisi vain vähän, tapaukset pitäisi pystyä karsimaan. Sitä kautta saataisiin asuntoihin kiertoa. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on ongelmana, että ara-asuntojen vaihtuvuus on todella vähäistä, toteaa Lahtinen.⁴⁴

Eri tavalla asian näkee TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss. Yhteiskunnan tukeman tuotannon osoittaminen liian voimakkaasti heikompiaisille aiheuttaa hänen mukaansa helposti kurjistumisen kierteen. Sen sijaan ara-tuotannon pitäisi olla entistä vahvemmin tarjoamassa väylää kohti parempaa elämää. – Ara-va-asuminen lähti aikoinaan liikkeelle erityisesti omistusasumisen tukemisena juuri tästä ajatuksesta. Asumisen hinta on kasvanut niin, että todella suurella osuudella ihmisiä asuminen vie liian suuren osan käytettävissä olevista tuloista eli yhä useampi kansalainen olisi ara-asunnon tarpeessa. Olemme pystyneet tekemään hyvän, kaikille suunnatun päivähoitojärjestelmän ja samalla tavalla meidän pitäisi saada ara-asuminen kaikkien tavoitettavaksi, esittää Forss.

– Ara-asumisen pitäisi olla asumista pieni- ja keskituloisille, jonka yhteydessä hoidetaan myös kaikkein vaikeammin asutettavat. Samalla kun se tarjoaa hyvää asumista mahdollisimman monelle, markkinoiden pitäisi toimia siten, että ne synnyttävät vetoa pois ara-asumisesta. Markkinoilla pitäisi siis olla tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia asuntoja, joihin ihmisillä olisi varaa. Esimerkiksi Helsingissä hinta- ja laatuero ara-asumisen ja vapaarahoitteisen asumisen välillä on niin suuri, etteivät markkinat ole onnistuneet tarjoamaan vaihtoehtoa, johon ara-asukkailla olisi varaa. Sekin on selkeä merkki markkinoiden epätasapainosta, korostaa Forss.

Teppo Forssin mielestä olisi tärkeää kannustaa ihmisiä säästämään omaa asuntoa varten. – Tarvittaisiin asumismuotoja, joissa säästäminen yhdistyy siihen, että kun pitää huolta asunnostaan ja asuinyhteisöstään, siitä koituu yhteisen hyödyn lisäksi yksilölle hyötyä. Niitä tuntuu vaan olevan kovin vaikea luoda, koska meillä on niin vahva asunto-osakeyhtiö-järjestelmä valmiina, toteaa Forss.⁴⁵

Vuoden 2017 alusta käyttöön otettuja tulo-rajajia perusteltiin työssäkäyvien asumismahdollisuuksien helpottamisella, mutta ehdottomien tulo-rajajien todellisuus paljastui nopeasti toisenlaiseksi. Työntekijäammateissa toimivat eivät mahtuneet tulo-rajajien sisään, ja jopa pienituloiset kotitaloudet menettivät mahdollisuutensa kaupungin vuokra-asuntoon, jos tulo-rajat ylittyivät töiden kausiluontoisuuden takia ajoittain. Myös pienituloisen lapsiperheen toive kohtuuhintaisesta vuokra-asunnosta peruuntui, kun kotitalouden tulot ylittivät uuden rajan muutamalla kymmenellä eurolla. Varsinainen ongelma ei kuitenkaan ratkennut, vaan yksittäiset suurituloiset ara-vuokra-asukkaat pystyivät jatkamaan asumistaan entiseen tapaan.⁴⁶

Kun asiantuntijat ja asukkaat arvioivat muutoksen vaikutuksia puolen vuoden kuluttua niiden voimaantulosta, olivat näkemykset varsin samanlaiset kuin ennen tulo-rajajien voimaantuloakin. Tulo-rajat heikentävät kunnallisen vuokra-asumisen mainetta ja lisäävät alueellista eriytymistä. Vuokralaisen ja vuokranantajan kustannukset kasvavat ja samalla ilmapiiri yhtiöissä heikkenee, kun ongelma-asukkaat lisääntyvät. Muuttouhka voi johtaa harmaaseen talouteen, pimeään työhön tai asunonkeplotteluun. Asunnon säilyttämistä pidetään tulotason kasvamista tärkeämpänä asiana, joten asukkaiden huoli ja epävarmuus kasvavat.⁴⁷

Ara-asuntojen asukasvalinnan tulo-rajajista sekä kaavailluista tulo-rajajien tarkistuksista luovuttiin maaliskuusta 2018 alkaen. Päätöksen taustalla oli tulojen tarkistusten vaikutuksia koskenut selvitys, jonka mukaan saatavat hyödyt jäävät koettuihin haittoihin verrattuna varsin vähäisiksi. Myös tulotason ja asumisajan välinen yhteys oli heikko ja pelko kannustinloukkujen syntymisestä huolestutti. Asetus ehti olla voimassa vain runsaan vuoden.⁴⁸ Keskustelu kuitenkin jatkuu, sillä vuonna 2023 nimetty Petteri Orpon hallitus linjasi hallitusohjelmassaan, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan otetaan käyttöön enimmäistulo-rajat. Muutoksen tavoitteena on vuokra-asuntojen ohjautuminen aiempaa selvemmin pienituloisille ja vähävaraisille. Hallitus tulee selvittämään myös hyvätuloisten vuokralaisten vuokrannostomahdollisuutta tietyn tulo-rajajien jälkeen sekä mahdollisuutta määräaikaisiin vuokrasopimuksiin.⁴⁹

Joidenkin arvioiden mukaan tulorajat vaikuttavat lähinnä houkuttelevien alueiden asukasrakenteeseen, koska asukkaiksi tulee rajojen asettamisen jälkeen valita aiempaa enemmän pienituloisia. Alueilla tai taloissa, joissa keski- tai suurituloisia ei ole asunut ennenkään, eivät muutokset ilmeisesti vaikuta.⁵⁰ Koska suurin osa tulorajat ylittävistä kotitalouksista asui vuonna 2018 tehdyn selvityksen mukaan kaksioissa tai tätä suuremmissa asunnoissa, olisivat tulorajojen mahdollisuudet vaikuttaa asukasvalintaan jääneet joka tapauksessa pitkällä tähtäimellä vaatimattomiksi. Vaikka asuntoja olisi vapautunut, eivät toiveet olisi kohdanneet, sillä asuntoa hakevien suuri enemmistö asuu yksin. Jos pienestä markkinahintaisesta asunnosta joutuu muuttamaan itselle liian suureen kohtuuhintaiseen vuokra-asuntoon, eivät asumiskustannukset välttämättä alene ajatellulla tavalla.⁵¹

Toisaalta arviot suurituloisten todellisesta määrästä ara-vuokra-asunnoissa ovat vaikeasti todennettavia. Vuokralaisille vuonna 2018 tehdyn kyselyn perusteella pääkaupunkiseudulla saattaisi olla yli 15 000 kriteerit täyttävää asuntoa, mikä tarkoittaisi lähes viidennestä pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokannasta. Tyypilliseksi tulorajat ylittäväksi ara-vuokralaiseksi määriteltiin korkeakoulutettu ja työssäkäyvä keski-ikäinen pariskunta, joka asuu huoneluvultaan varsin suuressa asunnossa. Tulorajojen ylittymisen arveltiin koskevan ainoastaan muutamia Helsingin kaupunginosia.⁵²

Tulokset erosivat aiemmasta tarkastelusta, jonka mukaan helsinkiläisissä ara-vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien bruttotulot olivat vuonna 2015 lähes 40 prosenttia keskimääräistä pienemmät ja käytettävissä olevat tulot neljänneksen keskitasoa pienemmät. Tilastotarkastelun perusteella tulorajan ylitti kaupungin vuokra-asunnoissa ainoastaan viisi prosenttia ja muiden omistajien ara-vuokra-asunnoissa seitsemän prosenttia asuntokunnista. Tulorajan ylittäneistä kotitalouksista lähes kaikki olivat yksinasuvia.⁵³

Kysymys tulorajoista onkin ennen kaikkea periaatteellinen. Pyritäänkö tulorajapohdinnoilla helpottamaan pienituloisten asumista vai hillitsemään paisuvia asustukikustannuksia?⁵⁴ Eduskunnan tarkastusvaliokunta esitti keväällä 2018 antamassaan lausunnossa huolensa asuntopolitiikan lyhytjänteisyydestä ja nopeista muutoksista. Esimerkkinä käytettiin nimenomaan valtion tukemien vuokra-asuntojen tulorajojen voimassaolon lyhytkestoisuutta pääkaupunkiseudulla. Valiokunta peräänkuulutti asuntopolitiikkaan ennakoitavuutta ja suunnitelmallisuutta sekä

valtion tukeman asuntokannan kohdentamista pienituloisille ja muille vastaaville ryhmille.⁵⁵

Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaara toivoo, että suomalaisessa asuntopolitiikassa asuminen nähtäisiin jatkossa yhä enemmän perusoikeutena, jopa vakavammin kuin perustuslaissa sanotaan. – Sosiaalinen oikeudenmukaisuus pitäisi ottaa keskeiseksi määreeksi. Vaikka asuntoasiat ovat Suomessa keskimääräisesti tarkasteltuna kunnossa, on kuitenkin niitä, joilla ne eivät ole hyvin. Asumisen hyvä pitäisi siis saada jakautumaan tasaisemmin. Tilanne on korostunut viime vuosina, kun kohtuuttomat asumiskustannukset ovat keskittyneet kasvukeskuksiin. Pahin asuntopula on pystytty korjaamaan ja asunnottomuutta on saatu torjutuksi, mutta kohtuuhintaisen asumisen puute tietyissä paikoissa on selkeä ongelma ja sen puutteen korjaaminen olisi erittäin tärkeää. Ilman korjausliikettä uhkaa käydä niin, että pieni- ja keskituloisten kotitalouksien oikeus säälliseen asumiseen ei toteudu suurimmissa asutuskeskuksissa.⁵⁶



Vuokrasääntelyn edut ja haitat

VUOKRASÄÄNTELYN KÄSITE

Vuokrasääntelyllä tarkoitetaan demokraattisesti vastuullisen hallintoelimen käyttämää mahdollisuutta säädellä vuokra-asuntojen hintoja.¹ Sääntelyn lähtökohtana on vuokralaisen edun puolustaminen ja se voidaan rajata esimerkiksi tietylle maantieteelliselle alueelle.² Järjestelmä on jaettu perinteisesti kolmeen sääntelysukupolveen. Ensimmäisen sukupolven sääntelyssä määritetään vuokrien enimmäistaso eli vuokrat jäädytetään tietyn rajan alapuolelle. Vuokranantajan saama korvaus saattaa jäädä markkinahintaa alhaisemmaksi, koska kustannusten nousua ei voi sisällyttää vuokraan. Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntelyä on kutsuttu myös vuokrasäännöstelyksi ja se mielletään kovaksi ja hieman jo vanhanaikaiseksi ratkaisuksi.³

Toisen ja kolmannen sukupolven vuokrasääntelyn periaatteena on toimia joustavasti ja vuokranantajilla on mahdollisuus saada omaisuudestaan tuottoa.⁴ Toisen sukupolven sääntely voi olla muodoltaan hyvin monenlaista ja ero kolmannen sukupolven sääntelyyn ei ole aina selvä. Vuokria tarkastellaan sekä vuokrasuhteen alussa että vuokrasuhteen aikana ja niitä voi tietyin ehdoin korottaa kulujen noustessa.⁵ Kolmannen sukupolven vuokrasääntelyssä vuokran määrittäminen uutta vuokrasopimusta solmittaessa on puolestaan vapaata, mutta vuokrien korotuksia kontrolloidaan vuokrasuhteen aikana esimerkiksi sitomalla korotukset kuluttajahintaindeksiin, jolloin sääntely tarjoaa vuokralaiselle turvan äkillisiä korotuksia vastaan.⁶

Vuokrasääntelyn lähtökohtana ollut ajatus maksimivuokraa tavoittelevasta vuokranantajasta ja kiskurihinnoilta suojeltavasta vuokralaisesta on ehkä vanhentunut. Vuokranantaja arvostaa monessa tapauksessa pitkäaikaista vuokrasuhdetta ja asunnon hyvää hoitoa, vaikka vuokra ei olisikaan suuruudeltaan korkein mahdollinen.⁷ Jonkinlainen vuokrasääntely oli vuonna 2020 voimassa ainakin 16 eurooppalaisessa maassa. Tavallisesti kyse oli pehmeistä, kolmannen sukupolven sääntelytavoista, mutta joissakin maissa vuokrasääntelyä on myös kiristetty vuokralaisten etua painottaen. Käytössä on myös erilaisia tukitoimia ja verohelpotuksia, joilla

edistetään yksityisten vuokra-asuntojen ja sosiaalisen vuokra-asumisen kohtaamista ja sitoutetaan yksityisiä vuokranantajia kohtuuhintaisuuteen.⁸

VUOKRASÄÄNTELYN VAIHEET SUOMESSA

Suomen itsenäistymisen jälkeen vuosina 1917–1921 otettiin käyttöön useita lyhytaikaisia vuokrasääntelyä koskevia lakeja, mutta vuoden 1925 vuokralakiin sääntely ei kuulunut. Uudelleen vuokrasääntely tuli voimaan toisen maailmansodan yhteydessä ja vaikean asuntopulan takia se kesti osittain aina vuoteen 1961 saakka.⁹ Vuokrasääntely käynnistyi jälleen vuonna 1968 ja vuonna 1974 se korvattiin aiempaa joustavammalla toisen sukupolven sääntelyjärjestelmällä. Järjestelmässä valtioneuvosto määrittäi vuosittain yleisen vuokratason ja korotusohjeet, joiden rajoissa vuokrasopimukset ja mahdolliset vuokrankorotukset oli tehtävä. Vuosittaisessa tasoyleisohjeessa määriteltiin paikkakuntaikohtaiset taulukkovuokrat huoneiston sijainnin, koon ja iän mukaan. Tavoitteena oli mahdollistaa vuokranantajalle pieni, mutta tasainen tuotto kunkin alueen keskimääräistä tasoa noudattaen.¹⁰

Vuokra-asuntojen heikko saatavuus ja huonokuntoisuus sekä harmaat markkinat aiheuttivat arvostelua vuokrasääntelyä kohtaan.¹¹ Vuokra-asuntojen määrä ja etenkin niiden suhteellinen osuus asuntokannasta väheni vuokrasääntelyn aikana merkittävästi.¹² Myös vuokrataso aleni huomattavasti ja asunnon vuokraamista sijoitusmielessä pidettiin kannattamattomana.¹³ Vuokrien sääntelyn purkaminen tuli mahdolliseksi, kun asiaa jo pitkään kannattanut kokoomus nousi vuonna 1987 hallitukseen pitkän oppositiokauden jälkeen.¹⁴ Tavoite vuokrasääntelystä luopumisesta asetettiin pääministeri Harri Holkerin hallituksen ohjelmaan ja asia eteni vähitellen vasemmistopuolueiden vastustuksesta huolimatta.¹⁵ Kysymys jakoi puolueita: oikeistossa haluttiin vuokra-asuntomarkkinoiden vapauttamista, kun taas vasemmistossa painotettiin sosiaalisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuuden turvaamista.¹⁶

Vuokrasääntely purettiin kolmessa vaiheessa vuosien 1990–1995 aikana.¹⁷ Purkaminen eteni alkuvaiheessa hitaasti, koska varsinkin kokoomuksen ja sosiaalidemokraattien tavoitteet erosivat toisistaan ja asiassa tehtiin kumpaakin puoluetta hyödyttäneitä kompromisseja.¹⁸ Ensimmäisessä vaiheessa luovuttiin vuonna 1991 ja tämän jälkeen valmistuneiden huoneistojen vuokrasääntelystä seitsemän

pohjoisimman läänin alueella lukuun ottamatta korkeakoulukaupunkeja.¹⁹ Hyvin varovainen alku koski varsin pientä osuutta asunnoista ja muutos kohdistettiin alueille, joissa kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Sääntelyn purkamisen kannattajat perustelivat muutosta ennen kaikkea vuokralaisten valinnanvapauden ja asumisvaihtoehtojen lisääntymisellä, kun taas vastustajat suostuivat vain kokeiluun varoittaen muutoksen uhista ja riskeistä.²⁰

Toisessa vaiheessa vuoden 1992 alussa vuokrasääntely purettiin kaikista uusista vuokrasopimuksista. Kokoomuksen hallituskumppanina prosessin toisessa ja kolmannessa vaiheessa oli keskusta, joka kannatti sääntelyn purkamista. Hallitus pyrki muutoksella lisäämään vuokra-asuntojen määrää nopeasti ja tekemään asunonsijoittamisesta houkuttelevan vaihtoehdon.²¹ Vuokra-asumisen mielikuvaa haluttiin muuttaa ja pitkäaikaisesta vuokra-asumisesta haluttiin luoda kansalaisia kiinnostava vaihtoehto. Markkinoiden vapauttamisen uskottiin tuovan myös runsaasti uusia asuntoja vuokrattavaksi. Muutoksen vastustajat eli vasemmistopuolueet korostivat edelleen valtion roolin tärkeyttä asuntopolitiikassa ja vuokralaisen aseman parantamisen tärkeyttä.²²

Muutoksen kolmannessa vaiheessa sääntelystä luovuttiin kevästä 1996 alkaen kaikissa vapaarahoitteisissa asuinhuoneistoissa eli myös voimassa olleet vuokrasopimukset vapautettiin sääntelystä. Taloudellisen laman osuudesta asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja vuokrasääntelyn poistamisen toimivuuteen oltiin kahta mieltä, mutta vuokra-asuntojen määrä oli joka tapauksessa lisääntynyt ja ajankohtaa pidettiin hyvänä vuokrasääntelyn lopulliselle purkamiselle. Sääntelyn purkamisen kannattajat painottivat nyt yksilön vapautta ja kansalaisen oikeutta sopia asioista ilman valtion holhousa, kun taas vastustajat pelkäsivät täydellisen vapauden vuokralaisille aiheuttamia sosiaalisia seurauksia ja riskejä.²³ Toisaalta täydellistä vuokrasääntelyn purkamisen vastustusta ei vasemmistossakaan ollut, vaan kyse oli nimenomaan muutoksen viivyttämisestä. Osa sosiaalidemokraateista jopa kannatti vuokrasääntelyn purkamista.²⁴

Asuntopolitiikan kehityksessä voidaan tunnistaa neljä vaihetta: perustamisvaiheessa luodaan asuntopoliittista ohjausta ja rakentamisvaiheessa pyritään vastaamaan asuntopulaan. Hallintovaiheessa ylläpidetään asuntokantaa ja purkamisvaiheessa luovutaan ohjauksesta sekä siirretään vastuuta asumisesta markkinoiden hoidettavaksi. Vuokrasääntelystä luopuminen oli osa purkamisvaihetta ja aiheesta käyty keskustelu suomalaisen asuntopolitiikan kannalta merkittävä käännekohta.²⁵ Muutos oli huomattava myös pelkästään vuokramarkkinoiden näkökulmasta, sillä sääntelyn purkaminen vaikutti suoraan noin 15 prosenttiin kotitalouksista.²⁶

Vuokrasääntelystä luopuminen oli myös osa yleistä kehitystä, jossa sääntelyä purettiin ja valtion aiemmin päättämiä asioita annettiin markkinoiden hoidettavaksi.²⁷ Suomessa toteutettiin 1980-luvulla ja 1990-luvun alussa monia rakenteellisia muutoksia, jotka tähtäsivät aiempaa markkinalähtöisempään politiikkaan. Rahamarkkinoiden vapautuminen johti talouden ylikuumenemiseen ja taloudelliseen taantumaa. Asuntomarkkinat pysähtyivät ja asuntojen hinnat romahtivat. Vuokrasääntelyn purkaminen kuvasti uusia ajatuksia ja muutosta oli helppo perustella asuntomarkkinoiden vaikeuksilla ja taloudellisella taantumalla.²⁸

Vuokramarkkinoita pidettiin 1980- ja 1990-lukujen vaihteessa huonosti toimivana ja epätasapainoisena järjestelmänä, jonka olemassaololle ei muuttuneessa tilanteessa nähty enää perusteita.²⁹ Yksityisten vuokra-asuntojen määrä oli vähentynyt ja etenkin pääkaupunkiseudulla vuokrasääntely oli vuosikymmenten kuluessa johtanut asuntopulaan.³⁰ Vuokrasääntelyn myötä asutussijoittamisesta oli tullut huonosti kannattavaa ja omistusasumisen tukemisen sekä kohtuuhintaisten valtion tukeman vuokra-asuntorakentamisen myötä asuminen olikin osaltaan ohjautunut näihin vaihtoehtoihin.³¹

Sääntelyn purkamisen alkuvaiheessa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä kasvoi, mutta samanaikaisesti vuokratasokin nousi hieman. Toisaalta laman seurauksena omistusasuminen väheni ja sosiaalisia vuokra-asuntoja rakennettiin lisää.³² Joka tapauksessa vuokra-asumisen suosio kasvoi ja asuntojen tarjonta parani pysyvästi, sillä vuosina 1995–2015 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä kasvoi yli 60 prosentilla.³³ Samalla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja sosiaalisten vuokra-asuntojen vuokrat alkoivat kuitenkin eriytyä toisistaan.³⁴

Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaaran mielestä suuret asuntopoliittiset muutokset ovat tapahtuneet usein yhteiskunnallisissa kriisivaiheissa

hieman kuin varkain. Myös vuokrasääntelyn purku pääsi tapahtumaan suhteellisen vähäisen vastustuksen myötä lamasta selviytymään pyrkivässä yhteiskunnassa. Vuokrasääntelyn purkaminen ei silti ratkaissut kohtuuhintaisuuden ongelmaa, vaikka lisäksi asuntotarjontaa. – En kuitenkaan uskaltaisi nyt lähteä kokeilemaan sääntelyn palauttamista muuta kuin pienessä mittakaavassa, ettei asuminen entisestään kallistuisi. Pitää muistaa, että markkinat perustuvat sopimuksiin. Emmehän ajattele enää, että on oikein tehdä lapsityövoimalla asioita. Voisimmeko jatkossa ajatella, että asuminen on inhimillinen perusoikeus, jolla ei pitäisi voida tehdä kohtuuttomia voittoja, kysyy Ruonavaara.³⁵

VASTUSTAJIEN JA PUOLUSTAJIEN ARGUMENTIT

Taloustieteen näkökulmissa ja arvioissa korostetaan yleisesti vuokrasääntelyn kielteisiä seurauksia.³⁶ Myös suomalaisille ekonomisteille vuonna 2017 suunnatussa kyselyssä vuokrasääntely torjuttiin lähes yksimielisesti. Kaikkiaan 56 taloustieteilijästä peräti 95 prosenttia vastusti vuokrasääntelyn käyttöönottamista ja näki järjestelmässä vain kielteisiä seurauksia ja lieveilmiöitä. Vahvimmin huolta kannettiin harmaiden markkinoiden syntyemisestä ja vuokra-asuntotarjonnan heikentymisestä. Jos hinta ei ratkaise, tulee asunnonsaaja ratkaista jollakin muulla tavalla. Asumiskustannusten liialliseen kasvuun ekonomistit ehdottivat ratkaisuksi asuntotuotannon lisäämistä ja esimerkiksi kaavoituksen ja tonttipolitiikan keinoja.³⁷

Vuokrasääntelyn miltei automaattisena kielteisenä vaikutuksena pidetään vuokra-asuntojen määrän vähenemistä. Asuntojen uskotaan päätyvän huonon vuokratuoton takia mieluummin myyntiin omistusasunnoiksi vuokralle antamisen sijaan.³⁸ Vuokra-asuntotarjonnan vähentymisen koetaan puolestaan vaikeuttavan työvoiman liikkuvuutta ja hidastavan talouskasvua.³⁹ Pyrkimys vuokrien kohtuullistamiseen saattaisi kääntyä tarkoitustaan vastaan, jos asuntoja ei olisikaan vuokrasääntelyn takia saatavana.⁴⁰ Jos asunnon vuokra on markkinahintaa alhaisempi, ylittää kysyntä tarjonnan eikä asuntoa välttämättä saa lainkaan, vaikka valmiutta vuokranmaksuun olisikin.⁴¹ Pitkällä aikavälillä vuokrasääntely saattaisi myös vähentää halukkuutta rakentaa uusia asuntoja.⁴²

Vuokrasääntelyn ollessa voimassa eivät vuokrat heijasta kysyntää ja tarjontaa, vaan mahdollinen epätasapaino sivuutetaan, mikä puolestaan aiheuttaa muita

ongelmia. Vuokrasääntely yhdistetään harmaisiin markkinoihin, kun asunnon saanti turvataan maksamalla osa vuokrasta epävirallisesti. Asuntoja vuokrataan myös suhteiden avulla. Vuokrasääntely johtaa helposti myös asumiseen väärässä asunnossa. Edullisesta asunnosta ei kannata muuttaa pois, vaikka asumistarpeet vaihtuisivat esimerkiksi perhe- tai työtilanteen muuttumisen takia. Asunto voi myös olla edullisen vuokran takia jo alun perin vääränkokoinen eikä asukkaaksi tule henkilö, joka asuntoa eniten tarvitsee tai arvostaa.⁴³

Vuokrasääntelyn moititaan alentavan naapuritalojen arvoa, koska hyvätuloiset haluavat asua toisten hyvätuloisten naapureina. Asukkaiden hyvätuloisuuden arvioidaan ylläpitävän myös palveluja alueella.⁴⁴ Alhaisen vuokratuoton takia asunnon omistajilla ei ole välttämättä halua ja motivaatiota panostaa asunnon kuntoon ja remontointiin, jos korjausinvestointien kuluja ei voi siirtää vuokriin. Asuntojen laatu heikkenee, talojen huonokuntoisuus säteilee vähitellen myös naapurustoon ja alueen arvo laskee.⁴⁵ Vuokrasääntelystä luopuminen vaikuttaa kolmivaiheisesti niin kyseisen talon, naapuruston kuin aiemmin sääntelemättömien talojenkin arvonnousuun. Vaikutus koskisi etenkin niitä asuntoja, jotka eivät edes olleet sääntelyn piirissä.⁴⁶

Vuokrasääntelyllä on kriittisistä näkemyksistä huolimatta myös puolustajansa. Asuntomarkkinoiden tehottomuus, epätasainen tulonjako tai sosiaalinen segregatio voivat edesauttaa vuokrasääntelyn käyttöönottamista, sillä lähtökohtaisesti kyse on nimenomaan vuokralaisten aseman turvaamisesta ja tasapainottelusta vuokranantajien etujen suhteen. Järjestelmän käyttäminen voi olla aktiivinen toimenpide tai seurausta päätöksenteon tuloksettomuudesta.⁴⁷ Sääntely hillitsee vuokramenojen kasvua ainakin lyhyellä aikajänteellä ja se juurruttaa myös vuokra-asukkaita kiinni asuinalueeseensa.⁴⁸

VOUKRASÄÄNTELY KESKUSTELUNAIHEENA

Yleinen käsitys vuokrasääntelyn merkityksestä on muuttunut: kun aiemmin sen katsottiin edistävän suomalaisten vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta, on sen sitemmin koettu kuuluvan menneisyyteen. Jo sääntelyn purkuvaiheessa muutosta pidettiin väistämättömänä eikä esimerkiksi muita sääntelymalleja edes harkittu, kun vanhanaikaiseksi koetusta järjestelmästä haluttiin luopua.⁴⁹ Vuokrasääntelyn pitäminen poliittisessa keskustelussa esillä on jäänyt lähinnä vasemmistopuolueiden

varaan.⁵⁰ Yksityisten asuntosijoittajien saamia tuottoja on moitittu kohtuuttomiksi ja vuokrasääntelyn on muistutettu olevan käytössä monissa muissa Euroopan maissa. Pyrkimys vuokra-asuntojen määrän lisäämiseen on johtanut vuokrien nousemiseen ja asumisen kallistumiseen. Vuokrasääntelyn puolustajien mielestä asuminen tulisi ymmärtää ihmisen perusoikeutena eikä asuntosijoittajien tuottokohteena, joten voitontavoittelun sijaan tulisi pyrkiä kohtuuhintaisuuteen.⁵¹

Yksittäisiä vuokrasääntelyä tukevia puheenvuoroja on toki ollut. Vuonna 2016 Kelan pääjohtaja Liisa Hyssälä paheksui voimakkaasti niin asumistuen kohonneita kustannuksia kuin toimeentulotuesta vuokrien maksuun kuluvia menojaakin, ja vaati järjestelmän uudistamista. Koska asumistuki siirtyi Hyssälän mukaan vuokranantajille, olisi asiaan pitänyt hänen mielestään puuttua verotuksella tai vuokrasääntelyllä.⁵² Myös pian tämän jälkeen työnsä uutena Kelan pääjohtajana aloittanut Elli Aaltonen ehdotti vuonna 2017 vuokrasääntelyn käyttöönottoa ara-vuokra-asunnoissa, jotta asumistukikustannuksia voitaisiin hillitä.⁵³

Pääministeri Antti Rinteen ja sittemmin pääministeri Sanna Marinin vuonna 2019 hyväksytyssä hallitusohjelmassa pyrittiin vahvistamaan vuokralaisen asemaa ja ehkäisemään kohtuuttomia vuokrankorotuksia. Tavoitteisiin kuului myös asuntopoliittisen kehittämisohjelman laatiminen.⁵⁴ Tätä kehittämisohjelmaa varten tehdyssä taustaraportissa Turun yliopiston yhteiskuntatieteilijät esittivät tutkittavaksi vuokrasääntelyn pehmeiden keinojen, kuten vuotuisten vuokrankorotusten ylärajan asettamisen, käyttöönottoa alueellisesti kohdennettuna ja mahdollisesti väliaikaisena toimenpiteenä.⁵⁵

Professori Hannu Ruonavaara kokee, ettei hänellä ole viisastenkiveä, miten kohtuuhintaista asuntotuotantoa saataisiin parhaiten aikaan. – Kehittämisohjelmaa varten laatimassamme raportissa esitimme, että sääntelyä pitää olla, koska tasapainotilaa ei ole näköpiirissä eikä asioita voi ennakoida. Asuntomarkkinoiden tasapaino on alituisesti vaihtuvien olosuhteiden ja haasteiden takia teoreettinen tilanne, jota ei voida koskaan saavuttaa. Kohtuullista sääntelyä hyvinvointinäkökulmasta kannattaisi pohtia. Käytäntöä on toki hieman vaikea määritellä, mutta varmaan sen pitäisi olla jotain sellaista, että markkinatoimijatkin voivat hyväksyä ja toimia sen pohjalta, pohtii Ruonavaara.

Suomalaista järjestelmää ei Hannu Ruonavaaran mukaan ole helppoa eikä nopeaa muuttaa toisenlaiseksi jo pelkästään hitaasti kasvavan asuntokannan vuoksi. Asuntokanta uusiutuu noin yhden prosentin vuositahtia. Asiaa hidastaa myös

polkuriippuvuus eli vanhojen linjauksien verkosto, joka vaikuttaa monisyisesti niin ideologisella ja poliittisella tasolla kuin lainsäädännössäkin.⁵⁶ Vanhojen linjausten muuttamisen vaikeus ja erilaisten näkökantojen vastakkaisuus on tullut esiin myös esimerkiksi suhtautumisessa muutosehdotuksiin, joita Petteri Orpon kesällä 2023 aloittanut hallitus kaavailee ara-järjestelmään.⁵⁷

KOHTUUHINTAISEN VUOKRA-ASUMISEN SÄÄNTELY

Ara-vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava korkotukilain ja arava-rajoituslain mukaisesti omakustannusperiaatetta. Tämän mukaan vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään sen määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen sekä hyvän kiinteistönpidon mukaisiin kuluihin. Omakustannusperiaatetta noudatetaan laissa säädetyn rajoitusajan keston mukaan, tavallisesti 40–45 vuoden ajan. Rajoitusaika riippuu lainan myöntämisaikasta ja kestosta sekä lainan sisällöstä. Omakustannusperiaate ei koske ennen vuotta 2002 lainoitettuja korkotukiasuntoja eikä kymmenen vuoden jatko-rajoitusajalla olevia arava-asuntoja.⁵⁸

Vapaarahoitteisessa asunnossa vuokraa voidaan korottaa, jos vuokrantarkistamisen ajankohdasta ja korotusperusteesta on sovittu vuokrasopimuksessa. Vuokranantaja voi myös pyrkiä neuvottelemaan kohtuullisesta tasokorotuksesta vähintään puoli vuotta ennen ajateltua tarkistusajankohtaa. Ara-vuokra-asunnoissa vuokran tarkistus toteutetaan sen sijaan omakustannusperiaatteen mukaisesti: asiasta on ilmoitettava vähintään kaksi kuukautta ennen korotuksen voimaantuloa ja ilmoituksesta on käytävä ilmi korotuksen peruste ja uusi vuokra.⁵⁹ Vuokrankorotukset selittyvät tavallisesti asuntojen korjaus- ja hoitomenojen kasvulla, mutta vuokrankorotuspaineet riippuvat myös ajankohdan yleisestä korkotasosta ja sen vaikutuksista.⁶⁰

Runsaasta kolmesta miljoonasta suomalaisesta asunnosta yli 400 000 eli 12 prosenttia oli vuoden 2022 lopussa ara-asuntoja. Vapaarahoitteinen vuokra-asunto-tuotanto kasvoi 2010-luvulla merkittävästi, kun taas ara-asuntojen määrä väheni hieman. Jos normaaleja ara-vuokra-asuntoja, erityisryhmien asuntoja ja asumisoikeusasuntoja verrataan markkinahintaiseen asuntokantaan, oli ara-asuntojen osuus vuonna 2022 koko maan vuokra-asunnoista vajaa kolmannes.⁶¹ Ara-asunnot muodostavatkin merkittävän julkisomisteisen kokonaisuuden, jossa asuntojen vuokria

säännellään. Kriittisten näkemysten mukaan vapaarahoitteisten asuntojen mahdolliseen vuokrasääntelyyn yhdistetyt kielteiset vaikutukset, kuten esimerkiksi asuntojen huono saatavuus ja pitkät jonot, tulevatkin ara-vuokra-asunnoissa esiin.⁶²

Asuntotarjonnan lisäämistä pidetään monissa puheenvuoroissa vuokrasääntelyä tärkeämpänä toimenpiteenä ja sen katsotaan hillitsevän parhaiten kohonneita asumiskustannuksia. Uusia asuntoja tulisi rakentaa sinne, missä ihmiset haluavat asua ja varsinkin pieniä asuntoja tarvittaisiin lisää.⁶³ Pelkkä asuntotuotannon lisääminen on asumiskustannusten hillitsemiskeinona kuitenkin varsin hidas.⁶⁴ Ara-asuntojen puolestapuhujat ihmettelivät vuonna 2017 esiin nostettua ajatusta vuokrasääntelyn kohdistamisesta julkisesti tuettuun asuntokantaan, koska omakustannusperiaate toteuttaa juuri tätä toivetta ja hillitsee samalla asumistukimenojen kasvua.⁶⁵ Kielteisen näkemyksen mukaan ara-vuokra-asunnoissa kysyntä ylittää tarjonnan, koska vuokran suuruus ei määritä sitä, kuka on valmis maksamaan asunnosta ja näin arvos-
taa tätä asumisvaihtoehtoa eniten.⁶⁶

Myöskään Suomen yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus ei välttämättä pidä ara-asuntojen rakentamisen lisäämistä ratkaisuna kohtuuhintaisten asuntojen niukkuuden ongelmaan. – Jotta kaikille halukkaille riittäisi markkinahintaa edullisempia asuntoja, pitäisi likimain koko asuntomarkkina kansallistaa Aran alaisuuteen. Muutoin muita edullisempia asuntoja ei riitä kaikille. Rajan vetäminen johonkin tulo- tai varallisuustasoon on mielivaltaista ja jopa vahingollista. Ara-asuntojen satunnainen kohdistuminen olisi siis ratkaistavissa vain tekemällä ara-asumisesta käytännössä koko asuntomarkkinaa hallitseva asumismuoto. Tällaisesta ei ole kovin hyviä kokemuksia ja se vastaisi käytännössä julkista vuokrasääntelyä, pohtii Juhana Brotherus.⁶⁷

Sen sijaan Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja Anne Viita ei sulje pois vuokrasääntelyn palauttamista nykytilanteesta, jossa asumiskustannukset kohoavat jatkuvasti. Vaikka vuokra-asuntoja on hyvin tarjolla, on hintataso varsinkin pääkaupunkiseudulla vastaavasti varsin korkea. Olisiko kohtuuhintainen ara-asuntotuotanto sittenkin vapaarahoitteista tuotantoa järkevämpi tapa lisätä asuntokantaa, koska asukkaille jäisi tällöin rahaa palvelujen ostamiseen, miettii Viita.⁶⁸

Vuokrasääntelystä luopumista pidetään Suomessa osana asuntopolitiikan muutosta, jossa valtion ohjaus ja rooli on vähentynyt ja kotitaloudet löytävät asuntonsa vapailta markkinoilta itsenäisesti. Julkista tukea tarvitaan ainoastaan niille erityisryhmille, jotka eivät tässä onnistu.⁶⁹ Vuokrasääntelyn purkamista 1990-luvun aikana on luonnehdittu yhdeksi suomalaisen asuntopolitiikan tärkeimmistä käännekohdista, mutta Euroopan näkökulmasta muutos oli poikkeuksellinen.⁷⁰

Vuokrasääntelyä ei ole siitä luopumisen jälkeen pidetty Suomessa esillä asuntopolitiikan vaihtoehtona eikä sen paluuta keinovalikoimiin pidetä todennäköisenä. Asuntopoliittinen ilmapiiri muuttui ja vuokramarkkinoiden vapaudesta tuli nopeasti normaali tilanne.⁷¹ Paluuta entiseen ei ole koettu ajankohtaiseksi, koska ongelmia ei tunnu olevan.⁷² Asuntopolitiikassa keskitytään tuotantopolitiikkaan, kuntien maapolitiikkaan ja kaavoitukseen, ja ratkaisuksi pääkaupunkiseudun korkeaan vuokratasoon esitetään uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista. Suomalaisessa asuntopolitiikassa vuokrasääntelyn mahdollisuus on jäänyt sivuun.⁷³

Yleisesti tarkasteltuna vuokrasääntelyyn ei kannata suhtautua mustavalkoisesti, vaan asuntopolitiikan tehokkuutta pitää arvioida siitä asukkaille koituvien hyötyjen ja kustannusten perusteella.⁷⁴ Vuokrasääntely on poliittisena toimenpiteenä yksinkertainen, mutta sen voi ottaa käyttöön ainoastaan silloin, kun asuntopolitiikassa pyritään yksityisten vuokramarkkinoiden kautta tarjoamaan asuntoja ja koteja ihmisille. Jos yksityinen asuntovuokraus nähdään sen sijaan ennen kaikkea sijoitustoimintana, ei julkisen puolen kuulu puuttua markkinoiden toimintaan. Valtion ohjaus nähdään ennemmin vahingollisena toimenä kuin mahdollisuutena.⁷⁵

Myös vuokrasääntelyn arvostelijat muistuttavat, että tukia tarvitaan ja pienituloisten asumisesta on huolehdittava. Julkisen vallan on huolehdittava erityisryhmistä, mutta toimittava samalla siten, etteivät huono-osaiset asukkaat keräänny liian yksipuolisesti samalle alueelle. Ratkaisuksi ehdotetaan vuokrasääntelyn sijaan muita, vaikutuksiltaan tehokkaampia ja tasapuolisempia asumisen tukitoimia sekä riittävän laajaa asuntorakentamista.⁷⁶ Vuokrasääntely voi luoda mielikuvan, jossa eri alueiden väliset hintatasoerot poistuisivat ja jokaisella olisi varaa asua haluamassaan paikassa. Asuntojen saatavuus saattaisi kuitenkin heikentyä, jonot voisivat kasvaa vuosien pituisiksi ja kaupunginosien houkuttelevuus muuttuisi.⁷⁷

Vuokra-asumisen kalleudesta on tullut ongelma, jonka ratkaiseminen tuntuu mahdottomalta. Vuokrasääntelyllä on niin huono maine, että järjestelmä tulisi nimetä uudelleen ja sen sisältöä pitäisi muokata. Sääntelyn eri mahdollisuuksista kannattaisi asumisen kalleuden takia kuitenkin keskustella.⁷⁸ TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss hakisi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen jatkuvasti kohoaviin vuokriin apua esimerkiksi modernista sääntelystä. – Vuokriin pitäisi pysyä puuttumaan sääntelyn keinoin, mutta meillä sääntely nähdään liian kapea-alaisesti pelkästään vuokratason puuttumisena. Sen sijaan voitaisiin ottaa käyttöön uuden sukupolven sääntelyelementit muun muassa vuokrasopimukseen liittyviin asioihin, ehdottaa Forss.⁷⁹

3.

Haaveista totta



Väestönkehitys ja muuttoliike

KAUPUNGISTUMISEN NYKYTILANNE

Pääkaupunkiseutu ja suuret korkeakoulukaupungit ovat kasvaneet merkittävästi vuosikymmenten ajan, kun taas muualla Suomessa väestö on vähentynyt niin kaupungeissa kuin maaseudullakin. Myös erot asuntojen hinnoissa ovat kasvaneet, joskin uusien asuntojen hinnat ovat nousseet muualla maassa pääkaupunkiseutua enemmän vanhojen asuntojen hintoihin verrattuna. Toisaalta asuminen tasoittaa alueiden välisiä elintasoeroja, sillä asumiskustannukset ovat suurissa kaupungeissa selvästi muita alueita korkeammat. Varsinkaan pääkaupunkiseudulle ei kuitenkaan pysty muuttamaan ja ostamaan uutta myymällä asunnon taantuvalla alueella, jossa asuntojen hinnat ovat matalia.¹

Väestö kasvoi 2010-luvulla ainoastaan neljäsosassa kunnista: yliopistokaupungit kehyskuntineen sekä syrjäiset maaseutukunnat eroavat väestönkehityksen osalta entistä enemmän toisistaan.² Sijainti maakuntakeskukseen nähden vaikuttaa merkittävästi paikkakunnan kehitykseen ja etenkin työssäkäyntialueen reunalla 40–80 kilometrin päässä kaupungista ero kehyskuntiin on suuri. Työssäkäyntialueen laajeneminen mahdollistaisi väestönkasvun, joskin kaikkein syrjäisimpien paikkakuntien tilanteeseen on vaikea vaikuttaa.³ Myös väestön ikääntyminen vaikuttaa keskeisesti tulevaisuuden väestönkehitykseen. Ikäluokkien pienentyminen vaikuttaa myös muuttoliikkeeseen ja sitä kautta väestöään kasvattaneiden maakuntakeskusten väkilukuun.⁴ Maahanmuuton merkitys osana väestönkehitystä on alentuneen syntyvyyden myötä kasvanut nopeasti.⁵

Asuntomarkkinoita päätyökseen seuraavien taloustoimittajien Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin mielestä Suomen asuntopoliittiset tulevaisuuden haasteet kiteytyvät kaupungistumiseen, josta juontuvat myös asuntomarkkinoiden eriytymisen juurisyyt. – Väkiluvun kasvua pidetään Suomessa aina automaattisesti hyvänä asiana. Pitäisi nähdä, että asiassa löytyy myös harmaan sävyjä. Voimakas kasvu on raskasta sekä kaupungille että ihmisille, pohtii Karla Kempas.

– Aina puhutaan kasautumisen hyödyistä, miten kaikkien toimintojen keskittymisellä Helsinkiin saadaan aikaan innovatiivista pöhinää. Kirjamme ”Voittajien

ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako” haastateltavat toivat esiin, että voisi kuitenkin olla vakaampaa ja hallitumpaa sekä taloudellisesti järkevämpää, että keskitettäisiin toimintoja useampaan paikkaan, jatkaa Veera Tegelberg. Ratkaisujen löytäminen nykyiseen tilanteeseen ei tosin ole kummankaan toimittajan mukaan mikään helppo asia, ja he korostavat, että kyse on ennen kaikkea arvoista eli siitä, millaista asuntopoliitiikkaa kannatamme. – Eriytyminen on yksi aikamme suurimmista yhteiskunnallisista ja myös asuntopoliittisista ongelmista. Se on jo edennyt todella pitkälle ja on painoarvoltaan niin massiivinen, että siihen pitäisi pyrkiä etsimään ratkaisuja, painottaa Kempas.⁶

Maakuntien sisälläkin väestö, työpaikat ja palvelut keskittyvät keskuksiin tai liikenteen solmukohtiin. Kun samanaikaisesti väestö vähenee ja vanhenee, joutuvat alueet kierteeseen, joka koskee valtaosaa koko maasta.⁷ Ongelmana on ennen kaikkea väestön väheneminen maaseudun paikalliskeskuksissa ja kaupunkien läheisellä maaseudulla, sillä ydinmaaseutu ja harvaan asuttu maaseutu ovat jo menettäneet suuren osan väestöstään.⁸ Toisaalta opiskelijakaupungeissa syntyvyys on muuta maata alhaisempi jo entuudestaan. Osaltaan tähän vaikuttaa asumisen korkea hinta, jonka takia nuoret aikuiset siirtävät perheellistymistään myöhemmäksi ja toivottu lapsiluku jää aiottua pienemmäksi.⁹

VÄESTÖNKEHITYKSEN TULEVAISUUS

Väestönkehityksen erilaistuminen tulee ennusteiden mukaan jatkumaan edelleen 2020- ja 2030-luvuilla siten, että kasvu vahvistuu suurissa kaupungeissa ja etenkin aiempaa laajemmalla alueella niiden ympäristössä. Kasvu keskittyy Etelä-Suomen kaupunkiseuduille, mutta pistemäisesti myös muualle maahan kuten vapaa-ajan ja matkailun keskittymiin. Vieraskielisen väestön merkitys väestönkehityksessä tulee kasvamaan huomattavasti.¹⁰ Ajankohtaisista asuntomarkkinoihin vaikuttavista tekijöistä suurimpia kysymyksiä tällä hetkellä ovat koronapandemian ja Ukrainan sodan vaikutukset. Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus arvelee äskettäisen koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoihin todennäköisesti myönteisiksi.

– Korona on vauhdittanut vielä tuntemattomasta syystä asuntotuotantoa historiallisiin tuotantolukuihin varsinkin kasvukeskuksissa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa on vähentynyt ja vuokrapyynnöt ovat

kohtuullistuneet. Luottotietohäiriötkään eivät ole enää este asunnon saamiselle. Myös airbnb-toiminnasta on palautunut vuokra-asuntoja takaisin markkinoille eivätkä väliaikaisvuokrausmarkkinat välttämättä palaudu koronaa edeltävälle tasolle, ennustaa Brotherus, mutta ei halua arvioida varmasti rakennuskustannusten nousun ja rakennusmateriaalien saatavuuden vaikutusta markkinoihin. – Niiden vaikutus asuntomarkkinaan on kuitenkin ilmeinen, mutta suuruusluokka ei ole vielä näkyvissä. Ukrainan sodan seuraukset eivät tosin ainakaan vielä ole hätkähdyttäneet isoja kansainvälisiä asuntosijoittajia, toteaa Brotherus.¹¹

Toimittajat Karla Kempas ja Veera Tegelberg puolestaan arvioivat, ettei edes maailmanlaajuinen pandemia ole saanut asuntomarkkinoiden eriytymistä katkeamaan, vaan kaupungistuminen jatkuu yhä voimakkaana ja samoin asumisen hinta nousee koko ajan erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun alueilla. Näillä alueilla omistusasuntojen hinnat ja vuokra-asuntojen vuokrat ovat kohonneet niin voimakkaasti, että yhä harvemmalla on varaa asua haluamallaan tavalla. –Toimittajana kuulen jatkuvasti ihmisistä, jotka ovat ottaneet satojen tuhansien eurojen lainan parin huoneen keskusta-asuntoa varten Helsingissä. Itse en haluaisi maksaa niin paljon asumisesta niin pienessä tilassa, sanoo Karla Kempas.¹²

ASUMINEN JA LIIKENNEYHTEYDET

Ennusteen mukaan kaksi kolmasosaa suomalaisista asuu vuonna 2040 kymmenen kaupunkiseudun alueella, tästä pääkaupunkiseudun osuus on lähes puolet. Kasvun arvellaan keskittyvän aiempaa harvemmille alueille ja myös alueiden sisällä kehitys eriytyy. Kasvavillakin alueilla väestö keskittyy ydinkaupunkiin ja sen läheisyyteen sekä hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kehyskunnista pärjäävät tulevaisuudessa ne, jotka pystyvät tiivistämään ja monipuolistamaan asuntotuotantoaan julkisen liikenteen hyvän saavutettavuuden ja muun palvelutarjonnan mukaisesti. Ainoastaan asumisen korkea hinta voi hidastaa muutosta.¹³

Pääekonomisti Juhana Brotherus korostaa kaupunkien riittävän tonttivarannon ohella liikennejärjestelyiden merkitystä asuntotuotannon edistämisessä. – Kun katsotaan laajemmin pääkaupunkiseutua, Tamperetta ja Turkua, hyvät liikenneyhteydet ovat tekijä, jolla edistetään asuntotuotantoa. Vantaalla kehärata, Espoossa länsi-metro tai Tampereella raitiotierakentaminen on synnyttänyt runsaasti tuotantoa,

muistuttaa Brotherus.¹⁴ Myös YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja Juha Kostiainen nostaa Tampereen raideliikennepäätöksen esiin hyvänä esimerkkinä kulttuurin muutoksesta. Raitioliikenne käynnistyi elokuussa 2021. Puolessatoista vuodessa tamperelaiset olivat tehneet jo viisi miljoonaa matkaa. – Vielä 15 vuotta sitten Tampereella pidettiin raideliikenteen suosimista turhana. Tampereen esimerkki on hyvä osoitus siitä kuinka insinööriveroinen tekniikkaa korostava puhe ei välttämättä tunnista ihmisten mielihaluja, naurahtaa Kostiainen.

Tiivis kaupunkiasuminen on Kostiaisen mukaan tulevaisuudessa entistä suositumpaa, teknologia kehittää asumista ja energiakysymykset tulevat olemaan läsnä yhä enemmän. – Tiiviys mahdollistaa palvelut ja liikkumisen, mutta toivon, että naapurustot tulevat monipuolistumaan, ettei kaikkialla ole samanlaista. Tiivis rakentaminen ei tarkoita välttämättä korkeaa rakentamista, vaan myös matala rakentaminen voi olla tiivistä, kuten vaikkapa Amsterdamin malli osoittaa. Teknologia toki jatkaa kehittymistään, mutta en usko loputtomaan älyteknologian kehittämiseen seinissä, vaan teknologia tulee pysymään taustalla liittyen erityisesti energiakysymyksiin.¹⁵

Joukkoliikenteen investointeja ja radanvarsirakentamista pidetään usein tärkeinä keinoina kehittää suuria kaupunkikeskuksia ja lisätä niiden asuntotuotantoa. TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forssin mielestä ei kuitenkaan voida rakentaa kaiken aikaa lisää raideliikennettä ja viedä ihmisiä yhä kauemmas keskustalueilta. – On jonkinlainen markkinoiden aiheuttama ajatusvirhe, että pitää tehdä junaliikennettä, jotta ihmiset pääsevät esimerkiksi Helsinkiin töihin. Pitää muistaa, että ihmisten pitää voida elää normaalia arkeaan työssä käynnin lisäksi. Kyllä pienituloisen ihmisenkin täytyy voida asua lähempänä työpaikkoja ja keskustaa, toteaa Forss.¹⁶

MUUTTOLIIKKEEN ERIYTYMINEN

Muuttoliike muuttui 2010-luvulla aiempaa keskittyneemmäksi: muuttovoitto keskittyi valikoivasti yksittäisille suurille ja keskisuurille kaupunkiseuduille ja kehyskuntien sijaan muuttovoittoa keräsivät nyt keskusta kaupungit. Lähes neljäsosa muuttajista oli 20–24-vuotiaita nuoria aikuisia ja muuttovoittoa saivat lähinnä suurimmat opiskelukaupungit. Toinen tärkeä muuttajaryhmä olivat 25–34-vuotiaat, jotka muuttivat pääkaupunkiseudulle tai suurten kaupunkien kehyskuntiin. Tällöin myös opiskelukaupungit

menettivät väestöään. Pääosa muuttoliikkeestä tapahtuu kuitenkin saman työssä-käyntialueen sisällä: vain viidesosa muutoista on luonteeltaan kaukomuuttoja.¹⁷

Kiihtyneen muuttoliikkeen myötä asuntomarkkinat voitiin 2010-luvulla jakaa karkeasti kolmeen osaan: pääkaupunkiseudun kriisiytyneisiin, kaupunkiseutujen kehyskuntien hyvinvoiviin ja maaseutualueiden taantuviin asuntomarkkinoihin.¹⁸ Sittemmin kehyskuntien suosio on kuitenkin vähentynyt ja suurimpien kaupunkien suosio puolestaan kasvanut.¹⁹ Muuttoliikkeen lisäksi myös alhainen syntyvyys vauhdittaa asuntomarkkinoiden eriytymistä. Alhainen syntyvyys voi romahduttaa asuntojen hinnat taantuvilla alueilla, mutta kasvukeskuksissakin matala syntyvyys hillitsee kysyntää ja asuntojen hintojen nousua.²⁰

Kaupunkien aluerakenteeseen vaikuttaa kaksi olennaista kehityskulkua. Ensinnäkin väestö vähenee ja kotitalouksien koot pienenevät yleisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Toisaalta väestönkasvu ja asuntorakentaminen tapahtuvat samanaikaisesti toisiinsa liittyen. Koska kotitalouksien koko pienenee ja perheet asuvat yhä avarammin, ei väestönkasvu onnistu ilman uusia asuntoja. Nuoret perheet etenevät asumisurallaan ja etsivät uuden kodin kasvavalle perheelleen. Näin asuntorakentamisen merkitys kasvaa ja kaupunkiseutujen kehitys muuttuu rakenteeltaan yhä monipuolisemmaksi.²¹

Väestön keskittyminen muutamalle kaupunkiseudulle ei kerro kuitenkaan aluekehityksen todellisuudesta kaikkea. Kaupungistuva väestö viettää yhä suuremman osan ajastaan muualla kuin vakituksessa asunnossaan, mutta tätä ei oteta yhdyskuntarakenteen tai palvelujen suunnittelussa huomioon. Aluerakenteen kuvaaminen ainoastaan vakituisten asukkaiden lukumäärällä vääristää alueen todellista luonnetta, koska maaseudulla on erittäin paljon kausiasukkaita. Arviolta 2,4 miljoonaa suomalaista asuu osan vuodesta muualla kuin virallisessa asuinpaikassaan.²²

Monipaikkainen asuminen voi liittyä työhön, perheeseen tai vapaa-aikaan. Työhön liittyvä päivittäinen monipaikkaisuus tiivistää väestötiheyttä taajamissa, joskin etätöyön yleistyminen lisää puolestaan päiväväestön määrää asuinalueilla. Yleisimmin monipaikkaisuus lisää kuitenkin maaseudun väestömäärää viikonloppuisin ja loma-aikoina.²³ Vaikka monipaikkaisuuden vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen, haastaa ilmiö voimakkaasti käsityksen yhden asunnon arjesta.²⁴ Samalla se tasoittaa kasvavien ja supistuvien alueiden välistä eroa. Jos väestön ja työvoiman liikkuvuus ja alueellinen kausivaihtelu otettaisiin huomioon, ei supistuvien alueiden tilanne vaikuttaisi niin synkältä kuin tilastot antavat ymmärtää.²⁵

Liiallisen tehokkuusajattelun pelätään vaikuttavan asuntojen viihtyisyyden lisäksi myös perhesuunnitteluun. Riittävän kokoisten ja kohtuuhintaisten asuntojen puuttuminen on asia, jonka arvellaan vaikuttavan jo syntyvyyteenkin.²⁶ Väestöliitto ei ole tehnyt varsinaista asumiseen keskittyvää tutkimusta, mutta vuosittaisissa perhebarometreissa kysytään myös asumisesta, esimerkiksi juuri asuntokoon riittävydestä. Erityisesti 2010-luvun syntyvyyden väheneminen on lisännyt tarvetta seurata syitä, jotka asiaan vaikuttavat.

– Aluksi ajateltiin, että selitys syntyvyyden laskulle löytyisi syksyllä 2008 alkaneesta talouskriisistä ja siitä seuranneesta taantumasta, joka vaikutti etenkin pienituloisiin ja myös asumiseen. On kuitenkin käynyt ilmi, että taloudellisten syiden sijaan asunnon koko on tullut etenkin hyvin ansaitsevilla naisilla entistä tärkeämmäksi syyksi lykätä lasten hankintaa. Laatuvaatimukset perheen perustamisen edellyttämälle asumiselle ovat ilmeisesti kasvaneet. Taustalla voi olla yleinen elintason nousu, joka on muuttanut mielikuvaa siitä, millaiseen elämäntilanteeseen lapsia voi hankkia, kertoo Väestöliiton johtava tutkija Venla Berg.

Myös 1990-luvun laman aiheuttamat taloudelliset vaikeudet saattavat osaltaan vaikuttaa vaatimustason nousuun. Tämän päivän 30–40-vuotiaat ovat omissa lapsuudenperheissään nähneet laman vaikutuksina työttömyyttä ja varallisuuden menetyksiä. – Voisiko olla, että tämä sukupolvi kokee taloudellisen turvallisuuden niin tärkeäksi, että omille lapsille halutaan varmistaa korostetun turvallinen lapsuus, pohtii Berg. Vanhemmuus on tullut enemmän harkituksi teoksi. Kyse on elämäntyyliin liittyvästä pohdinnasta eivätkä lapset kuulu enää automaattisesti tulevaisuuden suunnitelmiin. – Viime vuosina on tapahtunut suuri muutos suhtautumisessa perheen perustamiseen. Lapsia ei enää pidetä välttämättä luonnollisena osa elämää, vaan lasten saaminen kilpailee muiden elämänvalintojen kanssa. Muutos on iso ja jopa yllättävä, eikä kattavaa vastausta muutoksen syistä ole, kertoo Berg.

Väestöliiton arvion mukaan yksi mahdollinen selitys on sosiaalisen median nousu. Some tuo silmille joka päivä elämän kaikki mahdollisuudet. – Toinen selitys on, että syntyvyyden vähentyessä nuoret ihmiset ovat yhä vähemmän tekemisissä lasten kanssa. Kun mallia lapsiperhe-elämään on vähemmän nähtävillä, se vähentää myös altistumista vauvakuumeelle, toteaa Berg. Jos omakohtaisia kokemuksia lapsiperheen arjesta ei juuri lähipiirissä ole, ovat ihmiset median luomien kuvien varassa.

Väestöliitto on pyrkinyt korostamaan perhe-elämän myönteisyyttä ja moninaisuutta, koska mediassa puhutaan usein vain rankoista kokemuksista ja harvemmin lasten tuomasta ilosta ja onnesta. Ihmisten täytyy uskaltaa enemmän tehdä itselle sopivia ratkaisuja elämässään ja todeta, että onnellista lapsiperhe-elämää voi elää monella tavalla. Asuntopolitiikan mahdollisuudet vaikuttaa väestönkasvuun ovat kuitenkin rajalliset. – On epätodennäköistä, että asuntopoliittisilla päätöksillä voitaisiin vaikuttaa merkittävästi syntyvyyteen Suomen kaltaisessa hyvinvointivaltiossa, jossa ollaan jo lähtökohtaisesti korkealla tasolla perhepoliittisissa ratkaisuissa. Ihmisten päätökset näissä asioissa ovat hyvin monimutkaisia. Päätöksillä voitaisiin kuitenkin vaikuttaa mielikuvan tasolla siihen, miten lapsiystävälliseksi yhteiskunta koetaan, pohtii Venla Berg.²⁷

SEUTUKAUPUNKIEN TAANTUMINEN

Seutukaupungeissa asuu lähes miljoona ihmistä, mutta kaupungit eroavat paljon toisistaan. Joukkoon kuuluu niin kasvavia, tasaisesti kehittyviä kuin taantuviakin paikkakuntia. Seutukaupungit ovat tyypillisesti oman alueensa lähikeskuksia ja maakuntansa kakkos- tai kolmoskeskuksia. Monet kaupungit ovat menettäneet paljon teollisuuden ja valtion paikallishallinnon työpaikkoja ja ne ovat jääneet muutenkin maakuntakeskusten varjoon. Parhaiten menestyviä seutukaupunkeja tukee hyvä liikennesijainti sekä merkittävien vientiteollisuusalojen myötä muodostunut korkea työpaikkaomavaraisuus.²⁸

Seutukaupunkeja yhdistää samankaltainen asema maakuntakeskukseen nähden.²⁹ Suurimmat haasteet liittyvät väestönkehitykseen, palvelujen vähenemiseen sekä oman paikkakunnan alhaiseen vetovoimaisuuteen.³⁰ Vaikka pieniä kaupunkeja pidetään turvallisina ja viihtyisinä ja asumisen kustannukset ovat niissä edulliset, on muuttohalukkuutta oman paikkakunnan ulkopuolella varsin vähän.³¹ Taantuvien paikkakuntien asuntomarkkinoihin on hankala vaikuttaa asuntopolitiikalla, parhaiten tilanne kohenee alueen elinvoimaa lisäämällä.³² Asuntomarkkinoita sopeutetaan myös tarjoamalla avustuksia tarpeettomiksi jääneiden ara-vuokratalojen purkamiseen ja kohdentamalla mahdollista uutta asuntotuotantoa erityisryhmille kaupunkien keskustoihin. Viihtyisä asuinympäristö koostuu erilaisista kohtaamispaikoista ja monipuolisista kaupallisista palveluista.³³

Seutukaupunkien väestönkehitys vaihtelee paikkakunnittain, mutta kokonaisuutena niiden väkiluku on 2010-luvulla vähentynyt nopeasti. Maahanmuutto ja muuttoliike läheiseltä maaseudulta kaupungin keskustaajamaan on tasannut jonkin verran tilannetta, mutta kokonaisuutta hallitsee nuorten poismuutto suuriin kaupunkeihin. Etenkin maan itä- ja pohjoisosien kaupungeissa väestönkehitys on ollut muuttoliikkeen, alhaisen syntyvyyden ja väestön ikääntymisen yhteisvaikutuksesta erityisen negatiivista. Seutukaupungin keskustaajaman myönteinen kehitys ei kuitenkaan yleensä pysty muuttamaan kielteistä kokonaiskehitystä.³⁴

Toimittajat Karla Kempas ja Veera Tegelberg haluaisivat löytää keinoja, jotka loisivat ihmisille mahdollisuuden valita aidosti asuntonsa hallintamuoto. Pitäisi pureutua ongelman juurisyihin, kuten asuntojen hintakehitykseen ja nuorten aikuisten epävarmaan tilanteeseen työmarkkinoilla. Epätyypilliset työsuhteet eivät tuo vakaita palkkatuloja, joilla pystyttäisiin saamaan tai hoitamaan asuntolainaa. – Asuntojen hinnat nousevat kovaa vauhtia osassa Suomea. Tuoreiden tilastokeskuksen hintatietojen mukaan vanhojen asuntojen hinnat ovat vuodesta 2015 lähtien nousseet Helsingissä 26 prosenttia. Palkat eivät ole keskimäärin nousseet yhtä nopeasti kuin asuntojen hinnat Helsingissä. Ja tuntuuhan se kummalliselta, että alati vanhenevista asunnoista maksetaan koko ajan vain kalliimpaa hintaa, ihmettelee Kempas.

Samaan aikaan maakuntien asuntojen hintakehitys on kulkenut rajusti toiseen suuntaan. Seinäjoella myytiin vuoden 2018 alussa kolme kilometriä kaupungin keskustasta hyvällä asuinalueella sijaitseva, vuonna 1971 rakennettu 90-neliöinen kerrostaloasunto-osake 42 000 euron hintaan. Muuttovoittokaupungissa oli tuolloin myytävänä satoja vanhoja osakehuoneistoja sekä keskusta-alueen erittäin runsas uudistuotanto. Samanlaisia tarinoita on kerrottavana joka puolella maakuntien Suomea.³⁵ Vuonna 2023 tarjontaa oli edelleen runsaasti ja hinnat laskivat ennätyksellisen alas. Asuntotuotannon voimakkaan supistumisen myötä asuntomarkkinoiden ennustettiin lähitulevaisuudessa tasaantuvan, mutta kokonaisuutena asuntokauppa ja asuntojen hintakehitys muuttuu hitaasti ja viipeeellä.³⁶

Kaikkein onnellisimmat ihmiset ovat tutkitusti haja-asutusalueilla asuvia ikääntyneitä.³⁷ Toisaalta myös lähiössä asuvien lapsiperheiden vanhemmat pitävät asuinalueestaan: palveluiden ja luonnon läheisyys sekä asumisen edullisuus ja yhteisöllisyys miellyttävät. Kaupungin keskustassa korostuu puolestaan asumisen helppous, palvelujen läheisyys ja lyhyet välimatkat, tosin nuoret muuttajat hakeutuvat sinne mielellään mieluisimmasta asuinympäristöstä välittämättä.³⁸ Myös kehyskuntiin muuttajat ovat tyytyväisiä asumiseensa, sillä näin he löytävät etsimäänsä kaupunkimaista omakotitaloasumista edulliseen hintaan.³⁹ Ympäriällä ei ole jatkuvasti paljon vieraita ihmisiä kuten kaupungissa.⁴⁰

Maaseutumaisessa ympäristössä tai kaupunkiseudun pientalovaltaisissa taajamissa asuvat painottavat alueen rauhallisuutta ja luonnonläheisyyttä sekä lyhyttä matkaa kaupunkiin, vaikka palvelujen ja julkisen liikenteen puuttuminen askarruttaa paikoitellen. Kokonaisuutena asumiseen ollaan kuitenkin hyvin tyytyväisiä.⁴¹ Viihtyisän asuin ympäristön ja mieluisan asumisratkaisun etsiminen saattaa tosin ohjata kauemmas kaupungista ihanne-etäisyyteen verrattuna.⁴² Asuinpaikkaa valittaessa tulee toki ottaa huomioon keskenään ristiriitaisia toiveita eivätkä nämä toiveet välttämättä täyty, ellei kyse ole kuin täysin uudesta rakennuskohteesta.⁴³ Jos kaupungeissa palvelujen läheisyydessä olisi tarjolla suurehkoja tontteja, ei muutto-liike ulottuisi välttämättä näin laajalle alueelle. Tonttien puuttumisen takia vaihtoehtoisia ratkaisuja on kuitenkin vaikea toteuttaa.⁴⁴

Yleishyödylliset ara-vuokra-asunnot vapautuvat sääntelystä tietyn määräjän jälkeen, jonka lisäksi ne voidaan vapauttaa rajoituksista myös ennenaikaisesti asuntojen ylitarjonnan ja heikon käyttöasteen perusteella. Käytännöllä pyritään jäljelle jäävän asuntokannan parempaan hallintaan: tämä helpottaa ennen kaikkea väestöään menettäneitä kuntia. Tällaisten asuntojen määrä lisääntyi 2010-luvulla selvästi. Rajoituksista vapautuneita ja vapautettuja kohteita on myyty tai ääritapauksissa jopa purettu.⁴⁵ Tyhjien ara-vuokra-asuntojen määrä onkin viime vuosina vähentynyt, mikä ilmentää asuntokannalle tehtyjen sopeutustoimien onnistumista. Asuntojen vuokraaminen sotaa paenneille ukrainalaisille on myös osaltaan parantanut käyttöastetta. Alueelliset erot ovat joka tapauksessa edelleen suuria: vuonna 2023 liikaa asuntoja oli tyypillisesti väkiluvultaan pienissä kunnissa ja kaupungeissa. Ylitarjonnasta kärsivillä paikkakunnilla sijaitsi noin viidesosa kaikista ara-asunnoista.⁴⁶

Omakustannusperiaate nostaa maaseutukunnissa ara-asuntojen vuokrat monin paikoin yksityistä tarjontaa kalliimmaksi, mikä osaltaan lisää asuntojen vajaakäyttöä. Ylitarjontaan vaikuttaa myös kotitalouksien pieneneminen ja vanhojen asuntojen suuri koko. Jo nyt monissa maaseutumaisissa kunnissa normaalien ara-vuokra-asuntojen määrät ovat pieniä ja kehityksen arvioidaan johtavan siihen, että varsinkin pienimmillä paikkakunnilla niistä luovutaan erityisryhmien asuntoja lukuun ottamatta ehkä kokonaan. Tarvetta vuokra-asunnoille maaseudun kuntakeskuksissa kuitenkin edelleen on. Myös esimerkiksi sosiaalisen asumisen järjestäminen vaikeutuu, jos kunnasta puuttuvat yhteiskunnan tukemat asunnot kokonaan.⁴⁷



Asumisen unelmat

PIENTALOON, LÄHELLE LUONTOA, RAUHAAN

Eri tutkimusten mukaan suomalaiset haluavat asua pientalossa rauhallisella ja luonnonläheisellä alueella. Saadut tulokset ovat niin samankaltaisia, että puhutaan jopa asumisen yhtenäiskulttuurista. Pientaloon ja omistusasumiseen kohdistuvat asumistoiveet ovat ihmisten koulutuksesta, ammatista, perheestä ja sosioekonomisesta asemasta riippumatta varsin yhdenmukaisia.¹ Jos asuinpaikkaan liittyviä toiveita tarkastellaan yksityiskohtaisemmin, muuttuvat asumisihanteet kuitenkin monipuolisemmiksi. Osa arvostaa kaupungin ydinkeskustaa, osa lähiötä, taajamaa tai maaseutua.²

Pääkaupunkiseudulla vuonna 2002 tehdyssä kyselytutkimuksessa lähes neljä viidesosaa vastaajista kertoi haluavansa mieluiten asua pientalossa. Kiinnostuksen suuruudesta kertoo, että ainoastaan kantakaupungin kerrostaloasukkaiden mielipiteet poikkesivat muiden vastaajien asumistoiveista: heistä runsas puolet koki kerrostaloasumisen itselleen sopivimmaksi asumismuodoksi.³ Myös koko maata ja eri väestöryhmiä kattavasti kuvanneessa vuoden 2004 asumis- ja varallisuustutkimuksessa lähes kolme neljäsosaa asetti pientalon mieluisimmaksi asumisvaihtoehdoksi. Selvästi eniten omakoti-, pari- tai rivitaloon kaipasivat nuoret ja lapsiperheet, kun taas yksinasuvia eläkeläisiä kerrostalo houkutti muita enemmän.⁴

Vähintään 10 000 asukkaan taajamissa toteutettavan Aukasbarometrin vastaajista yli kaksi kolmasosaa kertoi vuonna 2016 haluavansa asua pientalossa. Parinkymmenen vuoden seuranta-aikana omakotitalon osuus mieluisimpana asumismuotona on kuitenkin hieman vähentynyt ja vastaavasti kerrostaloasumisen suosio on kasvanut. Kun mieluisinta asumisvaihtoehtoa kysyttiin tämänhetkisen elämäntilanteen näkökulmasta, noudattelivat asumistoiveet nykyistä talotyyppiä ja kerrostalo osoittautui näin ollen suosituksi vaihtoehdoksi.⁵ Myös vuonna 2017 koko maahan kohdistetussa kyselytutkimuksessa yli kaksi kolmasosaa suomalaisista asetti pientaloasumisen ihannetypikseen. Etenkin nuoret suosivat kuitenkin kerrostaloasumista keskimääräistä enemmän.⁶

Koska asutokuntien koko pienenee ja väestö ikääntyy, kiinnostaa kerrostalo-asumisen helppous ihmisiä yhä enemmän. Kun kaikista asutokunnista peräti kolme neljäsosaa koostuu tällä hetkellä yhdestä tai kahdesta henkilöstä, eivät kysyntä ja tarjonta pientaloasumisessa edes kohtaa toisiaan. Toisaalta asutujen rakentaminen painottuu suuriin kaupunkikeihin, joissa tontteja on puolestaan niukasti tarjolla. Omakotitaloja rakennetaan joka tapauksessa aiempaa vähemmän ja ristiriita asumisen nykytilanteen ja asumistoioiden välillä on todellinen.⁷

ASUINPAIKAN VALINNAN TAUSTAT

Asuinpaikan valinnassa asukkaille on tärkeintä, että omalla asuinalueella on turvallista ja rauhallista.⁸ Myös kodin hyvä sijainti sekä asuinymppäristön riittävät palvelut ja joustavat liikenneyhteydet ovat päätöksenteossa olennaisia tekijöitä.⁹ Monet ovat jopa valmiita joustamaan asunnon ominaisuuksista, kunhan asunnon sijainti ja asuinalue miellyttävät.¹⁰ Toisaalta ei voi unohtaa asunnon tyyppiä ja hintaa tärkeinä asumisvalintaan vaikuttavina tekijöinä.¹¹ Sosioekonomisesti hyväosaisten mahdollisuudet asuinpaikan valintaan ja asumishaavien toteuttamiseen ovat luonnollisesti muita paremmat.¹²

Väljen pientaloalueiden rakentaminen vastaa lapsiperheiden asumistoiivisiin ja lapsiperheiden vähäisyys kaupungin keskustassa kertoo osaltaan monen halukkuudesta asua muualla.¹³ Päätökseen asuinpaikasta vaikuttavat kuitenkin useat perheeseen ja työhön liittyvät käytännön asiat: asuinpaikan valinnassa yhdistyvät saavutettavuus, tila ja ympäristön viihtyisyys.¹⁴ Osa asukkaista on valmis joustamaan esimerkiksi työmatkan keston suhteen, kun asuntoa ja asuinalueita valittaessa asunto löytyy ainoastaan kasvukeskusten ulkopuolelta.¹⁵ Maaseudulle muuttavat arvostavat tavallisesti asumisen väljyyttä ja hyväksyvät näin pitkät etäisyydet.¹⁶ Asuinpaikan valinnassa otetaan luonnollisesti huomioon toivottu hintataso. Erityistä syytä muuttaa kaupungin ulkopuolelle ei kaikilla välttämättä ole, vaan päätöksenteko on tasapainottelua haavien, taloudellisten mahdollisuuksien ja asutotarjonnan välillä.¹⁷

Oma rauha ja luonnonläheisyys yhdistyvät usein omasta kodista avautuviin näkymiin ja kauniiseen maisemaan.¹⁸ Luonnonläheisyys on käsitteenä suhteellinen ja se tarkoittaa eri ihmisille eri asioita, vaikka sisällöltään se onkin lähes kaikille tärkeä.¹⁹ Kaupungin keskustassa asuvalle luonnonläheisyydeksi saattaakin riittää vehreyden

kokemus puistossa, tilava parveke tai puutarhamainen piha-alue eikä pelkkä viheralueiden vähäisyys edellytä muuttamista keskustan ulkopuolelle.²⁰ Nuoremmille pientalo rauhallisessa ympäristössä näyttäytyy usein tulevaisuuden haavekuvana, vanhemmille se on jo toteutunut asumisvalintojen kautta tavalla tai toisella.²¹

Kaikki eivät haluakaan muuttaa kaupungin keskustasta muualle, vaikka keskustasunnot ovat pieniä ja kalliita. Palvelujen läheisyys ja hyvät joukkoliikenneyhteydet viehättävät niin paljon, että muuton sijaan asutaan mieluummin vaikka ahtaasti. Ihannetilanteessa nämä toiveet pystyy yhdistämään myös pientaloasumiseen.²² Toisaalta pientaloihin kaipaavat ennen kaikkea nuoret ja lapsiperheet, kun taas osa kaupungin keskustassa asuvista haluaa kaikissa tilanteissa pysyä kerrostalossa. Asuinalueen vehreyteen ja palvelujen läheisyyteen ollaan tyytyväisiä.²³

URBAANIN HOUKUTUS

Pientaloasumista korostavat asumispreferenssit eivät välttämättä toteudu, sillä esimerkiksi Helsingin seutu on yksi Euroopan kerrostalovaltaisimmista.²⁴ Moni kaupungin keskustassa asuvasta arvostaa nimenomaan palvelujen läheisyyttä ja hyviä kulkuyhteyksiä, ja haluaa asua siellä myös jatkossa.²⁵ Toisaalta Turun keskustassa tehdyssä tutkimuksessa yhteensä puolet keskustan asukkaista valitsi ihannetilannetta kysyttäessä toisin. Kyse ei kuitenkaan ollut suoraan muuttamisesta lähiohjelmaan tai maaseudulle, vaan yleisemmin kiinnostuksesta pientaloasumiseen luonnonläheisellä ja rauhallisella alueella.²⁶ Suhtautuminen asumiseen voikin olla ristiriitaista: vaikka arvostaisi pientaloasumista, voi valita asuinpaikakseen kerrostalon kaupungin keskustassa saadakseen tiiviin kaupunkirakenteen hyödyt.²⁷

Asuminen kaupungin keskustassa ei estä luonnonläheisyyden korostamista. Näille asukkaille luonto ei tarkoita omakotitaloa metsän keskellä, vaan vihreää ikkunamaisemaa. Käsitteiden suhteellisuuden takia asumispreferenssit saattavat olla keskenään samanlaiset, vaikka asumisratkaisut eroavat toisistaan täysin.²⁸ Vastavasti samassa asuinympäristössä asuvilla ihmisillä on tavallisesti monia erilaisia asumismielityksiä, eikä ainoastaan yhtä näihin toiveisiin vastaavaa ja samalla tiivistä asumista toteuttavaa mallia voi laatia. Myönteinen suhtautuminen asuinympäristön vehreyteen yhdistää lähes kaikkia asukkaita, mutta luonnonläheisyyttä koskeviin toiveisiin on hyvin monenlaisia vastausvaihtoehtoja.²⁹

Toisaalta erilaisissa kyselyissä esiin nouseva toive pientalosta voi kertoa pikemminkin yleisemmästä luontosuhteesta ja yhteisestä pientaloasumisen tavoiteltavuuden oikeellisuudesta, eikä vastaajan omasta halusta muuttaa omakotitaloon. Luonnonläheisyyttä ei tarvitse ainakaan mitata puiston tai metsän pinta-alana, sillä se syntyy ihmisten asuinympäristöön liittyvien kokemusten kautta. Siksi tiiviissä kaupunkirakenteessa vehreyden säilyttämisestä tulee pitää huolta. Keskusta-asumisen valinneet arvostavat joka tapauksessa asunnon sijaintia ja tilaratkaisuja eniten, jolloin alueen rauhallisuus ja viheralueiden läheisyys jäävät asumisvalinnassa toiselle sijalle.³⁰

IHANNEASUNNON TODELLISUUS

Käsitys ihanneasunnosta voi olla utopistinen, jos pohdinnan kohteena on unelmakoti eikä toiveiden toteutumismahdollisuuksia tarvitse edes ajatella. Toiveet ja todellisuus eivät kohtaa, jos haaveilussa ei tarvitse ottaa taloudellista tilannetta tai asunnon sijaintia mitenkään huomioon. Liian hienojen pilvilinnojen asettamisen sijaan olisikin tarkasteltava todellisia elämiseen liittyviä unelmia tai ainakin toteutamiskelpoisia asumisratkaisuja.³¹ Ihanneasunnon kriteerit saattavat toisaalta muuttua asunnonhakemisen aikana ja jos asuntoa on haettu pitkään, ei sopivan asunnon löydyttyä ole yksityiskohdilla enää edes merkitystä.³²

Asukkaiden toiveet tulisi ottaa asuntopolitiikassa huomioon, mutta muutosta ei voi tehdä yksittäisten ihmisten mielipiteiden mukaan. Päätöksenteon tulisiikin olla kansallista ja ylikansallista. Toisaalta kaikkia asumismuotoja kannattaa kehittää ihmisten toiveita vastaaviksi.³³ Näin vaihtoehtoja on olemassa ja unelmiin voi vastata ilman erilaisten asumistyyppien alueellista jakautumista ja alueiden haitallista eriytymistä.³⁴ On myös muistettava asumistoiveiden haaveenomaisuus: ihmiset ovat tyytyväisiä asumiseensa, vaikka eivät asu ihanneasunnossaan.³⁵ Toisaalta haaveiden yleisyydestä huolimatta pientalo ei kuitenkaan edes kiinnosta kaikkia.³⁶

Markkinaorientoitunut asuntopolitiikka ei toisaalta kaipaa arvokeskustelua vaan taloustieteellistä tutkimusta, arvioi Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi. Arvokeskustelu kilpistyy helposti moraaliseksi keskusteluksi, ja niin tärkeää kuin sekin on, ei se Hassin mukaan täytä yhteiskuntapoliittista tyhjiötä tai muuta keinoa, jolla näkisimme metsän puilta päätöksiä tehdessämme. – Asuntopolitiikka ei pyristelemälläkään pääse irti työ- ja asuntomarkkinoiden kytkennöistä.

Maailma ympärillämme on yksi, vaikka osaamme jakaa sen ajatuksellisesti hallinnon-aloiksi. Meidän pitäisi kuitenkin osata myös yhdistää sektoroitua tai muilla kriteereillä pelkistettyä tietoa tavalla, joka veisi parempiin käytäntöihin ja politiikka-toimiin, pohtii Hassi.

Moraalinen etusormenheristely tai huolipuhe ei Hassin mielestä ole arvokeskustelua, josta meille olisi hyötyä. – Näen arvokeskustelun pikemminkin vaakakuppien puntarointina. Arvokeskustelun vaikeus piilee taidossamme valita kulloisenkin ongelman kannalta oikeat vaakakupit. Joskus asioita on parempi punnita kaupunginosan tasolla, joskus seudun tasolla, toisinaan valtakunnallisella, eikä tämä tähänkään jää. Joku asia on kahden kauppa, mutta politiikassa pääsemme pidemmälle, kun puntaroimme useampaa osapuolta yhdessä. Asuntopolitiikan etu on sen kyvyssä löytää kytkentöjä muun muassa työmarkkinoille, sosiaalipolitiikkaan ja liikennesuunnitteluun. Näin sillä on hyvät valmiudet pysyä kiinni maailmassa, joka vauhdilla moni-ilmeistyy, moniulotteistuu ja monitahtistuu; sanalla sanoen vähät välittää lineaarisen kehittämisen ihanteestamme, painottaa Hassi.

Tutkimuksen kautta saadun tiedon Hassi toivoisi haastavan poliittista ajattelua. Ei yksinomaan dataa pöytään -mallilla vaan käsityksillään siitä, miten asioiden ja osapuolten voidaan perustellusti nähdä kytkeytyvän toisiinsa. Tutkittu tieto unohuu helposti, kun uutta tulee vanhan päälle, mutta ajatukset säilyvät mielessämme pitkään – halusimmepa tai emme.³⁷ Koska kattavaa ja yksityiskohtaista tietoa asukkaiden toiveista ei ole, on asuntotuotantoon vaikea vaikuttaa. Asumiseen liittyvät mielipiteet muokkautuvat asuntoa etsittäessä ja asukkaat pikemminkin sopeutuvat olemassa olevaan tarjontaan kuin vaativat aktiivisesti uutta.³⁸ Jos asumistoiveet halutaan oikeasti ottaa huomioon, tulisi aiheeseen perehtyä tutkimuksessa nykyistä syvällisemmin ja monipuolisemmin.³⁹ Myös asumisunelmiin ja -haaveisiin liittyvät monenlaiset epäloogisuudet ja ristiriitaisuudet pitäisi selvittää.⁴⁰

KÄSITTEEN JA TUTKIMUKSEN HANKALUUS

Asumistoiveista puhutaan erilaisin sanakääntein. Haaveet ja unelmat sisältävät ajatuksen saavuttamattomuudesta, kun taas asumisurat ja -tavoitteet odottavat toiveen toteutumista. Asumispreferenssistä on tullut 2000-luvulla täsmälliseltä ja tieteelliseltä kuulostava ilmaisu asumistoiveiden kertomiseen.⁴¹ Termit sekoittuvat

keskenään, mutta yleensä preferenssillä tarkoitetaan jonkin vaihtoehdon asettamista etusijalle parhaimmaksi vaihtoehdoksi.⁴² Pelkkien asumishaaveiden ylimalkainen kysyminen ei kuitenkaan riitä, vaan niiden yhteydessä tulisi tarkastella laajemmin henkilön arjen kokonaisuutta oikean kuvan muodostamiseksi.⁴³

Koska kuluttajat valitsevat asunnon yhteydessä samalla myös yhdyskuntarakenteen palveluineen ja yhteyksineen sekä sosiaalisen rakenteen ja statuksen, ovat ihmiset yleensä tyytyväisiä asuntoonsa ja sen ympäristöön. Asumisvalinta on siis paras mahdollinen ja asumistoiveiden selvittäminen on siksi hankalaa.⁴⁴ Tehty asumispäätös käsitetään toteutuneeksi preferenssiksi eli ihmiset paljastavat asumismielityksensä asunnon hankkiessaan.⁴⁵ Kerrotut asumistoiveet ja toteutuneet valinnat eivät kuitenkaan välttämättä ole todellisia, vaan pikemminkin ne saattavat olla yleisesti hyväksyttyjä käsityksiä asumisesta, joihin käyttäytymistä sopeutetaan.⁴⁶

Asumistoiveiden erilaisuutta on vaikea todentaa, varsinkin kun tutkimustulokset kertovat toiveiden samankaltaisuudesta.⁴⁷ Koska luonnonläheisyyden, rauhallisuuden, ahtauden ja tiiviyden kaltaiset käsitteet ovat suhteellisia, voivat samanlaiset asumispreferenssit tarkoittaa eri ihmisillä toisistaan poikkeavia asumisratkaisuja.⁴⁸ Toisaalta pientalo ja kerrostalo voivat tarkoittaa eri asuinympäristöissä aivan eri asioita.⁴⁹ Kyselyjen kautta tapahtuvaa asumispreferenssien tutkimusta onkin pidetty ylimalkaisena ja saatuja tietoja liian suurpiirteisinä.⁵⁰ Myöskään asukkaiden mielipiteitä asumisen laadusta tai asuntojen sisätilaratkaisuista ei ole juuri selvitetty.⁵¹

Valittu asunto ei todellisuudessa ole myöskään välttämättä toiveiden mukainen, joten valinta kertoo asumistoiveista vain osittain. Päätöstä ei tehdä ainoastaan yhden preferenssin mukaan, vaan olosuhteiden muuttuessa ratkaisu voisi olla aivan erilainen.⁵² Kuluttaja ei välttämättä huomaa kaikkia asumiseen liittyviä tekijöitä pohdinnassaan tai ennakkoasenne tiettyjen asumisratkaisujen suhteen saattaa johtaa virhearviointeihin. Asukas saattaa käyttäytyä valintatilanteessa yllättävästi vahvistaen itselleen päätöshetkellä tärkeiden seikkojen merkitystä ja jättäen esimerkiksi tulevaisuuden tarpeet kokonaan ilman huomiota. Preferenssien avulla voidaan kuitenkin pohtia, millaista asumisratkaisua ihmiset arvostavat ja miten he todellisessa valintatilanteessa päättäisivät.⁵³

Erityisasiantuntija Laura Hassi muistuttaa, että varallisuus ja tulot mahdollistavat valinnanvaran laajuuden myös asuntomarkkinoilla – ja päinvastoin. Kuluttajavalintojen rinnalla puhutaan asumista määrittävistä tarpeista, erityisen paljon on väitelty esimerkiksi pienten asuntojen rakentamisesta. – Asuntopoliittisessa

keskustelussa tarpeista puhuminen on usein retorinen valinta. Tarpeen käsitteellä puhe viritetään moraalille tai eettiselle taajuudelle. Tarpeen idea on kuitenkin myös poliittisesti tärkeä. Se periytyy aravarahoituksen aikakaudelta ja kannattelee ajatusta kyvystä arvioida asukkaiden tarpeita hallinnon keinoin, toteaa Hassi.⁵⁴

TULEVAISUUDEN KONSEPTIT RATKAISUKSI

Erilaisten kuluttajaryhmien huomioon ottaminen asuntojen suunnittelussa ja markkinoinnissa on ollut vähäistä. Vaikka uusia kohderyhmiä on tunnistettu ja heidän muista eroavat tarpeensa on tiedostettu, on uudenlaisia ratkaisuja ja konsepteja syntynyt rakennusallalla niukasti. Asuntoja suunnitellaan lähtökohtaisesti ydinperheille ja heidän lisäksi ainoastaan nuorille, ikäihmisille ja pienituloisille. Uudenlaisia ratkaisumalleja ei ole edes tietoisesti etsitty, koska ryhmät eivät ole selkeästi yleistettävissä: esimerkiksi ikääntyneitä ei voi yhdistää yhdeksi joukoksi. Toisaalta eri ryhmiin kuuluvat asukkaat saattavat joka tapauksessa valita aivan samanlaiset asunnot.⁵⁵

Viime vuosina uudenlaiset asumisratkaisut ovat liittyneet ennen kaikkea perheiden pienenemiseen ja yksinasumisen lisääntymiseen, väestön ikääntymiseen, ruokakuntien monimuotoistumiseen sekä kaupungistumiseen. Kiinnostusta on ollut esimerkiksi erilaisten mini- ja senioriasuntojen rakentamiseen sekä pienten tonttien rakentamisratkaisuihin. Myös yhteiskunnan ja työelämän muutos kannustaa etsimään yhteistilojen, kimppa-asuntojen ja etätyötilojen kaltaisia uusia malleja. Uudentyyppisiin konsepteihin kuuluvat myös asumisen kohtuuhintaisuutta painottavat ratkaisut.⁵⁶

Asuntojen suunnittelijat ovat varoitelleet jo pitkään sijoittajavetoisen asuntotuotannon aiheuttamista seuraamuksista asuntosuunnitteluun. Tehokkuusajattelu tuottaa syvärunkoisia taloja, joihin halutaan paljon pieniä asuntoja. Yhtälö tuottaa arkkitehtien mukaan laadutonta asuntosuunnittelua. Asukas kärsii tilanteesta muun muassa valon vähenemisenä asunnossaan. Ara-tuotantoa suunnittelijat puolestaan kiittävät asukkaiden tarpeet huomioon ottavasta suunnittelusta ja asuntojen riittävän suuresta koosta. Myös TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss muistuttaa asukkaiden näkökulman tärkeydestä. – Kiinnittäisin nykyistä enemmän huomiota asumisen ulkoisvaikutuksiin eli siihen mitä ikkunasta näkyy ja kuinka iso asunto on. Pitäisi olla enemmän tällaisia asumisen ankkuritekijöitä, jos halutaan, että meillä on

jatkossakin tekijöitä työssäkäyntialueilla. Perheen perustaminenkin voi olla kiinni siitä, jos ei saa omia tarpeita vastaavan kokoista asuntoa, muistuttaa Forss.⁵⁷

Erilaisille asunnoille, asuinalueille ja asuntojen hallintamuodoille on tarvetta, mutta tiiviin ja viihtyisän asumisen yhdistäminen voi olla erilaisten mieltymysten takia hankalaa. Nuoret ikäluokat painottavat asuinpaikan valinnassa työ- ja koulumatkojen sujuvuutta, kun taas iäkkäille asukkaille palvelujen hyvä saavutettavuus on tärkeää. Keski-ikäiset arvostavat puolestaan asuinalueen vehreyttä. Erityisesti nuoret suhtautuvat lähiöihin kielteisesti ja niiden viihtyvyyteen ja palvelujen parantamiseen ja siten houkuttelevuuden parantamiseen tulisi panostaa.⁵⁸ Yhdeksi tiivistämiseen tähtääväksi ratkaisuksi esitetty townhouse-talotyyppi eli kaupunkipientalojen mallisto ei ole saanut asumisen yksityisyyden vähäisyyden takia varauksetonta kannatusta.⁵⁹

Koronan on arveltu lähinnä eriarvoistaneen tilannetta ja kasvattaneen alueiden välisiä eroja. Asuinympäristö ja perheiden sosiaalinen tausta saattavat vaikuttaa lasten oppimistuloksiin, joten asuinpaikkaa valitessa tällaiset asiat vaikuttavat. Asuinalueiden suunnittelussa tulisi pyrkiä houkuttelevien asuinympäristöjen suunnitteluun. Alueella tulisi olla segregaaation torjumiseksi monenlaisia ja erihintaisia asuntovaihtoehtoja sekä hyvät lähipalvelut, pohtii Helsingin yliopiston kaupunkitutkimuksen apulaisprofessori Venla Bernelius.⁶⁰

Kokonaisuutena kuluttajalähtöinen suunnittelu on ollut vähäistä ja se on kohdistunut ainoastaan uudisrakentamiseen.⁶¹ Perinteisten kerrostalojen ja pientalon välimuotoja tai yhdistelmiä on niukasti olemassa. Toisaalta myös kaavoituksessa ja asuntorakentamisessa korostetaan eri talotyyppien erilaisuutta ja erillisyyttä. Tiiviiseen rakentamiseen liittyy myös monia rajoituksia, joten asumistehokkuuden ja yksityisyyden yhdistämiseen tarvitaan uusia malleja.⁶² Uudenlaisten ratkaisujen kehittäminen etenkin kerrostaloasumisessa voisi tukea niin asunistratkaisujen monipuolistamista kuin energiatehokkuuteen liittyviä tavoitteitakin.⁶³ Rakennuksen sijainti, suhde tonttiin ja lähikatuihin sekä mahdollisuudet piha-alueisiin ratkaisevat, miten viihtyisiä asunnoista ja asuinympäristöistä tulee, ja miten tiiviiseen rakentamiseen voidaan luoda toivottua yksityisyyttä.⁶⁴

Tiivistä rakentamista perustellaan usein yhteisöllisyydellä ja ekologisuudella, mutta ihmisten fyysinen läheisyys ei kuitenkaan edistä tätä tavoitetta. Yhteistilojen rakentaminen voi olla ristiriidassa asukkaiden toiveiden kanssa, jos kiinnostusta yhteisöllisyyteen ei kaikilla asukkailla edes ole.⁶⁵ Tiiviin ja viihtyisän asumisen arvioiminen voi ylipäättään olla hankalaa, sillä mahdollisuudet oman tilan suhteen vaihtelevat. Sekä tiivis että väljä rakentaminen voidaan kokea hyväksi tai huonoksi rakentamiseksi, joten yhtä oikeaa ratkaisumallia ei voi nimetä.⁶⁶ Tiivis yhdyskuntarakenne ei välttämättä miellytä asukkaita eivätkä palvelujen keskittämiseen tai ilmastomuutoksen torjumiseen tähtäävät tavoitteet saa ymmärrystä.⁶⁷

On mahdollista erottaa erilaisia näkemyksiä ja yhtenäisiä mielipideryhmiä eikä tukeutua vain yhteen asumisunelmaan.⁶⁸ Vaikka luonnonläheisyys on tärkeää, ei pelkkä viheralueiden vähäisyys riitä yleensä muuttosyyksi, vaan asunnon pohjaratkaisu, sijainti ja hinta ratkaisevat.⁶⁹ Ihmisillä on myös taipumusta vastata eri tavalla riippuen siitä, kysytäänkö asumistoiveista yleisesti vai asumisvalinnoista konkreettisesti.⁷⁰ Asumisratkaisuja vertailtaessa tulisikin tarkastella niin asunnon sijaintia kuin haaveiden taustalla vaikuttavia tekijöitäkin nykyistä enemmän.⁷¹ Itselle tärkeiden laatutekijöiden toteutuminen elinympäristössä vaikuttaa joka tapauksessa sekä yksilön hyvinvointiin että asuinalueella viihtymiseen.⁷²

Vaikka asumisratkaisuihin on hankala vaikuttaa, pidetään toteutuneita asuntopaikkoja onnistuneen suunnittelun mittarina. Toisaalta asukas saattaa poismuuttamisen sijaan pysyä nykyisessä asunnossaan, jos sopivaa kohdetta ei löydy tai taloudelliset tekijät estävät muuton. Vaikka olisikin omaan asumistilanteeseensa tyytymätön, voi tasapaino löytyä sopeutumisesta tilanteeseen tai omien arvostustensa muuttamisesta.⁷³ Asumistoiveita ei tarvitse myöskään selvittää, jos asuntojen alhainen hinta määrää asunnon hankkimismahdollisuudet ja ratkaisee kiinnostuksen.⁷⁴ Tämänkaltaiset ratkaisut eivät välttämättä tule tutkimuksissa esiin.⁷⁵

Jakamalla ihmiset kolmeen eri asumisstrategiatyyppiin voidaan arvioida asukkaiden edellytyksiä valita oma asuinympäristönsä ja vaikuttaa niiden muotoutumiseen. Optimioijilla on varaa ja mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa, kun taas tyytyjät joutuvat hyväksymään muiden päättämän asumisratkaisun tai valitsemaan valmiiksi annetuista vaihtoehtoista. Sopeutuvassa asumisstrategiassa sen sijaan mahdollisuudet vaikuttaa asumiseen ovat rajalliset ja muutoksiin täytyy sopeutua, mutta asukas toimii aktiivisesti ja säilyttää tulevaisuudenuskonsa.⁷⁶

Asukasprofileja voi määritellä pienestäkin aineistosta yksityiskohtaisesti erilaisten elämäntapojen kautta.⁷⁷ Toisistaan poikkeavia asukasryhmiä voi erottaa esimerkiksi kotona vietetyn ajan, asunnon laatutekijöiden, asuintalon ja -ympäristön palvelujen käytön sekä yleisten kiinnostuksen kohteiden ja asumistarpeiden perusteella.⁷⁸ Toisaalta asuinympäristöä ja luonnonläheisyyttä analysoimalla voidaan saada esiin asukkaiden arvostukset, sosiaalisen verkostoitumisen tavat sekä kiinnittyminen alueeseen. Myös palvelujen laatu ja saavutettavuus, harrastusmahdollisuudet, yksityisyyden tarve ja luonnon merkitys poikkeavat eri ihmisillä toisistaan. Asukas voi sopeutua, ottaa etäisyyttä muihin tai verkostoitua joko aktiivisesti tai valikoiden.⁷⁹

Kaupungin keskustassa asuvien asumisvalintoja, arvostuksia ja asumisviihtyvyyttä selvittäessä vastaajat voitiin tulosten perusteella jakaa kahteen ryhmään: urbaaneihin ja pientaloihmisiin. Kaupunkimaista elinympäristöä korostavat urbaanit asuvat mielellään palveluiden läheisyydessä ja kaupungin viheralueet tyydyttävät heidän luontotarpeensa. Pientaloihmiset eivät sen sijaan halua asua kerrostalossa, vaan he kaipaavat luontoa ja omaa pihaa.⁸⁰ Myös kaupunkiseudulta kehyskuntiin muuttaneita koskevassa tutkimuksessa voitiin asukkaat jakaa asumistoiveidensa mukaan eri ryhmiin, vaikka valtaosa vastaajista pitikin omakotitaloasumista parhaana ratkaisuna. Asumismieltymysten ja realististen asumisvalintapohdintojen perusteella löytyi neljä erilaista asukastyppiä omine asumispreferensseineen: toivottu asuinpaikka saattoi sijaita kaupungissa, taajamassa, ylipäättään lähellä palveluja tai maaseudulla.⁸¹

Suurehkoissa kaupungeissa asuville suunnatussa tutkimuksessa verrattiin puolestaan kaupunkiasumisen eri vaihtoehtoja ja selvitettiin asunnon valintaan vaikuttavien tekijöiden tärkeyttä. Määrittämällä asumiseen liittyviä arvoja ja asenteita sekä vertaamalla valintatilanteessa asunnon ja asuinympäristön ominaisuuksia sekä asunnon hintaa, voitiin muodostaa neljä asukastyppiä. Viherkaupungin pientaloasujat

suosivat pientaloratkaisua, kun taas urbaanit kaupunkilaiset arvostavat vuokra-asumista kaupunkimaisessa ympäristössä muita enemmän. Hintatietoiset omistusasujat painottavat asunnon hintaa ja suhtautuvat myönteisesti lähiöihin, modernit viherkaupunkilaiset korostavat puolestaan asuinympäristön vehreyden merkitystä. Asukasprofiilit eivät poikenneet toisistaan täysin, vaan samansuuntaisia näkemyksiä ilmeni useammassa ryhmässä. Kaikille asukasprofileille oli yhteistä asuinympäristön vehreyden tärkeyden korostaminen, kun taas suhde vuokra-asumiseen, julkiseen liikenteeseen ja urbaaniuteen erotti asukasprofileita eniten.⁸²

YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja Juha Kostiainen näkee asumisen kehittämisen lähtevän liikkeelle asuinympäristöstä ja korostaa lähipalveluiden merkitystä. – Lähiympäristö antaa leiman koko elämälle ja siksi asuinalueiden palvelujen tulisi olla mieluusti kävelytäisyydellä. Myös joukkoliikenteen sujuvuus on tärkeää, samoin kuin ulkoilumahdollisuudet ja lähiluonto pitäisi pystyä varmistamaan tiiviilläkin alueella. Rakentamisessa pitäisi ottaa huomioon monimuotoisuus, kauneusarvot ja arkkitehtuuri, jota kautta päästään asuntoihin. Niissä tarvitaan sekä hyviä ja toimivia pohjaratkaisuja että tulevaisuudessa yhä parempaa energiatehokkuutta. Kysymys hyvästä asumisesta on siis hyvin monisyinen asia, toteaa Kostiainen ja uskoo, että tulevaisuudessa hänen esille nostamilleen asioille annetaan yhä suurempi rooli.

– Luulen, että entistä enemmän tullaan kiinnittämään huomiota ympäristöihin. Historiassa asuinalueita on tehty ennen kaikkea autoilun ehdoilla, mutta nyt viimevuosien keskustelu on korostanut monipuolisesti hyviä kaupunkiympäristöjä. Suomessakin alkaa olla jo sen verran monta kaupunkilaissukupolvea, että osataan myös vaatia yhä enemmän palveluita ja hyvää liikkuvuutta, arvioi Juha Kostiainen.⁸³

Myös kaupunkitutkimuksen apulaisprofessori Venla Bernelius peräänkuuluttaa ihanaa kaupunkia, jossa keskiöön nostetaan uudella tavalla asukkaiden hyvinvointi ja viihtyminen. Siirtyminen yhä enemmän etätöihin kotiin lisää lähiympäristön merkitystä. Tämä muutos tulisi hyödyntää rohkeasti etsimällä uusia ratkaisuja kaupunkiasumiseen: Kaikilla tulisi olla tasaveroisesti mahdollisuus onnelliseen elämään ja hyvään asumiseen ja on tärkeää toimia siten, ettei kukaan jää koulutuksen, työelämän tai digitalisaation ulkopuolelle. Koska pienen ja keskituloisten saattaa olla hankala löytää sopivaa asuntoa varsinkin suurissa kaupungeissa, tulee yhteiskunnan järjestää erilaisia asumisvaihtoehtoja myös heille, jotka eivät taloudellisista syistä itse siihen pysty, visioi Bernelius.⁸⁴



Vuokralaisena ja omassa kodissa

VUOKRA-ASUMISEN YLEISYYS

Vuonna 2021 Suomessa oli lähes 2,8 miljoonaa asuntokuntaa, joista lähes 984 000 eli 35 prosenttia asui vuonna 2021 vuokralla. Asumisoikeusasunnoissa asuvia kotitalouksia oli ainoastaan runsaat 50 000 eli alle kaksi prosenttia kaikista asuntokunnista. Omistusasuntoja oli kaikkiaan yli 1,7 miljoonaa eli lähes 62 prosenttia asuntokunnista. Omistusasunnossa asuvia oli yhteensä 3,7 miljoonaa eli 69 prosenttia varsinaisissa asunnoissa vakituisesti asuvista henkilöitä. Vuokralla asui vuonna 2021 puolestaan yli 1,5 miljoonaa henkilöä eli 28 prosenttia asuntoväestöstä. Vakinaisesti asutuista lähes miljoonasta vuokra-asunnosta 31 prosenttia oli vuonna 2021 valtion tukemien arava- ja korkotukirajoitusten piirissä.¹

Valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt ja vastaavasti uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on rakennettu entistä enemmän. Samanaikaisesti omistusasumisen osuus kerrostaloissa on vähentynyt.² Vuokra-asunnoissa asuvia yhden tai kahden hengen talouksia oli vuonna 2021 lähes 88 prosenttia, kun omistusasunnoissa heidän osuutensa jäi 73 prosenttiin.³ Niin vuokra-asuminen kuin vuokra-asuntojen tarjontakin ovat kasvattaneet suosiotaan etenkin suurissa kaupungeissa. Ensiasunnon ostajien määrä väheni selvästi 2010-luvun alussa eikä se ole tämän jälkeen ratkaisevasti muuttunut. Myös ensiasunnon ostajien keski-ikä on tasaisesti noussut.⁴

Suomalaisessa yhteiskunnassa asunnon hallintamuodon valintaan on kohdistunut kautta aikojen nopeita muutoksia ja suunnanvaihdoksia. Ennen toista maailmansotaa vuokralla asuminen oli kaupungeissa tunnusomaista, mutta tämän jälkeen omistusasumisen suosio kasvoi 1990-luvulle saakka.⁵ Julkisesti tuetun ja etenkin kunnallisen vuokra-asumisen maine on ollut liioitellun ongelmallinen.⁶ Ajatus vuokralla asumisesta on tullut kuitenkin entistä hyväksyttävämmäksi ja joustavuutta korostava elämäntapa vähentää oman asunnon hankkimisen suosiota. Vuokralla asuminen on sitä yleisempää mitä nuorempia tai pienempiä asuntokunnat ovat, mutta myös lapsiperheissä vuokra-asumisen suosio on kasvanut.⁷

Vaikka vuokra-asuminen on kasvattanut suosiotaan, tulee omistusasumisen asema Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaaran mukaan olemaan vahva myös jatkossa. – Meillä on vahva luottamus omistusasumiseen, eikä sitä tunnu mikään helposti järkyttävän. Edes 1990-luvun laman kahden asunnon loukut eivät murentaneet luottamusta eivätkä sitä varmaan tee tämän hetken polarisoituneet asuntomarkkinatkaan, toteaa Ruonavaara.⁸

VUOKRA-ASUMISEN SUOSION TAUSTAA

Asuntojen hintakehitys oli 2010-luvulla maltillista, korkotaso oli matala ja verotusjärjestelmä ohjasi omistusasumiseen. Omistusasuminen oli selvästi vuokralla asumista edullisempaa. Vuokralla asuvan kotitalouden tuloista jo yli kolmasosa meni suuremmissa kaupungeissa pelkästään vuokraan. Omistusasunnossa asuvilla asuntolainan lyhentäminen sen sijaan kasvatti varallisuutta, mutta tästä huolimatta vuokralla asuminen lisäsi suosiotaan. Tämä voi olla seurausta joko asumiseen liittyvien arvostusten muutoksista tai vaihtoehtoisesti taloudellisesta pakosta. Toisaalta vuokra-asuminen ei ole enää pelkästään matalimpien tuloluokkien ratkaisu, sillä vuokra-asumisen joustavuus houkuttelee yhä enemmän myös keskituloisia kotitalouksia.⁹

Etenkin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa saattaa asua hyvinkin erilaisia ihmisiä monesta syystä. Asuminen voi olla lyhyt- tai pitkäaikaista.¹⁰ Epävarmassa työtilanteessa sitoutuminen omistusasuntoon voi tuntua riskialttiilta. Kaukana suurista kaupungeista sijaitsevien asuntojen arvo puolestaan laskee. Myös asumistuki lisää osaltaan mahdollisuuksia asua vuokralla. Nuorten asuntokuntien suuren määrän myötä vuokra-asumista leimaa usein toki väliaikaisuus. Vuokralla asuminen on tyypillisesti välivaihe omaan asuntoon siirryttäessä tai elämäntilanteeseen liittyvässä murroskohdassa.¹¹

Vuokra-asumisen yleistymisen taustalla ovat myös monet kaupungistumiseen liittyvät tekijät: vuokra-asuntojen tarjonta on monipuolistunut, asumistoiveet ovat muuttuneet ja kotitalouskohtaiset taloudelliset syyt ohjaavat vuokra-asumiseen kasvukeskuksissa.¹² Kiinnostusta selittää niin halukkuus asua kaupungin keskustassa kuin vuokralla asumisen helppous ja vapauskin. Vuokralla asuessa ei tarvitse huolehtia asuntolainasta tai murehtia, onko lainan saamiseen edes mahdollisuuksia.¹³

Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuminen kasvoi 2020-luvun aikana yhteensä neljällä prosentilla: eniten alle 40-vuotiaiden asutokunnissa, mutta osuus kasvoi myös vanhempien ikäluokkien keskuudessa. Asumiseen perehtyneet taloustoimittajat Karla Kempas ja Veera Tegelberg kyseenalaistavat kuitenkin suosion lisääntymisen aitouden. – Vaikuttaa toki siltä, että ollaan menossa kohti vuokralaisten valtakuntaa, koska se on osa kaupungistumiskehitystä. On kuitenkin kovin vähän tuoretta tieteellistä tutkimusta siitä, halutaanko aidosti asua vuokralla vai onko se pakon sanelema vaihtoehto. Sen sijaan ASP-tilien määrän kasvu antaa selkeän indikaattorin siihen, että omistusasuminen kiinnostaa. Ongelmana on, ettei omaan asuntoon päästä halutuilla alueilla kiinni korkeiden hintojen takia, pohtii Tegelberg, mutta korostaa, että on varmasti yhä enemmän myös heitä, jotka nimenomaan haluavat asua vuokralla.

Myös varakkaiden vuokralla asuminen ja erilaisten asumiseen liittyvien lisäpalveluiden ostaminen on Kempaksen ja Tegelbergin mukaan lisääntynyt. On yhä yleisempää, että asutaan vuokralla esimerkiksi Helsingissä ja ostetaan vuokralle laitettava sijoitusasunto parempien vuokratuottojen markkinoilta maakuntakaupungista. Sen sijaan suurelle enemmistölle vuokra-asumisessa on usein kyse kompromissin hakemisesta. – Jos haluaa asua keskustassa, on joko asuttava todella ahtaasti omistus-asunnossa tai sitten vuokralla. Kanadassa on esitetty, että valtio auttaisi asumaan alennetulla vuokralla ja säästämään omistusasumiseen, kertoo Kempas.¹⁴

UUOKRA-ASUMISEN VALINNAN PERUSTELUT

Vuokralla asuvat perustelevat asumisratkaisuaan tavallisesti joko muuttuvalla elämäntilanteella tai taloudellisilla syillä. Vuokra-asumista pidetään myös vaivattomana, huolettomana ja joustavana asumismuotona, joka vastaa hyvin senhetkisiin tarpeisiin. Toiveissa on saada sopivankokoinen, hyvätasoinen ja kohtuuhintainen asunto, mutta kaikkiin toiveisiin ei vuokra-asuntokaan välttämättä pysty vastaamaan.¹⁵ Pienituloiset joutuvat tyytymään pieniin asuntoihin ja käyttämään asumiseen huomattavan suuren osan tuloistaan.¹⁶ Vain harva kokee vuokralla asumisen ideologisesti itselleen tärkeäksi ja jos taloudellinen tilanne sen mahdollistaisi, varsin moni vuokralaisista siirtyisi omaan asuntoon. Kiinnostus vuokralla asumisen pysyvyyteen vaihtelee tosin iän mukaan. Ikääntyneet vuokralaiset pitävät kiinni

asumismuodostaan tulevaisuudessakin, kun taas enemmistö nuorista aikoo siirtyä myöhemmin omistusasuntoon.¹⁷

Omistusasumista pidetään ensisijaisena ja arvostettuna: osa vuokralla asuvista kokee itsensä alempiarvoisiksi ihmisiksi, sillä vuokralla asumiseen on usein liitetty sosiaalisia ongelmia ja syylistämistä. Aihepiiriä voisi ajatella myös vastakkaisesta näkökulmasta, sillä tavallisesti huono-osaisuus pakottaa asumaan vuokralla.¹⁸ Vuokralla asuminen voi silti tuntua vääraltä asumismuodolta, sillä ara-vuokra-asuntojen koetaan usein kuuluvan vain erityisen pienituloisille ja hyvätuloisten tulisi vapaara hoitteisten vuokra-asuntojen sijaan asua omistusasunnossa. Vuokralla asuminen on kuitenkin esimerkiksi työmarkkinoiden kannalta joustava vaihtoehto, tietää Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja Anne Viita.¹⁹

Miksi sitten on niin ongelmallista, että vuokra-asuminen lisääntyy tai asuntomarkkinat jakautuvat? Taloustoimittajat Karla Kempas ja Veera Tegelberg näkevät asian laajempänä varallisuuden eriytymiseen ja varallisuuserojen syvenemiseen liittyvänä ongelmana. – Suomalaisten varallisuus on pääasiassa asunto-omistamista. Asunto nähdään yhä edelleen turvasatamana ja taloudellisena puskurina, jonka voi tarvittaessa realisoida, mutta kuten tiedämme, se ei välttämättä ole enää riskitön sijoitus. Jos tulevaisuudessa meidän sukupolvemme ei osta missään vaiheessa asuntoa, kerryttämekö varallisuutta mihinkään. Jos halutaan asua vuokralla, pitäisi suomalaisten innostua sijoittamaan varojaan. Muussa tapauksessa yhteiskunnan huoltovelvollisuus kasvaa tulevaisuudessa, kun ihmisillä ei ole itsellään varoja käytettäväksi oman hyvinvoinnin edistämiseen, toteaa Tegelberg.

– Yhteiskunnallinen epävakaus saattaa lisääntyä, jos ihmiset eivät pysty saamaan halutessaan asuntoa sieltä, missä käyvät töissä. Loogisen päättelyketjun mukaan tyytymättömyys voi kanavoitua poliittisesti. Jo nyt Euroopassa on nähtävissä esimerkkejä kapinahengestä. Muun muassa Saksassa vuokralaiset ovat kypsyneet vuokrien nousuun ja tajunneet, että heillä on poliittista valtaa, toteaa Kempas. – En tiedä aiheuttaako tilanne Suomessa kapinaa, mutta vähintään poliittisia vaikutuksia sillä on. Jo nyt kehittämättä jätetyillä alueilla, joilla on paljon pienituloisia ihmisiä, asukkaat kokevat valtion unohtaneen heidät. Se lisää muun muassa populististen liikkeiden kannatusta, toteaa Tegelberg.²⁰

VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS ASUNTOONSA

Vuokra-asukkaista lähes kolme neljäsosaa haluaisi asua omakoti- tai rivitalossa. Muuttohalukkuus selittyy ennen kaikkea nuorten aikuisten suurella osuudella vuokralaisista, mutta toive pientaloasumisesta koskee joka tapauksessa kaikkia väestöryhmiä.²¹ Vuokralla asuvat sitoutuvat asuinympäristöönsä omistaja-asukkaita heikommin: asuntoa vaihdetaan herkemmin ja asumisaika asunnossa ja asuinalueella on lyhyempi. Myös sosiaalinen kanssakäyminen on vähäisempää ja naapureiden tunteminen heikompaa, mikä selittyy luonnollisesti asumisajan lyhyydellä. Kiinnostusta tutustumiseen ja yhteiseen toimintaan olisi toki vuokralaisillakin.²²

Vapailta markkinoilta asuntoa etsittäessä on asunnon sijainti tärkein valintatekijä. Myös asunnon vuokran suuruus, viihtyisyys ja kodikkuus, asuinalueen palvelut ja joukkoliikenne sekä rauhallisuus ja luonnonläheisyys vaikuttavat päätöksentekoon. Sijainnin ratkaistessa päätöksen ollaan asunnon koosta tarvittaessa valmiita tinkimään.²³ Kaupunginosien maine vaikuttaa valintaan: rauhattomille ja levottomille alueille ei haluta muuttaa, vaikka omakohtaista kokemusta alueesta ei olisikaan.²⁴ Ihanneasunto sijaitsee useimpien mielestä lähellä keskustaa hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä.²⁵

Kodin halutaan olevan toimiva ja tehokas, mutta myös viihtyisä ja esteettinen. Asumisessa tehdään tarvittaessa kompromisseja, kun arjen realiteetteja ja toimeentulon antamia mahdollisuuksia yhdistetään. Arki halutaan saada mahdollisimman sujuvaksi, mikä osaltaan selittää asunnon ja asuinympäristön rinnakkaisuutta valintatilanteissa. Itse asunnon toivotaan olevan helppohoitoinen ja laadukas, mutta myös persoonallinen ja kodikas. Näiden toiveiden arvioidaan toteutuvan parhaiten, jos asuu omistusasunnossa eikä vuokralla. Omistusasunnossa myös yksityisyys ja etäisyys naapureihin tuntuu helpommin säädeltävältä asialta vuokra-asumiseen verrattuna.²⁶

VUOKRA-ASUMISEN JA OMISTUSASUMISEN VERTAILUA

Vuokralla asujan asumismenot koostuvat lähinnä vuokrasta ja joistakin asumiseen liittyvistä suorista kustannuksista, kuten sähkölaskusta. Kerrostalossa sijaitsevassa omistusasunnossa menoihin kuuluvat yhtiövastike sekä mahdolliset asuntolainan

korot. Asumisen kustannukset voidaan laskea joko ilman lainanlyhennystä (asumiskulut) tai sen kanssa (asumismenot). Lainanlyhennysten laskeminen mukaan asumiskustannuksiin antaa kuitenkin väärän kuvan eri asumismuotojen kannattavuudesta. Menoiksi tulisi laskea se tuotto, jonka kotitalous menettää sijoittaessaan pääomaa omaan asuntoon.²⁷

Vuokralla asuvan ei tarvitse miettiä asunnon kuntoa tai mahdollista arvon alenemista, vaan hän voi asua vapaasti, joustavasti ja huolettomasti. Elämäntilanteen muuttuessa myös asunnon vaihtaminen on helppoa, varsinkin jos alueella on paljon vuokra-asuntoja saatavana. Vuokralla asuessa ei tarvitse ottaa asuntolainaa ja asunnosta voi joka tapauksessa luopua vaivattomasti irtisanomisajan jälkeen. Vuokra-asunnon voi valita alueelta, jossa omistusasumiseen ei ehkä olisi varaa ilman huomattavaa varallisuutta. Toisaalta vuokra-asuja voi käyttää pääomansa muihin sijoituskohteisiin ja hankkia näin tuottoa asumiseensa.²⁸

Vuokralla asuessa riittää, kun huolehtii vuokran maksusta asunnon omistajalle. Asuntojen ylläpitokustannukset ja vuokratuloista maksettava pääomatulovero nostavat kuitenkin vuokraa, joten asumiskustannukset saattavat olla varsinkin suurissa kaupungeissa omistusasumista korkeammat. Asukas ei saa vuokranmaksusta muuta vastinetta kuin mahdollisuuden asumiseen. Vuokralainen ei valtion tukemia vuokratuloja lukuun ottamatta pääse päättämään ja vaikuttamaan taloyhtiön asioihin ja asunnon muokkaamiseenkin tarvitaan aina omistajan suostumus.²⁹ Vuokralla asuvat saattavat joutua myös vastaanottamaan tai valitsemaan sellaisen vuokra-asunnon, joka ei heitä erityisesti viehätä tai johon he eivät omistusasukkaana muuttaisi. Kiintymys ja tottumus vuokra-asuntoon saattaa johtaa epätydyttävään asumiseen, jos parempaa vaihtoehtoa on vaikea löytää.³⁰

– Moni ihminen haluaa asua omistusasunnossa, mikä tuo tiettyä perusturvaa. En kuitenkaan pidä ongelmana, että vuokra-asuminen lisääntyy ja yhä harvemmalla on mahdollisuus ostaa oma asunto. Meillä on Suomessa toimiva eläkejärjestelmä, joka on tavallaan pakkosäästämistä tulevaisuutta varten. Siksi myös esimerkiksi kansalaisten varallisuuden vertaaminen eri maiden välillä on vaikeaa, toteaa Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja Markus Lahtinen, mutta kannustaa vuokralaisia kuitenkin esimerkiksi osakesäästämiseen varallisuuden kartuttamiseksi. – Tulevaisuudessa voi tietysti olla tilanne, että oma eläke ei riitä ihmisen menoihin ja jos itsellä ei ole säästöjä, voi julkinen valta joutua pitämään huolta hänen asioistaan yhä enemmän.³¹

Kysymykseen kannattaako asunto ostaa vai vuokrata ei olekaan helppo löytää vastausta eikä pohdinta ole aina edes mielekästä.³² Asumistukijärjestelmä suosii pienituloisen asumista vuokralla.³³ Mitä vähemmän kotitaloudella on varallisuutta, sitä kannattavampaa on asua vuokralla. Päätökseen vaikuttavat kuitenkin monet erilaiset tekijät, joista kaikki eivät ole edes mitattavissa tai taloudellisesti arvotettavissa. Monet perustelevat asuinmuotopäätöstään taloudellisilla tekijöillä, vaikka taloudellinen päättely olisi virheellistä. Kyse voi ollakin enemmän psykologisista tekijöistä, kuten turvallisuudesta, päätösvallasta, elämäntilanteesta, sosiaalisesta asemasta ja pysyvyyden tunteesta.³⁴ Asuntoratkaisua pohtivan kannattaakin miettiä omaa tarvettaan ja käytännön järjestelyjä: asunnon arvon ja sijoitusnäkökulman sijaan voi asumismuotopäätöksen tehdä sillä perusteella, aikooko asua asunnossa pitkään vai onko asunnontarve väliaikainen.³⁵

TALOUDELLISEMPAA RATKAISUA ETSIMÄSSÄ

Omistusasunnon hankkiminen oli pitkään edullista, sillä korot olivat alhaalla ja verotuksessa saattoi vähentää osan korkokuluista. Omistusasumisesta koituvaa vuokratuloa vastaavaa hyötyä ei veroteta ja lainan lyhentäminen sekä vastikkeen maksaminen saattaa olla taloudellisesti järkevämpää kuin vuokran maksaminen. Oman asunnon hankkiminen lisää varallisuutta ja kahden vuoden vakituisen asumisen jälkeen asunnosta mahdollisesti saatava myyntivoitto on verovapaata. Jos asuntolainan lyhentämisen laskee säästämiseksi, voi omassa asunnossa asuminen olla vuokra-asumista edullisempaa. Omistusasunnon voi remontoida mieleisekseen ja vaikutusmahdollisuudet ovat hyvät. Oma asunto kannustaa ylipäätään huolehtimaan asunnon kunnosta ja asuinympäristöstä.³⁶

Asuntojen määrällinen kasvu, korkotason nousu ja inflaation kasvu ovat muuttaneet asuntomarkkinoita nopeasti. Etenkin korkojen nousu on tehnyt vuokra-asumisen ja omistusasumisen aiempaa tasavertaisemmiksi vaihtoehtoiksi. Jos asuntolainan korko on pääkaupunkiseudulla yli 4,5 prosenttia ja muualla maassa yli viisi prosenttia, muuttuu vuokra-asuminen yhtä kannattavaksi kuin omistusasunnon hankkiminen lainalla.³⁷ Hallintasuhteiden vertailu riippuu kuitenkin myös siitä, mitä asumiskustannuksia omistamiseen ja vuokraamiseen sisällytetään. Ilman lainanlyhennyksiä laskettuna omistusasumisen hinta jää suurimmissa kaupungeissa parhaimmillaan vain puoleen vuokra-asumisen hinnasta.³⁸

Omistusasunnon hankkiminen voi osoittautua tappiolliseksi, jos asuntojen hinnat laskevat paikkakunnalla tai asuntoa ei saa myytyä. Myös taloyhtiön isot ja kalliit remontit edellyttävät rahoitusta, samoin pelkästään jo asunnon hankkiminenkin. Omistus- ja vuokra-asumisen kannattavuus riippuukin aina asukkaan omasta elämäntilanteesta. Asumista ei kannata välttämättä ajatella sijoituksena, sillä asunto on lähtökohtaisesti perustarve, jonka voi järjestää monella eri tavalla. Omistusasumisen sijaan voi asua vuokralla ja sijoittaa asuntolainan hoidosta säästyvät varat. Oman asunnon hankkiminen muuttotappiokunnastakin saattaa olla hyvä ratkaisu, jos aikoo asua asunnossa pitkään ja hyväksyy asunnon arvonalenemisen.³⁹

Vaikka omistusasuminen on viime vuosina kallistunut suhteessa vuokra-asumiseen, on se edelleen vuokra-asumiseen verrattuna varsin edullista. Omistusasumisen kustannus suhteessa vuokralla asumisen kustannuksiin vaihtelee selvästi paikkakunnittain: kun vuonna 2019 omistusasumisen kustannukset olivat Oulussa kaksi kolmasosaa vuokralla asumisen kustannuksista, olivat vuokra-asumisen kustannukset Helsingissä lähes kaksinkertaiset omistusasumisen kustannuksiin verrattuna. Alueelliset erot selittyvät asuntojen myyntihintojen ja vuokrien kehityksen erilaisuudella.⁴⁰ Viime vuosien monet epävarmuustekijät asuntomarkkinoilla tukevat vuokra-asumisen kysyntää, vaikka uusia asuntoja valmistuukin edelleen paljon.⁴¹

Omistusasuntomarkkinat ovat toimitusjohtaja Markus Lahtisen mukaan joka tapauksessa terveellä pohjalla eikä mitään akuuttia kriisiä ole. Markkinoista hyötyy tällä hetkellä iso osa suomalaisista, jotka ovat maksaneet asuntolainojaan nollakorolla vuosikausia. Varsinkin ne, joiden asunto sijaitsee hintojen nousun paikkakunnalla, ovat voittajien puolella. – Uskallan sanoa, ettei hintakuplaa ole ja väitän, että kyllä sen näkee, kun se kupla syntyy. Asuntojen markkinahinnat ovat kuitenkin yhä jossain suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Niillä alueilla, missä ostetaan omistusasunto palkkatuloilla, eivät hinnat ole huolestuttavasti kallistuneet. Esimerkiksi Yhdysvalloissa hinnan nousu on vuositasolla ollut jopa 20 prosenttia. Sellaista ei ole Suomessa nähty, esittää Lahtinen.⁴²

Vuokra-asunnon tuotosta maksetaan pääomatuloveroa, kun taas omassa asunnossa asumisesta vastaavaa veroa ei peritä. Tämä aiheuttaa kustannuseron vuokra- ja omistusasunnon välille: omistusasujan saamaa verotukea kutsutaan asuntotulon verottomuudeksi.⁴³ Asuntotulo on vaikeasti ymmärrettävä asia ja veron määrääminen olisikin hankalasti toteutettava ratkaisu.⁴⁴ Vuokra-asunnosta peritään joka tapauksessa enemmän veroa kuin omistusasunnosta, mikä pitkällä aikavälillä voi siirtyä vuokralaisen maksettavaksi korkeampana vuokrana. Pääomatuloverotus kannustaa näin ollen osaltaan asumaan omistusasunnossa.⁴⁵

Oman asunnon luovutusvoitosta ei peritä veroa, jos verovelvollinen on omistanut asunnon vähintään kaksi vuotta ja käyttänyt sitä omana tai perheen vakituksena asuntona yhtäjaksoisesti saman ajan.⁴⁶ Omasta asunnosta saatua myyntivoittoa kohdellaan siis kevyemmin kuin vuokra-asuntoa tai muuta sijoituskohdetta.⁴⁷ Luovutusvoittoveron välttäminen edellyttäisi kuitenkin myynnin siirtämistä ja samalla muuton lykkääntymistä.⁴⁸

Myös varainsiirtovero lisää omistusasukkaiden muuttokustannuksia ja asuntosijoittajien ostokustannuksia, ja se olisi helppo välttää luopumalla asunnon ostamisesta.⁴⁹ Asunto-osakkeiden vero on kaksi prosenttia ja kiinteistöjen vero neljä prosenttia kauppahinnasta, joskin 18–39-vuotias ensiasunnon ostaja on vapautettu verosta.⁵⁰ On mahdollista, että verotus vaikuttaa ostopäätökseen ja kotitalous siirtää muuttopäätöstään. Toisaalta on havaittu, että varainsiirtoveron suuruus vaikuttaa maksettaviin hintoihin ja se kohdistuu näin ollen lähinnä myyjään, vaikka veron maksaakin ostaja.⁵¹

Asuntolainan korkovähennysoikeus voidaan ymmärtää asuntotulon verottomuuden kaltaisena tukena oman asuntonsa hankkimisen pääosin lainalla rahoittaville.⁵² Korot sai vähentää verotuksessa täysimääräisesti vuoteen 2011 saakka, jonka jälkeen korkovähennys pieneni asteittain. Vuodesta 2023 alkaen vähennysoikeutta ei enää ole ollut.⁵³ Vähennysoikeuden poistaminen on tulkittu osaksi kehitystä, jossa julkinen valta vähentää kansalaisten asumisvalintojen ohjausta. Verovähennysoikeus ei kohdellut kansalaisia tasa-arvoisesti, vaan se koski lähinnä keski- ja suurituloisia kotitalouksia. Julkinen asumiseen liittyvä tuki haluttiin kohdentaa hyvin toimeentulevien kotitalouksien sijaan nimenomaan pienituloisille, koska merkittäviä todisteita asunnonomistuksen myönteisistä vaikutuksista yhteiskuntaan ei ollut.⁵⁴

Verohelpotusten kautta toteutuva tuki ei ole samalla tavalla mitattavissa kuin ara-asumiseen tai vuokralaisten asumistukeen suunnattu tuki. Verovapaan asuntotulon merkitys on arvioitu olevan jopa 4–5 miljardia euroa vuodessa eli huomattavasti korkovähennysten verovähennysoikeutta suurempi, joka oli helpoimmin ymmärrettävä asumisen verotustuen muoto. Tavoite vuokra- ja omistusasumisen tasapuolisesta tukemisesta voi olla käytännössä hankala toteuttaa, arvelee Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaara.

– Laskennallinen asuntotulo on nähdäkseni melko kyseenalainen ”tulo” ja siitä seuraavan omistusasumisen tuen suuruuden arvioiminen onkin vaikeaa. Olisi toki reilua, että tuki olisi hallintaperusteitten osalta neutraalia eli sekä vuokra- että omistusasumista tuettaisiin yhtä paljon. Ruotsissa tukipolitiikan neutraalisuus suhteessa hallintaperusteisiin on ollut yksi asuntopolitiikan tavoite. Neutraalisuuden tavoittelu johti 1990-luvulle tultaessa kuitenkin tukien räjähdysmäiseen kasvuun, kun verotustukea kompensoitiin vuokra-asumisen tuotantotuilla. Kun poliittiset voima-suhteet vuosikymmenen lopulla muuttuivat, leikattiin tukia merkittävästi, tietää Hannu Ruonavaara.⁵⁵

SIJOITTAJAT ASUNTOMARKKINOILLA

Suuri osa kasvukeskuksissa myytävistä pienistä asunnoista on viime vuosina päätynyt asuntosijoittajien tai rahastojen omistukseen. Tämä on vähentänyt myyntiin tulevien asuntojen määrää, kun asuntokaupan ketjua ei ole syntynyt.⁵⁶ Sijoittajien vuosittaiset tuotto-odotukset suomalaisissa kasvukeskuksissa ovat arvonnousu mukaan lukien jopa 6–7 prosenttia eli varsin korkeat. Korona-aikana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä kääntyi laskuun, mikä ei kuitenkaan vielä näkynyt alenuneina vuokrina, vaan ainoastaan korotusten maltillistumisena. Asuntoja pidettiin myös pidempään tyhjinä, mikä katsottiin kannattavammaksi kuin vuokran madaltaminen. Joissakin muissa maissa maksukykyisten asukkaiden puuttuessa asunnot myös jäävät tyhjiilleen, mikä lisää kysyntää ja pitää hintatasoa korkealla.

TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forssin mukaan asuntomarkkinoiden nykytilanne liittyy Suomessakin kehitykseen, jossa asumisesta on tullut yhä enemmän sijoitustoimintaa. Muualla maailmassa, esimerkiksi Israelissa, kiivas sijoitustoiminta on johtanut laajaan aivovientiin. Nuorilla ei ole varaa ostaa omaa asuntoa ja

ulkomaille muuttaneet korkeasti koulutetut nuoret jäävät palaamatta kotimaahan asumisen korkean hinnan takia. Valtio on joutunut ottamaan käyttöön muun muassa veroluonteisia maksuja sijoitustoiminnan hillitsemiseksi.

– Sijoitustoiminta on aiheuttanut meillä ainakin sen, että markkinatoiminnan kautta ei saada sitä hyötyä, mikä pitäisi saada eli kilpailun kautta parempaa laatua edullisempaan hintaan. Sen sijaan markkina nostaa koko ajan hintaa ja ohjaa asunnot niille, joilla niihin on varaa eli yhä pienemmälle osalle väestöä, toteaa Forss, joka pitää Suomen hyvänä puolena kuitenkin sitä, että täällä on laki erityisesti vuokra-asukkaan suojana. – Kollegat ulkomailla pitävät lakia huoneenvuokrauksesta erinomaisena valttikorttina, jonka turvin asukkailla on kuitenkin turva asumisessaan. Laki velvoittaa vuokranantajan toimimaan siten, että asumisen puutteita korjataan, eikä asukasta voi hädätä ilman syytä kotoaan.⁵⁷

Kasvaneesta kiinnostuksesta ja 2020-luvun alun ennätyksellisen vilkkaasta asuntotuotantomäärästä huolimatta asumisen hinta on kasvukeskuksissa vain noussut. Osa asiantuntijoista kokee, että asuntosijoittajien mukanaolo nostaa sekä vuokra- että omistusasumisen hintaa, toisten mielestä ilman sijoittajia asuntoja olisi vähemmän ja asuminen olisi vieläkin kalliimpaa. Toimittaja Karla Kempaksen mukaan ainakin ensiasunnon ostajat kilpailevat useilla paikkakunnilla sijoittajien kanssa pienistä asunnoista.

– Sijoittajien rooli markkinoilla on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana ja heidän rahoillaan on tehty erityisen paljon vuokra-asuntoja. Todennäköisesti sijoittajien asema säilyy myös tulevaisuudessa vahvana, sillä Suomea pidetään jatkuvan kaupungistumisen ansiosta kiinnostavana sijoituskohteena, jonka markkinoilla nähdään kasvun mahdollisuudet. Asiantuntijoiden mukaan olemme muuhun Eurooppaan nähden kaupungistumisessa jäljessä eli voidaan olettaa, että trendi jatkuu vielä pitkään, arvelee Kempas. – Suomessa houkuttelee myös se, että täällä ei ole vuokrasääntelyä, joten vuokrat ja siten tuotto voivat nousta vapaasti markkinatilanteen mukaan, muistuttaa puolestaan toimittaja Veera Tegelberg.

– Mekin kysimme haastateltaviltamme, miksi asumisen hinta ei ole tullut alas, vaikka asuntoja on rakennettu viime vuosina ennätystahtiin. Selvän vastauksen sijaan saimme toteamuksen, että ei tiedetä, miten paljon hinnat olisivat nousseet ilman vapaa-rahoitteista tuotantoa, toteaa Tegelberg. – Tosin korona-aikana asuntojen hinnat ovat nousseet vähemmän kuin monessa muussa Euroopan maassa. Suomessa on juuri tuona aikana rakennettu todella paljon, joten ehkä niillä asioilla on jokin yhteys, pohtii Kempas.⁵⁸

Asuntosijoittajien roolin korostumisen lisäksi ovat ulkomaiset sijoittajat kiinnostuneet entistä enemmän Suomen kiinteistömarkkinoista. Hintatason nousu tarkoittaa keskivertopalkansaajille tyytymistä ahtaampaan asuntoon tai muuttamista kauemmas keskustasta. Tilannetta todennäköisesti hieman helpottaa etätyön lisääntyminen, kun pendelöinti kodin ja työpaikan välillä vähenee. Etätyön lisääntyminen voi tuoda helpotusta myös syrjäseutujen asuntojen laskevien hintojen ongelmaan, jos kysyntä lisääntyy, arvioi toimitusjohtaja Markus Lahtinen.⁵⁹ Viime aikoina sijoittajat ovat tosin kaikonneet ja etenkin yksöiden hinnat kasvukeskuksissa alentuneet. Uudisrakentamisen väheneminen johtaa kuitenkin ennen pitkää asuntopulaan, mikä lisää jälleen nousupainetta asuntojen hintoihin.⁶⁰

– Sijoittajilla on merkittävä rooli markkinoilla, eivätkä he häviä minnekään vaikka korkotaso hieman nousisikin, sillä kiinteistösijoittaminen antaa hyvän hajautushyödyn pörssiosakkeille. Ukrainan kriisi vaikuttaa kuitenkin sijoitusmarkkinoihin siten, että olemassa oleva epävarmuus kasvaa ratkaisevasti. Maailma ei palaudu entiselleen, koska Venäjään ei voi enää luottaa ja se tulee näkymään myös Suomen markkinoilla monella tavalla, toteaa Lahtinen.

Asumisen hintataso on Lahtisen mukaan monin paikoin Helsingissä jo sillä tasolla, että sijoittajien tavoittelemia vuokratuottoja ei enää saada. Tilastokeskuksen mukaan helsinkiläisten vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasopimusten keskivuokra oli vuoden 2021 lopussa 22,80 euroa neliöltä kuukaudessa. Vastaavasti ara-asuntojen keskivuokra oli Helsingissä samaan aikaan 13,40 euroa. – Helsingin vuokramarkkinoiden suhteellinen merkitys sijoittajille tulee todennäköisesti vähenemään, mutta pitkällä aikavälillä sillä ei ole merkitystä. Kaupungistuminen pitää huolta siitä, että tontit kyllä täyttyvät, tosin eivät ehkä niin nopeasti kuin nyt. Asunnoilla tulee kuitenkin olemaan jatkossakin kysyntää, arvioi toimitusjohtaja Markus Lahtinen.⁶¹

4.

Sosiaalisen ympäristön merkitys



Lähiöiden viihtyisyys ja arki

LÄHIÖN KÄSITE JA TODELLISUUS

Arvioiden mukaan joka viides suomalainen eli noin miljoona ihmistä asuu lähiössä, joskaan todellista tietoa lähiöiden kokonaismäärästä Suomessa ei ole.¹ Lähiöllä voidaan tarkoittaa hyvin erilaisia ja erikokoisia asuntoalueita, joten kattavaa määritelmää suomalaiselle lähiölle on vaikea antaa.² Lähiö terminä on toisaalta väljä ja yleistävä, mutta toisaalta käsitteellä tarkoitetaan yleensä tiettyntyyppisiä asuinalueita eikä kaikkia kerrostaloalueita mielletä yhtä helposti lähiöiksi.³ Laajassa merkityksessä lähiö määritellään usein sijainnin mukaan kaupungin tai kunnan keskusta-alueen ulkopuolella sijaitsevaksi kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, joka on rakennettu 1960- tai 1970-luvuilla.⁴

Lähiöt esitetään julkisessa keskustelussa usein yhtenä kokonaisuutena, vaikka todellisuudessa eri lähiöt poikkeavat paljon toisistaan. Lähiöiden ajatellaan olevan sijainnista riippumatta keskenään samanlaisia ja niitä käsitellään yleisluonteisena mielikuvana konkreettisen ja erityisen asuinalueen sijaan.⁵ Lähiö-käsitteen lähtökohta ei ole yleensä erityisen myönteinen.⁶ Kyse ei ole neutraalista, jotakin asuin-alueetta tarkoittavasta sanasta, vaan lähiö on ikään kuin symbolinen kategoria, jolla luokitellaan asuinympäristöä ja ihmisiä. Määrittelemällä lähiö ongelmalliseksi irtautetaan samalla lähiöstä ja ongelmista.⁷

Lähiön erityisyys syntyy asumisesta luonnon keskellä ja tästä syntyvästä vastakainasettelusta: lähiöön kuuluu niin rakennettua ympäristöä kuin metsiä ja jouto- maatakin.⁸ Yhteys luontoon koetaan tärkeäksi ja sen läheisyys tulee uudelle asukkaalle lähiössä usein yllätyksenä.⁹ Viime vuosikymmeninä on alettu puhua erityisestä lähiöluonnosta, joka käsitteenä yhdistää varsinaisen luonnon ja ihmisen rakentaman ympäristön.¹⁰ Asukas ottaa ympäristönsä haltuun kokonaisuudessaan niin, että luonto tarkoittaa koko lähiötä rakennuksineen, teineen ja metsineen. Toisaalta lähiöluonto voidaan määrittää pienimuotoisemmin myös kaikeksi ympärillä olevaksi vihreäksi.¹¹

Lähiön asukkaat saattavat kokea oman nautinta-alueensa ulottuvan laajalle lähimetsiin ja tästä oikeudesta pidetään kiinni, vaikka luonto muuttuukin kaiken

aikaa esimerkiksi rakentamisen kautta. Koska alueet ovat tavallisesti kaupungin omistuksessa ja hallinnassa, ovat asukkaiden vaikutusmahdollisuudet kuitenkin varsin vähäiset eikä alueella tapahtuvia muutoksia voi juurikaan ennakoida. Asukkaat muokkaavat lähiöluontoa itse huomaamattaan esimerkiksi luomalla polkuja, mutta muutosten tekeminen saattaa olla myös tietoista luonnosta huolehtimista. Lähiön luonto syntyy ajan kuluessa erilaisten vaiheiden kautta.¹²

LÄHIÖIDEN HISTORIAA

Lähiörakentaminen oli vielä 1950-luvulla pienimuotoista ja kohdistui lähinnä pääkaupunkiseudulle.¹³ Lähiöiden syntymistä pidettiin välttämättömänä kehityksenä ja hyvänä ratkaisuna vanhalle ja rumalle rakentamiselle. Uusia lähiöitä pidettiin kauniina ja avarina ja niiden koettiin liittävän vanha asutus nykyaikaan. Ahtaiden asuntojen tilalle saatiin uudet ja terveelliset kodit.¹⁴ Uudenlaiset asuinalueet kuvastivat yhteiskunnallista edistystä ja nykyaikaista yhteiskuntaa.¹⁵ Asukkaille lähiön asuin-ympäristö ja luonto sekä sosiaalinen elämä ja saadut yhteiset kokemukset olivat jopa mieliinpainuvampia kuin uudet, nykyaikaiset asunnot.¹⁶

Lähiöiden syntyminen tarkoitti myös omatoimirakentamisen perinteen katkeamista. Yleisestä mielikuvasta poiketen kaikki lähiöiden asukkaat eivät suinkaan muuttaneet maaseudulta, vaan moni siirtyi lähiöön kaupungin keskustan ahtaista ja puutteellisista asunnoista. Lähiörakentaminen loi standardisoitua ja historiaan kytkeytymätöntä rakentamista, joka kuitenkin paransi perheiden asumisolosuhteita. Lähiöt muodostivat myös uudenlaista väljää ja tilavaa kaupunkitilaa. Naapurustot ja sosiaaliset yhteisöt muodostuivat puolijulkisten tilojen, kuten pihojen, ostoskeskusten ja liikuntapaikkojen kautta.¹⁷

Alkuperäisessä puutarhakaupunkiajatuksessa lähiöitä pidettiin vaihtoehtona ruuhkaisille ja epäterveille kaupungeille ja niiden ajateltiin yhdistävän maaseudun ja kaupungin parhaat piirteet.¹⁸ Varhaisimmissa lähiöissä rakennukset sijoituivat osaksi luontoa, mutta varsinkin 1960- ja 1970-luvuilla lähiöitä leimasi elementtirakentaminen ja ruutukaavasuunnittelu.¹⁹ Tehokkaalle rakentamiselle oli kiihtyvän muuttoliikkeen takia paljon kysyntää. Työntekijöille tarvittiin nopeasti asuntoja ja ratkaisuksi tuli aluerakentaminen, jossa rakennusliike vastasi niin kaavoituksesta, rakentamisesta kuin asuntojen markkinoinnistakin.²⁰ Rakentamisen laatu- ja

ympäristökysymykset jäivät tehokkaan rakentamisen jalkoihin.²¹ Median suhtautuminen lähiöihin muuttui kielteiseksi ja asuminen lähiöissä sai jo tässä vaiheessa yksipuolisen ja monella tapaa virheellisen mielikuvan.²²

LÄHIÖUUDISTUKSILLA UUTTA ELINVOIMAA

Ensimmäisissä lähiöiden kehittämishankkeissa 1970- ja 1980-luvuilla keskityttiin vielä lähinnä asuin ympäristön yleisten alueiden kohentamiseen.²³ Kiinteistöjen korjaustarve alkoi konkretisoitua 1990-luvulla ja samalla haluttiin parantaa myös työllisyyttä.²⁴ Kuumentuneiden asuntomarkkinoiden ja päättäneen vuokrasääntelyn myötä asuntoja oli paljon tyhjänä ja lamavuosina työttömyys oli todella korkealla. Korjausrakentamisella parannettiin niin työllisyyttä kuin kunnallisen vuokra-asuntokannan kilpailukykyäkin. Toisaalta tavoitteeksi otettiin vähitellen myös lähiöiden sosiaalisten ongelmien ja huonon maineen korjaaminen sekä asuinalueiden muuttaminen viihtyisämmiksi.²⁵

Tavoitteena oli kohentaa alueita yhteistyössä alueiden asukkaiden kanssa, mutta kiinnostus oli vähäistä ja osallistuminen heikkoa.²⁶ Tämä tuli hanketoimijoille usein yllätyksenä ja pettymyksenä.²⁷ Toisaalta tämänkaltaisilla hankkeilla ei edes oikeasti pystytty vaikuttamaan lähiöiden todellisiin sosiaalisiin ongelmiin, vaan työ jäi tältä osin pienimuotoiseksi asukastoiminnaksi.²⁸ Toki kunnallisten vuokratalojen korjaamistoimenpiteet, lähiympäristön parantaminen ja yleisilmeen kohentaminen vaikuttivat myönteisesti ja kehitykseen oltiin tyytyväisiä, mutta toimenpiteitä olisi todennäköisesti tehty ilman lähiöhankkeitakin.²⁹ Alueen huonoa mainetta ei yksittäisellä hankkeella yleensä pystytty poistamaan, joskin parhaissa tapauksissa mielikuva alueesta normalisoitui.³⁰

Lähiöprojektit tuntuvat asukkaista nykyisinkin keinotekoisilta, sillä asukkaiden mielipiteillä ei koeta olevan muutoksiin vaikutusta. Asukkaiden ääntä ei kuunnella eikä heitä arvosteta. Ulkopuolisten mielipide lähiöistä on ristiriitainen: ikään kuin lähiöissä ei ole juuri mitään, mutta siitä huolimatta niistä puuttuu paljon jotakin. Kaikki lähiöissä jo olemassa ollut yhteisöllisyys ja osallistuminen tuntuu määrittyvän vääräksi ja hyödyttömäksi. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna lähiöiden asukkaita ei hyväksytty omina itsenään, vaan heitä pyritään muuttamaan toisenlaisiksi. Asukkaiden mielestä ongelmien syynä ei ole ainakaan yhteisöllisyyden puuttuminen.

Muualla ei tosin huomata, että lähiöissä on omanlaistaan yhteisöllisyyttä eikä entisenkaltaisille paikallisyhteisöille ole enää edes tarvetta.³¹

LÄHIÖIDEN MENNEISYYS JA NYKYISYYS

Vaikka asukkaiden pienituloisuus ja alhainen koulutustaso oli jo aiemminkin havaittavissa, olivat lähiöt 1990-luvun alussa luonteeltaan ja asukasrakenteeltaan vielä suhteellisen tavanomaisia eivätkä missään tapauksessa sosioekonomisesti huonoja alueita. Vaikka joissakin lähiöissä oli ongelmia, ei esimerkiksi työttömyystilanne leimannut alueita.³² Lähiöt ovat vasta tämän jälkeen muuttuneet aiempaa selvemmin vähän koulutettujen, pienituloisten ja työttömien asuinpaikoiksi. Alueet ovat kuitenkin kehittyneet eri tavoin ja erot ovat myös kasvaneet, joten muutos on koskenut ainoastaan osaa lähiöistä. Pienituloisuus, kerrostalovaltaisuus ja suuri ara-vuokra-asuntojen määrä kuuluvat usein yhteen.³³

Lähiöiden kiinnostavuus ja vanhojen lähiöiden vetovoima on osin vähentynyt, mutta muutos heijastaa usein samalla seudun yleisempääkin kehitystä. Etenkin kasvavilla seuduilla myös 1960- ja 1970-lukujen lähiöt ovat pysyneet sosioekonomisesti tasapainoisina ja suosittuina asuinpaikkoina. Kokonaisuutena lähiöiden vetovoima on kuitenkin hitaasti vähentynyt ja alueet ovat muuttuneet vuokra-asuntovaltaisemmiksi. Tämä koskee erityisesti sosioekonomisesti muita heikompia alueita, joissa asuu paljon maahanmuuttajia. Myös tyhjien asuntojen osuus lähiöissä on kasvanut.³⁴ Maahanmuutto on yleisesti arvioituna vaikuttanut suhteellisen vähän lähiöiden väestörakenteeseen, mutta kehitys on ollut alueellisesti erilaista. Monissa kaupungeissa muutos on kohdistunut yhteen tai kahteen lähiöön.³⁵

Nykylähiössä 1990-luvun laman jäljet saattavat näkyä edelleen asukkaiden ylisukupolvisena huono-osaisuutena. Monet ovat tilapäisesti tai pysyvästi työelämän ulkopuolella joko opiskelijoina, työttöminä, eläkkeellä tai lasten kanssa kotona. Työssäkäyvät ovat usein pienipalkkaisissa ammateissa, mikä tarkoittaa taloudellista sinnittelyä monien ongelmien leimaamassa arjessa.³⁶ Muutokset eivät ole olleet samanlaisia kaikkialla, vaan alueelliset erot ovat kasvaneet. Supistuvilla alueilla muutosta on hallinnut väestön ikääntyminen, kasvavilla alueilla maahanmuutto. Väestön ikääntyminen on johtanut kotitalouksien koon pienenemiseen ja väestön vähenemiseen. Lapsiperheiden sijaan lähiöissä asuu entistä enemmän yksin asuvia vanhuksia.³⁷

Lähiöt ovat sosiaalisen elämän suhteen keskenään erilaisia ja etenkin asuntojen hallintasuhde vaikuttaa alueen sosioekonomiseen rakenteeseen ja sitä kautta käytännön arkeen. Sosiaalinen sekoittaminen rauhoittaa taloja ja alueita merkittävästi. 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut lähiöt eivät kokonaisuutena eroakaan muista asuinalueista epäjärjestyksen suhteen. Lähiöt jäävät silti väliinputoajiksi, varsinkin jos alueella on sosiaalisia häiriöitä ja palvelut ovat heikot. Arvostettuihin pientaloalueisiin tai urbaaniin keskusta-asumiseen verrattuna lähiöiden vetovoimaa lisää kuitenkin monilla alueilla kiinteä yhteys luontoon sekä asuinalueen hyvä liikenteellinen saavutettavuus.³⁸

TYTYVÄISET ASUKKAAT

Lähiöiden asukkaat ovat tavallisesti tyytyväisiä asumiseensa: luontoon, palveluihin, julkiseen liikenteeseen ja asuinympäristöön.³⁹ Asukkaat pitävät omia asuinalueitaan viihtyisinä ja turvallisina.⁴⁰ Mitä pidempään lähiössä asuu, sitä varmemmin sinne juurtuu ja asuinalue muuttuu kotiseudeksi. Vaikka alueella olisi ongelmia, eivät ne kaikille ole riittävä syy poismuuttoon.⁴¹ Sen sijaan muiden kuin alueen asukkaiden mielestä viihtyminen lähiössä tuntuu olevan edelleen väärin. Asukkaat ovatkin tottuneet puolustamaan alueensa luonnonläheisyyttä, hyviä palveluja sekä liikenneyhteyksiä jo ennen kuin asia edes nostetaan esiin.⁴²

Lapsiperheiden vanhemmat arvostavat lähiön luonnonläheisyyttä ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia, vaikka lähiöympäristöä itsessään saatetaankin pitää varsin ankeana ja epäviihtyisenä. Monessa tapauksessa lähiöön on muutettu edullisten asumiskustannusten houkuttelevana, mutta lähiöön sitoudutaan silti usein vahvasti. Asuntojen edullista hintatasoa ja lähiön riittäviä palveluja arvostetaan, ja lähiötä pidetään hyvänä ja turvallisena asuinympäristönä sekä hyvänä kasvuympäristönä lapsille. Eri maista tulleiden asukkaiden erilaisiin kulttuureihin liittyvät ongelmat myönnetään, mutta monikulttuurisuutta pidetään toisaalta myös rikkautena.⁴³

Lähiöiden alkuperäiset asukkaat ovat jo ikääntyneet, mutta rauhallinen lähiö vetää puoleensa myös uutta vanhempaa väestöä. Alueelta saa hyväkuntoisen kerrostaloasunnon suhteellisen edullisesti. Samaan yhteiskuntaluokkaan kuuluvat ja samassa elämäntilanteessa olevat eläkeläiset viihtyvät lähiössä, jossa heillä on sosiaalisia kontakteja ja yhteisiä harrastuksia. Ulkopuolisten näkemys

ongelmälähiöstä ei vastaa eläkeläisten omia kokemuksia ja osaltaan viihtyminen muuttaa myös muiden kielteistä käsitystä asuinalueesta. Eläkeläisten näkökulmasta erityisen tärkeää olisi lähipalvelujen säilyminen, jotta asuminen kotona onnistuu tulevaisuudessakin.⁴⁴

Ikääntyneiden suhde omaan asuinalueeseen vaihtelee, mutta monelle lähiö on tärkeä sosiaalisen toiminnan paikka. Lähiötä pidetään normaalina asuinalueena ja hyvänä asuinpaikkana, vaikka sen huono maine tiedostetaankin. Ulkopuolisten kriittinen suhtautuminen oikeastaan vain lisää yhteenkuuluvuutta ja yhteisöllisyyttä. Ikääntyneet ovat osaltaan mukana sosiaalisen elämän lisäämisessä lähiöissä: osa järjestää toimintaa, toiset toimivat aktiivisesti, monet osallistuvat tilaisuuksiin ja jotkut seuraavat tapahtumia kotona eri tavoin, koska eivät jaksakaan itse enää olla mukana.⁴⁵

Yhteistoiminta voi olla organisoitua ja koko lähiötä koskevaa tai talokohtaista. Yhteisöllisyys voi toteutua myös vapaamuotoisesti pihoilla, toreilla tai muilla julkisilla ja yhteisillä alueilla. Yhteistoimintaan saattavat osallistua myös muut kuin lähiön asukkaat eli yhteinen asuinpaikka ei ole ainoa yhteisöllisyyden rakentumista määrittävä tekijä.⁴⁶ Kaikki asukkaat eivät kuitenkaan pidä lähiötä alueena, jossa edes tarvitsisi olla jotakin yhteistä toimintaa. Samalla alueella saattaa asua myös paljon sukulaisia ja ystäviä, joten sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyttä riittää, vaikka toimintaa ei olisikaan tai siihen ei itse osallistuisi.⁴⁷

Vakiintunut yhteiselo ja vahvat sosiaaliset suhteet sitovat lähiön asukkaita yhteen. Asukkaiden tasavertaisuus yhdistää ja luo yhteenkuuluvuuden tunteen. Sosiaaliset verkostot ovat lähiön asukkaille tärkeitä: vuokra-asuntovaltaisessa lähiössä naapuruus on kokonaisvaltaista yhteenkuuluvuutta, vaikka siihen kuuluisi ristiriitojakin.⁴⁸ Samassa taloyhtiössä asuu usein hyvin erilaisia ihmisiä ja joidenkin naapurien kanssa saatetaan olla ystäviä, vaikka toisten kanssa ei haluta olla missään tekemisissä. Koska naapuri on lähellä, pidetään arkisissa kohtaamisissa tavallisesti hieman etäisyyttä.⁴⁹ Asukasrakenteen muutoksen myötä yhteenkuuluvuuden tunteen on arvioitu kasvaneen asennoitumisena maahanmuuttajia ja hyväosaisia vastaan.⁵⁰

Lähiöiden asukkaiden sosioekonominen asema on keskeisellä tavalla kytköksissä myös asumisen hintaan. Lähiöitä uudistettaessa asuminen usein kallistuu, mikä voi merkitä joillekin muuttamista pois tutulta alueelta. Samalla saattavat hävitä myös sosiaaliset turvaverkot ja pahimmillaan muutokset voivat tuoda ihmiselle tunteen, että yhteiskunnassa ei ole hänelle sijaa. – Meillä puhutaan lähiöistä hyvin ongelmalähtöisesti ja keskiluokkaisin silmälasein. Ihmiset, jotka eivät asu lähiöissä, pitävät

helposti tämänkaltaista elämänmuotoa riskinä, joka pitää purkaa tai jollakin tavalla estää. Jonkin lähiön vuokra-asukkaat ovat usein samassa yhteiskunnallisessa asemassa, mikä tuo heille osaltaan turvaa, toteaa lähiöitä vuonna 2019 hyväksytyssä väitöskirjassaan tutkinut sosiologi Lotta Junnilainen.⁵¹

ASUKKAIDEN VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET

Lotta Junnilaisen mielestä suurissa suomalaisissa kaupungeissa on pidetty päällisin puolin hyvää huolta lähiöistä eikä niitä ole päästetty monen muun eurooppalaisen kaupungin tavoin rapistumaan. Kun tilannetta katsoo asukkaiden silmin alueen sisältä päin, tilanne voi kuitenkin näyttää toisenlaiselta. – Jos alueen kunnostaminen on kaupungin taholta päätetty tehdä kymmenen vuoden kuluttua, ei alueella helposti tehdä mitään ennen kuin rytinällä laitetaan asioita uusiksi. Samalla kasvaa kokonainen sukupolvi, joka saa tuntea, ettei kaupunkia kiinnosta heidän asiansa. Asukkaiden näkökulmasta katsottuna alueita pitäisi kehittää koko ajan ja huomata, että jopa yksittäisen katulampun korjaaminen on tärkeä osa turvallisuutta ja viihtyisyyttä, korostaa Junnilainen.

Junnilainen muistuttaa kaikkien alueiden asukkaiden yleismaailmallisista tarpeista. – Asukkaiden tarpeet ovat tavallaan samanlaiset kaikkialla; tarvitaan turvallisuutta, viihtyisyyttä ja hyvin hoidettuja alueita, joista voi lähettää lapsia turvallisin mielin kouluun. Lähiössä vietetään paljon aikaa ja elämä on usein vähemmän liikkuvaista kuin kaupunkikeskustoissa. Siksi myöskään jalkapallokenttien tai muiden maksuttomien palveluiden roolia ei voi yliarvostaa, toteaa Junnilainen. Yhdeksi keinoksi parantaa asukkaiden äänen kuulumista lähiöissä hän ehdottaa asukasdemokratian kehittämistä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä.

Julkisesti tuetuissa vuokrataloissa on lakisääteinen velvoite toteuttaa lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa. – Ara-asumiseen liittyvässä asukasdemokratiassa olisi potentiaalia, mutta nykyisessä muodossaan toteutettuna se ei anna asukkaille juurikaan vaikutusvaltaa. Laki on toteutettu ylhäältä alaspäin katsoen eli järjestelmä perustuu ajatukseen, jonka mukaan ihmiset asuvat asunnoissa eivätkä kodeissaan. Näkökulma on seinissä ja vuokrissa, vaikka mukana pitäisi olla myös tunneperäinen ajattelutapa eli mahdollisuus kuulua paikkaan ja vaikuttaa omaan elämään. Sellainen ajattelu sitoo ihmisiä kansalaisina tähän yhteiskuntaan, selittää Junnilainen.

Laki yhteishallinnosta lähestyy Junnilaisen mielestä vuokratulojen yhteisten asioiden hoitoon ja asumisviihtyvyyteen liittyviä asioita asukkaiden sijaan lähinnä asuntojen omistajien näkökulmasta. Asukkaat ovat ainoastaan vuokralaisia, jolloin heitä muistutetaan samalla myös yhteiskunnallisesta asemasta, joka ei sisällä valtaa. – Tänä päivänä puhutaan paljon osallistamisesta. Nykyisellään valtaa ei kuitenkaan olla valmiita jakamaan asukkaille. Jos joku uskaltaisi kokeilla, siinä voisi olla mahdollisuus moneen, toteaa Junnilainen.

Kyse on sosiaalisen vuokra-asumisen roolista suomalaisessa yhteiskunnassa. Suomi on kodin omistamisen yhteiskunta eli hyvän kansalaisen kuuluu pyrkiä omistamaan kotinsa. Silti suuri osa suomalaisista muodostaa kotinsa koko iäksi vuokra-asuntoon, erityisesti ara-vuokra-asunnoissa asutaan vuosikymmeniä. Junnilaisen mielestä heilläkin pitäisi olla oikeaa valtaa vaikuttaa asumiseensa. – Sosiaalisesti tuettu asuminen on kuitenkin jo itsessään kielteisesti leimautunut eikä asukkailla ei ole vaikutusvaltaa. Tämä on ollut poliittinen päätös, mutta sen ei tarvitsisi olla näin. Asukasdemokratiasta voitaisiin luoda järjestelmä, joka kävisi jopa kansainvälisestä lippulaivasta maallemme, heittää Junnilainen.⁵²

LÄHIÖIDEN HUONO MAINE

Lähiöihin kohdistunut kritiikki on koskenut eri aikoina eri asioita: se on suuntautunut esimerkiksi rakentamisen huonoon laatuun, ulkonäön epäviihtyvyyteen, palvelujen vähäisyyteen ja liikenneyhteyksien heikkouteen.⁵³ Lähiöitä pidettiin ongelmallisina, yksitoikkoisina ja toiminnallisesti virikkeettöminä sekä palveluiltaan puutteellisina jo pian niiden rakentamisen jälkeen.⁵⁴ Lähiöitä on luonnehdittu ahdistaviksi asuinpaikoiksi ja ne on nimetty epäviihtyvyyden, huonon rakentamisen ja huono-osaisuuden symboleiksi. Lähiöiden on koettu ilmentävän 1960-luvun rakennemuutosta ja maaltamuuttoa ja tähän liittyvää epätoivoa ja juurettomuutta.⁵⁵ Vaikka lähiöt ovat muuttuneet, on kielteinen mielikuva säilynyt vahvana.⁵⁶

Lähiöihin liittyviä ongelmia on käsitelty lehdistössä jo 1960-luvun lopulta lähtien: esiin on nostettu niin työttömyys, päihteet, rikollisuus, maahanmuuttajien suuri määrä kuin ympäristön epäviihtyisyyskin. Lähiö on näyttäytynyt usein yleisenä taustatekijänä eikä niinkään tiettyä asuinalueena.⁵⁷ Media on vahvistanut käsitystä lähiöistä huonona paikkana asua, mutta yksin median luomaa kielteistä kuvaa ei voi

lähiöiden huonosta maineesta syyttää.⁵⁸ On ikään kuin yleisesti hyväksyttyä pitää lähiöitä huonoina asuinympäristöinä.⁵⁹

Sosiologi Lotta Junnilaisen mukaan lähiö-termiä käytetään puhuttaessa tietyistä yhteiskuntaluokista, vaikka Suomi ei luokkayhteiskunta olekaan. Kun kyseessä ovat ongelmalliset alueet, puhutaan niillä alueilla asuvista ihmisistä. – Näin luodussa häpeäleimassa ei ole kysymys ainoastaan huonosta maineesta, vaan se liittyy moneen muuhunkin. Kyse on koko yhteiskunnallisen keskustelun läpäisevästä asiasta. Häpeäleima ei synny pelkästään median käyttämisestä otsikoista, vaan myös virallisissa yhteyksissä käytetyistä sanamuodoista. Eräässä lähiön kehittämistilaisuudessa virkamiehet tulivat puhumaan asukkaille tulevista muutoksista ja totesivat, että yhdyskuntaa tervehdytetään tuomalla alueelle omistusasumista. Tällä tavalla asukkaat saivat kuulla, mitä heistä ajatellaan, kertoo Junnilainen.

Nykyisin myös asumisessa on kyse identiteetistä ja käsitys ihmisestä muodostetaan sen perusteella, missä toinen asuu. Ongelmalliseksi leimatuilla alueilla huono maine voi olla syntynyt vuosikymmenten takaisista tapahtumista tai leima on annettu asioista, joilla on vain vähän tekemistä todellisuuden kanssa. Jos huono-osaisia alueita aletaan tarkastella vain ongelmanmäärittelyn kautta, vaikuttaa tämä helposti myös alueille suunniteltaviin toimiin. Lähiöuudistusten ongelmana on pidetty erityisesti toimenpiteiden määrittelemistä ylhäältä alaspäin. – Kun katsotaan tilastoja ja todetaan, että alue on taloudellisilla ja sosiaalisilla mittareilla huono-osainen, olettavat ulkopuoliset tietävänsä helposti, mitä alueet tarvitsevat. Mutta asukkaiden tarpeita ei voi olettaa ja jos tarpeita ei selvitetä, ei löydetä myöskään alueiden omia voimavaroja, toteaa Lotta Junnilainen.

Voimavaroiksi pitäisi nähdä esimerkiksi sosiaaliset turvaverkot, jotka ovat syntyneet alueen ihmisten välille. Samat verkostot, jotka kannattelevat ketä tahansa ihmistä elämässä eteenpäin, voivat toimia yhtä lailla ulkopuolelta katsoen huonomaksi koetulla alueella. Yksilötasolla se tarkoittaa mahdollisuutta toteuttaa itseään ja antaa oma panoksensa myös yhteiskunnan eduksi. Tunnustuksen saaminen yhteiskunnan arvostusta nauttivana henkilönä on Junnilaisen tutkimuksen mukaan tärkeä asia myös pienituloisissa lähiöissä asuville ihmisille.⁶⁰

Alhainen sosioekonominen väestörakenne vähentää kaikkien asukkaiden viihtymistä ja lähiön houkuttelevuutta, joten alueen väestörakenteeseen ja asukkaiden palvelutarpeisiin tulisi kiinnittää huomiota. Syrjäytymistä kannattaa ennaltaehkäistä.⁶¹ Väestön vähenemisen ja ikääntymisen myötä lapsiperheiden määrän lisääminen lähiöissä esimerkiksi täydennysrakentamisen kautta olisi nimenomaan palvelujen säilymisen kannalta tärkeää.⁶² Eduskunnan tarkastusvaliokunta kannustikin vuonna 2018 antamassaan mietinnössä lähiöiden kielteisen eriytymiskehityksen torjumiseen esimerkiksi korjausrakentamisen sekä liikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamisen kautta. Myös työttömyyttä tulisi vähentää ja maahanmuuttajien kotoutumista tehostaa.⁶³

Eri asuinalueista nimenomaan lähiö koetaan kaupungin keskustaa ja uusia asuin-alueita huonommaksi vaihtoehdoksi ja siihen suhtautuvat neutraalina vaihtoehtona ainoastaan asumiskustannusten edullisuutta painottavat asukkaat. Etenkin nuoret suhtautuvat lähiöihin kielteisesti, mikä kannattaisi ottaa alueiden kehittämisessä huomioon. Lähiön viihtyisyys lisää puolestaan kiinnostusta ja saattaa samalla vähentää painetta asuntojen hintojen nousulle muilla alueilla.⁶⁴ Esimerkiksi vanhan ostoskeskuksen tai aseman seudun uudistaminen on tavallisesti lisännyt alueen turvallisuutta ja johtanut myönteiseen kehitykseen. Täydennysrakentamisessa kannattaa panostaa erityisesti alueen arkkitehtoniseen viihtyvyyteen ja yleisilmeeseen.⁶⁵

Lähiöiden ulkonäköön liittynyt kritiikki on vähentynyt vuosikymmenten kuluessa ja alueista keskustellaan nykyisin jo rakennusperinnön näkökulmasta.⁶⁶ Ongelmalähtöiseen lähiökeskusteluun on tullut mukaan myös lähiöiden asukkaiden korostetun myönteisiä kertomuksia ja nostalgisia muistoja, joissa ikävät asiat on saatettu unohtaa kokonaan.⁶⁷ Lähiöt on osoitettu tavanomaisiksi asuinalueiksi ja ongelmiin keskittyvä näkökulma todellisuuteen verrattuna virheelliseksi.⁶⁸ Lähiöt ovat menneisiin vuosikymmeniin verrattuna nykyisin rauhallisia asuinalueita tarjoten väljää ja edullista asumista.⁶⁹ Koska varsin monet asuvat lähiöissä, onkin ristiriitaista pitää niitä erityisen huonoina asuinympäristöinä.⁷⁰

Ongelmat eivät ole lähiöissä tai rakennuksissa itsessään, vaan ne koskevat koko yhteiskuntaa. Tilanteeseen voi vaikuttaa parhaiten työllisyyttä lisäävillä ratkaisuilla sekä panostamalla varhaiskasvatukseen, koulutukseen ja nuorten palveluihin. Myös väestön sosiaalinen sekoittaminen on tärkeää ja siihen kannattaisi ryhtyä jo alueen

suunnitteluvaiheessa. Lisäksi julkisen liikenteen sujuvuus ja alueen saavutettavuus lisäävät alueen houkuttelevuutta.⁷¹ Lähiöiden muutosten toteuttamisen ja maineen puhdistamisen tulisi perustua kehittämisprojektien sijaan alueen asukkaiden yhteisöjen ja yritysten pitkäjänteiseen, yhteiseen työhön. Myös yksittäinen asukas voi vaikuttaa asuinalueen maineeseen yksittäisillä arjen teoilla sekä kertomalla asuinympäristöstään myönteiseen sävyyn.⁷²



Huono-osaisuus ja asuminen

HUONO-OSAISUUDEN LÄHTÖKOHTIA

Huono-osaisuutta pidetään laajana ja vaikeasti määriteltävänä käsitteenä ja se rinnastetaan usein sosiaaliseen syrjäytymiseen ja köyhyyteen.¹ Huono-osaisuudesta puhuttaessa kyse on usein monien erilaisten tekijöiden kasautumisesta samalle henkilölle, mikä vaikeuttaa yksilön elämänhallintaa.² Esimerkiksi pitkäaikaistyöttömyyden aiheuttamat taloudelliset ongelmat vaikuttavat usein laajasti koko elämään.³ Huono-osaisuus ei kuitenkaan voimistu pelkästään mahdollisuuksien puuttumisen kautta, vaan olennaista on hankaluus parantaa elintasoa ja muuttaa olemassa olevia resursseja hyvinvoinniksi.⁴ Huono-osainen jää näin ollen sivuun siitä kehityksestä, joka toteutuu väestön enemmistön kohdalla normaalilla tavalla sukupolvesta toiseen.⁵

Huono-osaisuus saa virallisen ja yhteiskunnallisen merkityksen, kun jollekin ryhmälle kohdennettujen tulonsiirtojen ja palvelujen kautta tietty väestönosa määritellään huono-osaiseksi. Tähän ryhmään kuuluvat ihmiset koetaan syrjäytyneiksi ja valtaväestöstä poikkeaviksi, ja heihin otetaan sosiaalista etäisyyttä. Palveluja tai hankkeita lisäämällä tai sosiaalityön moniammatillisuutta kehittämällä ei kuitenkaan välttämättä pystytä vaikuttamaan yksilöiden huono-osaisuuteen, koska toimenpiteitä on tehty syrjäytymisen estämiseksi jo vuosikymmenten ajan ja palveluja on runsaasti tarjolla.⁶

Huono-osaisuudella ja asumisella on yllättäviä yhteyksiä. Jos asuinalueella on muihin alueisiin verrattuna korkea työttömyysaste, korkea koulupudokkaiden osuus ja korkea köyhyysaste, ovat alueella asuvat työssäkäyvät selvästi tyytymättömämpiä itseensä, sosiaalisiin suhteisiinsa ja ylipäätään elämäänsä muihin asuinympäristöihin verrattuna. Huono-osaisemmalla asuinalueella asuminen ei sen sijaan vaikuta työttömän kokemaan onnellisuuteen vastaavalla tavalla. Mitä huono-osaisempi asuinalue, sitä enemmän myös työssäkäyvät kokevat taloudellisia paineita, joskin kaikkein huono-osaisimmilla alueilla työttömien taloudelliset paineet ovat vieläkin suuremmat. Tutkimustulokset osoittavat näin ollen, että asuinympäristöllä on vaikutusta myös niiden elämään, joilla kaiken kuuluisi oikeastaan olla hyvin. Onnellisuus

tarttuu muihin ihmisiin, mutta päinvastainenkin ilmiö toteutuu. Kyse voi olla työn mielekkyydestä: hyväosaisten alueiden asukkaille työ on todennäköisesti tärkeä elämän onnellisuuteen vaikuttava tekijä.⁷

SOSIAALISET HÄIRIÖT KERROSTALOSSA

Sosiaalisilla häiriöillä tarkoitetaan tavallisesti asuinympäristössä tapahtuvaa häiritsevää käytöstä, kuten julkista alkoholin käyttöä ja juopumista, huumeiden käyttöä ja ilki-valtaa sekä tämänkaltaisen käyttäytymisen jättämiä konkreettisia jälkiä. Yleisesti hyväksytyistä yhteiskunnallisista normeista poikkeava käytös häiritsee alueen asukkaita ja he kokevat tilanteen ongelmalliseksi.⁸ Sosiaalisia häiriöitä esiintyy eniten niillä alueilla, joissa asukkaiden sosioekonominen asema on alhainen. Asuinympäristöistä lähiöt ovat selvästi pientaloalueita levottomampia.⁹ Rauhattomuus keskittyy erityisesti korkeisiin kerrostaloihin.¹⁰

Rauhattomuus ja häiriökäyttäytyminen on yhdistetty jo 1970- ja 1980-luvuilta saakka kunnalliseen vuokra-asumiseen.¹¹ Mitä enemmän alueella on kunnallisia vuokra-asuntoja, sitä enemmän alueella on myös sosiaalisia häiriöitä, turvattomuutta, tyytymättömyyttä asuinalueeseen ja tunnetta, ettei alueelta ole mahdollista muuttaa pois. Yhteys sosiaalisen vuokra-asumisen ja häiriökäyttäytymisen välillä on melko suoraviivainen eikä mitään optimaalista taitekohtaa, johon saakka julkisesti tuettua vuokra-asumista voitaisiin ilman muutosta lisätä, ole mahdollista määrittää. Sosiaalisten häiriöiden määrä lisääntyy melko tasaisesti tuetun vuokra-asuntokannan osuuden kasvaessa.¹²

Ongelmat ovat tavallisesti keskittyneet yksittäisiin taloihin eikä kaikissa taloissa kärsitä rauhattomuudesta ja epäviihtyisyydestä. Yleensä talon rauhallisuus ja asuin-ympäristön viihtyisyys liittyvät toisiinsa. Rauhattomissa taloissa asuu paljon sosio-ekonomisesti alhaisessa asemassa olevia sosiaalitoimen asiakkaita ja moniongelmaisia perheitä.¹³ Toisaalta asuinalueiden tilanne voi myös muuttua: häiriökäyttäytymisen vaivaama alue voi rauhoittua tai rauhallinen alue muuttua levottomaksi.¹⁴ Valtaosa vuokratalojen asukkaista on kuitenkin tyytyväisiä asumiseensa, varsinkin jos häiriöillä ei ole vaikutusta heidän omaan asumiseensa.¹⁵

Sosiaalisiin häiriöihin on syytä puuttua nopeasti. Kerrostalon perusparannukset on toteutettava ja porraskäytävän siisteydestä ja kunnosta on huolehdittava. Myös

asukkaiden mielipiteet on otettava huomioon ja asukasneuvontaa tai sosiaalista isännöintiäkin voi kokeilla.¹⁶ Sen sijaan asukastoiminnalla ei yleensä saada sosiaalisia häiriöitä vähenemään, koska syrjäytyneet asukkaat tuskin tulevat mukaan yhteiseen toimintaan.¹⁷ Sosiaalityötä tekeville ammattilaisille suunnatun kyselyn mukaan asukkaiden vaikeisiin elämänhallinnan ongelmiin ja kasaantuneeseen huono-osaisuuteen on sosiaalityön kautta hankala vaikuttaa. Akuutteihin tilanteisiin pystytään puuttumaan ja eri tahojen yhteistyötä voidaan toki tehostaa, mutta rakenteellisiin ongelmiin on asiakastasolla vaikea puuttua.¹⁸

Jotta sosiaalisiin häiriöihin voidaan tarttua heti, on talossa oltava yhtenäinen normijärjestelmä ja tiukka sosiaalinen kontrolli. Ilman sisäistä valvontaa ja yleisesti hyväksyttyä vaatimusta sääntöjen noudattamisesta on ulkopuolisen tahon, kuten poliisin, isännöitsijän tai sosiaalitoimen, vaikea puuttua häiritsevään käytökseen. Ongelmia syntyy, jos tavanomaisesti elävien asukkaiden osuus vähenee ja normeista piittaamattomien häiriköiden määrä kasvaa. Tämänkaltaisen asukasrakenteen muutos johtaa helposti huonon kehän kiihtymiseen ja normiauktoriteetin häviämiseen kokonaan. Alueen vetovoima vähenee ja asukasrakenne muuttuu kaiken aikaa yksipuolisemmaksi.¹⁹ Sosiaalinen sekoittaminen näyttääkin toimivalta ratkaisulta: talon sisäinen kontrolli on vahvempi ja häiriöt vähäisempiä kuin kokonaan huono-osaisista koostuvissa asuinyhteisöissä.²⁰

Vaikka muuttopäätös tehdään yleensä ennen kaikkea asunnon toivottuun koon tai asukkaiden muuttuneeseen elämäntilanteeseen liittyen, vaikuttaa sosiaalinen asuinympäristö ratkaisuun. Jos alue koetaan rauhattomaksi ja epäviihtyisäksi, vauhdittaa asuinympäristö osaltaan päätöksentekoa.²¹ Mitä lähempänä levottomat talot tai häiriöpaikat ovat, tai mitä vakavampia tai laajempia ongelmat alueella ovat, sitä herkemmin rauhattomuus johtaa muiden asukkaiden poismuuttoon. Uuden alueen valinnassa pyritään luonnollisesti häiriöttömyyteen: halutaan siirtyä alueelle, joka koetaan esimerkiksi lapsille sopivaksi kasvuympäristöksi.²² Toisaalta kaikki lapsiperheet eivät suinkaan muuta pois epäviihtyisäksi tai sosioekonomisesti heikommaksi koetulta alueelta, jos esimerkiksi asunto, sijainti ja koulu puoltavat asumista alueella.²³

ASUINYMPÄRISTÖN TURVATTOMUUS

Turvattomuudesta puhuttaessa voidaan viitata henkilökohtaiseen turvattomuuden tunteeseen asuinympäristössä sekä siihen liittyvään rikollisuuden pelkoon. Turvattomuuden tunne on todellinen hänelle, joka sen kokee. Turvattomuus voikin vaikuttaa esimerkiksi liikkumiseen omassa asuinympäristössä.²⁴ Myös asumisen turvallisuuden varmistamisesta on tullut vähitellen tärkeä ja luonnollinen osa elämää: turvavarustelu on laajentunut ja vahvistunut jatkuvasti. Julkisuudessa uutisoidaan yleensä yleisillä paikoilla tapahtuvista rikoksista ja häiriöistä, mikä vaikuttaa koettuun kokemukseen turvallisuudesta. Asuntomurrot ja lähisuhdeväkivalta jäävät yleensä julkisuudelta piiloon.²⁵

Väkivallan pelko liitetään korostetusti ja osin aiheettomasti kaupunkeihin, vaikka vaaraan voi joutua periaatteessa missä vain.²⁶ Aiheesta puhuminen lisää tavallisesti turvattomuuden tunnetta, joten alueita ei pitäisi leimata turvattomiksi ilman vahvaa näyttöä.²⁷ Huono-osaisuuden yhdistäminen ongelmalähiöihin saattaa ollakin väärä johtopäätös. Hyväosaiset pyrkivät pitämään syrjäytyneet eri keinoin mahdollisimman kaukana omista kodeistaan, mutta sosiaalisella sekoittamisella huono-osaiset tulevat keskiluokkaisten ihmisten lähelle.²⁸ Monien muiden maiden tapaan julkisesti tuettu asuminen ei Suomessa liity suoraan esimerkiksi rikollisuuteen, mutta tuetulla vuokratukilla ja turvattomuudella on kuitenkin suora yhteys. Turvattomuuden tunne lisääntyy selvästi ara-vuokra-asuntojen määrän kasvaessa.²⁹

Turvallisuuden näkökulmasta oman kodin arkinen lähiympäristö tuntuu tärkeimmältä alueelta. Kun Helsingissä on kysytty asukkailta yksin liikkumisen turvallisuudesta, ovat lähes kaikki kokeneet liikkumisen omalla asuinalueellaan päivällä turvalliseksi tai melko turvalliseksi. Myöhään viikonloppuiltana kulkeminen tuntuu sen sijaan erityisesti naisista turvattomalta. Turvallisuuden tunne on erittäin vahvasti yhteydessä siihen, miten tyytyväinen on omaan asuinalueeseensa: turvattomuus yhdistyy selvästi tyytymättömyyteen.³⁰ Huonomaineiset kerrostalolähiöt ovat eri kyselytutkimuksissa paikantuneet alueiksi, jossa asukkaat pelkäävät eniten väkivallan uhkaa. Erot eri alueiden välillä kaupungin sisällä ovat suuret, mutta lähiöiden ohella myös keskustassa koetaan turvattomuutta.³¹

Turvallisen asuinympäristön rakentamiseen tarvitaan tietty määrä yhteisöllisyyttä: naapurit tunnetaan ja ulkopuolisten liikkeet huomataan.³² Turvattomuus on yhteydessä myös alueen asukkaiden sosiaaliseen koostumukseen ja ympäristön

turvallisuudesta kertoviin viesteihin. Huonosti hoidetut ja liian tiiviit asuinym-
päristöt luovat turvattomuutta, vaikka alueen sosiaaliset ongelmat eivät korostuisi-
kaan. Turvattominta on luonnollisesti alueella, jossa molemmat asiat yhdistyvät.³³
Alueiden voimakkaasta leimaamisesta kannattaisi kuitenkin pidättäytyä, koska
häiriöiden laajuus ei johdu suoraviivaisesti asuinym-
päristöstä, vaan pikemminkin
huono-osaisten yksilöiden määrästä asuinalueella.³⁴

Turvattomuuden kokemisessa on yksilöllisiä eroja. Etenkin iällä ja sukupuolel-
la on selvä yhteys koettuun tunteeseen ja erityisesti nuoret naiset kokevat turvat-
tomuutta. Myös vähäinen koulutus sekä asuminen sosioekonomisesti huonolla tai
muuten häiriöalttiilla alueella tai sosiaalisesti tuetussa vuokra-asunnossa lisäävät
turvattomuuden tunnetta. Omakohtaiset kokemukset väkivallasta, sen uhasta tai
väkivallan näkemisestä vaikuttavat osaltaan suhtautumiseen, mutta myös alueen
fyysinen ympäristö tekee varovaiseksi, vaikka omakohtaisia vaaratilanteita tai ta-
pahtuneita rikoksia ei olisikaan ollut. Huono-osaisuuden alueellisen ilmenemisen ja
turvattomuuden välisissä tulkinnoissa on kuitenkin syytä olla varovainen.³⁵

Oman asunnon viihtyisyys sekä rappukäytävän ja pihan koettu turvallisuus ovat
tärkeimpiä asumisviihtyvyyttä määrittäviä tekijöitä.³⁶ Tutkimusten mukaan alueen
sosiaaliset ongelmat, viihtymättömyys ja turvattomuuden tunne liittyvät tiiviisti yh-
teen ja vaikuttavat selvästi poismuuttohalukkuuteen alueelta. Pelkästään jo oman
sosiaaliluokan asukkaiden vähäinen määrä lisää turvattomuutta.³⁷ Kun sosioeko-
nomisesti huono-osaisilta alueilta osa asukkaista muuttaa mahdollisuuksien niin
salliessa muualle, voi asukasrakenne valikoitua siten, että alueelle jää suhteellisesti
enemmän asukkaita, jotka eivät koe yhtä herkästi turvattomuutta.³⁸ Alentuneen
asumisviihtyvyyden lisäksi turvattomuuden pelko vaikuttaa siten myös jopa asukas-
rakenteeseen ja muuttovirtoihin.³⁹

ASUINYMPÄRISTÖN VAIKUTUS ASUMISVALINTOIHIN

Yleisen käsityksen mukaan ennen kaikkea kaupungin läheinen maaseutu on lapsi-
perheille viihtyisä ja rauhallinen asuinym-
päristö, kun taas lähioissa joutuu kohtaa-
maan monia sosiaalisista ongelmista kärsiviä asukkaita. Alueen maine saattaa kui-
tenkin perustua menneisyyteen ja olla virheellinen.⁴⁰ Vaikka asuntojen hintataso
kertoo ehkä selkeimmin alueen arvostuksesta, ovat myös yleiset mielikuvat tärkeitä.

Asuinalueen maine vaikuttaa osaltaan sosioekonomisesti heikoilta alueilta pois-muuttaneiden päätöksentekoon. Myös alueen asukkaat pitävät omaa asuinaluettaan huonomaineisena, mutta kuitenkin julkista imagoaan parempana.⁴¹ Työ huonomaineisten lähiöiden vetovoiman lisäämiseksi ja arvostuksen parantamiseksi on varsin hidasta ja saattaa edellyttää muutoksia myös koko kaupunkirakenteeseen ja asumisen yleisiin arvostuksiin.⁴²

Uuden alueen valinnassa kiinnitetään joka tapauksessa huomiota kaupungin-osan yleiseen mielikuvaan varsinkin, jos asuinalue ei ole entuudestaan tuttu. Alue voi joutua huononemisen kierteseen, jos muuttajat karttavat sitä maineen takia ja rajaavat sen suoraan pois asuinpaikkavaihtoehtoistaan. Maineella on suurempi vaikutus uuden alueen valintaan kuin edelliseltä alueelta poismuuttamisen asukastytyväisyyteen. Toisaalta myös sosioekonomisesti huonommille alueille muutetaan. Harva muuttaja kokee asuinympäristönsä parantuneen, mutta häiriöitä ei pidetä merkittävänä ja ne hyväksytään uutta asuinpaikkaa valittaessa. Tavallisesti alueelle muutetaan aiempaa paremman asunnon myötä.⁴³

Jos pitkään sosioekonomisesti heikoimmilla alueilla asuneilta keskiluokkaisilta ihmisiltä kysytään kokemuksia, ovat asukkaat tavallisesti tyytyväisiä asuinympäristöönsä. Tarkempi analyysi paljastaa kuitenkin tilanteen muita alueita heikommaksi ja suuri osa asukkaista kertoo tyytymättömyydestä esimerkiksi oman asuinalueen maineeseen, arkkitehtuuriin ja muiden asukkaiden sosiaaliseen taustaan. Sen sijaan muilla alueilla asuvat ovat poikkeuksetta tyytyväisiä asuinympäristöönsä.⁴⁴

Asumisen edullisuus, miellyttävä asunto ja viihtyisä pihapiiri, sosiaaliset suhteet, alueen tuttuus ja juurtuminen saavat viihtymään alueella. Moni on sitä paitsi asunut lapsuudesta lähtien samalla seudulla, ja kaupunginosa koetaan kotiseuduksi, jonne palataan.⁴⁵ Alueen huonot puolet tiedostetaan, mutta niiden kanssa oli opittu elämään. Alueen huonoja puolia ei varsinaisesti pidetä edes ongelmina. Toisaalta osa asukkaista on muuttanut juuri samojen häiriöiden, epäviihtyisän ympäristön ja turvattomuuden takia alueelta pois. Myös huomattava osa alueella pitkään asuneista harkitsisi poismuuttoa, jos häiriökäyttäytyminen alueella lisääntyisi entisestään. Asuinalueen sosiaalisella ympäristöllä on siten huomattava merkitys asumiseen liittyviin päätöksiin.⁴⁶

Tuettujen vuokra-asuntojen suurta määrää samalla alueella pidetään yleensä ongelmana. Sosiologi Lotta Junnilainen ei kannata kaupungin ulkolaidalle hallalla ja huonosti rakennettuja vuokra-asuntokeskittyviä, mutta korostaa, että

vuokra-asuntojen määrä ei hänen tutkimustensa mukaan ole välttämättä pelkäänsä huono asia. Kutakin lähiötä pitäisi tutkia tarkemmin nimenomaan asukkaiden näkökulmasta ennen kuin lähdetään ylhäältä päin tekemään alueella radikaaleja muutoksia.

– Tarvittaisiin myös lisää tutkimuksia, jotka avaisivat kaupunkikehittämiseen ja lähiöihin liitettyjä oletuksia. Nyt pidetään itsestäänselvyytenä, että asumismuotojen sekoittaminen on hyvä asia ja keskittynyt ara-asuminen huono asia. Keskiluokkaan kuuluvan väestön muuttamisen vaikutuksista alueeseen ja paikalliseen sosiaaliseen elämään tulisi olla seurantatutkimuksia. Samoin pitäisi tarkastella nimenomaan sitä, saavutetaanko uudistuksella ennakkoon ajateltuja vaikutuksia, esittää Junnilainen ja pitää ara-tuotannon merkitystä tärkeänä sekä asukkaiden että koko yhteiskunnan kannalta.⁴⁷

SOSIAALISESTI ERIYTYNYT KAUPUNKIRAKENNE

Segregaatio rinnastetaan keskusteluissa usein neutraalisti sosiaaliseen ja alueelliseen erilaistumiseen, vaikka segregaatio tarkoittaa oikeastaan jonkin väestöryhmän syrjivää ja ei-toivottua eriytymistä suhteessa toisiin ryhmiin.⁴⁸ Käsite on toisaalta varsin monimuotoinen eikä sille voi antaa tyhjentävää määritelmää. Ajatusta sosiaalisesti tasapainoisesta kaupunkirakenteesta ja keskenään samankaltaisista asuinalueista voi joka tapauksessa pitää epärealistisena. Segregaatiota on näin ollen sosiaalipolitiikan perustavoitteiden mukaisesti pyrittävä torjumaan, jotta hyvinvointi kaikilla asuinalueilla säilyy kohtuullisena.⁴⁹ Segregaatiota on syytä seurata monesta näkökulmasta ja erilaisin menetelmin, jotta sen vaikutukset huomataan.⁵⁰

Segregaatio syntyy pitkälti asuntomarkkinoiden tuloksena, sillä jokainen voi valita asuinpaikkansa vapaasti varallisuutensa ja mieltymystensä mukaan. Valintaa ohjaavat asuinalueisiin kohdistuvat mielikuvat ja asumista koskevat arvostukset sekä luontainen halu olla tekemisissä samankaltaisten ihmisten kanssa. Segregaatiosta tulee ongelma, jos valintojen tuloksena syntyy palvelujen ja elintilan suhteen yleisesti hyväksytyt normit alittavia vähäosaisten kaupunginosia. Eri väestöryhmien olojen ei pitäisi myöskään erota toisistaan niin paljon, että ryhmät eivät enää ymmärrä toistensa elämäntilanteita. Hyväksyttävää asuinalueen minimitasoa ei voi kuitenkaan määrittellä eivätkä ulkomaiset kokemukset huono-osaisten omista kaupunginosista kannusta tällaiseen ratkaisuun.⁵¹

Segregaatiota on vaikea estää. Taloudellisesti hyväosaisilla on parhaat mahdollisuudet toteuttaa haaveensa ja hakeutua rauhalliseen ja turvalliseen ympäristöön.⁵² Jopa julkisesti tuetun asuntokannan sisällä kaikkein huono-osaisimmat keskittyvät sosiaalisesti leimautuneimmille alueille. Kielteistä kehitystä ei pystytä siis estämään, vaan huono-osaiset joko hakeutuvat omasta tahdostaan yhteen, parempiosaiset hakijat eivät muuta samoille alueille tai asukkaat muuttavat tulotason parantuessa nimenomaan huonoiksi koetuilta asuinalueilta pois. Koska hyväosaisia ei voi pakottaa asuinympäristöön, jossa huono-osaisuus on tavanomaista yleisempää, on tämänkaltaisten alueiden syntymistä pyrittävä kaikin tavoin välttämään.⁵³

SEGREGAATION TODELLISUUTTA SUOMESSA

Huono-osaisuus keskittyi 1980- ja 1990-luvuilla pääkaupunkiseudulla pistemäisesti Helsingin itä- ja koillisosan lähiöihin.⁵⁴ Tietyt rakennukset ja korttelit muodostivat niin sanottuja köyhyystaskuja eikä merkittävää alueellista keskittyneisyyttä vielä ilmennyt. Kehitys oli hidasta ja tulkinnat alueellisesta eriytymisestä vielä varovaisia. Huono-osaisuuden mosaiikkimaisuutta eri kaupunginosien sisällä selitettiin lähinnä sosiaalisten vuokra-asuntojen suurella määrällä. Alueellisten erojen kasvuun ja laajeneviin köyhyyskeskittymiin kiinnitettiin kuitenkin enenevästi huomiota.⁵⁵

Eriarvoisuuden on todettu laajentuneen ja voimistuneen 2000- ja 2010-luvuilla. Aiemmat porraskäytävän, talon tai korttelin köyhyystaskut ovat vahventuneet entistä selvemmin ja ne ulottuvat nyt naapurustoon tai koko kaupunginosaan. Asuinalueiden rooli on erilaistunut, alueellisten erojen kasvu on jatkunut ja huono-osaisiksi pienalueiksi määriteltävillä alueilla asuvien ihmisten määrä on moninkertaistunut.⁵⁶ Heikot alueet eivät sinänsä ole välttämättä heikenneet lisää, vaan pikemminkin osa alueista on asukkaiden kasvaneen tulo- ja varallisuustason myötä kohentanut asemaansa toisia enemmän. Uudenlaista alueellista eriytymistä syntyy ennen kaikkea koulutustason eroavuuksien ohjaamana.⁵⁷ Muutosta selitetään myös työttömyyden ja maahanmuuttajien määrän kasvulla. Työttömyys on kohdentunut valikoivasti eri alueille ja samanaikaisesti maahanmuuttajaväestö on sijoittunut juuri niihin kaupunginosiin, joissa asuu paljon sosioekonomisesti alempitasoisia väestöä.⁵⁸

Pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen kehitystä vuosina 2000–2010 vertailut tutkimus vahvisti tämän kehityskulun oikeellisuuden osoittaen samalla, että

segregaatiota ilmenee myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Eriytymisen vauhti on kuitenkin ollut melko maltillista ja siihen voidaan rakennustuotannon ohjaamisella ja esimerkiksi kaavoituksen keinoin myös vaikuttaa. Tärkeä sosioekonomiseen eriytymiseen vaikuttava muuttuja on asuinkerrosten luojien vuokra- ja omistusasuntojen suhde.⁵⁹ Tulotason ja työttömyyden perusteella tarkasteltuna sosioekonominen huono-osaisuus keskittyy lähes poikkeuksetta keskikaupunkiin, kun taas kaupunkia ympäröivillä paikkakunnilla väestörakenne on toisenlainen. Osittain tätä selittää etnisen ja sosioekonomisen eriytymisen yhteys: ulkomaalaistaustaiset pienituloiset keskittyvät selvästi kantaväestöä herkemmin niille alueille, jossa asuu paljon pienituloista työikäistä väestöä.⁶⁰

SOSIAALINEN SEKOITTAMINEN RATKAISUNA

Sosiaalisella sekoittamisella pyritään asukasrakenteen monipuolisuuteen ja tätä kautta alueiden eriarvoistumisen vähentämiseen. Asuntojen arvon ja alueiden houkuttelevuuden turvaamisen lisäksi on yhteiskunnallisesti tärkeää, että eri sosiaaliluokat eivät asu toisistaan erillään.⁶¹ Sosiaalinen sekoittaminen edistää myös asukkaiden yleistä turvallisuutta.⁶² Osaltaan sosiaalinen sekoittaminen koskee nimenomaan sosiaalista vuokra-asumista ja sen alueellista sijoittamista, toisaalta yksityisiä vuokra-asuntomarkkinoita. Kunnat voivat ohjata asumista maapolitiikalla, mutta ne toimivat päätöksissään usein yksin seudullisen kokonaistarkastelun sijaan. Myös sosiaalisten tekijöiden aiempaa parempi huomioon ottaminen kaavoitusratkaisuissa olisi toivottavaa.⁶³

Sosiaalisen sekoittamisen kautta tasapainotetaan väestörakennetta siten, että huono-osaisten asuinpaikat eivät erottaudu työssäkäyvän keskiluokan alueista. Helsingissä kunnallisten vuokratalojen hajasijoittamista muun kaupunkirakenteen sekaan on toteutettu jo 1960-luvulta lähtien.⁶⁴ Sen sijaan monissa muissa kaupungeissa käytännön toimenpiteet ovat jääneet vähäisiksi eikä tarkkoja linjauksia asian suhteen ole. Asunto- ja asukasrakenteen monipuolistamisen tavoitteet ovat jääneetkin lähinnä ara-rakentamisen sijaintipaikkojen pohtimisen tasolle.⁶⁵ Tämän keinon käyttäminen edellyttää sosiaalisen sekoittumisen onnistumisen kannalta toki sitä, että ara-asuntojen vuokrat ovat markkinahintaa edullisempia ja asukkaat pienituloisia.⁶⁶

Arviot sekoittamispolitiikan vaikutuksista vaihtelevat.⁶⁷ Näkemysten mukaan pitkäaikaisella sosiaalisella sekoittamisella on etenkin Helsingissä ja Tampereella pysytty tasapainottamaan asutusrakenteen alueellista eriytymistä.⁶⁸ Ongelmat keskittyivät pitkään portaikon, talon tai korttelin laajuisiin kohteisiin eikä slummiutuneita asuinalueita syntynyt. Uudet hyvin varakkaiden ja koulutettujen ihmisten alueet sekä huono-osaisen väestön alueiden laajentuminen herättävät kuitenkin kysymyksiä sekoittamispolitiikan toimivuudesta.⁶⁹ Toisaalta esimerkiksi ara-asumisen kautta toteutettavat ratkaisut eivät ehkäise riittävästi segregatiota, jos vapaarahoitteinen vuokra-asuntorakentaminen lisääntyy niillä alueilla, joissa vuokra-asuntoja on jo paljon.⁷⁰

Suomi onkin YIT:n kaupunkikehityksestä vastaavan johtaja Juha Kostiaisen mielestä onnistunut segregaatian ehkäisemisessä, kuten monessa muussakin asumiin liittyvässä asiassa. – Me heitämme itsemme päälle aina tuhkaa, mutta kokonaisuutta tarkasteltaessa Suomessa asutaan hyvin. Asunnottomuutta on vähän ja asumisen perustaso on hyvä, vaikka asutaankin vähän ahtaammin tai vähän kalliimmin kuin muualla. Meillä ympäristöt ovat myös turvallisia ja puhtaita ja asioita valvotaan tarkasti. Myös julkinen liikenne toimii hyvin, listaa Kostiainen.

Kostiainen nostaa esiin asuinympäristöön liittyen asian, jota ei helposti miellä asuntopoliittiseksi ratkaisuksi, mutta joka täytyisi ottaa erityisesti segregaatian ehkäisemisen takia ajoissa huomioon. – Esimerkiksi hyvinvointialuemalli voi johtaa tilanteeseen, että maan hinta on kunnille yksi harvoista ansaintakeinoista. Miten käy ara-toimijoiden mahdollisuudelle tuottaa asuntoja, jos kunta saa kolme kertaa enemmän hintaa vapaarahoitteiselle tuotannolle suunnatusta tontista? Ylipäänsä pitäisi pohtia tarkemmin, miten huolehditaan alueiden tasapainoisesta kehittämisestä, pohtii Kostiainen ja painottaa, ettei asuminen saisi viedä mahdollottoman isoa osaa ihmisten tuloista.⁷¹

Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus kritisoi sen sijaan ajatusta, jonka mukaan ara-tuotanto ehkäisisi segregatiota. – Ara-asuminen lisää VATT:n tutkimusten mukaan segregatiota vähintäänkin talotasolla, mutta myös aluetasolla. Sen sijaan asumistuki antaa asukkaalle mahdollisuuden sijoittua vapaarahoitteisten asuntojen kautta tasaisemmin eri kaupunginosiin. Tästä tulisi ottaa oppia eli ara-asuntoja ei pitäisi jatkossa kaavoittaa ja tuottaa enempää pienituloisille alueille, ettei aiheuteta omin toimin segregatiota, toteaa Brotherus ja toivoo, että myös ara-järjestelmän valuvikoja pyritäisiin korjaamaan. Järjestelmän pitäisi olla kevyempi, yksinkertaisempi ja läpinäkyvämpi.⁷²

Segregaatiota on estetty ja asuinalueiden vetovoimaa kasvatettu myös lähiöiden kehittämisohjelmilla, joskaan erityisen käänteentekeviin muutoksiin ei näillä toimenpiteillä ole ylletty.⁷³ Segregaatiota lisää ehkä lähiöiden rooli asuntomarkkinoilla: niillä ei ole riittävän houkuttelevaa asemaa suosittujen pientaloalueiden ja kaupunkien keskustojen välissä.⁷⁴ Lähiöiden taantumisen ja kielteisen segregaatiokehityksen torjumiseksi onkin panostettava sekä fyysisen että sosiaalisen ympäristön parantamiseen. Pelkästään kuntien ja kaupunkien omilla toimenpiteillä segregaatioon ja sen seurauksiin on kuitenkin varsin hankala vaikuttaa.⁷⁵

Sekoittamispolitiikkaa on kritisoitu myös sen vaikutuksista esimerkiksi yhteisöllisyyteen ja sosiaaliseen vuorovaikutukseen, sillä sosiaalinen sekoittaminen ei välttämättä tuo lisäarvoa eikä asuinympäristöstä tule yksipuoliseen alueeseen verrattuna sosiaalisesti toimivampaa. Kritiikki on kohdistunut myös kaupunkisuunnitteluun, joka ei ole pystynyt vastaamaan asukkaiden toiveisiin. Sosiaaliselle sekoittamiselle asetetut tavoitteet eivät toteudu, jos asumisvaihtoehdot eivät ole toivotun kaltaisia. Sosiaalisen sekoittamisen kannattajat haluavat puolestaan kehittää, laajentaa ja tarkentaa politiikan keinoja, jotta erilaisia asumisvaihtoehtoja rakennettaisiin mahdollisimman monipuolisesti. Sosiaalinen sekoittaminen voisi olla pikemminkin talokohtaista, eli samassa talossa olisi eri hallintamuotojen asuntoja yksittäisten vuokratulojen sijaan.⁷⁶

SEGREGAATIOTUTKIMUKSEN KRITIIKKIÄ

Segregaatioon liittyvää tutkimusta on kritisoitu yksipuolisuudesta. Sosiaalista eriytymistä on seurattu ennen kaikkea pääkaupunkiseudulla ja huomio on kiinnittynyt lähinnä asumisen ääripäihin eli vauraaseen työikäiseen väestöön sekä työttömiin ja työvoiman ulkopuolella oleviin ihmisiin. Esimerkiksi pienten, yhden tai kahden hengen kotitalouksien tai eläkeläisten roolia asumisen muutoksessa ei tuoda esiin.⁷⁷ Segregaatiotutkimuksessa hyväksytään kriitikoiden mielestä myös olemassa oleva tilanne liian herkästi sen sijaan, että kyseenalaistettaisiin, miksi alueet ylipäättään erilaistuvat yhä jyrkemmin. Asumismielitymysten ja -unelmien taustoja ei pohdita riittävästi, vaikka asuinalueiden rakentaminen on prosessina monimutkainen.⁷⁸

Sosioekonomisesti heikompiosaisilla on muita vähemmän mahdollisuuksia valita asuinpaikkansa.⁷⁹ Erityisen huonosti pienituloisten asumistoiveet ja käytännön

mahdollisuudet kohtaavat kaupunkien keskustoissa: esimerkiksi lapsiperheet ha-
keutuvat kauas kaupunkikeskustoista sijaitseviin omakotitaloihin, koska kohtuu-
hintaista asumisratkaisua ei muualta löydy.⁸⁰ Segregaatiota pidetään luonnollisena
ilmiönä eikä sen olemassaoloa kyseenalaisteta riittävästi.⁸¹

Väitöskirjatutkija Elina Sutela arvioi aiheeseen liittyvän julkisen keskustelun
painottuneen viime aikoina erityisesti taloustieteeseen ja keskittyneen tietynlaiseen
uusliberaaliin talouseetokseen. Sosiaalinen asuntotuotanto nähdään markkinahäi-
rikkönä ja puheissa korostetaan asuntomarkkinoiden sujuvan toiminnan edistä-
mistä. – Suomalaisessa keskustelussa puhutaan paljon asuinalueiden segregaatiosta,
mutta tässä yhteydessä asumisen hinta ja siihen liittyvä rakenteellinen eriarvoisuus
on sokea piste, jota ei ole analysoitu riittävästi. Asumisen hinnassa tiivistyy kuiten-
kin nimenomaan eriarvoisuus; mihin ihmisillä on varaa ja miten nämä vaikuttavat
asumiseen liittyviin valintoihin sekä siihen, missä asutaan. Asumisen saavutettavuus
on erittäin tärkeä näkökulma, kun puhutaan asumisen kohtuuhintaisuudesta, pohtii
Sutela ja kaipaa keskusteluun mukaan enemmän yhteiskuntatieteilijöitä.⁸²

Segregaatiotutkimuksessa syytetään kriittisten näkemysten mukaan liian hel-
posti pienituloisia, työttömiä ja sosiaalisesti heikommissa asemassa olevia asumisen
keskittymisestä samaan paikkaan, mutta ei olla kiinnostuneita rakenteellisista ja yh-
teiskunnallisista ratkaisuista muutoksen takana.⁸³ Taustasyiden selvittämisen sijaan
syylliseksi tuleekin helposti huonomaineinen asuinalue itsessään ja sosiaalisen ja
taloudellisen eriarvoisuuden sijaan tutkimuksen kohteena ovat vain alueella asuvat
huono-osaiset.⁸⁴ Tutkimuksessa tulisi pureutua yksittäisten ihmisten asumispäätös-
ten lisäksi syvällisesti segregaatiota aiheuttaviin taustatekijöihin. Olisi perehdyttävä
rakentamisen sijoittumisen lähtökohtiin ja kuntien maa- ja asuntopolitiikkaan, ja
yhdistettävä tämänkaltaiset taloudelliset kysymykset esimerkiksi työttömyyttä ja
huono-osaisuutta koskevaan yhteiskunnalliseen tutkimukseen.⁸⁵

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien tärkeyden arvioidaan korostuvan erityi-
sesti huono-osaisiksi koetuilla alueilla tulevaisuudessa entistä enemmän, kun kiin-
teistöjä kunnostetaan. Kyse on sekä asumisen kustannuksista että elämänlaadusta.
– Ollaan tultu tilanteeseen, jossa suurissa kaupungeissa pienituloisilla menee asumi-
seen todella paljon rahaa. Kun sitten jollain alueella toteutetaan isoja peruskorjaus-
hankkeita, ei pienituloisella asukkaalla ole välttämättä varaa maksaa uusia, kohon-
neita vuokria, vaan hän joutuu muuttamaan kauemmas. Ennustan, että tämä kehitys
tulee voimistumaan eli pienituloiset ihmiset työnnetään koko ajan kauemmas, mikä

lisää eriarvoistumista. Näillä ihmisillä menee työmatkoihin yhä enemmän aikaa ja yhä vähemmän aikaa jää perheelle ja arjen paletin pyörittämiseen, arvioi lähiöitä tutkinut sosiologi Lotta Junnilainen.⁸⁶

Pullopalautus

K Supermarket



Maahanmuuttajien asumisen erityispiirteet

ULKOMAALAISTAUSTAISET SUOMESSA

Tilastokeskuksen vuonna 2012 käyttöön ottaman syntyperäluokituksen käsitteistön mukaan henkilöt jaetaan suomalaistaustaisiin ja ulkomaalaistaustaisiin. Ulkomaalaistaustaisia ovat ne henkilöt, joiden molemmat vanhemmat tai ainoa tiedossa oleva vanhempi on syntynyt ulkomailla. Ulkomaalaistaustaiset jakaantuvat ulkomailla syntyneisiin ja Suomessa syntyneisiin. Ulkomailla syntyneitä ulkomaalaistaustaisia kutsutaan myös maahanmuuttajiksi.¹ Maahanmuuttajista ja heidän Suomessa syntyneistä lapsistaan käytetään myös termiä maahanmuuttajataustainen, vaikka se herättää kysymyksen ihmisen luokittelemisesta vanhempien kotimaan perusteella syntymämaahan sijaan. Etnisellä ryhmällä tarkoitetaan puolestaan ihmisjoukkoa, joita yhdistävät muista erottavat kulttuuriset ja sosiaaliset erityispiirteet kuten yhteinen uskonto, perinteet ja kieli. Niistä suomalaisista, joilla ei ole maahanmuuttotustausta, käytetään nimitystä kantaväestö tai valtaväestö.²

Vuonna 2018 Suomessa asui yli 387 000 ulkomailla syntynyttä henkilöä ja runsaat 67 000 Suomessa syntynyttä ulkomaalaistaustaista henkilöä. Maahanmuuttajissa oli eniten Venäjältä tai entisestä Neuvostoliitosta eri syistä tulleita. Myös Virosta on muutettu paljon ja etenkin työperäinen maahanmuutto on ollut vilkasta. Pakolaisina tai turvapaikanhakijoina saapuneissa on eniten Somaliasta tai Irakista muuttaneita tai heidän lapsiaan. Ulkomaalaistaustainen väestö jakaantuu maantieteellisesti epätasaisesti siten, että valtaosa asuu pääkaupunkiseudulla tai yksittäisissä suurkaupungeissa ja monessa maakunnassa heidän osuutensa väestöstä on varsin pieni.³ Ulkomaalaistaustaisten näkyvyys on määrällisen kasvun myötä monin paikoin kuitenkin kasvanut, vaikka alueellinen väestöosuus ei ole muuttunut.⁴

Maahanmuuttajat ovat monella tapaa varsin hajanainen ryhmä eikä maahanmuuttajia yhtenä kokonaisuutena ja suomalaista kantaväestöä pitäisi edes asettaa vastakkain. Suomeen on muutettu eri aikoina ja eri syistä, maahanmuuttaja on voinut saapua maahan vastikään tai kymmeniä vuosia sitten. Etniset ryhmät ovat myös sisäisesti varsin hajanaisia.⁵ Jokainen maahanmuuttajaryhmä on vuosi vuodelta yhä

monimuotoisempi koulutustaustan, varallisuuden, uskonnon, poliittisten näkemysten, etnisyyden sekä kielen ja kulttuurin suhteen, eikä alkuperäisen kotimaan perusteella välttämättä pysty ennakoimaan kotoutumisen onnistumista. Myös Suomi on muuttunut vuosikymmenten aikana paljon.⁶

Koko maan ulkomaalaistaustaisesta väestöstä noin puolet asuu pääkaupunkiseudulla. Koko maan keskiarvoa enemmän ulkomaalaistaustaisia asui vuonna 2019 Helsingin ja sen lähikuntien lisäksi ainoastaan Turun, Kotkan ja Vaasan seuduilla sekä Ahvenanmaalla. Suhteellisesti eniten ulkomaalaistaustaisia asuu Vantaalla, noin viidesosa kaupunkilaisista. Määrällisesti selvästi eniten ulkomaalaistaustaisia on kuitenkin Helsingissä, enemmän kuin sen naapurikaupungeissa yhteensä. Ulkomaalaistaustaisten määrä pääkaupunkiseudulla on koko maahan verrattuna ratkaisevan suuri.⁷

Helsingin kaupungin asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann näkee monikulttuurisuuden merkittävänä osana helsinkiläistä elämää. – Maahanmuuttajien osuus väestöstä on kasvanut, mikä on helpottanut heidän tilannettaan verrattuna 1990-lukuun, jolloin ulkomaalaistaustaiset ihmiset olivat outoja naapurustossa. Toisaalta silloin heidän oli myös välttämättömämpää tulla osaksi kantaväestöä, kun asuinalueilla ei ollut isoa maahanmuuttajien yhteisöä, toteaa Dhalmann, joka on väitellyt maahanmuuttokysymyksistä vuonna 2011 tutkien kahden suuren maahanmuuttajaryhmän, somalien ja venäläisten maahanmuuttoa.⁸

ALUEELLINEN ERIYTYMINEN

Pieniä maahanmuuttajakeskittymiä alkoi syntyä jo 1990-luvun puolivälissä heti maahanmuuton vilkastumisen jälkeen. Tärkeimmät maahanmuuttajaryhmät olivat Venäjältä ja Virosta saapuneet inkerinsuomalaiset palumuuttajat sekä turvapaikanhakijoina Suomeen tulleet somalit. Alueelliseen hajauttamiseen pyrkineestä paikallisesta asuntopolitiikasta huolimatta maahanmuuttajat sijoittuivat lamavuosina kaupunkien ohjauksessa ennen kaikkea julkisesti tuettuihin vuokra-asuntoihin, joita myös rakennettiin työttömyyden torjumiseksi tässä vaiheessa tavanomaista enemmän. Taloudellisen laman myötä samoille alueille alkoi jo tässä vaiheessa keskittyä myös huono-osaista kantaväestöä.⁹

Maahanmuuton toisessa vaiheessa 2000-luvun alusta lukien Suomeen alettiin muuttaa työn perässä etenkin Virosta, mutta myös Venäjältä, Kiinasta ja Intiasta.

Pakolaisia ja turvapaikanhakijoita saapui maahan ennen kaikkea Irakista, Syyriasta ja Afganistanista. Vuonna 2015 turvapaikanhakijoita tuli ennätyksellisen paljon, mutta sen jälkeen muuttoliike on ollut kokonaisuutena melko vähäistä. Pakolaisuuteen, työhön tai perheisiin liittyvä muuttoliike Suomeen on joka tapauksessa ollut poismuuttoa suurempaa.¹⁰ Maahanmuuttajien keskittymät ovat tiivistyneet ja laajentuneet ja samanaikaisesti myös sosioekonomisesti huono-osaisen kantaväestön osuus näillä alueilla on voimistunut.¹¹

Työn tai opiskelun perusteella Suomeen muuttaneiden kiinalaisten, intialaisten tai virolaisten asema suomalaisessa yhteiskunnassa on varsin hyvä eikä heidän asumiseensaakaan liity ongelmia. Turvapaikanhakijoina tai pakolaisina esimerkiksi Irakista, Afganistanista tai Somaliasta saapuvien tilanne on merkittävästi huonompi.¹² Perheet saattavat olla hyvin suuria ja työllistyminen hankalaa.¹³ Suurimmissakin maahanmuuttajakeskittymissä valtaosa asukkaista suhtautuu myönteisesti tai neutraalisti alueen asukasrakenteeseen. Vieraskielisten noin kymmenen prosentin suhteellista osuutta alueen väestöstä pidetään kriittisyyden taitekohtana: tyytymättömyys kasvaa sitä mukaa, mitä enemmän alueella asuu kantaväestöstä poikkeavia etnisiä asukkaita.¹⁴ Asuinalueen halutaan olevan sosiaalisesti samankaltainen, jotta kulttuuri- ja kielierot eivät haittaa jokapäiväistä arkea.¹⁵ Omassa talossa hyväksytään puolestaan maahanmuuttajataustaisten osuudeksi korkeintaan viidennes asukkaista.¹⁶

Suomeen ei ole syntynyt yhden etnisen ryhmän alueita, vaan maahanmuuttajakeskittymissä asuu ihmisiä eri puolilta maailmaa. Keskittyneimmin asuvat pakolaisina tai turvapaikanhakijoina saapuneet, kun taas työ- tai perhesyyn kautta saapuneilla alueellinen segregatio ei ole niinkään suurta. Eri etnisistä ryhmistä kosovolaiset ja somalit asuvat herkimmin lähellä toisiaan, länsimaalaiset maahanmuuttajat kokonaisuutena hajautuneimmin.¹⁷ Kun maahanmuutto on jatkunut ja osalla maahanmuuttajista taloudellinen tilanne on pysynyt heikkona, on sosiaalisen vuokra-asumisen merkitys pysynyt tärkeänä.¹⁸ Kaupungin vuokra-asuntojen olemassaolo ei kuitenkaan yksinomaan selitä maahanmuuttajien alueellista sijoittumista, vaan kyse on aiemman kehityksen vahvistumisesta.¹⁹ Kantaväestökin on osaltaan vaikuttanut kehitykseen muuttaessaan maahanmuuttajavaltaisilta alueilta pois.²⁰

Vaikka etniset vähemmistöt ja sosioekonomisesti huono-osaisten ryhmät ovat keskittyneet samoille alueille, ei alueellinen eriytyminen ole ollut aivan yhtenäistä.²¹ Ulkomaalaistaustaiset pienituloiset ovat joka tapauksessa keskittyneet jossain määrin enemmän omille alueilleen kantaväestöön kuuluviin pienituloisiin verrattuna.²² Huolestuttavampaa on kuitenkin maahanmuuttajien asumisen sijoittuminen samoille alueille, joilla huono-osaisten on sosiaalisia ongelmia.²³

Etnisten väestöryhmien ja sosioekonomisesti heikompiosaisten keskinäistä riippuvuutta asuinalueilla ilmenee lähes kaikissa kaupungeissa, mutta segregaatiossa jyrkkyydessä on paikkakuntaakohtaista vaihtelua. Merkittäviä kaupunginosia, joissa asuu paljon maahanmuuttajia ja pienituloisten osuus asukkaista on myös suuri, ovat esimerkiksi Turun Varissuo, Lauste ja Halinen sekä Tampereen Hervanta.²⁴ Pääkaupunkiseudulla maahanmuuttajakeskittymät syntyivät 1990-luvulla itäiseen Helsinkiin metron ja rautatien tuntumaan, mutta sittemmin maahanmuuttajien asuinpaikat ovat seudulla hajautuneet ja monipuolistuneet. Maahanmuuttajien määrän kasvaessa myös heidän osuutensa pienituloisista on samalla lisääntynyt.²⁵

Etnisten ryhmien asumissegregaatiota on pidetty kielteisenä ilmiönä, koska alueellisen eriytyksen on koettu heikentävän maahanmuuttajien kiinnittymistä yhteiskuntaan.²⁶ Segregaatiossa on kuitenkin nähty sekä hyviä että huonoja puolia: oman etnisen ryhmän läheisyys voi lisätä yhteisöllisyyden ja turvallisuuden tunnetta sekä helpottaa sopeutumista uuteen maahan. Toisaalta väestön keskittyminen lisää helposti rasismia, sosiaalisia eroja ja tätä kautta syrjäytymisvaaraa.²⁷ Asumisen hajauttaminen ei todellisuudessa myöskään välttämättä lisää kantaväestön ja maahanmuuttajien välistä kanssakäymistä tai yhteenkuuluvuutta. Etniselle segregaatiolle ei pitäisikään antaa liian suurta painoarvoa.²⁸

Asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann ei pidä yksinomaan maahanmuuttoa segregaatiossa kannalta ratkaisevana kysymyksenä. – Segregaatio on ensisijaisesti sosioekonominen kysymys. Jos etninen keskittyminen ja matala sosioekonominen asema korostuvat asukaskunnassa jollain alueella, voi siitä syntyä haasteita. Entistä enemmän pitäisi kuitenkin kiinnittää huomiota aikuisten kotoutumiseen, jolla on suuri merkitys erityisesti lasten ja nuorten tilanteeseen. Ikävä kyllä näistä asioista ei pystytty puhumaan ilman tunteita faktapohjaisesti, vaan asiat nähdään äärimmäisen kielteisesti ilman syytä. Tämä kärjistää ilmapiiriä eikä keskusteluun välttämättä haluta edes lähteä.²⁹

SOSIAALISEN SEKOITTUMISEN TÄRKEYS

Ajatus maahanmuuttajien ja kantaväestön sekoittamisesta pohjautuu tavoitteeseen etnisesti tasapainoisen kaupungin muodostumisesta. Yhteiskuntaan sopeutumisen pelätään olevan hankalaa, jos samalla alueella asuu liian paljon maahanmuuttajia.³⁰ Koska Suomessa monikulttuuristuminen on pohjautunut paljolti muuhun kuin työperäiseen maahanmuuttoon, on julkisen sektorin ja sosiaalisten vuokra-asuntojen rooli ollut tärkeä. Kansainvälisesti tarkasteltuna keskittyminen on ollut kuitenkin suhteellisen lievää.³¹ Maahanmuuttajalähiöiden ongelmista keskusteltaessa tulisi kriitikoiden mielestä keskittyä alueen sosiaalisiin ongelmiin ja häiriötekijöihin eikä maahanmuuttajiin.³²

Asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmannin mielestä suomalaisten pitäisi tottua myös siihen, että kaikilla ihmisillä ei ole samoja kielellisiä valmiuksia. Kielikysymys on monelle maahanmuuttajalle este työllistymiselle. – Asumisen suhteen avainkysymys on jatkaa yhä edelleen monipuolisen asuntokannan rakentamista niin, että vältetään vuokra-asuntokannan liiallinen keskittyminen tietyille alueille. Samoin integroitumisen kannalta on tärkeää, että maahanmuuttajat eivät päädy asumaan alhaisemman asumisen tason kohteisiin. Lähtökohtana pitäisi olla, että asumisen yhteiskunnallinen standardi koskee myös maahanmuuttajia, korostaa Dhalmann ja toteaa, että segregaatiota ehkäistään asuntokysymysten lisäksi koulujen, terveydenhuollon ja sosiaalitoimen keinoin.³³

Koska etninen ja sosioekonominen asumissegregaatio liittyy tavallisesti vahvasti sosiaaliseen vuokra-asumiseen, tulisi asuntojen hallintamuotoja sekoittaa uudis- ja täydennysrakentamisessa jyrkän segregaation estämiseksi.³⁴ Jos sosiaalista sekoittamista ei olisi tai maahanmuuttajat eivät voisi hakea kunnallisia vuokra-asuntoja, asuisivat maahanmuuttajat todennäköisesti nykyistä vahvasti keskittyneemmin omissa lähiöissään.³⁵ Sosiaalinen asuntopolitiikka tarjoaakin tarvittaessa mahdollisuuden tasa-arvoiseen asumiseen ja estää ihmisten syrjäytymistä.³⁶

Pakolaistaustaiset muuttajat ovat usein sijoittuneet ara-asuntoihin, mutta muuten vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat maahanmuuttajille yleinen asumismuoto. – Maahanmuuttajista suurin osa on tällä hetkellä työperäisiä muuttajia, ja heille yksityinen vuokra-asunto toimii ensisijaisena vaihtoehtona, koska se on joustavampi ja helpompi saada kuin ara-asunto. Segregaation näkökulmasta ei kuitenkaan ole väliä, onko vuokra-asuntokanta ara-tuotantoa vai vapaarahoitteista, vaan

vuokra-asuntojen kokonaismäärä alueella ratkaisee. Pääkaupunkiseudulla on alueita, joiden vuokra-asunnoista neljäsosa on ara-asuntoja ja puolet vapaarahoitteisia asuntoja. Helsingissä on linjattu, että vuokra-asuntojen kokonaismäärä alueella ei saisi ylittää 50 prosenttia, kertoo Hanna Dhalmann.³⁷

Omistusasuminen on ulkomaalaistaustaisilla huomattavasti vähäisempää kuin koko väestössä keskimäärin. Yleisintä omistusasuminen on eurooppalaisilla, amerikkalaisilla ja aasialaisilla, kun taas esimerkiksi Somaliasta, Irakista, Afganistanista tai Virosta muuttaneet asuvat selvästi muita useammin vuokralla.³⁸ Virolaisten vähäistä omistushalukkuutta selittää lyhyt välimatka ja kiinteät suhteet kotimaahan, muslimimaista tulleista monet lähettävät asunnon oston sijaan rahaa kotimaahan tai osallistuvat talon rakentamiseen siellä. Myös uskontoon kuuluvat kiellot lainan ottamiseen sekä suunnitelmat palata kotimaahan tai muuttaa pois Suomesta rajoittavat kiinnostusta asunnon omistamiseen. Etenkin työllistyminen ja parisuhde vauhdittavat puolestaan maahanmuuttajien siirtymistä omistusasuntoon, mutta tässäkin eri etnisten ryhmien välillä on suuria eroja.³⁹

ARA-VUOKRA-ASUMINEN MAAHANMUUTTAJIEN TUKENA

Valtion tukeman vuokra-asumisen merkitystä selittävät osaltaan kuntien aiemmat velvoitteet tarjota asuntoja pakolaisille ja inkerinsuomalaisille paluumuuttajille. Suurimmat maahanmuuttokeskittymät ovat nimenomaan niitä alueita, joihin 1990-luvun alussa asutettiin pakolaisia.⁴⁰ Pääkaupunkiseudun eri maahanmuuttajaryhmistä ara-vuokra-asunnoissa asuminen on yleisintä somalitaustaisilla, joista lähes kaksi kolmasosaa asui vuonna 2018 valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Keskimääräistä enemmän ara-vuokra-asukkaita oli myös vietnamilaisten, afganistanilaisten, turkkilaisten ja virolaisten ryhmissä. Kaikista pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asukkaista kolmasosa oli vuonna 2018 ulkomailla tai Suomessa syntyneitä ulkomaalaistaustaisia.⁴¹

Somalien kiinnostusta asua ara-vuokra-asunnoissa selittävät ennen kaikkea edulliset vuokrat, vuokranantajan luotettavuus sekä tietämättömyys muista asumisvaihtoehtoista.⁴² Kokonaisuutena tämän ryhmän toimeentulo on niukkaa: työttömyyttä on paljon, perheet ovat suuria ja monet niistä ovat yksinhuoltajaperheitä.⁴³ Somalit haaveilevat omakotitaloasumisesta ja omasta pihasta, mikä sopii huonosti ara-vuokra-asumisen vaihtoehtoihin.⁴⁴ Somalit tuntevat tulevansa syrjityksi ja

joutuvansa huonoille alueille: tyytymättömyys saattaa selittyä toiveasumiseen ja käytännön todellisuuteen liittyvällä ristiriidalla ja tästä johtuvalla pettymyksellä.⁴⁵ Toisaalta ara-vuokra-asunto tarjoaa turvallisen ja varman asumismuodon.⁴⁶

Maahanmuuttajaryhmien välillä on huomattavia eroja tulotasossa, mikä osaltaan selittää sosiaalisen vuokra-asumisen suosiota. Ulkomailla syntyneiden osuus alimpaan tuloviidennekseen kuuluvista on kasvanut: Lähi-idästä ja Somaliasta saapuneiden maahanmuuttajien keskimääräiset tulot ovat vain noin puolet suomalaisten tuloista. Myös näiltä alueilta saapuneiden työllisyysaste on Suomessa hyvin matala.⁴⁷ Vuonna 2018 kolmannes kaikista maahanmuuttajista ja lähes kolme neljäsosaa pakolaisina saapuneista sai asumiseensa yleistä asumistukea tai eläkkeensaajan asumistukea.⁴⁸ Useimmissa maahanmuuttajaryhmissä omistusasuntoon muuttaneiden osuus kasvaa kuitenkin Suomessa vietettyjen asumisvuosien myötä. Tulotason paraneminen lisää myös maahanmuuttajien muuttoliikettä ja vähentää samalla alueiden etnistä segregaatiota.⁴⁹

Vuokra-asuntotuotannon näkökulmasta katsottuna Hanna Dhalmann pitää ara-asuntojen etuna niiden edullisuutta perustyöntekijöille, joille vapaarahoitteinen asuntokanta on liian kallis. – Ara-asuntojen määrä pitäisi olla riittävä, jotta matalapalkka-alojen työntekijöille on tarjolla edullisia asuntoja, joihin heillä on varaa. Se on keino saada ihmisiä töihin pääkaupunkiseudulle palveluammatteihin, toteaa Dhalmann eikä lämpene ajatukselle ara-tuotannon vähentämisestä. Kun halutaan vähentää ara-asuntojen määrää ja puetaan asia segregaation viittaan, unohdetaan mainita, että sillä tavoin halutaan vain lisätä vapaarahoitteisen vuokratuotannon määrää, mikä saattaa johtaa segregaation kannalta samaan tai jopa huonompaan lopputulokseen.⁵⁰

MAAHANMUUTTOON LIITTYVÄ MUUTTOLIIKE

Vaikka muuttoliikkeessä on ensisijaisesti kyse sopivan asunnon löytämisestä, vaikuttavat asuinalueeseen liittyvät tekijät luonnollisesti muuttopäätökseen. Maahanmuuttokeskittymiä pidetään usein huonomaineisina ja levottomina alueina, ja vanhemmat etsivät lapsilleen rauhallista kasvuympäristöä ja hyvää koulua. Asumisviihtyvyyden ja lasten oppimismahdollisuuksien turvaamisen painottaminen ei tosin välttämättä tarkoita pelkkää poismuuttoa huonoksi koetuilta alueilta, vaan myös

tiettyjen asuinalueiden välttämistä.⁵¹ Kantaväestö ei muutakaan tavanomaista herkemmin pois maahanmuuttokeskittymistä, vaan kyse on nimenomaan sisäänmuuton eroista.⁵²

Maahanmuuttajien määrän kasvaessa alue ei houkuttele kantaväestöä entiseen tapaan, jolloin asuntoja vapautuu. Maahanmuuttajille alue voi kuitenkin olla kiinnostava, joten etninen eriytyminen kiihtyy sisäänmuuttoon liittyvien käännteiden myötä. Jos kantaväestön lähtömuutto on tulomuuttoa vilkkaampaa ja alue säilyttää suosionsa maahanmuuttajien keskuudessa, tapahtuu muutos vähitellen ilman kantaväestön pakoa. Suoraan ulkomailta tuleva muutto vaikuttaa myös erityisen merkittävästi kokonaisväestönkasvuun ja sitä kautta etniseen eriytymiseen. Pelkkä vuokra-asuntojen suuri määrä ei yksistään selitä maahanmuuttokeskittymien syntymistä.⁵³

Varsinkin aiemmin pakolaisia pyrittiin asuttamaan pienille paikkakunnille, jotta maahanmuuttajat sopeutuisivat suomalaiseen yhteiskuntaan eikä ongelmallisia asumiskeskittymiä syntyisi. Hajasijoittamisen periaate ei kuitenkaan täysimääräisesti onnistunut, kun maahanmuuttajat siirtyivät melko nopeasti suuriin keskuksiin.⁵⁴ Yhteiskunnallisena linjauksena hajasijoittaminen ei onnistukaan, jos maahanmuuttajien odotetaan sulautuvan suoraan kantaväestöön ja heidän oma kulttuurinsa ja omat tarpeensa unohdetaan.⁵⁵ Jos ensimmäisessä asuinpaikassa ei ole alueeseen kiinnittäviä tekijöitä, hakeutuvat maahanmuuttajat herkästi sukulaisten ja ystävien, mutta myös palvelujen sekä koulutus- ja työllisyysmahdollisuuksien läheisyyteen. Suuremmilta paikkakunnilta löytyvät myös etniset kaupat, kulttuurista ja uskonnollista toimintaa, mahdollisuus oman kielen opetukseen kouluissa sekä lapsille oman kielisiä ystäviä.⁵⁶

ASUMISEN ARKI JA KOTOUTUMINEN

Maahanmuuttajalle koti on korostetusti levon paikka, koska siellä voi olla vapaasti eikä näkyvästä erottautumisesta ole paineita. Omassa kodissa voi vaalia omaa kulttuuria ja jakaa sitä seuraaville sukupolville. Osa kodista voi olla uutta teknologiaa hyödyntäen myös entisessä kotimaassa.⁵⁸ Maahanmuuttajien asumistarpeet eroavat kuitenkin toisistaan ja ovat henkilökohtaisia.⁵⁹ Esimerkiksi suomalainen kerrostaloasunto ei taivu kaikkien kulttuureiden asumistapoihin ja -tarpeisiin, ja pohdittavaksi jää, pitääkö näin olla vai voisiko esimerkiksi yhteistilojen ja ulkoalueiden suunnittelussa ottaa myös

muiden kulttuurien tavat huomioon?⁶⁰ Kannattaisi myös selvittää tarkasti, miksi maahanmuuttaja saattaa kieltäytyä kaupungin vuokra-asunnosta.⁶¹

Ehkä eniten asumiseen liittyviä ongelmia on ollut nimenomaan kerrostaloissa asuvilla pakolaistaustaisilla monilapsisilla perheillä. Tilavia perheasuntoja on niukasti tarjolla ja nekin on suunniteltu suomalaisen perhekoon mukaan. Asunnoissa on ahdasta eikä säilytystilaa ole, joten parveketta käytetään varastona. Asunnon ahtaus lisää lasten rauhattomuutta ja pelkästään jo suuri perhekoko aiheuttaa väistämättä melua. Koska keittiö on pieni tai avonaisesti yhteydessä muihin tiloihin, on omaan kulttuuriin kuuluvien ruokien valmistamisessa haasteita. Tuulettaminen on hankalaa eikä tilojen jakaminen eri sukupuolten mukaan onnistu.⁶²

Kulttuuriin ja uskontoon liittyvät normit saattavat aiheuttaa vaatimuksia myös makuuhuoneisiin ja peseytymistiloihin.⁶³ Myös uskonnollisten juhlien viettäminen tai kulttuuriin kuuluva voimakas yhteisöllisyys voi aiheuttaa erimielisyyksiä naapurien kanssa.⁶⁴ Käsitys hiljaisuudesta voi toisissa kulttuureissa olla Suomeen verrattuna erilainen.⁶⁵ Jos perheet ovat suuria eikä omaa autoa ole käytössä, edellytetään helposti hissien olemassaoloa, kauppojen ja terveyspalveluiden läheisyyttä sekä julkisten liikenneyhteyksien toimivuutta.⁶⁶

Pakolaistaustaisille maahanmuuttajille oma keho voi olla ikään kuin mukana kulkeva koti, jos kaiken muun on joutunut menettämään.⁶⁷ Tätä yksityisyyttä haluaa suojella: kerrostalossa raja on kuitenkin jyrkkä ja oman tilan raja päättyy jo asunnon ulko-ovelle.⁶⁸ Puolijulkisen tilan puuttuminen vähentää maahanmuuttajien asumisviihtyvyyttä ja rajoittaa elinpiiriä, varsinkin jos kotimaassaan on tottunut asumaan omakotitalossa laajoine ulkoalueineen.⁶⁹ Suomalaisella maaseudulla maahanmuuttajia on määrällisesti varsin vähän, mutta kotoutuminen onnistuu yleensä varsin hyvin. Maaseudulle asettuneet arvostavat asuinympäristöään ja usein kotoutumiseen on vaikuttanut myönteisesti myös suomalainen puoliso.⁷⁰

Kotoutumisessa voidaan erottaa kolme ryhmää: peruskotoutujat, hitaat kotoutujat ja korkeasti koulutetut maahanmuuttajat. Peruskotoutujat hyötyvät tarjotuista palveluista, kun taas hitailla kotoutujilla menneisyyden monet vaikeudet haittaavat edelleen uudessakin asumistilanteessa. Korkeasti koulutetuilla toiveet ja tavoitteet saattavat sen sijaan törmätä pettymyksiin ja byrokraatiaan.⁷¹ Kotoutuminen ei ole kuitenkaan pelkästään maahanmuuttajien vastuulla: kotoutumisella tarkoitetaan sen edistämistä koskevan lain mukaan maahanmuuttajan ja yhteiskunnan vuorovaikutteista kehitystä.⁷²

– Jos kotoutumisesta ei keskustella, ei voida löytää myöskään ratkaisuja, harmittelee Hanna Dhalmann ja korostaa asian tärkeyttä koko yhteiskunnan kehittymisen kannalta. – Helsingissä työvoiman puute on jo kasvun ja toimivan kaupungin este, ja kuitenkin työvoimaa saadaan tulevaisuudessa lähinnä vain maahanmuuton kautta. Kaikkein tärkeintä olisi saada tulijoille töitä ja sitouttaa heidät sitä kautta yhteiskuntaan. Eikä maahanmuuttajista pitäisi puhua vain resurssina, vaan ottaa heidät aidosti osaksi yhteiskuntaa.⁷³

Maahanmuutto luokin vastakkainasettelua, jos sen taustasyitä ei tunneta, hyväksytä tai ymmärretä. Tällaisessa tilanteessa kantaväestön ja maahanmuuttajien vuorovaikutus ei toimi eikä rinnakkaiselo suju.⁷⁴ Esimerkiksi Lieksassa 2010-luvulla somalien muuttaminen kaupungin tyhjiin vuokra-asuntoihin johti jyrkkään vastakkainasetteluun somalien ja heitä puolustaneiden paikallisten asukkaiden sekä maahanmuuttajiin kielteisesti suhtautuneiden asukkaiden välille. Maahanmuuttajien auttaminen ja taloudellinen tukeminen kyseenalaistettiin ja käytännön asumisongelmiin suhtauduttiin kielteisesti.⁷⁵ Niin kantaväestön kuin maahanmuuttajienkin piirissä on erilaisia näkemyksiä siitä, pitääkö maahanmuuttajien sopeutua ja muuttua mahdollisimman suomalaisiksi vai säilyttää oma kulttuurinsa.⁷⁶

ASUINYMPÄRISTÖN MERKITYS

Asuminen lähellä muita oman etnisen ryhmän jäseniä voi helpottaa käytännön asioiden hoitamista uudella asuinpaikkakunnalla. Osa maahanmuuttajista ei kuitenkaan halua asua samoissa keskittymissä, koska eriytyminen voi vaikeuttaa kielen oppimista ja kiinnittymistä yhteiskuntaan.⁷⁷ Alueet myös leimaantuvat ja rasistinen suhtautuminen maahanmuuttajiin kasvaa. Moni maahanmuuttaja kokeekin parhaaksi asuinpaikaksi monikulttuurisen alueen, jossa on sekä maahanmuuttajia että kantaväestöä.⁷⁸ Tällöin ei tarvitse tuntea itseään valtaväestöön nähden poikkeavaksi: tämä on turvallisuuskysymys ja tärkeää etenkin heille, joiden ulkonäkö poikkeaa suomalaisesta.⁷⁹ Maahanmuuttajien ja kantaväestön toivomaa tasapainotilaa on kuitenkin hankala saavuttaa.⁸⁰

Asuntoviranomaisten ja maahanmuuttajien näkemykset keskittymisen vapaaehtoisuudesta ovat poikenneet jossain määrin toisistaan.⁸¹ Viranomaisten mielestä maahanmuuttajat pyrkivät muuttamaan toistensa läheisyyteen ja säilyttämään näin

omia kulttuurisia tapojaan.⁸² Maahanmuuttajat ovat torjuneet tämän tulkinnan: yhteydenpito on tärkeää, mutta lyhyet matkat ja nykyaikainen teknologia eivät edellytä asumista samassa naapurustossa. Vahva etninen yhteisö laajalla kaupunkiseudulla riittää nykyaikana sosiaalisesti yhteisöksi ja oman kulttuurin säilyttäjäksi.⁸³ Toisaalta pelkkä yhteinen kieli, sama etninen tausta tai asuminen samalla alueella ei edes luo itsessään sosiaalisia suhteita.⁸⁴ Oman etnisen ryhmän merkitys muuttuu sitä paitsi kaiken aikaa riippuen omasta elämäntilanteesta ja maassa vietetystä ajasta.⁸⁵

Esimerkiksi somalit ovat tottuneet kotimaassaan vahvaan yhteisöllisyyteen, mutta Suomessa he ovat joutuneet tasapainottelemaan yhteisöllisen elämäntavan ja kerrostaloasumisen välillä. Naapureihin on pyritty solmimaan suomalaisen kulttuuriin verrattuna hyvin läheisiä suhteita, mikä on osoittautunut hankalaksi. Maahanmuuttajat haluavat asua yhdessä kantaväestön kanssa, vaikka pahimmillaan kielteiset kokemukset johtavat molempien ryhmien eriytymiseen.⁸⁶ Somalien vahva yhteisöllisyys vähenikin Suomessa jo ensimmäisen sukupolven aikana: suomalaisen elämäntapaan on sopeuduttu ja sosiaalinen kanssakäyminen on rajattu omaan perheeseen. Osaltaan perhesuhteiden merkitystä on vähentänyt myös suomalainen hyvinvointivaltio palveluineen. Maahanmuuttajien asumistoiveet ja -valinnat muuttuvat ajan ja ympäristön mukaan.⁸⁷

KOTOUTUMISEN TULEVAISUUS

Suomessa kasvaneet maahanmuuttajataustaiset nuoret tasapainoilevat oman asuinpaikkansa, vanhempien kotimaan sekä eri puolille maailmalle hajaantuneen lähipiirin välillä.⁸⁸ Nuorten elämä poikkeaa merkittävästi heidän vanhempiansa kokemuksista sekä etnisestä arjesta, mutta kansainvälisyydessään se on myös suomalaisiin nuoriin verrattuna erilainen. Jos oma asuinympäristö on monikulttuurinen, kasvavat he etnisesti ja uskonnollisesti monimutkaisessa todellisuudessa, missä yhteen taustaryhmään kiinnittyminen voi olla vaikeaa. Oman etnisen ryhmän merkitys vähenee ja sekoittuu suomalaisuuteen ja muihin kulttuureihin.⁸⁹ Toisaalta tilanne eroaa omien vanhempien kokemusten lisäksi myös nykyisestä yhteiskunnasta sekä vanhempien lähtömaan nykyisestä tilanteesta, josta uudet turvapaikanhakijat saapuvat.⁹⁰

Suomeen saapuneet ensimmäisen sukupolven maahanmuuttajat ovat tavallisesti luoneet kantaväestön kanssa suhteellisen niukan, mutta toimivan keskinäisen

vuorovaikutuksen. Asuinpaikkaan on oltu suhteellisen tyytyväisiä ja elinympäristöä pidetään melko rauhallisena. Toisen sukupolven maahanmuuttajat toimivat puolestaan aktiivisesti monien eri tahojen kanssa. Uudet maahanmuuttajat lisäävät entisestään kulttuurista kirjoa, joskin samalla myös jännitteet kasvavat.⁹¹ Myös suomalaisen kantaväestön näkemykset monikulttuurisesta asuinympäristöstään vaihtelevat: osa suhtautuu maahanmuuttajiin erittäin myönteisesti, kun taas toisten mielestä heitä on aivan liikaa. Vastustajien mielestä maahanmuuttajat eivät opi asuintalon tavoille ja tietämys asumisen säännöistä puuttuu, häiriöitä ja väärinkäytöksiä riittää.⁹² Suurin osa suomalaisista sijoittuu näkemyksiltään näiden ääripäiden väliin.⁹³

Monet maahanmuuttajakeskitymissä asuvat puhuvat maahanmuuttajataustaisista naapureistaan halventavasti, mutta pitävät silti heihin yhteyttä.⁹⁴ Vaikka ilmapiiri on jännitteinen, myös ymmärrystä maahanmuuttajia kohtaan löytyy.⁹⁵ Myöskään samaan etniseen ryhmään kuuluvien asukkaiden näkemykset ja asumistoiveet eivät ole yhteneväisiä.⁹⁶ Yksiselitteisen kielteisesti maahanmuuttajiin suhtautuvat suomalaiset ovat usein katkeria yhteiskunnalle, joka ei ole pystynyt tarjoamaan esimerkiksi työtä. Heille maahanmuuttajien suosima asuinalue edustaa hyvinvointivaltion menettämisen symbolia, jossa jatkuvat kiistat käytännön asioista maahanmuuttajien kanssa muistuttavat, miten maahanmuuttopolitiikalla tarjotaan elämisen mahdollisuuksia muille, vaikka he itse ovat jääneet monesta paitsi.⁹⁷

Etnisiä vähemmistöjä halventava puhetapa ei koske vain sosioekonomisesti huono-osaisia lähiöitä, vaan keskiluokkaisellakin alueella ero meihin ja muihin on yhtä lailla olemassa. Vastakkainasettelu osoitetaan kuitenkin hienovaraisemmin ja kiertoilmauksin. Toisaalta keskiluokkaisella alueella asuvat ulkomaalaiset ovat tavallisesti työssäkäyviä eurooppalaisia tai aasialaisia, jolloin maahanmuuttoon suhtaudutaan ylipäätään myönteisenä monikulttuurisuutena. Pienituloisten alueilla suhtautuminen on ongelmalähtöisempää ja sitä värittää samalla huoli ja kilpailu työpaikoista. Maahanmuuttajien halutaan kaikilla alueilla omaksuvan suomalaisen yhteiskunnan elämäntavan, mutta eri alueilla se tarkoittaa eri asioita.⁹⁸

Keskiluokkaisilla alueilla toimivaan naapuruuteen riittää kerrostaloasumisen normien omaksuminen: suomalaiseen asumiseen kuuluvat yksityisyyden kunnioittaminen, niukka sosiaalinen elämä ja hyvät käytöstavat. Pienituloisten alueilla toivotaan vahvemmin maahanmuuttajanaapureiden osallistumista paikalliseen elämään talon tapojen mukaisesti ja suomalaisten ehdoilla, jolloin kantaväestö pystyy erottautumaan maahanmuuttajista. Kaikilla alueilla peräänkuulutetaan yhtenäistä

suomalaisuutta, jota monikulttuurisuus saa jonkin verran elävöittää. Maahanmuuttajan on hyväksytyksi tullakseen opittava elämään valtaväestöön kuuluvien tapojen mukaan. Mitä helpommin ja yksityiskohtaisemmin muualta tuleva oppii vakiintuneet tavat ja arvot, sitä nopeammin hänet hyväksytään mukaan yhteisöön.⁹⁹

Asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann toivookin edelleen tukitoimenpiteitä maahanmuuttajien kotoutumiseen. – Vaikka maahanmuuttajien määrä on kasvanut, kotoutumisen edistämiseksi ei ole haettu riittävän aktiivisesti ratkaisuja. Meillä ei ole olemassa rakenteita, joilla helpotettaisiin arjen selviytymistä. Pitäisi saada lisää esimerkiksi matalan kynnyksen asumisneuvontaa, jota onkin kokeiltu Helsingissä. Sen palvelun piiriin hakeutuneista 90 prosenttia oli maahanmuuttaja-taustaisia, jotka tarvitsivat apua ihan perusasioissa, kuten asuntohakemusten täyttämässä. Tällaisia palvelupisteitä, joissa autetaan uudessa maassa navigoinnissa, pitäisi olla enemmän. Silloin perusavun tarvitsijat eivät hakeutuisi väärin paikkoihin kuormittamaan muuta palvelujärjestelmää. Uskon, että sillä olisi isoja kerrannaisvaikutuksia, pohtii Dhalmann.¹⁰⁰

5.

Asuntotuotanto ja asukkaat



Maankäyttö ja asuntorakentaminen

KAAVOITUKSEN TÄRKEYS

Asemakaavan mukainen asuntorakentaminen on prosessina monivaiheinen: ensiksi tarvitaan rakennuskelpoista maata, jota voidaan kaavoittaa ja luovuttaa rakennettavaksi joko myymällä tai vuokraamalla. Kunta tai kaupunki voi kaavoittaa omista maansa tai yksityisen omistamaa maata. Kunta on vastuussa infrastruktuurin rakentamisesta alueelle joko itse rakentaen tai sopimalla yksityisten tahojen kanssa sen rakentamisesta. Kaavoitus ei kuitenkaan takaa vielä rakentamisen käynnistymistä, vaan jonkin tahon on hankittava tontti ja rakennettava joko itse tai valitsemalla toinen toimija käytännön toteutusta varten.¹

Huomiota on kiinnitetty niin kuntien kykyyn saattaa kaavoitetut tontit rakennuskelpoisiksi kuin prosessia hidastaviin ja asumisen hintaa nostaviin kaavamääräyksiinkin.² Kaavoitusmenettelyä on ehdotettu kevennettäväksi ja rakentamiseen liittyviä määräyksiä ja rajoituksia vähennettäväksi tai kokonaan poistettaviksi, jotta asuntotuotantoa voisi lisätä ja rakentamista helpottaa.³ Nimenomaan kaavoitusta ja infrastruktuurin rahoitusta pidetään asuntorakentamisen hidasteina. Myös tonttimaan niukkuus rajoittaa luonnollisesti asuntotuotannon määrää.⁴

Kaavoituksen nopeus riippuu osaltaan siihen varatuista resursseista. Rakennuskelpoisen tonttimaan tarjonnan lisääminen tai kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen asuntotarkoitukseen sopivaksi edellyttää joka tapauksessa lisäpanostusta kaavoitukseen.⁵ Maankäyttöpolitiikan kautta kunnat saavat toisaalta itselleen tuloja, sillä kaavoitus ja infrastruktuurin rakentaminen nostaa maan arvoa.⁶ Myös yksityinen maanomistaja voi hyötyä maan ansiottomasta arvonnoususta, mutta aktiivista maapolitiikkaa harjoittamalla ja ensin maata ostamalla hyöty tulee kunnalle tai kaupungille.⁷

Kaupunkitaloustieteen näkökulmasta asumisen korkeaa hintaa ei kannatta hyljätä rajoituksilla, vaan rakentamalla sijainniltaan ihanteellisille alueille tiiviisti lisää.⁸ Toisaalta kaikkia alueita ei kannata rakentaa: asutuksen väliin jätetty puisto saattaa nostaa ympäröivien tonttien arvoa enemmän kuin alueen ottaminen mukaan

asuntorakentamiseen.⁹ Tontteja vuokraamalla kaupungit pystyvät puolestaan pitämään maankäytön omassa hallinnassaan ja samalla vaikuttamaan siihen, millaisia asukkaita paikkakunnalle toivotaan. Osa kunnista painottaa varakkaiden omakotitaloasumista, kun taas toisella paikkakunnalla on tärkeää edistää yhä useamman mahdollisuutta kohtuuhintaiseen asumiseen. Tämä tavoite ei välttämättä toteudu, jos tontti myydään rakennuttajalle.¹⁰

UUSLIBERAALIA KAUPUNKIPOLITIikkaa

Uusliberaalin kaupunki- ja maapolitiikan tavoitteena on lisätä maan tuottoa ja saada tontista mahdollisimman korkea vuokra- tai myyntihinta. Julkiseen maankäyttöön suhtaudutaan markkinalogiikan mukaisesti eli tonttien luovuttamisesta pyritään saamaan voittoa.¹¹ Maankäytöltä odotetaan tehokkuutta ja hyvästä sijainnista halutaan myös markkinakelpoinen hinta sen sijaan, että tontti luovutettaisiin edullisesti esimerkiksi kohtuuhintaiseen asumiseen. Oikeiden päätösten tekemiseksi tulisi jokaiselle tontille laskea markkinahinta, koska edullisesti vuokrattaessa tai myydessä kyse on näkymättömästä tulonmenetyksestä.¹² Tontin luovuttamista markkinahintaa edullisemmin pidetään taloudellisena tuhlausena ja epätasa-arvoisuutena.¹³

Maan hinnan maksimoinnin taustalla on halukkuus pärjätä kaupunkien välisessä kilpailussa ja pyrkimys houkutella hyvätuloisia asukkaita. Toisaalta infrastruktuurin rakentamiseen, vetovoimaisen kaupungin luomiseen ja suuriin investointeihin tarvitaan rahaa, jota hankitaan helposti ja nopeasti myymällä tontteja vuokraamisen sijaan. Myydyistä tonteista voidaan periä myös kiinteistövero.¹⁴ Markkinatalouden näkökulmasta parhaat tontit kannattaisi varata oikeastaan kerrostaloille.¹⁵ Kaikki eivät kuitenkaan pidä maan hinnan maksimointia parhaana ratkaisuna: arvostelijoiden mielestä asumisen hinta nousee ja asukkaiden eriarvoisuus kasvaa. Asuntopolitiikalla pitäisi pikemminkin tasata kustannuksia ja luoda asumismahdollisuuksia kaikille.¹⁶

Kunnissa ja kaupungeissa tehty markkinalähtöiset maankäyttöpäätökset eivät ole olleet yksittäisiä tapahtumia, vaan osa maapolitiikan laajempaa murrosta.¹⁷ Uusliberaalilla kaupunkipolitiikalla voi olla monenlaisia vaikutuksia: se saattaa ilmetä luopumisena tasaisesta vuokratuotosta tai avoimesta kaupunkitilasta.¹⁸ Kaikilla paikkakunnilla vahva markkinalähtöisyys ei kuitenkaan ole vallitseva käytäntö, vaan asumisen kohtuuhintaisuuden edistäminen otetaan myös edelleen huomioon.¹⁹

Kuntien ja valtion maanomistusta pidetään tärkeänä edellytyksenä sille, että maankäytön ratkaisulla voidaan edistää yleistä etua, vaikka julkisyhteisön omistus ei sitä suoraan takaakaan.²⁰

TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss haluaisi pysäyttää asuntomarkkinoita uhkaavan vääristymien kierteen. – Järjestelmä on nyt liian tonttikeskeinen. Kaikkein huonoin tilanne on, jos rakentaja omistaa tontin, koska silloin hyväksytään alhaisin laatutaso ja asunnot myydään eniten maksavalle. Kun markkinat ovat niin paljon epätasapainossa kuin esimerkiksi Helsingissä, pitäisi yhteiskunnan ohjata prosessin etenemistä. Gryndituotantoon pitäisi saada ara-mallin mukainen valvonta eli tontin saajan pitäisi kilpailuttaa sekä rahoitus että rakentaja ja hyväksyttää asia viranomaistaholla. Kaupunkien pitäisi puolestaan kehittää omaa tonttitarjontaansa siihen suuntaan, että tontin saa taho, joka toteuttaa tontille yhteiskuntaa parhaiten palvelevan ratkaisun. Forss peräänkuuluttaakin rakentamiselta kokonaisvaltaista yhteiskuntavastuuta sen sijaan, että varmistettaisiin sijoittajien tuotot. – Minäkin uskon markkinatalouteen, mutta jos järjestelmä toimii yhteistä etua vastaan niin pahasti kuin se nyt tekee, pitää myöntää asia ja toimia toisin.

Teppo Forss ehdottaa myös taloyhtiölainojen rahoitusvastikkeiden verovähennysoikeuden kaventamista keinona nykytilanteen tervehdyttämiseen. – Mitä alhaisempi on yksittäisen tuotteen hinta, sitä useampi voi siitä kilpailla eli sitä kautta syntyy suurempi hinta. Silloin ne, jotka saavat vähiten tuotteesta tuottoa, joutuvat ottamaan suurimman taloudellisen riskin eli asukkaat kärsivät tästä tilanteesta eniten. Tilanne on tällä hetkellä epäterve myös siksi, että nyt on helpompi saada asukkaalta tai rahoitusjärjestelmältä rahaa sen sijaan, että rakennusala vaadittaisiin kehittämään omaa tuotettaan. – Tuotekehittelyyn pitäisi saada aitoja kannusteita, mutta myös pakotteita, korostaa Forss.²¹

ALUEELLISEN ERIYTYMISEN VAIHTOEHDOTTOMUUS

Eduskunnan tarkastusvaliokunta vaati vuonna 2018 antamassaan mietinnössä tehokasta elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikkaa asuntomarkkinoiden alueellisen eriytymisen hillitsemiseksi ja talouskasvun edellytysten turvaamiseksi. Asumisen kalteus pääkaupunkiseudulla vaikuttaa haitallisesti työvoiman saamiseen ja yritysten sekä koko maan talouskasvun edellytyksiin. Toisaalta kasvukeskusten ulkopuolisilla

muuttotappioalueilla asuntojen hinnat laskevat ja myynti on vaikeaa. Asuntomarkkinoiden alueellinen kahtiajako kasvukeskusten ja muun Suomen välillä on viime vuosina vain jatkunut. Etenkin pääkaupunkiseudulla asuminen on kallista eikä kohtuuhintaista asumista ole riittävästi tarjolla. Mietinnössään tarkastusvaliokunta edellyttikin kohtuuhintaisen, julkisesti tuetun vuokra-asuntotuotannon lisäämistä pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.²²

Asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla tulotasoa nopeammin, ja jopa keskituloisilla palkansaajilla on yhä vaikeampaa saada tarpeita ja toiveita vastaava oma koti haluamaltaan alueelta asunnon hallintamuodosta riippumatta. Omistusasunnon hankinta on kasvattanut kulutusluottojen lisäksi suomalaisten velkataakkaa ennätysellisen korkeaksi. Asuntolainojen suuruus on asuntojen hintojen nousun myötä kasvanut ja laina-ajat ovat pidentyneet. Suomen Pankki vaatikin keväällä 2022 julkaistussa katsauksessaan velallisten, pankkien ja maksujärjestelmän kestävyysvähvistämistä. Tulevina uhkina nähtiin muun muassa talouden heikentyneet näkymät, energian kallistuminen, korkojen odotettu kohoaminen ja rahoituksen hankkimisen vaikeutuminen.²³

Asuntomarkkinoiden alueellisen eriytymisen ennustetaan kiihtyvän edelleen eikä muuttoliikettä vähentäviä toimenpiteitä pidetä järkevinä. Kaupunkien kasvun rajoittamisen ei edes uskota pysäyttävän muuttoliikettä, tai ainakaan parantavan muuttotappioalueiden kehitystä. Asumisen kalleus pääkaupunkiseudulla toki vähentää jossain määrin sinne suuntautuvaa muuttoliikettä, mutta asuntorakentamisen lisääminen sinänsä ei muuttoliikettä vauhdita. Pikemminkin monen paikkakunnan huono työllisyystilanne työntää asukkaita pääkaupunkiseudulle. Asuntorakentamisen ohella etenkin liikenneyhteyksien parantaminen ja kasvun ohjaaminen muille kaupunkiseuduille voisivat auttaa tilanteen hallitsemisessa.²⁴

Asuntomarkkinat reagoivat tuotannon riittämättömyyteen pääkaupunkiseudulla hintojen ja vuokrien muuta maata nopeampana nousuna. Tyhjiä asuntoja ei myöskään ole ja tonttimaavarantokin on varsin niukka.²⁵ Kun muuttoliikkeen ohella väestö ikääntyy, yksinasuminen lisääntyy ja maahanmuuttajataustaisen väestön merkitys asuntomarkkinoilla korostuu, tarkoittaa se samalla kysyntää tiiviille ja kaupunkimaiselle asumisvaihtoehdolle. Korkeasta työttömyydestä ja heikosta tulokehityksestä huolimatta vuokrataso onkin pysynyt korkeana.²⁶ Korkeat hinnat ovat tosin yhteydessä hyvään sijaintiin: pääkaupunkiseudultakin voi saada kohtuuhintaisen asunnon, jos sijainti ei ratkaise asumispäätöstä.²⁷

Helsingissä rakentamiseen soveltuvien tonttien varsin vähäinen määrä on merkittävä syy asuntotuotannon ongelmiin. Jos esimerkiksi suunnitellun kohteen kaavoitus viivästyy, ei vaihtoehtoista kohdetta välttämättä ole. Erityisesti kerrostalorakentamiseen sopivista tonteista ja ylipäättään hyvin saavutettavissa olevista rakennuspaikoista on ollut jo pitkään pulaa.²⁸ Pääkaupunkiseudulla tulisi pystyä kaavoittamaan tontteja MAL-sopimuksen mukaisesti ja rakentamaan keskimäärin 12 000–13 500 asuntoa vuodessa. Tarvittaisiin siis kaavoituksen lisäresurssien ja tehokkuuden lisäämisen ohella myös enemmän tontteja.²⁹ Riittävä asuntotuotanto hillitsisi hintojen nousua, parantaisi asuntomarkkinoiden tuottavuutta ja loisi edellytyksiä työvoiman muuttoliikkeelle.³⁰

Suomen Yrittäjien pääekonomisti Juhana Brotherus muistuttaa kuitenkin, että pääkaupunkiseutua sekä Tampereen ja Turun kaupunkiseutuja lukuun ottamatta asuntoja on runsaasti saatavana etenkin halutuimpien alueiden ulkopuolella. – Ihmisten tulotasoon suhteutettuna näillä alueilla ei ole koskaan ollut yhtä helppoa päästä kiinni omaan kotiin kuin nyt. Tärkeää olisikin rakentaa riittävästi asuntoja nimenomaan halutuille alueille. Tällaisten kysytyjen alueiden kaavoitetut tontit rakennetaan kyllä täyteen, joten näillä alueilla asunnon valmistuminen ei ole kiinni rahoitusmuodosta. Ara-järjestelmän etuna voi olla mahdollisuus saada helpotuksia esimerkiksi autopaikkasääntelyyn, mikä laskee merkittävästi rakentamisen kustannuksia. Kalliin rakentamisen aikana ara-järjestelmä voi siten tuoda jopa enemmän asuntoja alueelle, pohtii Brotherus.³¹

Toimitusjohtaja Teppo Forss haluaisi puolestaan kiinnittää entistä enemmän huomiota myös maakuntatason toimintaan. – Voisiko uudella maakuntatasolla olla määriteltynä keskitetysti se, kuinka paljon eri alueille tuotetaan asuntoja. Nyt alueet ovat kilpailuasetelmassa esimerkiksi hyvistä veronmaksajista kunnittain, eli se mitä seuduilla halutaan ja mitä kunnissa oikeasti tehdään, ovat pahasti ristiriidassa keskenään. Vuokra-asuntopuolelle Forss esittää perustettavaksi seudullisia yhtiöitä, joissa ara-tuotteiden avulla ajettaisiin yhteistä asiaa. Silloin saataisiin myös riskienhallinnan kannalta vahvoja yhtiöitä, jotka voisivat myös rahoitusmallien osalta toimia perinteisistä poikkeavin tavoin. Samalla tavalla seutujen välistä yhteistyötä hän hakisi myös heikompien kysyntäalueiden haasteisiin. – Myös asuntokannan sopeuttaminen heikkenevään kysyntätilanteeseen tarvitsisi oman seudullisen ratkaisunsa sen sijaan, että yksittäiset kunnat kamppailevat yksin asian kanssa, korostaa Forss.³²

Vaikka kaupunkien maapoliittisissa tavoitteissa on painotettu asuntotuotannon monipuolisuutta, on etenkin kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto jäänyt paikoitellen toivottua pienemmäksi. Eri kaupunkien viranhaltijat ovat nimenneet selitykseksi niin tonttipulan kiinnostavilla alueilla, kaavoituksen hitauden kuin ararakentamisesta kiinnostuneiden yritysten vähäisyydenkin. Monet yleishyödylliset asuntorakentajat siirtyivät 2000-luvulla pelkästään vapaarahoitteisille markkinoille. Valitukset hidastuttavat puolestaan kaavoituksen etenemistä. Toisaalta valtiokaan ei tunnu olevan erityisen halukas luovuttamaan maata ararakentamiseen.³³

Yleishyödylliset toimijat ovat joutuneet sopeutumaan entistä ahtaampaan rooliin. Tilanne vaikeutui 2000-luvun taitteessa, kun osa entisistä yleishyödyllisistä toimijoista alkoi hiljalleen tuottaa pelkästään vapaarahoitteisia asuntoja. Myös rajoituksista vapautuvilla asunnoilla alettiin tehdä runsasta tuottoa, mikä hiersi yleistä oikeustajua. Tällainen toimintatapa vaikutti yleishyödyllisen asuntotuotannon maineeseen, aiheutti epäluottamusta ja tuotti säädöksiä, jotka hankaloittivat merkittävästi jäljelle jääneiden yhtiöiden toimintaa. Toisaalta yleishyödyllistä tuotantoa edelleen rakennuttavat toimijat kuitenkin vakuuttavat, että heillä olisi halukkuutta ja mahdollisuuksia tuottaa nykyistä huomattavasti enemmän ara-asuntoja, jos kunnat vain tarjoaisivat enemmän tontteja ja Ara myöntäisi korkotukilainoja. Toimijoiden ahdas rooli näkyy myös siinä, että kunnat ja kaupungit haluavat paremman tuoton takia myydä tontteja vapaarahoitteiseen tuotantoon.³⁴

Valtiovarainministeriö on perustellut valtion korkotukivaltuuksien vähäisyyttä korkeasuhdanteen aikana muun muassa rakentamisen korkeammilla kustannuksilla ja omakustannusperiaatteella määriteltyjen vuokrien liian suurilla nousupaineilla. Toisaalta korkotukivaltuuksien määrä riippuu poliittisesta päätöksenteosta ja sen määrä on ollut vähäinen myös matalasuhdanteen aikana. Mutta kuka ottaa vastuun, jos valtuutusta ei myönnetä hallitusohjelmassa yhteisesti määriteltyyn summaan saakka? Esimerkiksi vuonna 2021 valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuus oli 1 800 miljoonaa euroa, mikä ei riittänyt hallitusohjelmassa asetetun 10 000 pitkän korkotuen uuden asunnon vuosittaiseen tuottamiseen.³⁵

Kuntien ja kaupunkien on rahoitettava tonttien saaminen rakentamiskelpoisiksi, infrastruktuurin rakentaminen sekä palvelujen rakentaminen uusille asukkaille. Niin sanotuista kovan rahan tonteista saadaan enemmän tuottoa kuin ararakentamiseen

varatuista tonteista. Asuntotuotannon laajuus voi näin ollen riippua yksinkertaisesti investointeihin tarvittavasta rahamäärästä.³⁶ Pääekonomisti Juhana Brotheruksen mielestä ara-asuntojen määrää pitäisi tarkastella myös siitä lähtökohdasta, että tuotannon lisäys voi nostaa vapaarahoitteisten asuntojen hintoja. – Ara-tuotanto, joka tuottaa tavoitteidensa mukaisesti edullisempaa asumista, lisää samalla asumisväljyyttä. Näin ollen alueen kokonaisneliömäärästä suurempi osa on pois käytöstä vapaarahoitteiselta puolelta, jonne kuitenkin hakeutuu suurempi osa ihmisistä, koska ara-asuntoja ei riitä kaikille. Jos tuettua asumista rakennetaan enemmän, vapaarahoitteisten asuntojen hinnat nousevat entisestään, perustelee Brotherus.³⁷

ARA-TUOTANTO SUHDANTEIDEN TASAAJANA

Pellervon Taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja Markus Lahtinen näkee asuntotuotannon Suomen kansantalouden kannalta merkittävänä tekijänä monellakin tavalla. Riittävä asuntotuotanto pitäisi asumisen hinnan kohtuullisena ja varmistaisi, että ihmisten saatavilla on asuntoja, joihin heillä on palkkatyön kautta varaa. Sen myötä myös muuttaminen työn perässä olisi jouhevampaa. – Toisaalta rakentaminen on myös erittäin tärkeä työkalu suhdannevaihteluiden tasaamiseen. Taantumien aikana elvyttäminen kohdistuu usein erityisesti ara-rakentamiseen, mikä on kansantaloudellisesti järkevää. Työvoima ja rakennusmateriaalit ovat kotimaista tekoa eli panostukset pysyvät kotimaassa, toteaa Lahtinen.

Vaikka rakentaminen oli 2020-luvun alkuvuosina ennätyslukemissa, ei asuntotuotantoa ole Lahtisen mukaan ollut asuntojen hinnannousun mittarilla mitattuna riittävästi. Aran selvityksen mukaan vuonna 2022 Suomessa alettiin rakentaa 39 000 asuntoa, mistä ara-tuotannon osuus oli alle 6 000 eli vain 15 prosenttia. – Asuntoja ei kuitenkaan saada yhtäkkiä lisää, sillä rakentaminen on pitkä prosessi, jota on vaikea nopeuttaa. Uusilla alueilla hankaluutena on myös infrastruktuurin rakentamisesta aiheutuva raskas kustannusrasite kaupungille. Siksi uusia alueita ei voida toteuttaa nopeasti. Täydennysrakentamisessa puolestaan tontin perustamiskustannukset ovat hintavia varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa tonttimaa vaatii yleensä paljon esityötä ennen perustamisvaihetta, pohtii Lahtinen.³⁸

Pääekonomisti Juhana Brotherus kyseenalaistaa sen sijaan ara-tuotannon merkityksen suhdanteita tasaavana tekijänä. – Ara-tuotannolle annetaan usein

rooli nimenomaan taloutta vakauttavana elementtinä matalasuhdanteissa. Mutta ollakseen suhdanteita tasaavaa tuotantoa, pitäisi nousukaudella olla vähemmän tuotantoa. Näin ei ole nykyisen nousukauden aikana käynyt. Uskoisin myös, että laskukaudella tavallistakin rakentamista voidaan kannustaa avustuksilla ja muilla helpotuksilla eli ara-tuotannon välttämättömyys suhdanteiden tasaamisessa ei ole välttämättä selvää, pohtii Brotherus.

Ara-tuotannon on katsottu pelastaneen suomalaisen rakennusteollisuuden masatyöttömyydeltä ja alan romahdukselta 1990-luvun alun lamassa. Puheet ara-tuotannon suhdanteita tasaavasta roolista ovatkin pitkälti perua juuri tuolta ajalta. – Ara-tuotanto toimi todella 1990-luvun laman aikaan suhdanteiden tasaajana, mutta nyt ollaan mukana eurossa ja eletään toisenlaisten pääomamarkkinoiden aikaa. Toisaalta, jos suhdanteita tasaavaa roolia ei pidetä tärkeänä, se pitäisi selkeästi sanoa ja luopua siitä perustelusta, esittää Brotherus.³⁹

Myöskään toimitusjohtaja Markus Lahtinen ei pidä ara-tuotannon voimakasta lisäämistä korkeasuhdanteen aikana erityisen suotavana rakentamisen korkean hinnan takia. Kustannukset vaikuttavat määriteltyn omakustannusperusteiseen vuokratsoon ja siten asuntojen kysyntään, mikä puolestaan lisää valtion riskejä. – Koronapandemian aikana mietittiin myös elvytystä, mutta onneksi todettiin, ettei ara-tuotantoa lähdetä lisäämään. Klassinen elvytyspaketti olisi tuonut töitä, mutta nyt oltaisiin todella hankalassa kustannustilanteessa rakennuskustannusten voimakkaan nousun takia. Korkeasuhdanteen aikana ara-tuotanto koetaan vapaarahoitteisen tuotannon piirissä myös muuta tuotantoa syrjäyttävänä tekijänä. Laskusuhdanteessa ei taatusti syrjäytetä mitään eli silloin on hyvät perustelut lisätä ara-tuotantoa, arvioi Lahtinen.⁴⁰

Sen sijaan toimitusjohtaja Teppo Forss ei hyväksy ajatusta, jonka mukaan ara-tuotanto tulisi sitoa vain matalasuhdanteeseen ja korkeasuhdanteen aikana rakentaminen pidettäisiin mahdollisimman vähäisenä. – Asuntopolitiikassa suhdanne on aina ollut sivuseikka. Tilanteet eivät ennenkään ole muuttuneet suunnitelmallisesti, vaikka jälkikäteisarvioinneissa asiat onkin kirjattu tavoitteiksi. Markkinat ovat tällä hetkellä kiivaasta rakentamisesta huolimatta niin epätasapainossa, että yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa pitäisi ehdottomasti olla nyt enemmän, toteaa Forss ja kääntää katseen pitkälle tulevaisuuteen. – Nyt tuotetaan epäterveen markkinatilanteen takia paljon pieniä asuntoja, vaikka aitoa tarvetta tähän ei ole. Huono asuntosuunnittelu jää elämään vuosikymmeniksi. Voidaan hyvällä syyllä kysyä, miksi yhteiskunta sallii tällaisen tilanteen syntymisen, kysyy Forss.⁴¹

ESIMERKKI TOIMIVASTA ASUNTOTUOTANNOSTA

Oulun kaupungingeodeetti Kaija Puhakan mukaan kaupungissa on jo vuosikymmenten ajan ollut laaja poliittinen tahtotila tukea lapsiperheiden asumismahdollisuuksia. Kohtuuhintaista asumista pidetään jopa kilpailutekijänä. – Asuntotuotannon ja yhdyskuntakehittämisen kannalta näiden pyrkimysten toteuttamisessa keskeisintä on tonttivarannon riittävyys. Kun tontteja on riittävästi, asuntotuottajat eivät pääse tuotantoa rajoittamalla nostamaan asuntojen hintaa, korostaa Puhakka.

Toki Oulussakin keskusta-asuminen on kalliimpaa kuin keskustan ulkopuolella, mutta pääkaupunkiseutuun verrattuna hinnat eivät ole kohtuuttoman korkeita. Keskusta-alueelle ara-tuotantoa on saatu muun muassa kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon kautta. Kaupungin vuokrataloyhtiö Sivakalle on pyritty löytämään tontti keskustasta noin kolmen vuoden välein. Toinen keino saada ara-tuotantoa keskusta-alueelle ovat maankäyttösopimukset yksityisten kanssa: jos rakennuttaja tekee jonkin verran ara-tuotantoa, se otetaan maankäyttösopimuksen korvaushinnassa huomioon.

Oulussa keino runsaan tonttivarannon hankkimiseen on yksinkertainen. – Meillä kaavoitusta ajatellaan ikään kuin prosessina ja selkeiden järjestelmien ansiosta kaikki osalliset tietävät, miten käytäntö toimii. Kaavoista valitetaan vain vähän todennäköisesti siksi, että olemme määrätietoisesti pyrkineet kehittämään vuorovaikutustapoja. Toimintatapa on kirjattu myös maapoliittisen ohjelmaan: toimintamme täytyy olla pitkäjänteistä, avointa ja ennakoitavaa, toteaa Puhakka. Pitkäjänteinen toimintatapa on luonut luottamusta kaupungin toimintaan. Se on tuonut kuntalaisille myös ymmärryksen siitä, että Oulu on pohjoisen veturi. – Ehkä on myös sisäistetty asenne, että veturialueen ympäristön kuuluukin muuttua koko ajan, pohtii Puhakka.

Oululaiset rakentajat eivät myöskään valita kaavojen vaikutuksesta asumisen hintaan. Siinäkin asiassa vuorovaikutuksella on keskeinen rooli. – Vuoropuhelu ja avoimuus on tärkeää. Kun toteuttaja esittää luotettavat kustannuserittelyt, on helppo keskustella ja löytää ratkaisuja. Yleisesti voi sanoa, että meillä kaavojen pakottavuustaso ei ehkä ole yhtä kova kuin Helsingissä. Pyrimme aina miettimään, mitkä ovat tärkeimmät kaupunkikuvalliset elementit, mutta muusta voidaan sitten joustaa. Kaupunkikuvallisista seikoista käydään toki kaupungissa keskustelua, mutta laajaa kritiikkiä toimintatapa ei ole saanut. Sen sijaan osa rakennusliikkeistä on ottanut

kaupunkikuvallisesti laadukkaan tuotannon kilpailuvaltiksi ja ne ovat myös menestyneet muita paremmin, toteaa Puhakka.

Oulussa puolet kaavoista tehdään yhteistyössä maanomistajan tai rakentajan kanssa, ja hintaan liittyvät asiat ovat keskustelussa jo alusta lähtien. – Jos kaavaan on tulossa selkeästi kalliimpia ratkaisuja kuten esimerkiksi panostusta ympäristötaiteeseen, se voidaan kompensoida maankäyttösopimusmaksussa, kertoo Puhakka ja kiittää kaupungin omaa osaamista rakentamisen kustannusasioissa. Hintatietoutta saadaan päivitettyä myös kaupungin vuokrataloyhtiö Sivakan kilpailutusten kautta.⁴²

ONNISTUNEET PAIKALLISET RATKAISUMALLIT

Kaupungin omien vuokratonttien kohdalla vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennuttajan on Oulussa hyväksyttävä myös niin sanottu enimmäishintajärjestelmä, jonka mukaan vuokratontin asuntojen myyntihinnat eivät saa ylittää tiettyä enimmäisrajaa. Hinta määräytyy yleensä siten, että ara-asuntojen tuotantohintaan lisätään noin parisataa euroa neliöltä. Enimmäishintaa voidaan myös nostaa, jos rakennuttajalla on esittää luotettavat laskelmat korotuksen perusteiksi. – Kaupunki sekä myy että vuokraa tontteja. Halusimme enimmäishintajärjestelmän avulla puuttua siihen, että tontin arvo ei siirry vuokratontilla myyntihintaan. Kokeilujen kautta päädyimme tällaiseen, mahdollisimman kevyeen järjestelmään, joka nauttii nykyään laajaa hyväksyntää, kertoo kaupungingeodeetti Kaija Puhakka.

Enimmäishintajärjestelmä koskee vain asunnon ensimmäistä myyntivaihetta. Kaupungin runsas asuntotuotanto on kuitenkin todennäköisesti pitänyt huolta siitä, ettei asuntojen hinta ole karannut käsistä seuraavillakaan myyntikierroksilla. – Puurakentamisen hankkeissa tai muissa vastaavissa asumisen kehittämishankkeissa enimmäishintajärjestelmästä voidaan myös luopua. Samoin pysäköinnin toteuttamisessa järjestelmässä on poikkeuksia siten, että esimerkiksi rakenteellisen pysäköinnin kustannukset saa lisätä enimmäishinnan päälle, selventää Puhakka.

Enimmäishintajärjestelmä perustuu vuorovaikutukseen. Tontinhaun yhteydessä käydään hakijoiden kanssa palautekeskustelu, jossa päivitetään myös kustannuksiin liittyvät asiat. – Poliittisesti tämän järjestelmän ylläpitoa helpottaa se, että Oulun seudulla toimii yli 40 rakennusliikettä. Hankkeiden koon keskimääräinen pienuus

verrattuna pääkaupunkiseudun tilanteeseen mahdollistaa pienten rakennusliikkeiden toiminnan ja kasvun pienestä keskikokoiseksi liikkeeksi. Runtas tekijöiden määrä vaikuttaa myös siihen, ettei täällä synny kartelleja, toteaa Puhakka.

Runtas tonttitarjonta on houkutellut myös Ouluun sijoittajia erityisesti vuoden 2015 jälkeen. Tiettyjen alueiden maankäytösopimukset oli tehty aikana, jolloin ei ollut osattu varautua sijoittajien tuloon kaupungin asuntomarkkinoille. Oulussa kävi kuten muissakin kasvukeskuksissa, eli sijoittajat pyrkivät tekemään pääasiassa paljon pieniä asuntoja. – Hyvää tilanteessa on se, että näin keskusta-alueelle saatiin sieltä puuttuneita pieniä asuntoja ja nyt kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Haasteellista puolestaan on se, että monissa taloissa sijoittajat ovat runsaan asuntokantansa turvin ottaneet päätösvallan, eivätkä yksityiset asuntojen omistajat voi välttämättä vaikuttaa riittävästi asumiseensa. Pienten asuntojen vaihtuvuus on myös tavanomaista suurempaa ja se tuo levottomuutta asumiseen, kertoo Puhakka.

Kaupungissa on viisastuttu vuoden 2015 sijoittajabuumin jälkeen. Vuoden 2017 jälkeen tehdyissä maankäytösopimuksissa on nyt ehtoja, joissa vaaditaan rakennuttajaa tuottamaan myös isoja asuntoja. Oulun rakennusvalvonta on rajoittanut myös Airbnb-toimintaa kaupungissa. – Vuonna 2021 teimme prosentuaalisen selvityksen siitä, kuinka paljon kaupungissa on pieniä asuntoja ja totesimme ongelman olevan häviävän pieni. Me kuitenkin seuraamme nyt muutamilla alueilla, ettei pieniä asuntoja tuoteta liikaa. Aiemmin seurasimme lähinnä ara-tuotannon laajuutta eri alueilla. Oulussa on käynnistymässä asuntopoliittisen linjauksen arviointi, jota tarvitaan varmistamaan asuntotuotannon säilyminen riittävänä ja monipuolisena, toteaa kaupungingeodeetti Kaija Puhakka.⁴³

KOHTI TOIMIVAA MAAPOLITIIKKAA

Eduskunnan tarkastusvaliokunta korosti vuonna 2018 antamassaan mietinnössä maapolitiikan merkitystä niin asuntopoliitikassa yleensä kuin kohtuuhintaisten asuntojen lisäämisessäkin. Tontteja on kaavoitettava riittävästi ja tähän työhön tarvitaan pitkäjänteistä ja aktiivista maapolitiikkaa. Kaavoitus määrittelee valmistuvien asuntojen määrän, mikä puolestaan koetaan tärkeäksi keinoksi vaikuttaa asumisen kokonaishintaan. Kaavoitettujen tonttien vähäisyydestä johtuvia ongelmia on vaikeaa korjata.⁴⁴

Asuntotarjonnan lisäämistä pidetään yleisesti ainoana keinona hillitä hintojen ja vuokrien nousua kasvukeskuksissa. Asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan välisen tasapainon perusteella, eikä tuotanto ole kasvanut kysynnän ja muuttoliikkeen mukaisesti.⁴⁵ Tarvitaan ennen kaikkea aktiivista maapolitiikkaa eli järjestelmällistä ja ennakoivaa maanhankintaa raakamaan hinnalla ennen kaavoitusta. Jos kohtuuhintaista asumista halutaan, tulee tontteja olla tähän tarkoitukseen luovutettavaksi. Asuntopula ei ratkea syyttämällä rakennusliikkeitä asuntojen korkeista hinnoista tai yksipuolisesta asuntotarjonnasta, ei syyttämällä kuntia ja kaupunkeja kaavoituksen riittämättömyydestä, syyttämällä valtiota vähäisestä maan tarjonnasta tai yleishyödyllisiä rakentajia ja valtion liikelaitoksia voiton tavoittelusta. Koska kaupungit harjoittavat erilaista maapolitiikkaa, osoittaa se vaihtoehtojen olemassaolon. Kohtuuhintaisia asuntoja voidaan rakentaa, jos niin halutaan.⁴⁶

Toimitusjohtaja Teppo Forss peräänkuuluttaa sen sijaan kunnilta ja kaupungeilta asumisen sosiaalisen arvon nykyistä parempaa ymmärtämistä. Tonttipolitiikalle pitäisi määritellä yhteiskunnan palvelutehtävä, jonka tontin saajien pitää pystyä toteuttamaan. – Kaupungeissa pitäisi ymmärtää, että tonteista ei haeta vain korkeinta hintaa, vaan sillä on myös sosiaalinen arvo. Markkinaehtoinen tuotanto pitää saada tekemään samaa kuin ara-tuotanto tällä hetkellä tekee. Pitäisi myös määritellä markkinoiden onnistumisen tavoite ja vaatia, että markkinat pystyvät tuottamaan ihmisten todellisten tarpeiden kokoisia asuntoja hintaan, johon asukkaiden omat rahat riittävät, toteaa Forss ja uskoo, että tässä asiassa kaikkien tahto yhdistyy. – Hyvä laatu, kohtuuhintaisuus ja omalla rahalla pärjääminen niin että oma etu yhdistyy yhteisön edun kanssa lienee kaikkien yhteinen tavoite.⁴⁷



Vuokrataloyhtiöiden haasteet

ARA-ASUNTOJEN MAANTIETEELLINEN LEVINNEISYYS

Vuonna 2019 noin 31 prosenttia ara-asunnoista sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja yhteensä 55 prosenttia yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Kaikissa Manner-Suomen kunnissa oli ara-asuntoja, näistä 56 kunnassa asuntoja oli alle sata. Viime vuosina asuntojen kokonaislukumäärä on lähinnä pääkaupunkiseudulla kasvanut hieman, mutta tätä muutosta selittää ennen kaikkea ara-vuokra-asuntojen väheneminen muita paikkakuntia hillitymmiin. Erityisryhmien asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on rakennettu suhteellisesti tarkasteltuna paljon, mutta tämäkään muutos ei ole kaikkialla pystynyt korvaamaan tavanomaisten vuokra-asuntojen vähenemistä.¹ Muutos oli samansuuntainen jo 2000-luvulla.²

Ara-asuntoja on keskimääräistä enemmän pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä maakuntien keskuskaupungeissa, mutta niitä on paljon myös yksittäisissä pienissä kunnissa maan keski- ja pohjoisosissa. Näillä kunnilla ei kuitenkaan mitään erityistä yhdistävää tekijää. Etenkin pienillä paikkakunnilla normaalien ara-vuokra-asuntojen määrä on vähentynyt merkittävästi.³ Erityisryhmien asunnot jakaantuvat sen sijaan tasaisemmin ympäri maata, sillä niistä lähes puolet on rakennettu suurten kaupunkien ulkopuolelle.⁴ Kasvukeskusten ulkopuolisten maaseutukuntien merkitys ara-asuntojen sijaintipaikkana on kokonaisuutena kuitenkin vähentynyt: kun vielä 2000-luvulla neljäsosa uudistuotannosta kohdistui MAL-alueiden ulkopuolelle, jäi osuus vuonna 2021 kahdeksaan prosenttiin uusista asunnoista. Normaalien vuokra-asuntojen osuus on tätäkin pienempi, koska maaseutukuntiin rakennetaan tavallisesti lähinnä erityisryhmien vuokra-asuntoja.⁵

Ara-vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta oli vuonna 2019 suurissa kaupungeissa 15–20 prosentin tuntumassa.⁶ Erityisryhmien asunnot ja asumisoikeusasunnot mukaan lukien ara-asuntojen osuus suurten kaupunkien vuokra-asunnoista oli vuonna 2021 runsas kolmannes.⁷ Monilla paikkakunnilla ara-asunnoissa asuvien suhteellinen osuus väheni 2000- ja 2010-luvuilla merkittävästi, ja vastaavasti vapaa-rahoinen vuokra-asuminen lisäsi suosiotaan. Muutos kiihtyi ja vapaarahoitteisten

asuntojen määrä kasvoi etenkin 2010-luvun loppuvuosina.⁸ Toisaalta suuri osa Aran asuntotuotantoon suunnatusta rahoituksesta kohdistui 2010-luvulla erityisryhmien investointiavustuksiin sekä perusparannusten käynnistysavustuksiin.⁹

PÄÄKAUPUNKISEUDUN ERITYISYYS

Neljän erikokoisen kaupungin vuokrataloyhtiön toimitusjohtajille tehdyissä haastatteluissa painottui ara-asuntokannan ja siten myös vuokrataloyhtiöiden tärkeä rooli kohtuuhintaisen asumisen turvaamisessa. Kovenevasta kilpailusta huolimatta ara-asuntojen vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla edelleen 20–40 prosenttia alhaisempia kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Erotus on erittäin merkittävä sellaiselle kotitaloudelle, jonka bruttotulot jäävät alle 2 000 euroon kuukaudessa. Ara-asumisessa muuhun kulutukseen jää tällöin noin 250 euroa enemmän kuukaudessa vapaarahoitteiseen asumiseen verrattuna.

Haastateltujen toimitusjohtajien mukaan rakentamiskelpoisen maan vähäisyys ja kaavoittamiseen liittyvät ongelmat konkretisoituvat tällä hetkellä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa, jossa ara-tuotanto polkee lähes paikoillaan. Kasvukeskuksissa olisi paljon työpaikkoja tarjolla, mutta kohtuuhintaisten asuntojen puute estää varsinkin matalapalkkatyön vastaanottamisen. Joidenkin laskelmien mukaan bruttopalkan tulisi korkeiden asumiskustannusten takia olla yli 2 500 euroa kuukaudessa, jotta muuttaminen pääkaupunkiseudulle kannattaisi. Toisaalta kaikkea asumista ei voi edes keskittää Etelä-Suomeen.

Kohtuuhintaisten asuntojen kysynnän laajuutta tarjontaan nähden pidetään merkittävänä haasteena koko yhteiskunnalle. Kohtuuhintainen asuminen voi mahdollistaa osaltaan jopa taloudellisen kasvun toteutumisen. Vuokrataloyhtiöille on näin ollen myös jatkossa tarvetta, sillä kotitalouksien asumiskustannukset ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet kuluista kaikkein eniten. Toisaalta myös ruoan ja energian hintojen kallistuminen on nostanut huomattavasti kotitalouksien menoja, mikä lisää entisestään kohtuuhintaisen asumisen tarvetta.

Rakentamiskelpoisen maan vähäisyys pääkaupunkiseudulla koetaan todelliseksi ongelmaksi, vaikka rakennusbuumin hiljeneminen vapauttaisikin resursseja myös ara-toimijoiden käyttöön. Sen sijaan pienempien keskusten tilannetta pidetään huomattavasti parempana. Tähän on useita eri syitä: keskeistä on erityisesti

rakentamiseen soveltuvan maan hinta ja omistussuhteet sekä alhaisempi kustannustaso. Valmistuvan asunnon neliöhinta voi olla jopa 1 500 euroa edullisempi pääkaupunkiseudun vastaavan tasoiseen asuntoon verrattuna. Asumisen hinta onkin eriytynyt voimakkaasti: muuttotappiopaikkakunnalla vapaarahoitteisen kaksion vuokra ydinkeskustassa on selvästi edullisempi kuin ara-asunnon vuokra pääkaupunkiseudun lähiössä.

Merkittävänä syynä kohtuuhintaisen asumisen kysynnän lisääntymiseen kasvukeskuksissa pidetään myös keskiluokan kaventumista. Osan heistä, jotka aikaisemmin hankkivat ensiasunnokseen omistusasunnon, on asuntojen voimakkaan hinnannousun takia ollut pakko turvautua vuokra-asumiseen. Monet aiemmin varsin hyvin toimeen tulleet suomalaiset etsivät nyt kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja ara-tarjonnasta. Muutokselle annettiin haastatteluissa monta mahdollista selitystä. Pankkirahoituksen sääntelyn takia yhä pienempi osa väestöstä pääsee kiinni omistusasuntoon ensiasuntona, jolloin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa tarjontaa nopeammin. Toisaalta myös asuntojen vuokrat ovat nousseet voimakkaasti ja kotitalouksien kyky säästää lainansaantia varten on heikentynyt. Vuokralla asutaankin aiempaa pidempään.

Kohtuuhintaisen asumisen tarpeen nopeaan kasvuun suurissa kasvukeskuksissa vaikuttaa osaltaan asuntotuotannon vähäisyys 1990-luvun alun jälkeen. Myös vuosien 2007–2009 finanssikriisin vaikutukset näkyvät edelleen, mutta erityisesti vapaarahoitteisen markkinaperusteisen asuntotuotannon osalta sen vaikutukset ovat olleet täysin päinvastaiset. Pyrkiessään torjumaan finanssikriisin vaikutuksia keskuspankit toivat huomattavan paljon rahaa markkinoille. Tämä nopeutti toipumista finanssikriisistä ja laski samalla voimakkaasti korkotasoa. Toimenpiteet lisäsivät luonnollisesti myös investointeja vakaata ja tasaista tuottoa takaaviin kohteisiin, kuten vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen.¹⁰

TÄYDELLISEN KILPAILUN MALLI

Kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet nostettiin haastatteluissa nimenomaan ara-asuntojen tuottamisen kautta esiin eli luottamusta kunnallisten vuokrataloyhtiöiden olemassaolon edellytyksiin on. Toisaalta kasvukeskusten osalta korostettiin riittävää asuntotuotantoa, joka lisää kilpailua ja pitää vuokra-asuntojen hintatason

jatkossa kohtuullisella tai edes siedettävällä tasolla. Näkemykset viittasivat niin kutsuttuun täydellisen kilpailun malliin ja siihen tukeutuvaan markkinamekanismiin, jossa yhdelläkään palvelun- tai hyödykkeentuottajalla ei ole sellaista markkina-voimaa, jolla se kykenisi vaikuttamaan palvelun tai hyödykkeen loppuhintaan niin, että sen olisi mahdollista saavuttaa määräävä markkina-asema.

Täydellisen kilpailun markkinoilla tuotteen tai palvelun hinta vastaa aina alinta taloudellisesti kannattavaa hintaa, mikä väistämättä johtaa tehokkaimpaan mahdolliseen taloudelliseen lopputulokseen. Toisaalta vuokra-asuntomarkkinassa myös houkuttelevuustekijöillä on asunnon sijainnin ohella huomattavaa vaikutusta asiakkaiden tekemiin valintoihin. Markkinaehtoisten palveluntuottajien on kyettävä tuottamaan omistajilleen lisäarvoa, mikä erottaa ne ratkaisevalla tavalla omakustannuseriaatteeseen pohjautuvista ara-toimijoista. Toisaalta Aran vuokratyhtiöille myöntämiin rakentamisen tukiin ja avustuksiin kuuluu vastaavasti asuntojen käyttöön ja asukasvalintaan liittyviä rajoituksia.

Vaikka sekä rakentamisen nopean kasvun että koronaepidemian myötä myös isoissa kasvukeskuksissa on vapaita vuokra-asuntoja hyvin tarjolla, eivät vuokrat ole laskeneet samassa suhteessa kuin asuntoja on vapautunut. Markkinat eivät tukeudu täydellisen kilpailun mallin mukaiseen markkinamekanismiin. Asuntosijoittajat haluavat sijoittamalleen pääomalle riittäväksi katsomaansa tuottoa ja korkotason noustessa myös tuottotavoitteiden on noustava ja kompensoitava rakennuskustannusten ja korkotason nousun vaikutusta. Haastatellut vuokratyhtiöiden toimitusjohtajat pitivät todennäköisenä, että ainakin kasvukeskuksissa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pysyvät myös jatkossa korkeina.

Yhteiskunnan kannalta ara-asuntotuotanto on pitkään ollut suhdanteiden vastaista eli järjestelmällä tasataan rakennustuotannon huippuja ja torjutaan laman vaikutuksia. Kun rakentamisessa havaitaan ylikuumenemista ja rakennuskustannukset lähtevät nousuun, pitäisi ara-toimijoiden kyetä toimimaan ennakoivasti. Tällöin projekteja hidastetaan tai ne laitetaan kokonaan jäihin. Vastaavasti kun rakentaminen hiipuu ja kustannukset alenevat esimerkiksi talouden taantumien tai laman seurauksena, on ara-asuntojen rakentamiseen syytä kohdistaa lisää voimavaroja. Tämä tulisi ottaa huomioon myös rahoitusmarkkinassa, jotta luotonantoon syntyisi joustavuutta lisääviä mekanismeja.¹¹

Suomen jakautuminen kahtia väestönkehityksen tapaan myös vuokra-asuntomarkkinoilla tuli haastatteluissa vahvasti esiin. Supistuvien alueiden vuokrataloyhtiöissä tilanne on pääkaupunkiseutuun verrattuna täysin päinvastainen. Asuntojen käyttöasteet ovat pudonneet rajusti ja isojen perheasuntojen osalta jääneet jopa alle puoleen. Vuokrataloyhtiöt ovat sopeuttaneet toimintaansa pienentämällä asuntokantaansa, kun samanaikaisesti pääkaupunkiseudun vuokrataloyhtiöiden jonot pitenevät ja kohtuuhintaisista asunnoista on huutava pula. Tästä huolimatta myöskään muuttotappiosta kärsivillä paikkakunnilla ei vuokrataloyhtiöiden merkitys ole vähentynyt, sillä kohtuuhintaista asumista tarvitaan kaikkialla Suomessa. Heikon työllisyystilanteen takia monilla paikkakunnilla on kohtuuhintaiselle asumiselle itse asiassa väkilukuun suhteutettuna erityisen paljon kysyntää.

Kohtuuhintaisen asumisen tarpeet ovat keskittyneet pieniin asuntoihin, joita etenkin suurissa kasvukeskuksissa ei ole riittävästi. Ulkomaisten sijoittajien ja markkinaehtoisten toimijoiden kiinnostus Suomen asuntomarkkinaan on välillä johtanut rakentamisen ylikuumentumiseen ja hintatason voimakkaaseen kasvuun. Tässä kehityksessä ara-toimijat ovat ajoittain jääneet jalkoihin. Heillä on vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien mukaan ollut menneinä vuosina jopa vaikeuksia saada tarjouksia, koska rakentamisen resurssit ovat olleet parempituottoisen markkinaehtoisen tuotannon käytössä. Kohtuuhintaisen asumisen takaaminen kaikille sitä tarvitseville edellyttääkin haastateltujen mielestä tuotannon ja kysynnän yhteensovittamista, mikä puolestaan vaatii poliittista yhteisymmärrystä.

Näyttää siltä, että kaavoitus- ja rakentamishankkeiden pitkät kestoajat, infrastruktuurin rahoitukseen liittyvät kysymykset sekä alueelliset haasteet segregaa­tion välttämiseksi korostuvat jatkossa yhä enemmän. Inflaation kiihtyminen, korkotason nousu sekä kustannusten kohoaminen vaikuttavat myös ara-toimijoihin, joiden on omakustannusperiaatetta noudattaessaan kyettävä siirtämään kohonneet hinnat asukkailta perittäviin vuokriin. Kohtuuhintaisista asunnoista on näin ollen odotettavissa kovenevaa kilpailua, mikä tulee vaikuttamaan vuokra-asuntomarkkinaan erityisesti niillä alueilla, joita jo ennenkin on vaivannut krooninen pula kohtuuhintaisista asunnoista. Kohtuuhintaisten asuntojen jatkuvasti lisääntyvä kysyntä pääkaupunkiseudulla ja maakuntien kasvukeskuksissa voi erään haastateltavan mukaan johtaa jopa talouden taantumaan.¹²

Viime aikoina on käyty paljon keskustelua siitä, pitääkö kuntien ylipäättään omistaa vuokra-asuntoja vai voisiko kohtuuhintainen asuminen toteutua esimerkiksi palvelusetelien kautta? Haastatellut toimitusjohtajat kannattivat ehdottomasti myös kuntaomisteista vuokra-asumista siitäkin huolimatta, että monien, erityisesti pienten ja kaukana kasvukeskuksista sijaitsevien paikkakuntien vuokrataloyhtiöiden taloudellinen tilanne on ollut viime vuosina haasteellinen. Kaikkia yhtiöitä ei ole välttämättä hoidettu hyvin, vaan niiden talous on päässyt rapautumaan. Tästä huolimatta toiminnan jatkamista pidetään tärkeänä, jotta hintakehitystä voidaan hillitä ja kohtuuhintaista asumista tuottaa ilman voitontavoittelua. Kaikilla ei yksinkertaisesti ole mahdollisuutta asua vapailla markkinoilla, vaikka heidän käytössään olisi esimerkiksi sitä varten saatu palveluseteli, jolla vuokranmaksu varmistetaan.

Toimitusjohtajat pitivät vuokrataloyhtiöiden tulevaisuutta asuntomarkkinoiden muutoksista huolimatta varsin turvattuna, jos ne vain pysyvät kuntaomisteisina ja markkinaehtoihin toimijoihin nähden kilpailukykyisinä. Vuokrataloyhtiöt toimivat vaihtoehtona ja vastavoimana markkinaehtoisille asunnonvuokraajille, ja omakustannusperiaatteella toimiessaan ne kykenevät väistämättä vaikuttamaan yleiseen vuokratasoon. Näin ollen ne tasapainottavat hintakilpailua ja luovat samalla markkinoille ymmärrystä siitä, millainen vuokrataso on kohtuuhintainen.

Vuokrataloyhtiöiden taloustilanteeseen tulisi haastateltujen mukaan kiinnittää toki entistä suurempaa huomiota, jotta yhtiöiden elinkelpoisuus pystytään varmistamaan. Kuntaomisteisuus tuo markkinavakautta ja hyödyttää asiakkaita, mutta tarkalla taloudenpidolla on varsin laajakantoisia vaikutuksia niin kuntien elinkelpoisuuteen kuin koko kuntasektoriinkin. Yhtiöiden tulee kehittyä ja tarvittaessa muuntautua, säilyä taloudellisesti vakaina ja riippumattomina sekä ylläpitää strategista ketteryyttä, joka mahdollistaa toimintavapauden kilpailun kiristyessä. Niiden on kyettävä toimimaan irrallaan poliittisista lähtökohdista ja aluepoliittisista näkökohdista.¹³

Jotta kunnalliset vuokrataloyhtiöt ja muut ara-toimijat kykenevät toteuttamaan tehtävänsä, pitäisi ara-tuotantoa olla haastateltujen toimitusjohtajien mukaan lähtökohtaisesti vähintään 30 prosenttia asuntotuotannosta. Tällöin markkina säilyy terveenä ja vuokrataloyhtiöt pystyvät myös jatkossa tarjoamaan kohtuuhintaista asumista. Vuokrataloyhtiöiden olisi kyettävä säilyttämään asemansa hintakilpailussa ja turvaamaan toimintansa kannattavuus omakustannusperiaatetta noudattaen. Ara-asuntojen vuokratason olisi kilpailutilanteessa jäätävä pääkaupunkiseudulla 40 prosenttia ja muualla Suomessa 20–30 prosenttia vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa alhaisemmaksi.

Kunnallisten vuokrataloyhtiöiden on haastattelujen perusteella kyettävä huolehtimaan myös houkuttelevuustekijöistä eli niiden on pystyttävä pitämään asemansa varteenotettavana asumisvaihtoehtona. Vuokrataloyhtiöiden on voitava kilpailla myös niistä asiakkaista, joiden taloudelliset resurssit riittäisivät hankkimaan asunnon vapailta markkinoilta. Samanaikaisesti ne tarjoavat asuntoja toki myös niille ihmisille, joiden kyky hankkia asunto vapailta markkinoilta on rajallinen tai sitä ei ole ollenkaan. Onnistuminen molemmissa tehtävissä samanaikaisesti vaikuttaa osaltaan alueellisen eriarvoisuuden vähentymiseen ja segregaatoin hillintään. Tämä on mahdollista ainoastaan, mikäli vuokra-asunnot ja niiden ympäristö pystytään pitämään riittävän hyvässä kunnossa ja viihtyisinä vapaarahoitteisiin asuntoihin verrattuna. Myös asuntojen sijainti suhteessa julkisiin palveluihin ja liikenneyhteyksiin on tärkeää ottaa huomioon.

Haastatteluissa tuli vahvasti esiin myös tarve toiminnan ja asuntokannan sopeuttamistarpeeseen väestön ikääntyessä. Strategisen ketteryyden säilyttämiseksi vuokrataloyhtiöiltä edellytetään jatkuvasti aktiivisia toimia, joilla vastata ajan haasteisiin. Toisaalta vuokrataloyhtiöiltä ei edellytetä mitään erityistä, vaan niiden on jatkossakin kyettävä suoriutumaan perustehtävästään. Tämä tarkoittaa kohtuuhintaisen asumisen tarjoamista kaikille niille kotitalouksille, jotka sitä tarvitsevat, mutta myös niille asiakkaille, jotka sitä eivät jostain syystä kykene muualta hankkimaan. Asunto nimettiin haastatteluissa jokaisen ihmisen perusoikeudeksi, jonka varaan muu elämä rakennetaan. Markkinahintaa alhaisemman asumisen tarjoaminen sitä tarvitseville on tehtävä, jota toteuttamalla ara-toimijat osoittavat olemassa olonsa tarkoituksen ja merkityksen.

Vuokrataloyhtiöiden muuntautumiskykyä pidettiin varsin rajallisena, sillä toimintaympäristöä säädellään vahvasti. Tulevaisuudessa yhtiöiden mahdollisuus kehittyä ja muuttua riippuu etenkin asiakkaiden maksukyvyistä, ympäristökysymyksistä ja niihin liittyvästä lainsäädännöstä, energian saatavuudesta ja hinnasta sekä monin paikoin peruskorjausikään tulevasta kiinteistökannasta. Mahdollisella koko maailmaa koskevalla ruokakriisillä ja Eurooppaa koskevalla energiakriisillä tulisi olemaan huomattavia vaikutuksia niin kotitalouksien maksukykyyn kuin asumisen hintaankin. Tämänkaltaiset tekijät rajoittavat vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien mukaan ara-toimijoiden mahdollisuuksia muuntautua haluamaansa suuntaan asumisen muuttuessa, joten ennemminkin tulisi kiinnittää huomiota sopeutumistarpeeseen samalla kun asuntokantaa uudistetaan sekä perhekoon pienenemisen että syntyvyyden alenemisen myötä.

Vuokrataloyhtiöiden menestyksen arvioitiin kulminoituvan nyt ja tulevaisuudessa niiden kykyyn huolehtia omasta vetovoimastaan markkinaehtoisin toimijoihin nähden. Tällaisilla strategisilla linjauksilla kyetään takaamaan yhtiöiden menestymismahdollisuudet sekä houkuttelevuus myös jatkossa. Päätöksillä on myös laajaa yhteiskunnallista vaikuttavuutta, sillä ne vaikuttavat ihmisten työllistymiseen, yhteiskuntarauhan säilyttämiseen ja mahdollisuuksiin hillitä segregatiota ja estää jengiytymistä. Nämä asiat ovat jääneet kuitenkin toissijaisiksi, koska poliittinen keskustelu on painottunut taloudellisiin kysymyksiin. Arvomaailmakysymykset tulisikin palauttaa takaisin sekä kohtuuhintaisesta asumisesta että sosiaalisesta asumisesta käytävään keskusteluun.¹⁴

VUOKRATALOYHTIÖIDEN KEHITTÄMINEN TULEVAISUUDESSA

Miten kaupungin vuokrataloyhtiöitä voidaan kehittää asumisen muuttuessa, jotta ne myös jatkossa pystyvät tuottamaan kohtuuhintaista asumista? Viisasten kiveä ei tehtyjen haastattelujen perusteella ole nykytilanteessa helposti löydettävissä. Tädellisen kilpailun mallin mukaisen markkinatilanteen saavuttaminen edellyttäisi vuokrataloyhtiöiltä niin paljon asuntoja, että tarjonta riittäisi tyydyttämään kysynnän. Vasta tällöin syntyisi vapaarahoitteisen tuotannon kanssa aitoa kilpailua.

Kun markkinavetoinen asuntotuotanto keskittyy nykytilanteessa erityisesti pienten ja panos-tuotossuhteiltaan tehokkaiden asuntojen tuotantoon, on ara-toimijoiden

mahdollista toimia toisin. Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajat kannustivat vastaamaan asukkaiden erilaisiin tarpeisiin monikäyttöisillä asumisratkaisuilla sen sijaan, että maksimoidaan tuottoja ja minimoidaan tiloja. Vuokrataloyhtiöiden on niin asuntosuunnittelun kuin pohjaratkaisujenkin osalta toki kyettävä täyttämään normaalin suomalaisen asumisen tilatarpeet. Perheasuntoja tulisi muuttaa yhä enemmän monikäyttöisiksi yksiöiksi tai kaksioiksi, joille riittää kysyntää miltei kaikkialla, jos asunnon sijainti on hyvä. Tällaiset muutوسremontit ovat toki varsin kalliita ja suuritöisiä. Kiinteistökanta ei siis pienene, vaan monimuotoistuu samalla kun asuntojen monikäyttöisyys lisääntyy.

Ara-asuntojen käyttöastetta olisi ainakin pienillä paikkakunnilla kyettävä nostamaan. Käyttöaste jää monin paikoin jo huomattavasti alle 90 prosentin ja kiinteistökantaa on jouduttu sopeuttamaan vallitsevaan tilanteeseen. Sopeutustarpeen alla olevissa asunnoissa voi olla edelleen lainoituksesta johtuvia rajoituksia, mikä vaikeuttaa niiden myyntiä tai purkamista. Alhaiset käyttöasteet ovat synnyttäneet keskustelua siitä, onko muuttotappiosta kärsivillä pienillä paikkakunnilla kunnalliselle vuokrataloyhtiölle edes tilausta? Haastateltujen toimitusjohtajien mielestä ehdottomasti kyllä, sillä ara-toimijoiden läsnäololla on kiistatta markkinoita tasapainottava vaikutus ja toisaalta kohtuuhintaiselle asumiselle tulee jatkossa olemaan entistä enemmän kysyntää.

Turvautuminen esimerkiksi palveluseteleiden käyttöön nostaisi väistämättä vuokratasoa myös väestöään menettävillä paikkakunnilla. Uudistuotantoa suunniteltaessa tulee kuitenkin painottaa entistä enemmän asuntojen monikäyttöisyyttä ja soveltuvuutta erilaisten asukkaiden tarpeisiin, mikä tarkoittaa ennen kaikkea nuoria ja ikäihmisiä. Tulevaisuuden asunnoilta tullaankin edellyttämään pitkäikäisyyttä, monikäyttöisyyttä, muunneltavuutta, helppoa ja edullista huollettavuutta sekä korjattavuutta. Rakennusten kunnosta on pidettävä huolta koko niiden elinkaaren ajan. Näin rakennukset voivat palvella käyttäjiänsä suunnitellusti ja mahdollisimman pitkään, sillä jatkossa myös uutta tullaan rakentamaan vain todelliseen tarpeeseen ja muuttuvat asumistarpeet huomioon ottaen.

Kohtuuhintaisessa asumisessa yhteisön etu ajaa yksilön edun edelle, joten asumisen kehittämisessä on otettava huomioon laajat kokonaisuudet ja yhteisön kokonaistarpeet. Haastatteluissa tuli esiin toive irrottaa kunnallisten vuokrataloyhtiöiden toimintaa yhä enemmän poliittisesta ohjauksesta, jotta kaikkien asiakkaiden tarpeet tulisivat tasapuolisesti huomioon otetuiksi. Yhtiöiden toiminnalliselle johdolle

haluttaisiin taata sellainen toimintavapaus, joka mahdollistaa ja luo perusteet kehittämistyöhön ja mahdollistaa samalla alueen elinvoimaisuuden säilyttämisen ja muuntautumiskyvyn ylläpitämisen. Näin varmistettaisiin myös asumisen tasapuolisuus ja asiakaslähtöisyys.

Vuokrataloyhtiöiden käyttöön pitäisi toimitusjohtajien mielestä pystyä kaavoittamaan nykyistä enemmän tontteja, mikä edellyttäisi puolestaan poliittista yhteisymmärrystä. Keskustojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asunnot kiinnostavat ja niillä on kasvavaa kysyntää, mutta samaan aikaan etäämmällä sijaitsevat asunnot tyhjenevät. Tähän kehitykseen voitaisiin haastattelujen perusteella vastata joko joukkoliikennettä kehittämällä tai mahdollistamalla hankalista kohteista luopuminen ara-ehtoja muuttamalla. Jos vapautuvilla resursseilla voitaisiin rakentaa asuntoja keskustojen välittömään läheisyyteen, vähentäisi muutos liikumista ja keventäisi palveluihin kohdistuvia paineita. Pääkaupunkiseudulla vaihtoehtoja ovat lähinnä ara-tuotannon lisääminen sekä joukkoliikenteen ja palvelujen kehittäminen.¹⁵

RAJOITUSTEN LIEVENTÄMINEN TOIVEENA

Haastatellut vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajat kannustivat seuraamaan jatkuvasti ja riittävällä tarkkuudella suhdanteita ja markkinoita, jotta yhtiöt kykenevät säätelemään ja ohjaamaan uudisrakennustoimintaansa yhteiskunnassa tapahtuvien muutosten pohjalta. Tämä työ tuottaa heidän mukaansa pitkällä tähtäimellä myös kustannussäästöjä ja tasaa erityisesti laskusuhdanteiden vaikutuksia niin markkinaan kuin työllisyyteenkin. Näin toimenpiteillä on myös yhteiskunnallista vaikuttavuutta. Suhdanteiden seuraaminen koskee myös ara-tuotantoon liittyvien käynnistysavustusten jakamista. Toisaalta investointipäätöksiä tehdään myös riippumatta valtion tarjoamasta korkotuesta, eikä valtion tukijärjestelmä ole muutenkaan aina kyennyt lisäämään ara-perustaista vuokra-asuntotuotantoa.

Vuokrataloyhtiöiden elinkelpoisuuden säilyttäminen nopeasti kehittyvillä markkinoilla tarkoittaa toimitusjohtajien mukaan luopumista niille huonosti soveltuvista ja tyhjiilleen jääneistä asunnoista. Tämä edellyttää kuitenkin mahdollisuutta irtautua tällaisia kohteita koskevista ara-rajoitteista. Vain näillä salkunhoidollisilla toimenpiteillä yhtiöt kykenevät säilyttämään ja varmistamaan elinvoimaisuutensa, paikkaamaan omaehtoisesti tasettaan ja varmistamaan, että kokonaisuus säilyy

vallitsevien tarpeiden mukaisena. Kuntatasolla poliittisten päättäjien olisi puolestaan kyettävä takaamaan vuokrataloyhtiölle sellaiset resurssit ja päättävältä, joilla toiminnan kehittäminen ja asiakaspalvelukyvyyn säilyttäminen onnistuu. Kyse on nimenomaan asuntokannan aktiivisesta kehittämisestä vastaamaan asumisessa tapahtuvia muutoksia.

Haastatteluissa arvioitiin, että ara-asumiseen liittyvät sääntelymekanismit ovat matalan korkotason aikana menettäneet merkitystään ja jopa rajoittaneet kohtuuhintaisen asumisen toteuttamismahdollisuuksia. Lainsäädännön koetaan vaikeuttavan erityisesti muuttotappiopaikkakuntien ara-toimijoiden mahdollisuuksia vastata asumisen muutokseen perhekokojen pienentyessä ja yksinasumisen lisääntyessä. Sääntelyä tulisiikin toimitusjohtajien mielestä purkaa, jotta ara-toiminta olisi myös jatkossa omakustannusperiaatteen mukaisesti liiketaloudellisesti kannattavaa, eli tuotot riittävät kattamaan menot.

Jos ara-asuntoihin liittyvää sääntelyä ei haluta purkaa, alkavat keinot kohtuuhintaisen asumisen turvaamiseksi niin muuttotappioalueilla kuin pääkaupunkiseudullakin olla vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien mielestä vähissä. Ainoa rahoituksen tarjoaja on viime vuosina ollut heidän mukaansa Kuntarahoitus. Erityisesti isot ara-toimijat ovat edelleen saaneet rahoitusta myös pankeilta, mutta pienempien yhtiöiden on ollut haastavaa saada rahoitusta niin uusille kohteille kuin peruskorjaamiseenkin. Jos rahoituksen saamisessa on vaikeuksia, olisi ara-toimijoiden kyettävä vastaamaan tähän haasteeseen salkuttamistoimenpitein. Tätä vaikeuttavat kuitenkin ara-kohteisiin liittyvät rajoitteet.

Haastateltujen mukaan uudiskohteita tai peruskorjausta ei ole välttämättä saatu liikkeelle, mikäli kunta itse ei ole antanut takausta koko velkapääomalle. Yhtenä vaihtoehtoisena keinona, sekä alueellisen eriytymisen kaventamiseksi että pääkaupunkiseudun tilanteen helpottamiseksi, on noussut esiin mahdollisuus keskittää valtion tukitoimenpiteet esimerkiksi viideksi tai jopa kymmeneksi vuodeksi pelkästään tietyille alueille. Toisena vaihtoehtona on tukisumman kasvattaminen, mutta nykyisessä taloustilanteessa tämä lienee kuitenkin epätodennäköistä ja vaikeaa.

Vuokrataloyhtiöiden menestys perustuu toimitusjohtajien arvioissa mahdollisuuteen ylläpitää kohtuuhintaista asuntotuotantoa pitkään korkotukeen pohjautuvilla rahoitusratkaisuilla, mutta ilman nykyisenkaltaista kankeaa sääntelyä. Vuokrataloyhtiöiden tulisi pystyä takaamaan kohtuuhintaista asumista kaikille asunnon tarvitsijoille markkinatalouden ehdoilla, mutta myös siitä riippumatta. Samalla on

otettava huomioon asumisessa jo tapahtuneet ja lähitulevaisuudessa vastaan tulevat muutokset. Uudistuotannossa on suunniteltava asumisratkaisuja, jotka kykenevät palvelemaan mahdollisimman suurta ja monimuotoista asiakaskuntaa. Ara-rakentamisessa on pyrittävä toimivuuteen, mutta myös hyvään ja kestäväan kaupunkikuvaan.¹⁶



Ara-asuminen vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta

ARA-ASUNTOJEN ASUKKAAT

Ara-asunnoissa asui vuoden 2019 lopussa yli 600 000 ihmistä, mikä on runsaat 11 prosenttia koko maan asuntoväestöstä eli varsinaisissa asunnoissa vakinaisesti asuvista henkilöistä. Määrällisesti ja suhteellisesti merkittävin ikäluokka on 30–49-vuotiaat, mutta myös tätä nuorempia asuu ara-asunnoissa paljon. Alle 15-vuotiaiden lasten osuus on erityisen merkittävä suurten maakuntakeskusten kasvavissa lähikunnissa, joissa lapsiperheiden osuus on muutenkin korkea. Myös pieniä, alle kouluikäisiä lapsia asuu ara-asunnoissa hieman keskimääräistä enemmän.¹

Ara-asunnoissa asuu selvästi keskimääräistä enemmän myös 18–29-vuotiaita nuoria. Merkittävä osuus selittyy osin opiskelija-asumisella, mutta itsenäisesti asuvat nuoret siirtyvät lapsuudenkodistaan muutenkin tavallisesti ensin vuokra-asukkaiksi.² Opiskelija-asuntojen osuus koko ara-vuokra-asuntokannasta oli vuonna 2019 noin 11 prosenttia. Yli 65-vuotiaiden asukkaiden osuus ara-asunnoissa on 2010-luvulta lähtien monista muista ikäryhmistä poiketen kasvanut selvästi. Vuonna 2019 ara-asukkaista yli 65-vuotiaita oli yli 18 prosenttia ja erityisiä vanhus-ten asuntoja oli vuokra-asuntokannasta 14 prosenttia.³

Ara-asunnoissa asuvien ikäihmisten osuus on suuri etenkin maan keski- ja itä-osien pienissä maaseutukunnissa.⁴ Osittain nuorten ja ikäihmisten myötä ara-asukkaissa on paljon yksineläviä ihmisiä: vuonna 2019 heidän osuutensa oli jo yli 60 prosenttia.⁵ Määrä oli selvästi keskimääräistä suurempi.⁶ Kun myös kahden hengen asuntokuntia on ara-asunnoissa runsaasti, vuonna 2019 noin 23 prosenttia, jää tätä suurempien asuntokuntien osuus varsin pieneksi.⁷

Suomen väestö ikääntyy nopeasti. Samanaikaisesti syntyvyys alenee jyrkästi ja väestö keskittyy yhä enemmän yksittäisille kaupunkiseuduille. Neljän erikokoisen paikkakunnan vuokrataloyhtiön toimitusjohtajat nimesivät haastatteluissa perinteisten lapsiperheiden määrän romahtamisen ara-asumisen palveluntarjoajien tulevaisuuden ja koko vuokra-asuntomarkkinan kannalta ehkä merkityksellisimmäksi muutostekijäksi. Yksinasuvien ja kahden tai kolmen henkilön kotitalouksien määrä on puolestaan viime vuosina selvästi kasvanut. Erityisesti yksinhuoltajaperheiden määrä on lisääntynyt huomattavasti. Asuntokuntien keskikoko on nykyisin alle kaksi henkilöä, mikä ohjaa pitkälti sitä, millaisia asuntoja vuokrataloyhtiöiden kannattaa tuottaa ja ylläpitää.

Tehdyissä haastatteluissa ilmeni, että monilla paikkakunnilla merkittävä osuus suurista perheasunnoista on jäänyt muuttoliikkeen, perhekoon pienentymisen, väestön ikääntymisen ja kustannustason nousun seurauksena tyhjilleen. Asumisen muuttuessa ara-toimijoiden on täytynyt päivittää toimintaansa uuteen tilanteeseen sopivaksi esimerkiksi muuttamalla perheasuntoja pienemmiksi asunnoiksi. Tästä on paljon hyviä kokemuksia paikkakunnilla, joiden väestö ikääntyy nopeasti. Myös huoltosuhteen heikentyminen on asettanut paineita asuntokantaa kohtaan. Monien pienten paikkakuntien vuokrataloyhtiöiden ongelmat ovat yhteneviä: osa asunnoista sijaitsee kaukana keskustan palveluista ja isoja perheasuntoja on liikaa. Asuntokantaa onkin keskitetty lähemmäksi paikkakuntien ydinkeskustoja. Peruskorjausikään tulleita tai asukkaiden tarpeisiin huonosti soveltuvia kohteita on myös myyty ja purettu.⁸

Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi uskaltaa kysyä, seurataanko asuntopolitiikassa toimintaympäristön muutosta? Pääkaupunkiseudun kaupunkien vuokrataloyhtiöiden hakijamäärät kasvoivat tuntuvasti 2020-luvun alussa. Vantaalla tilanne oli jopa paradoksaalinen: hakijaluvut olivat huipussaan samaan aikaan, kun vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta oli samalla alueella historian suurinta. Hakijamäärien kasvun syiksi yhtiöiden toimitusjohtajat esittivät vapaarahoitteisten asuntojen hintojen nousun ja myös sen, että Kela velvoittaa asumistuen saajat etsimään tarvittaessa edullisempaa asuntoa. Myös esimerkiksi koronaepidemia korosti vapaarahoitteisen asuntotuotannon kalleutta ja kasvatti ara-asuntojen kysyntää.⁹

Vuokra-asuntoa tarvitaan monenlaisissa henkilökohtaisen elämän muutostilanteissa tai aiemman asunnon tai asuinympäristön osoittautuessa epäsoveliaiseksi.¹⁰ Myös pyrkimys suurempaan asuntoon tai ylipäättään asunnon hankkiminen työ- tai opiskelupaikkakunnalta ovat usein ara-asuntoon muuton perusteena.¹¹ Asukasvalinnan on moitittu suosivan hyvätuloisia työssäkäyviä ihmisiä, jolloin huono-osaisimmat joutuvat tyytymään vähemmän suosittuihin kohteisiin. Yhtä lailla on kuitenkin arvioitu, että huono-osaisimmat hakijat valitaan nimenomaan kunnallisiin vuokra-asuntoihin.¹² Keväällä 2023 koko maassa oli 116 000 voimassa olevaa hakemusta normaaliin ara-asuntoon, joista 45 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Hakijoista kolme viidesosaa asui yksin.¹³

Asukasvalintaan sisältyvä asunnontarpeen arviointi nousee ajoittain mediassa keskusteluun, sillä tehtävän sisältöä ei kukaan oikein tunnu tietävän. Kriteeri lienee periytynyt aravasäädöksistä ara-asuntojen asukasvalintaan jo kauan sitten, joten ei ole outoa, että aihe herättää aika ajoin ihmettelyä, toteaa erityisasiantuntija Laura Hassi – En usko, että vastaavaa asukasvalintakäytäntöä löytyy verrokkimaista. Perusteita ara-asukasvalinnan uudistamiselle löytyy, eikä kysymys ole nyt tulorajojen käyttöönotosta. Joissakin EU- tai OECD-maiden verrokkikaupungeissa, kuten esimerkiksi Kööpenhaminassa ja Berliinissä, voittoa tavoittelemattomat vuokrataloyhtiöt välittävät osan asunnoista sosiaalityön kriteerein ja loput hakujärjestyksessä. Tämän tyyppisen mallin hyötyjä kannattaisi puntaroida myös Suomessa, ehdottaa Hassi.

Jos ara-asunnoissa siirryttäisiin Hassin esittämään asukasvalintaan, ei Kelan tarvitsisi enää ohjeistaa kalliissa vuokra-asunnoissa asuvia asumistuen hakijoita hankkimaan edullisempaa vuokra-asuntoa. Nämä hakijat ovat heikon taloutensa vuoksi usein asuntomarkkinoiden ulkokehällä eli juuri niitä, joille markkinaehtoinen asuminen ei anna valinnanvaraa. Kankeasta ja tyydyttävästä käytännöstä voitaisiin luopua asukasvalintaa muuttamalla. – Inhimillisempää olisi, jos nämä hakijat voisivat saada joko ara-asunnon tai tilanteestaan sosiaalityöntekijän arvion, jonka Kela voisi käsitellä sääntöjensä mukaan, esittää Hassi.¹⁴

Tarjottua asuntoa ei ole toisaalta pakko ottaa vastaan. Elämäntilanne voi muuttua, hakija voi saada asunnon jo toisaalta tai tarjotun asunnon sijainti, kunto tai vuokrataso eivät tyydytä.¹⁵ Voimakkaan asuntopulan paikkakunnilla asuntojonoon jäävät herkimmin ne pienituloiset, joilla ei ole mahdollisuutta hakea asuntoa

muualta.¹⁶ Hyväosaisella, itse vuokransa maksavalla hakijalla on varaa hyväksyä tai hylätä saatu asuntotarjous, kun taas erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa sosiaali-toimen asiakas saattaa hyväksyä ensimmäisen saamansa asuntotarjouksen.¹⁷

TYTYTYVÄISYYS ARA-ASUMISEEN

Tavanomaisiin ara-asuntoihin ollaan kokonaisuutena yleensä tyytyväisiä eikä poismuuttoa harkita muita asuntoja useammin.¹⁸ Ara-asukkaista eniten muuttavat luonnollisesti opiskelijat ja vähiten eläkeläiset.¹⁹ Varsinkin pienituloiset asukkaat vaihtavat poismuuton sijaan toiseen ara-asuntoon.²⁰ Nuoret pariskunnat ja lapsiperheet muuttavat puolestaan ara-asunnoista omistusasuntoihin. Ara-asuntoihin muuttavista itsenäistyvät nuoret siirtyvät lapsuudenkodistaan ensimmäiseen vuokra-asuntoonsa, iäkkäät vaihtavat entisistä kodeistaan vanhusten asuntoihin ja työikäiset hakeutuvat työ- tai elämäntilanteen muuttumisen takia vuokralle.²¹

Kunnallisissa vuokra-asunnoissa viihdyttiin Helsingissä 2000-luvulla tehtyjen selvitysten mukaan mainiosti. Lähes neljä viidesosaa asukkaista viihtyi talossaan hyvin tai erittäin hyvin. Asuntojen yleiskuntoon oli tyytyväinen vähintään kolme viidesosaa asukkaista.²² Tyytyväisimpiä olivat palveluasuntojen ja asumisoikeusasuntojen asukkaat, mikä selittyi pitkälti näiden kohteiden rauhallisuudella. Huonosti viihtyviä asukkaita oli kunnallisissa vuokra-asunnoissa kokonaisuutena ainoastaan kahdeksan prosenttia: asumistyytyväisyys riippui pitkälti asunnon yleiskunnosta.²³

Myös vuoden 2021 asukastyytyväisyyskyselyssä koko maan ara-vuokra-asukkaat olivat edelleen tyytyväisiä niin asuntoonsa, asuintaloonsa kuin asuinympäristöönsä. Oman asunnon yleiskuntoa ja pohjaratkaisua pidettiin tavallisesti hyvänä ja käytettävissä olevaa asuintilaa riittävänä. Asuintaloa pidettiin rauhallisena ja sen sijaintia hyvänä. Myös alueen julkisiin palveluihin ja liikenneyhteyksiin oltiin tyytyväisiä. Tyytymättömyyttä oli eniten asunnon äänieristykseen, piha-alueiden viihtyisyyteen ja ulkoalueiden hoitoon, pysäköintimahdollisuuksiin sekä yhteistiloihin.²⁴

Oman asunnon viihtyisyys sekä talon ja pihapiirin turvallisuus ovat asumisviihtyvyyden kannalta olennaisia. Jos porraskäytävä ja piha ovat hyväkuntoisia ja turvallisia ja mahdollisiin häiriöihin puututaan nopeasti, ollaan asumiseen yleisestikin tyytyväisiä. Mitä vähemmän naapurit metelöivät ja mitä parempi äänieristys talossa on, sitä paremmin ara-vuokra-asunnossa viihdytään. Erityisen herkästi sosiaaliin häiriöihin

reagoivat hyvin koulutetut työssäkäyvät sekä toisaalta vanhemmat ihmiset.²⁵ Myös varmuus vuokrasuhteen pysyvyydestä selittää osaltaan halukkuutta ara-asumiseen. Asunnon viihtyisyys, asuinympäristön rauhallisuus, hyvä sijainti ja toimivat liikenneyhteydet saattavat vaikuttaa asumisratkaisuihin vuokran suuruutta enemmän. Toki edullista vuokratasoa pidetään tärkeänä, mutta vuokra on usein yhteydessä asunnon kuntoon sekä yhtiössä tehtyihin korjauksiin ja perusparannuksiin.²⁶

Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja Anne Viita korostaa puolestaan asukkaiden tiedonsaanti- ja osallistumisoikeuden tärkeyttä. Laki yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa pyrkii antamaan asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisäämään asumisviihtyvyyttä ja lisäämään tiedonkulkua. Tämä on tärkeää, sillä tyytymättömyys lähtee usein juuri tiedon puutteesta. Tiedon jakaminen ja kuulluksi tuleminen lisäävät luottamusta vuokranantajaan. Asukasvaikuttamisen roolia lähidemokratian toteuttajana tulee kunnioittaa.²⁷

Ara-kohteiden asukastoimintaa ja sen merkitystä viihtyvyyden ja houkuttelevuuden nostamisessa ei vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien mielestä pidäkään väheksyä. Asukastoiminta on vetovoimatekijä, johon markkinaehtoiset toimijat eivät ole ainakaan vielä kyenneet vastaamaan. Yleiseen viihtyvyyteen, ympäristöön ja liikkumismahdollisuuksiin liittyviin tekijöihin kannattaa haastateltujen mielestä panostaa, sillä näin toimimalla huono-osaisuuden kasautumista ja segregatiota pystytään hillitsemään ilman, että sosiaalisen asumisen osuus kasvaa liikaa tai alueen houkuttelevuus vähenee. Alueiden ja asuntojen houkuttelevuudesta syntyy jatkossa vuokrataloyhtiöiden menestystekijöitä.²⁸

UUOKRATUOYHTIÖIDEN VARAUTUMINEN TULEVAISUUTEEN

Kunnat ja kuntayhtiöt omistivat vuonna 2017 noin 60 prosenttia ara-vuokra-asunnoista ja tämä osuus on määrällisestä vähenemisestä huolimatta pysynyt myöhemminkin samansuuruisena. Selvästi suurin toimija on Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka), mutta myös muiden suurten kaupunkien kunnallisilla asuntoyhtiöillä sekä yleishyödyllisillä yhtiöillä ja säätiöillä on paljon ara-asuntoja.²⁹ Valtion tukea voidaan myöntää yhteisölle, joka täyttää korkotukilaissa yleishyödyllisyydelle asetetut edellytykset, jonka Ara on nimennyt yleishyödylliseksi ja joka sitoutuu

ara-asuntoja koskeviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin.³⁰ Kevään 2023 alussa tällaisia yhteisöjä oli yhteensä 526, näistä huomattava osa erityisryhmiin liittyviä.³¹

Kiinnostus sosiaalisen asuntokannan tuottamiseen on etenkin yrityksissä vähentynyt. Valtion tukea ei siihen liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten takia pidetä riittävän houkuttelevana. Alun perin vain kohtuuhintaiseen asumiseen keskittyneet yritykset ovat alkaneet harjoittaa markkinahintaista toimintaa sosiaalisen asuntotuotannon rinnalla, tai ne ovat luopuneet ara-rajoitusten alaisesta asuntokannasta ja siirtyneet kokonaan kaupalliseen toimintaan.³² Sosiaalisen asuntotuotannon rakentamisen määrä ei siis riipu suoraan julkisen tuen tarjonnasta tai määrästä, vaan esimerkiksi kuntapäätäjien poliittisesta tahdosta, kaavoittamisesta ja rakentamisen kilpailutilanteesta.³³

Tehdyissä haastatteluissa tuli esiin väestön ikääntymisen merkitys ara-toimijoiden tulevaisuuden suunnittelutyöhön. Ikääntyvän väestön palvelukonseptia tulisi kehittää samanaikaisesti, kun väestörakenteen muuttuminen on otettava huomioon asuntojen teknisiä ratkaisuja mietittäessä ja kehitettäessä. Vuokrataloyhtiöiltä tämä edellyttää muuntautumiskykyä asutuskysynnän nopeasti muuttuessa. On panostettava entistä enemmän asumisympäristön virikkeisyyteen, palveluiden läheisyyteen, liikkumismahdollisuuksiin sekä muihin tukitoimiin, joiden avulla ikääntyvä väestö pystyy mahdollisimman pitkään huolehtimaan itsestään ja asumaan omassa kodissaan.

Vuokrataloyhtiöissä väestön ikääntymiseen varautuminen tarkoittaa asumisen keskittymistä yhä enemmän kuntien ja kaupunkien ydinkeskustojen tuntumaan sekä rakentamisen tiivistämistä. Suurimmissa kaupungeissa ara-asunnot voivat haastattelujen perusteella sijoittua jatkossa myös hyvien julkisten yhteyksien päähän siten, että lähimpään julkisen liikenteen liityntäkohtaan on matkaa enintään 500 metriä. Uudisrakentamisessa kyse ei voi kuitenkaan olla niin sanotuista miniasunnoista, joihin tavallisesti kuuluu parvi, sillä asumisen tulee olla mahdollista myös liikuntaesteisille asukkaille. Asuntojen keskittyminen palveluiden läheisyyteen vähentää liikkumista, jolla on energian hinnan nopean kallistumisen myötä vaikutusta niin ympäristön kuin taloudenkin kannalta.

Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajat arvelivat asuntojen keskikoon supistuvan jatkossa entisestään, jolloin pienistä keskustakaksioista tulee ara-asumisen tavanomainen huoneistotyyppi. Vuokrataloyhtiöiden on kyettävä mukautumaan asumisessa tapahtuviin muutoksiin tinkimättä kuitenkaan liikaa erilaisten asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta ja valikoimasta. Niiden on asiakaspalvelutehtävänsä mukaisesti

pidettävä asuntokannassaan myös jatkossa isoja perheasuntoja, vaikka asuntojen vuokrausaste jäisikin välillä varsin alhaiseksi. Taloudellisesti järkevä ratkaisu voisi haastateltujen mielestä tosin olla tämänkaltaisten asuntojen hankkiminen markkinaehtoisilta toimijoilta ja niiden jälleenvuokraaminen jopa pienellä tappiolla, koska asuntokuntien pienenemisen takia suurten huoneistojen kysyntä on varsin vähäistä.

Väestön ikääntyminen, energian hinta, inflaatio ja siirtyminen ekologisesti kestävään talouteen saattavat tulevaisuudessa nostaa kustannustasoa ja vaikuttaa samalla laaja-alaisesti ara-asumiseen. Vuokratason nousu voi haastateltujen mukaan johtaa jopa tilanteeseen, jossa asukkaina on ainoastaan niitä vähävaraisia kotitalouksia, joiden asumiskustannuksista yhteiskunta vastaa osittain tai kokonaan. Tämä johtaisi alueiden leimautumiseen ja vähentäisi ara-asumisen houkuttelevuutta muissa asukasryhmissä. Vuokratason nopea nousu saattaisi johtaa myös niin sanottujen välivuokrausasuntojen lisääntymiseen. Tällöin organisaatio tai muu toimija vuokraa omiin nimiinsä vuokraamaansa asuntoa eteenpäin asiakkaalleen. Järjestely mahdollistaa itsenäisen vuokra-asumisen sellaisille henkilöille, joiden voi olla vaikeaa hankkia asuntoa, mutta joiden asuminen onnistuu kuitenkin tukitoimien avulla.

Vuokrarästit ovat yleistyneet viime aikoina etenkin pienissä kaupungeissa. Tämä saattaa vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien mielestä kertoa kustannustason nousun ohella toki myös elämänhallintaan liittyvien ongelmien lisääntymisestä. Kehitys koskettaa erityisesti nuoria aikuisia ja varsinkin pienillä paikkakunnilla vuokrarästien osuus nousee liikevaihtoon suhteutettuna varsin korkeaksi. Alueellinen huono-osaisuus tai ongelmalähiöt eivät siten ole pelkästään suurten kaupunkien ongelma, vaan haastavia alueita löytyy koko Suomesta.³⁴

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN TARVE JA TARJONTA

Kohtuuhintainen asuminen turvataan haastateltujen toimitusjohtajien näkemyksen mukaan yhteiskunnan tuella ja suomalaisella sosiaaliturvalla. Kriitikistä huolimatta ara-järjestelmä turvaa heidän mielestään alhaisen tulotason kotitalouksille kohtuuhintaiset asumismahdollisuudet, joiden varaan elämää voi rakentaa. Jokaisella ihmisellä on varallisuuteen ja tulotasoon katsomatta oikeus omaan asuntoon ja sitä kautta inhimilliseen ja itsetuntoa kohottavaan elämään. Jos kotitalouksien käytössä olevat varat menisivät pelkästään asumiseen, ei niille jäisi lainkaan varoja muuhun

kulutukseen, mikä johtaisi väistämättä yhteiskunnan kannalta taloudelliseen ahdistukseen ja näiden ihmisten itsensä kannalta vaihtoehtottomuuden ja edelleen tyytymättömyyden tilaan.

Haastattelujen perusteella sosiaalista asumista ei pidä keskittää vain tiettyihin ryhmiin, vaan asukaskannan sosioekonominen laajuus on ensiarvoisen tärkeää. Tämän moninaisuuden turvaamiseksi kunnallisten vuokrataloyhtiöiden asunnoissa tulisi toimitusjohtajien mielestä asua myös sellaisia kotitalouksia, jotka maksavat asumisensa itse. Kyse on siis niistä asiakkaista, jotka ovat tyytyväisiä juuri siihen, mitä he ovat kyenneet saavuttamaan. Samanaikaisesti he ovat tietoisia siitä, mitä he voivat tulevaisuudessa vielä saavuttaa. Vastakohtana on pidettävä asiakkaita, joita vaivaa vaihtoehtottomuus ja siitä johtuva näköalattomuuden tunne.

Poliittisen päätöksenteon näkökulmasta itse asumisensa maksavan asiakaskunnan kasvattaminen edellyttää ara-asuntojen tulorajojen tarkistamista sekä uskallusta laajentaa vuokra-asuntojen asukasvalintaa. Haastatellut toimitusjohtajat ulottaisivat tämänkaltaisen laajemman harkinnan mallin entistä kattavammin asukasvalintoihin ilman, että vuokrataloyhtiöiden ja muiden ara-toimijoiden tehtävän toteuttaminen siitä kärsisi. Toimeliaisuuden on nimittäin havaittu kertautuvan ja vastaavasti huono-osaisuuden kasautuvan, joten tämä kannattaisi ottaa myös ara-asumisessa huomioon.

Kaikkein heikoimmassa asemassa olevien keskittämistä valtion tukemiin ara-asuntoihin pidettiin ristiriitaisena, kun samaan aikaan kannetaan huolta segregatiosta ja sen torjumisesta. Ara-asumisen kehittämisessä tulisikin samanaikaisesti hillitä yhteiskunnan kannalta negatiivista kehitystä, palvella kaikkia asiakkaita, säilyttää vuokra-asuntojen houkuttelevuus sekä mahdollistaa kilpailukykyinen asumisvaihtoehto markkinaehtoisille vuokra-asunnoille. Jotta kaikki tämä onnistuisi, olisi yhteiskunnan kyettävä tukemaan erityisesti niitä asiakasryhmiä, jotka valinnoissaan liikkuvat julkisen ja markkinaehtoisin asumisen välimaastossa. Tällä olisi merkitystä myös segregaatian ehkäisyn kannalta.

Ara-asuntojen tuotantoa rajoittavat globaalit markkinamekanismit, joihin toimijoiden mahdollisuudet eivät ulotu. Omistusasumisen lisäämistä tukitoimin pidettiin nykytilanteessa ehkä tehokkaimpana keinona varmistaa kohtuuhintaisen asumisen tarjonta nykyistä suuremmalle osalle väestöstä. Jos vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista siirryttäisiin nykyistä nopeammin omistusasumiseen ja ara-asumisesta vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, lisäisi se väistämättä myös vapaana olevien ara-vuokra-asuntojen määrää.³⁵

6.

Asumisen todellisuus



Ahtaasti asuvat suomalaiset

MINIYKSIÖITÄ VANTAALLE

Vantaan Martinlaaksoon valmistui joulukuussa 2017 Suomen ensimmäinen tavanomaiseen asumiseen tarkoitettu kerrostalo, jonka kaikki asunnot ovat pieniä. Taloon rakennettiin kaikkiaan 68 samanlaista 15,5 neliömetrin yksiötä. Ajatus pienyksiöistä oli tullut nuorten yhteiskunnalliseen vaikuttamiseen keskittyvällä Safari-leirillä lukiolaisilta, jotka kaipaivat asuinpinta-alaltaan pieniä, mutta tehokkaita asuntoja. Toiveeseen sisältyivät myös tavallista laajemmat yhteistilat ja asumiseen liittyvä yhteisöllinen toiminta. Hankkeen toteutuminen edellytti hyvää yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa, sillä ympäristöministeriön asetuksen 20 neliön huoneistoalavaatimuksesta poikkeaminen edellytti kaavamuutosta.¹

Asuntoihin kuuluu olohuone, keittiösyvennys ja kylpyhuone sekä runsaan kuuden neliön parvi. Jokaisessa asunnossa on myös pieni parveke.² Asuntojen huonekorkeus on lähes neljä metriä ja parven asumiskorkeus 1,6 metriä.³ Asuntoja on luonnehdittu avariksi ja valoiksi, mihin vaikuttaa koko päätyseinän kokoinen ikkuna.⁴ Tavoitteena oli luoda edullisia ja viihtyisiä vuokra-asuntoja: asumisviihtyvyyteen panostettiin tavanomaisesta poikkeavilla kiintokalusteilla ja uudenslaisilla sisustusratkaisuilla.⁵ Yhteisöllisyyteen panostettiin rakentamalla taloon yhteissauna ja kattoterassi, oleskelutila keittiöineen sekä pyykkitupa. Yksi asukkaista palkattiin yhteisömanageriksi suunnittelemaan asukkaille yhteistä tekemistä.⁶

Kohteeseen haki lyhyessä ajassa yli kymmenkertainen määrä ihmisiä tarjottuihin asuntoihin verrattuna. Koska pyrkimyksenä oli luoda toimiva yhteisö, valittiin asukkaat ryhmähaastattelujen perusteella.⁷ Valituista henkilöistä suurin osa oli työssäkäyviä, mutta mukaan valikoitui myös opiskelijoita, eläkeläisiä ja työttömiä. Asukkaiksi tuli myös pariskuntia. Hyvää asumiskokemusta tavoiteltiin huolellisella suunnittelulla ja esimerkiksi siirtämällä makuutilat parvelle. Avokeittiö sijoitettiin parven alle, säilytystilat ja esiin vedettävä ruokapöytä ovat yläkertaan johtavien portaiden alla. WC-tilat ovat esteettömät. Kokonaisuutena parvi mukaan lukien asunnon pinta-alaksi tulee näin yli 20 neliömetriä.⁸

Miniyksiöihin oltiin niiden valmistumisen jälkeen hyvin tyytyväisiä. Asukkaat arvostivat ennen kaikkea yhteisöllisyyttä, kohteen hyvää sijaintia ja asuntojen toimivaa pohjaratkaisua. Parven ansiosta asunto tuntui tilavalta, mutta asuintilan vähäisyyden takia monista tavaroista oli muuttotilanteessa tietoisesti toki luovuttu. Ratkaisu tuntui hyvältä.⁹ Perhesuhteiden tai työn takia moni oli paljon poissa asunnosta, mutta pienyksiö oli heillekin varsinainen koti. Muuttopäätöstä pohdittiin entisten ja vaihtoehtoisten asuntojen näkökulmasta, ja hyvin suunniteltua pienyksiötä pidettiin selvästi näitä parempana. Asunnon vuokraa, joka talon valmistumishetkellä oli 32 euroa neliöltä, pidettiin pääkaupunkiseudun uudisasuntokohteelle edullisena.¹⁰

Kaivattu yhteisöllisyys tarkoitti asukkaille vapaa-ajanviettoa yhteistiloissa, yhteistä ruoanlaittoa, harrastuksia ja retkiä sekä yhteistä sähköautoa. Kerrostalossa toimi lukupiiri, terassilla grillattiin ja viljeltiin puutarhakasveja ja yhteiseen oleskelutilaan kokoonnuttiin katsomaan yhdessä elokuvia isolta kankaalta. Yhteisömanagerista luovuttiin pian, mutta esimerkiksi isompien tapahtumien järjestämiseen oli nimetty vastuuhenkilöt. Noin puolet asukkaista oli talon valmistumisen jälkeen aktiivisesti mukana yhteistoiminnassa.¹¹

Uudenlaisten miniyksiöiden rakentaminen herätti heti vuonna 2018 vilkasta asuntopoliittista keskustelua puolesta ja vastaan.¹² Pienasuntoja nimitettiin hella-huoneiksi ja kanakopeiksi ja tilannetta verrattiin muun Euroopan ja Yhdysvaltain asumisväljyyteen. Kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaara ehdotti yksiöiden rakentamisen kieltämistä ja Aran ylijohtaja Hannu Rossilahti esitti asuntojen minimipinta-alaksi 45 neliometriä. Pelko asuinalueiden eriytymisestä pienasuntojen rakentamisen myötä nostettiin vahvasti esiin.¹³ Varsinkin nuoret ihmettelivät näitä näkemyksiä: heidän mielestään miniyksiöt olivat trendikkäitä ja ekologisia ratkaisuja. Pienten asuntojen rakentamisen kieltämisen ei myöskään koettu ratkaisevan asuntopoliittikan ongelmia.¹⁴

Myöskään tekniikan tohtori, arkkitehti Anne Tervo ei pidä ajatusta asuntojen minimikoon poistamisesta hyvänä, vaikka haluaakin nähdä, että myös tällaisen ajatuksen esittäjillä on halu auttaa ihmisiä. – Monenlaisia ajatuksia pystytään esittämään sillä perusteella, että ollaan ihmisen puolella. Ne, jotka haluavat tarjota pieniä asuntoja, ajattelevat tekevänsä pienituloisille ja elinkeinoelämälle palveluksen. Miniasuntojen vastustajat puolestaan haluavat isompia asuntoja, koska ihmiset voivat

paremmin tilavammissa asunnoissa, jotka ovat pitkällä aikavälillä myös kestävämpi ratkaisu. Jos tarvitaan automatkan päässä oleva kakkosasunto tai mökki kompensoimaan ahdasta kaupunkiasumista, se ei ole kovin ekologista, perustelee Tervo ja toteaa ongelman ytimen olevan nimenomaan asumisen kalleudessa.¹⁵

AHTAAN ASUMISEN MÄÄRITELMÄT

Tilastokeskuksen yleisimmin käytetyn määritelmän mukaan kotitalous asuu ahtaasti, jos asukkaita on enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lasketa huonelukuun. Ahtaan asumisen määritelmää on muutettu useasti: nykyistä normia on sovellettu vuodesta 1990 lähtien. Toisen määritelmän mukaan asuinhuoneiden laskennalliseen tarpeeseen vaikuttavat kotitalouden asukkaiden lukumäärä, 12–17-vuotiaiden sukupuoli sekä yli 18-vuotiaiden parisuhde. Asukkaista riippuen kotitalous tarvitsee yhden erillisen huoneen lisäksi vähintään yhden huoneen yhtä tai kahta henkilöä kohti.¹⁶

Ahtaasti asumisen kriteerien muuttaminen kertoo asumistason muuttumisesta ja asuintilan väljenemisestä.¹⁷ Esimerkiksi 1900-luvun alussa riittävänä asumisalanana pidettiin kuutta neliömetriä henkilöä kohden, kun taas 1930-luvulla henkilökohtaiseksi pinta-alaksi lepoon, ruoanlaittoon, peseytymiseen, oleskeluun ja säilytykseen laskettiin tarvittavan vähintään 20,5 neliömetriä.¹⁸ Oikean minimialan arvioiminen on monimutkaista, sillä asunnon ominaisuuksien lisäksi huomioon tulee ottaa myös asukkaan omat arvostukset, mielipiteet ja kokemukset tilasta.¹⁹ Selvästi eniten lisätilaa asumiseensa kaipaavat nuoret ja pienituloisimmat.²⁰

Pienelle asunnolle ei ole yksiselitteistä määritelmää, mutta rakentamisen lainsäädännössä asuinhuoneiston minimikooksi edellytetään uudisrakentamisessa nykyisin 20 neliömetriä. Opiskelija-asunto voi kuitenkin olla 16 neliömetrin suuruinen, jos samassa rakennuksessa on riittävät tilat oleskelulle ja muille toiminnoille.²¹ Uudisrakentamisessa vaatimukset esteettömyydestä saattavat kasvattaa pesu- ja eteistiloja ja pienentää oleskelutilojen kokoa. Myös tilojen monikäyttöisyys, liikkuminen asunnossa ja tarve ruokapöydälle ohjaavat asunnon minimikoon muodostumista.²² Poikkeuslupa alle 20 neliömetrin asuinhuoneistoiksi saatiin esimerkiksi Vantaan Martinlaaksossa hyvittämällä pientä pinta-alaa suuremmalla huonekorkeudella ja runsailla yhteistiloilla. Asuinhuoneen minimikooksi on lainsäädännössä määritelty seitsemän neliömetriä.²³

ASUMISEN AHTAUS JA VÄLJYYS

Asumisväljyys määräytyy alueen olemassa olevan asuntokannan ja siihen sijoituvan väestön perusteella.²⁴ Vuonna 2022 runsaat seitsemän prosenttia kaikista asuntokunnista ja lähes 16 prosenttia asukkaista asui Suomessa ahtaasti. Ahtaasti asuminen väheni tasaisesti 2000-luvun puoliväliin saakka, jonka jälkeen muutos on ollut maltillisempaa.²⁵ Koska yksineläjien koetaan asuvan riittävän väljästi, selittää ahtaasti asuvien määrän pienenemistä myös yksin asumisen yleistyminen eikä suinkaan keskimääräisen asumisalan laajeneminen. Tilavalla asumisella tarkoitetaan tilannetta, jossa käytössä on vähintään kolme huonetta enemmän kuin asunnon henkilömäärä, kun keittiötä ei lasketa huoneeksi.²⁶

Suomalaisten on arvioitua asuvan muihin maihin verrattuna ahtaasti, mutta alueellisesti ja taloudellisesti tarkasteltuna eroja on paljon. Maaseudulla asutaan kotitalouksien tulotasosta riippumatta väljemmin kuin kaupungeissa ja taajamissa. Maaseudun yksin asuvat ja pienituloiset ovat tavallisesti iäkkäitä, mutta heidän asuntonsa ovat usein suuria. Asumisväljyys ylittää jopa pääkaupunkiseudun suurituloisimpien asumispinta-alan. Kokonaisuutena tulotason ylin kymmenys asuu omassa asuinympäristössään aina muita tuloryhmiä väljemmin.²⁷ Maakunnista asumisahtaudesta kärsitään eniten Uudellamaalla: pääkaupunkiseudulla lähes joka kymmenes asuntokunta asui vuonna 2022 ahtaasti.²⁸

Erityisen hyvin ahtaasti asumisen yleisyyttä selittää asuntokunnan koko ja tyyppi. Vuonna 2022 suomalaisista lapsiperheistä 28 prosenttia asui ahtaasti.²⁹ Lapsiperheiden suuri keskikoko selittää tilannetta esimerkiksi tietyissä Keski- ja Pohjois-Pohjanmaan kunnissa, joissa yleinen asumisväljyys on keskimääräistä selvästi pienempi. Myös ulkomaalaistaustaisten kokonaisuutena varsin ahdasta asumista selittää ennen kaikkea perheen suuri koko: vuonna 2018 ulkomaalaistaustaisista asuntokunnista peräti 40 prosenttia asui Suomessa ahtaasti.³⁰ Myös asunnon hallintaperuste vaikuttaa asumisväljyyteen voimakkaasti, sillä vuokra-asunnoissa asutaan selvästi omistus-asuntoja ahtaammin.³¹

Korona-aika lisäsi selvästi tilantarvetta, kun aikuiset tekivät etätöitä ja lapset olivat kotona. Työnteko keittiön pöydän ääressä tai lastenhuoneessa kiristi hermoja, kun poikkeustilanne supisti elämän neljän seinän sisään. Jos kotona tehdään työtä, pitäisi asunnossa olla tilaa työhuoneelle, etteivät työasiat näkyisi kaiken aikaa. Kohtuuhintaisia perheasuntoja ei ole suurissa kaupungeissa kuitenkaan keskustan

läheisyydessä juuri tarjolla. Lapsiperheen on joissakin tapauksissa valittava ahtaan asumisen ja poismuuton välillä.³²

YHÄ USEAMPI ASUU YKSIN

Suomessa oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 1,3 miljoonaa yksinasuvaa. Määrä on kasvanut lähes kaikissa ikäryhmissä melko tasaisesti jo vuosikymmenten ajan. Suhteellisesti eniten on lisääntynyt alle 30-vuotiaiden yksinasuminen. Varsinkin nuoret miehet ja iäkkäät naiset asuvat usein yksin, mutta suurimman ryhmän muodostavat kuitenkin työikäiset. Koko maan kaikista asuntokunnista lähes puolet eli 46 prosenttia oli vuonna 2022 yhden henkilön kotitalouksia.³³

Pieni asunto voidaan määritellä alle 30 neliömetrin suuruiseksi, mutta yksinasuva ei nykyisten määritelmien mukaan voi asua milloinkaan ahtaasti.³⁴ Yksinasuvien asuintilatarpeisiin väitöskirjassaan perehtynyt arkkitehti Anne Tervo haastaa tutkimuksessaan kuitenkin tämän ajattelun. Määritelmä ei hänen mukaansa kerro yksinasuvien tilanteesta koko totuutta. Tilanteen hahmottamista yksinasuvien kannalta hankaloittaa vielä se, että asumisväljyyden on tilastoitu vuosi vuodelta kasvaneen. – Tulosten mukaan ahtauden kokemuksen ja henkeä kohden lasketun neliömäärän suhde on riippuvainen asuntokunnan koosta; suomeksi sanottuna yksinasujat tarvitsevat enemmän tilaa verrattuna muiden ihmisten kanssa asuviin, toteaa Tervo.³⁵

Asunnon ihanteellista kokoa kysyttäessä yksinasuva pitää tavallisesti parhaana kaksiota tai kolmiota: kyselystä riippuen toivottu pinta-ala asettuu 55–60 neliömetrin tuntumaan. Hyvin harva yksiössä asuva kokee asuntoa riittävän kokoiseksi, lisätilaa tarvittaisiin keskimäärin 15–20 neliömetriä. Asumistarpeet ja kokemukset ahtaudesta vaihtelevat kuitenkin yksilöllisesti, eikä pieni asunto tarkoita välttämättä kaikille tilanpuutetta. Hyvällä suunnittelulla pienestäkin asunnosta saadaan toimiva ratkaisu, vaikka lähtökohtaisesti moni pitääkin 30 neliömetriä pienempää asuntoa ahtaana.³⁶ Kun Anne Tervon väitöskirjatutkimukseen osallistuvilta asukkailta kysyttiin, mihin he käyttäisivät kymmenen lisäneliötä nykyisessä asunnossaan, tunnistettiin monenlaisia yksinasuvien tarpeita. – Esimerkiksi työhuoneen tarve kertoo tavoitteesta eriyttää asunnon toimintoja, toteaa Tervo.³⁷

Yksinasujien asumistarpeet ovat monimuotoiset eikä yksin asuminen tarkoita välttämättä vähäistä tilantarvetta.³⁸ Ihmisten elämäntilanteet ovat erilaisia eikä

yksinasujien kodeissa asuta kaavamaisesti yksin.³⁹ Toisaalta kyse ei ole pelkästään tilasta, vaan myös psykologisesta tarpeesta vaihtaa paikkaa asunnon sisällä.⁴⁰ Yksinasuvat toivovat tavallisesti erillistä makuuhuonetta, joka turvaa oman yksityisyyden tai mahdollistaa perheenjäsenten, muiden sukulaisten sekä ystävien majoittamisen vierailuilla.⁴¹ Tarvetta olisi myös lisähuoneelle, jota voisi käyttää monipuolisesti harrastuksiin tai kuntoiluun. Tilan ei tarvitsisi olla suuri, mutta mahdollisuuden erottamiseen pääoleskelutilasta olisi tärkeää.⁴² Haastattelututkimukseen osallistuneista yksinasujista kolme neljäsosaa halusikin muuttaa asuntonsa lisäneliöiden avulla kaksioksi tilavan yksiön sijaan.⁴³

AHTAAN ASUMISEN VAPAAEHTOISUUS JA PAKOLLISUUS

Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko on Tilastokeskuksen mukaan pienentynyt 2010-luvun aikana vuokra-asuntojen osalta keskimäärin yhdeksän neliömetriä ja omistusasuntojen osalta noin seitsemän neliömetriä. Vuokra-asuntojen pieneneminen koskettaa erityisesti suuria kaupunkoja. Kuudessa suurimmassa kaupungissa kerrostaloihin vuonna 2020 valmistuneet vuokra-asunnot olivat keskimäärin lähes kymmenen neliömetriä vuonna 2010 valmistuneita pienempiä. Kerrostaloasuntojen keskikoon pieneminen ei Tilastokeskuksen analyysin mukaan selity pelkästään pienempien huoneistotyyppien kasvaneilla tuotantomäärillä, sillä myös huoneistotyyppikohtaiset pinta-alat ovat pienentyneet.⁴⁴

Pienten asuntojen suurta rakentamishalukkuutta on selitetty niin kaupungistumisen ja muuttoliikkeen aiheuttamalla kysynnän kasvulla kuin matalaa korkotasoa seuranneella sijoittajien mielenkiinnollakin. Toisaalta suuriin asuntolainoihin ei kaikilla ole mahdollisuuksia ja pienet asunnot hyväksytään helposti osaksi urbaania, ympäristöystävällistä ja ekologista elämäntapaa. Asukkaiden sosiaalinen elämä sijoittuu tällöin enenevästi kodin ulkopuolelle.⁴⁵ Varsinkin kaupungin keskustaluodeella muut tekijät kuin asumisväljyys vaikuttavat keskeisesti siihen, mitä asioita kukin asumisessaan painottaa ja mitkä asiat koetaan tärkeiksi.⁴⁶

Pienen asunnon hankkiminen voi kuitenkin olla käytännön pakkoratkaisu, vaikka asumistarpeet edellyttäisivät enemmän tilaa. Asunto valitaan hinnan, asumiskustannusten ja oman maksukyvyn perustella ilman, että se vastaisikaan kaikilta osin omia tarpeita. Myös pienasuntojen rakentamiseen saatetaan suhtautua

välttämättömänä pahana.⁴⁷ Koska maan hinta on kaupunkien keskustoissa korkeimmillaan, johtaa tämä rakennustehokkuuden kasvamiseen. Markkinahintaiset tontit, voimakas väestönkasvu ja asuntojen korkea hintataso johtavat yhdessä puolestaan ahtaaseen asumiseen.⁴⁸

Vuonna 2021 julkaistun analyysin mukaan suurimpien kaupunkien juuri valmistuneista tai lähitulevaisuudessa rakennettavista kerrostalokohteista jopa 40 prosenttia on alle 37 neliömetrin suuruisia asuntoja, pääosin yksiöitä.⁴⁹ Yksiöiden puolustajien mielestä pieniä asuntoja ei kuitenkaan rakennettaisi, ellei niille olisi ostajia.⁵⁰ Kokonaisuutena pieniä asuntoja rakennetaan yhä enemmän, niiden keskikoko on pienentynyt ja vuokra-asuntojen osuus on monilla uusilla asuinalueilla kasvanut merkittävästi. Suurista kaupungeista ainoastaan Helsingin kehitys on ollut viime vuosina muita tasapainoisempaa.⁵¹ Toisaalta ara-asuntojen keskikoko ei ole juuriakaan muuttunut. Niin sanottujen normaalien ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskikoko on pysynyt 2010- ja 2020-luvuilla jokseenkin ennallaan.⁵²

TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forssin mielestä vallitsevasta markkinatilanteesta eli kasvukeskusten korkeista asuntojen hinnoista pitää toki pystyä hyötymään. Kehitys on mennyt kuitenkin siihen, että tuotetaan huonoa asumisen laatua ja yhä pienempiä asuntoja yhä korkeampaan hintaan. – Järvenpään Mestariasunnot totesi saman asian käänteisesti ensimmäisen Asunto-osuuskunta Silkin talon ennakkomarkkinoinnissa. Kun omakustannusperiaatteen mukainen vuokra oli edullinen, asukkaat valitsivat isompia asuntoja, eikä taloon tehty montaakaan yksiötä.

Rakennusliikkeiden kuluttajamyyntiin tulevan omistusasuntorakentamisen laatutasoa pystyttäisiin Forssin mukaan parantamaan esimerkiksi asettamalla vaatimuksia, jotka veisivät tuottajilta mielenkiinnon tehdä yhä pienempiä asuntoja. Laatuhuomioita voisi nostaa esimerkiksi kaavoitukseen tai MAL-sopimuksiin. Lähtökohtana pitäisi joka tapauksessa olla asukkaan etu. – Esimerkiksi jos asunnon pienuuteen pyrkiminen edellyttäisi laatutekijöiden tuomista asumiseen, kuten parvekkeen rakentamista tai jäähdytyksen asentamista, se todennäköisesti veisi mielenkiintoa tehdä yhä pienempiä asuntoja. Tällaisten tekijöiden pitäisi myös olla tuotantoa sitovia, sillä en usko, että asiat edistyvät suosituksiin pohjautuen, toteaa Forss.⁵³

TEHOKKUUDEN HINTA JA HYÖTY

YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja Juha Kostiainen ei sen sijaan pidä kysymystä asuntojen koon pienenemisestä kovin suurena ongelmana. – Helsingissä yksöiden suhteellinen osuus ei ole kasvanut, vaikka joillain alueilla ja toisilla paikkakunnilla olisikin näin käynyt. Perheasuntojen kysyntä on lisääntynyt ja niiden tuotanto on joillain rakentajilla jo kasvanutkin. On myös suhteellinen käsitys, mikä on riittävä tila. Asunnon pohjan toiminnallisuus on sitäkin tärkeämpää, toteaa Kostiainen.

Kostiainen näkemys perheasuntojen kysynnän kasvusta näkyy myös tilastoissa. Uusien vuokra- ja omistusasuntojen keskipinta-ala kääntyi vuonna 2020 kasvuun ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2013. Uusien kerrostaloihin valmistuneiden omistus- ja vuokra-asuntojen välinen kokoero on kuitenkin kasvanut kymmenessä vuodessa kahdella neliöllä. Vuonna 2020 valmistuneissa taloissa omistusasunnot olivat lähes 20 neliötä suurempia kuin vuokra-asunnot. – Asunnot ovat kalliita ja tämä pakottaa käyttämään neliöt tehokkaasti, varsinkin Helsingissä. Koko rakentamisen ketju on kallis. Joissain paikoissa pelkkä tontti maksaa 2 000 euroa kerrosneliömetriltä ja tuollaiset kustannukset pakottavat miettimään asuntojen toiminnallisuutta, toteaa Kostiainen ja korostaa, että Helsingissä on toisaalta ostettavissa 1970-luvulla rakennettuja omistusasuntoja samaiseen parin tonnin neliöhintaan, jos on valmis muuttamaan kauemmas keskustasta.

Kostiainen puolustaa pienempiä asuntoja myös ilmastosyillä. Jokaisen neliön tuottaminen aiheuttaa päästöjä. – Sitra ja Aalto-yliopisto antoivat selvityksiinsä perustuen muutama vuosi sitten kestävyys-suositukset asunnoille todeten, että 35 neliötä henkeä kohti on riittävä tila. Pieni asunto voi myös hyvin olla riittävä, jos läheltä löytyy palveluita ja muuta elämää rikastuttavaa toimintaa, toteaa Kostiainen.⁵⁴

KUSTANNUSTEHOKASTA RAKENTAMISTA

Asuntojen keskikoon pienenemiseen vaikuttaa erityisesti se, että yhä useammin täydennysrakennetaan kalliille kasvukeskuspaikkakunnan tontille, ja vapaarahoitteisessa tuotannossa tuottotavoitteet ohjaavat suunnittelemaan käytettävissä olevaan tilaan maksimaalinen määrä asuntoja. Siksi asunnot sijoittuvat yhä useammin

syvärunkoisiin taloihin, jolloin rakentaminen on kustannustehokasta, mutta hyvin toimivien pienten asuntojen suunnitteleminen on erittäin vaikeaa.⁵⁵

Arkkitehti Sini Saarimaan tutkimuksessa vuodelta 2020 todettiin, että kaikki asuintoiminnot yhteen kokoava avoin pitkänomainen ja vain päädyn kautta luonnonvaloa saava huone koettiin epämiellyttäväksi asunnoksi. Myös Suomen Arkkitehtiliiton asuntotuotantoa vuonna 2020 kommentoivassa lausunnossa nostetaan esiin huoneistokokojen, kalustettavuuden ja valoisuuden heikennykset. – On siis paljon näyttöä esimerkiksi siitä, että nykyrakentamisessa tyypillinen tehokas pitkänomainen yksio ei vastaa tilan asuttavuudelle asetettuja tavoitteita. Asuntosuunnittelussa pitäisi antaa enemmän arvoa tällaiselle tutkitulle tiedolle. On ymmärrettävää, mistä ihmiset ovat kiinnostuneet ja mitkä asiat ovat heille tärkeitä. Kun asia on tutkittu ja ymmärretty, voidaan alkaa tehdä pienempää ja tiiviimpää eli tiedetään mistä voidaan napata tilaa pois ja missä mennään rajan yli, painottaa arkkitehti Anne Tervo ja korostaa tutkijoiden roolia paljastaa ilmiöitä ja käydä keskustelua asumisen aiheista laaja-alaisesti.

– Asuntojen pieni koko ei ole automaattisesti huono asia, mutta kun asunnot suunnitellaan syvärunkoiseen, yhteen suuntaan avautuvaan taloon, ei pienistä asunnoista tule hyviä, toteaa Tervo. Hänen mukaansa asuntokoon minimoimisessa on jomenty liian pitkälle. Vaikka Suomessa on aina asuttu ahtaammin kuin muualla Euroopassa, on aiemmin osattu suunnitella erinomaisia pieniä asuntoja. – Nyt asuntomarkkinoilla on niin huonosti suunniteltuja uusia asuntoja, ettei makuuhuoneisiin mahdu edes kunnollista sänkyä. Lisäämällä muutama neliö kaikkiin huonetiloihin saataisiin lisättyä laatua. Myös tilan muodolla on merkitystä. Huoneiden tulisi olla mieluummin enemmän neliön muotoisia, jotta ne olisivat helpommin kalustettavia. Huonekorkeus taas vaikuttaa tilan tuntuun, listaa Tervo ja korostaa, että arkkitehdit haluaisivat suunnitella laadukkaita asuntoja.⁵⁶

TILAA TARVITAAN

Nykyisin oleskelu, ruoanlaitto ja lepo sovitetaan usein samaan tilaan ja etenkin avokeittiöratkaisu yhdistää eri toiminnot. Avokeittiöratkaisun toimivuus jakaa kuitenkin selvästi mielipiteitä.⁵⁷ Avokeittiöllisessä asunnossa asuvilta yksinasujilta kysyttäessä 36 prosenttia koki ahtautta, kun taas vastaajilla, joiden asuntoon kuului

erilliskeittiö, vastaava luku oli 19 prosenttia. Nämä tulokset eivät selity kyselyyn vastanneiden yksinasujien asuntojen keskikokojen eroilla.⁵⁸

Asuntoon kuuluvan parvekkeen, terrassin tai pihan koetaan lisäävän pienenkin huoneiston viihtyvyyttä. Parveke koetaan monikäyttöiseksi lisätilaksi, yksityiseksi oleskelutilaksi ja asunnon jatkeeksi, joka sopii esimerkiksi vaatehuoltoon. Parveketta toivotaan asuntoon jopa kohtuullisen tilavaa keittiötä useammin. Myös erilaiset yhteistilat, kuten saunat, pesutuvat ja harrastustilat, ovat ikäryhmästä ja asumismuodosta riippuen osalle asukkaista tärkeitä, osalle eivät. Silloin kun säilytystilaa on vähän tai eteinen on ahdas, huomataan myös näiden tilojen merkitys asunnossa ja arjessa. Toisaalta niidenkin merkitys vaihtelee asukkaan elämänvaiheen mukaan. Asunnossa tulee olla mahdollisuus tavaroiden säilyttämiselle: esimerkiksi opiskelijat, lapsiperheet tai uusperheet saattavat tarvita säilytystilaa poikkeuksellisen paljon.⁵⁹

Asuntoon tulisi mahtua kaikkien perheenjäsenten eri vuodenaikoina käyttämät ulkovaatteet, kengät ja harrastusvälineet. Toisaalta tilaa tarvitaan myös harvoin tarvittavien asioiden säilyttämiseen.⁶⁰ Arkkitehti Anne Tervo yhdistää asunnon säilytystilakysymykset tiiviisti asunnon kauneuteen. – Kun ajattelen kauneutta ja kodin harmoniaa, mietin kiintokalusteita, säilytystiloja ja muun muassa kierrättämistä, sillä kodin siistinä pitäminen ja kestävän kehityksen mukainen elämä vaatii kunolliset säilytystilat. Ei ole ihme, että vuokravarastofirmat ovat menestyneet tässä ajassa. Uudet asunnot ovat niin pieniä, että ihmisillä ei ole mahdollisuutta säilyttää tarpeelliseksi kokemiaan tavaroita asunnossa tai siihen kuuluvissa varastotiloissa, toteaa Tervo.⁶¹

Asunnon tilavuus ja valoisuus liittyvät yhteen ja kompensoivat toisiaan. Pienikin asunto saattaa vaikuttaa valoisuuden ansiosta tilavalta. Luonnonläheisyys ja avoimet näkymät lisäävät viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä. Vähäisetkin kokemukset ilmapuudesta ja vihreydestä ovat tärkeitä. Myös asunnon tunnelma voi kompensoida tilan puutetta: asunnon äänet, tuoksut ja maut vaikuttavat kokonaiskäsitykseen.⁶² Alueen tilastollinen asumisväljyys ja asuntojen keskipinta-ala eivät annakaan välttämättä oikeaa kuvaa asumistasosta. Vaikka tilastollisesti asumisväljyys olisi alhainen, voi alue olla silti asumisen näkökulmasta onnistunut ja viihtyisä.⁶³

Asuminen kaupungin keskustassa on lisännyt tasaisesti suosiotaan ja yhä useammalle keskeinen sijainti ja hyvät liikenneyhteydet ovat asumisviihtyvyyden kannalta rauhallista ja luonnonläheistä ympäristöä tärkeämpää.⁶⁴ Puhutaan elämänlaatuasujista, jotka luovat itselleen sopivan asumisen tavan kaupungin palvelujen kautta.⁶⁵ Tämänkaltaisen kaupunkitilan käyttö olohuoneena vähentää samalla oman asunnon tilantarvetta.⁶⁶ Asunnon pienuutta voidaan ikään kuin korvata tai täydentää ympäröivillä mahdollisuuksilla. Ruoanlaiton sijaan voi käyttää kahviloita ja oleskelun sijaan viettää aikaa esimerkiksi kauppakeskuksissa ja kirjastossa. Toisaalta julkisten tilojen käyttäminen on tavallisesti maksullista tai ajallisesti rajoitettua, mikä rajoittaa niiden luonnetta oman kodin vaihtoehtona.⁶⁷

Pienten asuntojen rakentamisen on pelätty johtavan asuinalueiden yksipuolistumiseen ja sitä kautta asumisviihtyvyyden vähentymiseen. Koska vaihtaminen suurempaan asuntoon tarkoittaisi kokonaan pienasunnoista koostuvalla alueella muuttoa toisaalle, leimautuisivat alueet läpikulkupaikoiksi. Asukkaiden sosioekonomista monimuotoisuutta pidetään sosiaalisen kestävyyskannalta tärkeänä, joten alueella tulisi olla monenlaisia asuntoja ja asukkaita.⁶⁸ Myös arkkitehti Anne Tervo pitää asukkaiden suurta vaihtuvuutta pieniin asuntoihin liittyvänä ongelmana. – Toki väliaikaisiakin asuntoja tarvitaan. Olisi kuitenkin kestävämpää rakentaa monikäyttöisiä, riittävän tilavia asuntoja, jotka taipuvat erilaisiin käyttötarkoituksiin ilman fyysisten rakenteiden muuttamista. Siten myös asuinyhteisöistä voisi tulla pysyvämpiä.⁶⁹

Pienten asuntojen tulisi olla muuntojoustavia. Asunnon pitää mukautua erilaisiin asumistoiveisiin ja asukkaan uusiin elämäntilanteisiin, mutta rakentamisessa tulisi miettiä laajemmin myös mahdollisuutta yhdistää asunto myöhemmin naapuriasuntoon.⁷⁰ Arkkitehti Anne Tervo korostaisi asunto- ja kaupunkisuunnittelussa nimenomaan tilojen monikäyttöisyyttä. – Monikäyttöisyys voidaan saavuttaa monella tavalla ja se pitää nähdä laaja-alaisesti sekä asuntoa että asuinalueita koskevana asiana. Se tarkoittaa asuntojen monikäyttöisyyden lisäksi yhtä lailla korttelista löytyviä työ- tai vierashuonetiloja ja palveluita, joita kaikki pääsevät käyttämään. Meillä ei kuitenkaan ole kulttuuria, jossa pystyisi esimerkiksi syömään edullisesti kaikki ateriansa ulkona, joten asuntojen täytyy olla tilavia ja hyvin suunniteltuja, jotta niissä voidaan tehdä monia arjen toimintoja, toteaa Tervo.⁷¹

Asuntojen koon pienentämisen sijaan on ehdotettu yhteisasumiseen tai yhteis-tilojen laajentamiseen liittyviä vaihtoehtoja, mutta tällaisten ratkaisujen määrä on jäänyt vähäiseksi.⁷² Pieniä asuntoja pidetään ekologisina, koska lämmittämistarve riippuu suoraan asunnon pinta-alasta. Vaikka asunnon lämmittäminen kattaa suurimman osa asumisen päästöistä, jää näin ajateltuna rakentamisvaiheen merkitys kuitenkin ottamatta huomioon. Rakennuksen tulisikin olla mahdollisimman pitkäikäinen ja muunneltava, jotta rakentamisen osuus koko elinkaaresta ei korostuisi liikaa.⁷³ Toisaalta asukkaiden arki koostuu yhä tavallisemmin useasta kodista tai tilasta. Vapaaehtoinen monipaikkaisuus liittyy esimerkiksi erillissuhteeseen tai vapaa-ajan asuntoon, pakotettu monipaikkaisuus puolestaan työpaikan sijaintiin tai lasten vuoroasumiseen.⁷⁴

HENKILÖKOHTAISEN KOKEMUKSEN TÄRKEYS

Asunnon koko ja asumisväljyys vaikuttavat toki merkittävästi asumisviihtyvyyteen ja asuntojen käytettävyyteen.⁷⁵ Jos asuntoneliöistä säästetään taloudellisista syistä, tingitään todennäköisesti samalla myös omista asumistarpeista ja asunnon toiminnallisuudesta. Asuntopolitiikan kannalta pienten asuntokuntien lisääntymistä ei kuuluisi kuitenkaan pitää poikkeustilanteena, sillä asuminen muuten kuin perusperheenä voi kestää koko elämän.⁷⁶ Suhtautumistapa väljyyden tarpeeseen riippuu näin ollen pitkälti siitä, koetaanko yksineläminen entisenkaltaiseksi poikkeusasumiseksi vai normaaliksi tilanteeksi ja jopa kaupunkielämää muuttavaksi ilmiöksi.⁷⁷

Asumisen ahtautta voidaan lähestyä kahdesta näkökulmasta: joko ongelmana, joka pitää poistaa tai ratkaisuna, jolla edistetään kestävä kehitystä ja ihmisten hyvinvointia.⁷⁸ Yksinasujalla tarve yksin olemiseen edellyttää mahdollisuutta jättää häiriötekijät yksityisen elämän ulkopuolelle. Tyytyväinen asukas elää itsensä näköistä elämää omannäköisine tilaratkaisuineen.⁷⁹ Asumiseen liittyvät valinnat sovitetaan tosin yhteiskunnan odotuksiin ja rakenteisiin: ne, joilla on varaa, selittävät väljän asumisen ratkaisun itselleen sopiviksi. Ne, joilla ei ole varaa, selittävät ahtaan asumisen omaksi valinnakseen.⁸⁰

Riittävää asuintilan määrää ei voikaan laskea kotitalouden koosta eikä tilastollisen asumisväljyyden toteutuminen tarkoita sitä, etteikö asukas voisi henkilökohtaisesti tuntea asuntoaan ahtaaksi. Tämä koskee esimerkiksi yksinasujaa, joka

virallisesti ei asu milloinkaan ahtaasti. Tunne asunnon ahtaudesta ei välttämättä riipukaan käytettävissä olevista asumisneliöistä tai huoneiden määrästä, vaan oman asunnon hallinnan kokemuksesta. Asukkaiden kokemukset ja asunnot poikkeavat toisistaan ja jokainen asumisratkaisu on erilainen ja yksilöllinen.⁸¹



Kodin merkitys

KODIN KÄSITE

Koti on käsitteenä vaikeasti määriteltävissä ja usein se jää jopa määrittelemättä.¹ Koti yhdistetään usein asuntoon, vaikka kyse ei ole samasta asiasta.² Mielikuva kodista on sanana myönteinen ja tunteisiin liittyvä, kun taas asunto koetaan asialliseksi ja viralliseksi käsitteeksi.³ Kokonaisuutena kodin käsite ja sisältö on kuitenkin usein monimerkityksellinen ja epämääräinen, sillä yhteiskunnallisesti tärkeämmäksi on koettu tutkia perhettä, työtä ja asumista.⁴

Kodilla tarkoitetaan tavallisesti yhden tai useamman henkilön vakituista asuntoa ihmisineen, huonekaluineen ja tavaroineen.⁵ Ihmisellä voi olla samanaikaisesti useita koteja ja asunnon lisäksi myös sen lähiympäristö voi tulla vähitellen osaksi kodin kokemusta.⁶ Koska koti rakentuu kokemusten ja muistojen kautta, voi se olla konkreettisen asunnon sijaan myös mielen maisema tai kuviteltu paikka.⁷ Historiallisesti koti on ollut myös isänmaallinen ja yhteiskunnallinen käsite, koko kansakuntaa yhdistävä asia.⁸

Koti on tärkeä niin sosiaalisen yhdessäolon kuin yksityisyyden, turvan ja turvallisuuden paikanakin.⁹ Koti on kuin suoja, jonne voi aina vetäytyä muusta maailmasta ja jossa voi itse päättää, keitä siellä haluaa tavata.¹⁰ Yksityisyyden tarve ja luonne vaihtelee eri elämänvaiheissa, mutta koti sisältää poikkeuksetta ajatuksen rauhallisuuden, turvallisuuden ja tuttuuden tunnetiloista.¹¹

Koti on osa ympäröivää yhteiskuntaa ja naapurustoa sosiaalisine suhteineen kuitenkin niin, että oma yksityisyys ja itsemääräämisoikeus säilyy.¹² Itsemääräämisoikeutta voidaankin pitää kodin käsitteen ydinmerkityksenä. Oma koti rakentuu mahdollisuudesta hallita ja säädellä asuntoa, asuinympäristöä ja sosiaalista vuorovaikutusta monesta eri näkökulmasta.¹³ Ajatus itsemääräämisoikeudesta voi tarkoittaa persoonallista ja itsetehtyä kotia, minkä toteuttaminen onnistuu monen mielestä paremmin omassa asunnossa kuin vuokralla.¹⁴ Omistusasumisessa on itse asiassa kyse laajemminkin yhteiskunnan kannustuksesta yksin pärjäämiseen ja omatoimisuuteen.¹⁵

Koti ei ole välttämättä fyysinen, suljettu paikka, vaan kaiken aikaa asukkaiden, kodin ja ympäristön vuorovaikutuksessa uudelleen muotoutuva avoin tila.¹⁶ Kotiin kuuluu asunnon ja siellä olevien esineiden sekä maiseman ohella myös ihmisten välinen vuorovaikutus ja ihmisten kohtaaminen.¹⁷ Koti muodostuu asunnosta ajan kuluessa asukkaiden kiinnostuksen kohteiden ja sosiaalisten suhteiden perusteella.¹⁸ Asuntopolitiikassa ei tosin puhuta kodista, vaan asunnosta. Sen sijaan asuntomarkkinoilla myydään koteja, mutta muutos toteutuu vasta asumisen aikana itse tehden ja kalustamalla.¹⁹

Kodin rakentaminen on vähittäinen prosessi.²⁰ Koti luodaan tavaroilla, sisustamisella ja niihin liittyvillä muistoilla, mutta itse esineiden sijaan tärkeää on kuitenkin mahdollisuus päättää itse, millaisen kodin haluaa.²¹ Koti on ikään kuin muistojen varasto.²² Kodin sisustaminen kertoo asukkaan identiteetistä, sillä sisustamalla luodaan neutraalista asunnosta yksilöllinen koti.²³ Niin vuokralaiset kuin omistusasukkaatkin viihtyvät hyvin kotona.²⁴

Asunto muuttuu kodiksi siihen liittyvien merkitysten kautta.²⁵ Paikan on tunnettava kodilta, jotta siitä tulee sellainen.²⁶ Toimiva koti tarkoittaa monelle tehokkuutta ja selkeyttä, mutta myös asumismukavuutta lisääviä tekijöitä toivotaan. Haave sujuvasta arjesta liittyy kodin lisäksi asuinympäristöön ja helppoon liikkumiseen: asunnon toivotaan olevan laadukkaasti rakennettu ja helposti ylläpidettävä.²⁷ Kodin vastakohtana on laitos, jonka kodinomaisuudella tarkoitetaan tavallisesti yhteistilojen ja asunnon sisustamista kauniilla huonekaluilla ja esineillä. Asukkaat toivoisivat kuitenkin viihtyäkseen usein enemmän yhdessäoloa ja yhdessä tekemistä, joten pelkkä sisustaminen ei tee asunnosta kotia.²⁸

Sosiologi Inari Aaltojärven mukaan koti muodostuu yhtä aikaa fyysisestä paikasta ja sosiaalisista suhteista niin kodissa kuin sen ulkopuolellakin. Kodin olemus muodostuu eri-ikäisillä ihmisillä yllättävän samantapaisista elementeistä. Kuuluminen omaan paikkaan ja sosiaaliseen verkostoon on tärkeää. Jos jokin tila ei ole muodostunut kodiksi, ei syy olekaan yleensä asunnossa, vaan asiat eivät asukkaan omassa elämässä tuolloin ole muuten kunnossa. Aaltojärvi arvelee, että kodin ydinmerkitys ei tule tulevaisuudessakaan muuttumaan, sillä ihminen tarvitsee asunpaikan ja sosiaalisia vuorovaikutussuhteita. Sen sijaan kodissa asuvien ihmisten eli perheen käsite tulee ilmeisesti laajenemaan.²⁹

Kotiin liitetään tiiviisti työhön ja toimintaan kohdistuvia odotuksia, sillä ilman toimeentuloa on omaa kotia hankala perustaa. Työstä saatava palkka mahdollistaa myös panostamisen kodin laatuun ja tätä kautta asumistavan valitsemiseen. Koti on ikään kuin työn vastakohta: oma erityinen hyvinvoinnin paikka. Toisaalta epävarmassa työtilanteessa koti on nimenomaan turvapaikka.³⁰ Nykyisin kodin ja työn raja on hämärtynyt, kun asunnoissa tehdään aiempaa enemmän työtä. Se tapahtuu kuitenkin vain asukkaan suostumuksella eikä työnantaja pysty vaikuttamaan kodin käytäntöihin.³¹

Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) puheenjohtajana vuosina 2018–2022 toiminut arkkitehti Henna Helander peräänkuuluttaa ihmisen näkökulmasta lähtevää asutosuunnittelua tuotannon ja tehokkuuden sijaan. Kun kotona vietetään esimerkiksi etätöyön takia yhä enemmän aikaa, kannustaa tällainen muutos miettimään asukkaiden tarpeita. Asuntosuunnittelussa voi niin halutessaan painottaa valoisuutta, kauniita näköaloja ja kodin hyvää tunnelmaa. Myös ihmisten erilaisuus kannattaisi ottaa tilaratkaisuissa huomioon, muistuttaa arkkitehti Helander.³²

Jos varallisuutta ei ole riittävästi, on tyydyttävä annettuihin vaihtoehtoihin ja jouduttava joissakin tapauksessa vastaanottamaan tai valitsemaan sellainen vuokra-asunto, joka ei täysin miellytä.³³ Myös esimerkiksi työsuhteasunnot koetaan nimenomaan asunnoiksi eikä kodeiksi, sillä niitä ei koeta omiksi.³⁴ Itsemääräämisoikeus toteutuu parhaiten omakotitalossa, kerrostaloasumisessa oman huoneiston ulkopuolella vaikutusmahdollisuudet ovat tätä rajatummalla.³⁵ Kodin suojan ja rauhan tunteeseen sisältyy usein luonnonrauha ja oma piha, mutta siihen kerrostaloasukas ei välttämättä pysty vaikuttamaan mitenkään.³⁶ Sisustaminen on kerrostalossa usein ainoa keino muokata lähiympäristöä.³⁷

Koti on myös paikka perheen yhteiselle elämälle.³⁸ Koti mielletään romanttisesti ja ideaalisesti lämpimäksi pesäksi, jossa perhe kasvaa.³⁹ Vaikka yhä useampi asuu yksin, yhdistetään koti ihmisiin ja sosiaaliseen vuorovaikutukseen.⁴⁰ Kodin ja perheen tiukkaa yhteenkuuluvuutta onkin kritisoitu. Yksinasumisen lisääntyminen haastaa perinteisen kotikäsitteen ja tarjoaa samalla mahdollisuuden arvioida asuntosuunnittelun lähtökohtia uudelleen.⁴¹ Kodin tuntu ei muodostukaan joka tilanteessa samalla tavalla, vaan kokemus riippuu elämänvaiheesta ja elämisen laajuudesta.⁴²

Kodin tuntu voi rikkoutua, jos kodin merkitys muuttuu tai yksityisyys häviää esimerkiksi pelon, väkivallan tai sairauden takia.⁴³ Kotiin liittyvistä kielteisistä

tunteista ja kokemuksista ei yleensä puhuta.⁴⁴ Kotiin yhdistetyn rauhallisuuden, aineellisen hyvinvoinnin, mielekkään elämän ja perhekeskeisyyden sijaan arkeen voi oikeasti kuulua turvattomuutta, perheväkivaltaa, taloudellisia ongelmia, asunnottomuutta, uusavuttomuutta tai yksinäisyyttä.⁴⁵ Kotien turvallisuudesta ei kuitenkaan juuri keskustella. – Kodista puhutaan usein turvasatamana, mutta olisi tärkeää huomata, ettei se ole sitä merkittävälle osalle ihmisiä. Tällainenkin asia pitäisi osata ottaa huomioon asuntosuunnittelukysymyksiä pohdittaessa, toteaa arkkitehti Anne Tervo.⁴⁶

ERITYISRYHMÄ: OPISKELIJAT

Valtaosa opiskelijoista asuu nykyisin yksityisiltä asuntomarkkinoilta vuokratuissa asunnoissa tai omistusasunnoissa ja ainoastaan neljäsosa asuu opiskelija-asunnoissa.⁴⁷ Osittain tämä johtuu muun asuntotarjonnan houkuttelevuudesta, mutta kaikki eivät toisaalta edes hae opiskelija-asuntoa. Hakijoita opiskelija-asuntoihin olisikin todennäköisesti enemmän, jos mieluisia asutokohteita olisi nykyistä paremmin tarjolla.⁴⁸ Opiskelijoiden asumisesta annetaan usein yksipuolinen ja vanhentunut mielikuva, joka ei ota huomioon ryhmän moninaisuutta ja erilaisia tarpeita. Opiskelijat eivät ole yhtenäinen ryhmä, joka tyytyy alhaiseen asumistasoon.⁴⁹

Opiskelijat ovat asumiseensa varsin tyytyväisiä, mikä ehkä johtuu opiskeluajan väliaikaisesta luonteesta myös opiskelijoiden näkemyksissä.⁵⁰ Jos opiskelija-asuminen koetaan tilapäiseksi elämänvaiheeksi tai kotona ollaan harvoin paikalla, saateen sisustamista ja kodikkuuden luomista pitää turhana. Kun asuntoa vaihdetaan usein eikä asuinympäristöön erityisesti kiinnytä, voivat yksittäiset tavarat olla kuitenkin tärkeitä ja luoda karustakin asunnosta ensisijaisen kodin.⁵¹ Toisaalta vanhempien asunto voi opiskelijoista tuntua pitkään varsinaiselta kodilta, jolloin siitä käytetään nimitystä ”kotikoti”.⁵²

Korona-aika osoitti asunnon koon, viihtyvyyden ja muuntojoustavuuden merkityksen, kun opiskelu ja koko muu elämä siirtyi omaan kotiin.⁵³ Opiskelija-asunto ei merkitse kuitenkaan kaikille samaa asiaa: Jyväskylän Kortepohjassa tehdyn kyselyn perusteella opiskelijat voidaankin jakaa asumisen perusteella neljään eri ryhmään. Kotiasujille omalla kodilla on tärkeä merkitys ja sen rakentamiseen halutaan panostaa. Jamie Oliver -asuja arvostaa puolestaan oman asunnon lisäksi laadukkaita

yhteistiloja, jonne arkea voi laajentaa. Nukkumapaikka-asujille asunto on paikka nukkumiselle ja tavaroille, sillä suurin osa ajasta kuluu kodin ulkopuolella. Piipahtajat tarvitsevat opiskelija-asuntoaan tätäkin vähemmän, sillä heidän vakituinen kotinsa sekä mahdollisesti myös työnsä ja perheensä on toisaalla.⁵⁴

Kun vertaillaan investointiavustusten ja asumistuen kokonaiskustannuksia, tulee opiskelija-asunnoissa asuminen niin opiskelijalle kuin yhteiskunnallekin selvästi yksityisiä vuokra-asuntoja edullisemmaksi. Nykyisen kysynnän perusteella opiskelija-asumisessa tulisi jatkaa yksiöpainotteista rakentamista ja kehittämistä.⁵⁵ Nuoret haaveilevat varsin perinteisesti asumisesta omakotitalossa, mikä selittyy usein heidän omilla lapsuuskokemuksillaan ja vanhemmilta omaksutuilla käsityksillä. Kuitenkin myös myöhemmät ratkaisut vaikuttavat tulevaisuuden valintoihin, mikä korostaa nuorten kokemusten merkittävyyttä.⁵⁶ Omistaminen näyttäytyy opiskelijoiden haastatteluissa joka tapauksessa tulevan asumisen tavoitetilana, vaikka nykyinen vuokra-asunto koettaisiin kodiksi.⁵⁷

ERITYISRYHMÄ: IKÄÄNTYNEET

Valtaosa ikääntyneistä suomalaisista asuu tavanomaisissa omistusasunnoissa: 75–79-vuotiaista jopa neljä viidesosaa omistaa asuntonsa. Moni ikääntynyt asuu yksin, mutta joukkoon mahtuu monenlaisia tarpeita ja elämäntilanteita. Yhteistä on joka tapauksessa toive esteettömästä ja viihtyisästä kodista lähellä palveluja.⁵⁸ Asuinympäristön tulisi tarjota mahdollisuus rauhalliseen ja itsenäiseen elämään. Sukulaisten toivotaan asuvan lähellä ja myös naapurien koetaan tuovan turvaa asumiseen. Etenkin hissilliset kerrostaloasunnot lasitetulla parvekkeella tai rivitaloasunnot omine pihoineen ovat haluttuja asunusratkaisuja.⁵⁹

Ikääntyneiden ja erityisryhmien kotona asumisessa tulee ottaa huomioon kolme eri osa-aluetta: asunto tilana, koti osana asuinympäristöä sekä kotona asumista tukevat palvelut. Etenkin kotiin saatavat tukipalvelut ovat olennainen osa kotona asumisen onnistumista.⁶⁰ Ikääntyneelle koti ei olekaan pelkkä asunto tavaroineen, vaan se edustaa pysyvyyttä ja tukikohtaa muuttuvissa tilanteissa.⁶¹ Mahdollisuus asumisen jatkamiseen omassa kodissa sinne tuotavien palveluiden avulla niin pitkään kuin mahdollista noudattaa paikallaan vanhenemisen periaatetta ja on myös linjassa vanhuspalvelulain kanssa.⁶²

Ajatus omassa kodissa vanhenemisesta kuvataan tavallisesti ikäihmisten toiveeksi, joka vahvistaa heidän hyvinvointiaan ja itsenäistä selviytymistään. Toisaalta nykyisin korostetaan myös jokaisen omaa vastuuta varautua ikääntymisen aiheuttamiin mahdollisiin asumistarpeiden muutoksiin ajoissa.⁶³ Itsenäiset asumisvalinnat koskevat kuitenkin lähinnä hyväkuntoisia ja -tuloisia senioreja, kun taas huonokuntoisten ja monisairaiden vanhusten asumisratkaisuihin päättävät pikemminkin muut ihmiset.⁶⁴ Yhteiskunnallinen tavoite kotona asumisesta niin pitkään kuin se on mahdollista määrittää joka tapauksessa niitä ratkaisuja, joita tukitoimien suhteen tehdään.⁶⁵

Tavoitetta ikäihmisten kotona asumisesta mahdollisimman pitkään on myös kritisoitu, sillä tutkittua tietoa periaatteen tueksi on vain vähän.⁶⁶ Kotihoidon, palveluasumisen, tehostetun palveluasumisen ja laitoshoidon erot saattavat jäädä epäselviksi ja rajat eri asumismuotojen välillä tulevat jyrkiksi.⁶⁷ Annetaanko omassa kodissa viihtymisen korostamisella todellista kielteisempi mielikuva muista asumisvaihtoehtoista tilanteesta, jossa yksin kotona pärjääminen ei enää onnistu, mutta hoivapaikkoja on paikallaan vanhenemisen periaatteen nojalla vähennetty?⁶⁸ Toisaalta korostamalla ainoastaan kotona asumisen hyviä puolia, jää keskustelu esimerkiksi yksinäisyyden ja turvattomuuden tunteesta omassa kodissa sivuun.⁶⁹

On tärkeää tuoda esiin ikääntyneiden asumisen moninaisuutta ja luoda vaihtoehtoja kaikille väestöryhmille, myös esimerkiksi pienituloisille vuokralla pitkään asuneille eläkeläisille.⁷⁰ Ikääntyneen asumispolku saattaa olla viimeisinä vuosina sairauksien takia monimutkainen ja rikkonainen, joten kotia ei ehkä tulisi kaavamaisesti määrittää yhteen pitkäaikaiseen asuntoon. Myös toisenlainen ratkaisu voi tyydyttää iäkästä ihmistä ja hänen läheisiään, jos se on turvallisuuden ja toimivuuden kannalta entistä asuntoa parempi.⁷¹ Uusi asuinpaikka voi olla ”riittävästi koti” eli tärkeimmät kotiin liittyvät asiat toteutuvat uusissakin olosuhteissa. Palveluasumiseen suhtaudutaan tällöin myönteisesti kodin ja laitoksen vastakkainasettelun sijaan.⁷²

Asumisuralla tarkoitetaan suoraviivaisesti etenevää asumisen muutosta lapsuudenkodista nuoruuden väliaikaisasuntojen kautta perheen perustamiseen ja omistus-asumiseen. Kun asumistarpeet muuttuvat ikääntymisen myötä, mietitään ratkaisuja jälleen uudelleen.⁷³ Asumista ajatellaan usein tikapuina tai kaarimallina, jossa omakotitaloon muuttaminen tarkoittaa asumisuran huippukohtaa kertoen samalla ahkeruudesta ja pärjäämisestä elämässä.⁷⁴ Todellisuudessa asunistratkaisut voivat kuitenkin olla varsin monimuotoisia eivätkä kaikilla suinkaan kaavamaisia.⁷⁵

Asumisuran sijaan puhutaan myös asumispoluista, joilla kuvataan hieman väljemmin elämäntulkua ja siihen liittyviä valintoja. Ihmisten asumispolut saattavat eri syistä poiketa tavanomaisesta. Asumispolkuajattelu saattaa korostaa ehkä liikaa elämäntilanteessa tapahtuvia muutoksia ja yksilön tekemiä omia valintoja, sillä kaikki päätökset eivät ole yksiselitteisesti tietoisia ratkaisuja. Päätökset asumispolkujen risteyskohdissa syntyvät pikemminkin erilaisten toiveiden ja rakenteiden vuorovaikutuksessa ja esimerkiksi asuntopoliittiset järjestelmät vaikuttavat yksilöiden valintoihin eri tavoin.⁷⁶

Kun asuinolosuhteet olivat aiempina vuosikymmeninä heikot, tavoiteltiin asumisuralla ennen kaikkea lisää asuinpinta-alaa. Nykyään etsitään enemmän elämänlaatua ja mahdollisuuksia tehdä asumisesta omannäköistä.⁷⁷ Mieluisalla ja kauniilla kodilla voi osoittaa itselleen elävänsä hyvää elämää. Asumisuraa voi tarkastella myös asumismuodon, asumistason ja muun asumiseen liittyvän kulutuksen pohjalta pisteyttämällä eri muuttujia. Tarkastelu osoittaa tulojen ensisijaisen merkityksen asumisuran eri vaiheissa: monet nuorista ja pienituloisista jäävät tukia saavina vuokraasukkaina tällaisessa tarkastelussa asumiskulutuksen häviäjiin, kun taas omistus-asunnoissa asuvat varakkaat henkilöt ovat asumisuransa huipulla.⁷⁸

Kodin ei tarvitse rajoittua yhteen paikkaan, vaan kokemus kodista saattaa sisältyä myös moniin peräkkäisiin tai rinnakkaisiin asuntoihin.⁷⁹ Useamman kodin omistaminen on esimerkki tilanteesta, jossa varallisuus vaikuttaa asumismahdollisuuksiin. Vapaa-ajan asunnolla puuhastellaan, ollaan lähellä luontoa ja tavataan läheisiä eri tavalla kuin varsinaisessa asunnossa. Kesämökin merkitys ja sen suhde varsinaiseen asuntoon on jäänyt kuitenkin melko tuntemattomaksi. Kaikki eivät edes miellä, että heillä olisi kaksi kotia. Kodin ominaisuudet löytyvät kuitenkin tavallisesti myös vapaa-ajan asunnolta ja joillekin kakkosasunto tuntuu varsinaista asuntoa kotoisammalta.⁸⁰

Suomalaisessa kodissa vietetään aikaa keskimäärin 60 prosenttia vuorokaudesta: eniten kotona viihtyvät eläkeiässä olevat ja vähiten alle 45-vuotiaat, yksinasuvat henkilöt. Lähes puolet ajasta käytetään nukkumisen ja lepäämiseen. Ajankäyttö on eri elämänvaiheissa erilaista, mutta kodit ovat ajankäytöllisesti ennen kaikkea oleilun paikkoja fyysistä aktiivisuutta edellyttävän tekemisen sijaan.⁸¹ Ihmisten omat tunteukset omasta asunnosta ja lähiympäristöstä vaikuttavat asuinkuntaa ja maantieteellistä aluetta enemmän heidän kokemaansa hyvinvointiin.⁸²

Hyvä asuminen muodostuu yksinkertaisista elementeistä: tässä kokonaisuudessa kodilla on tärkeä merkitys. Työssäkäyvilläkin arki keskittyy ansiotyöstä huolimatta kotiin.⁸³ Koti on tukikohta, josta lähdetään ja jonne palataan.⁸⁴ Korona-aika on osaltaan muokannut ajatteluamme kohti laatukysymyksiä. – Mielenkiintoista nähdä, miten korona jättää jälkensä yhteiskuntaan asumisen valintojen kautta. Pandemia on tuonut ihmisille toisenlaisia ajatuksia elämästä ja sen seurauksena voi olla, että tehdään rohkeammin ratkaisuja esimerkiksi valitsemalla yhteisöllisen asumisen malleja, pohtii arkkitehti Anne Tervo.⁸⁵



Yhteenveto asuntopolitiikasta

ASUNTOPOLITIIKAN LÄHTÖKOHTA

Asuntopolitiikka sisältää professori Heikki Wariksen perinteisen määritelmän mukaan ”ne sosiaalipoliittiset pyrkimykset ja toimenpiteet, joiden tarkoituksena on turvata kohtuullinen asuntotaso ja viihtyvyys eri yhteiskuntaryhmille, perheille ja yksilöille, erityisesti vähäosaisten asemaa ja turvaa parantamalla”.¹ Turun yliopiston sosiologian professori Hannu Ruonavaaran uudemman pohdinnan mukaan asuntopolitiikalla tarkoitetaan niitä julkisten organisaatioiden toimintalinjoja, joilla pyritään vaikuttamaan asuntojen saatavuuteen, asumisvaihtoehtojen monipuolisuuteen, asumisen laatu- ja ympäristökysymyksiin sekä asumisen kustannuksiin jollakin tietyllä alueella. Asuntopolitiikalla vaikutetaan ihmisten asu-misolosuhteisiin: tavoitteena on lisätä lyhyellä tai pitkällä aikavälillä asumiseen liittyvää hyvinvointia.²

Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.³ Asuntopolitiikan toteuttaminen on moniin yhteiskunnallisiin palveluihin verrattuna kuitenkin poikkeuksellista, sillä markkina-toimijat huolehtivat asuntotuotannosta, vaikka valtio kantaa väestön asumisesta lopullisen vastuun.⁴ Suomalaista asuntopolitiikkaa on kuvailtu marginaaliseksi: aihe ei ole milloinkaan ollut keskeinen politiikan osa-alue, vaan sen on katsottu kuuluvan vain poikkeusoloihin.⁵ Tarvittaessa on toki pystytty nopeisiin päätöksiin, mutta muuten halukkuutta asuntopolitiikan harjoittamiseen ei välttämättä ole aina ollut. Näin tuloksetkin ovat jääneet vaatimattomiksi ja lyhytaikaisiksi.⁶

Suomalaisen asuntopolitiikan lähtökohtana on omistusasunnon hankkiminen vapailta markkinoilta tai itse rakentaen. Tätä ratkaisua pidetään normaalina, toivottavana ja jopa itsestäänselvyyttenä. Asunto voi olla myös asunto-osakeyhtiössä, jolloin omistuksen kohteena ovat asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Vuokra-asumisen katsotaan kuuluvan lähinnä heille, jotka tilapäisesti tai pysyvästi eivät voi asua omistusasunnossa. Asuntopolitiikalla ja julkisesti tuetulla asumisella autetaan heitä, jotka eivät voi itse hankkia omaa asuntoa.⁷

Asuntopolitiikan tuloksena syntyy näin ollen kaksi kokonaisuutta: yksityiset ja vapaat asuntomarkkinat sekä toisaalta tarveharkintaan perustuvat ja valtion osin rahoittamat ja kontrolloimat asuntomarkkinat. Suomalaista vuokra-asuntojärjestelmää voikin pitää dualistisena. Myös omistusasuminen oli lainajärjestelmän kautta samantapaisesti pitkään jaettu kahteen sektoriin, mutta sittemmin tämä jako on järjestelmän muutosten kautta poistunut. Omistusasumista pidetään nykyisin hyvinvoivien ihmisten asumismuotona, jota ei tarvitse tukea. Asuntopolitiikassa painotetaan nimenomaan heikompiosaisten auttamista, ja omistusasumisen julkista tukemista onkin vähennetty 2000-luvulta lähtien.⁸

SUOMALAISEN ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISYYS

Juuri ajatus julkisen vallan tuen suuntaamisesta asuntomarkkinoilla heikoimmin pärjääville eli selektiivisyys on perinteisesti ohjannut suomalaista asuntopolitiikkaa. Muissa Pohjoismaissa on vallinnut universalistinen ajattelu, jonka mukaan asuntopolitiikka kohdistuu kaikkiin väestöryhmiin. – Syyt eroihin ovat historialliset, mutta näistä erilaisuuksista huolimatta kaikissa maissa ollaan nyt samassa tilanteessa eli on painetta markkinaratkaisuihin ja politiikan painopisteen siirtämiseen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen turvaamiseen, toteaa professori Hannu Ruonavaara.

– Emme voi ottaa mistään toisesta maasta valmista kokonaispakettia, sillä eri järjestelmät ovat kehittyneet kunkin maan oman historian mukaisesti. Moni haikailee esimerkiksi Wienin ihmeen perään eli miten eurooppalainen suurkaupunki on onnistunut pitämään asumiskustannukset kurissa runsaan valtion tukeman asuntotuotannon keinoin. Itävaltalaisen kollegan mukaan Wienin mallia on mahdotonta kopioida ainakaan nopeasti, sillä heidän järjestelmänsä on ollut käytössä 1920-luvulta lähtien. Ehkä siitä voitaisiin kuitenkin ottaa joitain yksittäisiä elementtejä, esimerkiksi valtion tukeman asuntotuotannon massiivinen lisääminen voisi olla yksi keino. Norjasta voisi puolestaan ottaa mallia tyhjenevien vuokratilojen hallintaan. Siellä on perustettu rahasto eli tavallaan kiinteistökehitysyhtiö, joka ostaa tyhjiä taloja ja yrittää löytää niille uusia käyttäjiä tai myy niitä halvalla pois, kertoo Ruonavaara.⁹

Kohtuuhintaisen asumisen edistämistä pidetään suomalaisen asuntopolitiikan kulmakivenä.¹⁰ Asuntopolitiikalla, kuten verotuksella ja erilaisilla tukimuodoilla, voidaan ohjata ihmisten kiinnostusta ja tehdä yhdestä asumismuodon valinnasta

toista houkuttelevampi ja kannattavampi ratkaisu asukkaalle.¹¹ Toisaalta omistus-asumisen väitetään säilyvän hallitsevana asumismuotona, ellei kilpailukykyistä, voittoa tavoittelematonta vuokra-asuntovaihtoehtoa tietoisesti luoda.¹² Asuntopolitiikkaa on myös kritisoitu julkisesti tuetun vuokra-asumisen painottumisesta yhä enemmän erityisryhmiin sen sijaan, että kohtuuhintaisesta ara-asumisesta tulisi kaikille kuuluva ja normaali asumismuoto.¹³ Toisaalta arvostelu on kohdistunut myös mahdollisuuteen saada kohtuuhintainen asunto, vaikka tulotaso ei ole kaikkein heikoin. Julkisen tuen halutaan ohjautuvan nimenomaan sitä eniten tarvitseville eikä yhteistä halukkuutta kohtuuhintaisen asuntotuotannon laajaan lisäämiseen tunnu olevan. Asuntopoliittisessa keskustelussa valtion tukemaa kohtuuhintaista vuokra-asuntoa pidetään pikemminkin epäonnistumisen symbolina kuin välttämättömänä hyvinvointitoimena.¹⁴

ASUNTOPOLITIikka OSANA YHTEISKUNTAA

Aiempina vuosikymmeninä asuntopolitiikka käsitettiin Suomessa osaksi sosiaalipoliitiikkaa. Asiaan vaikutti vahvasti professori Eino Kuusi, joka sosiaalipoliitiikan oppikirjoissaan nosti asuntopolitiikan keskeiseen rooliin suomalaisten taloudellisen hyvinvoinnin edistämisessä. Tässä asiassa Suomi poikkesi monista muista Pohjoismaista. Professori Hannu Ruonavaaran mielestä Suomessa tarvittaisiin asennemuutos: aiempaa kokonaisvaltaisempaa ajattelua ja jokin keskeinen poliittinen voima, joka innostuisi nostamaan asuntopolitiikan nykyistä merkittävämpään rooliin.

– Toisin kuin vielä 1980-luvulla, asuntopolitiikka on hävinnyt tyystin esimerkiksi sosiaalipoliitiikan oppikirjoista. Nykyään asuntopolitiikkaa ei opeteta missään, eikä kukaan ole edes ehdottanut, että yliopistossa asuntopolitiikkaa opetettaisiin erillisenä oppiaineena. Asia on kuten professori emerita Anneli Juntto on todennut: asuntopolitiikka on hyvinvointivaltion tytärpuoli eli asuntopolitiikka on sivuroolissa politiikan kentällä, toteaa Ruonavaara.¹⁵ Tutkimusta toivoo tekniikan tohtori, arkkitehti Anne Tervo: – Yliopistoilla pitäisi olla enemmän rahoitusta toteuttaa asumiseen liittyvää tutkimusta. Tutkimuksen keinoin pystytään vaikuttamaan ja saamaan esiin riippumatonta tietoa muiden asumisen äänien vastavoimana.¹⁶

Asuntopolitiikan ja sosiaalipoliitiikan läheisyys on ilmennyt Suomessa nimenomaan tarveharkinnan käyttöä.¹⁷ Asuntopolitiikan pyrkimys sosiaalisesti ja

alueellisesti tasapainoisten asuntomarkkinoiden turvaamiseen, asunnottomuuden vähentämiseen ja kohtuuhintaisten asuntojen riittävästä määrästä huolehtimiseen tekee asuntopolitiikasta joka tapauksessa kiinteän osan laajempaa hyvinvointipolitiikkaa.¹⁸ Toisesta näkökulmasta arvioituna asuntopolitiikka on luokiteltu kuitenkin myös muiden politiikkasektorien jakojäännökseksi tai se on yhdistetty talouspolitiikkaan.¹⁹ Kriittisen näkemyksen mukaan asuntopolitiikalla on vain kaksi tehtävää: rakennusalan tukeminen ja niiden auttaminen, jotka eivät osta asuntoa markkinoilta.²⁰

ASUNTOPOLITIIKAN VAIHEET

Asuntopolitiikassa voidaan erottaa neljä vaihetta: 1) käyttöönotto- tai perustamisvaihe, 2) rakennusvaihe, 3) hallinto- tai johtamisvaihe ja 4) yksityistämisen tai supistamisvaihe. Ensimmäisessä vaiheessa asumisesta tulee poliittinen kysymys. Toisessa vaiheessa poistetaan asuntopulaa rakentamalla mahdollisimman paljon asuntoja ja luodaan myös asuntopoliittinen järjestelmä tukimuotoineen. Kolmannessa vaiheessa keskitytään asuntojen ylläpitoon ja hoitoon. Neljännessä vaiheessa on saatu riittävästi asuntoja ja järjestelmä on kehittynyt valmiiksi, jolloin asuntopolitiikkaa aletaan jälleen muuttaa.²¹

Asuntopolitiikan supistamisvaihe alkoi Suomessa 1990-luvun alussa, jolloin vuokrasääntelystä luovuttiin, yksityiset vuokramarkkinat vilkastuivat ja valtion tukeman asuntotuotannon määrä väheni.²² Aravajärjestelmä päättyi vuonna 2007 ja myös asuntolainojen korkojen verovähennysoikeudesta luovuttiin vähitellen. Vaikka valtio vetäytyy omistusasuntorakentamisen tukemisesta, ei asuntopolitiikka toki ole loppunut. Asuntopolitiikan tarpeet, toimenpiteet ja kohderyhmät muuttuvat ja tällä hetkellä esimerkiksi pääkaupunkiseudun asuntopulaan etsitään ratkaisua. Asuntopoliittinen ongelma on nyt vahvasti alueellinen. Toimenpiteitä odottava perusongelma kuuluu ikään kuin asuntopolitiikan aiempaan vaiheeseen, mutta julkisen sektorin samanaikaisen supistumisen takia mitään valtiojohtoista ratkaisua ei oteta käyttöön.²³

Professori Hannu Ruonavaaran mukaan Suomessa toteutettiin 1960- ja 1970-luvuilla poikkeuksellista asuntopolitiikkaa. Valtiolla oli asumisen vastuunkantajien rooli ja vahva tehtävä suunnitella ja ohjelmoida asuntotuotantoa koko maassa. Aikalaistoimijat muistavat muun muassa Asuntohallituksen olleen vahva isäntä,

jonka näkemyksiä valtion tukeman tuotannon määristä alueilla ei kyseenalaistettu.

- Hyvinvointivaltion rakentaminen 1960-luvulta lähtien ja silloiset poliittiset voimasuhteet tukivat valtion vastuunottoa ihmisten hyvinvoinnista, johon asumisen katsottiin olennaisesti kuuluvan. Ajan ideologinen ilmapiiri oli tuolloin suotuisa yhteiskuntasuunnittelulle, ja poliittiset tahot vasemmalta oikealle suhtautuivat valtion vahvaan rooliin myönteisesti. Asuntopolitiikkaan liittyvien komiteamietintöjen sarja oli merkittävä. Niissä muun muassa linjattiin, että uudistuotannon rahoituksesta tulee yli puolet tulla valtiolta.

- Valtion vahvasta roolista luovuttiin kulutusjuhlan myötä 1980-luvulla ja järjestelmä muuttui täysin toisenlaiseksi. Uusliberalismi alkoi lyödä läpi, markkinat nähtiin keskeisinä toimijoina ja vanha suunnittelun Suomi näyttäytyi byrokraattisena ja tehottomana. Luulen, että siinä murroksessa oli enemmän ideologiaa kuin todellisista ongelmista nousevaa tarvetta, toteaa Ruonavaara. Hän korostaa kuitenkin, että muuttuneessa yhteiskunnassa oli yhä vaikeampaa suunnitella asioita niin hyvin ja tarkasti etukäteen kuin aiemmin jo pelkästään siksi, että yksityiset rakentajat tulivat vahvemmin mukaan asuntomarkkinoille.

Jotain olennaista kuitenkin menetettiin nopeasti tapahtuneessa muutoksessa.

- 1980-luvulla asuntotilanteen ennakointi ja asuntotuotanto-ohjelmat loivat ainakin viitekehyksen sille, mitä markkinoilla tapahtuu. Samalla tuli myös tietopohjaa, joka sittemmin on ollut kovin heikko monissa asioissa, harmittelee Ruonavaara.²⁴ Myös Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija Laura Hassi pitää rahoitusmarkkinoiden vapautumista 1980-luvulla lähihistorian asuntopoliittisena käännekohtana. Uusliberaalin asuntopolitiikan syntyminen ei ole kuitenkaan merkinnyt yhteisen näkemyksen tai ratkaisun löytymistä monialaisiin ongelmiin, kuten esimerkiksi jatkuvasti kallistuvaan asumisen hintaan, joka on samaan aikaan niin asunto-, sosiaali-, elinkeino- kuin yhteiskuntapoliittinenkin kysymys. – Yleisesti tiedetään, että asumisen hinta koskee erityisesti pienipalkkaisia palvelualojen työntekijöitä ja heidän työnantajiaan, joiden pitäisi saada työvoimaa. Asiasta ei kuitenkaan käydä aidosti ratkaisukeskeistä keskustelua, vaan mielipiteiden vaihto kilpistyy usein ei-päs-juupas -väittelyksi esimerkiksi asumisen tukimuotojen paremmuudesta.²⁵

Asuntomarkkinoita pidetään kokonaisuutena monipuolisina ja toimivina. Asuntoja rakennetaan paljon eri väestöryhmille ja vuokra-asuntojakin on hyvin tarjolla. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin alueellisesti vahvasti eriytyneet: pääkaupunkiseudulla asuminen on erittäin kallista, kun taas muualla Suomessa asuntojen hinnat laskevat. Kohtuuhintaisia asuntoja tarvitaan etenkin kasvukeskuksissa lisää.²⁶ Alueellinen eriytyminen on vahvasti yhteydessä väestönkehityksen muutokseen eli väestön ikääntymiseen ja syntyvyyden vähenemiseen. Myös muuttoliike ja asumisväljyydessä tapahtuvat muutokset vaikuttavat asuntojen kysyntään.²⁷ Asuntotarjonnan lisäämistä pidetään ainoana mahdollisuutena vastata asuntojen kasvavaan kysyntään ja vaikuttaa asuntojen korkeisiin hintoihin pääkaupunkiseudulla.²⁸

Asuntopolitiikkaan toivotaan sen laajan yhteiskunnallisen merkityksen takia lisää selkeyttä. Monet väestönkehitykseen, työmarkkinoihin, ilmastoon ja ympäristöön liittyvät toimet ovat sidoksissa myös asuntopolitiikkaan. Asumiskustannusten kasvua tulisi hillitä, mutta asuntopolitiikalla tulisi toisaalta pystyä vaikuttamaan myös muutotappioalueiden asunto-ongelmiin. Asuntojen kysynnän ennakoiminen on tärkeää, sillä asuntopolitiikalla voidaan vaikuttaa koko maan taloudelliseen kehitykseen.²⁹

Eriytyneistä asuntomarkkinoista Suomessa kirjan julkaisseet taloustoimittajat Karla Kempas ja Veera Tegelberg pitävät tulevaisuutta epäselvänä. – Olemme olleet erikoisessa taitekohdassa, tietynlaisessa epätietoisuuden tilassa. Takana on koronan tuoma asuntobuumi, jota kukaan ei osannut odottaa, eikä kukaan tunnu nyt osaan arvioida, mitä tulevaisuudessa tapahtuu. Kasvukeskuksissa oli poikkeuksellisen vilkas markkinatilanne, hinnat nousivat hurjasti ja asuntokaupparamäärät kasvoivat erityisesti isojen asuntojen kohdalla. Liikkeellä olivat hyvätuloiset ihmiset, jotka korona-aikana pystyivät säästämään rahaa, toteavat Kempas ja Tegelberg.³⁰

Asuntopolitiikkaa pidetään joka tapauksessa lyhytjänteisenä, ristiriitaisena ja vaikeasti avautuvana.³¹ Suunnitelmallisuuden ja ennaltaehkäisemisen sijaan toimenpiteet ovat keskittyneet kulloinkin esille tuleviin ongelmakohtiin. Asuntopolitiikan monenlaiset tukimuodot ja poliittisten puolueiden vanhentuneet tai kokonaan puuttuvat asuntopoliittiset ohjelmat vaikeuttavat kokonaiskuvan muodostamista.³² Asuntopolitiikan toivottaisiin olevan keskeinen osa yhteiskuntapolitiikkaa suhdanepolitiikan ja tukipainotteisuuden sijaan. Kaikkiin yhteiskunnallisiin muutoksiin ei tosin asuntopolitiikallakaan voi vaikuttaa.³³

ASUNTOPOLITIIKAN PITKÄAIKAISET VAIKUTUKSET

Asuntomarkkinoiden nykyhetkeen vaikuttavat monet menneisyyden poliittiset päätökset polkuriippuvuuden myötä, muistuttaa asumisen tutkimusprofessori emerita Anneli Juntto. Miltei joka vuosikymmeneltä löytyy merkittäviä ja kauaskantoisia asuntopoliittisia päätöksiä ja vakiintuneita toimintatapoja.³⁴ Esimerkiksi runsaalla asuntotuotannolla turvattiin menneinä vuosikymmeninä monilla paikkakunnilla ihmisten asuinolot, mutta nyt nämä asunnot ovat väärässä paikassa. Tulevaisuutta on kovin vaikea ennakoida, toteaa puolestaan professori Hannu Ruonavaara.³⁵

Toisaalta asuntopoliittikka ymmärrettiin aiemmin osaksi yhteiskunnan kehittämistä niin ihmisten hyvinvoinnin kuin elinkeinoelämän edistämisessäkin eri tavalla kuin nykyisin, pohtii erityisasiantuntija Laura Hassi. Etenkin valtion tukema asuntotuotanto valjastettiin edistämään teollisuuden ja elinkeinoelämän etuja. Asumisen laatuakaan ei unohdettu, vaan esimerkiksi asumisväljyyttä kasvatettiin määrätietoisesti ja asumisoloja parannettiin hyvinvointivaltion periaatteiden mukaisesti.

Tuolloin syntynyt asuntopoliittinen perimä vaikuttaa edelleen ja todennäköisesti vaikeuttaa myös uudenlaisten ajatustapojen löytämistä asuntopoliitiikan toteutamisessa. – Asuntohuollosta kuulee enää harvemmin puhuttavan – siitäkin huolimatta, että yksimielisyys koko väestön asumisesta ja oikeudesta asuntoon on vahva ja tärkeänä pidetty tavoite yli puoluerajojen. Voisiko suomalaista asuntopoliittikkaa kuvata 2020-luvulla markkinavälitteiseksi asuntohuolloksi, jossa vältetään kotitalouksien valintojen poliittista ohjaamista, mutta pyritään huolehtimaan siitä, että koko väestö asuu? Jos näin on, voitaneen pohtia katveita ja paradokseja, joita tämä viitekehys tuottaa, miettii Laura Hassi.³⁶

POLIITTISTEN PUOLUEIDEN TAVOITTEET

Poliittiset puolueet ovat jokseenkin yksimielisiä kohtuuhintaisen asumisen tarjonnan tärkeydestä ja monet puolueet haluavat myös korjata tai muuttaa asumistukea. Vasemmistoliitto ja sosiaalidemokraatit korostavat valtion tukeman asuntotuotannon roolia kohtuuhintaisen asumisen mahdollistajana, vihreät ja keskusta pitävät valtion tukemaa asuntotuotantoa puolestaan markkinaehtoisen asuntotarjonnan täydentäjänä ja suhdanteiden tasaajana. Ne korostavat myös MAL-sopimusten merkitystä

kohtuuhintaisen asumisen asuntotuotannon rahoittamisessa. Muista poiketen kokoomus painottaa sen sijaan asuntomarkkinoiden vapautta ja yksilön omaa valinnanmahdollisuutta asumisen järjestämisessä. Perussuomalaisten asuntopoliittiset näkemykset jäävät epäselviksi.³⁷

Puolueiden yleiset linjat ilmenevät myös asuntopoliittisissa painotuksissa: vasemmistoliitto haluaa purkaa asumisen eriarvoisuutta ja sosiaalidemokraatit painottavat yhteiskuntapolitiikan kokonaisuutta. Vihreät korostavat sosiaalisen ja ympäristöllisen kestävyys­den tärkeyttä ja pääkaupunkiseudun merkitystä, keskusta puolestaan alueiden ja ihmisten tasa-arvoa ja kokoomus talousnäkökulmaa. Vasemmistoliitto, sosiaalidemokraatit, vihreät ja keskusta pitävät valtion roolia kohtuuhintaisen asumisen tuottamisessa tärkeänä ja etenkin vasemmistoliitto korostaa julkisesti tuettua asuntotuotantoa asumistuen sijaan. Sen sijaan kokoomuksen näkökulma on täysin vastakkainen, kun se korostaa vapaiden asuntomarkkinoiden merkitystä ja yksilön omaa vastuuta kohtuuhintaisen asumisen saavuttamiseksi.³⁸

Viime vuosikymmeninä asuntopolitiikkaa on käsitelty hallitusohjelmissa eri painotuksin ja hallituskaudelle on usein hyväksytty myös erilaisia asuntopoliittisia toimenpideohjelmia tai strategioita. Asuntopoliittiset tavoitteet ovat kattaneet monipuolisesti asumisen eri alueita.³⁹ Poliittisille puolueille on ollut tärkeää huolehtia etenkin kohtuuhintaisen asumisen riittävydestä ja kasvukeskusten ongelmista sekä etsiä ratkaisuja asuntomarkkinoiden alueelliseen eriytymiseen. Erityisasiantuntija Laura Hassin mukaan kohtuuhintaisen asumisen tärkeydestä kasvukeskuksissa on puhuttu jo niin kauan, että asian hyväksi tehdyt toimenpiteet tuntuvat kuitenkin riittämättömiltä. Toisaalta myös toimintaympäristö on muuttunut ennakoitua nopeammin.⁴⁰

Hallitusohjelmissa on viimeisen kahden vuosikymmenen aikana pyritty sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoisten asuntomarkkinoiden luomiseen ja kansalaisten asumismahdollisuuksien parantamiseen. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistä tai poistamista on pidetty myös tärkeänä tavoitteena. Pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa on haluttu lisätä niin markkinahintaisen asuntotarjonnan täydentämiseksi, suhdanteiden tasaamiseksi kuin työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyyn turvaamiseksi kasvukeskuksissa. Valtion tukemien asuntojen asukasvalintaa on kehitetty tulo­rajoja poistamalla ja niitä lisäämällä.⁴¹

Valtion ja kuntien välisiä MAL-sopimuksia on haluttu jatkaa ja laajentaa, jotta monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseen olisi kasvukeskuksissa toimivat

mahdollisuudet. Kaavoitus- ja maapoliittisten keinojen monipuolista käyttöä on pyritty edistämään, lähiöiden kokonaisvaltaista kehittämistä jatkamaan, asuinalueiden viihtyvyyttä parantamaan ja segregatiota ehkäisemään. Hallitusohjelmassa on pyritty etsimään ratkaisuja myös niin väestön vähenemisestä aiheutuvaan tyhjiä asuntojen ongelmaan kuin erityisryhmien ja ikääntyneiden asumisratkaisuihin sekä asuntojen energiatehokkuuden lisäämiseenkin.⁴²

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 annettiin joulukuussa 2020 valtioneuvoston selontekona eduskunnalle. Ohjelma pohjautuu ympäristöministeriön syksyllä 2019 asettaman työryhmän työhön. Kehittämisohjelman linjaukset ovat pääosin samansuuntaisia monien aiempien hallitusohjelmien periaatteiden kanssa. Kehittämisohjelmassa korostetaan pitkäjänteisen ja ennakoitavan asuntopolitiikan tarvetta ja tiivistä yhteyttä muihin politiikkasektoreihin. Valtion tukemaan ara-tuotantoon suhtaudutaan kehittämisohjelmassa myönteisesti ja tuotantomääriä ehdotetaan etenkin matalasuhdanteen aikana lisättäviksi. Myös opiskelija-asuntotuotantoa toivotaan lisättäväksi niin, että opiskelija-asunnot olisivat 2020-luvun lopussa korkeakouluopiskelijoiden yleisin asumismuoto vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sijaan.⁴³

Monesta aiemmasta hallituksesta poiketen vuonna 2023 aloittaneen Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa korostetaan sen sijaan vapaarahoitteisen asuntorakentamisen merkitystä kohtuuhintaisen asumisen edistämisessä. Valtion tukemaa ara-asuntotuotantoa pyritään vähentämään hallitusti ja tuotantoa pyritään painottamaan rakennusalan suhdanteiden mukaisesti nimenomaan matalasuhdanteisiin. Hallitusohjelmassa korostetaan omistusasumisen ensisijaisuutta ja painotetaan valtion tukemien vuokra-asuntojen roolia ennen kaikkea pienituloisten, vähävaraisten ja erityisryhmien asumisratkaisuna. Tähän pyritään myös niin hyvätuloisten vuokratason nostamisen, vuokrasopimusten määräaikaistamisen kuin asumistuen muutostenkin kautta.⁴⁴



1. HYVÄ ASUMINEN KUULUU KAIKILLE

Ara-asumisen lähtökohdat

- ¹ Juntto 1990: 94–97, 183
- ² Ruonavaara 1993: 177–180, 186–187
- ³ Juntto 1976: 22; Ruonavaara 1993: 72–73, 149, 151, 185
- ⁴ Juntto 1976: 23–24
- ⁵ Juntto 1976: 24–27; Juntto 1990: 204–213
- ⁶ Juntto 1976: 30–37; Juntto 1990: 214–217, 228, 233–234
- ⁷ Juntto 1976: 41–47; Juntto 1990: 262
- ⁸ Juntto 1990: 262; Laukkanen 1998: 8; Ruonavaara 2006: 251
- ⁹ Stjernberg 2019: 9–12
- ¹⁰ Juntto 1990: 275, 283, 295; Stjernberg 2019: 12–16
- ¹¹ Stjernberg 2019: 13–14
- ¹² Juntto 1990: 270; Ruonavaara 2006: 259
- ¹³ Juntto 1976: 60, 64; Juntto 1990: 265, 327
- ¹⁴ Juntto 1990: 269, 271, 305
- ¹⁵ Stjernberg 2019: 15; Hyötyläinen 2020: 549
- ¹⁶ Ruonavaara 2006: 259
- ¹⁷ Laukkanen 1998: 8; Juntto 2002: 292; Hyötyläinen 2020: 550
- ¹⁸ Ruonavaara 2006: 259
- ¹⁹ Juntto 2002: 294–295
- ²⁰ Laukkanen 1998: 8
- ²¹ Mäki-Fränti & Laukkanen 2010: 20–21
- ²² Ruonavaara 2006: 259–262
- ²³ Päivi Karvinen: Anneli Juntton haastattelu
- ²⁴ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelun tausta-aineisto
- ²⁵ Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelu
- ²⁶ Liiteri 2023
- ²⁷ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 3–5; Liiteri 2023
- ²⁸ ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla 2019: 4
- ²⁹ ARA-tuotanto (2020) 2021: 3
- ³⁰ ARA-tuotanto (2009) 2010: 2, 5; ARA-tuotanto (2010) 2011: 4; ARA-tuotanto (2011) 2012: 2–3
- ³¹ ARA-tuotanto (2020) 2021: 17
- ³² ARA-tuotanto (2021) 2022: 15
- ³³ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 11–13
- ³⁴ Antikainen ym. 2017: 92
- ³⁵ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 5
- ³⁶ ARA-tuotanto (2022) 2023: 6
- ³⁷ Liiteri 2023
- ³⁸ Taipale 1977: 156–158; Erityisryhmien asumistöryhmän muistio 1991: 5–6
- ³⁹ Rintala 1995: 108; Hartikainen 2000: 1436
- ⁴⁰ Rintala 2003: 137; Hyötyläinen 2020: 558
- ⁴¹ Rintala 1995: 119; Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 2017: 5; Lindén 2020
- ⁴² Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 32
- ⁴³ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 32
- ⁴⁴ Hartikainen 2000: 1436; Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 33
- ⁴⁵ Erityisryhmien asunnot ja asunnontarve 2008: 2
- ⁴⁶ Investointiavustukset erityisryhmille 2011: 2
- ⁴⁷ Lindén 2020
- ⁴⁸ Investointiavustukset erityisryhmille (2005–2013) 2014: 3; ARA-asuntokanta (2022) 2023
- ⁴⁹ Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus (2017) 2017: 4
- ⁵⁰ Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus (2017) 2017: 3, 18–20
- ⁵¹ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 33–34
- ⁵² Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus (2017) 2017: 18
- ⁵³ Lindén 2020
- ⁵⁴ Hyötyläinen 2020: 556–562

- ⁵⁵ Asuntomarkkinakatsaus 2023b: 5
- ⁵⁶ ARA-tuotanto (2010) 2011: 4
- ⁵⁷ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 8; ARA-tuotanto (2021) 2022: 15
- ⁵⁸ Asuntomarkkinakatsaus 2023b: 6, 27–28
- ⁵⁹ Parviala 2023
- ⁶⁰ Karvinen 2016: 9, 13–14, 24, 26
- ⁶¹ Hirvonen ym. 2014: 55
- ⁶² Karvinen 2016: 24
- ⁶³ Hirvonen ym. 2014: 56
- ⁶⁴ Karvinen 2016: 49
- ⁶⁵ Asuntomarkkinakatsaus 2023b: 18–20
- ⁶⁶ Asuntomarkkinakatsaus 2023b: 7, 11–14
- ⁶⁷ Päivi Karvinen: Anneli Juntton haastattelu
- ⁶⁸ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelu
- ⁶⁹ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu

Kohtuuhintaisen ja sosiaalisen asumisen käsitteet

- ¹ Antikainen ym. 2017: 21, 72
- ² Waris 1980: 300
- ³ Ruonavaara 2006: 219–220, 225–226
- ⁴ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ⁵ Sutela ym. 2020: 27
- ⁶ Hyötyläinen 2019a: 54, 62
- ⁷ Hyötyläinen 2019a: 40; Sutela ym. 2020: 21
- ⁸ Hyötyläinen 2019a: 40–41
- ⁹ Nurmela & Parikka 2018
- ¹⁰ Raijas 2017: 468
- ¹¹ Kauppinen ym. 2015: 25, 27
- ¹² Kauppinen ym. 2015: 31–32
- ¹³ Kauppinen ym. 2015: 28
- ¹⁴ Lehtinen ym. 2010: 11, 27, 29
- ¹⁵ Lehtinen ym. 2010: 24
- ¹⁶ Lehtinen ym. 2010: 24; Lehtinen & Aalto 2018: 63
- ¹⁷ Lehtinen ym. 2010: 24
- ¹⁸ Lehtinen ym. 2010: 11, 25
- ¹⁹ Lehtinen & Aalto 2018: 63, 84
- ²⁰ Lehtinen ym. 2010: 49
- ²¹ Lehtinen & Aalto 2018: 83–84
- ²² Eerola & Saarimaa 2015a: 58; Sutela ym. 2020: 12, 17
- ²³ Eerola 2015: 281
- ²⁴ Ruonavaara ym. 2020: 12
- ²⁵ Sutela ym. 2020: 13–15
- ²⁶ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ²⁷ Sutela ym. 2020: 18–22
- ²⁸ Eerola & Saarimaa 2015a: 59
- ²⁹ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ³⁰ Ruonavaara ym. 2020: 49
- ³¹ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ³² Eerola & Saarimaa 2015a: 58; Sutela ym. 2020: 17
- ³³ Pursiainen & Saarimaa 2016: 19
- ³⁴ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ³⁵ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ³⁶ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlajulkaisu)
- ³⁷ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ³⁸ Sutela ym. 2020: 24–25
- ³⁹ Ruonavaara ym. 2020: 52–53
- ⁴⁰ Korhonen 1992: 8; Laukkanen 1998: 11; Mäki-Fränti & Laukkanen 2010: 7
- ⁴¹ Korhonen 1999: 13; Laukkanen 2007: 15; Hirvonen 2010: 7
- ⁴² Korhonen 1999: 13; Myrén 2006: 9; Laukkanen 2007: 7; Ruonavaara ym. 2020: 12
- ⁴³ Ruonavaara ym. 2020: 13; Sutela ym. 2020: 15
- ⁴⁴ Cronberg ym. 1983: 39; Juntto 1999: 42–43
- ⁴⁵ Hyötyläinen 2017: 114; Ruonavaara ym. 2020: 51
- ⁴⁶ Ruonavaara ym. 2020: 51
- ⁴⁷ Kaleva & Lahtinen 2021
- ⁴⁸ Juntto 1999: 42; Rossilahti 2017: 14
- ⁴⁹ Juntto 1999: 42
- ⁵⁰ Turun kaupungin tarkastuslautakunta 2018
- ⁵¹ Laukkanen 2007: 55; Hirvonen ym. 2014: 8; Keinänen ym. 2018: 17
- ⁵² Sutela ym. 2020: 21, 22, 27
- ⁵³ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ⁵⁴ Sutela ym. 2020: 15–18, 22–23
- ⁵⁵ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ⁵⁶ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
- ⁵⁷ Cronberg ym. 1983: 7
- ⁵⁸ Juntto 1999: 43; Juntto 2002: 300
- ⁵⁹ Juntto 1999: 44, 46
- ⁶⁰ Pursiainen & Saarimaa 2016: 22
- ⁶¹ Hyötyläinen 2017: 113; Hyötyläinen 2020: 551, 557
- ⁶² Hyötyläinen 2019a: 39, 62
- ⁶³ Hyötyläinen 2017: 112–113; Rossilahti 2017: 31; Hyötyläinen 2019a: 39, 41; Hyötyläinen 2020: 550
- ⁶⁴ Ruonavaara 2017: 9

⁶⁵ Hyötyläinen 2019a: 52–53;
Hyötyläinen 2020: 550

⁶⁶ Hyötyläinen 2017: 113;
Ruonavaara 2017: 15

⁶⁷ Päivi Karvinen: Elina
Sutelan haastattelu

Kysyntä- ja tuotantotuet vertailussa

¹ Asuntopolitiikan
kehittämiskohteet 2018
² Sutela ym. 2020: 15, 27–28
³ Asumistukiselvitys 2006: 11
⁴ Kelan asumistukitilasto
(2022) 2023: 14–17
⁵ Kelan asumistukitilasto
(2022) 2023: 7
⁶ Antikainen ym. 2017: 36
⁷ ARA-tuotanto (2022) 2023:
3–4, 13
⁸ Asuntopolitiikan
kehittämiskohteet 2018
⁹ Antikainen ym. 2017: 116
¹⁰ Eerola & Saarimaa 2016:
3–5
¹¹ Asumistukiselvitys 2006: 70;
Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 23
¹² Wessman 2019: 9
¹³ Asuntopolitiikan
kehittämiskohteet 2018
¹⁴ Eerola & Saarimaa 2016: 4
¹⁵ Kankainen 2019b; Kaskela
2022
¹⁶ Asuntopolitiikan
kehittämiskohteet 2018
¹⁷ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 24
¹⁸ Antikainen ym. 2017: 81–82
¹⁹ Jauhiainen ym. 2019: 27
²⁰ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 24
²¹ Sutela ym. 2020: 22
²² Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 25
²³ Soininvaara 2018: 28–29
²⁴ Antikainen ym. 2017: 116;
Kankainen 2019a
²⁵ Hyötyläinen 2017: 112–114
²⁶ Antikainen ym. 2017:
83–84, 92

²⁷ Eerola & Saarimaa 2015b:
20–21
²⁸ Eerola 2015: 282
²⁹ Pursiainen & Saarimaa
2016: 21; Soininvaara 2018:
25–27; Wessman 2019: 11
³⁰ Eerola & Saarimaa 2016: 4
³¹ Pursiainen & Saarimaa
2016: 21
³² Wessman 2019: 7
³³ Eerola & Saarimaa 2015a: 66;
Eerola & Saarimaa 2016: 4
³⁴ Päivi Karvinen: Juhana
Brotheruksen haastattelu
³⁵ Eerola & Saarimaa 2016: 1–3
³⁶ Wessman 2019: 7
³⁷ Eerola & Saarimaa 2016: 2–3
³⁸ Pursiainen & Saarimaa
2016: 20–21; Wessman
2019: 12
³⁹ Wessman 2019: 10
⁴⁰ Eerola & Saarimaa 2015b: 3
⁴¹ Eerola & Saarimaa 2015a:
61–63
⁴² Pursiainen & Saarimaa 2016:
7, 19; Wessman 2019: 7
⁴³ Asuntopoliittinen
kehittämishjelma 2020: 14
⁴⁴ Alho ym. 2018: 76
⁴⁵ Pursiainen & Saarimaa 2016:
19; Soininvaara 2018: 30
⁴⁶ Wessman 2019: 10–11
⁴⁷ Jauhiainen ym. 2019: 90
⁴⁸ Eerola & Saarimaa 2016: 2
⁴⁹ Soininvaara 2018: 29
⁵⁰ Asuntopoliittinen
kehittämishjelma 2020: 14
⁵¹ Alho ym. 2018: 81, 92, 102–104
⁵² Alho ym. 2018: 82, 103, 120
⁵³ Päivi Karvinen: Anne Vii-
dan haastattelu (Asuntosää-
tiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)

⁵⁴ Antikainen ym. 2017: 92,
120, 123–124
⁵⁵ Hyötyläinen 2017: 113
⁵⁶ Hyötyläinen 2017: 112–114
⁵⁷ Päivi Karvinen: Karla
Kempaksen ja Veera
Tegelbergin haastattelu
⁵⁸ Päivi Karvinen: Lotta
Junninlaisten haastattelu
⁵⁹ Eerola 2015: 282
⁶⁰ Pursiainen & Saarimaa
2016: 19
⁶¹ Hyötyläinen 2017: 112
⁶² Päivi Karvinen: Karla
Kempaksen ja Veera
Tegelbergin haastattelu
⁶³ Päivi Karvinen: Anneli
Juntton haastattelu
⁶⁴ Päivi Karvinen: Markus
Lahtisen haastattelu
⁶⁵ Päivi Karvinen: Juhana
Brotheruksen haastattelu
⁶⁶ ks. esim. Eerola & Saarimaa
2016; Pursiainen & Saari-
maa 2016; Wessman 2019,
kritiikistä Hyötyläinen 2017
⁶⁷ Ympäristöministeriö 2020
⁶⁸ Jauhiainen ym. 2019: 88, 91;
Kankainen 2019b
⁶⁹ Soininvaara 2016: 253;
Antikainen ym. 2017: 46–47;
Jauhiainen ym. 2019: 79–80;
Kankainen 2019b
⁷⁰ Pursiainen & Saarimaa 2016: 19
⁷¹ Huhtala ym. 2017: 67–68
⁷² Soininvaara 2016: 255
⁷³ Päivi Karvinen: Anneli
Juntton haastattelu
⁷⁴ Päivi Karvinen: Markus
Lahtisen haastattelu
⁷⁵ Päivi Karvinen: Anneli
Juntton haastattelu

2. ASUMISEN TALOUDELLISET REUNAEDOT

Asumistuki osana sosiaaliturvaa

- ¹ Koskinen 2019;
Keski-suomalainen 2020
- ² Kela 2024b
- ³ Mäntylä 2023
- ⁴ Koskinen 2019
- ⁵ Keski-suomalainen 2020
- ⁶ Muhonen 2021
- ⁷ Alopaeus 1946: 154–156;
Urponen 1994: 200–203;
Asumisen tuet 1996: 4
- ⁸ Juntto 1990: 235–236, 239,
242–245
- ⁹ Asumisen tuet 1996: 4–5,
39–40; Asumistukiselvitys
2006: 14; Laitila &
Viitamäki 2009: 101, 106
- ¹⁰ Juntto 1990: 272–274;
Asumisen tuet 1996: 4, 6–7
- ¹¹ Asumisen tuet 1996: 11–12,
17–18; Asumistukiselvitys
2006: 11
- ¹² Laitila & Viitamäki 2009:
104, 109
- ¹³ Asumistukiselvitys 2006: 14,
20, 28
- ¹⁴ Pykälä 2019: 6
- ¹⁵ Huhtala ym. 2017: 16
- ¹⁶ Pykälä 2019: 9
- ¹⁷ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 21
- ¹⁸ Jauhiainen ym. 2019: 19
- ¹⁹ Ahola 2016; Huhtala ym.
2017: 18
- ²⁰ Jauhiainen & Pulkka 2023
- ²¹ Ahola 2016; Honkanen 2016;
Huhtala ym. 2017: 16–18
- ²² Huhtala ym. 2017: 16–17;
Jauhiainen ym. 2019: 19
- ²³ Huhtala ym. 2017: 30;
Soininvaara 2018
- ²⁴ Huhtala ym. 2017: 30
- ²⁵ Kortelainen 2016;
Miettinen 2016
- ²⁶ Tervola 2017; Jauhiainen
2018
- ²⁷ Honkanen 2016
- ²⁸ Tervo 2015; Pykälä 2019:
10–14
- ²⁹ Paukkeri 2023
- ³⁰ Kela 2023; Vahva ja välittävä
Suomi 2023
- ³¹ Kela 2023
- ³² Vahva ja välittävä Suomi
2023; Valtioneuvosto 2023
- ³³ Kiviranta 2023
- ³⁴ Hiekka & Virén 2008: 230;
Huhtala ym. 2017: 28
- ³⁵ Huhtala ym. 2017: 29, 30
- ³⁶ Hiekka & Virén 2008: 233
- ³⁷ Kangasharju 2003: 30;
Hiekka & Virén 2008: 232,
234; Huhtala ym. 2017: 29
- ³⁸ Hiekka & Virén 2008: 234;
Huhtala ym. 2017: 29
- ³⁹ Kangasharju 2003: 1–2, 8,
10, 30
- ⁴⁰ Honkanen 2017
- ⁴¹ Eerola ym. 2022: 1–2, 25–26
- ⁴² Kelan asumistukitilasto
(2022) 2023: 8–9
- ⁴³ Huhtala ym. 2017: 18–19,
45, 49
- ⁴⁴ Kelan asumistukitilasto
(2022) 2023: 15
- ⁴⁵ Huhtala ym. 2017: 19–20,
49–50, 54–55; Jauhiainen
ym. 2019: 30–50, 59
- ⁴⁶ Wessman 2019: 8
- ⁴⁷ Räsänen 2018
- ⁴⁸ Päivi Karvinen: Laura
Hassin haastattelu
- ⁴⁹ Päivi Karvinen: Markus
Lahtisen haastattelu
- ⁵⁰ Honkanen 2016
- ⁵¹ Soininvaara 2018: 15–16;
Eerola ym. 2019: 32;
Kela 2024a
- ⁵² Asumisen tuet 1996: 16;
Jauhiainen ym. 2019: 84–85
- ⁵³ Huhtala ym. 2017: 22–23,
56–57
- ⁵⁴ Huhtala ym. 2017: 53–54;
Jauhiainen ym. 2019: 87
- ⁵⁵ Huhtala ym. 2017: 58–59,
63–65
- ⁵⁶ Huhtala ym. 2017: 21
- ⁵⁷ Jauhiainen ym. 2019: 24
- ⁵⁸ Honkanen 2016; Honkanen
2017
- ⁵⁹ Tervola & Ahola 2015
- ⁶⁰ Huhtala ym. 2017: 21
- ⁶¹ Soininvaara 2018: 15, 35
- ⁶² Soininvaara 2018: 17
- ⁶³ Eerola ym. 2019: 36, 38,
44–45
- ⁶⁴ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015:
21; Huhtala ym. 2017: 28
- ⁶⁵ Kokko 2015
- ⁶⁶ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 22;
Jauhiainen ym. 2019: 26–27
- ⁶⁷ Eerola & Lyytikäinen 2017:
24, 31; Jauhiainen ym. 2019:
26
- ⁶⁸ Honkanen 2016; Jauhiainen
ym. 2019: 26
- ⁶⁹ Jauhiainen ym. 2019: 26–27
- ⁷⁰ Haapanen 2009
- ⁷¹ Asumisen tuki- ja verojärjes-
telmien vaikuttavuus 2015: 21
- ⁷² Jauhiainen ym. 2019: 88
- ⁷³ Modig 2017
- ⁷⁴ Veilahti 2018
- ⁷⁵ Puhakka 2017

⁷⁶ Honkanen 2017; Veilahti 2018
⁷⁷ Huhtala ym. 2017: 28

⁷⁸ Koro-Kanerva 2018
⁷⁹ Wessman 2019: 9

⁸⁰ Päivi Karvinen: Teppo
Forssin haastattelu

Kohtuuhintaisen asumisen tulorajat

¹ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 43
² Hirvonen ym. 2014: 18–19
³ Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus 2015: 43
⁴ Ratkaisujen Suomi 2015: 28, liite 4; Ympäristöministeriö 2015
⁵ Ympäristöministeriö 2015
⁶ Ympäristöministeriö 2015; Kettunen 2016b
⁷ Helsingin kaupunginhallitus 2015; Parkkonen 2015; Kettunen 2016b
⁸ esim. Heka 2015; Helsingin kaupunginhallitus 2015; Parkkonen 2015
⁹ Koskela 2016
¹⁰ Helsingin kaupunginhallitus 2015; Kansan Uutiset 2016
¹¹ Kettunen 2016b
¹² Kettunen 2016b; Jämsen 2017
¹³ Helsingin kaupunginhallitus 2015; Soininvaara 2015
¹⁴ Helsingin kaupunginhallitus 2015; Jämsen 2017
¹⁵ Helsingin kaupunginhallitus 2015; Soininvaara 2015; Jämsen 2017

¹⁶ Kansan Uutiset 2016; Kettunen 2016b
¹⁷ Kettunen 2016a
¹⁸ Keinänen ym. 2018: 7, 17–18
¹⁹ Hirvonen 2010: 14; Keinänen ym. 2018: 20
²⁰ Hirvonen 2010: 14; Keinänen ym. 2018: 20
²¹ Hirvonen 2010: 75–76
²² Hirvonen 2008: 12–13; Hirvonen ym. 2014: 18
²³ Myrén 2006: 22
²⁴ Hirvonen 2008: 43
²⁵ Hirvonen 2008: 15, 17, 63; Hirvonen ym. 2014: 22, 37–38
²⁶ Myrén 2006: 23, 40–41
²⁷ Asukasvalintaohje 2023
²⁸ Asukasvalintaohje 2023
²⁹ Eerola & Saarimaa 2016: 4, 6
³⁰ Laukkanen 2007: 17, 27
³¹ Kauppinen ym. 2015: 9–10, 25
³² Kauppinen ym. 2015: 25–28, 31
³³ Päivi Karvinen: Anneli Juntton haastattelu
³⁴ Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
³⁵ Eerola & Saarimaa 2016: 3–4
³⁶ Eerola 2015: 282
³⁷ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu

³⁸ Kauppinen ym. 2015: 51–53, 57
³⁹ Pursiainen & Saarimaa 2016
⁴⁰ Hyötyläinen 2017: 112–113
⁴¹ Keinänen ym. 2018: 20
⁴² Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
⁴³ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelu
⁴⁴ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu
⁴⁵ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
⁴⁶ Jämsen 2017
⁴⁷ Keinänen ym. 2018: 50–65
⁴⁸ Kortelainen 2018; Ympäristöministeriö 2018
⁴⁹ Ympäristöministeriö 2023
⁵⁰ Eerola & Saarimaa 2018; Saarimaa 2019
⁵¹ Keinänen ym. 2018: 37–39, 72
⁵² Keinänen ym. 2018: 33, 36–37, 39
⁵³ Vuori & Rauniomaa 2018
⁵⁴ Keinänen ym. 2018: 20, 32
⁵⁵ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
⁵⁶ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu

Vuokrasääntelyn edut ja haitat

¹ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1448
² Kivimäki 2016; Ruonavaara ym. 2020: 51
³ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 39–40; Kettunen 2021: 27; Pursiainen 2021
⁴ Kettunen 2021: 27

⁵ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 39; Kettunen & Ruonavaara 2021: 1461
⁶ Ruonavaara ym. 2020: 20; Pursiainen 2021
⁷ Ruonavaara ym. 2020: 51

⁸ Ruonavaara ym. 2020: 20–21; Kettunen & Ruonavaara 2021: 1449–1453
⁹ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1458

- ¹⁰ Heinonen ym. 1993: 53–54; Kettunen & Ruonavaara 2015a: 189; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 36–37
- ¹¹ Metsola 2016
- ¹² Wessman 2019: 12
- ¹³ Ilmonen 1997: 93
- ¹⁴ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 192; Kettunen 2018: 29
- ¹⁵ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 37, 40
- ¹⁶ Kettunen 2018: 29–31
- ¹⁷ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 192–199
- ¹⁸ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 193–201; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 40
- ¹⁹ Ilmonen 1997: 90
- ²⁰ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 193–195; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 40
- ²¹ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 40–41; Kettunen 2018: 30
- ²² Kettunen & Ruonavaara 2015a: 196–197; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 41
- ²³ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 198–199; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 41
- ²⁴ Kettunen 2018: 31–32
- ²⁵ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 188; Kettunen & Ruonavaara 2015b: 35
- ²⁶ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 37
- ²⁷ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 41–42
- ²⁸ Kettunen 2018: 21, 28–29
- ²⁹ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 41–42
- ³⁰ Kettunen 2018: 27–28
- ³¹ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1458
- ³² Kettunen & Ruonavaara 2015b: 37–38
- ³³ Ala-Prinkkilä 2016
- ³⁴ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 37–38
- ³⁵ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ³⁶ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1449
- ³⁷ Ekonomistikone 2017
- ³⁸ Ahtokivi 2017; Ala-Prinkkilä 2017; Pursiainen 2021
- ³⁹ Vihmo & Rokkanen 2020
- ⁴⁰ Rakli 2020; Pursiainen 2021
- ⁴¹ Wessman 2019: 12
- ⁴² Pursiainen 2021
- ⁴³ Wessman 2019: 12; Pursiainen 2021
- ⁴⁴ Pursiainen 2021
- ⁴⁵ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 33; Wessman 2019: 13; Pursiainen 2021
- ⁴⁶ Pursiainen 2021
- ⁴⁷ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1448–1449
- ⁴⁸ Pursiainen 2021
- ⁴⁹ Kettunen 2018: 28–29
- ⁵⁰ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 43
- ⁵¹ Lohikoski 2021; Vuokralaiset 2021
- ⁵² Nurmi 2016
- ⁵³ Sutinen 2017
- ⁵⁴ Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta 2019: 48, 55
- ⁵⁵ Ruonavaara ym. 2020: 52
- ⁵⁶ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ⁵⁷ ks. esim. Demokraatti 2023; Karvinen 2023; Lius 2023
- ⁵⁸ Vuokranmääritysohje 2023
- ⁵⁹ Vuokralaiset 2023
- ⁶⁰ Parkkonen 2019
- ⁶¹ ARA-asuntokanta (2022) 2023; Asuntomarkkina-katsaus 2023a: 3–5
- ⁶² Wessman 2019: 12; Pursiainen 2021
- ⁶³ ks. esim. Kivimäki 2016; Rakli 2020
- ⁶⁴ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 32–33
- ⁶⁵ Parkkonen 2017
- ⁶⁶ Pursiainen & Saarimaa 2016: 21
- ⁶⁷ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
- ⁶⁸ Päivi Karvinen: Anne Viidan haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlajulkaisu)
- ⁶⁹ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 42, 45; Kettunen & Ruonavaara 2021: 1461
- ⁷⁰ Kettunen & Ruonavaara 2015a: 187–188
- ⁷¹ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 41–43
- ⁷² Kettunen 2018: 32
- ⁷³ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 32, 43–44
- ⁷⁴ Kettunen 2021: 27
- ⁷⁵ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 43
- ⁷⁶ Soininvaara 2019; Pursiainen 2021
- ⁷⁷ Soininvaara 2019
- ⁷⁸ Kettunen & Ruonavaara 2015b: 32
- ⁷⁹ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu

3. HAAVEISTA TOTTA

Väestönkehitys ja muuttoliike

- ¹ Tervo 2019: 259–260
² Aro ym. 2020: 149
³ Lehtonen & Tykkyläinen 2010: 507–513
⁴ Antikainen 2019: 25–26
⁵ Aro ym. 2020: 150–151
⁶ Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelu
⁷ Aro ym. 2020: 149
⁸ Tervo 2019: 260
⁹ Mikkola ym. 2020: 441–442
¹⁰ MDI tiedote 2021
¹¹ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
¹² Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelu
¹³ Mölsä 2019
¹⁴ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
¹⁵ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelu
¹⁶ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
¹⁷ Aro ym. 2020: 33–39
¹⁸ Kytö & Kral-Leszczyńska 2013: 7, 105
¹⁹ Kytö ym. 2016: 94, 97–98
²⁰ Hiilamo 2021: 105
²¹ Vasanen 2009: 125; Vasanen 2013a: 39–41
²² Lehtonen & Vihinen 2020: 103–104; Lehtonen ym. 2020: 69–71, 74, 80
²³ Rehunen ym. 2021: 12, 26
²⁴ Lehtonen & Vihinen 2020: 107; Rehunen ym. 2021: 26
²⁵ Hynynen ym. 2020: 135
²⁶ Päivi Karvinen: Esa Iivosen haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)
²⁷ Päivi Karvinen: Venla Bergin haastattelu
²⁸ Rantakokko 2017: 76–77; Aro & Haanpää 2018: 5, 8, 33, 35; Satonen 2021: 7–8
²⁹ Satonen 2021: 21
³⁰ Aro & Haanpää 2018: 36
³¹ Satonen 2021: 38–39; Vuorela ym. 2022: 34, 37–38, 42
³² Valtioneuvoston selonteko 2020: 10
³³ Seutukaupunkiohjelma – omaehtoista kehittämistä ja monenvälistä kumppanuutta 2018; Seutukaupunkiohjelman toimeenpano-ohjelma (2020–2022) 2020
³⁴ Antikainen & Aro 2020
³⁵ Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelun tausta-aineisto
³⁶ Santaharju 2023; Sullström & Pantzar 2023
³⁷ Saarinen ym. 2013: 524–526, 530
³⁸ Vasanen 2012: 314; Honkanen & Poikolainen 2014: 681–682
³⁹ Vasanen 2013b: 2–3, 7
⁴⁰ Viinikainen & Puustinen 2000: 50
⁴¹ Kyttä 2000: 61–71, 97; Päivänen 2000: 101–104
⁴² Vasanen 2013b: 8
⁴³ Vasanen 2012: 302–303, 313
⁴⁴ Vasanen 2013b: 10
⁴⁵ Hietala ym. 2021: 11, 18, 19, 29, 34
⁴⁶ Asuntomarkkinakatsaus 2023a: 11–19, liite 1
⁴⁷ Liesmäki 2022

Asumisen unelmat

- ¹ Kortteinen ym. 2005: 122–124; Vaattovaara & Kortteinen 2005: 13; Hasu 2009: 99; Lapintie & Hasu 2010: 175
² Hasu 2009: 99; Vasanen 2013b: 5
³ Kortteinen ym. 2005: 122
⁴ Juntto 2007: 84–89
⁵ Strandell 2017: 13, 86–89
⁶ Kunnallisalan kehittämissäätiö 2017
⁷ Hedman ym. 2016: 8–11
⁸ Kortteinen ym. 2005: 123
⁹ Kilpeläinen ym. 2015: 68; Kemppainen ym. 2017: 39
¹⁰ Pahkasalo & Suoniemi 2005: 36
¹¹ Vasanen 2013b: 7
¹² Kortteinen ym. 2005: 128; Kemppainen ym. 2014: 6
¹³ Vasanen 2010a: 22; Vasanen 2013b: 1
¹⁴ Lapintie 2010: 50; Haltia ym. 2019: 22
¹⁵ Strandell 2011: 68
¹⁶ Vasanen 2013b: 8, 10
¹⁷ Backman 2016: 56
¹⁸ Vasanen 2010a: 21; Kemppainen ym. 2017: 40

- ¹⁹ Mäenpää 2008: 39;
Kilpeläinen ym. 2015: 56;
Haltia ym. 2019: 20
- ²⁰ Vasanen 2010a: 20–22;
Haltia ym. 2019: 147
- ²¹ Kemppainen ym. 2017: 40
- ²² Soininvaara & Särelä 2015:
75–76, 80–81
- ²³ Vasanen 2010a: 13–19
- ²⁴ Haltia ym. 2019: 21
- ²⁵ Vasanen 2010a: 13;
Strandell 2011: 82
- ²⁶ Vasanen 2010a: 13
- ²⁷ Lapintie 2008: 30;
Vasanen 2010a: 20
- ²⁸ Mäenpää 2008: 39;
Vasanen 2010a: 21
- ²⁹ Haltia ym. 2019: 8–9
- ³⁰ Vasanen 2010a: 19–22
- ³¹ Lapintie 2010: 51–52
- ³² Hasu 2017: 99, 146
- ³³ Lapintie 2008: 29, 31;
Lapintie 2010: 53, 55–56
- ³⁴ Haltia ym. 2019: 147
- ³⁵ Mäenpää 2008: 38–39
- ³⁶ Lapintie & Hasu 2010: 152
- ³⁷ Päivi Karvinen: Laura
Hassin haastattelu
- ³⁸ Hasu 2017: 93
- ³⁹ Lapintie 2010: 55–56
- ⁴⁰ Vasanen 2013b: 2
- ⁴¹ Lapintie 2010: 44–45;
Ojaniemi 2015: 23
- ⁴² Hasu 2010: 60
- ⁴³ Lapintie 2010: 52–53
- ⁴⁴ Lapintie 2010: 45
- ⁴⁵ Laakso & Loikkanen 2004:
257–258; Vasanen 2010a: 7
- ⁴⁶ Hasu 2017: 102
- ⁴⁷ Kyttä ym. 2010a: 93
- ⁴⁸ Lapintie 2008: 32;
Mäenpää 2008: 39
- ⁴⁹ Lapintie 2010: 42;
Kemppainen 2017: 42
- ⁵⁰ Lapintie 2010: 44; Kuoppa
ym. 2020: 11
- ⁵¹ Pirinen 2014: 28
- ⁵² Hasu 2010: 61; Ojaniemi
2015: 23–24
- ⁵³ Hasu 2017: 87, 108–109,
118–120, 149–151
- ⁵⁴ Päivi Karvinen: Laura
Hassin haastattelu
- ⁵⁵ Väliniemi ym. 2008: 20–31
- ⁵⁶ Tarpio ym. 2018: 20, 23–25
- ⁵⁷ Päivi Karvinen: Teppo
Forssin haastattelu
- ⁵⁸ Haltia ym. 2019: 8, 75,
139–140, 148
- ⁵⁹ Hasu 2017: 87
- ⁶⁰ Päivi Karvinen: Venla
Berneliuksen haastattelu
(Asuntosäätiön 70-vuotis-
juhlajulkaisu)
- ⁶¹ Tarpio ym. 2018: 26–28
- ⁶² Hedman ym. 2016: 12
- ⁶³ Väliniemi ym. 2008: 1
- ⁶⁴ Hedman ym. 2016: 18–19
- ⁶⁵ Hasu & Staffans 2014:
38–40, 45–49; Kilpeläinen
ym. 2015: 65
- ⁶⁶ Kyttä & Kahila 2006:
16–20; Haltia ym. 2019: 8
- ⁶⁷ Lapintie 2010: 42
- ⁶⁸ Hasu 2009: 100
- ⁶⁹ Vasanen 2010a: 20; Hasu
2017: 99, 104
- ⁷⁰ Vasanen 2010b: 33
- ⁷¹ Lapintie 2008: 29; Lapintie
2010: 42
- ⁷² Kyttä & Kahila 2006: 157
- ⁷³ Hasu 2017: 100, 110, 134
- ⁷⁴ Lapintie 2010: 45
- ⁷⁵ Hasu 2017: 100
- ⁷⁶ Hasu 2017: 151–156
- ⁷⁷ ks. Kyttä ym. 2010b
- ⁷⁸ Hasu & Staffans 2014: 42–45
- ⁷⁹ Koistinen ym. 2017: 39–46
- ⁸⁰ Vasanen 2010a: 10–15
- ⁸¹ Vasanen 2013b: 2–7
- ⁸² Haltia ym. 2019: 4–5, 36–
39, 45–48, 58–66, 96–108
- ⁸³ Päivi Karvinen: Juha
Kostiaisen haastattelu
- ⁸⁴ Päivi Karvinen: Venla
Berneliuksen haastattelu
(Asuntosäätiön 70-vuotis-
juhlajulkaisu)

Vuokralaisena ja omassa kodissa

- ¹ Tilastokeskus 2022
- ² PTT Asuminen 2019
- ³ Tilastokeskus 2022
- ⁴ PTT Asuminen 2019
- ⁵ Juntto 2010: 37
- ⁶ Ruonavaara 2017: 15
- ⁷ PTT Asuminen 2019;
Vuori ym. 2019
- ⁸ Päivi Karvinen: Hannu
Ruonavaaran haastattelu
- ⁹ PTT Asuminen 2019;
Vuori ym. 2019
- ¹⁰ Juntto 2002: 300
- ¹¹ PTT Asuminen 2019
- ¹² PTT Asuminen 2019
- ¹³ Korhonen 2019; PTT
Asuminen 2019
- ¹⁴ Päivi Karvinen: Karla
Kempaksen ja Veera
Tegelbergin haastattelu
- ¹⁵ Juntto ym. 2010: 52, 59, 68
- ¹⁶ Juntto ym. 2010: 79;
Hirvonen ym. 2014: 62
- ¹⁷ Hirvonen ym. 2014: 44,
49–50, 63
- ¹⁸ Juntto ym. 2010: 60, 71
- ¹⁹ Päivi Karvinen: Anne Viidan
haastattelu (Asuntosäätiön
70-vuotisjuhlajulkaisu)
- ²⁰ Päivi Karvinen: Karla
Kempaksen ja Veera
Tegelbergin haastattelu

- ²¹ Strandell 2005: 14
- ²² Strandell 2005: 13–14; Hirvonen 2013: 18, 36–38
- ²³ Juntto ym. 2010: 54–56
- ²⁴ Juntto ym. 2010: 56; Vilkkama ym. 2016: 60–61
- ²⁵ Juntto ym. 2010: 62
- ²⁶ Kemppainen ym. 2017: 38–41
- ²⁷ Määttänen 2014
- ²⁸ Thurén 2017; Lähi-Tapiola 2018; Taipale 2019
- ²⁹ Hakala 2017; Thurén 2017; Sullström 2018; Taipale 2019; Ympäristöministeriö 2022
- ³⁰ Hasu 2017: 153–154
- ³¹ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu
- ³² Kamppari 2018: 14
- ³³ Soininvaara 2018: 21
- ³⁴ Kamppari 2018: 10–11, 14
- ³⁵ Hakala 2017
- ³⁶ Soininvaara 2010; Hakala 2017; Thurén 2017; Airikka 2018
- ³⁷ MTV Uutiset 2023
- ³⁸ Vuori 2018
- ³⁹ Hakala 2017; Sullström 2018
- ⁴⁰ Keskinen ym. 2020
- ⁴¹ Lahtinen & Holappa 2023
- ⁴² Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu
- ⁴³ Verotuksen kehittämissu-työryhmä 2010: 165
- ⁴⁴ Asumisen tuki- ja verojärjes-telmien vaikuttavuus 2015: 19
- ⁴⁵ Määttänen 2009: 84; Eerola ym. 2014: 5
- ⁴⁶ Verohallinto 2023b
- ⁴⁷ Verotuksen kehittämistyö-ryhmä 2010: 164
- ⁴⁸ Eerola ym. 2014: 7
- ⁴⁹ Määttänen 2009: 83–85, 88
- ⁵⁰ Verohallinto 2023c
- ⁵¹ Eerola ym. 2014: 4; Asumi-sen tuki- ja verojärjestelmi-en vaikuttavuus 2015: 17–18
- ⁵² Eerola ym. 2014: 5
- ⁵³ Verohallinto 2023a
- ⁵⁴ Kettunen 2021: 41–42
- ⁵⁵ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ⁵⁶ Keskinen ym. 2020
- ⁵⁷ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
- ⁵⁸ Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelu
- ⁵⁹ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu
- ⁶⁰ Niinivuo 2023; Santaharju 2023
- ⁶¹ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu

4. SOSIAALISEN YMPÄRISTÖN MERKITYS

Lähiöiden viihtyisyys ja arki

- ¹ Berger & Savolainen 2022: 9
- ² Monitoimijainen lähiöuu-distus 1996: 10
- ³ Berger & Savolainen 2022: 9–10
- ⁴ Seppänen 2001: 14; Saari-kangas 2006: 199; Stjern-berg 2019: 3–5; Kauppinen & Mikkilä 2022: 9
- ⁵ Saarikangas 2006: 199; Berger & Savolainen 2022: 7
- ⁶ Monitoimijainen lähiöuu-distus 1996: 10
- ⁷ Ilmonen 1994: 30, 32
- ⁸ Saarikangas 2002b: 59
- ⁹ Asikainen 2014a: 43
- ¹⁰ Uimonen 2022: 28
- ¹¹ Asikainen 2011: 31, 36
- ¹² Asikainen 2011: 29, 32, 34–35, 37; Asikainen 2014a: 22, 60; Asikainen 2014b: 8
- ¹³ Stjernberg 2019: 32
- ¹⁴ Roivainen 1999: 40–46
- ¹⁵ Stjernberg 2019: 15–16
- ¹⁶ Saarikangas 2004: 66
- ¹⁷ Saarikangas 2002b: 50–53, 60–62, 72–73
- ¹⁸ Stjernberg 2019: 15
- ¹⁹ Berger & Savolainen 2022: 14
- ²⁰ Laine 1993: 9–10
- ²¹ Seppänen 2001: 16
- ²² Ilmonen 1994: 19; Saarikan-gas 2004: 71; Saarikangas 2006: 207, 209
- ²³ Monitoimijainen lähiöuu-distus 1996: 14
- ²⁴ Monitoimijainen lähiöuu-distus 1996: 14; Viirkorpi 1997: 10–12; Salminen 1999: 62
- ²⁵ Viirkorpi 1997: 10–15, 27
- ²⁶ Viirkorpi 1997: 47; Salminen 1999: 57
- ²⁷ Viirkorpi 1997: 47; Eskola ym. 2000: 31
- ²⁸ Viirkorpi 1997: 38, 57–63, Heine 1999: 16
- ²⁹ Kaakinen 1999: 26; Bäcklund 2000: 96; Korhonen, Erkki 2000: 80–82; Karjalainen 2004: 60

- ³⁰ Eskola ym. 2000: 32–33
- ³¹ Junnilainen 2019: 238–240, 242–244, 281–282, 284–286
- ³² Stjernberg 2019: 153
- ³³ Stjernberg 2019: 154, 167, 177–178; Kauppinen & Mukkila 2022: 65
- ³⁴ Stjernberg 2019: 234, 243, 249–251, 269
- ³⁵ Stjernberg 2019: 136, 178; Kauppinen & Mukkila 2022: 42–48
- ³⁶ Luhtakallio & Junnilainen 2022: 223–224, 226
- ³⁷ Stjernberg 2019: 134, 180–181, 219–220, 231, 244, 246
- ³⁸ Kemppainen 2017: 9, 78, 93
- ³⁹ Seppänen 2001: 113–116
- ⁴⁰ Halonen ym. 2022: 2–5
- ⁴¹ Seppänen 2001: 140, 159
- ⁴² Junnilainen 2019: 229–231
- ⁴³ Honkanen & Poikolainen 2014: 679, 681–686
- ⁴⁴ Wallin 2014: 514–515, 517–518
- ⁴⁵ Seppänen & Haapola 2016a: 76–80
- ⁴⁶ Seppänen & Haapola 2016a: 78–80
- ⁴⁷ Seppänen 2001: 190–192; Honkanen & Poikolainen 2014: 685
- ⁴⁸ Junnilainen 2019: 83, 92–95, 106, 141, 178
- ⁴⁹ Puumala & Maiche 2021: 65, 80–81, 83
- ⁵⁰ Junnilainen 2019: 193, 198
- ⁵¹ Päivi Karvinen: Lotta Junnilaisen haastattelu
- ⁵² Päivi Karvinen: Lotta Junnilaisen haastattelu
- ⁵³ Berger & Savolainen 2022: 14
- ⁵⁴ Roivainen 1999: 58–63, 74–84
- ⁵⁵ Ilmonen 1994: 23–25; Saarikangas 2004: 70
- ⁵⁶ Junnilainen 2019: 70
- ⁵⁷ Berger & Savolainen 2022: 8
- ⁵⁸ Junnilainen 2019: 55; Berger & Savolainen 2022: 15
- ⁵⁹ Ilmonen 1994: 19
- ⁶⁰ Päivi Karvinen: Lotta Junnilaisen haastattelu
- ⁶¹ Erola ym. 2017: 9
- ⁶² Stjernberg 2019: 263
- ⁶³ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ⁶⁴ Haltia ym. 2019: 8, 87–88, 95–100, 149
- ⁶⁵ Vass 2017: 14, 20
- ⁶⁶ Berger & Savolainen 2022: 17–18
- ⁶⁷ Roivainen 1999: 104–109; Saarikangas 2004: 69–70; Saarikangas 2006: 205
- ⁶⁸ Stjernberg 2019: 235
- ⁶⁹ Vass 2017: 12, 18
- ⁷⁰ Ilmonen 1994: 19
- ⁷¹ Vass 2017: 16–20
- ⁷² Luoto ym. 2023: 166–167

Huono-osaisuus ja asuminen

- ¹ Kainulainen & Saari 2013: 22–23; Zitting 2021
- ² Kauppinen ym. 2010: 236–237; Berg ym. 2011: 174–178
- ³ Rauhala 2000: 65; Kauppinen ym. 2010: 237–243
- ⁴ Kallio & Hakovirta 2020: 10; Saari, Juho ym. 2020: 15
- ⁵ Saari, Juho ym. 2020: 16
- ⁶ Rauhala 2000: 65, 69; Saari, Juho ym. 2020: 49–50, 198–202
- ⁷ Erola ym. 2017: 4, 9
- ⁸ Kemppainen 2017: 26–29
- ⁹ Kemppainen & Saarsalmi 2015: 47, 49–54; Kemppainen 2017: 61
- ¹⁰ Kortteinen ym. 2005: 127; Korhonen & Takala 2006: 42; Kortteinen ym. 2006: 10
- ¹¹ Kääriäinen 1987: 99, 187–188, 198–199; Piirainen 1993: 218; Korhonen & Takala 2006: 40–42
- ¹² Kemppainen 2017: 65; Kemppainen ym. 2018: 131–151; Kemppainen ym. 2021: 18, 36–37
- ¹³ Kemppainen 2017: 65; Kemppainen ym. 2018: 131–151; Kemppainen ym. 2021: 18, 36–37
- ¹⁴ Lankinen 2006: 83–84
- ¹⁵ Piirainen 1993: 109, 147–148; Lankinen 2006: 27–29, 36, 83; Vilkkama ym. 2016: 70–71
- ¹⁶ Korhonen & Takala 2006: 48
- ¹⁷ Piirainen 1993: 195–196
- ¹⁸ Karjalainen & Kivipelto 2022: 1, 4, 6
- ¹⁹ Piirainen 1993: 195, 215
- ²⁰ Kemppainen ym. 2018: 131–151
- ²¹ Kortteinen ym. 2005: 125–127; Kortteinen ym. 2006: 7; Rasinkangas 2013a: 204–206; Vilkkama ym. 2016: 57–61
- ²² Vilkkama ym. 2016: 57–66, 68–70
- ²³ Rasinkangas 2013a: 208, 210; Vilkkama ym. 2016: 70–71
- ²⁴ Kemppainen 2017: 29–30
- ²⁵ Koskela 2009: 109–112
- ²⁶ Helne 1998: 15–16, 19
- ²⁷ Koskela 2009: 119
- ²⁸ Helne 1998: 16–20
- ²⁹ Koskela 2009: 117; Kemppainen ym. 2021: 22–24, 37
- ³⁰ Tuominen 2010: 41–44, 47

- ³¹ Rasinkangas 2013a: 188–190
- ³² Koskela 2009: 116
- ³³ Kääriäinen 2002: 215, 219–221
- ³⁴ Sirén 2015: 607, 612–613
- ³⁵ Kääriäinen 2002: 217–219; Kortteinen ym. 2005: 127; Tuominen ym. 2013: 54–56; Kempainen ym. 2014: 12
- ³⁶ Korhonen & Takala 2006: 45, 51
- ³⁷ Kortteinen ym. 2001: 326; Korhonen & Takala 2006: 45, 51; Vilka ym. 2016: 57–58, 66
- ³⁸ Kempainen ym. 2014: 18
- ³⁹ Kortteinen ym. 2001: 326
- ⁴⁰ Saarinen ym. 2013: 520–521
- ⁴¹ Rasinkangas 2013a: 191, 194, 256; Vilka ym. 2016: 84–97
- ⁴² Rasinkangas 2013a: 190, 194
- ⁴³ Vilka ym. 2016: 45–47, 84–97
- ⁴⁴ Vilka & Vaattovaara 2015: 209–213
- ⁴⁵ Vilka & Vaattovaara 2015: 214–215
- ⁴⁶ Dhalmann ym. 2013: 18–20, 22; Vilka ym. 2013: 48–56; Vilka & Vaattovaara 2015: 217–218
- ⁴⁷ Päivi Karvinen: Lotta Junnilaisen haastattelu
- ⁴⁸ Kortteinen ym. 2005: 128; Rasinkangas 2013a: 32, 35–36
- ⁴⁹ Rasinkangas 2013a: 32, 35
- ⁵⁰ Vilka & Hirvonen 2018: 86
- ⁵¹ Ruonavaara 2020a
- ⁵² Tuominen ym. 2013: 60; Kempainen ym. 2014: 6
- ⁵³ Soininvaara 2020
- ⁵⁴ Kortteinen & Vaattovaara 2015: 562
- ⁵⁵ Kortteinen & Vaattovaara 2000: 115, 122; Stjernberg 2019: 22
- ⁵⁶ Vaattovaara & Kortteinen 2012: 64–65; Rasinkangas 2013a: 47–49; Kortteinen & Vaattovaara 2015: 566, 569; Stjernberg 2019: 23
- ⁵⁷ Kortteinen ym. 1999: 411, 418–419; Kortteinen ym. 2006: 4
- ⁵⁸ Kortteinen & Vaattovaara 2015: 566, 568; Stjernberg 2019: 23
- ⁵⁹ Kurvinen & Sorri 2016: 363, 371, 376
- ⁶⁰ Hirvonen & Puustinen 2016: 96–100; Kauppinen & Vaalavuo 2017
- ⁶¹ Rasinkangas 2013a: 54–55
- ⁶² Koskela 2009: 118
- ⁶³ Rasinkangas 2013a: 56–57
- ⁶⁴ Vaattovaara & Kortteinen 2012: 61–64
- ⁶⁵ Rasinkangas ym. 2023: 363–367
- ⁶⁶ Eerola & Saarimaa 2019: 248–249
- ⁶⁷ Vaattovaara & Kortteinen 2012: 61
- ⁶⁸ Saikkonen ym. 2018: 127–128
- ⁶⁹ Vaattovaara & Kortteinen 2003: 2131–2140; Kortteinen ym. 2006: 10–11; Kortteinen & Vaattovaara 2015: 571
- ⁷⁰ Saikkonen ym. 2018: 127–128
- ⁷¹ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelu
- ⁷² Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
- ⁷³ Rasinkangas 2013a: 259
- ⁷⁴ Kempainen & Saarsalmi 2015: 52
- ⁷⁵ Rasinkangas 2013a: 52–54, 241
- ⁷⁶ Rasinkangas 2013a: 57–58
- ⁷⁷ Rasinkangas 2013a: 49–50
- ⁷⁸ Hyötyläinen 2016: 106, 108–109
- ⁷⁹ Hyötyläinen 2019a: 24
- ⁸⁰ Rasinkangas 2013a: 246, 261–262
- ⁸¹ Hyötyläinen 2019a: 60
- ⁸² Päivi Karvinen: Elina Sutelan haastattelu
- ⁸³ Hyötyläinen 2016: 109–112
- ⁸⁴ Hyötyläinen 2019a: 56–57
- ⁸⁵ Hyötyläinen 2016: 116–117
- ⁸⁶ Päivi Karvinen: Lotta Junnilaisen haastattelu

Maahanmuuttajien asumisen erityispiirteet

- ¹ Saukkonen 2021: 14
- ² Dhalmann 2011b: 24–25
- ³ Saukkonen 2020b: 32–34
- ⁴ Kauppinen & Vaalavuo 2017: 3
- ⁵ Saukkonen 2020b: 48–49; Saukkonen 2021: 90
- ⁶ Juntunen 2020: 13–15
- ⁷ Saukkonen 2020a: 27–28; Saukkonen 2020b: 32–34
- ⁸ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ⁹ Dhalmann & Vilka 2009: 429; Vilka 2010: 187–189; Vilka 2011: 101, 110, 112–114; Kortteinen & Vaattovaara 2015: 567
- ¹⁰ Saukkonen 2020a: 29

- ¹¹ Vilkama 2010: 196; Vilkama ym. 2013: 485; Kortteinen & Vaattovaara 2015: 570
- ¹² Beqiri 2008: 21; Saukkonen 2021: 90–91
- ¹³ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018; Saukkonen 2021: 31
- ¹⁴ Vilkama 2011: 65–66
- ¹⁵ Vilkama ym. 2016: 72–79
- ¹⁶ Virtanen 2007: 11; Beqiri 2008: 28
- ¹⁷ Dhalmann & Vilkama 2009: 426; Vilkama 2011: 118–124; Hirvonen & Puustinen 2016: 94
- ¹⁸ Vilkama 2010: 196
- ¹⁹ Vilkama 2011: 112–113
- ²⁰ Vilkama 2010: 196; Vilkama 2011: 183
- ²¹ Kortteinen & Vaattovaara 2000: 119–122; Vilkama 2011: 114; Rasinkangas 2012: 58; Kortteinen & Vaattovaara 2015: 568
- ²² Kauppinen & Vaalavuo 2017: 3–5; Saikkonen ym. 2018: 57, 77
- ²³ Virtanen 2007: 18; Rasinkangas 2012: 62
- ²⁴ Hirvonen & Puustinen 2016: 93, 99–100
- ²⁵ Vilkama 2010: 187; Kauppinen & Vaalavuo 2017: 2–3
- ²⁶ Saikkonen ym. 2018: 57, 77
- ²⁷ Pehkonen 2006: 34; Vilkama 2010: 197–198; Dhalmann 2011b: 63–64, 86; Rasinkangas 2012: 58; Saukkonen 2021: 125
- ²⁸ Dhalmann 2011b: 87
- ²⁹ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ³⁰ Rasinkangas 2013b: 123
- ³¹ Dhalmann 2011b: 17
- ³² Hyötyläinen 2019a: 57–58
- ³³ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ³⁴ Hirvonen & Puustinen 2016: 105
- ³⁵ Vilkama 2011: 187; Vaattovaara & Kortteinen 2012: 64
- ³⁶ Kauppinen 2002: 195
- ³⁷ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ³⁸ Castaneda & Kauppinen 2015: 138; Saukkonen 2021: 34
- ³⁹ Dhalmann 2011b: 77–78; Castaneda & Kauppinen 2015: 138–140; Kauppinen & Vilkama 2016: 42, 48–50
- ⁴⁰ Virtanen 2008: 642; Dhalmann 2010: 129
- ⁴¹ Saukkonen 2021: 34
- ⁴² Dhalmann 2011b: 75
- ⁴³ Dhalmann 2011a: 16
- ⁴⁴ Virtanen 2008: 644
- ⁴⁵ Dhalmann & Vilkama 2009: 435; Dhalmann 2011b: 75
- ⁴⁶ Kauppinen & Vilkama 2016: 50
- ⁴⁷ Vaalavuo & Kauppinen 2019: 1–3
- ⁴⁸ Jauhiainen & Raivonen 2020: 20
- ⁴⁹ Vaalavuo & Kauppinen: 2019: 6–7
- ⁵⁰ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ⁵¹ Virtanen 2007: 9; Vilkama 2011: 176–178; Dhalmann ym. 2013: 17–24; Vilkama ym. 2013: 487, 491–492, 495
- ⁵² Vilkama 2012: 20
- ⁵³ Vilkama 2012: 14–22
- ⁵⁴ Rasinkangas 2013b: 135–136
- ⁵⁵ Dhalmann 2010: 130–132
- ⁵⁶ Kokko 2004: 26–28; Virtanen 2008: 645; Virtanen & Vilkama 2008: 140; Mubarak ym. 2015: 164
- ⁵⁷ Kokko 2004: 27
- ⁵⁸ Hynynen 2002: 45–46
- ⁵⁹ Maununaho 2006: 31
- ⁶⁰ Paaso & Kokko 2004: 28–30
- ⁶¹ Virtanen & Vilkama 2008: 150
- ⁶² Paaso & Kokko 2004: 23–25; Pehkonen 2006: 65–66; Virtanen 2008: 643–644; Virtanen & Vilkama 2008: 142, 147; Dhalmann 2011b: 63, 73
- ⁶³ Paaso & Kokko 2004: 25; Dhalmann 2011b: 76–77
- ⁶⁴ Varady & Schulman 2007: 323; Dhalmann 2011a: 17; Mubarak ym. 2015: 162
- ⁶⁵ Mubarak ym. 2015: 163
- ⁶⁶ Virtanen 2008: 644; Dhalmann & Vilkama 2009: 432; Dhalmann 2011b: 57–60, 74, 76
- ⁶⁷ Huttunen 2002: 336
- ⁶⁸ Maununaho 2006: 35
- ⁶⁹ Juntto 2005: 54; Maununaho 2006: 37, 42
- ⁷⁰ Häkkinen & Mattila 2011: 150–151, 155–161; Sjöblom-Immala 2012: 33
- ⁷¹ Kerkkänen 2020: 7
- ⁷² Ojanen 2018: 28
- ⁷³ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu
- ⁷⁴ Ojanen 2018: 28
- ⁷⁵ Sotkasiira & Haverinen 2016: 117–120
- ⁷⁶ Varjonen ym. 2018: 94
- ⁷⁷ Paaso & Kokko 2004: 26; Beqiri 2008: 21–24, 28; Dhalmann 2011a: 19
- ⁷⁸ Kokko 2004: 29; Beqiri 2008: 21–22; Virtanen 2008: 647; Dhalmann 2011a: 18
- ⁷⁹ Virtanen 2007: 13; Dhalmann & Vilkama 2009: 434
- ⁸⁰ Dhalmann 2011b: 71–72

- ⁸¹ Varady & Schulman 2007: 322; Virtanen 2008: 645; Rasinkangas 2013b: 127
- ⁸² Virtanen 2008: 640–641, 645
- ⁸³ Virtanen 2008: 645; Dhalmann 2010: 132; Rasinkangas 2013b: 127
- ⁸⁴ Virtanen 2008: 646–647; Dhalmann 2010: 129–130; Dhalmann 2011a: 22
- ⁸⁵ Dhalmann 2011a: 22
- ⁸⁶ Beqiri 2008: 21–22; Virtanen 2008: 647; Dhalmann 2011a: 18; Dhalmann 2011b: 60–61, 87
- ⁸⁷ Dhalmann 2011b: 64, 66, 87
- ⁸⁸ Juntunen 2020: 194–202
- ⁸⁹ Dhalmann 2011b: 66–67; Huttunen & Juntunen 2020: 4135–4137; Juntunen 2020: 199–200
- ⁹⁰ Huttunen & Juntunen 2020: 4133–4134
- ⁹¹ Haapajärvi ym. 2020: 327; Huttunen & Juntunen 2020: 4133, 4135; Juntunen 2020: 138
- ⁹² Juntunen 2020: 56–59
- ⁹³ Haapajärvi ym. 2020: 332; Huttunen & Juntunen 2020: 4131
- ⁹⁴ Huttunen & Juntunen 2020: 4132
- ⁹⁵ Puumala & Maiche 2021: 67, 76
- ⁹⁶ Virtanen 2008: 648
- ⁹⁷ Huttunen & Juntunen 2020: 4131
- ⁹⁸ Haapajärvi ym. 2020: 333–339
- ⁹⁹ Haapajärvi ym. 2020: 337–343
- ¹⁰⁰ Päivi Karvinen: Hanna Dhalmannin haastattelu

5. ASUNTOTUOTANTO JA ASUKKAAT

Maankäyttö ja asuntorakentaminen

- ¹ Laakso & Loikkanen 2013: 500–501
- ² Antikainen ym. 2017: 50; Soininvaara 2018: 32
- ³ Antikainen ym. 2017: 122
- ⁴ Laakso & Loikkanen 2013: 497, 507
- ⁵ Laakso & Loikkanen 2013: 504–505, 508
- ⁶ Pursiainen & Saarimaa 2016: 15
- ⁷ Hyötyläinen 2019a: 35
- ⁸ Laakso & Loikkanen 2013: 509
- ⁹ Soininvaara 2016: 254
- ¹⁰ Hyötyläinen 2019a: 35–36
- ¹¹ Hyötyläinen & Haila 2018: 137; Roos 2019: 77–78
- ¹² Pursiainen & Saarimaa 2016: 9–10; Soininvaara 2016: 254; Hyötyläinen & Haila 2018: 140; Hyötyläinen 2019b: 81
- ¹³ Pursiainen & Saarimaa 2016: 7–8
- ¹⁴ Hyötyläinen 2015: 629–631; Hyötyläinen & Haila 2018: 140; Loikkanen & Laakso 2019: 235; Wessman 2019: 15
- ¹⁵ Soininvaara 2016: 254
- ¹⁶ Hyötyläinen 2015: 629–630; Hyötyläinen 2019a: 62
- ¹⁷ Vuolteenaho 2020: 44–45
- ¹⁸ Hyötyläinen 2015: 633
- ¹⁹ Haila 2015: 26
- ²⁰ Hyötyläinen 2019b: 83
- ²¹ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
- ²² Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ²³ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelun tausta-aineisto
- ²⁴ Antikainen ym. 2017: 46–47
- ²⁵ Laakso 2011: 85; Laakso & Loikkanen 2013: 507
- ²⁶ Laakso 2011: 90; Antikainen ym. 2017: 65
- ²⁷ Soininvaara 2016: 253
- ²⁸ Laakso 2011: 86; Laakso & Loikkanen 2013: 496; Antikainen ym. 2017: 56, 121
- ²⁹ Antikainen ym. 2017: 65, 70
- ³⁰ Laakso 2011: 90; Antikainen ym. 2017: 65
- ³¹ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
- ³² Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
- ³³ Hyötyläinen 2015: 628–629
- ³⁴ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
- ³⁵ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelun tausta-aineisto
- ³⁶ Soininvaara 2018: 30
- ³⁷ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu

- ³⁸ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu; ARA-tuotanto (2022) 2023: 3
- ³⁹ Päivi Karvinen: Juhana Brotheruksen haastattelu
- ⁴⁰ Päivi Karvinen: Markus Lahtisen haastattelu

- ⁴¹ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
- ⁴² Päivi Karvinen: Kaija Puhakan haastattelu
- ⁴³ Päivi Karvinen: Kaija Puhakan haastattelu

- ⁴⁴ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ⁴⁵ Antikainen ym. 2017: 50, 53, 63, 121–122
- ⁴⁶ Haila 2015: 20–21, 23–24, 30
- ⁴⁷ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu

Vuokrataloyhtiöiden haasteet

- ¹ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 3, 6–8
- ² ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla 2019: 6
- ³ ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla 2019: 6
- ⁴ ARA-tuotanto (2011) 2012: 3; ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 7
- ⁵ ARA-tuotannon vuosikatsaukset 2023
- ⁶ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 10

- ⁷ Asuntomarkkinakatsaus 2023a: 3–5
- ⁸ ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla 2019: 7–8; Asuntomarkkinakatsaus 2023a: 3–5
- ⁹ Antikainen ym. 2017: 91
- ¹⁰ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ¹¹ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut

- ¹² Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ¹³ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ¹⁴ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ¹⁵ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ¹⁶ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut

Ara-asuminen vuokrataloyhtiöiden näkökulmasta

- ¹ Väestö ja asuntokunnat ARA-asunnoissa (2019) 2021; Liiteri 2023
- ² Hirvonen 2008: 27; Hirvonen 2010: 11
- ³ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 4, 12, 14
- ⁴ Väestö ja asuntokunnat ARA-asunnoissa (2019) 2021
- ⁵ Hirvonen ym. 2014: 25; ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 12–13; Väestö ja asuntokunnat ARA-asunnoissa (2019) 2021
- ⁶ Suomen virallinen tilasto SVT 2020

- ⁷ ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla 2021: 13
- ⁸ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ⁹ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
- ¹⁰ Laukkanen 2007: 36–37
- ¹¹ Myrén 2006: 32, 40
- ¹² Laukkanen 1998: 9, 40
- ¹³ Asuntomarkkinakatsaus 2023a: 8
- ¹⁴ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
- ¹⁵ Myrén 2006: 34; Laukkanen 2007: 28
- ¹⁶ Laukkanen 2007: 58

- ¹⁷ Laukkanen 1998: 69
- ¹⁸ Keinänen ym. 2018: 40–41
- ¹⁹ Hirvonen 2008: 41–42
- ²⁰ Keinänen ym. 2018: 41
- ²¹ Hirvonen 2008: 57–60, 62, 65; Hirvonen 2010: 9
- ²² Korhonen & Niska 2011: 41–44
- ²³ Korhonen & Takala 2006: 28, 40
- ²⁴ Kaleva & Lahtinen 2021
- ²⁵ Korhonen & Takala 2006: 35, 40, 51; Korhonen & Niska 2011: 49
- ²⁶ Korhonen & Takala 2006: 29–31, 39; Korhonen & Niska 2011: 44–45; Hirvonen ym. 2014: 41–42

- ²⁷ Päivi Karvinen: Anne Viidan haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)
- ²⁸ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ²⁹ ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla 2019: 10
- ³⁰ Yleishyödyllisyysopas 2020: 4–7
- ³¹ ARAn yleishyödyllisiksi nimeämät yhteisöt 2023
- ³² Ruonavaara 2017: 13; Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ³³ Ruonavaara 2017: 13, 16; Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa (2018–2020) 2021: 3
- ³⁴ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut
- ³⁵ Tapio Alho: Vuokrataloyhtiöiden toimitusjohtajien haastattelut

6. ASUMISEN TODELLISUUS

Ahtaasti asuvat suomalaiset

- ¹ Konttinen 2017
- ² Konttinen 2017
- ³ Suojanen 2018
- ⁴ Helpinen 2016
- ⁵ Moilanen 2015
- ⁶ Helpinen 2016; Konttinen 2017
- ⁷ Konttinen 2017
- ⁸ Moilanen 2015; Helpinen 2016; Konttinen 2017; Lukkari-Nyman 2018
- ⁹ Koivisto 2018; Lukkari-Nyman 2018; Suojanen 2018
- ¹⁰ Konttinen 2017; Koivisto 2018
- ¹¹ Hakkarainen 2018; Lukkari-Nyman 2018; Suojanen 2018
- ¹² esim. Sipilä 2017; Kiesiläinen 2018; Koivukoski 2018; Oksanen 2018
- ¹³ Sipilä 2017; Bäckgren 2018a; Oksanen 2018
- ¹⁴ Bäckgren 2018b; Koivukoski 2018
- ¹⁵ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ¹⁶ Tilastokeskus 2023b
- ¹⁷ Laakso 2020: 68
- ¹⁸ Saarikangas 2002a: 245–256; Lankinen & Lönnqvist 2010: 7
- ¹⁹ Lankinen & Lönnqvist 2010: 7; Pirilä 2020: 29
- ²⁰ Juntto 2007: 95–97, 149
- ²¹ Laakso 2020: 14–15
- ²² Keskipinta-alatyöryhmä 2011: 29; Laakso 2020: 123
- ²³ Laakso 2020: 14–15
- ²⁴ Lankinen & Lönnqvist 2010: 11
- ²⁵ Halonen 2020; Tilastokeskus 2023a
- ²⁶ Halonen 2020
- ²⁷ Tiihonen 2011; Ilmarinen ym. 2019: 66–68
- ²⁸ Halonen 2020; Tilastokeskus 2023a
- ²⁹ Tilastokeskus 2023a
- ³⁰ Halonen 2020
- ³¹ Tilastokeskus 2021a: 7
- ³² Päivi Karvinen: Pullerikinahteen asumisoikeusperheiden haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)
- ³³ Tilastokeskus 2021b; Tilastokeskus 2023c
- ³⁴ Laakso 2020: 15, 68
- ³⁵ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ³⁶ Tervo & Lilius 2017: 11–12, 17, 19; Tervo & Hirvonen 2020: 1199–1200, 1208; Tervo 2021: 45–46
- ³⁷ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ³⁸ Tervo & Hirvonen 2020: 1208
- ³⁹ Tervo & Lilius 2017: 27
- ⁴⁰ Tervo 2021: 54
- ⁴¹ Tervo & Lilius 2017: 20, 26–27
- ⁴² Pirinen 2014: 254–255
- ⁴³ Tervo & Lilius 2017: 17
- ⁴⁴ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelun tausta-aineisto
- ⁴⁵ Karikallio ym. 2019: 84–85
- ⁴⁶ Lankinen & Lönnqvist 2010: 22
- ⁴⁷ Laakso 2020: 23, 25, 28
- ⁴⁸ Lankinen & Lönnqvist 2010: 12–13
- ⁴⁹ Vaattovaara ym. 2021
- ⁵⁰ Karikallio ym. 2019: 86
- ⁵¹ Vaattovaara & Vuori 2023: 25–30
- ⁵² Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelun tausta-aineisto

- ⁵³ Päivi Karvinen: Teppo Forssin haastattelu
- ⁵⁴ Päivi Karvinen: Juha Kostiaisen haastattelu
- ⁵⁵ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelun tausta-aineisto
- ⁵⁶ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁵⁷ Laakso 2020: 71–73; Tervo & Hirvonen 2020: 1204–1206
- ⁵⁸ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁵⁹ Tervo & Lilius 2017: 20; Haltia ym. 2019: 76–78; Kuoppa ym. 2020: 16–17, 23
- ⁶⁰ Mölsä 2021
- ⁶¹ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁶² Kuoppa ym. 2020: 19–23
- ⁶³ Keskipinta-alatyöryhmä 2011: 30–31
- ⁶⁴ Strandell 2017: 29, 90–91
- ⁶⁵ Tervo & Lilius 2017: 24
- ⁶⁶ Karikallio ym. 2019: 49
- ⁶⁷ Laakso 2020: 82–83
- ⁶⁸ Karikallio ym. 2019: 32–33, 46–47
- ⁶⁹ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁷⁰ Karikallio ym. 2019: 90–91
- ⁷¹ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁷² Pirinen & Tervo 2020: 6
- ⁷³ Laakso 2020: 24–25
- ⁷⁴ Reijo 2013
- ⁷⁵ Keskipinta-alatyöryhmä 2011: 30
- ⁷⁶ Laakso 2020: 13, 23, 25, 28
- ⁷⁷ Tervo & Lilius 2017: 29
- ⁷⁸ Lilius 2012
- ⁷⁹ Tervo & Lilius 2017: 21–22
- ⁸⁰ Hasu 2017: 138
- ⁸¹ Tervo & Lilius 2017: 10–11, 19, 28

Kodin merkitys

- ¹ Hasu 2012: 49; Hasu 2017: 55
- ² Hasu 2017: 55, 57, 60
- ³ Lapintie 2008: 34
- ⁴ Suikkanen & Kunnari 2010: 59; Vilkkio 2010b: 12
- ⁵ Tuomi-Nikula ym. 2004: 8
- ⁶ Saarikangas 2006: 237; Hasu 2017: 34, 61
- ⁷ Tuomi-Nikula ym. 2004: 10; Hasu 2012: 50–51
- ⁸ Juntto 2001: 24–25
- ⁹ Hasu 2012: 50; Hasu 2017: 60
- ¹⁰ Suikkanen & Kunnari 2010: 76
- ¹¹ Tuomi-Nikula ym. 2004: 9; Suikkanen & Kunnari 2010: 78; Hasu 2012: 57
- ¹² Leppihalme 2010: 81; Kemppainen ym. 2017: 40
- ¹³ Lapintie 2008: 37–38
- ¹⁴ Hasu 2012: 50; Hasu 2017: 60, 143; Kemppainen ym. 2017: 41, 50
- ¹⁵ Puustinen 2010: 327
- ¹⁶ Saarikangas 2006: 236–237
- ¹⁷ Silvennoinen & Hirvonen 2002: 163; Saarikangas 2006: 222, 237; Vilkkio 2010a: 36
- ¹⁸ Juntto 2001: 22; Hasu 2012: 51, 58
- ¹⁹ Juntto 2001: 22; Tuomi-Nikula ym. 2004: 9; Hasu 2017: 142
- ²⁰ Vilkkio 2010a: 49
- ²¹ Lapintie 2008: 36; Leppihalme 2010: 83, 95
- ²² Saarikangas 2006: 238
- ²³ Korhonen, Heli 2000: 174; Silvennoinen & Hirvonen 2002: 158–159
- ²⁴ Silvennoinen & Hirvonen 2002: 155
- ²⁵ Vilkkio 2001: 53
- ²⁶ Juhila ym. 2016: 37
- ²⁷ Kemppainen ym. 2017: 39
- ²⁸ Vilkkio 2001: 58–59; Juhila ym. 2016: 36
- ²⁹ Päivi Karvinen: Inari Aaltojärven haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)
- ³⁰ Suikkanen & Kunnari 2010: 60, 67, 69, 73–75, 78–79
- ³¹ Lapintie 2008: 35
- ³² Päivi Karvinen: Henna Helanderin haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlaulkaisu)
- ³³ Hasu 2017: 153
- ³⁴ Suikkanen & Kunnari 2010: 71
- ³⁵ Puustinen 2010: 325
- ³⁶ Hasu 2017: 58; Kemppainen ym. 2017: 40
- ³⁷ Silvennoinen & Hirvonen 2002: 159
- ³⁸ Korhonen, Heli 2000: 174
- ³⁹ Vilkkio 2001: 55
- ⁴⁰ Juntto 2001: 32
- ⁴¹ Korhonen, Heli 2000: 174; Tervo 2021: 52
- ⁴² Vilkkio 2001: 53
- ⁴³ Juhila ym. 2016: 38
- ⁴⁴ Leppihalme 2010: 83
- ⁴⁵ Tuomi-Gröhn 2001: 104–106
- ⁴⁶ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ⁴⁷ Saari, Juhani ym. 2020: 86
- ⁴⁸ Kortelainen ym. 2018: 12, 21
- ⁴⁹ Hoas 2022
- ⁵⁰ Kortelainen ym. 2018: 21

- ⁵¹ Lehtoruusu 2019: 127–131, 171
- ⁵² Lehtoruusu 2017
- ⁵³ Eerikas 2021: 20–21
- ⁵⁴ Hartikainen ym. 2016: 21
- ⁵⁵ Kortelainen ym. 2018: 17, 49
- ⁵⁶ Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry 2017
- ⁵⁷ Lehtoruusu 2019: 134
- ⁵⁸ Andersson 2007: 11; Vasara 2020: 26
- ⁵⁹ Koistinen & Tuorila 2008: 35–37, 42–43
- ⁶⁰ Ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisessa kaivataan uudenlaista yhteistyötä 2018: 4–5
- ⁶¹ Vilkkö 1997: 172–173
- ⁶² Vasara 2020: 26
- ⁶³ Vasara 2020: 22, 76, 105
- ⁶⁴ Juhila ym. 2016: 25
- ⁶⁵ Vilkkö 1997: 171
- ⁶⁶ Vilkkö 1997: 171
- ⁶⁷ Ruuskanen–Parrukoski 2018: 110
- ⁶⁸ Vilkkö 1997: 179, 181–182; Vilkkö 2003: 119
- ⁶⁹ Jolanki 2016: 138–139; Seppänen & Haapola 2016b: 100
- ⁷⁰ Jalava ym. 2017: 59, 65
- ⁷¹ Juhila ym. 2016: 30–31; Vasara 2020: 76, 78, 106
- ⁷² Vilkkö 2000: 226–228
- ⁷³ Hasu 2017: 32
- ⁷⁴ Vasara 2016: 85–86
- ⁷⁵ Juhila ym. 2016: 13
- ⁷⁶ Juhila ym. 2016: 13–21; ks. myös Hasu 2017: 26
- ⁷⁷ Ilmonen 2005: 55
- ⁷⁸ Juntto 2004: 94, 102–108
- ⁷⁹ Saarikangas 2006: 237
- ⁸⁰ Hasu 2012: 49, 57–60; Riukulehto & Rinne-Koski 2018: 46–47
- ⁸¹ Aalto & Varjonen 2008: 93–97, 101
- ⁸² Karvonen & Rintala 2006: 302
- ⁸³ Raijas 2008: 123, 129
- ⁸⁴ Hasu 2012: 50
- ⁸⁵ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu

Yhteenvedo asuntopolitiikasta

- ¹ Waris 1980: 300
- ² Ruonavaara 2019: 47, 58–59
- ³ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ⁴ Kettunen & Ruonavaara 2021: 1453
- ⁵ Juntto 1990: 361–362, 369, 371; Ruonavaara 2006: 222
- ⁶ Juntto 1990: 374–376
- ⁷ Ruonavaara 2006: 219; Bengtsson ym. 2017: 65, 67
- ⁸ Ruonavaara 2006: 220, 226; Andersson ym. 2007: 157; Bengtsson ym. 2017: 69–79, 78
- ⁹ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ¹⁰ Eerola & Saarimaa 2015a: 58
- ¹¹ Bengtsson ym. 2017: 61; Ruonavaara 2021: 77
- ¹² Bengtsson ym. 2017: 61–62
- ¹³ Hyötyläinen 2020: 562
- ¹⁴ Ruonavaara 2017: 8, 15–16
- ¹⁵ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ¹⁶ Päivi Karvinen: Anne Tervon haastattelu
- ¹⁷ Ruonavaara 2006: 220, 225
- ¹⁸ Korhonen 2010: 155
- ¹⁹ Antikainen ym. 2017: 35
- ²⁰ Hyötyläinen 2020: 547
- ²¹ Ruonavaara 2017: 9; Ruonavaara 2019: 48–49; Ruonavaara 2020b: 10
- ²² Ruonavaara 2017: 10–11
- ²³ Ruonavaara 2019: 53–54, 57
- ²⁴ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu
- ²⁵ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
- ²⁶ Ympäristöministeriö 2020
- ²⁷ Lahtinen & Holappa 2023
- ²⁸ Antikainen ym. 2017: 121
- ²⁹ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ³⁰ Päivi Karvinen: Karla Kempaksen ja Veera Tegelbergin haastattelu
- ³¹ Antikainen ym. 2017: 71; Kempas & Tegelberg 2021: 218
- ³² Kempas & Tegelberg 2021: 197, 205, 218
- ³³ Antikainen ym. 2017: 71, 123
- ³⁴ Päivi Karvinen: Anneli Juntton haastattelu
- ³⁵ Päivi Karvinen: Hannu Ruonavaaran haastattelu (Asuntosäätiön 70-vuotisjuhla julkaisu)
- ³⁶ Päivi Karvinen: Laura Hassin haastattelu
- ³⁷ Ranta 2019; Kärkkäinen 2022: 20–22
- ³⁸ Ranta 2019; Kempas & Tegelberg 2021: 215–216; Kärkkäinen 2022: 26, 29
- ³⁹ Asuntopolitiikan kehittämiskohteet 2018
- ⁴⁰ Kempas & Tegelberg 2021: 199, 205, 218–219
- ⁴¹ Hallitusohjelmat 2023
- ⁴² Hallitusohjelmat 2023
- ⁴³ Valtioneuvoston selonteko 2020
- ⁴⁴ Vahva ja välittävä Suomi 2023

Lähteet

HAASTATTELUT

Päivi Karvisen haastattelut

Venla Berg, Väestöliiton johtava tutkija
Juhana Brotherus, haastatteluhetkellä Hypon pääekonomisti, kevästä 2023 lähtien
Suomen Yrittäjien pääekonomisti
Hanna Dhalmann, Helsingin kaupungin asunto-ohjelmapäällikkö
Teppo Forss, TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja
Laura Hassi, Kuntaliiton asuntoasioiden erityisasiantuntija
Lotta Junnilainen, sosiologi, akatemiatutkija
Anneli Juntto, asumisen tutkimusprofessori emerita
Karla Kempas & Veera Tegelberg, taloustoimittajat
Juha Kostiainen, YIT:n kaupunkikehityksestä vastaava johtaja
Markus Lahtinen, Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtaja
Kaija Puhakka, Oulun kaupungingeodeetti
Hannu Ruonavaara, Turun yliopiston sosiologian professori
Elina Sutela, väitöskirjatutkija
Anne Tervo, tekniikan tohtori, arkkitehti

Päivi Karvisen haastattelut Asuntosäätiön 70-vuotisjuhlajulkaisua varten

Inari Aaltojärvi, sosiologi
Venla Bernelius, Helsingin yliopiston kaupunkitutkimuksen apulaisprofessori
Henna Helander, arkkitehti, Suomen Arkkitehtiliiton puheenjohtaja (SAFA) 2018–2022
Esa Iivonen, johtava asiantuntija, Mannerheimin Lastensuojeluliitto
Pullerikinahteen asumisoikeusperheet, Tampere
Hannu Ruonavaara, Turun yliopiston sosiologian professori
Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja

Tapio Alhon haastattelut

Kirjaa varten haastateltiin neljän erikokoisen kaupungin vuokrataloyhtiön toimitusjohtajaa eri puolelta Suomea. Jokaista haastateltiin kahdesti ja kahta henkilöä tämän jälkeen vielä kolmannen kerran, joten haastatteluiden kokonaismääräksi tuli kymmenen. Haastattelut tehtiin luottamuksellisesti eikä henkilöiden nimiä siksi kerrota tässä julkaisussa.

- Aalto, Kristiina & Johanna Varjonen (2008). Koti – tekemistä vai olemista varten? Teoksessa Lammi, Minna & Päivi Timonen (toim.): Koti – tehtävistä uusiin ihanteisiin, 91–103. Kuluttajatutkimuskeskuksen kirjoja 4.
- Ahola, Elina (2016). Asumistuen kohoavat kustannukset – miten yleisen asumistuen vuoden 2015 lakiuudistus vaikutti? Kelan tutkimusblogi 29.8.2016. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/3282>
- Ahtokivi, Ilkka (2017). Vuokrasääntelyllä olisi tuhoisat seuraukset asuntomarkkinoilla. Verkkouutiset 9.2.2017. <https://www.verkkouutiset.fi/vuokrasaantelylla-olisi-tuhoisat-seuraukset-asuntomarkkinoilla-61309/#f4a828fd>
- Airikka, Mikko (2018). Asunnon vuokraaminen on halvempaa kuin lainalla ostaminen – katso suurimpien kaupunkien tilanne. Yle 26.2.2018. <https://yle.fi/uutiset/3-10076263>
- Ala-Prinkkilä, Mervi (2016). Vuokrasääntely johtaisi asuntotilanteen vaikeutumiseen. Kiinteistölehti 15.12.2016. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokrasaantely-johtaisi-asuntotilanteen-vaikeutumiseen>
- Ala-Prinkkilä, Mervi (2017). Vuokrasääntelyllä olisi tuhoisia seurauksia asuntomarkkinoilla – ARA-vuokra-asunnot tulisi kohdistaa asumistuen saajille. Kiinteistölehti 10.2.2017. <https://www.kiinteistolehti.fi/vuokrasaantelylla-tuhoisia-seurauksia-asuntomarkkinoilla-ara-vuokra-asunnot-tulisi-kohdistaa-asumistuen-saajille>
- Alho, Eeva, Valtteri Härmälä, Elias Oikarinen, Antti Kekäläinen, Kirsi Noro, Tuuli Tähtinen & Lauri Vuori (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. 151 s.
- Alopaeus, Esko (1946). Väestöpolitiikan asunto- ja asutuslainsäädäntömme. Väestöliiton vuosikirja I, 154–158.
- Andersson, Eva, Päivi Naumanen, Hannu Ruonavaara & Bengt Turner (2007). Housing, Socio-Economic Security and Risks. A Qualitative Comparison of Household Attitudes in Finland and Sweden. *European Journal of Housing Policy* 7:2, 151–172.
- Andersson, Sirpa (2007). Palveluasuntoja ikäihmisille. Palveluasumisen nykytilanne ja tuleva tarve. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes. Raportteja 14/2007. 61 s.
- Antikainen, Janne (2019). Syntyvyyden laskun tuplaefekti alueelliseen kehitykseen. *Yhdyskuntasuunnittelu* 57:3, 25–28.
- Antikainen, Janne & Rasmus Aro (2020). Pieni kaupungistuminen. Seutukaupunkien sisäisen kehityksen tarkastelu 2010-luvulla. Kuntaliitto, Helsinki. <https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Seutukaupungit%20%20pieni%20kaupungistuminen.pdf>
- Antikainen, Janne, Seppo Laakso, Henrik Lönnqvist, Sinikukka Pyykkönen & Ilppo Soininvaara (2017). Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. 151 s. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/O_61+2016.pdf
- ARA-asuntokannan ja asukkaiden kehitys 2010-luvulla (2021). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 5/2021. 19 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAasuntokanta/ARAasuntokannan_ja_asukkaiden_kehitys_20\(60758\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAasuntokanta/ARAasuntokannan_ja_asukkaiden_kehitys_20(60758))
- ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla (2019). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 1/2019. 12 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Araasuntokanta/ARAasuntokannan_kehitys_2000luvulla\(49013\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Araasuntokanta/ARAasuntokannan_kehitys_2000luvulla(49013))

- ARA-asuntokanta 2022 (2023). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Tietopankki. Tilastoja ARA-asuntokannasta ja väestöstä. ARA-asuntokanta 31.12.2022. https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Araasuntokanta
- ARAN yleishyödyllisiksi nimeämät yhteisöt (2023). Luettelo ARAN yleishyödyllisiksi nimeämistä yhteisöistä (tilanne 1.3.2023). [https://www.ara.fi/fi-FI/Araasuntokanta/Omistajayhteisojen_ohjaus_ja_valvonta/Yleishyodylliset_yhteisot/Lista_ARAN_yleishyodylliseksi_nimeamista\(58610\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Araasuntokanta/Omistajayhteisojen_ohjaus_ja_valvonta/Yleishyodylliset_yhteisot/Lista_ARAN_yleishyodylliseksi_nimeamista(58610))
- Ara-tuotannon vuosikatsaukset (2023). Ara-tuotannon vuosikatsaukset 2003–2022. https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus
- ARA-tuotanto 2009 (2010). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 3/2010. 14.3.2010. 15 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2009\(34078\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2009(34078))
- ARA-tuotanto 2010 (2011). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 2/2011. 2.3.2011. 11 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2010\(34079\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2010(34079))
- ARA-tuotanto 2011 (2012). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 2/2012. 23.2.2012. 10 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2011\(34077\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2011(34077))
- ARA-tuotanto 2020 (2021). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 3/2021. 18 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020\(59962\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2020(59962))
- ARA-tuotanto 2021 (2022). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 1/2022. 15 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2021\(62545\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2021(62545))
- ARA-tuotanto 2022 (2023). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 1/2023. 13 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2022\(65089\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2022(65089))
- Aro, Timo, Rasmus Aro & Iida Mäkelä (2020). Väestöselvitys 2040. Ikäryhmäkohtaiset ja alueelliset väestöennusteet sekä uusien opiskelijoiden määrien ennuste kaikilla koulutusasteilla Suomessa 2018–2040. Sitran taustaraportti. Kesäkuu 2020. 261 s. <https://www.sitra.fi/app/uploads/2020/06/vaestonselvitys-2040.pdf>
- Aro, Timo & Susanna Haanpää (2018). T55 Seutukaupunkianalyysi. Toukokuu 2018. 45 s. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. <https://www.mdi.fi/wp-content/uploads/2022/05/T55-seutukaupunkianalyysi.pdf>
- Asikainen, Eveliina (2011). Asukkaat lähiöluonnon osallisina. Alue ja ympäristö 40:1, 29–41.
- Asikainen, Eveliina (2014a). Luontopolitiikkaa lähiöissä. Lähiöluonnon muotoutuminen Tampereen Hervannassa ja Vuoreksessa. Acta Universitatis Tamperensis 1991. 68 s.
- Asikainen, Eveliina (2014b). Lähiöluonnon muotoutuminen ja lähiön ekologian logiikat Tampereen Hervannassa. Terra 127:1, 3–19.
- Asukasvalintaohje (2023). Asukasvalinta. Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan ohjesivusto 20.12.2023. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara. <https://ohjeet.ara.fi/fi/asukasvalinta/v1/>
- Asumisen tuet (1996). Työryhmäraportti. VATT keskustelualoitteita 118. 44 s.
- Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus (2015). Hankeryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. 118 s.
- Asumistukiselvitys (2006). Asumistuen toimivuustyöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 15/2006. 81 s.

- Asuntomarkkinakatsaus (2023a). Asuntomarkkinakatsaus 1/2023. Vuokra-asunnot. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara. 29 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023/vuokraasunno\(688\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_12023/vuokraasunno(688))
- Asuntomarkkinakatsaus (2023b). Asuntomarkkinakatsaus 2/2023. Asumisoikeusasunnot. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara. 33 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_22023_asumisoikeus\(66324\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2023/Asuntomarkkinakatsaus_22023_asumisoikeus(66324))
- Asuntopoliittinen kehittämisohjelma (2020). Työryhmän raportti. Ympäristöministeriö 18.12.2020. 46 s. <https://ym.fi/-/asuntopoliittinen-tyoryhma-ottaa-kantaa-asuntotuotannon-tukiin-ja-asumisen-laatuun>
- Asuntopoliitiikan kehittämiskohteet (2018). Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö TrVM 3/2018 vp. 42 s. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Documents/TrVM_3+2018.pdf.
- Backman, Katri (2016). Yksinasuvien asumistoiveet Helsingissä. Teoksessa Väliniemi-Laurson, Jenni, Pekka Borg & Vesa Keskinen (toim.): Yksin kaupungissa, 55–70. Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Bengtsson, Bo, Hannu Ruonavaara & Jardar Sørvoll (2017). Home Ownership, Housing Policy and Path Dependence. Teoksessa Dewilde Caroline & Richard Ronald (toim.): Housing Wealth and Welfare. New Horizons in Social Policy, 60–84. Edward Elgar Publishing, Cheltenham.
- Berg, Noora, Taina Huurre, Olli Kiviruusu & Hillevi Aro (2011). Nuoruusiän huono-osaisuus ja sen kasautumisen yhteys kuolleisuuteen. Sosiaalilääketieteellinen aikakauskirja 48:3, 168–181.
- Berger, Laura & Panu Savolainen (2022). Betonia, metsää, mielikuvia. Lähiöiden perintöytymisen monet kasvot. Yhdyskuntasuunnittelu 60:3, 6–25.
- Beqiri, Nexhat (2008): Toiveena monipuolinen asukasrakenne. Selvitys asumisen etnisen yhdenvertaisuuden toteutumisesta pääkaupunkiseudulla. Sisäasiainministeriön julkaisuja 30/2008. 53 s.
- Bäckgren, Noona (2018a). Asuntomarkkinoilla on yksiökuplan riski – Kanakoppeja rakennetaan liikaa, turhan kauas keskustasta ja väärille ihmisille. Helsingin Sanomat 5.10.2018. <https://www.hs.fi/koti/art-2000005852964.html>
- Bäckgren, Noona (2018b). Voiko tätä edes kutsua kodiksi? Nuoret pitävät 15 neliön miniasuntoja ekologisin, vanhojen mielestä ”kanakopit” eivät sovi ihmisasunnoiksi. Helsingin Sanomat 29.3.2018. <https://www.hs.fi/koti/art-2000005622516.html>
- Bäcklund, Pia (2000). Paransiko lähiöympäristö asuinviihtyvyyttä. Teoksessa Bäcklund, Pia & Harry Schulman (toim.): Kunnostusta ja kuntokävelyä, asukastiloja ja aikamatkoja. Onnistuiko Helsingin lähiöprojekti?, 93–106. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2000:4.
- Castaneda, Anu & Timo M. Kauppinen (2015). Asuminen ja tulojen riittävyys. Omistusasunnossa asuminen ulkomaalaistaustaisilla harvinaisempaa kuin koko Suomen väestössä. Teoksessa Nieminen, Tarja, Hanna Sutela & Ulla Hannula: Ulkomaalaista syntyperää olevien työ ja hyvinvointi Suomessa 2014, 137–140. Tilastokeskus, Helsinki.
- Cronberg, Tarja & työryhmä (toim.) (1983). Sosiaalinen asuntotuotanto ja asukasdemokratia Pohjoismaissa. Nordiska rådet 1983:10 F. 237 s.
- Demokraatti (2023). SDP:stä vastalause: ”Hallitus tekee tuhoisaa jälkeä asuntopoliitikassa”. Demokraatti 15.12.2023. <https://demokraatti.fi/sdpsta-vastalause-hallitus-tekee-tuhoisaa-jalkea-asuntopoliitikassa>
- Dhalmann, Hanna (2010). Yhteisöllisyyttä ilman alueellista keskittymistä – venäläisten maahanmuuttajien toiveet naapuruston etnisestä koostumuksesta. Terra 122:3, 125–135.
- Dhalmann, Hanna (2011a). Maahanmuuttajien alueellinen keskittyminen ja etnis-kulttuurinen tulkinta – tarkastelussa somalit ja venäläiset. Siirtolaisuus – Migration 4/2011, 13–26.

- Dhalmann, Hanna (2011b). Yhden uhka, toisen toive? Somalien ja venäläisten asumistoiveet etnisen segregaatiokehityksen valossa. Helsingin yliopisto, Department of Geosciences and Geography A 10. 106 s.
- Dhalmann, Hanna, Mari Vaattovaara & Katja Vilkkumäki (2013). Hyvää kasvuympäristöä etsimässä. Asuinalueen ja koulun merkitys lapsiperheiden muuttopäätöksille pääkaupunkiseudulla. *Yhdyskuntasuunnittelu* 51:4, 11–29.
- Dhalmann, Hanna & Katja Vilkkumäki (2009). Housing policy and the ethnic mix in Helsinki, Finland: perceptions of city officials and Somali immigrants. *Journal of Housing and the Built Environment* 24:4, 423–439.
- Erikas, Jessica (2021). Opiskelija-asuntojen tulisi täyttää samat standardit kuin muun asumisen. Puheenvuoro. *Arkkitehtiutiset* 6/2021, 20–21.
- Eerola, Essi (2015). Kohtuuhintaista vuokra-asumista – kenelle se kuuluu? *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 3/2015, 281–283.
- Eerola, Essi & Teemu Lyytikäinen (2017). Housing allowance and rents. Evidence from a stepwise subsidy scheme. *VATT Working Papers* 88. 43 s.
- Eerola, Essi, Teemu Lyytikäinen & Tuukka Saarimaa (2014). Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. *VATT Muistiot* 38. 34 s.
- Eerola, Essi, Teemu Lyytikäinen, Tuukka Saarimaa & Tuuli Vanhapelto (2022). The Incidence of Housing Allowances. Quasi-Experimental Evidence. *VATT Working Papers* 149. 41 s.
- Eerola, Essi, Teemu Lyytikäinen, Tuukka Saarimaa & Janna Öberg (2019). Toimeentulotuki ja asumiskustannukset. Teoksessa Jauhiainen, Signe & Korpela Tuija (toim.): Toimeentulotuen saajien elämäntilanne, asuminen ja työnteke, 31–54. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2019:28.
- Eerola, Essi & Tuukka Saarimaa (2015a). Kohtuuhintaisen asumisen taloustiede. Teoksessa Häkli, Jouni, Risto Vilkkumäki & Leena Vähäkylä (toim.): Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet, 58–68. Gaudeamus, Helsinki.
- Eerola, Essi & Tuukka Saarimaa (2015b). Who Benefits from Public Housing? *VATT Working Papers* 68. 26 s.
- Eerola, Essi & Tuukka Saarimaa (2016). Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen. *VATT Policy Brief* 3/2016. 7 s.
<https://vatt.fi/kohtuuhintaisuuspolitiikka-ei-ole-laake-asumisen-kalleuteen>
- Eerola, Essi & Tuukka Saarimaa (2018). ARA-asunnot ja segregatio. Yhteiskuntapolitiikka, YP-blogi 17.1.2018. <https://blogi.yplehti.fi/ara-asunnot-ja-segregatio>
- Eerola, Essi & Tuukka Saarimaa (2019). Asuinalueiden segregatio ja naapurustovaikutukset. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 2/2019, 238–253.
- Ekonomistikone (2017). Ekonomistit torjuvat vuokrasääntelyn. Taloustieteilijöiden kannat talouden tärkeisiin aiheisiin. Asiantuntijapaneeli 21.11.2017.
<https://www.ekonomistikone.fi/kysymys-21/>
- Erityisryhmien asumisyöryhmän muistio (1991). Sosiaali- ja terveysministeriö. Työryhmämuistio 1991:6. 60 s.
- Erityisryhmien asunnot ja asunnontarve (2008). Kysely kunnille 2007. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvityksiä 6/2008. 26.8.2008. 5 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastaselvitykset/Selvitykset_esitysryhmien_asumisesta_ja\(59638\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastaselvitykset/Selvitykset_esitysryhmien_asumisesta_ja(59638))
- Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 2017 (2017). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. 25 s. https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2017

- Erola, Jani, Johanna Kallio & Teemu Vauhkonen (2017). Ylisukupolvinen kasautuva huono-osaisuus Turussa ja muissa Suomen suurissa kaupungeissa. Turun kaupunki, kaupunkitutkimusohjelma. Tutkimuskatsauksia 2/2017. 12 s.
- Eskola, Tuomas, Hannu Rossilahti, Virpi Tiitinen & Kimmo Huovinen (2000). Lähiöuudistus 1995–1999. Valtion asuntorahaston lähiöprojektin loppuraportti. 52 s. Valtion asuntorahasto & Suomen Kuntaliitto.
- Haapajärvi, Linda, Jutta Juvenius & Lotta Junnilainen (2020). Hyvä naapuri, hyvä suomalainen – erontekojen ja kuulumisen käytännöt Helsingin monietnisillä asuinalueilla. *Sosiologia* 4/2020, 326–345.
- Haapanen, Mikko (2009). Sata-komitea rukkaa asumistukijärjestelmää. *Yle Uutiset* 20.8.2009. <https://yle.fi/uutiset/3-5865742>
- Haila, Anne (2015). Ostajaressukat ja osaavat hinnoittelijat. Teoksessa Häkli, Jouni, Risto Vilkkonen & Leena Vähäkylä (toim.): *Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet*, 19–30. Gaudeamus, Helsinki.
- Hakala, Jarkko (2017). Vain tyhmä asuu vuokralla – onko tämä totta vai tarua? *Ilta-Sanomat* 27.8.2017. <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005341006.html>
- Hakkarainen, Anna-Kaari (2018). Yhteisellä autolla perille. *Sato* 29.3.2018. <https://www.sato.fi/fi/kotona/kotikulmat/yhteiskayttoauto/30412121>
- Hallitusohjelmat (2023). Viimeisimmät hallitusohjelmat 2003–2019. <https://valtioneuvosto.fi/tietoa/historiaa/hallitusohjelmat>
- Halonen, Iiro (2020). Karanteeni näyttää asumisväljyyden – moni lapsiperhe asuu ahtaasti. *Tieto & trendit* 14.5.2020. Tilastokeskus. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/karanteeni-nayttaa-asumisvaljyyden-moni-lapsiperhe-asuu-ahtaasti/>
- Halonen, Jaana I., Tytti Pasanen, Anu Turunen, Maija Tiitu, Elina Nyberg, Arto Viinikka, Kati Vierikko, Taina Siponen & Timo Lanki (2022). Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen. *Tutkimuksesta tiiviisti* 55/2022. 6 s. Terveystieteiden tutkimuskeskus, Helsinki. <https://www.julkari.fi/handle/10024/145511>
- Haltia, Emmi, Peetu Keskinen, Hanna Karikkallio, Eeva Alho, Lauri Vuori & Naufal Alimov (2019). Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit – Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua? *PTT raportteja* 260. 184 s.
- Hartikainen, Mika, Suvi Nenonen & Pasi Kiviniemi (2016). Ratkaisumalleja tulevaisuuden opiskelija-asumiseen. Raportti Kortepohjan ylioppilaskylän kehittämisen tueksi. 63 s. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunta JYY, Jyväskylä. https://www.ara-hankepankki.fi/project/get_file/323/61c49461b96f4db6/download
- Hartikainen, Sirpa (2000). Vanhukset laitoksista palvelutaloihin – kotihoito rempallaan. *Duodecim* 116:14, 1436–1437.
- Hasu, Eija (2009). Tarpeita, toiveita vai tyytymistä? Asumispreferenssejä koskevan tiedon käytöstä urbaanin asuin ympäristön suunnittelussa. Teoksessa Faehnle, Maija, Pia Bäcklund & Markus Laine (toim.): *Kaupunkiluontoa kaikille. Ekologinen ja kokemuksellinen tieto kaupungin suunnittelussa*, 99–117. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2009:6.
- Hasu, Eija (2010). Asumisen päätöksiä – järjellä vai tunteella? Teoksessa Juntto, Anneli (toim.): *Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa*, 59–90. Gaudeamus, Helsinki.
- Hasu, Eija (2012). Kodista monikotisuuteen. Uusi näkökulma asumisen tutkimukseen. *Yhdyskuntasuunnittelu* 50:3, 46–64.
- Hasu, Eija (2017). Asumisen valinnat ja päätöksenteko paljastettuina. ”Mitä kaikkea me ei tajuttukaan, kun tähän muutettiin ja mökistä luovuttiin”. Aalto University, Doctoral Dissertations 43/2017. 196 s.

- Hasu, Eija & Aija Staffans (2014). Korkean rakentamisen pilvilinnat. *Yhdyskuntasuunnittelu* 52:4, 34–52.
- Hedman, Markku, Juuso Heino, Jyrki Tarpio & Tommi Teronen (2016). Talopaletti. Ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen. Tampereen teknillinen yliopisto, arkkitehtuurin laitos, asuntosuunnittelu. Julkaisu 24. 273 s.
- Heine, Eija (1999). Sinne ja takaisin. Projektista prosessiksi – Hämeenlinnan lähiöprojektin inspiroimana. Teoksessa Kanninen Vesa (toim.): *Lähiö ABC*, 13–25. Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes. Raportteja 239.
- Heinonen, Matti, Seija Heiskanen-Frösén, Ulla-Maija Sirviö & Soile Toriseva (1993). Asuntojen hallintamuodot. Teoksessa *Asuntotoimi Suomessa*, 41–66. Asuntohallitus & Painatuskeskus, Helsinki.
- Heka (2015). Lausunto: Luonnos valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta. Helsingin kaupungin asunnot Oy 8.10.2015.
<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/5c/5c51e4e7b373d67cfb269148f8b5e04b2e93cbe1.pdf>
- Helsingin kaupunginhallitus (2015). Lausunto ympäristöministeriölle asukkaiden valintaa arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin koskevasta asetusmuutoksesta. Kaupunginhallitus 37/26.10.2015.
<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2015-010496/khs-2015-37/>
- Helne, Tuula (1998). Suurkaupungin menetetty maine? Mielikuvat lähiöt ja syrjäytyminen. *Yhteiskuntasuunnittelu* 36:2, 9–24.
- Helpinen, Varpu (2016). Kokonainen koti mahtuu 15 neliöön – Suomen ensimmäiset miniasunnot valmistuvat 2017. Yle 11.5.2016. <https://yle.fi/a/3-8863877>
- Hiekka, Samuli & Matti Virén (2008). Nostaako asumistuki vuokria? *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 3/2008, 226–235.
- Hietala, Mikko, Hanna Kaleva, Saana Kumpula & Riitta Lahtinen (2021). Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2021. 44 s.
- Hiilamo, Heikki (2021). Syntymättömät lapset. Väestökysymys Suomen perhepolitiikassa. 194 s. Into Kustannus Oy, Helsinki.
- Hirvonen, Jukka (2008). Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä. Selvitys ARA-vuokra-asukkaista. *Suomen ympäristö* 49/2008. 78 s.
- Hirvonen, Jukka (2010). Tulorajat poistuivat – muuttuiko mikään? Tilastaselvitys ARA-vuokra-asuntojen hakijoista ja asukasvalinnoista. *Suomen ympäristö* 13/2010. 82 s.
- Hirvonen, Jukka (2013). Suomalaisen naapuruuden piirteitä asukaskyselyn valossa. Aalto-yliopiston julkaisusarja. Tiede + teknologia 4/2013. 80 s.
- Hirvonen, Jukka, Ari Kurlin, Etta Partanen & Paavo Tikkanen (2014). Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen. Selvitys Ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-asuntoihin. Ympäristöministeriön raportteja 15/2014. 72 s.
- Hirvonen, Jukka & Sari Puustinen (2016). Alueellinen segregaatio ja väestörakenteen muutokset. Teoksessa Puustinen, Sari, Raine Mäntysalo & Ilari Karppi (toim.): *Strateginen eheyttäminen kaupunkiseuduilla. Näkökulmia kestävän maankäytön ja julkisen talouden kysymyksiin*, 87–106. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 4/2016.
- Hoas (2022). Tutkimus: Opiskelija kaipaa asunnolta laatua –ränsistynyt opiskelijaluukku on enää pelkkä myytti. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas. Tiedote 28.6.2022.
<https://tiedotekanava.fi/tutkimus-opiskelija-kaipaa-kodilta-laatua-ransistynyt-opiskelijaluukku-on-ena-pelkka-myytti/>

- Honkanen, Kati & Jaana Poikolainen (2014). Asuinalueet lapsiperheiden vanhempien hyvinvointiympäristöinä. *Subjekttiivinen näkökulma. Yhteiskuntapolitiikka* 79:6, 679–687.
- Honkanen, Pertti (2016). Asumistuen menot kasvavat – mikä neuvoksi? Kelan tutkimusblogi 5.9.2016. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/3295>
- Honkanen, Pertti (2017). Asumistuki syynä vuokrien nousuun? Kelan tutkimusblogi 14.3.2017. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/3778>
- Huhtala, Ville-Valtteri, Antti Kekäläinen & Kirsi Noro (2017). Asumisen tuet vuokralaisen näkökulmasta. *PTT raportteja* 257. 73 s.
- Huttunen, Laura (2002). Kotona, maanpaossa, matkalla. Kodin merkitykset maahanmuuttajien omaelämäkerroissa. *Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia* 861. 374 s.
- Huttunen, Laura & Marko Juntunen (2020). Suburban encounters: super-divisivity, diasporic relationality and everyday practices in the Nordic context. *Journal of Ethnic and Migration Studies* 46:19, 4124–4141.
- Hynynen, Ari (2002). Kotoutumisen paikat. Kaupunkitila maahanmuuttajien integraatio-prosesseissa. *Yhdyskuntasuunnittelu* 40:3–4, 40–59.
- Hynynen, Ari, Jari Kolehmainen & Annuska Rantanen (2020). Oikean kokoinen kaupunki? Paikkaperustaisuuden sosiotekninen verkostoluenta. *Terra* 132:3, 133–140.
- Hyötyläinen, Mika (2015). Uusliberaali kaupunkipolitiikka ja kuntien maankäyttö. *Yhteiskuntapolitiikka* 80:6, 625–634.
- Hyötyläinen, Mika (2016). The Poverty of Theory in Finnish Segregation Research, *Sosiologia* 2/2016, 105–121.
- Hyötyläinen, Mika (2017). Asumisen hinta alas sosiaalisella asuntotuotannolla. *Yhteiskuntapolitiikka* 82:1, 112–114.
- Hyötyläinen, Mika (2019a). Divided by Policy. Urban Inequality in Finland. University of Helsinki, Publications of the Faculty of Social Sciences 110. 68 s.
- Hyötyläinen, Mika (2019b). Kirja-arvostelu: Maankorkoteoria kaupunkien aikakaudella. *Yhdyskuntasuunnittelu* 57:4, 80–84.
- Hyötyläinen, Mika (2020). Not for Normal People. The Specialization of Social Rental Housing in Finland. *ACME. An International Journal for Critical Geographies* 19:2, 545–566.
- Hyötyläinen, Mika & Anne Haila (2018). Entrepreneurial public real estate policy: The case of Eiranranta, Helsinki. *Geoforum* 89, 137–144.
- Häkkinen, Anne & Markku Mattila (2011). Etelä-Pohjanmaan maahanmuuttajat. Siirtolaisinstituutti, Pohjanmaan aluekeskuksen tutkimuksia 4. 208 s.
- Ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisessa kaivataan uudenlaista yhteistyötä (2018). Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Policy Brief 17/2018. 9 s. Nordic Healthcare Group Oy, Aalto-yliopisto ja BDO Consulting Oy. <https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=25702>
- Ilmarinen, Katja, Timo M. Kauppinen & Sakari Karvonen (2019). Asuinolot ja niiden alueellinen vaihtelu. Teoksessa Kestilä, Laura & Sakari Karvonen (toim.): *Suomalaisten hyvinvointi 2018*, 63–78. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki.
- Ilmonen, Mervi (1994). Puutarhakaupungista ongelmalähiöön. Teoksessa Haarni, Tuukka (toim.): *Ihmisten kaupunki? Urbaani muutos ja suunnittelun haasteet*, 18–34. Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes. Raportteja 152.
- Ilmonen Mervi (1997). Vuokralla Helsingissä. Teoksessa Ilmonen, Mervi, Markku Lankinen, Hilikka Lehtonen, Jon Mayry & Jani Päivänen: *Mitä osoite osoittaa? Asuinalueiden erilaistuminen Helsinginseudulla*, 89–106. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1997:2.

- Ilmonen, Mervi (2005). *Urbaani ihanne ja asumisurat*. Teoksessa Knuuti, Liisa (toim.): *Asumisen monet kasvot*, 49–56. Teknillinen korkeakoulu. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja C 60.
- Investointiavustukset erityisryhmille (2011). *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA*. Selvitys 3/2011. 24.2.2011. 2 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastonselvitykset/Selvitykset_eryisryhmien_asumisesta_ja\(59638\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastonselvitykset/Selvitykset_eryisryhmien_asumisesta_ja(59638))
- Investointiavustukset erityisryhmille 2005–2013 (2014). *Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA*. Selvitys 1/2014. 21.1.2014. 5 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastonselvitykset/Selvitykset_eryisryhmien_asumisesta_ja\(59638\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastonselvitykset/Selvitykset_eryisryhmien_asumisesta_ja(59638))
- Jalava, Janne, Henri Lahtinen, Tanja Tyvimaa, Maarit Vuorela & Sari Arolinna (2017). *Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus*. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017. 80 s.
- Jauhiainen, Signe (2018). *Opiskelijat saavat nyt enemmän tukea asumiseen*. Kelan tutkimusblogi 4.10.2018. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/4664>
- Jauhiainen, Signe & Ville-Veikko Pulkka (2023). *Asumistuen leikkaaminen voi olla tehoton säästötoimenpide*. Vieraskynä. Helsingin Sanomat 5.5.2023. <https://www.hs.fi/mielipide/art-2000009551422.html>
- Jauhiainen, Signe & Leo Raivonen (2020). *Maahanmuuttajien Kelan etuuksien käyttö vuonna 2018*. Kela Työpapereita 157. 36 s.
- Jauhiainen, Signe, Ella Sihvonen, Tapio Räsänen, Antti Veilahti & Hennamari Mikkola (2019). *Asumista tukemassa*. Yleinen asumistuki tuensaajien ja vuokranantajien näkökulmista ja eurooppalaisessa vertailussa. Kela, Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 155. 125 s.
- Jolanki, Outi (2016). *Liian vanha vai liian nuori muuttamaan? Iän merkitys asumisen valinnoissa*. Teoksessa Juhila, Kirsi & Teppo Kröger (toim.): *Siirtymät ja valinnat asumispoluilla*, 134–162. SoPhi 133. Jyväskylän yliopisto, Jyväskylä.
- Juhila, Kirsi, Outi Jolanki & Anni Vilkkö (2016). *Siirtymät ja valinnat vanhojen ihmisten ja asunnottomien asumispoluilla*. Teoksessa Juhila, Kirsi & Teppo Kröger (toim.): *Siirtymät ja valinnat asumispoluilla*, 11–39. SoPhi 133. Jyväskylän yliopisto, Jyväskylä.
- Junnilainen, Lotta (2019). *Lähiökylä. Tutkimus yhteisöllisyydestä ja eriarvoisuudesta*. 343 s. Vastapaino, Tampere.
- Juntto, Anneli (1976). *Arava-asukkaiden tulot ja tuen tarve vuonna 1972*. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto A 9. 303 s.
- Juntto, Anneli (1990). *Asuntokysymys Suomessa*. Topeliuksesta tulopoliitiikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu 50. 412 s. Valtion painatuskeskus, Helsinki.
- Juntto, Anneli (1999). *Sosiaalinen asuminen markkinamurroksessa*. Hyvinvointikatsaus 1/1999, 41–46.
- Juntto, Anneli (2001). *Onko asukkaalla koti?* Teoksessa Jarva, Vuokko & Pirjo Korvela (toim.): *Koti tieteiden risteyskässä*. 110 vuotta kotitalousopettajien koulutusta. Juhlaseminaari 15.1.2001, 21–34. Helsingin yliopiston kotitalous- ja käsityötieteiden laitoksen julkaisuja 9.
- Juntto, Anneli (2002). *Isäntien varjot – asunnon omistaminen yhteiskunnallisena jakona*. Teoksessa Piirainen, Timo & Juho Saari (toim.): *Yhteiskunnalliset jaot. 1900-luvun perintö?* Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisuja 58, 291–315. Gaudeamus, Helsinki.
- Juntto, Anneli (2004). *Erotteleeko asumisura suomalaisia? Asumiskulutuksen menestyjät ja syrjäytyvät*. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti & Anu Raijas (toim.): *Erilaisia kulutusuria Suomessa*, 91–112. Tilastokeskus, Helsinki.

- Juntto, Anneli (2005). Maahanmuuttajien asuminen – integroitumista vai segregoitumista? Teoksessa Paananen Seppo (toim.): Maahanmuuttajien elämää Suomessa, 43–58. Tilastokeskus, Helsinki.
- Juntto, Anneli (2007). Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Tulot ja kulutus 2007. 153 s. Tilastokeskus, Helsinki.
- Juntto, Anneli (2010). Asumisen historiallinen muutos Suomessa ja polkuriippuvuus. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa, 17–47. Gaudeamus, Helsinki.
- Juntto, Anneli, Anne Viita, Sonja Toivonen & Mia Koro-Kanerva (2010). Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina. Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tuloksia. Suomen ympäristö 29/2010. 112 s.
- Juntunen, Marko (2020). Matkalla islamilaisessa Suomessa. 228 s. Vastapaino, Tampere.
- Jämsen, Elina (2017). Kaupungit siivoavat tuhansia pois vuokrajonoista – Huoltomies jäi ilman kotia, kun luminen talvi toi yllättäviä lisätienestejä. Yle 1.2.2017. <https://yle.fi/uutiset/3-9432997>
- Kaakinen, Juha (1999). Projektit lähiöissä. Kolme kertomusta lähiökehittämisestä. Ympäristöministeriön moniste 53. 36 s.
- Kainulainen, Sakari & Juho Saari (2013). Koettu huono-osaisuus Suomessa. Teoksessa Niemelä, Mikko & Juho Saari (toim.): Huono-osaisten hyvinvointi Suomessa, 22–42. Kelan tutkimusosasto, Teemakirja 10.
- Kaleva, Hanna & Riitta Lahtinen (2021). Asukastyytyväisyyskysely 2021. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry. ARA-vuokra-asukkaiden asukastyytyväisyyskyselyn julkistamistilaisuus 3.6.2021 Helsinki. KTI Kiinteistötieto Oy. https://www.kovary.fi/wp-content/uploads/2021/06/KOVA-Asukastyytyvaisyyspalvelut-2021_lehdistotilaisuus_netisivusto.pdf
- Kallio, Johanna & Mia Hakovirta (2020). Johdanto: Huono-osaisuus ja köyhyys lapsiperheissä. Teoksessa Kallio, Johanna & Mia Hakovirta (toim.): Lapsiperheiden köyhyys & huono-osaisuus, 7–33. Vastapaino, Tampere.
- Kamppari, Ville (2018). Kotitalouden asuinmuotopäätös ja omistusasumisen tukeminen Suomessa. Kandidaatin tutkielma. Aalto-yliopisto, kauppa- ja taloustieteiden laitos. 29 s.
- Kangasharju, Aki (2003). Maksaako asumistuen saaja muita korkeampaa vuokraa? VATT-tutkimuksia 101. 36 s.
- Kankainen, Esa (2019a). ARA-asuntotuotanto olisi hallitukselle hyvä keino edistää työllisyyttä. Asuntosäätiön blogi 10.10.2019. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/69867105/ara-asuntotuotanto-olisi-hallitukselle-hyva-keino-edistaa-tyollisyytta?publisherId=10333333>
- Kankainen, Esa (2019b). Ehdotus: Pilotti kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi. Asuntosäätiön blogi 18.1.2019. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/69849814/ehdotus-pilotti-kohtuuhintaisen-asuntotuotannon-edistamiseksi?publisherId=10333333>
- Kansan Uutiset (2016). Modig tyrmistyi ARA-rajoista: ”Euroopassa on pelottavia esimerkkejä”. Kansan Uutiset 2.9.2016. <https://www.ku.fi/artikkeli/3596095-modig-tyrmistyi-ara-rajoista-euroopassa-on-pelottavia-esimerkkeja>
- Karikallio, Hanna, Peetu Keskinen, Sanni Kiviholma, Johanna Reijonen, Olli-Pekka Ruuskanen, Lauri Vuori, Valtteri Härmälä & Helka Lamminkoski (2019). Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen. PTT raportteja 262. 127 s.
- Karjalainen, Pekka (2004). Uudenlaisia otteita ja kertaustyytlejä. Lähiöuudistus 2000 -ohjelman arvioinnin loppuraportti. Suomen ympäristö 703. Alueiden käyttö. 84 s.

- Karjalainen, Pekka & Minna Kivipelto (2022). Alueellinen eriytyminen ja huono-osaisuus sosiaalityössä. Tutkimuksesta tiiviisti 1/2022. 8 s. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki. https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/143707/URN_ISBN_978-952-343-806-4.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Karvinen, Päivi (2016). Uuden ajan Aso. Asumisoikeusjärjestelmän vauhdikas historia. 73 s. Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry.
- Karvinen, Päivi (2023). Kai Mykkänen: ”ARA-tuotantoa tarvitaan yleisen vuokratason tarkastusvälineeksi”. Asuntosäätiö 31.10.2023. <https://www.asuntosaatio.fi/artikkeli/kai-mykkanen-ara-tuotantoa-tarvitaan-yleisen-vuokratason-tarkastusvalineeksi/#2438d697>
- Karvonen, Sakari & Taina Rintala (2006). Asuin ympäristö hyvinvoinnin määrittäjänä. Teoksessa Kautto, Mikko (toim.): Suomalaisten hyvinvointi 2006, 285–305. Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes, Helsinki.
- Kaskela, Elias (2022). Pankkipomolta raju ehdotus: Asumisen tuet pitäisi ajaa alas. Taloussanomien 9.6.2022. <https://www.is.fi/taloussanomien/art-2000008873525.html>
- Kauppinen, Timo M. (2002). The beginning of immigrant settlement in the Helsinki metropolitan area and the role of social housing. *Journal of Housing and the Built Environment* 17:2, 173 – 197.
- Kauppinen, Timo M., Katri Hannikainen-Ingman, Seppo Sallila & Veera Viitanen (2015). Pienituloisten asuinolot. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. Työpaperi 22/2015. 83 s.
- Kauppinen, Timo M. & Susanna Munkkila (2022). Lähiöalueiden väestörakenteen kehitys suurissa kaupungeissa vuosina 1995–2019. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. Työpaperi 38/2022. 76 s. <https://www.julkari.fi/handle/10024/144980?show=full>
- Kauppinen, Timo M., Peppi Saikku & Riitta-Liisa Kokko (2010). Työttömyys ja huono-osaisuuden kasautuminen. Teoksessa Vaarama Marja, Pasi Moisio & Sakari Karvonen (toim.): Suomalaisten hyvinvointi 2010, 234–250. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki.
- Kauppinen, Timo M. & Maria Vaalavuo (2017). Työikäisen väestön alueellinen eriytyminen synnyinmaan ja tulotason mukaan suurilla kaupunkiseuduilla. URMI kaupunkianalyysi I. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki. <https://www.julkari.fi/handle/10024/135602>
- Kauppinen, Timo M. & Katja Vilkkumäki (2016). Maahanmuuttajien siirtyminen omistusasumiseen pääkaupunkiseudulla. *Kvartti* 1/2016, 40–51. <https://www.kvartti.fi/fi/kvartti-1-2016>
- Keinänen, Janika, Jeremias Kortelainen, Laura Jauhola & Mikko Wennberg (2018). Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2018. 96 s.
- Kela (2023). Yleinen asumistuki pienenee vuonna 2024, ja sen maksaminen omistusasuntoihin päättyy vuonna 2025. Kela 13.12.2023. <https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkilöasiakkaat/5889330/yleinen-asumistuki-pienenee-vuonna-2024-ja-sen-maksaminen-omistusasuntoihin-paattyy-vuonna-2025>
- Kela (2024a). Muutokset työttömyystukeen, yleiseen asumistukeen ja toimeentulotukeen. <https://www.kela.fi/muutokset-tukeen>
- Kela (2024b). Tietopaketti: asumistuet. Kela 27.3.2024. <https://tietotarjotin.fi/tietopaketti/2699658/tietopaketti-asumistuet?q=tietopaketti%20asumistuki>
- Kelan asumistukitilasto 2022 (2023). Kela, tilastojulkaisu 10.5.2023. <https://helda.helsinki.fi/items/81c975cb-5e82-4e67-a190-b4283dcd34a1>
- Kempas, Karla & Veera Tegelberg (2021). Asuntopolitiikka: Ristiriitojen ryteikkö. Teoksessa Kempas, Karla & Veera Tegelberg: Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako, 175–221. Vastapaino, Tampere.

- Kemppainen, Teemu (2017). Disorder and insecurity in a residential context. A study focusing on Finnish suburban housing estates built in the 1960s and 1970s. *Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus ja -tilastot. Tutkimuksia* 2017:2. 193 s.
- Kemppainen, Teemu, Timo M. Kauppinen, Mats Stjernberg & Reijo Sund (2018). Tenure structure and perceived social disorder in post-WWII suburban housing estates. A multi-level study with a representative sample of estates. *Acta Sociologica* 61:3, 246–262.
- Kemppainen, Teemu, Matti Kortteinen, Jukka Hirvonen & Juho Kiuru (2021). Kynnyksellä. Tutkimus tuetusta vuokratunnuksesta ja asukkaiden kokemuksista. *Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto. Tutkimuksia* 2021:4. 61 s.
- Kemppainen, Teemu, Henrik Lönnqvist & Martti Tuominen (2014). Turvattomuus ei jakaudu tasan. Mitkä asuinalueen piirteet selittävät helsinkiläisten kokemaa turvattomuutta? *Yhteiskuntapolitiikka* 79:1, 5–20.
- Kemppainen, Teemu & Perttu Saarsalmi (2015). Perceived social disorder in suburban housing estates in the Helsinki region: a contextual analysis. *Research on Finnish Society* 2015, 47–60.
- Kemppainen, Tiina, Outi Uusitalo & Sanna-Mari Kuoppamäki (2017). Asumisnormit vai yksilölliset haaveet? Asumistoiveet eri elämänvaiheissa. *Kulutustutkimus. Nyt.* 11:1, 34–47.
- Kerckänen, Heikki (2020). Kotoutuminen tapahtuu aina paikallistasolla. Siirtolaisuus – Migration 4/2020, 6–8.
- Keskinen, Peetu, Hanna Karikallio & Sanni Kiviluoma (2020). Asuntomarkkinat 2020 -ennuste. PTT-ennuste. Alueelliset asuntomarkkinat 2020. Pellervon taloustutkimus PTT. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2020-ennuste/>
- Keskipinta-alatyöryhmä (2011). Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaaminen – ohjausmallit sekä niiden edut ja haitat – ohjauksen kehittäminen. 31.3.2011. 68 s. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto.
- Keskisuomalainen (2020). Asumistukia tulisi leikata nyt vuosittain. Pääkirjoitus 19.1.2020. <https://ksml.fi/paakirjoitus-mielipide/2363457>
- Kettunen, Hanna (2018). Unlocking the Black Box: Analyzing Policy-Makers Narratives of Housing Policy Change in Finland. *Housing, Theory and Society* 35:1, 20–35.
- Kettunen, Hanna (2021). Housing policy in retrenchment. Constructing housing policy in times of change. *Turun yliopiston julkaisu* B 565. 135 s.
- Kettunen, Hanna & Hannu Ruonavaara (2015a). Discoursing deregulation: the case of the Finnish rental housing market. *International Journal of Housing Policy* 15:2, 187–204.
- Kettunen, Hanna & Hannu Ruonavaara (2015b). Hylätty ja unohdettu vuokrien sääntely. Teoksessa Häkli, Jouni, Risto Vilkkio & Leena Vähäkylä (toim.): *Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet*, 31–44. Gaudeamus, Helsinki.
- Kettunen, Hanna & Hannu Ruonavaara (2021). Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing Studies* 36:9, 1446–1468.
- Kettunen, Katriina (2016a). ARA-asuntojonosta ”pullahtaa” pian automaattisesti ulos, jos tuloraja ylittyy. *Yle* 15.9.2016. <https://yle.fi/a/3-9169384>
- Kettunen, Katriina (2016b). ”Hirvittävä byrokraattinen soppa” – ARA-tulorajat eivät armahda edes yksin asuvia elatusvelvollisia. *Yle* 16.9.2016. <https://yle.fi/a/3-9173175>
- Kiesiläinen, Mikko (2018). Professori Vaattovaaran alternative facts. *Ajatuspaja Libera. Blogi* 20.8.2018. <https://www.libera.fi/2018/08/20/professori-vaattovaaran-alternative-facts/>
- Kilpeläinen, Päivi, Eeva Kostiaainen & Seppo Laakso (2015). Toiveet ja todellisuus – Nuorten asuminen 2014. *Suomen ympäristö* 2/2015. 116 s.

- Kivimäki, Tarja (2016). Asumisen kallis hinta lisää tukimenoja. Kela, Sosiaalivakuutus 14.11.2016. <https://sosiaalivakuutus.fi/asumisen-kallis-hinta-lisaa-tukimenoja/>
- Kiviranta, Varpu (2023). Asumistuen leikkaus on saanut murskapalautetta: ”Arveluttava ja lyhytnäköinen säästöpäätös”. Yle 19.9.2023. <https://yle.fi/a/74-20050825>
- Koistinen, Katri, Liisa Peura-Kapanen, Kati Honkanen & Jaana Poikolainen (2017). Asumisen arvostukset ja paikkaan kiinnittyminen – Asuinaluekokemuksia Espoosta ja Lahdesta. *Yhdyskuntasuunnittelu* 55:1, 33–51.
- Koistinen, Katri & Helena Tuorila (2008). Millainen olisi hyvä elinympäristö? Asukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa. Kuluttaja-tutkimuskeskus, julkaisuja 9/2008. 55 s.
- Koivisto, Hanna (2018). Milja, 42, asuu Vantaalla 15,5 neliön kodissa – kertoo nyt, millaista elämä minikodissa on. Kotiliesi 13.8.2018. <https://kotiliesi.fi/koti/sisustus/kodikas-minikoti-vai-ahdas-kanakoppi-katso-millaista-pienessa-kodissa-on-asua/>
- Koivukoski, Anna (2018). Puolustuspuheenvuoro ”kanakopeille” – yksiöiden kieltäminen ei ratkaise asunto-ongelmia. Tutkain 8.10.2018. <https://tutkainlehti.fi/puolustuspuheenvuoro-kanakopeille-yksioiden-kieltaminen-ei-ratkaise-asunto-ongelmia/>
- Kokko, Katariina (2004). Maahanmuuttajien Suomen sisäinen muuttoliike. Mikä vetää Turkuun muualta Suomesta? *Siirtolaisuus – Migration* 3/2004, 22–30.
- Kokko, Outi (2015). Ikävä piirre asuntomarkkinoilla – tuki nostaa hintoja? *Taloussanommat* 4.5.2015. <https://www.is.fi/taloussanommat/art-2000001873657.html>
- Konttinen, Matti (2017). Historialliset asetuksen vastaiset miniyksiöt ovat valmistumassa – mahtuisitko sinä asumaan tässä 15,5 neliön yksiössä? Yle 12.11.2017. <https://yle.fi/a/3-9918920>
- Korhonen, Erkki (1992). Sosiaalinen vuokra-asuminen Helsingissä. Helsingin kaupungin tietokeskuksen keskustelualoitteita 1992:2. 56 s.
- Korhonen, Erkki (1999). Kenelle jää Musta Pekka asumisessa. Helsingin asuntopolitiikan ja -markkinoiden tarkastelua. Helsingin kaupungin tietokeskus. Keskustelualoitteita 1999:1. 44 s.
- Korhonen, Erkki (2000). Lähiöprojekti asukashaastattelujen valossa. Teoksessa Bäcklund, Pia & Harry Schulman (toim.): Kunnostusta ja kuntokävelyä, asukastiloja ja aikamatkoja. Onnistuiko Helsingin lähiöprojekti?, 79–92. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2000:4.
- Korhonen, Erkki & Ari Niska (2011). Asumisviihtyvyys kaupungin alueellisissa vuokralatoyhtiöissä 2001–2008. *Kvartti* 1/2011, 41–52. https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/11_04_15_Kvartti_1_2011.pdf
- Korhonen, Erkki & Janne Takala (2006). Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa 2005. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2006:8. 111 s.
- Korhonen, Heli (2000). Asunnosta toiveiden kodiksi. Teoksessa Ilmonen Mervi, Jukka Hirvonen, Liisa Knuuti, Heli Korhonen & Markku Lankinen: Rauhaa ja karnevaaleja. Tieto- ja taito-ammattilaisten asumistavoitteet Helsingin seudulla, 163–189. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja* B 78.
- Korhonen, Jukka (2010). Asunto- ja asumispolitiikka. Teoksessa Niemelä Pauli (toim.): *Hyvinvointipolitiikka*, 155–174. WSOY Pro, Helsinki.
- Korhonen, Pauliina (2019). Kaupungistuminen ohjaa asumisen trendejä – Taloudellinen tilanne ja uudet toiveet kasvattavat vuokralla asumisen suosiota. *Moreenimedia* 14.11.2019. <https://moreenimedia.fi/2019/11/14/kaupungistuminen-ohjaa-asumisen-trendeja-taloudellinen-tilanne-ja-uudet-toiveet-kasvattavat-vuokralla-asumisen-suosiota/>
- Koro-Kanerva, Mia (2018). Oikeasti ihana asumistuki. *Taloustaidon blogi* 1.11.2018. <https://www.taloustaito.fi/blogit/mia-koro-kanerva/oikeasti-ihana-asumistuki/#95785d1>

- Kortelainen, Jeremias, Nita Korhonen & Mikko Wennberg (2018). Asuntoja opiskelijoille? Selvitys opiskelija-asumisen nykytilasta ja opiskelija-asumisen tuotantotarpeesta. Ympäristöministeriön raportteja 20/2018. 84 s.
- Kortelainen, Mikko (2016). Asumistukeen kaavillaan neliövuokraleikkuria – Hyssälä kannattaa varauksin. *Rakennuslehti* 14.10.2016. <https://www.rakennuslehti.fi/2016/10/asumistukea-aiotaan-leikata-neliövuokraleikkurilla/>
- Kortelainen, Mikko (2018). Hallitus perui vuokra-asuntopäätökset: Ara-tulorajat poistuvat eikä määräaikaistarkistuksia tule. *Rakennuslehti* 16.1.2018. <https://www.rakennuslehti.fi/2018/01/hallitus-perui-vuokra-asuntopaatokset-ara-tulorajat-poistuvat-eika-maaraaikaistarkistuksia-tule/>
- Kortteinen, Matti, Marko Elovainio & Mari Vaattovaara (2006). Asuinolot ja niiden kehitys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa. *Yhteiskuntapolitiikka* 71:1, 3–13.
- Kortteinen, Matti, Markku Lankinen & Mari Vaattovaara (1999). Pääkaupunkiseudun kehitys 1990-luvulla: kohti uudenlaista eriytymistä. *Yhteiskuntapolitiikka* 64:5–6, 411–421.
- Kortteinen, Matti, Martti Tuominen & Mari Vaattovaara (2001). Helsingin sosiaalimaantieteellinen rakenne ja pahoinpitelyrikollisuus. *Yhteiskuntapolitiikka* 66:4, 318–328.
- Kortteinen, Matti, Martti Tuominen & Mari Vaattovaara (2005). Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. *Yhteiskuntapolitiikka* 70:2, 121–131.
- Kortteinen, Matti & Mari Vaattovaara (2000). Onko osa Helsingistä alikehityksen kierteessä? *Yhteiskuntapolitiikka* 65:2, 115–124.
- Kortteinen, Matti & Mari Vaattovaara (2015). Segregaation aika. *Yhteiskuntapolitiikka* 80:6, 562–574.
- Koskela, Hille (2009). Pelkokierre. Pelon politiikka, turvamarkkinat ja kamppailu kaupunkitilasta. 397 s. Gaudeamus, Helsinki.
- Koskela, Kiira (2016). Tyrmäys vuokra-asuntojen 3000 e/kk -tulorajalle – ”Nostaisi jopa vuokria”. *Helsingin Uutiset* 8.9.2016. <https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/1560249>
- Koskinen, Mika (2019). Vuokraturvaa Metsola: Asumistuesta tullut ”automaatti”, joka nostaa vuokria ja sijoittajien tuottoja veronmaksajien piikkiin. *Iltalehti* 8.8.2019. <https://www.iltalehti.fi/politiikka/a/299d7fa7-7aac48e7-bcad-83ef5f211cd9>
- Kunnallisanalan kehittämissäätiö (2017). Suomalainen haluaa asua pientalossa lähellä kaupunkia – tiivis, kaupunkimainen rakentaminen torjutaan. *Tiedote* 28.5.2017. <https://kaks.fi/uutiset/suomalainen-haluaa-asua-pientalossa-lahella-kaupunkia-tiivis-kaupunkimainen-rakentaminen-torjutaan/>
- Kuoppa, Jenni, Sini Saarimaa, Sampo Ruoppila, Markus Laine, Niina Nieminen & Risto Haverinen (2020). Houkuttelevan asumisen ainekset. *Yhdyskuntasuunnittelu* 58:2, 10–32.
- Kurvinen, Antti & Jaakko Sorri (2016). Rakennuskannan kehitys ja alueellinen sosioekonominen eriytyminen. *Janus Sosiaalipolitiikan ja sosiaalityön tutkimuksen aikakauslehti* 24:4, 358–383.
- Kyttä, Marketta (2000). Alueet asukkaiden kokemina. Teoksessa Kyttä, Marketta, Ari Lainevo & Jani Päivänen: Turvallisen matkan päässä kaupungista. Lahden seudun pientaloalueet suunnitelmassa ja asuinpaikkoina, 49–100. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 79*.
- Kyttä, Marketta & Maarit Kahila (2006). PehmoGIS. Elinympäristön koetun laadun kartoittajana. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 90*. 175 s.
- Kyttä, Marketta, Katariina Pahkasalo & Mari Vaattovaara (2010a). Asuminen – eletty unelma. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa, 91–120. Gaudeamus, Helsinki.

- Kyttä, Marketta, Katariina Pahkasalo & Mari Vaattovaara (2010b). Asumisunelmat tosielämässä. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa, 121–148. Gaudeamus, Helsinki.
- Kytö, Hannu ja Monika Kral-Leszczynska (2013). Muuttoliikkeen voittajat ja häviäjät – tutkimus alueiden välisistä muuttovirroista. Kunnallissalan kehittämissäätiön tutkimusjulkaisu 76. 124 s.
- Kytö, Hannu, Monika Kral-Leszczynska, Katri Koistinen & Liisa Peura-Kapanen (2016). Muuttovirtojen vaikutus alueelliseen eriytymiseen pääkaupunkiseudulla. Tutkimus alueiden välisistä muuttovirroista. Kuluttajatutkimuskeskus. Helsingin yliopisto. Poliitiikan ja talouden tutkimuksen laitoksen julkaisuja 2016:1. 120 s.
- Kärkkäinen, Meri (2022). Sisällönanalyysi eduskuntapuolueiden asuntoliittisistä tavoitteista eduskunnan lähetekeskustelussa. Yhteiskuntapolitiikan kandidaatintutkielma. Jyväskylän yliopisto, yhteiskuntatieteiden ja filosofian laitos. 35 s.
- Kääriäinen, Juha (1987). Sosiaaliset ongelmat, asuinalueiden segregoituneisuus ja paikallis-yhteisöllisyys. Helsingin sosiaalisten ongelmien asuinalueittaisen vaihtelun tarkastelua. Helsingin kaupunki. Sosiaaliviraston julkaisusarja A3/1987. 223 s.
- Kääriäinen, Juha (2002). Rikollisuuden pelko kasvaa Itä-Helsingissä. Asuinalueiden erilaistuminen ja turvattomuuden kokeminen Helsingissä ja Espoossa. Asuinalueiden erilaistuminen ja turvattomuuden kokeminen Helsingissä ja Espoossa vuosina 1997 ja 2001. Yhteiskuntapolitiikka 67:3, 214–222.
- Laakso, Erno (2020). Tilallisesti kestävät vaihtoehdot pienille asunnoille. Arkkitehtuurin diplomityö, Aalto-yliopisto. 140 s.
- Laakso, Seppo (2011). Asuntojen hinnat nousevat mutta asumisväljyys ei – katsaus Helsingin seudun asuntomarkkinoihin. Kansantaloudellinen aikakauskirja 1/2011, 76–92.
- Laakso, Seppo & Heikki A. Loikkanen (2004). Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. 472 s. Gaudeamus, Helsinki.
- Laakso, Seppo & Heikki Loikkanen (2013). Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/2013, 490–511.
- Lahtinen, Markus & Veera Holappa (2023). Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. 16.2.2023. Asuntomarkkinat lähtevät kohti uutta nousua loppuvuodesta. Pellervon taloustutkimus PTT. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>
- Laine, Ari (1993). Arava, asuntohallitus ja asuntopolitiikka 1949–1993. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto. Julkaisuja 4:1993. 52 s.
- Laitila, Jussi & Heikki Viinamäki (2009). Asumistukijärjestelmä uusiksi? Teoksessa Eerola, Essi, Seppo Kari & Jaakko Pehkonen (toim.): Verotuksen ja sosiaaliturvan uudistaminen – miksi ja mihin suuntaan?, 97–118. VATT-julkaisu 54.
- Lankinen, Markku (2006). Sosiaalisen vuokra-asumisen asema kaupunkikentässä. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2006:7. 95 s.
- Lankinen, Markku & Henrik Lönnqvist (2010). Neliöt tiukilla. Asumisväljyys Helsingissä. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuskatsauksia 2010:3. 25 s.
- Lapintie, Kimmo (2008). Ilmastonmuutos ja elämän virta. Kestävä kehitys vastaan asumispreferenssit. Yhdyskuntasuunnittelu 46:1, 24–39.
- Lapintie, Kimmo (2010). Intohimon hämärä kohde. Mitä asukas haluaa? Yhdyskuntasuunnittelu 48:2, 41–57.

- Lapintie, Kimmo & Eija Hasu (2010). Asumisen monet kulttuurit. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa, 151–176. Gaudeamus, Helsinki.
- Laukkanen, Tuula (1998). Sosiaalisen vuokra-asumisen asukasvalinta ja valintojen valvonta 1996–1997. Suomen ympäristö 222. Asuminen. 90 s.
- Laukkanen, Tuula (2007). Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä, syyskuu 2005 – syyskuu 2006. Ympäristöministeriön raportteja 5/2007. 80 s.
- Lehtinen, Anna-Riitta & Kristiina Aalto (2018). Mitä eläminen maksaa? Kohtuullisen minimin viitebudjettien päivitys vuodelle 2018. Helsingin yliopisto, valtiotieteellisen tiedekunnan julkaisuja 2018:101. 96 s.
- Lehtinen, Anna-Riitta, Johanna Varjonen, Anu Raijas, Kristiina Aalto & Riepu Pakoma (2010). Mitä eläminen maksaa? Kohtuullisen minimin viitebudjetit. Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 4/2010. 74 s.
- Lehtonen, Olli, Ossi Kotavaara, Toivo Muilu, Hilka Vihinen & Janne Huovari (2020). Kausiväestö moninaistaa kuvaa aluerakenteen kehityksestä Suomessa. Terra 132:2, 69–84.
- Lehtonen, Olli & Markku Tykkyläinen (2010). Kuinka väestö sijoittuu siirryttäessä tietoyhteiskuntaan? Esimerkinä Itä-Suomi. Yhteiskuntapolitiikka 75:5, 498–516.
- Lehtonen, Olli & Hilka Vihinen (2020). Kohti kestävästä monipaikkaista yhteiskuntaa. Maaseutututkimus 1/2020, 103–111.
- Lehtoruusu, Lauri (2017). Koti vaiko kämpppä opiskelijoillemme? Rakli, blogi 17.5.2017. <https://www.rakli.fi/blogi/lauri-lehtoruusu-koti-vaiko-kamppa-opiskelijoillemme/>
- Lehtoruusu, Lauri (2019). Opiskelijoiden asumispolut Suomessa. Arkkitehtuurin diplomityö. Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu. 197 s.
- Leppihalme, Elina (2010). Kodin odotuksia lukemassa. Teoksessa Vilkkio, Anni, Asko Suikkanen & Johanna Järvinen-Tassopoulos (toim.): Kotia paikantamassa, 81–101. Lapin yliopistokustannus, Rovaniemi.
- Liesmäki, Paula (2022). ARA-vuokra-asunnot ovat maaseudulla kalliimpia kuin yksityiset ja pian ne ovat monessa kunnassa historiaa – tämä sijoittajaryhmä kannattelee maaseudun vuokramarkkinoita. Maaseudun Tulevaisuus 27.10.2022. <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/uutiset/c6aee2d8-ca94-4c8c-b980-b9cccb3f6fc7>
- Liiteri (2023). Liiteri-tietopalvelu. Tilastot. <https://liiteri.ymparisto.fi>
- Lilius, Johanna (2012). Ahtaasti asuminen – yhteiskunnallinen vai yhdyskunnallinen kysymys? Yhteiskuntapolitiikka. Blogi 23.1.2012. <https://blogi.blogiarkisto/ylehti.fi/ahtaasti-asuminen-yhteiskunnallinen-vai-yhdyskunnallinen-kysymys/>
- Lindén, Jarmo (2020). Aran investointiavustus 15 vuotta = 50 000 asuntoa erityisryhmille. Seminaariesitelmä ARA-päivässä 14.1.2020. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. [https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tapahtumien_esitykset/ARApaiivan_2020_eaitykset\(54197\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tapahtumien_esitykset/ARApaiivan_2020_eaitykset(54197))
- Lius, Katriina (2023). Tiedote: Hallitusohjelman asuntopoliittiset linjaukset katastrofaaliset. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n tiedote kesäkuu 2023. <https://www.kovary.fi/tiedote-kova-ry-hallitusohjelman-asuntopoliittiset-linjaukset-katastrofaaliset-kohtuuhintaisille-asuntotoimijoille/>
- Lohikoski, Pia (2021). Vahva asuntopoliitiikka on avain asumismenojen hillintään. Vasemmistoliitto 19.4.2021. <https://vasemmisto.fi/vahva-asuntopoliitiikka-on-avain-asumismenojen-hillintaan/>
- Loikkanen, Heikki A. & Seppo Laakso (2019). Kaupunkialueen maankäyttö. Kansantaloudellinen aikakauskirja 2/2019, 219–237.

- Luhtakallio, Eeva & Lotta Junnilainen (2022). Sisukkaat selviytyjät: lähiöiden pienituloiset. Teoksessa Kantola, Anu & työryhmä: Kahdeksan kuplan Suomi. Yhteiskunnan muutosten syvät tarinat, 222–242. Gaudeamus, Helsinki.
- Lukkari-Nyman, Maija (2018). 15,5 neliöinen yksio – pinta-alaansa suurempi minikoti. Etuovi.com 12.3.2018.
<https://etuovi.com/koti/blogi/15-5-nelioinen-yksio-pinta-alaansa-suurempi-minikoti/>
- Luoto, Ilkka, Tuomas Honkaniemi, Sanna Tuurnas & Hanna Heino (2023). Vaasan Ristinummen mainekaari menneestä tulevaan. Terra 135:3, 164–167.
- LähiTapiola (2018). Kannattaako vuokrata vai ostaa asunto? Salkunhoitaja vertailee – ”Tappiot voivat olla hyvinkin suuret”. LähiTapiola Talous 22.5.2018. <https://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/uutishuone/uutiset-ja-tiedotteet/uutiset/uutinen/1509552527014>
- Maununaho, Katja (2006). Monikulttuurinen asuinalue Hagalundiin. Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin osaston diplomityö. 57 s.
- MDI tiedote (2021). Tiedote: Suomi kaupungistuu, seutuistuu ja kansainvälistyy 2020- ja 2030-luvuilla. MDI 1.6.2021. <https://www.mdi.fi/tiedote-suomi-kaupungistuu-seutuistuu-ja-kansainvalistyy-2020-ja-2030-luvuilla/>
- Metsola, Timo (2016). Vuokramarkkinoiden kolme suurta virhettä. Vuokraturva. Blogi 31.8.2016. <https://www.vuokraturva.fi/yritys/blogi/vuokramarkkinoiden-kolme-suurta-virhetta>
- Miettinen, Ville (2016). Nuorisajohtajat: Asumistuki sidottava alueen keskivuokraan. Kuntalehti 17.10.2016.
<https://kuntalehti.fi/uutiset/talous/nuorisajohtajat-asumistuki-sidottava-alueen-keskivuokraan/>
- Mikkola, Henri, Heikki Hiilamo & Jari Eloranta (2020). Syntyvyyden laskun alueelliset muutokset Suomessa. Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2020, 428–447.
- Modig, Silvia (2017). Asumistuen leikkaus hölmöläisten hommaa. 12.12.2017.
<https://www.silviamodig.fi/asumistuen-leikkaus-holmolaisten-hommaa/>
- Moilanen, Anne (2015). Vantaalle kaavaillaan 15 neliön minivuokra-asuntoja. Yle 13.3.2015.
<https://yle.fi/a/3-7864719>
- Monitoimijainen lähiöuudistus (1996). Lähiötyöryhmän loppuraportti ja toimenpide-ehdotukset. Suomen ympäristö 47. Alueiden käyttö. 72 s.
- MTV Uutiset (2023). Historiallinen käänne pääkaupunkiseudulla: omistusasuminen maksaa jo yhtä paljon kuin vuokraaminen – tämä on ratkaiseva korkoraja. MTV Uutiset 2.6.2023.
<https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/historiallinen-kaanne-paakaupunkiseudulla-omistusasuminen-maksaa-jo-yhta-paljon-kuin-vuokraaminen-tama-on-ratkaiseva-korkoraja/8712634>
- Mubarak, Yusuf, Eva Nilsson & Niklas Saxén (2015). Suomen somalit. 312 s. Into, Helsinki.
- Muhonen, Teemu (2021). Sosiaalitukia pitää leikata hyvinvointivaltion tervehtyttämiseksi, sanoo kokoomuksen Kai Mykkänen. Helsingin Sanomat 6.2.2021. <https://www.hs.fi/politiikka/art-2000007787129.html>
- Myrén, Kati (2006). Vuokra-asuntojen hakijatilanne pääkaupunkiseudulla. Suomen ympäristö 32/2006. 65 s.
- Mäenpää, Pasi (2008). Avara urbanismi. Yritys ymmärtää suomalainen kaupunki toisin. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.): Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa, 21–47. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 95.
- Mäki-Fränki, Petri & Tuula Laukkanen (2010). ARA-vuokralokanta murroksessa. Rajoituksista vapautuneiden talojen käyttö ja omistajien suunnitelmat vapautuville taloille. Suomen ympäristö 24/2010. 87 s.

- Mäntylä, Juha-Matti (2023). Analyysi: Leikkaako tuleva hallitus todella asumistuesta? Kannattaa muistaa, että se on myös tukea matalapalkka-alojen työnantajille. Yle 16.5.2023. <https://yle.fi/a/74-20032089>
- Määttänen, Niku (2009). Asumisen verotuksesta. Teoksessa Korkman, Sixten, Jukka Lassila, Niku Määttänen & Tarmo Valkonen: Kohti parempaa verotusta. Eväitä verokeskusteluun, 79–95. Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos ETLA, Helsinki.
- Määttänen, Niku (2014). Mitä omistusasuminen maksaa? Akateeminen talousblogi 22.8.2014. <http://blog.hse-econ.fi/?p=6223>
- Mölsä, Seppo (2019). Kaupungistumisen voimistuminen jakaa Suomen voittajiin ja häviäjiin. Rakennuslehti 10.6.2019. <https://www.rakennuslehti.fi/2019/06/kaupungistumisen-voimistuminen-jakaa-suomen-voittajiin-ja-haviajiin/>
- Mölsä, Seppo (2021). Tutkimusanalyysi: Vihreä asuminen on toiselle ahdas kämppä keskellä betoniviidakkoa ja toiselle tilava asunto luonnon äärellä – koronavuosi toi arvostuserot näkyville. Rakennuslehti 5.1.2021. <https://www.rakennuslehti.fi/2021/01/vihrea-asuminen-on-toiselle-ahdas-kamppa-keskella-betoniviidakkoa-ja-toiselle-tilava-asunto-luonnon-aarella-koronavuosi-toi-arvostuserot-nakyville/>
- Niinivuo, Samuli (2023). Hypo: Vuosi 2024 on asuntomarkkinoiden ”välivuosi”. Helsingin Sanomat 8.12.2023. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010042876.html>
- Nurmela, Juha & Tuomas Parikka (2018). Mobiilikuluttajan kukkarosta yhä isoin potti välttämättömyyksiin. Tieto & trendit 28.8.2018. Tilastokeskus. <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2018/mobiilikuluttajan-kukkarostakin-isoimman-potin-vie-yha-valttamattomydet/>
- Nurmi, Lauri (2016). Vuokrankorotuksille piste verotuksella tai sääntelyllä – rahat loppuvat, Kelan pääjohtaja vaatii heti toimia. Kaleva 2.4.2016. <https://www.kaleva.fi/vuokrankorotuksille-piste-verotuksella-tai-saantel/1759463>
- Ojanen, Karoliina (2018). Erojen yhdenmukaisuudesta jokapäiväiseen rasismiin. Monikulttuurisia kohtaamisia Helsingin lähiöissä. Alue ja ympäristö 47:1, 17–30.
- Ojaniemi, Niina (2015). Lapsiperheiden asumisen reunaehdot ja kaupunkipientalojen mahdollisuudet Turussa. Maantieteen pro gradu -tutkielma. Turun yliopisto, maantieteen ja geologian laitos. 82 s.
- Oksanen, Kimmo (2018). Suomalaisia miniasuntoja kauhistellaan jo ulkomailla, sanoo kaupunkiprofessori Mari Vaattovaara – ”Köyhille rakennetaan hellahuoneita”. Helsingin Sanomat 20.8.2018. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000005796869.html>
- Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta (2019). Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019. Valtioneuvoston julkaisuja 2019:23. 211 s. <https://valtioneuvosto.fi/julkaisut/julkaisu?pubid=URN:ISBN:978-952-287-756-7>
- Paaso, Jukka & Karoliina Kokko (2004). Maahanmuuttajien asuminen – lähiöuudistuksen uusin haaste. Siirtolaisuus – Migration 2/2004, 23–30.
- Pahkasalo, Katariina & Marika Suoniemi (2005). Sundsberg: yhteisöllisyyttä ja luonnonrauhaa. Teoksessa Vaattovaara, Mari & Jani Vuolteenaho (toim.): Asumisen uudet onnelat? – tapaus-tutkimuksia asumismielityksistä Espoossa ja sen lähikunnissa, 36–41. Raportteja Espoosta 1/2005. Espoon kaupunki.
- Parkkonen, Jouni (2015). Lausunto 3.11.2015 ympäristöministeriölle. Kova ry:n lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta. <https://www.kovary.fi/lausunto-3-11-2015-ymparistoministeriolle/>

- Parkkonen, Jouni (2017). Tiedote: KOVA: Kelan pääjohtaja Elli Aaltonen haukkuu väärää puuta. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n tiedote tammikuu 2017. <https://www.kovary.fi/tiedote-kova-kelan-paajohtaja-elli-aaltonen-haukkuu-vaaraa-puuta/>
- Parkkonen, Jouni (2019). Tiedote: ARA-vuokrat kehittyneet inflaatiota hitaammin. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry:n tiedote 3.7.2019. <https://www.kovary.fi/tiedote-ara-vuokrat-kehittyneet-inflaatiota-hitaammin/>
- Parviala, Antti (2023). Asuntonministeri: Asumisoikeusasunnoissa tuki kohdistuu väärille ihmisille – hallitus aikoo lopettaa ASO-rakentamisen. Yle 7.7.2023. <https://www.yle.fi/a/74-20039484>
- Paukkeri, Marica (2023). Tutkija leikkaisi asumistukea työssäkäyville – kokoomus ja KD hakevat tuesta satojen miljoonien säästöjä. Yle 13.5.2023. <https://yle.fi/a/74-20030922>
- Pehkonen, Aini (2006). Maahanmuuttajan kotikunta. Kunnallissalan kehittämissäätiön tutkimusjulkaisu 52. 91 s.
- Piirainen, Timo (1993). Vuokra-asuminen ja sosiaaliset ongelmat. Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes. Tutkimuksia 24. 247 s.
- Pirilä, Taika (2020). Pandemia asumisen ihanteiden muovaajana. Arkkitehtuurin kandidaatintyö, Aalto-yliopisto. 59 s.
- Pirinen, Antti (2014). Dwelling as Product. Perspectives on Housing. Users and the Expansion of Design. Aalto University, Doctoral Dissertations 12/2014. 358 s.
- Pirinen, Antti & Anne Tervo (2020). What can we share? A design game for developing the shared spaces in housing. Design Studies 69, 1–29.
- PTT Asuminen (2019). Asuntomarkkinat 2019 erityisteema: Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu? 10.1.2019. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu/>
- Puhakka, Sirpa (2017). Kommentti: Asumistuen leikkaus ajaa tuloloukkuihin. Kansan Uutiset 7.5.2017. <https://www.ku.fi/artikkeli/3715817/komenntti-asumistuen-leikkaus-ajaa-tuloloukkuihin>
- Pursiainen, Heikki (2021). Vuokrasääntelystä puhutaan taas – ovatko ekonomistien opit vanhentuneet? MustRead. Blogi 10.2.2021. <https://www.mustread.fi/blogit/vuokrasaantelysta-puhutaan-taas-ovatko-ekonomistien-opit-vanhentuneet/>
- Pursiainen, Heikki & Tuukka Saarimaa (2016). Lisää markkinoita asuntomarkkinoille. Libera-analyysi helmikuu 2016. 30 s. <https://www.libera.fi/julkaisut/lisaa-markkinoita-asuntomarkkinoille/>
- Puumala, Eeva & Karim Maiche (2021). Naapuruuden kirjo. Teoksessa Puumala, Eeva, Karim Maiche & Salome Tuomaala-Özdemir (toim.): Naapurusto – tarinoita moniäänisestä lähiöstä, 64–91. Into, Helsinki.
- Puustinen, Sari (2010). Asumisen arvot ja tavoitteet. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.): Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä, 305–348. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 99.
- Pykälä, Pertti (2019). Asumistuki yhteiskunnallisten muutosten ja poliittisten päätösten ristipaineissa. Topsos – Sosiaalivakuutuksen ammatillinen lisensiaattitutkimus. Turun yliopisto, sosiaalitieteiden laitos. 111 s.
- Päivänen, Jani (2000). Elämää ei-kaupungissa. Teoksessa Kyttä, Marketta, Ari Lainevo & Jani Päivänen: Turvallisen matkan päässä kaupungista. Lahden seudun pientaloalueet suunnitelmissa ja asuinpaikkoina, 101–120. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 79.

- Raijas, Anu (2008). Arki keskittyy kotiin. Teoksessa Lammi, Minna & Päivi Timonen (toim.): *Koti – tehtävistä uusiin ihanteisiin*, 118–131. Kuluttajatutkimuskeskuksen kirjoja 4.
- Raijas, Anu (2017). Onko kaikilla varaa syödä terveellisesti ja vastuullisesti? *Yhteiskuntapolitiikka* 82:4, 468–471.
- Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa 2018–2020 (2021). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvitys 1/2021. 12 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastot_selvitykset/ARAtuotannon_omistajayhteisot_ja_rakennu\(59639\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastot_selvitykset/ARAtuotannon_omistajayhteisot_ja_rakennu(59639))
- Rakli (2020). Rakli: Vuokrasääntelyllä ei ratkaista asuntomarkkinoiden ongelmia. Rakli tiedottaa 25.11.2020. <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/rakli-vuokrasaantelylla-ei-ratkaista-asuntomarkkinoiden-ongelmia/>
- Ranta, Elina (2019). IS-kysely – Näin puolueet purkaisivat asumismenojen paisumista. Miten puolueet ratkaisisivat paisuvan asumistukiongelman? *Ilta-Sanomat* 1.9.2019. <https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000006223959.html>
- Rantakokko, Antti (2017). Elinvoimaa seutukaupungeille. Selvityshenkilö Antti Rantakokon selvitys. Valtiovarainministeriön julkaisuja 38/2017. 80 s. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/80805>
- Rasinkangas, Jarkko (2012). Maahanmuuttajakeskittymien sosiaalinen ympäristö kaupunki-köyhyyden ilmentäjänä. Turkulaisten maahanmuuttajien ja kantaväestön kokemuksia. Teoksessa Forssén, Katja, Irene Roivainen, Satu Ylinen & Jari Heinonen (toim.): *Kohtaako sosiaalityö köyhyyden? Sosiaalityön tutkimuksen vuosikirja 2011*, 55–82. UniPress, Helsinki.
- Rasinkangas, Jarkko (2013a). Maahanmuuttajien asuminen ja alueellinen sijoittuminen. Teoksessa Martikainen, Tuomas, Pasi Saukkonen & Minna Säävälä (toim.): *Muuttajat*, 123–139. Gaudeamus, Helsinki.
- Rasinkangas, Jarkko (2013b). Sosiaalinen eriytyminen Turun kaupunkiseudulla. Tutkimus asumisen alueellisista muutoksista ja asumispreferensseistä. Siirtolaisuusinstituutin tutkimuksia A 43. 297 s.
- Rasinkangas, Jarkko, Katriina Rosengren & Hannu Ruonavaara (2023). Asuntokannan sekoittaminen alueellisen eriytymisen ehkäisykeinona. Analyysi 20 suurimmasta kaupungista. *Yhteiskuntapolitiikka* 88:4, 357–370.
- Ratkaisujen Suomi (2015). Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 29.5.2015. Hallituksen julkaisusarja 10/2015. 38 s. https://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf
- Rauhala, Pirkko-Liisa (2000). Onnettomat, oikeudettomat ja osattomat – huono-osaisuus viranomaistulkintoissa. Teoksessa Heikkilä Matti & Jouko Karjalainen: *Köyhyys ja hyvinvointivaltion murros*, 58–73. Gaudeamus, Helsinki.
- Rehunen, Antti, Kati Pitkänen, Anna Strandell & Kimmo Nurmio (2021). Monipaikkaisuuden ja paikkariippumattomuuden vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen. *Yhdyskuntasuunnittelu* 59:4, 11–42.
- Reijo, Marie (2013). Ihmisten omat kokemukset täydentävät objektiivisista asuinolomittareista saatuja tietoja. *Hyvinvointikatsaus* 2/2013. Tilastokeskus, Helsinki. https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-06-03_006.html
- Rintala, Taina (1995). Medikalisaatio ja sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujärjestelmän rakentuminen 1946–1991. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus Stakes. Tutkimuksia 54. 199 s.
- Rintala, Taina (2003). Vanhuskuvat ja vanhustenhuollon muotoutuminen 1850-luvulta 1990-luvulle. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus Stakes. Tutkimuksia 132. 244 s.

- Riukulehto, Sulevi & Katja Rinne-Koski (2018). Maaseudun muuttuva asumiskokemus. Kodin tila ja aika. Maaseudun uusi aika 2–3/2018, 39–54.
- Roivainen, Irene (1999). Sokeripala metsän keskellä. Lähiö sanomalehden konstruktiona. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 1999:2. 187 s.
- Roos, J-P (2019). Helsingin maanvuokrapolitiikka. Yhdyskuntasuunnittelu 57:4, 77–79.
- Rossilahti, Hannu (2017). Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Selvitysraportti. 130 s. Ympäristöministeriö. <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM002:00/2017>
- Ruonavaara, Hannu (1993). Omat kodit ja vuokrahuoneet. Sosiologinen tutkimus asunnon-hallinnan muodoista Suomen asutuskeskuksissa 1920–1950. Turun yliopiston julkaisuja C 97. 316 s.
- Ruonavaara, Hannu (2006). Finland – den dualistiska bostadsregimen och jakten på det sociala. Teoksessa Bengtsson, Bo (toim.): Varför så olika, Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus, 219–278. Égalité, Malmö.
- Ruonavaara, Hannu (2017). Retrenchment and Social Housing, the Case of Finland. Critical Housing Analysis 4:2, 8–18.
- Ruonavaara, Hannu (2019). Thinking of the Development of Housing Policy. Teoksessa Chiu, Rebekka L.H., Zhi Liu & Bertrand Renaud (toim.): International Housing Market Experience and Implications for China. Routledge Studies in International Real Estate, 44–61. Routledge, Taylor and Francis Group. London and New York.
- Ruonavaara, Hannu (2020a). Milloin asumissegregaatiosta tulee ongelma? Turun yliopiston blogi 21.1.2020. <https://blogit.utu.fi/utu/2020/01/21/milloin-asumissegregaatiosta-tulee-ongelma/>
- Ruonavaara, Hannu (2020b). Rethinking the Concept of “Housing Regime”. Critical Housing Analysis 7:1, 5–14.
- Ruonavaara, Hannu (2021). Kodinomistuksen myyntiä murtaamassa. Yhdyskuntasuunnittelu 59:1, 75–78.
- Ruonavaara, Hannu, Hanna Kettunen, Elina Sutela & Hanna Tyvelä (2020). Asuntopolitiikkaa Euroopassa – Mitä voimme oppia? Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:30. 58 s.
- Ruuskanen-Parrukoski, Pirkko (2018). Palveluasuminen ikääntyneen asumisen kontekstina. Tapaustutkimus ikääntyneiden toimijuudesta sekä vallasta ja sosiaalisista suhteista. Acta Universitatis Lapponiensis 364. 198 s.
- Räsänen, Tapio (2018). Asumistuki on suurimmalle osalle tilapäinen tuki. Kelan tutkimusblogi 3.5.2018. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/4542>
- Saari, Juhani, Hanna Koskinen, Henna Attila & Niina Sarén (2020). Eurostudent VII – Opiskelijatutkimus 2019. Opetus- ja kulttuuriministeriön julkaisuja 2020:25. 112 s.
- Saari, Juhani, Niko Eskelinen & Liisa Björklund (2020). Raskas perintö. Ylisukupolvinen huono-osaisuus Suomessa. 305 s. Gaudeamus, Helsinki.
- Saarikangas, Kirsi (2002a). Asunnon muodonmuutoksia. Puhtauden estetiikka ja sukupuoli modernissa arkkitehtuurissa. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 860. 630 s.
- Saarikangas, Kirsi (2002b). Merkityksellinen tila: lähiöasuminen arkkitehtuurin, asukkaiden, menneen ja nykyisen kohtaamisena. Teoksessa Syrjämaa, Taina & Janne Tunturi: Eletty ja muistettu tila, 48–75. Historiallinen Arkisto 215. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura, Helsinki.
- Saarikangas, Kirsi (2004). Kaupungin rajoilla. Lähiöt, suunniteltu ja suunnittelematon. Teoksessa Suominen-Kokkonen, Renja, Kirsi Saarikangas & Hanne Wikström (toim.): Rakkaudesta kaupunkiin. Riitta Nikulan juhla kirja, 66–77. Taidehistoriallisia tutkimuksia 28.
- Saarikangas, Kirsi (2006). Eletty tilat ja sukupuoli. Asukkaiden ja ympäristön kulttuurisia kohtaamisia. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1099. 279 s.

- Saarimaa, Tuukka (2019). Asuntopoliittista soutamista ja huopaamista. *Politiikasta-lehti* 11.4.2019. <https://politiikasta.fi/asuntopoliittista-soutamista-ja-huopaamista/>
- Saarinen, Arttu, Ilpo Airio, Risto Kaikkonen & Minna-Liisa Luoma (2013). Onnellisuus erityyppisillä asuinalueilla. *Yhteiskuntapolitiikka* 78:5, 520–532.
- Saikkonen, Paula, Katri Hannikainen, Timo Kauppinen, Jarkko Rasinkangas & Maria Vaalavuo (2018). Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. *Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki. Raportti 2/2018.* 172 s.
- Salminen, Päivi (1999). Rakkaani – asukaslähtöisyys, osallistuminen ja vaikuttaminen. Ounasrinteen lähiöprojektin opetuksia. Teoksessa Kanninen Vesa (toim.): *Lähiö ABC*, 56–68. Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes. Raportteja 239.
- Santaharju, Teija (2023). Nordean asuntokatsaus: Pientä ensiasuntoa havittelevalla on nyt paras tilaisuus vuosikymmeniin. *Yle* 28.2.2023. <https://yle.fi/a/74-20020146>
- Satonen, Arto (2021). Alueiden kosto ja voidaan se välttää? Seutukaupunkien toivon polku. 64 s. *Ajatuspaja Toivo / Kansallinen kulttuurisäätiö s.r., Helsinki.*
- Saukkonen, Pasi (2020a). Kotoutuminen kaupungissa. Kokonaiskuva ulkomaalaistaustaisista Helsingissä vuonna 2020. *Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto. Tutkimuksia 2020:1.* 177 s.
- Saukkonen, Pasi (2020b). Suomi omaksi kodiksi. Kotouttamispolitiikka ja sen kehittämismahdollisuudet. 271 s. *Gaudeamus, Helsinki.*
- Saukkonen, Pasi (2021). Ulkomaalaistaustaiset pääkaupunkiseudulla: asuminen, työllisyys ja tulot. *Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto. Tutkimuksia 2021:1.* 112 s.
- Seppänen, Marjaana (2001). Liipolan onni. Asuinalueen sosiaalinen erilaistuminen ja merkitys asukkaille. *Helsingin yliopiston tutkimus- ja koulutuskeskus Palmenia. Tutkimuksia 6.* 221 s.
- Seppänen, Marjaana & Ilkka Haapola (2016a). Arjen sankarit ja ikkunasta katsojat – ikääntyneiden urbaani yhteisöllisyys. Teoksessa *Tutkitusti parempi lähiö – asuinalueiden kehittämisohjelman tutkimusjulkaisu*, 76–81. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA & Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10138/159846>
- Seppänen, Marjaana & Ilkka Haapola (2016b). Ikääntyneet paikallisen yhteisöllisyyden rakentajina. Teoksessa Järvelä, Johanna & Minna Tuominen (toim.): *Hyvinvoiva asuinalue – yhteistyöllä kehittäen*, 100–117. *Lahden kaupunki, Lahti.* https://www.ara.fi/fi-fi/Tietopankki/Lahiokehittamisen_tietopankki/Asuinalueiden_kehittamisohjelma_20132015/Hankkeet/Lahti/Ikaantyneet_paikallisen_yhteisollisyyden_rakentajina
- Seutukaupunkiohjelma – omaehtoista kehittämistä ja monenvälistä kumppanuutta (2018). Valtiovarainministeriön julkaisu 21/2018. 38 s. <https://vm.fi/julkaisu?pubid=26601>
- Seutukaupunkiohjelman toimeenpano-ohjelma 2020–2022 (2020). Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:39. 37 s. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162342/TEM_2020_39.pdf
- Silvennoinen, Heli & Jukka Hirvonen (2002). Koti kerrostalossa. Asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan. *Suomen ympäristö 575. Rakentaminen.* 240 s.
- Sipilä, Annamari (2017). Suomalainen masokisti asuu kanakopissa – ahdas asuminen on häpeäksi Suomelle. *Helsingin Sanomat* 15.10.2017. <https://www.hs.fi/sunnuntai/art-2000005408277.html>
- Sirén, Reino (2015). Joutuvatko huono-osaisilla alueilla asuvat muita useammin uhkailun ja väkivallan kohteeksi? Yksilötekijät ja kaupunkien asuinympäristö rikosten kohteeksi joutumisen selittäjinä. *Yhteiskuntapolitiikka* 80:6, 601–616.
- Sjöblom-Immala, Heli (2012). Maahanmuuttajan toiveina työ, palvelut ja luonnonläheisyys. *Siirtolaisuus – Migration* 4/2012, 32–35.

- Soininvaara, Osmo (2010). Miksi omistusasumista suositaan lähes kaikkialla? Blogi 22.12.2010.
<https://www.soininvaara.fi/2020/12/22/miksi-omistusasumista-suositaa-lahes-kaikkialla/>
- Soininvaara, Osmo (2015). Tulorajojen tarkistaminen ARA-asuntoihin? Blogi 29.5.2015.
<https://www.soininvaara.fi/2015/05/29/tulorajojen-tarkistaminen-ara-asuntoihin/>
- Soininvaara, Osmo (2016). Lisää markkinoita asuntomarkkinoille. Kansantaloudellinen aikakauskirja 2/2016, 252–257.
- Soininvaara, Osmo (2018). Asumistuki asuntopolitiikan välineenä, tarkastelussa erityisesti Helsingin seutu. Akava Works -raportti 2/2018. 41 s.
https://akavaworks.fi/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/Asumistuki_asuntopolitiikan_valineena_Soininvaara_AkavaWorks_raportti_20181.pdf
- Soininvaara, Osmo (2019). Jos olisi vuokrasäännöstely, ei olisi punavihreää Kalliota. Blogi 11.6.2019. <https://www.soininvaara.fi/2019/06/11/jos-olisi-vuokrasaannostely-ei-olisi-punavihreaa-kalliota/>
- Soininvaara, Osmo (2020). Segregaatio on viheliäinen ongelma. Blogi 20.9.2020.
<https://www.soininvaara.fi/2020/09/20/segregaatio-on-viheliainen-ongelma/>
- Soininvaara, Osmo & Mikko Särelä (2015). Kaupunkien voitto. Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu. EVA Pamfletti 1/2015. 119 s.
- Sotkasiira, Tiina & Ville-Samuli Haverinen (2016). Battling for Citizenship. A Case Study of Somali Settlement in Lieksa, Finland. *Nordic Journal of Migration Research* 6:2, 115–123.
- Stjernberg, Mats (2019). Concrete Suburbia. Suburban housing estates and socio-spatial differentiation in Finland. *Helsingin yliopisto, Department of Geosciences and Geography A* 77. 301 s.
- Strandell, Anna (2011). Asukasbarometri 2010. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. *Suomen ympäristö* 31/2011. 112 s.
- Strandell, Anna (2017). Asukasbarometri 2016. Kysely kaupunkimaisista ympäristöistä. *Suomen ympäristökeskuksen raportteja* 19/2017. 136 s.
- Strandell, Carita (2005). Vuokralla kerrostalossa – tähtäin pientalossa. *Tietoaika* 6/2005, 12–14.
- Sullström, Heidi (2018). Vuokralle vai asuntokaupoille: kumpi kannattaa? Ota huomioon nämä seitsemän asiaa. *Yle* 26.2.2018. <https://yle.fi/a/3-10089492>
- Sullström, Heidi & Minna Pantzar (2023). Asuntomarkkinoilla ollaan käännekohdassa: Kauppoja tehdään paikoin jo yli hintapyyntöjen. *Yle* 1.11.2023. <https://yle.fi/a/74-20057351>
- Suikkanen, Asko & Marika Kunnari (2010) Missä on sosiologian koti? Teoksessa Vilkkio, Anni, Asko Suikkanen & Johanna Järvinen-Tassopoulos (toim): *Kotia paikantamassa*, 59–80. Lapin yliopistokustannus, Rovaniemi.
- Suojanen, Armi (2018). Kohu Martinlaakson miniyksiöiden ympärillä hiljeni – Nyt puhuvat asukkaat: ”Asunto on tosi hyvä”. *Vantaan Sanomat* 21.11.2018.
<https://vantaansanomat.fi/paikalliset/1503985>
- Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry (2017). Perinteisiä uria asumisen poluilla – Ovatko nuoret konservatiivisia asujia? Ajankohtaista. 3.8.2017. <https://www.soa.fi/ajankohtaista/2017/perinteisia-uria-asumisen-poluilla-ovatko-nuoret-konservatiivisia-asujia.html#p108=13>
- Suomen virallinen tilasto SVT (2020). Asunnot ja asuinolot 2020. Liitetaulukko 1. Asuntokunnat koon mukaan ja asutokuntien keskikoko 1960–2020. Tilastokeskus, Helsinki.
https://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tau_001_fi.html
- Sutela, Elina, Sampo Ruoppila, Jarkko Rasinkangas & Jutta Juvenius (2020). Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus. *Yhdyskuntasuunnittelu* 58:1, 10–32.
- Sutinen, Teija (2017). Kelan pääjohtaja väläyttää: Valtion tukemien vuokra-asuntojen tukea voisi säännellä. *Helsingin Sanomat* 23.1.2017. <https://www.hs.fi/politiikka/art-2000005056657.html>

- Taipale, Ilkka (1977). Asunnottomuus ja alkoholi. Sosiaalilääketieteellinen tutkimus Helsingistä vuosilta 1937–1977. Alkoholitutkimussäätiön julkaisuja 32. 269 s.
- Taipale, Taru (2019). Ostaako oma vai asuuko vuokralla? Etua.fi 5.12.2019.
<https://www.etua.fi/ajankohtaista/ostaako-oma-vain-asuuko-vuokralla>
- Tarpio, Jyrki, Helena Leino & Markus Laine (2018). Makkarapötköä vai moninaista mosaiikkia? Kotimaiset urbaanit asunto- ja asumiskonseptit vuonna 2017. Yhdyskuntasuunnittelu 56:2, 11–30.
- Tervo, Anne (2021). Domestic Space for Solo Living. Changing patterns in the Helsinki Metropolitan Area, Finland. Aalto University, Doctoral Dissertations 27/2021. 84 s.
- Tervo, Anne & Jukka Hirvonen (2020). Solo dwellers and domestic spatial needs in the Helsinki metropolitan Area, Finland. Housing Studies 35:7, 1194–1213.
- Tervo, Anne & Johanna Lilius (2017). Uraanien yksinasujien asuintiloja. Yhdyskuntasuunnittelu 55:1, 11–32.
- Tervo, Hannu (2019). Kaupungistuminen kiihtyy – säilyykö alueellinen tasapaino? Kansantaloudellinen aikakauskirja 2/2019, 254–262.
- Tervo, Johannes (2015). Hallitus peruuttaa eläkeläisten asumistuen leikkauksen. Maaseudun Tulevaisuus 16.11.2015.
<https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/uutiset/61a61c02-3399-59ad-8a3a-81da87e5035a>
- Tervola, Jussi (2017). Yleinen asumistuki ja opiskelijan pätkätyöt – monimutkainen yhtälö? Kelan tutkimusblogi 3.1.2017. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/3584>
- Tervola, Jussi & Elina Ahola (2015). Toimeentulotuki – tilapäisestä vähimmäisturvasta asumistukien täydentäjäksi. Kelan tutkimusblogi 26.2.2015.
<https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/2238>
- Thurén, Julia (2017). Milloin vuokra-asunto on edullisempi kuin omistusasunto? OP Media 15.11.2017. <https://www.op-media.fi/asuminen/vuokra-asunto/milloin-vuokra-asunto-on-edullisempi-kuin-omistusasunto/>
- Tiihonen, Arja (2011). Asumisväljyys lisääntyy hitaasti. Väestölaskenta 2010. Tilastokeskus 18.10.2011. https://www.stat.fi/tup/vl2010/art_2011-10-18_001.html
- Tilastokeskus (2021a). Asuminen 2021. Asunnot ja asuinolot 2020, yleiskatsaus. 18 s.
https://tilastokeskus.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_fi.pdf
- Tilastokeskus (2021b). Yli puoli miljoonaa suomalaista asuu yksin. Asuminen 2021. 20.5.2021.
https://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html
- Tilastokeskus (2022). Yli puolitoista miljoonaa asuu vuokralla. Asunnot ja asuinolot 2021. Tiedote 26.10.2022. <https://www.stat.fi/julkaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0>
- Tilastokeskus (2023a). Asunnot ja asuinolot. 115a. Asuntokunnat, asuntoväestö ja lapsiasuntokunnat asumisväljyyden mukaan, 1990–2022. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115a.px/
- Tilastokeskus (2023b). Tietoa tilastoista. Käsitteet. Ahtaasti asuminen.
https://www.stat.fi/meta/kas/ahda_asu.html
- Tilastokeskus (2023c). Yksinasuvien nuorten määrän kasvu hidastui vuonna 2022. Tiedote 25.4.2023. Asunnot ja asuinolot 2022.
<https://www.stat.fi/julkaisu/cl8a30d0ruzs50cvv45kppqg>
- Tuomi-Gröhn, Terttu (2001). Kodin monet merkitykset. Teoksessa Jarva, Vuokko & Pirjo Korvela (toim.): Koti tieteen risteyksessä. 110 vuotta kotitalousopettajien koulutusta. Juhlaseminaari 15.1.2001, 101–112. Helsingin yliopiston kotitalous- ja käsityötieteiden laitoksen julkaisuja 9.
- Tuominen, Martti (2010). ”...öiseen aikaan ja joskus päivälläkin.” Helsingin turvallisuuskysely 2009. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuskatsauksia 2010:5. 59 s.

- Tuominen, Martti, Henrik Lönnqvist & Teemu Kemppainen (2013). Turvattomuuskokemukset keskittyvät Helsingissä alueittain. Alueellisten erojen selittämisestä. Kvartti 1/2013, 49–61. <https://www.kvartti.fi/fi/kvartti-1-2013>
- Tuomi-Nikula, Outi, Päivi Granö & Jaakko Suominen (2004). ”Oma koti kalkan kallis” – johdannoksi. Teoksessa Granö, Päivi, Outi Tuomi-Nikula & Jaakko Suominen (toim.): Koti. Kaiho, paikka, muutos, 7–12. Turun yliopisto. Kulttuurituotannon ja maisemantutkimuksen laitoksen julkaisuja IV.
- Turun kaupungin tarkastuslautakunta (2018). Turun kaupungin asuntoliiketoiminnan tuloksellisuusarviointi 15.5.2018. https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//turun_kaupungin_asuntoliiketoiminnan_tuloksellisuusarviointi.pdf
- Uimonen, Laura (2022). Tapaustutkimus Espoon lähiöluonnon kulttuurihistoriallisista piirteistä. Luonnon monimuotoisuus ja tiivistyvä kaupunkirakenne. Yhdyskuntasuunnittelu 60:3, 26–49.
- Urponen, Kyösti (1994). Huoltoyhteiskunnasta hyvinvointivaltioon. Teoksessa Jaakkola, Jouko, Panu Pulma, Mirja Satka & Kyösti Urponen: Armeliaisuus, yhteisöapu, sosiaaliturva. Suomalaisen sosiaalisen turvan historia, 163–260. Sosiaaliturvan keskusliitto, Helsinki.
- Vaalavuori, Maria & Timo M. Kauppinen (2019). Maahanmuuttajien tulot ja omistusasuminen. URMI kaupunkianalyysi VI. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. <https://www.julkari.fi/handle/10024/138687>
- Vaattovaara, Mari & Matti Kortteinen (2003). Beyond polarisation versus professionalisation? A case study of the development of the Helsinki region, Finland. Urban Studies 40:11, 2127–2145.
- Vaattovaara, Mari & Matti Kortteinen (2005). Törmäävätkö asumistoiveet tarjolla olevaan kaupunkirakenteeseen? Teoksessa Vaattovaara, Mari & Jani Vuolteenaho (toim.): Asumisen uudet onnelat? – tapaustutkimuksia asumismielityksistä Espoossa ja sen lähikunnissa, 12–16. Raportteja Espoosta 1/2005. Espoon kaupunki.
- Vaattovaara, Mari & Matti Kortteinen (2012). Segregaatiosta ja sen inhimillisestä ja yhteiskunnallisesta merkityksestä. Talous & yhteiskunta 3/2012, 60–66.
- Vaattovaara, Mari, Sini Saarimaa & Sofie Pelsmakers (2021). Uusien mikroasuntojen tuotanto on Suomessa kestävämmän suurta. Urbaria Summaries Series 2021/9. https://www.helsinki.fi/assets/drupal/2021-09/vaattovaara_saarimaa_pelsmakers_uusien_mikroasuntojen_tuotanto_on_suomessa_kestamattoman_suurta.pdf
- Vaattovaara, Mari & Pekka Vuori (2023). Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. Tutkimuskatsauksia 2023:2. 60 s.
- Vahva ja välittävä Suomi (2023). Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023. Valtioneuvoston julkaisuja 2023:58. 244 s. <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset/hallitusohjelma#/>
- Valtioneuvosto (2023). Yleistä asumistukea esitetään muutettavaksi. Sosiaali- ja terveystieteiden tiedote 12.10.2023. <https://valtioneuvosto.fi/-/1271139/yleista-asumistukea-esitetaan-muutettavaksi>
- Valtioneuvoston selonteko (2020). Asuntoliiketoiminnan kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028. 18 s. <https://ym.fi/asuntoliiketoiminta>
- Varady, David P. & Harry Schulman (2007). Social Disorders in the Early Stages of Public Housing Decline: A Helsinki Case Study. Housing Studies 22:3, 313–332.
- Varjonen, Sirkku, Emma Nortio, Tuuli Anna Mähönen & Inga Jasinskaja-Lahti (2018). Negotiations of immigrants cultural citizenship among majority members and immigrants in Finland. Qualitative Psychology 5:1, 85–98.

- Vasanen, Antti (2009). Deconcentration versus spatial clustering: changing population distribution in the Turku urban region, 1980–2005. *Fennia* 187:2, 115–127.
- Vasanen, Antti (2010a). Asuinpaikkana kaupungin keskusta. Asumispreferenssit ja asumis-viihtyvyys Turun keskustassa. *Yhdyskuntasuunnittelu* 48:1, 6–23.
- Vasanen, Antti (2010b). Valonpilkahduksia asumispreferenssien hämäryyteen. *Yhdyskuntasuunnittelu* 48:3, 26–34.
- Vasanen, Antti (2012). Beyond stated and revealed preferences: the relationship between residential preferences and housing choices in the urban region of Turku, Finland. *Journal of Housing and the Built Environment* 27:3, 301–315.
- Vasanen, Antti (2013a). Evolving polycentricities. The development of urban spatial structure in Finnish urban regions. Turun yliopiston julkaisuja A II. *Biologica–Geographica–Geologica* 280. 59 s.
- Vasanen, Antti (2013b). Kehyskuntiin muuttaneiden asumispreferenssit ja asuinpaikan valintaan vaikuttaneet tekijät Turun kaupunkiseudulla. Turun kaupunki, kaupunkitutkimusohjelma. Tutkimuskatsauksia 8/2013. 11 s. https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/tutkimuskatsauksia_2013-8.pdf
- Vasara, Paula (2016). Mahdollinen, välttämätön ja väistämätön: jatkuvuudet ja siirtymät iäkkäiden asumiskertomuksissa. Teoksessa Juhila, Kirsi & Teppo Kröger (toim.): Siirtymät ja valinnat asumispoluilla, 85–107. *SoPhi* 133. Jyväskylän yliopisto, Jyväskylä.
- Vasara, Paula (2020). Väistämättömyyksiä ja valintoja. Kertomuksia ikäihmisten asumispolulta. *JYU Dissertations* 212. 116 s.
- Vass, Teemu (2017). Pitääkö lähiöistä olla huolissaan? *Kvartti* 4/2017, 10–21. <https://www.kvartti.fi/fi/kvartti-4-2017>
- Veilahti, Antti (2018). Sosiaaliturvamenot tulee laittaa mittasuhteisiin. Kelan tutkimusblogi 23.3.2018. <https://tutkimusblogi.kela.fi/arkisto/4489>
- Verohallinto (2023a). Asuntolainan korkovähennys. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/vero-kortti-ja-veroilmoitus/vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/
- Verohallinto (2023b). Luovutusvoitto ja luovutustappio. Asunnon myynti. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/luovutusvoitto/>
- Verohallinto (2023c). Varainsiirtovero. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>
- Verotuksen kehittämistyöryhmä (2010). Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010. 240 s.
- Vihmo, Jouni & Sakari Rokkanen (2020). Vuokrasääntely haittaisi työvoiman liikkuvuutta ja pahentaisi asuntopulaa – vastaus on huolehtia asuntotuotannon edellytyksistä ja riittävästä tarjonnasta. Rakennusteollisuus RT ry. Blogi – Puheenvuoroja rakennetusta ympäristöstä 18.12.2020. <https://rakennusteollisuus.wordpress.com/2020/12/18/vuokrasaantely-haittaisi-tyovoiman-liikkuvuutta-ja-pahentaisi-asuntopulaa-vastaus-on-huolehtia-asuntotuotannon-edellytyksista-ja-riittavasta-tarjonnasta/>
- Viinikainen, Tytti & Sari Puustinen (2000). Kylä kaupungin kyljessä. Tutkimus maaseudun ja kaupungin vuorovaikutuksesta. *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B* 82. 122 s.
- Viirkorpi, Paavo (1997). Eteneekö lähiöuudistus? Paikallisten lähiöprojektien käynnistymisvaiheen arviointi. *Suomen ympäristö* 118. Alueiden käyttö. 85 s.
- Vilkama, Katja (2010). Kaupungin laidalla: kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten alueellinen eriytyminen Helsingissä. *Terra* 122:4, 183–200.

- Vilkama, Katja (2011). Yhteinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat. Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden alueellinen eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla. Helsingin kaupunki, tietokeskus. Tutkimuksia 2011:2. 283 s.
- Vilkama, Katja (2012). Muuttoliikkeen vaikutus kaupunginosien etniseen eriytymiseen pääkaupunkiseudulla. *Siirtolaisuus – Migration* 4/2012, 12–24.
- Vilkama, Katja, Susanna Ahola & Mari Vaattovaara (2016). Välttelyä vai vetovoimaa? Asuinympäristön vaikutus asuinalueilla viihtymiseen ja muuttopäätöksiin pääkaupunkiseudulla. Helsingin kaupunki, tietokeskus. Tutkimuksia 2016:4. 152 s.
- Vilkama, Katja & Jukka Hirvonen (2018). Helsingin alueellinen eriytyminen: kaksi lähestymistapaa segregaaation seurantaan. *Kvartti* 1/2018, 86–103. <https://www.kvartti.fi/fi/kvartti-1-2018>
- Vilkama, Katja & Mari Vaattovaara (2015). Keskiluokka kuin kotonaan? Kokemuksia sosioekonomisesti heikoimmilla alueilla asumisesta pääkaupunkiseudulla. *Yhteiskuntapolitiikka* 80:3, 207–220.
- Vilkama, Katja, Mari Vaattovaara & Hanna Dhalmann (2013). Kantaväestön pakoa? Miksi maahanmuuttajakesittymistä muutetaan pois? *Yhteiskuntapolitiikka* 78:5, 485–497.
- Vilkko, Anni (1997). Ikääntyminen, muistot ja koti. Teoksessa Karisto, Antti (toim.): *Vanhuus kaupungissa. Miina Sillanpään syntymän 130-vuotisjuhlakirja*, 168–183. WSOY, Helsinki.
- Vilkko, Anni (2000). Riittävästi koti. *Janus Sosiaalipolitiikan ja sosiaalityön tutkimuksen aikakauslehti* 8:3, 213–230.
- Vilkko, Anni (2001). Koti mielessä. Teoksessa Jarva, Vuokko & Pirjo Korvela (toim.): *Koti tieteiden risteyskässä. 110 vuotta kotitalousopettajien koulutusta. Juhlaseminaari 15.1.2001*, 53–63. Helsingin yliopiston kotitalous- ja käsityötieteiden laitoksen julkaisuja 9.
- Vilkko, Anni (2003). Vanhenemisen paikat. *Gerontologia* 3/2003, 119–120.
- Vilkko, Anni (2010a). Eletyn tilan kertominen. Teoksessa Vilkko, Anni, Asko Suikkanen & Johanna Järvinen-Tassopoulos (toim.): *Kotia paikantamassa*, 35–58. Lapin yliopistokustannus, Rovaniemi.
- Vilkko, Anni (2010b). Kohteena koti. Teoksessa Vilkko, Anni, Asko Suikkanen & Johanna Järvinen-Tassopoulos (toim.): *Kotia paikantamassa*, 11–31. Lapin yliopistokustannus, Rovaniemi.
- Virtanen, Hanna (2007). Monietnistyvät lähiöt. – suomalaisten asuinalueiden etninen erilaistumiskehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. *Yhdyskuntasuunnittelu* 45:3, 6–19.
- Virtanen, Hanna (2008). Somali- ja venäläistaustaisten asumistoiveet ja -valinnat pääkaupunkiseudulla. *Yhteiskuntapolitiikka* 73:6, 640–651.
- Virtanen, Hanna & Katja Vilkama (2008). Somalien asuminen pääkaupunkiseudulla. Suurperheiden arki suomalaisissa lähiöissä. Teoksessa Martikainen, Tuomas, Tuula Sakaranaho & Marko Juntunen (toim.): *Islam Suomessa. Muslimit arjessa, mediassa ja yhteiskunnassa*, 132–156. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura, Tietolipas 223.
- Vuokralaiset (2021). Vuokrasääntelyn vaikutukset tutkittava. *Asuntomme* 1/2021, 10–11. Vuokralaiset VKL ry:n jäsenlehti. <https://www.vuokralaiset.fi/asuntomme-lehti/asuntomme-1-2021/>
- Vuokralaiset (2023). Tietopankki vuokralaisille. Vuokrankorotus. Vuokrankorotus ja vuokrantarkistaminen. <https://www.vuokralaiset.fi/tietopaketti-vuokralaisille/vuokrankorotus/>
- Vuokranmääritysohje (2023). Vuokranmääritys. Ara-vuokra-asuntojen vuokranmäärityksen ohjesivusto 20.12.2023. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara. <https://ohjeet.ara.fi/fi/vuokranmaaritys-hyresbestamning/v1/>

- Vuolteenaho, Jani (2020). Polemiikka kaupunki- ja maapolitiikan uusliberalisaatiosta. *Yhdyskuntasuunnittelu* 58:3, 43–46.
- Vuorela, Pekka, Merja Olari-Sintonen, Helena Kultanen & Elina Laamanen (2022). *Seutukaupunkien vetovoimatutkimus 2022*. 74 s. Kuntaliitto, Helsinki.
<https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Seutukaupunkitutkimus%202022.pdf>
- Vuori, Lauri (2018). Asumismenot ja lainalyhennykset. Pellervon taloustutkimus PTT. Blogi 28.2.2018. <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/blogi-asumismenot-ja-lainalyhennykset/>
- Vuori, Lauri, Hanna Karakallio & Peetu Keskinen (2019). PTT-ennuste. *Alueelliset asuntomarkkinat 2019*. Pellervon taloustutkimus PTT.
<https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2019-ennuste/>
- Vuori, Pekka & Eija Rauniomaa (2018). Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien tulotaso. *Kvartti. Kaupunkitiedon verkkolehti* 14.3.2018.
<https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/helsingin-kaupungin-vuokra-asunnoissa-asuvien-tulotaso>
- Väestö ja asutokunnat ARA-asunnoissa 2019 (2021) Tilastoja ARA-asutokannasta ja väestöstä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.
https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAasutokanta
- Väliniemi, Jenni, Mikko Rask & Päivi Timonen (2008). Asumisen tarjontakatsaus – konsepti-tarkastelu kuluttajien valinta- ja vaikutusmahdollisuuksista pääkaupunkiseudun asunto-tuotannossa. *Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisu* 3/2008. 36 s.
- Wallin, Antti (2014). Ikääntyvä kerrostalolähiö ja sen eläkeläisnaiset. *Yhteiskuntapolitiikka* 79:5, 509–520.
- Waris, Heikki (1980). Suomalaisen yhteiskunnan sosiaalipolitiikka. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisuja 5. 360 s. Seitsemäs, uudistettu painos. WSOY, Helsinki.
- Wessman, Roger (2019). Asuntoja ahkerille. *EVA Analyysi* 76. 19 s.
https://www.eva.fi/wp-content/uploads/2019/10/eva_analyysi_no_76.pdf
- Yleishyödyllisyysopas (2020). Voimassa: 28.4.2020 alkaen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. 33 s. [https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yleishyodyllisyysopas\(56752\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Yleishyodyllisyysopas(56752))
- Ympäristöministeriö (2015). Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korko-tukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta. Muistio 24.9.2015.
<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/53/5358dd36545a05ad0771481fae9b7a767baf4e39.pdf>
- Ympäristöministeriö (2018). ARA-asuntojen tulorajoista luovutaan. Ympäristöministeriön tiedote. 1.2.2018. <https://ym.fi/-/ara-asuntojen-tulorajoista-luovutaan>
- Ympäristöministeriö (2020). Yhteenveto asuntopoliittisen kehittämisohjelman sidosryhmä-kyselystä. <https://ym.fi/asuntopolitiikka>
- Ympäristöministeriö (2022). Lakiuudistus parantaa valtion tukemissa vuokrataloissa asuvien vaikuttamismahdollisuuksia. Ympäristöministeriön tiedote 19.9.2022.
<https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/lakiuudistus-parantaa-valtion-tukemissa-vuokrataloissa-asuvien-vaikuttamismahdollisuuksia>
- Ympäristöministeriö (2023). Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnan tulorajoista. Ympäristöministeriön tiedote 8.11.2023.
<https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/ymparistoministerio-pyytaa-lausuntoja-valtion-tukemien-vuokra-asuntojen-asukasvalinnan-tulorajoista>
- Zitting, Joakim (2021). Miten huono-osaisuutta määritellään tutkimuksissa? *Dialogi* 17.8.2021.
<https://dialogi.diak.fi/2021/08/17/miten-huono-osaisuutta-maaritellaan-tutkimuksissa/>