



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUS

Tutkimuskatsauksia

2010 | 3



**MARKKU LANKINEN
HENRIK LÖNNQVIST**

NELIÖT TIUKILLA

Asumisväljyys Helsingissä

ISSN 1796-7236
ISBN 978-952-223-714-9
Kuva: Helsingin kaupungin
kuvapankki / Saara Vuojoki

LISÄTIETOJA
Markku Lankinen
puh. 09 310 36365
Henrik Lönnqvist
puh. 09 310 36534
etunimi.sukunimi@hel.fi

Sisällys

Esipuhe	5
1. Johdanto	6
2. Näkökulmia asumistason mittaamiseen	7
3. Asumisväljyyden kehitys	9
3.1 Asumisväljyyden kehitys Helsingissä ja koko maassa vuosina 1950–2008.....	9
3.2 Asumisväljyys ja tulotaso alueittain Helsingissä	9
3.3 Asumisväljyyden tasoon vaikuttavia tekijöitä	11
4. Asumisväljyyden kasvun komponentit	14
5. Asumisväljyyden ennakointimenetelmiä	15
5.1 Tulo- ja menojoustomenetelmät	15
5.2 Asumistasosarjamenetelmä	16
6. Asumisväljyyden kehitysskenaariot	18
6.1 Skenaariotyössä käytetyt oletukset	18
6.2 Asumisväljyyden kehitys vuoteen 2030 mennessä – kolme skenaariota	19
6.3 Väljyyskehityksen rajat – skenaarioiden mukainen asuntotuotanto- ja tonttitarve.....	20
7. Keskustelua	22
Kirjallisuutta	23
Liite 1	24
Liite 2	25

Esipuhe

Asumistasoa voidaan tarkastella monin eri mittarein. Yksi keskeinen mittari on asumisväljyys ja sen muutokset. Suomessa ja erityisesti Helsingissä asutaan verraten ahtaasti, vaikka asumisväljyys on vuosikymmenten kuluessa kasvanut.

Tässä raportissa käsitellään asumisväljyyden määrittelyyn ja mittaamiseen liittyviä kysymyksiä ja kuvataan muutoksia lukuisin eri taulukoin. Tarkastelua tehdään pitkin aikasarjoin katsoen kehitykseen niin menneessä ajassa kuin myös arvioiden tulevaisuutta kahden vuosikymmenten päähän.

Helsingin erityispiirteenä muuhun maahan verrattuna on suuri yhden hengen talouksien osuus ja samalla asutokuntien pieni keskikoko etenkin kanta-kaupungissa. Esimerkiksi Torkkelinmäen ja Harjun

alueilla jo tällä hetkellä kolme neljästä kotitaloudesta koostuu vain yhdestä asukkaasta.

Pienten asutokuntien myötä asumisväljyys kasvaa vähitellen, mutta rakennetun asutokannan verrattainen pienuus ei kovin nopeasti vaikuta keskimääräisten asumisneliöiden kasvuun. Etenkin lapsiperheet asuvat tiiviisti.

Asumisväljyyden ohella asumistasoon vaikuttaa toki monet muutkin seikat, kuten kirjoittajat toteavat. Esimerkiksi asuntojen varustetaso on kehittynyt huomattavasti viime vuosikymmeninä ja se on parantanut asumisen laatua.

Helsingissä huhtikuussa 2010
Timo Cantell

1. Johdanto

Asuntopolitiikan pitkäaikaisena tavoitteena on ollut asumistason kohottaminen ja asumismenojen pitäminen kohtuullisella tasolla. Asumistason kehitys onkin Suomessa ollut merkittävää sotien jälkeisenä aikana. Tästä huolimatta kansainväliset vertailut osoittavat, että asumistaso Helsingissä henkeä kohden lasketulla asuinpinta-alalla mitattuna on monia Länsi-Euroopan kaupunkeja heikommalla tasolla (Urban Audit 2001, liite 1). Varustetasoltaan suhteellisen nuori asuntokantamme on kyllä vertailukelpoista, mutta asuntojen koko, myös valmistuvien, on suhteellisen pieni ja asumisväljyys jää monia vertailukaupunkeja vaatimattomammalle tasolle. Selityksiä tälle ilmiölle on etsitty milloin nopeasta ja myöhäisestä kaupungistumisesta, milloin pohjoisten luonnonolosuhteiden aiheuttamista kalliista rakennuskustannuksista ja joskus myös kotitalouksien taloudellisesta panostamisesta kesäasuntoihin.

Asumisväljyyden tutkimisella on tärkeitä funktioita yhteiskunnan toiminnan kannalta. Asumisväljyys määrää asukasmäärän asuinalueella. Tämä on tärkeä tieto, koska asuinalueita suunniteltaessa joudutaan samalla ottamaan kantaa liikennejärjestelmien mitoittamiseen sekä myös palveluiden tilavarauksiin. Asumisväljyyden kehityksen arviointi ja ennakointi palvelevat ennen kaikkea suunnittelun tarpeita.

Keskiarvotarkastelut ovat aina ongelmallisia koska ne peittävät alleen variaatiota. Se on sinällään mie-

lenkiintoista ja kertoo mahdollisesti jotain niistä mekanismeista, jotka ovat kokonaiskehityksen taustalla. Esimerkiksi kotitaloustyypeittäin tarkastellen havaitaan, että pienissä kotitalouksissa asumisväljyys on kaikkein suurin. Samalla havaitaan, että asumisväljyys kasvaa elinkaaren myötä poikkeuksellisen myöhäiselle iälle asti. Niin ikään havaitaan, että kotitalouden tulotason kasvaessa myös asuinpinta-ala kasvaa.

Tämä tutkimus koostuu kahdesta pääosiosta. Ensimmäisessä osassa (luvut 2-4) käsitellään ensin asumistason mittaamisen näkökulmia (luku 2). Asumisväljyyden tarkastelu tapahtuu henkilöä kohden laskettuun asuinalaan perustuen. Lyhyesti esitetään myös huonelukuun (henkilöä huonetta kohden) perustuvia tuloksia (edelleen luvussa 2). Asumisväljyyden neliömetripohjainen tarkastelu Helsingissä ja vertailualueilla tehdään luvussa 3, ja asumisväljyyden kasvun jakautumista eri tekijöille tarkastellaan luvussa 4. Toisessa osassa (luvut 5-6) luodaan ensin katsaus asumisväljyyden kehityksen ennakointimenetelmiin (luku 5) ja tämän jälkeen esitellään asumistasosarjamenetelmällä tehty ennuste asumisväljyyden kehityksestä (luku 6). Lopuksi tehdään yhteenveto ja keskustellaan tulosten merkittävydestä (luku 7).

2. Näkökulmia asumistason mittaamiseen

Asumistaso on viime kädessä subjektiivinen yksilön arvoista lähtevä asia. Asunnon ominaisuudet suhteessa yksilön arvostuksiin määrittelevät asumistason. Asunnon eri ominaisuuksilla on siis erilainen painoarvo eri yksilöille. Yhteiskuntapolitiikan eräänä pyrkimyksenä on ollut yleinen asumistason kohottaminen, vielä niin etteivät asumismenot nouse kohtuuttomalle tasolle. Rakentamismormeilla, joiden sisältö on ajassa muuttunut, on ohjattu uudistuotantoa yhteiskunnan haluamaan suuntaan samalla, kun esimerkiksi asumistukijärjestelmissä ja sosiaalisin perustein jaettavien vuokra-asuntojen jakoperusteissa on sovellettu tietyn minitason turvaamiseen pyrkiviä kriteereitä. Näiden rinnalla on tilastotuotannossa kerätty tietoa asumisväljyydestä ja asuntojen varustetasosta. Normatiiviset ilmaukset puutteelliselle asumistasolle ovat olleet asumisahtaus ja puutteellisesti varustetut asunnot. Niin asumisväljyys kuin normatiivinen käsitys asumisahtauden kriteereistäkin on muuttunut ajassa. Esimerkkinä tästä muutoksesta voidaan nostaa esille Helsingin työväen asuntoja koskevan laskennan tulokset vuodelta 1900. Tuolloin kolmannes laskennan piirissä olleesta väestöstä asui asunnoissa, joissa asumisalaa oli korkeintaan 10 neliometriä henkeä kohden, ja vain joka kuudennella asuin alaa oli yli 20 neliometriä henkeä kohden. Ajan normistossa ei kuitenkaan pidetty tilannetta mitenkään ongelmallisena, sillä yli kuuden neliometrinen henkeä kohden laskettua asumisväljyyttä pidettiin jo riittävänä tasona. Käytetyn normiston mukaisesti tulkittuna ahtaasti asui vain muutama prosentti lasketusta väestöstä (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1906). Nykyaikana tulkintaa kuvatus kaltaisesta asumisväljyydestä olisi aivan ilmeisesti toinen. Asumistason käsite on siis ajassa muuttuva.

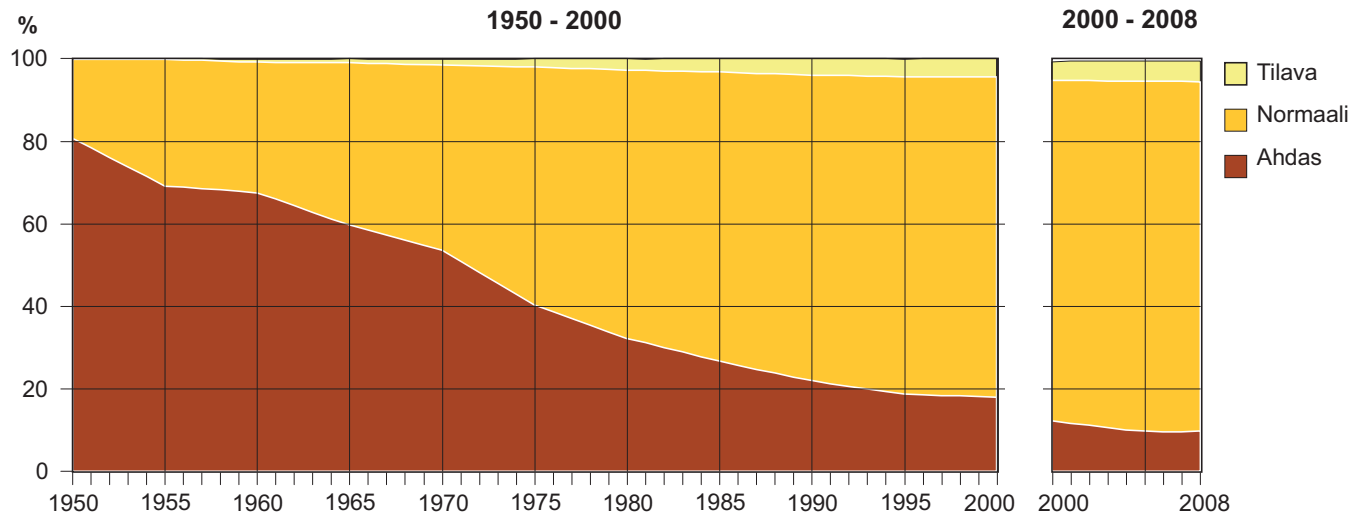
Asumisväljyyden mittaluvuista tyypillisimmin käytetty on henkeä kohden laskettu huoneistoala. Sille rinnakkaisena mittalukuna voidaan pitää henkeä kohden laskettua kerrosalaa. Kerrosalan käsite on käytössä yleisesti kaavoituksessa ja siihen liittyvässä mitoituslaskennassa, kun taas huoneistoalan käsite on tutumpi ja yleisesti käytössä esimerkiksi asuntojen myynti- ja vuokraustilanteissa. Omakotitalojen osalla kerrosalan käsite on usein käytetty, mutta sekin voi jossain tilanteessa olla harhaanjohtava, koska esimerkiksi kellarirakentamisella tontin viral-

lisen rakennusoikeuden mukainen kerrosala voidaan ylittää. Pinta-alamittojen ohella kirjallisuus tuntee myös asumistilavuuden käsitteen. Siinä asukkaiden lukumäärä suhteutetaan asunnon kuutioina mitattuun tilavuuteen.

Asumisväljyyden ja asumistilavuuden ohella asumisahtautta on mitattu asumistiheyttä kuvaavalla mittaluvulla huonetta asukasta kohden tai sen käänteisluvulla, asukasta huonetta kohden. Oma rajankäyntinsä on tässäkin ollut siinä, mikä lasketaan asuinhuoneeksi. Keittiö on monessa normituksessa jätetty pois, toisinaan myös olohuone. Asumistiheyden osalta Helsingin työväen asuntoja koskeva laskenta vuodelta 1900 tuotti tuloksen, jonka mukaan kaupungissa asui keskimäärin 3,43 asukasta huonetta kohden. Kalliossa luku oli vielä korkeampi, 4,03 (Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1906). Asumistiheydellä mitattu asumisahtaus on dramaattisesti vähentynyt noista ajoista. Esimerkiksi Helsingin osalta tilastojen kautta yhtenäinen ajallinen kuva voidaan luoda viimeisten kuuden vuosikymmenen ajalta (kuva 1). Kun helsinkiläisistä vuonna 1950 ahtaasti asui 81 %, vuonna 2000 ahtaasti asui enää 10 % helsinkiläisistä. Voimakkainta vähenemisen oli 1950-luvulta aina 1980-luvun alkuun. Tämän jälkeenkin ahtaasti asuvien osuus on edelleen vähentynyt, mutta hitaammin kuin edeltäneiden vuosikymmenten aikana. Vuosituhannen vaihteen jälkeen tilastointikäytäntöjen ero tekee epäjatkovuuskohdan aikasarjaan mutta varovaisesti tulkiten voidaan sanoa asumisahtauden edelleen vähentyneen vuoden 2000 jälkeen.

Näitä tuloksia tarkasteltaessa on huomattava se, että asumisahtauden määritelmä on vaihdellut ajassa. Normaalina asumisväljyytenä pidettiin aluksi tilannetta, jossa kaksi henkeä asuttaa huonetta ja keittiö laskettiin yhdeksi huoneeksi. Myöhemmin tarkastelu muuttui siten, että keittiötä ei enää laskettu huoneeksi. Vuodesta 1980 alkaen normina oli yksi henkilö huonetta kohden, keittiö jälleen huoneeksi laskettuna ja vuodesta 1990 tarkastelu muuttui siten, että keittiötä ei enää laskettu huoneeksi. Ahtaasti asuvia kotitalouksia edellä mainitussa tarkastelussa ovat ne, joiden asumistaso alittaa normitason. Tilavasti asuvat ne kotitaloudet, joiden asumisväljyys huoneluvulla mitattuna ylittää normitason.

Kuva 1: Huoneluvulla mitatun asumisahtauden kehitys Helsingissä vuosina 1950–2008



Lähde: Väestölaskennoista 1950–2000 ja aluesarjoista 2000–2008 kerätyistä aineistoista tehdyt laskelmat

Konventionaaliset asumisväljyyteen ja varustetasoon liittyvät näkökulmat eivät ole ainoat mahdolliset asu-
mistason tarkastelun ulottuvuudet. Eräs tapa lähes-
tyä kysymystä on käyttää hyväksi asuntomarkkinoi-
den tarjoamaa informaatiota. Tutkimusten mukaan
asunnon koon ja rakenteellisten ominaisuuksien
ohella merkittäviä asuntohintoihin kapitalisoitu-
via laatutekijöitä ovat asunnon saavutettavuus sekä

asuinympäristön ominaisuudet. Asuntohintoihin ja
asuntojen vuokriin perustuvien tutkimusten ohella
vastaavaa informaatiota on kerätty myös lukuisil-
la kyselytutkimuksilla. Esimerkiksi Juntto (2007)
raportoi tuloksen, jonka mukaan asumisväljyyttä
kaivataan lisää likimain riippumatta siitä, mikä on
nykyinen asumisväljyys.

3. Asumisväljyyden kehitys

Tässä luvussa esitetään useita eri näkökulmia asumisväljyyden kehitykseen. Asumisväljyydellä tarkoitetaan tässä henkeä kohden laskettua huoneistoalaa. Ensin esitettävissä tarkasteluissa Helsingiä ja Helsingin seutua verrataan koko maahan (luku 3.1). Luvussa 3.2 tarkastellaan Helsingin sisäistä osa-alueittaista väljyyskehitystä. Tämän jälkeen esitetään vielä tietoja väljyyskehityksestä perhe- ja talotyypeittäin sekä tulotason mukaan (luku 3.3).

Aineistojen saatavuus asettaa rajoituksia tarkastelujaksoille. Pisimmät tarkastelut, koko maan ja Helsingin vertailu (luku 3.1), kattavat liki kuuden vuosikymmenen aikajänteen vuodesta 1950 vuoteen 2008. Yksityiskohtaisemmissa tarkasteluissa (luvut 3.2 – 3.3) joudutaan tyytymään lyhyempiin tarkastelujaksoihin.

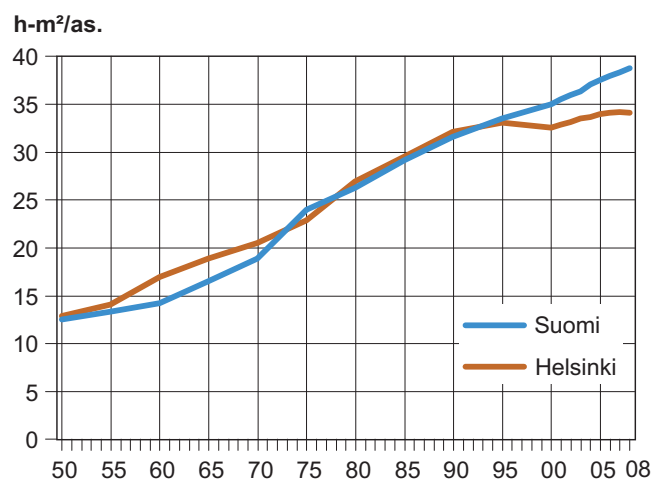
3.1 Asumisväljyyden kehitys Helsingissä ja koko maassa vuosina 1950–2008

Ensin tarkastellaan asumisväljyyden kehitystä vertailun koko Suomen aikasarjaa Helsingin aikasarjaan. Vuoden 1955 jälkeen asumisväljyysluvut on laskettu suoraan väestönlaskentatietojen ja sittemmin Aluesarjojen perusteella. Vuoden 1950 luvut on arvioitu silloin toteutetun väestönlaskennan tuottaman huonelukujakauman perusteella. Tarkastelujakson alussa, vuonna 1950, asumisväljyys oli Helsingissä samalla tasolla koko maan keskiarvon kanssa (kuva 2). Tämän jälkeen, aina vuoteen 1970 asti, Helsingin tasainen väljyyskasvu kasvatti eroa koko maan väljyyslukuun. Muualla maassa väljyyden kasvu oli hitaampaa kuin Helsingissä. 1970-luvun taitteesta alkaen muu maa kuroi Helsingin väljyysmatkaa kiinni, saavutti sen 1970-luvun puolivälissä ja irtautui Helsingin hidastuvasta väljyyskasvusta 1980-luvun puolivälissä.

Asumisväljyyden kehitys Helsingissä alkoi kehittyä hitaammin kuin koko maassa 1990-luvun alusta lähtien. Aivan viime vuosina Helsingin väljyyskasvu on edelleen hidastunut, kun taas koko Suomen väljyyskasvu on jatkunut vakaasti (kuva 2).

Kun Helsingin seudun eri osia vertaillaan, havaitaan selkeä rakenne, jossa asumisväljyys vähenee mentäessä kohti seudun ydintä (kuva 3). Kehysalueella asumisväljyys, joka on noin lähes 38 neliometriä

Kuva 2: Asumisväljyyden kehitys Suomessa ja Helsingissä vuosina 1950–2008



Lähde: Väestönlaskennoista ja aluesarjoista kerätyistä aineistoista tehdyt laskelmat.

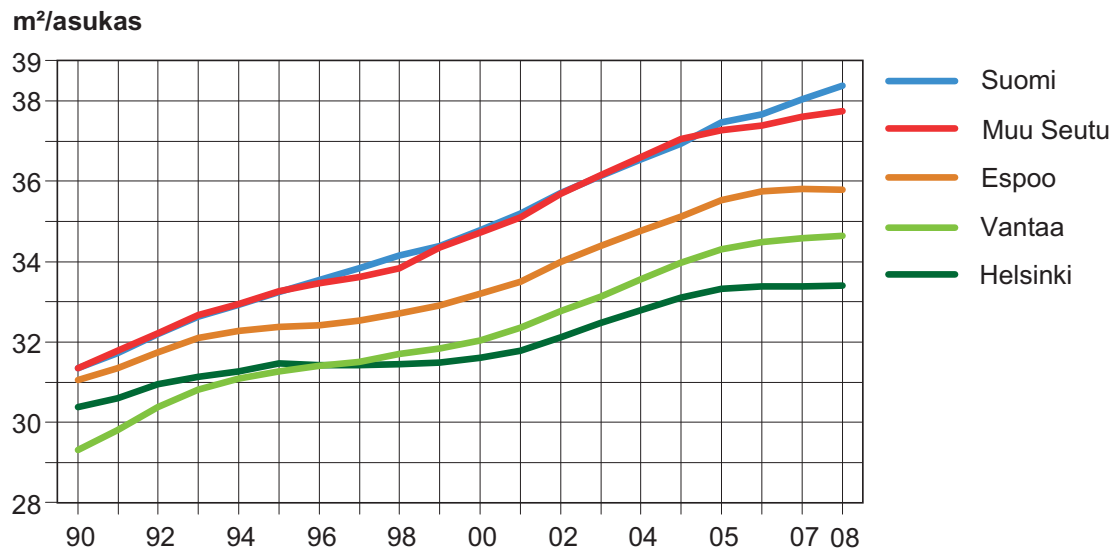
henkeä kohden, on yli neljä neliometriä Helsingin asumisväljyyttä korkeampi. Kehysalueella jäädyän kuitenkin selvästi koko maan luvun alapuolelle. Vantaan ja Espoon keskinäinen asetelma on melko vakaa ja selkeä. Espoon asumisväljyys on selvästi Vantaata suurempi. Vantaan asumisväljyys puolestaan ylitti Helsingin asumisväljyyden vuonna 2004. Huomionarvoista on myös se, että vuoden 2005 jälkeen asumisväljyyden kasvu on taittunut kaikissa Helsingin seudun osissa.

3.2 Asumisväljyys ja tulotaso alueittain Helsingissä

Tarkasteltavan ajanjakson päättyessä suurpiirejä oli seitsemän (kartta 1). Tarkastelujakson lopulla Itäinen suurpiiri oli väestöltään suurin ja ainoa yli 100 000 asukkaan alue. Eteläisessä, Läntisessä ja Koillisessa suurpiirissä väestömäärä oli 90 000 ja 100 000 asukkaan välissä. Suurpiireistä väkimmäältään pienin oli Pohjoinen suurpiiri runsaalla 40 000 asukkaallaan.

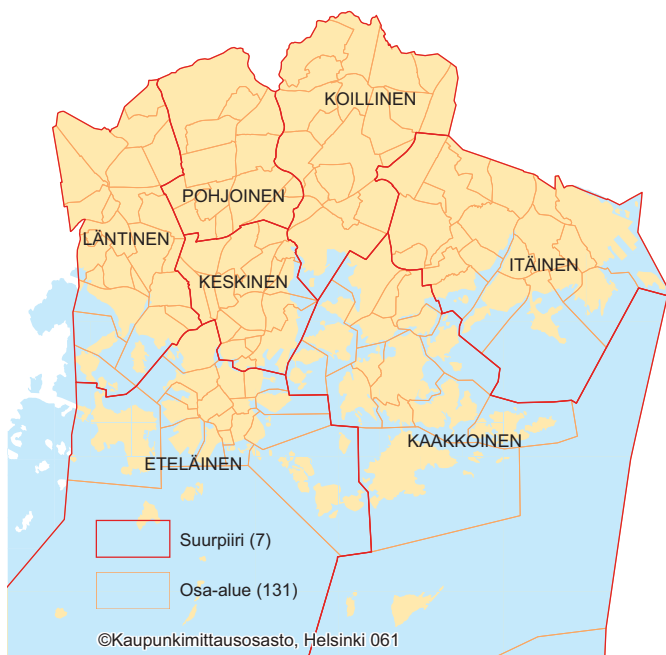
Tarkastelujakson alussa, vuonna 1970 Eteläinen ja Läntinen suurpiiri erottuivat asumisväljyydeltään muista suurpiireistä (kuva 4). Asumisväljyys näissä suurpiireissä oli yli 26 neliometriä henkeä kohden, kun se muissa suurpiireissä tyypillisesti jäi alle 20 neliometrin tason. Pohjoinen suurpiiri oli kuitenkin näiden kahden ryhmän välimaastossa noin 22 neliö-

Kuva 3: Asumisväljyyden kehitys Helsingin seudun eri osissa vuosina 1990–2008



Lähde: Tilastokeskus, Altika

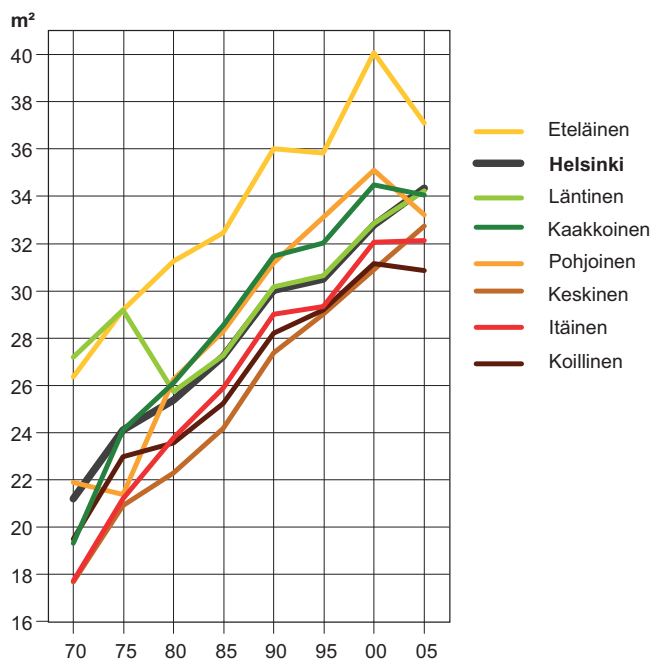
Kartta 1: Helsingin suurpiirit ja osa-alueet vuonna 2008.



metrin asumisväljyydellään. 1970-luvun alkupuolella asumisväljyys kasvoi kaikissa suurpiireissä lukuun ottamatta Pohjoista suurpiiriä. Vuosikymmenen jälkipuoliskolla puolestaan Läntisen suurpiirin asumisväljyys pieneni merkittävästi ja tämä muodosti selvän poikkeaman muiden suurpiirien väljyyskehitykseen. Syynä oli mittava asuntojen uustuotanto ja uusiin asuntoihin muuttaneiden kotitalouksien perherakenne. Kyse oli lapsiperheistä joissa asumisväljyys jäi – ja jää edelleen – selvästi alhaisemmaksi kuin aikuistalouksissa. Läntisen suurpiirin asu-

misväljyys laski lähelle muiden suurpiirien tasoa, Eteläistä suurpiiriä lukuun ottamatta. 1980-luvulta alkaen asetelma on pääosin säilynyt suhteellisesti ottaen samana kun se oli vuonna 1980. 1990-luvun alun lama hidasti väljyyskasvua, joka kuitenkin jatkui 1990-luvun jälkipuoliskolla.

Kuva 4: Väljyyskehitys suurpiireittäin vuosina 1970–2005



Lähde: Väestölaskennoista ja aluesarjoista kerätyistä aineistoista tehdyt laskelmat.

Vuosituhannen vaihteen jälkeen suurin asumisväljyys oli Eteläisessä suurpiirissä, jossa se ylitti tason

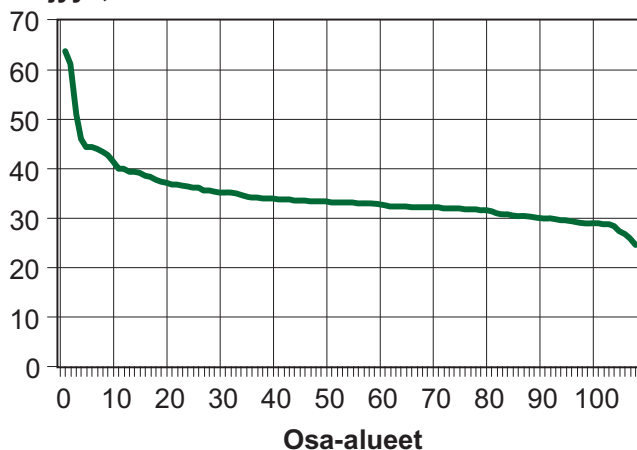
40 neliometriä henkeä kohden. Pienin asumisväljyys vuonna puolestaan oli Keskisessä suurpiirissä, 30,9 neliometriä henkeä kohden. Vuoden 2001 jälkeiset väljyysluvut on laskettu käyttäen hyväksi tietoa eri talotyyppien osuuksista suurpiirien asuntokannasta ja eri talotyypeissä sijaitsevien asuntojen keskipinta-aloista. Tulokset kertovat selvästä väljyyskehityksen hidastumisesta, jopa pysähtymisestä, lähes kaikissa suurpiireissä.

Perherakenteen ja talotyypin ohella (niitä käsitellään tarkemmin luvussa 3.3) tulotason voi odottaa vaikuttavan kotitalouden asumisväljyyteen. Osa-alueiden vertailussa havaitaan, että jakauman ääripäiden osa-alueet, erityisesti jakauman yläpään osa-alueet, poikkeavat suhteellisesti ottaen erittäin voimakkaasti valtaosasta osa-alueita (kuva 5). Väljimmin asutut osa-alueet, Kuusisaari, 66 neliometriä henkeä kohden, ja Kaivopuisto, 61 neliometriä henkeä kohden, ovat molemmat korkeimman tulotason alueita, vaikkakin ne eroavat talotyyppipainotuksen suhteen selvästi toisistaan. Myös muut kärkiryhmän alueet – Vartioharju (49 m²/hlö) sekä Lehtisaari, Tammisalo ja Kulosaari (44 m²/hlö) – ovat pääosin korkean tulotason alueita. Vastaavasti kaikkein pienimmän asumisväljyyden alueilla, Viikin tiedepuistossa (19 m²/hlö), Santahaminassa (21 m²/hlö), Toukolassa (24 m²/hlö) ja Suomenlinnassa (25 m²/hlö) tulotaso on selvästi alhaisempi.

Aineistosta laskettu korrelaatiokerroin asumisväljyyden ja kotitalouden tulotason välillä on 0,85. Kaikkein ahtaimmin asutut alueet eivät kuitenkaan ole tyypillisiä heikompiensaisten asuinalueita.

Kuva 5: Asumisväljyys (neliometriä henkeä kohden) osa-alueittain sekä tulotaso ja asumisväljyys osa-alueittain Helsingissä vuonna 2006

Väljyys, m²/ henki



Lähde: Aluesarjat

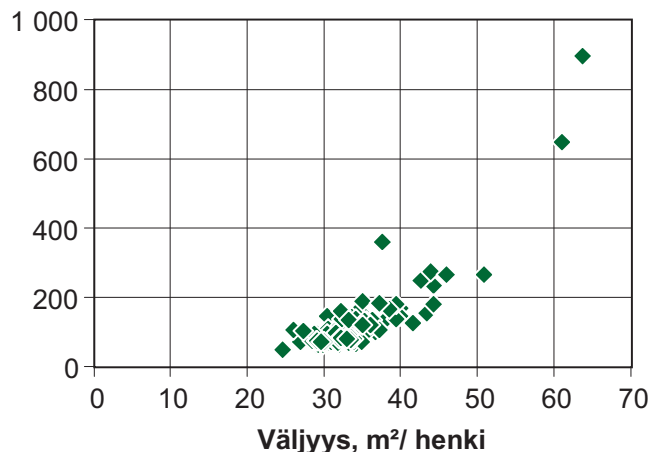
Alimman asumisväljyyden alueiden tilannetta selittävät merkittäviltä osin alueiden ja niiden asuntokannan erityispiirteet – Viikin tiedepuistossa runsas opiskelija-asuntokanta, Santahaminan varuskunta-alueen työsuhteasunnot ja Suomenlinnan suojeltu historiallinen rakennuskanta.

3.3 Asumisväljyyden tasoon vaikuttavia tekijöitä

Asuntomarkkinoilta ei ole saatavissa kaikkia mahdollisia asunnon eri ominaisuuskombinaatioita, vaan asunto on valittava olemassa olevan asuntokannan rajallisesta valikoimasta. Asunnon koko on keskeinen asunnon ominaisuus ja olennainen asunnon hintaan vaikuttava tekijä. Asunnon valinnassa kotitalouden varallisuus ja tulo-odotukset yleensä rajoittavat asumisväljyyttä. Makronäkökulmasta tarkasteltuna olemassa oleva asuntokanta seudulla ja toisaalta tuohon asuntokantaan sijoittuva väestö määräävät toteutuvan asumisväljyyden. Pidemmällä aikavälillä asuntotuotanto, jos ostovoimaista kysyntää riittää, voi tietysti kasvattaa asuntokannan keskikokoa, mutta lyhyellä aikavälillä olemassa oleva asuntokanta yhdessä väestömäärän kanssa määrää keskimääräisen asumisväljyyden.

Kun Helsingin asumisväljyyttä verrataan muun maan kehitykseen, havaitaan selvästi se, että asumisväljyys on Helsingissä pienempi ja että asumisväljyyden kehitys on aivan viime vuosina myös hidastunut, jopa tahtunut muun maan kehityksen jatkaessa entisellään (kuva 3). Tulotaso on Helsingin seudulla kuitenkin maan keskiarvoa selvästi korke-

Tulotasoindeksi

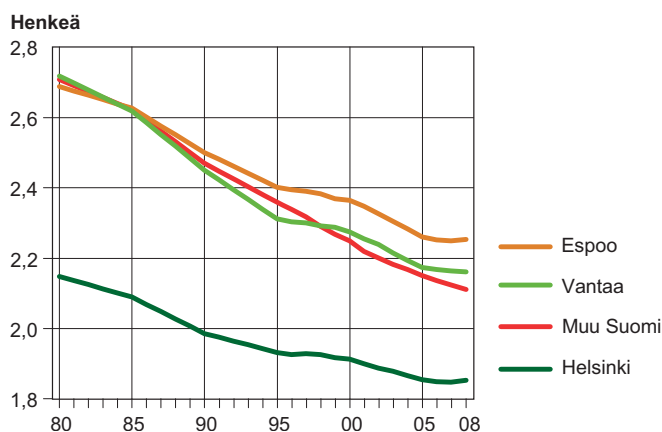


ampi ja alueella on myös merkittävää uudisrakentamista. Miksi asumisväljyyden kasvu jää muun maan kehityksestä jälkeen?

Eräs tähän kehitykseen tarjottu selitys liittyy asuntotuotannon talotyyppijakaumaan. Pientalotuotannossa asuntojen keskikoko on olennaisesti suurempi kuin kerrostalotuotannossa. Suurimpien kaupunkien asuntotuotanto on huomattavasti kerrostalovaltaisempaa kuin muualla maassa. Selittävänä tekijänä tämän ilmiön taustalla on maan korkea hintataso suuremmissa kaupungeissa joka vielä korostuu keskusta-alueita lähestyttäessä. Maan hinnan noustessa rakennustehokkuus kasvaa ja lähempänä keskustaa pientalot korvautuvat kerrostaloilla. Talotyyppi ei siis sinällään selitä asumisväljyyden eroja, vaan kyse on maan hinnasta, joka asumisväljyyden ohella vaikuttaa myös talotyyppijakaumaan.

Toinen näkökulma, johon tässä puututaan hieman tarkemmin, liittyy kotitalouksien keskikokoon. Koko maassa perhekoko on pienentynyt selvästi (kuva 6). Helsingin seudun sisällä esimerkiksi Espoo ja Vantaa ovat asuntokunnan keskikokoalla mitattuna lähellä maan keskiarvoa, kun taas Helsinki on ollut ja on edelleen selvästi maan keskiarvon alapuolella. Kaupungissa asuvista kotitalouksista vuonna 2008 oli 80 % yhden tai kahden hengen kotitalouksia.

Kuva 6: Asuntokunnan keskikoon kehitys Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja muualla Suomessa vuosina 1980-2008



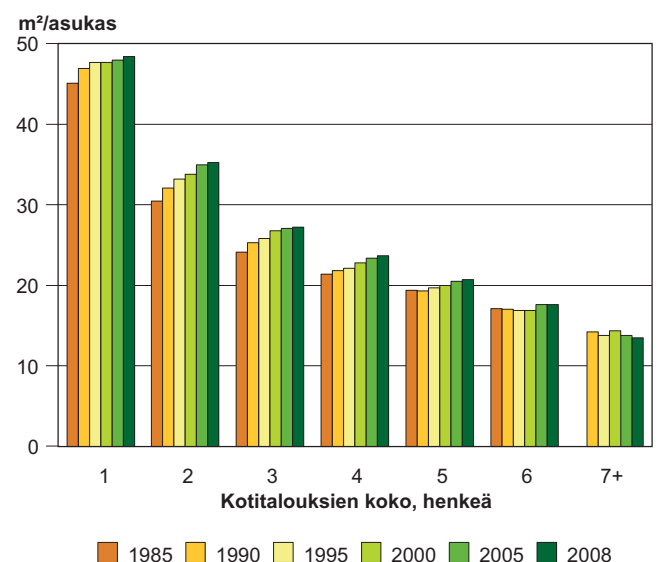
Lähde: Aluesarjat

Perheeseen pienuuden ja erityisesti perheeseen nopean pienenemisen voisi ajatella vaikuttavan asumisväljyyteen siten, että perheeseen pienentymisen kautta syntyy tarvetta pienille asunnoille, joihin esimerkiksi sinkuilla on varaa. Kun samalla kotitalouksien kulutuksessa niin sanotut mittakaavaedut

vähenevät, välittyy tämä rakenteellinen muutos asumiseen niukempina käytettävissä olevina resursseina. Kasvuseuduilla kotitalouksien koon pientyminen vaatii runsaasti uusien asuntojen rakentamista, kun taas tyhjenevällä maaseudulla perheeseen pienenemisen seurauksena tarvittavaa asuntokantaa on jo valmiina eikä asumisen hintataso tällöin aseta niin tiukkoja rajoitteita asumisväljyydelle.

Perheeseen kasvaessa asumisväljyys pienenee voimakkaasti (kuva 7). Pudotus on suurin yhden hengen ja kahden hengen kotitalouksien välillä. Kun vuonna 2008 yhden hengen kotitalouksissa asumisväljyys oli keskimäärin 48,4 neliometriä henkeä kohden, oli se kahden hengen kotitalouksissa vastaavasti 35,3 neliometriä henkeä kohden. Viiden hengen kotitalouksissa oltiin noin 20 neliometrin tasolla henkeä kohden. Kun tarkastellaan asumisväljyyden kehitystä vuodesta 1985 vuoteen 2008 perheeseen mukaan, havaitaan että asumisväljyys on kasvanut kaikissa ryhmissä aina kuuden hengen kotitalouksiin asti. Eniten lisäneliöitä henkeä kohden on tullut kahden hengen kotitalouksille, lähes viisi neliometriä henkeä kohden. Tämä liittyy osin ikäänymiseen: lasten poismuutot kotoa kasvattaa nopeasti jäljelle jäävien aikuisten käyttöön jäävää pinta-alaa. Suurimmissa kotitalouksissa asumisväljyyden kasvu on ollut peräti vaatimatonta.

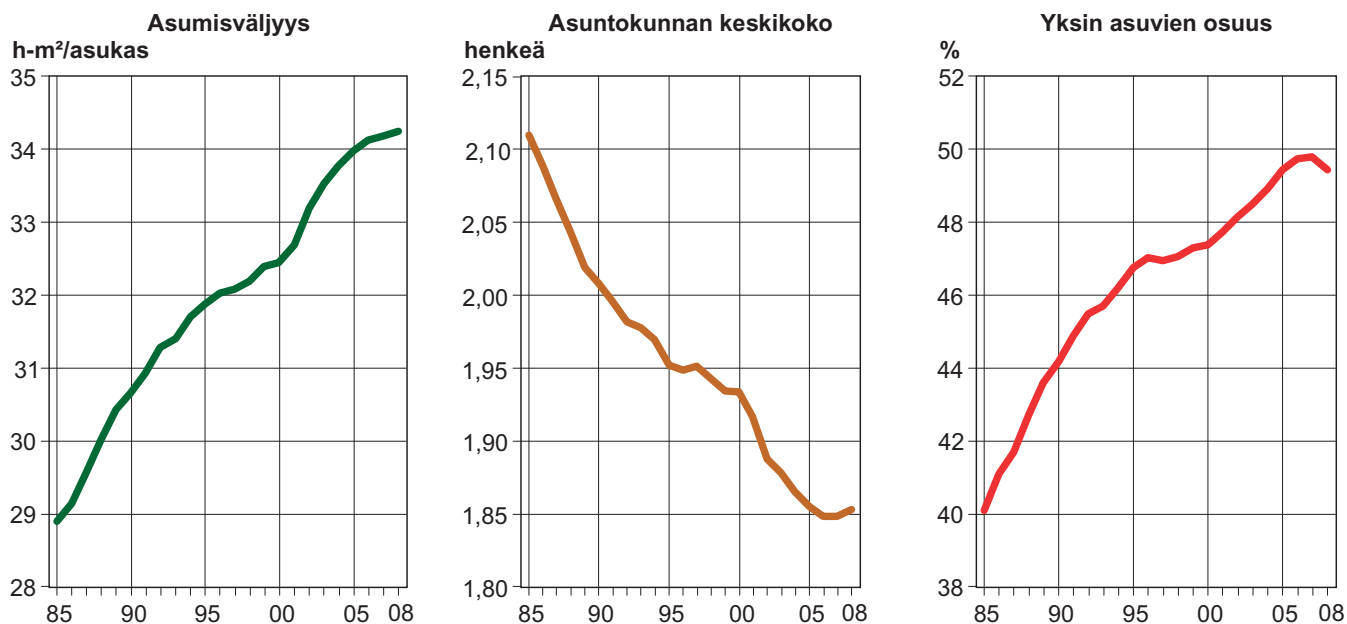
Kuva 7: Asumisväljyys ja perhekoko 1985-2008



Lähde: Tilastokeskus, Altika

Kun asumisväljyyttä kuvaavaa aikasarjaa tarkastellaan rinnan kotitalouksien keskikokoa ja yksin asuvien osuutta kuvaavien aikasarjojen kanssa, havaitaan että asumisväljyyden kasvu näyttää yhdistyvän

Kuva 8: Asumisväljyys, asuntokunnan keskikoko ja yksi asuvien osuus asuntokunnista Helsingissä vuosina 1985–2008



Lähde: Tilastokeskus, Altika

pikemminkin kotitalouksien keskikoon pienenemiseen ja yksin asuvien osuuden kasvuun kuin asuntokunnan koon kasvuun (kuva 8).

Kokonaisuudessaan asumisväljyys Helsingissä on kaiken kokoissa kotitalouksissa muuta maata pie-

nempi. Vaikuttaa siis siltä, että voimakas väestönkasvu yhdessä kaupunkiseudun sinällään ymmärrettävästi korkeamman hintatason kanssa johtaa pienempään asumisväljyyteen.

4. Asumisväljyyden kasvun komponentit

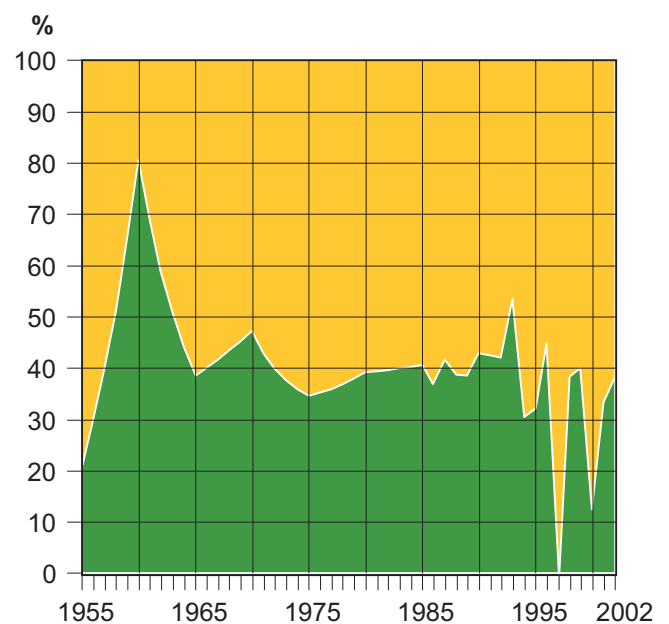
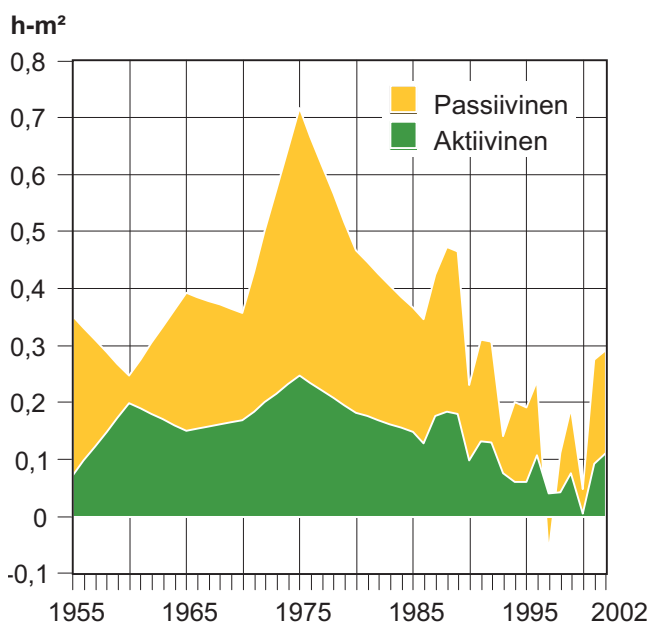
Asumisväljyyden kasvu kotitalouden näkökulmasta tarkasteltuna voidaan jakaa kahden eri tekijän lopputulokseksi. Kotitalouksien koko voi pienentyä, jolloin samassa asunnossa asuu vähemmän ihmisiä ja samalla väljyys kasvaa. Toisaalta kotitalous voi hankkia isomman asunnon ja siten kasvattaa asumisväljyyttään. Näiden kahden eri mekanismin roolia asumisväljyyden kasvun taustalla voidaan tarkastella niin sanotun vuoroittaisen vakioinnin tekniikalla. Menetelmän ideana on verrata kahden perättäisen ajankohdan asumistasotaulukoita. Ensinnä tarkastellaan aktiivisen väljyyden vaikutusta pitämällä asuntokuntarakenteen samana, minkä jälkeen lasketaan keskiväljyys keskipinta-ala- ja henkilölukumatriiseja käyttäen. Toisessa vaiheessa pidetään asuntokuntien asuntokantaan sijoittumista eri huoneistotyyppisiin kuvaava jakauma vakiona ja annetaan asuntokuntarakenteen muuttua ja lasketaan millaiseksi keskiväljyys muodostuisi. Tämän jälkeen todellinen väljyyskehitys jaetaan osatekijöihin edellä kuvatulla tavalla laskettujen laskennallisten väljyyksien kertoimien suhdetta käyttäen.

Kuvassa 9 esitetään, Helsingin aineistoa käyttäen, väljyyskehityksen dekomponointi aktiiviseen

(muutto isompaan asuntoon) ja passiiviseen tekijään (perheeseen pienentyminen). Kuviossa alempi vyöhyke edustaa aktiivisen väljyyden kasvun komponenttia ja ylempi vyöhyke puolestaan passiivista komponenttia. Vuosien 1955–1985 tiedot perustuvat viiden vuoden välein tehtyihin väestölaskentoihin ja vuosien 1986–2002 tiedot puolestaan Aluesarjojen vuosittaisiin tietoihin.

Pidemmän aikavälin tarkastelussa havaitaan, että aktiivisen komponentin osuus tasaantui jo 1960-luvulla 40 %:n tasolle. Talouden suhdannevaihteluiden vaikutuksen arviointi ei ole aineiston harvuuden takia mahdollista ennen 1980-luvun loppua, vuositasoinen aineisto on käytettävissä vuodesta 1986 alkaen. 1990-luvun laskukaudella aktiivisen komponentin osuus laski. Molempien ulottuvuuksien absoluuttinen asumisväljyyttä nostava vaikutus laski tultaessa kohti vuosituhannen vaihdetta. Asumisväljyyden kasvu siis hidastui. Erityisesti aktiivisen komponentin, siis muuton isompaan asuntoon, vaikutus on vaihdellut syklisesti tarkastelujakson loppupuolella (vuodet 1986–2002).

Kuva 9: Asumisväljyyden muutos Helsingissä aktiiviseen ja passiiviseen komponenttiin jaettuna vuosina 1955–2002



Lähde: Väestölaskennat vuosilta 1955–2000 sekä Aluesarjat

5. Asumisväljyyden ennakointimenetelmiä

Tutkimuksen toisessa osassa siirrytään tarkastelemaan asumisväljyyden kehitysskenaarioita. Pohjaksi tälle tarkastelulle luodaan ensin katsaus asumisväljyyden ennakointimenetelmiin (luku 5). Tämän yhteydessä esitetään asumisväljyyden kehityksestä tehtyjä skenaarioita (luku 6). Asumisväljyyden ennakointimenetelmistä keskitytään kuvaamaan lähinnä kahta linjaa, niin sanottuja tulo- ja menojoustomenetelmiä (luku 5.1) ja asumistasosarjamenetelmää (luku 5.2). Asumistason ennakoimiseen voidaan toki käyttää muitakin menetelmiä. Esimerkkinä näistä voidaan mainita trendiekstrapolaatioon perustuvat ennusteet. Niissä asumisväljyyden kehitystä kuvataan toteutunutta kehitystrendiä tulevaisuuteen jatkaen. Trendi sinällään voi olla lineaarinen tai epälineaarinen, ja trendin ennustamiseen voidaan käyttää myös erilaisia matemaattisia malleja. Asumisväljyyden mallintamisessa menetelmää ei ole käytetty kovin menestyksellisesti.

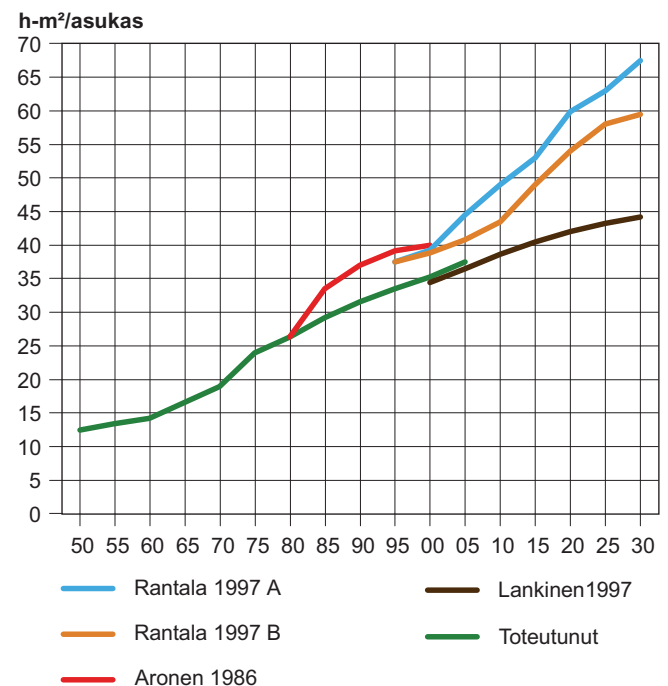
5.1 Tulo- ja menojoustomenetelmät

Tulojoustomenetelmän ideana on kytkeä asumisväljyyden kehitys tulotason kehitykseen. Tulotason voidaan mitata esimerkiksi bruttokansantuotteella tai väestön käytettävissä olevilla tuloilla. Tulojoustoon perustuvassa lähestymistavassa estimoidaan regressiomalli, jossa asumisväljyyden kehitystä selitetään tulotason kehityksellä. Aineistona voidaan käyttää myös kotitalouksien menoja, jolloin mallissa selitetään asumisväljyyttä tai sen kehitystä kotitalouden kulutusmenojen tasolla tai kehityksellä. Kun riippuvuus suhde asumisväljyyden ja tulo- tai menotason välille on estimoitu, tehdään oletuksia tulo- tai menotason kehityksestä ja tämän jälkeen käytetään asumisväljyyden tulo- tai menojoustokerrointa tulevan asumisväljyyden ennustamiseen. Tulojoustomenetelmää on käytetty suhteellisen usein myös kotimaisessa tutkimuksessa (Salokangas 1980, Aronen 1986, Parkkinen 1990). Menojoustomenetelmän käytöstä on esimerkkinä Rantalan (1997) tutkimus.

Kuvassa 10 verrataan joitakin tulo- ja menojoustomenetelmällä tuotettuja ennusteita, joukossa on myös Lankisen (1997) ennuste, joka on tuotettu luvussa 5.2 kuvattavalla asumistasosarjamenetelmällä. Tässä esiteltävät tutkimukset mallintavat koko Suomen asumisväljyyttä. Tulo- ja menojoustome-

netelmät tuottavat usein jyrkästi nousevia, ja yhtä usein vielä lineaarisia, väljyyskehityksen ennusteita. Rantalan ennusteet A ja B tuottavat 2 ja 1,6 prosentin vuotuisen asumisväljyyden kasvun ennustejaksolle. Parkkinen (1990) puolestaan saa vuosien 1960 - 1988 aikasarja-aineistosta estimoiden henkeä kohti lasketun huoneistoalan joustolle henkeä kohti lasketun bruttokansantuotteen suhteen niinkin suuren arvon kuin 0,91. Ennusteessa on kuitenkin arvioitu, että bruttokansantuote kasvaa vuoteen 2030 mennessä vain runsaan prosentin vuodessa vieläpä niin, että kasvu hidastuu vuoden 2010 jälkeen alle yhden prosentin vuosivauhtiin. Tämä oletus talouden kasvusta on kuitenkin todella vaatimaton ja alittaa selvästi toteutuneen kasvuvauhdin. Edellä mainittu Rantalan tutkimus perustuu OECD-maiden bruttokansantuotteen 2,5 prosentin keskimääräisen vuosikasvuun ja siinä oletetaan Suomen kasvuvauhdin voivan olla jopa 3 prosentin luokkaa tarkastelujaksolla (Rantala 1997).

Kuva 10: Asumisväljyyden skenaarioita koko maan osalta eri tutkimusten perusteella – toteutunut väljyyskehitys vuosilta 1980–2005 ja väljyysennusteita vuodesta 1980 alkaen



Lähteet: Aronen (1986), Lankinen (1997), Rantala (1998)

Tulo- ja menojoustotekniikkaan perustuvat mallit tuottavat selkeästi toteutuvan asumisväljyyskehityk-

sen ylittäviä väljyysennusteita. Pitkän aikavälin aikasarjoista ennustettu tulojoustokerroin nousee niin korkeaksi, että se tuottaa vain lähes lamaantuneen kokonaistalouden oloissa kohtuullisesti toteutunutta asumisväljyyttä lähestyviä väljyysarvoja. Esimerkiksi Arosen (1986) ennuste tuotti noin viiden neliömetrin ylityksen toteutuneeseen kehitykseen nähden jo vuoteen 2000 mennessä.

Ennustetta voidaan arvioida myös rakentamismahdollisuuksien näkökulmasta. Tietty väljyyskehitys voi toteutua vain tietyssä konkreettisesti asuntokannassa. Asuntokanta on muilta osin nykyinen, paitsi mitä asuntotuotanto on tuomassa siihen lisäyksiä ja poistumatekijät puolestaan vähennyksiä. On yleensä aiheellista tehdä reaali maailman rajoitukset huomioon ottavia ennusteita näiden muutostekijöiden volyymin ja kokorakenteen suhteen. Rantalan (1997) ennusteen toteutumiseksi rakennettavan asuntotuotannon keskikoon, jos oletetaan poistuman korvaamiseen menevän noin kolmannes periodin asuntotuotannosta, tulisi olla vaihtoehdossa A vaihtelevasti välillä 125–150 huoneistoneliometriä ja vaihtoehdossa B välillä 165–200 huoneistoneliometriä jaksolla 1996–2030. Näitä oletuksia on syytä peilata suhteessa toteutuneeseen kehitykseen. Koko maan asuntotuotannon keskikoko on noussut vuoden 2000 noin 85 neliömetristä yli 100 neliömetrin tasolle vuoteen 2008 mennessä, mutta Helsingissä valmistuvien asuntojen keskikoko on 2000-luvulla tyypillisesti ollut noin 70 neliometriä.

Tulo- ja menojoustomalliin perustuvien asumisväljyysennusteiden yliampuminen toteutuvaan kehitykseen nähden saattaa johtua useista eri tekijöistä. Asuntotuotanto ei välttämättä ole oletetulla tavalla joustavaa tulojen kasvun suhteen. Lisäksi olemassa oleva asuntokanta vastaa aina valtaosasta asuntotarjontaa ja on lyhyellä aikavälillä kiinteä, tuloista riippumaton. Asuntokannan rakenteellinen muuttaminen, esimerkiksi vanhan asuntokannan asuntokoon kasvattaminen, on myös kallista eikä aina edes mahdollista. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntojen kalleus saattaa rajoittaa asumisväljyyden kasvua. Samalla kallistuva asuminen kilpailee kotitalouden rajallisista varoista ja voidaan hyvin ajatella, että lisäneliöistä saatava rajahyöty voi vähentyä asumisväljyyden kasvaessa.

Oma ongelmansa liittyy perintöihin, jotka eivät näy tulotilastoissa, mutta jotka kasvattavat kotitalouden varallisuutta ja mahdollistavat suuremman asumis-

väljyyden kuin mitä tulojen perusteella voisi olettaa. Ilmiö on tulossa koko ajan merkittävämmäksi, tässä yhteydessä on puhuttu niin sanotusta perijäsukupolvesta (Sneck 1985, Sneck ym. 1993). Osaltaan ongelma voi johtua myös siitä, että kotitalouden rakennetta ja elinkaaren vaihetta ei oteta millään tavalla huomioon. Vanhemmalla iällä kotitalouden koko voi pienentyä, esimerkiksi lasten muuttaessa pois kotoa, jolloin asumisväljyys kasvaa ilman, että hankitaan isompi asunto. Samalla tulotaso voi kuitenkin työuralla edetessä kohota. Toisaalta ikääntyvällä väestöosalla leskeytyminen kasvattaa asumisväljyyttä ja samalla tulotaso voi laskea esimerkiksi eläkkeelle jäämisen seurauksena. Myös tämä yhdistelmä on tulkinnallisesti hankala.

5.2 Asumistasosarjamenetelmä

Asumistasosarjamenetelmä pohjautuu taulukkoon, jossa on ristiintaulukoitu asutut asuinhuoneistot henkilö- ja huoneluvun mukaan (taulukko 1). Taulukosta voidaan laskea prosenttiosuudet molempiin suuntiin (taulukko 2). Tämä rivisuunnassa laskettu taulukko kertoo, kuinka monta prosenttia erikokoisista asutokunnista on sijoittunut erikokoisiin huoneistoihin. Näkökulma lähtee väestöstä ja siitä tavasta, jolla väestö sijoittuu asutokantaan. Taulukon 2 perusteella voidaan esimerkiksi havaita, että kahden hengen kotitalouksista runsas viisi prosenttia asuu yksioissa ja toisaalta esimerkiksi se, että lähes kolme neljäsosaa kahden hengen kotitalouksista asuu asunnoissa, jotka ovat huoneluvultaan suurempia kuin kaksio.

Toinen, sarakesuunnassa tapahtuva laskenta puolestaan ilmaisee huoneistotyyppitään, missä määrin eri huoneistotyypeissä asuu erikokoisia asutokuntia. Näkökulma lähtee nyt asutokannasta, tavasta jolla huoneistotyyppit ”vastaanottavat” erityyppisiä asukkaita (taulukko 3). Esimerkiksi kaksioissa yli 95 prosenttia kotitalouksista oli vuonna 2002 sellaisia, että niissä on korkeintaan kaksi henkilöä. Toisaalta esimerkiksi viiden huoneen asuinnoissa asuvista kotitalouksista 65 prosenttia oli sellaisia, että niissä oli korkeintaan kolmea henkilöä. Tähän näkökulmaan perustuvaa menetelmää voi nimittää asumistiheysmenetelmäksi. Tarkastelu on kumulatiivinen.

Edellä kuvatulla tavalla laskettua asumistasotaulukkoa (taulukko 2) voidaan käyttää myös asumistason kehityksen kuvaamaan, kun yhdistetään asumistasosarjataulukoita eri vuosilta ja pimitaan niistä

Taulukko 2: Asutut asuinhuoneistot henkilöluvun ja huoneluvun mukaan Helsingissä 31.12.2002

HUONELUKU								
henkilöä	1	2	3	4	5	6	7+	YHTEENSÄ
1	42 343	4 443	30 076	13 386	4 508	1497	570	136 811
2	4 489	18 035	24 919	23 037	10 298	3 962	1 466	86 207
3	363	2 356	5 144	13 340	6 635	2 047	734	30 619
4	75	512	1 780	7 780	7 649	2 597	845	21 239
5	25	126	336	1638	2 879	1 370	541	6 915
6	6	26	87	316	640	339	163	1 577
7	0	15	37	114	353	223	103	846

Lähde: Tilastokeskus, Altika

Taulukko 3: Asumistasosarja, Helsinki 31.12.2002

HUONELUKU							
henkilöä	1	2	3	4	5	6	7+
1	31,0	63,4	85,4	95,2	98,5	99,6	100,0
2	5,2	26,1	55,0	81,8	93,7	98,3	100,0
3	1,2	8,9	25,7	69,2	90,9	97,6	100,0
4	,4	2,8	11,1	47,8	83,8	96,0	100,0
5	,4	2,2	7,0	30,7	72,4	92,2	100,0
6	,4	2,0	7,6	27,6	68,2	89,7	100,0
7	,0	1,8	6,2	19,6	61,4	87,8	100,0

Lähde: Tilastokeskus, Altika

Taulukko 4: Asumistiheysarja, Helsinki 31.12.2002

HUONELUKU							
henkilöä	1	2	3	4	5	6	7+
1	89,5	67,8	48,2	22,5	13,7	12,4	12,9
2	99,0	95,4	88,2	61,1	44,9	45,4	46,0
3	99,8	99,0	96,4	83,5	65,0	62,4	62,6
4	99,9	99,7	99,3	96,5	88,3	83,9	81,7
5	100,0	99,9	99,8	99,3	97,0	95,3	94,0
6	100,0	100,0	99,9	99,8	98,9	98,1	97,7
7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Lähde: Tilastokeskus, Altika

esimerkiksi perhekoon mukaan huonejakaumat. Liitteessä 1 esitetään täten konstruoitu Helsingin asumistasosarja vuosilta 1950–2000. Menetelmää voidaan käyttää myös alueen asuntokannan kapasiteetin määrittämiseen. Yhdistettäessä sitä koskevan ennusteen tulokset asuntokantaa koskevaan projektiin voidaan määrittää, kuinka paljon kyseessä olevalle alueelle voi sijoittua asukkaita. Menetelmää on käytetty esimerkiksi Helsingissä väestökehityksen vaihtoehtojen arviointiin (Lankinen 1985).

Asumistasosarjamenetelmään pohjautuvat skenaariot tukeutuvat väestöennusteeseen. Menetelmä ottaa olemassa olevan asuntokannan lähtöoletukseksi ja menetelmän avulla arvioidaan tarvittavan asuntotuotannon määrä. Asuntotuotanto ei ole siis annettu, eksogeeninen tekijä. Eri skenaarioita verrattaessa joudutaan samalla ottamaan kantaa siihen, onko kyseisen skenaarion toteutumisen vaatima asuntotuotannon määrä ja rakenne realistisesti saavutettavissa.

6. Asumistasosarjamenetelmään perustuvat asumisväljyyden kehitysskenaariot vuoteen 2030

6.1 Skenaariotyössä käytetyt oletukset

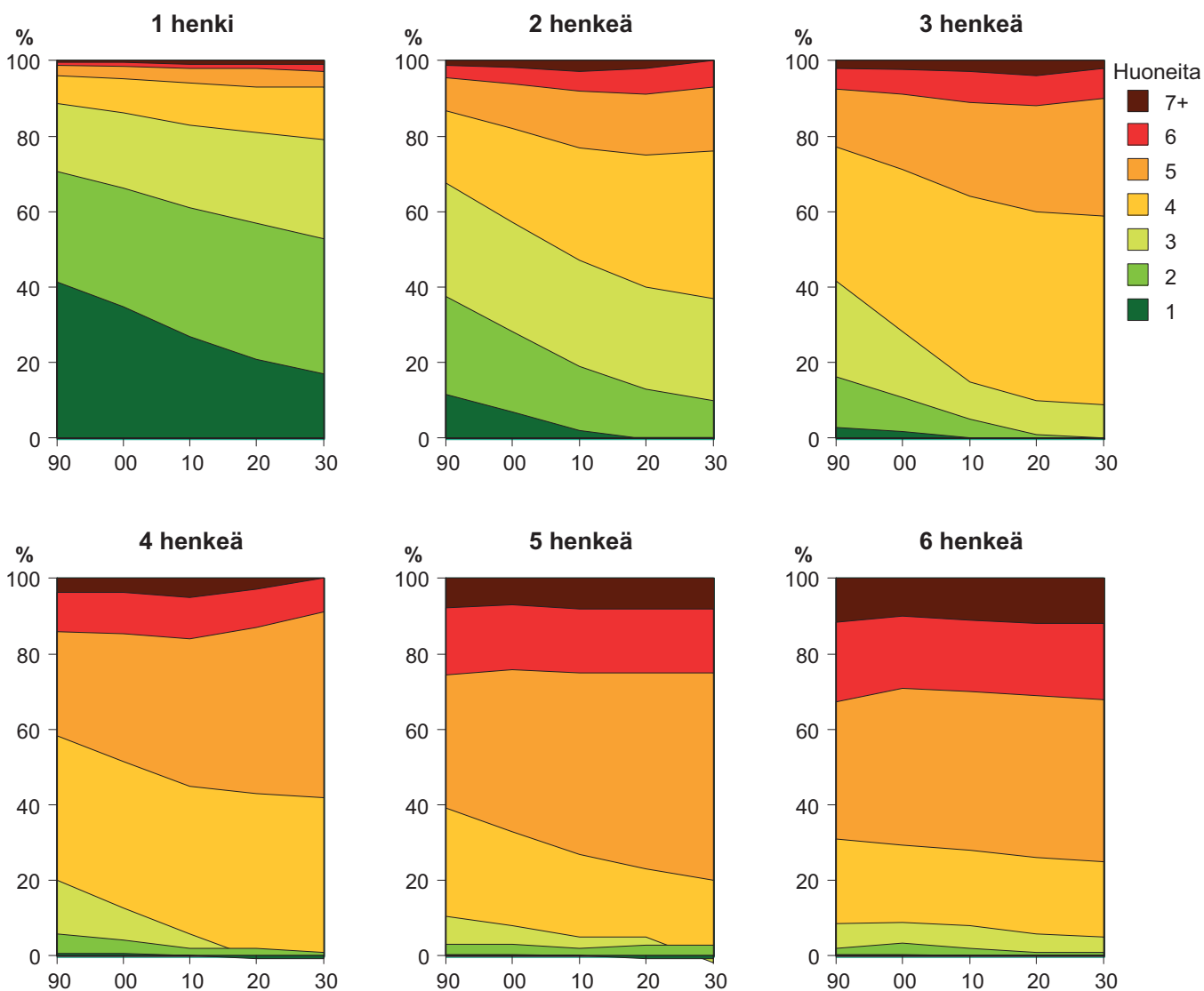
Asumistasosarjamenetelmässä tehdään siis oletuksia tulevasta perherakenteesta, asumistasosta ja näiden edellyttämästä asuntotuotannosta sekä otetaan huomioon olemassa oleva asuntokanta. Tässä työssä esitettävän asumisväljyysskenaarion pohjana ovat seuraavat yleiset oletukset:

- 1) asumisväljyyden kehitys ei ole vielä saavuttanut saturaatiopistettä,
- 2) asumisväljyyden todennäköinen kasvu-ura on hidastuva eikä se siksi ole lineaarinen,
- 3) äärimmäisen ahdas asuminen vähenee nopeammin kuin yleinen asumistaso nousee ja

- 4) talouden yleiset reunaehdot otetaan huomioon laatimalla sekä hitaamman (perusura) että nopeamman asumisväljyyden kehitysskenaariot

Asumistason ohella (kuva 11) pitää ennakoida väestökehityksen perusteella myös asuntokuntarakenteen kehitys. Myös asuntokannan poistuma ja vauraman muutos vaikuttavat asiaan. Lopputuloksena syntyy taulukko, jossa tuotantotarpeet ilmoitetaan huoneistoina ja pinta-aloina. Ennuste asumisväljyydestä syntyy eri ennustelinjojen kohtaamisesta ikään kuin sivutuotteena. Näiden kysymysten ratkaisuun sovelletut menetelmät ja niiden kehittyvät on kuvattu toisaalla (Lankinen 1993, 1996 ja 2003).

Kuva 11: Ennuste asumistason kasvusta Helsingissä, nopean kasvun skenaario 1990–2030



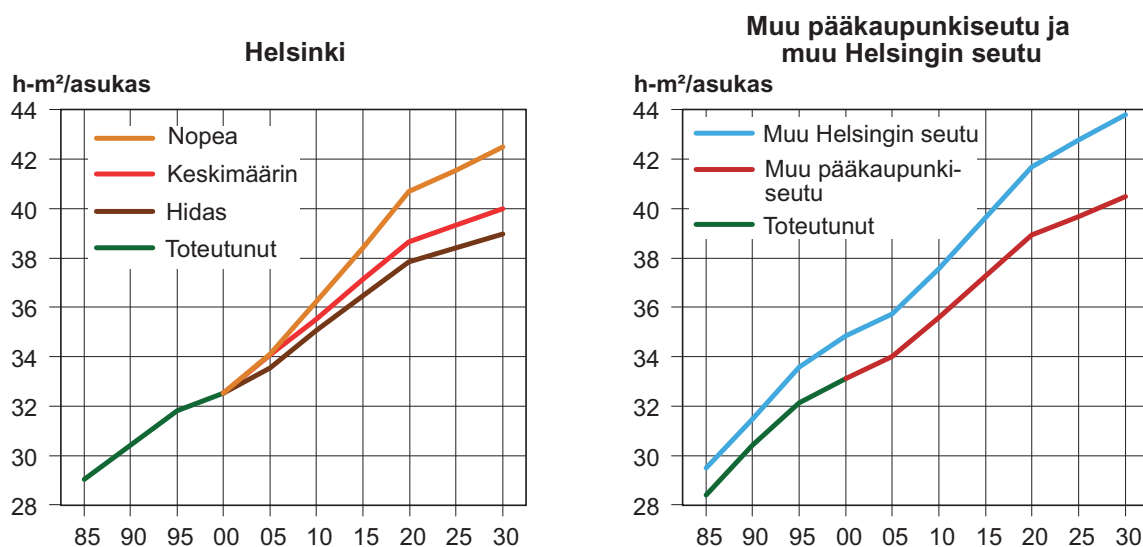
6.2 Asumisväljyyden kehitys vuoteen 2030 mennessä – kolme skenaariota

Helsingin osalta laadittiin kolme vaihtoehtoa, joista ”hidas” on varovainen asumistason kasvuolettamuksessa (kuva 12). Vaihtoehto ”keskimääräinen” perustuu ennustemallin pääsovellukseen. Vaihtoehto ”nopea” edustaa räätälöityä asumistason kehitysenustetta. Siinä on pyritty nopeuttamaan ahtaasti asumisen häviämistä, mutta myös pienten ruokakuntien asumisväljyys jatkaa kasvuaan. Vertailun vuoksi on laskettu myös arvio väljyyskehityksestä 2000–2030 muulla pääkaupunkiseudulla ja muun

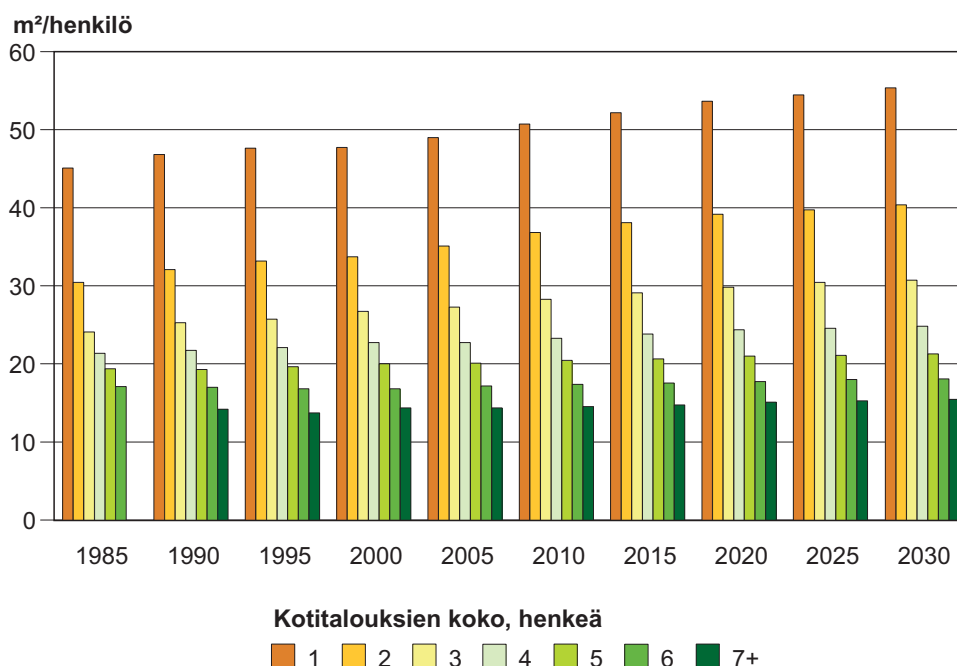
Helsingin seudun alueella keskimääräisvaihtoehdon mukaan.

Väljyyden kasvun odotettu taipuminen alkaa ennusteissa tapahtua vasta vuoden 2020 paikkeilla. Vuoden 2030 tilanteessa keskiväljyys olisi hitaimman kasvun vaihtoehdossa 39 neliometriä henkeä kohden, nopeimmassa puolestaan 42,5 neliometriä henkeä kohden. Henkilöluvun mukaan eriteltyinä (kuva 13) väljyyskasvu ei olisi monilapsisilla perheillä erityisen suurta tässä käytetyillä olettamuksilla. Suurin osa väljyyskasvusta tapahtuisi siten asuntokuntarakenteen muutoksen seurauksena.

Kuva 12: Asumisväljyyden kehityssennuste, Helsinki, muu pääkaupunkiseutu ja muu Helsingin seutu 1985–2030



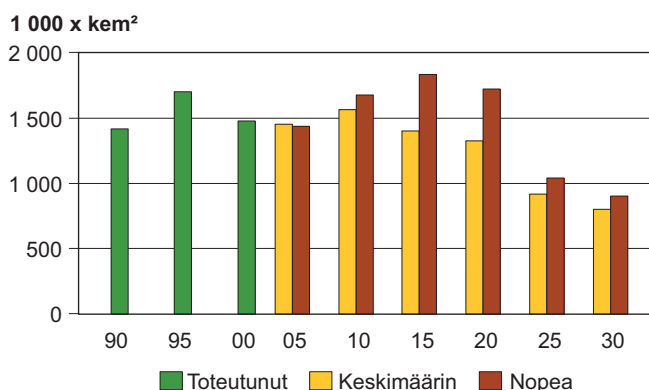
Kuva 13: Asumisväljyyden (huoneistoalaa per henkilö) kehitys Helsingissä nopean väljyyskehityksen skenaariossa, vuodet 1985–2030



6.3 Väljyyskehityksen rajat – skenaarioiden mukainen asuntotuotanto- ja tonttitarve

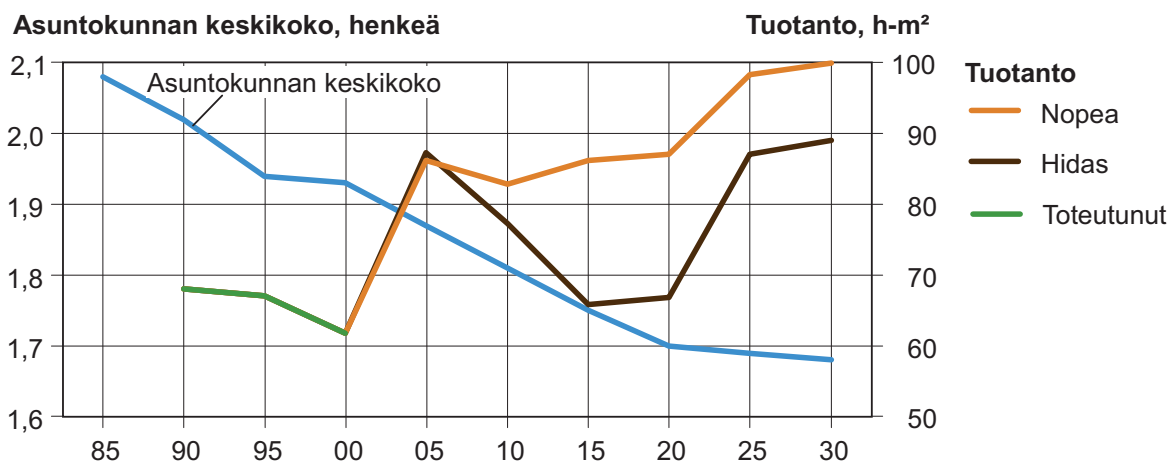
Nopeamman väljyyskehityksen vaihtoehdossa tuotannon tason tulisi jonkin verran nousta nykyisestä vuoteen 2020 asti (kuva 14). Tarkastelujaksolla kokonaistuotannosta menisi noin 30 % väestönkasvuun, 60 % asuntokuntarakenteen muutokseen ja noin 10 % poistuman ja varauman kasvun kaltaisten hävikkien korvaamiseen.

Kuva 14: Asuntotuotantotarpeet eri skenaarioissa



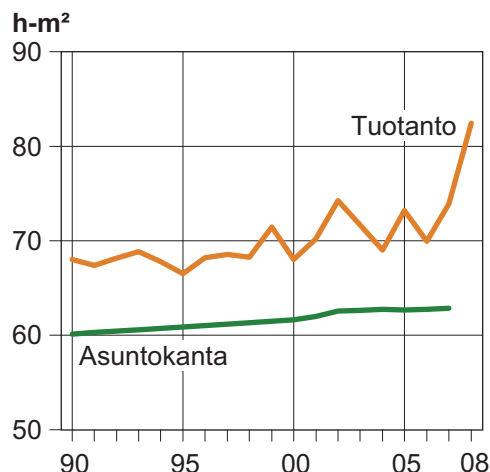
Käyttäen pohjana samaa väestönkasvuskenaariota, voidaan siis eri väljyyskenaarioiden vaatima uudistuotannon kerrosneliöiden määrä muuttua ensin asuntojen lukumääräksi ja sitä kautta asuntojen keskikokoosi (kuva 15). Erityisesti nopean väljyyskehityksen skenaariossa vaadittavan asuntotuotannon keskikoko lähtee voimakkaaseen kasvuun, saavuttaen 100 neliömetrin keskimääräisen tason tarkastelujakson lopulla. Keskimääräisen väljyyskehityksen skenaariossa esiintyy suurempaa vaihtelua, mutta siinäkin asuntotuotannon keskikoon tulisi nousta tarkastelujakson lopulla 90 neliömetrin tasolle.

Kuva 15: Asuntokuntien keskikoko ja asuntotuotannon keskikoko eri skenaarioissa



Uudistuotannon vaikutukset koko asuntokannan keskikokoon näkyvät myös vasta pidemmällä aikavälillä. Tämä näkyy selvästi, kun tarkastellaan uudistuotannon ja koko asuntokannan keskikokoa parin vuosikymmenen jaksolta (kuva 16). Uudistuotannon suurempi keskikoko on nostanut vuosien 1990–2008 välillä koko asuntokannan keskikokoa ylös noin kolme neliömetriä.

Kuva 16: Valmistuvien asuntojen keskikoko ja asuntokannan keskikoko Helsingissä vuosina 1990–2008.

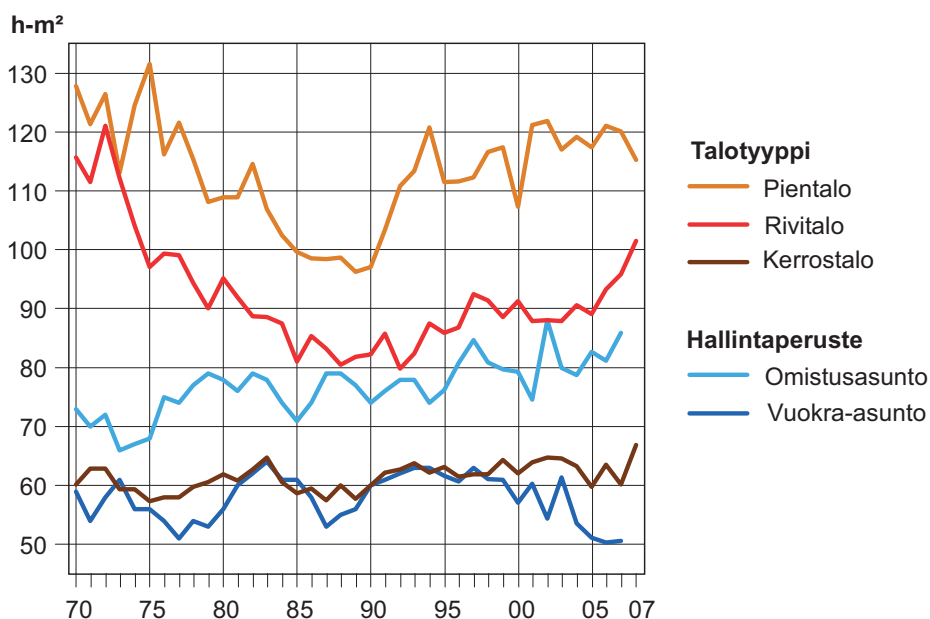


Lähde: Aluesarjat

Nykytuotannossa toteutuvan asuntotuotannon keskikokoon perusteella edellä kuvattujen väljyyskenaarioiden tavoitetaso on vaativa. Vuonna 2008 valmistuneessa asuntotuotannossa asuntojen keskikoko oli Helsingissä 65,3 neliömetriä. Talotyypeittäin erot valmistuvien asuntojen keskikokoissa ovat huomattavat. Valmistuvien kerrostaloasuntojen keskikoko vuonna 2008 oli 59,4 neliömetriä, rivitaloasuntojen kohdalla 93,2 neliömetriä ja omakotitalojen koh-

dalla 107,2 neliometriä. Talotyypeittäin erot ovat siis melko suuria. Talotyypeittäin myös uudistuantanto jatkaa pitkälti entisiä uria seuraten (kuva 17). Lisäksi asunnon hallintamuodolla on olennainen vaikutus valmistuvan asunnon kokoon. Vuokra-asuntotuotannossa asuntojen keskikoko on noin 35 neliometriä pienempi kuin omistusasuntotuotannossa (kuva 17).

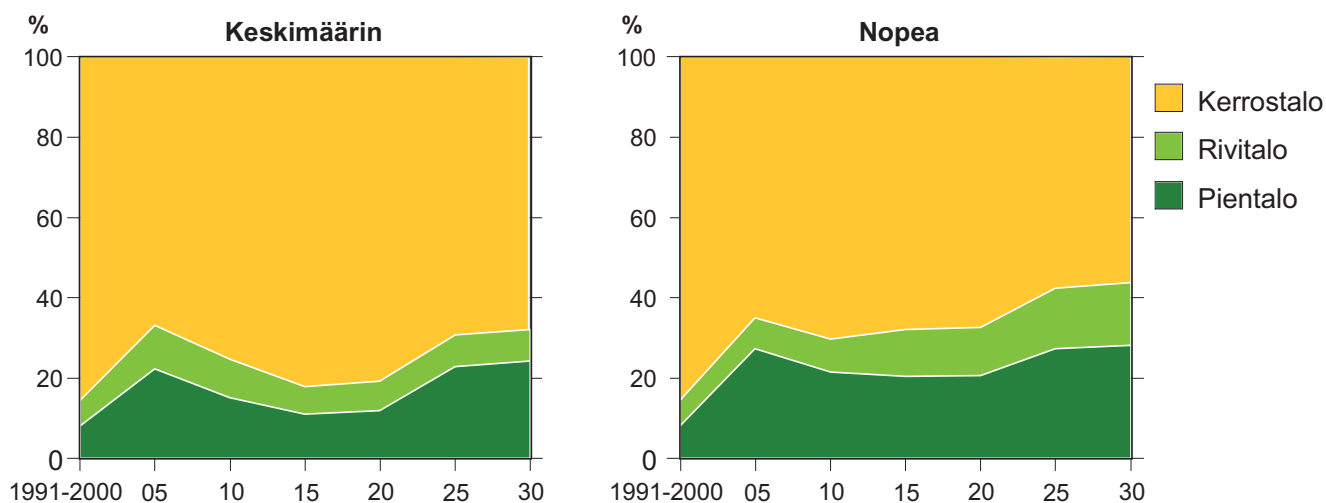
Kuva 17: Asuntotuotannon keskikoko hallintaperusteen ja talotyyppin mukaan Helsingissä vuosina 1970–2007



Lähde: Aluesarjat

Eri skenaarioiden asuntotuotantotarve voidaan myös kääntää tuotantotarpeeksi eri talotyypeille (kuva 18). Nopean väljyyskasvun skenaario vaatisi, jos talotyyppittaiset asuntojen keskikoot eivät olennaisesti muutu, pientalojen osuuden olennaista kasvattamista nykytilanteeseen nähden. Maan käytön tehokkuuden näkökulmasta tämä tuskin on mahdollista kantakaupungissa ja siihen läheisesti liittyvillä alueilla.

Kuva 18: Tuotantotarpeen edellyttämä talotyyppijakauma kahdessa kehitysvaihtoehdossa



7. Keskustelua

Asumistaso Helsingissä on noussut sotien jälkeisenä aikana merkittävästi. Samalla on voimakasta kasvukautta eläneessä kaupungissa asumisväljyys jäänyt, osin ymmärrettävistä syistä, jälkeen muusta maasta. Hitainta asumisväljyyden kehitys on ollut lapsiperheillä. Samalla on havaittavissa se, että Helsingin perherakenne on painottunut selkeästi yhden ja kahden hengen kotitalouksiin. Keskustan tuntumassa olevien Torkkelinmäen ja Harjun alueilla yhden hengen kotitalouksien osuus on jo ylittänyt 75 prosentin rajan, ja asuntokuntien keskikoko on 1,29. Vastaavat luvut koko kaupungissa ovat 49,2 % ja 1,88. Ilmiö ei sinällään ole ainutlaatuinen. Kaupunkien ydinalueiden perhekoon voimakas pieneneminen, yleisemmin tapahtuvan perhekoon pienenemisen rinnalla, on ollut trendi monissa muissakin kaupungeissa. Ilmiötä voi peilata suhteessa pohjoismaisiin pääkaupunkeihin. Esimerkiksi Kööpenhaminassa yksinasuvien osuus kasvoi 1990-luvun alussa korkeimmillaan yli 55 prosentin laskeakseen siitä muutamia prosentteja vuosituhannen vaihteen jälkeen. Tämän tutkimuksen pohjana olevan väestöennusteen mukaan keskimääräinen asuntokuntakoko Helsingissä laskisi vuoteen 2030 mennessä lukemaan 1,68. Yksin asuvien osuus olisi tuolloin 53,8 prosenttia.

Samalla kun yhden ja kahden hengen kotitalouksien osuus on kasvanut, on myös niiden asumisväljyys kehittynyt suotuisasti. Kaupungin väestökehityksen näkökulmasta asuntokannan hidas uusiutuminen

ja nykyisen asuntokannan rakenne ilmeisesti osaltaan ylläpitävät nykyisen kaltaista väestörakennetta pitkälle tulevaisuuteen. Asuntokannasta löytyy pienemmille kotitalouksille väljän asumistason tarjoavia asuntoja ja suurempia asuntoja tarvitsevat perheet, jotka joutuvat kilpailemaan kenties samantasoisilla tuloilla asuntoneliöistä ”sinkkujen” ja ”dinkkujen” kanssa, jäävät tässä kilpailussa toiseksi.

Tässä tutkimuksessa asumistasoa on lähestytty asumisväljyyden kautta. Asumistaso koostuu tietysti useista ulottuvuuksista, joista asumisväljyys on vain yksi. Asunnon varustetason kehitystä on esimerkiksi seurattu pitkään tilastoissa. Uudisrakentaen ja saneeraten asuntokannan laatu onkin varustetasolla mitattuna kehittynyt huomasti ja asuntokannassa on enää hyvin vähän puutteellisesti varustettuja asuntoja.

Asunto on hyödykkeenä moniulotteinen. Asunnon sijainti saavutettavuuden näkökulmasta on yksi keskeinen asunnon ominaisuus. Hankala sijainti johtaa pitkiin matka-aikoihin ja kalliisiin matkakustannuksiin. Samaten asuinympäristöllä on selvästi oma vaikutuksensa siihen, millaisena asumistasoa pidetään. Kaupunkialueen ytimessä asumisen laadun komponenteista muillakin kuin asumisväljyydellä on aivan ilmeisesti olennainen merkitys koetulle asumistasolle.

Kirjallisuutta

Aronen, Kauko (1986): 'Asuminen'; teoksessa Taajamatoimintojen mitoitus kaavoituksessa. Seutusuunnittelun keskusliiton julkaisu A 65. Suomen kaupunkiliitto, Helsinki.

Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 1906 (1908). Helsinki.

Juntto, Anneli (2007): Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Tilastokeskus, Helsinki.

Lankinen, Markku (1985): Helsingin tuleva väestökehitys ja asunnontarve vuoteen 2000. Tutkimuksia ja selvityksiä 1985:5. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.

Lankinen, Markku (1993): Asunnontarpeen enustaminen - teoria ja käytäntö, Asuntohallitus, Helsinki.

Lankinen, Markku (1996): Asuntorakentamisen ennakointi – määrästä laatuun. Asunto- ja rakennusosasto 1996, Suomen ympäristö nro 43. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Lankinen, Markku (1997): Asumisväljyys yhdyskuntien mitoituskijänä, Ympäristöministeriön moniste 15/1997. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Lankinen, Markku (2003): Asuntojen tarve ja tuotanto 2001–2030. Ennustemallin uudistaminen, menetelmät ja tulokset. Suomen ympäristö. Asuminen nro 639. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Parkkinen, Pekka (1990): Asuntovarallisuus vuosina 1900–2030. Taloudellinen suunnittelukeskus, Helsinki.

Rantala, Olavi (1997): Talouden pitkän ajan kasvumahdollisuudet ja riskit, ETLA B 131. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Helsinki.

Salokangas, Raimo (1980): Asuminen ja sen kehittämismahdollisuudet. Osuuskunta Asuntomessut, Helsinki.

Sneck, Timo (1985): Kaupunkien tulevaisuus skenaariomuodossa. Suomen Kaupunkiliitto, Helsinki.

Sneck Timo & Pajunen Airi & Lankinen Markku (1993): Asuntokysynnän tulevaisuus Helsingin seudulla. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1993:2. YTV, Helsinki.

Urban Audit (2001). Tietokanta löytyy osoitteesta <http://www.urbanaudit.org> (vierailtu 26.2.2010)

LIITE 1:

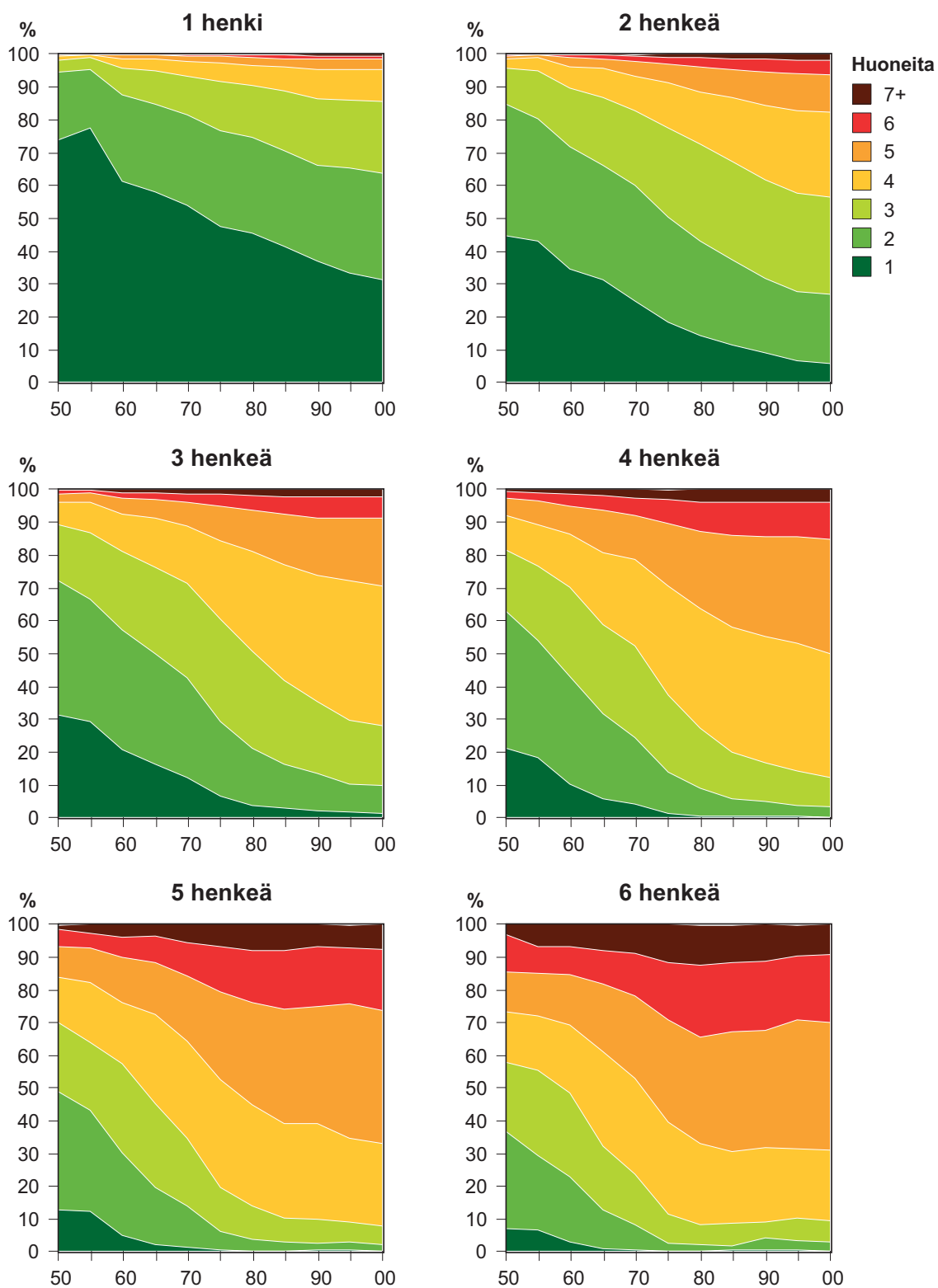
Asumisväljyys joissakin eurooppalaisissa kaupungeissa vuonna 2001, neliometriä henkeä kohden

Hannover	42,30		Rotterdam	36,00
Bremen	42,10		Bryssel	35,53
Düsseldorf	41,70		Valencia	35,39
Köln	39,40		Lyon	35,30
Marseille	34,10		Paris	34,90
Essen	38,30		Marseille	34,10
Amsterdam	34,00		Amsterdam	34,00
Dortmund	38,30		Helsinki	32,50
Toulous	38,20		Barcelona	31,82
Frankfurt am Main	37,90		Madrid	29,91
Bordeaux	37,80		Tallinna	19,50
Nantes	37,60		Pietari	20,50
Tukholma	37,00		Praha	16,20

Lähde: Urban Audit 2001

LIITE 2:

Helsingin asumistasosarja vuosilta 1950–2000



Lähde: Väestölaskennat