

Asumisen uhkakuvat ja muutokset

■ Hannu Kytö

Maassamme on meneillään yksi historiamme suurimpia muutosprosesseja, joka ilmenee väestön ja työpaikkojen keskittymisenä kasvukeskuksiin. Luonnollinen väestönkasvu on voimakkainta suurissa kasvukeskuksissa ja niiden ympäristöissä, joihin suuntautuu myös voimakkain kuntien välinen muuttoliike. Ilmiö tuo mukanaan lukuisia alueellisia, ekologisia, sosiaalisia ja taloudellisia ongelmia, mutta samalla myös mahdollisuuksia parempaan kehitykseen.

Merkittävimpiä uhkakuvia ovat yhä kallistuva asuminen, yhdyskuntarakenteen hajautuminen, valikoivien muuttovirtojen seurauksena kehittyvä alueellinen eriytyminen ja yksipuolinen asuntotarjonta. Muutosprosessin keskiössä on kasvukeskusten ja valtion asuntopolitiikka. Suomesta puuttuu kuitenkin koko maan alue- ja yhdyskuntarakennetta ohjaava visio, jonka vuoksi asuntopolitiikkakin on ollut tempoilevaa vaihdellen hallituskausittain. Kantaa olisi otettava mm. siihen, onko koko maan pitäminen asuttavana järkevää.

Asumisen kalleus hajauttaa yhdyskuntarakennetta

Pääkaupunkiseudulla asutaan edelleen euroopalaisittain hyvin ahtaasti. Vuonna 2012 koko maassa asuinpinta-alaa oli noin 43 m²/henkilö, kun pääkaupunkiseudun asumisväljyys oli noin 35 m²/henkilö. Kun ahtaasti asuvien asutokuntien määrä vuosina 2001–12 väheni koko maassa 3,7 %, Espoossa 0,3 % ja Vantaalla 0,9 %, se kasvoi Helsingissä 0,02 %. Myös kuilu asuntojen hinnoissa pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on kiihtyvästi kasvanut. Vuoden 2013 kesäkuuhun edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,7 %. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,6 %, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,8 %.

Vuoden 2013 kesäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta Suomessa oli 2 210 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 534 euroa ja Helsingissä 3 990 euroa. Muutaman viime vuoden aikana asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti ansiotasoa nopeammin. Vuosituhannen vaihteesta asuntojen reaali hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla yli 50 % ja muualla maassa 30 %. (Kuva 1.)

Ahtaan ja kalliin asumisen sekä koetun turvattomuuden myötä etenkin lapsiperheet hakeutuvat kehyskuntiin. Pääkaupunkiseudun muuttoliiketutkimuksessa havaittiin, että noin puolet pääkaupunkiseudulla muuttaneista ja kaksi kolmesta ympäristökuntiin muuttaneista ei olisi todennäköisesti muuttanut nykyiselle asuinalueelle, jos asuntojen hintataso pääkaupunkiseudulla olisi ollut alhaisempi (Kytö ja Väliniemi 2009, 74). Paradoksaalista kylläkin, useimpien kaupungeista kaupungin ja maaseudun rajalle muuttavien asumis-, energia- ja työmatkakustannukset lisääntyivät selvästi (mt., 63–65). Silti asuminen kehyskunnissa on vielä selvästi edullisempaa kuin pääkaupunkiseudulla. Kaupunkiseuduilta kehyskuntiin suuntautuvissa muuttovirroissa on piirteitä myös vasta-kaupungistumisesta, jossa maaseutumaisempaa elinympäristöä on haettu parantuneiden liikenneyhteyksien vaikutuksesta yhä laajemmalla alueella.

Kaupunkien suuntautuvaa muuttoliikettä voidaan kuvata pyrkimyksenä sekä elintason kohottamiseen että myös tapahtumarikkaamman elämän etsimiseen. Maaseudulle ja etenkin kaupunkien läheiselle maaseudulle muutetaan useimmiten elämänlaadun kohottamiseksi. Vaikka muutto on yksilön kannalta useimmiten positiivinen tapahtuma, johtaa tällainen kehityskulku epätasapainoiseen kehitykseen väestörakenteen, verotulojen ja palvelurakenteen

osalta, minkä lisäksi kaupunkiseutujen laajenemisella ja yhdyskuntarakenteen hajautumisella on ekologisesti negatiivisia seurauksia. Yhdyskuntarakenteen hajotessa maksumieheksi joutuu ympäristö.

Euroopan ympäristövirasto on kiinnittänyt huomiota suomalaisten kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenteen hajanaisuuteen (EEA 2006). Vuonna 2006 julkaistun raportin mukaan 14 kunnan alueelle ulottuva Helsingin seutu on yhdyskuntarakenteeltaan yksi EU-alueen hajautuneimmista suurkaupunkialueista. Merkittävää hajautumista tapahtuu kasvavien kaupunkiseutujen reuna-alueilla – kaupungin ja maaseudun rajalla – sekä taantuvilla kaupunkiseuduilla ja taajamissa. Kasvavilla kaupunkiseuduilla tapahtuu myös niin sanottua orgaanista hajautumista, jossa hallitsemattomasta hajarakentamisesta syntyy yhä laajenevaa suunnittelematonta alhaisen tiheyden taajama-alueita. Myös kaupunkiseutujen keskuskaupunkien kaavoittamisen hitaus siirtää asuntorakentamista kehyskuntiin. Kehitys pakottaa kotitaloudet järjestämään liikkumisensa autoillen ja liikkumaan yhä pidempiä matkoja päivittäisten toimintojen välillä. Suomessa kaikkiaan vajaa viidesnes asuinrakennusten rakentamisesta on hajarakentamista (Helminen ym. 2010).

Segregaatiokehitys kiihtynyt

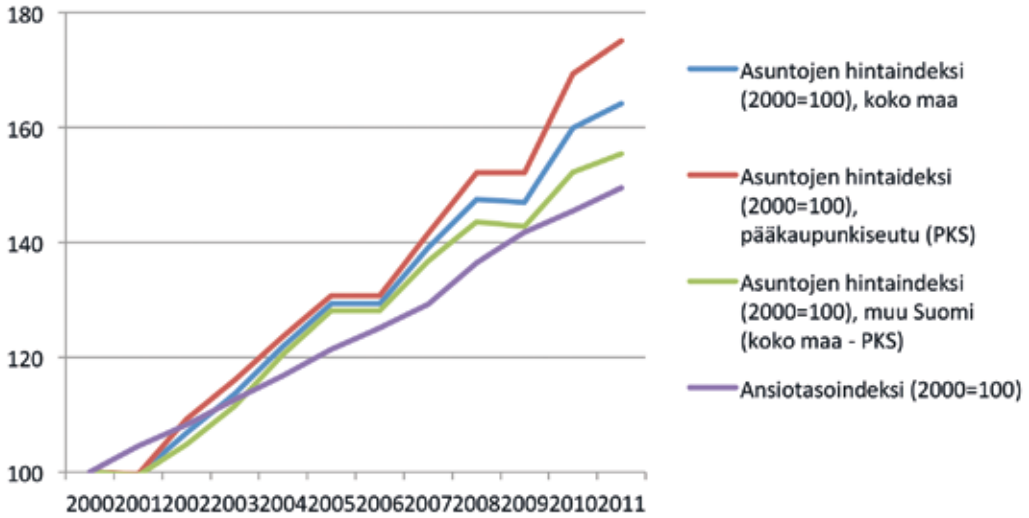
Alueellisella eriytymisellä eli segregaatiolla tarkoitetaan yleensä kaupungin asuinalueiden eriytymistä tulo- ja varallisuustason, koulutuksen sekä usein myös ikärakenteen ja etnisen taustan mukaan. Kyseessä on samantyyppisten asukkaiden keskittyminen omille asuinalueilleen erilleen muista, toisentyypisistä asukkaista. Yleensä segregaatiolla viitataan nimenomaan negatiiviseksi koettuun eriytymiseen ja huono-osaisuuden kasautumiseen kaupungin tietyille alueille ja tiettyihin kaupunginosiin. Tutkimustiedon mukaan pääkaupunkiseutu on eriytynyt 2000-luvulla aikaisempaa selkeämmin kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden asuttamiin kaupunginosiin. Erot kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten muuttoliikkeessä ovat tuottaneet alueellisten erojen kasvua tavalla, joka on kansainvälisestä kehityksestä tuttua (Vilkama 2011).

Uusimman tutkimustiedon mukaan pääkaupunkiseudun alueet ovat eriytyneet voimakkaasti myös taloudellisen ja väestöllisen huoltosuhteen mukaan (Kytö ja Kiuru 2013). Väestön sosioekonomisten resurssien alueelliset muutokset kuvaavat hyvin alueellisen eriytymisriskin kasvamista. Oheisissa kartoissa on kuvattu pääkaupunkiseudun asuinalueiden sosioekonomisia resursseja. Kauniainen on jätetty kartoissa tarkastelun ulkopuolelle.

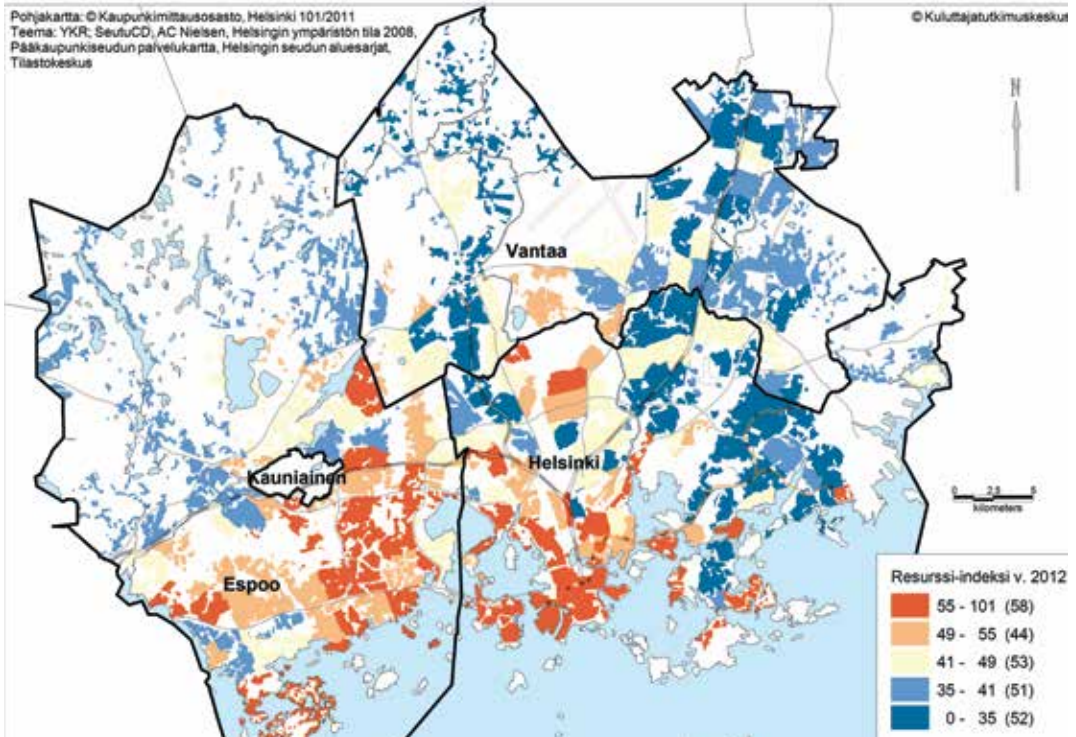
Alueellisten resurssien vaihtelua kuvataan indeksillä, jonka indikaattoreina on käytetty asumista, palveluja, työllisyyttä, tuloja, kolutusta ja osallistumista kuvaavia mittareita. Pääkaupunkiseudun parhaat sosioekonomiset resurssit ovat keskittyneet Etelä-Helsinkiin ja Itä-Espooseen. Helsingin ja Vantaan itäosien resurssit ovat jääneet selvästi alueen keskiarvon alapuolelle. (Kuva 2.)

Sosioekonomisten resurssien muutosta on kuvattu samojen mittareiden muutoksilla viimeisten kahden vuosikymmenen aikana. Resurssien alueellisista muutoksista voidaan päätellä, että eriytymiskehitystä voidaan ehkäistä täydennys- ja uudisrakentamisella. Esimerkiksi Helsingin itäisen kantakaupungin täydennysrakentaminen ja pääkaupunkiseudun uusien asuinalueiden rakentaminen ovat lisänneet alueiden resursseja uusien asukkaiden myötä. Sen sijaan useiden Itä-Helsingin sekä Itä- ja Länsi-Vantaan lähiöalueiden resurssit ovat kasvaneet keskiarvoa hitaammin, jolloin niiden eriytymisriski on kasvanut. (Kuva 3.)

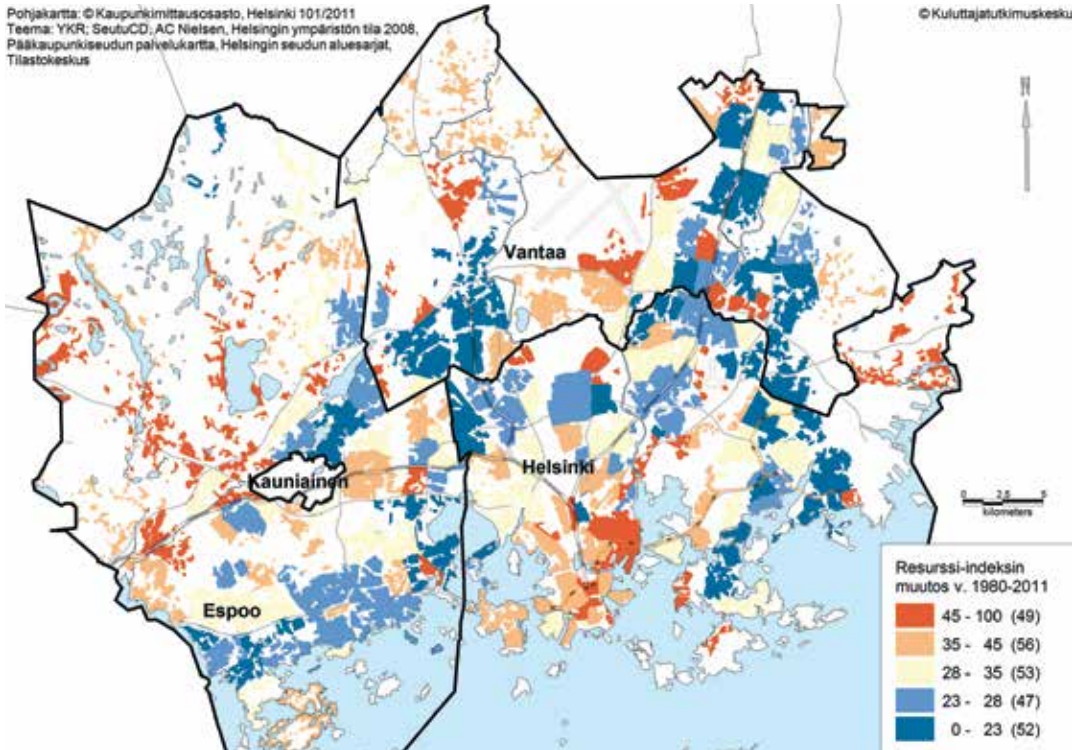
Viimeisen kymmenen vuoden aikana pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä tapahtui noin miljoona muuttoa, pääkaupunkiseudun sisällä 1,4 miljoonaa muuttoa sekä pääkaupunkiseudun ja ulkomaiden välillä 0,1 miljoonaa muuttoa. Puolet maan sisäisistä muutoista tapahtui pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä. Toisaalta luonnollinen väestökasvu kasvatti pääkaupunkiseudun väestöä noin 50 000 henkilöllä, maahanmuutto 40 000 henkilöllä ja maan sisäinen muuttoliike vain noin 600 henkilöllä. Vaikka maan sisäinen muuttoliike ei juuri kasvattanut pääkaupunkiseudun väestöä, olisi sen volyyymi riittänyt uusimaan koko pääkaupunkiseudun väestön kaksi kertaa kymmenen



Kuva 1. Asuntojen hintojen ja ansiotason reaalikehitys vuosina 2000–2011.



Kuva 2. Pääkaupunkiseudun sosioekonomiset resurssit vuonna 2012 (keltainen väri kuvaa pääkaupunkiseudun keskiarvoa).
 Lähde: Hannu Kytö ja Juho Kiuru, 2013.



Kuva 3. Pääkaupunkiseudun sosioekonomisten resurssien muutos vuosina 1980–2011 (keltainen väri kuvaa pääkaupunkiseudun keskiarvoa). Lähde: Hannu Kytö ja Juho Kiuru, 2013.

vuoden sisällä. Kuntien väliset ja kuntien sisäiset muuttovirrat ovatkin ylivoimaisesti tärkeimpiä kaupunkiseutujen ja etenkin pääkaupunkiseudun alueellisiin väestörakenteisiin vaikuttavista väestömuutostekijöistä.

Alueellisia muuttovirtoja ohjaavat muuttajien erilaiset resurssit, kulttuuriset orientaatiot ja elämäntilanne, mielikuvat (palvelutarjonnasta ja sen laadusta, asuinalueen viihtyisyydestä yms.) sekä toisaalta asuntomarkkinoiden, yhdyskuntasuunnittelun ja muiden yhteiskunnallisten prosessien tuottamat ja tarjoamat erilaiset asuin- ja elinympäristöt. Alueiden kannalta on oleellista, millaisia tulo- ja lähtömuuttajat ovat taloudellisilta, sosiaalisilta ja demografisilta ominaisuuksiltaan ja mitä seurausvaikutuksia rakenteesta on kuntatalouteen ja väestörakenteeseen lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Tämä on johtanut kuntien osittain epäterveelliseen kilpailuun parhaista veronmaksajista.

Pääkaupunkiseudulta löytyy useita kymmeniä asuinalueita, jotka ovat alkaneet erottautua

kaupungin keskiarvosta mm. työttömyydessä, koulutuksessa, taloudellisessa huoltosuhteessa ja yhteiskunnallisessa aktiivisuudessa. Väestön sosioekonominen rakenne on yhä tiiviimmin sidoksissa asutokannan rakenteeseen. Vuokratulovaltaisille alueille kerääntyy/jää heikommin koulutettua ja pienituloisempaa väkeä, syrjäytyneitä ja maahanmuuttajia. Eriytyvän asuinalueen ongelmiin on pureuduttava madaltamalla kuntapalveluiden sisäisiä rajoja. Myös asuntotarjonnan ja -kysynnän pitkittynyt epätasapainotilanne kasvattaa alueellista segregaatioriskiä. Pohjimmiltaan alueellisen eriytymisen ehkäiseminen liittyy kuitenkin tulonjakoon ja työmarkkinoihin. Tuloerojen kasvamisen ja työpaikkojen keskittymisen yhteisvaikutus eriyttää sekä asuntomarkkinoita että asuinalueita.

Asukkaiden tarpeet erilaistuvat

Vaihtoehtoisten asumis- ja rakentamiskäytäntöjen sekä asumiskonseptien määrä ei vastaa asukkaiden toiveita. Vuokra-asuntojen puu-

te ja etenkin julkisen vuokra-asuntotuotannon romahtaminen vaikeuttavat huomattavasti mm. työvoiman alueellista liikkuvuutta. Asemakaavoituksessa on määritelty rakentamisen normiviidakon vuoksi niin tiukat ehdot, ettei rakennuttajille ole jäänyt mahdollisuuksia kehittää uusia asumisen ratkaisuja. Lisäksi rakennuttajat ovat maksimoineet tuotonsa karsimalla tutkimus- ja kehitysrahoja (Tilastokeskus 2011) sekä tehostamalla toiminnan huippuunsa siirtämättä sitä useinkaan hinnoitteluun. Näin asuntotuotannossa on jämähdetty helposti toimintaprosessien ja asuntojen yksityiskohtien parantamiseen eikä kuluttajien tarpeista lähtevään uuden ideointiin. Nousukauden aikana, kun asunto-kauppa käy hyvin, mikä tahansa kohde löytää muuttovoittoalueilla nopeasti ostajansa. Markkinoiden tietämys kuluttajien asumistoiveista värityykin pitkälle juuri kaupanteon vauhdin, ostajakunnan ja myyntilukujen tulkin kautta. Mikään myyntitilasto ei kuitenkaan kerro totuutta kuluttajien asumisvalintojen taustalla olevista moninaisista syistä tai pakoista (esim. Väliniemi ym. 2008). Perinteisen ydinperheajattelun sijaan asumisratkaisuisissa on mietittävä ratkaisuja myös jatkuvasti lisääntyville uus- ja monikulttuurisille perheille.

Etenkin pääkaupunkiseudun kehyskuntiin muuttaneet etsivät ja vertailevat vaihtoehtoja muuttaneille asumistarpeilleen myös pääkaupunkiseudun sisäلتä, joten kehyskuntien vetovoima tai muut ominaisuudet eivät selitä yksinään kehysalueille muuttaneiden valintaa. Muuttovirtojen ohjaileminen edellyttäisi kunnilta valmiuksia sujuvaan asuntotuotantoon ja kaavoitukseen. Yksittäiset kunnat kilpailevat kuitenkin veronmaksajista, mikä edistää asuntomarkkinoiden hallitsemattomuutta, yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä pendelöinnin kasvua. Kaupunkiseutujen kuntaliitokset hillitsivät tätä epäsuotuisaa muutosprosessia.

Suomalaisten asumistarpeet kytkeytyvät läheisesti yhdyskuntarakenteeseen ja vaihtelevat etenkin kotitaloustyyppin mukaan. Tutkimustiedon mukaan lapsiperheelle hyvässä elinympäristössä koulu, päivittäistavara-kauppa ja viheralueet ovat kävelyetäisyydellä kodista. Työ-

paikan ei sen sijaan tarvitse sijaita kodin välitömmässä läheisyydessä ja työmatkoihin ollaan valmiita käyttämään enemmän aikaa kuin asiointi- tai koulumatkoihin. Toivottu asuinalue on rauhallinen, luonnonläheinen ja pientalovaltainen. Lapsiperheelle hyvässä elinympäristössä aikuiset kantavat kollektiivista vastuuta lapsista ja nuorista. Eläkeläiselle hyvä elinympäristö on turvallinen ja usein käytetyt palvelut ovat kävelyetäisyydellä kodista. Turvallisuutta lisäävät siisteys, kunnollinen valaistus ja hyvin hoidetut jalankulkuväylät. Sopivimpana asuntona eläkeläiselle pidetään hissillisen kerrostalon asuntoa lasitetulla parvekkeella. Hyvässä pidettyjä asuinpaikkoja ovat kaupunkien ja taajamien keskustaluuet ja niiden lähialueet, sillä eläkeiässä halutaan elämää ja palveluita ympärille. Hyvässä elinympäristöön liittyy kolme keskeistä asiaa. Ensinnäkin usein käytettävät palvelut, kuten päivittäistavara-kaupat, sijaitsevat kävelyetäisyydellä kodista. Toiseksi julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät, eikä autosta haluta olla riippuvaisia arkisessa liikkumisessa. Kolmanneksi asuinalueiden tulee olla luonnonläheisiä, sillä asuntojen läheisyyteen kaivataan viheralueita. (Koistinen ja Tuorila 2008.)

Asumisen uhkakuvat ovat torjuttavissa

Asumiseen liittyvistä uhkakuvista merkittävimpiä ovat asumisen kalleus, yhdyskuntarakenteen hajoaminen, alueellinen eriytyminen ja asuntotuotannon yksipuolisuus. Nämä ongelmat kärjistyvät kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla. Samalla asuntomarkkinat ovat jakautumassa kahtia, pääkaupunkiseudun kallistuvaan asumiseen ja muun maan asuntomarkkinoiden laskeviin hintoihin. Ellei haasteisiin pystytä nopeasti vastaamaan, on edessä mm. pääkaupunkiseudun kiihtyvä ja hallitsematon hajautuminen kasvavine sosiaali- ja ympäristöongelmineen. Lisäksi etenkin palvelusektorin työntekijäpula heijastuu koko maan talouskasvuun. Asumisen, työpaikkojen ja liikenteen metropolistrategialle onkin kova tarve ja odotukset kohdistuvat etenkin kuntien toimintatappoihin ja valtion asuntopolitiikkaan.

Asumisen hintatasoon ja asuinalueiden eriy-

tymiseen voidaan vaikuttaa usealla tavalla. Kuntien maa- ja kaavoituspolitiikkaan sekä asuntotuotantoon liittyy useita mahdollisuuksia, joita hyödyntämällä asumisrakentamisen hintaan, laatuun ja ratkaisuihin voidaan vaikuttaa. Kunnilla on kolme keinoa maanhankinnassa: vapaaehtoiset kaupat, etuosto-oikeus jo tehdyissä maakaupoissa ja kovimpana keinona pakkolunastukseen turvautuminen. Kunnat ovat käyttäneet tonttien pakkolunastusoikeutta vielä melko varovasti ja etuosto-oikeuttakin hyvin harvoin. Pakkolunastus olisi kuitenkin tehokkaimpia keinoja viestittää etenkin suurten kaupunkiseutujen maanomistajille, ettei maanpanttaaminen sen arvonnousua odotellen ole kannattavaa. Pakkolunastusta on kartettu siksi, että kunta ei ole halunnut puuttua yksityisten omistusoikeuteen, ja pakkolunastuksista luopumista on perusteltu sen pitkällä oikeusprosessilla. Lisäksi rakennusliikkeet ovat olleet innokkaita rakennusmaan hankinnassa ja heidän kauttaan sitä on ollut käytettävissä asuntokaavoitukseen. Maanmyyntitulojen keräämiseksi kunnat myös kilpailevat tonttimaata, mikä johtaa väistämättä asumisen hinnannousuun. Kaavoituskäytäntöjä voitaisiin myös yksinkertaistaa etenkin asemakaavoituksen osalta. Liian yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset saattavat pakottaa arkkitehdit ja rakennussuunnittelijat kalliisiin ratkaisuihin, vaikka edullisempiakin olisi tarjolla. Toisaalta myös arkkitehtien kunnianhimoiset ratkaisut voivat nostaa rakentamiskustannuksia.

Muita asuntorakentamista sujuvoittavia ja monipuolistavia toimia on rakentamattomien tonttien verotuksen kiristäminen, julkisen vuokra-asuntotuotannon lisääminen, ryhmärakentamisen ja rakentamiskilpailun lisääminen, pienempien kohteiden kilpailuttaminen, väestönsuojarakentamisesta luopuminen ja autopaikkojen vähentäminen. Bengsin (2011) mukaan esimerkiksi Helsingin kaupunki kilpailuttaa liian isoja kohteita, jolloin vain kolme rakennusliikettä pystyy osallistumaan kilpailuun. Tämä luonnollisesti tukee monopolistista kehitystä. Käytäntöä puolustellaan sillä, että riittävän iso kohde on tuotantotaloudellisesti järkevämpi. Esimerkiksi Berliinissä hyvätasoinen,

peruskorjattu asunto maksaa noin 2 500 euroa neliöltä pääosin sen vuoksi, että kaupungin urakoista kilpailee 150–200 rakennusyhtiötä.

Kansainvälisesti verrattuna suomalainen lainsäädäntö on joustavaa: se mahdollistaa kunnille vaihtoehtoisia toimintatapoja, mutta ei juuri velvoita käyttämään niitä. Helsinkiä lukuun ottamatta lähes kaikilla kaupungeilla olisi maata tai keinot tyydyttää omakotitalotontteihin kohdistuva kysyntä ottamalla käyttöön rakennuslain niille suomaan lunastusoikeutta ja -lupaa. Suomen kaupunkiseuduista Oulu näyttää oivaa esimerkkiä, kuinka asukkaiden toiveet otetaan huomioon kaavoituksessa, kaupunkisuunnittelussa ja asuntopolitiikassa. Myös pääkaupunkiseudulla omakotitaloasumisen lisäksi kohtuuhintaisen pienkerrostalo- ja rivitalotuotannon lisääminen ja niin sanotun matalarakentamisen suosiminen vähentäisivät lapsiperheiden maallemuuttoa. Uusien asuntojen tulisi olla myös helpommin muunneltavissa asukkaiden muuttuvien tarpeiden mukaan.

Hallitus on hallitusohjelmassa sitoutunut kehittämään niitä kaavoitus- ja rakentamismääräyksiä, joiden vaikutus on heikko tai jotka nostavat rakentamiskustannuksia sekä myös selvittämään mahdollisuudet luopua yleisestä väestönsuojien rakentamisvelvollisuudesta. Viimeisimmät kuluttajien asumiskustannuksiin vaikuttavat muutokset ovat olleet vanhojen pientalojen pakollinen energiatodistus ja asunto-osakekaupan varainsiirtoveron korotus. Nämä muutokset ovat olleet omiaan hillitsemään asuntokauppaa ja jarruttamaan samalla työvoiman liikkuvuutta.

Koska kunnat kilpailevat parhaista veronmaksajista eivätkä halua rakentaa vuokra-asuntoja, tulisi valtion ottaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentajarooli etenkin Helsingin seudulla. Tämän toteutuminen ei poista sitä tosiasiaa, että kohtuuhintaiseen ja sijainniltaan järkevään asuntotuotantoon päästään vain poistamalla kuntien epäterve kilpailuasetus esimerkiksi metropolihallinnolla tai kuntaliitoksilla. Myös lähiöistä voi kehittyä aito kaupunkiseutujen haja-asutuksen ja kehäasumisen haastaja. Niiden etuja ovat nykyisellään asuntojen kohtuullinen hintataso ja luonnonläheisyys,

liikenneyhteydet sekä sijainti, joka paranee kaupunkiseutujen kasvaessa ja laajentuessa.

Lähiöiden vetovoiman lisääminen vähentäisi merkittävästi kaupunkiseutujen aluerakenteen hajautumista ja alueellista eriytymistä. Yhdyskuntarakennetta eheyttämällä voitaisiin vähentää vuotuisia kasvihuonekaasupäästöjä määrällä, joka vastaa huomattavaa osaa Suomen kaikkien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteesta¹. Pääosin 1960- ja 1970-luvulla rakennettuihin lähiöihin on syntynyt suuri korjausten tarve, vuosittain kymmenettuhannet asunnot kaipaavat peruskorjausta. Lähiöiden saneerauksen asunto-, työvoima-, talous- ja sosiaalipoliittiset vaikutukset ovat tulevina vuosina paljon suurempia kuin koko uudisrakentamisen vaikutukset. Lähiöitä saneerattaessa tulisi niitä myös täydennysrakentaa asukkaiden toiveet huomioon ottaen niin, että ne kasvaisivat vetovoimaksi ja viihtyisiksi kaupunginosiksi (esim. Kytö ja Väliniemi 2011).

Tilastokeskuksen voimassa olevan väestöennusteen mukaan väestö keskittyy etenkin suuriin yli 100 000 asukkaan kaupunkeihin tulevaisuudessakin. Toisaalta myös keskisuuret ja pienet kaupungit kasvattavat jonkin verran väestöään. Ainoastaan alle 5 000 asukkaan kuntien asukasmäärä pienenee ennusteen mukaan selvästi. Tätä taustaa vasten koko maan asuntomarkkinat ovat jakautumassa tulevaisuudessa kolmeen osaan, joille on tyypillistä ruuhkautuvien kasvukeskusten kallistuva asuminen, pienten keskusten edullinen asuminen ja pienten kuntien romahtavat hinnat. Asuntomarkkinoilla onkin käymässä asuntovarallisuuden alueellinen uusjako.

Alue- ja yhdyskuntasuunnittelua tulisi kehittää kokonaisuutena niin, että kuntalaisten tuntemaa demokratiavajetta ja voimattomuutta osallistua oman asumis- ja elinympäristönsä suunnitteluun voitaisiin vähentää. Maassamme on sekä kehittyviä että taantuvia alueita, joissa haasteet ovat eri-

laisia. Kun asumisen ja asuinympäristön merkitys korostuu koko maan kehityksessä, tulisi myös julkishallinnon ottaa käyttöönsä keinoja, jotka lisäävät kohtuuhintaisempaa ja monipuolisempaa asuntotarjontaa etenkin kaupunkiseutujen keskuskunnissa. Yhteiskunnan, ympäristön, asukkaiden ja muuttajien hyvinvoinnin kannalta on välttämätöntä, että kasvukeskuksilla on yhteinen palvelutuotanto sekä tontti- ja asuntopolitiikka. Kasvukeskusten kasvu on ohjattava raideliikenteen varteen. Panostaminen joukkoliikenne- ja viihtyisään ympäristöön ja palveluihin muuttaa myös yhdyskuntarakennetta ekologisempaan suuntaan.

Lähteet

- Bengs C. (2011). Keskitulot eivät riitä keskustaan. *Helsingin Sanomat* 23.10.2011.
- European Environment Agency (2006). Urban Sprawl in Europe. The ignored challenge. EEA report no 10/2006.
- Helminen V., Ristimäki M. ja Oinonen K. (2010). *Taajama- kasvuun perusuran laskentamalli Suomen 34 suurimmalle kaupunkiseudulle 2005–2050*. SYKE.
- Koistinen K. ja Tuorila H. (2008). *Millainen olisi hyvä elinympäristö? – Asukkaiden näkemyksiä elinympäristöstä, asumisesta ja palveluista eri elämänvaiheissa*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 9/2008.
- Kytö H. ja Väliniemi J. (2009). *Pääkaupunkiseudun muuttovirrat muutoksessa*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 3/2009.
- Kytö H. ja Väliniemi J. (2011). *Hyvillä palveluilla laadukkaaseen lähiöasumiseen*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 2/2011.
- Kytö H. ja Kiuru J. (2013). *Asuinalueiden linkaarikehitys ja sen kuvaaminen pääkaupunkiseudulla*. Valmistumassa oleva tutkimus.
- Tilastokeskus (2011). Tutkimus- ja kehittämistoiminta 2010. Suomen virallinen tilasto. Tiede, teknologia ja tietoyhteiskunta 2011. http://www.tilastokeskus.fi/til/tkke/2010/tkke_2010_2011-10-27_fi.pdf
- Vilkama K. (2011). *Yhteinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat? Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden alueellinen eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla*. Väitöskirja. Helsingin yliopisto, matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta, geotieteiden ja maantieteen laitos, maantieteen osasto.
- Väliniemi J., Rask M. ja Timonen P. (2008). *Asumisen tarjontakatsaus – konseptitarkastelu kuluttajien valinta- ja vaikutusmahdollisuuksista pääkaupunkiseudun asuntotuotannossa*. Kuluttajatutkimuskeskuksen julkaisuja 3/2008.

Kirjoittaja on Kuluttajatutkimuskeskuksen erikoistutkija. Artikkelin perustuu Tieteiden päivillä 12.1.2013 pidettyyn esitelmään.

1 Esimerkiksi Yhdysvaltojen kaikkein ekotehokkain alue on pilvenpiirtäjien kansioittama Manhattanin saari New Yorkissa. Asukasta kohden laskettu hiilijalanjälki on tällä alueella vain 30 % koko Yhdysvaltojen keskiarvosta; 82 % työssäkäyvistä käyttää julkisia, kävelee tai pyöräilee töihin.