

# Makkarapötköä vai moninaista mosaiikkia?

Kotimaiset urbaanit asunto- ja  
asumiskonseptit vuonna 2017

**Jyrki Tarpio, Helena Leino & Markus Laine**

## Johdanto

Suomessa väestö hakeutuu kaupunkeihin kiihtyvällä vauhdilla (Ahonen 2017; Aro 2016; Vainio 2016). Maassamme nyt näkyvillä oleva kaupungistuminen on globaali ilmiö (Coutard ym. 2014), joka monessa muussa maassa on käynnistynyt huomattavasti aiemmin ja mittavammin (Junnto 2010, 269). Kaupungistuminen tarkoittaa lyhyesti todettuna maan aluerakenteen keskittymistä (Loikkanen 2013). Työpaikat, palvelut, liikkuminen ja vapaa-ajan harrasteet keskittyvät kaupunkeihin (Ahonen 2017; Vainio 2016). Maamme väestöstä asuu kaupungeissa jo nyt eri tulkintojen mukaan 70–84% (Vainio 2016; Aro 2016). Tilastokeskuksen (2018) selvityksen mukaan kaupungeissa ihmiset asuvat yhä useammin kerrostaloissa, huolimatta siitä, onko kyseessä yksinasuja vai lapsiperhe.

Kaupunkien väkimäärän kasvaessa on selvää, että erilaiset urbaaniin asumiin liittyvät toiveet moninaistuvat ja lisääntyvät (Junnto 2008, 2010). Kaupunkilaisten kirjon lisääntyessä on esitetty, että tulevaisuudessa urbaani asumistarjonta tulee monipuolistumaan (Junnto 2010; Lahti & Heinonen 2010). Suomalaista asuntotarjontaa on kuitenkin aika ajoin moitittu yksipuoliseksi ja mielikuvituksettomaksi sarjatuotannoksi (Puustinen & Kangasoja 2009; Gibler & Tyvimaa 2014).

Lähdimme Ketterä kaupunki -tutkimushankkeessa (agilecities.fi) selvittämään suomalaisen urbaanin asuntotarjonnan nykytilaa. Tutkimme sekä yleisiä ja vakiintuneita että orastavia uusia asumisen suunnittelun ja raken-

tamisen tapoja. Yksittäisten projektien sijaan etsimme toistettavissa olevia ja toistettaviksi tarkoitettuja ratkaisuja. Nämä ratkaisut antavat yksittäisiä kohteita laajemman käsityksen siitä, mitä asuntomarkkinoilla on tarjolla nyt ja lähitulevaisuudessa.

Kutsumme toistettavissa olevia asunto- ja asumisratkaisuja *konsepteiksi*. Tässä artikkelissa tarkoitamme konseptilla *muodoltaan ja/tai sisällöltään kokonaisvaltaisesti määriteltyä, sanallistettua ja yleensä myös nimettyä asunto- tai asumisratkaisua, joka on tarkoitettu toistettavaksi*.

Konsepti on käsitteenä monitulkintainen. Jo pelkästään suunnittelutoiminnan eri osa-alueilla konseptilla on ollut useita toisistaan sisällöllisesti poikkeavia merkityksiä. Pirisen (2014) mukaan arkkitehtisuunnittelussa se on usein ymmärretty suunnittelutyön eri osa-alueita yhteensovittavaksi ja ohjauvaksi synteettiseksi design-ideaksi. Tuotesuunnittelussa konsepti on käsitetty perustelluksi ja helposti ymmärrettävissä olevaksi kuvaukseksi tuotteesta, jota ei vielä ole olemassa. Tällöin asunto pyritään näkemään eräänlaisena palvelualustana, kanavana myydä erilaisia asumiseen liittyviä palveluja (ks. myös Lahti & Heinonen 2010, 254). Insinööri- ja palvelusuunnittelussa konseptilla tähdätään standardina toistettavaan tuotteeseen tai palveluun. Yhteiskehittelyssä konseptia on pidetty eräänlaisena rajaobjektina, apuvälineenä, joka luo yhteisymmärrystä erilaisten ammatillisten ja sosiaalisten ryhmien välille (ks. myös Väliniemi ym. 2008 sekä Mäntysalo & Puustinen 2008).

Konseptit voivat siten olla hallinnollisia tai rahoituksellisia toimintamuotoja tai fyysisiä ratkaisuja, kuten esimerkiksi yhteiskäyttötilojen käyttöönottoa. Konsepti on monesti rakennusliikkeen markkinoima tuote, mutta se voi olla myös voittoa tavoittelemattoman toimijan näkemys asumisen erilaistumisesta ja tulevaisuuden mahdollisuuksista (vrt. Norvasuo 2008). Eräissä aiemmissä tutkimuksissa (esim. Urba-hankkeessa 2007–2010) ryhmärakennuttamista on pidetty konseptina. Tässä tutkimuksessa ryhmärakennuttaminen tulkitaan yhdeksi rakennuttamisen muodoksi emmekä ole tarkastelleet sitä konseptina.

Artikkelimme tutkimustehtävän ytimessä ovat suomalaiset asumisen konseptit. Olemme kiinnostuneita siitä, kuinka monipuolista suomalainen urbaani asuntotarjonta on vuonna 2017 ja minkä tyyppisiin tavoitteisiin se vastaa. Tutkimuskysymyksemme ovat:

- Millainen variaatio erilaisia asunto- ja asumiskonsepteja Suomessa on tarjolla vuonna 2017?
- Mihin yhteiskunnallisiin megatrendeihin konseptit vastaavat?
- Miten asumisen tarjonta on konseptien valossa muuttunut kymmenen vuoden aikana?

Asuntotuotantoa, asumisen konsepteja ja asumisen tarjontaa on tutkittu Suomessa 2000-luvulla kaupungistumiskehityksen kasvun myötä sekä tulevaisuuden asumiseen liittyvissä teemoissa (Lahti & Heinonen 2010; Puustinen & Kangasoja 2009; Norvasuo 2008; Juntto 2010). Tutkimuksissa on pohdittu globaalien megatrendien vaikutusta asumiseen ja asuntotuotantoon (Lahti & Heinonen 2010; Heinonen 2010; Juntto 2010). Tutkimusta on tehty erilaisten väestöryhmien asumisesta (esim. Jolanki & Kröger 2015; Granfelt ym. 2015; Kupari 2011), asumisen eriytymisestä (esim. Saikkonen ym. 2018; Kytö 2013) ja laajemmin asumisen erilaistumiseen ja elämäntapaan liittyvistä uudenlaisista ilmiöistä, kuten kaupunkiyhteisöllisyydestä, etätyöskentelystä ja monipaikkaisuudesta (esim. Mäenpää & Faehnle 2016; Pitkänen 2011).

Artikkelimme keskittyy asumisen konseptien variaatioon ja asumisen tarjonnan muutokseen viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tästä näkökulmasta Jenni Väliniemen, Mikko Raskin ja Päivi Timosen (2008) tekemä *Asumisen tarjontakatsaus* -raportti toimii erinomaisena vertailukohtana toteuttamallamme tutkimukselle. Artikkelin toisen osan tarkastelu megatrendien ja asumiskonseptien välisestä suhteesta jatkaa keskustelua, johon Anneli Juntto (2008) osallistui tutkimuksellaan *Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu: erilaistuva asuminen* -raportti. Väliniemen ja kumppaneiden tutkimus tarkastelee kuluttajille tarjolla olevia asumisen konsepteja keskittyen pääkaupunki-seutuun ja siellä toimiviin suurimpiin rakennusyhtiöihin. Oma aineistomme koskee laajemmin suomalaista tarjontaa. Raportissa esitetyt huomiot luovat perspektiiviä kymmenen vuoden aikana tapahtuneeseen kehitykseen. Junton (2008) tutkimuksessa pohditaan asumisen tapojen muutosta tulevaisuuden skenaarioiden ja pitkällä aikavälillä toteutuvien trendien valossa. Tätä tutkimusta vasten on kiinnostavaa katsoa, millaisilta lähitulevaisuuden asumisen toiveet ja niihin vaikuttaneet globaalit trendit ovat näyttäytyneet kymmenen vuotta sitten. Asunto- ja asumiskonsepteihin keskittyvä analyysimme jättää ulkopuolelle asukkaan asumispreferensseihin liittyvän tutkimuksen (esim. Hasu 2009; Kytö ym. 2010), jotka keskeisesti liittyvät asumistoiveisiin, mutta eivät välttämättä välity asuntotuotantoon sellaisenaan.

Monet kansainvälisesti tunnetut organisaatiot ovat viime vuosina käsitelleet megatrendejä raporteissaan, muun muassa YK (UNDP & UNRISD 2017), OECD (2016) ja European Environment Agency (2014). Megatrendejä on useita ja niistä monet toistuvat tutkimuksesta toiseen. Ymmärrettävästi myös variaatioita esiintyy tutkimusten välillä, riippuen tutkimuksen kohdennuksesta ja ajankohdasta, jolloin tutkimus on tehty. Tutkimuksemme näkökulmasta kiinnostavampia ovat asumiseen liittyvät megatrendi-kuvaukset (Coutard ym. 2014; Laurikainen 2014; Sitra 2016; 2017).

Suomalaisessa keskustelussa Sirkka Heinonen (2010) on esittänyt viisi suoraan asumiseen vaikuttavaa megatrendiä: ilmastonmuutoksen ja kestävästi kehi-

tyksen vaatimukset, globalisaation ja monipaikka-asumisen, digitalisaation, väestön vanhenemisen sekä elämystalouden ja monipuoliset palvelut. Päivitimme Heinosen viiden trendin listaa edellä mainittujen megatrendiraporttien perusteella ja muokkasimme asumiseen vaikuttavat megatrendit seuraavallisiksi: 1) ilmastonmuutos ja luonnonvarojen riittävyys, 2) teknologiakehitys ja digitalisaatio, 3) alue-, väestö- ja perherakenteiden muutos, 4) muuttuva ja moninaistuva työ sekä 5) yhteiskunnan ja elämäntapojen muutos.

Ympäristöpoliittisesti keskeisimpänä megatrendinä näissä kaikissa raporteissa ja tutkimuksissa mainitaan *ilmastonmuutos ja luonnonvarojen riittävyys* (UNDP & UNRISD 2017; European Environment Agency 2014; Coutard ym. 2014; Retief ym. 2016; OECD 2016). Ilmastonmuutos aiheuttaa useita haasteita kaupungeille ja valtioille: ilmastonmuutokseen sopeutuminen, ääripään sääilmiöiden yleistyminen, ilmastopakolaisuus. Nämä kaikki tulevat vaikuttamaan kaupunkisuunnitteluun ja kaupunkien infrastruktuuriin sekä asuntosuunnitteluun ja -tuotantoon. Ilmastonmuutoksen lisäksi globaali huoli luonnonvarojen ylikulutuksesta ja resurssiviisaudesta luovat paineita muuttaa kaupunkien infrastruktuuria poliittisilla ja taloudellisilla kannustimilla ympäristönäkökulmasta kestävämpään suuntaan.

Toisena asumiseen vaikuttavana megatrendinä nousee esiin *teknologiakehitys, digitalisaatio* ja sen seuraukset (OECD 2016; Degryse 2016; Retief 2016). Raklin mukaan (Laurikainen 2014) teknologian kehitys muuttaa erityisesti viestintää ja vuorovaikutusta sekä luo edellytyksiä virtuaalisuudelle ja digiällylle. Yhtenä globaalina esimerkkinä teknologiakehityksestä voidaan pitää *smart city* -tematiikkaa (Coutard ym. 2014; Kitchin 2014), joka näkyy myös useiden suomalaisten kaupunkien strategioissa (esim. Helsinki 2017; Tampere 2017; Seinäjoki 2013). Digitalisaatiota ja teknologiakehitystä voidaan tarkastella älykkäiden palveluiden, toimintojen, tuotteiden, teollisuuden ja liikkumisen kehittymisenä (esim. Hüther 2016).

Kolmas megatrendi on alue-, väestö- ja perherakenteiden muutos (Coutard ym. 2014; UN 2016; Retief ym. 2016). Alue- ja väestötasoilla Suomessa voidaan erottaa voimakkaasti väestömäärältään kasvavia ja toisaalta väestökadosta kärsiviä alueita (Suomen virallinen tilasto 2016, Muuttoliike). Tiivistetysti: kaupungistuminen etenee. Ikääntyneiden suhteellinen osuus väestöstä kasvaa, samalla kun ruokakuntien koko pienenee (Tilastokeskus 2017). Maahanmuutto lisää monikulttuurisuutta. Moninaisuus näkyy myös perhemuodoissa: ydinperheiden rinnalla yleisiä ovat myös yksinhuoltajaperheet, uusperheet ja laajennetut perheet. Kaikilla näillä muutoksilla on vaikutuksia siihen, millaisia asumisen liittyviä tarpeita ja toiveita Suomessa tulevaisuudessa on.

Neljäs megatrendi on *muuttuva ja moninaistuva työ*. Muuttuva työ näyttäytyy esimerkiksi työurien pirstoutumisena, täysipäiväisen palkkatyön suhteellisen määrän vähenemisenä, itsensä työllistämisenä sekä mikro- ja pätkäyrittäjyytenä.

Muuttuva ja moninaistuva työ kietoutuu megatrendeistä yhteen teknologia-  
muutoksen kanssa (Hüther 2016). Teknologinen kehitys muuttaa tuotannon tapoja  
ja tarjoaa uusia palveluja muuttaen samalla myös työnteon muotoa, työtiloja  
ja yhteisöjä moninaisimmiksi (Hüther 2016; Ahtela 2015).

Viides megatrendi on *yhteiskunnan ja elämäntapojen muutos*. Sitra (2017)  
kiteyttää yhteiskunnan muutoksen väitteeksi “demokratian puhti hukassa”.  
Väitteellä viitataan länsimaisen demokratian lievään rapautumiseen ja siitä  
seuraavaan tarpeeseen etsiä uusia toimintatapoja ja parantaa kansalaisten  
osallisuutta. Samanlaisen yhteiskunnallisten päätöksenteko- ja vaikuttamis-  
suhteiden syvemmän muutoksen nostaa esiin Urban Europe -raportti vuodelta  
2015 (Coutard ym. 2014, 11–12.) Elämäntapojen muutos puolestaan näkyy esimerkiksi  
omistamisen merkityksen muuttumisena ja jakamistalouden nousuna.

## Aineisto ja menetelmät

Keräsimme aineiston eri toimijoiden internet-sivustoilta kesä-heinäkuussa  
2017. Ennen tätä olimme tehneet Ketterä kaupunki -tutkimushankkeeseen  
asiantuntijahaastatteluja Helsingissä, Tampereella ja Seinäjoella, yhteensä 14  
kpl syksyn 2016 ja kevään 2017 aikana. Näissä haastatteluissa yhtenä osiona  
olivat asuntotuotannon käytännöt ja asumisen tulevaisuus (vrt. Väliniemi ym. 2008).

Suomalaisen asumistarjonnan yleisnäkömman muodostamiseksi pyrimme  
kartoittamaan yleisesti kaikille kansalaisille tarjolla olevia asumisratkaisuja.  
Asumisjärjestelyitä ja -ratkaisuja, jotka on kohdennettu niin sanotusti eri-  
tyisryhmille, esimerkiksi kehitysvammaisille, mielenterveyskuntoutujille tai  
muistisairaille, ei tässä tutkimuksessa selvitetty.

Toinen aineiston rajaus liittyy hoiva-asumiseen. Kunnallisia ja yksityisiä  
hoiva-alan toimijoita on Suomessa runsaasti ja useilla näistä on olemassa hoiva-  
asumiseen suunnattuja asumisratkaisuja. Emme tarkastele näiden toimijoiden  
tarjoamia asumisratkaisuja. Edellä mainittujen rajausten sijaan etsimme asunto-  
tai asumiskonsepteja, joissa toteutuu yksi tai useampi seuraavista tekijöistä:  
asukkaan jonkinasteinen *osallisuus* suunnitteluun, tilaratkaisun *joustavuus* ja  
rakentamiskustannusten tai asumisen *kohtuuhintaisuus*. Nämä tekijät nousivat  
asiantuntijahaastatteluissa esiin, kun kysyimme teemoja, joita pidettiin kes-  
keisinä tulevaisuuden asumisessa ja asuntotuotannon kehittämisessä. Näiden  
tekijöiden ilmenemistä konsepteissa tulkittiin varsin väljästi.

Suuntasimme asumis- ja asuntokonseptien analyysin pääasiassa vakiintu-  
neisiin toimijoihin. Tutkitut tahot näkyvät taulukossa 1. Kävimme läpi 84 eri  
toimijatahoa, joilta löysimme yhteensä 51 erilaista asunto- tai asumiskonseptia.  
Konseptit löydettyämme jaoinme ne kolmeen teemaan. Nämä kolme teemaa

sisältävät edelleen 12 eri ryhmää, jotka esittelemme tarkemmin seuraavassa luvussa.

Tämän jälkeen analysoimme kaikkien 51 konseptin suhteen viiteen megatrendiin. Tutkimme sitä, millaisiin asumisen toiveisiin konsepti oli tehty vastaamaan, ja näkyikö ratkaisussa perustana asumiseen vaikuttavia megatrendejä. Megatrendeihin liittyvät tulokset kerromme luvussa neljä. Näiden analyysivaiheiden jälkeen palaamme tarkastelemaan Väliniemen ja kumppaneiden (2008) raportin tuloksia ja pohdimme löydöksiämme suhteessa heidän tuloksiinsa luvussa viisi.

**TAULUKKO 1** Asunto- ja asumiskonseptien selvityksessä tutkitut tahot (yhteensä 84 toimijaa).

<b>Rakennusalan isot toimijat:</b>	<b>KOVA ry:n jäsenet:</b> (tilanne 15.6.2017)	TVT Asunnot VAV Asunnot Y-säätiö M2-Kodit	<b>Kasvatvat kaupungit:</b>
NCC Bonava Skanska YIT SRV Sato Kojamo (ent. VVO) Lujatalo Hartela Fira Peab Seicon Lemminkäinen Pohjola Rakennus EKE-Rakennus	A-Kruunu Asuntosäätiö Espoon asunnot Helsingin kaupungin asunnot Jyväskylän vuokra-asunnot Kiinteistö-KYS Kiinteistö Oy Itätuuli Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku Kiinteistö Oy Orimattilan vuokratilat Kiinteistö Oy Pikipruuki Kirkkonummen Vuokra-asunnot Kunta-asunnot Lahden Talot Lappeenrannan Asuntopalvelu Lohjan Vuokra-asunnot NAL Asunnot Niiralan Kulma Nuorisosäätiö Oulaisten Amiraali Oulun Sivakka Pieliskodit Setlementtiasunnot Sevas Kodit Tampereen vuokra-asunnot Tampereen vuokratulosäätiö	Pientalovalmistajia: (PTT ry:n jäsenet ja eräitä muita)	Helsingin kaupunki Espoon kaupunki Vantaan kaupunki Tampereen kaupunki Turun kaupunki Oulun kaupunki Kuopion kaupunki Seinäjoen kaupunki
<b>Muita rakennusalan toimijoita:</b>		Fiskarhedenvillan Honkarakenne Jetta-talo Jukka-talo Jämerä Kivitalot Kannustalo Kastelli-talot Lakka Kivitalot Lammi-Kivitalot Nordic Polarhouse Omatalo Planjatalo Pohjolan Design-talo Siklatalot Älvsbyttalo Honkatalo Mammuttikoti Sunhouse	<b>Eriyisillä hakusanoilla löydetty:</b>
Lakea Lehto Helsingin kaupungin asunnotuotanto (ent. ATT) YH Kodit Kuninkaankylän Puurakentajat			Yksiö puutarhassa Forenom HOAS Helsingin Diakonissalaitos Minihouse Health City Finland Grand Residence Development Oranssi Asunnot Oman muotoinen koti -hanke Elpy ry

Konsepteja on – mihin ne vastaavat?

Löysimme yhteensä 40 eri toimijalta 51 erilaista asunto- tai asumiskonseptia. Konseptien kirjo on laaja. Ne pyrkivät vastaamaan varsin erilaisiin asumisen haasteisiin ja tavoitteisiin. Pää tavoitteidensa perusteella konseptit voi jakaa kolmeen teemaan: ratkaisulla 1) pyritään muodostamaan suomalaisittain uudentyyppisiä asunto- tai talokonsepteja, 2) vastataan tiettyyn elämäntilanteeseen tai -tyyliin ja 3) painotetaan taloudellisuutta, hintaa tai uudenlaista rahoitustapaa.

Jaottelu kolmeen teemaan on väistämättä varsin karkea. Tämän vuoksi jaoin konseptit vielä yksityiskohtaisemmin kahteentoista ryhmään, jotka havainnollistamme Taulukossa 2.

**TAULUKKO 2** Asunto- ja asumiskonseptien luokittelu.

UUDENTYYPPISET ASUNTO/TALOKONSEPTIT	ELÄMÄNTILANNE- TAI -TYYLIKOHDISTETUT	HINTA/TALOUS EDELLÄ
<b>1 MINIASUNNOT/TALOT</b> Lumo Kompakti (Kojamo) Mini (YIT) StudioKoti (Sato) Linjakas talo S170/S171/S180 (Sunhouse) Minitalo (Minihouse) Olokoto-mallisto (Mammuttikoti) Pasadena studio (Kannustalo) PikkuJukka 33–10M (Jukkatalo) Primus 48 (Omatalo) Puura Naski (Kuninkaankylän Puurakentajat) Tuuma 40 1A (Honkarakenne) Yksiö puutarhassa (Yksiö puutarhassa)	<b>5 SENIORIASUNNOT</b> Aktiivikoti (Bonava) Eloisa (Pohjola Rakennus) Huippukoti (Asuntosäätiön Asumisoikeus) Kevyesti Kotosalla (YH Kodit & Kotosalla Säätiö) Kotosalla (YH Kodit & Kotosalla Säätiö)	<b>10 KOHTUUHINTAISET ASUNNOT/RAKENNUKSET</b> Hitas-asunnot (Helsingin kaupunki) Smartti (YIT) Bertta-kerrostalo (NCC) BoKlok (Skanska) Helsinki-kerrostalotyyppi (Helsingin kaupunki) Kotipuu-pienkerrostalo (Hartela) ToiveKoti-kerrostalot (Sato) TST-mallilla tot. kerrostalot (Lehto)
<b>2 AUKOTUSSUUNTAUTUVAT OMAKOTITALOT</b> Helsinki-pientalotyypit (Helsingin kaupunki/Kastelli/ Planiatalot/Pohjolan Design-talo) Pala-talomallisto (Pohjolan Design-talo) Pasadena 103 ja 145 (Kannustalo)	<b>6 KIMPPA-ASUNNOT</b> Kämpsis asunto (HOAS) Parvikoti (Asuntosäätiön Asumisoikeus) Ryhmävukuerausunnot (A-Kruunu)	<b>11 TYÖVELVOITTEeseen SIDOTUT ASUMISRATKAISUT</b> Merikartanon asumismalli (Elpy ry) Oranssin omaehtoisen asumisen malli (Oranssi Asunnot) Rudolfin yhteisäsumismalli (Oman muutoinen koti -hanke) Sanervakodin yhteisäsumismalli (Helsingin Diakonissalaitos)
<b>3 YHTEISTILOJA PAINOTTAVAT RATKAISUT</b> M2 Inno (M2) M2 Uuras (M2) Sukupolvienkortteli (Setlementtiasunnot)	<b>7 TILAPÄISASUNNOT</b> HotelliKoti (Sato) Kalustetut asunnot (Forenom) Tovikoti (TVT Asunnot)	<b>12 OSAOMISTUKSESTA KOKO-OMISTUKSEEN</b> Choice (Bonava) Omaksi-malli (Lakea)
<b>4 JOUSTAVAT KERROSTALOASUNNOT</b> Duo (Bonava) Uusloft (EKE-Rakennus)	<b>8 UUDENLAISET PALVELUASUNNOT</b> Grand Residence -luksustalo (Grand Residence Development) Health City -palvelukortteli (Health City Finland)	
	<b>9 MUUT ELÄMÄNTILANNEKOHDISTETUT</b> Lähistori-malli (Tampereen kaupunki) M2 Koto (M2) Nopsakoti (Asuntosäätiön Asumisoikeus) Urbaanit lapsiperheasunnot (A-Kruunu)	

Kolmesta teemasta ensimmäisen ja konseptien määrällä mitattuna laajimman muodostavat *uudentyyppiset asunto- ja talokonseptit*. Tämän teeman alle asettuivat suurimpana ryhmänä erilaiset *miniasunnot ja -talot*, joita löytyi 12 erilaista konseptia. Pienasuntojen korostumista kuvastaa esimerkiksi se, että molemmilla suurilla asuntosijoitusyhtiöllä (Kojamo ja Sato) on omat miniasuntokonseptinsä. Myös asuntorakennuttajayhtiö YIT:llä on vastaava konsepti tarjolla omistusasuntomarkkinoille. Vakiintuneet asuntoalan toimijat ovat nähneet tarpeellisen tarjota miniasuntoja kaupunkiasumiseen. Ne ovat saaneet myös kohtuullisen runsaasti julkisuutta (esim. Rakennuslehti 18.9.2017; HS 30.11.2017; IS 5.12.2017). Myös minitalovaihtoehtoja on runsaasti tarjolla: yhdeksällä eri pientalotuottajalla on yksi tai useampia minitalomalleja. Tätä pientalotuottajien varsin laajaa minitalovalikoimaa voi pitää suomalaisena erikoisuutena.

Uudentyyppisiin talokonsepteihin kuului myös *aukotussuuntautuvat omakotitalot* -ryhmä. Se sisältää yksi- tai useampikerroksisia pientalomalleja, joissa asuinhuoneet on ryhmitelty siten, että rakennuksiin muodostuu vähintään yksi

julkisivu, joka on ikkunaton tai sille sijoittuu ainoastaan tilojen toissijaisina ikkunoina toimivia ikkunoita. Pientalomallit sopivat rakennettaviksi pienille kaupunkitonteille. *Yhteistiloja painottavat ratkaisut* olivat kaksi rakennuskonseptia ja yksi korttelikokonaisuus, joissa pyritään yhteisölliseen asumiseen, edistämään jakamistaloutta tai tarjoamaan mahdollisuuksia lisäansioihin esimerkiksi rakennuksen ylläpitotöiden avulla. Näitä teemoja on edesautettu tila- ja palvelusuunnittelun keinoin.

Uudentyyppisiä asunto- ja taloratkaisuja edustivat myös *joustavat kerrostaloasunnot*, joita ovat uusloft-konsepti ja duo-konsepti. Uusloft tarkoittaa kahdessa toteutusvaiheessa rakennettavia kerrostaloasuntoja. Ensimmäisessä vaiheessa näihin parvituloja mahdollistaviin asuntoihin rakennetaan valmiiksi ainoastaan wc- ja peseytymistilat sekä vesi-, viemäri- ja sähköliittymiä. Toisessa vaiheessa avotilaan toteutetaan asukkaan haluama huonejako sekä varustellaan tilat tarpeen mukaan. Duo-konseptissa muodostetaan yhdistettävissä ja erotettavissa olevien asuntojen pareja, jotka muuntuvat asuinkuntien koon mukaan.

**Toinen teema** oli *elämäntilanteeseen tai -tyyliin vastaavat konseptit*. Tässä suurin yhtenäinen ryhmä oli *senioriasunnot*, joita on tarjolla viisi konseptia. Tämä määrä on kohtuullisen vähäinen, sillä kerrostaloasuntojen uudistustannossa ja erityisesti omistusasuntojen markkinoinnissa usein korostetaan asuntojen soveltumista senioriasumiseen. Vähäistä määrää selittää kenties se seikka, että tavanomaisia esteettömyysmääräykset toteutettavia kerrostaloasuntoja voidaan markkinoida senioreille sopivina ilman, että ne nimettäisiin erityisen konseptin mukaisiksi. Rakennuttajilla voi siis olla tarjolla runsaasti senioriasuntoina markkinoituja asuntoja tai jopa kokonaisia rakennuskohteita, mutta nämä asunnot ja yksittäiset kohteet eivät tulleet esiin.

Elämäntyyliin kuuluviksi ratkaisuksi ryhmittelimme myös erilaiset *kimppa-asuntokonseptit*, joita on kolme kappaletta. Yksi painottuu opiskelijoiden yhteisasumiseen, toinen laajemmin aikuisille asumisoikeusasuntoihin ja kolmas on ryhmävuokrauskonsepti, joka on vielä kehitteillä. Saman teeman alle kuuluvat *tilapäisasuntojen konseptit* sisälsi myös kolme konseptia. Niissä vuokrattavaksi tarjotaan valmiiksi kalustettuja asuntoja tarvittavan mittaisiksi periodeiksi. Vuokrausjaksot voivat vaihdella muutamista päivistä useisiin kuukausiin. Osaan konsepteista kuuluu myös asumispalveluja, kuten asunnon viikkosiivous sekä lakanoiden ja pyyhkeiden vaihto.

Tiettyyn elämäntilanteeseen tai -tyyliin sisältyvään teemaan kuuluvat myös *uudenlaiset palveluasunnot* -ryhmä, jossa on seniorivaltaiselle asukasryhmälle suunnattu palvelukortteli yhteistiloineen ja erilaisine asumisen palveluihin tarkoitettuine tiloineen. Toinen Suomessa uudentyyppisiä palveluasuntoja tarjoava konsepti on Grand Residence -luksustalo. Kyse on ylellisistä



asunnoista, joiden asukkaille on samassa talossa tarjolla monentyypisiä asumispalveluita, esimerkiksi gourmet-tason catering-palveluja.

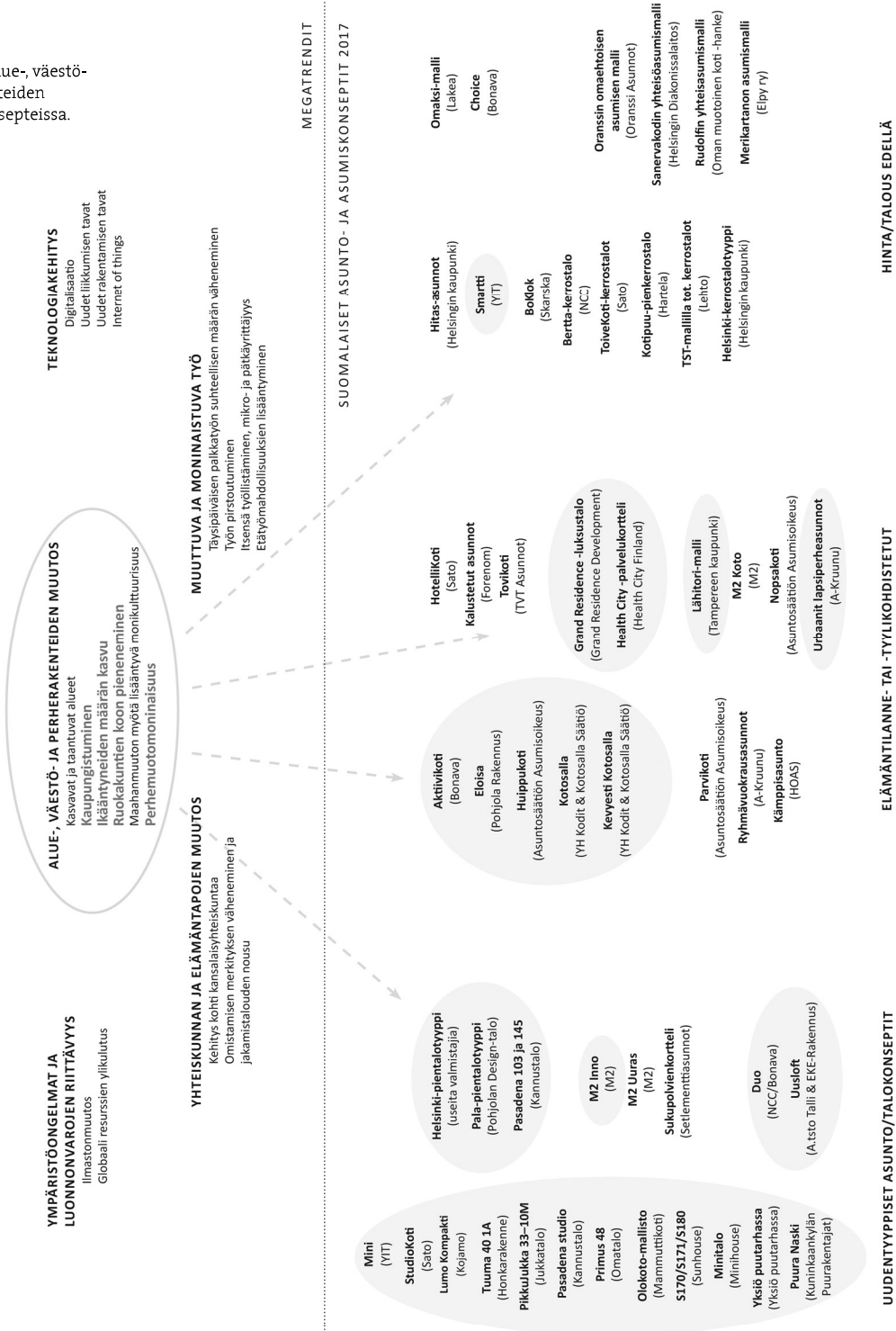
Elämäntilanteeseen ja tyyliin keskittyvien konseptien alle muodostui myös kategoria *muut elämäntilannekohdistetut*. Tähän ryhmään kuuluu muun muassa nopeasti reagoivaksi palveluksi tehty konsepti niille, joiden elämäntilanne on äkillisesti muuttunut. Ryhmään kuuluu myös perheasumiseen tarkoitettuja, kaupunkien keskusta-alueille rakennettavia kerrostalovuokra-asuntoja. Lisäksi ryhmään kuuluu iäkkäille asukkaille kohdistettu korttelikonsepti, jossa kaupunginosittain yhteen kortteliin keskitetään monipuolisia kaupunkien, yritysten ja kolmannen sektorin toimijoiden tuottamia palveluja. Edelleen ryhmään kuuluu konsepti, joka tarjoaa erityisiä palveluita asuntoon muuton yhteydessä alueelle integroitumisen helpottamiseksi.

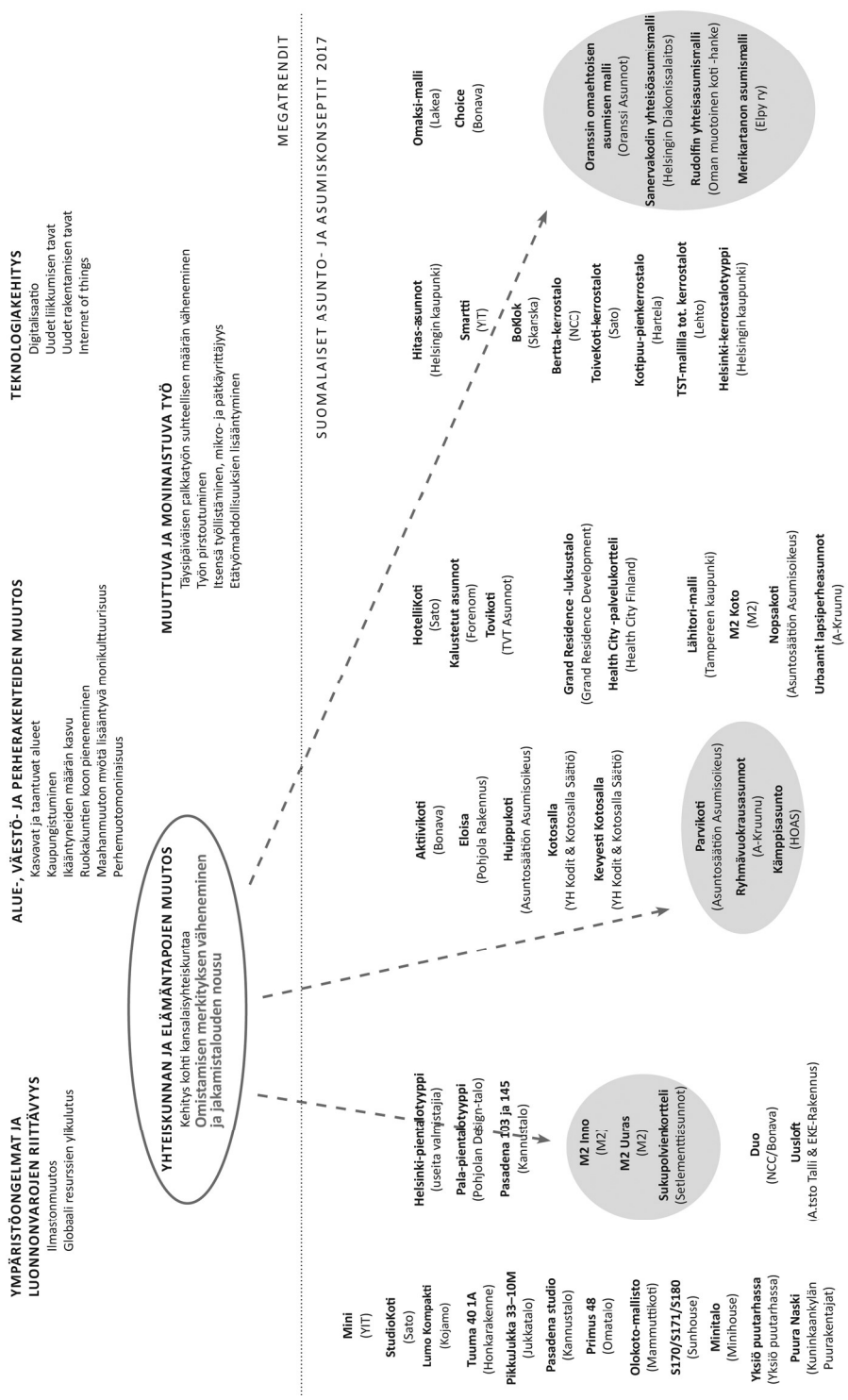
**Kolmas teema** käsitti *taloudellisuutta, hintaa tai uudenlaista rahoitustapaa painottaneet konseptit*. Tässä suurimman ryhmän muodostivat *kohtuuhintaiset asunnot ja rakennukset*, joita on kahdeksan kappaletta. *Työvelvoitteeseen sidotut asumisratkaisut* -ryhmään kuuluu neljä konseptia. Niissä asumiseen liittyy erilaisia työvelvoitteita. Työvelvoitteet katsotaan vuokran osasuorituksiksi, jolloin varsinaista rahalla maksettavaa osuutta vuokrasta saadaan pienennettyä. Kolmessa konseptissa palvelutaloihin on otettu asumaan nuoria. Heidän velvoitteenaan on järjestää harrastustoimintaa tai viettää aikaa palvelutalon muiden asukkaiden kanssa noin 20 tuntia kuukaudessa. Muut asukkaat ovat vanhuksia tai osin myös mielenterveyskuntoutujia. Yhdessä konseptissa nuoret asukkaat ovat hoito- tai sosiaalialan opiskelijoita ja heidän työvelvollisuuksiinsa voi kuulua myös vastuullista omaan opiskelualaan liittyvää työtä. Neljännessä konseptissa työvelvoitteen luonne poikkeaa muista. Tässä nuorille tarkoitettussa omatoimisessa asumisen mallissa nuoret asuvat vanhoissa puutaloissa, joiden kunnostamiseen he osallistuvat ja joita he myöhemmin omatoimisesti ylläpitävät. Työvelvoite tarkoittaa siis rakennusten ja lähiympäristön kunnostustöitä ja ylläpitoa.

Teemaan taloudellisuus, hinta ja uudet rahoitusratkaisut sisältyy myös *osamistuksesta koko-omistukseen* -ryhmä. Nämä konseptit tarjoavat mahdollisuuden hankkia asunto omaan omistukseen vaiheittaisesti. Aluksi maksetaan pienenhö osuus asunnon kokonaishinnasta ja asutaan vuokralla. Asunnon voi myöhemmin lunastaa kokonaan omaksi etukäteen sovittujen ehtojen mukaisesti.

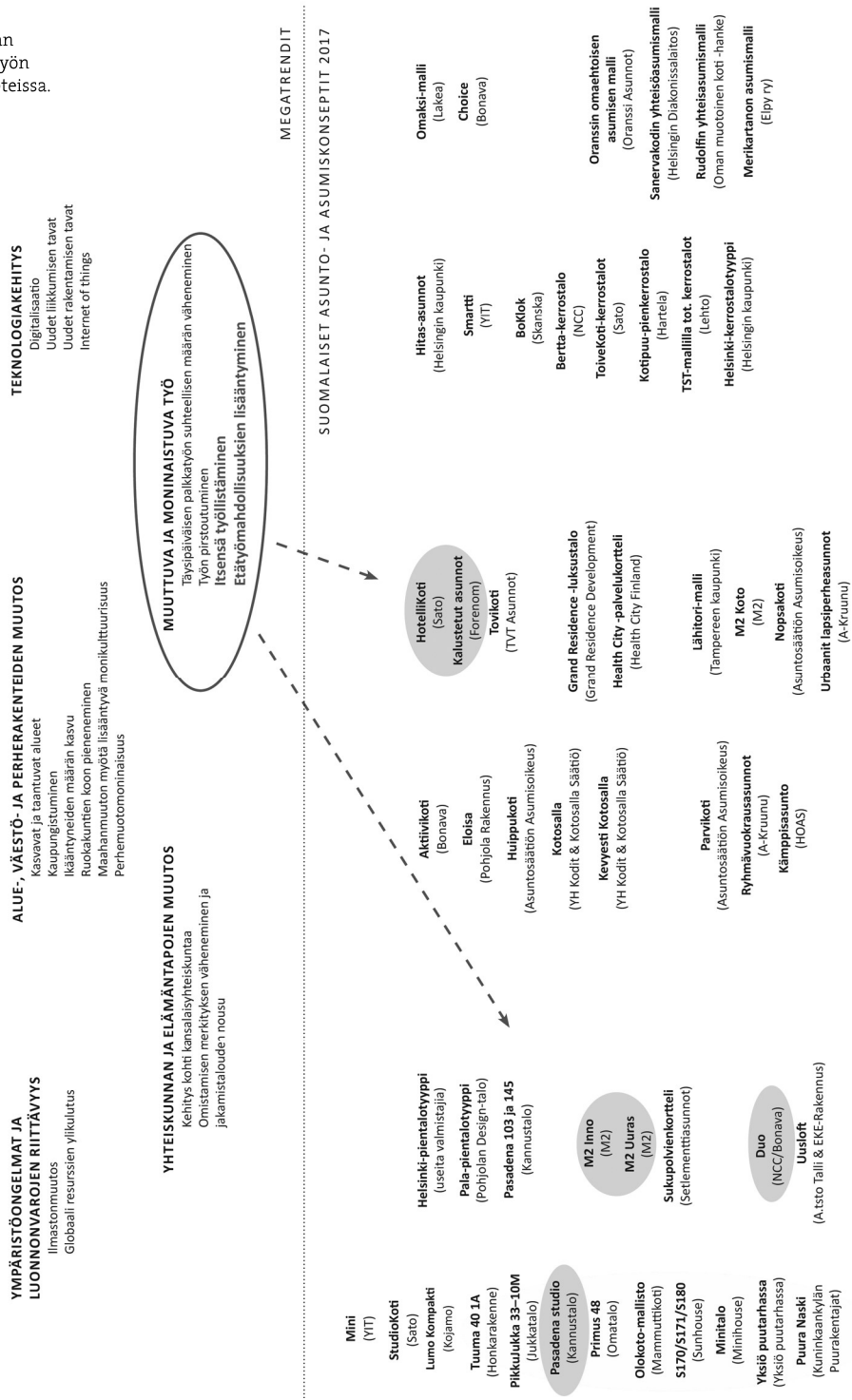
Aineistomme kaksi suurinta ryhmää sisälsivät 20 konseptia kaikista 51:stä. Asunto- ja asumiskonseptien näkökulmasta vuoden 2017 suomalaisessa kaupunkiasumistarjonnassa korostuvat siis hyvin pienet asunnot (miniasunnot ja -talot) ja erilaiset kohtuuhintaisuutta painottavat ratkaisut.

**KUVA 1**  
Muuttuvien alue-, väestö- ja perherakenteiden näkyvyys konseptissa.





**KUVA 3** Muuttuvan ja moninaistuvan työn näkyminen konsepteissa.



Asunto- ja asumiskonseptit suhteessa megatrendeihin  
Viidestä megatrendistä *alue-, väestö- ja perherakenteiden muutos* näyttää vaikuttaneen kaikkein vahvimmin asumisen konsepteihin. Kuvasta 1 ilmenee, kuinka tämä megatrendi näkyy 51 konseptin joukossa 28:ssa. Kaupungistuminen, ikääntyneiden määrän kasvu, ruokakuntien pieneneminen ja/tai perhemuotomoninaisuus ovat siten olennaisia tekijöitä, kun mietitään uusia asumisen konsepteja. Nämä samat trendit tunnisti myös Juntto (2008) raportissaan. Samanlaisena jatkunut kehitys tarkoittaa sitä, että trendit on ehditty sisäistää asuntotuotannossa ja jalostaa erilaisiksi asumistoiveisiin vastaaviksi konsepteiksi.

Erityisesti *kaupungistumisen* voi nähdä keskeisenä ajurina. Urbanit lapsiperheasunnot ovat nimensä mukaisesti korostetusti kaupunkiasuntoja. Konsepteissa on talomalleja, jotka sopivat totunnaista omakotitalotonttia pienemmille ja urbaanimmille tonteille. Uudenlaiset palveluasunnot taas vastaavat omilla erityisillä tavoillaan monipuolisten lähipalvelujen kysyntään, yhteen kaupunkiasumisen keskeiseen piirteeseen. Myös kompaktit asunnot sekä kolme miniasuntoratkaisua ovat korostetusti urbaaneja. Ne reagoivat kaupungistumisen ohella pienenevien ruokakuntien trendiin.

*Ikääntyneiden määrän kasvu* ilmenee konsepteissa viitenä senioriasuntona ja Lähitori-konseptina. Perhemuotojen moninaisuutta voi puolestaan pitää yhdeksän minitalotyyppin sekä Duo-konseptin vaikuttimena. Lapsiperheiden hakeutuminen kaupunkien keskustoihin ja väestön ikääntyminen ovat muutoksia, joiden arveltiin vaikuttavan asuntotuotantoon jo kymmenen vuotta sitten (Juntto 2008). Junton mukaan (2010) väestön erilaistuminen, kuten muutokset ikärakenteessa, maahanmuutto, avio- ja avoerojen kasvu, ovat jo todennettuja trendejä Euroopassa, jotka kaikki näkyvät yksinasuvien määrällisenä kasvuna kaupungeissa. Näistä ikääntyneet on jo ymmärretty vakiintuneeksi asiakasryhmäksi suomalaisten asuntorakentajien suunnitelmissa.

Toinen megatrendi, jonka vaikutukset näkyvät nyt tarjolla olevissa suomalaisissa asunto- ja asumiskonsepteissa on *yhteiskunnan ja elämäntapojen muutos*. Kymmenessä konseptissa 51:stä voi nähdä piirteitä omistamisen merkityksen muutoksesta ja jakamistalouden korostumisesta. Kuvassa 2 tummalla korostetuista konsepteista yhdeksässä asumismuotona on vuokra-asuminen ja yhdessä asumisoikeusasuminen. Jakamistalous toimii yhteisenä nimittäjänä useimmille näistä ratkaisuista. Se ilmenee kimppa-asuntoina sekä hyviä yhteistiloja talon tai korttelin asukkaille tarjoavina ratkaisuina. Neljä muuta konseptia ovat työvelvoitteeseen sidottuja ja sen avulla asumisen kustannuksia säästäviä. Ne ovat kaikki suunnattuja nuorille. Työvelvoitteen sisältö ja luonne vaihtelevat niissä jonkin verran, mutta kaikissa asuminen on luonteeltaan

vahvasti yhteisöllistä. Elämäntapojen muutosta pohdittiin myös 2008, mutta silloin raportoitiin yksilöllistymisestä ja asumisen moninaistumisesta yleisemmin, ei niinkään kimppa-asuntojen määrän lisääntymisestä tai jakamis- tai kiertotalouden ilmiöiden näkymisestä asumisessa.

Kolmas megatrendi, joka näkyi konsepteissa, on *muuttuva ja moninaistuva työ* (Kuva 3). Tilapäistä asumista tarjosivat muutamat konseptit henkilöille, jotka työskentelevät vaihtelevissa paikoissa tai tekevät runsaasti etätöitä ja tarvitsevat asuntoa työnantajan paikkakunnalta vain toisinaan. Kaksi konseptia tarjosi mahdollisuuksia itsensä työllistämiseen. Tämän lisäksi useammassa konseptissa oli tarjolla erilaisia työtehtäviä ja mahdollisuuksia käyttää jaettuja työtiloja tai rajata erillinen työtila oman asunnon yhteydessä. Myös Junton (2008) raportissa ennakoitiin työn liikkuvuuden lisäävän monikotisuutta. Lisäksi etätö tunnistettiin ilmiönä (emt.), mutta sitä ei tuotu esiin asumisen tarjontaan tai erilaisten korttelissa sijaitsevien jaettujen työtilojen kysyntään vaikuttavana tekijänä.

Suomalaiset asunto- ja asumiskonseptit vuonna 2017 näyttivät varsin selvästi reagoivan viidestä megatrendistä näihin kolmeen. Sen sijaan ilmastonmuutoksen ja resurssitehokkuuden sekä teknologiakehityksen megatrendien näkyminen konsepteissa oli vähäisempää. Yhtenä selityksenä voidaan pitää sitä, että nämä trendit asumiseen vaikuttavina tekijöinä ovat nousseet voimakkaammin esiin vasta viime vuosina. Kymmenen vuoden takaisessa raportissaan Juntto (2008) ei tuo teknologiakehitystä esiin lainkaan asumiseen vaikuttavana tekijänä, ja sivuaa resurssitehokkuutta vain asuntojen energiankulutukseen liittyvänä ilmiönä.

Ilmastonmuutokseen ja luonnonvarojen riittävyyteen reagoivia, painotuneesti ekologisuuksi korostavia asunto- tai asumisratkaisuja ei ole tarjolla kovinkaan runsaasti. Sellaisina voi kuitenkin pitää Oranssin omaehtoisen asumisen mallia ja Puura Naski -minitalomallia. Oranssin asumismallissa vanhoja puutaloja korjataan nykyasumiseen sopiviksi säästeliäästi, mihin kuuluu muun muassa periaate pitää asumismukavuuksien taso varsin vaatimattomana. Puura Naski -talomallissa hyödynnetään seinissä ja yläpohjassa CLT-massiivipuurakenteita (*cross laminated timber*) sekä puukuitueristeitä, mikä yhdistyneenä pienen talon säästeliääseen tilankäyttöön tarjoaa mahdollisuuden ekologisesti orientoituneeseen asumiseen. Tosin samalla tehokkaan tilankäytön argumentilla myös kaikki minitalo- ja -asuntokonseptit (yhteensä 12 kpl) voi nähdä resurssitehokkaina asumisvaihtoehtoina ja siten luonnonvarojen riittävyyteen kantaa ottavina ratkaisuin. Lisäksi rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään voidaan tulkita tiiveyden, infrastruktuurikujen, palveluiden ja joukkoliikenteen näkökulmasta myönteiseksi kehitykseksi.

Teknologiakehityksen megatrendi näyttää vaikuttaneen suomalaisiin konsepteihin melko suppeasti. Uusista rakentamisen tavoista tilaelementtirakentamista hyödynnetään kolmessa konseptissa (BoKlok, Smartti sekä TST- eli talousohjattu suunnittelu ja toteutus -mallilla toteutetut kerrostalot). Kaikissa tilaelementtirakentamisen päämotiivina on kustannussäästö. Digitaalisuutta hyödynnetään joissakin konsepteissa omistusasuntotuotannossa yleiseen tapaan mahdollistamaan asunnon ostajalle pintamateriaalien valintoja etukäteen määritellyistä vaihtoehdoista. Tilapäisasunnoista kahdessa konseptissa (HotelliKoti ja Kalustetut asunnot) asukas pääsee haarukoimaan käyttöönsä sopivia asuntoja, tarvitsemaansa ajanjaksoa ja kustannuksia netin kautta. Kekseliään ja uudentyyppeihin digitaalisuutta hyödyntävä sovellus liittyy kuitenkin konsepteista Kämppisasuntoon, jossa Kämppishaku-nettISOVELLUS (HOAS Matchie) avulla haetaan soluasuntoihin asukkaiksi elämäntyyliään samantapaisia ihmisiä.

Miten asumisen tarjonta on muuttunut kymmenessä vuodessa?

Kuinka suomalainen asumisen tarjonta ja vaihtoehdot ovat kehittyneet kymmenen vuoden aikana? Tätä pohdintaa teemme vertailemalla oman analyysimme tuloksia Väliniemen, Raskin ja Timosen (2008) kymmenen vuoden takaisiin tuloksiin. Heidän tutkimuksessaan, joka keskittyi pääkaupunkiseudun asuntotarjontaan, esiteltiin 14 konseptia. Nykypäivään mennessä niistä on samalla nimellä säilynyt vain kaksi: BoKlok ja Uusloft. BoKlok on yhä saman yrityksen (Skanska) konsepti, sen sijaan Uusloft-asuntoja rakentaa nykyään Saton sijasta EKE-Rakennus.

Neljästätoista konseptista kaksitoista on poistunut markkinoilta kymmenen vuoden aikana. Osin tätä selittää yritysten toiminnan luonteen muuttuminen ajanjakson aikana. Esimerkiksi alan yksi keskeinen yritys on muuttunut omistus- ja vuokra-asuntorakennuttajasta vuokra-asuntoihin keskittyväksi asuntosisoitusyhtiöksi ja toinen monialaisesta yhtiöstä urakoitsijaksi. Myös poikkeuksellisen pitkä, vuonna 2008 alkanut taantuma Suomessa lienee vaikuttanut konseptien katoon. Näistä seikoista huolimatta konseptien lyhytikäisyys herättää kysymyksen siitä, miltä pohjalta konsepteja laaditaan. Perustuvatko ne analyysiin yhteiskunnan rakenteellisista muutoksista, ihmisten muuttuvista, toiveista ja tarpeista vai ovatko ne kepeämmällä otteella laadittuja markkina-tilannetta tunnustelevia tuoteaihoita.

Tarjolla olevat asunto- ja asumiskonseptit – tai vähintäänkin niiden nimitykset – ovat siis muuttuneet huomattavasti kymmenen vuoden aikana. Nimien

muuttumisen ja konseptien poistumisen ohella muutoksia on havaittavissa myös konseptien sisällössä ja valikoimassa.

*Yksi huomattava ero kymmenen vuoden takaiseen tilanteeseen on erilaisen miniasuntojen ja -talojen ilmestyminen suomalaisille asuntomarkkinoille.* Väliniemen ym. tutkimus kohdistuu vuoden 2007 asuntotarjontaan eli aikaan, jolloin elettiin talouden korkeasuhdannetta. Vuonna 2017 pitkän taantumän jälkeisessä noususuhdanteessa ja aiempaa vahvemman kaupungistumistrendin myötä monet rakennuttajat ja pientalovalmistajat olivat päätyneet tarjoamaan miniasuntoja ja -taloja.

*Toinen ilmeinen ero kymmenen vuoden takaiseen tilanteeseen on asuntojen ja asumisen kohtuuhintaisuusvaatimusten nousu.* Kohtuuhintaisuus ja sen saavuttamisen tavat ja haasteet ovat nousseet julkiseen keskusteluun (mm. Eerola & Saarimaa 2016; Rakennuslehti 21.11.2017; Talouselämä 2013). Monet tahot (kaupungit, rakennuttajat, urakoitsijat, yhdistykset) ovat lähteneet kehittämään erilaisia kohtuuhintaista rakentamista tai asumista mahdollistavia ratkaisuja. Myös tämän kehityksen vaikuttimena voi pitää pitkää taantumaa ja kaupungistumiskehitystä.

*Kolmas kymmenen vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna selkeästi erottuva seikka on työvelvoitteeseen sidottujen asumisratkaisujen ilmestyminen.* Oranssin omaehtoisen asumisen malli oli olemassa jo kymmenen vuotta sitten, vaikka se ei esiinnykään Väliniemen ym. raportissa. Vuonna 2017 pääkaupunki-seudulla oli kuitenkin olemassa jo muitakin toimijoita, jotka tarjosivat nuorille tarkoitettuja työvelvoitteisiin sidottuja asumisratkaisuja.

Konseptitarkastelunsa pohjalta Väliniemelle ja kumppaneille syntyi vaikutelma, ettei vuonna 2007 asumisen erilaistumisen haasteeseen oltu tartuttu kovin vahvasti. Lisäksi heidän mielestään tarjolla ei ollut riittävän monipuolisia, eri väestöryhmille asumisen valintamahdollisuuksia parantavia rahoitusratkaisuja. (Väliniemi ym. 2008, 31–32.) Tutkimuksemme tulosten perusteella vaikuttaa siltä, että näihin seikkoihin on kymmenen vuoden aikana tullut parannuksia. Telemme konseptien luokittelu kahteentoista ryhmään osoittaa, että vuonna 2017 erilaisia asuntoja ja asumisratkaisuja oli Suomessa varsin monipuolisesti tarjolla. Myös rahoitukseen on kehitetty uusia ratkaisumalleja: konsepteista kaksi mahdollistavat asukkaalle vaiheittaisen siirtymisen asunnon osaomistajasta täysivaltaiseksi omistajaksi.

Tekemiinsä haastatteluihin perustuen Väliniemi ja kumppanit totesivat, että vuonna 2007 rakennusalan toimijat pitivät alaa konservatiivisena ja uusien ratkaisujen hakemiseen melko haluttomana toimijakenttänä. Keinoksi tuottaa vaihtoehtoja ja monipuolisempaa asuntotarjontaa tutkijat ehdottivat kuluttajien kanssa tehtäviä konseptianalyysyjä, kuluttajalähtöistä suunnittelua ja heidän ottamistaan aktiivisiksi tuotekehittäjiksi. (Väliniemi ym. 2008, 34.) Kymmenessä



vuodessa tähän ehdotukseen ei rakennusalalla ole erityisen laajasti tartuttu, mutta joitakin esimerkkejä yhteiskehittämisestä kuitenkin on olemassa. Vuoden 2017 konsepteista *Urbaanit lapsiperheasunnot* -konseptin kehittämisessä on tehty asukkaita osallistavaa selvitystyötä ja *StudioKoti*-konseptin alkuvaiheen ideoinnissa on ollut mukana myös lukioikäisiä nuoria (Sato 2018).

Väliniemen ym. mukaan (2008, 33) vuonna 2007 uudisrakentamisen konsepteista puuttuivat ekologiset tavoitteet. Energiatohokkaita ratkaisuja ei tuolloin ollut konseptien sisällöissä nähtävissä. Kymmenen vuoden kuluessa useat lainsäädäntöön tehdyt muutokset ovat kuitenkin ohjanneet rakentamista aiempaa energiatohokkaampaan suuntaan. Vahvasti ja julkilausutusti ekologiseen elämäntapaan perustuvia asunto- tai asumiskonsepteja ei kuitenkaan ilmennyt 2017 aineistosta Oranssin omaehtoista asumismallia lukuun ottamatta.

## Johtopäätökset

Artikkelin alussa esitimme kysymyksen: Millainen variaatio erilaisia asunto- ja asumiskonsepteja Suomessa on tarjolla vuonna 2017? Tähän saimme melko nopeasti vastauksen, variaatiota on olemassa ja erilaisten konseptien tarjonta on kasvanut reippaasti kymmenessä vuodessa. Tämä kirjo paljastui siitäkin huolimatta, että rajasimme pois erilaiset hoiva-asumisen konseptit sekä yksittäiset avantgardistiset kokeilut. Analyysissämme eivät myöskään näy ryhmärakennutetut hankkeet, joita kuitenkin on toteutettu 2010-luvulla enemmän kuin aikaisemmin.

On hyödyllistä kysyä, mitä vaikutusta näillä konsepteilla on asuntomarkkinoihin. Avainasemassa on asuntotuotannon tarjonnan ja kysynnän kohtaaminen. Kuinka pysyviä nyt näkyvillä olevat tuotantoon vaikuttavat kysyntätekijät ovat? Tällä hetkellä asuntomarkkinoilla näkyvästi vaikuttavat toimijat, kuten asuntorahastot, yksityiset piensijoittajat ja asuntosijoitusyhtiöt sijoittavat suurimpien kaupunkien keskustoissa ja niiden liepeillä oleviin pieniin kerrostaloasuntoihin. Samalla väestö- ja perherakenteen muutos lisää pienempien asuntojen kysyntää. Pienten asuntojen kysyntä näkyy myös konseptitarjonnassa, sillä miniasunnot/-talot oli tutkimuksemme suurin ryhmä.

Uudisasuntotuotanto ja kaavoitus muuttavat asuntokantaa hyvin hitaasti (ks. Junnto 2010, 260). Asuntotuotannon huippuvuonna 2017 asuntojen määrä lisääntyi noin 1,2%, vaikka muutos on toki kasvukeskuksissa voimakkaampaa kuin reuna-alueilla (Tilastokeskus 2018, Rakennus- ja asuntotuotanto; Suomen virallinen tilasto 2016, Asunnot ja asuinolot; Suomen virallinen tilasto 2016, Muuttoliike). Vaikka konsepteja on runsaasti, niiden vaikutus asuntokannan muutokseen on vähäinen, sillä useimmat konsepteista soveltuvat vain uudisrakentamiseen. Jotta konsepteilla olisi laajempi merkitys, monien niistä tulisi olla sovellettavissa uudisrakentamisen ohella myös korjausrakentamiseen

tai olemassa olevan asuntokannan hyödyntämiseen. Tällaisina konseptitarjonnassa erottuvat ryhmät kuten työvelvoitteeseen sidotut asumisratkaisut ja kimppa-asuminen. Niillä voidaan haluttaessa vaikuttaa suhteellisen nopeasti laajemmin asuntotarjontaan, sillä ne ovat käytössä ja sovellettavissa vanhaan asuntokantaan. Voittoa tavoittelemattomien tahojen kehittämät työvelvoitteeseen sidotut asumisratkaisut ja kimppa-asuntokonseptit tarjoavat myös mahdollisuuden kohtuuhintaiseen asumiseen kasvukeskuksissa.

Jäämme mielenkiinnolla odottamaan, miltä asuntotuotannon ja -tarjonnan kenttä näyttää kymmenen vuoden kuluttua. Mitkä ilmiöt ovat silloin päässeet vaikuttamaan toteutuksessa oleviin asumiskonsepteihin? Vahvistuuko olemassa olevan asuntokannan uudenlaisen käytön konseptointi? Tarjonta voi edelleen monipuolistua, mutta mahdotonta ei ole myöskään se, että jokin konsepti nousee rakentamisessa muita huomattavasti yleisemmäksi. Tällä hetkellä miniasunnot näyttävät innostavan useita rakennusalan toimijoita. Ovatko pienet asunnot kestävä ja kaivattu urbaani asumisratkaisu vai syövätkö ne harmillisesti tilaa muilta, potentiaalisesti joustavammilta ratkaisuilta? Kysymys kuuluu: onko meillä kymmenen vuoden kuluttua sittenkin tarjolla yksitoikkoista makkarapötköä nykyisen melko moninaisen mosaiikin sijaan?

\* \* \*

Tämä artikkeli on tehty Suomen Akatemian Strategisen tutkimuksen neuvoston tuella (projekti numero 303481).

#### KIRJALLISUUS

- Ahonen, Ari** (2017). Tarjonnan tiellä rakentamisen sääntely ja paradigmaattisen muutoksen tarve. Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksiä 1/2017.
- Ahtela, Jukka** (2015). Kello raksuttaa mennyttä aikaa. Työaikasääntelyn nykytila ja kehittämistarpeet. SITRA Reports, 87, SITRA.
- Coutard, Olivier & Finnveden, Göran & Kabisch, Sigrun & Kitchin, Rob & Matos, Rafaela & Nijkamp, Peter & Pronello, Cristina & Robinson, Darren** (2014). Urban Megatrends: Towards an European Research Agenda. JPI Urban Europe.
- Degryse, Christophe** (2016). Digitalisation of the Economy and its Impact on Labour Markets. ETUI Research Paper – Working Paper 2016.02.
- Eerola, Essi & Saarimaa, Tuukka** (2016). Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen. VATT Policy Brief 3/2016. [viitattu 20.5.2018] <[http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148959/vatt\\_policybrief\\_32016.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148959/vatt_policybrief_32016.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>
- European Environment Agency (2014). Assessment of global megatrends – an update. Global megatrend 2: Towards a more urban world. Copenhagen, Denmark.
- Gibler, Karen M. & Tyvimaa, Tanja** (2014). The Potential for Consumer Segmentation in the Finnish Housing Market. *Journal of Consumer Affairs* 48:2, 351–379.
- Granfelt, Riitta & Nousiainen, Kirsi & Haahtela, Riikka & Juhila, Kirsi & Raitakari, Suvi** (2015). Oman oven avaajaksi – voiko asunnottomuudesta päästä eroon. Teoksessa Häkli, Jouni & Vilkkö, Risto & Vähäkylä, Leena (toim.): Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet, 71–81. Gaudeamus, Helsinki.

- Hasu, Eija** (2009). Tarpeita, toiveita vai tyytymistä. Asumispreferenssejä koskevan tiedon käytöstä urbaanin asuinympäristön suunnittelussa. Teoksessa Faehnle, Maija & Bäcklund, Pia & Laine, Markus (toim.): Kaupunkiluontoa kaikille: ekologinen ja kokemuksellinen tieto kaupungin suunnittelussa, 99–117. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- Heinonen, Sirkka** (2010). Kurkistuksia kaupunkiasumisen tulevaisuuksiin. TUTU-eJULKAISUJA, 5/2010. Turun yliopisto, Turku. [viitattu 20.5.2018] <[https://www.utu.fi/fi/yksikot/ffrc/julkaisut/e-tutu/Documents/eTutu\\_2010-5.pdf](https://www.utu.fi/fi/yksikot/ffrc/julkaisut/e-tutu/Documents/eTutu_2010-5.pdf)>
- Helsinki (2017). Maaileman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021. [viitattu 22.1.2018] <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategia/>>
- Hüther Michael** (2016). Digitalisation: An engine for structural change – A challenge for economic policy, IW policy paper, No. 15/2016E.
- Jolanki, Outi & Kröger, Teppo** (2015). Onko vanhalla vara valita. Vanhojen ihmisten uudet asumisvaihtoehdot. Teoksessa Häkli, Jouni & Vilkkö, Risto & Vähäkylä, Leena (toim.): Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet, 82–92. Gaudeamus, Helsinki.
- Junto, Anneli** (2008). Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu: erilaistuva asuminen. Osaprojekti 1. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Junto, Anneli** (2010). Suhdanteet ja trendit muovaavat asumisen tulevaisuutta. Teoksessa Junto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa, 259–286. Gaudeamus, Helsinki.
- Kiiski Kataja, Elina** (2016). Megatrendit 2016. Tulevaisuus tapahtuu nyt. Sitra, Helsinki. [viitattu 30.1.2018] <<https://www.sitra.fi/julkaisut/megatrendit-2016/>>
- Kitchin, Rob** (2014). The real-time city? Big data and smart urbanism. *GeoJournal* 79:1, 1–14.
- Kupari, Tiina** (toim.) (2011). Omaa kotia etsimässä – Nuorten asuminen 2010. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Kyttä, Marketta & Pahkasalo, Katariina & Vaattovaara, Mari** (2010). Asuminen – eletty unelma. Teoksessa: Junto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa, 91–120. Gaudeamus, Helsinki.
- Kytö, Hannu** (2013). Asumisen uhkakuvat ja muutokset. Tieteessä tapahtuu 31:6.
- Lahti, Pekka & Heinonen, Sirkka** (2010). Miten asiantuntijat näkevät asumisen tulevaisuuden? Teoksessa Junto, Anneli (toim.): Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa, 239–258. Gaudeamus, Helsinki.
- Loikkanen, Heikki A.** (2013). Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys – maapolitiikan vaikutuksista tuottavuuteen sekä työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. VATT Valmisteluraportit. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Government Institute for Economic Research, Helsinki.
- Mäenpää, Pasi & Faehnle, Maija** (2016). Kaupunkiaktivismi voimavarana. Kvartti Helsingin kaupungin tietokeskus, 3/2016, 16–33.
- Mäntysalo, Raine & Puustinen, Sari** (2008). Kohti urbaanin asumisen konseptien yhteiskehittelyä. Teoksessa Norvasuo, Markku (toim.): Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa, 361–389. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 95, Espoo.
- Norvasuo, Markku** (toim.) (2008). Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 95, Espoo.
- OECD (2016). Science, Technology and Innovation Outlook. Megatrends affecting science, technology and innovation. OECD.
- Pirinen, Antti** (2014). Dwelling as a Product: Perspectives on Housing, Users and the Expansion of Design. Aalto University publication series doctoral dissertations 12/2014, Espoo.
- Pitkänen, Kati** (2011). Mökkimaisema muutoksessa. Kulttuurimaantieteellinen näkökulma mökkeilyyn. Publications of the University of Eastern Finland. Dissertations in Social Sciences and Business Studies, (31), Joensuu.
- Puustinen, Sari & Kangasoja, Jonna** (2009). URBA Project: Developing New Urban Housing Concepts in the Helsinki Metropolitan Area. Teoksessa Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and Its Assessment. Conference Proceedings SUE–MoT–Conference 2009, edited by Malcolm Homer, Andrew Price, Jan Bebbington, and Rohinton Emmanuel, 452–470. Loughborough University, Leicestershire.

- Saikkonen, Paula & Hannikainen, Katri & Kauppinen, Timo & Rasinkangas, Jarkko & Vaalavuo, Maria** (2018). Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. Raportti 2/2018. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki.
- Seinäjoki (2013). Seinäjoen kaupunkistrategia 2013–2020. [viitattu 22.1.2018] <[https://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/seinajoenkaupunki/paatoksenteko/6JBKWBEEon/Seinajoen\\_kaupunkistrategia\\_2013-2020.pdf](https://www.seinajoki.fi/material/attachments/seinajokifi/seinajoenkaupunki/paatoksenteko/6JBKWBEEon/Seinajoen_kaupunkistrategia_2013-2020.pdf)>
- Sitra (2017). Megatrendit 2017. [viitattu 14.12.2017] <<https://www.sitra.fi/aiheet/megatrendit/#megatrendit-2017>>
- Suomen virallinen tilasto (2016). Muuttoliike [verkkojulkaisu] ISSN=1797-6766. 2016. Tilastokeskus, Helsinki. [viitattu 18.1.2018] <[http://www.stat.fi/muutl/\\_2016\\_2017-05-17\\_tie\\_001.fi.html](http://www.stat.fi/muutl/_2016_2017-05-17_tie_001.fi.html)>
- Suomen virallinen tilasto (2016). Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu], yleiskatsaus 2016, 1. Asuntokanta 2016. Tilastokeskus, Helsinki. [viitattu 1.6.2018] <[https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas\\_2016\\_01\\_2017-10-11\\_kat\\_001.fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2016/01/asas_2016_01_2017-10-11_kat_001.fi.html)>
- Suomen virallinen tilasto (2018). Rakennus- ja asuntotuotanto [verkkojulkaisu]. ISSN=1796-3257. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 3.6.2018] <<http://www.stat.fi/til/ras/2018/index.html>>
- Retief, Francois & Bond, Alan & Jenny Pope & Morrison-Saunders, Agnus, & King, Nicholas** (2016). Global megatrends and their implications for environmental assessment practice. *Environmental Impact Assessment Review* 61, 52–60.
- Tampere (2017). Tampere – sinulle paras. Tampereen strategia 2030. [viitattu 22.1.2018] <[https://www.tampere.fi/tiedostot/s/gMnFtUzmF/Tampereen\\_strategia\\_2030.pdf](https://www.tampere.fi/tiedostot/s/gMnFtUzmF/Tampereen_strategia_2030.pdf)>
- Tilastokeskus (2018). Rakennus- ja asuntotuotanto. [viitattu 30.5.2018] <<https://www.stat.fi/til/ras/2018/index.html>>
- UNDP & UNRISD (2017). Global Trends. Challenges and Opportunities in the Implementation of the Sustainable Development Goals. United Nations Development Programme and United Nations Research Institute for Social Development.
- Vainio, Terttu** (2016). Asuntotuotantotarve 2015–2040. Teknologian tutkimuskeskus VTT, Espoo.
- Väliniemi, Jenni & Rask, Mikko & Timonen, Päivi** (2008). Asumisen tarjontakatsaus – konseptitarkastelu kuluttajien valinta- ja vaikutusmahdollisuuksista pääkaupunkiseudun asuntotuotannossa. Kuluttajatutkimuskeskus, julkaisuja 3/2008.

#### MUUT LÄHTEET

- Aro, Timo** (2016). Kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkitys itsehallintoalueita muodostettaessa. [viitattu 12.5.2018] <http://www.timoaro.fi/kaupunkien-ja-kaupunkiseutujen-merkitys-itsehallintoalueita-muodostettaessa/>
- Laurikainen, Jyrki** (2014). Toimintaympäristö muutoksessa. Esitys Raklin ja RT:n ajankohtaisseminaarissa 8.10.2014. [viitattu 14.12.2017] <<http://www.rakli.fi/media/tahtumien-aineistot/jyvaskylan-ajankohtaisseminaari-8.10.2014/laurikainen-toimintaymparisto-muutoksessa.pdf>>
- Sato (2018). Sato StudioKoti. [viitattu 30.1.2018] <<https://www.sato.fi/fi/usein-kysyttya-vuokra-asunnot/studiokoti>>
- Helsingin Sanomat 30.11.2017. "Vantaan Martin-laakson 15,5 neliön minikoteihin muuttavat tänään ensimmäiset asukkaat – Helsingissä asutaan jo ahtaammin kuin vuonna 2006".
- Ilta-Sanomat 5.12.2017. "Kohutut 15,5 neliön miniasunnot valmistuivat Vantaalle – parvi keittiön päällä ja yhteinen olohuone".
- Rakennuslehti 18.9.2017. "Vantaalle valmistuu kerrostalollinen 15,5 neliön asuntoja, vaikka lain mukaan alaraja on 20 neliötä – asuntoja markkinoidaan yhteisillä tiloilla".
- Rakennuslehti 21.11.2017. "Halvinkin uusi asuntoneliö maksaa 4 000 euroa vaikka Vantaa haki kilpailulla edullisempia asuntoja".
- Talouselämä 7.11.2013. "Kohtuuhintainen asuminen on monille "pelkkä haave".