

Asumista monesta näkökulmasta

Vuoden 2020 ensimmäinen Yhdyskuntasuunnittelu-lehti ilmestyy poikkeuksellisissa olosuhteissa monestakin syystä. Koronakriisi ja sosiaalinen eristäytyminen ovat jo tätä kirjoittaessa osa jokapäiväistä arkeamme. Kriisin seuraukset asumiseen ja yhdyskuntasuunnitteluun liittyen ovat kuitenkin asia, johon varmasti palaamme Yhdyskuntasuunnittelu-lehdessä tulevan vuoden aikana. Toinen poikkeus liittyy tarkemmin tähän käsillä olevaan asumisen erikoisnumeron. Lehden toimituskunta sai helmikuussa kuulla suru-uutisen, kun lehden vieraileva päätoimittaja Arto Salmela nukkui pois. Ympäristöministeriön ylitarkastajana ja Helsingin Oulunkylän asukasaktiivina toiminut Arto Salmela ehti vielä voimissaan olleena kerätä vaikuttavan määrän katsauksia ja kommentteja, joista tämä numero pääosin koostuu. Lisäksi Salmela ehti kirjoittaa kipinästään laatia Yhdyskuntasuunnittelu-lehdelle asumisen erikoisnumeroa:

Asumisen hinnat muuttuivat vuosina 2005–2019 valtavasti. Tilastokeskuksen laatimassa katsauksessa on esitetty vanhojen asuntojen ja vuokrien kehitys kahdella alueella: Pääkaupunkiseudulla ja Muussa Suomessa. Se kertoo keskeiset piirteet asiasta. Kuluttajahinnat nousivat jaksolla 2005–2010 vajaat 2 % vuodessa ja indeksi oli noussut vuonna 2010 110:aan. Sittemmin nousu hieman hidastui alle 1,5 %:iin ja oli vuonna 2018 122. Tämä kertoo siitä, että ennen 2009 lamaa kaikissa eri asumismuodoissa hinnat nousivat, hieman vaihtelevasti, mutta reaalisesti selvästi. Lama ei suinkaan pudottanut kasvua, vaan reaalinousu yllättäen jatkui, vain Muun Suomen asuntojen hinnannousu pysähtyi. Miksi näin? Tulkintani on se, että laman jälkeen asuntotuotanto putosi ja vahvan talouskasvun aikaansaamat säästöt sijoitettiin asuntojen hankintaan. Toisaalta ruokakuntien taloustilanne oli romahtanut, eikä enää pystytty entiseen tapaan

asuntojen ostamiseen, vaan oli turvaututtava vuokra-asumiseen. Tämän seurauksena tasapaino vuokramarkkinoilla järkkyy ja vuokrat alkoivat nousta nopeasti koko maassa. Pääkaupunkiseudulla tuotannon hiipuminen voimisti lievää asuntohintojen nousua.

Entä nyt? Vuosina 2012–2016 ennen pientä noin 5 %:n talouskasvua 2016–2018 asuntojen hinnat olivat vakaita tai hieman laskivat molemmilla alueilla. Vuokrat sitä vastoin jatkoivat kasvuaan, koska kysyntä edelleen kasvoi muun muassa huomattavan maahanmuuton takia, eihän pääosalla heistä ollut mitään mahdollisuuksia omaan asuntoon. Vuoden 2016 jälkeen vuokrien nousu jo hieman taittui, kun kansainvälisetkin kiinteistösijoittajat tulivat markkinoille. Pääkaupunkiseudulla asuntotuotanto vilkastui, mutta ei täysin seurannut kysyntää, vaan vanhojen asuntojen hinnat nousivat noin 2,5 % vuosittain. Muussa Suomessa lievä hintojen lasku jatkui, kun muun muassa väestönkehityksen odotukset tekivät ruokakunnat varovaisiksi asuntojen hankinnassa.

Vuoden 2019 tiedot kertovat trendien jatkuvan täysin ennallaan. Pääkaupunkiseudun eri kuntien kehitykset eivät poikkea juurikaan toisistaan, joskin Helsinki on molemmissa kallein. Sitä vastoin Muu Suomi on epäyhtenäinen. Kolmen kasvukeskuksen, Tampereen, Oulun ja Turun kehitys on melko lähellä pääkaupunkiseutua, mutta lähinnä asuntojen hinnat putosivat muualla kyseessä olevalla alueella vuosina 2013–2019 reaalisesti eri alueilla yhteensä 7–20 %.

Tässä tilanteessa onkin hyvä pohtia, miten asuntopäätöksiä pitäisi tehdä. Tilanne vaihtelee maan eri osissa, vaikkakin yleissääntö on: hanki oma asunto, vaikka velaksikin. Ei ole merkkejä siitä, etteikö vuokra-asumisen kallistuminen jatkuisi suhteessa omistusasumiseen. Pientaloasuntojen suhteen on oltava varovaisempi. Kun asuntojen hinnat suurissa kasvukeskuksissa ilmeisesti hitaasti edelleen nousevat, osto siellä on tosi edullista koska korot ovat ilmeisesti pitkään alhaalla ja asuntojen arvo kasvaa. Maakunta- ja seutukaupungeissa ei voi odottaa asuntojen hinnannousua, mutta vakautta kylläkin. Ellei ole välittömiä muuttoaikeita, kannattaa hankkia oma asunto. Maaseudulla, jopa useimmissa kehyskunnissa oma asunto ei nykyinäkymin ole edullinen ratkaisu. Tämä luokin omat haasteensa niin asukkaalle kuin poliitikoille ja virkamiehille.

Tässä asumisen erikoisnumerossa suomalaista asumista tarkastellaan monesta eri näkökulmasta. Ensin YSS:n johtokunta kertoo kevään viimeiseksi yleisötilaisuudeksi jääneen suuren MAL-keskustelun jälkimainingeissa uusien MAL-kaupunkien odotuksista. YSS:n MAL-keskustelussa pohdittiin yhteistyön tulevaisuutta myös kestäväen asumisen näkökulmasta. Lehden tieteellisissä artikkeleissa asumista tarkastellaan ensin kohtuuhintaisuuden näkökulmasta Elina Sutelan, Jutta Juveniuksen, Jarkko Rasikankaan ja Sampo Ruoppilan johdolla.

Ira Verma puolestaan kertoo, miten asuinympäristöjä voidaan tutkimustietoon nojautuen kehittää ikääntyvien näkökulmasta. Lehden Pro teesissä Kimmo Kurunmäki ja Aija Tasa väittävät, että kohtuuhintaista asumista voidaan edistää pysäköinnin markkinaehtoisuuden kautta.

Tämän numeron katsauksissa käydään läpi tiivistämisen problematiikka oikeudellisuuden näkökulmasta Lauri Jääskeläisen johdolla. Olavi Syrjäsen kertomus Helsingin keskuspuiston pelastamisesta puolestaan avaa tiivistämiseen liittyviä kysymyksiä asukkaiden näkökulmasta. Erkki Kuoppamäki esittelee katsauksessaan Suomen Asuntomessujen järjestämisen yhteydessä nousseita asumisen kysymyksiä aina vuoteen 2000 asti. Pienet asunnot ovat olleet viime aikoina runsaasti esillä julkisessa keskustelussa. Niistä Elisa Ranta kertoo Vantaan kaupungin näkökulmasta. Suomalaisen asuntopolitiikan historiaan paneudutaan puolestaan Sari Puustisen klassikkoarviossa, jossa hän esittelee Anneli Junton Asuntokysymys Suomessa-kirjaa. Asumispreferensseistä väitelleen Eija Hasun väitöskirjaa arvio puolestaan Mervi Ilmonen.

Toivotan lehden lukijoille hyviä lukuhetkiä. Ja jo niin tutuksi tullutta hokemaa: Pysykää terveinä!

Artoa muistaen.

Johanna Lilius

Yhdyskuntasuunnittelu-lehden päätoimittaja 1.1.2020 lähtien.