



## **Asuinrakentaminen - taloutta, ilmastoa ja toiveita**

*Asuntorakentamiseen vaikuttavat vahvasti suhdanteiden lisäksi megatrendit, kuten kaupungistuminen ja ilmastonmuutos. Aukkaiden toivelistan kärjessä on omistusasuntoa hankittaessa edelleen sijainti. Samaan aikaan vuokra-asuminen on lisääntynyt, vaikka vuokrien hinta on esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kasvanut omistusasuntojen hintoja nopeammin.*

Asumisessa ja asuntorakentamisessa näkyy selvästi kaupungistuminen ja kasvavat kaupunkiseudut. Erityisesti Vantaa on kasvanut merkittävästi, mutta kasvun vetureina toimivat myös muut pääkaupunkiseudun suuret kaupungit. Sama pätee kasvaviin yliopistokaupunkeihin ja alueiden keskuksiin. (Lähde: Juhana Brotherus, RILin tietoisku)

Rakentamisessa on näkyvässä selvää rauhoittamista, mutta ei romahtamista. Huolestuttava merkki on esimerkiksi taloyhtiöiden räjähdysmäinen kasvu, joka lisää velkaantumista koko taloudessa sekä kasvattaa riskejä taloyhtiöissä.

Samaan aikaan taloyhtiöiden omistajakunnassa on tapahtunut selvä muutos omistusasujista sijoittajiin. Lisäksi taloyhtiöiden hoidossa on suuria eroja, ja ymmärrys taloyhtiöiden yhteisvastuullisuudesta on heikentynyt.

*Asuinrakentamisen syvempi analyysi nähtävissä RIL:n tietoisesta Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotheruksen tekemänä.  
([www.ril.fi/media/2019/jasenyyys/aamiaistilaisuudet/rilin-tietoisku-10.4.2019-brotherus-rakennusalan-suhdanteet.pdf](http://www.ril.fi/media/2019/jasenyyys/aamiaistilaisuudet/rilin-tietoisku-10.4.2019-brotherus-rakennusalan-suhdanteet.pdf))*

## **Ilmastotieteilijän näkökulmasta**

Ilmatieteenlaitoksen mukaan vuosikeskilämpötila on noussut Suomessa jo yli kaksi astetta. Suomessa suurin muutos näkyy alkutalven mittarilukemissa, esimerkiksi joulukuussa lämpötila on noussut lähes viisi astetta.

Jotta maapallon lämpeneminen saadaan rajoitettua 1,5 asteeseen, tarvitaan nopeita ja radikaaleja muutoksia sekä tuotannossa että kulutuksessa. Rakentaminen ja rakennukset ovat tässä yksi keskeinen tekijä.

Rakennuskannastamme suurin osa on asuinrakennuksia. Kansallisvarallisuudestamme 320 mrd. € on sitoutunut pelkästään asuinrakennuksiin. Myös nelilöinä mitattuna asuinrakennukset ovat kaikkein suurin osa rakennuskantaamme. (ROTI 2019)

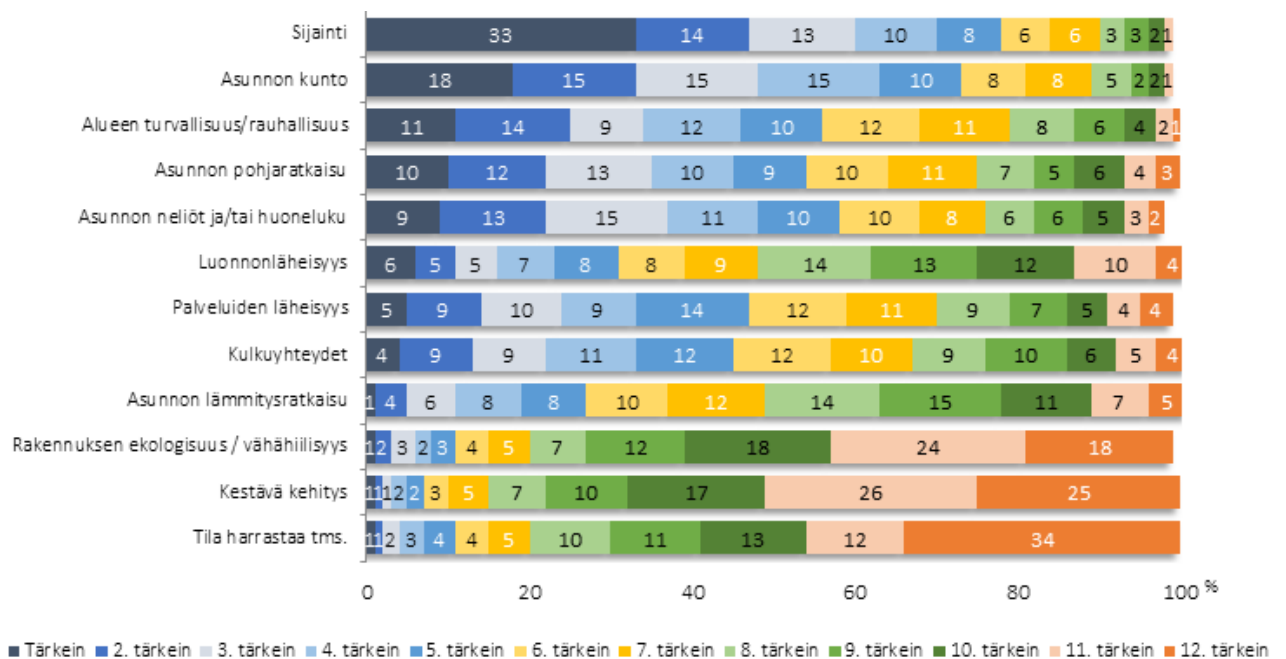
Ilmaston muuttuessa sään ääri-ilmiöt yleistyvät. Rakennuskannan sopeutuminen muuttuviin olosuhteisiin on erittäin keskeistä. Jo nyt esimerkiksi turvallisia rakentamiskorkeuksia on jouduttu nostamaan selvästi johtuen muun muassa tulvista. On arvioitu, että Suomenlahdella vuosisadan lopun ja vuoden 2005 kaltaisia tulvia voi esiintyä joka toinen vuosi.

Rakenteiden kestävydessä täytyy huomioida voimakkaammat sateet. Kaikki tämä vaikuttaa asumiseen ja asuntojen arvon kehittymiseen.

(Lähde: Juhani Damski, sitys Hiilineutraali tulevaisuus nyt-tilaisuudessa, RIL, Lujatalo, Ramboll, 1.10.2019 [www.ril.fi/media/juhani-damski.pdf](http://www.ril.fi/media/juhani-damski.pdf))

### Asukkaiden toiveita

IROResearchin kyselytutkimuksen (Tuhat suomalaista 2019) mukaan sijainti on edelleen selvästi tärkein kriteeri asuntoa ostettaessa. Seuraavaksi tärkein tekijä on asunnon kunto ja alueen turvallisuus. Sen sijaan prioriteettilistan hännillä ovat kestävä kehitys ja ekologisuus. Tämä on hieman yllättävää, sillä julkisuudessa ilmastonmuutoksesta ja kestävästä kehityksestä puhutaan paljon.



Kuva 3. ”Kuinka tärkeitä seuraavat asiat ovat sinulle kodin valinnassa, jos hintaa ei tarvitse ottaa huomioon? Merkitse asiat tärkeysjärjestykseen” Kaikki vastaajat, n=1000, Lähde: IRO Researchin Tuhat suomalaista –kyselytutkimusta, 2019

### Asuminen – omistamista vai palvelua?

Valtaosa suomalaisista eli 1,7 miljoonaa asutokuntaa asuu omistusasunnoissa.

Omistusasuminen onkin yleisin asumismuoto Euroopan maissa. Vähiten omistusasuntoja on Saksassa ja Itävallassa. Itä-Euroopan maat ovat erittäin omistusasuntovaltaisia, sillä neuvostojärjestelmän murennuttua nämä maat yksityistivät valtaosan asutokannastaan asukkaille edullisin ehdoin.

Omistusasuminen on ollut tällä vuosikymmenellä varsin edullista johtuen matalista koroista. Kuitenkin samaan aikaan pienten asuntojen hinnat ovat kasvukeskuksissa suhteellisesti varsin korkeita, ja erityisesti pienipalkkaisten saavuttamattomissa ohjaten heitä vuokra-asumiseen.



Tilastokeskuksen mukaan kolmasosa asuntokunnista asui Suomessa vuonna 2017 vuokralla. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on kasvanut, mutta omistusasumisen osuus on pysynyt samana.

Erityisesti pienissä, eli 20-30 neliömetrin asunnoissa asutaan usein vuokralla. Tyypillisesti kyse on kerrostaloasunnoista. Vuokralla asuvat yleisimmin 20-24-vuotiaat nuoret. Vuokralla asuminen on lisääntynyt erityisesti isoissa kaupungeissa, eniten Helsingissä, Tampereella ja Vantaalla. Vuokra-asumisen suosio on kasvanut myös Euroopassa, erityisesti Isonsa-Britanniassa, Irlannissa ja Baltian maissa. Suuremmissa maissa, kuten Ranskassa ja Saksassa, kehitys on ollut tasaisempaa (*Lähde: Eurostat 2018*).

Kaupungistuminen on nostanut kerrostaloasumisen suosiota, mutta samalla asuminen on osittain myös monipaikkaistunut. Digitalisoituminen ja uudet tavat tehdä työtä ovat muokanneet työn tekemistä sekä irtauttaneet työn paikkasidonnaisuuden. Erityisesti asiantuntijatyössä yhä useampi tekee töitä monessa eri paikassa, eikä työtä ja vapaa-aikaa ole enää niin selvästi erotettu toisistaan kuin aikaisemmin.

Samanaikaisesti ihmisten preferenssit ovat osittain erilaistuneet, eivätkä esimerkiksi ikäryhmien tarpeet ryhmien sisällä ole enää kovinkaan homogeenisia. Lisäksi asumisen preferenssit voivat muuttua jopa viikoittain, esimerkiksi vuoroviikkoisesta vanhemmuudesta johtuen.

Asuntomarkkinat ovat viimeisen vuosikymmenen aikana eriytyneet. Tämä näkyy selvimmin kerrostaloasuntojen hinnoissa suurimpien kaupunkien ja muun maan välillä.

Samanaikaisesti vuokrat ovat nousseet omistusasuntojen hintoja nopeammin. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun vuokrien reaalin kasvu oli 18 prosenttia vuosien 2010 – 2017 välillä. Asuntojen hinnat kasvoivat samalla aikavälillä reaalisesti vain reilut seitsemän prosenttia (PTT). Tämä on mielenkiintoinen kehityskaari, sillä vuokra-asuntojen tarjonta on samaan aikaan kasvanut suurimmissa kaupungeissa.

On mielenkiintoista seurata, mistä tämä muutos johtuu. Onko syynä asumispreferenssit, halutaanko asumisesta joustavampaa ja nopeammin muuttuviin elämäntilanteisiin reagoivaa? Onko asuminen tulevaisuudessa pikemminkin vaihteleviin tarpeisiin vastaavien palvelujen hankkimista kuin kiinteiden seinien omistamista? Miten asuntokannan korjausvelan mahdollinen realisoituminen vaikuttaa halukkuuteen omistaa? Vai onko takana taloudellisia rajoitteita kuten esimerkiksi luoton saanti? (*Lähde: Asumisen vapaus 2019, s.17, Miimu Airaksinen*)