

Opinnäytetyö (AMK / YAMK)

Tradenomi

2022

Tobias Sillanpää

YHTEISKUNNAN KEHITYKSEN VAIKUTUS KAUPUNKIASUMISEEN

Tobias Sillanpää

YHTEISKUNNAN KEHITYKSEN VAIKUTUS KAUPUNKIASUMISEEN

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää yhteiskunnan kehityksen vaikutuksia kaupungistumiseen ja erityisesti keskusta-asumiseen. Kaupungistuminen on ilmiö, joka on ollut maailmassa jo pitkään ja yleisesti sen uskotaan jatkuvan edelleen. Kun on puhuttu Suomen kaupungistumisesta, puhutaan usein maaseudun kuihtumisesta ja työvoiman sijoittumisesta suuriin kaupunkeihin, kuten Turkuun, Tampereelle ja Helsinkiin.

Digitalisaatio on muuttanut yhteiskuntaamme merkittävästi ja vauhdittanut myös globalisaatiota. Tapamme toimia työpaikalla ja kotona ovat muuttuneet runsaasti, jolloin myös asumistapamme ja tarpeemme muuttuvat. Oletuksena on, että pääasiassa digitalisaation mahdollistamien muutosten vuoksi keskusta-asumista ei pidetä enää niin arvokkaana kuin se on ollut ja muuttoliikenne saattaa muovautua lähivuosisikymmenten aikana merkittävästi uudelleen.

Tutkimuksessa pyritään selvittämään ihmisten suhtautumista keskusta-asumiseen, asioita, joita he arvostavat kodissaan ja sen ympäristössä sekä miten he uskovat esimerkiksi työsuhteensa muutosten niihin vaikuttavat.

Asuntojen hintoja ja vuokratasoja voidaan pitää jonkinikäisenä mittarina alueen kysynnälle. Asunnon hintaan vaikuttavat kuitenkin myös monet muut tekijät sijainnin lisäksi, kuten asunnon ominaisuudet ja kunto. Kaupunkien ja keskustojen asuntojen arvoa nostavat kuitenkin tietyt tekijät, joita voidaan spekuloida olevan esimerkiksi työpaikkojen ja koulujen sijainti. Jos näiden asioiden arvostus vähenee, pitäisi keskustojen asuntojen arvon laskea tai ainakin muiden alueiden arvo nousta suhteessa keskustan asuntoihin.

Työpaikat ovat lähiaikoina siirtyneet yhä enemmän etätöskentelyyn ja koulutuksillekin etäopetus on mahdollista. Jos työntekijät ja opiskelijat ovat ennen valinneet asuinpaikkansa työpaikkansa tai koulunsa sijainnin perusteella, ei se välttämättä tulevaisuudessa etätöskentelyn yleistyessä toteudu. Digitalisaatio on mahdollistanut tehokkaan viestinnän, joka vähentää myös liikkumisen tarvetta. Ihmiset eivät välttämättä tulevaisuudessa ole valmiita maksamaan keskustojen asunnoista yhtä paljon, kuin nykyään kehityksen jatkuessa.

Tutkimus toteutettiin puolistrukturoituna haastattelututkimuksena ja tulokset vastasivat esitettyjä teorioita suhteellisen hyvin. Kaupunkien keskustoissa asuvat arvostivat selvästi taajamassa asuvia enemmän koulun sijaintia ja keskustojen tuomia sosiaalisia mahdollisuuksia. Taajamassa asuvat kertoivat, että halusivat asua keskustasta maltillisen matkan päässä, jotta sinne kulkeminen olisi kuitenkin realistista.

Haastattelujen pohjalta voidaan lähteä kehittämään laajempaa kyselytutkimusta tietyille kohderyhmille, jotta saadaan enemmän dataa jonka pohjalta tehdä johtopäätöksiä.

ASIASANAT:

Kaupungistuminen, asuminen, keskusta, muutos, kehittyminen.

Tobias Sillanpää

THE IMPACT OF SOCIETYS DEVEPLOMENT ON URBANIZATION

The purpose of this thesis is to find out the effects of the development of society on urbanization and especially on urban housing. Urbanization is a phenomenon that has been a part the world for a long time and is generally believed to continue. When we talk about the urbanization of Finland, we often talk about the withering of the countryside and the labor force moving to large cities, such as Turku, Tampere and Helsinki.

Digitalization has significantly changed our society and also accelerated globalization. Our way of operating in the workplace and at home has changed a lot, so our living habits and needs are also changing. It is assumed that, mainly due to the changes made possible by digitalization, downtown housing is no longer considered as valuable as it has been and migration inside the cities may reshape significantly over the next few decades.

The study aims to find out people's attitudes towards downtown housing, the things they value in and around their home, and how they believe that changes in their employment affect them.

Housing prices and rental levels can be seen as a kind of measure of demand in the area. However, the price of an apartment is also affected by many other factors besides the location, such as the characteristics and condition of the apartment. however, the value of housing in cities and in its centers are boosted by certain factors that can be speculated to be, for example, the location of jobs and schools. If the value of these things decreases, the value of the apartments in the centers should decrease, or at least the value of other areas should increase in relation to the apartments in the center.

In the near future, jobs have increasingly shifted to teleworking, and distance learning is also possible for schools. If workers and students have previously chosen their place of residence on the basis of their place of work or school, this may not be the case in the future as teleworking becomes more common. Digitalization has enabled efficient communication which also reduces the need for transportation. In the future, people may not be willing to pay as much for the apartments in the centers as they do today as development continues.

The research was conducted with interviews and the results corresponded relatively well to the theories presented. Those living in urban centers clearly valued the location of the school and the social opportunities provided by the centers more than those living in suburban areas. Residents of the suburbs said they wanted to live a moderate distance from the center to make getting there realistic.

Based on the interviews, it is possible to start developing a broader survey for specific target groups in order to obtain more data on the basis of which conclusions can be drawn.

KEYWORDS:

Urbanization, housing, development, change, urban

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	5
2 ASUNNON HINNAN MUODOSTUMINEN	7
2.1 Asunnon hinnan muodostuminen	7
2.2 Markkinatilanne	8
2.3 Asuntolainat ja vuokra	9
3 KESKUSTA-ASUMISEN ARVON SYYT	11
3.1 työpaikat	12
3.2 Koulutus	13
3.3 Sosiaaliset syyt	13
4 KAUPUNGISTUMISEN TULEVAISUUS JA VAIKUTTAVAT MUUTOKSET	16
4.1 Kaupungistumisen tulevaisuus	17
4.2 Digitalisaation vaikutukset	18
4.3 Vaatimukset kodilta	21
5 HAASTATTELUJEN TAVOITE JA JOHTOPÄÄTÖKSET	22
5.1 Tehty tutkimus ja tulokset	22
5.2 Johtopäätökset	25
5.3 Jatkotutkimukset	26
LÄHTEET	27

LIITTEET

Liite 1. Haastatteluiden kysymykset

KUVAT

Kuva 1. asuntolainojen korkomarginaalit 6/2016-12/2021	9
Kuva 2. Hinta- ja vuokraindexin kehitys Helsingissä	15
Kuva 3. Etätöiden yleistyminen Suomessa	20

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on selvittää kaupungistumisen ja erityisesti keskusta-asumisen muuttumista maailman ja yhteiskunnan kehittyessä. Pyritään tarkastelemaan syitä ja muuttujia, jotka vaikuttavat keskustojen suosioon ja esittää teorioita tilanteen mahdollisesta kehittämisestä. Oletuksena on, että pääasiassa digitalisaation mahdollistamien muutosten vuoksi keskusta-asumista ei pidetä enää niin arvokkaana kuin se on ollut ja muuttoliikenne saattaa muovautua lähivuosikymmenten aikana merkittävästi uudelleen.

Kaupunkien keskustat ovat olleet muuttajien suosiossa jo pitkään. Vaikka historiallisesti kaupunkien määrittäminen on ollut hankalaa, on kaupungistuminen ilmiö, joka on ollut maailmassa jo pitkään. Kaupungistumisella tarkoitetaan väestön kasvamista kaupunkialueilla suhteessa muihin alueisiin (National Geographic Society 2022). Kaupungistumisen syyt ovat historian aikana osittain vaihtuneet ja muuttuneet moninaisemmiksi. Vaikka syyt ovat saattaneet muuttua, asuu kaupungeissa suhteessa muuhun maahan silti edelleen runsaasti ihmisiä. Kaupunkien sisäinen alueellinen muuttokäyttäytyminen kokee kuitenkin helpommin muutoksia. Tietyt alueet saattavat menettää vetovoimansa ja toisista alueista saattaa tulla suosituimpia.

Kaupungistuminen on alkanut suuremmin teollisenvallankumouksen yhteydessä 1700-luvulla, nykyään lähes puolet ihmisistä asuvat kaupungeissa (National Geographic Society 2022). Teollistumisen myötä on syntynyt työpaikkakeskittymiä sinne, minne ihmiset ovat hakeutuneet ja näin vaurautta on syntynyt rajalliselle alueelle. Vauraus ja mahdollisuudet ovat vetäneet ihmisiä puoleensa, jolloin alueen väestönmäärä on kasvanut ja talous on noussut entisestään.

Työvoiman muutto kaupunkiin ruokkii itseään, sillä työvoiman mukana siirtyvät myös palvelut ja uusia yrityksiä syntyy myös samalle alueelle (Kotilainen 2018). Kaupungistuminen on jatkunut megatrendinä jo niin pitkään, ettei sitä oikeastaan kyseenalaisteta.

Suomessa ja muissa kehittyneissä maissa kaupungistuminen on hidastunut tai jopa pysähtynyt, kun taas kehitysmaissa se on ollut kiihtyvää. Kehittyneissä maissa kaupungistuminen on saavuttanut pisteen, josta sen jatkuminen entisellään on hankalaa (United Nations 2018). Se kuitenkin tarkoittaa vain sitä, että kehittyneissä maissa kaupungistuminen on jo tapahtunut ja kaupungeissa asuu suhteessa runsaasti enemmän ihmisiä

kuin maalla. Korkean elintasonmaita yhdistää se, että kaupungistuminen on jo edennyt pitkälle. Oikeastaan maailman kaikki korkeantulotason maat ovat edenneet pitkälle kaupungistumisessa (Toivanen-Visti 2019).

Digitalisaatio on muuttanut yhteiskuntaamme merkittävästi ja vauhdittanut myös globalisaatiota. Pienetkin yritykset pääsevät digitaalisen kehityksen ansiosta käsiksi globaaleihin markkinoihin. Vuosikymmenen aikana maailman bruttokansan tuote on noussut 10 % ja datan siirto kattaa nykyään suuremman osan markkinoista kuin fyysiset hyödykkeet (Manyika, ym. 2016, 4). Tapamme toimia työpaikalla ja kotona ovat muuttuneet runsaasti, jolloin myös asumistapamme ja tarpeemme muuttuvat.

Kysynnän muuttuessa, pyrkii tarjonta muuttumaan yleensä kysyntää vastaavammaksi. Asuntojen tarpeiden muuttuessa voidaan päätellä pidemmällä aikavälillä myös rakentamisen muuttuvan. Rakentaessa asuntoja pyritään vastaamaan tietenkin kysyntää, joten asiat, joille asunnon vuokraajat/ostajat antavat arvoa pyritään ottamaan rakentaessa huomioon.

2 ASUNNON HINNAN MUODOSTUMINEN

Kysynnän ja tarjonnan lakien mukaan asuntojen hintoihin vaikuttavat suuresti asuntojen ostajien ostopäätökset. Yleinen taloustilanne ja yhteiskunnan kehitys voivat vaikuttaa ostopäätöksiin runsaasti ja nämä päätökset taas heijastuvat asuntojen hintoihin.

Kun kysyntää on enemmän kuin tarjontaa johtaa se yleensä hintojen nousuun (Pohjola n. d). Alueen asuntojen yleistä hintatasoa voidaan siis pitää jollain tapaa kohtuu hyvänä mittarina alueen kysynnän määrästä. Toki asuntojen hintatasoihin vaikuttavat myös muut tekijät kuin itse alue.

Asunto säilyttää arvonsa paremmin alueella, joka vetää ihmisiä puoleensa ja jossa kohteelle voidaan odottaa arvonnousua. Kaupungistumisen vuoksi tällaisia kohteita ovat pitkään olleet suurien kaupunkien, kuten Turku, Tampere ja Helsinki, keskustat ja opiskelijakaupunkien koulujen lähellä olevat asuinalueet (Hämeen sanomat 2006). Kaupunkeihin rakennetaan jatkuvalla syötöllä uudisrakennuksia ja neliöhinnat kasvavat entisestään.

2.1 Asunnon hinnan muodostuminen

Asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttaa moni eri tekijä. Kiinteistömaailman sivuilla vuonna 2021 julkaistussa artikkelissa ”Asuntojen hinnat – nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten” on kiinteistönvälittäjien mielipiteiden avulla eritelty kolme hintaan vaikuttavaa asiaa: sijainti, kunto ja taloyhtiö. Sijainti ja kunto olivat selvästi yllä esillä välittäjien mielipiteissä ja kun taloyhtiö mainittiin, tarkoitettiin sillä yleisesti taloyhtiön kuntoa ja taloudellista tilannetta.

Lisäksi asunnon hintaan vaikuttaa tietenkin merkittävästi rakennuskustannukset. Rakennuskustannuksiin lukeutuu materiaalikustannusten lisäksi paljon muutakin, kuten jo ennen varsinaista rakentamista syntyvät suunnittelu- ja ennakkomarkkinointikulut. Myös rakennusajankohta vaikuttaa rakentamisen kuluihin, sillä talvella syntyy lämmitys ja suojaus kustannuksia, joita ei kesällä ole yhtä paljon (Ylihärsilä 2018).

Tietyt asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, kuten asunnon kunto ja ominaisuudet ovat asioita mihin asunnonomistaja voi itse vaikuttaa, ja sitä kautta mahdollisesti nostaa asunnon arvoa. Asunnonomistajan vaikutuskyvyn ulkopuolella olevat asiat ovat siis joissain

määrin merkittävämpiä hintaan vaikuttavia tekijöitä, kuin korjattavissa tai muutettavissa olevat "esteettiset" tekijät. Näitä vaikutuskyvyn ulkopuolella olevia asioita ovat esimerkiksi markkinat, sijainti sekä taloustilanne. Nämä syyt ovat asuntojen hintojen perusta joihin asunnonomistaja ei voi vaikuttaa.

2.2 Markkinatilanne

Markkina- ja taloustilanne vaikuttavat asuntojen hintoihin merkittävästi sillä hinnan muodostumisen perimmäisimmät syyt löytyvät kysynnästä ja tarjonnasta. Jos asuntoja on runsaasti tarjolla jarruttaa se omalta osaltaan asuntojen arvonnousua. Jos tilanne olisi sellainen, että tarjontaa olisi selvästi enemmän kuin kysyntää vaikuttaisi se hintatasoihin tietenkin negatiivisesti. Kysynnän ja tarjonnan tasapaino on kaikilla markkinoilla erittäin merkittävä tekijä hintojen muodostumisessa (Pohjola n. d).

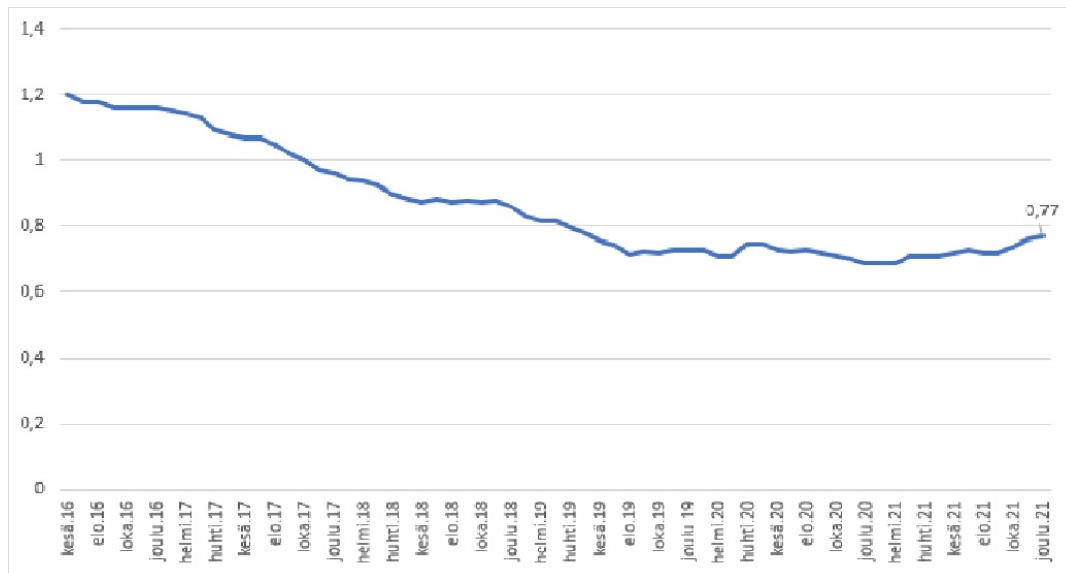
Asuntomarkkinoilla ei kuitenkaan ole yhtä yksittäistä markkinatasapainoa, vaan monia kokonaistilanteeseen vaikuttavia alueellisia markkinoita. Tämä näkyy esimerkiksi siinä, että Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa asuntojen hinnat ovat nousseet, mutta suuressa osassa Suomea laskeneet (Sariola, ym. 2019). Tietyllä alueella tapahtuvat hintojen muutokset saattavat vaikuttaa toisen alueen hintoihin. Esimerkiksi jos kahden vierekkäisen kasvukeskuksen asuntomarkkinat eivät vastaa toisiaan voi ensimmäisen kasvukeskuksen sisällä oleva kysyntä siirtyä toiselle, jolloin ensimmäisen kasvukeskuksen hinnat putoavat.

Kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät eivät ole kuitenkaan aivan yksinkertaisia, niihin vaikuttavia tekijöitä on monia ja jokaisella on omanlaisensa vaikutukset markkinoihin. Esimerkiksi kysynnän nousu tietyn tyyppisiin asuntoihin saattaa lisääntyä suhteettomasti muihin asuntoihin verrattuna, vaikka väestönmuutoksen vuoksi. Esimerkiksi ikääntyvän väestön seurauksena suurien asuntojen ja omakotitalojen kysyntä voi suhteessa vähentyä (Sariola, ym. 2019).

2.3 Asuntolainat ja vuokra

Asuntosijoittajat ottavat usein lainaa pankeilta mahdollistaakseen sijoitusasuntojen hankinnan (Väänänen n. d). Koska nykyisellään asuntolainojen korkotaso on alhainen ja tarjontaa lainoihin riittää, vaikuttaa se asuntojen vuokriin ja hintoihin. Koska lainojen kustannukset ovat vähäiset, saadaan siitä syntyvät kulut kuitattua helpommin ja näin vuokrataso pysyy maltillisena.

Seuraavasta kuvasta näkyy asuntolainojen korkomarginaalit 6/2016-12/2021.



KUVA 1. Asuntojen korkomarginaalit suomessa (Etua.fi 2022)

Kuten kuvasta 1 nähdään ovat asuntolainojen korot olleet suhteellisen maltillisia ja ne ovat laskeneetkin vuodesta 2016 vuoteen 2019 asti, jonka jälkeen ne ovat tasoittuneet. Vuoden 2021 loppupuolella on kuitenkin havaittavissa pientä nousua, joka voi olla merkki korkojen nousun alkamisesta. Tämä voi pidemmällä aikavälillä johtaa vuokratasojen nousuun. Asuntolainojen maltilliset korot vaikuttavat myös asuntojen kysyntään. Malttilisten korkotasojen ansioista useammalla henkilöllä on varaa oman asunnon ostoon.

Korkotasojen noustessa tarkoittaa se suurempia kuukausittaisia hoitokustannuksia asunnon omistajalle (Oksanen 2017). Hoitokustannukset pyritään yleensä kattamaan asunnosta saatavilla vuokratuloilla, mutta vuokria nostamalla ei voida määräänsä enempää kompensoida lainanhoidosta ja muista kuluista syntyviä kustannuksia. Vuokralla

asuvien asumiskustannuksien noustessa voivat asukkaat hakeutua halvempiin asuntoihin, koska asumiskustannusten nousu kaventaa elämisen laatua.

Opiskelijoiden osalta asuntojen vuokranmaksukyvykkyys on sidoksissa opiskelijan saamiin tukiin. Jos tuet eivät seuraa yleistä vuokratason nousua saatetaan joutua tilanteeseen, jolloin vuokralla olevien ei ole enää mahdollista asua alueella, jossa kustannusten taso nousee.

3 KESKUSTA-ASUMISEN ARVON SYYT

Suurien kaupunkien keskustoja pidetään yleisesti alueina, joiden asuntojen uskotaan säilyttävän ja jopa nostavan arvoaan. Keskustat ovat historiallisesti olleet kehittyviä alueita, varsinkin teollisen vallankumouksen aiheuttaman kaupungistumisen kiihtymisen jälkeen. Kehittyviä alueita pidetään vetovoimaisina ja se johtaa alueen asuntojen arvon nousuun. Esimerkiksi Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI laatimissa väestönennusteissa kaupungistumisen ennakoidaan jatkuvan.

Kaupungistuminen voidaan yhdistää usein haluun muuttaa keskustaan tai sen lähelle, vaikka kaupungistumisella tarkoitetaan myös kaupunkien taajamiin muuttoa. On siis teoriassa mahdollista, että kaupungistuminen jatkuu, vaikka kaupungin keskusta-asunnot menettäisivät arvoaan. Tällaisessa tilanteessa muuttoliikenne suuntautuu ennemmin kaupunkien taajama alueisiin, kuin keskustoihin.

Kuten kuvasta 2 nähdään, kaupunkien keskustoihin halutaan muuttaa, ja siitä on vuosi vuodelta oltu valmiita maksamaan enemmän. Se tarkoittaa sitä, että keskustoissa on joitain vetovoimaisia ominaisuuksia, joita arvostetaan. Jokaista henkilöä voi keskusta-asumisessa viehättää eri asiat, mutta usein ne kuitenkin liittyvät mahdollisuuksiin ja arkea helpottaviin asioihin, kuten palvelujen lähellä olemiseen.

Kaupunkien vetovoimatekijät ovat yleensä samankaltaisia. Usein niistä puhuttaessa työpaikat ja koulutusmahdollisuudet mainitaan suurimmiksi tekijöiksi, mutta myös viihtyvyys on suuressa roolissa. Kaupunkien keskustoissa on usein paljon mahdollisuuksia vapaa-ajan toimintaan, sosiaaliseen kanssakäymiseen ja muihin aktiviteetteihin (Huttunen 2018).

3.1 työpaikat

Työllistymismahdollisuudet ovat yksi vaikuttavista tekijöistä asuinpaikan valinnalle ja niiden sijaintiin vaikuttaa suuresti yritysten eri toimipaikat ja toimialat. Useille yrityksille saavutettavuus on tärkeässä roolissa sijainnin valinnassa. Tämä voi tarkoittaa saavutettavuutta asiakkaiden, työntekijöiden tai vaikka muiden yritysten kannalta (Hämeenniemi 2019, 16). Kaupungeissa ja niiden keskustoissa toimii yleensä monia eri yrityksiä sillä yrityksille, joille se on mahdollista, on hyötyä sijoittua alueille, joilla on runsaasti inhimillistä pääomaa. Työpaikat houkuttelevat ihmisiä lähelle toimitilojaan, se on osasyä asuin-keskittymien syntyyn ja toisaalta asuin-keskittymät vetävät yrityksiä puoleensa. Tästä yleensä seuraa alueen asuntojen ja kiinteistöjen arvon nouseminen.

Vuonna 2019 taloustutkimuksen 1011 vastaajalle CAPI Omnibus -kierroksella henkilökohtaisina käyntihaastatteluina toteuttamasta kyselystä (2020) kuitenkin selviää, että vain 7 % 25-64-vuotiaista työkykyisistä haluaisivat muuttaa työn perässä eri paikkakunnalle. Alle 25-vuotiaista halukkaita oli jonkin verran enemmän; 19 %. Nämä prosenttiluvut kertovat kuitenkin vain halukkuudesta. 29 % vastanneista kertoi, että on jossain vaiheessa elämänsä muuttanut työnsä perässä toiselle paikkakunnalle omasta halustaan ja 5 % kertoi muuttaneensa pakon edessä.

Kyselyn perusteella nuoremmat työelämänsä aloittavat ovat halukkaampia muuttamaan työn perässä, mutta siitä ei voida tehdä päteviä johtopäätöksiä kuinka suuri osa vastanneista olisi valmis muuttamaan sopivan mahdollisuuden tullen. Koska kokonaisuudesta 34 % kertoi näin tehneensä, voidaan ainakin noin kolmasosan olettaa olevan siihen valmiita. Todennäköisesti luku on suurempi sillä kaikille vastanneilla ei sopivaa mahdollisuutta välttämättä ole ollut.

3.2 Koulutus

Joidenkin kaupunkien vetovoima perustuu osittain koulutustarjontaa. Opiskelijakaupungit, eli yleensä kaupungit, joissa sijaitsee yliopisto vetävät nuoria opintojen perässä muuttavia puoleensa. Vaikka opiskelijoiden osuus väestöstä on laskenut 7,9 % vuosien 2009-2019 aikana, on se esimerkiksi Vantaalla, Espoossa, Jyväskylässä ja Turussa kasvanut 6,7 %-9 %. Opiskelijoiden osuuden vähentyminen koko väestöstä selittyy osittain väestön vanhenemisella. Eläkeläisten määrä lisääntyi vuosien 2010-2019 aikana 11,9 % ja työikäisten määrä kasvoi 10 vuoden aikana 1.7 % (Mero 2020).

Opintojen perässä muuttavat suosivat oletettavasti alueita, jotka ovat lähellä heidän koulutuspaikkaansa tai josta ainakin olisi hyvät kulkuyhteydet koululle. Nuoret näkevät keskusta-asumisen mielekkäänä ja 15-19 vuotiaat heitänkin enemmän (Aho, ym. 2020). Koska opiskelijat ovat yleensä nuoria muuttajia ja osa saattaa muuttaa vasta ensimmäiseen omaan asuntoonsa, voidaan suuren osan heistä olettaa pitävän keskusta-asumista mieluisana vaihtoehtona. Kun otetaan huomioon millaiset asunnot sopivat opiskelijoiden elämäntilanteeseen, on helppo nähdä nuorten opiskelijoiden hakeutuvan mahdollisuuksien mukaan keskustaan. Opiskelijat lisäävät kysyntää edullisille asumismahdollisuuksille, esimerkiksi yksiöille ja edullisille kaksioille. Toki osa heistä voi olla valmiita maksamaan vuokraa enemmän, jos asunto vastaa heidän mieltymyksiään.

3.3 Sosiaaliset syyt

Asuinkeskittymistä tai niiden läheltä löytyy myös lähes poikkeuksetta palveluita. Palvelut helpottavat ihmisten elämää ja usein yritykset sijoittavat palvelunsa asuinkeskittymien yhteyteen. Yleensä jokaisen kaupungin keskustasta löytyy välttämättömyydet esimerkiksi ruokakaupat, pankit, sosiaalipalvelut, joita ihmiset tarvitsevat arkipäiväisessä toiminnassaan.

Suurien kaupunkien keskustat tarjoavat myös paljon ravintoloita, baareja, kauppoja ja muita palveluita, jotka tarjoavat ihmisille aktiviteettien lisäksi myös työpaikkoja. Osa ihmisistä voi antaa keskustojen tarjoamille sosiaalisille mahdollisuuksille suurenkin painoarvon asuntoa valitessaan.

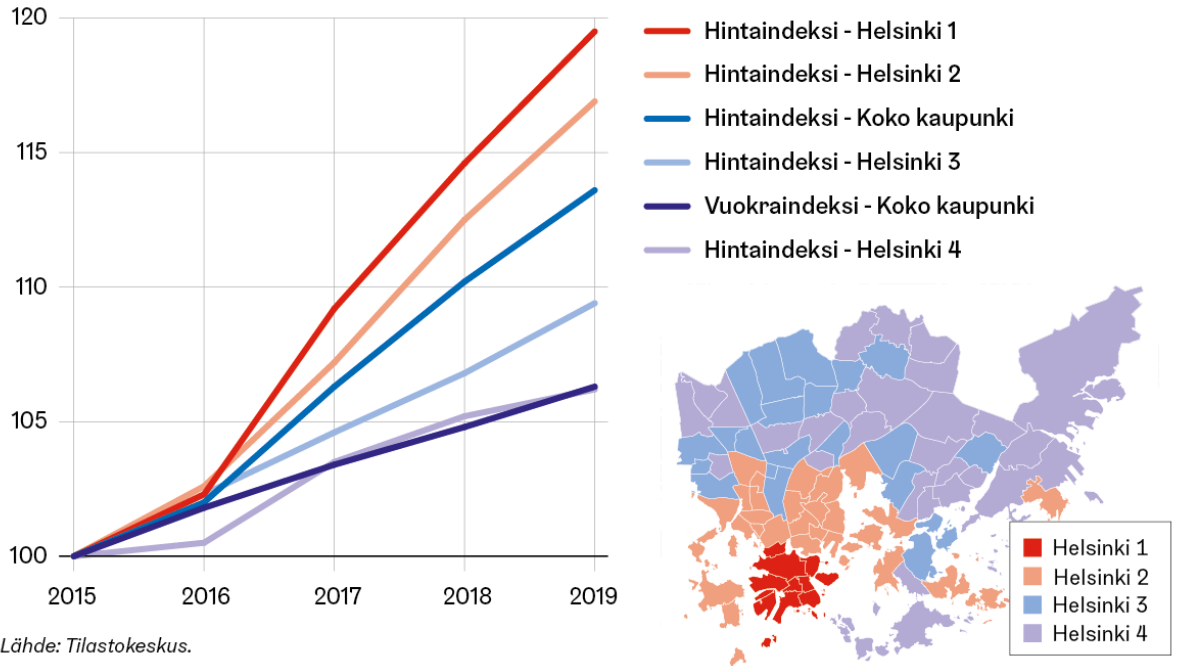
Sosiaalisiin mahdollisuuksiin lukeutuvat myös erinäiset tapahtumat. Tapahtumia kannattaa yleensä järjestää siellä missä ihmiset asuvat ja ovat töissä, jotta heidän on vaivattomampaa päästä paikalle ja säästää esimerkiksi matka- ja majoituskuluissa (Korhonen, ym. 2015, 13). Jos ihmiset pitävät siis tapahtumien läheisyyttä tärkeänä asiana voivat he hakeutua niiden lähelle, useimmiten siis lähelle keskustaa.

Varsinkin nuoret saattavat korostaa asuinpaikkansa valinnassa näitä sosiaalisia syitä. Esimerkiksi työ- tai koulupaikkaa saatetaan hakea ainoastaan keskustan alueelta, jotta sosiaaliset syyt toteutuisivat. Tällöin työpaikkojen ja koulujen sijainnilla ei asuinpaikan valinnassa ole niin merkittävää osaa, mutta ne saattavat silti vaikuttaa keskustan sisällä paikan valintaan.

Kuvasta 2 nähdään, kuinka asuntojen hintojen kehitys on jakautunut alueittain Helsingissä.

Hinta- ja vuokraindeksin kehitys Helsingissä 2015–2019

Indeksi 2015=100



KUVA 2. Hinta- ja vuokraindeksin kehitys Helsingissä (Helsingin kaupunki 2020)

Kuvasta 2 nähdään kuinka keskustassa tai sen lähellä olevien asuntojen hintaindeksi on vuoden 2015 jälkeen selkeästi noussut enemmän verrattuna muihin alueisiin. Tästä voidaan päätellä, että keskusta-asuntojen vetovoima on pysynyt vähintään entisellään. Mitä lähempänä asunnot ovat olleet Helsingin keskustaa, sitä enemmän hinta indeksi on noussut.

4 KAUPUNGISTUMISEN TULEVAISUUS JA VAIKUTTAVAT MUUTOKSET

Internetissä voi törmätä ennusteisiin asuntomarkkinoista ja uutisiin kaupungistumisen kehitymisestä. Vastaan voi tulla artikkeleita, lausuntoja ja selvityksiä, joissa kerrotaan kaupunkiasuntojen pienentyvän ja kallistuvan. Kerrostalo yksiöiden rakennus määrä kuusinkertaistui vuodesta 2005 vuoteen 2020. Pienistä tiloista yritetään ottaa mahdollisimman paljon irti, sillä esimerkiksi erilliskeittiöt ovat uudisrakennuksista lähes hävinneet ja saunojenkin määrä vähentynyt (Rakentajatoimitus 2021).

Koska asunnot ovat rakennettu tilaa säästämällä, ovat ne suhteellisen pieniä, jolloin niitä on hankala muuttaa eri tarpeita vastaavaksi. Pienestä kerrostalo yksiöstä ei ole oikein muuhun kuin opiskelijan tai yksinasuvan asunnoksi. Tilaa kunnolliselle työpisteelle tai vaikkapa lastensängylle tuskin löytyy.

Tämänkaltainen rakennustrendi vaikuttaa jatkuvan ja koska kysyntää keskustojen ja kerrostaloalueiden asunnoista ainakin toistaiseksi riittää, pyritään vastaavaa tarjontaa lisäämään. Tulevia suunnitelmia perustellaan tämän hetken kysynnällä, joten markkinoille valmistuva asuntotarjonta on sitä vastaavaa; pieniä ja tiiviisti rakennettuja asuntoja, joiden hinnat ovat kokoon nähden korkeat.

On kuitenkin mahdollista, että tuleva yhteiskunnan kehitys siirtyy tilanteeseen, jossa keskustat eivät olekaan niin vetovoimaisia. Kaupungistumisen uskotut pääsyyt voivat menettää merkitystään, sillä työpaikat siirtyvät etätyöhön ja tulevaisuudessa myös kouluksille se voi olla mahdollista (Leskinen 2021). Läsnaoloa ei siis vaadita yhtä säännöllisesti, kuin ennen, jolloin työ- ja koulupaikkojen sijainti ei loogisesti ole enää yhtä määrittävä tekijä asuinpaikan valinnassa.

Vuoden 2020 asuntokaupoista huomataan, että etäisyydet myydyiltä kerros- ja rivitalo-asunnoilta lähimpään keskustaan kasvoivat viime vuonna Espoossa, Vantaalla ja Tampereella (Laukkanen, ym. 2021). Koronapandemian aikaansaama etätöiden yleistymisen voi siis näkyä jo asuntomarkkinoilla. Jos etätöet yleistyvät entisestään voivat etäisyydet keskustoista kasvaa entisestään.

Voi olla, etteivät työpaikat ja koulutukset vaikuta kaupungistumiseen enää nytkään yhtä vahvasti kuin uskotaan, rinnalle syntyneet moninaisemmat syyt ovat saattaneet korvata niiden tuoman arvon. Esimerkiksi sosiaalisia syitä saatetaan arvostaa nykyään huomattavasti enemmän. Kaupunkien keskustoihin ei siis välttämättä muuteta enää töiden sijainnin vuoksi vaan siitä huolimatta.

4.1 Kaupungistumisen tulevaisuus

Kaupungistuminen yhdistetään usein edistyksellisiin yhteiskuntiin, joiden tulotaso on korkea. Se myös nähdään monesti vaurastumisen mahdollistavana asiana. Ennen nykypäivää nämä väitteet ovat pitäneetkin perustellusti paikkansa. Kun digitalisaatio ei ollut edennyt vielä niin pitkälle kuin nykypäivänä ei viestintä ja paikasta toiseen liikkuminen ollut vaivatonta. Informaatio ja työvoima kulkivat hitaasti ja prosessit kestivät sen vuoksi kauan. Oli siis loogista, että korkeampaa tulotasoa tavoitteleva työvoima keskittyi työmahdollisuuksien lähelle, jolloin informaation kulkua saatiin nopeutettua ja työpaikalle pääsi helposti ja nopeasti. Outi Toivanen-Visti kertoo, että Helsingin yliopiston kaupunkitutkimuksen emeritusprofessori Heikki A. Loikkasen mukaan

” Ihmiset muuttavat sinne, missä he viihtyvät, missä on töitä ja missä voi nostaa elintasoaan. Ei ole olemassa oikeastaan yhtään korkean tulotason maata, joka ei olisi edennyt pitkälle kaupungistumisessa.” (Toivanen-Visti, 2019).

Nykyään ja hyvin todennäköisesti tulevaisuudessa viestiminen tulee olemaan entistä vaivattomampaa ja liikkumisenkin voidaan olettaa helpottuvan huomattavasti. Viestimisen vaivattomuus poistaa osittain myös liikkumisen tarvetta. Nykyään tarvitsee enää harvoin olla fyysisesti paikalla, ellei se ole täysin välttämätöntä, kuten esimerkiksi tietyillä palvelualoilla tai tuotannon tehtävissä.

Tulevaisuudessa kaupungistuminen ja vaurastuminen eivät siis välttämättä korreloi enää toistensa kanssa yhtä merkittävästi, kuin ennen tai nykypäivänä. Nykyisen digitaalisen kehityksen jatkuessa voi nostaa elintasoaan helpommin mistä vain ja se voi olla jopa kannattavampaa syrjässä kaupungeista. Asuminen on ainakin toistaiseksi usein syrjässä edullisempaa ja säästetyt rahat voi esimerkiksi säästää tai sijoittaa, jolloin varallisuus

kasvaa enemmän. Tulevaisuudessa vaurastuakseen ei siis ole enää yhtä välttämätöntä hakeutua keskustaan tai työmarkkinoiden välittömään läheisyyteen.

Kaupungistuminen tulee pääasiassa sosiaalisten syiden vuoksi todennäköisesti jatku-
maan, mutta kaupunkiin muuttaessa yhä harvempi hakeutuu kaupunkien keskustoihin.
Muuttoliike saattaa lisääntyä siis taajamiin ja kaupunkien syrjäseuduille runsaammin kuin
keskustoihin.

4.2 Digitalisaation vaikutukset

Digitalisoituminen vaikuttaa yhteiskunnassamme lähes kaikkeen. Sijaintiriippumattomat
työnkuvat ja ansionhankintakeinot ovat yleistyneet runsaasti, on myös syntynyt täysin
uusia työnkuvia kuten sijoittaminen, somevaikuttajat ja sisällöntuottajat. Uusien mahdol-
lisuuksien vuoksi muuttoliike ulkomaillekin saattaa yleistyä. Toki myös työnperässä ul-
komaille muuttaminen voi vähentyä.

Tilastokeskuksen vuonna 2018 tekemän kyselyn mukaan 28 % palkansaajista teki etä-
työtä ja sen lisäksi 16 % se olisi mahdollista. 54 % palkansaajista ei siis pitänyt etätöitä
mahdollisena. Vuoteen 2020 mennessä etätöitä tekevien määrä oli noussut 28 prosen-
tista noin 50 prosenttiin, eli suurin piirtein kaksinkertaistunut. Etätöihin olivat siis siirty-
neet ainakin he, keille se oli mahdollista ja potentiaalisesti osa niistä ketkä eivät uskoneet
niiden olevan mahdollisia. Esimerkiksi opettajat, jotka pitivät ennen etätöitä mahdotto-
mana, ovat koronapandemian aikana tehneet etätöitä (Sutela 2020).

Kun paikkasidonnaiset työt vähenevät ja yritykset lisäävät etätöiden mahdollisuuksia voi-
vat yritykset myös vähentää toimitilakustannuksiaan huomattavasti. Joillain toimialoilla
ei ole edes välttämätöntä olla minkään näköistä konkreettista toimitilaa. Myös työnteki-
jöiden tarve liikkua työpaikalle vähenee, joten sekin vaikuttaa työpaikan toimitilojen si-
jainnin vaatimuksiin. Työpaikkojen ei välttämättä tarvitse olla enää yhtä keskeisillä pai-
koilla, koska työntekijät eivät käy siellä enää yhtä säännöllisesti. Toimitilojen koon tarve
myös vähentyy. Paikan päällä tuskin tulee olemaan enää yhtä monta työpisteen vaativaa
ihmistä kerralla.

Kun toimitiloihin ei tarvitse panostaa enää yhtä paljon, voidaan resurssit kohdistaa esimerkiksi työntekijöiden työnteon helpottamiseen. Saatetaan tarjota esimerkiksi työsuhde etuna parempaa internettiä tai jopa työsuhdeasuntoa.

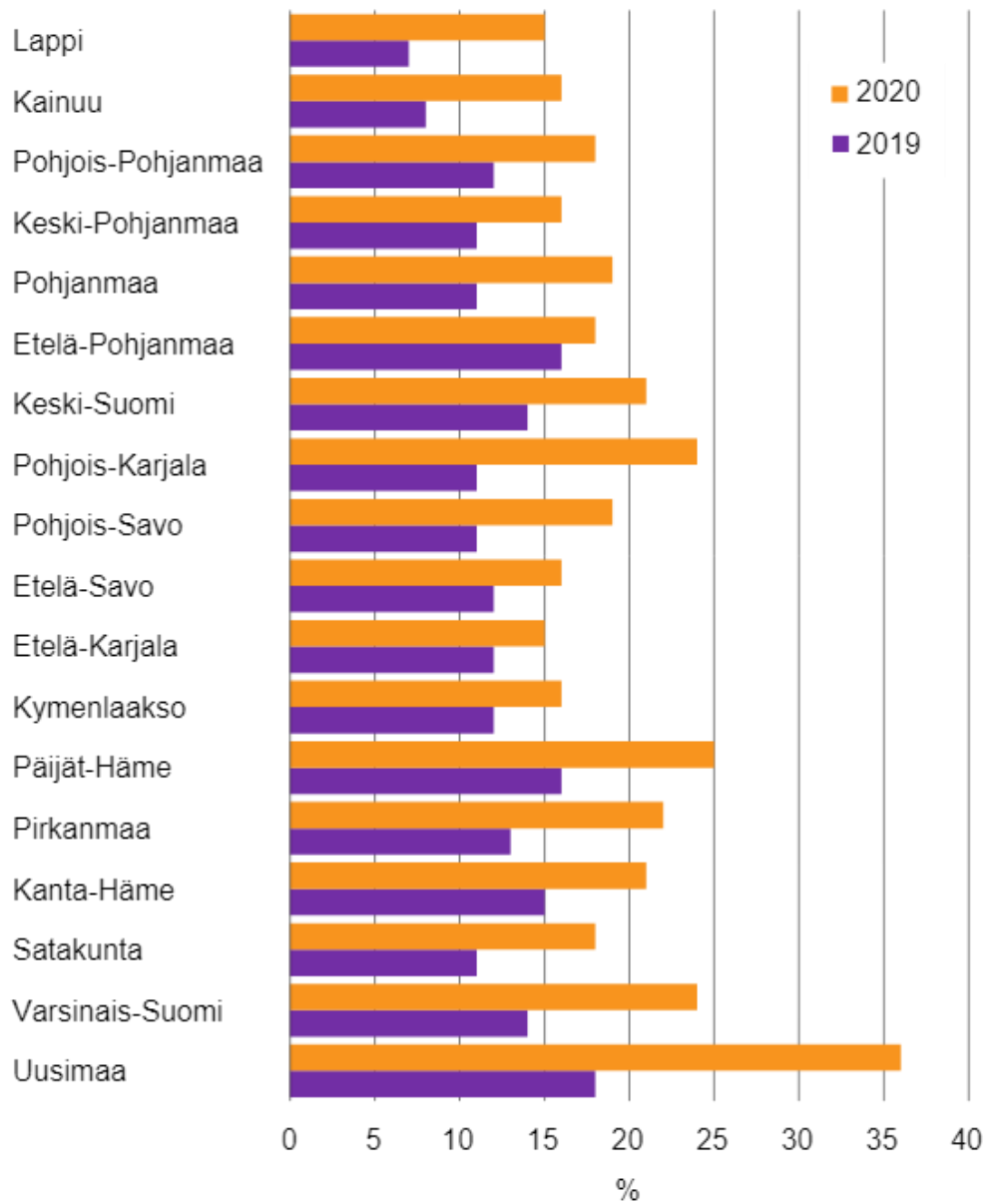
Etätöiden yleistymisellä voi olla vaikutuksia myös työsuhteiden kestoon ja jopa niiden määrään. Kun työnteosta tulee vaivattomampaa ja esimerkiksi kulkemiseen ei kulu yhtä paljon aikaa voidaan päätyön oheen ottaa sivutyö.

Etätyön mahdollisuuksiin vaikuttaa runsaasti myös työn luonne. Maanviljelijät ja muut tuotannon alkupäässä työtä tekevät eivät voi työskennellä etänä toisin kuin useat toimistotyöntekijät. Toisin sanoen kaupungeissa työskentelevät voivat muuttaa etätöiden ansiosta maalle, mutta harva maalla töitä tekevä voi muuttaa kaupunkiin.

Koska Suomessa on suhteellisen vähän työllistyneitä alkupääntuotannoissa ja palveluammateissa verrattuna esimerkiksi Itä- ja Etelä-Euroopan maihin, on etätyön yleistymisen Suomessa todennäköisempää joihinkin muihin maihin verrattaessa (Sutela 2020).

Koulutuksillekin etäopetus on nykyään mahdollisuus. Kehityksen jatkuessa etäopiskelu mahdollisuudet todennäköisesti lisääntyvät. Opiskelupaikat mahdollistavat jo nyt opiskelijoille etäkurssien suorittamismahdollisuuksia ja jotkut tutkinnot voi suorittaa etänä kokonaisuudessaan. Todennäköisesti etäkoulutukset voivat yleistyä paljonkin. Etäkoulutukset vapauttavat myös opettajia paikkasidonnaisesta työstä tietyin määrin.

Seuraavasta kuvasta näkyy kuinka etätyöt ovat yleistyneet Suomen eri maakunnissa.



KUVA 3. Etätöiden yleistyminen Suomessa (Tilastokeskus 2021)

Kuten kuvasta 3 nähdään, selkeästi enemmän etätyöt ovat yleistyneet tiheimmin asutuissa maakunnissa. Ilmiö selittyy todennäköisimmin sillä, että harvoin asutuilla alueilla työllistyneet ovat todennäköisemmin töissä alkupään tuotannossa ja siten heidän on hankalampaa tehdä töitä etänä. Tilastoihin vaikuttaa myös työskentelykulttuuri. Esimerkiksi suurissa kaupungeissa etätyöskentely on jo ennen koronapandemiaa saattanut olla

suhteellisen yleistä verrattuna pienempiin kaupunkeihin, vaikka mahdollisuudet etätyöskentelylle olisivat olleet samanlaiset. Ne, jotka voivat tehdä etätöitä sitä todennäköisesti ovat ainakin kokeillet pandemian aikana ja osa on siirtynytkin niihin pysyvästi.

4.3 Vaatimukset kodilta

Jos töiden ja koulun suorittamisesta etänä tulee uusi normi, tullaan kotona viettämään enemmän aikaa. Sen vuoksi on todennäköistä, että kodin viihtyvyyteen ja ympäristöön halutaan panostaa entistä enemmän. Oikotien Tori.fi:ssä 1869 vastaajalle toteuttaman kyselytutkimuksen (2021) mukaan oman pihan arvostus nousi vastaajien keskuudessa 70 % koronapandemian myötä. Joka kolmas vastaaja kertoi työhuoneen olevan olennainen asia. Todennäköisesti siis koronapandemian vauhdittama etätöiden yleistymisen sai ihmiset arvostamaan oman kodin viihtyvyyttään enemmän.

Ihmisten siirryttyä etätöihin voivat heidän vaatimuksensa kodilta muuttua. Kodin täytyy mahdollistaa vaivaton työskentely ja sen pitää olla mahdollisimman mieluisaa. Esimerkiksi kolmioiden kysyntä saattaa lisääntyä, sillä yhä useampi haluaa työhuoneen. Uudisrakennukset saattavat ottaa ratkaisuihinsa uudet tarpeet huomioon, jolloin niiden kysyntä verrattuna vanhoihin asuntoihin saattaa lisääntyä suhteettomasti. Uudisrakennuksien sijainti on usein hieman syrjässä keskustasta, koska siellä on tilaa rakentaa.

Työmatkoista säästynyt aika tuo myös mahdollisuuksia oman vapaa-ajan kehittämiseksi. Jos vapaa-aikaa on huomattavasti enemmän kuin ennen, voi esimerkiksi ulkoilumahdollisuuksien tarve lisääntyä huomattavasti. Asuntoa valittaessa voidaan alkaa kiinnittää huomiota näihin uusiin asioihin enemmän.

5 HAASTATTELUJEN TAVOITE JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkimukseen lähdettiin hakemaan lisää dataa puolistrukturoitujen haastattelujen avulla. Päädyttiin toteuttamaan haastatteluja, sillä uskottiin niistä saatavien vastausten olevan laajempia ja helpommin tulkittavissa. Vaikka kyselytutkimuksen avulla dataa oltaisiin saatu runsaasti enemmän, vastaukset tuskin olisivat olleet laadullisesti yhtä hyviä kuin haastattelu tutkimuksen vastaukset. Aihe on kuitenkin niin moniulotteinen, että lyhyissä kirjallisissa kysymyksissä niiden tarkoitus ei olisi välittynyt. Vastaajat olisivat myös voineet vastata kysymyksiin nopeasti ja ajattelematta, joka olisi vääristänyt dataa.

Haastattelujen avulla pyrittiin saamaan uusia näkökulmia esitettyihin teorioihin ja selvittämään keskusta-asumiseen suhtautumista. Herää kysymyksiä siitä arvostavatko ihmiset keskusta-asumisessa nykyään enemmänkin sosiaalisia syitä.

Asiat mitä ihmiset arvostavat asuntoa valitessaan muita enemmän voivat auttaa muodostamaan ennustuksia tulevaisuuden asuntomarkkinoista. On tärkeää myös saada näkökulmia siihen miten eri sijainneilla asuvien arvot eroavat toisistaan.

Keskustat voivat vetää puoleensa nuoria suhteessa paljon enemmän, sosiaalisten syiden ja opiskelumahdollisuuksien vuoksi. Vanhemmiten ihmiset saattavat hakeutua pois keskustoista, kun tajutaan mahdollisuudet asua missä vain varsinkin digitalisaation jatkuttua vielä enemmän.

5.1 Tehty tutkimus ja tulokset

Haastattelut toteutettiin puhelimen välityksellä joulukuun 2021 ja tammikuun 2022 aikana. Puolistrukturoidut haastattelut kestivät 10-15 minuuttia ja niitä oli viisi kappaletta. Kysymyksiä oli yhdeksän kappaletta ja tarvittaessa vastauksia pyydettiin tarkentamaan ja kysymyksiä selvennettiin. Ne keskittyivät lähinnä asunnon valintaperusteisiin ja sijainnin merkitykseen. Kaikki haastateltavat asuivat eri kaupungeissa ja olivat erilaisista elämäntilanteista. Haastatelluista kaikki olivat alle 30-vuotiaita ja kaikki muut paitsi yksi asuivat vuokra-asunnoissa. Kolme haastateltavaa asui taajamassa alle 10 km päässä keskustasta ja kaksi lähes ydinkeskustassa.

Kaikkien taajamissa asuvien haastatteluista tuli esille samankaltaiset ajatukset. Haastateltavat halusivat asua keskustasta maltillisen matkan päässä, lähinnä sosiaalisten syiden vuoksi, mutta keskustassa ei kuitenkaan haluttu asua. Keskustan miljöötä ja ruuhkaisuutta ei koettu viihtyisäksi ja sen välitön läsnäolo haluttiin välttää. Oli toivottua, että asunnon läheisyydessä oli luontoa ja esimerkiksi ulkoilumahdollisuuksia, sekä keskustan tuomiin sosiaaliin mahdollisuuksiin ja palveluihin pääsisi käsiksi näkemättä suhteettoman paljon vaivaa.

”Haluan asua omakotitaloalueella, joka on kuitenkin lähellä keskustaa. Keskustan miljöö ei ole miellyttävä”(H3)

Haastatteluissa ilmeni halu asua mahdollisimman lähellä keskustaa omakotitalossa. Haastateltava arvosti suuresti sosiaalisia suhteitaan ja keskustan tuomia sosiaalisia mahdollisuuksia kuten yökerhoja. Keskustan tuomat sosiaaliset mahdollisuudet olivat suuressa arvossa, mutta miljöötä ei kuitenkaan koettu miellyttäväksi.

Työpaikan ja koulun sijainnille ei kukaan taajamassa asuva antanut yhtä merkittävää arvoa asunnon valintaperusteissaan, kuin keskustassa asuvat. Koulujen ja työpaikkojen sijainti kuitenkin nostettiin esille huomioitavana asiana. Asuntoa ei vartta vasten haettu työn tai koulun läheltä, kunhan se on

”Tarpeeksi lähellä, ettei joka päivä matkustamiseen mene tunteja”(H2)

Haastateltavan vastaus sopii hyvin ennalta esitettyihin teorioihin keskustan arvosta. Halutaan asua tarpeeksi lähellä keskustaa pääasiassa koulun tai työpaikan sijainnin vuoksi. Arvoa annetaan selvästi koulun tai työpaikan läheisyydelle, jotta säästetään aikaa matkoissa. Jos koulu olisi mahdollista suorittaa etänä haastateltavat eivät välttämättä arvostaisi keskusta asumista yhtä paljon.

Taajamassa asuvat arvostivat jokainen myös selvästi asuntonsa sijaintia suuresti. Oltiin valmiita maksamaan jopa suurempaa vuokraa nykyisestä asunnosta, vaikka keskustasta olisi vastaavanlainen asunto tarjolla halvemmalla. Haastatteluista ilmeni kuitenkin avoimuus keskustasta vielä kauemmaksi muuttamiselle, jos vastaavan asunnon saisi halvemmalla.

”Haluan olla iskuetäisyydellä keskustasta tapahtumien ynnä muiden vuoksi, mutten kuitenkaan halua olla keskustan miljöössä ja ruuhkaisuudessa”(H1)

Haastatteluista ilmeni myös sosiaalistsyiden arvostus. Arvoa annetaan sosiaalisille syille, jonka vuoksi halutaan asua keskustasta pienen matkan päässä, mutta ei kuitenkaan keskustassa. Haastateltava ei ollut valmis muuttamaan keskustaan, vaikka saisi sieltä vastaavan asunnon halvemmalla. Kauemmas keskustasta hän taas oli valmis muuttamaan. Sosiaaliset syyt voivat korvata koulujen ja työpaikkojen arvon, ainakin joissain tapauksissa.

Keskustassa asuvien henkilöiden vastaukset erosivat hieman toisistaan. Heitä yhdisti se, että keskustaan muutossa suurin painoarvo on annettu selvästi koulun tai työpaikan sijainnille ja sosiaalisille syille. Kummatkin nostivat esille yöelämän sekä eri tapahtumien läheisyyden. Toinen vastanneista kertoi, että sai myös keskustasta erittäin edullisen asunnon. Asunto oli edullisempi, kuin lähitaajamista löytyvät vastaavat.

Keskustassa asuvat haastateltavat kertoivat koulun sijainnilla olleen suurimerkitys asunnon valitsemiselle. oli tärkeää, että kouluun oli mahdollista kulkea kävellen.

Vastauksista ilmeni haastateltavan halu nyt valmistuttuaan muuttaa kauemmas keskustasta. Hän avasi syitä enemmän ja kertoi tajunneensa, että keskustaan pääsee kyllä helposti tarvittaessa esimerkiksi julkisilla ja mieluummin asuisi hieman lähempänä luontoa ja rauhallisemmalla alueella. Nykyaikainen liikkumisen helppous vaikuttaa siis asuinpaikan valitsemiseen. Tulevaisuudessa jos viestintä ja liikkuminen helpottuvat entisestään vähentyy tarve olla keskustan läheisyydessä

Keskustassa asuvan vastauksista ilmeni taas tyytyväisyys asuinpaikkaan juuri sosiaalisten syiden vuoksi. Hän kuitenkin ilmaisi avoimuuden hieman keskustasta kauemmaksi muuttamiselle, jos löytyisi tilavampi ja halvempi asunto lähempää koulua. Nykyinen asunto on

”sijainniltaan ja hinnaltaan niin hyvä, ettei siitä kannata luopua”(H4) ja hän haluaa olla *”niin ytimessä tapahtumaa kuin voi”(H4)*

Jokainen vastaaja kertoi kaipaavansa kodiltaan jotain uutta, jos joutuisi tekemään töitä sieltä käsin. Jokainen toi esille tarpeen työhuoneelle tai vähintään paremmalle työpisteelle. Osa vastanneista ilmaisi myös halun viihtyisämmälle asunnolle, esimerkiksi kaipaisi parveketta viihtyisällä näkymällä ja ulkoilumahdollisuuksia.

”jos kotona tulisi työpäivänkin ajan vietettyä aikaa, kyllä sen kodin haluisi olevan paljon miellyttävämpi silmälle. Ulos luontoonkin olis jees päästä”(H5)

Vastauksesta tulee ilmi juuri kodin vaatimusten muuttuminen. Haastateltava ilmaisi myös halun mahdolliselle työhuoneelle, vähintään työpisteelle. Kysyntä voi siis muuttua runsaasti ja tarjonta ei pysty välttämättä vastaamaan nopeasti muuttuvaa kysyntää.

5.2 Johtopäätökset

Haastatteluiden tulokset vastasivat suhteellisen hypoteesia siitä, että yhteiskunnan kehityksen jatkuessa keskusta-asuminen saattaa menettää arvoaan. Haastatteluista voidaan tehdä yleisellä tasolla johtopäätöksiä, jotka voidaan myöhemmin pyrkiä vahvistamaan esimerkiksi laajemmalla kyselytutkimuksella.

Haastatteluiden ja teorioidenkin perusteella keskustassa asuvat antavat selvästi arvoa enemmän koulun ja töiden sijainnille, kuin taajamassa asuvat. Jos niiden sijainti ei olisi yhtä vahvasti vaikuttava tekijä voisivat he muuttaa keskustasta kauemmas. Sosiaalisuuden vuoksi liikkuminen keskustaan ei ole yhtä tarpeellista tai säännöllistä kuin työpaikan tai koulun sijainnin vuoksi. Työpaikalle täytyy siirtyä oletettavasti useana päivänä viikossa, kun taas sosiaalisten suhteiden vuoksi voi siirtyä, vaikka vain kerran viikossa. Tällöin ei välttämättä nähdä syytä kulkumatkoihin kuluvan ajan minimoimiseen asuinpaikan valinnalla.

Tutkimuksen perusteella nuoret ensiasuntoon muuttavat opiskelijat ovat kiinnostuneempia keskusta-asunnoista kuin muut. Nuoret saattavat antaa sosiaalisille syille keskusta-asumisessa hyvin suuren arvon, esimerkiksi opiskelutapahtumien vuoksi. Todennäköisesti osa heistä ei hae pitkäaikaisasuntoa, joten juuri yksiöt ovat heille hyviä asuntoja. Jos etäkoulutukset yleistyvät voidaan vain spekuloida sen vaikutuksista opiskelijan asunnon etsintään. Jos sosiaaliset mahdollisuudet kiinnostavat nuoria tarpeeksi paljon voi kysyntää keskusta asumiselle silti riittää.

Etätöiden ja etäkoulutuksien yleistyminen saattaisi pidemmällä aikavälillä vaikuttaa rakentamiseen runsaasti. Jokainen haastateltava toi esille, että kaipaisi kodiltaan parempia edellytyksiä, jos joutuisi sieltä käsin tekemään töitä. Rakennuttajat saattaisivat alkaa painottaa rakennuksissaan työpisteitä tai huoneita. Myös kodin ympäristön toivottiin olevan viihtyisämpi, joten ahtaasti ja tiheään rakennetut rakennukset eivät välttämättä vastaa näitä toivomuksia. Toki luonnon läheisyys ja ulkoilumahdollisuudet eivät automaattisesti tarkoita viihtyisää kotia myöskään.

5.3 Jatkotutkimukset

Tutkimusta toistettaessa otannan olisi hyvä olla suurempi. Pienen otannan vuoksi vastaajien subjektiiviset kokemukset vaikuttavat runsaasti johtopäätöksiin. Laajemmalla otannalla tehty haastattelututkimus voi antaa pohjaa ja uskottavuutta tutkimuksen johtopäätöksille enemmän. On kuitenkin hyvä muistaa, että tutkittava aihealue on alati muuttuva ja pidemmällä aikavälillä uusia tekijöitä luultavasti tulee olemaan enemmän ja ne vaikuttavat vastauksiin.

Tutkimuksesta ei pienen otannan vuoksi voi tehdä konkreettisia johtopäätöksiä, mutta se antaa suuntaa mahdollisille jatkotutkimuksille. Tutkimusta on suhteellisen helppo lähteä jalostamaan pidemmälle, esimerkiksi toteuttamalla useampia haastatteluja tai kyselytutkimuksen tekemisellä.

Jatkotutkimuksissa olisi hyvä keskittyä keräämään dataa laajalti tietyiltä kohderyhmiltä. Keskustassa asuville ihmisille olisi hyvä toteuttaa laaja kyselytutkimus heidän asumisestaan ja vaatimuksilta kodilta. Kyselystä voitaisiin saada kattavaa dataa keskustan veto-voimasta ja siitä mitä ihmiset siinä arvostavat. Toinen mielenkiintoinen ryhmä olisi etätöihin siirtyneet työntekijät. Kysely voisi selvittää mitä on muuttunut siirtymisen jälkeen työntekijän elämässä ja miltä oma koti tuntuu nyt.

LÄHTEET

Aho, P.; Myllymäki, T.; Sandqvist, S & Strandell, A (2020). Nuorten asuminen 2020. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162899/YM_2021_08.pdf?sequence=1#:~:text=Enemmist%C3%B6%20vas-taajista%20asuu%20asuinalueittain%20kaupungissa,Suomessa%20ja%20erityi-sesti%20Varsinais%2DSuomessa.

Etua.Fi (2022) Asuntolainojen korkomarginaalit. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: [Asuntolainojen korko 2022 | Etua.fi](https://etua.fi/asuntolainojen-korko-2022)

Hämeen sanomat (2006) kasvukolmio vetää muuttajia. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.hameensanomat.fi/uutiset/kasvukolmio-vetaa-muuttajia-31726/>

Hämeenniemi, M (2019) YRITYSTEN SIJOITTUMISEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT. Itä-Suomen yliopisto. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: https://erepo.uef.fi/bitstream/handle/123456789/21105/urn_nbn_fi_uef-20190323.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kiinteistömaailma (2021) Asuntojen hinnat – nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-n%C3%A4m%C3%A4-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten>

Korhonen, H.; Korkalainen, K.; Pienimäki, T & Rintala, S (2015) Tapahtuman järjestäjän opas. Theseus. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/105211/58.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Kotilainen, S (2018) Kaupungistumisen megatrendillä on suora yhteys ekologisen kestävyyskriisin ratkaisuun. Op-media. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.op-media.fi/vastuullisuus/kaupungistumisen-megatrendilla-on-suora-yhteys-ekologisen-kestavyyskriisin-ratkaisuun/#:~:text=Ihmiskunta%20siirtyy%20asumaan%20kaupunkeihin%2C%20ja,ratkaisut%20viitoittavat%20koko%20maailman%20tulevaisuutta.&text=%E2%80%93%20Suomessa%20jo%2070%E2%80%93%20prosenttia%20ihmisist%C3%A4%20asuu%20kaupunkialueilla.>

Laukkanen, K.; Paavilainen, P & Vuorio, E (2021) Poikkeusaika muutti pientalojen asuntomarkkinaa – etätyö toi osalle vaihtoehtoja asumiseen. Tieto&trendit. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta; <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen/>

Leskinen, T (2021), Etätyö yleistyi eniten aloilla ja alueilla, joilla sitä ennen tehtiin vähiten. Tilastokeskus. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: [Asuntojen hintojen nousu jatkuu Helsingissä – alueiden välinen hintaero jopa yli 4 000 euroa neliöltä | Helsingin kaupunki](#)

Lindblad, A.; Sarjola, M & Viertola, H (2019) Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa?. Salkunrakentaja. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>

Marttinen, M (2020) Asuntojen hintojen nousu jatkuu Helsingissä – alueiden välinen hintaero jopa yli 4 000 euroa neliöltä. Helsingin kaupunki. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: [Asuntojen hintojen nousu jatkuu Helsingissä – alueiden välinen hintaero jopa yli 4 000 euroa neliöltä | Helsingin kaupunki](#)

Manyika, J.; Lund, J.; Bughin, J.; Woetzel, J.; Stamenov, K & Dhringra, D (2016) DIGITAL GLOBALIZATION: THE NEW ERA OF GLOBAL FLOWS, McKinsey & Company. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/business%20functions/mckinsey%20digital/our%20insights/digital%20globalization%20the%20new%20era%20of%20global%20flows/mqi%20digital%20globalization%20executive%20summary.ashx#:~:text=Digitization%20changes%20the%20economics%20of,and%20suppliers%20in%20any%20country.>

Mero, P (2020) Väestön pääasiallinen toiminta 12 suurimmassa kaupungissa ja koko maassa 2019. Epressi. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.epressi.com/tiedotteet/kaupungit-ja-kunnat/vaeston-paaasiallinen-toiminta-12-suurimmassa-kaupungissa-ja-koko-maassa-2019.html>

National Geographic Society (2022) Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: [https://education.nationalgeographic.org/?q=&page\[number\]=1&page\[size\]=25](https://education.nationalgeographic.org/?q=&page[number]=1&page[size]=25)

Oikotie (2020) Etätyön vaikutus asumiseen. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://asunnot.oikotie.fi/artikkelit/asunto/tilastot/etatyon-vaikutukset-asumiseen/#:~:text=Et%C3%A4ty%C3%B6n%20my%C3%B6t%C3%A4%20my%C3%B6s%20vapaa%20aika,on%20t%C3%A4rke%C3%A4%20joka%20toiselle%20vastaajista.>

Oksanen, J (2017) Onko sinulla asuntovelkaa? Näin korkojen nousu iskee. Iltasanomat. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.is.fi/taloussanomat/oma-raha/art-2000005075744.html>

Pohjola, M (n. d) Hyödykemarkkinat: Hyödykkeiden kysyntä, tarjonta ja joustot markkinoilla. Taloustiede Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://ahtiviita.com/hyodykemarkkinat/>

Rahkonen, J (2020) Vain 7 prosenttia työikäisistä suomalaisista haluaisi muuttaa työn perässä. Taloustutkimus. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.taloustutkimus.fi/ajankohtaista/uutisia/vain-7-prosenttia-tyoikaisista-suomalaisista-haluaisi-muuttaa-tyon-perassa.html?>

Rakentaja toimitus (2021) Tuore selvitys paljastaa: asuintilat pienenevät ja saunat vähenvät. Rakentajapro. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://rakentaja.pro/artikkelit/tuore-selvitys-paljastaa-asuintilat-pienenevat-ja-saunat-vaehenevat-ja-saunat-vaehenevat>

Sutela, H (2020) Kun mahdoton kävi mahdolliseksi – tietotyön yleisyys mahdollisti etätöiden läpimurron Suomessa. Tieto&trendit. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2020/kun-mahdoton-kavi-mahdolliseksi-tietotyon-yleisyys-mahdollisti-etatyon-lapimurron-suomessa/>

Toivanen-Visti, O (2019) Ihmiset hakeutuvat kaupunkeihin kaikkialla maailmassa, koska vaurastuminen ja kaupunki kulkevat yhdessä. Mustread.fi. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.mustread.fi/artikkelit/ihmiset-hakeutuvat-kaupunkeihin-kaikkialla-maailmassa-koska-vaurastuminen-ja-kaupunki-kulkevat-yhdessa/#:~:text=Loikkanen%20Helsingin%20yliopistosta,.ei%20olisi%20edennyt%20pitk%C3%A4lle%20kaupungistumisessa.>

United nations (2018) The speed of urbanization around the world. Department of Economic and Social Affairs. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: https://population.un.org/wup/publications/Files/WUP2018-PopFacts_2018-1.pdf

Väänänen, P (n, d) Sijoitusasunto lainarahalla – millainen on hyvä sijoitusasuntolaina?. Asuntosalkun rakentaja. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://asuntosalkunrakentaja.fi/asuntosijoittaminen/sijoitusasuntolaina/>

Ylihärsilä, M. (2018) Mistä Asunnon hinta Muodostuu. Salkunrakentaja. Viitattu 1.6.2022. Haettu osoitteesta: <https://www.salkunrakentaja.fi/2018/10/asunnon-hinta/>

Haastatteluiden kysymykset

ikä?

Elämäntilanne?

Missä asuu?

tärkeimmät asiat asuntoa valittaessa?

Mitkä ovat sinun pääsyyksi asuinpaikkasi sijainnille?

jos valitsemasi syyt toteutuisivat muualla, asuisitko silti siellä missä asut vai muualla? missä?

Onko suunnitelmia muuttaa asumaan muualle, jos on osaako perustella minkä takia?

Jos kävisit töissä/koulussa kotoa käsin haluaisiko erilaisen kodin kuin tällä hetkellä. mitkä asiat olisivat tässä tilanteessa kodissa tärkeitä?

muutaisitko keskustaan (tai sieltä pois) jos sieltä saisi vastaavan asunnon halvemmalla?