

TIETOSYNTEESI: RATKAISUJA TUTKIMUKSESTA & KEHITYSTARPEITA ALALLE

Asumisen murros ja asuntotuotanto

Katja Maununaho, Anne Tervo, Marianna Kotilainen ja Sini Saarimaa

Rakennustietosäätiön tietosynteesit pureutuvat kiinteistö- ja rakentamisalan haasteisiin yhdistämällä tutkimustietoa ja alan asiantuntijoiden näkemyksiä. Eri tiedonlajeja kokoamalla ne muodostavat haasteesta kokonaiskuvan, joka lisää ymmärrystä sen taustasta, kehitystarpeista ja mahdollisista ratkaisuista käytännön toiminnan tueksi.

Rakennustietosäätiö RTS sr

Malminkatu 16 A
00100 Helsinki
rts@rts.fi
www.rts.fi

Taitto: Marianna Kotilainen
Kielenhuolto: Tiia Javanainen, Pilkuttaja
Valokuvat: Unsplash ja Pyry Kantonen

© 2026 Rakennustietosäätiö ja kirjoittajat

Tämän teoksen osittainenkin kopiointi on tekijänoikeuslain (404/61, siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen) mukaisesti kielletty ilman asianmukaista lupaa.

ISBN 978-952-267-566-8 (pdf)
ISBN 978-952-267-567-5 (nid.)
ISSN 3087-5218

Sisällys

TUTKIMUSKIRJALLISUUS

Miksi asumisen muutokseen on syytä vastata? 5

Mitkä muutokset muovaavat asumisen tarpeita?	10
Asuntotuotannon kehitys Suomessa 2005–2025	17
Mitä tutkimus ehdottaa ratkaisuksi?	22

ASIAANTUNTIJANÄKEMYKSET

Kehitystarpeita kiinteistö- ja rakentamisalalle 33

Asiantuntijoiden näkemyksiä kartoittanut kyselytutkimus	34
11 kehitystarvetta asukkaiden tarpeisiin vastaavaan asuntotuotantoon	38
Kehitetään sääntelyä ja laadunohjausta kokonaisvaltaisesti	41
Vahvistetaan asuntopolitiikan ennakoitavuutta ja tuettua asuntotuotantoa	45
Valjastetaan asuntorakentamisen rahoitus laadun parantajaksi	49
Lisätään kustannusymmärrystä asuntotuotannon koko ketjussa	53
Edistetään asuntorakentamisessa elinkaarivastuuta ja sitä tukevia liiketoimintamalleja	57
Vauhditetaan siirtymää projektikohtaisuudesta kohti yhteistyötä	61
Syvennetään asukasymmärrystä ja lisätään asukasosallisuutta asuntotuotannossa	65
Sujuvoitetaan tutkimus- ja tilastotiedon hyödyntämistä asuntotuotannossa	69
Parannetaan asuinrakennusten joustavuutta	73
Lisätään ja monipuolistetaan asuntotarjontaa sekä hallintamuotoja	77
Hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa innovatiivisesti	81

YHTEENVETO

Tiedolla johtamista ja laatua kirittäviä rakenteita asuntotuotantoon 85

Lähteet ja luettavaa 95





TUTKIMUSKIRJALLISUUS

Miksi asumisen muutokseen on syytä vastata?



Asumisen muuttuminen haastaa asuntotuotantoa

Väestörakenne, kotitaloudet sekä työn ja arjen tavat ovat muuttuneet Suomessa nopeasti viime vuosikymmeninä. Taustalla ovat muun muassa väestön ikääntyminen, yksinasumisen yleistyminen, kaupungistuminen sekä etätöiden lisääntyminen. Muutokset heijastuvat asumistarpeisiin ja -toiveisiin, tilankäyttöön sekä kotitalouksien maksukykyyn ja -halukkuuteen.

Asuntokanta muuttuu kuitenkin hitaasti, ja sen suunnittelussa ja toteutuksessa tehdyt ratkaisut vaikuttavat asumiseen vuosikymmenten ajan. Jos väestön ja asumisen muutoksia ei tunnisteta riittävästi, seurauksena voi olla asuntoja ja asuinympäristöjä, jotka eivät vastaa erilaisten kotitalouksien arkea, tarpeita tai taloudellisia mahdollisuuksia. Haaste näkyy eri alueilla eri tavoin. Kasvukaupungeissa korostuvat asuntojen riittävyys

ja erilaisten kotitalouksien tarpeisiin vastaaminen. Väestöään menettävillä alueilla haasteena ovat asuntojen ylitarjonta, vajaakäyttö ja kiinteistöjen arvon heikkeneminen. Asuntotuotannon ja kiinteistökehityksen ratkaisulla on samalla vaikutusta alueiden elinvoimaan ja segregatiokehitykseen.

Muuttuvien tarpeiden heikko tunnistaminen lisää myös kiinteistö- ja rakentamisalan riskejä. Jos muutoksia ei ymmärretä, seurauksena voi olla heikompi kysyntä, vajaakäyttöä sekä tarvetta kalliille muutoksille rakennusten elinkaaren aikana. Aihe kytkeytyy myös ekologiseen kestävyyteen. Jos rakennukset eivät mukaudu muuttuviin käyttötarpeisiin, ekologisesti kestäväkin rakennus voi jäädä vajaakäytölle tai sen elinkaari voi päättyä ennenaikaisesti. Tätä kutsutaan pitkäikäisyyden paradoksiksi (Saarimaa, 2023).

Miksi aihe valikoitui tietosynteesiin?

Rakennustietosäätiö toteutti vuosina 2024–2025 Delfoi-tutkimuksen, jossa 160 kiinteistö- ja rakentamisan alan asiantuntijaa arvioi alan keskeisiä muutosilmiöitä ja kehitystarpeita suhteessa laajoihin yhteiskunnallisiin, taloudellisiin ja ympäristöllisiin kehityskuluihin (Saarimaa & Kotilainen, 2025). Väestön ikääntyminen, maahanmuutto ja asumistarpeiden monimuotoistuminen nousivat vastauksissa keskeisiksi rakennetun ympäristön kehittämistä haastaviksi muutoksiksi, minkä vuoksi aihe valittiin tietosynteesin tarkastelun kohteeksi.

“

Muuttuvien tarpeiden ja monimuotoisuuden huomioiminen rakennetussa ympäristössä.

“

*Nyt kun asuntorakentaminen on la-
massa ja ehkäpä murroksessa, olisi
tärkeää saada tutkittua tietoa asu-
mispreferensseistä. Suomi kasvaa
maahanmuutosta, mutta tiedämme
aivan liian vähän maahanmuuttajien
asumisen toiveista ja tarpeista (jotka
ovat varmasti moninaisia).*

“

*On ollut tiedossa jo 40 v, että Suomi
ikäääntyy lähes nopeimmin maailmas-
sa, ja esimerkit tarvittavista muutok-
sista puuttuvat edelleen.*

“

*Pitäisi vahvistaa segregaaation ennal-
taehkäisyä – tarvitaan kulttuurisesti
moninaisia ympäristöjä.*

“

*Väestöllisen ja yhteiskunnallisen
muutoksen aikaansaamat uudet tilal-
liset tarpeet.*

“

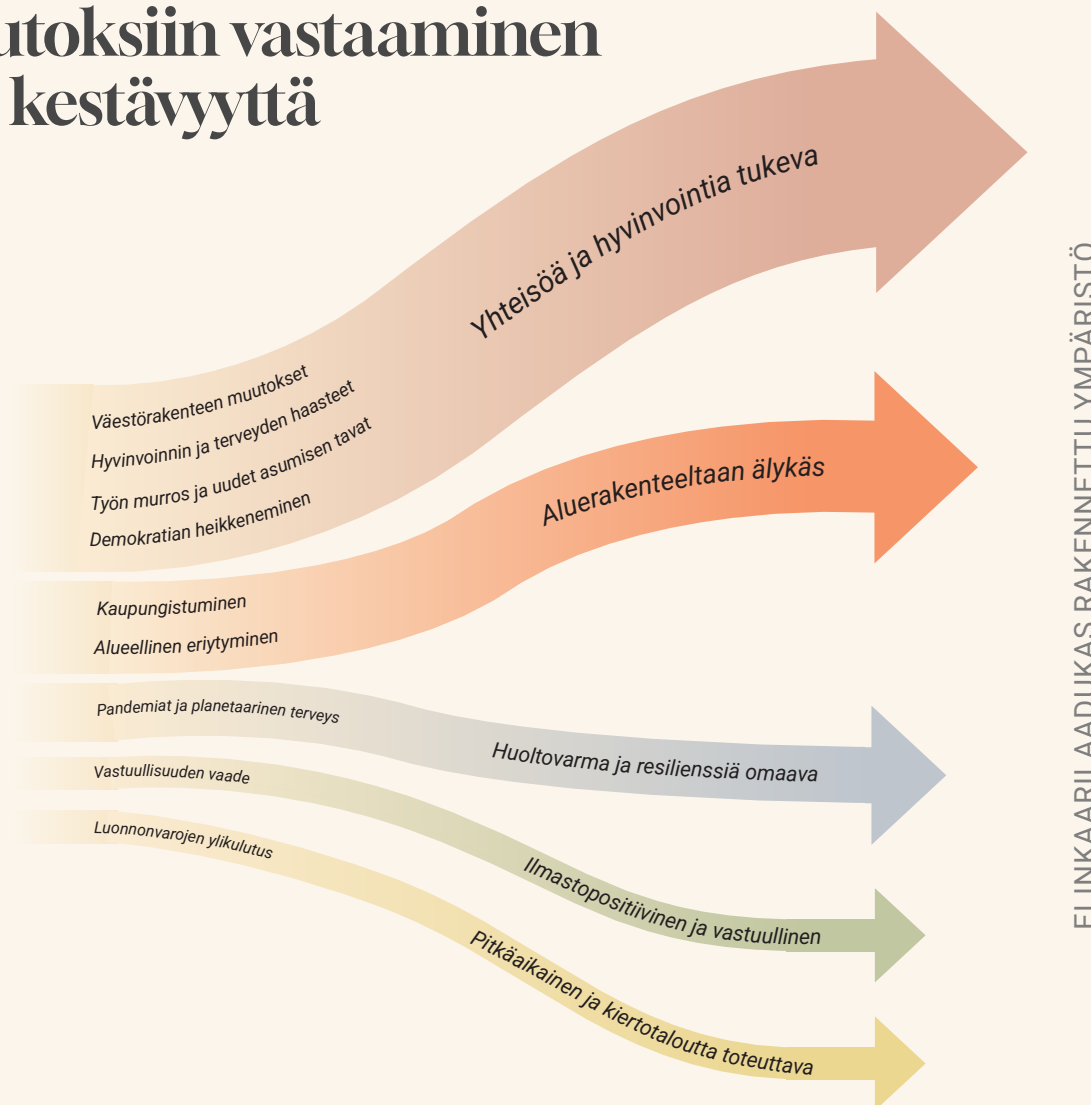
*Väestön ikääntyminen muuttaa laa-
jassa mittakaavassa, yleistettynä,
käyttäjien tarpeita. Samalla ikään-
tyneet tunnistetaan toiveiltaan ja
tarpeiltaan yhä moninaisemmaksi
väestönosaksi.*

Väestön ja elämäntapojen muutoksiin vastaaminen tukee rakennetun ympäristön kestävyttä

Väestön ja elämäntapojen muutoksiin vastaaminen uudisrakentamisessa ja olemassa olevien rakennusten kehittämisessä nähtiin kiinteistö- ja rakentamisan kehityssuuntia tarkastelleessa tutkimuksessa (Saarimaa & Kotilainen, 2025) laajana kysymyksenä, joka kytkeytyy samanaikaisesti etenkin ihmisten hyvinvointiin, alueiden toimivuuteen ja rakennetun ympäristön sopeutumiskykyyn.

Asiantuntijat kytkivät tarpeiden muuttumisen erityisesti sosiaaliseen kestävyteen eli siihen, miten hyvin rakennettu ympäristö tukee erilaisten ihmisten arkea, osallisuutta sekä mahdollisuuksia asua ja toimia eri elämäntilanteissa. Väestön ikääntyminen, kotitalouksien moninaistuminen sekä työn ja arjen tapojen muutokset korostavat tarvetta asuinympäristöille, jotka toimivat eri käyttäjille ja eri elämäntilanteissa.

Samalla asiantuntijat liittivät asukkaiden muuttuviin tarpeisiin vastaamisen rakennuskannan resilienssiin, ilmastovastuuseen ja pitkäikäisyyteen. Mitä paremmin rakennukset ja asuinympäristöt kykenevät mukautumaan erilaisten käyttäjien vaihtuviin tarpeisiin, sitä todennäköisemmin ne säilyvät käyttökelpoisina myös yhteiskunnan muuttuessa.



Muuttuviin asumistarpeisiin liitetty rakennetun ympäristön muutossuunnat (ks. lisää Saarimaa & Kotilainen, 2025). Viivan leveys kuvaa sitä, kuinka usein asiantuntijat kytkivät vajaakäytön kyseen muutossuuntaan. Muutossuunnat kokoavat yhteen laajoja yhteiskunnallisia ja globaaleja kehityskulkuja, jotka ohjaavat kiinteistö- ja rakentamisan uudistumista.



Mitkä muutokset muovaavat asumisen tarpeita?

Elämäntapojen muuttuminen ja moninaistuminen, esimerkiksi monipaikkaisen asumisen ja etätyöskentelyn yleistyminen, muokkaavat asumistarpeita. Suomessa väestö ikääntyy ja suomalaiset myös elävät pidempään, minkä myötä pieniä kotitalouksia on yhä enemmän. Tämä ei kuitenkaan välttämättä lisää ihmisten halua asua pienissä asunnoissa.

Elämäntapojen kirjo kasvaa

Elämäntapojen muutokset ja erilaistuminen mainitaan usein asumista muuttavina ilmiöinä. Tulotason kasvun ja yksilökeskeisyyden painottumisen on katsottu lisänneen elämäntapojen kirjoa kaupungeissa. Elämäntapojen ja -tyylien eroja asumisessa voidaan konkretisoida esimerkiksi seuraavien kysymysten kautta (Zarrabi ym., 2022): millainen kotitalous ihmisellä on, miten arki rytmittyy kodin ja työn sekä muiden arjen toimintojen välillä, missä työtä tehdään, kuinka paljon kotona vietetään aikaa, millaisia sosiaalisia suhteita ja yhteisöllisyyttä arvostetaan, miten kulutus, vapaa-aika ja identiteetti näkyvät asumisvalinnoissa ja millaista joustavuutta, yksityisyyttä tai yhteiskäyttöä asumiselta odotetaan?

Monipaikkaisuus hajauttaa arkea ja asumista

Elämäntapojen erilaistuminen liittyy myös arjen eri osa-alueiden ajalliseen ja paikalliseen hajautumiseen, monipaikkaisuuteen. Monipaikkainen työ (Kojo & Nenonen, 2015) tarkoittaa työnteon tapaa, jossa työntekijät voivat sovitusti tehdä työtä erilaisissa paikoissa, kuten kotona tai vapaa-ajanasunnolla, eri toimistoilla, yhteiskäyttöisissä tiloissa tai kulkuvälineissä. Tämän ohella puhutaan myös monipaikkaisesta asumisesta.

Monipaikkaisessa asumisessa voidaan esimerkiksi vaihtaa paikkaa viikoittain tai asua eri vuodenaikoina eri paikoissa. Elämäntapojen moninaistumista onkin tarkasteltu esimerkiksi monipaikkaisen asumisen kontekstissa (Wächter, 2025). Myös monipaikkainen asuminen itsessään on monimuotoinen ilmiö, johon kytkeytyy erilaisia työnteon, liikkumisen, perhesuhteiden ja arjen organisoinnin tapoja.

Suunnittelun tueksi on niukasti tutkimustietoa

Kun elämäntapoja käsitteleviä tutkimuksia tarkastellaan asuinrakennusten ja asuntojen suunnittelun näkökulmasta, on aiheesta tarjolla kovin vähän merkityksellistä tietoa. Lisäksi elämäntapojen kulttuurisidonnaisuus vaikeuttaa kansainvälisten tutkimusten soveltamista (Zarrabi, ym. 2022). Suomessa on tutkittu elämäntyylien yhteyttä townhouse-talotyyppin sijaintiin sekä erilaisiin suunnitteluratkaisuihin, kuten yksityisiin ulkotiloihin ja asuntokuntien kesken jaettuihin tiloihin. Elämäntyyliin perustuvaa tutkimusasetelmaa tarjotaan asukasprofiilien tunnistamisen tueksi tilanteessa, jossa asuntokuntien talous ja sosiodemografiset muuttujat eivät selitä asumispreferenssien heterogeenisyyttä. (Hasu ym., 2017.)

Etä- ja hybridityö esimerkkinä asumisen ja elämäntapojen muutoksesta

Kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden näkemyksiin keskittyvässä tutkimuksessa digitalisaatio ja siihen kytkeytyvä etätyö nousivat esiin vahvimpana kiinteistömarkkinoilla sekä toimisto- että asuntorakennuksiin vaikuttavana megatrendinä (Toivonen, 2025). Koronapandemian myötä yleistynyt etätyö on merkittävä elämäntapoihin ja asumiseen vaikuttava konkreettinen suunnittelukysymys. Kotona tehtävä etätyö kasvoi ilmiöksi vuonna 2020. Pandemian rajoitteiden päätyttyä vuosien 2021–2024 välillä etänä työskennelleiden osuus puolittui.

Suomi kuuluu etätyön kärkimaihin

Vuonna 2024 noin 7 prosenttia työllisistä eli 191 000 työskenteli koko työaikansa varsinaisen työpaikan ulkopuolella, joko kotona tai muussa työntekijän itse valitsemassa paikassa. Kuitenkin jopa 12 prosenttia eli 324 000 työllistä työskenteli ainakin puolet työajasta etänä ja 29 prosenttia eli 507 000 työllistä työskenteli etänä alle puolet työajasta. (Leskinen, 2025.) EU-maiden vertailussa Suomi on viime vuosina sijoittunut Irlannin, Ruotsin, Belgian ja Alankomaiden kanssa kärki- viisikkoon etätyön yleisyydessä (Eurostat, 2026).

Koti on yhä useammin myös työtila

Kotona tehtävä etätyö muuttaa merkittäväällä tavalla käsitystä kodista yksityisyyden, levon ja työstä irrottautumisen paikkana – siitä huolimatta, että kodit ovat aina olleet myös kotityön ja hoivan paikka (Milián Bernal ym., 2026). Tutkimustietoa kotona tehtävän etätyön vaikutuksista asumisvalintoihin ja asuntosuunnitteluun on kuitenkin vielä melko vähän.

Suomessa väestö ikääntyy ja yksinasuminen yleistyy

Suomen väestö ikääntyy vauhdilla. Viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana yli 65-vuotiaiden osuus on kasvanut noin 16 prosentista 24 prosenttiin. Kuntakohtaisesti tarkasteltuna tilanne korostuu. Vuoden 2004 lopussa yli 65-vuotiaiden osuus ylitti 30 prosenttia vain 4 kunnassa, kun taas vuoden 2024 lopussa 30 prosenttia ylittyi 180 kunnassa, joista 49 kunnassa yli 65-vuotiaiden osuus oli yli 40 prosenttia. Samalla tarkastelujaksolla väestökehitys oli kokonaisuudessaan negatiivista 182 kunnassa, mutta yli 65-vuotiaiden osuus pieneni vähäisesti vain 15 kunnassa. (Tilastokeskus, 2025a.)

Ikääntyminen kytkeytyy asuntokuntien pienenemiseen

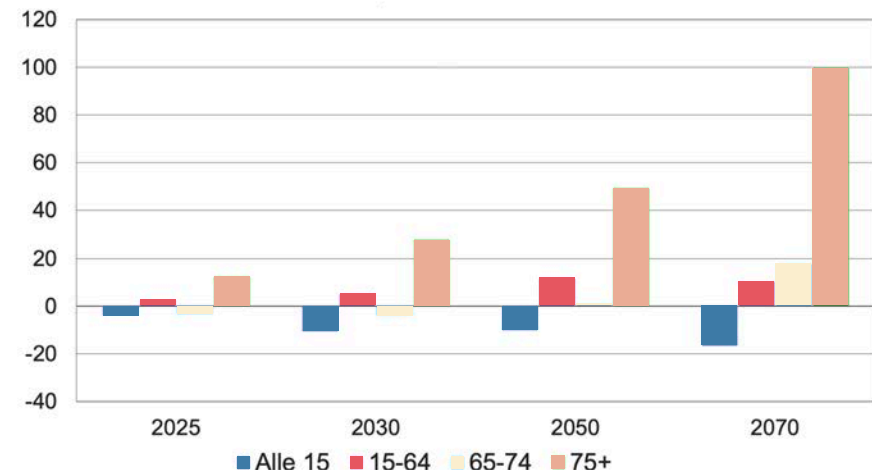
Siinä missä keski-ikäisten asuntokunnista melkein puolessa asui 3 henkilöä tai enemmän, 55–64-vuotiaiden ikäluokasta 82 prosenttia asui yhden tai kahden hengen asuntokunnassa (Tilastokeskus, 2026a). Asuntokuntien pieneneminen ja yksin asumisen yleistyminen on toinen asuntomarkkinoihin vaikuttava, osin väestön ikääntymisen kanssa risteävä kehityslinja. Tästä syystä ikääntymisen nähdään heijastuvan jatkossa myös asuntokuntien kokojakaumaan.

Lähes puolet asuntokunnista on yhden hengen talouksia

Vuoden 2025 lopussa miltei 47 prosenttia asuntokunnista oli yhden hengen talouksia. Yleisintä yksinasuminen oli alle 24-vuotiailla (77 % ikäluokasta) ja toiseksi yleisintä 75 vuoden iän ylittäneillä (56 % ikäluokasta). Yksinasujat asuivat tyypil-

lisesti kerrostaloissa, sillä 62 prosenttia kerrostaloissa asuvista asui yksin. (Tilastokeskus, 2026a).

Yksinasumisen kasvu on osa kotitalouden kokoon eli samassa asunnossa vakituisesti asuvien henkilöiden määrään liittyviä muutoksia Suomessa. Kotitalouksien muutoksia Suomessa on seurannut muun muassa Tilastokeskus. On kuitenkin huomattava, ettei yksinasuminen määritä asuntotyyppiä tai asunnon kokoa.



Väestön ennustettu prosentuaalinen muutos ikäryhmittäin vuosina 2025–2070 verrattuna vuoteen 2022. Erityisesti yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan voimakkaasti. Kuva valtiovarainministeriön (2024) pohjalta.

Eliniän piteneminen tuo uusia tarpeita asumiselle

Ikääntyneiden asumisen tarpeita on tutkittu paljon (Andersson ym., 2021; Verma ym., 2022). Elämme yhä pidempään, ja niin sanottu kolmas ikä, jolloin lasten hoitaminen tai työelämä ei enää määritä elämäntapaa mutta yksilön toimintakyky on edelleen kohtuullinen, muodostaa yhä suuremman osan ihmisen eliniästä (Andersson ym., 2019; Hasu, 2018). Kasvava ja aiempaa pidempään elävä ikääntyvien joukko muodostaakin jatkossa yhä merkittävämmän ryhmän asuntomarkkinoille.

Asumisen tarpeet muuttuvat elämänvaiheen ja toimintakyvyn mukaan

Lasten muuttaminen pois kotoa vaikuttaa tilatarpeisiin. Eläköitymisen lähestyessä asumiselta haetaan erityisesti identiteettiä tukevia ratkaisuja, kuten puutarhaa, tilaa lemmikeille tai harrastuksille tai pääsyä kulttuuripalveluihin. Vanhemmat ikääntyneet puolestaan hakevat asumisen ratkaisuilta ikääntymiseen liittyvää toiminnallista yhteensopivuutta, kuten asunnon yksitasoisuutta ja esteettömyyttä sekä mahdollisuuksia omatoimiseen asumiseen. (Andersson ym., 2019; Verma, 2020; Abramsson & Andersson, 2012.)

Esteetön asuinympäristö tukee asukkaiden fyysistä ja sosiaalista aktiivisuutta ja omaehtoista asumisen arkea myös silloin, kun elämänpiiri pienenee (Verma, 2020) ja toimintakyky mahdollisesti heikkenee. Toisaalta esteettömyys sekä

riittävän säilytystilan huomioiminen mahdollistavat myös liikkumisen apuvälineiden käytön ja säilytyksen sekä hoivan ja avustamisen järjestämisen asumisessa (Vanhatalo ym., 2025).

Yhteisöllisyys ja vaivattomuus korostuvat

Elämänmuutokset, kuten puolison kuolema, saattavat aiheuttaa yksinäisyyttä. Asumiselta haetaan yhteisöllisyyden tuomaa turvallisuutta ja apua yksinäisyyden ehkäisemiseen (Verma ym., 2022). Yhteisöllisyys merkitsee asukkaille muun muassa yhteistä toimintaa, vastavuoroisuutta ja luottamusta (Jolanki & Vilkkio, 2015; Jolanki, 2021; Sirén ym., 2023). Myös asunnon valoisuus ja asumisen vaivattomuus, alhaiset asumiskustannukset, ulkotila, kuten parveke, ja erillinen keittiö ovat ikääntyneille tärkeämpiä tekijöitä kuin muille ikäryhmille (Rehunen ym., 2025, s. 32).

Tutkimuksissa on tunnistettu ikääntyneiden halu siirtyä pienempään ja helppohoitoisempaan asuntoon, mutta tietoa ikääntyneiden toivomasta huonemäärästä tai asuntokoosta ei ole. Toisaalta halu pysyä nykyisessä asunnossa kasvaa iän myötä. Esimerkiksi 65–80-vuotiaista jopa 75 prosenttia haluaa pysyä nykyisessä asunnossaan ja vain 13 prosenttia haluaa muuttaa. (Rehunen ym., 2025, s. 32.)

Yksinasuminen ei aina tarkoita pienen asunnon toivetta

Yksinasumista ja yksinasujien asumistoiveita on tutkittu ensisijaisesti pääkaupunkiseudun kontekstissa. Yksiöiden epäsuosio on tutkimusten yleisesti tunnistama asia (Backman 2015; Tervo & Lilius, 2017; Tervo & Hirvonen, 2020). Yksinasuvat nuoret aikuiset pitävät kaksion kokoluokkaa olevaa asuntoa (40–65 m², keskiarvo 54 m²) sopivana, kun huomioidaan elämäntilanne, perhekoko, käytettävissä olevat tulot ja paikkakunta (Aho ym., 2021, s. 81).

Asumisen asiantuntijoilla on kahdenlaisia näkemyksiä siitä, miten ja missä määrin pieni asunto vastaa asumistoiveisiin. Toisaalta pienet asunnot yhdistetään asumisvalintoja rajoittaviin tekijöihin, kuten asumiskustannuksiin. Toisaalta pieniin asuntoihin kohdistuva kysyntä mielletään todisteeksi siitä, että niitä tulisi rakentaa kasvukeskuksiin jatkossakin. (Kari-kallio ym., 2019, s. 87.)

Yksinasuminen kasvattaa tilantarvetta asukasta kohden

Skaalaetujen puute ilmenee yksinasujien asuintilatarpeissa: henkeä kohti laskettu pinta-alantarve on suurempi kuin useamman hengen asuntokunnissa. Nuoret työikäiset yksinasijat asuvat vanhempia työikäisiä ahtaammin, mitä selittä-

nevät varallisuus- ja tulotasoerot; alle 39-vuotiaista yksinasujista lähes 30 prosenttia kokee asuntonsa liian pieneksi. Eriliskeittien suosio on asuntosuunnittelun kannalta yksi kyse-lytutkimuksen kiinnostavimmista tuloksista. (Tervo & Hirvonen, 2020.)

Yksinasujienkin kodeissa tarvitaan tilaa hyvinvoinnin edellytksenä olevalle sosiaaliselle elämälle erilaisissa elämäntilan-teissa, mikä kuvastaa osaltaan yksinasuvien ryhmän hetero-geenisyyttä (Tervo & Lilius, 2017). Tutkimuksissa on tarkas-teltu muun muassa ikääntyneiden yksinasujien kokemaa yk-sinäisyyttä ja sosiaalisten suhteiden merkitystä (Välinie-mi-Laursson ym., 2016).

Kohtuuhintaisuus on yksinasumisen keskeinen haaste

Yksinasuminen mainitaan poikkeuksetta asuntokannan kehi-tystarpeita tarkastelevissa julkaisuissa, joissa sillä perustellaan yksiöiden ja kaksioden tuotantotarpeita, tyypillisesti kohtuu-hintaisuuden näkökulmasta. Asumisen hinta onkin yksinasu-jien kohdalla relevantti huolenaihe: vuonna 2024 yhden hengen asuntokuntien osuus toimeentulotuen saajista oli noin 80 prosenttia (THL, 2025).

Maahanmuutto monipuolistaa asumisen tarpeita erityisesti kaupungeissa

Maahanmuuttajataustaisten asukkaiden osuus Suomessa on kasvanut 3 prosentista 10 prosenttiin vuosina 2004–2024. Kasvu on keskittynyt erityisesti suuriin kaupunkeihin. Vuoden 2024 lopussa maahanmuuttajataustaisten asukkaiden osuus ylitti 10 prosenttia 34 kunnassa ja 20 prosenttia 9 kunnassa (Espoo, Vantaa, jotkin Ahvenanmaan kunnat sekä Närpiö). (Tilastokeskus, 2025b.)

Euroopan valtioista tulleet ovat olleet koko tarkastelujakson ajan suurin ryhmä, joskin heidän osuutensa kaikista maahanmuuttajista on pienentynyt tarkastelujaksolla 69 prosentista 52 prosenttiin. Samalla Aasian valtioista tulleiden osuus on kasvanut 16 prosentista 32 prosenttiin. (Tilastokeskus, 2025b.)

Ahtaasti asuminen on maahanmuuttajataustaisilla yleisempää

Maahanmuuttajataustaisen väestön asumisen tarpeita on tutkittu melko vähän. Tutkimus on painottunut segregatioon, muuttoliikkeisiin, asumisen uriin ja asemaan asuntomarkkinoilla (mm. Dhalmann & Vilkama, 2009; Kauppinen & Vilkama, 2016; Nosraty ym., 2025). Muutamat tutkimukset nostavat kuitenkin esiin asuntojen riittämättömän koon, suuren perheeseen aiheuttamat tilatarpeet sekä toiveen erillisestä keittiöstä (Gram-Hanssen & Bech-Danielsen, 2012; Eskelä, 2018).

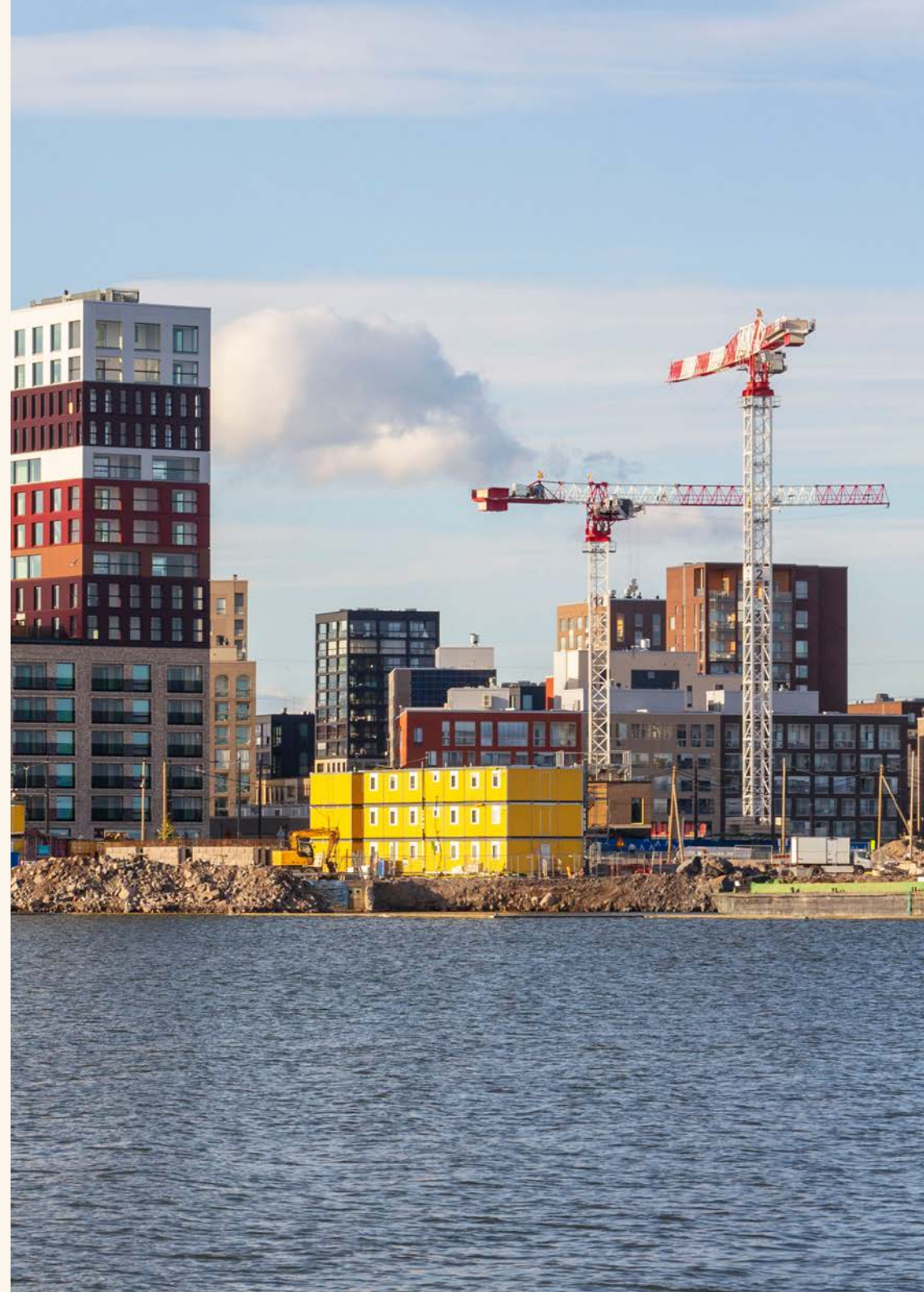
Tilantarpeelle löytyy tilastollisia taustasyitä: esimerkiksi vuonna 2022 ahtaasti asuminen oli selvästi yleisempää maahanmuuttaneilla (35 %) kuin Suomessa syntyneillä (14 %) (Renvik & Säävälä, 2024, s. 28).

Asumistarpeet vaihtelevat paljon

Asumisen tarpeisiin vaikuttavat aiemman asuinhistorian lisäksi maahanmuuton syyt. Pakolaisina saapuneille turvallisuus voi korostua erityisesti tilanteissa, joissa koti rakennetaan uudelleen traumaattisten kokemusten jälkeen. Samalla asunto myös kertoo identiteetistä ja omista arvoista. (Gram-Hanssen & Bech-Danielsen, 2012; Grønseth ym., 2024). Hyvinvoinnin kannalta on tärkeää, että asunnon tilat mahdollistavat hyvin perhe-elämän järjestämisen (Grønseth ym., 2024). Työperusteisessa maahanmuutossa asumistyytyväisyyteen vaikuttaa myös kansainvälinen vertailu. Esimerkiksi Intiasta työn perässä Suomeen muuttaneet osaajat nostivat esiin asumisen kalliin hinnan Suomessa ja toisaalta vaihtoehtojen puutteen asuntomarkkinoiden yläpäässä. Asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja verrattiin sekä oman lähtömaan että esimerkiksi Yhdysvaltojen tarjontaan. Asunnoilta toivottiin muun muassa riittävää tilaa vieraiden majoittamiseksi. (Eskelä, 2018.)

Asuntotuotannon kehitys Suomessa 2005–2025

Asuntojen keskikoko on pienentynyt 2000-luvulla. 2020-luvulla asuntotuotanto on painottunut pieniin, tilallisesti yhdenmukaisiin kerrostaloasuntoihin, joka on kaventanut asumisen vaihtoehtoja, vaikka asumistarpeiden esitetään tutkimuksessa moninaistuneen.



Asuntotuotannon määrä oli suurimmillaan 2010-luvun lopulla

Suomen asuntopolitiikan painopiste on ollut pitkään markkinaehtoisien asuntotuotannon valta-asemassa, omistusasumisen suosimisessa ja asuntopolitiikan tarvehankintaisuudessa osana sosiaalipolitiikkaa (Rosengren ym., 2025). Kunnilla on keskeinen rooli asuntopolitiikan toteuttajina, sillä ne vaikuttavat maankäytön ohjauksen kautta merkittävästi asuntotuotannon reunaehtoihin. Kasvavilla kaupunkiseuduilla kaavoituksen pääpaino on ollut riittävän asuntotuotannon ja palveluiden saatavuuden varmistamisessa. Esimerkiksi Helsingissä kaavoitettujen alueiden laskennallinen tehokkuus on lähes kolminkertaistunut vuosien 2000 ja 2020 välillä, erityisesti vuoden 2010 jälkeen (Jama, 2025).

Asuntotuotannon huippuvuosina rakennettiin pienempiä asuntoja

Tarkastelujaksolla 2005–2025 asuntotuotanto oli kerrosneliömääräisesti suurinta jakson alussa 2005–2007 ja tämän jälkeen uudelleen vuosina 2017 ja 2021. Näinä huippuvuosina uusien asuntojen rakennuslupia myönnettiin noin neljän miljoonan kerrosneliön verran. Vuodesta 2023 lähtien asuntotuotannon määrä on laskenut alle kahden miljoonan kerrosneliön. (Tilastokeskus, 2026b). Asuntojen lukumäärän osalta 2017 oli huippuvuosi, jolloin rakennettiin lähes 50 000 asuntoa. Samana vuonna asuntojen keskimääräinen kerrosala oli pienimmillään, noin 81 k-m² asuntoa kohden. Tarkastelujakson alussa kerrosalaa oli asuntoa kohden selvästi enemmän, noin 130 k-m². Vuoden 2017 jälkeen keskimääräinen kerrosala on jälleen kasvanut maltillisesti. (Tilastokeskus, 2026c.)

Maakunnittain tarkasteltaessa kehitys näyttäytyy samankaltaisena, joskin Etelä- ja Pohjois-Savossa, Etelä-Pohjanmaalla, Pohjanmaalla sekä Kainuussa asuntoa kohden käytetty kerrosala on saavuttanut alimmat arvonsa vasta viimeisten kolmen vuoden aikana (Tilastokeskus, 2026c).

Asuntotuotanto on muuttunut kerrostalo- ja pienasuntovaltaiseksi

Asuntotuotanto 2020-luvulla on kerrostalovaltaista. Kerrostaloasuntojen rakentaminen väheni jyrkästi 1960- ja 70-lukujen jälkeen, mutta on kasvanut sittemmin huippuunsa 2020-luvulla: tällä hetkellä niiden osuus kaikista rakennettavista asunnoista on 74 prosenttia (Tilastokeskus, 2026c). Yleisesti rakentamisen painopiste on siirtynyt 2010–2020-luvuilla pientaloista kerrostaloihin; kaupunkimaisissa kunnissa vuoden 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista yli 70 prosenttia on kerrostaloasuntoja, ja rakentaminen on keskittynyt keskustoihin sekä joukkoliikenteen solmukohtiin (Vaattovaara & Vuori, 2023, s. 24).

Omakotitalotuotanto vähenee suosiesta huolimatta

Omakotitaloasuntoja rakennettiin suhteessa muihin asuntoihin eniten 2000-luvulla, jolloin niiden osuus oli 43 prosenttia asuntotuotannosta. 2020-luvulla osuus on laskenut 18 prosenttiin. Rivitaloasuntojen rakentaminen puolestaan oli huipussaan 80-luvulla (27 % kaikista asunnoista). Sen jälkeen se on laskenut tasaisesti, ja 2020-luvulla rivitaloasuntojen osuus on enää 7 prosenttia kaikista asunnoista. (Tilastokeskus, 2026c.) Omakotitalo on yhä suosituin talotyyppi kaikissa asukasikäryhmissä (Strandell & Nyberg, 2023). Toive omakotitalosta on vahva myös 18–29-vuotiailla, kaupungeissa asuvat nuoret aikuiset mukaan lukien (Aho ym., 2021).

Asuntojen keskikoko on pienentynyt 2000-luvulla

Uuden kerrostaloasuntotuotannon ominaispiirre, pienasuntovaltaisuus, on näkynyt 2010-luvun lopulla alkaneena yksiöboo-

mina (Vainio ym. 2021; Ranta, 2020). Pieniä asuntoja on rakennettu erityisesti kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseudun ja Tampereen uudistuotantoa aikavälillä 2015–2021 tarkastelevan tutkimuksen mukaan Espooseen ja Helsinkiin valmistuneista asunnoista yksiöiden ja kaksioiden osuus oli noin 57 prosenttia, Vantaalla 69 prosenttia ja Tampereella 76 prosenttia (Vaattovaara & Vuori, 2023). Uudistuotannon pienasuntovaltaisuutta on selitetty pienien asuntokuntien yleistymisellä, kaupungistumisella ja asuntomarkkinoiden finanssoitumisella (Karikallio ym., 2019; Ranta, 2020; Vaattovaara & Vuori, 2023).

Myös asuntojen keskikoko on pienentynyt 2000-luvulla, erityisesti yksiöissä, joiden keskimääräinen pinta-ala oli 2010-luvun lopussa 30 neliömetriä, 20 prosenttia vähemmän kuin 15 vuotta aiemmin. Kehitys näkyy laajemmin kerrostaloasuntojen keskikoossa, joka tarkastelujaksolla 2000–2020 pieneni 62 neliömetristä 46 neliömetriin. (Vainio ym., 2021.)

Entistä suurempi osuus uudistuotannosta on vuokra-asuntomarkkinoille tuotettuja pienasuntoja, jotka eivät asuntopoliittisista tavoitteista huolimatta ole lisänneet pienituloisten mahdollisuutta asunnon omistamiseen. Pienasuntovaltaisilla asuinalueilla on tunnistettu otollinen maaperä sosioekonomiselle eriytymiselle ja asumisviihtyvyyden sekä yhteisöjen vakauden heikentymiselle asukkaiden vaihtuvuuden myötä (Karikallio ym., 2019; Vaattovaara & Vuori, 2023; Vaattovaara, 2024).

Kerrostaloasunnot pienentyneet, kalustettavuus heikentynyt

Asuntotuotannon laatumuutoksia vuosina 2005–2020 tarkastelevan selvityksen mukaan kerrostaloasuntojen pinta-alaa on pienennetty yhdistämällä eri toimintoja samaan tilaan (erityisesti keittiö–olohuone, eteinen–keittiö), pienentämällä huoneita ja karsimalla erityisesti pienten asuntojen saunoja; käytännössä kahden huoneen ja keittiön asunnosta on tullut kolmio, jossa on keittotila (Vainio ym., 2021).

Pohjaratkaisutyyppinä leimaavat suoraan keittiöön liittyvät eteiset, kalustettavuuden haasteet, vähäinen säilytystila sekä keittotilojen sijoittuminen syvän, kapean ja yhteen suuntaan avautuvan oleskelutilan takaosaan tai muutoin etäälle ikkunoista. Pienissä kaksioissa on yleistynyt sängynsyvyinen makuuhuone, joka edellyttää kahta ovea, mikä vaikeuttaa entisestään pääoleskelutilan kalustettavuutta. Yksioissa makuutila on harvoin erotettavissa ainoasta asuinhuoneesta. (Vainio ym. 2021.) Vastaavat ongelmat todetaan kaikissa asuntosuunnittelun tilallista laatua käsittelevissä kotimaisissa tutkimuksissa (Pelsmakers ym., 2021; Saarimaa & Pelsmakers, 2020; Lehtinen ym., 2024; Tervo ym. 2025).

Kapeat ja syvät asunnot rajoittavat tilojen käyttöä

Pienten asuntokokojen yhdistäminen entistä suurempaan runkosyvyyteen ja syöttötehokkuuteen tarkoittaa, että merkittävä osa uusista asunnoista on väistämättä kapeita, syviä ja

yhteen ilmansuuntaan avautuvia. Tuloksena on asuntokantaa, joka poikkeaa yleisesti tunnistetuista asuntosuunnittelun laatuksiteereistä, mikä tarkoittaa esimerkiksi merkittäviä kompromisseja kalustamisen vaihtoehtojen ja luonnonvalon suhteen. (Lehtinen ym., 2024; Pelsmakers ym., 2021; Saarimaa & Pelsmakers, 2020; Tervo ym., 2025.) Asuntotuotannon markkinavetoisuus tarjoaa tälle kehityskululle selityksen: *”asuntojen tuotannosta ja erityisesti tuotannon rahoituksesta vastaavat tänään toimijat, joiden pääasiallinen tehtävä ei ole luoda asumiseen liittyvää käyttöarvoa tai hyvinvointia asukkaille, vaan luoda tuottoa omistajilleen”* (Hyötyläinen, 2025, s. 12).



Esimerkkejä tarkastelujaksolla yleistyneistä pienasuntojen pohjaratkaisuista (Pelsmakers ym., 2021).

Moninaistuvat asumisen tarpeet – yksipuolistunut asuntotarjonta?

Asumisen muutokseen kytkeytyvät asukasryhmät, kuten ikääntyneet, yksinasujat ja maahanmuuttajat, ovat sisäisesti hyvin moninaisia. Esimerkiksi yksinasujia on kaikissa ikäryhmissä, nuorten lisäksi erityisesti ikääntyneissä. Tilastoissa yksinasujiksi määrittyvien joukossa on myös vuoroviikkovanhempia, asumisuraansa aloittelevia nuoria aikuisia, aktiivisia lastenhoitoon osallistuvia isovanhempia, kotihoidon piirissä olevia ikäihmisiä sekä parisuhteessa eläviä ihmisiä.

Vastaavia asukasryhmän moninaisuutta alleviivaavia listauksia voidaan yhtä lailla tehdä ikääntyneistä ja maahanmuuttajista. Asukasryhmien heterogeenisyys tarkoittaa, että saman tilastollisen määrään alle kuuluu hyvin erilaisissa elämäntilanteissa olevia ihmisiä, joilla on erilaisia asumisen tapoja ja tarpeita. Tilastolliset luokitukset ovat tarpeellisia, mutta eivät yksin riitä asumisen muutoksen laajempaan tarkasteluun.

Uudistuotanto painottuu yhdenmukaiseen kerrostalo-asuntoihin

Samaan aikaan Suomen kaupunkikehityksessä on viime vuosikymmeninä korostunut tiivistyvien kaupunkien täydennysrakentaminen. Kerrostalot ovat kasvaneet asuntojen määrällä ja pinta-alalla mitattuna, mutta yksittäiset asunnot ovat pienentyneet. Rakennuksissa on myös enemmän kerroksia ja syvempi runko kuin aiemmin. (Vainio ym., 2021).

Kaikki asuntotuotannon ja -kehittämisen variaatio ei näy tutkimuksissa. Tutkimuskirjallisuus kuitenkin piirtää kokonaiskuvaa siitä, että uudistuotanto on viime vuosina painottunut tehokkaasti mitoitettuihin kerrostaloasuntoihin, joissa on paljon keskinäistä yhdenmukaisuutta. Vainion ynnä muiden (2021, s. 4) mukaan rakennusten ja kaupunginosien uusi asuntokanta on viime vuosien tuotannon pienasuntovaltaisuuksien seurauksena yksipuolista.

Tämä muodostaa kiinnostavan jännitteen suhteessa asumisen tarpeiden ja elämäntilanteiden moninaistumiseen. Herää kysymys siitä, tarjoaako nykyinen asuntotuotanto riittävästi erilaisia vaihtoehtoja vai kaventuuko tarjonta samalla, kun asumisen kirjo kasvaa.



Mitä tutkimus ehdottaa ratkaisuksi?

Tutkimuksissa ja piloteissa on hahmoteltu monia keinoja parantaa asuntotuotannon vastaavuutta asukkaiden tarpeisiin. Seuraavassa nostetaan esiin keskeisimpiä tutkimuksessa tunnistettuja ratkaisuja.

Joustava asuntokanta vastaa erilaisiin asukastarpeisiin

Tutkimuskirjallisuus tarjoaa erilaistuvan asumisen huomioimiseksi joustavaa asuntokantaa, jota voidaan toteuttaa eri tavoin (ks. esim. Saarimaa, 2026, s. 209–210; Saarimaa & Lindegren, 2025, s. 44–73; Saarimaa, 2023, s. 93–106). Ilmastokriisin määrittämässä toimintaympäristössä asuntokannan joustavuus on läpileikkaava keino vahvistaa pitkän aikavälin kestävyyttä (esim. Hakaste ym., 2024). Kiinteistö- ja rakentamisan toimijoille joustava asuntokanta voi mahdollistaa tilojen korkeamman käyttöasteen, arvon säilymisen ja purkavan uudisrakentamisen vähentymisen (Saarimaa, 2026). Asumisessa tapahtuviin muutoksiin varautuminen voi pidentää asuinrakennusten elinkaarta ja näin vastata myös rakentamislaissa esitettyihin rakennuksen ja sen osien pitkäikäisyyden vaatimukseen (RakL 751/2023, 39 §; ks. myös Hakaste ym., 2024).

Joustavalle asuntokannalle voidaan nähdä tilausta, sillä useissa haastattelututkimuksissa asukkaat ovat pitäneet asuntojen joustavuusominaisuuksia hyödyllisinä ja osassa tutkimuksissa on noussut esiin asukkaiden valmius investoida joustavuuteen (Tarpio & Huuhka, 2022; Kuoppa ym., 2020; Saarimaa ym., 2023). Asuntotuotannon kehittämisen kannalta tilanne on hyvä, sillä joustavuutta on käsitelty viimeaikaissa standardeissa ja tutkimuksissa kattavasti (ks. esim. ISO 20887:2020; Pinder ym., 2017; Heidrich ym., 2017; Schmidt &

Austin, 2016; De Paris & Lopes, 2018; Askar ym., 2021; Saarimaa, 2023; Krokfors, 2017; Tarpio, 2015).

Monikäyttöisyys ja muunneltavuus ovat joustavuuden keskeiset keinot

Monikäyttöisyys ja muunneltavuus ovat tutkimuskirjallisuudessa yleisimmin toistuvat keinot tuottaa joustavaa asuntokantaa. Monikäyttöinen asuinhuone tai -huoneisto mukautuu erilaisiin käyttötarkoituksiin sellaisenaan, ja muunneltavuus tarkoittaa mahdollisuutta muuttaa asuinhuoneiston sisäistä tilajakoa tai sen rajoja suhteessa naapurihuoneistoihin. Molemmat periaatteet löydetään vanhasta asuntokannasta. (Tarpio, 2015; Saarimaa & Lindegren, 2025, s. 44–73).

Uudessa tutkimuksessa monikäyttöisyys ja muunneltavuus jaetaan seitsemään osakokonaisuuteen alkaen monipuolisuudesta käytöstä ja kalustettavuudesta aina rakennuksen laajennettavuuteen. Yksittäisen käyttäjän, asukkaan, toimivalta heikkenee asteikolla asteittain. (Saarimaa & Lindegren, 2025; Hakaste ym., 2024). On huomattava, ettei muunneltava asunto lähitökohtaisesti tarkoita suurempaa pinta-alaa (Saarimaa & Pelsmakers, 2020).

Asuintilojen jaetulla käytöllä on yhteiskunnallisia ulottuvuuksia

Väestön ikääntyminen, yksinasumisen yleistyminen sekä resurssiviisauden tavoitteet ovat nostaneet asuintilojen jakamisen ajankohtaiseksi vaihtoehdoksi erityisesti ikääntyneille ja yksin asuville (Jeske ym., 2024; Engström ym., 2025; Tervo ym., 2018; Jalava ym., 2017). Asuintilojen jakaminen, joko tarveperusteisesti tai yhteisöllisyyden vuoksi, koetaan yleisesti kiinnostavaksi erityisesti samanhenkisten tai muuten läheisten kanssa (Hagbert, 2016; Tervo & Lilius, 2017).

Yhteistilat tukevat yhteisöllisyyttä ja arjen erilaisia tarpeita

Vanhuspolitiikan tavoitteet omassa kodissa ikääntymisen tukemiseksi (Verma, 2020; Jalava ym., 2017; Kivi, 2024) sekä maahanmuuttajien integroitumiseen liittyvät tarpeet (Maununaho, 2024) kohdistavat huomiota yhteisöllisyyttä tukeviin asumisen muotoihin ja ratkaisuihin asuinympäristössä. Samalla ne voivat tarjota ratkaisumalleja koettuun yksinäisyyteen (Maununaho ym., 2024), erityisesti sosiaaliseen yksinäisyyteen, jolla tarkoitetaan kokemusta verkostojen tai yhteisöjen puuttumisesta (Seppänen, 2024).

Naapureiden välisen luottamuksen ja yhteistyön on havaittu tukevan asukkaiden viihtyvyyttä ja turvallisuutta (Vaattovaara, 2024), minkä vuoksi yhteiskäyttöiset sisä- ja ulkotilat näyttävät merkittävinä asumisen laatuun ja asukkaiden hyvinvointiin liittyvinä suunnittelukysymyksinä. Hybridi- ja etätyöhön

liittyvät asuintilatarpeet (Nisonen, Hämäläinen ym., 2025) tuovat lisäksi uusia näkökulmia yhteistilojen tarveperustaiseen tarkasteluun.

Uusien asumismallien yleistymistä jarruttavat käytännön esteet

Asuintilojen jakamiseen liittyy myös ennakkoluuloja, mikä korostaa toiminnallisuuden, yhteisten pelisääntöjen ja hyvien esimerkkien merkitystä (Ruokamo ym., 2024). Toisaalta kulttuurisen monimuotoisuuden kasvu tuo tilaa uusille asumismalleille; näistä esimerkkejä ovat Suomessa toteutuneet yhteisöllisen senioriasumisen ja monisukupolvisen asumisen kohteet, joista osa voi yleistyä kokeilujen kautta laajempaan asuntotuotantoon (Pirinen, 2016; Maununaho, 2018; Verma ym., 2022; Jolanki ym., 2025).

Jakamiseen perustuvien asumismallien yleistymistä jarruttavat heikko poliittinen tuki sekä tiedon ja osaavien kumppanien puute. Ruohonjuuritason toimijoille ammattiapu on erityisen tärkeää. Aukkaat ovat harvoin valmiita viemään rakentamisen prosesseja läpi itse, kun taas tuottajavetoisissa hankkeissa vakiintuneet käytännöt hidastavat innovaatioita. (Hagbert, 2016; Jeske ym., 2024.) Lisäksi asuminen lähestyy palvelua, kun yksityisessä käytössä olevaa huonetta täydennetään yhteiskäyttöisillä tiloilla (Engström ym., 2025).

Käyttäjien kuuleminen parantaa asuntotuotannon lopputulosta

Käyttäjälähtöinen suunnittelu tarkoittaa sitä, että suunnittelun tavoitteet perustuvat käyttäjien tarpeisiin ja näkemyksiin – joko todellisten käyttäjien tai heidän edustajiensa kautta – eikä vain rakennuttajien tai suunnittelijoiden omiin oletuksiin. Siksi käyttäjälähtöinen suunnittelu vaatii tietoa ja ymmärrystä käyttäjien näkökulmasta sekä tämän tiedon analysointia.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että asuntosuunnittelun ja -kehittämisen sekä käyttäjätiedon keräämisen tulisi olla samanaikaisesti toteutettuja tai saman organisaation toteuttamia (Saarimaa, 2023, s. 49–65). Suunnittelussa ja kehittämisessä voidaan hyödyntää myös jo olemassa olevaa käyttäjätietoa, kuten toteutetuista rakennuksista kerättyjä käyttäjäkokemuksia ja niitä käsitteleviä tutkimuksia.

Käyttäjätietoa voidaan kerätä monin eri tavoin ja suunnittelun eri vaiheissa

Käyttäjätiedon keräämiseksi on kehitetty monia erilaisia lähestymistapoja ja menetelmiä. Käyttäjien osallistamiseen voidaan hyödyntää esimerkiksi kyselyitä ja haastatteluja, etnografisia menetelmiä, kuten havainnointia, sekä yhteistyöhön perustuvia menetelmiä, kuten yhteissuunnittelua (co-design). Näitä menetelmiä voidaan myös yhdistellä keskenään. Käyt-

täjätietoa voidaan kerätä ennen suunnittelua, suunnittelun aikana ja suunnittelun jälkeen. Tietoa voidaan kerätä piste-mäisesti vain yhdestä hetkestä tai pitkällä aikavälillä, jotta voidaan ymmärtää ratkaisujen pitkäaikaisia vaikutuksia. Yhdessä hankkeessa voidaan yhdistää useita tiedonkeruumenetelmiä. Sopivimmat menetelmät riippuvat aina kehittämisen tavoitteista, aikataulusta ja myös resurssien määrästä. (Esim. Saarimaa, 2023; Elsayed ym., 2023.)

Käytönaikainen arviointi kertoo, miten suunnitteluratkaisut toimivat todellisuudessa

Asuinrakennuksen tavoitteiden toteutumisen seuranta rakennuksen käyttöönoton jälkeen auttaa arvioimaan ratkaisujen toimivuutta ja hyödyntämään kertyneitä kokemuksia tulevissa hankkeissa (Saarimaa, 2023; Lilius ym., 2021). Rakennuksen käytönaikainen arviointi eli POE (Post-Occupancy Evaluation) on tarkastelu, jossa useimmiten yhdistetään sekä subjektiivisia että objektiivisia mittauksia (esim. Elsayed ym., 2023; Preiser ym., 2015). POE-arvioinnin avulla voidaan arvioida, kuinka hyvin kiinteistö vastaa sille asetettuja tavoitteita niin suorituskyvyn eri osa-alueiden kuin käyttäjäkokemustenkin näkökulmasta.

Korttelin tilat palvelemaan arkea ja usean talon asukkaita

Asuminen ja siihen liittyvät hyvinvointia sekä asukkaiden arkielämän tarpeita tukevat tekijät eivät rajaudu vain asuinrakennusten sisälle. Asumisen ratkaisuja on siksi syytä tarkastella yksittäisten rakennusten lisäksi myös korttelien, naapurustojen ja kaupunkirakenteen tasolla (Vaattovaara ym., 2024).

Käytännössä suomalaisessa asuntorakentamisessa asuinympäristön suunnittelu ja toteuttaminen jakaantuvat usein ajallisesti ja vastuutahojensa osalta erillisiin asemakaavoituksen, liikennesuunnittelun ja rakennussuunnittelun vaiheisiin. Asumisen laatu syntyy kuitenkin usean suunnittelutason yhteisvaikutuksesta, mikä korostaa eri vaiheiden yhteensovittamisen merkitystä.

Asuinalueiden sosiaalinen ja toiminnallinen infrastruktuuri tukee arkea ja kohtaamisia

Kortteleiden ja asuinalueiden mittakaava korostuu erityisesti asukkaiden hyvinvoinnin kannalta olennaisten sosiaalisen ja fyysisen aktiivisuuden ja osallisuuden sekä palveluiden yhdenvertaisen saavutettavuuden toteuttamisessa (Federley ym., 2025; Lampio ym., 2025; Maununaho, 2025b; Maununaho & Uimonen, 2025). Muun muassa julkiset vihreät alueet, kadut ja liikennealueet, jaetut sosiaaliset tilat, kuten kahvilat ja kirjastot, sekä asuinrakennusten yhteiskäyttöiset tilat muodostavat yhdessä sosiaalista infrastruktuuria, joka tukee naapurustojen asukasryhmien vuorovaikutusta ja sosiaalista kestä-

vyyttä (Federley ym., 2025; Makkonen ym., 2023; Rashidfarokhi ym., 2026).

Korttelitaso mahdollistaa tilojen monipuolisen yhteiskäytön

Asuinympäristössä korttelimittakaavan on nähty mahdollistavan jaettujen tilojen ja toimintojen ohjelmointia monipuolisemmin kuin yksittäinen kiinteistö. Yhteiskäyttöiset pesulat, kirjastot, työskentelytilat, keittiöt, kuntosalit tai saunat mahdollistavat tilojen ympäristöstävällisemmän ja kustannustehokkaamman käytön sekä vahvistavat asukkaiden yhteistoiminnan myötä yhteisöjen ja paikkojen elävyyttä. (Maununaho, 2018; NSDC, 2025; Sjöblom ym., 2021.)

Toiminnallisuuden kannalta huomiota on kiinnitettävä korttelin tilallis-toiminnalliseen kokoonpanoon, jossa tilojen suunnitellut käyttötarkoitukset ja niihin liittyvät laadulliset ominaisuudet sekä sijainnista ja näkö- ja kulkuyhteyksistä muodostuva saavutettavuus mahdollistavat asukkaille merkityksellisten toimintojen ja niiden kautta muodostuvien kohtaamisten toteutumista (Lehtinen ym., 2022; Maununaho, 2018). Toisaalta yhteiskäyttö asettaa haasteita yhteisöjen keskinäiselle vuorovaikutukselle ja kehityksen kohteeksi nousevat myös tilojen yhteiskäyttöä ja vuorovaikutusta edistävät digitaaliset ratkaisut (Makkonen ym., 2023).

Keskitiivis kaupunkirakenne on vaihtoehto tiivistämiselle

Kestävän asuinrakentamisen ja segregaaion ehkäisemisen tavoitteiden mukaisen asuntokannan monipuolisuuden kannalta olennaiseen asemaan nousee suunniteltu ja toteutunut kaupunkirakenne, sillä kaupunkirakenne vaikuttaa suoraan asuntorakentamisen typologisiin mahdollisuuksiin ja heijastuu niiden kautta myös asuntokannan monipuolisuuteen (Aaltonen, 2012; Lehtovuori ym., 2025).

Kaupunkisuunnittelun kestävyystavoitteiden hallitsevaksi strategiaksi nousseen kaupunkirakentamisen tiivistämisen negatiivisiin sivuvaikutuksiin lukeutuvat muun muassa tarve raskaammille infraratkaisuille, kulutukseen nojaavan kaupunkimaisen elämäntavan lisääntyminen sekä luontokato (Hautamäki ym., 2024; Heinonen ym., 2013; Jama, 2025; Lehtovuori ym., 2025). Tiivistämisen negatiivisiin vaikutuksiin puuttuminen on keskeistä kestävän tulevaisuuden kannalta, mutta samalla se myös avaa mahdollisuuksia uusille innovaatioille. Ilmastovaikutusten huomioon ottamisen kannalta kestävä tulevaisuuden kaupunki on viimeisen vuosikymmenen aikana kaavoitettua ja rakennettua väljempi, ja se tukee samalla myös turvallisuuden, yhteisöllisyyden ja sosiaalisten kontaktien toteutumista (Jama 2025).

Keskitehokas rakenne mahdollistaa monipuolisemman asuntokannan

Niin kutsuttu keskitehokas kaupunkirakenne tavoittelee tiiviin kaupungin saavutettavuuteen kytkeytyviä etuja, mutta mahdollistaa samalla monipuolisesti eri rakennustyyppejä ja asuntokannan monipuolistamiseksi tarvittavia eri kokoisia ja joustavia asuntoja (Lehtovuori ym., 2025; Aaltonen, 2012; Pelsmakers ym., 2021, s. 116). Keskeisenä lähtökohtana keskitiiviille kaupunkirakenteelle on kriittinen tarve rakentamiselta vapaaksi jäävälle tilalle elonkirjon säilyttämiseen ihmisten ja luonnon hyvinvoinnin vuoksi (Lehtovuori ym., 2025).

Keskitiiviin rakenteen mukainen 2–3-kerroksinen rakennuskanta, kuten rivitalot, pienkerrostalot, townhouse-rakennukset ja erilaiset kytkettyjen asuntojen yhdistelmät, mahdollistavat asuntojen jaettavuutta ja yhdistettävyyttä, joka yhdistää kulluttajälhtöisen yksilöllisyyden asunnon arvon säilymiseen muuttuvissa tilanteissa.

Mittakaava mahdollistaa myös tietyissä etätyötilanteissa kaivatun erillisen kulkuyhteyden työtilaan kadulta tai pihalta. Tällöin on kiinnitettävä erityistä huomiota asuntojen sisäänkäyntien ja useampikerroksisten asuntojen esteettömyyteen. (Nisonen, Milián-Bernal ym., 2025; Lehtovuori ym., 2025; Huttunen ym., 2015.)

Resilientti asuinympäristö vastaa monikriiseihin

Yksittäistä kiinteistöä laajemmissa ratkaisuissa on tärkeää huomioida samanlaisesti väestön ja elämäntapojen muutokset, luontokato, lisääntyvät helteet, sateisuus ja tulvariskit sekä muut globaalit häiriöt, kuten pandemiat ja sodat. Näiden yhteisvaikutukset muodostavat monikriisejä, joihin asuinympäristöjen on kyettävä vastaamaan. (Castaño-Rosa ym., 2024; Verma, 2024).

Vihreä infrastruktuuri tukee ympäristön ja asukkaiden hyvinvointia

Keskeinen keino on vihreä infrastruktuuri, joka viittaa viheralueiden ja kasvipeitteen merkitykseen ympäristön laadun parantamisessa ihmisten ja muunlajisten kannalta (Castaño-Rosa ym., 2024; Federley ym., 2025). Vihreä infrastruktuuri on tunnistettu tärkeäksi osaksi sosiaalisesti kestäviä kortteleita (Federley ym., 2025, 18).

Resilienssi rakentuu usealla mittakaavatasolla

Resilientti asuinympäristö edellyttää ratkaisuja rakennuksista pihoihin, kortteleihin ja kaupunkirakenteeseen. Niillä voidaan tukea asukkaiden hyvinvointia, varautua sään ääri-ilmiöihin sekä edistää miellyttävää mikroilmastoa, kestävää liikkumista, fyysistä aktiivisuutta, kaupunkiviljelyä sekä jakamis- ja kiertotaloutta. (Ariluoma 2025; Castaño-Rosa ym., 2024; Federley ym., 2025; Maununaho & Uimonen, 2025; Verma, 2024).

Muita ratkaisuja asumisen muuttuviin tarpeisiin

Kaupunkien ja kuntien kehitysohjelmat, tontinluovutuskriteerit ja tontinluovutuskilpailut

Kunnilla ja kaupungeilla on useita keinoja alueellisten tavoitteiden saavuttamiseen. Tontinluovutuskilpailut voidaan jakaa hinta-, laatu- ja hinta-laatu-kilpailuihin. Laatukilpailuissa ja tontinluovutuskriteereillä voidaan asettaa myös käytettävyyteen liittyviä tavoitteita. Wienissä kaupunki ohjaa asuntotuotannon laatua tontinluovutuksen yhteydessä niin sanotulla neljän pilarin mallilla, jossa hankkeita arvioidaan arkkitehtonisen laadun, ekologisuuden, sosiaalisen kestävyys ja taloudellisen toimivuuden perusteella (Wohnfonds Wien, n.d.). Suomessa kiinnostava kehityskokonaisuus on Helsingin kaupungin vetämä Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jonka tavoitteena on kehittää muiden aiheiden ohella kerrostaloasumisen toiminnallista laatua ja houkuttelevuutta. Ohjelmassa on edistetty muun muassa joustavuutta, yhteisöllisyyttä ja asukaslähtöisyyttä. (Helsingin kaupungin ympäristötoimiala, n.d.)

Asumisen laatua ohjaava sääntely

Suunnittelusääntelyllä voidaan ohjata asuntotuotantoa paremmin asumisen tarpeisiin. Ruotsissa asuntojen pohjaratkaisujen laatua säädeltiin aiemmin hyvin konkreettisilla asuntosuunnittelua koskevilla vaatimuksilla, joihin kuului esimerkiksi se, että yli 35 m² asunnoissa joko keittiö- tai makuutilan tuli olla eroteltavissa omaksi ikkunalliseksi tilakseen (Boverket, n.d.).





Ryhmärakennuttaminen

Ryhmärakennuttaminen tarkoittaa rakennuttamistapaa, jossa tulevat asukkaat suunnittelevat ja rakennuttavat asumiskohteen yhdessä ilman perinteistä rakennusliikettä päävastuullisena toteuttajana. Mallin tavoitteena on mahdollistaa asukkaiden tarpeisiin paremmin sopivia asuntoja. Ryhmärakennuttamisessa asukkaat voivat vaikuttaa esimerkiksi asuntojen pohjaratkaisuihin, yhteistiloihin, ekologisiin ratkaisuihin ja asumisen yhteisöllisyyteen jo suunnitteluvaiheessa. Suomessa ryhmärakennuttamista on edistetty erityisesti kaupunkien kehityshankkeissa ja vaihtoehtoisena tapana tuottaa monimuotoista asumista. (Helamaa, 2019; Charlesworth & Hyötyläinen, 2024.)

Asunto-osuuskunnat

Asunto-osuuskunta on asumisen ja rakennuttamisen malli, jossa asukkaat ovat osuuskunnan jäseniä ja osuuskunta omistaa rakennuksen tai asunnot. Jäsen saa käyttöoikeuden asuntoon osuuden perusteella, ja päätöksenteko perustuu osuustoiminnan periaatteisiin. Asukkaat osallistuvat osuuskunnissa usein itse asumisen hallintaan ja päätöksentekoon. Asunto-osuuskunta sijoittuu omistus- ja vuokra-asumisen väliin: asukas ei yleensä omista asuntoa suoraan kuten asunto-osakeyhtiössä, mutta hänellä on vahvempi asema ja pysyvyys kuin vuokralaisella. (Charlesworth & Hyötyläinen, 2024; Forsström-Tuominen, 2016.)

Jakamistalouteen liittyvät ratkaisut

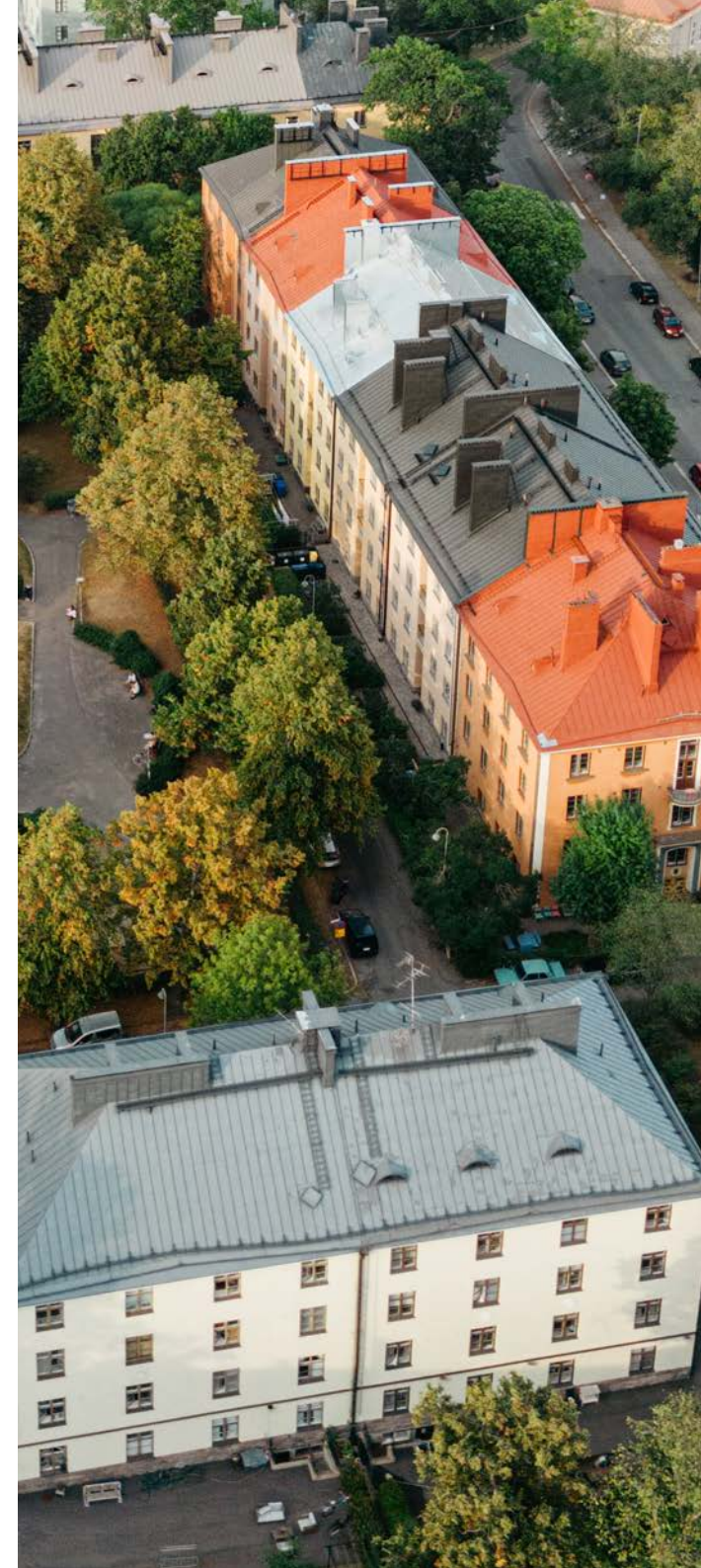
Jakaminen voi edistää ympäristöystävällisiä elämäntapoja laajemminkin vähentämällä tilojen ja tavaroiden yksityistä kulutusta, mutta se edellyttää samalla sosiaalisten normien haastamista (Jeske ym., 2024; Hagbert, 2019; Thörn ym., 2019). Tilansäästöt jäävät tosin vähäisiksi, jos yhteistilat lisätään täysin varusteltujen asuntojen rinnalle (Engström ym., 2025).

Kohtuuhintaisuuden edistäminen

Tutkimuksessa on tunnistettu ratkaisuperiaatteita, joilla on vaikutusta asumisen hinnanmuodostukseen, kuten yksinkertainen muodonanto, korkea tilatehokkuus, järkevät ja kustannustehokkaat pysäköintiratkaisut, osien vakiointi ja järjestelmä-rakentaminen, tyyppitalot, yhteistilat ja väliaikaiskäyttö (ks. Teronen ym. 2018). Ratkaisuperiaatteet tarjoavat ainakin teoreettisella tasolla vaihtoehtoisia lähestymistapoja asumisen kohtuuhintaisuuteen, jota uusi asuntotuotanto on pyrkinyt edistämään ensisijaisesti tuottamalla tietynlaisia pienempiä asuntoja. Kohtuuhintaisuutta tuottavien keinojen merkitystä alleviivataan myös vastuullisuuden kehittämistä ja raportointia kiinteistö- ja rakentamisaikakauden tarkastelevassa julkaisussa (Saarimaa & Lehtinen, 2026).

Asuntosuunnittelun ja -kehityksen analyysimenetelmät

Asuntosuunnittelun perinteinen menetelmä, oleellisten irtokalusteiden esittäminen rakennuslupadokumenteissa, lisää informaatiota ja läpinäkyvyyttä pohjaratkaisun kalustettavuudesta eri käyttötilanteissa (Lehtinen ym., 2022; Tervo ym. 2025). Asuntojen pohjaratkaisujen toiminnallisuutta voidaan analysoida tutkimuksissa tunnistettujen tilallisten keinovalikoimien, kuten monireittisyyden, muuntoalueiden ja kytköhuoneiden, toiminnallisen autonomian tai yksityisyyden vyöhykkeiden, tarkastelun kautta (Tarpio, 2015; Kotilainen ym., 2015; Andersson ym., 2021; Ilonen ym., 2006; Lehtinen ym., 2022; Lehtovuori ym., 2025). On tuotettu myös uusia analyysimenetelmiä koostavia ohjeita, jotka keskittyvät asuntojen sekä yhteiskäyttöisten sisä- ja ulkotilojen toiminnallisuuden varmistamiseen eri käyttäjille (RT 103602, 2023).







ASiantuntijanäkemykset

Kehitystarpeita kiinteistö- ja rakentamisalalle



Asiantuntijoiden näkemyksiä kartoittanut kyselytutkimus

Kartoitimme RTS-asiantuntijaverkostolle suunnatulla kyselyllä, millaisia esteitä ja kehitystarpeita liittyy asumisen muuttuviin tarpeisiin vastaamiseen. Kysely täydentää aiheesta koottua tutkimuskirjallisuutta käytännön asiantuntijoiden näkemyksillä siitä, millaisia muutoksia asuntotuotannossa ja alan toimintatavoissa tarvitaan, jotta ne vastaisivat nykyistä paremmin tämän päivän ja tulevaisuuden asukkaiden asumistarpeisiin.

Kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijat arvioivat asumisen muuttuviin tarpeisiin vastaamisen edellytyksiä

Kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden näkemyksiä kartoitettiin kyselytutkimuksella. Kyselyn suunnittelussa hyödynnettiin monitasomuutoksen viitekehystä (*Multi-Level Perspective*, MLP), jossa yhteiskunnallisia muutoksia tarkastellaan toimintaympäristön, uusien ratkaisujen ja vallitsevan järjestelmän välisenä vuorovaikutuksena (Geels & Schot, 2010). Viitekehys auttaa jäsentämään, miten toimintaympäristön muutokset luovat painetta muutokselle, kuinka uusia ratkaisuja syntyy ja miten vallitsevan järjestelmän rakenteet, toimintatavat ja käytännöt voivat joko mahdollistaa tai hidastaa niiden laajempaa käyttöönottoa (Geels & Schot, 2010).

Kysely kohdistui ratkaisujen yleistymisen esteisiin ja ratkaisut mahdollistaviin tekijöihin

Tutkimuskirjallisuudessa on tunnistettu asumisen tarpeiden moninaistumista sekä erilaisia keinoja vastata muuttuviin tarpeisiin asuntotuotannossa, kiinteistökehityksessä ja asuinympäristöjen suunnittelussa. Niinpä kyselyn painopisteenä ei ollut vain uusien ratkaisujen tunnistaminen, vaan myös sen tarkasteleminen, millaisia muutoksia kiinteistö- ja rakentamisan nykyisissä toimintatavoissa ja rakenteissa tarvitaan, jotta asukkaiden erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin vastaavat ratkaisut voisivat yleistyä osaksi alan tavanomaisia käytäntöjä. Muutostarpeita tarkasteltiin sääntelyn, talouden, toimintakulttuurin, yhteistyön, tiedon ja käytännön ratkaisujen näkökulmista.

Kyselyyn vastasi 41 asiantuntijaa

Kysely toteutettiin sähköisesti 2.6.–3.8.2026, ja siihen vastasi 41 kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijaa. Kysely suunnattiin Rakennustietosäätiön kokoamalle RTS-asiantuntijaverkostolle, jonka kautta kerätään kokeneiden kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden näkemyksiä ja kokemustietoa tutkimustiedon rinnalle tietosynteesien laatimista varten. Kyselyn toteutushetkellä verkostoon kuului yli 365 asiantuntijaa.

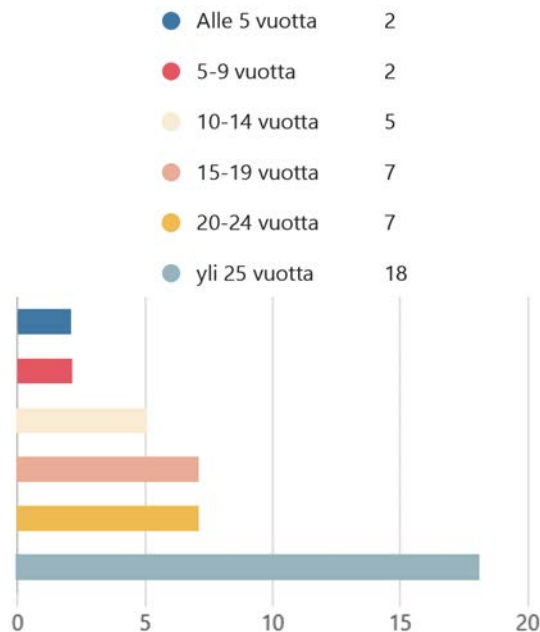
Kysely sisälsi avoimia kysymyksiä, joiden avulla vastaajat pystyivät kuvaamaan näkemyksiään omin sanoin. Ennen vastaamista osallistujille toimitettiin tutkimuskooste, joka käsitteli asumisen tarpeiden muutosta ja asuntotuotannon kehitystä. Kyselyyn osallistuminen oli vapaaehtoista.

Kyselyaineisto sisälsi 236 avovastausta. Kerätty aineisto analysoitiin laadullisen sisällönanalyysin periaatteiden mukaisesti. Analyysissa vastaukset käytiin systemaattisesti läpi useaan kertaan ja ne ryhmiteltiin sisällöllisten yhtäläisyyksien perusteella kehitystarpeita kuvaaviksi tulosteemoiksi.

Monipuolinen ja kokenut vastaajajoukko

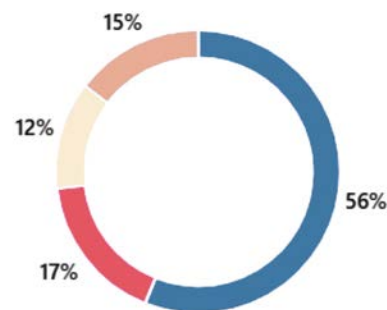
Kyselyn 41 vastaajasta lähes 45 prosenttia oli työskennellyt kiinteistö- ja rakentamisaialalla yli 20 vuotta ja yli puolet edusti yrittäjäsektoria. Lisäksi 20 prosenttia vastaajista työskenteli aiheeseen liittyvien kysymysten parissa. Vastaajat jakautuivat tasaisesti kiinteistö- ja rakentamisaialan eri ammattiryhmiin. Suurimmat ryhmät olivat kiinteistönomistus ja -kehittäminen, rakennuttaminen ja projektinjohto, arkkitehtisuunnittelu sekä regulaatio ja alan ohjeistus. Lisäksi vastaajia työskenteli muun muassa maankäytön ja kaavoituksen, rakennustuoteteollisuuden, taloteknisen suunnittelun, rakentamisen ja urakoinnin sekä kiinteistönhuollon ja ylläpidon tehtävissä.

Työkokemus toimialalta



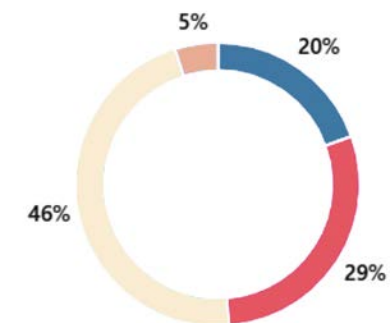
Työskentelysektori

Yritys / yksityinen sektori	23
Julkinen sektori (valtio, kunta, kaupunki)	7
Tutkimus- tai koulutusorganisaatio	5
Järjestö / yhdistys / säätiö	6



Työskentely aiheen parissa

Työskentelen aktiivisesti tämän parissa	8
Työskentelen tämän parissa silloin tällöin	12
Aihe sivuaa työtäni, mutta en työskentele sen parissa aktiivisesti	19
Ei kuulu työhöni lainkaan	2



Asiantuntijoiden näkemyksistä kehitystarpeiksi

Kyselyyn vastanneiden 41 asiantuntijan näkemyksistä nousi esiin joukko kehitystarpeita. Seuraavaksi esitellään niistä 11 useimmin toistunutta. Kehitystarpeet kokoavat yhteen vastaajajoukon (ks. s. 36) näkemyksiä siitä, millaisia muutoksia asuntotuotannossa, kiinteistökehityksessä ja alan toimintatavoissa tarvitaan, jotta asumisen muuttuviin tarpeisiin voidaan vastata nykyistä paremmin.

Kehitystarpeet on tarkoitettu jatkokeskustelun, arvioinnin ja kehittämistyön tueksi. Niiden avulla voidaan pohtia, mihin tunnistettuihin tarpeisiin eri organisaatiot ja toimijat voivat omassa toiminnassaan vaikuttaa, mitä muutoksia niiden edistäminen edellyttää ja millaisia vaikutuksia muutoksilla voisi olla.

Kehitystarpeet eivät ole valmiita toimenpidesuosituksia

Jokaiseen kehitystarpeeseen liittyy hyötyjä, riskejä, vaikutuksia, kustannuksia ja arvovalintoja. Siksi niitä on tärkeää tarkastella kriittisesti ja kokonaisvaltaisesti: keiden vastuulla muutoksen edistäminen olisi, kenelle siitä syntyisi hyötyjä, riskejä, kustannuksia tai uusia velvoitteita sekä keneltä muutos edellyttäisi toimia ja päätöksiä?

Kehitystarpeet eivät ole toisistaan irrallisia, vaan ne limittyvät ja menevät osin päällekkäin. Kehitystarpeita tulkittaessa on lisäksi tärkeää huomioida, että ne kuvaavat kyselyyn vastanneen asiantuntijajoukon näkemyksiä eivätkä sellaisinaan ole valmiita toimenpidesuosituksia.





11 kehitystarvetta
asukkaiden
tarpeisiin
vastaavaan
asuntotuotantoon

Kehitystarpeet jakautuvat viiteen osa-alueeseen

- 

Valtion rooli, sääntely ja viranomaisprosessit
Kehitetään sääntelyä ja laadunohjausta kokonaisvaltaisesti
Vahvistetaan asuntopolitiikan ennakoitavuutta ja tuettua asuntotuotantoa
- 

Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus
Valjastetaan asuntorakentamisen rahoitus laadun parantajaksi
Lisätään kustannusymmärrystä asuntotuotannon koko ketjussa
- 

Toimintamallit ja -roolit
Edistetään asuntorakentamisessa elinkaarivastuuta ja sitä tukevia liiketoimintamalleja
Vauhditetaan siirtymää projektikohtaisuudesta kohti yhteistyötä
- 

Tieto, tutkimus ja osaaminen
Syvennetään asukasymmärrystä ja lisätään asukasosallisuutta asuntotuotannossa
Sujuvoitetaan tutkimus- ja tilastotiedon hyödyntämistä asuntotuotannossa
- 

Pitkäjänteisyys ratkaisuissa
Parannetaan asuinrakennusten joustavuutta
Lisätään ja monipuolistetaan asuntotarjontaa sekä hallintamuotoja
Hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa innovatiivisesti





KEHITYSTARVE

Kehitetään sääntelyä ja laadunohjausta kokonaisvaltaisesti



Valtion rooli, sääntely ja viranomaisprosessit

“

Vähän mutta viisasta sääntelyä on tietenkin parempi kuin ns. ylisääntely. Viisas sääntely on ilman muuta vastuullisten markkinaehtoisten toimijoiden etu, kun etiikaltaan heikompien toimijoiden kilpailu erilaisilla rimaloituksilla estetään.

“

Asuinrakentamisen laadunohjaus kuntien käytössä oleilla keinoilla on erittäin perusteltua, mutta sääntelyn täytyy olla tarkkaan harkittua, jotta syntyy aidosti kysyntää vastaavaa asuntotuotantoa ilman, että kustannukset karkaavat liian suuriksi.

“

Konkreettinen hyvän asuntosuunnittelun opas, joka liitetään esim. tontinluovutussopimuksen ehdoksi. Eli tontin saa vain jos sitoutuu noudattamaan opasta.

Kehitetään sääntelyä ja laadunohjausta kokonaisvaltaisesti

Asumisen laatua koskevaa sääntelyä ja ohjausta tulisi kehittää kokonaisuutena niin, että se turvaa asuntojen, asuinrakennusten ja asuinympäristöjen toimivuuden ja pitkäikäisyyden. Vaatimusten tulisi olla keskenään johdonmukaisia ja oikeasuhtaisia, ja niiden kustannusvaikutukset tulisi ottaa huomioon.

Useat vastaajat pitivät sääntelyä ja muuta julkista ohjausta tarpeellisena asumisen vähimmäislaadun turvaamiseksi. Osa arvioi, että ilman riittäviä vaatimuksia markkinaehtoinen ja sijoittajavetoinen tuotanto voi johtaa siihen, että taloudelliset tavoitteet painottuvat asumisen laadun kustannuksella. Mahdollisina sääntelyn ja ohjauksen kohteina vastaajat nostivat esiin erityisesti asuntojen koon ja mitoituksen, kalustettavuuden, luonnonvalon, säilytystilat, muuntojoustavuuden sekä asuinympäristön laadun.

Keskeinen jännite

Vastaajien näkemykset erosivat vahvasti siinä, kuinka yksityiskohtaista ohjauksen pitäisi olla. Osa piti nykyistä vahvempia laatuvaatimuksia tarpeellisina, kun taas osa varoitti sääntelyn lisääntymisestä, ristiriitaisista viranomaistulkinnoista ja siitä, että liian yksityiskohtainen ohjaus voi lisätä kustannuksia ja viedä suunnitteluresursseja itse asuntosuunnittelulta. Kokonaisuutena aineistossa korostuikin pikemminkin tarve parantaa ohjauksen laatua kokonaisuutena kuin yksiselitteisesti lisätä tai vähentää sääntelyä.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Kehitetään asumisen laatua koskevaa sääntelyä ja ohjausta kokonaisuutena. Keskeistä on tarkastella, mihin yksittäinen vaatimus vaikuttaa, millaisia vaikutuksia siitä syntyy sekä miten se kytkeytyy muihin vaatimuksiin. Näin voidaan tunnistaa vaatimusten yhteis- ja ristikkäisvaikutukset.

Hyödynnetään julkisen sektorin laadunohjauksessa keskeisinä keinoina kaavoitusta, rakennusvalvontaa, tontinluovutuskriteerejä ja -sopimuksia sekä kuntien linjauksia. Vastaajat korostivat kuntien ja kaupunkien roolia asumisen ja asuinympäristöjen laadun ohjaamisessa sekä tarvetta sovittaa eri ohjauskeinot johdonmukaisemmaksi kokonaisuudeksi. Kaavoituksen ja asemakaavojen roolia ehdotettiin sekä vahvennettavan että kevennettävän. Osa vastaajista ehdotti, että kaavoituksessa ohjattaisiin vahvemmin tulevien käyttäjäryhmien tarpeiden huomioimiseen. Toiset taas varoittivat liian sitovista asemakaavoista ja esimerkiksi niiden kustannusvaikutuksista. Yksittäisenä keinona nostettiin esiin laajempi *kumppanuuskaavoituksen* hyödyntäminen, jonka nähtiin tarjoavan mahdollisuuden hakea laatua yhteistyössä ilman ylhäältä alaspäin suuntautuvaa ohjausta.

Huomioidaan asuntotuotannon ohjauksessa myös järjestelmät, jotka ulottuvat rakentamiseen kohdistuvaa sääntelyä laajemmalle. Osa vastaajista kiinnitti huomiota valtion tukijärjestelmien vaikutuksiin ja arvioi, että esimerkiksi asumistukea koskevat muutokset vaikuttavat aina asuntojen kysyntään ja sitä kautta suoraan asuntotuotannon rakenteeseen. Muutamassa vastauksessa nostettiin esiin vuoden 2017 muutos, jossa opiskelijat siirrettiin yleisen asumistuen piiriin. Vastaajien mukaan muutos lisäsi kysyntää lyhytaikaiseen asumiseen soveltuville yksioille ja loi siten markkinaa niihin keskittyneelle 2020-luvun alun asuntotuotannolle.

“

Asiaan on vaikeaa antaa yksiselitteistä muutosehdotusta. Tiukka sääntely, esim. esteettömyyden osalta, tuottaa ko. osa-alueella vaatimusten mukaisia ratkaisuita. Vastaavan kaltainen sääntely muiden tilojen toimivuuden näkökulmasta voisi parantaa asuntojen käytettävyyttä ja tilojen mitoitusta.

Lisääntyvässä selvitysten laadinnassa on kuitenkin vaara, että asuntosuunnittelun jo tällä hetkelläkin vähäiset suunnitteluresurssit kuluisivat enenevässä määrin sääntelyn vaatimusten taklaamiseen ja viranomais selvitysten laatimiseen ja pahimmassa tapauksessa keskityttäessä vaadittuihin asioihin kokonaisuus voi jäädä hahmottamatta.





KEHITYSTARVE

Vahvistetaan asuntopolitiikan ennakoitavuutta ja tuettua asuntotuotantoa



Valtion rooli, sääntely ja viranomaisprosessit

“

Kohtuuhintaisen asumisen osalta epäselvyyksiä rahoitusmalleista tai niiden tulevaisuuden kehittymisestä. Luo epävarmuutta toimintaan.

“

On mietittävä, miten julkisen puolen rahoitusta rakentamiseen saataisiin kehitettyä. Nyt sitä on karsittu, ja se johtaa jatkossa tuetun asumisen vähenemiseen ja pahimmillaan – asumisolojen kurjistumiseen ja ahtautumiseen.

“

Mikäli tuettu asuminen ajetaan Suomessa alas, on seuraava vaihe vuokrasääntely. Tähän on menty monissa muissa maissa. Suomessa on järjestelmä mahdollistanut erittäin toimivan markkinalähtöisen hinnoittelun, joka luonnollisesti ajaa toimijoita rakentamaan laadukkaita ja parempia asuntoja vuokralaisista kilpaillessa.

Vahvistetaan asuntopolitiikan ennakoitavuutta ja tuettua asuntotuotantoa

Asuntopolitiikkaan kaivataan nykyistä pitkäjänteisempää, hallituskausien yli ulottuvaa suuntaa sekä ennakoitavuutta rahoitus- ja tukijärjestelmiin. Samalla valtion tukeman asuntotuotannon asemaa ja laadunohjausta korostettiin tarpeellisenä, jotta asuntotarjonnassa säilyisi erilaisiin elämäntilanteisiin, tarpeisiin ja maksukykyyn soveltuvia kohtuuhintaisia ja laadukkaita vaihtoehtoja.

Useat vastaajat kuvasivat suomalaisen asuntopolitiikan toimintaympäristöä epävarmaksi ja vaikeasti ennakoitavaksi. Osa vastaajista totesi valtion tukeman asuntotuotannon aseman sekä siihen liittyvän julkisen rahoituksen, kehittämisen ja laadunohjauksen heikentyneen. Vastauksissa oltiin huolissaan siitä, että tuetun tuotannon supistuminen kaventaa asumisen vaihtoehtoja, vaikeuttaa olemassa olevan asuntokannan korjaamista ja heikentää mahdollisuuksia tuottaa kohtuuhintaisia mutta laadukkaita asuntoja.

Keskeinen jännite

Suomessa on pyritty irrottamaan asuntopolitiikkaa yksittäisten hallituskausien rytmistä. Tätä tavoitetta ilmentää kansallinen **Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028**, joka valmisteltiin vuosina 2019–2021 Sanna Marinin hallituksen aikana mutta ulottuu myös Petteri Orpon hallituksen kaudelle. Ohjelman lähtökohtana oli, että asuntopolitiikan tulee olla ennustettavaa ja pitkäjänteistä. Tästä huolimatta asuntopolitiikan toimintaympäristö koetaan kyselyvastausten perusteella vaikeasti ennakoitavaksi. Tässä näkyy keskeinen jännite ohjelmavoitteiden ja hallituskausittain muuttuvien politiikkakeinojen välillä.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Viedään asuntopoliitiikan pitkäjänteisyys ohjelmатason tavoitteista käytännön päätöksentekoon ja toimeenpanoon. Asuntopoliittisella kehittämisohjelmalla vuosille 2021–2028 on pyritty vahvistamaan asuntopoliitiikan pitkäjänteisyyttä ja ennakoitavuutta yli yksittäisten hallituskausien. Vastausten perusteella pelkkä pitkän aikavälin ohjelma ei kuitenkaan riitä, jos rahoitus- ja tukiehdot muuttuvat käytännössä lyhyellä aikavälillä. Pitkäjänteisyyden tulisi siksi näkyä myös konkreettisissa politiikan keinoissa – esimerkiksi valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen, tukiehtojen, tuotantotavoitteiden ja muiden keskeisten instrumenttien riittävänä ennakoitavuutena. Tämä parantaisi kuntien, rakennuttajien, rahoittajien ja muiden toimijoiden mahdollisuuksia suunnitella hankkeita, investointeja ja toimintansa kehittämistä useiden vuosien aikajänteellä.

Vahvistetaan valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen ja toimintamallien jatkuvuutta. Vastaajat ehdottivat valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen turvaamista ja kehittämistä sekä ennakoitavuuden parantamista. Myös tuotannon kustannusrajojen tulisi vastausten mukaan pystyä joustamaan rakentamisen todellisten kustannusten muuttuessa, jotta kohtuuhintaista tuotantoa voidaan toteuttaa tinkimättä kohtuuttomasti asuntojen sekä asuinrakennusten ja -ympäristöjen laadusta.

Hyödynnetään valtion tukemaa asuntotuotantoa nykyistä vahvemmin myös uusien laadukkaiden ratkaisujen kehittämisen välineenä. Tuetussa asuntotuotannossa julkisella sektorilla on mahdollisuus asettaa tavoitteita esimerkiksi asuntojen toimivuudelle, kuten joustavuudelle, käyttöturvallisuudelle, esteettömyydelle tai esimerkiksi säilyvyydelle muuttuvassa ilmastossa ja käyttäjien yksityisyyden, sosiaalisuuden sekä fyysisen aktiivisuuden tukemiselle. Laatuohjauksen tulisi mahdollistaa myös uusien ratkaisujen kokeileminen.

“

Suomessa tulisi olla hallituskausien yli ulottuva asuntopoliittinen linjaus. Toisi johdonmukaisuutta ja selkeyttä toimintaan. Tämän piirissä pitäisi olla asuinrakennushankkeiden lisäksi valtion suuret investoinnit infraan.

“

Asumisen hinta tulee olemaan jatkossakin keskeinen tema ja haaste koko toimialalle. Tässä yhteiskunnan tukeman asuntotuotannon eri muodot ja niiden kehittäminen nousevat keskeisen tärkeään asemaan. – – Suomen asuntomarkkinoille tarvitaan laajamittainen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto, ja asumisoikeusasunnot ovat vastanneet tähän tarpeeseen todella hyvin. Toki tätäkin järjestelmää tulee kehittää.





KEHITYSTARVE

Valjastetaan asuntorakentamisen rahoitus laadun parantajaksi



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

“

Pullonkaulana taitaa tällä hetkellä olla rahoitus.

“

Niin kauan kuin kira-liiketoiminta ja rahoitus sekä pörssi- ja osakeyhtiölainsäädäntö ovat kietoutuneet yhteen voimistamaan vanhoja malleja, kehitystä ei voi syntyä niiden piirissä.

“

Isot taloyhtiölainat, sijoittajia suosiva verovähennysoikeus ja matala korkotaso johtivat keskimäärin kehoon asuntotuotantoon (ja nyt suhdanteen muututtua myös joidenkin taloyhtiöiden ja osakkaiden taloudellisiin ongelmiin). Onko kehitettävissä rahoitusmalleja/veroetuja, joilla asuntorakentamista voitaisiin vastaavasti ohjata asukaslähtöisempään suuntaan?

Valjastetaan asuntorakentamisen rahoitus laadun parantajaksi

Asuntotuotannon kehittämisessä on tarpeen tarkastella nykyistä vahvemmin rahoituksen saatavuutta ja vaikutuksia sekä kehittää rahoitusmalleja niin, että ne tukevat muuttuviin asumistarpeisiin vastaavia ja rakennusten pitkää elinkaarta edistäviä ratkaisuja. Tarvitaan myös uusia tapoja arvioida ja hallita innovatiivisten asuinrakennushankkeiden riskejä.

Useat vastaajat nostivat rahoituksen saatavuuden keskeiseksi asuntotuotantoa ja asuntokannan kehittämistä rajoittavaksi tekijäksi. Erityisesti valtion tukeman rahoituksen vähenemisen ja korkotukivaltuuksien leikkausten arvioitiin vaikeuttavan sekä uuden asuntotuotannon käynnistymistä että olemassa olevan asuntokannan korjaamista. Vastauksissa kiinnitettiin huomiota myös siihen, miten rahoituksen ehdot ja rahoitettavien hankkeiden arviointikäytännöt vaikuttavat siihen, millaiset ratkaisut pääsevät toteutukseen. Osa vastaajista arvioi, että rahoitus voi suosia vakiintuneita toimintamalleja ja vähäistä riskiä, mikä voi vaikeuttaa uusien asunto- ja rakennuskonseptien sekä pienempien toimijoiden pääsyä markkinoille.

Keskeinen jännite

Yhtäältä vastaajat korostivat, että rahoitusta on ylipäättään vähennetty ja se on pullonkaula kaikille hankkeille. Tästä näkökulmasta kaivataan rahoituksen saamista. Toisaalta aineistossa ei ehdotettu vain rahoituksen määrän tarkastelua, vaan myös sitä, että rahoitus olisi nykyistä ohjaavampaa: ehdoiltaan parempi tai edullisempi rahoitus sidottaisiin laatuun, pitkäaikaikäisyyteen, asukaslähtöisyyteen ja innovatiivisuuteen. Tästä näkökulmasta tarvitaan siis ehdollisempaa rahoitusta, joka suosii laatutavoitteita.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Huomioidaan rahoituksen ehdoissa asukkaiden tarpeet ja rakennusten pitkä elinkaari. Vastaajien mukaan rahoituksella voitaisiin ohjata asuntotuotantoa nykyistä asukaslähtöisempään suuntaan. Tämä voisi tarkoittaa, että hankkeita arvioidaan sekä ekologisten ja teknisten että asukkaiden hyvinvointiin liittyvien tekijöiden perusteella. Arvioinnissa voitaisiin tarkastella esimerkiksi ilmastoriskejä, elinkaaritaloudellisuutta, luonnon monimuotoisuutta, saavutettavuutta sekä rakennuksen säilyvyyttä ja tilallista joustavuutta. Lisäksi voitaisiin arvioida, miten asunnot, yhteistilat ja jaetut pihatilat tukevat yksityisyyttä, sosiaalista vuorovaikutusta ja fyysistä aktiivisuutta sekä miten kohteessa toteutuvat käyttöturvallisuus, hyvä sisäympäristö, päivänvalo, esteettömyys ja palvelujen saavutettavuus.

Parannetaan innovatiivisten hankkeiden ja pienempien toimijoiden rahoitus-edellytyksiä kehittämällä hankkeiden arviointiosaamista ja riskien hallintaa. Kuten edellä esitetään, rahoituspäätöksissä voitaisiin kustannusten lisäksi arvioida esimerkiksi tilojen muunneltavuutta ja muita hankkeen pitkäaikaiseen laatuun vaikuttavia tekijöitä. Vastaajat korostivat, että tämä edellyttäisi myös rakennusalan erityisosaamista. Osa vastaajista ehdottikin rakentamisen asiantuntijoiden osallistumista rahoitettavien hankkeiden arviointiin. Uusiin ratkaisuihin liittyviä riskejä voitaisiin heidän mukaansa vähentää myös varmistamalla hankkeissa riittävä osaaminen ja suunnitteluun tarvittava aika.

“

Tarvittaisiin (julkinen?) rahoittajataho, joka tarjoaisi asuntorakentamisen lainarahoitusta kilpailukykyiseen hintaan, mutta edellyttäisi samalla tiettyjen tiukkojenkin laatuksiteerien täyttymistä. Vrt. ARAn aiempi laatuohjaus. Tämä taho voisi kuitenkin lainoittaa muutakin kuin yleishyödyllistä/kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

“

Jos rahoitusala haluaisi tosissaan kantaa oman vastuunsa ympäristöstä ja vaikuttaa merkittäviin parannuksiin, se tarjoaisi rahoitusta myös innovatiivisille hankkeille. Tämä edellyttäisi sitä, että rahoitusalan toimijat käyttäisivät innovatiivisen rakentamisen asiantuntijoita rahoitettavien hankkeiden arvioinnissa.





KEHITYSTARVE

Lisätään kustannus- ymmärrystä asuntotuotannon koko ketjussa



Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus

“

Asumisen hinta ja laatu. Tähän kytkeytyvät niin suunnittelu- ja rakentamiskustannukset, asumisen hintaa nostava ”turha” säätely, asukkaiden maksukyky, asunto-markkinoiden toiminta kuin rahoitusinstrumentitkin.

Haasteena näyttäytyy, että uudistuotannon hintalappu on kallis ja rahoille ei tunnu saavan vastinetta laadukkaan rakentamisen muodossa. Kuitenkaan kukaan tai mikään taho ei tunnusta käärivänsä rakennusosalta huimia voittoja. Mihin raha menee? Aihe on myös tabu, johon liittyy paljon liikesalaisuuksia ja josta on alalla vaikea avoimesti keskustella ilman että herää epäilyjä kartellinomaisesta toiminnasta.

Lisätään kustannusymmärrystä asuntotuotannon koko ketjussa

Asuntotuotannon kaikissa vaiheissa ja eri toimijaroolleissa tarvitaan nykyistä parempaa ymmärrystä siitä, miten eri mittakaavatasoilla tehty ratkaisut ja niistä syntyvät kustannusseuraukset vaikuttavat asuntojen hintaan ja kotitalouksien mahdollisuuksiin löytää maksukykyään vastaava ja toimiva asunto.

Useat vastaajat nostivat asumisen hinnan ja asukkaiden maksukyvyn keskeisiksi tekijöiksi siinä, miten hyvin asuntotuotanto voi vastata erilaisten asukkaiden tarpeisiin. Heidän mukaansa asukkaiden tarpeita ja toiveita ei voida tarkastella irrallaan asumisen taloudellisista realiteeteista. Jos asumisen hinta nousee kotitalouksien maksukykyä nopeammin, se ohjaa myös asuntojen kysyntää.

Asumisen hinnan korostettiin muodostuvan monen tekijän yhteisvaikutuksesta. Vastaajat nostivat esiin muun muassa maapolitiikan, tonttien ominaisuudet, kaavoituksen, suunnitteluratkaisut, rakentamisen sääntelyn ja vaatimukset, toteutuskustannukset ja rahoituksen. Useissa vastauksissa eri päätösten ja ratkaisujen kustannusvaikutusten nähtiin kytkeytyvän toisiinsa, ja niiden huomiointia ja kokonaisarviointia päätöksenteon eri vaiheissa pidettiin tärkeänä.

Keskeinen jännite

Olennainen jännite liittyy siihen, että kustannuksia synnyttävät päätökset tehdään hajautetusti eri mittakaavatasoilla ja eri toimijoiden toimesta, mutta niiden yhteisvaikutus realisoituu lopulta asunnon hinnassa. Yksittäisistä päätöksistä kumuloidut kustannusvaikutukset voivat pahimmillaan kaventaa mahdollisuuksia panostaa asuntojen toimivuuteen ja asuinrakennusten pitkäaikaiskestävyyteen.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Vahvistetaan rakentamistalouden osaamista ja kustannustiedon hyödyntämistä rakennushankkeen eri vaiheissa. Useat vastaajat pitivät tärkeänä, että suunnittelijoilla, rakennuttajilla ja muilla hankkeen osapuolilla, kuten kaavoittajilla ja viranomaisilla, olisi nykyistä paremmat valmiudet arvioida eri ratkaisujen kustannusvaikutuksia. Tämä edellyttää joko eri toimijaryhmien rakentamistalouden osaamisen vahvistamista nykyistä laajemmin tai tiiviimpää yhteistyötä suunnittelun, kustannuslaskennan, rakennuttamisen ja muiden hankkeen osapuolten välillä.

Erityisesti kaavoitusvaiheessa tulisi arvioida nykyistä tarkemmin, miten vaaditut ratkaisut vaikuttavat rakentamisen kustannuksiin. Useat vastaajat katsoivat, että yksityiskohtaiset kaavamääräykset tai rakennuspaikkaa koskevat ratkaisut voivat lisätä hankkeiden kustannuksia. Osa vastaajista ehdotti rakentamisen osaamisen kytkemistä vahvemmin kaavavalmisteluun, jotta kustannusvaikutuksia voitaisiin tunnistaa jo ennen hankkeen myöhempiä suunnitteluvaiheita. Yksittäisissä vastauksissa nostettiin esiin rakentamiseen soveltuvat tontit. Vastausten perusteella esimerkiksi heikko rakennuspaikka voi kasvattaa rakentamisen kustannuksia merkittävästi vaativien perustamis-, kuivatus- ja muiden teknisten ratkaisujen kautta. Jos rakennuspaikka edellyttää kalliita ratkaisuja, lisäkustannuksia voidaan joutua kompensoimaan tinkimällä muista ratkaisuista, kuten asuntojen toimivuus- ja laatutekijöistä.

Teollisen rakentamisen menetelmien ja monistettavien ratkaisujen hyödyntämisen potentiaali on käytettävä kustannustehokkuuden parantamiseen. Osa vastaajista ehdotti, että niiden nykyistä laajempi ja suunnitelmallisempi hyödyntäminen voisi mahdollistaa toimivien ratkaisujen toteuttamisen hintatasolla, joka vastaa paremmin asukkaiden maksukykyä.

“

Suunnittelijat määrittelevät pitkälti koko hankkeen kustannukset. Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden tiiviimmällä yhteisellä tekemisellä saavutetaan hyviä tuloksia.

“

Rakennusliikkeiden rooli on asuntorakentamisessa varsin korostunut, ja etenkin rakentamistalouden osaaminen tuntuu keskittyvän yhä vahvemmin rakennusliikkeille. Rakennuttaja- ja suunnittelupuolelle tarvitaan lisää rakentamistalouden osaamista, jotta erilaisista vaihtoehtoista voidaan avoimesti ja tasapuolisesti keskustella. Esim. KVR-hankemallin yleistymisen näen epätoivottavana kehityssuuntana: rakennusliikkeiden rooli kasvaa entisestään, ja esim. suunnittelu on urakoitsijan alla.



Pihla

Pihla



KEHITYSTARVE

**Edistetään
asuntorakentamisessa
elinkaarivastuuta
ja sitä tukevia
liiketoimintamalleja**



Toimintamallit ja -roolit

“

Keskeinen haaste ei ole ratkaisujen puute, vaan niiden kytkeminen kannattavaan liiketoimintaan ja toteutettavaan käytäntöön.

“

Viheliäistä on se, että harvalla rakennusalan toimijalla liiketoiminta on kunnolla kannattavaa, alalla on paljon konkursseja ja suhdanteet heittelevät. Olisi mielenkiintoista alkaa kunnolla työstää alalle uusia liiketoimintamalleja, jotka ohjaisivat toimijoita vastuullisempaan ja elinkaaritehokkaampaan toimintaan, ja samalla se olisi myös liiketoiminnallisesti järkevää ja kannattavaa.

Edistetään asuntorakentamisessa elinkaari-vastuuta ja sitä tukevia liiketoimintamalleja

Asuntotuotantoon kaivataan liiketoimintamalleja, jotka avaavat mahdollisuuksia tehdä rakennusten pitkäaikaisesta toimivuudesta ja vaihtuviin tarpeisiin vastavista asumisratkaisuista entistä vahvempia kannattavuuden ja kilpailukyvyn lähteitä. Vastauksissa korostettiin esimerkiksi elinkaarimalleja ja kumppanuuk-sien jatkuvuutta.

Useiden vastaajien mukaan asuntotuotannon liiketoimintamallit ohjaavat vahvas-ti sitä, millaisia asuntoja rakennetaan ja millaisiin ratkaisuihin hankkeissa panos-tetaan. Vastauksissa korostui, että nykyiset liiketoimintamallit painottavat usein lyhyen aikavälin taloudellista tulosta pitkäjänteisen laadun sijaan. Tällöin raken-nuksen toimivuuteen pitkällä aikavälillä panostaminen ei välttämättä ole toimijoil-le taloudellisesti houkuttelevaa. Vastaajien mukaan keskeinen haaste onkin ottaa käyttöön jo olemassa olevia ja kehittää uusia toimintamalleja, joissa rakennuksen toimivuutta tukevat ratkaisut ovat myös kannattavia.

Keskeinen jännite

Nykyiset liiketoimintamallit palkitsevat usein investointi- ja rakentamisvaiheen kustannustehokkuudesta, kun taas rakennuksen pitkäaikaisen toimivuuden, kuten joustavuuden, edut realisoituvat vasta myöhemmin – ja joskus eri toimijalle kuin sille, joka tekee alkuvaiheen investoinnin. Tällöin ratkaisun kustannuksista voi vastata yksi toimija, kun taas sen tuottamat hyödyt, kuten pienemmät käyttökus-tannukset tai parempi joustavuus, koituvat myöhemmin toisen toimijan hyväksi.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Edistetään pitkäjänteistä omistajuutta. Rakennuksen pitkäaikaisilla omistajilla on kannustin panostaa rakennusten toimivuuteen, pitkään käyttöikään ja asukkaiden viihtymiseen, koska huonosti toimivista ratkaisuksista myöhemmin aiheutuvat kustannukset jäävät omistajan kannettaviksi. Esimerkiksi rakennuksen käytönaikeiset ongelmat ja asukkaiden suuri vaihtuvuus voivat aiheuttaa omistajalle merkittäviä kustannuksia.

Otetaan käyttöön ja kehitetään toiminta- ja kumppanuusmalleja, jotka kannustavat panostamaan pitkäjänteisesti rakennusten toimivuuteen, pitkään käyttöikään ja asukkaiden viihtymiseen. Kannustimia hyvään elinkaarenaikaiseen suorituskyykyyn voidaan luoda ilman, että rakennuttaja pitää kohteen omassa vuokrataseessaan. Keinoja ovat esimerkiksi omistajien ja rakennuttajien kumppanuudet, yhteissijoitukset ja pitkäkestoiset elinkaarisopimukset. Kannustimia voidaan vahvistaa myös sitomalla ansainta rakennuksen suorituskyykyyn: vastaajat ehdottivat, että osa rakennuttajan tai palveluntuottajan korvauksesta voisi määräytyä esimerkiksi sovittujen tavoitteiden, kuten ylläpitokustannusten tai asumisviihtyvyyden, perusteella. Suurilla omistaja- ja rakennuttajaorganisaatioilla on tärkeä rooli mallien kehittämisessä ja käyttöönotossa, sillä pitkäjänteinen työ edellyttää taloudellisia resursseja ja monialaista osaamista.

Vahvistetaan rakentajien elinkaarivastuuta myös kehittämällä siihen uusia liiketoimintamalleja. Vastauksissa korostui tarve uusille liiketoimintamalleja, joilla elinkaarivastuu voidaan kytkeä rakentajien intresseihin kevyemmin kuin nykyisillä elinkaarimalleilla. Vaihtoehtona esiin nousi malli, jossa hankintavaihetta kevennetään nykyisestä elinkaarimallista, mutta ylläpitovaihetta valmistellaan yhteistoiminnallisesti jo rakentamisen aikana.

“

Elinkaarimallien yleistyminen myös asuntotuotantoon, jolloin grynderi vastaa kiinteistön ylläpidosta, olosuhteista esim. 30 vuotta.

“

Jos halutaan kytkeä elinkaari mukaan rakentajien intresseihin, pitäisi pohtia vaihtoehtoisia malleja perinteisille elinkaarimalleille, joista on tullut liian raskaita tarjota ja toteuttaa, minkä takia niihin ei löydy edes tekijöitä. Yksi ehdotettu mahdollisuus on elinkaariallianssi tai vastaava, jossa on kevennetty hankintavaihe ja ylläpitovaihetta pedataan samankaltaisella kehitysvaiheella kuin suunnitteluvaiheessa rakentamisen rinnalla.



Handwritten notes on a piece of paper:

↑↑
negative
1/16 1/2 total of
↑↑
*more buzz belt

coq69L
EVERY DESIGNER NEEDS TO KNOW ABOUT
MORE
HIT



KEHITYSTARVE

Vauhditetaan siirtymää projekti- kohtaisuudesta kohti yhteistyötä



Toimintamallit ja -roolit

“

Käyttäjälähtöinen asuntotuotanto edellyttää siirtymistä hajautuneesta projektitoiminnasta kohti jatkuvaa, oppivaa ja yhteistyöhön perustuvaa toimintamallia, jossa vastuu, tieto ja kannustimet ulottuvat rakennuksen koko elinkaareen. Huomioitavaa on pitkäjänteisyys, palautteen hyödyntäminen ja kyky monistaa toimivia ratkaisuja.

“

Rakentamista leimaa projektikohtaisuus, ja se johtaa siihen, että jokainen projekti on erilainen. Tai jos skaalataan, pahimmillaan skaalataan huonoa laatua. Erilaiset kokoonpanot rakennushankkeissa vaikeuttavat hyvien käytäntöjen jatkamista seuraavassa hankkeessa.

Vauhditetaan siirtymää projekti-kohtaisuudesta kohti yhteistyötä

Asuntotuotannossa olisi tarpeen vahvistaa pitkäjänteisiä yhteistyömalleja ja yhteistoimintaosaamista, jotta hankkeissa syntyvä tieto, osaaminen ja toimivat ratkaisut eivät jäisi yksittäisiin projekteihin vaan siirtyisivät seuraaviin hankkeisiin.

Useat vastaajat kuvasivat rakentamista vahvasti projektikohtaiseksi toiminnaksi, jossa hankkeiden kokoonpanot vaihtuvat ja yhteistyötä joudutaan rakentamaan aina uudelleen. Tämän nähtiin vaikeuttavan yhteisen osaamisen kehittymistä, hyvien käytäntöjen siirtymistä hankkeesta toiseen ja toimivien ratkaisujen monistamista. Osa vastaajista nosti esiin myös hankkeiden sisäisen osaoptimoinnin, jossa eri osapuolet tavoittelevat hyötyä itselleen hankkeen yhteisten tavoitteiden sijaan.

Keskeinen jännite

Kiinteistö- ja rakentamisaikakaudella ja asuntotuotannossa vallitsee paradoksi: tuotanto perustuu pitkälti väliaikaisiin, hankekohtaisiin kokoonpanoihin, mutta alan kehittyminen edellyttäisi yhteistyön ja oppimisen jatkuvuutta. Yksittäisiä hankkeita voidaan optimoida tehokkaasti, ja ne mahdollistavat toimijoiden, ratkaisujen ja toteutusmallien tehokkaan kilpailuttamisen kunkin hankkeen tarpeisiin. Samalla kuitenkin koko tuotantoketjun ja toimialan kyky oppia voi heikentyä.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Siirrytään yksittäisistä kehityshankkeista jatkuvaan koko alan yhteiseen oppimiseen. Vastaajat korostivat, että hankkeissa syntyvää tietoa ja kokemuksia tulisi hyödyntää nykyistä järjestelmällisemmin organisaatioissa, organisaatioiden välillä ja koko alalla. Useat vastaajat pitivät ongelmana sitä, etteivät kehityshankkeissa syntyneet hyvät käytännöt ja toimivat ratkaisut leviä riittävästi muualle KIRA-alalle. He ehdottivat toimijaa, joka kokoaisi järjestelmällisesti kokemuksia sekä hyviksi koettuja uusia oppeja ja menetelmiä, jakaisi tietoa sekä kouluttaisi alaa. Onnistuneiden kohteiden esiin nostamisella ja niistä saatujen oppien jakamisella valtakunnallisesti nähtiin arvoa. Eräässä vastauksessa ehdotettiin kansallista kilpailua, jossa palkittaisiin kokonaisuutena onnistuneita ja aikaa kestäviä asuntokohteita.

Tuetaan siirtymistä hankekohtaisesta yhteistyöstä kohti pitkäkestoisia kumppanuuksia ja jatkuvia yhteistyöverkostoja. Useat vastaajat korostivat yhteistyön jatkuvuutta ja sitä, että samojen toimijoiden hankkeesta toiseen jatkuva yhteistyö voisi vahvistaa yhteistä osaamista, vähentää hukkaa ja helpottaa toimivien käytäntöjen siirtymistä seuraaviin hankkeisiin. Allianssimalli nousi vastauksissa esiin yhtenä yhteistoiminnan muotona, mutta siitä esitettiin erilaisia näkemyksiä. Osa vastaajista piti allianssin yhteisiä tavoitteita ja yhteistyön jatkuvuutta hyödyllisinä, kun taas osa suhtautui kriittisesti mallin kustannuksiin ja soveltuvuuteen asuntotuotannossa.

Vahvistetaan hankkeiden tilaajien ja toteuttajien yhteistoiminnallisuutta. Osa vastaajista korosti, että osapuolten tulisi esimerkiksi määritellä hankkeessa tavoiteltava arvo yhdessä nykyistä selkeämmin ja sopia sen pohjalta yhteisistä tavoitteista ja mittareista.

“

Toimivien ratkaisuiden, onnistuneiden hankkeiden sekä myös haasteiden ja kompastuskivien kollegiaalinen jakaminen.

“

On hullua, etteivät konkreettisesta kehitystyöstä syntyneet opit ja toimivat ratkaisut leviä laajemmin kira-alalle. Tulisi perustaa vaikutusvaltainen yhdistys tai yhteisö, joka kokoaa hyväksi koettuja uusia oppeja ja menetelmiä ja kirjaa niitä sekä kouluttaa alaa.

“

Toimintamalleissa ja yhteistyössä olisi niin ikään tärkeää onnistumisten ja epäonnistumisten arvostava jakaminen niin hankkeen sisällä kuin laajemminkin.





KEHITYSTARVE

Syvennetään
asukasymmärrystä
ja lisätään
asukasosallisuutta
asuntotuotannossa



Tieto, tutkimus ja osaaminen

“

Potentiaalisten asiakkaiden mielipiteitä pitäisi kuunnella jo varhaisemmassa vaiheessa suunnittelua, jotta arvokkaimmat palautteet voitaisiin huomioida suunnittelussa. Enemmän ennakkokyselyitä potentiaalisille asunnonostajille (Millaisen asunnon ostaisitte? Montako huonetta? Ikkunoiden määrä per huone? Erillinen vai integroitu keittiö? Erillinen vai integroitu makuuhuone? Onko tarvetta työhuoneelle/työnurkkaukselle?).

“

Jos ei tehdä riittävästi ja riittävän laajoja/laadukkaita käyttäjäkyselyitä, toistetaan samoja ”virheitä”. Suuri merkitys on rakennuttajalla uudistaa toimintatapoja.

“

Asumisyhteisöistä tulisi koota jatkuvaa tietoa.

Syvennetään asukasymmärrystä ja lisätään asukasosallisuutta asuntotuotannossa

Asukkaiden tarpeita ja asumisesta kertyvää tietoa olisi tarpeen hyödyntää nykyistä järjestelmällisemmin asuinrakennusten tilaamisessa, suunnittelussa, ylläpidossa ja kehittämisessä. Tulisi luoda toimintamalleja, joissa asukkailla on nykyistä vahvempi rooli hankkeiden eri vaiheissa.

Useat vastaajat kuvasivat asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia nykyisessä asuntotuotannossa vähäisiksi tai liian myöhään ajoittuviksi. Vastauksissa korostui tarve saada tietoa potentiaalisten asukkaiden tarpeista aikaisemmin ja hyödyntää sitä suunnittelussa nykyistä paremmin. Samalla käyttäjien tarpeita ehdotettiin tarkasteltavaksi yhdessä muun tiedon, kuten väestön ikärakenteen ja kotitalouksien koon kehityksen sekä alueellisten väestömuutosten, kanssa.

Keskeinen jännite

Vastaajat olivat varsin yksimielisiä siitä, että asukkaiden kokemuksia sekä tarpeita ja käytöstä kertyvää tietoa tulisi hyödyntää nykyistä järjestelmällisemmin. Käytännössä tähän liittyy kuitenkin haasteita. Suurissa asuntokohteissa tulevat asukkaat eivät välttämättä ole vielä tiedossa suunnitteluvaiheessa, eikä asuntoon sitoutuminen varhain ole aina mahdollista. Suunnittelun tueksi tarvitaan siis riittävän laajaan ja edustavaan käyttäjäjoukkoon perustuvaa tietoa, jonka kerääminen on haastavaa. Yksittäisissä vastauksissa nostettiin esiin myös riski siitä, että asukasnäkemykset muodostuu eräänlaiseksi ”toiveiden tynnyriksi”. Asukkaiden tarpeet ja kokemukset eivät ole sellaisenaan suunnitteluohjeita, vaan niitä on tulkittava suhteessa kustannuksiin, teknisiin ratkaisuihin sekä erilaisten ja tulevien käyttäjäryhmien tarpeisiin. Keskeinen jännite liittyykin siihen, miten käyttäjätieto voidaan yhdistää hankkeiden käytäntöön ja toteutettavuuteen.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Kerätään asumiskokemuksia sekä käyttötietoa ja hyödynnetään niitä uusien asuntojen, rakennusten ja alueiden suunnittelussa systemaattisemmin. Tähän on olemassa vakiintuneita toimintamalleja, kuten Post-Occupancy Evaluation (POE) eli käytön jälkeinen arviointi, jossa rakennuksen toimivuutta käytössä arvioidaan järjestelmällisesti sen käyttöönoton jälkeen. Arviointi voi perustua esimerkiksi asukaskyselyihin ja -haastatteluihin, havainnointiin, käyttö- ja olosuhdedataan sekä käytettävyyden arviointiin.

Otetaan käyttöön järjestelmällinen palautesykli tiedon palauttamiseksi menneistä hankkeista uusiin hankkeisiin. Keskeistä olisi muodostaa yksittäisistä palautekyselyistä jatkuva oppimisen prosessi: tunnistaa, mitkä toimivat ratkaisut ja ongelmakohdat toistuvat, ja viedä havainnot sekä olemassa olevien kohteiden kehittämiseen että seuraavien hankkeiden tilaamiseen ja suunnitteluun. Tämä edellyttää myös rakennuttajilta ja suunnittelijoilta kykyä tulkita käyttäjätietoa ja muuttaa totuttuja suunnitteluratkaisuja ja toimintatapoja sen perusteella.

Kehitetään, otetaan käyttöön ja tuetaan asukasvetoisia ja asukkaita osallistavia hankemalleja järjestelmällisemmin. Ryhmärakennuttaminen nousi vastauksissa konkreettiseksi esimerkiksi mallista, jossa tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntoihin jo hankkeen aikana. Vastaajat ehdottivat ryhmärakennuttamisen edellytysten parantamista esimerkiksi tontinluovutuksessa ja rahoituksessa sekä uusien ryhmärakennuttamishankkeita fasilitoivien toimijoiden perustamista ja käyttöönottoa. Samalla aineistossa korostettiin, ettei osallisuuden tarvitse rajoittua ryhmärakennuttamiseen, vaan tulisi kehittää myös muunlaisia asukasryhmiä osallistavia kumppanuus- ja toteutusmalleja.

“

*Itse olen ollut parissa rakennushankkeessa, joissa suunnittelu-
vaiheessa kartoitettiin kyselyllä
"millainen tilan x tulisi olla, että se
palvelisi toimintaasi parhaiten".
Kyselyssä kartoitettiin eri tiloja ja
toimintoja, ja oli silmiäavaavaa,
kuinka paljon tietoa jää saamatta
ja sellaiset asiat, jotka yleensä
kuullaan valmiissa rakennuksessa
("tämä tila olisi ollut toimivampi
jos..."), tiedettiin jo, kun aloitettiin
suunnitella. Riskinä toki se, että
kysely ei ole toiveiden kaivo.*

“

*Tieteellinen tutkimustieto kertyy
hitaasti eettisten lupien ja ver-
taisarviointiprosessien vuoksi.
Tässä soveltavien tieteiden ja
ammattialan tutkimuksen rooli on
merkittävä. Sen merkitystä voisi
kasvattaa myös kansainvälisessä
kontekstissa. Digitaalinen murros
on tässä avuksi.*





KEHITYSTARVE

Sujuvoitetaan tutkimus- ja tilastotiedon hyödyntämistä asuntotuotannossa



Tieto, tutkimus ja osaaminen

“

Asuntosuunnitteluun hankkeissa varatut suunnitteluresurssit eivät toimistoarjessa riitä siihen, että olisi mahdollista etsiä, löytää ja vielä paneutua ajantasaiseen tutkimustietoon aiheesta. Yksi konkreettinen apu tähän voisi olla, että – – ajantasainen tutkimustieto olisi koottuna ja saatavilla yhdestä paikasta, jolloin aikaa ei kuluisi siihen, – – mistä aineistoa on mahdollista löytää.

“

Tutkimustiedosta ei varsinaisesti ole pulaa, mutta jostain syystä se ei kohtaa asuntotuotannon arkea. Olisi syytä pohtia, miksi näin on.

“

Tietoa ja tutkimustakin alkaa olla, mutta se toimii irrallaan käytännön toimijoista. Tämä foorumi on erinomainen alku tiedon tuomiselle osaksi rakennusalan arkea.

Sujuvoitetaan tutkimus- ja tilastotiedon hyödyntämistä asuntotuotannossa

Asumista, asukkaita ja asuntotuotantoa koskevaa tutkimustietoa olisi tarpeen tuoda nykyistä järjestelmällisemmin osaksi asuntotuotannon käytäntöjä ja päätöksentekoa. Tietoa tulisi koostaa, ja sen tulisi olla käytännön toimijoille helposti löydettävää, tulkittavaa ja sovellettavaa.

Useat vastaajat arvioivat, ettei keskeinen ongelma ole tutkimustiedon puute vaan se, ettei olemassa oleva tieto kohtaa riittävästi asuntotuotannon arkea. Tutkimus- ja käytännön hanketoiminta ovat toisistaan irrallisia. Suunnittelijoilla ja muilla hanketoimijoilla ei ole käytännön työssä aikaa etsiä, koota ja arvioida eri lähteistä olevaa ajantasaista tutkimustietoa.

Samalla aineistossa korostui tarve päivittää tietopohjaa. Asumisen tarpeet, asuntokuntien rakenteet, väestökehitys ja asuntomarkkinat ovat muuttuneet nopeasti. Tiedontarvetta nähtiin myös pidemmällä aikavälillä. Asuntotuotannon kehittämisessä olisi tarpeen tarkastella nykyisten tarpeiden rinnalla sitä, miten väestörakenteen ja asuntojen kysynnän muutokset vaikuttavat asuntojen ja olemassa olevan rakennuskannan käyttöön vuosikymmenten kuluttua.

Keskeinen jännite

Vastaajat pitivät tutkimustietoa keskeisenä paremman asuntotuotannon lähtökohtana, mutta arvioivat, ettei olemassa olevaa tutkimustietoa tällä hetkellä pystytä hyödyntämään täysimääräisesti asuntotuotannon käytännöissä. Hankkeissa tarvitaan nopeasti saatavaa ja käytännönläheistä tietoa. Lisäksi muuttuva toimintaympäristö haastaa jo kerätyn ja julkaistun tiedon. Keskeinen jännite on siinä, miten tutkimustietoa saadaan ajantasaisesti esille ohjaamaan asuntotuotantoa käytännön asettamissa reunaehdoissa.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Kootaan ajantasainen asumista ja asuntotuotantoa koskeva tutkimustieto nykyistä helpommin löydettävään ja käytännön toimijoita palvelevaan muotoon.

Aineistossa ehdotettiin esimerkiksi keskitettyä alustaa tai paikkaa, josta suunnittelijat, rakennuttajat ja muut toimijat voisivat löytää keskeisen ajantasaisen tutkimustiedon ilman, että tietoa täytyy etsiä hajallaan olevista lähteistä. Pelkkä tiedon kokoaminen ei riitä, vaan tietoa olisi arvioitava, yhdistettävä ja jäsennettävä käytännön suunnittelua ja päätöksentekoa tukevaan muotoon. Näin ollen tutkimuksen ja käytännön välistä vuorovaikutusta voitaisiin vahvistaa kokoamalla asumisen kehittämisen eri vaiheita edustava verkosto, jonka toiminta voisi liittyä edellä esitettyyn alustaan ja sille tuotavan tiedon kokoamiseen sekä arviointiin.

Tuotetaan ja välitetään kentän tarpeisiin ajantasaista käyttäjä-, markkina- ja seurantatietoa. Tieteellisen tutkimuksen pitkät julkaisujänteet eivät välttämättä vastaa nopeasti muuttuvan toimintaympäristön tiedontarpeeseen, vaan rinnalle tarvitaan jatkuvammin päivittyvää tietoa. Esimerkiksi kunnille ehdotetaan asiantuntijoiden vastauksissa nykyistä vahvempaa roolia tiedon kokoajina ja välittäjinä. Kunnat voisivat koota tietoa siitä, millaisille asunnoille eri puolilla Suomea on kysyntää, miten asuntoja käytetään ja miten ne menestyvät markkinoilla.

Vahvistetaan ja kehitetään asumisen tarpeita kuvaavaa tilasto- ja tutkimustietoa, jotta se huomioi asutokuntien moninaisuuden nykyistä paremmin. Esimerkkinä asiantuntijoiden näkemyksissä mainittiin ylisukupolvisen asumisen tilastointi, mutta tarve voidaan tulkita laajemmin koskemaan myös muita monimuotoisia asumisen muotoja, kuten vuoroviikkoasumista, monipaikkaista asumista, yhteisöllistä asumista sekä erilaisia hoiva- ja läheisverkostoihin perustuvia asumisjärjestelyjä. Tarvitaan tietoa ja tutkimusta siitä, millaisia asuntoja tulevaisuudessa tarvitaan ja missä. Tarpeita arvioitaessa on otettava huomioon myös nykyisen asutokannan määrä ja ominaisuudet.

“

Asumista ja asuntorakentamista on toden totta tutkittu, mutta voi kysyä, onko tuo tutkimus enää ajan tasalla monien mullistusten jälkeen. Nyt kannattaisi nöyrästi kyseenalaistaa aiempia totuuksia ja valmistautua erilaiseen todellisuuteen ja siihen, että yhtä totuutta ei ehkä olekaan vaan markkinakin pirstaloituu erilaisiin osiin. Tieto tarpeista ja tendensseistä on toki kaiken lähtökohta, ja siksi sitä pitää hankkia, ylläpitää ja jakaa.

“

Tarpeellista voisi olla tutkimustieto asuntotuotannon hulluina vuosina (n. 2017–2023) valmistuneiden kerrostaloasuntojen asukkaiden kokemuksesta asunnoistaan. Mikä asunnoissa koetaan toimivaksi, mikä ei?





KEHITYSTARVE

Parannetaan asuinrakennusten joustavuutta



Pitkäjänteisyys ratkaisussa

“

Uusien kohteiden kaavoittamisessa ja luvituksessa pitäisi voida edellyttää ryhtyvältä/hakijalta muuntojoustavuussuunnitelmaa, jolla hakija osoittaa, että rakennuksen tilojen typologiaa voidaan muuttaa elinkaaren aikana mahdollisimman vähin toimenpitein. Siis konversiot tai vaikkapa pienempien asuntojen yhdistettävyyden suuremmiksi yksiköiksi, tai päinvastoin pilkkominen. Rakentamislakikin kannustaa tähän, mutta tarkempi sääntely puuttuu.

“

Kiinnostaisi ehdottomasti tutkia muunneltavuutta lisää. Siitä meillä on tehty erillisiä omia tutkimuksia, ja sitä on tullut tutkittua pitkin työuraa aina vähän projektityyppeihin ja käyttötarkoituksiin. Mutta – – kaikki tekevät näitä omissa poteroissaan ja eristetyissä verkostoissaan.

Parannetaan asuinrakennusten joustavuutta

Lisätään asuntojen ja rakennusten joustavuutta niin, että ne voivat palvella erilaisia asukkaita ja asukkaiden muuttuvia tarpeita nykyistä paremmin koko käyttöikänsä ajan.

Vastaajat pitivät joustavuutta keskeisimpänä konkreettisena asuntosuunnittelun ratkaisuna ja keinona vastata asumistarpeiden muutoksiin, joita on vaikea ennakoita pitkälle eteenpäin. Joustavuus nousi vastauksissa esiin hyvin laajasti, ja sitä pidettiin tärkeänä sekä elämäntilanteiden muuttumisen että rakennusten pitkäaikaisen käytön kannalta.

Rakennusten elinkaaren aikainen joustavuus voidaan jakaa monikäyttöisyyteen, jossa tilat soveltuvat eri kalustuksiin ja käyttötapoihin ilman tilallisia remonteja, sekä muunneltavuuteen, jossa rakennusta voidaan mukauttaa eri käyttötarkoituksiin rakenne- ja taloteknisin muutoksin. Vastauksissa korostuivat erityisesti asuntojen monikäyttöisyys ja monipuolinen kalustettavuus. Joustavuuden ei nähty aina vaativan teknisesti monimutkaisia ratkaisuja, vaan jo hieman väljempi mitoitus ja se, että samoja huoneita voidaan käyttää eri tarkoituksiin, voivat lisätä asunnon käyttökelpoisuutta eri käyttäjien vaihtuvissa elämäntilanteissa.

Keskeinen jännite

Rakentamisvaiheessa tehtävää lisäinvestointia voi olla vaikea perustella, jos mahdollinen hyöty toteutuu vasta kaukana tulevaisuudessa. Siksi joustavuuden kustannuksia ja hyötyjä pitäisi pystyä arvioimaan nykyistä konkreettisemmin. Joustavuus voi lisäksi tarkoittaa hyvin erilaisia ratkaisuja, ja keskeistä on arvioida, millainen joustavuus on kuhunkin kohteeseen tarkoituksenmukaista ja miten eri ratkaisujen kustannukset ja pitkän aikavälin hyödyt suhteutuvat toisiinsa.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Lisätään asuntoihin ainakin monikäyttöisyyttä, erityisesti monipuolista kalustettavuutta. Useiden vastausten mukaan jo hieman väljempi mitoitus, hyvin kalustettavat huoneet ja tilat, joita voidaan käyttää eri tarkoituksiin, auttavat asuntoa mukautumaan elämäntilanteiden ja asukkaiden tarpeiden muutoksiin.

Varaudutaan sopivissa kohteissa rakennusten ja asuntojen myöhempiin tilallisiin muutoksiin jo suunnitteluvaiheessa. Tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi vaihtoehtoisten asuntopohjien suunnittelemista ja niihin liittyviä teknisiä varauksia. Näin voidaan ennakoida esimerkiksi asuntojen mahdollista yhdistämistä tai jakamista tai rakennuksen käyttötarkoituksen mahdollista muuttamista myöhemmin.

Luodaan edellytyksiä joustavuuden toteuttamiselle rahoituksen, kaavoituksen, luvituksen ja muiden ohjauskeinojen avulla. Vastauksissa ehdotettiin joustavuuden huomioimista esimerkiksi rahoituksen ja tontinluovutuksen kriteereissä. Eräs vastaaja ehdotti uusille kohteille viranomaisprosesseissa käsiteltävää joustavuussuunnitelmaa, jolla osoitettaisiin, miten rakennuksessa on varauduttu käytön ja käyttäjien muutoksiin ajassa.

Jaetaan joustavuudesta kertynyttä tietoa ja käytännön ratkaisuja nykyistä paremmin yhteiseen käyttöön. Joustavuudesta on jo paljon tutkimusta ja käytännön kokemusta, mutta tieto ja osaaminen ovat hajallaan eri toimijoilla. Kehittämisessä olisi siksi tärkeää edelleen koota olemassa olevia ratkaisuja yhteen, kerätä laajemmin tietoa toteutettujen joustavusratkaisuiden hyödyistä ja kustannuksista koko rakennuksen elinkaaren huomioiden ja lisätä alan toimijoiden yhteistä keskustelua siitä, mitkä ratkaisut ovat toteutettavia ja taloudellisesti järkeviä.

“

Muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys on edellytys muuttuvien tarpeiden toteutumiselle.

“

Muuntojoustavuus, mutta pitäen tarkasti silmällä sitä, että toteutuksen hinta olisi vielä kohtuullisissa rajoissa. (Tätä voi ohjata monella tapaa, kaavoituksesta ihan vain tietoiskuihin ja tutkimustyöhön, jonka julkaisee / infoaa alan toimijoille.) Tästä voi myös tehdä kyselytutkimuksia eri rakennuttajilta/ rakennusliikkeistä, että millaisia lukuja heillä pidetään minimi > kohtuullinen > oikeasti järkevän voiton kohteina. Oikeiden lukujen pohjalta on helpompi tarkastella konkreettisia keinoja eikä vain heittää ilmoille korillista mahdollisia ratkaisuita.



hamnsgränd 2-10



KEHITYSTARVE

**Lisätään ja
monipuolistetaan
asuntotarjontaa
sekä
hallintamuotoja**



Pitkäjänteisyys ratkaisussa

“

Asukkaan (ei omistajan) näkökulmasta suuri asuntotuotannon määrä ja sen tukeminen kaavoituksen ja rahoituksen keinoin on kannattavaa. Valinnanvara tiputtaa hintoja ja nostaa asuntojen laatua.

“

Nykyinen asuntomarkkinatilanne, jossa tarjontaa on paljon, saattaa automaattisesti hoitaa tätä asenne- ja kulttuuriongelmaa. Pikavoittojen etsijät hakeutuvat muualle, kun pikavoittoja ei enää ole saatavissa.

“

Kannattaisi katsella ohi ideologioiden sitä, miten ihmiset todella haluavat ja edistää rinnakkain erilaisia asumismuotoja.

Lisätään ja monipuolistetaan asuntotarjontaa sekä hallintamuotoja

Asuntotarjontaa tulisi olla riittävästi, ja sen tulisi tarjota nykyistä monipuolisemmin vaihtoehtoja erilaisiin elämäntilanteisiin ja taloudellisiin mahdollisuuksiin. Monipuolisuutta tarvitaan niin asuntojen koossa ja tyypissä, asumisympäristöissä kuin omistus- ja vuokra-asumisessa sekä niiden väliin sijoittuvissa hallintamuodoissa.

Vastaajat korostivat, että riittävä asuntotarjonta lisää asukkaiden valinnanmahdollisuuksia. Kun vaihtoehtoja on riittävästi, asukkaalla on paremmat mahdollisuudet löytää omaan elämäntilanteeseensa ja tarpeisiinsa sopiva asunto. Tarjonnan määrän nähtiin myös lisäävän kilpailua ja luovan painetta asuntojen laadun parantamiseen.

Vastaajat myös kritisoivat asuntotuotannon taipumusta painottua kulloinkin valalla olevaan ihanteeseen ja tuottaa keskenään samankaltaisia asuntoja ja asuinympäristöjä tietyssä ajassa. Lisäksi vastauksissa kaivattiin hallintamuotoihin vaihtoehtoja perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen rinnalle.

Keskeinen jännite

Vastaajat olivat varsin yksimielisiä siitä, että asuntotarjontaan tarvitaan nykyistä enemmän monipuolisuutta eri tasoilla. Samalla kyselyvastauksissa näkyy vahva tarve ohjata ja säädellä asuntotuotantoa. Tässä piilee mahdollinen ristiriita: yksityiskohtainen ohjaus voinee osaltaan kaventaa tavoiteltua monipuolisuutta. Toisaalta myöskään asuntotuotannon ja asuntosuunnittelun normien keventäminen ja suuremman liikkumavaran antaminen markkinaehtoiselle tuotannolle eivät ole Suomessa johtaneet monipuolisempaan asuntokantaan.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Huolehditaan riittävästä asuntotarjonnasta, jotta asukkaan valinnanvara kasvaa. Riittävän laaja tarjonta vähentää tarvetta tehdä kompromisseja hinnan, laadun tai sijainnin suhteen. Se myös lisää kilpailua asukkaista ja kannustaa siten sekä kohtuullisempaan hinnoitteluun että asuntojen laadun parantamiseen.

Kasvatetaan asuntotuotannon monipuolisuutta ja erilaisten tila-, talotyyppi- ja asumisratkaisujen kirjoa. Asuntotarjonnassa tulisi olla nykyistä enemmän erilaisia asuntokokoja, pohjaratkaisuja, talotyyppisiä ja asumisympäristöjä tiiviistä keskustoista väljempään pientaloalueisiin. Erilaisia ratkaisuja tulisi edistää rinnakkain eikä painottaakaan yksipuolisesti vain tiettyä asumisen muotoa.

Lisätään hallinta- ja omistusmuotoja. Nykyisten vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle kaivataan enemmän vaihtoehtoja ihmisille, jotka haluavat pysyvyyttä mutta eivät halua tai pysty ostamaan asuntoa kokonaan omakseen. Suomessa tällaisia vaihtoehtoja ovat esimerkiksi asunnon osaomistus, jossa asukas omistaa ensin vain tietyn osuuden asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Myöhemmin asukas voi lunastaa loputkin osakkeet omakseen. Toinen tällainen vaihtoehto on asumisoikeusasuminen, jossa asukkaalle perustetaan oikeus hallita asuinhuoneistoa asumisoikeusmaksua vastaan. Tällöin asukkaalla on pitkäaikainen oikeus asua asunnossa ilman omistusta, ja hän maksaa asumisestaan käyttövastiketta. Lisäksi Suomessa on kehitetty malleja, joissa asuntoa voi ensin vuokrata ja myöhemmin lunastaa omakseen. Valikoimaa voisi edelleen täydentää.

Varmistetaan asuntotarjonnan monipuolisuus myös alueiden sisällä. Vastauksissa korostetaan, että yhdellä alueella tulisi olla rinnakkain erilaisia asuntotyyppisiä, erilaisia asuntokokoja sekä omistus-, vuokra- ja muita hallintamuotoja. Monipuolinen tarjonta tukee eri väestöryhmien ja elämäntilanteiden sijoittumista samoille alueille sekä ehkäisee segregatiota ja hintojen eriytymistä, ja se lisää mahdollisuuksia löytää eri elämäntilanteisiin sopiva asunto.

“

Kaikkia asuinmuotoja tulisi tarkastella ja kehittää samanarvoisesti, myös pientaloalueita myöten. Voisiko tässä jättää markkinoille tilaa hakea erityyppisiä ratkaisuja?

“

Jos toivotun asuinalueen asuntokannassa on sopivasti valinnanvara, lisäämällä asunnon vaihtamisen helppoutta saadaan kaikille mahdollisimman sopiva asunto kuhunkin elämänvaiheeseen.

“

Koska nuoret eivät halua omistusasumista, tulisi tutkia asumismuodoille välimalleja ja ratkaisuja, joissa saisi pysyvyyttä ja pitkäjänteisyyttä asumiseen mutta ei tarvitsisi sitoutua ikuisesti.





KEHITYSTARVE

Hyödynnetään olemassa olevaa rakenuskantaa innovatiivisesti



Pitkäjänteisyys ratkaisussa

“

[Vuonna 2035] kohtuutalous on myös uudistanut [asuntotuotannon] liiketoimintamalleja. Yksilökeskeisistä asunnoista on päädytty yhteisölähtöisiin kokonaisuuksiin, joissa asumisen lisäksi on mukana energia-, liikkumis- ja ruuantuotantoratkaisuja.

“

Konversiot tulevat lisääntymään ja lisäävät omalta osaltaan mielenkiintoisia vaihtoehtoja asumiselle. Toivottavasti liian turvallisuushaakuinen viranomaistoiminta ei estä erilaisen, jopa halvemman asumisen toteuttamista ja alueiden uusiutumista.

Hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa innovatiivisesti

Asukkaiden muuttuviin tarpeisiin on vastattava tavalla, joka samalla vähentää rakentamisen ympäristö- ja resurssikuormaa. Ekologiseen kriisiin vastaamiseksi on kehitettävä yhä enemmän ratkaisuja, joissa uusien asuntojen tarpeisiin voidaan vastata olemassa olevaa rakennuskantaa innovatiivisesti hyödyntämällä.

Vastaajat korostivat, ettei asumisen tulevaisuuden tarpeita voida tarkastella irrallaan ekologisesta kriisistä ja resurssien niukkenemisestä. Asumisen ratkaisut kytkeytyvät yhä tiiviimmin energia-, liikkumis-, ruuantuotanto- ja resurssijärjestelmiin sekä luonnon monimuotoisuuden ja huoltovarmuuden kysymyksiin. Tämä voi tarkoittaa paikallisia energiayhteisöjä sekä uusiutuvan energian tuotantoa ja varastointia, yhteisiä liikkumISRatkaisuja ja kaupunkiviljelyä liitettyä luontopohjaisiin ratkaisuihin. Näin ollen asumista on tarkasteltava yksittäistä asuntoa laajempänä rakennuksen, korttelin ja alueen kokonaisuutena.

Aineistossa hahmottuu samalla siirtymä uudisrakentamista korostavasta ajattelusta kohti olemassa olevan rakennuskannan parempaa hyödyntämistä ja jatkuvaa kehittämistä. Nykyisen rakennuskannan korjaaminen, muokkaaminen, käytön tehostaminen ja käyttötarkoitusten muutokset nähtiin keskeisiksi keinoiksi sovittaa yhteen asumisen moninaistuvia tarpeita ja ekologisia tavoitteita.

Keskeinen jännite

Asukkaiden muuttuvien tarpeiden, ekologisen kestävyys ja resurssitehokkuuden yhteensovittaminen edellyttää alalta paljon sekä uusia toimintatapoja että kykyä tarkastella ratkaisuja nykyistä kokonaisvaltaisemmin. Kyseessä on monien rinnakkaisten tavoitteiden yhteensovittamisen haaste.

Mitä asiantuntijat ehdottavat?

Nostetaan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen nykyistä vahvemmin asukkaiden tarpeisiin vastaavan asuntotarjonnan kehittämisen lähtökohdaksi. Uudisrakentamisen rinnalla tulisi tarkastella järjestelmällisesti sitä, miten uusien asuntojen tarpeisiin voidaan vastata korjaamalla, muokkaamalla ja täydentämällä nykyistä rakennuskantaa. Erityiseksi kehittämiskohteeksi nostettiin esimerkiksi lähiöiden rakennuskanta ja parhaimmillaan toistettavat mallit, joilla sen elinkaarta voidaan pidentää. Toisaalta esimerkiksi laaja vajaakäyttöinen toimistokanta tekee käyttötarkoituksen muutoksista kiinnostavan keinon sekä hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa että monipuolistaa asuntotarjontaa.

Kehitetään asumisen ratkaisuja rakennusta ja yksittäistä asuntoa suurempina kokonaisuuksina. Vastauksissa nousi esiin asumisen kytkeytyminen tulevaisuudessa entistä vahvemmin yhteisiin energia-, liikkumis-, ruuantuotanto- ja hoivaratkaisuihin. Tällöin asukkaan tarpeisiin ei vastata vain yksittäisen asunnon ominaisuuksilla, vaan laajemman korttelin tai yhteisön tarjoamalla yhteisillä resursseilla ja palveluilla. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi korttelikohtaisia energiayhteisöjä, yhteiskäyttöisiä liikkumisratkaisuja ja latauspisteitä, kaupunkiviljelyä ja muuta paikallista ruuantuotantoa, alueellisesti järjestettyä hoivaa ja arjen tukea sekä korttelin tai rakennuksen ratkaisuja, jotka tukevat monipaikkaista ja digitaalista työtä, opiskelua, harrastamista ja elämyksiä.

Huomioidaan edellisten tavoitteiden ohella ekologiset reunaehdot toteuttamalla pitkäikäistä ja resurssiviisasta asuntotuotantoa, joka vastaa muuttuviin käyttäjätarpeisiin. Uusia asuntoja tarvitaan jatkossakin, mutta ekologisten reunaehtojen vuoksi rakentamisen määrälle on rajansa. Asuntotuotannon on vastattava todelliseen tarpeeseen ja tuotettava asuntoja, jotka otetaan käyttöön ja palvelevat asukkaitaan pitkään. Innovaatioiden avulla tämä voidaan toteuttaa resurssiviisaasti.

“

[Vuonna 2035] uusia asuntoja rakennetaan paljon vähemmän kuin aikaisemmin, mutta ne perustuvat paremmin asukkaan toiveisiin ja toisaalta kohtuullisuuteen kulutuksen ja ympäristökuorman näkökulmasta. Suuri osa asuntorakentamisesta on korjaamista, käyttötarkoituksen muutosta ja olemassa olevien rakennusten muokkausta.

“

Tarvitaan aivan uudentyypisiä lähestymistapoja, joissa asuminen laajenee korttelitasolle mm. liikkumis-, energia- ja ruuantuotantoyhteisöinä.

“

Ilmastonmuutoskin lisää paineita olemassa olevan rakennuskannan kestävään hyödyntämiseen.

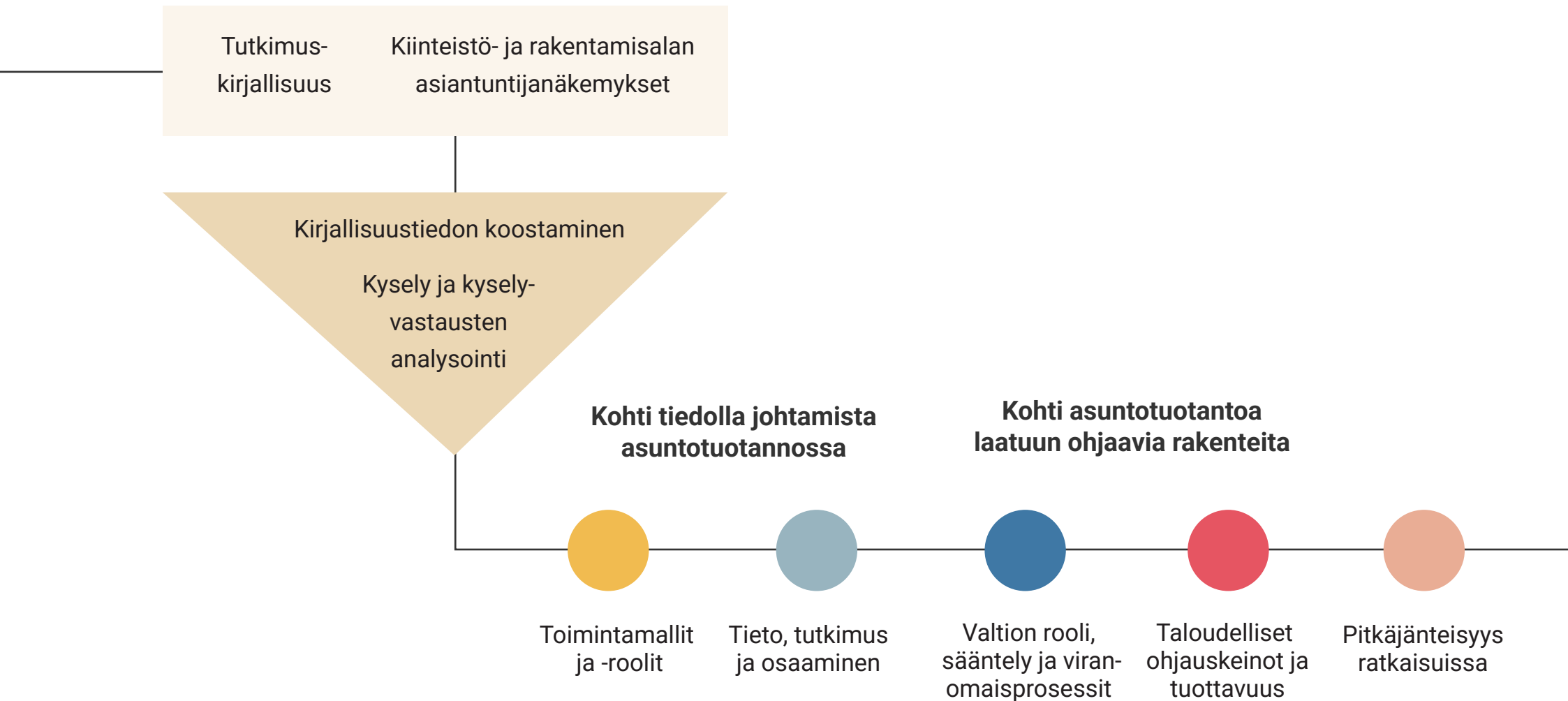




YHTEENVETO

**Tiedolla johtamista
ja laatua kirittäviä
rakenteita
asuntotuotantoon**

Tiedon jäsentämisestä yhteiseen ymmärrykseen



Tiedolla johtamista ja laatua kirittäviä rakenteita asuntotuotantoon

Seuraavassa kiinteistö- ja rakentamisan asiantuntijoiden esittämiä kehitystarpeita tarkastellaan rinnakkain tutkimuskirjallisuudessa tunnistettujen havaintojen kanssa. Tarkastelusta hahmottuu kolme laajaa huomiota, joiden varaan yhteen- vetoluku rakentuu.

Ensimmäinen havainto on, että suuri osa tunnistetuista kehitystarpeista liittyy tavalla tai toisella tiedolla johtamiseen. Sekä tutkimuskirjallisuus että asiantuntijoiden näkemykset osoittavat tarpeen vahvistaa tietopohjaa siitä, mitä asukkaiden asumisen tarpeet ovat, miten ne muuttuvat tulevaisuudessa ja mitä nämä muutokset tarkoittavat asuntotuotannolle. Tiedolla johtamisen näkökulmasta keskeiseksi nousee tiedon jatkuvuus eli se, miten tutkimuksesta, toteutuneista kohteista ja asukkaiden kokemuksista saatava tieto palautuu uusien hankkeiden suunnitteluun ja asuntotuotantoa ohjaaviin päätöksiin. Tätä kokonaisuutta konkretisoivat kyselyvastauksia avaavat kehitystarpeet erityisesti kategorioissa **Toimintamallit ja -roolit** sekä **Tieto, tutkimus ja osaaminen**. Näissä korostuvat tiedon laatu, tiedon tuottaminen ja hyödyntäminen sekä kysymykset siitä, miten tieto kytkeytyy eri toimijoiden rooleihin, yhteistyöhön ja asuntotuotantoa koskevaan päätöksentekoon.

Toinen huomio on, että siirryttäessä tutkimuskirjallisuuden havainnoista kohti asiantuntijakyselyn vastauksia tarkastelun painopiste siirtyy väestön ja asumisen muutoksista sekä

asuntosuunnittelussa toteutetuista ratkaisuksista kohti asuntotuotantoa ohjaavia rakenteita ja reunaehtoja. Tutkimuskirjallisuus tekee näkyväksi kuluvan vuosikymmenen uudisasuntotuotannon käytettävyyteen, kalustettavuuteen ja joustavuuteen liittyviä ongelmia (Lehtinen ym., 2022; Saarimaa & Pelsmakers, 2020; Pelsmakers ym., 2021; Tervo ym., 2025). Asiantuntijakyselyn vastauksissa ratkaisukeinot eivät kuitenkaan kohdistu niinkään jo tunnistettujen suunnitteluongelmien korjaamiseen kuin pikemminkin niiden taustalla oleviin tuotannon mekanismeihin: sääntelyyn, ohjaukseen, rahoitusmalleihin sekä tuotannon kannustimiin. Tätä kokonaisuutta konkretisoivat kyselyvastauksissa esiin nousseet kehitystarpeet erityisesti kategorioissa **Valtion rooli, sääntely ja viranomaisprosessit** sekä **Taloudelliset ohjauskeinot ja tuottavuus**.

Kolmas huomio liittyy **ratkaisujen pitkäjänteisyyteen**, jonka merkityksestä vallitsee vahva konsensus sekä tutkimuskirjallisuudessa että asiantuntijanäkemyksissä.

Kohti tiedolla johtamista asuntotuotannossa

Sekä tutkimuksessa että kyselyn vastauksissa korostuu tietopohjaisen suunnittelun ja ylläpidon keskeinen rooli tulevaisuuden asuntokannan toteuttamisessa ja sen toimivuuden turvaamisessa. Aineistojen rinnastaminen tuo samalla esiin tähän tavoitteeseen liittyviä haasteita. Kiinteistö- ja rakennus-

alan toimijoiden tarpeisiin soveltuva tieto edellyttää uusia avauksia niin tutkimuksen kohdentamisessa, tiedon saavutettavuudessa kuin tutkimusrahoituksessakin.

Asiantuntijoiden vastaukset tiedontarpeiden ja tarjolla olevan tutkimuksen kohtaamattomuudesta avaavat tarkemmin sitä, miksi tutkimustietoa ei pystytä hyödyntämään asuntotuotannossa nykyistä laajemmin ja millaisia muutoksia tutkimukselta odotetaan. Jotta asukastietoa voitaisiin soveltaa suunnittelussa, sen tulisi perustua riittävän laajaan ja edustavaan asukasjoukkoon sekä kohdistua mahdollisimman konkreettisiin kysymyksiin. Tämä muodostaa jossain määrin tutkimuksellisia haasteita, sillä konkreettisiin ja käytännöllisiin asuntorakentamisen kysymyksiin on tähän asti päästy käsiksi erityisesti osallistamalla kohdennettuja ryhmiä, esimerkiksi haastattelumenetelmillä (ks. Kuoppa ym., 2020). Toisaalta esimerkiksi asunnonostajille suunnatussa kyselyssä voidaan jo nyt selvittää työtilan tarvetta ja toivottua keittiötyyppiä, kuten vertaisarvioituissa tutkimusjulkaisuisakin on tehty (ks. Tervo & Hirvonen, 2020). Ajantasaisen tiedon vaatimus puolestaan merkitsee tiedon jatkuvaa keräämistä, mikä ei projektirahoitukseen perustuvassa tutkimusmaailmassa useinkaan ole mahdollista.

Tutkimuksen ja käytännön vuoropuhelun vahvistamiseksi kiinteistö- ja rakentamisalan asiantuntijat ehdottavat esimerkiksi alustaa, jolle koottaisiin käyttäjä-, markkina- ja seurattutietoa jäsenneytyssä muodossa siten, että sitä olisi helppo

soveltaa asuntotuotannon nopeasyklisiin tarpeisiin. Jatkossa on pohdittava, kenen tulisi ylläpitää tällaista alustaa, millaisista tutkimuksista sen tietopohja muodostuisi ja miten toiminta rahoitettaisiin. Osa yrityksistä tuottaa tai tilaa jo nyt liiketoimintansa tueksi tietoa esimerkiksi sidosryhmä- ja asukaskyselyiden avulla. Kysymykseksi nousee myös se, millaisia yhteistyörakenteita kiinteistö- ja rakentamisalan sekä yliopistojen välille tarvitaan, jotta yliopistot voivat toimia myös näissä tilauksissa tuottajana ja jotta tutkimus vastaisi nykyistä paremmin alan käytännön tietotarpeisiin mutta säilyttäisi samalla tieteellisen riippumattomuuden ja pitkäjänteisyyden. Yhteistyötä voitaisiin kehittää esimerkiksi yhteisten tutkimusohjelmien, pitkäkestoisten aineistojen, yritysten ja tutkimusorganisaatioiden yhdessä määrittelemien tutkimuskysymysten sekä tutkimustulosten systemaattisen käyttöönoton kautta. Myös kunnilla voisi olla tässä kokonaisuudessa keskeinen rooli, sillä asiantuntijavastauksissa juuri kunnille ehdotetaan tehtävää erityisesti tiedon kokoajina, välittäjinä ja hyödyntäjinä.

Tarve syventää asukasymmärrystä nousi asiantuntijakyselyssä yhdeksi asuntorakentamisen kehitystarpeeksi. Kyseessä ei ole niinkään tiedon puute, sillä esimerkiksi maahanmuuttajien, ikääntyneiden ja yksinasujien – siis merkittävien väestöryhmien – asumisen tarpeita käsitellään tutkimuksessa paljon (esim. Eskelä, 2018; Maununaho, 2024; Andersson ym., 2019; Verma, 2020; Abramsson & Andersson, 2012; Tervo & Lilius, 2017; Tervo & Hirvonen, 2020). Kuitenkin

tutkimuskatsaus toi esiin puutteita asukkaiden tarpeiden tutkimuksessa. Tilastollisesti merkitsevät kohderyhmät ovat usein sisäisesti heterogeenisiä, mikä vaikeuttaa asuntosuunnitteluun asti ulottuvien yleistysten tekemistä (Tervo & Lilius, 2017). Kaiken kaikkiaan asumispreferenssejä koskevaa tutkimusta ei joko tunneta riittävästi tai sen tuottama tieto ei vastaa niihin kysymyksiin, joita asiantuntijat pitävät keskeisinä käytännön kannalta, kuten siihen, millaisille asunnoille on kysyntää nyt ja tulevaisuudessa. Nämä selitykset eivät sulje toisiaan pois.

Vastausten perusteella näyttää siltä, että perinteisen, asukaslukuun tai asukkaiden ikään perustuvan kohderyhmäajattelun sijaan asuntojen sekä asuinalueiden ja -rakennusten suunnittelussa tarvittavan tiedon tuottamista kannattaisi lähestyä elämäntilanteiden ja -tapojen kautta (Kuoppa ym., 2020; Hasu ym., 2017). Syvempää asukasymmärrystä tarvitaan esimerkiksi ylisukupolvisesta asumisesta, vuoroviikkoasumisesta, monipaikkaisesta asumisesta, yhteisöllisestä asumisesta sekä erilaisiin hoiva- ja lähiverkostoihin perustuvista asumisjärjestelyistä. Tiedon tuottamista vaikeuttaa kuitenkin jo se, etteivät nämä asumisen muodot näy edes tilastoissa. Käsitys niiden laajuudesta voisi antaa toimijoille selkänajaa asuntotuotannon kohdentamiseen.

Asukastietoon pohjautuvan asumisen edistäminen ei aina kariudu vain tutkimuksen ja käytännön kohtaamattomuuteen. Ryhmärakentaminen mainitaan esimerkkinä mallista, jossa

asukkaat voivat osallistua tulevan kotinsa suunnitteluun (ks. Helamaa, 2019; Charlesworth & Hyötyläinen, 2024). Vastaajien mukaan ryhmärakentamisen edellytyksiä tulisi kuitenkin parantaa esimerkiksi tontinluovutuksen, rahoituksen ja fasilitoivien toimijoiden osalta. Samalla toivottiin erilaisten osallistavien kumppanuus- ja toteutusmallien kehittämistä. Vaikka vastaavia tarpeita on tunnistettu myös tutkimuskirjallisuudessa, käytännössä yleistyviä malleja odotetaan edelleen.

Asiantuntijoiden ehdotukset kertovat myös kiinnostuksesta toteuttaa käyttöönoton jälkeistä arviointia (POE eli Post-Occupancy Evaluation) järjestelmällisten palautesyklien avulla. Menetelmää on hyödynnetty kansainvälisesti asuntojen, asuinrakennusten ja -alueiden suunnittelussa jo vuosikymmeniä (esim. Elsayed ym., 2023; Preiser ym., 2015). Suomessa jälkiarvioinnit eivät kuitenkaan ole yleistyneet meille sopivien mallien, osaamisen ja resurssien puuttuessa (Maununaho, 2025a; Seppälä, 2023).

Kohti asuntotuotantoa laatuun ohjaavia rakenteita

Asiantuntijoiden vastauksissa kiinnitetään suhteellisen vähän huomiota suoraan uudisasuntotuotannon käytettävyyttä ja kalustettavuutta koskeviin haasteisiin (Lehtinen ym., 2022; Saarimaa & Pelsmakers, 2020; Pelsmakers ym., 2021; Tervo ym., 2025). Näitä kysymyksiä käsitellään pikemminkin osana sijoittajavetoiseen asuntotuotantoon kohdistuvaa kritiikkiä.

Vastauksissa korostuu näkemys, jonka mukaan asumisen riittävästä laadusta tulisi huolehtia erityisesti sääntelyn ja muun viranomaisohjauksen keinoin. Vastaukset ovat linjassa tutkimusten kanssa, joissa tunnistetaan markkinaehtoisien asuntotuotannon valta-asema (Rosengren ym., 2025) ja katsantokannoista johtuvat erot asumisen laatua koskevis-
sa tulkinnoissa (Hyötyläinen, 2025, s. 12). Vastauksissa korostuu tarve nykyistä monipuolisemmalle asuntotuotannolle ja asukastiedon huomioon ottamiselle nykyistä laajemmin. Kenties tämän voidaan nähdä kuvaavan murrosta, jossa asuntotuotannon tavoitteet on arvioitava uudelleen sijoittajavetoisen asuntotuotannon kuihtumisen myötä.

Kuntien maankäytön ohjauksella on merkittävä vaikutus asuntotuotantoon, mikä tunnistetaan sekä asiantuntijavastauksissa että tutkimuskirjallisuudessa. Kaavoitusta, tontinluovutusta ja sopimusohjausta pidetään perusteltuina keinoina vaikuttaa asuntorakentamisen laatuun, mutta kyselyvastausten mukaan ohjauksen tulisi olla tarkoin harkittua.

Samalla huomio tulisi kohdistaa siihen, missä määrin asukkaat ovat valmiita maksamaan erilaisista asumisen ominaisuuksista ja miten asumistoiveet suhteutuvat asumiskustannuksiin. Näin voidaan välttää tilanteet, joissa asukasnäkökulman tarkastelu tuottaa pitkän listan toivottuja ominaisuuksia ottamatta huomioon niiden taloudellisia seurauksia. Tällainen ”toiveiden tynnyri” on tunnistettu ongelmaksi sekä asiantuntijavastauksissa että asumisprefe-

renssejä käsittelevässä tutkimuksessa. Asumistoiveita koskevassa tutkimuksessa taloudellinen näkökulma voidaan sisällyttää tarkasteluun esimerkiksi maksuhalukkuuden ja asumiskustannusten kautta (Joukas & Harjuniemi, 2026; Pirinen & Tervo, 2020).

Vastaajien näkemyksissä sääntelyn ja ohjauksen tarkkuudesta ja sitovuudesta on kuitenkin vaihtelua. Yleisesti toivotaan sääntelyn ja ohjauksen kehittämistä tavalla, joka ei sisällä ristiriitaisuuksia eikä lisää turhaa selvitystaakkaa ja joka huomioi vaikutukset rakentamis- ja asumiskustannuksiin. Asuntorakentamisen sääntelyä ja ohjausta on käsitelty jonkin verran viimeaikaisessa tutkimuksessa suhteessa kerrostalotypologioihin ja asuntojen käytettävyyteen sekä tilalliseen laatuun (Meriläinen & Tervo, 2025; Tervo ym., 2025). Kumppanuuskaavaa pidetään asiantuntijavastauksissa yhtenä mahdollisena keinona tuottaa laatua ilman ylhäältä alaspäin suuntautuvaa ohjausta, ja sellainen voisi toimia myös kiinnostavana tutkimustapauksena kustannusten ja laadun välisten suhteiden tarkastelulle.

Asuntopoliittiset toimenpiteet, erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon leikkaukset, rahoitus- ja tukijärjestelmien ennakoimattomuus sekä rahoituksen saamiseen liittyvät haasteet, hidastavat kyselyn vastaajien mukaan asuntotuotannon laadullista ja määrällistä kehitystä. Asiantuntijoiden vastauksista asuntopoliittikan ennakoitavuuden keskeiseksi jännitteeksi tunnistettujen hallituskausittain heilahte-

levien politiikkakeinojen ja toisaalta myös tutkimuskirjallisuudessa tunnistetun asuntopolitiikan purkamisvaiheen (Rosengren ym., 2025) voidaan julkistalouden säästötavoitteiden valossa ennakoida jatkuvan myös tulevien hallitusten aikana.

Vastauksissa kiinnitetään huomiota myös siihen, miten rahoituksen ehdot ja rahoitettavien hankkeiden arviointikäytännöt vaikuttavat siihen, millaiset ratkaisut pääsevät toteutukseen. Laadullisten tekijöiden sisällyttäminen asuntotuotannon rahoituksen arviointikriteereihin nähdään yhdeksi keinoksi edistää muutosta. Tässä yhteydessä tutkimuksessa kehitetyt menetelmät laadullisten tekijöiden arviointiin ovat erityisen arvokkaita (esim. Maununaho, 2025b; Saarimaa & Lehtinen, 2026).

Pitkäjänteisyys ratkaisuihin on tarpeen

Jatkuvasti muuttuvassa kansallisessa ja kansainvälisessä toimintaympäristössä myös asuntokannan tulee pystyä sopeutumaan muuttuviin tarpeisiin. Keskeiseksi vaatimukseksi tulevaisuuden asuntotuotannolle nousee asuinrakennuksen joustavuus, jota on käsitelty paljon viimeaikaisessa tutkimuksessa ja jota koskevaa tietoa ja johon liittyviä käytännön ratkaisuja tulisi saada käyttöön nykyistä paremmin (ks. esim. Saarimaa, 2023; Saarimaa, 2026; Saarimaa & Lindegren, 2025; Saarimaa & Pelsmakers, 2020; Tarpio, 2015; ISO 20887:2020; Pinder ym., 2017; Schmidt & Austin, 2016; Schneider & Till, 2007). Rakennuksen elinkaaren aikainen joustavuus ja erityi-

sesti asuntojen monikäyttöisyys ja monipuolinen kalustettavuus tarjoavat sekä asiantuntijoiden että tutkimuksen mukaan keinoja vastata muuttuviin asumistarpeisiin. Uusi tutkimus tuottaa tietoa myös konkreettisista taloteknisistä ja rakenteellisista ratkaisuista, joilla asuntojen joustavuutta voidaan parantaa (Saarimaa & Tähtinen, 2025), ja asiantuntijat ilmaisivatkin tarvitsevänsä tarkempaa tietoa joustavuuden kustannusten ja hyötyjen arvioimiseen.

Joustavuuden rinnalla asiantuntijavastauksista nousee esille kohtuuhintaisuuden tavoite, jota tulee tukea asuntopolitiikan ja julkisen lainarahoituksen keinoin. Tutkimuksen mukaan kohtuuhintaisuutta tuottavat keinot ovat kiinteistö- ja rakentamisanalan merkittäviä kehityskohteita (Saarimaa & Lehtinen, 2026), ja tutkimus on tunnistanut erilaisia kustannustehokkaita ratkaisuperiaatteita (esim. Teronen ym., 2018). Lisäksi asiantuntijat kytkevät kohtuutalouden myös laajemmin osaksi tulevaisuuden ekologisiin reunaehtoihin sopeutuvia ja yhteisöllisyyttä korostavia innovaatioita.

Lopuksi

Julkaisun tutkimuskatsauksen keskeiset teemat kuvaavat asumisen ja väestön muutoksia sekä tutkimuksessa tunnistettuja ratkaisuja asuntotuotannon kehittämiseksi. Kyselyvastaukset puolestaan kohdistuvat niihin asuntotuotantoa muotoileviin olemassa olevan järjestelmän rakenteisiin, joiden kautta ratkaisut voitaisiin käytännössä toteuttaa.

Kehitystarpeet kohdistuvat asuntotuotannon koko toimintaympäristöön, mutta käytännön vaikutuskeinot vaihtelevat toimijoiden roolien mukaan. Julkinen sektori voi vaikuttaa sääntelyn, rahoituksen ja maankäytön ohjauksen kautta. Rahoittajat ja tilaajat voivat vaikuttaa hankkeiden tavoitteisiin sekä kannustimiin, rakennuttajat, rakennusliikkeet sekä suunnittelijat pitkänäköisten ratkaisujen toteuttamiseen ja tutkimusorganisaatiot päätöksenteon tietopohjaan. Näin samat kehitystarpeet konkretisoituvat eri osissa asuntotuotannon ketjua hieman erilaisina tehtävinä. Muutos kohti asukkaiden moninaisia ja vaihtuvia tarpeita paremmin huomioivaa asuntotuotantoa on mahdollinen, kun eri toimijat tunnistavat oman vaikutusvaltansa ja kehittävät vallitsevaa järjestelmää yhteiseen suuntaan.





Lähteet ja luettavaa



- Aaltonen, J. (2012). Keskitehokas rakentaminen – Tutkielma tiiviin ja kaupunkimaisen asumisen mahdollisuuksista (julkaisu 2). Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos, Asuntosuunnittelu. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:ttty-201609294568>
- Abramsson, M. & Andersson, E. K. (2012). Residential mobility patterns of elderly – Leaving the house for an apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582–604. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.697553>
- Aho, P., Myllymäki, T., Sandqvist, A. & Strandell, A. (2021). Nuorten asuminen 2020 (Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:8). Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/items/dbf059f5-57f6-4f88-b149-df461af5690d>
- Andersson, E. K., Abramsson, M. & Malmberg, B. (2019). Patterns of changing residential preferences during late adulthood. *Aging & Society*, 39, 1752–1781. <https://doi.org/10.1017/S0144686X18000259>
- Andersson, M., Granath, K. & Nylander, O. (2021). Aging-in-Place: Residents’ attitudes and floor plan potential in apartment buildings from 1990 to 2015. *Health Environments Research & Design Journal*, 14(4), 211–226. <https://doi.org/10.1177/19375867211016342>
- Ariluoma, M. (2025). Viherrakenne ja ulko-olosuhteet. Teoksessa S. Saarimaa & T. Lehtinen (toim.), Kiinteistöihin kytkeytyvät vastuullisuuskriteerit. Vastuullisuuden kehittäminen sekä raportointi kiinteistö- ja rakentamisalalla (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisu 1/2026) (s. 150–161). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2026/01/Kiinteistoihin-kytkeytyvat-vas-tuullisuuskriteerit.pdf>
- Askar, R., Bragança, L. & Gervásio, H. (2021). Adaptability of buildings: A critical review on the concept evolution. *Applied Sciences*, 11(10), 4483. <https://doi.org/10.3390/app11104483>
- Backman, K. (2015). Yksinasuvien helsinkiläisten asumispreferenssit [pro gradu -tutkielma, Helsingin yliopisto]. <http://hdl.handle.net/10138/156659>
- Boverket. (n.d.). Utrymme för sömn och vila. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/utrymme-for-somn-och-vila/>
- Castaño-Rosa, R., Pelsmakers, S. & Järventausta, H. (2024). How can housing design and transformation promote resilience to different crises? Teoksessa S. Toivonen, S. Heinonen, I. Verma, R. Castaño-Rosa & S. Wilkinson (toim.), Real estate and sustainable crises management in urban environments. Routledge. <https://doi.org/10.1201/9781003474586>
- Charlesworth, D. & Hyötyläinen, M. (2024). Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 25(2), 257–278.
- De Paris, S. R. & Lopes, C. N. L. (2018). Housing flexibility problem: Review of recent limitations and solutions. *Frontiers of Architectural Research*, 7(1), 80–91. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2017.11.004>
- Dhalmann, H. & Vilkkama, K. (2009). Housing policy and the ethnic mix in Helsinki Finland: perceptions of city officials and Somali immigrants. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24, 423–439. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9159-8>
- Elsayed, M., Pelsmakers, S., Pistore, L., Castaño-Rosa, R. & Romagnoni, P. (2023). Post-occupancy evaluation in residential buildings: A systematic literature review of current practices in the EU. *Building and Environment*, 236. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2023.110307>

- Engström, E., Hagbert, P. & Jeske, J. (2025). From claims to practice? Sustainability in Swedish collaborative housing alternatives. *Urban Research & Practice*, 18(4), 602–621. <https://doi.org/10.1080/17535069.2025.2454384>
- Eskelä, E. (2018). Housing pathways of skilled migrants: Indian professionals in Helsinki, Finland. *Housing, Theory and Society*, 35(4), 474–494. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1387172>
- Eurostat. (2026). Employed persons working from home by professional status – % of total employment. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lfsa_ehomp_custom_16088850/default/table?lang=en
- Federley, M., Huuhkanmäki, J., Kuusisto, J., Leinonen, A., Nuutinen, M., Paronen, E., Peltonen, E. & Suomalainen, K. (2025). Rakennettu ympäristö tukemassa sosiaalisesti kestäväää kaupunkielämää: Malleja, esimerkkejä ja ohjenuoria. VTT Technical Research Centre of Finland. <https://doi.org/10.32040/2025.978-951-38-8842-8>
- Forsström-Tuominen, H. (2016). Asunto-osuuskunta – uusi yhteisöllinen rakentamisen ja asumisen malli. Pellervon taloustutkimus PTT. <https://www.ptt.fi/wp-content/uploads/media/rap254.pdf>
- Geels, F. W. & Schot, J. (2010). The dynamics of transitions: A socio-technical perspective. Teoksessa J. Grin, J. Rotmans & J. Schot (toim.), *Transitions to sustainable development: New directions in the study of long term transformative change* (s. 11–102). Routledge.
- Gram-Hanssen, K. & Bech-Danielsen, C. (2012). Creating a new home. Somali, Iraqi and Turkish immigrants and their homes in Danish social housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 89–103. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9244-7>
- Grønseth, A. S., Denizou, K., Glomdal, S. E. & Johnsen, S. Å. K. (2024). Housing qualities, spaces and dispositions for low-income families: Effects on experiences of wellbeing, home and belonging. *Studies in Health Technology and Informatics*, 319, 472–484. <https://doi.org/10.3233/SHTI240965>
- Hagbert, P. (2016). “It’s just a matter of adjustment”: Residents’ perceptions and the potential for low-impact home practices. *Housing, Theory and Society*, 33(3), 288–304. <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1141797>
- Hakaste, H., Häkkinen, T., Lahdensivu, J. & Saarimaa, S. (2024). Elinkaariominaisuudet rakennuksen pitkäikäisyyden edistämiseksi (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:3). Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-059-0>
- Hasu, E. (2018). Housing decision-making process explained by third agers, Finland: ‘we didn’t want this, but we chose it’. *Housing Studies*, 33(6), 837–854. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1408785>
- Hasu, E., Tervo, A. & Hirvonen, J. (2017). Lifestyles and housing design: Case Finnish Townhouse. *Nordic Journal of Architectural Research*, 29(1), 35–57. <https://arkitekturforskning.net/na/article/view/963>
- Hautamäki, R., Puustinen, T., Merikoski, T. & Staffans, A. (2024). Greening the compact city: Unarticulated tensions and incremental advances in municipal climate action plans. *Cities*, 152, 105251. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105251>
- Heidrich, O., Kamara, J., Maltese, S., Re Cecconi, F. & DeJaco, M. C. (2017). A critical review of the developments in building adaptability. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 35(4), 284–303. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-03-2017-0018>

- Heinonen, J., Jalas, M., Juntunen, J. K., Ala-Mantila, S. & Junnila, S. (2013). Situated lifestyles: II. The impacts of urban density, housing type and motorization on the greenhouse gas emissions of the middle-income consumers in Finland. *Environmental Research Letters* 8, 035050. <https://doi.org/10.1088/1748-9326/8/3/035050>
- Helamaa, A. (2019). From marginal to mainstream? Analysing translations between the collaborative housing niche and the established housing sector in Finland. *Built Environment*, 45(3), 364–380.
- Helsingin kaupungin ympäristötoimiala. (n.d.). Kehittyvä kerrostalo. Helsingin kaupunki. <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-lii-kenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/kehittyva-kerrostalo>
- Huttunen, H., Hasu, E., Hirvonen, J., Tervo, A. & Ullrich, T. (2015). Uusi suomalainen unelmakoti? Asukasnäkökulma townhouse-asumiseen (TAIDE + MUOTOILU + ARKKITEHTUURI 6/2015). Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos. https://www.aalto.fi/sites/g/files/flghsv161/files/midgard/attachments/1e54bf3204fe0024bf311e5ac10d57d23db00880088-aalto_yliopisto_uusi_suomalainen_unelmakoti_tutkimusraportti_2015.pdf
- Hyötyläinen, M. (2025). Eurooppalainen asuntokysymys ja yksityisen asuntorahoituksen kasvu. Teoksessa E. Sutela (toim.), Näkökulmia eurooppalaiseen asuntokysymykseen – keskustelunavaus (Sosiaalitieteiden laitoksen julkaisuja 10) (s. 12–18). <https://www.utupub.fi/server/api/core/bitstreams/a5b16c42-feba-4839-84a6-b2eda3c8c086/content>
- Ilonen, P., Lukander, M. & Niska, A. (2006). Helsingiläinen kerrostaloatlas 2006. Helsingin Kaupunkisuunnitteluvirasto. <https://www.hel.fi/static/liitteet/kanslia/aluerakentaminen/kehittyvakerrostalo/Julkaisut/helsinkilainen-kerrostaloatlas-2006.pdf>
- ISO 20887:2020. Sustainability in buildings and civil engineering works – Design for disassembly and adaptability – Principles, requirements and guidance. International Organization for Standardization. <https://www.iso.org/standard/69370.html>
- Jalava, J., Lahtinen, H., Tyvimaa, T., Vuorela, M. & Arolinna, S. (2017). Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus (Ympäristöministeriön raportteja 16/2017). Ympäristöministeriö. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4710-4>
- Jama, T. (2025). Tiivistämisen haasteiden huomiointi. Teoksessa S. Saarimaa & M. Kotilainen (toim.), Ilmiöverkosto. Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025 (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025) (s. 184–191). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2025/07/Ilmioverkosto-Kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025.pdf>
- Jeske, J., I., Hagbert, P. & Engström, E. (2024). Sustainability potentials of collaborative housing and the barriers to realisation: a systematic review. *International Journal of Housing Policy*. <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2438270>
- Jolanki, O. (2021). Senior housing as a living environment that supports well-being in old age. *Frontiers in Public Health*, 8, 589371. <https://doi.org/10.3389/fpubh.2020.589371>
- Jolanki, O., Lampio, T., Rantala A., Valkama, O., Lukka, J. & Maununaho, K. (2025). SENORA Senioriasumisen yhteisöllinen tulevaisuus – tutkimushanke 5/2024–4/2025. Tampereen yliopisto. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-4002-5>

- Jolanki, O. & Vilkkio, A. (2015). The meaning of a "sense of community" in Finnish senior co-housing community. *Journal of Housing For the Elderly*, 29(1–2), 111–125. <https://doi.org/10.1080/02763893.2015.989767>
- Joukas, M. & Harjuniemi, E. (2026). Yhdessä parempaa asumista: osallistamismalli kuntien yhteisöllisen asumisen kehittämiseen. Kilpailukykyä kestävästä ja älykkäästä asumisesta -hanke. Lapin yliopisto. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-337-552-9>
- Karikallio, H., Keskinen, P., Kiviholma, S., Reijonen, J., Ruuskanen O.-P., Vuori, L., Härmälä, V. & Lamminkoski, H. (2019). Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen (PTT raportteja 262). PTT. <https://www.ptt.fi/julkaisut/pien-ten-asuntojen-osuus-asuntotuotannossa-ja-vaikutukset-asuinalueiden-eriytymiseen/>
- Kauppinen, T. M. & Vilkkio, K. (2016). Entry to homeownership among immigrants: a decomposition of factors contributing to the gap with native-born residents. *Housing Studies*, 31(4), 463–488. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1094566>
- Kivi, M. (2024). Kaikille sopiva suunnittelu rakennetussa ympäristössä (Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:12). Ympäristöministeriö. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-182-5>
- Kotilainen, S., Hedman, M. & Heikkinen, J. (2015). Joustavat asuinympäristöt: 10 visiota aikaa kestäväan kaupunkiasumiseen (Julkaisu 16). Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos, Asuntosuunnittelu. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-3477-5>
- Krokfors, K. (2017). Time for space: typologically flexible and resilient buildings and the emergence of the creative dweller. Aaltodoc. <https://aaltodoc.aalto.fi/handle/123456789/26565>
- Kuoppa, J., Saarimaa, S., Ruoppila, S., Laine, M., Nieminen, N. & Haverinen, R. (2020). Houkuttelevan asumisen ainekset. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(2), 10–21. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/95604/57023>
- Lampio, T., Maununaho, K., Lukka, J., Tiainen, K. & Jolanki, O. (2025). "Nature in the Neighborhood": the importance of greenspaces near older people's homes. *Wellbeing, Space and Society*, 10027. <https://doi.org/10.1016/j.wss.2025.100277>
- Lehtinen, T., Maununaho, K., Varis, K., Kaasalainen, T., Luotonen, E., Saarimaa, S., Nisonen, E., Pelsmakers, S., Tarpio, J., Blomgren, W. & Castaño de la Rosa, R. (2022). Asuminen muutoksessa: Asunnot ja naapuruston jaetut tilat asukkaiden arjessa. Tampereen yliopisto, rakennetun ympäristön tiedekunta. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-2388-2>
- Lehtinen, T., Pelsmakers, S., Kaasalainen, T., Maununaho, K. & Castaño-Rosa, R. (2024). Housing design quality in Finland: Room for improvement. *Architectural Research in Finland*, 8(1), 18–40. <https://doi.org/10.37457/arf.147231>
- Lehtovuori, P., Norvasuo, M., Rönkä, K., Tarpio, J. & Zarek, A. (2025). ASUMA 2.0 Keskitiiviin kaupungin pientalomaisten asumaratkaisut. Tampereen yliopisto.
- Leskinen, T. (2025). Etätyön tekeminen väheni vuonna 2024 – mutta vain aavistuksen. Tilastokeskus. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2025/Etaetyoen-tekeminen-vaeheni-vuonna-2024-mutta-vain-aavistuksen>
- Lilius, J., Humalisto, V. & Suomela, M. (2021). Urbaanit lapsiperheet. Selvitys urbaanien lapsiperheiden asumistarpeiden toteutumisesta Helsingin Fregatti Dygdenin kujalla. https://www.hel.fi/static/kanslia/kehittyvakerrostalo/2021/INARO_urbanit_lapsiperheet_loppu-raportti-2021.pdf

- Makkonen, J., Lavikka, R., Kaukonen, L., Laine, M. & Väänänen, K. (2023). Advancing residents' use of shared spaces in Nordic superblocks with intelligent technologies. *AI & Society*, 38, 1167–1184. <https://doi.org/10.1007/s00146-022-01604-x>
- Maununaho, K. (2018). Ihmisen näkökulma integroidun asumisen jaetuissa tiloissa. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 56(4), 28–44. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/95604/57023>
- Maununaho, K. (2024). Kulttuurien kohtaamisia asuinympäristössä – Arjen kulttuurisen monimuotoisuuden huomioiminen kaupunkiasumisen suunnittelussa (Tampereen yliopiston väitöskirjat 946) [väitöskirja, Tampereen yliopisto]. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-3311-9>
- Maununaho, K. (2025a). Käyttäjätieto. Teoksessa Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.), Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisan kehityksen suunnat 2025. (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisan-kehityksen-suunnat-2025>
- Maununaho, K. (2025b). Yksityisyyden, sosiaalisuuden ja fyysisen aktiivisuuden tukeminen. Teoksessa S. Saarimaa & T. Lehtinen (toim.), Kiinteistöihin kytkeytyvät vastuullisuuskriteerit. Vastuullisuuden kehittäminen sekä raportointi kiinteistö- ja rakentamisanalla (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2026) (s. 230–243). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2026/01/Kiinteistoihin-kytkeytyvat-vastuullisuuskriteerit.pdf>
- Maununaho, K., Lampio, T., Castaño-Rosa, R. & Pelsmakers, S. (2024). Onko kotona yksinäistä? – Kodin ominaisuudet ja koettu yksinäisyys. Teoksessa K. Maununaho, J. Kulmala & O. Jolanki (toim.), Koti elämäkulussa (s. 33–58). SoPhi, Jyväskylän yliopisto. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:tuni-202411059868>
- Meriläinen, S. & Tervo, A. (2022). Asuntoarkkitehtuurin käsikirja. Rakennustieto.
- Maununaho, K. & Uimonen, L. (2025). Palveluiden ja vihreän lähiympäristön saavutettavuus. Teoksessa S. Saarimaa & T. Lehtinen (toim.), Kiinteistöihin kytkeytyvät vastuullisuuskriteerit. Vastuullisuuden kehittäminen sekä raportointi kiinteistö- ja rakentamisanalla (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2026) (s. 288–297). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2026/01/Kiinteistoihin-kytkeytyvat-vastuullisuuskriteerit.pdf>
- Milián Bernal, D., Pelsmakers, S., Nisonen, E. & Vanhatalo, J. (2026). Working at home: tactics to reappropriate the home. *Buildings and Cities*, 7(1), 143–160. <https://doi.org/10.5334/bc.662>
- Nisonen, E., Hämäläinen, A., Milián Bernal, D. & Pelsmakers, S. (2025). What makes a workhome? Spatial guidebook for working from home. Tampere University. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-4230-2>
- Nisonen, E., Milián Bernal, D. & Pelsmakers, S. (2025). The unfitness of dwellings: why spatial and conceptual boundaries matter. *Buildings and Cities*, 6(1), 619–633. <https://doi.org/10.5334/bc.658>
- Nosratty, L., Turunen, E., Kouvonen, A. & Wrede, S. (2025). Paths to subjective poverty among midlife and older Russian-speaking migrants: A data mining approach using the general unary hypotheses automation. *International Migration*, 63(4), e70053. <https://doi.org/10.1111/imig.70053>

- NSDC. (2025). Nordic Superblocks Fieldbook. Nordic Superblocks as Decarbonization Catalysts. https://www.walcc.org/wp-content/uploads/2026/01/260121-Nordic_Superblocks_Fieldbook-FINAL.pdf
- Pelsmakers, S., Saarimaa, S. & Vaattovaara, M. (2021). Avoiding macro mistakes: Analysis of micro-homes in Finland today. *Nordic Journal of Architectural Research*, 33(3), 92–127. <https://trepo.tuni.fi/handle/10024/220100>
- Pinder, J. A., Schmidt, R., Austin, S. A., Gibb, A. & Saker, J. (2017). What is meant by adaptability in buildings? *Facilities*, 35(1/2), 2–20. <https://doi.org/10.1108/F-07-20150053>
- Pirinen, A. (2016). Housing concepts for and by the elderly: From subjects of design to a design resource. *Journal of Housing For the Elderly*, 30(4), 412–429. <https://doi.org/10.1080/02763893.2016.1224792>
- Pirinen, A. & Tervo, A. (2020). What can we share? A design game for developing the shared spaces in housing. *Design Studies*, 69, 1–29. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0142694X20300235>
- Preiser, W. F. E., White, E. & Rabinowitz, H. (2015). *Post-occupancy evaluation (Routledge Revivals)*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315713519>
- Rakentamislaki 751/2023. <https://finlex.fi/fi/lainsaadanto/2023/751>
- Ranta, E. (2020). Pienet asunnot Vantaalla. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 50–54. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/95387/53853>
- Rashidfarokhi, A., Pelsmakers, S., Maununaho, K., Castano de la Rosa, R., Järventausta, H., Toivonen, S., Tarpio, J. & Tähtinen, L. (2026). Enhancing social resilience: the role of social infrastructure in crisis management within the built environment. *Climate Risk Management*, 51, March 2026, 100796. <https://doi.org/10.1016/j.crm.2026.100796>
- Rehunen, A., Strandell, A., Tiitu, M., Helminen, V., Iikkanen, A., Kosonen, K.-J. & Purontaus, E. (2025). Kestävästi ikäystävällinen kaupunki: Rakennetun ympäristön ja alueiden käytön kehittäminen väestön ikääntyessä (Suomen ympäristökeskuksen raportteja 15/2025). Suomen ympäristökeskus. <https://helda.helsinki.fi/items/55722afa-76b2-42b7-88e5-c4ff6a6ded0a>
- Renvik, T. A. & Säävälä, M. (toim.). (2024). *Kotoutumisen kokonaiskatsaus 2023: Näkökulmana väestösuhteet (TEM oppaat ja muut julkaisut 2024:1 FI)*. Työ- ja elinkeinoministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/>
- Rosengren, K., Ruonavaara, H. & Rasinkangas, J. (2025). Kohti hyvinvointivaltion jälkeistä aikaa? Asuntoregiimin purkamisen sosiaalisista vaikutuksista. Teoksessa E. Sutela, D. Charlesworth, M. Hyötyläinen, J. Lilius, J. Rasinkangas, K. Rosengren & H. Ruonavaara (toim.), *Näkökulmia Euroopan asuntokysymykseen 2020-luvulla – keskustelunavaus (Sosiaalitieteiden laitoksen julkaisuja 10)* (s. 28–34). Turun yliopisto. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-02-0329-0>
- RT 103602. (2023). Toimiva talo. Asuinkerrostalokohteet. Ohjekortti. Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennustieto. <https://rt.rakennustieto.fi>
- Ruokamo, E., Kylkilähti, E., Lettenmeier, M. & Toppinen, A. (2024). Are people willing to share living space? Household preferences in Finland. *Buildings and Cities*, 5(1), 601–619. <https://doi.org/10.5334/bc.453>

- Saarimaa, S. (2023). Tackling the challenge of user-centred urban housing : Enabling user preferences today and user adjustments in the future (Tampere University Dissertations 868) [väitöskirja, Tampereen yliopisto]. <https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/151437/978-952-03-3070-5.pdf>
- Saarimaa, S. (2026). Joustavuus. Teoksessa S. Saarimaa & T. Lehtinen (toim.), Kiinteistöihin kytkeytyvät vastuullisuuskriteerit. Vastuullisuuden kehittäminen sekä raportointi kiinteistö- ja rakentamisalalla (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2026) (s. 208–218). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2026/01/Kiinteistoihin-kytkeytyvat-vastuullisuuskriteerit.pdf>
- Saarimaa, S. & Kotilainen, M. (toim.). (2025). Ilmiöverkosto: Kiinteistö- ja rakentamisalan kehityksen suunnat 2025 (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/ilmioverkosto-kiinteisto-ja-rakentamisalan-kehityksen-suunnat-2025>
- Saarimaa, S. & Lehtinen, T. (toim.). (2026). Kiinteistöihin kytkeytyvät vastuullisuuskriteerit: Vastuullisuuden kehittäminen sekä raportointi kiinteistö- ja rakentamisalalla (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 1/2026). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/vastuullisuuden-kehittaminen-seka-raportointi-kiinteisto-ja-rakentamisalalla/>
- Saarimaa, S. & Lindegren, L. (2025). Joustavaksi suunnittelu. Teoksessa S. Saarimaa & K. Tähtinen (toim.), Elinkaariominaisuuksien arviointi ja toteuttaminen talonrakennushankkeessa (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 5/2025) (s. 44–73). Rakennustietosäätiö RTS sr. https://www.rts.fi/wp-content/uploads/2025/10/Elinkaariominaisuuksien-arviointi-ja-toteuttaminen-talonrakennushankkeessa_21102025.pdf
- Saarimaa, S. & Pelsmakers, S. (2020). Better living environment today, more adaptable tomorrow? Comparative analysis of Finnish apartment buildings and their adaptable scenarios. The Finnish Journal of Urban Studies, 58(2), 33–58. <https://doi.org/10.33357/ys.89676>
- Saarimaa, S., Turku, V., Kuoppa, J., Tervo, A. & Laine, M. (2023). Asukastoiveiden mukainen kerrostalo? Menetelmä asukastiedon keräämiseen ja suuntaviivoja suunnitteluun. Yhdyskuntasuunnittelu, 61(3), 77–103. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/120503>
- Saarimaa, S. & Tähtinen, K. (toim.). (2025). Elinkaariominaisuuksien arviointi ja toteuttaminen talonrakennushankkeessa (Rakennustietosäätiö RTS sr julkaisut 5/2025). Rakennustietosäätiö RTS sr. <https://www.rts.fi/elinkaariominaisuuksien-arviointi-ja-toteuttaminen-talonrakennushankkeessa>
- Schmidt R. III & Austin, S. (2016). Adaptable architecture: theory and practice. Routledge.
- Schneider, T. & Till, J. (2007). Flexible housing. Architectural Press.
- Seppälä, H. (2023). Ai eikö siitä tullutkaan loistava rakennus? Käyttöönoton jälkeisen laadunarvioinnin kehittäminen sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksissa [diplomityö, Aalto-yliopisto]. <https://aaltodoc.aalto.fi/items/0c300182-647d-4000-bcf9-34e39eb35505>

- Seppänen, M. (2024). 6. Indikaattori: Yksinäisyyttä kokevien osuus ikääntyneistä. Teoksessa M. Vaattovaara, J. Jänne & M. Posti (toim.), Kohti kestävämpiä asuinalueita. Kaupunginosien ja kortteleiden kestävyysindikaattoreita (s. 62–69). Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria, Helsingin yliopisto. <https://helda.helsinki.fi/items/398bac8f-ab24-4f07-bd98-9389cc44070c>
- Sirén, A.-L., Seppänen, M. & von Bonsdorff, M. B. (2023). Social participation considered as meaningful in old age – the perceptions of senior housing residents in Finland. *Ageing International*, 1–21. <https://doi.org/10.1007/s12126-023-09522-z>
- Sjöblom, J., Kuoppa, J., Laine, M. & Alatalo, E. (2021). Crafting a planning issue with citizens in the context of a planning competition: a case of 'Nordic Superblock'. *Journal of Urban Design*, 26(1), 117–131. <https://doi.org/10.1080/13574809.2020.1832886>
- Strandell, A. & Nyberg, E. (2023). Asukasbarometri 2022: Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä (Suomen ympäristökeskuksen raportteja 29/2023). Suomen ympäristökeskus <http://hdl.handle.net/10138/566100>
- Tarpio, J. (2015). Joustavan asunnon tilalliset logiikat: Erilaisiin käyttöihin mukautumiskykyisen asunnon tilallisista lähtökohdista ja suunnitteluperiaatteista (Julkaisu 18). Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos, Asuntosuunnittelu. <https://urn.fi/URN:IS-BN:978-952-15-3510-9>
- Tarpio, J. & Huuhka, S. (2022). Residents' views on adaptable housing: A virtual reality-based study. *Buildings and Cities*, 3(1), 93–110. <https://doi.org/10.5334/bc.184>
- Teronen, T., Tarpio, T. & Hirvilampi, T. (2018). Kohtuuhintainen asuminen. Ratkaisuperiaatteita rakennussuunnitteluun. Tampereen teknillinen yliopisto, arkkitehtuurin laboratorio, asuntosuunnittelu.
- Tervo, A. & Hirvonen, J. (2020). Solo dwellers and domestic spatial needs in the Helsinki Metropolitan Area, Finland. *Housing Studies*, 35(7), 1194–1213. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1652251>
- Tervo, A. & Lilius, J. (2017). Urbaanien yksinasujien asuintilatoiveita. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 55, 11–32.
- Tervo, A., Meriläinen, S. & Lilius, J. (2025). Floor plan analysis of kitchens and dining areas in small urban homes. *Nordic Journal of Architectural Research*, 2, 71–100. <https://aaltodoc.aalto.fi/items/6f4b3209-94cd-4c94-a1c8-8eef4f842082>
- Tervo, A., Pirinen, A. & Meriläinen, S. (2018). Jaetut tilat. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2018.
- THL. (2025). Toimeentulotuki 2024 (Tilastoraportti 28/2025). <https://www.julkari.fi/server/api/core/bitstreams/bba9277a-2a57-42fa-9ac7-b889d53779de/content>
- Thörn, H., Larsen, H., Hagbert, P. & Wasshede, C. (2019). Constraints and possibilities for co-housing to address contemporary urban and ecological crises. A conclusion. Teoksessa P. Hagbert, H. G. Larsen, H. Thörn & C. Wasshede (toim.), *Contemporary co-housing in Europe: Towards sustainable cities?* (s. 202–213). Routledge. <https://www.taylorfrancis.com/chapters/oa-edit/10.4324/9780429450174-11/constraints-possibilities-co-housing-address-contemporary-urban-ecological-crises-h%C3%A5kan-th%C3%B6rn-henrik-gutzon-larsen-pernilla-hagbert-cathrin-wasshede>
- Tilastokeskus. (2025a). 11rf – Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain kunkin tilastovuoden aluejaolla, 2003x-2025. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/

- Tilastokeskus. (2025b). 11rq – Syntymävaltio sukupuolen mukaan kunnittain, 1990x-2025. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaerak/
- Tilastokeskus. (2026a). 157s – Asuntokunnat koon, vanhimman iän ja talotyypin mukaan, 2024Q4x-2025Q4. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asku/statfin_asku_pxt_157s.px/
- Tilastokeskus. (2026b). 156f – Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto, 1995M01x–2026M01. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_raku/statfin_raku_pxt_156f.px/
- Tilastokeskus. (2026c). 5f6 – Asunnot talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2025. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_raku/statfin_raku_pxt_15f6.px/
- Toivonen, S. (2025). Megatrends and weak signals shaping future estate. *Buildings and Cities*, 6(1), 327–344. <https://doi.org/10.5334/bc.507>
- Vaattovaara, M. (2024). 9. Indikaattori: Asunto- ja asukaskannan monimuotoisuus ja asukasvaihtuvuus. Teoksessa M. Vaattovaara, J. Jänne & M. Posti (toim.), *Kohti kestävämpiä asuinalueita. Kaupunginosien ja kortteleiden kestävyysindikaattoreita* (s. 83–87). Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria, Helsingin yliopisto. <https://helda.helsinki.fi/items/398bac8f-ab24-4f07-bd98-9389cc44070c>
- Vaattovaara, M., Jänne, J. & Posti, M. (2024). Kohti kestävämpiä asuinalueita. Kaupunginosien ja kortteleiden kestävyysindikaattoreita. Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria, Helsingin yliopisto. <https://helda.helsinki.fi/items/398bac8f-ab24-4f07-bd98-9389cc44070c>
- Vaattovaara, M. & Vuori, P. (2023). Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021 (Tutkimuskatsauksia 2023:2). Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. <http://hdl.handle.net/10138/566008>
- Vainio, T., Kuismanen, K., Ala-Kotila, P. & Vesanen, T. (2021). Asuntotuotannon laatumuutokset 2005–2020: Korkeampaa, tiiviimpää, energiatehokkaampaa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:29). Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-420-8>
- Valtiovarainministeriö. (2024). Väestöennusteen vaikutus keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. <https://vm.fi/documents/10623/229011892/Vaestoenusteen+vaikutus+keskipitkalla+ja+pitkalla+aikavallilla+.pdf/6ce3a47d-97da-88bf-b27d-d1361f2e89fc?t=1733743907327>
- Vanhatalo, J., Haukeland, V. & Puhto, J. (2025). TULE-malli: Malli tulevaisuuden ikäystävällisen asumisen kehittämiseksi ja suunnittelemiseksi. Tampereen yliopisto, Rakennustekniikka, Kiinteistökehittämisen osaamiskeskus. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-03-4318-7>
- Verma, I. (2020). Asuinalueiden kehittäminen ikääntyvälle väestölle. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(1), 33–49. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/89482>
- Verma, I. (2024). The potential of the built environment. Teoksessa S. Toivonen, S. Heinonen, I. Verma, R. Castaño-Rosa & S. Wilkinson (toim.), *Real estate and sustainable crises management in urban environments*. Routledge. <https://doi.org/10.1201/9781003474586>
- Verma, I., Høyland, K. & Lindahl, L. (2022). Nordic approaches to housing and ageing – Current concepts and future needs. *The Evolving Scholar / ARCH22*. <https://doi.org/10.24404/622ef8aeceed0896fbd0e0d5>
- Väliniemi-Laurson, J., Borg, P & Keskinen, V. (2016). Yksin kaupungissa. Helsingin kaupungin Tietokeskus. https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16_04_25_yksin_kaupungissa_valiniemilaurson_borg_keskinen.pdf

- Wohnfonds Wien. (n.d.). Assessment criteria for developer competitions. https://www.wohnfonds.wien.at/gsb_beurteilung
- Wächter, L. (2025). Active, passive and hybrid multilocal living practices – towards a classification. *Journal of Housing and the Built Environment*, 40, 43–64. <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10164-z>
- Zarrabi, M., Yazdanfar, S. A. & Hosseini, S. B. (2022). Usage of lifestyle in housing studies: a systematic review paper. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 575–594. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09883-4>

