

Tutkimussuunnitelma 31.8.2018

Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen

Olli-Pekka Ruuskanen
tutkimuksen vastuullinen johtaja
p.040 641 5732
olli-pekka.ruuskanen@ptt.fi

Pellervon taloustutkimus PTT
Eerikinkatu 28
00180 Helsinki

1 Tausta

Pienten asuntojen neliöhinnat ovat finanssikriisin jälkeen nousseet selvästi nopeammin kuin isompien asuntojen hinnat. Erityisesti tämä näkyy Helsingissä mutta myös muissa Suomen suurissa kaupungeissa. Tästä on seurannut, että pienten asuntojen, erityisesti yksiöiden, tarjonta on lisääntynyt 2010-luvulla Suomen suurissa kaupungeissa. Vuonna 2016 kuuteen suurimpaan kaupunkiin (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu) valmistuneista asunnoista 27 % oli yksiöitä, kun vuosina 2006-2010 valmistuneissa yksiöiden osuus oli 13 %. Kerrostaloissa, joiden osuus asuntotuotannosta on kasvanut viime vuosina, yksiöiden osuus nousi 32 %:iin vuonna 2016 (21 % v. 2006-10). (Tilastokeskus). Pienten asuntojen paikallinen keskittyminen on nostanut huolen uudeltaisesta alueellisesta eriytymisestä sekä siihen liittyvistä riskeistä ja ongelmista.

2 Tavoitteet

Tutkimuksen yleistavoitteena on: selvittää mitkä tekijät ovat vaikuttaneet uusien asuntojen kokojakauman muutokseen ja pienten asuntokeskittymien lisääntymiseen 2010-luvulla sekä millaisia vaikutuksia tällä on asuinalueiden eriytymiseen. Muita tavoitteita:

- Onko pienten asuntojen suuri osuus uustuotannossa pysyvä ilmiö vai suhdanneluontoinen tilapäinen vaihe?
- Liittyykö pienten vuokra-asuntojen paikallisiin keskittymiin uudenlaista alueellista eriytymistä sekä mahdollisia ongelmia tai riskejä? Minkälaisen mekanismien välityksellä ilmiö vaikuttaa eriytymiseen, jos vaikutus on tunnistettavissa?
- Liittyykö pienten asuntojen tai asuntojen omistuksen keskittymiseen ongelmia kiinteistö- tai talotasolla? Onko asukkaiden vaihtuvuus pienissä asunnoissa merkittävästi suurempaa kuin muissa asunnoissa?

3 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimuksen tutkimussuunnitelma pohjautuu Helsingin kaupungin tarjouspyyntöön: Tutkimushanke pienten asuntojen osuudesta asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen (1.6.2018).

Tutkimus toteutetaan tarjouspyynnön osalta kokonaan osakokonaisuuden 1: Kaupunkiseutujen asuntomarkkinat, osalta alkuperäisen tutkimuspyynnön mukaisesti.

Toisen osakokonaisuuden: Asuinalueen näkökulma, osalta tutkimus rajataan koskemaan tutkimuskirjallisuutta ja tilastoanalyysia hyödyntäviä osioita. Asuinalueiden osalta ei toteuteta case-alueiden kyselytutkimusta.

Osakokonaisuudesta 3: Kiinteistötason näkökulma, toteutetaan hanke seuraavasti: Valtakunnallisen ja alueellisen tason analyysien perusteella valikoitujen kiinteistöjen isännöitsijöiden ja asukkaiden näkökulmia sekä erityisesti suurten kaupunkien asuntoasioista vastaavien, rakennuttajien, vuokra-asuntosijoittajien ja mahdollisten muiden asiantuntijoiden näkökulmia kerätään seuraavien menetelmien kautta:

Sähköinen kysely suunnataan hankkeen valtakunnallisen ja alueellisen tason analyysien perusteella sekä yhdessä ohjausryhmän kanssa tunnistettujen ja valikoitujen case-alueiden kiinteistöjen isännöitsijöille ja asunto-osakeyhtiöiden hallitusten jäsenille. Kyselyn kautta kerätään isännöitsijöiden ja hallitusten jäsenien näkemyksiä liittyen mm. hallintasuhdejakaumaan ja asukkaiden vaihtuvuuteen, ja sen kautta pyritään luomaan kuva pienasuntoihin liittyvistä vaihtuvuuksista ja haasteista. Kyselyn tuottama aineisto on näin ollen laadullista ja näkökulmia painottavaa. Kyselyn lopullinen koko päätetään hankkeen aikana yhdessä ohjausryhmän kanssa ja se toteutetaan riittävän laajana kattavan kuvan saamiseksi ilmiöstä. Tekninen toteutus tapahtuu Webpropol-ohjelmalla, joka mahdollistaa kysymysten polutuksen luomisen vastaajaryhmille. Kyselyssä annetaan mahdollisuus myös avoimeen kommentointiin.

Haastattelujen (yht. 15-20 haastattelua) kautta kerätään laadullista tietoa kaupunkien asuntoasioista vastaavilta henkilöiltä, painottuen kaupunkien tavoitteisiin, ongelmien tunnistamiseen sekä seuranta- ja ohjauskeinoihin. Rakennuttajien, vuokra-asuntosijoittajien sekä mahdollisten muiden tunnistettujen asiantuntijoiden haastattelut luovat kuvaa vuokra-asuntosijoitustoiminnan tavoitteista, laajuudesta, tulevaisuuden näkymistä sekä tunnistetuista ongelmista.

Haastattelut toteutetaan yksilöhaastatteluina paikan päällä tai puhelimitse. Tapauskohteisesti haastattelut voidaan toteuttaa myös ryhmähaastatteluina. Haastattelut ovat puolistrukturoituja, joissa laadullinen tieto jäsenellään yhteiseen rakenteeseen, kuitenkin siten, että haastateltavalla on mahdollisuus nostaa esiin haastattelurungon ulkopuolelta tärkeäksi katsomiaan asioita.

Analyysi-osiossa kyselyn ja haastattelujen kautta kerätyt näkemykset ja tieto jäsenellään ja ristiinvertaillaan kysymyskohtaisesti esimerkiksi alueellisten ja / tai paikallisten näkemysten sekä vastaajaryhmien välisten havaintojen esiin nostamiseksi. Tuotoksena on näkökulmapohjainen analyysi hankkeen tutkimuskysymyksiin. Kyselyvastauksista ja haastatteludatasta tuotetaan myös datavisualisointeja analyysin tueksi.

4 Toteutus

4.1 Tekijät

Tutkimushankkeen toteutuksesta vastaa Pellervon taloustutkimus PTT. Hankkeen toteuttamiseen osallistuu alihankkijana Forefront.

Pellervon taloustutkimus PTT on noin 20 työntekijän tutkimuslaitos, jolla on kokenut henkilökunta ja vakiintunut asema tutkimusmarkkinoilla. Tutkimuslaitoksella on yli 20 vuoden kokemus talouskehityksen ennustamisesta ja talouspoliittiseen keskusteluun osallistumisesta. PTT tuottaa myös useita eri politiikkasektoreita koskevia politiikka-analyyssejä. PTT pyrkii päätöksentekoa hyödyttävään tutkimukseen. Laitos julkaisee vuosittain omassa sarjassaan noin 15–18 julkaisua. Lisäksi julkaisuja ilmestyy myös tilaajien sarjoissa ja tieteellisissä lehdissä.

Viime vuosina PTT:ssä ovat olleet erityisenä mielenkiinnon kohteena kaupungistuminen, asumisen tuet ja asumisen rahoitusratkaisut. Osaaminen on syventynyt erillisissä hankkeissa, joissa on tutkittu Pohjoismaiden asuntomarkkinoita (2014), asumisen tarjonta- ja kysyntätukia (2014), asuinrakennusten korjaustarvetta (2015), asumisoikeusjärjestelmän riskienhallintaa (2015), eurooppalaisia asumisoikeusjärjestelmiä (2016) ja VN TEAS -tutkimushanketta vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuudesta, kilpailutilanteesta ja kehittämistarpeista (2018). PTT julkaisee myös kerran vuodessa asumismenoja seuraavan raportin sekä alueellisen asuntomarkkinaennusteen

Hankkeen vastuullisena johtajana toimii KTT Olli-Pekka Ruuskanen, joka toimii PTT:n tutkimusjohtajana kansantalouden tutkimusryhmässä. Hän toimii lisäksi Tampereen yliopiston johtamiskorkeakoulussa tutkimusjohtajana. Vuosina 2011-2015 Ruuskanen oli vakuutustieteen professorina Tampereen yliopistossa. Hänen erityisosaamisalueeseen kuuluvat mm. vakuutusmarkkinoiden toiminta ja taloudellinen lukutaito. Hän on tutkinut 6Aika-hankkeessa Helsingin kaupungin ja Tampereen kaupungin massadatan liiketoiminnallisia mahdollisuuksia.

Ekonomisti, VTM Lauri Vuori on erikoistunut PTT:llä asumisteeman tutkimukseen ja työmarkkinakysymyksiin. Vuori toimii PTT:n vuosittaisen alueellisen asuntomarkkinaennusteen sekä Asumismenot-selvityksen projektipäällikkönä. Aiemmissä tutkimuksissaan Vuori tutkinut vuokra-asuntosijoitusalan kilpailutilannetta ja keskittynyt kansantalouden ennustetoimintaan sekä aluetalouden kysymyksiin, muun muassa kyläkauppaselvityksessä sekä maaseudun infrajärjestelmien yhteistyön organisoinnin tutkimushankkeessa.

Ekonomisti, VTT Hanna Karikallio on työskennellyt yli 10 vuotta ekonomistina PTT:llä. Hänellä on vahva osaaminen ekonometrisista menetelmistä sekä erilaisten aineistojen kokoamisesta ja analysoinnista.

Asuntomarkkinatutkimukseen liittyen Karikallio on osallistunut useana vuonna alueellisen asuntomarkkinaennusteen laatimiseen. Monipuoliseen tutkimus-osaamiseen kuuluvat myös muun muassa toimialojen kilpailullisuusanalyysit, arviointitutkimus sekä työmarkkinoihin liittyvä tutkimus.

Forefront Oy (4FRONT) (y-tunnus: 2242273-0) on asiantuntijayritys, joka tarjoaa korkeatasoisia palveluja tutkimus-, elinkeino- ja innovaatiopolitiikan päätöksenteon tueksi. Liiketoiminta-alueita on kolme: arviointitoiminta, policy-konsultointi ja I4D (innovation-for-development). Asiantuntijapalvelujamme ovat erityisesti tutkimus-, innovaatio- ja elinkeinopolitiikan selvitykset, arvioinnit ja kehittämiset. 4FRONT on aloittanut nykymuotoisen toimintansa vuonna 2015, mutta nuoresta iästään huolimatta se on erittäin kokenut ja vahvasti kansainvälisesti verkottunut. Toimintamme on ollut nopeasti kasvavaa, kannattavaa ja kehittyvää. Noin puolet toimeksiannoistamme on kansainvälisiä. Projektin vastuhenkilö 4FRONTissa on Valteri Härmälä.

Taulukko 1. Hankkeelle varatut henkilötöyökkauudet

	PTT	4FRONT	vhteensä
Osakokonaisuus 1	2	0	2
Osakokonaisuus 2	1,5	0	1,5
Osakokonaisuus 3	0	1,5	1,5
Hallinto ja viestintä	1	0	1
htkk yhteensä	4,5	1,5	6

Hankkeelle nimitetään ohjausryhmä alan asiantuntijoista.

4.2 Aikataulu

Taulukko 2 Tutkimuksen vaiheet, toteutusaikataulu, vastuorganisaatiot ja tuotokset

Tehtävä	2018				2019					
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Projektin käynnistäminen										
Johtaminen ja viestintä										
Osakokonaisuus 1: Kaupunkiseudun asuntomarkkinat										
Osakokonaisuus 2: Asuinalueen näkökulma										

Osakokonaisuus 3: Kiinteistön näkö- kulma										
Tutkimuksen raportointi										
Julkistus ja projektin päätös										

Hankkeen osakokonaisuudet käynnistyvät lokakuussa 2018. Osiot aloitetaan numerojärjestyksessä, mutta niitä työstetään osittain samanaikaisesti. Johtopäätökset ja raportointi ajoittuvat maaliskesäkuulle 2019.

4.3 Kustannukset

Kustannukset ovat yhteensä 68 000 euroa. Hankkeen päävastuullinen toteuttaja on PTT ry, joka vastaa tämän sopimuksen liitteenä olevan tutkimussuunnitelman kohdista 1 ja kohdista 2 tässä tarjouksessa määritellyt alueet sekä koko hankkeen loppuraportista. PTT:n osuuden hinta on 47.000 euroa. PTT ei lisää lähetettäviin laskuihinsa arvonlisäveroa. Kohdan 3 toteuttaa 4Front hintaan 21.000 euroa + alv. Alv:n osuus tässä tapauksessa on 5040 euroa.

Mikäli tarjous johtaa sopimukseen, toteuttaja ehdottaa laskutusaikatauluksi seuraavaa: sopimussummasta ensimmäinen puolikas laskutetaan sopimuksen astuttua voimaan ja viimeinen puolikas hankkeen loppuraportin valmistuttua.

Tutkimussuunnitelmassa sovittujen tehtävien ja ohjausryhmän ensimmäisessä kokouksessa sovittujen tarkennusten lisäksi tilaajan toivomuksesta tehtävien lisätöiden kustannuksista sovitaan erikseen

5 Viestintä, tulosten hyödyntäminen ja tiedonhallinta

Tutkimuksesta laaditaan yleistajuinen raportti tilaajalle tutkimusraportoinnin hyviä käytäntöjä noudattaen. Laajuus enintään 100 sivua. Raportti julkaistaan tilaajakonsortion jonkin organisaation julkaisusarjassa. Julkaisemisen jälkeen raportti on julkinen. Raportin lisäksi tutkijat laativat tiivistetyn ppt-esityksen tutkimuksen päätuloksista kaavioineen tilaajien käyttöön. Tutkimuksen tuloksista tiedottamisesta sovitaan tarkemmin hankkeen tilaajan kanssa.