

# SUM MAR IES!

## UUSIEN MIKROASUNTOJEN TUOTANTO ON SUOMESSA KESTÄMÄTTÖMÄN SUURTA

Mari Vaattovaara, Sini Saarimaa & Sofie Pelsmakers

# Uusien mikroasuntojen tuotanto on Suomessa kestävämmän suurta

**Mari Vaattovaara**  
professori  
Helsingin yliopisto

**Sini Saarimaa**  
väitöskirjatutkija  
Tampereen yliopisto

**Sofie Pelsmakers**  
apulaisprofessori  
Tampereen yliopisto



Analysoimme monimenetelmäisesti 60 Suomessa vastikään rakennettua tai lähitulevaisuudessa rakennettavaa kerrostalokohdetta kuudesta Suomen suurimmasta kaupungista. Analyysimme vahvistaa aikaisempia tutkimustuloksia, joiden mukaan **Suomen uudiskerrostalotuotannossa korostuu pienten asuntojen merkittävän suuri määrä.**

- Neljästä tuhannesta tarkastelemastamme kerrostaloasunnosta 40% olivat alle 37m<sup>2</sup> laajuisia asuntoja, joita kutsumme tutkimuksessamme mikroasunnoiksi.
- Mikroasunnot olivat monotonisia, sillä 79% niistä oli tilallisesti samankaltaisia.
- Sen lisäksi korostui esimerkiksi mikroasuntojen pieni koko, joka oli keskimäärin 15% pienempi kuin Suomen yksiöiden tilastollinen keskiarvo 34 m<sup>2</sup>.

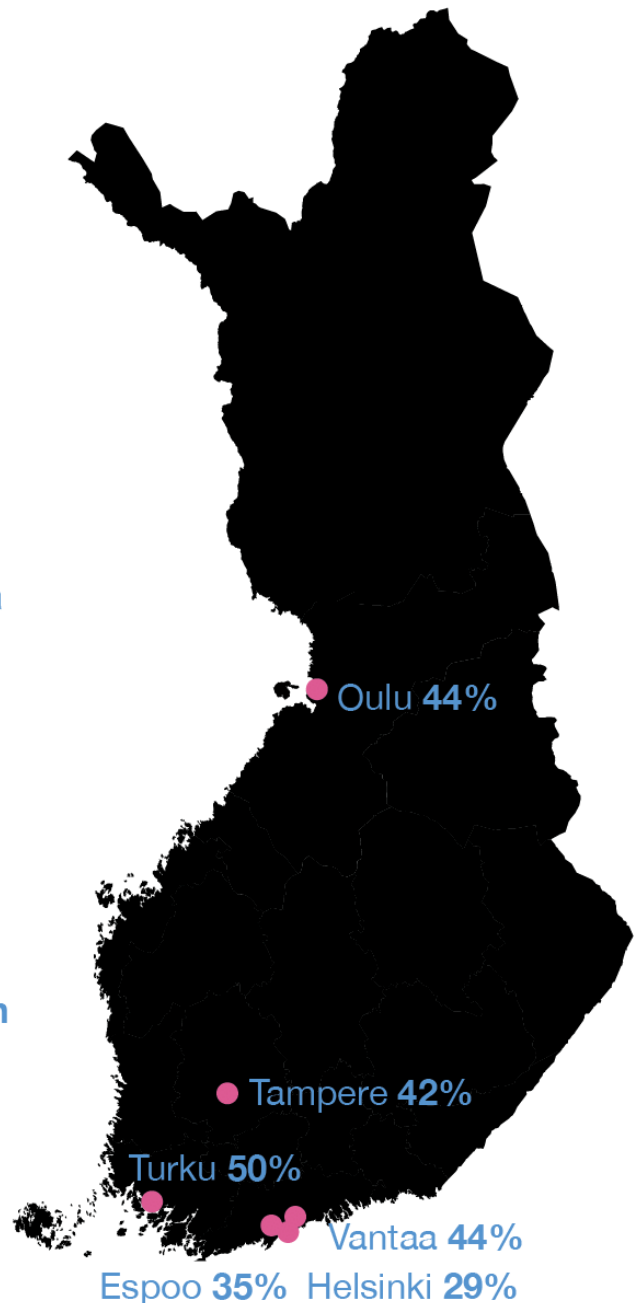
Toistuvien Suomen uudiskerrostalojen mikroasuntotyypin ei pienen kokonsa ja muotonsa johdosta tue monipuolista käytettävyyttä ja kalustettavuutta. Tarkastelu herättää kysymyksiä suomalaisen uudiskerrostalotuotannon laadusta: on pitkällä tähtäimellä kestävämpiä, jos nämä havainnot edustavat laajempaa (tulevaa) Suomen asuntokantaa.

Analysoimme kuusikymmentä Suomessa vastikään rakennettua tai lähitulevaisuudessa rakennettavaa kerrostalokohdetta kuudesta Suomen suurimmasta kaupungista. Otos käsitti noin 4000 asuntoa, joista

**40%**

oli alle 37m<sup>2</sup> kokoisia kerrostalo-huoneistoja, ns.mikroasuntoja.

Kuva oikealla näyttää mikroasuntojen osuudet aineistossa kaupungeittain.



**Kuva 1.**

Sekä määrälaskentaa että laadullista analyysiä yhdistävässä tutkimuksessamme tarkasteltiin 60 Suomen uudiskerrostaloa, ja näiden 4007 asuntoa.

Tarkastellun aineiston valossa alle 37 m<sup>2</sup> kokoisten mikroasuntojen suurin suhteellinen osuus sijoitui Turkuun (50%). Seuraavaksi merkittävin määrä mikroasuntoja oli Oulussa ja Vantaalla (44%), sekä Tampereella (42%), Espoossa (35%) ja Helsingissä (29%) (Kuva 1.). Kaiken kaikkiaan korkeintaan yhden makuuhuoneen asunnot käsittivät jopa 71% tutkituista asunnoista.

Vaikka kansainvälinen vertailu on hankalaa erilaisten laskentatapojen ja määritelmien takia, suomalaisten uusien pienten kerrostaloasuntojen määrä vaikuttaa huomattavasti korkeammalta kuin monissa muissa maissa; esimerkiksi Tanskassa vain 7,5% kaikista kerrostaloasunnoista on alle 50 m<sup>2</sup>, josta 2% on opiskelija-asuntoja (StatBank). Isossa-Britanniassa uudisrakennusten mikroasuntojen määrä on pysynyt pitkään 9-14 prosentissa (National Statistics UK, 2020).

Kaikki aineiston 1610 mikroasuntoa analysoitiin niiden pinta-alan, ikkuna-aukkojen ja toisiin asuntoihin liitettävyyden osalta. Lisäksi neljä laajempaa aineistoa edustavaa mikroasuntoa tutkittiin yksityiskohtaisemmin seuraavien yhdeksän asuntosuunnittelun laatutavoitteen ja -mittarin mukaan:

1. luonnonvalaistus,
2. yhteys ulkotiloihin,
3. asunnon sisäänkäyntitilojen toimivuus,
4. monipuolinen asuntojakauma,
5. asunnon sisäiset yksityisyysasteet
6. asuntokohtainen ulkotila,
7. kalustettavuus,
8. tilallinen mukautumiskyky,
9. jaettavuus (tai liitettävyys)

Laatutavoitteet ja -mittarit poimittiin kansainvälisestä kirjallisuudesta (esim. Burridge & Ormandy 2005; Brophy & Lewis 2011; Drexler & Khouli 2012; Finlay ym. 2012; Lelyveld & Livingstone 2018).

## Mikroasuntojen suuri osuus tuottaa monotonista rakennuskantaa

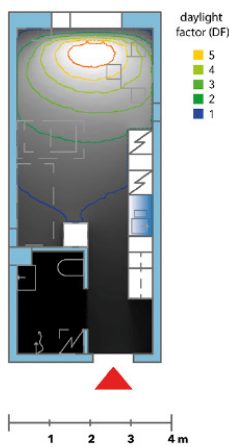
Tuloksemme nostavat esiin pienten asuntojen korkean määrän: kuten edellä mainittiin, yksiöitä ja kaksioita oli jopa 71% kaikista kerrostaloasunnoista. **Jopa 40% asunnoista oli alle 37 m<sup>2</sup> kokoisia kerrostaloasuntoja**, eli tutkimuksessamme niin kutsuttuja mikroasuntoja. Näistä pääosa on yksiöitä, mutta mukana on myös pieniä yhden makuuhuoneen tai alkovin asuntoja. Luvut viittaavat asuntotuotannon vähäiseen monimuotoisuuteen, erityisesti kun huomioidaan mikroasuntojen laadullinen monotonisuus.

**Alle 37 m<sup>2</sup> kokoisten mikroasuntojen keskimääräinen koko** (SVT, 2019) **aineistossamme oli 29,4 m<sup>2</sup>**, joka on alempi kuin kansallinen keskimääräinen yksiön koko (Suomen virallinen tilasto, 2019). Yhden hengen kotitalouksien tai yksin asuvien määrä on ollut jo kauan kasvussa Suomessa, mutta toisaalta on huomattava, ettei yksinasuvien korkea osuus ole suoraan yhteydessä pienten yksiöiden toiveeseen (Tervo, 2021) Yksin asuvilla on erilaisia elämäntilanteita ja asumisen tarpeita (Tervo, 2021), ja aikaisemmissa tutkimuksissa onkin nostettu esiin se, että vain 10 prosenttia yksinasuvista piti alle 40 m<sup>2</sup>:n koteja asumistilanteeseensa soveltuvina, kun taas enemmistö piti sopivampana suurempia, 40–59 m<sup>2</sup>:n laajuisia asuntoja (Backman, 2016). Kooltaan laajemmat asunnot, jotka voitaisiin jakaa myös yksityisyydeltään erilaisiin huonetiloihin, olisivat toimivampia myös asukkaiden sosiaalisen elämän näkökulmasta (Tervo & Lilius, 2017).

Löysimme aineistosta myös tilallisilta laatuominaisuuksiltaan erinomaisia pieniä asuntoja, mutta pääosa mikroasunnoista (79% eli 1277 asuntoa) oli toistensa kaltaisia, useimmiten n. 6-8 m syviä suorakaiteen muotoisia huoneita, joihin käynti tapahtui toiselta lyhyeltä sivulta ja jossa oli yksi ikkuna toisella lyhyellä sivulla (ks. kuva 2, vasen puoli).

# 79%

mikroasunnoista oli n. 6-8m syviä huoneita, joiden pieni koko yhdistettynä tilamuotoon rajoittaa kalustusta. Asunnon sisätilaa jaettaessa käytävämäisyys korostuu.

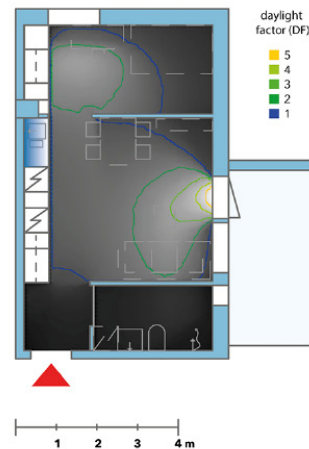


Tämän mikroasuntotyypin keskimääräinen koko oli

# 28,8m<sup>2</sup>

# 12%

mikroasunnoista oli muodoltaan ja luonnonvalaistukseltaan vaihtelevempia ja käsittivät päätilan ohella yksityisemmän huoneen tai alkovin.



Tämän mikroasuntotyypin keskimääräinen koko oli

# 35,3m<sup>2</sup>

Kuva 2.

## Yleisin mikroasuntotyyppi ei tue monipuolista kalustettavuutta ja käytettävyyttä

Yleisin mikroasuntotyyppi (kuva 2, vasen puoli) oli keskimäärin kooltaan 28,8 m<sup>2</sup>, vaikka jotkut niistä olivat kooltaan vain 20 m<sup>2</sup>. Monissa kerrostaloissa tämän tyyppiset mikroasunnot oli sijoitettu vierekkäin toistuviin riveihin. Asuntotyyppiin liittyy useita haasteita. Ensinnäkin pieni tila yhdistettynä pitkänomaiseen huoneen muotoon **rajoittaa erilaisia käyttö- sekä kalustusvaihtoehtoja ja säilytystilaa on vähän**. Asuntotyyppissä sängylle luontevin paikka on asunnon sisäisen pääreitit varrella, lähellä tai vastapäätä keittiökalusteita ja -varusteita. Eräs ongelma on hankala jaettavuus päätilaan ja yksityisempään vetäytymisen tilaan: sängyn rajaaminen päätilasta luo asuntoon pitkän käytävän. Mikroasuntotyypin syvyydestä johtuen sisääntulopuolen **luonnonvalaistus on heikkoa**. Lisämahdollisuuksia käyttöön tuo lämpiminä vuodenaikoina parveke, joka oli liitetty 61%:iin tämän tyyppisistä mikroasunnoista, tosin parveke sijoittui tällöin ainoan ikkunan eteen.

Vaikka pienten asuntojen kohdalla olisi luonnollista pohtia erityisesti yhdistettävyyttä toisiinsa tai suurempiin asuntoihin, **koon muutokseen liittyvä potentiaali oli huomioitu ja esitetty vain 0,25%:ssa aineiston mikroasunnoista**. Kuitenkin yhteensä 62% aineistossa esiintyvistä mikroasunnoista voitaisiin suhteellisen helposti yhdistää muihin asuntoihin, jos ne olisi tarkoituksellisesti suunniteltu yhdistettäväksi esimerkiksi asuntojen välisen seinän aukkovarauksen ja muiden teknisten varausten myötä. Tästäkin huolimatta toistuvien syvien huoneiden yhdistäminen on ongelmallista, koska niiden sisään-tulopuolen rajallinen luonnonvalo rajoittaa tilojen käyttöä myös yhdistettynä.

## Suomalainen uudiskerrostalotuotanto ei ole pitkällä tähtäimellä kestävä

Tarkastelun pohjalta ei voi esittää laajempaa Suomen asuntokantaa koskevia yleistyksiä. Tarkastelu herättää kuitenkin kysymyksiä suomalaisen uudiskerrostalotuotannon laadusta: **on pitkällä tähtäimellä kestävä, jos nämä havainnot edustavat laajempaa (tulevaa) Suomen asuntokantaa.**

Suomen maankäyttö- ja rakennuslaki on edellyttänyt kestävä asuntorakentamista vuodesta 2000 lähtien. Mikroasuntojen määrä uudiskerrostaloissa näyttää kuitenkin kohtuuttoman suurelta samalla, kun niihin liittyy huolestuttavia huomioita esimerkiksi keskinäiseen samankaltaisuuteen sekä rajoittuneisiin käyttö- ja kalustusvaihtoehtoihin liittyen. **Kestävän rakentamisen tarpeisiin tarvitaan asuntoja, jotka ovat monipuolisesti käytettävissä ja kalustettavissa.** Olisi tuettava monipuolisuutta asuntotarjonnassa –myös asuntojen kokojen suhteen.

Kestämättömän suuri määrä monotonisia mikroasuntoja on huolestuttava piirre suomalaisessa uudiskerrostalotuotannossa: ne eivät näytä vastaavan asukkaiden toiveisiin (Tervo 2021) tai vaihtuviin yksilöllisiin ja sosio-kulttuuriisiin tilanteisiin. **Emme kai halua mahdollistaa makrovirheiden muodostumista Suomen uudisasuntokantaan, jonka on tarkoitus palvella sekä nykyisiä asukkaita että tulevia sukupolvia moninaisissa elämäntilanteissa?**

### Tutkimuksen viitetiedot

Pelsmakers, Sofie, Saarimaa, Sini & Vaattovaara, Mari (2021, forthcoming). Avoiding Macro Mistakes: Analysis of Micro homes in Finland today. *NJAR special issue - Housing Question of tomorrow*

### Lähteet

Backman, K. (2016). Yksinasuvien asumistoiveet Helsingissä. Teoksessa Väliniemi-Laurson, P. Borg, & V. Keskinen (toim.), Yksin Kaupungissa. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Brophy, V., Lewis, J.O (2011). A Green Vitruvius: Principles and Practice of Sustainable Architectural Design, Routledge. Burrige, R., & Ormandy, D. (2005). Unhealthy housing: research, remedies and reform. Taylor & Francis.

Drexler, H., & El Khouli, S. (2012). Holistic Housing: Concepts, Design Strategies and Processes. Walter de Gruyter. Finlay, S., Pereira, I., Fryer-Smith, E., Charlton, A., & Roberts-Hughes, R. (2012). The way we live now: what people need and expect from their homes. Royal Institute of British Architects.

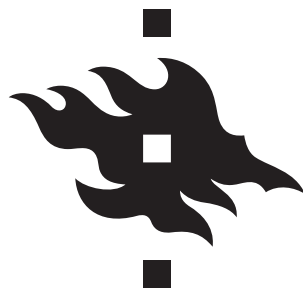
Lelyveld, T., & Livingstone, M. (2018). TM 60: Good practice in the design of homes. Technical Report, Chartered Institution of Building Services Engineers.

National Statistics UK (2020). English Housing Survey 2018: size of English homes - fact sheet. <https://www.gov.uk/government/statistics/english-housing-survey-2018-size-of-english-homes-fact-sheet> 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. StatBank. BOL103. Statistics Denmark. <https://www.statbank.dk/statbank5a/default.asp?w=1440> Suomen virallinen tilasto, SVT (2019). Household-dwelling units and housing conditions 2019. [https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_kat\\_002\\_en.html](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_002_en.html)

Tervo, A. (2021), Domestic Space for Solo Living. Changing patterns in the Helsinki Metropolitan Area, Finland, PhD thesis, Aalto University.

Tervo, A., & Lilius, J. (2017). Urbanien yksinasujien asuintilatoiveita. Finnish Journal of Urban Studies.

Tervo, A., Hirvonen, J. (2019). Solo dwellers and domestic spatial needs in the Helsinki Metropolitan Area, Finland. Housing studies.



**UNIVERSITY OF HELSINKI**

**TOIMITUS / EDIT**

Iiris Koivulehto  
Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria

**OTA YHTEYTTÄ / CONTACT**

urbaria@helsinki.fi  
0294150056 / 0504719810

**SEURAA / FOLLOW US**

@urbariahelsinki  
www.helsinki.fi/urbaria

PL 4 (Yliopistonkatu 3)  
00014 Helsingin Yliopisto