

Pasi Kajaste

**OMAKOTIHANKKEEN HARKITSIJAT JA TOTEUTTAJAT**

**- MIKÄ EROTTAA HAAVEEN TODELLISUUDESTA?**

Omakotihankkeen harkitsijat

ja toteuttajat

Pasi Kajaste

Jyväskylän yliopisto

Yhteiskuntatieteiden ja

filosofian laitos

Yhteiskuntapolitiikan

pro gradu -tutkielma

Kevät 1998

## TIIVISTELMÄ

Tutkielman kohteena on omakotitalon hankinta 1990-luvun muuntu-neissa olosuhteissa. Tutkielma tarkastelee, miten laman jättämä epävarmuus on vaikuttanut kotitalouksien omakotitalon hankin-taan. Keskeisiin aiheisiin kuuluvat riskiyhteiskunnan ja omako-tiasumisen välinen jännite, kodinomistusyhteiskunnan muutokset sekä riskitietoisuus asumisen hallinnassa.

Tutkielman tarkoituksena on kiinnittää huomio omakotitalon han-kinnan kannalta keskeisiin yhteiskunnan muutoksiin ja tuoda esille muutosten vaikutus yksilötasolla. Tutkielmassa keskity-tään omakotimarkkinoiden ja laajempien rakenteiden väliseen vuo-rovaikutukseen. Omakotiasumisen yleisyyteen ovat vaikuttaneet monet yhteiskunnalliset järjestelyt, mutta tutkielmassa painote-taan lisäksi sitä, kuinka subjektit preferenssiensä kautta itse luovat ja ylläpitävät omakotiasumisen suosiota perustavia raken-teita.

Tutkielmassa käytetään ensisijaisesti 1990-luvulla tuotettua materiaalia. Empiirisenä aineistona on käytetty 1997 keväällä Jyväskylän alueella suoritettua kyselyä, joka postitettiin vuo-sina 1993-1996 omakotitalon hankkineille ja vuosina 1993-1996 omakotitalon hankinta-aikomuksen ilmaisseille kotitalouksille.

Keskeisimpinä lähteinä on käytetty mm. Anneli Junton, Erja Lau-rosen ja Hannu Ruonavaaran tuotantoa. Tutkimuksen empiirisen osan kohdalla on käytetty tilastollisia menetelmiä SPSS-X tilas-to-ohjelmaa apuna käyttäen.

Yhteenvedona tutkielman päätelmistä voidaan mainita, että omako-titalon hankintapäätöskäyttäytyminen on muuttunut varovaisem-maksi. Tämä ilmenee lisääntyneenä riskitietoisuutena ja mm. oma-rahoitusosuuksien suhteellisena kasvamisena. Asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehittymisen kannalta olisi suotavaa parantaa vä-

hemmän riskejä sisältävien, vaihtoehtoisten asumismuotojen elinkelpoisuutta. Omakotiasuntojen tuottamisessa vuokralle on kysymys uudenlaisista mahdollisuuksista.

Avainsanat: Kodinomistusyhteiskunta, Omakotiasumisen arvot, Ontologinen turvallisuus, Asuntopolitiikka, Työyhteiskunta, Perhe, 1990-luvun lama, Riskitietoisuus, Hallintaperuste.

# SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	4
1. JOHDANTO	6
2. OMAKOTIASUMISEN KULTTUURISIDONNAISUUS	9
2.1. Omakotiasumisen perinne	10
2.2. Omakotiasumisen nykypäivä	12
2.3. Omakotitalon muuttavan arvomaailma	13
3. OMAKOTIASUMINEN ELÄMÄNTAPANA	15
3.1. Omakotitalo, ihannetalo	15
3.2. Omakotitaloasumisen symbolit	16
4. OMAKOTI - ONTOLOGISTA TURVAA VAI RISKINOTTOA	17
4.1. Rahamarkkinoiden vapautuminen	18
4.2. Yksilön suhde lamaan ja sen aiheuttamaan epävarmuuteen	21
4.3. Kodinomistusyhteiskunta murenemassa?	23
4.4. Riskitietoisuus	24
4.5. Työyhteiskunnan muutokset ja asumisen hallinta	27
4.6. Perherakenteen muutokset	31
4.7. Asunnon omistamisen riskit	37
5. PREFERENSSIT JA HALLINTAPERUSTE	41
5.1. Kodinomistuksen ideologia	41
5.2. Omistusasumisen ylivertaisuus	43
5.3. Preferenssien ohjautuminen	44
5.4. Omakotitaloja vuokralle	47
6. OMISTUSASUMISTA ARVOTTAVA ASUNTOPOLITIIKKA	49
6.1. Aravalainoitus	50
6.2. Valtion korkotukilainat	52
6.3. Omistusasumisen epäsuora tukeminen	54
7. TUTKIMUSTEHTÄVÄ JA AINEISTOT	55
7.1. Tutkimustehtävä	55

8.	TUTKIMUSTULOKSET	59
8.1.	Taustatekijät	59
8.1.1.	Ikä ja sukupuoli	59
8.1.2.	Perhesuhteet	60
8.1.3.	Sosioekonominen asema	61
8.1.4.	Asumisen taustatekijät ja omakotitalon hankintatapa	64
8.2.	Omakotitalon hankintaa viivyttäneet tekijät	67
8.3.	Omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttaneet tekijät	73
8.4.	Omakotitalon valintaan vaikuttavat tekijät	79
8.5.	Omakotihankkeessa koettavat riskitekijät	82
8.6.	Omakotiasumisessa arvostetut ja omakotiasumista kuvaavat ominaisuudet	86
8.7.	Omistuksen tärkeys ja omakotiasumisen vaihtoehtoiset hallintamuodot	90
9.	YHTEENVETO	95
	LÄHTEET	99
	LIITTEET	

## 1. JOHDANTO

Suomi on kodinomistusyhteiskunta, missä kansalaiset preferoivat omakotitalossa asumista. Vuonna 1996 61 % kotitalouksista asui omistusasunnoissa ja 41 % nimenomaan omakotitaloissa (Tilastokeskus, 1997). Omakotitalo on konkreettinen elämänpäämäärä, intensiivinen panostuksen kohde, joka usein on vielä rakennettu omin käsin. Hartiapankilla pienituloisimmillakin on ollut mahdollisuus päästä omakotitaloon käsiksi. Omakotitalo ei siten ole ollut ainoastaan tietyn elitistisen ryhmän asumismuoto, vaan omakotiasumista voidaan luonnehtia perinteisenä, koko kansan asumismuotona.

1990-luvun lama romahdutti asuntojen rakentamisen. Lamavuodet näkyivät poikkeuksellisen raskaina omakotitalojen uustuotannossa ja kaupassa. Rakentaminen on jälleen hieman elpynyt, mutta 1980-luvun "hulluja vuosia" tuskin enää nähdään. Asuntoloukot, ylivelkaantuminen sekä asuntojen hintojen ja lainakorkojen vaihtelut tekivät ihmisistä entistä riskitietoisempia. Lisäksi uhka työttömyydestä ja huolet toimeentulosta muuttivat ihmisten käyttäytymistä asuntomarkkinoilla varovaisemmaksi.

Tutkielman kohteena on omakotitalon hankinta 1990-luvun muuntuneissa olosuhteissa. Aihetta lähestytään riskiyhteiskunnan ja omakotiasumisen jännitteisen suhteen näkökulmasta. Tutkimuksessa kiinnitetään huomio asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiin yhteiskunnan muutoksiin ja tuodaan esille yhteiskuntarakenteiden muutosten vaikutus yksilötasolla. Tutkimuksen punaisena lankana on omakotiasumisen ja laajempien rakenteiden vuorovaikutus.

Omakotiasumisen tuoma ontologinen turva saattaa elämäntätöjen epävarmuustekijöiden lisääntyessä olla rapautumassa. Omakotiasukkaan tai siksi pyrkivän suhde asuntoonsa näyttää monesti olevan ristiriitainen. Toisaalta omakotiasumisen tuomat kiinnityskohdat elämälle voivat olla ratkaisu ontologiselle turvatto-

muudelle, mutta toisaalta taas omakotihanke kaikkine riskitekijöineen saattaa lisätä ihmisten ahdistusta.

Tutkielmassa käsitellään kodinomistusyhteiskunnassa tapahtuneita ja tapahtuvia muutoksia sekä niiden vaikutusta 1990-luvulla omakotitalon hankkineiden ja sen hankintaa suunnittelevien keskuudessa. Omakotiasumiseen liittyvän turvallisuuden tunteen vaihtuminen elinolojen muutoksessa monenmuotoiseksi turvattomuudeksi ja riskeiksi asettaa uusia haasteita myös omakotiasumisen hallintamuotojen kehittämiseksi, jolle tutkimus pyrkii perustelemaan lähtökohtaiset edellytykset.

Asunto-ongelmiemme syyt ovat moninaiset eikä ole olemassa mitään sellaista yksittäistä tekijää, johon vaikuttamalla nykyiset asunto-ongelmamme voitaisiin ratkaista. Asunto-ongelmien ratkaisu edellyttää markkinoiden tehokasta toimintaa edistäviä ratkaisuja, joista hyvänä esimerkkinä olisi vuokrattavien omakotitalojen tuotannon aloittaminen. Tasapainoinen markkinoiden kehitys edellyttää tasapuolisesti kehittyneitä asumismuotoja.

Jälkitekollinen yhteiskunta vaatii jäseniltään refleksiivisyyttä. Elinoloja tutkittaessa epävarmuus ja tilapäisyys leimaavat muuttuvia olosuhteita ja niissä tehtäviä valintoja enemmän kuin staattisempia oloja ja niissä käytettävissä olevia voimavaroja. Tähän näkökulman muutokseen, erisuuntaisiin pyrkimyksiin määrittellä ihmisten asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä sekä yksilöllisemmin että laadullisesti monivivahteisemmin, perustuu tutkimuksen empiirinen ja metodologinen lähestymistapa.

Asuntomarkkinoilla toimijan valintojen, valintavaihtoehtojen ja valintavastuun korostaminen objektiivisten elinolojen muuntamisessa toiminnaksi on haasteellista ja laajentaa elinolututkimuksen perinteistä kenttää. Ihmisten asumisvalintoihin liittyviä preferenssejä ei voida objektiivisesti lähestyä tarkastelematta elinolojen kenttää ideaalisia lähtökohtia laajemmin. Elinolojen

muutoksessa saattavat myös asumisen ideaaliset preferenssit olla pakkomuutoksen edessä.

Tutkimuksen empiirisenä aineistona oli Jyväskylän alueella keväällä 1997 suoritettu postikysely, joka osoitettiin vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineille ja vuosina 1993-1996 omakotitalon hankinta-aikomuksen ilmaisseille kotitalouksille. Aineistosta muodostettiin kolmen ajallisesti jäsentyvän vertailuryhmän joukko.

Tutkimuksen rakenne on seuraavanlainen. Luvussa 2. aloitetaan kulttuurisidonnaisen ja perinteisen omakotiasumisen muotoutumisesta menneestä nykypäivään. Lisäksi käsitellään lyhyesti omakotitaloon muuttavan arvomaailmaa.

Luvun 3. tarkoituksena on kuvata lyhyesti omakotiasumisen konkreettisia ilmenemismuotoja sekä toisaalta symboliarvoja, joita omakotiasumiseen kiinnittyy.

Luvun 4. tarkoituksena on antaa tutkimukselle kehykset. Tässä luvussa tarkastellaan asunnon hankinnan kannalta keskeisimpiä riskejä ja niiden vaikutusta perhe- ja yksilötasolla.

5. luku käsittelee preferenssien ja asunnon hallintaperusteen suhdetta. Keskeisinä aiheina tässä luvussa ovat kodinomistuksen ideologia ja preferenssien ohjautuminen. Luvussa alustetaan myös näkökulmaa omakotiasumisen hallintamuotojen kehittämiseksi.

6. luku tuo esille asuntopolitiikan merkityksen omistusasumisen rakenteistumisessa. Luvussa käsitellään valtiovallan keskeisimpiä omistusasumisen ja omakotiasumisen tukitoimia.



7. luvussa esitellään tutkimusongelma ja metodologiset lähtökohdat empiiriseen aineistoon. Tutkimuksella on tarkoitus testata, paljastavatko vertailuryhmien erot realistista riskien harkintaa.

8. luvussa esitetään tutkimustulokset. Vertailuryhmät profiloituivat toisistaan erottuvilla tavoilla ja tutkimuksella löydettiin selkeitä eroja vertailuryhmien välille omakotitalon hankintapäätöskäyttäytymisessä.

9. luvussa kootaan yhteen edellisissä luvuissa käsitellyjä aiheita ja tarjotaan joitakin näkökulmia omakotiasumisen hallintamuotojen kehittämiseksi.

Tässä tutkimuksessa omakoti-termillä tarkoitetaan hallintamuodosta riippumatta yhden perheen asuttamaa taloa - omakoti-termi viittaa tässä tutkimuksessa asumistapaan. Pientaloasuminen on käsitteenä laajempi sisältäen omakotiasumisen lisäksi pari- ja rivitaloasumisen. Tutkielmassa käytetään pientaloasumisen termiä yleensä silloin kun asuntomarkkinoita tarkastellaan laajemmalti ja kun kokonaiskuvan sekä asuntomarkkinoiden muutosten kuvaamisen kannalta olisi epätarkoituksenmukaista tai jopa harhaanjohtavaa kuvata omakotiasumista omana sektorinaan.

## **2. OMAKOTIASUMISEN KULTTUURISIDONNAISUUS**

Erja Lauronen (1991) on kvalitatiivisin menetelmin toteutetussa tutkimuksessaan esitellyt omakotiasumisen kulttuurihistoriallisia piirteitä ja todennut omakotiasumisen suosion selittyvän osittain sillä, että sen juuret voidaan löytää kaikista yhteiskuntakerrostumista. Omakotiasuminen on ollut väestön tyypillinen asumistapa ja sen suosio paikantuu menneisyyteen ja traditioihin. Nykyaikana omakotiasuminen edustaa myös modernia ja yksilöllistä asumistapaa, välittömän asumistarpeen ylittävää haluttua asumista. Kulutusyhteiskunta, joka tuottaa sekä yltäkylläi-

syöttä että suhteellista puutetta, pitää yllä jatkuvaa haluamisen tilaa; se mikä on toisille todellisuutta on toisille haave-maailma.

Laurosen haastattelujen vastauksissa korostui vahva kokemuksellinen ja sisäistynyt suhde suomalaisuuteen, joka toteutuu juuri omakotiasumisen kautta. Omakotiasumisen ja suomalaisuuden yhteenkytkeytyminen ilmentää haastateltavien sisäistynyttä tarvetta kuulua kulttuurin jäsenenä laajempaan ryhmään. Paradoksaalisesti kuitenkin tämä kulttuuri on sellainen, joka sysää yksilön selviytymään yksin, irti laumasta. Ollakseen täysivaltainen kulttuurin jäsen on siis pärjättävä ilman muita. Selviytymisen osoittaminen, näyttämisen tarve ei kohdistu vain siihen, että saa hankittua omakotitalon, vaan se täytyy myös itse rakentaa (Lauronen 1991, 123-124.) On kuitenkin huomattava, että työläisten ja vähävaraisten kotitalouksien on ollut mahdotonta hankkia pientaloa muuten kuin rakentamalla itse. Omatoiminen asuntotuotanto (hartiapankkirakentaminen) on liittynyt hyvin tiivistä pientaloasumisen yleistymiseen. Hartiapankkirakentamista voidaankin luonnehtia traditionaaliseksi rakentamismalliksi (Junka 1988, 33).

### **2.1. Omakotiasumisen perinne**

Useat omakotitalon hankkijat etsivät talostaan "perinteisiä arvoja". Mitä tuo määritelmä sitten pitää sisällään tuntuu olevan kaikille epäselvää. Pientalosuunnittelun ongelmana on ollut erot suunnittelijoiden ja käyttäjien mielikuvissa. Mitään yhtäpitäviä ja yhtenäisiä määritelmiä hyvästä pientaloarkkitehtuurista ei ole. Selvää on kuitenkin, että "perinteisiin arvoihin" kytkeytyy tiettyjä historiallisia ominaisuuksia. Perinteisen talonpoikaisarkkitehtuurin rakennustyyppit ovat kiitollinen lähtökohta yrityksille tarkentaa pientaloarkkitehtuurin perusteita. Perinteinen pientaloympäristö antaa vihjeitä siitä, miten pientaloarkkitehtuurissa otetaan huomioon paikan ja rakennuskannan luon-

ne. Perinteisessä pientaloympäristössämme on kautta aikojen näkynyt luontoon sidottujen ihanteiden ja kulttuuriin sidottujen asenteiden hallitseva ja alistuva vaikutus. Kaksi vastakkaista perinteistä rakennetta ovat orgaanisesti kehittynyt torppamiljöö ja esivallan suosima suorakulmainen ruutukaupunkikaava. Mutta vaikka torppamiljöö muodostuu suorakulmaisista hirsirakennuksista ja ruutukaupunkikaavan eri koordinaatit taivuttavat toisiaan vasten, löydetään jokaisessa ainutlaatuisessa miljöössä luonnonolosuhteiden ja kulttuuriperinteiden synteesi ja kompromissi. Tässä ajallisessa palapelissä on myös yksittäisen talon arkkitehtuuri muotoutunut saman vastakohtaparin tuloksena (Tallqvist 1986, 8-10.)

Siitä huolimatta, että nykyisen pientalosuunnittelun kritiikin kärkenä on ollut suunnittelijoiden ja asujien mielikuvien yhteensopimattomuus, tarjoaa omakotiasuminen enemmän mahdollisuuksia "oman näköiselle asumiselle" kuin muut asumistavat.

Kaj Nyman (1991, 24-25) kuvaa "oman näköisen asumisen" rajoituksia seuraavasti: "Ennen nykyaikaa arkkitehti teki suunnitelmansa jollekin tilaajalle, jonka tarpeita hänen oli tyydytettävä. Tilaaja arvioi saamiensa suunnitelmia sen perusteella, mitä niissä esitetty hänelle merkitsi. Nyt on toisin. Ympäristö suunnitellaan harvoja poikkeuksia lukuunottamatta kasvottomille organisaatioille, jotka eivät tiedä merkityksistä mitään. Asukas, joka haluaa identifioitua taloon, jossa asuu, saadakseen kiinnepohdan maailmaan, ei useinkaan löydä arkkitehtuurista niitä omia pyrkimyksiään, jotka tekisivät samaistumisen mahdolliseksi. Arkkitehti on ratkaissut suhteen ympäristöön hänen puolestaan. Arkkitehti on valinnut sekä esineellisen ilmaisun että mentaaliset pyrkimykset, jotka fyysiset muodot ilmaisevat".

Maailmansotien välisenä aikana omakotirakentaminen pääsi Suomessa vauhtiin. "Perinteisten arvojen" metsästäjille ajanjakso tarjoaa kiintoisan kokoelman pientalon arkkitehtonisia ilmaisuja.

Sotien välisenä aikana esiintyi erilaisia tyylejä, myöhäisjugendia, klassisismia ja funktionalismia. Nämä sekä vaikuttivat toisiinsa että sulkiivat toisiaan pois. Vaikka arkkitehdit olivat tämän aikakauden alussa hylänneet jugendin siirtyäkseen klassisismiin, jugendtyyli eli anonyymissa kansallisessa pientalorakentamisessa toiseen maailmansotaan asti. Silloin arkkitehdit olivat jo omaksuneet funktionalismin muotokielen. Funktionalismissa sekä jugend että klassisismi jäivät kuitenkin pohjavirraksi (Tallqvist 1986, 16.)

## **2.2. Omakotiasumisen nykypäivä**

Mitä lähemmäksi omaa aikaamme tulemme, sitä vaikeampi on löytää perinteisiä laatuja ja kestäviä arvoja pientalorakentamisesta. Varsinkin rakennettu ympäristö on hajonnut viime vuosikymmeninä. Sotien jälkeen pientalorakentamisen luonteeseen vaikutti keskusjohtoinen valvonta. Asuntoja oli hankittava kohtuukustannuksien evakkoväestölle ja rintamamiehille. Kunnallispoliittinen rutiini on leimannut pientaloasutusten suunnittelua. Uudet alueet leviävät ja vanhat tiivistetään. Useille sodanjälkeisille omakotialueille on tunnusomaista puolitoistakerroksinen, korkeasokkelinen ja satulakattoinen talo. Tätä rakennustyyppiä on usein arvosteltu huonoksi. Sillä on kuitenkin oma arvonsa. Tavanomainen tyyppitalo yhdistettynä kotitekoisiin yksityiskohtiin saa aikaan yksinkertaisilla keinoilla sekä järjestystä että viihtyisyyttä. Modernilla tavalla, siis ilman tyyliopillista välineistöä, näissä omakotitaloissa yhdistetään klassisismien järjestelmällisyys ja jugendtyylin kodikas viihtyisyys. Tontit ovat yleensä tarpeeksi isoja ulkoleikkejä, kasvimaita ja harrastuksia varten. Katutila ja yksittäiset piha-alueet olivat saman ympäristön osia ja se edisti sosiaalista vuorovaikutusta. Kun julkinen rakennus kuten koulurakennus, pystytettiin samanhenkisenä asutuksen välittömään läheisyyteen, syntyi vielä yksi taso julkisesta yksityiseen ulottuvalla asteikolla. Omakotitalo oli jälleenrakennetun yhdyskunnan orgaaninen osa (Tallqvist 1986, 18-20.)

Yksikerroksinen omakotitalo, jossa on loiva taitekatto ja korostettu pääty, on meidän aikamme kiertolaiselämälle luonteenomaisista. Arkielämä on yhä useammin hajonnut moniin eri toimintoihin ja tapahtumapaikkoihin. Yksityisautosta on tullut jokamiehen omaisuutta ja se kuuluu omakotitalon pihalle. Moderni kiertolaiselämä paljastuu selvästi rakentamismallin kautta. Omakotitalo on sijoitettu keskelle tonttia, mutta tontti on niin pieni, ettei mitään varsinaista piha-aluetta synny. Omakotitalosta hävinnyt intensiteetti korvataan asukkaiden elämää muokkaavalla ja leimaavalla ekstensiteetillä (Tallqvist 1986, 20-22.)

Arkkitehtuuri eri aikakausina on vallineiden arvojen ja taloudellisten suhteiden kivettyntä historiaa. Sen muutokset ovat usein aikaisemmin realisoituneet laman tai kriisin jälkeen. Yhteiskunnan rakenteeseen, tilatarpeiden kysyntään ja alamme teknologiaan liittyvät taustatekijät ovat nyt muuttumassa samanaikaisesti. Vastaava tapahtuma on koettu vuosisatamme alkukymmeninä. Pitkään jatkunut korkeasuhdanne ei luonut muutospaineita, vaan totutut ratkaisut kelpasivat. Nyt rakennusalan tulee ottaa tavoitteeksi rohkeammat innovaatiot. Tämä koskee sekä arkkitehtuuria että rakennustekniikkaa. Muutoksen tulee kuitenkin tapahtua siten, että ihmiset kokevat hyödyn ja uhrausten suhteen mielekkääksi. Rakennusalan on tuotekehityksessään otettava huomioon myös uudet markkina-alueet ja kohderyhmät (Kahri 1993, 6). Tutkimuksessa tullaan osoittamaan ja perustelemaan omakotitalotuotannon kehittämisen tarve myös vuokra-asuntosektorille.

### **2.3. Omakotitaloon muuttavan arvomaailma**

Muuttoliikettä on perinteisesti tutkittu muuttovirtojen avulla, jolloin itse muuttajan näkökulma jää puuttumaan. Suomalaisessa muuttoliiketutkimuksessa ei ole myöskään juuri tutkittu ympäristötekijöiden merkitystä muuton suuntautumiseen. Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei ole kuitenkaan muuttoliikkeen alueellinen

paikantaminen (vastaajat olivat hankkineet omakotitalonsa tai ilmaisseet omakotitalon hankinta-aikomuksensa Jyväskylän kaupungin tai Jyväskylän maalaiskunnan alueelta) vaan niiden kulttuuristen ja arvopohjaisten valintojen määrittäminen, jotka liittyvät omakotitaloon elämäntapana ja asumismuotona. Toimijakeskeinen tarkastelutapa edellyttää muuttajien mielipiteiden huomioimista, mikä oli yksi syy siihen, että aineiston hankinta suoritettiin postikyselynä.

Hannu Kytö siteeraa Fieldingiä seuraavasti: "Muutto sisältää paljon muutakin kuin jostain syystä tapahtuvan asunnon vaihdon; muutto valottaa ihmisen persoonallisuutta, ilmaisee uskollisuutta, paljastaa arvoja ja mieltymyksiä, jotka ovat saattaneet olla tiedostamattomia. Muutto on ihmisen maailmankatsomuksen ilmentymä ja on sen vuoksi hyvin kulttuuripitoinen tapahtuma" (Kytö 1995, 40).

Söderlingin mukaan muutto heijastaa hyvinvointiresurssien vajautilaa tai puutteellisia tarpeentyydytysmahdollisuuksia. Muuton motiivi osoittaa tällöin sen hyvinvointiresurssin, jonka kohdalla tarvetta ei ole pystytty tyydyttämään. Muuttoa harkitseva yksilö tai ruokakunta arvioi tarpeentyydytysmahdollisuuksiaan ja kokemuksiaan sekä vertailee eri vaihtoehtoja (Söderling 1988, 37).

Ruokakunnan muuttaminen ei riipu yksinomaan tarpeentyydytysmahdollisuuksien eroista, vaan monista yksilö- ja tilannetekijöistä. Muutosta saatava hyöty riippuu paljon etenkin ruokakunnan luonteesta. Esimerkiksi lasten koulunkäynti tai puolison työpaikka voivat olla hyötyä vähentäviä tekijöitä. Ihmiset näyttävät muuttotapahtuman yhteydessä ainakin harkitsevan tarpeidensa tyydytyksen maksimointia valitessaan uuden asumistapansa ja uuden asuinpaikkansa. Sama pätee myös työpaikan valintaan, mikäli valinnan mahdollisuus on olemassa. Ruokakunnat tai yksilöt tuskin tinkivät ns. perustarpeidensa tyydytyksestä sekundaaristen

tarpeiden hyväksi, mutta pyrkivät maksimoimaan myös sekundaaristen tarpeidensa täyttämisen, jos perustarpeet on tyydytetty. Tällaisiin sekundaarisiin tarpeisiin voidaan katsoa kuuluvan vapaa-ajan viettoon kuuluvat harrastukset, itsensä kehittäminen yleensäkin sekä halu asua viihtyisässä ympäristössä (Kytö 1995, 39.)

Ihminen havainnoi ympäristöään omien tarpeidensa näkökulmasta. "Silmä näkee mitä se etsii". Mielikuvatodellisuus vaihtelee siis ihmisestä toiseen. On kuitenkin monia yhteisiä havainnointiin vaikuttavia tekijöitä. Ympäristömielikuva antaa haltijalleen emotionaalisen turvallisuuden tunteen; se tekee mahdolliseksi inhimillisen kokemuksen syventämisen, elämän intensiteetin syventämisen (Repo 1988, 15-49).

### **3. OMAKOTIASUMINEN ELÄMÄNTAPANA**

#### **3.1. Omakotitalo, ihannetalo**

Hallitseva ihannetalotyyppi Suomessa on ollut omakotitalo. Helsingin asuntomessujen yleisön haastattelututkimuksessa vuonna 1981 kävi ilmi, että yleensä ihmiset määrittelevät ihannetaloaan yksityiskohtien kautta. Pintamateriaalit, kattomuoto, ulkoväri, kerrosluku ja ikkunoiden koko olivat useimmiten mainittuja. Vastaukset ryhmittäytyivät luokkiin siten, että perinteellinen, tavallinen, "oikean talon" ulkonäkö korostui 40 prosentissa vastauksista, luontoon ja ympäristöön sopeutuvuus ja luonnonläheisyys oli keskeistä 16 prosentille ja modernisuutta sekä yksilöllisyyttä korosti kahdeksan prosenttia vastanneista. Tutkimuksessa todetaan asumisen merkityksessä olevan kaksi perusasennetta, rationaalinen ja esteettinen, jotka ovat ihanteen muodostumisen keskeiset taustatekijät (Kuoppamäki 1986, 28).

Rationaalinen, toiminnallinen näkökulma on yleisin. Ulkonäössä korostetaan tällöin eniten tavallisuutta, myös huomattavasti

luonnonläheisyyttä ja eniten ympäristöön sopivuutta, perinteellisyttäkin, joskaan perinteiden kunnioitus ei ole arvo sinänsä. Ulkonäköä oleellisempi asia asumisihanteessa ovat kuitenkin sisätilat ja asunnon toiminnallisuus. Erityisesti keittiön ominaisuuksiin ja kokoon kiinnitetään paljon huomiota. Tiloja arvioidaan asumisihanteen sisältämän toiminnan näkökulmasta. Taloja kritisoidaan yleensä työ- ja säilytystilojen vähäisyydestä, pihojen pienuudesta, pyykinpesutilojen puutteesta ja talon huollon kannalta hankalista yksityiskohdista. Talojen arvioinneissa suunnittelun yksityiskohtien ohella suuri merkitys on työn laadulla ja materiaaleilla (Kuoppamäki 1986, 28-30.)

Toinen asukasryhmä, pienempi, muotoili asumisihanteensa painottaen esteettistä vaikutelmaa ja arkkitehtonista laatua. Ilmaisun on usein abstrakti ja asunnon image-ominaisuuksia korostava. Talon ulkoarkkitehtuurin arviointi painottuu ja sisätilojakin arvioidaan syntyvinä tilavaikutelmina. Korostetaan modernisuutta ja yksilöllisyyttä, mutta hieman ristiriitaisesti myös perinteellisyyttä arvona. Esteettisestä näkökulmasta ihanteensa muodostavat ovat keskimääräistä nuorempia ja usein ylempiä toimihenkilöitä. Minkään muun taustamuuttujan suhteen ei ole merkittäviä eroja. Tämä voisi viitata ihanteensa esteettisesti painottaneiden keskiluokkaisuuteen. Toisaalta rationaalisuutta korostavat eivät painotu mihinkään sosiaaliryhmään. Voi olla, että juuri nämä piirteet heijastavat tapahtunutta muutosta asumisen merkityksessä kohti ilmaisullisuuden ja symbolimerkityksen suurempaa painottumista (Kuoppamäki 1986, 32.) Useat tutkijat, mm. Lauronen (1991), Horelli-Kukkonen (1993) ja Horelli (1994), ovat tuoneet symbolimerkityksen keskeisyyden esille myöhemmin tutkimuksissaan.

### **3.2. Omakotiasumisen symbolit**

Omakotiasukkaiden arvojärjestyksessä ensimmäisenä on asumismuoto ja vasta sitten omistusmuoto. Yleistäen omakotitalon omistami-



sessä on kysymys hallintaoikeudesta, jonka avulla voidaan toteuttaa haluttua asumis- ja elämäntapaa. Omistaminen on kuitenkin joillekin ihmisille ilmeisen tärkeää ja merkityksellistä. Merkityksellistä se on niille, jotka antavat sille merkityksen. Kysymys on siitä, mihin omistaminen kiinnittyy ja mitä omistamiseen kiinnitetään. Omakotitalon omistaminen ei ole kuitenkaan itseisarvo, merkitys tulee sen symboliarvon kautta. Tärkeää on mitä sillä voidaan saavuttaa. Jos asunnon omistamisella voidaan saavuttaa yksilöllinen kokemus henkilökohtaisen maailman hallitsemisesta, identiteetin vahvistamisesta ja omanarvontunteen osoittamisesta itselle ja muille, silloin omistaminen on tärkeää (Lauronen 1991, 113-114.)

Liisa Horelli (1994, 348-349) keskittyy tutkimuksessaan kysymykseen, miten asujat muodostavat, käyttävät ja tulkitsevat it-sesuunnittelemissaan pientaloja ja pihaa. Hänen tutkimuksensa tuloksista käy ilmi, että asujat käyttävät asuntoaan minuuden rakentamiseen. Asujille on ominaista heijastaa asuntoonsa itselleen ja perheelle tärkeitä merkityksiä. Asunnon ratkaisut ja esineet toimivat materiaalisen ominaisuutensa ohella myös merkitysten kantajina. Keskeisistä merkityksistä voi muodostua symboleja. Symbolit virittävät puolestaan mielikuvia, joiden avulla tehdään nk. psyykkistä työtä eli työstetään yksilöllistä ja samalla sosiokulttuurista identiteettiä. Asunnon symbolit eivät jäsennä vain tilaa, vaan myös aikaa ja ajallista suuntautumista. Asumisratkaisujen menneisyyden, nykyisyyden ja tulevaisuuden ajallinen integrointi mahdollistaa menneen elämäntavan jonkin asteisen jatkumisen myös nykyisyydessä, mikä tukee samana pysymisen tunnetta. Lapsuuden symbolien "pakottavuus" osoittautuu yllättävän suureksi.

#### **4. OMAKOTI - ONTOLOGISTA TURVAA VAI RISKINOTTOA**

Kodinomistusta on pidetty jopa ontologisen turvallisuuden antajana. Mielikuva omistamisen ja turvallisuuden yhteenkytkemisestä

on niin vahva, että se on säilynyt myös lamavuosina taloudellisesta turvattomuudesta huolimatta. Jo se seikka, että omakotirakentajien joukossa on todella pienituloisia perheitä, puhuu sen puolesta, että omakotitalon valinnassa on ratkaisevampaa jokin muu seikka kuin taloudellisen tilanteen ennakointi (Laurosen 1991, 117.) Laajamittainen omistusasuminen levisikin 1980-luvulla riskiryhmiin, joiden tulot ja tulojen pysyvyys eivät riittäneet lamaoloissa (Juntto 1992(b), 37). Miksi riskialttiita rakennusprojekteja kuitenkin aloitettiin?

Laurosen (1991, 117) perusteluna on asunnonvalintapäätöksen ja lainojen takaisinmaksun tapahtuminen eri ajassa ja tilanteessa. Ihmiset toimivat silti rationaalisesti omista lähtökohdistaan käsin, vaikka valinnat eivät aina taloudellista turvaa toisi-kaan. Rationaalisuusperusteita on silloin etsittävä mielikuvista ja kokemukselliselta tasolta. Tyrkön ja Siikasen (1993, 34) perusteluina on, että raskaaseen velkaan liittyvät riskit tiedotettiin vasta talouden kääntyessä alamäkeen. Tai niiden merkitys muuttui siitä, mitä ne olivat olleet hyvinä vuosina. Joukkotyöttömyys, korkoheilahtelut, tulojen pieneneminen ja asuntojen hintojen romahdus olivat tekijöitä, jotka puuttuivat useimpien asunnonrakentajienkin laskelmista. Voimakkaimmin lama puri asuntojen uustuotantoon.

#### **4.1. Rahamarkkinoiden vapautuminen**

Vuosikymmenen vaihteessa ei lamasta vielä tiedetty mitään. Monilla aloilla puhuttiin pikemminkin työvoimapulasta kuin työttömyydestä, ja lainaa sai pankeista niin paljon kun kehtasi pyytää. Mitä isompi laina, sen parempi - vakuuksiakaan ei aina kovin tarkkaan selvitetty, kunhan ne päällisin puolin näyttivät olevan kunnossa. Tämä seikka oli eräänä tekijänä niissä tapauksissa, jotka johtivat moneen inhimilliseen murhenäytelmään ihmisten menettäessä kotinsa ylivelkaantumisen vuoksi (Immonen 1994, 111).

1980-luvulla siirryttiin asteittain pois kansallisista rahoitusjärjestelmistä. Yhtäkkiä rahoitusmarkkinoilla vallitsi rahan runsaus, tosin kyse oli markkinahintaisesta rahasta. Suomen Pankki oli aiemmin kieltänyt vaihtuvakorkoiset asuntolainat. Neljäkymmentä vuotta kestänyt korkotason säätely loppui vuonna 1987. Suomen Pankki luopui asuntoluottojen säätelystä ja etukäteissäätämistä koskevista ohjeista. Liikepankeilla oli johtava aloitteentekijän rooli säännöstelyn purkamisessa. Toimenpiteiden vaikutuksia asuntomarkkinoilla ei ennakoitu. Lainojen "myöntämisestä" siirryttiin lainojen myyntiin ja osin vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Samalla kun "markkinaehtoisuus" kasvoi rahamarkkinoilla, aravalainoituksen osuus väheni. Vaikka rahan niukkuudesta päästiin eroon, rahan kalleus pysyi ongelmana. Asuntovalan painopiste ei liioin muuttunut. Asunnonostajille tarjottiin ikuisia asuntolainoja ja kokonaislainoitusta. Eräät suomalaisen asuntopolitiikan historialliset peruspiirteet, lyhyet laina-ajat ja asuntoluoton saannin vaikeus, näyttivät näin rahamarkkinoiden yhdentyessä äkkiä katoavan 1980-luvun lopulla. Asunnonhankkijan ongelmat eivät kuitenkaan poistuneet. Luotettiin markkinoihin, mutta ne pettivät kysyntäpaineessa. Kysynnän lisäys siirtyi asuntojen hintoihin. Asuntomarkkinat eivät kestäneet vapaampaa asuntorahoitusta. Suomen Pankki joutui kiristämään luotonantoa uudelleen keväällä 1989, ja loppuvuodesta heliborkorko nousi jyrkästi jopa 16 prosenttiin (Juntto 1990, 307.)

Asuntolainojen korkojen verovähennysten on katsottu korvanneen asuntolainojen lyhyitä laina-aikoja. Kun laina-ajat pidentyivät ja lainojen kokonaiskorkokulut kasvoivat, myös valtion ja kuntien verotulojen menetykset kasvoivat. Tämä lisäsi painetta korkovähennysten leikkaamiseen. Teoreettiset perusteet korkovähennysten karsimiseen ja asuntotulon verotuksen lisäämiseen löytyvät siitä epäsuhdasta, että korkovähennykset saa tehdä ja asuntotuloa ei kuitenkaan juuri veroteta. Silti kun muusta asuntopolitiikasta tingittiin, 80-luvun lopulla kovalla hinnalla asuntonsa hankkineiden oli vaikea selvitä ilman korkovähennyksiä.

Suurelle, lainansa jo maksaneelle omistusasukkaiden enemmistölle asialla ei enää ollut merkitystä (Juntto 1990, 307-308.)

1980-luvun lopulla, korkeista hinnoista huolimatta, asunnot uusilla, vetovoimaisilla alueilla kävivät kaupaksi. Lainaa otettiin asunnonostoon reippaasti, vaikka korot ja kuoletukset nousivatkin suuriksi. Korkeita hintoja suostuttiin maksamaan, koska työpaikat näyttivät turvatuilta. Laman ensimmäiset merkit olivat jo kuitenkin näkyvissä vuoden 1991 lopulla ja vuoden 1992 kevään eduskuntavaalien jälkeen alkoi veret seisauttava taloudellinen tilanne näkyä kaikilla yhteiskuntasektoreilla lisääntyvinä kursseina, työttömyytenä, kiristyvänä verotuksena ja heikentyneenä kulutuskysyntänä ja maksukyknä. Asuntosektorille lama heijastui asuntojen kysynnän ja hintojen romahtamisena ja toisaalta erilaisten asumiseen liittyvien maksujen ja hoitomenojen nousuna. Rakennusbuumin aikana rakennetut asunnot eivät välttämättä edes olleet niin laadukkaita kuin kovasta hinnasta päätellen olisi voinut odottaa. Ylikuumenneena aikana rakennettiin kiireesti ja tingittiin kustannusten hillitsemiseksi laadusta (Korhonen & Puhakka 1994, 91.)

Rakennusala syöksyi ylikuumenemisestä syvimpään lamaan. Rakennusmarkkinoiden kehitys oli keskeisessä asemassa taloutemme ylikuumenemisessä 1980-luvun lopulla. Rahoitusmarkkinoiden vapauttamista seurasi kotimaisen kulutus- ja erityisesti investointikysynnän ripeä kasvu, joka sai lisävoimaa valtion vaihtosuhteen huomattavasta kohenemisestä. Kysyntäpaine suuntautui suurelta osin liikakysynnäksi asuntomarkkinoille, missä luotonsäännöstely oli selvästi estänyt potentiaalisen kysynnän purkautumisen aikaisemmin. Asuntokysyntä kuitenkin tyrehtyi ennen kuin aloitushuippua edes ehdittiin saavuttaa. Valuuttakurssiepävarmuutta ja talouden ulkoista epätasapainoa heijastanut korkea korkotaso yhdistettynä huippukalliiksi nousseisiin asuntojen hintoihin vei kotitalouksilta halukkuuden asunnon ostoon tai vaihtoon. Kansantalouden ylivelkaantuminen johti vähitellen koko taloutta koske-

vaan lamaan, joka heikensi kotitalouksien tulonäkymiä oleellisesti (Elinkeinoelämän tutkimuslaitos 1992, 1).

Omistusasuntomarkkinoilla siirryttiin loppuvuodesta 1989 ja vuoden 1990 alussa nopeasti ylikysynnästä ja myyjän markkinoista ylitarjontaan ja ostajan markkinoihin. Muutokset talouden kehityksessä näkyivät omistusasuntomarkkinoilla ensin asuntojen hinnoissa ja vähitellen viiveellä myös asuntorakentamisessa. Omistusasuntojen hankinta vaikeutui aikaisempaa useammilla väestöryhmillä. Asuntojen myyntihinnat kääntyivät jyrkkään laskuun, mutta asunnonhankinnasta aiheutuvat kokonaiskustannukset olivat edelleen korkeat. Koron merkitys ostajalle oli myös aikaisempia vuosia suurempi, koska samanaikaisesti korkojen verovähennysoikeuksia supistettiin. Lamatilanteessa omistusasunnon vaihtoon ja omakotitalon hankintaan ryhtyivät enää vain ne, jotka olivat jo myyneet asuntonsa. Esimerkit kahden asunnon loukkoon jääneistä opettivat kotitaloudet varovaisiksi (Asuntohallitus 1991, 2-4).

#### **4.2. Yksilön suhde lamaan ja sen aiheuttamaan epävarmuuteen**

Laman aiheuttamat vaikeudet ovat pitäneet huolen siitä, että hyvän elämän ja sen tavoittelemisen ja tuottamisen kysymykset ovat Suomessa olleet paljon esillä. Varsinkin on pohdittu miten valtion ja yksittäisten ihmisten suhteet pitäisi järjestää. Yksilön omat valinnat ja valtion pyrkimykset toteuttaa yhteiseen hyvään tähtääviä ratkaisuja näyttävät olevan entistä useammin törmäyskurssilla - kritiikin kärkenä on usein ollut maamme asuntopolitiikka. Valtion vaikeudet hyvinvoinnin tuottamisessa on nostettu esiin useissa yhteyksissä, kun samaan aikaan monilukuiset hyvinvointivaltion kriitikot ovat korostaneet yksilön omaa kykyä, oikeutta ja miksei velvollisuuttakin päättää oman elämänsä hyvinvointitavoitteista ja niiden toteuttamisesta. Toimeentulo ja elintaso, perinteiset hyvinvoinnin osoittimet ovat mahdollisesti tulleet riittämättömiksi yksin kuvaamaan väestön elinolo-

ja ja valintoja laman runtelemassa lisääntyvän epävarmuuden Suomessa. Elinoloja tutkittaessa epävarmuus ja tilapäisyys korostavat muuttuvia olosuhteita ja niissä tehtäviä valintoja enemmän kuin staattisempia oloja ja niissä käytettävissä olevia voimavaroja (Simpura 1996, 10-11). Tähän näkökulman muutokseen, erisuuntaisiin pyrkimyksiin määritellä ihmisten asumisvalintoihin vaikuttavia tekijöitä sekä yksilöllisemmin että laadullisesti monivivahteisemmin, perustuu tämän tutkimuksen empiirinen ja metodologinen lähestymistapa. Asunnonostopäätöskäyttäytymistä tutkittaessa keskeiseksi arviointiperusteeksi nousee omakotitalon hankintaa suunnittelevien kasvanut riskitietoisuus.

Olojen lisääntynyt epävarmuus asettaa ihmiset uusien haasteiden eteen. Hyvinvointivaltion kukoistuksen ja sodanjälkeisen pitkän vaurastumisen luoma turvallisuuden tunne on vaihtunut monenmuotoiseksi turvattomuudeksi ja riskeiksi. Yksittäisen kansalaisen käytettävissä olevat selviytymisstrategiat ja oman elämän hallinta ovat tulleet tärkeiksi uudelleen ikuisen vaurauden lyhyen huumen jälkeen (Simpura 1996, 12).

Yksilöllisten valintojen suhde muuttuviin hyvinvointikäsitteisiin on monimutkainen. Suhteen yksinkertaista pohtimista varten on hyvä tehdä laajalti käytetty erottelu tarpeiden (needs) ja halujen (wants) välillä. Tarpeita on hyvinvointitutkimuksessa käsitelty yleensä objektiivisina seikkoina, kun taas haluja - mieltymyksiä, preferenssejä, toiveita ja niin edelleen - on tarkasteltu yleensä subjektiivisina. Yksilöllisiä valintoja tehtäessä, kuten omakotitaloasumisen valintaperusteissa, toimija voi nojautua sekä objektiivisluonteisiin tarpeisiin että subjektiivisluonteisiin haluihin. Lisäksi valintoja tehdään maailmassa, jossa vallitsevat ainakin paikallisesti tietyt, usein objektiivisesti todettavissa olevat arvot. Lopulta valintoja tekevällä on oma subjektiivisten asenteiden muodostama suhtautumistapansa maailmaan. Vaikka siis arkielämän valinnat toimintoina ovat hyvinkin subjektiivisia, ovat sekä valintojen perustelut että reu-

naehdot tarkasteltavissa samanaikaisesti sekä subjektiivisesta että objektiivisesta näkökulmasta. Riippuu erilaisista historiallisesti muuttuvista seikoista, mitkä painotukset kulloinkin nousevat etualalle. Toimijan valintojen, valintavaihtoehtojen ja usein myös valintavastuun korostaminen objektiivisten elinolojen muuntamisessa toiminnaksi on haasteellista ja laajentaa elinolutkimuksen perinteistä kenttää (Simpura 1996, 13-14.)

#### **4.3. Kodinomistusyhteiskunta murenemassa?**

Arvot auttavat ihmistä valintojen tekemisessä, siksi ne otetaan käyttöön sellaisissa tilanteissa, joissa päätöksiä ei voida tehdä rutiininomaisesti. Stabiilissa yhteiskunnallisessa tilanteessa - ajankuvan pysyessä lähes ennallaan - huomattava osa ihmisen päivittäistä toimintaa ei edellytä minkäänlaista arvopohdintaa. Asioita tehdään rutiininomaisesti totuttujen tapojen mukaan. Päätyminen tiettyihin rutiineihin edellyttää kuitenkin valintojen tekemistä eli arvopohdintaa siitä millaisin periaattein asioita hoidetaan. Jos maailma ei muutu, voidaan näitä samoja tapoja noudattaa loputtomiin. Suomalaisten kulutuskäyttäytymisessä tapahtunut huomattava muutos viime vuosina osoittaa, miten arvot toimivat. Asuntomarkkinoiden romahtaminen taloudellisesti epävarmoina aikoina on osuva merkki arvopohdinnoista, joita kuluttajat tekevät: tehdäkö iso taloudellinen investointi ja ottaa huomattava taloudellinen riski vai tyytyäkö vanhaan ja elää turvallisesti? Se, että huomattavan monet päätyivät "vanhaan ja turvalliseen" ei merkitse sitä, että ihmisten arvot olisivat muuttuneet, ne vain otettiin käyttöön, koska uudessa taloudellisessa tilanteessa päätöksenteossa ei voitu noudattaa vanhoja rutiineja (Puohiniemi 1996, 33.)

Arvojen muutosta on vaikea "objektiivisesti" havainnoida, kun sitä katsoo ajan virrasta, itsekin asioihin osallisena. Ihmiskunnan pitkä historia kuitenkin osaltaan todistaa, että suuret muutokset ihmisten perusarvoissa tapahtuvat hitaasti. Todelliset

arvomutokset tapahtuvat vasta, kun vanhojen arvojen kannattajat ovat kuolleet (Puohiniemi 1996, 33.) Nykyisen asuntomarkkinatilanteen määrittely kodinomistusyhteiskunnan murrokseksi on siten ennen aikaista. Arvomutoksien kuvaaminen on mahdollista vasta kun nähdään minkälaisia valintoja kaupungeissa syntynyt sukupolvi tekee efektiivisessä kysyntätilanteessa. Tosin jos asuntomarkkinat eivät onnistu uudelleenrakenteistumaan kysyntätilannetta vastaaviksi edessä on valintojen sijasta pakkoja.

Turvattomuuden kokeminen liittyy usein hyvinä ja tärkeinä pidettyjen asioiden odotetun kaltaisena jatkumisen keskeytymisen pelkoon. Arvoja luonnehditaan yleensä verraten pysyviksi käyttäytymistä ohjaaviksi päämääriksi. Näin ajatellen arvot eivät muutu tai vaihtele kovin herkästi lyhyellä aikajänteellä, esimerkiksi taloudellisten suhdanteiden myötä. Lienee silti oletettavissa, että hyvinä pidettyjen asioiden, joiden keskeytymistä ei osata odottaa, äkillinen muuttuminen saattaa vaikuttaa nopeastikin turvattomuutta koskeviin tuntemuksiin (Heiskanen 1996, 58.) Asuntonsa menettäneiden tai sen kanssa muuten vaikeuksiin joutuneiden surulliset kohtalot lamavuosien omistusasuntomarkkinoilla ovat varmasti merkittävältä osalta vaikuttamassa ihmisten asunnonhankintapäätöksiin - oletettavaa on ainakin harkinta-aikojen pidentyminen ja omarahoitusosuuksien suhteellinen kasvaminen.

#### **4.4. Riskitietoisuus**

Riskin tiedostaminen saattaa johtaa turvattomuuden kokemiseen. Riski voidaan yleisesti määritellä ei-toivotun, kielteisiä seurauksia aiheuttavan tapahtuman toteutumismahdollisuudeksi. Riskikompensaatioteoria olettaa, että ihmisillä on verraten vakaa riskitaso, jonka he ovat valmiit hyväksymään. Jos turvallisuutta parannetaan suojelutoimenpitein, ihmisten käyttäytyminen muuttuu riskikompensaatiomallin mukaan siten, että riskit palautuvat aikaisemmalle tasolle (Heiskanen 1996, 58.) Tähän valtiovalta pyrkii uudistamalla asuntoluototusta.



Turvattomuutta koetaan riskikompensaatioteorian mukaan silloin, kun hyväksytty riskitaso ylittyy. Toisaalta eräs riskiteorian muunnelma, nollariskiteoria olettaa, että ihmiset välttävät riskin kokemista samalla tavoin kuin kivun kokemista eli he eivät halua lainkaan ottaa riskejä (Heiskanen 1996, 58). Asuntomarkkinoita ja asunnonvalintapäätöksiä tarkasteltaessa ensin mainittu teoria on käyttökelpoisempi, sillä elämänhallintaan liittyvän epävarmuuden tunteen ja oman elämänpiirin ulkopuolella tapahtuvien asioiden uhkan kuvaamiseen riskinäkökulma on liian suppea. Pelkoa ei voida tarkastella siten järkipäisyydenä, että se olisi suorassa suhteessa riskiin, eikä pelossa ole olennaista sen rationaalisuus, vaan sen merkitys kokijalle, mielikuva (Koskela 1994, 26). Näin ollen ei omakotitalo asumistapana ja omistaminen hallintamuotona ole välttämättä ainakaan puhtaasti järkipäisyydenä valinta. Saattaahan olla, että mielikuva omakotitaloasumisen, jonka käytännössä ainoa mahdollinen hallintamuoto on ollut omistaminen, antamasta ontologisesta turvallisuudesta on ollut niin vahva, että on kompensoinut lukuisia elämiseen liittyviä riskejä.

Riskit ja turvallisuus liittyvät yhteen. Turvallisuuden kannalta on keskeistä se, kuinka riskit mielletään ja kuinka niiden suhteen toimitaan. Eri asioihin ja prosesseihin liittyy usein sekä hyvää että pahaa. Tärkeintä turvallisuuden kannalta on oppia tietämään riskit ja toimimaan niiden kanssa. Aaron Wildavsky haluaa tuoda riskejä koskevaan keskusteluun aktiivisemmän otteen. Turvallisuus ja sen lisääminen liittyy enemmän aktiiviseen toimintaan kuin siihen, että vain "estetään joitakin asioita tapahtumasta". Wildavskyn mukaan turvallisuus ja riskien hallinta on aina suhteellista ja enemmänkin prosessi kuin pysyvä olotila ja on olemassa vaihtoehtoisia tapoja parantaa turvallisuutta (Vornanen 1996, 36-37.) Omakotitalohankkeeseenkin liittyvät tunteukset voivat olla ristiriitaisia: toisaalta asumisen viime vuosien aikaiset riskit kuten velkaongelmat, maksuhäiriöt ja yleinen köyhtyminen ovat omakohtaistaneet tai ainakin kasvatta-

neet riskitietoisuutta - toisaalta taas omakotitalo, varsinkin velaton, tuo turvaa ja taloudellisia resursseja - taustalla saattaa olla selviytymisen kokemukseen liittyvä koherenssin tunne. Asunnonomistamisen yhteys selviytymismalliin on vahvempi kuin tulojen. Asunnonomistus liittyy elämänhallintaan ja kuvaa sitäkin (kts. Ahola 1996).

Riskien analyysissä on painottunut paradigma, jossa vaaroja ja riskejä analysoidaan rahallisina kustannuksina tai ihmisten elämälle ja terveydelle koituvina kustannuksina ja hyötyinä. Tämä riskien arviointi on hyödyllistä ja auttaa asiantuntijoita ja antaa tietoa myös poliittisen päätöksenteon pohjaksi, mutta tämänkaltainen tutkimus ja arviointi ei kuitenkaan tuota tietoa siitä, kuinka ihmiset itse arvioivat ja kokevat riskit ja elävät niiden kanssa (Vornanen 1996, 37-38).

Miksi sitten riskejä arvioidaan? On tärkeää ihmisten henkiselle hyvinvoinnille ja mielenterveydelle, että pyrimme pikemminkin vähentämään kuin lisäämään huolenaiheitamme. Koska emme voi vaikuttaa kaikkiin asioihin, on "priorisoitava" mihin vaaroihin ja riskeihin suuntaamme huomionamme ja hallintapyrkimyksemme. Huolestuttavien riskien valinta sekä kuinka elää -kysymys kuuluvat yhteen. Yhteiset arvot johtavat yhteisiin pelkoihin. Riskien ottaminen ja riskien torjunta, yhteinen luottamus ja yhteiset pelot ovat osa dialogia ja kulttuuria. Anthony Giddens tuo esiin elämän suunnittelun, johon liittyy asiantuntijasysteemien kautta suodattuneiden riskien arviointia. Tämä elämänsuunnittelu suhteessa riskeihin on keskeinen osa ihmisen minä-identiteetin rakentamisessa. Kulttuurisella lähestymistavalla ja yleensä yhteiskunta- ja politiikka -tieteellä on oma tehtävänsä riskien tutkimuksessa. Tämä tehtävä liittyy juuri tarpeeseen saada tietoa siitä, kuinka ihmiset kokevat ja arvioivat riskejä ja kuinka he elävät niiden kanssa. Riskit ovat avainasemassa tutkittaessa omakotitalon hankintapäätöskäyttäytymistä (Vornanen 1996, 38-39.)

#### 4.5. Työyhteiskunnan muutokset ja asumisen hallinta

Suomalaista elämäntapaa on olennaisella tavalla luonnehtinut työhön sitoutuminen. 1990-luvun lama riisti suurelta joukolta pitkään yrityksissä työskenneeneiltä työnteon mahdollisuuden. Samaan aikaan ryhdyttiin vähentämään myös julkisen sektorin työvoimaa. Työpaikan säilyttäneiden osaksi on tullut työn menettämisen uhka. Epävarmuuden peruskokemus on ainakin tässä mielessä suomalaisille tuttu. Tilastokeskuksen tutkimuksen (1996) mukaan runsaat 630 000 henkilöä koki jonkinlaista työelämään liittyvää pelkoa, uhkaa tai huolta. Työssä olevien työpaikan säilymistä koskevat huolet käsittivät yli puolet työhön liittyvistä peloista (Heiskanen 1996, 69-70.) Tutkimus osoitti myös, että kun ikä on vakioitu, korkeammat kotitalouden kulutusyksikköä kohti lasketut tulot olivat sukupuolesta riippumatta yhteydessä paremmaksi koettuun terveyteen ja suurempaan tyytyväisyyteen nykyistä elämää kohtaan. Tulos säilyi muuttumattomana, kun aineellisia resursseja mitattiin oman asunnon tai vapaa-ajan asunnon omistamista kuvaavilla indekseillä (Suominen ym. 1996, 94). Tutkimuksessa ei oltu eritelty omakotitalon omistamisen tuomaa tyytyväisyyden kokemusta, mutta ilmeistä on, että omakotitaloasumisessa yhdistyvät oman asunnon ja vapaa-ajan asumisen hyödyt.

Työyhteiskunta on murroksessa. Se merkitsee monia muutoksia myös yksittäisen ihmisen elämiseen. Kansalaisen elämisen tasolla muutos näkyy voimakkaimmin työmarkkinoiden murroksen kautta. Näkyvintä on ollut työttömyyden räjähdysmäinen kasvu. Elämme aikakautta, jossa vuosittain lähes kolmannes työvoimasta kohtaa työttömyyden ja runsas viidennes työvoimasta on poikkileikkauksellisesti tarkasteltuna vailla työtä. Monet muut työmarkkinoiden muutokset ovat vaikeammin erottuvia, vaikka niiden vaikutus ulottuu lähes kaikkialle yhteiskunnassa. Vallalla on käsitys, että työn merkitys on muuttunut ihmiselle. On puhuttu työstä vieraantumisesta, jonka osoittimina on pidetty arviointeja työille viileästä sukupolvesta ja imusta eläkkeelle. Tulkinnat ovat

osaltaan luoneet yksisuuntaista kuvaa työyhteiskunnan moraalien murtumisesta. Eri tutkimukset ovat tuottaneet tuloksia työn merkityksen vähenemisen puolesta ja vastaan. Kysymys on jäänyt tavallaan avoimeksi (Pohjola 1996, 108-109.)

Joka tapauksessa työyhteiskunnan muutokset merkitsevät yksilötasolla kohdattavia uudenlaisia uhkia ja riskejä, jotka tekevät suhteesta työhön aikaisempaa ristiriitaisemman. Työelämän murroksen vuoksi on yhä vaikeampi hahmottaa nykyisten työmarkkinoiden luonnetta. Ne alkavat näyttäytyä mosaiikkimaisena, uusia valintoja edellyttävänä viidakkona. Aikakauden muutos vaikuttaa myös ihmisten elämän orientaatioihin. Työyhteiskunnan instituutioiden uudelleen rakenteistuminen näkyy osaltaan elämäntulon muuttuvina malleina. Elämisen institutionaalistuminen sisältää käsitteellisesti ajatuksen sosiokulttuuristen ja taloudellisten tekijöiden vuorovaikutuksellisesta suhteesta yksilöiden elämäntulon ohjautumiseen. Suhde yhteiskunnalliseen muutokseen kehystää ja rytmittää yksilöiden ja perheiden elämisen rakentumista (Pohjola 1996, 109-110.) Keskeinen elämän rakentumisperuste on asumisura.

Työ on keskeinen sidos, joka ankkuroi elämäntulkuun tietyn jatkuvuuden. Työelämän katkoksiin perehtyneet tutkijat ovat alkaneet pysyvyyden sijasta puhua pysyvistä tilapäisyydestä. Eri aikakausina työmarkkinoille kiinnittyvät kohtaavat selkeästi erilaisen tilanteen. Työn pysyvyys kuvaa vanhempien ikäryhmien työsidosta ja työn vaihtuvuus vastaavasti nuorempien suhdetta työhön. Työvoiman vuosihaastattelussa alle 25-vuotiaiden nuorten työsuhteista lähes puolet oli määräaikaista. Työmarkkinoiden nopeutuva syklisyys muovaa eniten nuorten työmarkkinoille vasta sosiaalistuvien ikäryhmien työsidosta. Elämäntulon institutionaalinen säätely ei tapahdu enää työmarkkinoiden totutun koodin mukaan. Tässä olennaista on se, mitä todellisia valintoja ihmisillä on käytettävissään elämän suunnitteluun muuttuvassa

tilanteessa. Tähän aikaisemmat työmarkkinasukupolvet eivät pysty antamaan mallia (Pohjola 1996, 117-119.)

Työmarkkinallisen epävarmuuden kokeminen on siis kasvanut. On merkittävää, että viidennes työllisistä ihmisistä kokee työhönsä liittyviä uhkia. Kun työhön liittyvät uhat tulevat osaksi joka-päiväistä elämää, tilanne vaatii sopeutumista ja uudenlaista orientaatiota elämän valintatilanteisiin. Jollakin tapaa vaikuttaa siltä, että työmarkkinat alkavat tavallaan saada yhä enemmän muutamien vuosikymmenten takaisia piirteitä. Määräaikaiset työsuhteet lisääntyvät. Vain 35 %:lla alle vuoden työpaikassa olleista oli pysyvä työsuhde vuonna 1993, kun neljä vuotta aikaisemmin uusista työntekijöistä 38 % oli määräaikaisia. Toiseksi, ansiotulot on yhä useammin etsittävä useammasta lähteestä yhden palkkatyösuhteen sijasta (Pohjola 1996, 120-121.)

Perinteinen kulttuurinen ilmapiiri on korostanut yleisen edistyksen ja kasvun jatkuvuutta. Elämisen institutionaalinen malli on silloin perustunut tiettyyn ammattiin sopivan koulutuksen ja vakaan työuran toteutumiseen. Se on sisältänyt normatiivisen odotuksen elämänkulun yleisestä vaiheistumisesta. Nykyisessä työyhteiskunnan murroksessa työmarkkinaosallistumisen luonne, jaksotus ja kesto muuttuvat. Normatiivinen kehys odotetuille elämänkulun vaiheille joutuu määritettäväksi uudelleen. Elämä muuttuu vähemmän ennustettavaksi ja enemmän riippuvaiseksi työmarkkinoiden institutionaalisista ehdoista. Muutos vaatii ihmisten elämässä uusia "käsikirjoituksia". Kun suhde työhön muuttuu, punnittaviksi joutuvat tietojen ja taitojen ohella myös arvot, normit ja koko elämänkatsomus. Aikaisempi kulttuurisesti rakentunut mielikuva elämän jatkuvuuksista asettuu työn muutoksessa kyseenalaiseksi. Se merkitsee siirtymistä korporatiivisen turvallisuuden koodista varman epävarmuuden koodiin (Pohjola 1996, 110-112.) Omakotiasuminen liittyy monin sitein menneisyyteen ja perinteisiin. Siten myös omakotiasukkaan maailmankuvaa sävyttävät perinteiset arvot. Lauronen (1991) tuo esiin tutkimuksessaan

omakotitaloasukkaiden kulttuurisesti syntyneen jatkuvuuden kokemuksen. Muutokset omakotitalojen kysynnässä ovat olleet ilmeisiä - olennaista onkin pohtia onko kysymys sekä pysyvästä tilapäisyydestä että omakotiasumisen ja omistamisen murroksesta. Omakotitalojen markkinoijien tulisi olla muuntumiskykyisiä. Mikäli omakotitaloasumisen ideaalinen preferointi ei ole muuttunut, eräänä ratkaisuna on omakotitalojen rakennuttaminen vuokralle.

Hallintamuodon sijaan hyvä sijainti ja asunnon atraktiivisuus saattavat olla tulevaisuuden erottautuvan kuluttajan valintoja. Asumisen ontologinen turvallisuuskin näyttää liittyvän muuhun kuin materiaaliseen kotiin, sen hallintamuotoon tai taloudelliseen arvoon. Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan kodin saamat merkitykset jakautuivat kaksinapaisesti ja vähän ristiriitaisestikin toisaalta ydinperhettä, toisaalta yksilön autonomian ja vapauden aluetta korostaviin ryhmiin. Taustalla voi nähdä familismin ja individualismin suunnat, joiden saama paino vaihtelee samojen yksilöidenkin eri elämänvaiheissa (Juntto 1996, 220-225.)

Suomessa asunnon hallintamuotoa on korostettu. Vuokra- vai omistusasunto -teema on hallinnut asuntopoliittista keskustelua. Tästäkin näkökulmasta tilastokeskuksen tutkimuksessa oli kiinnostavaa, ettei oman asunnon hallintamuoto jakanut vastaajien kotikäsitteiksi selkeästi vuokralaiset vs. kodinomistajat -akselille. Omakotiasukkaat korostivat perhettä, asumisen pitkäaikaisuutta ja omaa tekemistä muita enemmän. Vuokra-asukkaat puolestaan valitsivat usein oman rauhan (privacy), riippumattomuuden, oman itsensä herrana olemisen, asunto turvallisen paikkana sai samoin enemmän kannatusta. Kaikki nämä ovat arvoja, jotka kodinomistuksen ideologisista merkityksistä kirjoittanut ja niihin sitoutunut Peter Saunders on yhdistänyt nimenomaan kodinomistukseen (Juntto 1996, 225.)

Onko elämänkulku fragmentoitunut, yksilöllistynyt ja dekrongologisoitunut muutoksessa olevien perherakenteiden, joustavien työmarkkinoiden, uuden teknologian ja talouden epävakauden tuloksena? Ihmisten elämänkulun mallit joutuvat uudelleen jäsennettäväksi, kun työn institutionaaliset ja ideologiset mallit muuttuvat. Voi kysyä, missä määrin nykyinen uusliberalistinen käsitys elämän muuttumisesta itsesuunnitelluksi, yksilölliseksi projektiksi osuu aikakauden rakenteellisiin ehtoihin. Elämisen suunnittelu rakentuu paljon työmarkkinoille kiinnittymisen periaatteeseen, johon ihmisten on muutoksessa yhä vaikeampi löytää välineitä. Valintojen sijasta edessä saattaa olla pakkoja (Pohjola 1996, 126-127.)

#### 4.6. Perherakenteen muutokset

Miesten työhistoriaa pidetään itsestäänselvytenä, mutta naisten tapauksessa asia on kiistanalaisempi. Suomessa yli puolet naisista työskentelee kodin ulkopuolella - ja yhä useampi myös niistä, joilla on lapsia. Tutkimukset osoittavat, että seuraavan sukupolven naiset pitävät itsestään selvänä, että he voivat sekä luoda uran että hankkia lapsia. Jos siirtyminen kohti kahden uran perheitä jatkuu, silloin ydinperheen puitteissa on toteutettava ja pidettävä koossa kahta yksilöelämäkertaa - koulutuksen, työpaikan ja uran mielessä (Beck 1995, 29-30.)

Aikaisemmin elämää määräsivät säätyperusteiset avioliittokäytännöt (avioliiton purkamattomuus, äidin velvoitteet jne.). Nämä tietysti supistivat liikkumatilaa, mutta samalla ne myös voittivat ja pakottivat ihmisiä yhteisyyteen. Beckin mukaan meillä ei ole vain yhtä, vaan useita erilaisia ja varsinkin negatiivisia malleja - kuten ne jotka vaativat naisia luomaan ja ylläpitämään omia opiskelu- ja ammattiuriaan, koska heitä muutoin odottaisi joko riippuvuus miehen rahoista avioliitossa tai tuho avioeron sattuessa. Sen sijaan, että hitsaisivat ihmisiä yhteen, nämä mallit pikemminkin murtavat vallinneen yhteisyyden

ja monenkertaistavat avoimiksi jäävien kysymysten määrän. Näin ne pakottavat jokaisen miehen ja naisen toimimaan ja kestämaan yksilönä ja oman elämäkertansa laatijana, elipä hän sitten avioliitossa tai ei (Beck 1995, 30.) Omakotitalohanke vaatii kuitenkin useimmiten kahden ansiotyössä käyvän ihmisen yhteisen rahoitusperustan. Onko siten omakotitalohankekin, etenkin rakentamalla toteutettava, kaikkine stressitekijöineen uhka avioliitolle? Toisaalta voisi ajatella, että yhteiset päämäärät ja haaveet sekä niiden onnistunut toteuttaminen pikemminkin lisää puolisoitten välistä yhteenkuuluvuuden tunnetta. Beckin ajatuksiin sovittaen omakotihanke muodostaa ristiriitaisen yhtälön, kun familistisen perhemallin tyyssijana pidettävään omakotitaloon pääsemiseksi joudutaan ponnistelemaan individualistisiin painoituksiin.

Yksilöllistyminen ei perustu yksilöiden vapaisiin päätöksiin. Yksilöllistyminen on pakkoa, mutta pakkoa tuottaa, suunnitella ja sovittaa näyttämölle oman elämäkerran ohella myös siihen liittyvät sitoumukset ja verkostot, jotka muuttuvat kunkin omien mieltymysten ja elämänvaiheiden muuttumisen - koko ajan tietysti työmarkkinoiden, asuntomarkkinoiden yms. asettamissa rajoissa. Perinteiset avioliitto- ja perhemuodotkin ovat nykyisin muuttuneet päätöksenteon asioiksi, ja ne on kaikkine ristiriitoinen koettava henkilökohtaisiksi riskeiksi (Beck 1995, 29.)

Sukupuolten välinen työnjako kodeissa on muuttunut aikojen kuluessa ja on edelleen muuttumassa, mutta kodin sisäinen työnjako ja valtasuhteet muodostuvat ja uusintuvat edelleenkin sukupuolen perusteella. Sen lisäksi, että naiset viettävät keskimäärin suuremman osan ajastaan kotona (huolimatta naisten lisääntyneestä työssäkäynnistä ja miesten työttömyysasteen kasvusta), myös naisten työpanos kotona on usein silmiinpistävästi erilainen kuin miesten. Miesten kotityöt ovat usein ulkotöitä (ulkoseinien maalamista, ikkunoiden pesua, puutarhatöitä, autonpesua) - naisten työ puolestaan tehdään useimmiten kodin seinien sisäpuolella.



Tämän lisäksi voidaan sanoa, että mitä läheisempi työn ja symbolisesti alempiarvoisten ruumiintoimintojen suhde on, sitä useammin se katsotaan naisten työksi (pyykin pesu, WC:n puhdistus, vauvanvaippojen vaihto). Sukupuolten välinen kastijako toistuu siis kotitalouden työnjaossa, ja valtasuhteiden uusintaminen saattaa vielä vahvistaa tätä jaottelua (Saunders & Williams 1989, 46.)

Monissa tapauksissa kotitalous perustuu sukulaisuussuhteisiin - kotitalouden yksikkö on usein ydinperhe. Kotitalouden ja perheen automaattista samaistamista on kuitenkin vältettävä, sillä sukulaisuussuhteiden merkitys sosiaalista elämää strukturoivana tekijänä on selvästi vähentynyt. Monet ihmiset muodostavat nykyään kotitalouksia, jotka eivät perustu sukulaisuussuhteisiin. Tämän johdosta nyky-yhteiskunnan keskeisen talousyksikön muodostaa kotitalous pikemminkin kuin perhe. Saundersin ja Williamsin mukaan muiden perheinstituution höltyminen ei ole välttämättä vähentänyt sosiaalista integraatiota, päin vastoin kuin on oletettu, perhe on vain yksi mahdollinen kotitalousyksikkö muiden joukossa. Yhteiskunta ei ole heidän mukaansa atomisoitunut, vaan se on strukturoitunut erilaisiksi kotitaloustyypeiksi (Saunders & Williams 1989, 42). Saunders ja Williams kirjoituksessaan ikään kuin "vakioivat" sosiaalisen integraation määrän - se ei vähene, mutta muuttaa muotoaan. Sen sijaan he jättävät kokonaan tarkastelunsa ulkopuolelle perherakenteen muutoksen yhteiskunnalliset vaikutukset. Vaikuttaisi siltä että kodin merkityksen käsite itsessään on ainakin atomisoitunut. Joka tapauksessa omakotitalojen kysyntään kuvatulnaiset perherakenteen muutokset vaikuttavat vähentävästi.

Elämä muuttuu aivan toisenlaiseksi perinteiden murenemisen myötä. Parisuhteesta modernina elämänmuotona näyttää tulevan riskitila vapauden ja riippuvuuden välissä, itsetoteutuksen ja toisille omistautumisen ristipaineessa. Perinteistä vapautuminen tuo uusia mahdollisuuksia oman itsen muokkaamiseen. Identiteetti

ei enää merkitse pysyvää, omaa elämänkertaa vakaasti ohjaavaa uraa eikä kulttuuri sen kehikkoa, vaan identiteettejä voi kokeilla, sommitella, muuttaa, vaihtaa, hälventää, jopa perua. Kulttuuritkin ovat valittavissa ja sosiaalinen identiteetti tulee kulttuurisissa valinnoissa tuotetuksi. Kulttuurinen valintakyky toki riippuu hallitusta pääomasta, habituaalisista sidoksista ja distinktiivisesti omaksutuista kvalifikaatioista, mutta kulttuurista tulee enemmän maun kuin luokan asia (Ahponen & Marttinen 1997, 177.)

Modernisaatio on moninkertaistanut piirissään olevien taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset elämänmahdollisuudet. Sivilisoituessaan ihmiset ovat vapautuneet toteuttamaan itseään elämänprosesseissaan ja keskinäisissä suhteissaan. Elämä koostuu valintojen sarjoista, kun ihmiset toimijoina operoivat habituaalissaan, joka näin samalla tulee työstetyksi (Bauman 1992, 190-191). Kun habituaaliset perinteet kahlitsevat yhä vähemmän elämänjärjestystä, on yksilön asia päättää millaiseksi hän elämänsä haluaa järjestää. Tarjolla on kuitenkin yhä enemmän ohjeita, opastusta ja neuvontaa elämän rakentamiseksi. Elämän yksilöllisyydessä tarvitaan aina vain enemmän asiantuntijoita opettamaan pärjäämään paremmin (Ahponen & Marttinen 1997, 178.) Familistiseen perhekäsitykseen sovitettuna kuvatuunlainen ilmiö saattaa asettaa omakotitalon hankintaa suunnittelevat kotitaloudet hyvinkin ristiriitaiseen asemaan. Omakotitalon hankinta itsensä toteutuksen muotona vaatii useimmiten parisuhdesitoutumisen, mikä saattaa tehdä siitä valinnan sijasta pakon, mikä puolestaan on uhka parisuhteelle.

Samalla kun yksilö esittäytyy vapaana ja vapaasti valintoja tekevä, hän kuitenkin vahvistaa juuri tätä kautta sidoksiaan asiantuntijuuteen. Sosiaalinen minuus on paikannettava hetki hetkeltä muuttuvassa maastossa. Olennaista on se, että yksilöiden edellytetään nyt täyttävän yhteiskunnalliset velvollisuutensa toteuttamalla itseään kuluttajina ja valitsijoina. Yksilöiden

ja perheiden sidosta asiantuntijuuteen ei tuoteta niinkään ylä-tason ohjaavin normein vaan "alhaalta päin", siitä "ruohonjuuritason" levottomuudesta ja epävarmuudesta, joka on seurausta jatkuvasta arjen valintojen pakosta. Läheisissä ihmissuhteissa ja erityisesti parisuhteen ja perheen alueella muutos on ilmiselvä. Perheen perustamista ei enää pidetä välttämättömänä osana elämäntapaa, vaan se on yksi elämisen vaihtoehto ja tulos. Kun parisuhde vapautuu ulkoisista tukirakenteistaan, se perustuu yhä enemmän sisäisen tyydytyksen mahdollisuuksien optimointiin. Parisuhdetta (ja omakotitaloa) rakennettaessa kysytään, avaako vai rajoittaako se mahdollisuuksia itsetoteutukseen. Vapautumisen tendenssit tuovat myös paineita. Omaa elämää ja minää rakentaville mahdollisuuksien tulva saattaa aiheuttaa kyvyttömyyden tuntemuksia. Maailman koetaan olevan täynnä mahdollisuuksia, mutta perinteisten tukirakenteiden romahtaessa kaikista on selviytyttävä ja päätettävä itse (Ahponen & Marttinen 1997, 178-179.)

Modernin perheen stereotyyppinen ideaalimalli on ydinperhe, johon kuuluu isä, äiti ja kaksi lasta. Ydinperhe ei synny sarjana luonnonvoimaisia tapahtumia, vaan se tuotetaan prosessinomaisesti tietoisten päätösten ja ratkaisujen tuloksena. Tässä mielessä perhe on ideologinen instituutio, jonka peruspiirteitä ovat familismi ja individualismi. Familistisessä perhekäsityksessä korostuu perheen yhteisöllinen arvo ja sen jatkuvuus. Familismissä oletetaan molempien puolisoitten työskentelevän perhehengen tuottamiseksi ja ylläpitämiseksi. Individualistisessa perhenäkemyksessä taas painotetaan yksilön oikeuksia toteuttaa itseään ja tehdä omat ratkaisunsa perheessäänkin. Ns. Parsonsinkin perhemalliin sisältyvät selvät käsitykset miesten ja naisten rooleista. Nainen hoitaa kotona perhettä ekspressiivisen roolinsa mukaisesti ja mies toteuttaa instrumentaalisuuttaan palkkatyössä. Kuitenkin kaikkien perheenjäsenten tulisi familistisessä mallissa toimia

kodin eheyden puolesta ja perhesidoksen vahvistamiseksi unohtamalla omat tarpeensa ja pyyteensä (Ahponen & Marttinen 1997, 180).

Familismin toteutumista tukee virallinen avioituminen, monilapsisuus ja odotus parisuhteen kestosta puolison kuolemaan saakka. Familistinen ja individualistinen perhemalli esiintyvät ensisijaisesti ihmisten mielissä olevina ideoina ja mielikuvina, joiden kautta perhe-elämä jäsentyy ja sitä koskevia ratkaisuja tehdään. Perheideologian analysointi auttaa ymmärtämään sitä, etteivät perhettä koskevat ratkaisut ole pelkkiä mekaanisia toimintoja. Erityisesti perheideologioihin paneutuminen paljastaa sen, kuinka perhe on sekä rauhaisaksi mielletty turvapaikka että myös yksilöllisiä vapauksia rajoittava yhteisö (Jallinoja 1984, 55-57).

Nykyisin jo yli puolet väestöstä elää perinteisestä isä-äitilapset-perheestä poikkeavassa yhteisössä. Perhettä onkin yhä vaikeampi määrittää ydinperheenä. Yhteiselämän muodot ovat yhä moninaisempia. Jorma Sipilä (1985, 33-49) puhui vielä kymmenisen vuotta sitten perheen heikkenemisestä selvästi familistisin painotuksin ja moraalisiin äänensävyin, kun hän totesi huonosti voivan nykyperheen tulleen kykenemättömäksi hoitamaan tehtäviään. Kun perhe ei enää ole yhteiskunnan luotettava tukipilari eikä pysty sosiaalistamaan jäseniään yhteiskunnalliseen vastuuseen, sen voidaan katsoa menettävän merkitystään. Perheen ongelmia voidaan tulkita siitä lähtökohdasta, että sen koostuminen omaa etuaan ajavista yksilöistä, jotka eivät halua luopua vapaudesta, suunnitelmistaan ja toiveistaan toisten hyväksi, merkitsee eristäytymistä ja vieraantumista yhteiskunnasta (Ahponen & Marttila 1997, 181.)

#### 4.7. Asumisen omistamisen riskit

Asunto on yksittäisen kotitalouden käytössä olevista hyödykkeistä kalleimpia. Valinnat ja riskit ovat näin juuri asumisen alueella muodostuneet keskeiseksi näkökulmaksi 1990-luvun Suomessa. Asumisella on omat laaja-alaiset hyvinvointi- ja pahoinvointivaikutuksensa. Pahoinvointivaikutuksista velkaantumisongelmat ovat olleet keskeisiä ja ajankohtaisia. Ylivelkaantuminen saattaa jättää pysyviä elämänikäisiä jälkiä, jotka tuntuvat muilla elämäalueilla. Asuminen - varsinkaan omakotitaloasuminen - ei ole vain sementtiä, puuta, rakennusoikeutta, infrastruktuuria, tekniikkaa ja taloutta, vaan sosiaalinen, tunnetason ilmiö (Juntto 1996, 206).

Asuntotutkimuksissa ja tilastoissa ongelmana on ollut, että tietosisältö ja muuttajat ovat olleet vakioisia ja mitanneet hyvinvoinnin materiaalista puolta, ne ovat antaneet samalla melko sovinnaisen ja stabiilin kuvan. Sen sijaan se, miksi kulutus on ohjautunut näin, mitä tavoitteita ja elämänpäämääriä ihminen yrittää kulutuksen avulla toteuttaa ja miten itseään ilmaista, jää vaikeammin selvitettäväksi. Kuten habitus ja elämäntyyli, asuminen on tärkeä osa monen ihmisen identiteettiä ja itseilmaisua. Elinolotutkimuksia voi syyttää historiattomuudesta tai ahistoriallisuudesta: ne vertaavat eri ajankohtia usein samoilla arviointikriteereillä. Kuitenkin historiallinen konteksti olisi muistettava. Ilmiöiden ja aineellisen elintason, kulutuksen ja tavaroiden sisällöt ja merkitykset muuttuvat, kuva ihmisten odotuksista on erilainen. Työttömyys ei merkinnyt samaa vuonna 1986 kuin vuonna 1994. Asumistasosta eli asumisen määrällisestä hyvinvoinnista kertovat vuosien 1986 ja 1994 elinolotutkimusten tiedot poikkeavat yllättävän vähän. Lamasta huolimatta vuoden 1994 asumistaso oli korkeampi kuin koskaan. Asumista ohjaavat odotukset muuttuivat kuitenkin olennaisesti tuolla jaksolla, vaikka asumistasoluvuissa epookin vaihtuminen, kokonaan erilainen tunnelma ei näy (Juntto 1996, 206-207.)

Vuonna 1986 elettiin "hallitun rakennemuutoksen kautta", taloudelliset kasvuluvut olivat korkeita ja vauhti oli vain kiihtymässä. Asuntopula vallitsi vilkkaan muuttoliikkeen ja rakennemuutoksen seurauksena. Aasukkaistakin ainakin osasta tuli hetkeksi pelureita, silti arkielämän hitaus ja kodin perinteinen merkitys säilyivät. Taloudellisen kasvun ohella elimme 1980-luvun lopulla samalla korkean työllisyyden aikaa. Vuonna 1986 kiinteistösijoitusten ja asuntojen hintojen nousun kuumiin boomi oli vasta edessäpäin. Rahamarkkinoiden vapautuminen oli alussa, lainojen myöntämisestä siirryttiin niiden myyntiin. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla omakotikiinteistön hinta oli vuonna 1989 keskimäärin 1 300 000 markkaa, mutta vuonna 1993 enää 600 000 markkaa kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan. Käytännössä niin asunnonhankkijat kuin pankitkin ottivat vuosina 1988-89 suurimmat riskit, riskejä ei vielä vain tiedostettu. Pankkien riskinottokäytännöt muuttuivat totaalaisesti 1980-luvulla. Vuonna 1994 vanha suomalainen varovaisuus vakuuskäytäntöjen suhteen oli palannut. Pankit vaativat parempia vakuuksia vanhan ajan tyyliin. Sama varovaisuus toistui lainanottajien toiminnassa, asuntolainakanta ja asuntovelkaantuminen vähentyivät (Juntto 1996, 207-208.)

Kotitalouksien varallisuuden arvo kasvoi koko 80-luvun ajan, nopeimmin kuitenkin 80-luvun loppuvuosina asuntohintojen voimakkaan nousun seurauksena. Vuodesta 1979 vuoteen 1989 kotitalouksien varallisuuden arvo kasvoi 4,2-kertaiseksi ja asuntovarallisuuden arvo lähes kuusinkertaiseksi. Kotitaloudet siis vaurastuivat 80-luvulla, mutta kasvattivat samanaikaisesti myös velkojaan. Velalla on rahoitettu myös kulutusta eikä pelkästään asunto- ja muita investointeja. Luottoekspansiota seurasi kotitalouksien velkaantuneisuuden voimakas kasvu 80-luvun loppupuolella. Vuodesta 1989 eteenpäin velkaantuminen on vähittäin alentunut, mikä on ilmennyt säästämisasteen varsin huomattavana kasvuna 90-luvun alun laman olosuhteissa (Kosonen 1995, 40-42).

Asumisen muutos vuosien 1986 ja 1994 välisenä aikana on merkinnyt ainakin asenteiden tasolla siirtymistä uuteen vaiheeseen. Suomalaisessa asumisessa tuolla kaudella on tultu tietoisiksi monenlaisista riskeistä. Joidenkin kohdalla osa riskeistä on jo toteutunut. Riskit eivät kuitenkaan ole samoja ja jaettuja. Riskit erottautuvat riskin arvioijan ja kantajan resurssien mukaan. Kyse voi olla esimerkiksi asuntovarallisuuden arvon säilymisestä tai asunnon omistajana pysymisestä. Siitä, miten kasvanut riskitietoisuus vaikuttaa kuluttajien käyttäytymiseen, on tullut yhä tärkeämpi asuntomarkkinoiden toiminnan ennakoija. Ylikorostuneesta riskitietoisuudesta on tullut samalla este asuntomarkkinoiden toiminnalle ja normaaleille asunnonvaihdolle. Elämme merkittäviksi muuttuneiden odotusten aikaa. 90-luvulla aiemmin turvallisesta kodinomistuksesta on kuitenkin tullut loukku potentiaalisten riskien lauetessa. Asuntoloukku, velkaloukku, kahden asunnon loukku - kaikki ovat tulleet tutuiksi 90-luvun alkupuolen keskusteluja seuranneille. Suomalainen kodinomistaja ja asuntolainaja on perinteisesti ottanut täyden riskin (Juntto 1996, 208-209.)

90-luvun suomalaisessa asumisessa suurin suunnanmuutos on tapahtunut asunnon hallintamuodossa. Kodinomistukseen liittyvillä ongelmilla ja riskeillä samoin kuin epävarmemmaksi muuttuneella työllisyystilanteella on ollut vaikutuksensa asunnonomistukseen. Usko kodinomistukseen ja trendikasvuun on saanut kolahduksia. Pitkään jatkunut siirtyminen kodinomistusyhteiskuntaan on 90-luvulla murtunut - ollaan saavuttu eräänlaiselle kyllästymisrajalle. Omistaa vai vuokrata -kysymyksessä on tapahtunut asenne-muutos. Myös perspektiivi on muuttunut - on jouduttu luopumaan jatkuvista kasvutrendeistä ylöspäin. Ennen korkea inflaatio alensi lainamenoja. Nousevien tulojen odotus oli rakennettu sisään lainaehtoihin. Jatkuva siirtymä kodinomistukseen, suurempiin asuntoihin ja omakotitaloihin asumisuran huippuna ei enää ole itsestäänselvyys (Juntto 1996, 210.)

Kuluttajien valintojen rationaalisuutta vaikeuttaa tietojen epätäydellisyys ja muutosten ennakoimattomuus. Asenteisiin sisältyy viive, jolla muutokset otetaan huomioon. Tämä saattaa tuottaa kuluttajan valintateorian kannalta näennäisesti epärationaaleja valintoja. Riskien ja riskitietoisuuden todellinen historiallinen konteksti on syytä muistaa. Riskejä on 90-luvun riskitietoisuudessa liioiteltu. Mielikuvat ja pelot eivät vastaa todellisia riskejä. Elämisen epävarmuus ei ole uusi ilmiö, vaikka hyvinvointivaltion ja taloudellisen kasvun kaudella olemme tottuneet elämään jokseenkin pitävässä turvaverkossa. Asunnon hankinnan todelliset riskit olivat suurimmillaan 1980-luvun lopun ylikuumenneilla asuntomarkkinoilla, vaikkei niitä tiedostettu. Kiinteistösijoitusten yliarvostus ja sitä seurannut arvon lasku oli koko yhteiskuntaa, valtiontaloutta ja hyvinvointivaltion perustaa järkyttäneen pankkikriisin alullepanijoita (Juntto 1996, 211.)

Suomen kansainvälisesti katsoen pitkät kokemukset kodinomistusyhteiskunnan antamasta turvasta ovat selkeästi ristiriitaiset. Nopeita muutoksia ja muuttoja edellyttävä jälkitekollinen yhteiskuntamalli tekee asunnon omistuksesta myös riskin, jonka kantaa kuluttaja. Viime vuosien omistusasuntomarkkinoiden kriisi - asuntojen hintojen aleneminen ja epävarmuus laskusuhdanteessa - on heikentänyt velkaisen omistusasiantakkaan asemaa. Asuntojen reaali hinnat laskivat vuoden 1989 alusta aina 1990-luvun puoliväliin asti. Suomen kehitys osoittaa kuinka omistusasuminen saattaa heikentää ostajan asemaa asuntomarkkinoilla. Ostopäätöksiä ohjaa asunnontarve; ostaja ei voi odottaa edullisinta ajankohtaa. Suppea julkinen tuki, kehittymättömät asuntomarkkinat ja asuntorahoitus sekä pienen suljetun rakennussektorin ongelmat ovat johtaneet Suomen kaupungeissa kuluttajan huonoon tilanteeseen (Juntto 1992(a), 565.)



## 5. PREFERENSSIT JA HALLINTAPERUSTE

Omistusasumisen yleistymistä koskevissa analyysissä on suhtauduttu kahdella täysin vastakkaisella tavalla ihmisten asumista koskeviin preferensseihin. Toiset ovat pitäneet niitä kaikkein keskeisimpänä tekijänä omistusasumisen yleistymisessä, toiset ovat lähes täysin sivuuttaneet preferenssit selittävänä tekijänä (Ruonavaara 1993, 55.) Suomalaisessa omistusasumisen tutkimuksessa ei näytä täysin selkeitä laiminlyöntejä tapahtuneen. Esimerkiksi englantilaisten kodinomistusta tutkinut Jim Kemeny (1981) kuitenkin sivuuttaa preferenssikysymykset tutkimuksessaan lähes kokonaan.

### 5.1. Kodinomistuksen ideologia

Silloin kun kuluttajien preferenssien asema omistusasumisen yleisyyden selityksessä on hyvin vähäinen tai olematon, lähde-tään yleensä siitä, että preferenssit eivät ole pelkästään tarjolla olevista vaihtoehdoista riippuvia vaan määräytyvät niistä. Ruonavaaran mukaan tämä on syy, miksi esimerkiksi Kemeny sivuuttaa preferenssit kirjassaan "The Myth of Home-ownership" (1981) niin kevyesti. Kemenyn analyysissä asumisen institutionaaliset järjestelyt ovat kodinomistusyhteiskunnissa suosineet omistusasumista siinä määrin, ettei ole ihmekään, että kuluttajat preferoivat omistusasumista (Ruonavaara 1993, 56.) Kulttuurimyytit ovat Seppo Knuutilan (1991, 126-144) mukaan syntyneet valistushenkisinä näkemyksinä, joissa kansallista perinnekulttuuria käytetään "ideologisen integroimisen instrumenttina".

Edellä mainittu ei kuitenkaan mielestäni perustele, että omakotiasumisen preferoiminen olisi pelkästään ulkoohjautuvaa, epätodellisen paradoksaalista asuntomarkkinakäyttäytymistä. Sen sijaan asumisen institutionaalisilla järjestelyillä voidaan kylläkin vahvistaa sellaista kysyntää ja asunnonhankintakäyttäytymistä, jolle on jo olemassa lähtökohtaiset edellytykset. Ruonavaa-

ran tulkinta Kemenyn kodinomistusyhteiskunnan käsitteestä on seuraavanlainen:

kodinomistusyhteiskunta on yhteiskunta, jossa

- a) omistusasuntojen osuus on poikkeuksellisen korkea;
  - b) asuntopolitiikka suosii omistusasumista;
  - c) kodinomistus kytkeytyy läheisesti vallitseviin ideologioihin.
- (Ruonavaara 1989, 7).

Asuntopolitiikan painottuminen kodinomistusta suosivaksi liittyy siihen, että kodinomistusyhteiskunnissa asunnonomistukseen liittyy myönteinen ideologinen lataus. Tämä liittyy Kemenyn "kodinomistusyhteiskunnan ideologiaksi" kutsumiin käsityksiin omistusasumisesta. Kemeny määrittelee kodinomistuksen ideologian kolmen uskomuksiksi määrittelemiensä käsityksen avulla: 1) asunnonomistus on luonnollinen asunnon hallintamuoto, joka vastaa ihmisten syntyperäistä omistamisen tarvetta, 2) asunnonomistus on luonnostaan taloudellisesti edullisin, turvallisin ja itsenäisin hallintamuoto ja 3) yleishyödyllisissä vuokra-asunnoissa on mahdotonta saavuttaa mitään asunnonomistuksen eduista (Kemeny 1983, 5). Kodinomistusyhteiskunnissa omistusasuminen nähdään usein keskeisten ideologisten arvopäämäärien mukaisena: se ilmentää riippumattomuutta ja itsellisyyttä, joita muillakin elämänalueilla arvostetaan.

Suomessa omistusasuntojen osuus on ollut poikkeuksellisen korkea. Noin 61 % suomalaisista kotitalouksista asuu omistusasunnoissa ja noin 41 % nimenomaan omakotitalossa (Tilastokeskus, 1997). Vuokrattujen asuntojen väheneminen alkoi 1970-luvun jälkipuoliskolla ja kiihtyi 1980-luvun alussa. Vuokra-asuntojen niukkuus ei ilmene vain vuokra-asuntokannan pienenemisenä vaan myös vuokra-asuntojen talo- ja asuntotyyppijakautuman kaventumisena. Vuodesta 1970 vuoteen 1985 pientaloissa sijaitsevat vuokra- ja työsuhdeasunnot vähentyivät 150 000 tuhannesta asunnosta 46 000 asuntoon. Vuokra-asuntokannasta on näin tullut entistä kerrostalovaltaisempi. Tapahtunut muutos merkitsee sitä, että

omakotitaloon pyrkivät joutuvat entistä varmemmin ostamaan tai rakentamaan itse asuntonsa mikäli haluavat toiveensa toteuttaa. Asumistoiveita kartoittavat kyselytutkimukset ovat tunnetusti osoittaneet suomalaisten enemmistön pitävän pientaloa toiveasuntonaan. Vuosina 1970-1985 moni kotitalous onnistui toteuttamaan tämän toiveensa, sillä omakotitalossa asuvat kotitaloudet lisääntyivät 100 000:lla. Omistusasuntojen yleistyminen on merkinnyt sitä, että aiemmat suhteellisen selvät erot omistusasumisessa eri sosiaalisten ryhmien välillä ovat kaventuneet huomattavasti. Edelleen on silti niin, että mitä korkeammalla sosiaalisessa asteikossa ollaan sitä yleisempää omistusasuminen on (Ruonavaara 1989, 9-13).

## 5.2. Omistusasumisen ylivertaisuus

On tunnettua, että eri maissa tehdyissä mielipidemittauksissa omistusasumisen on havaittu olevan selvästi vuokralla asumista suositumpaa (Saunders 1990, 60-65). Kun haetaan vastausta siihen miksi omakotitalo on niin monen suomalaisen asumishaave, preferenssikysymysten sivuuttaminen jättää tulokinnan vajavaiseksi. Omakotitalon valintaan asumismuotona vaikuttavat sekä järki-että tunnekomponentit. Lukuisten kotitalouksien ylivelkaantumisen ja lukuisat omakotitalojen pakkohuutokaupat lamavuosina eivät tue rationaalisen valinnan mallia. Suomen asuntomarkkinoita on aina sävyttänyt epävakaisuus, joten omakotitalohankkeeseen liittyvät riskit on täydytty tiedostaa - jos ei, tietämättömyys itsessään on jo pitänyt sisällään irrationaalisia komponentteja. Saattaahan olla niinkin, että ihmisten käsitykset omakotitalo-asumisen paremmuudesta ovat dominoineet siihen liittyviä riskejä, joita valtion harjoittama asuntopolitiikka on osaltaan painanut "keinotekoisesti" suvanton myöntämiensä arava- ja korkotukilainojen muodossa.

Omistusasumisen merkitys piilee osittain siinä, että (ainakin jotkut) omistaja-asukkaat pystyvät hankkimaan huomattavia pää-

omatuloja asuntomarkkinoilla. Myös asunnonomistajien nauttimat taloudelliset edut eivät rajoitu vain tähän; muita etuja ovat mm. luotonsaantimahdollisuudet, vapaus vuokranmaksusta eläkeiässä, asunnon sijaintiin liittyvät edut jne. Vähemmälle huomiolle jää sen sijaan usein omistusasumisen kulttuurinen merkitys - status, jota tavoitellaan ja saadaan ostamalla tai rakentamalla asunto. Muita merkittäviä tekijöitä ovat välittömän kotiympäristön lisääntynyt kontrolli omistusasuntoa hankittaessa sekä kaikkein tärkeimpänä seikkana se käsittämätön mutta ratkaiseva merkitys, mikä kodin omistamisella on ihmiselle: kodin, joka on useimpien ihmisten tärkein virkistystyksen lähde jokapäiväisessä elämässä (Saunders & Williams 1989, 48.)

Akateemiset skeptikot ovat usein olettaneet, että "halu omistaa" ja "omistamisen ilo" ovat vieraan ja olemukseltaan pikkuporvarillisen ideologian elementtejä, jotka edustavat vain poikkeamaa kansan luontaisesta taipumuksesta kollektivismiin. Ei voida kuitenkaan sanoa, että omistamisen halu olisi tietyn ideologian tuottamaa. Kodin omistamisen ja konservatismiin välillä ei ole välttämätöntä kausaalisuhdetta. On virhe sekoittaa kaupallinen pääoma ja kodin muodostama pääoma keskenään. Kritiikki puree kuitenkin hyvin yhteiskunnallisten pakkojen sanelemiin elämäntähtäelmiin (Saunders & Williams 1989, 48-49).

### **5.3. Preferenssien ohjautuminen**

Vaistoperäisen tai kulttuurisesti muodostuneen, siis pohjimmiltaan irrationaalisen omistamisen tarpeen tai pakon osoittaminen on kovin hankalaa. Sen sijaan on paljon helpommin puolustettavissa lähtökohta, että ihmiset yleensä pyrkivät valitsemaan asumismuodon, joka tarjoaa heille enemmän taloudellisia, asunnon-tarpeen tyydyttämiseen liittyviä ja symbolisia hyötyjä kuin jotkut muut vaihtoehtoiset asumismuodot (Ruonavaara 1993, 57.)

Ruotsalaisessa tutkimuksessa on korostettu sitä, että on ero siinä, halutaanko preferenssejä tutkia reaalisisina vai ideaalisina. Kun tutkitaan reaalisia preferenssejä, ihmisiä pyydetään ottamaan kantaa eri asumismuotoihin niin, että he ottavat huomioon omat rajoitetut resurssinsa asuntomarkkinoilla. Kun kiinnostus kohdistuu ideaalisiin preferensseihin, halutaan selvittää, mitä ihmiset valitsisivat, jos he saisivat täysin rajoituksetta valita asumismuotonsa. Ideaalinenkin valinta on kuitenkin tutkijoiden mukaan todellisten asuntomarkkinoiden olosuhteitten rajoittamaa. Jos paikkakunnalla ei esimerkiksi ole vuokra-asuntoja lainkaan tarjolla tai ne ovat huonotasoisia, niin silloin on järkevää preferoida omistusasuntoja, mutta tällainen valintahan ei merkitse omistamisen preferoimista aina ja kaikkialla, vaan juuri kyseisillä asuntomarkkinoilla. Preferenssit eivät tässä tapauksessa ole riippumattomia niistä olosuhteista, joissa ne ilmaistaan (Ruonavaara 1993, 56.)

Edellä mainituin perustein kodin käsite on jätetty vähälle huomiolle asuntopoliittisessa tutkimuksessa. Tutkimustradition keskipisteenä on yleensä ollut pikemminkin asunto kuin koti. Kotitalouksien rakenne ja suhteet, sukupuoliroolit, omistusoikeudet, status-, yksityisyys- ja autonomisuuskysymykset sekä koti kokonaisuutena ovat saaneet osakseen vain vähän huomiota asumisen sosiologiaa ja asuntopoliittikkaa käsittelevässä kirjallisuudessa, vaikka kodilla tutkimuskohteena onkin takanaan pitkä historia sellaisissa tieteissä kuten esim. sosiaaliantropologiassa (Saunders & Williams 1989, 39).

Koti on paljon enemmän kuin vain perhe. Kasvava joukko tutkijoita on alkanut kiinnittää huomiota siihen seikkaan, että palkkatyön maailma ei ole niin keskeinen monien ihmisten elämässä kuin sosiologiset ja marxilaiset analyysit ovat yleensä kuvitelleet. "Näyttämö" on keskeinen Saundersin ja Williamsin omaksuma käsite Giddensiltä. Giddensin mukaan sosiaalinen interaktio muotoutuu osittain tapahtumapaikkansa perusteella - se missä asiat tapah-

tuvat on osa sen seikan selittämistä, miksi ja kuinka asiat tapahtuvat niin kuin ne tapahtuvat. Giddens käyttää "näyttämön" käsitettä viittamaan toiminnan spatiaaliseen kontekstiin. Hänen mukaansa sosiaalisen maailman rutiininomainen uusintaminen interaktiossa on mahdollista, koska "näyttämö" luo sellaiset puitteet, jotka tekevät interaktion mielekkääksi ja jossakin määrin ennustettavaksi (Saunders & Williams 1989, 40.)

"Näyttämö" -käsitteen ydin on siinä, että se on samanaikaisesti ja jakamattomasti sekä spatiaalinen että sosiaalinen interaktion yksikkö. Koti on enemmän kuin vain tiiltä ja laastia, se on paikka, jossa tuntee olonsa kotoisaksi. Koti on instituutio, joka tarjoaa lepoa, rauhaa, hiljaisuutta, mukavuutta, terveyttä ja mahdollisuuden itseilmaisuun. Koti on siis paikka, jolla on erityinen sosiaalinen tarkoitus ja merkitys. Se on paikka, jossa tietyn tyyppisille sosiaalisille suhteille ja toiminoille luodaan sisältö ja toteutusedellytykset (Saunders & Williams 1989, 41-42.)

Kodin fyysinen ja spatiaalinen luonne on perustava elementti sosiaalisen toiminnan reproduktiossa. Tämä pitää paikkansa sekä asumuksesta itsestään - onko kyseessä omakotitalo, rivitalo vai ko osakehuoneisto, onko asunto suuri vai pieni jne. - sekä sen suhteesta laajempaan ympäristöön, sillä myös kodin sijainti sinänsä on täynnä sosiaalista merkitystä. Me "kuulumme" ja "sijoitamme itsemme" niin spatiaaliseen kuin sosiaaliseenkin kontekstiin. "Oikean" asuinalueen valinta on erittäin tärkeä tekijä monien kotitalouksien asunnon etsimisprosesseissa. Sijainnilla on sosiaalinen ja symbolinen arvo, joka usein heijastuu asuntojen hintakehityksessä. Myös naapurusto on merkitsevä tekijä, vaikkakin kotitalouksilla on yleensä vähemmän suoranaisia mahdollisuuksia vaikuttaa asiaan (Saunders & Williams 1989, 44.)

Koti näyttää olevan "ontologisen turvallisuuden" mahdollinen lähde joillekin ihmisille. Kodilla on samanaikaisesti sekä sosi-

aalinen että fyysinen sijainti maailmassa. Koti antaa ihmisille mahdollisuuden kokea kuuluvansa johonkin. Tämä on heijastusta kodin pysyvyydestä sekä tilassa että ajassa. Koti on sekä perintö että tulevaisuuden turva, joka välittyy sukupolvelta toiselle. Tästä huolimatta ei ole selvää, että nimenomaan omistaminen on tärkeää turvallisuudentunteen muodostumiselle. On kuitenkin selvää, että kodin privatisoituminen liittyy jossakin määrin yleiseen privatismiin ja kotiin liittyvään eristäytymiseen. On myös selvää, että kodin omistaminen on täysin eri asia kuin esimerkiksi auton tai television. Viimeksimainitut esineet eivät juurikaan tarjoa toiveita omaisuuden arvonnoususta, ja lisäksi niiden käyttötavat ovat rajalliset. Eikä siinä kaikki, sillä autot ja televisiot kuuluvat ihmisille, mutta ihmiset tuntevat "kuuluvansa" kotiin. Kodin fyysinen ideaali (omakotitalo) ja lainopillinen ideaali (omistusasunto) korostavat kotitalouden autonomisuutta ja lujaa kollektivismiin vastustusta. Tässä mielessä koti heijastaa ympäröivää yhteiskuntaa. Koti ei kuitenkaan pelkästään heijastele yhteiskunnan rakennetta, vaan se myös osaltaan muovaa yhteiskuntaa ja välittää sen kulttuurisia muotoja (Saunders & Williams 1989, 49-51).

#### 5.4. Omakotitaloja vuokralle

Suomi on kodinomistusyhteiskunta. Tärkeää ei kuitenkaan ole se, millä hallintaperusteella ihmiset asuvat vaan se, että heille on ylipäättään tarjolla asuntoja. Kodinomistusyhteiskuntien hallintaperusterakenne tuottaa kuitenkin joukon ongelmia, jotka kytkeytyvät asumiseen mutta myös laajemmin hyvinvointiin ja sen jakautumiseen. Ruonavaara (1989) erittelee kolme huomionarvoista epäkohtaa, joihin näkemykseni mukaan omakotitalojen tuottaminen vuokrasektorille toisi helpotusta:

- 1) Kodinomistusyhteiskunnan vuokra-asuntopula on kroonista. Omistusasumiselle perustuva järjestelmä ei voi koskaan tyydyttää kaikkien asumistarpeita. Suurella joukolla ei ole mahdollisuutta

"päästä kiinni" omistusasuntoon, vaikka he sitä haluaisivatkin. Asuntoa varten on säästettävä alkupääomaa ja on saatava pankista laina. Lainan saatuaan on kyettävä maksamaan se takaisin. Vakaa maksukyky ja normaalisuus ovat omistusasunnon hankinnan edellytyksiä (sikäli kuin asunnon periminen ei tule kysymykseen).

2) Kodinomistusyhteiskunta pakottaa omistusasunnon hankintaan. Niille, jotka eivät voi tai halua asua omistusasunnossa, kodinomistusyhteiskunta on asumisen suhteen pakottava ja vaihtoehtoton. Julkisuudessa näkyvä suomalaisen asumisen järjestelmän kritiikki ilmeneekin nykyään usein juuri valinnanvapauden puutteen kritiikkinä. Tällainen kritiikki lähtee siitä, että Suomessa asunnontarpeen tyydyttäminen vaatii ihmisiltä liikaa. Maksaakseen asunnon ihmisen on kieltäydyttävä "elämästä"; tehtävä enemmän palkkatyötä, kulutettava vähemmän ja "järkevämmin", sitouduttava työ- ja asuinpaikkansa, vältettävä riskejä ja muutoksia, antauduttava pitkäaikaiseen "asiakassuhteeseen" pankin kanssa. Näyttää siltä, että valmius alistua tähän olisi vähentynyt.

3) Kodinomistusyhteiskunnassa vuokralla asumisesta uhkaa tulla marginaalinen, sosiaalisesti leimaava asumismuoto. Kodinomistusyhteiskunnan asuntomarkkinoiden noidankehä kutistaa systemaattisesti vuokra-asuntosektoria. Vaarana on, että syntyy tilanne, jossa vuokra-asuntosektorille jäävät vain ne, joilla ei ole mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan. Tällöin vuokralla asumisesta voi tulla sosiaalisesti leimaava. Yhteiskunnassa, jossa enemmistö asuu omistusasunnossa ja jossa omistusasuminen on voimakkaasti arvostettua, vuokralla asumista pidetään helposti epänormaalina ja epäilyttävänä. Jos omakotitalo on keskeinen elämässä onnistumisen symboli, kunnan vuokra-asunto symboloi väistämättä epäonnistumista.

Omakotitalon vuokraaminen olisi monille pientaloa tavoitteleville turvallisempi vaihtoehto nyky-yhteiskunnassa, jossa epävar-



muus ja tilapäisyys korostavat muuttuvia olosuhteita ja niissä tehtäviä valintoja. Vuokratassa omakotitalossa yksilöiden muutuneet ehtot ovat joustavammin sovitettavissa elämässä tehtäviin valintoihin. Omakotitalojen tarjoaminen vuokralle antaisi useammille ihmisille mahdollisuuden "päästä kiinni" realistisiin asumishaaveisiinsa. Omakotitalojen tarjonnan laajentaminen vuokrasektorille merkitsisi vähintäänkin tyydyttävää asumisvaihtoa niille, joiden kohdalla omistusasuminen ei tule kysymykseen.

Toiseksi omakotitalojen vuokraamismahdollisuus lisäisi yksilön valinnanvapautta - etenkin kun on kyse niin monen suomalaisen asumishaaveesta. Yksilön ei tarvitsisi "vastoin tahtoaan" sitoutua pitkäaikaiseen rahoitusjärjestelyyn ja kokea siitä mahdollisesti aiheutuvaa epävarmuuden tunnetta. Omakotitalon hankintamahdollisuus on Suomessa ollut lähes vaihtoehdoton. Monet ihmiset ovat joutuneet "riskeeraamaan" toteuttaakseen asumishaaveensa. Vuokraomakotitalot "tervehdyttäisivät" kysynnän ja tarjonnan kohtaamista kansantaloudellisestikin järkevällä tavalla, kun niissä asuvilla vapautuisi aktiivisina kulutusvuosinaan pääomia vaihtoehtoiseen kulutukseen.

Kolmanneksi, jos omakotitalo on keskeinen elämässä onnistumisen symboli, vähentäisi omakotitalojen vuokraamismahdollisuus vuokralle asumiseen liittyvää stigmatisointia. Nyky-yhteiskunnassa mm. työvoiman liikkuvuusvaatimukset takaisivat sen, että vuokraomakotitaloissa asuisi niitäkin, joilla olisi varaa omistaa asuntonsa. Omakotitalojen tarjoaminen vuokralle parantaisi omalta osaltaan työmarkkinoiden joustavuutta.

## **6. OMISTUSASUMISTA ARVOTTAVA ASUNTOPOLITIIKKA**

Kodinomistukseen ei ole pyritty ainoastaan ideologisista syistä - taustalla on ollut myös omistusasumista arvottanut asuntopoliittikka (Juntto 1992(b), 37). Tärkein omakotiasumista edistänyt asuntopoliittinen järjestelmä on ollut aravalainoitus. Omako-

tiaravien avulla kaikkiaan yli 170 000 pienituloista kotitaloutta onnistui toteuttamaan asumistoiveensa järjestelmän koko toiminta-aikana (Lauronen-Ruonavaara 1990, 30-33; Tilastokeskus 1995). Tosin valtion lainatuki omakotitalojen rahoitukseen väheni 80-luvulla selvästi. Sen määrä taloa kohti jäi jälkeen rakennuskustannusten noustessa. Edun pienentyessä valtion asuntolaina ei enää kiinnostanut sen aiheuttamien tiukkojen suunnitteluohjeiden, talvirakentamispaineiden ja ehkä ennenkaikkea 27 vuoden luovutusrajoituksen vuoksi. Kuitenkaan omakotitalojen rakentaminen ei 1980-luvulla laskenut, vaan kalliimpaa rahalaitosrahoitusta hankittiin tilalle.

### 6.1. Aravalainoitus

Aravalainojen ehtoja on muutettu useita kertoja 1990-luvulla. Vuosikymmenen vaihteessa aravalainoituksessa siirryttiin ns. yhtenäislainajärjestelmään. Vuoden 1994 alussa järjestelmää muutettiin perusteellisesti. Asuntorahoituksen painopistettä pyrittiin siirtämään korkotukilainoihin, jotta lainapääomiin ei sitoutuisi valtion varoja. Vuoden 1996 alussa uusien omistusaravalainojen korot sidottiin aravalainojen viitekorkoon, joka vastaa valtion markkamääräisen obligaatiolainanoton kustannusten kolmen vuoden keskiarvoa. Tuki on tietty prosenttiosuus tästä viitekorosta, ja osuus alenee lainan iän mukaan. Vanhoissa omistusaravalainoissa noudatetaan kuitenkin aiempia säännöksiä korkojen muodostumisesta, ja todelliset korot voivatkin vaihdella huomattavasti. Vuoden 1997 alusta omistusasuntojen aravalainoituksesta luovuttiin ja siirryttiin korkotukilainoitukseen (VATT 1996, 29.)

Oleellinen piirre valtion asuntolainoituksessa on se, että myös omistusasuntolainoitus on ollut tarveharkintaista. Lainoitus on hyödyttänyt erityisesti työntekijätalouksia, joiden osuus omakotilainan saajissa oli 1980-luvulla n. 80%. Toiseksi suurin ryhmä

olivat alemmat toimihenkilöt, jotka saivat viidenneksen omakotilainoista (Ruonavaara 1988, 51-58).

Aravaomakotirakentamisen supistumisen syitä etsittiin 1980-luvun puolivälissä erillisessä tutkimuksessa (Harju 1985), kun omakotihakemukset ja lainamäärät putosivat muutamassa vuodessa puoleen. Kunnilta (n=93) kysyttiin neljää yleisintä syytä siihen, miksi hakemuksia jätettiin entistä vähemmän. Kuntien mielestä omakotilainahakemusten vähenemiseen vaikuttivat eniten asunnon rahoitukseen liittyvät seikat. Yli 90 % vastanneista katsoi aravalainan vähäisen määrän vähentäneen asuntolainan mahdollisia hakijoita. Lähes 80 % kunnista arvioi lisäksi pankkirahoituksen saannin vaikeutumisen vähentäneen kiinnostusta aravalainoitettun omakotitalon rakentamiseen. Kolmasosa vastanneista arveli omarahoitusosuuden säästämisen tuottaneen vaikeuksia oman talon rakentamista suunniteleville. Monet kunnat kiinnittivät erikseen vielä huomiota aravalainan koronkorotuksiin, vaikka sitä ei erikseen kysyttykään. Kuntien mielestä usko valtion lainan edullisuuteen väheni, kun korko nousi jatkuvasti muutaman vuoden välein (Harju 1985, 10-12.)

Harjun mukaan käyttö- ja luovutusrajoitukset karsivat aravaomakotilainan hakijoita melko paljon. Asunnon rahoituskysymyksiin verrattuna niitä pidettiin kuitenkin toissijaisina tekijöinä. Erilaisten rajoitusten vaikutus lienee ollut suurin niissä tapauksissa, joissa valtion asuntolainasta saatava hyöty olisi jäänyt suhteellisen pieneksi. Varsinkin, jos omakotitalon rakentamiseen oli saatavissa tarpeeksi pankkilainaa, saatettiin vaaparahoitteista omakotitaloa pitää parempana vaihtoehtona kuin aravaomakotitaloa kaikkine rasitteineen. Käyttö- ja luovutusrajoitusten voimassaoloaika oli niinkään melko pitkä, 27 vuotta, kun vastaavasti työpaikan ja paikkakunnan vaihdoksia oli jo 1980-luvun puolivälissä vaikea ennakoida lyhyelläkään tähtäyksellä. Ongelmia aiheutti erityisesti se, että aravaomakotitalojen luovutushinnat eivät aina kattaneet kaikkia rakentamisesta

aiheutuneita kustannuksia silloin, kun talon myynti tapahtui pian sen valmistumisen jälkeen (Harju 1985, 12-13.) Lisäksi syinä aravaomakotituotannon supistumiseen on oletettavasti ollut asunnon pinta-alarajoitukset, lainajärjestelmän vaikeaselkoisuus sekä pääomamenojen ennakoimaton vaihtelu (Asuntohallitus 1993, 105-157). 1980-luvun lopulla valtion asuntolainan määrää nostettiin selvästi, ja myös käyttö- ja luovutusrajoituksia helpotettiin. Tämä ei kuitenkaan selvästi lisännyt aravaomakotilainoitusta (Asuntohallitus 1993, 105). Uusien korkotukilainojen myötä tilannetta pyritään helpottamaan entisestään - korkotukilainoitettua asuntoa tosin on edelleen käytettävä omana asuntona kuten aravalainoitettuaakin, mutta myöhemmin se voidaan kuitenkin vuokrata tilapäisesti tai myydä vapaasti ilman kunnan lupaa.

## 6.2. Valtion korkotukilainat

Nyttemmin korot ovat tuntuvasti laskeneet, mutta asuntolainojen korkojen epävakaus ja lyhyet laina-ajat ovat luoneet epävarmuutta asunnon hankintaa harkitsevien piirissä. Velanhoitokustannukset ovat olleet kohtuuttomat juuri silloin, kun kotitalouden kulutus on muutenkin suuri ja tulotaso alimmillaan. Samalla luottolaitokset ovat joutuneet kiristämään vakuusvaatimuksiaan. Vakuudeksi on ostettavan tai rakennettavan asunnon lisäksi tarvittu muita reaali- vakuuksia. Niiden puuttuessa on jouduttu turvautumaan sukulaisten tai ystävien antamiin henkilötakauksiin. Valtio on pyrkinyt helpottamaan omistusasuntojen hankintaa ja uustuotantoa uudistamalla asuntorahoitusta (Kurkihirsi n:o 5, 4.)

Omistusaravalainoitus lakkasi vuoden 1997 alusta. Valtion korkotuki, joka on vuodesta 1995 ollut aravalainan vaihtoehtona, korvasi omistusaravalainat. Omistusasuntolainojen korkotukea myönnetään yksityishenkilölle sosiaalisen tarveharkinnan mukaan. Huomioon otetaan tulot, perheen ja asunnon koko. Korkotukilainoissa yhteiskunnan tuki muodostuu siitä, että valtio sitou-

tuu maksamaan osan rahalaitoksen ja luotonottajan keskenään sopiman lainan korosta. Kunnan asuntoviranomaiset hyväksyvät asuntolainan korkotukilainaksi. Korkotukilainan määrä on enintään 80 prosenttia rakennus- ja tonttikustannuksista. Korkotukea maksetaan 8-10 vuoden ajan ja se vaihtelee 25-45 prosenttiin asuntolainasta perittävästä korosta (Asuntopörssi 1.11.1996, 9). Omistusasuntojen korkotukijärjestelmään perustuvat korkotukilainat on tarkoitettu ensi sijassa omakotitalojen rakentamiseen tai uusien osakehuoneistojen hankkimiseen (Kurkihirsi 1996 n:o 5, 4). Vuosina 1996 ja 1997 noudatettavien omistusasuntolainojen korkotukien tulorajat olivat seuraavat:

Pääkaupunkiseudulla sovellettavat kuukausitulot vähennysten jälkeen enintään

Henkilöluku					
1	2	3	4	5	6
13200	16900	19400	21700	24100	25900

Mualla Suomessa sovellettavat kuukausitulot vähennysten jälkeen enintään

Henkilöluku					
1	2	3	4	5	6
11400	14000	16200	18200	20200	21600

(Asuntopörssi 1996, 9).

Aravalainoista maksettu korko on noussut koko 1990-luvulla, vaikka yleinen korkotasoa on viime vuosina laskenut. Nykyisillä lainaehdoilla aravalainat näyttävät olevan valtiolle kustannuksiltaan edullisempia kuin korkotukilainat. Valtion ottolainauksen ja aravalainoista maksetun koron välinen ero on pienempi kuin korkotukilainoille maksetut korkohyvitykset. Tätä eroa lisää edelleen se, että yksityishenkilöille korkotukilainojen ko-

rot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, kun taas uusien aravalainojen korot eivät ole (VATT 1996, 31-32.)

### 6.3. Omistusasumisen epäsuora tukeminen

On kuitenkin huomattava, että asuntopolitiikan painottuminen omistusasumista suosivaksi voi saada myös epäsuoria muotoja - käytännössä esimerkiksi silloin kun valtiovalta suhtautuu pensästi omistusasumiselle vaihtoehtoisiin hallintamuotoihin (kts. Ruonavaara 1993, 4). Oikeammin omistusasumisen tuki toteutuu pääasiallisesti epäsuoran verotustuen kautta. Verotukien muotoja ovat asuntotulon verovapaudesta muodostuva verotuki, asuntolainojen korkovähennys sekä oman asunnon myyntivoiton osittaisesta verovapaudesta muodostuva verotuki. Tärkein verotustuen muoto on oikeus vähentää asuntolainojen korkoja verotuksessa (kts. VATT 1996, 10).

Taloustieteellisessä ajattelussa omassa käytössä olevaa omistusasuntoa voidaan verrata muihin sijoituskohteisiin, esimerkiksi osakkeisiin, obligaatioihin ja sijoitusasuntoihin. Asunto tuottaa omistajalleen "asumispalveluja", jotka voidaan periaatteessa rinnastaa muiden sijoituskohteiden tuottoihin. Toisin sanoen, kun omistaja ei maksa asumisestaan sen todellista hintaa (käypää vuokraa), hän saa "asumispalvelujen" arvoa vastaavan asuntotulon (bruttomääräisenä). Omistajan voidaan myös katsoa maksavan implisiittisesti vuokraa itselleen. Jos omasta asunnosta saatuun tuottoon - vaikkakin laskennalliseen - kohdistetaan lievempi verokohtelu kuin muihin sijoituskohteisiin, on tämä katsottava yhteiskunnan tietoiseksi tueksi. Toisin sanoen julkisen talouden näkökulmasta asuntotulon muusta tulonmuodostuksesta poikkeava verotuskohtelu merkitsee periaatteessa verotuen olemassaoloa. Asuntotulon verotus poistui Suomessa vuoden 1993 alusta lähtien. Yleisesti voitaneen todeta, että kansalaiset eivät hyväksyneet asuntotulon verottamista. Oli vaikea mieltää, että pelkästään omassa asunnossa asumisesta joutui maksamaan

veroa. Silti asuntotulon verottamista voidaan perustella. Niinikään asuntotulon veronalaisuus ja korkovähennys ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa. Jos asuntotulo olisi veronalaista, bruttomääräisestä asuntotulosta tulisi voida vähentää myös asuntolainan korot tulonhankkimismenoina. Kun asuntotulo ei kuitenkaan ole enää veronalaista, asuntolainojen korkojen vähentäminen ei ole normin mukaista (VATT 1996, 24-25.)

Toinen omistusasuntoja ja "varsinaisia" sijoituskohteita yhdistävä tekijä on myyntivoiton ja -tappion mahdollisuus. Omasta asunnosta syntyvä myyntivoitto tai -tappio on myös osa asunnon omistamisesta saatavaa kokonaishyötyä. Nykyisen tuloverolain mukaan oman asunnon luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa edellyttäen, että verovelvollinen on omistanut asuinhuoneiston tai -kiinteistön vähintään kahden vuoden ajan ja käyttänyt sitä omistusaikanaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan omana tai perheensä vakituksena asuntona. Oman tai perheen vakituisen asunnon luovutuksesta syntynyt tappio (myyntitappio) ei ole myöskään vähennyskelpoinen (VATT 1996, 28.)

## **7. TUTKIMUSTEHTÄVÄ JA AINEISTOT**

### **7.1. Tutkimustehtävä**

Tutkielman kohteena on nykyaikainen riskiyhteiskunta ja omakotiasuminen. Keskeisiin aiheisiin kuuluvat asumismuodon ja hallintamuodon suhteen tarkastelu, riskienhallinta, preferenssit sekä kodinomistusyhteiskunta.

Tutkimuksen empiirisen aineiston avulla on tarkoitus hahmottaa kodinomistusyhteiskunnassa tapahtuvia muutoksia ja niiden vaikutusta omakotitalon hankintapäätöskäyttäytymiseen. Tutkimuksen on tarkoitus selvittää, mitä merkityksiä omakotiasuminen kantaa ja mitä omakotihankkeen toteuttaminen edellyttää.

Lama muutti omakotimarkkinoita reippaasti. Varsinaisena tutkimusongelmana pyrin selvittämään, miten laman jättämä uusi epävarmuus on vaikuttanut ihmisten asumisen suunnitteluun ja mitkä tekijät luonnehtivat niitä, jotka näissä uusissakin oloissa uskalsivat toteuttaa omakotihaaveensa, verrattuna niihin jotka eivät uskaltaneet. Hypoteettisena lähtökohtana tutkimukselle on viime vuosina omakotitalon hankkineiden ja omakotitalon hankintaa suunnittelevien kasvanut riskitietoisuus. Tutkimuksella on tarkoitus testata, paljastavatko vertailuryhmien erot realistista riskien harkintaa.

Kodinomistusta on pidetty jopa ontologisen turvallisuuden antajana. Tutkimuksessa pyritään selvittämään, miten ihmiset yhdistävät asumista koskevissa valinnoissaan ontologisen turvallisuuden sekä taloudellisen ja elämäntilanteellisen arvioinnin.

Tutkimuksessa kiinnitetään huomio pientalomarkkinoiden kannalta keskeisiin yhteiskunnan muutoksiin ja pyritään tuomaan esille yhteiskuntarakenteiden muutosten vaikutus yksilötasolla. Tarkoituksena on korostaa omakotiasumisen ja laajempien rakenteiden vuorovaikutusta.

Tutkimuksessa pyrin selvittämään tutkittavien kiinnostuksen vaihtoehtoihin omakotitalon hallintamuotoihin ja löytämään edellytyksiä omakotitaloasumisen hallintamuotojen kehittämiseksi, kun tähän asti lähes ainoana tapana asua omakotitalossa on ollut omistaminen. Tutkimuksen loppupuolella keskeisenä kysymyksenä on, minkälaisen merkityksen ihmiset antavat omakotitalon hallintaperusteiselle omistamiselle ja kuinka omakotitalojen vuokraamismahdollisuus soveltuisi ihmisten elinolosuhteissa mahdollisesti tapahtuneisiin muutoksiin.



## 7.2. Aineistot

Tutkimuksen empiirisenä aineistona on keväällä 1997 suoritettu survey-tyyppinen postikysely. Kysely osoitettiin kahdelle vertailuryhmälle: 1. Vuosina 1993-1996 Jyväskylän kaupungin, Jyväskylän maalaiskunnan tai Jyväskylän lähiympäristökuntien alueelta omakotitalon hankkineille ja 2. Vuosina 1993-1996 Jyväskylän alueelta omakotitalon hankinta-aikomuksen ilmaisseille.

Asumisen suuntautumista on perinteisesti tutkittu muuttovirtojen avulla, jolloin itse muuttajan näkökulma jää puuttumaan. Toimijakeskeinen tarkastelutapa edellyttää muuttajien mielipiteiden huomioimista, mikä oli pääsyy siihen, että aineiston hankinta suoritettiin postikyselynä.

Vertailun rakentamisella pyrittiin luomaan esityksellisesti selkeä asetelma kuvaamaan eroja omakotitalon hankkineiden ja omakotitalon hankintaa harkitsevien välillä. Aineiston muuttujia on käsitelty kysymysryhmittäin. Kysymysryhmät on laadittu kokonaisuuksiksi, joissa toisaalta mitataan omakotihankkeen vetotehtäviä ja toisaalta omakotitalon hankkimista haitanneita tekijöitä. Tulokset on eritelty vertailuryhmittäin. Joissakin tapauksissa taustamuuttujana on käytetty myös sosioekonomista asemaa.

Tutkimuksessa käytetyt omakotiasukkaiden osoitetiedot ovat Jyväskylän kaupungin teknisestä virastosta ja omakotitalon hankintaa suunnitelleiden osoitetiedot Rakentajan Tietopalvelu Oy:stä.

Tutkimuksen empiirisenä perustana ollut survey-tyyppinen kysely postitettiin kaikkiaan 400:lle kotitaloudelle. Kohderyhmä oli jaettu siten, että puolet kotitalouksista oli 1993-1996 omakotitalon hankkineita ja puolet kotitalouksia, jotka vuosina 1993-1996 olivat ilmaisseet omakotitalon hankinta-aikomuksen lähitulevaisuudessa. Kohderyhmille postitettiin hieman toisistaan poi-

kenneet kyselylomakkeet. Kysely tavoitti 350 kotitaloutta, joista tutkimukseen kelpuutettavia vastauksia palautui määräajassa 165 kappaletta (47 %). Postitetuista 400:stä kyselystä 50 palautui tuntemattoman osoitteen vuoksi, 2 palautui täyttämättöminä ja 8 kyselylle asetetun määräajan jälkeen. Koko otoksesta (N=400) tutkimukseen kelpuutettavia vastauksia oli 41 %.

Omakotiasujille postitetuilla kyselomakkeilla tavoitettiin 196 kotitaloutta, joista palautettiin 100 tutkimukseen kelpuutettua vastausta (51 %). Omakotitalon hankinta-aikomuksensa ilmaisseista tavoitettiin 154 kotitaloutta, joista palautettiin määräajassa 65 vastausta (42 %).

Näistä 65:stä kotitaloudesta 25 "paljastui" hankinta-aikomuksensa toteuttaneiksi omakotiasukkaiksi - nämä olivat hankkineet omakotitalonsa loppuvuodesta 1996 tai alkuvuodesta 1997. Näiden kotitalouksien vastaukset poikkesivat olennaisesti vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden vastauksista, minkä vuoksi näistä päätettiin tehdä oma vertailuryhmänsä. Loput 40 kotitaloutta asuivat entiseen tapaansa tai olivat päätyneet toisenlaiseen asumisratkaisuun. Näistä 23 % ilmoitti kokonaan luopuneensa suunnittelemaasta omakotitalon hankintaa ja 77 % ilmoitti tavoitteeseen omakotitalon hankinnan vuosien 1997-2002 aikana. Aikaisemmasta asuintavasta ja/tai -paikasta poikkeavia valintoja omakotitalon hankintaa suunnitelleiden keskuudessa on täytynyt tapahtua myös niissä 46:ssa kotitaloudesta, joita kysely ei tavoittanut. Vertailun vuoksi todettakoon, että omakotiasukkeille suunnattu kysely jätti tavoittamatta ainoastaan 4 kotitaloutta.

Tutkimuksen suunnitteluvaiheessakin oli oletettavaa, että kyselyllä tullaan tavoittamaan paremmin omakotiasujia kuin omakotitalon hankintaa vasta harkitsevia. Omakotitalon hankinnan suunnittelu itsessään ilmentää kotitalouden asumisratkaisujen tarvetta. Asumiseen liittyvät ratkaisut on täytynyt tehdä usein no-

peasti, jolloin tutkimuksessa käytetty osoiterekisteri ei ole voinut olla täysin ajan tasalla.

Tiivistetysti sanottuna, tutkimuksen lähtökohdaksi muodostui kolmen ajallisesti jäsentyvän vertailuryhmän joukko:

1. Omakotiasukkaat, jotka ovat hankkineet omakotitalonsa vuosina 1993-1996 (100 kotitaloutta).
2. "Paljastuneet" omakotiasukkaat, jotka ovat hankkineet omakotitalonsa loppuvuodesta 1996 tai alkuvuodesta 1997 (25 kotitaloutta).
3. Harkitsijat, jotka ilmoittivat hankkivansa omakotitalon vuosien 1997-2002 kuluessa tai olivat kokonaan luopuneet omakotitalon hankinnan suunnittelusta (40 kotitaloutta).

Tutkimuksen empiirisen osan kohdalla on käytetty tilastollisia menetelmiä SPSS-X tilasto-ohjelmaa apuna käyttäen.

## **8. TUTKIMUSTULOKSET**

### **8.1. Taustatekijät**

#### **8.1.1. Ikä ja sukupuoli**

Kyselyyn vastanneista 165 henkilöstä 76 % oli miehiä ja naisia oli 24 %. Asumista koskevissa rekistereissä yleensä päähenkilönä on useimmissa tapauksissa mies. Kysely osoitettiin rekistereissä ilmoitetuille päähenkilöille tai molemmille avio- tai avopuolisoille, mikäli heidän nimensä niistä ilmenivät. Päähenkilöiden rekisteröityminen kuvastaa perinteistä ajattelumallia, jossa mies on "perheensä pää" - ainakin asumiseen liittyvien valintojen kohdalla. Ikäjakama oli kaikissa kolmessa vertailuryhmässä

samantyyppinen. Sekä vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden että omakotitalon hankintaa harkitsevien keski-ikä oli 41 vuotta. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineet olivat keskimäärin pari vuotta nuorempia.

### 8.1.2. Perhesuhteet

Omakotihankkeen keskeisenä edellytyksenä näyttää olevan parisuhdesitoutuminen. Ilmeisimpänä syynä tähän on se, että omakotihanke taloudellisesti vaatii kahden ihmisen osallistumisen.

Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 90 % oli avioliitossa, 6 % avoliitossa, 2 % naimattomia ja 2 % asumuserossa tai eronneita. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista avioliitossa oli 76 %, avoliitossa 16 % ja naimattomia 8 %. Harkitsijoissa 67 % oli avioliitossa, 20 % avoliitossa, 8 % naimattomia ja 5 % asumuserossa tai eronneita.

Omakotitalo korostaa familistisen perhemallin piirteitä ja sen paremmuutta muihin asumismuotoihin verrattuna on perusteltu mm. lasten kasvuympäristön kannalta. Tutkimusaineistosta ilmenee, että avioliittojen suhteellinen osuus oli vähäisin harkitsijoiden keskuudessa. Tämäkin antaisi ymmärtää, että omakotitalohankkeeseen ryhtyminen usein odottaa ja edellyttää aviollista sitoutumista parisuhteessa.

Lasten lukumäärä on keskeinen tekijä omakotitalon hankintapäätöksessä. Luonnollisesti tähän on syynä lisääntynyt tilan tarve perhekoon kasvaessa, mutta myös aikaisemmin mainitun hyväksi koetun kasvuympäristön tarjoaminen lapsille.

**Taulukko 8.1.** Lasten lukumäärä perheessä vastaajaryhmittäin (%).

Lasten lkm	0	1	2	3	4
1993-1996 hankkineet	16 %	23 %	37 %	17 %	7 %
1996-1997 hankkineet	36 %	12 %	32 %	12 %	8 %
Harkitsijat	56 %	18 %	16 %	10 %	0 %

Aineiston valossa lapset ovat keskeinen "laukaiseva" tekijä hankintapäätöksessä. Omakotitalo hankitaan usein tilanteessa, jossa joka tapauksessa olisi vaihdettava tilavampaan asuntoon entisen käydessä ahtaaksi. Kuten allaolevasta taulukosta ilmenee omakotitalon hankintaa harkitsevien joukossa lapsettomien perheiden osuus oli selvästi suurin. Keskimääräinen lapsiluku vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmässä oli 1,76; vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä 1,44 ja harkitsijoiden ryhmässä 0,795.

### 8.1.3. Sosioekonominen asema

Työ on keskeinen sidos, joka ankkuroi elämäntilanteeseen tietyn jatkuvuuden. Työssäkäynti liittyy olennaisesti hyvinvoinnin edellytyksiin myös asumisuraa ajatellen.

**Taulukko 8.2.** Vastaajan ja vastaajan puolison sosioekonominen asema työelämään kiinnittymisen kannalta (%).

Vastaaja	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Palkansaaja tai yrittäjä	86	84	64
Työtön tai lomautettu	7		16
Hoitaa omaa kotitaloutta		4	
Opiskelija	3		10
Työkyvytön tai eläkkeellä	3	8	10
Joku muu	1	4	
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Vastaajan puoliso	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Palkansaaja tai yrittäjä	77	57	65
Työtön tai lomautettu	7	13	3
Hoitaa omaa kotitaloutta	9	17	6
Opiskelija	1		17
Työkyvytön tai eläkkeellä	1	4	9
Joku muu	5	9	
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Omakotiasukkaat olivat sosioekonomiselta asemaltaan harkitsijoi-  
ta useammin palkansaajia tai yrittäjiä, joita omakotiasukkaiden  
ryhmissä oli valtaosa. Tämän perusteella omakotihankkeen toteut-  
taminen liittyy vahvasti työelämään kiinnittymisen periaattee-  
seen. Työttömyys oli yleisintä harkitsijaryhmän vastaajien jou-  
kossa. Päinvastaisesti kuitenkin harkitsijaryhmän vastaajien  
puolisoiden työttömyys oli harvinaisinta. Oletettavaa onkin,  
että harkitsijaryhmän kotitalouksien omakotitalon hankintaa on  
viivyttänyt toisen puolison ansiotyösuhteen puuttuminen. Rea-  
lisoituakseen omakotihanke useimmiten vaatii, ainakin jonkin ai-  
kaa, kahden ansiotyössä käyvän henkilön ansiotyöpanoksen. Ai-  
neistosta ilmenee myös, että harkitsijoiden ryhmä oli vertailu-  
ryhmiä heterogeenisempi - harkitsijoiden ryhmässä opiskelijoiden  
ja eläkeläisten suhteellinen osuus oli selkeästi korkein.

Tunnettua on, että asunnon omistaminen on edelleen yleisempää korkeammissa sosiaaliluokissa. Tätä vasten tarkasteltuna saadaan mielenkiintoinen havainto, kun katsotaan vertailuryhmien sosioekonomista jakautumista ammattiryhmien perusteella.

**Taulukko 8.3.** Ammatissa toimivien vastaajien ja vastaajien puolisojen sosioekonominen asema ammattiryhmittäin tarkasteltuna (%).

Vastaaja	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Ylempi toimihenkilö	41	35	58
Alempi toimihenkilö	27	26	13
Pienyrittäjä	9	9	3
Työntekijä	23	30	26
Yhteensä	100	100	100

  

Vastaajan puoliso	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Ylempi toimihenkilö	32	35	38
Alempi toimihenkilö	56	45	54
Pienyrittäjä	3		4
Työntekijä	9	20	4
Yhteensä	100	100	100

Harkitsijoiden ryhmässä, sekä vastaajat että heidän puolisonsa, ylempien toimihenkilöiden osuus oli korkeampi kuin vertailuryhmissä. Olettaen ylemmät toimihenkilöt korkeammin palkatuiksi, voisi ajatella harkitsijoiden ryhmässä olevan potentiaalista kysyntää, joka purkautuakseen odottaa suotuisampaa ajankohtaa esimerkiksi siihen kunnes kotitaloudessa on kaksi ansiotyöhön osallistuvaa henkilöä - opiskelijoiden ja työttömien osuushan oli korkein tässä ryhmässä. Ylempien toimihenkilöiden suurempi osuus harkitsijoiden ryhmässä on todennäköisesti merkinnyt myös pidempiä valmistumisaikoja työelämäään, jolloin hankkeeseen ei ole eh-

tinyt kertyä riittävästi tuloja. Työntekijät yleensäkin etenevät asumisurallaan toimihenkilöitä nopeammin. Kärjistetysti voidaan todeta, että siinä iässä kun työläinen, jolla peukalo ei ole keskellä kämmentä hankkii omakotitalonsa, toimihenkilö vasta haaveilee siitä.

#### 8.1.4. Asumisen taustatekijät ja omakotitalon hankintatapa

Vuokra-asuntopula yhdessä rahoitusmarkkinoilla viime vuosiin saakka vallinneen luotonsäännöstelyn ohella on aiheuttanut monia ongelmia asuntomarkkinoilla. Kun vuokramarkkinoiden merkitys väestökehityksen ja suotuisan tulonkehityksen luoman lisääntyvän asuntopalvelujen kysynnän tyydyttäjänä oli kutistunut lähes ole-mattomaksi ja luotonsäännöstely oli toisaalta padonnut tämän kysynnän tyydyttämistä omistusasuntojen markkinoilla, tuloksena on ollut suomalainen asunnonvaihtokaruselli, jossa kotitalous vasta useiden muuttojen läpi päätyy yksiöstä pääteasuntoonsa.

**Taulukko 8.4.** Omakotiasukkaiden edellisten asuntojen ja omakotitalon hankintaa harkitsevien nykyisten asuntojen hallintaperusteet (%).

	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Vuokra-asunto	26	50	26
Omistusasunto	72	50	71
Muu	2		3
Yhteensä	100	100	100

Edellä mainittuun suhteutettuna oli merkittävää, että vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista omakotiasukkaista puolet oli



hankkinut omakotitalonsa suoraan vuokrasuhteesta käsin. Viimeistään lamavuodet opettivat, että asunnon vaihtoon liittyy huomattavia riskejä. Esimerkit kahden asunnon loukuista ovat saattaneet aiheuttaa sen, että muutot asumisen omistusperusteisissa hallintamuodoissa on pyritty minimoimaan, mistä on ollut seurausta se, että omakotitalo toivottuna asumismuotona on toteutettu ilman "välimuuttoa". Tosin aineistosta ilmenee, että 21 % omakotitalon vuosina 1996-1997 hankkineista oli asunut edellisessä asunnossaan alle vuoden, jolloin on oletettavaa, että kysymys on väliaikaisesta asumisesta, kun edellinen asunto on myyty ennen uuden hankkimista. Kummassakin mahdollisessa tapauksessa on kuitenkin nähtävissä tämän ryhmän reagointi asumisen riskitietoisuuteen.

Talotyyppi on merkittävä syy toisenlaisen asunnon tarpeeseen. Toisenlaisen talotyyppin tarve on ollut 1990-luvun vuosina yhä useammin muuton syynä.

**Taulukko 8.5.** Omakotiasukkaiden edelliset ja harkitsijoiden nykyiset asumismuodot (%).

	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Asuinkerrostalo	38	50	58
Kytetty pientalo	47	17	26
Erillinen pientalo	15	33	16
Yhteensä	100	100	100

Verrattaessa omakotiasujien ja harkitsijoiden asumismuodollista lähtötilannetta havaitaan, että harkitsijat ovat vaihtamassa asumismuotoaan omakotiasujia useammin kerrostalosta lähtien. Harkitsijat näyttävät aikomuksiensa perusteella rikkovan muita

useammin kaavaa, jonka mukaan asumisuralla edetään pääasiallisesti järjestyksessä kerrostalo-rivitalo-omakotitalo. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden kohdalla tämä kaava näyttäytyi vielä vahvana, kun näistä 47 %:lla edellisen asunnon hallintaperuste oli kytketty pientalo (pari- tai rivitalo). Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista kolmannes asui lähtökohtaisesti omakotitalossa. On ilmeistä, että useissa tämän ryhmän tapauksissa asunnonvaihtoa ei ole sanellut pakko, vaan pikemmin edullinen ajankohta on tarjonnut siihen oivan mahdollisuuden.

Harkitsijoiden "ylihyppäykset" asumisurakaaviossa saattavat ennakoida asuntomarkkinakäyttäytymisen muutosta. Tosin on tietysti mahdollista, että harkitsijat eivät tule koskaan omakotitaloa ostamalla tai rakentamalla hankkimaan - tässäkin tapauksessa ainakin omakotiasumisen vaihtoehtoisten hallintamuotojen kehittämisen tarve korostuisi entisestään, koska myös tässä ryhmässä omakotitalon preferoiminen ideaalisena asumismuotona näyttäytyi vahvana. Tulokset osoittavat, että vaikka pientalorakentaminen on lamavuosien jälkeen hiljalleen elpynyt, asuntomarkkinoille on kasautumassa potentiaalista kysyntää. Tällä hetkellä useat kotitaloudet säästävät asuntohankkeisiinsa suuria omarahoitusosuuksia. Resursseja ei haluta kuluttaa lukuisiin muuttoihin.

Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineet olivat asuneet edellisissä asunnoissaan keskimäärin 5,5 vuotta, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineet keskimäärin 4 vuotta. Harkitsijat ovat vastaavasti asuneet nykyisissä asunnoissaan keskimäärin 7,5 vuotta.

Elementtirakentamisen suosion lasku näkyi keskeisenä tekijänä omakotitalojen hankintatapoja verrattaessa. Omakotitalomarkkinat ovat muuttuneet - paikalla rakentaminen on vallannut alaa talopaketeilta. Paikalla rakentaminen on ollut osa pientalon rakentajan selviytymisstrategiaa: hartiapankkia ja harmaata työtä.

**Taulukko 8.6.** Omakotiasukkaiden omakotitalojen hankintatavat ja harkitsijoiden suunnittelemat hankintatavat (%).

	Vuosina 1993- 1996 hankkineet	Vuosina 1996- 1997 hankkineet	Harkitsijat
Ostamalla	8	32	18
Täyselementti	31	20	17
Puolielementti	23	4	21
Paikalla tehtynä	38	44	44
Yhteensä	100	100	100

Lamavuosien jälkeinen ajankohta omakotitalon ostamiselle oli hintojen romahdettua suotuisa niille kotitalouksille, joissa ostovoimaa oli. Vuosien 1996-1997 omakotihankkeiden ajoittuminen selittää, miksi tässä ryhmässä omakotitalonsa ostamalla hankkineiden suhteellinen osuus oli selvästi korkein - asuntojen hinnoissa kun alkoi tuona aikana näkyä selviä kohoamisen merkkejä. Epäsuorasti omakotitalon vuosina 1996-1997 hankkineiden ostovoimaa kuvaa se, että kolmannes tästä ryhmästä lähtökohtaisesti jo asui omakotitalossa. Näyttäisi ilmeiseltä, että juuri tässä ryhmässä ajankohta on tarjonnut mahdollisuuden lisätä asumisen laatua.

### 8.2. Omakotitalon hankintaa viivyttäneet tekijät

Merkittävimmät omakotitalon hankintaa viivyttäneet tekijät omakotitalon hankintaa suunnittelevien keskuudessa olivat omarahoitusosuuden riittämättömyys sekä epävarmuus omasta tai puolison työsuhteesta.

**Taulukko 8.7.** Omakotitalon hankintaa viivyttäneet tekijät omakotitalon hankkineiden ja hankintaa suunnittelevien keskuudessa (%).

Viivyttävä tekijä	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osannut sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan	Yhteensä
<b>Omarahoitusosuuden riittämättömyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	12	25	1	29	33	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	26		30	31	100 (23)
Harkitsijat	32	14	3	20	31	100 (35)
<b>Oman työsuhteen epävarmuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	4	16	6	25	49	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	13		22	61	100 (23)
Harkitsijat	21	27		29	23	100 (34)
<b>Puolison työn epävarmuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	4	12	5	18	61	100 (94)
Vuosina 1996-1997 hankkineet		26		17	57	100 (23)
Harkitsijat	15	9	9	24	43	100 (33)
<b>Vaikeus saada asuntolainaa</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	2	6	4	14	74	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	4		22	70	100 (23)
Harkitsijat	6	3	11	11	69	100 (35)
<b>Asuntolainojen korkeat korot</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	6	22	2	29	41	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	13	9	13	61	100 (23)
Harkitsijat	12	12	3	20	53	100 (34)
<b>Asuntolainojen maksuajat</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	2	3	5	23	67	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet		4		18	78	100 (23)
Harkitsijat	6	9	3	24	58	100 (33)
<b>Tarjolla olevat tontit</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	24	31	2	17	26	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	8	25	4	34	29	100 (24)
Harkitsijat	9	18	18	29	26	100 (34)
<b>Kaavoitus ja byrokratia</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	5	17	12	24	42	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	13	9	13	52	100 (23)
Harkitsijat	12	12	12	29	35	100 (34)
<b>Tyypitalojen kapea valikoima</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	2	1	4	18	75	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet			4	26	70	100 (23)
Harkitsijat	3	9	17	15	56	100 (34)
<b>Luotettavan ulkopuolisen työvoiman saatavuus ja kustannukset</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	6	9	3	29	53	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet				35	65	100 (23)
Harkitsijat	9	12	18	24	37	100 (33)

Harkitsijoista 46 % ilmoitti omarahoitusosuuden riittämättömyyden viivyttäneen omakotihanketta erittäin tai melko paljon. Vertailuryhmissä (vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineet 37 %, vuosina 1996-1997 hankkineet 39 %) erittäin tai melko paljon -

vastanneiden yhteenlaskettu osuus nousi lähes yhtä korkeaksi, mutta merkillepantavaa on, että harkitsijoiden ryhmässä 32 % arvioi omarahoitusosuuden riittämättömyyden viivyttäneen hanketta erittäin paljon kun vertailuryhmissä vastaava osuus oli vain hieman yli 10 %. Omaan asuntoon nähtävästikin pyritään nykyisin suhteellisesti suuremmilla omarahoitusosuuksilla kuin aikaisemmin.

Suurin ero omakotiasujien ja omakotitalon hankintaa harkitsevien välillä hanketta viivyttäneiden tekijöiden osalta oli oman työsuhteen epävarmuudessa. Peräti 48 % omakotitaloa harkitsevista vastaajista katsoi työsuhteensa epävarmuuden viivyttäneen omakotitalohanketta erittäin tai melko paljon. Vertailuryhmissä vastaavia vastauksia oli viidennes. Myös puolison työn epävarmuudessa oli selkeitä eroja: omakotitaloa harkitsevien ryhmässä 15:ssä prosentissa tapauksista puolison työn epävarmuus oli viivyttänyt hanketta erittäin paljon, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmästä vastaavia vastauksia ei saatu yhtään ja vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmästä vastaava osuus oli 4 %. Tämänkin perusteella asumisen suunnittelu näyttää liittyvän vankasti työmarkkinoille kiinnittymiseen.

Asuntolainan saamisen vaikeus ei ollut merkittävä omakotitalohanketta viivyttänyt tekijä missään vertailuryhmässä. Harkitsijoiden ryhmässä lukuarvot tosin olivat tässäkin tapauksessa muutamaa prosenttiyksikköä korkeampia kuin vertailuryhmissä. Tällä hetkellähän pankit kilpaa markkinoivat toinen toistaan edullisempia luottoja uusien lainanottajien toivossa. Toisaalta rahoituslaitokset vaativat luonnollisesti luotoilleen vakuuksia ja mahdollisia viivyttäviä tekijöitä tai suoranaisia esteitä saattavat olla riittävien vakuuksien puuttumisen lisäksi myös luottotietohäiriöt, kun peräti joka kymmenennellä suomalaisella aikuisella on merkintä luottotietorekisterissä.

Asuntolainojen korkeat korot olivat viivyttäneet eniten vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden asuntohanketta. Heidän ryhmästään 28 % vastasi korkeiden korkojen viivyttäneen omakotitalon hankintaa erittäin tai melko paljon. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmästä - jotka ovat hankkineet omakotitalonsa aikana, jolloin korot olivat jo tuntuvasti laskeneet - vastaava osuus oli 17 %. Omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmässä osuus oli 24 %. Asuntolainojen maksuajat näyttävät olevan riittävän pitkiä omakotitalonsa jo hankkineille vertailuryhmille; harkitsijoiden ryhmässä 15 % piti asuntolainojen takaisinmaksuaikoja riittämättöminä.

Tulokset tukevat sitä näkemystä, että asuntohankkeisiin lähdetään nykyisin entistä suuremmilla omarahoitusosuuksilla. Asuntovelan takaisinmaksu, toimeentulon niukkuus ja työmarkkinoihin liittyvät epävarmuustekijät koetaan riskeinä (taulukko 8.12.), joihin varaudutaan sillä, että omakotihankkeeseen lähdetään vasta kun on selkeämpi varmuus, että hankkeesta pystytään selviytymään siinäkin tapauksessa, että perheen tai yksilön elämäntilanteessa tapahtuu maksukykyyn vaikuttavia muutoksia. 1980-luvun lopun ylikuumenneilla asuntomarkkinoilla muutokset tapahtuivat nopeasti ja odottamatta. Asunnonhankinnan riskejä ei tiedostettu. Tulokset ilmentävät omakotitalon hankintaa suunnittelevien kasvanutta riskitietoisuutta. Omarahoitusosuuden suhteellinen kasvu on osa riskienhallintaa.

Tarjolla olevien tonttien niukkuus viivästytti enemmän kuin joka toista vuosina 1993-1996 omakotitalon hankintaa erittäin tai melko paljon. Osuus on verrattain suuri kun vastaava osuus hankintaa suunnittelevien keskuudessa oli 27 %. Tosin monet omakotitalon hankintaa harkitsevista eivät välttämättä ole olleet suunnittelussaan niin pitkällä, että vallitsevaan tonttitilanteeseen oltaisiin tarkoin perehdytty. Alueellisesti on kuitenkin merkittävä havainto, että vuosina 1996-1997 omakotitalon hankki-

neiden ryhmässä kyseinen osuus jäi myös verrattain alhaiseksi (33 %).

Jyväskylän alueella, johon tutkimuksessa käytetty kysely rajattiin, selkeänä syynä eroihin tonttien saatavuuden kokemuksissa lienee se, että vuosina 1993-1996, jolloin omakotiasukkaiden enemmistö (90 %) hankki talonsa, tonttien saatavuutta oli rajoitettu noin kuuteenkymmeneen. Vuoden 1996 alusta lähtien rajoituksista luovuttiin. Lisäksi Jyväskylän kaupunki aloitti neljän suurimman maanomistajan kanssa laajan asuntoalueiden markkinointiprojektin.

Tonttipulan siemen on ollut kätkettynä siihen, että omakotitalon hankkijat ovat olleet erittäin laatumietoisia. Asuntojen on vaadittu sijaitsevan hyvillä paikoilla. Asunnosta on tullut riskisijoitus. Syrjäiseen asuntoon ei ole monesti uskallettu sijoittaa. Kuntien on edelleen vaikea tyydyttää laadukkaiden tonttien kysyntää. Toisaalta nykyisten omakotitalojen rakentamisessa pyritään selkeämmin kohtuullisuuteen ja käytännöllisyyteen, kun inflaatio ei syö nyt - eikä lähitulevaisuudessakaan - suuria asuntolainoja, ja mahtitalojen lämmittäminen ja huolto käy yhä kalliimmaksi.

Arkkitehti Olli Lehtovuori ehdottaa Helsingin Sanomien pääkirjoituksessa (29.12.1997) paluuta rintamamiestalon verrattavaan nykyaikaiseen kodinrakennukseen. Pieni, noin 300-400 neliömetrin tontti säilyttää tiiviin kaupunkirakenteen, mutta tarjoaa samalla oman puutarhan, eikä omakotitonttia tarvitse hakea kymmenien kilometrien päässä. Omakotitalojen avulla toteutettu tiivis kaupunkirakenne on tuttu monista suomalaiskaupungeista. Vaiheittain rakentaminen on yksi avainsanoista. Toinen on niukkuuden arkkitehtuuri. Perheet voisivat aluksi rakentaa alle sadan neliön alakerran, jonka huonejako noudattaa perinteistä paritupamallia. Yläkerran makuuhuoneet voi rakentaa sitten, kun perhe kasvaa. Paluu kohtuuhintaiseen ja yksinkertaiseen omakotirakentamiseen

olisi juuri sellainen mielekäs ohjelma, jollaisia pientalorakentamisen rohkaiseminen vaatii. Talon ei tarvitse olla punainen, eikä pihalle enää tarvita perunamaata, mutta pienikin oma piha ja maan tasossa omillaan asuminen välkkyvät niin monien silmissä, että viranomaisten kannattaa tarttua kohtuuhintaisen omakotiasumisen haasteeseen.

Kaavoituksen ja byrokratian katsottiin viivyttäneen omakotihanketta suuremmassa määrin vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ja harkitsijoiden ryhmissä kuin omakotitalon vuosina 1993-1996 hankkineiden ryhmässä. Erityisesti Jyväskylän alueella suurin osa viime vuosien pientalotuotantokohteista on saanut valtion korkotukea. Kovan rahan uustuotantoa ei juurikaan ole. Korkotukimenettely luonnollisesti lisää byrokratian määrää korkotukea hakevien keskuudessa.

Omakotitalon hankintaa suunnittelevista 12 % koki tyyppitalojen riittämättömän tarjonnan viivyttäneen omakotihankintaa erittäin tai melko paljon - tästä ryhmästä 38 % ilmoitti omakotitalon suunnitelluksi hankintatavaksi rakentamisen täys- tai puolielementtinä. Vertailuryhmissä tyyppitalojen riittämättömän tarjonnan ei katsottu viivyttäneen omakotihanketta, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä elementtirakentajien osuus oli ainoastaan 24 %, kun vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmässä osuus oli vielä 54 %.

Luotettavan ulkopuolisen työvoiman saatavuus ja kustannukset viivyttivät omakotitalon hankintaa vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ja omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmissä. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 15 % katsoi luotettavan ulkopuolisen työvoiman saatavuuden ja kustannusten viivyttäneen omakotitalon hankkimista erittäin tai melko paljon. Hankintaa suunnittelevien keskuudessa vastaava osuus oli 21 %. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden keskuudessa vastaavia tapauksia ei ollut yhtään, mikä kertoo, että talon rakenta-



minen on nyt suhteellisen edullista, koska työvoimaa ja tarvikkeita on saatavilla. Rakentajat ja arkkitehdit ovat lisäksi nyt huomattavasti järkevämpiä kuin muutamia vuosia sitten. Pohjaratkaisut ovat käytännöllisiä, eikä joka mökkiin enää hankita po-reallasta. Se, että viidennes harkitsijoista katsoi ulkopuolisen työvoiman saatavuuden ja kustannukset erittäin tai melko paljon viivyttäväksi tekijäksi, kertoo pikemminkin omakohtaisista taloudellisista rajoitteista kuin vallitsevan kustannustason objektiivisesta arvioinnista.

### **8.3. Omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttaneet tekijät**

Perheen taloudellisen tilanteen selkeys, entisen asunnon ahtaus ja puutteet sekä edulliseksi arvioitu hintataso olivat merkittävimmät omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttaneet tekijät.

**Taulukko 8.8.** Omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttaneet tekijät (%).

Hankintapäätökseen vaikuttanut tekijä	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osannut sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan	Yhteensä
<b>Perheen taloudellisen tilanteen selkeys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	21	40	6	26	7	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	42		37	8	100 (24)
Harkitsijat	12	38	9	29	12	100 (34)
<b>Hyvät lainaehdot</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	9	38	3	27	23	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	26	9	39	13	100 (23)
Harkitsijat	3	18	9	37	33	100 (33)
<b>Entisestä asunnosta saatu hinta</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	12	19	2	22	45	100 (93)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	8	12	8	16	56	100 (25)
Harkitsijat	6	30	9	15	40	100 (33)
<b>Entisen asunnon ahtaus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	35	21	3	20	21	100 (93)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	26	31	4	17	22	100 (23)
Harkitsijat	28	30	3	15	24	100 (33)
<b>Entisen asunnon puutteet</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	23	36	4	20	17	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	22	31	4	26	17	100 (22)
Harkitsijat	15	29	3	32	21	100 (34)
<b>Hyvä tonttitilanne</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	16	20	9	26	29	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	26	17	9	35	100 (23)
Harkitsijat	14	12	26	11	37	100 (35)
<b>Valtion korkotuki</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	18	7	7	1	67	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	22	17		17	44	100 (23)
Harkitsijat		12	15	15	58	100 (33)
<b>Mieluisten tyyppitalojen tarjonta</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	3	11	11	10	65	100 (94)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	9	13	4	70	100 (23)
Harkitsijat	9	12	15	9	55	100 (33)
<b>Eduulliseksi arvioitu hintataso</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	13	42	8	24	13	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	39	4	35	18	100 (23)
Harkitsijat	9	22	12	38	19	100 (32)
<b>Hankinta-ajankohtaan liittynyt yleinen toiveikkuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	11	18	15	25	31	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet		13	13	22	52	100 (23)
Harkitsijat	3	19	19	28	31	100 (32)

Vähintään 50 % kaikista vertailuryhmistä vastasi perheen taloudellisen tilanteen selkeyden olleen erittäin tai melko tärkeä omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttanut tekijä. Omako-

tiasujat mainitsivat harkitsijoita hieman useammin taloudellisen tilanteen selkeyden hankintapäätökseen vaikuttaneena tekijänä.

Omakotitalon hankintaa suunnitteleviin verrattuna omakotiasujat arvioivat hyvät lainaehdot selvästi merkittävämmäksi hankintapäätökseen vaikuttaneeksi tekijäksi. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 47 %, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista 39 % ja hankintaa suunnittelevista 21 % arvioi hyvien lainaehtojes vaikuttaneen hankintapäätökseen erittäin tai melko paljon. Vastauksissa ilmenee lainarahan kustannusten kehitystä vastaava kronologinen järjestys - hyvien lainaehtojes merkitys on laskenut sitä myötä kun korot ovat laskeneet. Kuten aikaisemmin on todettu, ongelmana ei tämän hetken asuntomarkkinoilla ole lainarahan saatavuus.

Merkittävänä hankintapäätöstekijänä on pidettävä myös entisestä asunnosta saatua tai saatavaksi arvioitua hintaa. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 31 %, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista 20 % ja harkitsijoista 36 % piti entisestä asunnosta saatua tai saatavaksi arvioitua hintaa erittäin tai melko merkittävänä tekijänä hankintapäätökselle. Jotkut harkitsijoista korostivat avovastauksissaan, että omakotitalo voidaan ylipäättään hankkia vasta kun edellinen asunto on saatu myydyksi - tämä on luonnollisesti varmin tapa välttää kahden asunnon loukulta.

Suomessa asumisen elämänkaari on pitkälti noudattanut kaavaa, jossa vaiheittain, useamman asunnonvaihdon jälkeen päädytään asumaan pääteasuntoon, jollaisena omakotitaloa on pidettävä. Tulokset tukevat sitä väitettä (kun verrataan vuosina 1993-1996 ja vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineita), että nykyasuntomarkkinoilla yhä useammin pyritään siirtymään kerralla pääteasunnoksi miellettävään kotiin. Väite saa vielä tukea kun vastauksista ilmenee, että vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmästä 50 %:lla edellisen asunnon hallintaperuste oli

jokin muu kuin omistaminen. Toisin sanoen puolet tästä ryhmästä hankki omakotitalon vuokrasuhteesta käsin (muuta edellisen asunnon hallintaperusteita ei tässä tapauksessa ilmennyt). Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmässä edellisen asunnon hallintaperuste oli muu kuin omistaminen ainoastaan 28 %:ssa tapauksista. Omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmässä 29 % asui muuten kuin omistusasunnossa. Aineistosta ei käy kuitenkaan ilmi kuinka moni vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista oli valinnut vuokralla asumisen mahdollisesti tilapäiseksi asumismuodoksi, jos entinen asunto oli myyty ennen omakotihankkeeseen lähtemistä tai hankkeen aikana. Näinkin ollen tämä kuvastaa ainoastaan kasvanutta riskienhallintaa.

Entisen asunnon ahtaus oli kaikissa ryhmissä voimakkaimmin hankintapäätökseen vaikuttanut tekijä. Omakotitalon hankintapäätös aktualisoituu lapsilukumäärän kasvaessa. Tutkimuksessa lasten lukumäärää koskevassa kysymyksessä tiedusteltiin kotona asuvien alle 18-vuotiaiden lasten lukumäärää. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 61 % oli vähintään kahden lapsen perheitä, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä näitä oli 52 % ja hankintaa suunnittelevien joukossa näiden osuus oli enää 26 %. Harkitsijoissa lapsettomia kotitalouksia oli 56 %, kun omakotitalon vuosina 1993-1996 hankkineissa näitä oli ainoastaan 16 %. Kuitenkin vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä lapsettomia kotitalouksia oli 36 %, mikä saattaa kuvastaa lisääntyntä riskienhallintaa ja turvallisuudenhakuisuutta siinä mielessä, että toiveasunto pyrittäisiin hankkimaan ja varmistamaan ennenkuin lapsia vielä on. Useissa avovastauksissa korostui omakotitalon merkitys turvallisenä ja otollisena kasvuympäristönä lapsille. Monet katsoivat omakotitalon olevan lapsiperheen kannalta paras vaihtoehto.

Entisen asunnon puutteet korostuivat myös omakotitalon hankintapäätökseen vaikuttavana tekijänä. Avovastauksissa entisen asun-

non puutteina pidettiin myös itsensä toteuttamisen rajallisuutta, kuten "nikkarointimahdollisuuksien" puuttumista.

Hyvä tonttitilanne oli merkittävä hankintapäätöstekijä kaikissa vertailuryhmissä. Yleinen tonttitilannehan on varsinkin kasvupaikkakunnilla ollut perin huono. Kaupungin vuokratonttien hakeusjonossa on pahimmillaan saatettu olla vuosia, ja kun tontti sitten on osunut kohdalle, se on rinnastettu miltei lottovoittoon. Jyväskylän alueella tonttitilanne on kuitenkin melko hyvä, kun aikaisemmista kaupungin tonttien myöntämistä koskevista määrärajoituksista on luovuttu. Jyväskylän alueella tontti aikaisempaa useammin vuokrataan kuin ostetaan. Kaupungin tontteja on vuodessa tarjolla nelisenkymmentä, joista noin 80 % vuokrataan. Nykyisin Jyväskylän kaupungilta on mahdollisuus ostaa tai vuokrata tontti ympäri vuoden, lisäksi on mahdollista osamaksukauppa, jossa summa maksetaan viidessä vuodessa. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista 39 % vastasi hyvän tonttitilanteen vaikuttaneen erittäin tai melko paljon hankintapäätökseen, omakotitalon hankintaa suunnittelevien keskuudessa näiden osuus oli 26 % (tässä ryhmässä neljännes vastaajista ei osannut ottaa kantaa). Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmässä osuus oli 36 %, mutta heidän kohdallaan vastausprosentti ilmentänee pikemminkin tontin saamista mahdollisuutena, johon on tartuttu, kuin arviota yleisestä tonttitilanteesta.

Valtion korkotukilainojen merkitys on sitä suurempi, mitä myöhemmin omakotitalo on hankittu. Tällä hetkellä Jyväskylän alueella suurin osa uusista kohteista saa valtion korkotukea. Omakotitalon vuosina 1993-1996 hankkineista 25 % arvioi korkotukilainojen vaikuttaneen omakodin hankintapäätökseen erittäin tai melko paljon. Myöhemmin omakotinsa hankkineiden ryhmästä näiden osuus oli 39 %. Omakotitalon hankintaa suunnittelevien keskuudessa osuus oli 12 %, joista yksikään ei arvioinut korkotukilainojen merkitystä erittäin suureksi tekijäksi hankintapäätökselle. Se, että viimeksi mainitussa ryhmässä osuus jäi näin al-

haiseksi, johtuneen siitä, että korkotukijärjestelmän merkitys korostuu vasta kun sen piiriin on päästy. Harkitsijoiden ryhmässä korkotukijärjestelmään ei olla vielä välttämättä perusteellisesti perehdytty.

Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 14 % vastasi mieluisten tyyppitalojen tarjonnan vaikuttaneen hankintapäätökseen melko tai erittäin paljon. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineissa näiden osuus oli 13 % ja harkitsijoissa 21 %. Elementtirakentajien osuus vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista oli 54 %, vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista 24 % ja harkitsijoista 38 %. Elementtirakentajien suhteellinen osuus on vähentynyt. Omatoiminen paikallarakentaminen näyttää kiinnostavan entistä enemmän.

Lama muutti omakotimarkkinoita reippaasti. Noin joka kolmas rakennusfirma poistui alalta. Talopakettien markkinaosuus putosi 60 prosentista 45:een. Paikallarakentaminen ja pienet kirvesmiesporukat tulivat elementtitalojen asentajien tilalle. Tämä oli osa pientalon rakentajan selviytymisstrategiaa: hartiapankkia ja harmaata työtä. Mutta myös määrämittarakentaminen eli pre cut valtasi elementtitaloilta markkinoita (Helsingin Sanomat 9.4.1997, D1).

Edulliseksi arvioitu hintataso oli merkittävä hankintapäätökseen vaikuttanut tekijä kaikissa vastaajaryhmissä. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 55 % vastasi edulliseksi arvioidun hintatason vaikuttaneen hankintapäätökseen erittäin tai melko paljon. Näiden osuus vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista oli 43 % ja harkitsijoista 31 %. Vastaukset kuvastavat omakotitalojen reaalihintojen hienoista nousua myös Jyväskylän alueella. Omakotitalojen vilkastunut kysyntä vuoden 1996 pohjanoteerauksen jälkeen, jolloin omakotitaloja valmistui koko maassa alle 7 000, on hieman nostanut omakotitalojen hankintahintoja.

Hankinta-ajankohdan kokivat toiveikkaimpana vuosina 1993-1996 omakotitalonsa hankkineet. Tästä ryhmästä 29 % vastasi hankinta-ajankohtaan liittyneen yleisen toiveikkuuden vaikuttaneen hankintapäätökseen erittäin tai melko paljon - vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista näiden osuus oli 13 %, joista yksikään ei pitänyt mainittua tekijää erittäin merkittävänä; harkitsijoiden ryhmässä osuus oli 22 %. Vuosina 1996-1997 asuntonsa hankkineet omakotiasukkaat hankkivatkin omakotitalonsa pääasiallisesti aikana, jolloin omakotitalojen kysyntä oli alhaisimmillaan. Nyt on kuitenkin lama ohi myös pientalojen rakentamisessa. Omakotitalojen rakennuslupien määrä on kääntynyt nousuun ja talopakettikin käyvät taas kaupaksi.

#### **8.4. Omakotitalon valintaan vaikuttavat tekijät**

Asuintalon attraktiivisuus, asunnon ja tontin pinta-ala sekä luonnonläheinen sijainti oli merkittävimpiä omakotitalon valintaan vaikuttaneita tai vaikuttavia tekijöitä.

Taulukko 8.9. Omakotitalon valintaan vaikuttavat tekijät (%).

Valintatekijä	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osan- nut sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan	Yhteensä
<b>Edullinen hinta</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	17	30	5	35	13	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	14	41	5	36	4	100 (22)
Harkitsijat	11	54		30	5	100 (37)
<b>Asuintalon puoleensavetävyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	21	54	7	15	3	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	35	39	4	18	4	100 (23)
Harkitsijat	40	49	3	8		100 (37)
<b>Asunnon pinta-ala</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	26	51	5	16	2	100 (94)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	32	64		4		100 (22)
Harkitsijat	22	62	5	8	3	100 (37)
<b>Tontin pinta-ala</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	22	34	11	18	15	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	33	43	5	14	5	100 (21)
Harkitsijat	26	42	13	16	3	100 (38)
<b>Hyvät kulkuyhteydet</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	16	28	7	34	15	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	23	32	9	18	18	100 (22)
Harkitsijat	21	47	8	24		100 (38)
<b>Ympäristön palvelutaso</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	10	21	12	29	28	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet		32	9	36	23	100 (22)
Harkitsijat	10	50	8	29	3	100 (38)
<b>Luonnonläheisyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	47	41	4	5	3	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	39	57		4		100 (23)
Harkitsijat	57	40		3		100 (37)

Harkitsijat katsoivat vertailuryhmiä useammin edullisen hinnan vaikuttavan omakotitalon valintaan. Edullisen hinnan merkitys luonnollisesti korostuu, kun omakotihanke on vielä toteuttamatta, mutta erot vertailuryhmien välillä kuvannevat myös asuntomarkkinoiden yleistä hintakehitystä. Omakotiasujille hankinta-ajankohta on ollut hintatasoltaan edullisempi.

Omakotiasumisessa koetaan tärkeänä tekijänä, että se edustaa "oman näköistä" asumista. Vaikka omakotirakentamisessa ja arkkitehtuurissa on havaittavissa selkeitä ajallisia virtauksia, asuintalon attraktiiviseksi kokeminen on ns. tykkäämiskysymys: mikä sopii yhdelle, on toiselle mahdoton. Perhe tekee ratkaisut omista lähtökohdistaan. Harkitsijat kokivat vertailuryhmiä



useammin asuintalon attraktiivisuuden erittäin tai melko tärkeäksi omakotitalon valintaan vaikuttavaksi tekijäksi. Oletettavaa on, että omakotiasujien ryhmissä on omakotiasumisen osa-alueiden välillä jouduttu tekemään kompromissiratkaisuja, joiden tarve puolestaan ei ole vielä harkitsijoiden kohdalla aktualisoitunut, jolloin omakotitalo näyttäytyy vielä ideaalina. Ideaalisten preferenssien voimakkuus talovalinnan osalta näyttäytyi joka tapauksessa harkitsijoiden kohdalla voimakkaana.

Suuremman asunnon tarve on tärkein syy uuden kodin hankkimiseen. Tämä näkyi myös kaikkien vertailuryhmien vastauksissa. Asunnon pinta-alan merkitys omakotitalon valintaan vaikuttavana tekijänä oli huomattavin vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä, jossa 96 % vastaajista mainitsi asunnon pinta-alan erittäin tai melko tärkeäksi omakotitalon valintakriteeriksi. Muuttopaine on tilan ahtauden vuoksi ollut suurin tässä ryhmässä. Kuten muissakin yhteyksissä on todettu, tämäkin antaisi ilmentää, että tässä omakotiasukkaiden ryhmässä on oltu odottavalla kannalla omakotihanketta ajatellen. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineissa asunnon pinta-alan erittäin tai melko tärkeäksi valintakriteeriksi maininneiden osuus oli 77 %, harkitsijoissa 84 %.

Monet tulevalle asumiselle asetetut tavoitteet joko toteutuvat tai jäävät saavuttamatta tontin valinnan myötä. Alue, jolla tontti sijaitsee, on juuri se ympäristö, jossa tullaan elämään. Tulevalle asumiselle asetetut tavoitteet riippuvat ratkaisevasti tontin pinta-alasta. Väljä maaseutuympäristö sallii yleensä suuremmat tonttikoot kuin kaupunkiympäristö, jossa pientaloalue on usein tiivis, tontit rajojaan myöten asuttuja ja aidattuja. Tällä hetkellä hyvistä tonteista keskeisillä sijaintipaikoilla on pulaa, mikä ilmenee myös vastauksista.

Hyvän sijainnin merkitys ilmeni vertailuryhmien vastauksissa hyvien kulkuyhteyksien vaatimuksena. Yleisiä - ei siis pelkästään

omakotiasunnon - sijaintipaikan valintaan vaikuttavia tekijöitä ovat jokapäiväiseen elämään liittyvät, välttämättömät yhteydet: vanhempien työpaikat, lasten päiväkodit, koulut, päivittäistavarakauppa, posti, pankki, joukkoliikenteen palvelut. Nyt kun ton-teista on pulaa ja sen seurauksena keskeisestä sijaintipaikasta joudutaan tinkimään, korostuu hyvien kulkuyhteyksien vaatimus. Kehityssuunta ilmenee vastausten jakaantumisesta vertailuryhmien välillä.

Ympäristön palvelutason merkitys oli vähäisin mitatuista omakotitalon valintaan vaikuttavista tekijöistä. Palveluiden ei edellytetä sijaitsevan asunnon välittömässä läheisyydessä. Sen sijaan, kuten aikaisemmin todettiin, hyvien kulkuyhteyksien merkitys puolestaan korostui vertailuryhmien vastauksissa. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 10 % katsoi ympäristön palvelutason vaikuttaneen omakotitalon valintaan erittäin paljon. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä vastaavia vastauksia ei ollut, harkitsijoiden ryhmässä osuus oli 10 %. Se, että harkitsijoiden ryhmästä kuitenkin 50 % katsoi ympäristön palvelutason melko merkittäväksi omakotitalon valintaan vaikuttavaksi tekijäksi ilmentää kuitenkin, että palveluiden sijainti lähiympäristössä olisi toivottavaa.

Luonnonläheisyys oli lähes ehdottoman tärkeä valintakriteeri omakotitalon sijainnille. Suomalaisella pientaloasumisella on voimakkaan agraariset perinteet ja nykyaikana tarve säilyttää kosketuspinta luontoon on korostunut entisestään vastareaktionä urbaanille elämäntavalle.

#### **8.5. Omakotihankkeessa koettavat riskitekijät**

Oma tai puolison työttömyys, lainakorkojen vaihtelu sekä toimeentulon niukkuus koettiin suurimmiksi riskitekijöiksi omakotihankkeelle.

Taulukko 8.10. Omakotihankkeessa koettavat riskitekijät (%).

Riskitekijä	Erittäin suuri riski	Melko suuri riski	Siltä väliltä	Melko pieni riski	Ei lainkaan riskiä	Yhteensä
<b>Lainakorkojen vaihtelu</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	6	28	23	32	11	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	8	38	17	33	4	100 (24)
Harkitsijat	6	40	20	26	8	100 (35)
<b>Asuntovelan takaisinmaksu</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	7	17	26	37	13	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	4	22	17	48	9	100 (24)
Harkitsijat	11	34	20	29	6	100 (35)
<b>Asunnon arvonlasku</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	5	6	18	48	23	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet		9	14	63	13	100 (22)
Harkitsijat	3	15	18	44	20	100 (34)
<b>Oma työttömyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	18	23	15	33	11	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	5	41	4	41	9	100 (22)
Harkitsijat	31	22	19	19	8	100 (36)
<b>Puolison työttömyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	11	24	18	33	14	100 (92)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	30	4	31	22	100 (23)
Harkitsijat	28	21	15	27	9	100 (33)
<b>Toimeentulon niukkuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	12	27	22	31	8	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	5	27	32	27	9	100 (22)
Harkitsijat	25	33	22	20		100 (36)
<b>Asunnon homehaitat</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	5	4	17	39	35	100 (96)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	5	5	9	45	36	100 (22)
Harkitsijat	9	27	15	26	23	100 (34)
<b>Talotoimittajien epäluotettavuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	4	10	20	36	30	100 (95)
Vuosina 1996-1997 hankkineet			23	9	68	100 (22)
Harkitsijat	11	6	31	32	20	100 (35)

Asuntolainojen korot ovat muutamana viime vuotena pysyneet ver-  
raten alhaisella tasolla. Viimeistään 1980-luvun loppuvuodet  
kuitenkin opettivat, että korot saattavat kysyntäpaineessa nous-  
ta hyvinkin jyrkästi. Talouden muutoksia on ollut aikaisemminkin  
vaikea ennustaa. Talouden ja asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen  
1980-luvun lopulla näyttää pysyneen vastaajien mielissä. Vuosina  
1993-1996 omakotitalon hankkineista 34 % koki lainakorkojen  
vaihtelun erittäin tai melko suureksi riskiksi omakotihankkeel-  
le. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ja omakotitalon  
hankintaa suunnittelevien ryhmissä, vastaava osuus oli 46 %.  
Koettu riskitaso lainakorkojen vaihtelun suhteen on korkea var-

sinkin kun valtiovalta on pyrkinyt helpottamaan omistusasuntojen hankintaa ja uustuotantoa myöntämiensä korkotukilainojen muodossa.

Omakotitalon hankintaa suunnittelevat ovat lykänneet omakotitalon hankintaa, koska kokevat asuntolainan takaisinmaksun liian suureksi riskiksi. Vastausten jakaantuminen tukee näkemystä, että asunto pyritään hankkimaan nykyisin suuremmalla omarahoitusosuudella kuin aikaisempina vuosina. Asuntovelasta täytyy pystyä selviytymään siitäkkin huolimatta, että elämässä tapahtuu jotain odottamatonta. Omarahoitusosuuksien kasvu asunnon hankinnassa on seurausta elämän yleisten epävarmuustekijöiden lisääntymisestä. Merkittävämpänä tekijänä on työelämään kiinnittymisen riskiytyminen. Jyväskylän yliopistossa tehdyn (1995) työn epävarmuus ja hyvinvointi -tutkimuksen mukaan työpaikoilla koettu epävarmuus on lähes kaksinkertaistunut kymmenessä vuodessa. Noin kolmasosa tutkimuksessa haastatelluista oli huolestunut työnsä jatkuvuudesta. Omakotitalojen kysynnässä tämä näkyi harkinta-aikojen pitenemisenä.

Nykyään asunto nähdään yhä useammin myös sijoituskohteena, kun turvallisista ja tuottavista sijoitusvaihtoehdoista on pulaa. Osa vastaajista piti asunnon arvonlaskua merkittävänä riskitekijänä omakotihankkeelleen.

Kaikissa vertailuryhmissä oli voimakkaasti nähtävissä työsuhteen jatkuvuuteen liittyvät uhat. Työsuhteen jatkuvuuteen liittyvää uhkaa koettiin eniten omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmässä. Vastaukset ilmentävät tässäkin tutkimuksessa käsitellyä työelämän murrosta - työelämään liittyvät epävarmuustekijät ovat lisääntyneet.

Toimeentulon niukkuus niinikään aiheutti useimmiten huolta omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmässä. Tässä ryhmässä 58 % on lykännyt omakotitalon hankintaa, koska kokee toimeentu-

lon niukkuuden erittäin tai melko suureksi riskiksi. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineiden ryhmässä vastaava osuus oli 39 % ja vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä 32 %. Tulosten valossa näyttäisi, että vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineet ovat vertailuryhmistä vakavaraisimpia. Toimeentulon niukkuus huolestutti tätä vertailuryhmää vähiten siitä huolimatta, että tästä ryhmästä puolella edellisen asunnon hallintaperuste oli vuokralla asuminen - näissä tapauksissa asumishaave on toteutettu "kertarysäyksellä". Asuntomarkkinoiden näkökulmasta tämä ryhmä on siten edustanut potentiaalista kysyntää, joka on odottanut suotuisaa omakotitalon hankinta-ajankoh-  
taa.

Erilaiset rakennusten kosteusongelmat ovat viime vuosina olleet rakennusalan polttavia puheenaiheita. Home- ja kosteusvauriot ovat pelottaneet ostajat niin, että varsinkaan pientaloa harva uskaltaa hankkia ilman jonkinasteista tarkastusta. Pientalon perusteellinen arviointi kosteusvaurioiden varalta maksaa tuhansia markkoja. Hankalin tutkittava on kohde, josta mahdollista vauriokohtaa ei tiedetä ennalta. Näin on tilanne esimerkiksi asuntokaupassa. Yleisimmin pientalojen kosteusvauriot liittyvät virheellisesti toteutettuihin rakenteisiin - virheet suunnittelussa, työssä tai materiaaleissa ovat syitä siihen, miksi niin moni suomalainen pientalo kärsii tänä päivänä homeongelmista. Suomalainen rakentaminen on ollut erittäin nopeaa, mutta vastavasti huonolaatuista. Niinikään kustannussyistä tapahtuva urakoiden pilkkominen liian pieniin palasiin on aiheuttanut sen, että rakentamisen kokonaisvastuu on hämärtynyt.

Siihen, että home on nyt yhtäkkiä muodostunut päivän polttavaksi kysymykseksi, on monta syytä. Yksi syy on se, että ihmisten elinolosuhteet ovat muuttuneet. Sodan jälkeen 40- ja 50-luvulla rakennetuissa taloissa ei ollut vessoja, saaticca sitten kylpyhuoneita. Veden ja kosteuden määrä oli aivan toista kuin nykyai-  
kana. Arkkitehtoniset muotivirtaukset, kuten 60- ja 70-luvulla

paljon suosittu tasakattoisuus, räystäättömyys ja sokkelin mataluus ovat nyt alkaneet osoittautua kestäättömäksi ja helposti vaurioita aiheuttaviksi rakenteiksi. 80- ja 90-luvulla rakennusbuumin aikana rakennetut talot ovat saaneet kärsiä muita enemmän holtittomasta työn valvonnasta ja huonosta rakentajamoraalista (Malmivaara 1995, 76.) Sitten rakennusalan hullujen vuosien on tietämys kosteus- ja homevaurioista karttunut roimasti. Tulokset ilmentävät, että kosteus- ja homeriskeistä on oltu tietoisia ja niihin on osattu myös reagoida.

Luottamus suomalaisiin talotoimittajiin oli korkea kaikissa vertailuryhmissä. Vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkineista 14 % arvioi talotoimittajien epäluotettavuuden riskiksi omakotihankkeelleen. Vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden ryhmässä vastaavia arvioita ei ollut yhtään, harkitsijoiden ryhmässä vastaava osuus oli 17 %. On kuitenkin huomattava, että kaikista vastaajista alle puolet (44 %) oli elementtirakentajia tai elementtirakentamisen suunnitelluksi hankintatavaksi ilmoittaneita.

#### **8.6. Omakotiasumisessa arvostetut ja omakotiasumista kuvaavat ominaisuudet**

Kun tarkastellaan valittua kodin paikkaa, tärkeään asemaan nousevat viihtyisyystekijät: miten perhe kokee ympäristön kokonaisuutena, suhteen ympäröivään luontoon, naapurustossa toteutetut rakennukset, kunnallistekniikan, katujen toteutuksen ja ympärillä olevan yhdyskunnan vaikutuksen mm. liikennemeluna. Hyvin tärkeä seikka valinnan loppuvaiheessa on tulevien naapureiden eli uuden sosiaalisen lähiympäristön laatu.

Taulukko 8.11. Omakotiasumisessa arvostetut ominaisuudet (%).

Arvostettu ominaisuus	Erittäin paljon	Melko paljon	Siltä väliltä	Jonkin verran	Ei lainkaan	Yhteensä
<b>Oma rauha ja yksityisyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	77	21	2			100 (99)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	80	20				100 (25)
Harkitsijat	79	21				100 (38)
<b>Piha ja puutarha</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	59	36	2	3		100 (99)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	76	24				100 (25)
Harkitsijat	61	39				100 (38)
<b>Omakotiasuminen vastapainona työlle</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	26	29	16	20	9	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	26	35	9	13	17	100 (23)
Harkitsijat	25	39	17	11	8	100 (36)
<b>Virikkeet ja tekemisen mahdollisuudet</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	31	43	9	16	1	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	46	33	8	13		100 (24)
Harkitsijat	57	30	5	8		100 (37)
<b>Rauhallinen ympäristö</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	55	35	6	4		100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	61	39				100 (23)
Harkitsijat	71	16	8	5		100 (38)
<b>Hyvä naapuruus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	28	39	19	10	4	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	33	34	8	25		100 (24)
Harkitsijat	24	30	19	11	16	100 (37)

Yksityisyys, rauhallinen ympäristö sekä piha ja puutarha olivat tinkimättömän arvostettuja omakotiasumisen osa-alueita kaikkien vertailuryhmien keskuudessa. Lähes kaikki vastaajat arvostivat oman rauhan ja yksityisyyden sekä pihan ja puutarhan tärkeiksi omakotiasumisen ominaisuuksiksi. Tärkeinä ominaisuuksina pidettiin myös virikkeitä ja tekemisen mahdollisuuksia, joita omakotiasuminen tarjoaa.

Vastaavasti kaikki vertailuryhmät lähes sataprosenttisesti katsoivat vapauden ja itsenäisyyden luonnehtivan omakotiasumista

voimakkaasti (taulukko 8.12.). Vapaus ja itsenäisyys ovat ominaisuuksia suhteessa johonkin - tässä avovastauksista poimitussa esimerkissä suhteessa kerrostaloasumiseen.

"1) Omakotitalossa voi vaikuttaa asumiskustannuksiinsa. Isossa taloyhtiössä voidaan tehdä juntaamalla päätöksiä ja kaikki joutuvat maksamaan, vaikka uudistus ei olisi lainkaan mieleinen (esim. kaapeli-TV:n hankkiminen taloyhtiöön, jossa asuu perheitä, joilla ei ole TV:tä lainkaan). 2) Omakotitalossa voi priorisoida tarpeitaan: esim. kun allergian vuoksi on jouduttu uusimaan lattiamateriaaleja (mieluummin uusi lattia kuin kaapeli-TV!)"

Oman rauhan ja yksityisyyden sekä rauhallisen ympäristön tarpeen korostuminen vastauksissa ei kuitenkaan näyttänyt merkitsevän naapureista eristäytymisen tarvetta. Kumpaisestakin omakotiasujien ryhmästä 67 % arvosti hyvää naapuruutta erittäin tai melko paljon. Ehkäpä omakotitalon puitteet tarjoavatkin hyvät edellytykset sosiaaliselle uusiutumiselle, kun myös omakotiasumisen merkitys työn vastapainona korostui vertailuryhmien vastauksissa.

Omakotiasumisen tuoman turvallisuuden ja omistamisen suhde on ambivalenttinen. Omakotiasumiseen liitetään ontologista turvallisuutta kantavia ominaisuuksia, mutta toisaalta omakotihankkeen edellyttämät uhraukset ja sen vaatimat satsaukset saatetaan kokea riskitekijöinä. Eräs omakotitalon hankintaa suunnittelevien ryhmästä kuvasi tuntemuksiaan seuraavasti:

"Voi olla, että hankimme omakotitalon piakkoin, voi myös olla, että emme hanki. Ennen ihmiset saattoivat tehdä sitä ja tätä oman tahtonsa ja kyvykkyytensä ansiosta. Nykyään tarvitaan onnea, moraalisten ja eettisten periaatteiden venymistä ja hyviä verkostoja!"



Taulukko 8.12. Omakotiasumista kuvaavat ominaisuudet (%).

Kuvaava ominaisuus	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osan- nut sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan	Yhteensä
<b>Suomalaisuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	25	44	13	16	2	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	18	32	13	14	23	100 (22)
Harkitsijat	23	43	8	17	9	100 (35)
<b>Maalaisuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	12	19	16	28	25	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	13	30	9	26	22	100 (23)
Harkitsijat	14	42	11	19	14	100 (36)
<b>Jatkuvuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	25	37	17	17	4	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	5	55	9	18	13	100 (22)
Harkitsijat	22	50	8	11	9	100 (36)
<b>Turvallisuus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	27	42	11	17	3	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	23	41	4	18	4	100 (22)
Harkitsijat	20	47	11	14	8	100 (36)
<b>Pysyvyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	28	47	9	15	1	100 (97)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	23	63		5	9	100 (22)
Harkitsijat	20	54	14	9	3	100 (35)
<b>Selviytyminen</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	20	36	22	15	7	100 (98)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	9	54	14	14	9	100 (22)
Harkitsijat	16	33	22	24	5	100 (37)
<b>Yksilöllisyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	43	43	2	11	1	100 (100)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	48	35		13	4	100 (23)
Harkitsijat	41	43	2	11	3	100 (37)
<b>Itsenäisyys</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	60	34	3	3		100 (99)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	65	22	9	4		100 (23)
Harkitsijat	58	36	3	3		100 (36)
<b>Vapaus</b>						
Vuosina 1993-1996 hankkineet	64	30	2	4		100 (99)
Vuosina 1996-1997 hankkineet	54	38		4	4	100 (24)
Harkitsijat	49	40	8	3		100 (37)

Perinteisinä omakotiasumista kuvaavina ominaisuuksina vertailuryhmien vastauksissa korostui suomalaisuus ja maalaisuus. Maalaisuus kuvasi omakotiasumista voimakkaimmin harkitsijoiden mielestä. Pysyvyyden katsottiin kuvaavan voimakkaasti omakotiasumista kaikissa vertailuryhmissä.

Itsenäisyys ja turvallisuus korostuivat myös vertailuryhmien vastauksissa omakotiasumista hyvin kuvaavina ominaisuuksina.

Ontologisen turvattomuuden käsite liittyy läheisesti yksilöllisyyden kokemiseen. Yksilöllisyyden yhä selkeämpi tiedostaminen liittyy modernisaatioprosessiin. Vasta kun ihminen ymmärtää voitavansa vaikuttaa omaan kohtaloonsa, rakentaa omaa elämäänsä ja olla vastuussa itselleen siitä, hän myös alkaa tuntea turvattomuutta ja avuttomuutta perinteisten rakenteiden murtuessa ja vanhojen käytäntöjen osoittautuessa toimimattomiksi. Tarpeen hankkia kiinnityskohtia elämälle voidaan ajatella olevan ratkaisu ontologiselle turvattomuudelle (Lauronen 1991, 112.) Yksilöllisyys omakotiasumista kuvaavana ominaisuutena sai erittäin vahvan merkityksen kaikkien vertailuryhmien vastauksissa.

Käytettäessä ontologisen turvallisuuden käsitettä asumisen yhteydessä, on mielekästä rajata se koskemaan niitä jatkuvuuden ja olemassaolon tunteita, joita liitetään kotiin ja siellä tapahtuvaan toimintaan. Tällöin kysymys on tunteista, jotka eivät periaatteessa liity asunnonhallintamuotoihin. Omistamisen käsite onkin mielekästä jakaa emotionaaliseen "omaan" ja juridiseen "omistukseen". Se, mikä omistetaan, on omaa, mutta omaksi voi tuntea sellaisen, mitä ei juridisessa mielessä omistakaan. Oma tarkoittaa subjektiivista kokemusta, käsitystä nautinta- tai käyttöoikeudesta johonkin, johon muilla ei ole oikeutta (Lauronen 1991, 112-113). Jatkuvuuden merkitys koettiin huomattavaksi tutkittavien joukossa.

#### **8.7. Omistuksen tärkeys ja omakotiasumisen vaihtoehtoiset hallintamuodot**

Omistaminen on tähän asti ollut käytännössä ainoa tapa hankkia omakotitalo. Omakotitalo taas tarjoaa asujilleen mahdollisuuden toteuttaa tiettyä elämäntapaa. Mutta kumpaa suomalaiset sitten itse asiassa haluavat kun kaipaavat omakotitaloon? Omistaminen voi olla ehdottoman tärkeää niille, jotka antavat sille merkityksen. Omistamisen suhde on tärkeä esimerkiksi silloin, kun omakotitalo on selkeästi ajateltu myös sijoituskohteeksi. Tutki-

mus ilmensi, että työntekijät antoivat omistamiselle useammin ehdottomamman merkityksen kuin muihin sosioekonomisiin ryhmiin sijoittuvat vastaajat. Omistamisen tärkeys korostui myös silloin, kun omakotitalo oli itse rakennettu. Työntekijöille, jotka usein ovat rakentaneet talonsa itse, omakotitalo on ollut muita useammin selviytymisen symboli. Tämä näkyy myös vertailuryhmien omakotiasumista kuvaavien ominaisuuksien luonnehdinnassa. Selviytyminen luonnehti omakotiasumista harvemmin harkitsijoiden vastauksissa, joka oli siis vertailuryhmistä koulutetuin. Akateemisissa ammateissa toimivat olivat selvästi muita kiinnostuneempia omakotiasumisen vaihtoehtoisista hallintamuodoista.

**Taulukko 8.13.** Omistuksen tärkeys omakotiasumisessa (%).

	Erittäin tärkeä	Melko tärkeä	Ei erikoisen tärkeä	Ei lainkaan tärkeä	Yhteensä
1993-1996 hankkineet	58	36	6		100
1996-1997 hankkineet	72	16	12		100
Harkitsijat	39	46	10	5	100

Taulukosta ilmenee, että omakotitalon omistusperusteiselle hallinnalle annettiin merkittävä painoarvo kaikkien vertailuryhmien vastauksissa. Vastavuoroisesti kuitenkin omakotiasumisen vaihtoehtoisia hallintamutoja kohtaan esitettiin kiinnostusta. Todellisen asuntomarkkinakäyttämisen mittaaminen omakotihankkeissa edellyttäisikin hallintamutojen neutraliteetin toteutumista. Ilmeistä kuitenkin on, että tutkittavien vastauksissa korostuivat sellaiset asumisen arvot, jotka eivät suoranaisesti edellytä omistamista - asuntomarkkinat kun eivät vain tähän asti ole tarjonneet vaihtoehtoja.

Vastaajien omakotiasumiseen liittämät arvostukset ilmentävät ja tukevat sitä käsitystä, että pääasiallisesti omakotiasujien ja

omakotitalon hankintaa suunnittelevien arvojärjestyksissä tulee ensimmäisenä asumistapa, sen jälkeen omistaminen. Omakotitalo-asumiseen liittyvää elämäntapaa ja omistamisen suhdetta ei kuitenkaan voi yksiselitteisesti irrottaa toisistaan. Vuokrattu omakotitalo ei ilmeisestikään sisällöllisesti vastaisi samaa kuin omistettu - esimerkiksi vuokratun omakotitalon pihamaata tuskin hoidettaisiin samalla intensiteetillä kuin omistetun.

Vuokrattavien omakotitalojen tarjonta tehostaisi kuitenkin asuntomarkkinoiden toimivuutta tuomalla suomalaisten korkealle arvostaman omakotiasumisen useampien kotitalouksien ulottuville. Uusien valintamahdollisuuksien tuottamisen merkitys korostuu nyky-yhteiskunnalle leimaa antavassa tilanteessa, jossa useita elämäntapantöitä sanelee valintojen sijasta pakko. Talouden epävarmuus, työttömyys ja työvoiman liikkumisvaatimukset hillitsevät omakotitalon ostoaikeita. Yhä useammat ovat kiinnostuneet vaihtoehtoista ja rahansa käyttämisestä muuhunkin kuin "omien seinien" maksamiseen. Vuokra-asumisesta omakotitalossa näyttää tulevan haluttu ja uskottava asumisen vaihtoehto. Vuokrattavien omakotitalojen tuottaminen ja ostaminen onkin jo saanut yksittäisiä yrittäjiä liikkeelle.

Omistaminen omakotitalon hallintaperusteena oli tärkeä kaikille ryhmille. Korostetuimmin tämä näkyi vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineiden asenteissa (72 % piti omistamista erittäin tärkeänä). Kuten aikaisemmin on todettu, tälle ryhmälle omakotitalon hankkimisen ajankohta oli edullinen, joten oletettavaa on, että nämä ovat muita useammin ajatelleet omakotitaloa myös sijoituskohteena. Harkitsijoiden ryhmässä omistuksen tärkeys sai odotetusti vähäisimmän merkityksen. Omistushalun voimakkuus osoittaa kuitenkin, ettei omakotitaloasumisessa ole kysymys vain halutun asumis- tai elämäntavan toteuttamisesta. Omistaminen saa merkityksen siihen liittyvien symboliarvojen kautta. Pisimpään omakotitalossa asuneella omakotiasukkaiden ryhmällä omistamisen ulkonaisten symboliarvojen (esimerkiksi status) merkitys lienee

jo hieman väljentyneet. Omakotitalojen tuottaminen vuokralle vähentäisi vuokra-asumiseen liittyvää stigmatisointia.

Asuntomarkkinoilla on kysyntää vaihtoehtoisiin omakotitalon hallintamuotoihin. Kysyntää ovat synnyttäneet aivan viime vuosina erilaisten epävarmuustekijöiden lisääntyminen ihmisten elämässä sekä uudenlaiset työvoiman liikkumisvaatimukset. Omakotitalon hankintaa suunnittelevista 36 % voisi harkita muuta hallintaperustetta kuin omistamista. Tästä ryhmästä 19 % käyttäisi erittäin tai melko varmasti omakotitalon vuokraamisen mahdollisuutta nykyisellä asuinpaikkakunnallaan. Omakotiasukasryhmien arviot eivät ole suoranaisesti vertailukelpoisia harkitsijoihin nähden siinä mielessä, että omakotiasukkaat ovat onnistuneet omakotitalonsa jo hankkimaan. Tästä huolimatta vuosina 1996-1997 omakotitalon hankkineista 20 % ilmoitti käyttävänsä omakotitalon vuokraamismahdollisuutta asuinpaikkakunnallaan erittäin tai melko varmasti, jos tähän tarjoutuisi tilaisuus. Omakotitalon rahoitusriskit ovat olemassa niin kauan kuin hanke on saatu maksetuksi.

Vuokrattavien omakotitalojen tuottaminen asuntomarkkinoille asettaisi talotoimittajat uudenlaiseen tilanteeseen. Pientalojen teollisen tuotannon ja omakotirakentamisen käännyttyä jyrkkään laskuun aiheutti talotoimittajien keskuudessa ihmetystä ihmisten sijoitushaluttomuus, vaikka hintatasollisesti ajankohta olisi tarjonnut siihen edullisen mahdollisuuden. Talotoimittajien markkinoimat avaimet käteen -periaatteella toteutetut omakotitaloratkaisut ovat edellyttäneet kuitenkin vastaavasti rahat käteen -periaatetta. Vuokrattavien omakotitalojen puuttuminen asuntomarkkinoilta joitakin poikkeuksia lukuunottamatta, ei ole välttämättä seurausta talotoimittajien innovaatiohaluttomuudesta. Talotoimittajat tarvitsevat rakennuskohteilleen sijoittajat. Sijoittajien puuttuessa ei laajamittainen tuotanto ole järkevää.

Työttömyyden myötä vaatimukset työ- ja asuinpaikan joustavasta vaihdosta ovat lisääntyneet. Perheiden elämäntilanteet vaihtelevat nykyään nopeammin kuin aikaisemmin. Avioliitoista päättyy nykyään eroon runsaat 30 prosenttia. Tässä suhteessa asuntoselvitysmies Risto Rankin (1996) esityksen pohjalta toteutetut pitkät asuntolainamallit olivat asuntopoliittisesti epäoleennaisia ideoita. Toki niillä on merkityksensä, kuten tämäkin tutkimus osoittaa, mutta nykyelämän vaatimuksiin sopivat hyvin huonosti kymmeniksi vuosiksi hankittu asunto ja asuntolaina. Nykyisin epävarmuus estää ihmisiä sijoittamasta rahaa asuntoon, kun tulevat säädökset ja suhdanteet voivat milloin tahansa keikauttaa tilannetta suuntaan tai toiseen. Valmistelijoilta tulisi edellyttää valtion riskien minimoimisen lisäksi kokonaisvaltaista näkemystä asuntomarkkinoiden toiminnasta.

Valtio on harjoittamassaan asuntopolitiikassa unohtanut itse asumisen ja tehnyt asuntotuotannosta suhdannepolitiikan apuvälineen. Nousukautena asuntotuotantoa hillitään, lama-aikoina rakentamisella hoidetaan työttömyyttä. Asuntopoliittisessa keskustelussa tulisi ottaa esille rohkeammat innovaatiot, kuten vuokrattavien omakotitalojen tuottamisen tukeminen. Selkeät asuntopoliittiset intressit tukemiselle ovat jo olemassa. Tuoreessa 13.3.1998 julkistetussa Helsingin kauppakorkeakoulun selvityksessä todetaan omistusasumisen hidastavan työttömyyden vähentymistä. Tutkijaryhmä pitää omistusasumisen yleisyyttä merkittävänä syynä korkeaan rakenteelliseen työttömyyteen, koska se jarruttaa työvoiman liikkuvuutta ja nostaa muuttajien palkkavaatimuksia. Parannusehdotuksiksi tutkimusryhmä esittää vuokra-asuntojen lisäämistä ja verotuksen keventämistä. Vuokrattavien omakotitalojen tuotannon tukemisen merkitys korostuu tämän perusteella entisestään, koska omakotitalo asumistapana on ajateltu usein suhteellisen pysyväksi.

## 9. YHTEENVETO

Omakotihaaveensa toteuttaneilla ja omakotitaloa vielä tavoittelevilla on vahva tunne omakotiasumisen ylivoimaisuudesta asumistapana. Omakotiasumiseen liitetään monia arvoja, jotka ovat pitäneet sen suosiota yllä. Asumisuran huippuna kerrostalosta omakotitaloon siirtymistä voidaan pitää tarpeen muuttumisena haluksi. Joillekin omakotitalo on ollut tavoite, jota kohti on edetty suunnitellulla tavalla. Toisille se on ollut tilaisuus, johon on tartuttu, kun hankinta-ajankohta on ollut oikea.

Omakotiasumisen on monesti sanottu edustavan tarpeen ylittävää asumista. Toki omakotiasuminen tarjoaa parempia elämänlaadullisia mahdollisuuksia sellaisille kotitalouksille, jotka antavat niille arvoa, mutta yhtä lailla nämä tarpeet ovat 'aitoja' siinä kuin ns. välttämättömän asumistarpeen tyydyttäminenkin. Omakotiasumisen suosion voimakkuutta kuvastaa sekin, että omakotihankkeisiin on aikaisempina vuosina lähdetty melko huolellisesti. Tutkittavat puolestaan olivat pääasiallisesti tavoitelleet keskeisiä asumisen tarpeita tyydyttäviä perustaloja, jotka useimmiten ovat olleet valtion tuella toteutettuja. Perustaloihin on haluttu kuitenkin ilmeikkyyttä.

Omakotitalon hankkijoilla on jalat maassa. Enää ei hankita millä hinnalla tahansa ja mitä tahansa, vaan puntaroidaan hintoja ja kiinnitetään erityistä huomiota talon kuntoon. 1990-luvun rakennuskausi muistuttaa 1970-luvun rakentamista, jolloin taloista tehtiin toimivia ja ajattomia. Romanttisuus on toki edelleenkin muotia, mutta järkevään hintaan. Uustuotannossa puuverhoilu on tullut muotiin, mutta tiilitalojakin rakennetaan vielä jonkin verran. Kalliit betonielementit ja valkoinen lohkorustiikki-verhoilu eivät enää viehätä rakentajia.

Halu asua omakotitalossa liittyy asumisen perustarpeisiin, mutta myös mielikuviin, joita omakotiasumiseen kiinnitetään. Tuttu

sanonta, että jokainen suomalainen haluaisi asua omakotitalossa järven rannalla kaupungin keskustassa, on ainoastaan ilmaus ideaalisesta asiantilasta. Kun tarkastellaan tutkittavien preferenssejä reaalisisina, voidaan tiivistää, että nämä haluavat asua 'oman näköisessä' talossa hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä luontoa.

Kuitenkin se, mikä on toisille todellisuutta, on toisille vielä haavemaailma. Työ- ja perhesuhteiden vakaus näyttää olevan omakotihankinnan perusehto. Työttömyyden uhka ja muut epävarmuustekijät sitovat harkitsijoiden hankinta-aikomuksia, mm. suhtautuminen lainarahoitukseen ja epävarmuus omarahoitusosuuden riittävydestä erottaa harkitsijat olennaisesti omakotiasukkaista. Harkitsijat näyttävät asettavan myös itse omakotitalolle enemmän vaatimuksia kuin omakotiasukkaat. Jokaiselle vertailuryhmälle muodostui tietynlainen profiili: 1. haaveensa turvallisesti toteuttaneet, 2. tilaisuuteen tarttuneet, 3. turvallista tilaisuutta odottavat. Viimeisen ryhmän kohdalta on todettava, että nämä eivät välttämättä koskaan saavuta riittävän turvallisia olosuhteita omakotihankkeensa toteuttamiseksi.

Monet tutkijat, kuten Jim Kemeny, suhtautuvat omistusasumiseen hyvin kriittisesti. Kemenyn mielestä väitteet omistamisen ylivoimaisuudesta ovat tulosta omistusta suosivan ideologian ja poliittisen vallan symbioottisesta suhteesta. Hänen mukaansa asuntopoliittikan vinoutuminen omistusasumista suosivaksi on tietentahtoen manipuloitu ja keinotekoisesti luotu ilmiö. Kemeny redusoi ihmisten asunnonvalintatoiveet illusorisiksi, "pelkäksi myytiksi", jolla on hyvin pejoratiivinen merkityssisältö, se on jonkinlaista "vääriä tietoisuutta" (Kemeny 1981, 157-158).

Peter Saunders edustaa vastakkaista kantaa. Hänen mielestään omistusasumisessa on niin paljon myönteisiä puolia, alkaen taloudellisista eduista, ettei sen suosio ole mikään ihme. Kordinomistus on hänen näkemyksensä mukaan yhteydessä vahvaan ha-



luun pitää hallussa henkilökohtaista omaisuutta (Saunders 1990). Sitä pönkittävät laajalle levinneet arvot, jotka korostavat itsenäisyyttä, turvallisuutta ja kodin tärkeyttä perustana, josta käsin maailmaa voi lähteä valloittamaan. Saunders on korostanut sitä, että halussa kodinomistamiseen on kysymys jostain syvästi koetusta henkilökohtaisen hallinnan ja autonomian tarpeesta, joka on seurausta "ontologisen turvallisuuden" rapautumisesta kehittyneissä kapitalistisissa yhteiskunnissa (Saunders 1984, 222).

Anthony Giddens käyttää ontologisen turvallisuuden käsitettä ilmentämään sitä motivaatiooperustaa, jolle arkielämän käytännöt rakentuvat. Kysymys on oman paikan jäsentämisestä sosiaalisessa elämässä, kun yhteiskuntarakenteen muutoksen seurauksena arkielämän rutiineja hallitsevat yhä vähemmän traditiot. Perinteillä on hänen mielestään kuitenkin tärkeä merkitys. Ne merkitsevät jatkuvuutta, mikä puolestaan on perusta ontologisen turvallisuuden kokemiseen. Ontologisen turvallisuuden rapautuminen eri elämänalueilla, kuten työelämässä, on edennyt niin, että asumisesta muodostuu oikeastaan ainoa alue, jossa ontologisen turvallisuuden kokeminen on mahdollista (Giddens 1983, 150-154).

Saunders väittää, että halu kodinomistukseen on ensisijassa ilmaus tästä ontologisen turvallisuuden tarpeesta sillä 'oma koti' on ennen kaikkea fyysinen (spatiaalisesti juurtunut) ja pysyvä (ajallisesti juurtunut) paikka maailmassa, missä ihminen voi tuntea, kirjaimellisesti ja metaforisesti, olevansa 'kotonaan'. Lyhyesti sanottuna se on yksilöllinen ratkaisu yhteiskunnalliseen vieraantumisongelmaan termin kaikkein laajimmassa merkityksessä (Saunders 1984, 223).

Turvallisuudenhakuisuuteenkin liittyy omat riskinsä. Lamavuosien epäonnistuneet omakotihankkeet antavat oikeuden puhua kodinomistusyhteiskunnan murenemisestä. Asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehittymisen kannalta olisi suotavaa parantaa vähemmän riskejä

sisältävien, vaihtoehtoisten asumismuotojen elinkelpoisuutta. Toisaalta myös omistusasunnon hankintaan liittyvää riskiä tulisi pyrkiä pienentämään ja saamaan se paremmin hallittavaksi.

Omakotitalojen tuottaminen vuokratyökaluun merkitsisi uudenlaista riskien jakamista, jolloin rahoitusriski jäisi tuottajan ja sijoittajan harteille. Omakotitaloon aikoville tämä puolestaan merkitsisi turvallisempaa vaihtoehtoa omistamiselle. Turvallisuus tulee olemaan avainsana tulevaisuuden asuntotuotannossa. Talotoimittajien resurssit kuitenkin tuskin riittävät kovin laajamittaiseen omakotitalojen vuokra-asuntotuotantoon ainakaan ilman valtioavun tukea. Tämä asettaa uusia haasteita myös asuntopoliittisen järjestelmämme kehittämiseksi, varsinkin kun vuokra-asuntotuotannon tukemisen tähdellisyydestä jälleen puhutaan voimakkaasti äänenpainoin.

**LÄHTEET**

Ahola, Anja: Työttömyys kokemuksellisena tilanteena. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 146-179.

Ahponen, Pirkkoliisa - Marttinen, Heli: Parisuhde riskiyhteiskunnassa. Teoksessa Ahponen, Pirkkoliisa (toim.). Riskikirja - Uhat, mahdollisuudet ja asiantuntijuus epävarmuuden yhteiskunnassa. Jyväskylä 1997, 177-205.

Asuntohallitus: Asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät vuosina 1992-1994. Tutkimus- ja suunnittelujaosto, asuntotutkimuksia 7:1991. Helsinki.

Asuntohallitus: Asuntotoimi Suomessa. Helsinki 1993.

Asuntopörssi 1.11.1996: Kiuruvesi 1996.

Bauman, Zygmunt: Intimations of Postmodernity. London & New York 1992.

Beck, Ulrich - Giddens, Anthony - Lash, Scott: Nykyajan jäljillä. Refleksiivinen modernisaatio. Tampere 1995.

Giddens, Anthony: A Contemporary Critique of Historical Materialism. London 1983.

Harju, Hely: Aravaomakotitalojen lainahakemusten kehitys. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto, julkaisuja 1985:1. Helsinki.

Heiskanen, Markku: Suomalaisten pelot. Hyvinvointi ja turvattomuuden kokeminen. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja

(toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa?  
Helsinki 1996, 55-85.

Helsingin Sanomat 9.4.1997, D1.

Helsingin Sanomat 29.12.1997, pääkirjoitus.

Horelli, Liisa: Asunto psykologisena ympäristönä. Suomen psykologinen seura. Psykologia 29 (5), 348-351. Rauma 1994.

Immonen, Maija: Lainat, takaukset ja lama - erään tapauksen kulku. Teoksessa Keskinen, Vesa (toim.). Lama sulkee - lama avaa. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia 1994:11. Helsinki.

Jallinoja, Riitta: Perhekäsityksistä perhettä koskeviin ratkaisuihin. Teoksessa Haavio-Mannila, Elina - Jallinoja, Riitta - Strandell, Harriet: Perhe, työ ja tunteet - Ristiriitoja ja ratkaisuja. Juva 1984, 37-110.

Junka, Teuvo: Kilpailu ja keskittyminen talonrakennusalalla. Taloudellinen suunnittelukeskus. Helsinki 1988.

Juntto, Anneli: Asuntokysymys Suomessa - Topeliuksesta tulopoliitikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu n:o 50. Helsinki 1990.

Juntto, Anneli: Asuminen suomalaisena hyvinvointiongelmaksi - Saavuttaako Suomi koskaan eurooppalaisten hyvinvointivaltioiden asumistasoa? Teoksessa Olavi Riihinen (toim.) Sosiaalipoliitikka 2017 - Näkökulmia suomalaisen yhteiskunnan kehitykseen ja tulevaisuuteen. Suomen itsenäisyyden juhlarahaston julkaisu n:o 123. Juva 1992(a).

Juntto, Anneli: Asuntomarkkinamallin uudet vaatteet - Uutta vai perinteistä asuntopolitiikkaa? Tilastokeskus. Hyvinvointikatsaus 4/1992(b), 35-38. Helsinki.

Juntto, Anneli: Koti - ontologista turvaa vai riskinottoa. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 206-231.

Kahri, Esko: Avoin asuntorakentaminen - Mahdollisuuksien tie. Helsinki 1993.

Kemeny, Jim: The Myth of Home-ownership. London 1981.

Kemeny, Jim: The Great Australian Nightmare - a critique of the home-ownership ideology. Melbourne 1983.

Knuuttila, Seppo: Kulttuurimyytin representaatiot: kansantunteesta kitsiin. Teoksessa Peltonen, Ulla-Maija & Stenvall, Kirsti (toim.). Myytit ja symbolit. Työväen historian ja perinteen tutkimuksen seura. Vantaa 1991, 126-144.

Korhonen, Erkki - Puhakka, Sauli: Ihmisiä litistyksessä - kun asumismenot käyvät ylivoimaisiksi. Teoksessa Keskinen, Vesa (toim.). Lama sulkee - lama avaa. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia 1994:11. Helsinki.

Koskela, Hille: "Tila on kuin tuhat lävistävää silmää" - ajatuksia tilakäsityksistä, kaupunkipeloista ja tilan kokemisesta. Naistutkimus 4/1994, 22-33.

Kosonen, Katri: Asuntorahoituksen riskit ja kehittämisen vaihtoehdot. Palkansaajien tutkimuslaitos, tutkimuksia 60. Helsinki 1995.

Kuoppamäki, Erkki: Kehittyvä suomalainen pientalo. Teoksessa Pennanen-Kaila, Pirjo - Kuosma, Kari - Artto, Aaro (toim.). Suomalainen pientalo. Suomen rakennustaiteen museon julkaisu. Helsinki 1986, 26-35.

Kurkihirsi 31 (5), 4-5. Savonlinna 1996.

Kytö, Hannu: Rääkkylään vai Rööperiin? Yhteiskuntasuunnittelun seura ry. Yhteiskuntasuunnittelu 33 (3), 38-43. Helsinki 1995.

Lauronen, Erja: Unelma ja sen toteuttajat - tutkimus suomalaisista omakotirakentajista. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto, asuntotutkimuksia 3:1991. Helsinki.

Lauronen, Erja - Ruonavaara, Hannu: Omakotiasuminen ja asuntopoliittikka. Yhteiskuntasuunnittelun seura ry. Yhteiskuntasuunnittelu 28 (1), 30-40. Helsinki 1990.

Malmivaara, Marko: Home- ja lahovauriot. Rakenna oikein - pienrakentajan ratkaisut. Projektiuutiset 8 (4B), 76-77. Kouvola 1995.

Nyman, Kaj: Väkivaltaa vai erotiikkaa - arkkitehtuurin tekemisen vaihtoehtoja. Yhteiskuntasuunnittelun seura ry. Yhteiskuntasuunnittelu 29 (2), 23-28. Helsinki 1991.

Pohjola, Anneli: Murtuuko työn sidos. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 108-128.

Puohiniemi, Martti: Suomalaisten arvot yhteiskunnallisessa muutostilanteessa. Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 30-54.

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta: Asuntojen kysyntä vuoteen 1996. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1992:9. Helsinki.

Ranki, Risto: Asuntorahoituksen selvitysmiehen raportti. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1996/1. Helsinki.

Repo, Esko: Fyysisen kyläympäristön kehittäminen monitasosuunnittelun osana. Tampereen yliopiston aluetieteen lisensiaattitutkimus. Tampere 1990.

Ruonavaara, Hannu: The Growth of Urban Home-ownership in Finland 1950-1980. University of Turku, Department of Sociology and Political Research, Sociological Studies, Ser.A n:o 10. Turku 1988.

Ruonavaara, Hannu: Onko Suomi "kodinomistusyhteiskunta"? Teoksessa Gellin, Jens (toim.). Onko asunto hukassa? Helsinki 1989, 7-23.

Ruonavaara, Hannu: Omat kodit ja vuokrahuoneet - Sosiologinen tutkimus asunnonhallinnan muodoista Suomen asutuskeskuksissa 1920-1950. Turun yliopiston julkaisuja, Sarja C 97. Turku 1993.

Saunders, Peter: Beyond housing classes: the social significance of private property rights in means of consumption. International Journal of Urban and Regional Research vol.8. no.2. 1984.

Saunders, Peter: A Nation of Home Owners. London 1990.

Saunders, Peter & Williams, Peter: Kodin asema asuntopolitiikassa. Klemola, Juhani (suom.). Teoksessa Gellin, Jens (toim.). Onko asunto hukassa? Helsinki 1989, 39-52.

Simpura, Jussi: Elintasosta elämänhallintaan? Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 10-27.

Sipilä, Jorma: Sosiaalipolitiikan tulevaisuus. Helsinki 1985.

Suominen, Sakari - Vahtera, Jussi - Uutela, Antti: Elintaso, koherenssin tunne vai ihmissuhteet: mikä ylläpitää tyytyväisyyttä ja terveyttä? Teoksessa Ahlqvist, Kirsti - Ahola, Anja (toim.). Elämän riskit ja valinnat - Hyvinvointia lama-Suomessa? Helsinki 1996, 86-105.

Söderling, Ismo: Maassamuuton ulottuvuudet. Yksilö-, alue- ja yhteiskuntatason tarkastelu Suomessa vuosina 1977-78 maassamuuttaneista. Turun yliopiston julkaisuja, sarja C 65. Turku 1988.

Tallqvist, Tore: Pientaloarkkitehtuuri ja perinne. Klockars, Mats - Laine, Tarja (suom.). Teoksessa Pennanen-Kaila, Pirjo - Kuosma, Kari - Artto, Aaro (toim.). Suomalainen pientalo. Suomen rakennustaiteen museon julkaisu. Helsinki 1986, 8-25.

Tilastokeskus: Rakentaminen ja asuminen - vuosikirja 1995. Rakentaminen 1995:16. Helsinki.

Tilastokeskus: Rakennukset, asunnot, asuinolot 1996. Helsinki 1997.

Tyrkkö, Ari - Siikanen, Antti: Kodinomistajat kahteen kastiin. Tilastokeskus. Hyvinvointikatsaus 3/1993, 33-34. Helsinki.

Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, VATT: Asumisen tuet - työryhmäraportti. Helsinki 1996.

Vornanen, Riitta: Riskit ja hallinan illuusio. Tiedepolitiikka 2/1996, 35-45.



## LIITTEET

Liite 1

JYVÄSKYLÄN YLIOPISTO  
YHTEISKUNTATIIETEIDEN JA FILOSOFIAN LAITOS  
YHTEISKUNTAPOLITIIKKA  
PL 35 40351 Jyväskylä  
Fax: (014) 603101

### Hyvä vastaanottaja !

Kädessä on kyselylomake, jolla kerätään tietoa omakotiasumisesta ja sen suosiosta. Kysely on osa Jyväskylän yliopistossa tehtävää pro gradu -työtä. Tutkimuksen tarkoituksena on kartoittaa omakotitalon rakentaneiden ja ostaneiden sekä hankintaa suunnittelevien odotuksia omakotiasumisesta ja omakotitalon hankinnasta.

Teidät on valittu satunnaisotamalla niiden henkilöiden joukosta, jotka ovat vuosina 1993-1996 omakotitalon hankinneet tai ilmaisseet aikomuksensa omakotitalon hankinnasta.

Omakotitalojen hankintapäätösten lisäksi tutkimme myös asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiä yhteiskunnallisia muutoksia ja niiden vaikutusta yksilötasolla. Tarkoitus on kiinnittää huomio omakotiasumisen ja elinolojen laajempaan suhteeseen.

Aineisto käsitellään luottamuksellisesti, eikä vastaajan henkilöllisyys tule ilmi tutkimuksessa. Postituksessa käytettyjä osoitetietoja ja palauttamaanne kyselylomaketta ei yhdistetä millään tavalla. Jokaisen vastaus on tärkeä tutkimuksen onnistumiselle.

Ohessa on palautuskuori, jolla voitte palauttaa kyselylomakkeen maksutta. Toivomme, että postittaisitte lomakkeen mahdollisimman pian, mutta viimeistään 20.5.1997 mennessä. Jos Teillä on kysyttävää tai kommentteja voitte soittaa tutkija Pasi Kajasteelle (puh: 014 - 213208) tai tutkimuksen ohjaaja Marja Järvelälle (puh: 014 - 603111).

**Kiitos etukäteen vaivannäöstänne !**

Pasi Kajaste  
yht.kunt.yo  
yo-merkonomi

Marja Järvelä  
professori, tutkimuksen ohjaaja

Vastatkaa kysymyksiin ympäröimällä sopiva vaihtoehto tai kirjoittamalla vastaus sille varattuun tilaan.

1. Vastaaajan sukupuoli

1 nainen

2 mies

2. Syntymävuosi

19\_\_\_\_

3. Siviilisääty

1 avioliitossa

2 avoliitossa

3 naimaton

4 asumuserossa tai eronnut

5 leski

4. Onko Teillä alle 18-vuotiaita kotona asuvia lapsia?

0 ei

1 kyllä, montako lasta? \_\_\_\_ lasta

5. Oletteko tällä hetkellä

1 palkansaaja tai yrittäjä

2 työtön tai lomautettu

3 hoidatte omaa kotitaloutta

4 opiskelija

5 työkyvytön tai eläkkeellä

6 teette jotain muuta, mitä? \_\_\_\_\_

6. Mikä on nykyinen ammattinimikkeenne? (vastatkaa mahdollisimman täsmällisesti, esimerkiksi ei työmies vaan sähköasentaja).

\_\_\_\_\_

7. Jos olette avio- tai avoliitossa, onko puolisonne tällä hetkellä
- 1 palkansaaja tai yrittäjä
  - 2 työtön tai lomautettu
  - 3 hoitaa omaa kotitaloutta
  - 4 opiskelija
  - 5 työkyvytön tai eläkkeellä
  - 6 tekee jotain muuta, mitä? \_\_\_\_\_
8. Mikä on puolisonne ammattinimike? \_\_\_\_\_
9. Oliko edellinen asuntonne
- 1 asuinkerrostalo
  - 2 kytketty pientalo
  - 3 erillinen pientalo
10. Oliko edellisen asuntonne hallintaperuste
- 1 vuokra-asunto
  - 2 omistusasunto
  - 3 muu, mikä? \_\_\_\_\_
11. Kauanko asuitte edellisessä asunnossanne? \_\_\_\_ vuotta
12. Mikä on nykyisen omakotitalonne hankintavuosi? \_\_\_\_\_
13. Hankitteko nykyisen omakotitalonne
- 1 ostamalla
  - 2 rakentamalla
- a täyselementtinä  
b puolielementtinä  
c paikalla tehtynä
14. Voisitteko harkita muuta omakotitalon hallintaperustetta kuin omistamista?
- 1 ei
  - 2 kyllä
- a vuokra-asuntoa  
b asumisoikeusasuntoa  
c osto-oikeusasuntoa  
d osaomistusasuntoa

15. Käyttäisittekö omakotitalon vuokraamisen mahdollisuutta nykyisellä asuinpaikkakunnallanne

- 1 varmasti
- 2 melko varmasti
- 3 mahdollisesti
- 4 melko epätodennäköisesti
- 5 ette käyttäisi

16. Kuinka tärkeänä pidätte sitä, että omistatte asuntonne

- 1 erittäin tärkeänä
- 2 melko tärkeänä
- 3 ette erikoisen tärkeänä
- 4 ette lainkaan tärkeänä

17. Missä määrin seuraavat tekijät mahdollisesti viivyttivät omakotitalonne hankkimista?

	Brittäin paljon	Melko paljon	En osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) omarahoitusosuuden riittämättömyys	1	2	3	4	5
b) oman työsuhteen epävarmuus	1	2	3	4	5
c) puolison työn epävarmuus	1	2	3	4	5
d) vaikeus saada asuntolainaa	1	2	3	4	5
e) asuntolainojen korkeat korot	1	2	3	4	5
f) asuntolainojen maksuajat	1	2	3	4	5
g) tarjolla olevat tontit	1	2	3	4	5
h) kaavoitus ja byrokratia	1	2	3	4	5
i) tyyppitalojen kapea valikoima	1	2	3	4	5
j) luotettavan ulkopuolisen työvoiman saatavuus ja kustannukset	1	2	3	4	5
k) jokin muu, mikä? _____					

---

18. Arvioikaa, miten paljon seuraavat tekijät vaikuttivat siihen, että ryhdyitte omakotitalon hankintaan?

	Erittäin paljon	Melko paljon	En osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) perheen taloudellisen tilanteen selkeys	1	2	3	4	5
b) hyvät lainaehdot	1	2	3	4	5
c) entisestä asunnosta saatu hinta	1	2	3	4	5
d) entisen asunnon ahtaus	1	2	3	4	5
e) entisen asunnon puutteet	1	2	3	4	5
f) hyvä tonttitilanne	1	2	3	4	5
g) valtion korkotuki	1	2	3	4	5
h) mieluisten tyyppitalojen tarjonta	1	2	3	4	5
i) edulliseksi arvioitu hintataso	1	2	3	4	5
j) hankinta-ajankohtaan liittynyt yleinen toiveikkuus	1	2	3	4	5
k) jokin muu, mikä? _____					

19. Kuinka paljon arvostatte omakotiasumisessa seuraavia ominaisuuksia?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Siltä väliltä	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) oma rauha ja yksityisyys	1	2	3	4	5
b) piha ja puutarha	1	2	3	4	5
c) omakotitaloasuminen vastapainona työlle	1	2	3	4	5
d) virikkeet ja tekemisen mahdollisuudet	1	2	3	4	5
e) rauhallinen ympäristö	1	2	3	4	5
f) hyvä naapuruus	1	2	3	4	5
g) jokin muu, mikä? _____					

20. Kuinka suurina riskeinä omakotihankkeellenne pidätte seuraavia tekijöitä?

	Erittäin suuri riski	Melko suuri riski	Siltä väliltä	Melko pieni riski	Ei lainkaan riskiä
a) lainakorkojen vaihtelu	1	2	3	4	5
b) asunovelan takaisinmaksu	1	2	3	4	5
c) asunnon arvonlasku	1	2	3	4	5
d) oma työttömyys	1	2	3	4	5
e) puolison työttömyys	1	2	3	4	5
f) toimeentulon niukkuus	1	2	3	4	5
g) asunnon homehaitat	1	2	3	4	5
h) talotoimittajien epäluotettavuus	1	2	3	4	5
i) jokin muu, mikä? _____					

21. Missä määrin seuraavat tekijät vaikuttivat omakotitalonne valintaan?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) edullinen hinta	1	2	3	4	5
b) asuintalon puoleensavetävyys	1	2	3	4	5
c) asunnon pinta-ala	1	2	3	4	5
d) tontin pinta-ala	1	2	3	4	5
e) hyvät kulkuyhteydet	1	2	3	4	5
f) ympäristön palvelutaso	1	2	3	4	5
g) luonnonläheisyys	1	2	3	4	5
h) jokin muu, mikä? _____					

22. Missä määrin seuraavat ominaisuudet kuvaavat mielestänne omakotiasumista?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) suomalaisuus	1	2	3	4	5
b) maalaisuus	1	2	3	4	5
c) jatkuvuus	1	2	3	4	5
d) turvallisuus	1	2	3	4	5
e) pysyvyys	1	2	3	4	5
f) selviytyminen	1	2	3	4	5
g) yksilöllisyys	1	2	3	4	5
h) itsenäisyys	1	2	3	4	5
i) vapaus	1	2	3	4	5

**KIITOS VAIVANNÄÖSTÄNNE!**

Mikäli haluatte vielä lopuksi sanoa jotain tutkimuksesta ja siihen liittyvästä kyselystä, sana on vapaa!

Pasi Kajaste  
puh. 014-213 208  
Rajakatu 20 A 3

40200 JYVÄSKYLÄ

## **Hyvä vastaanottaja !**

Kädessä on kyselylomake, jolla kerätään tietoa omakotiasumisesta ja sen suosiosta. Kysely on osa Jyväskylän yliopistossa tehtävää pro gradu -työtä. Tutkimuksen tarkoituksena on kartoittaa omakotitalon rakentaneiden ja ostaneiden sekä hankintaa suunnittelevien odotuksia omakotiasumisesta ja omakotitalon hankinnasta.

Teidät on valittu satunnaisotamalla niiden henkilöiden joukosta, jotka ovat vuosina 1993-1996 omakotitalon hankinneet tai ilmaisseet aikomuksensa omakotitalon hankinnasta.

Omakotitalojen hankintapäätösten lisäksi tutkimme myös asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiä yhteiskunnallisia muutoksia ja niiden vaikutusta yksilötasolla. Tarkoitus on kiinnittää huomio omakotiasumisen ja elinolojen laajempaan suhteeseen.

Aineisto käsitellään luottamuksellisesti, eikä vastaajan henkilöllisyys tule ilmi tutkimuksessa. Postituksessa käytettyjä osoitetietoja ja palauttamaanne kyselylomaketta ei yhdistetä millään tavalla. Jokaisen vastaus on tärkeä tutkimuksen onnistumiselle.

Ohessa on palautuskuori, jolla voitte palauttaa kyselylomakkeen maksutta. Toivomme, että postittaisitte lomakkeen mahdollisimman pian, mutta viimeistään 20.5.1997 mennessä. Jos Teillä on kysyttävää tai kommentteja voitte soittaa tutkija Pasi Kajasteelle (puh: 014 - 213208) tai tutkimuksen ohjaaja Marja Järvelälle (puh: 014 - 603111).

**Kiitos etukäteen vaivannäöstänne !**

Pasi Kajaste  
yht.kunt.yo  
yo-merkonomi

Marja Järvelä  
professori, tutkimuksen ohjaaja



Vastatkaa kysymyksiin ympäröimällä sopiva vaihtoehto tai kirjoittamalla vastaus sille varattuun tilaan.

1. Vastaajan sukupuoli

1 nainen

2 mies

2. Syntymävuosi

19\_\_\_\_\_

3. Siviilisääty

1 avioliitossa

2 avoliitossa

3 naimaton

4 asumuserossa tai eronnut

5 leski

4. Onko Teillä alle 18-vuotiaita kotona asuvia lapsia?

0 ei

1 kyllä, montako lasta?\_\_\_\_\_lasta

5. Oletteko tällä hetkellä

1 palkansaaja tai yrittäjä

2 työtön tai lomautettu

3 hoidatte omaa kotitaloutta

4 opiskelija

5 työkyvytön tai eläkkeellä

6 teette jotain muuta, mitä?\_\_\_\_\_

6. Mikä on nykyinen ammattinimikkeenne? (vastatkaa mahdollisimman täsmällisesti, esimerkiksi ei työmies vaan sähköasentaja).

\_\_\_\_\_

7. Jos olette avio- tai avoliitossa, onko puolisonne tällä hetkellä

1 palkansaaja tai yrittäjä

2 työtön tai lomautettu

3 hoitaa omaa kotitaloutta

4 opiskelija

5 työkyvytön tai eläkkeellä

6 tekee jotain muuta, mitä? \_\_\_\_\_

8. Mikä on puolisonne ammattinimike? \_\_\_\_\_

9. Oletteko jo toteuttanut suunnittelemanne talohankkeen vuoden 1993 jälkeen?

1 kyllä

2 ei

10. Vieläkö suunnittelette omakotitalon hankintaa?

1 kyllä, arvioitu hankintavuosi \_\_\_\_\_

2 ei, miksi? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Mikäli olette jo vuosina 1993-1996 omakotitalon hankkinut kysymykset 11-13 koskevat edellistä asuntoanne.

11. Onko nykyinen asuntonne

1 asuinkerrostalo

2 kytketty pientalo

3 erillinen pientalo

12. Onko asuntonne hallintaperuste

1 vuokra-asunto

2 omistusasunto

3 muu, mikä? \_\_\_\_\_

13. Kauanko olette asunut nykyisessä asunnossanne? \_\_\_\_ vuotta

14. Onko aikomuksenne omakotitalon hankkiminen (mikäli olette jo omakotitalon hankkinut, miten sen hankitte)?

1 ostamalla

2 rakentamalla

- a täyselementtinä
- b puolielementtinä
- c paikalla tehtynä

15. Voisitteko harkita muuta omakotitalon hallintaperustetta kuin omistamista?

1 ei

2 kyllä

- a vuokra-asuntoa
- b asumisoikeusasuntoa
- c osto-oikeusasuntoa
- d osaomistusasuntoa

16. Käyttäisittekö omakotitalon vuokraamisen mahdollisuutta nykyisellä asuinpaikkakunnallanne

1 varmasti

2 melko varmasti

3 mahdollisesti

4 melko epätodennäköisesti

5 ette käyttäisi

17. Kuinka tärkeänä pidätte sitä, että omistatte asuntonne

1 erittäin tärkeänä

2 melko tärkeänä

3 ette erikoisen tärkeänä

4 ette lainkaan tärkeänä

18. Missä määrin seuraavat tekijät ovat mahdollisesti viivyttäneet omakotitalonne hankkimista?

	Erittäin paljon	Melko paljon	En osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) omarahoitusosuuden riittämättömyys	1	2	3	4	5
b) oman työsuhteen epävarmuus	1	2	3	4	5
c) puolison työn epävarmuus	1	2	3	4	5
d) vaikeus saada asuntolainaa	1	2	3	4	5
e) asuntolainojen korkeat korot	1	2	3	4	5
f) asuntolainojen maksuajat	1	2	3	4	5
g) tarjolla olevat tontit	1	2	3	4	5
h) kaavoitus ja byrokratia	1	2	3	4	5
i) tyyppitalojen kapea valikoima	1	2	3	4	5
j) luotettavan ulkopuolisen työvoiman saatavuus ja kustannukset	1	2	3	4	5
k) jokin muu, mikä? _____					

19. Arvioikaa, miten paljon seuraavat tekijät vaikuttivat siihen, että ryhdyitte suunnittelemaan omakotitalon hankintaa?

	Erittäin paljon	Melko paljon	En osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) perheen taloudellisen tilanteen selkeys	1	2	3	4	5
b) hyvät lainaehdot	1	2	3	4	5
c) entisestä asunnosta saatu hinta	1	2	3	4	5
d) entisen asunnon ahtaus	1	2	3	4	5
e) entisen asunnon puutteet	1	2	3	4	5
f) hyvä tonttitilanne	1	2	3	4	5
g) valtion korkotuki	1	2	3	4	5
h) mieluisten tyyppitalojen tarjonta	1	2	3	4	5
i) laman jälkeinen hintataso	1	2	3	4	5
j) laman jälkeinen yleinen toiveikkuus	1	2	3	4	5
k) jokin muu, mikä? _____					

20. Kuinka paljon arvostatte omakotiasumisessa seuraavia ominaisuuksia?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Siltä väliltä	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) oma rauha ja yksityisyys	1	2	3	4	5
b) piha ja puutarha	1	2	3	4	5
c) omakotitaloasuminen vastapainona työlle	1	2	3	4	5
d) virikkeet ja tekemisen mahdollisuudet	1	2	3	4	5
e) rauhallinen ympäristö	1	2	3	4	5
f) hyvä naapuruus	1	2	3	4	5
g) jokin muu, mikä? _____					

21. Kuinka suurina riskeinä omakotihankkeellenne pidätte seuraavia tekijöitä?

	Erittäin suuri riski	Melko suuri riski	Siltä väliltä	Melko pieni riski	Ei lainkaan riskiä
a) lainakorkojen vaihtelu	1	2	3	4	5
b) asuntovelan takaisinmaksu	1	2	3	4	5
c) asunnon arvonlasku	1	2	3	4	5
d) oma työttömyys	1	2	3	4	5
e) puolison työttömyys	1	2	3	4	5
f) toimeentulon niukkuus	1	2	3	4	5
g) asunnon homehaitat	1	2	3	4	5
h) talotoimittajien epäluotettavuus	1	2	3	4	5
i) jokin muu, mikä? _____					

22. Missä määrin seuraavat tekijät vaikuttavat omakotitalonne valintaan?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) edullinen hinta	1	2	3	4	5
b) asuintalon puoleensavetävyys	1	2	3	4	5
c) asunnon pinta-ala	1	2	3	4	5
d) tontin pinta-ala	1	2	3	4	5
e) hyvät kulkuyhteydet	1	2	3	4	5
f) ympäristön palvelutaso	1	2	3	4	5
g) luonnonläheisyys	1	2	3	4	5
h) jokin muu, mikä? _____					

23. Missä määrin seuraavat ominaisuudet kuvaavat mielestänne omakotiasumista?

	Erittäin paljon	Melko paljon	Ei osaa sanoa	Jonkin verran	Ei lainkaan
a) suomalaisuus	1	2	3	4	5
b) maalaisuus	1	2	3	4	5
c) jatkuvuus	1	2	3	4	5
d) turvallisuus	1	2	3	4	5
e) pysyvyys	1	2	3	4	5
f) selviytyminen	1	2	3	4	5
g) yksilöllisyys	1	2	3	4	5
h) itsenäisyys	1	2	3	4	5
i) vapaus	1	2	3	4	5

**KIITOS VAIVANÄÖSTÄNNE!**

Mikäli haluatte vielä lopuksi sanoa jotain tutkimuksesta ja siihen liittyvästä kyselystä, sana on vapaa!

Pasi Kajaste  
puh. 014-213 208  
Rajakatu 20 A 3

40200 JYVÄSKYLÄ