



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



UUDENMAAN KASVUN VAIHTOEHDOT

Väestö- ja työpaikkaprojektiot sekä asunto- ja toimitilakannan muutosarviot

Uudenmaan liiton julkaisu E 236 - 2021
ISBN 978-952-448-556-2
ISSN 2341-8885

Ulkoasu: Anni Levenon
Valokuvat: Tuula Palaste

Helsinki 2021

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

SISÄLLYS

KUVAILULEHTI	4
PRESENTATIONSBLAD	5
ESIPUHE	6
1. TAUSTA JA TOTEUTUS	7
Selvityksen tarkoitus	8
Työn sisältö ja toteutus	9
2. UUDENMAAN ALUETALOUS	10
Uudenmaan ja koko maan trendejä 2000-luvulla	10
Aluetalouden vaikutusmekanismeja	12
Aluetalouden skenaariot	13
3. VÄESTÖKEHITYS JA VÄESTÖPROJEKTIT	15
Uudenmaan väestökasvu	15
Väestökehityksen alueelliset erot	17
Väestönmuutokset	17
Asukkaiden ikäjakauma alueilla	20
Väestöprojektien laadinnan menetelmä	21
Väestönkasvu Uudellamaalla eri vaihtoehdoissa	22
Väestön ikärakenteen muutos maakunnan tasolla	22
Väestökehityksen vaihtoehdot Uudenmaan seuduilla	23
4. TYÖPAIKKOJEN MUUTOS JA TYÖPAIKKAPROJEKTIT	26
Työpaikkojen muutos 1980–2019	26
Toimialarakenteen muutos	27
Alueiden kehitys ja alueelliset erot	28
Projektien laadinnan menetelmä	30
Työpaikkaprojektit Uudellamaalla 2019–2060	30
Työpaikkojen muutos Uudenmaan seuduilla	30
Työllisyysaste	34
5. ASUNTOKUNTIEN MUUTOS, ASUNTOKANNAN KASVU JA ASUNTOTUOTANTO	35
Asuntokuntien muutos 1994–2019	35
Asuntokuntaprojektit 2019–2060	37
Asuinrakennusten muutos 2000-luvulla	39
Asumisväljyyden muutos	40
Asuntokannan muutoksen projektien laadinta	41
Asuntokannan muutos vuoteen 2060	41
6. TOIMITILOJEN MUUTOS JA TOIMITILARAKENTAMINEN	44
Toimitilarakennusten kannan muutos 2000-luvulla	44
Toimisto- ja liikerakennusten muutokset 2000-luvulla	45
Toimitilaväljyys toimisto- ja liikerakennuksissa	47
Toimistotilojen muuttuva kysyntä	48
Liiketilöiden muuttuva kysyntä	49
Laskelmien menetelmät	49
Toimistorakennuskannan muutos vuoteen 2060	50
Liikerakennuskannan muutos vuoteen 2060	51
Julkisten palveluiden rakennuskannan muutos vuoteen 2060	52
Teollisuus-, varasto- ja liikennetarvikkeiden kannan muutos vuoteen 2060	53
7. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	55
Yhteenveto	55
Johtopäätökset	57
KIRJALLISUUS	59

KUVAILULEHTI

Julkaisun nimi

Uudenmaan kasvun vaihtoehdot – Väestö- ja työpaikkaprojektiot sekä asunto- ja toimitilakannan muutosarviot

Julkaisija

Uudenmaan liitto

Tekijä

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA

Julkaisusarjan nimi ja sarjanumero

Uudenmaan liiton julkaisuja E 236

Julkaisuaika

4/2021

ISBN

978-952-448-556-2

ISSN

2341-8885

Kieli

suomi

Sivuja

59

Tiivistelmä

Selvityksessä kuvataan väestön, työpaikkojen sekä asunto- ja toimitilakannan kasvun vaihtoehtoja Uudellamaalla vuoteen 2060. Selvityksessä ei ole huomioitu maakunnan, seutujen tai kuntien kasvutavoitteita, vaan kaikkia alueita käsitellään yhdenmukaisilla kriteereillä kunkin projektiovaihtoehdon määrittämässä puitteissa.

Projektioiden taustalla on kaksi erilaista Uudenmaan aluetalouden skenaariota. Ensimmäisen skenaarion mukaan Uudenmaan kilpailukyky vahvistuu ja suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu. Toisen skenaarion mukaan Uudenmaan talouden kasvu hidastuu. Skenaarioiden pohjalta on muodostettu kolme vaihtoehtoista projektiota, jotka poikkeavat toisistaan tuotannon, työpaikkojen ja väestön sijoittumisen suhteen.

- Vaihtoehto 0: Uudenmaan suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu; väestön ja työpaikkojen kasvu painottuu pääkaupunkiseudulle ja lähimpiin KUUMA-kuntiin, kuten 2010-luvulla.
- Vaihtoehto 1: Uudenmaan suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu; väestön ja työpaikkojen kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin.
- Vaihtoehto 2: Talouden, työpaikkojen ja väestön kasvu hidastuu ja Uudenmaan seutujen väliset erot väestönmuutoksissa tasoittuvat.

Uudenmaan väestö kasvaa nopean kasvun vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) 1,69 miljoonasta asukkaasta 2,27 miljoonaan vuoteen 2060 mennessä. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) asukasluku jää 2,03 miljoonaan.

Työpaikkojen kasvu jatkuu nopean kasvun vaihtoehdoissa 2010-luvun jälkipuolen trendiä seuraten.

Kasvu hidastuu kuitenkin 2040-luvulta alkaen työikäisen väestön kasvun hidastuessa. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa työpaikkojen kasvu hidastuu jo aikaisemmin ja kääntyy laskuun 2040-luvun alkuvuosina.

Asuntokuntien määrän arvioidaan kasvavan kaikissa vaihtoehdoissa keskimäärin selvästi nopeammin kuin väestön. Kasvu painottuu erittäin vahvasti ikääntyneisiin asuntokuntiin, joissa yksin asuvien osuus on suuri. Asuntokuntien keskikoko pienenee, ja yksin asuvien sekä kahden hengen asuntokuntien osuus kasvaa.

Asuinrakennuskanta kasvaa nopeissa vaihtoehdoissa lähes puolella vuoteen 2060 mennessä. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa kasvua kertyy suunnilleen kolmannes. Suurin kysyntää lisäävä tekijä on väestönkasvu sekä ikääntymisen tuoma väljyykasvu.

Toimistorakennuskanta muuttuu varsin vähän kaikissa vaihtoehdoissa. Toimistokannan kysyntä kuitenkin kasvaa edelleen hyvin saavutettavissa vetovoimaisissa sijainneissa. Liikerakennusten volyymin ennakoidaan kasvavan enintään kolmanneksella vuoteen 2060 mennessä. Julkisten palveluiden rakennuskanta kasvaa kaikissa vaihtoehdoissa väestökehityksestä riippuen 15–30 %.

Projektiot tarjoavat jokaiselle Uudenmaan alueelle vaihteluvälin, jonka puitteissa kasvun ennakoidaan toteutuvan vuoteen 2060 asti. Jos nopea kasvu realisoituu, kunnan tulee kaavoittaa ja toteuttaa kasvun edellyttämiä infrainvestointeja sekä kehittää liikennejärjestelmää kasvun mahdollistamiseksi. Jos kasvu on hidasta tai trendit kääntyvät laskuun, on tärkeää priorisoida, mihin vähäistä kasvua suunnataan ja jarruttaa uusia avauksia ja rajata niiden kustannuksia.

Huomautuksia

Julkaisun pdf-versio löytyy verkkosivuiltamme www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

PRESENTATIONSBLAD

Publikation

Uudenmaan kasvun vaihtoehdot – Väestö- ja työpaikkaprojektioit sekä asunto- ja toimitilakannan muutosarviot (Alternativ för tillväxten i Nyland – Befolknings- och arbetsplatsprojektioner samt uppskattningar av förändringar i bostads- och lokalbeståndet)

Utgivare

Nylands förbund

Författare

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA

Seriens namn och nummer

Nylands förbunds publikationer E 236

Utgivningsdatum

4/2021

ISBN

978-952-448-556-2

ISSN

2341-8885

Språk

finska

Sidor

59

Sammanfattning

I utredningen beskrivs alternativ för befolknings-, arbetsplats- och bostadsbestånds- samt lokalbeståndstillväxten i Nyland fram till år 2060. Man har i utredningen inte beaktat landskapets, regionernas eller kommunernas tillväxtmålsättningar, utan alla områden behandlas enhetligt inom ramen för respektive projektionsalternativ.

Projektionerna bottnar i två skilda scenarier för den nyländska regionekonomin. Enligt det första scenariot stärks Nylands konkurrenskraft, och den relativt snabba ekonomiska tillväxten fortsätter. Enligt det andra scenariot mattas tillväxten i Nyland av. På basis av scenarierna har man utformat tre alternativa projektioner som avviker från varandra i fråga om vart produktionen, arbetsplatserna och befolkningen lokaliseras.

- Alternativ 0: Nylands relativt snabba ekonomiska tillväxt fortgår; befolknings- och arbetsplatstillväxten koncentreras till huvudstadsregionen och de närmast liggande Kuuma-kommunerna, såsom på 2010-talet.
- Alternativ 1: Nylands relativt snabba ekonomiska tillväxt fortgår; befolknings- och arbetsplatstillväxt sker i alla nyländska centrum.
- Alternativ 2: Den ekonomiska tillväxten och arbetsplats- samt befolkningstillväxten saktar av, och med avseende på demografiska förändringar utjämnas skillnaderna mellan regioner i Nyland.

Folkmängden i Nyland ökar i alternativen för snabb tillväxt (A10 och A11) från 1,69 miljoner invånare till 2,27 miljoner fram till år 2060. I alternativet med långsammare tillväxt (A12) ökar folkmängden inte över 2,03 miljoner.

Arbetsplatstillväxten fortsätter i de snabba alternativen i linje med trenderna under slutet av 2010-talet. Tillväxten trappas emellertid av från och med 2040-talet i takt med att den arbetsföra befolkningens tillväxt mattas av. I alternativet med långsammare tillväxt mattas arbetsplatstillväxten av redan tidigare och förbyts i nedgång under 2040-talets första år.

I alla alternativ uppskattas antalet matlag öka klart snabbare än befolkningen. Tillväxtens tyngdpunkt ligger mycket starkt på äldre personers matlag där de ensamboendes andel är stor. Matlagens genomsnittliga storlek minskar, och andelen en- och tvåpersoners matlag ökar.

Beståndet av bostadsbyggnader växer i de snabba alternativen med nästan hälften fram till år 2060. I alternativet med avmattad tillväxt ökar bostadsbyggnaderna med ungefär en tredjedel. De faktorer som är mest ägnade att pressa upp efterfrågan är befolkningstillväxten samt den rymlighetsökning som sammanhänger med åldrandet.

Beståndet av kontorslokaler förändras ganska lite i alla alternativ. Efterfrågan på kontorslokaler ökar emellertid fortsättningsvis på platser med attraktivt läge och god närhet. Det förutses att volymen av affärslokaler ökar med högst en tredjedel fram till år 2060. Den offentliga servicens byggnadsbestånd växer i alla alternativ med 15–30 procent beroende på den demografiska utvecklingen.

Projektionerna ger varje område i Nyland ett intervall inom vilket tillväxten väntas ske fram till år 2060. Om den snabba tillväxten går i uppfyllelse bör kommunen planlägga och genomföra de infrastrukturinvesteringar som tillväxten kräver samt utveckla trafiksystemet för att möjliggöra tillväxten. Om tillväxten blir långsam eller om trenderna vänder nedåt är det viktigt att prioritera hur den lilla tillväxten inriktas och att bromsa upp nya lanseringar och avgränsa deras kostnader.

Övriga uppgifter

Publikationen finns i pdf-version på vår webbplats www.uudenmaanliitto.fi/julkaisut.

ESIPUHE

2020-luvun alku jää historiaan koronapandemian aiheuttamasta globaalista terveys- ja talouskriisistä. Sen vaikutuksia pidemmällä aikavälillä voidaan toistaiseksi vasta arvailla. Jo nyt on kuitenkin ennakoitavissa muutoksia mm. työskentelyyn, asumiseen ja liikkumiseen. Näillä tekijöillä on puolestaan vaikutusta alueiden vetovoimaisuuteen, muuttoliikkeeseen ja edelleen aluetalouteen.

Aluetalous, väestökehitys ja työpaikkojen muutos ovat keskeisiä ilmiöitä, joihin aluekehittämisessä ja aluesuunnittelussa on tärkeä varautua. Näillä muutoksilla on vahva kytkös lukuisiin muihin yhteiskunnallisiin ilmiöihin, erityisesti maankäytön ja liikenteen suunnitteluun ja investointeihin.

Tässä selvityksessä havainnollistetaan kahta vaihtoehtoista Uudenmaan aluetalouden kehityssuuntaa vuoteen 2060 ja esitetään niiden pohjalta mallinnetut vaihtoehtoiset väestö- ja työpaikkaprojektiot. Projektioiden perusteella on tuotettu laskelmia muun muassa asuntokuntien muutoksesta sekä asunto- ja toimitilakannan rakentamistarpeesta. Projektiovaihtoehdot on laadittu seudullisesta näkökulmasta.

On varsin todennäköistä, että mikään tämän selvityksen ennustevaihtoehto ei toteudu sellaisenaan, etenkin yksittäisten seutujen ja kuntien tasolla. Selvityksen tärkein tehtävä on mahdollisten ja toisistaan poikkeavien kehityskulkujen hahmottaminen ja niistä aiheutuvien vaikutusten esiin tuominen. Tuloksia voidaankin hyödyntää alueellisesti tai kuntatasolla kun pohditaan mitä seurauksia erilaiset kehityspolut suunnittelulle aiheuttavat ja miten niihin tulisi varautua.

Selvitystä voidaan hyödyntää sekä Uusimaa-ohjelman 2022–2025 valmistelussa että Helsingin seudun MAL2023 -työssä yhtenä lähtökohtana suunnittelulle. Selvityksen on toteuttanut toimitusjohtaja Seppo Laakso Kaupunkitutkimus TA Oy:stä. Valmisteluun on osallistunut laaja joukko Uudenmaan liiton, kuntien ja kuntayhtymien asiantuntijoita. Uudenmaan liitto kiittää tekijää ja työhön osallistuneita asiantuntijoita hyvästä yhteistyöstä.



1. TAUSTA JA TOTEUTUS

Alueiden ja kuntien toimintaympäristö muuttuu nopeasti Suomessa ja koko Euroopassa. Talouden rakennemuutokset haastavat vakiintuneita toimialoja ja yrityksiä. Suhdannevaihtelut ovat suuria ja vaikeasti ennakoitavia. Suomi eriytyy alueellisesti: suuret kaupunkiseudut yrittävät ratkaista nopean väestönkasvun ja riittävän asuntotuotannon haasteita, kun samaan aikaan taantuvilla alueilla elinvoima heikkenee ja kiinteistöt jäävät vajaakäyttöön. Korona-pandemia aiheutti yllättävän ja vaikeasti hallittavan terveydellisen, yhteiskunnallisen ja taloudellisen kriisin alkuvuodesta 2020 alkaen.

Euroopan Unioni (EU) ja sen jäsenvaltiot, Suomi mukaan luettuna, ovat sitoutuneet toteuttamaan toimenpiteet, joita

hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentäminen ja pitkällä ajalla hiilineutraalisuuden tavoitteen toteuttaminen edellyttävät. Muutos voi toteutua ainoastaan siten, että toimenpiteet toteutetaan kaikkialla Euroopassa, myös Uudellamaalla. Tämä edellyttää muutoksia tuotantoon, yritystoimintaan, kotitalouksien kulutukseen ja yhdyskuntiin. EU julkaisi joulukuussa 2019 Vihreän kehityksen ohjelman. Se on kasvustrategia, jonka avulla EU tavoittelee muutosta moderniksi, resurssitehokkaaksi ja kilpailukykyiseksi taloudeksi, jossa

- vuoteen 2050 mennessä ei enää aiheuteta kasvihuonekaasujen nettopäästöjä
- talouskasvu on erotettu resurssien käytöstä
- ei jätetä ketään ihmistä eikä mitään aluetta jälkeen muista.

Toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset ja hiilineutraalisuustavoitteen saavuttaminen ovat isoja haasteita Uudellemaalle, joka on Suomen merkittävin ja vahvimmin kasvava talouskeskittymä. Tämän selvityksen perusteella Uudenmaan ennustetaan kasvavan enimmillään 600 000 asukkaalla ja 220 000 työpaikalla vuoteen 2060 mennessä. Uusimaa tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi on laadittu ilmastotyötä linjaava Hiilineutraali Uusimaa 2035 -tiekartta, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 2020.

Uusimaa-ohjelma 2.0:n strategiset painopisteet vuosille 2018–2021 ovat Hyvinvoiva ja osaava ihminen, Menestyvä ja vastuullinen bisnes ja Ilmastoviisas ja monimuotoinen maakunta. Vuosien 2022–2025 Uusimaa-ohjelman valmistelu on meneillään, ja se tulee sisältämään pitkän aikavälin vision vuodelle 2050 sekä tavoitteet ja toimenpiteet vuosille 2022–2025.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaavan kokonaisuuden elokuussa 2020. Kaavan päätavoitteet ovat:

- Kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- Ilmastomuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- Hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen sekä
- Kestävä kilpailukyky.

Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne (MAL 2019) suunnitelma hyväksyttiin keväällä 2019 (HSL 2019). MAL 2019 yleisiksi tavoitteiksi määriteltiin Helsingin seutu, joka on:

- Vähäpäästöinen (kestävä kasvu ja päästöjen tehokas vähentämien)
- Houkutteleva (kansainvälisyys, houkuttelevuus yrityksille ja asukkaille)
- Elinvoimainen (taloudellinen tehokkuus, seudun toimivuus)
- Hyvinvoiva (terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön asumisen ja liikenteen sopimus 2020–31 eli uusi MAL-sopimus allekirjoitettiin 8.10.2020. Myös siinä yleistavoitteena on kestävä ja vähähiilinen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä. Seuraava MAL-kierros on käynnistynyt, ja MAL2023 -suunnitelma on tarkoitus hyväksyä vuoden 2023 loppuun mennessä.

Selvityksen tarkoitus

Aluekehityksen haasteisiin vastaaminen ja tavoitteiden toteuttaminen edellyttää ennakoivia eli perusteltuja näkemyksiä tulevaisuuden mahdollisista kehityspoluista keskeisten alueellisten ilmiöiden osalta. Aluetalous, väestökehitys ja työpaikkojen muutos ovat keskeisiä ilmiöitä, joiden muutoksiin on varauduttava ja joilla on vahva kytkös myös lukuisiin muihin yhteiskunnallisiin ilmiöihin, erityisesti maankäytön ja liikenteen suunnitteluun ja investointeihin.

Maankäyttö- ja liikennejärjestelmäsuunnitelmat ja niiden toteuttaminen tulevat vaikuttamaan yhdyskuntiin vuosikymmenien – jopa vuosisatojen – ajan. Siksi on erityisen tärkeää, että ne pohjautuvat perusteltuihin näkemyksiin tulevaisuudesta, siitäkin huolimatta, että tulevaisuuteen liittyy lukemattomia epävarmuustekijöitä. Skenaariot, projektiot ja ennusteet mahdollistavat vaihtoehtoisii kehityskulkuihin varautumisen.

Tulevaisuuden ennustaminen on väistämättä epävarmaa. Väestön ja työpaikkojen muutoksen suuruuden ennustaminen jopa kuluvaan ja seuraavaan vuoteen ajalle on osoittautunut vaikeaksi. Kun aikajänne venytetään 40 vuoden mittaiseksi, epävarmuus kasvaa entisestään. Todennäköisesti mikään tässä selvityksessä vuoteen 2060 asti esitettävä ennustevaihtoehto ei toteudu sellaisenaan, etenkin yksittäisten seutujen ja kuntien tasolla. Ennakoinnin tärkeimpänä tarkoituksena ei kuitenkaan ole ”osua täsmälleen oikeaan”, vaan kuvata mahdollisia – toisistaan poikkeavia – kehityskulkuja sekä arvioida niiden pohjalta,

minkälaisia suunnitelmia kannattaa tehdä ja mitä toimenpiteitä toteuttaa erilaisissa vaihtoehtoisissa ja tilanteissa.

Maankäytön ja liikenteen suunnittelussa Uudellamaalla haasteena on varautua nopean kasvun jatkumiseen, joka voi alueellisesti painottua vaihtoehtoisilla tavoilla. Kasvu edellyttää rakentamismahdollisuuksia asumiselle ja yritystoiminnalle sekä liikennejärjestelmää, joka mahdollistaa hyvän saavutettavuuden maakunnan eri alueilla. Kaavoitus ja liikennesuunnittelu mahdollistavat kasvun toteutumisen, mutta eivät takaa kasvua. Toisaalta rakentamismahdollisuuksien puute ja liikennejärjestelmän heikko toimivuus voivat tyrehtyttää kasvun, jos ne muodostavat pullonkaulan väestön ja työpaikkojen lisäykselle ja yritystoiminnan kasvulle.

Maankäytön ja liikenteen suunnittelusta riippumatta on mahdollista, että Uudenmaan talouden, työpaikkojen ja väestön kasvu hidastuu taloudellisen ulkoisen toimintaympäristön muutosten vuoksi tai alueen kilpailukyvyyn heikkenemisen tai muiden tekijöiden vuoksi. Tällöin asunto- ja toimitilarakentamisen tarve vaimenee. Myös paine liikennejärjestelmäinvestointeihin voi hiipua. Toisaalta investointeihin on vähemmän varoja käytettävissä ja hyvinvointivaltion ylläpitämisen rahoituspohja heikentyy.

Vaikka tämä selvityksen teemana on väestön, työpaikkojen ja rakennuskannan kasvu Uudellamaalla, työssä ei oteta kantaa väestön ja työpaikkojen kasvua koskeviin tavoitteisiin maakunnan, seutujen tai kuntien tasolla. Useilla kunnilla on tulevaisuuden väestön ja osalla myös työpaikkojen kasvua tai tietyn tulevan vuoden määrää koskevia tavoitteita. Niitä ei kuitenkaan ole otettu tämän selvityksen lähtökohdaksi, vaan kaikkia alueita käsitellään yhdenmukaisilla kriteereillä kunkin projektiovaihtoehdon määrittämässä puitteissa.

Työn sisältö ja toteutus

Tässä selvityksessä kuvataan Uudenmaan alueellista kehitystä 2000-luvun aikana ja osin sitä aikaisemminkin sekä esitetään vaihtoehtoisia projektioita vuoteen 2060 asti toisiinsa tiiviisti kytkeytyvistä ilmiöistä:

- Uudenmaan tuotannosta
- väestöstä
- työpaikoista
- asuntokannasta
- toimitilakannasta.

Selvityksen teemat ovat pääosin samoja kuin vuonna 2017 julkaistussa raportissa ”Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Taustaselvitys Uusimaakaavan 2050 ja Uusimaa-ohjelman valmisteluun.” (Uudenmaan liitto 2017). Nyt tehtävä selvitys päivittää edellisen raportin analyysijä, mutta nostaa esiin myös joitakin uusia teemoja, mm. toimitilakannan muutoksen ja toimitilarakentamisen.

Työtä ohjasi Uudenmaan liiton asiantuntijoista koostuva työryhmä:

- kaavoituspäällikkö Ilona Mansikka (pj.)
- erityisasiantuntija Johannes Herala
- tutkimuspäällikkö Ari Lainevuori
- maakunta-arkkitehti Mariikka Manninen
- suunnittelija Jouni Suominen
- erityisasiantuntija Rosa Tuomi
- aluesuunnittelun johtaja (31.12.2020 asti) Merja Vikman-Kanerva.

Työn toteutuksesta vastasi VTT Seppo Laakso Kaupunkitutkimus TA:sta.

Työn kuluessa järjestettiin Uudenmaan kuntien edustajille esittely-, keskustelu- ja palaute-tilaisuuksia:

- Helsingin seudun kuntien työpajat 1 ja 2
- Länsi- ja Itä-Uudenmaan kuntien työpaja
- Kolmetoista kuntatapaamista Uudenmaan liiton ja Helsingin seudun kuntien maankäytön suunnittelijoiden kesken tammi-kuussa 2021.

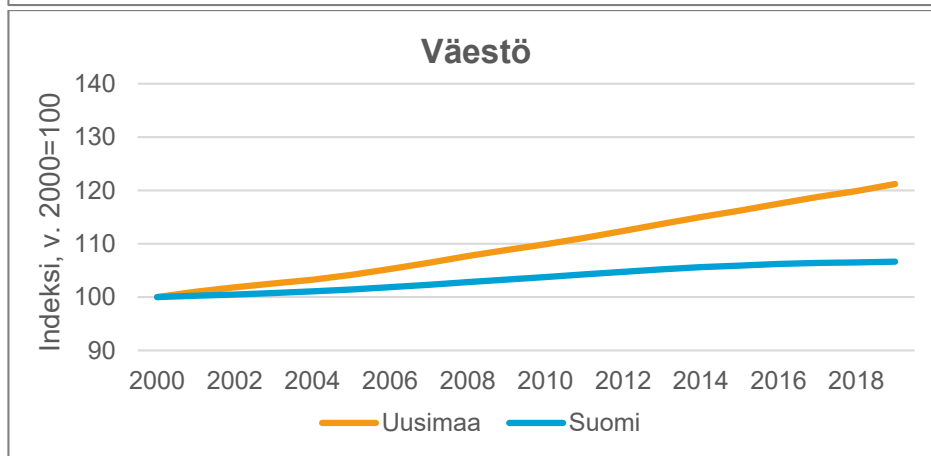
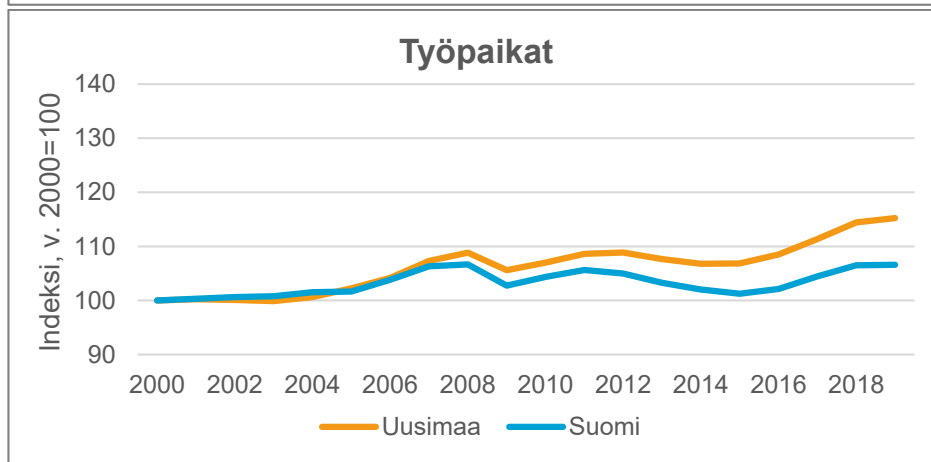
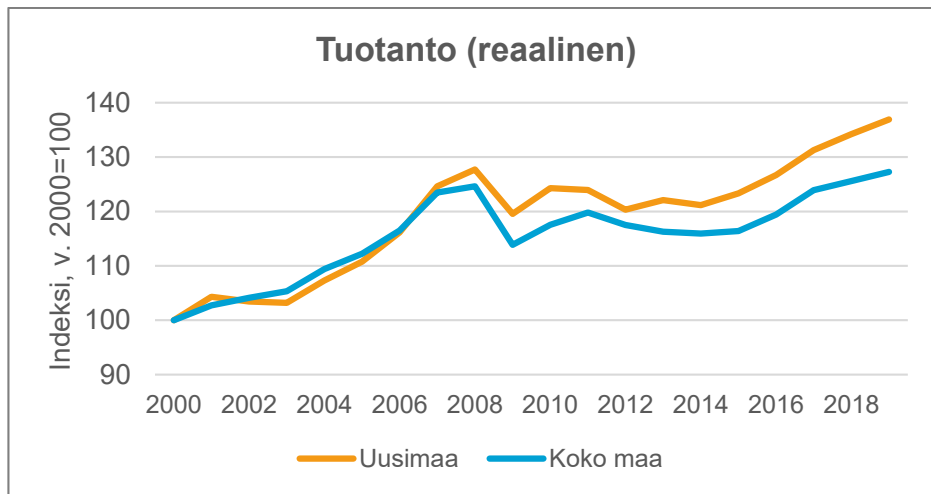


2. UUDENMAAN ALUETALOUS

Uusimaa on Suomen taloudellinen keskus. Maakunnan tuotannon arvo (bruttoarvonlisäys) oli 82 miljardia euroa, 39 % koko maan tuotannon arvosta vuonna 2019. Työpaikkoja Uudellamaalla oli 827 000, 35 % valtakunnallisesta määrästä (v. 2018). Asukasluku, 1 704 000 henkeä (v. 2020), oli 31 % maan väestöstä. Tuotannon arvonlisäys asukasta kohti on Uudellamaalla vajaan kolmanneksen (29 % v. 2019) korkeampi kuin koko maassa.

Uudenmaan ja koko maan trendejä 2000-luvulla

Uudenmaan tuotanto, työpaikat ja väestö ovat kasvaneet 2000-luvulla nopeammin kuin koko maassa. Suhteellisesti suurin ero oli väestössä, joka kasvoi Uudellamaalla 1,0 % ja koko maassa 0,3 % vuodessa. Työpaikkojen osalta vastaavat luvut olivat 0,7 % ja 0,3 %/vuosi ja tuotannossa 1,7 % ja 1,3 %/vuosi.



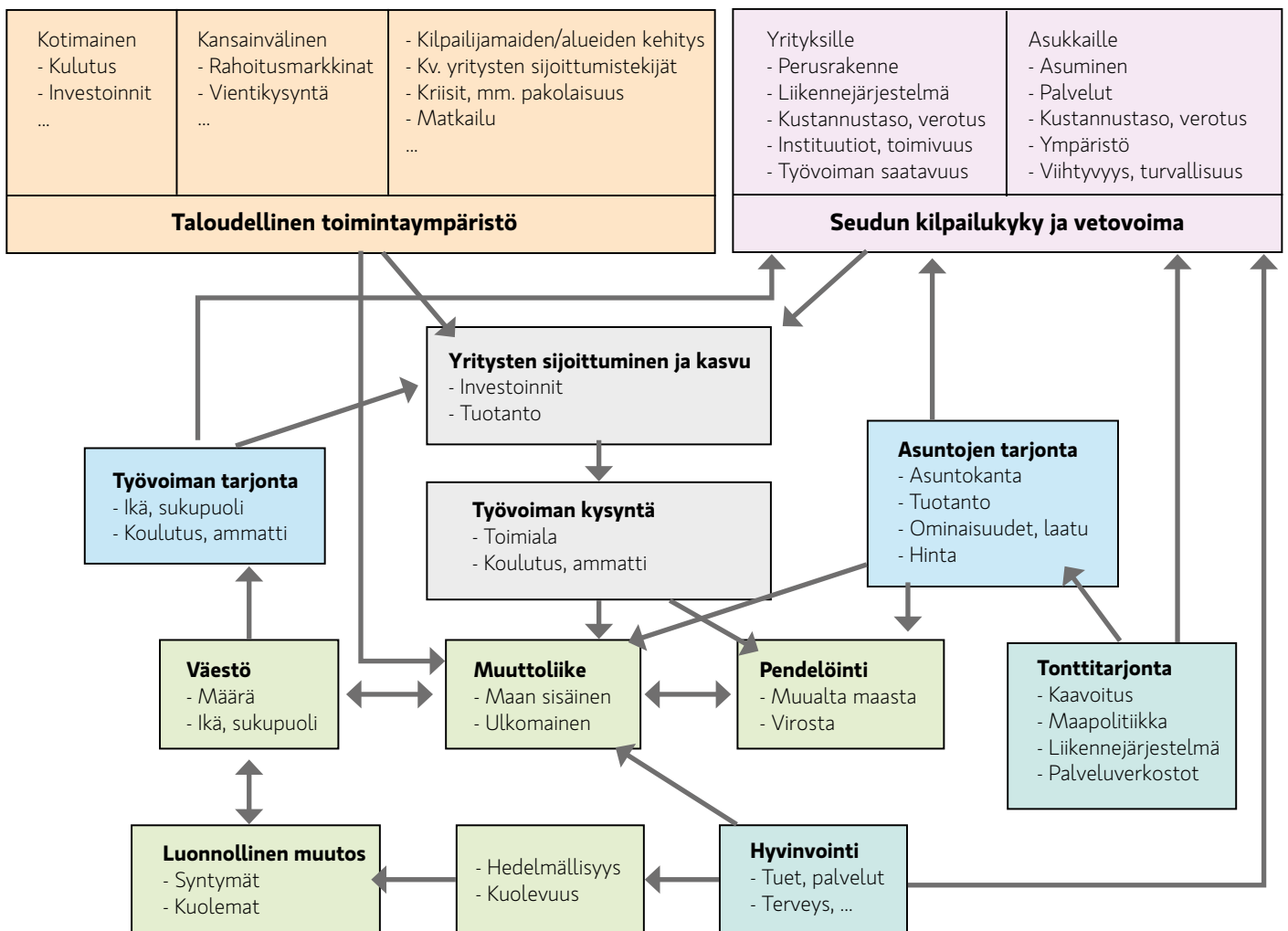
Kuvio 2.1: Tuotanto (bruttoarvonlisäys), työpaikat ja väestö Uudellamaalla ja koko maassa v. 2000–2019.

Aluetalouden vaikutusmekanismeja

Aluetaloudella on keskeinen rooli seudun ja yksittäisten kuntien väestö- ja työpaikka-kehityksessä.

Taloudellinen toimintaympäristö valtakunnallisesti ja kansainvälisesti vaikuttaa ratkaisevasti yritysten alueelliseen sijoittumiseen ja kasvuun (kuvio 2.2). Taloudellisen toimintaympäristön osatekijöitä ovat mm. kotimainen kysyntä, vientikysyntä, rahoitusmarkkinat sekä kilpailijamaiden ja -alueiden kehitys. Kansainväliseen tai valtakunnalliseen toimintaympäristöön ei kuitenkaan paikallisesti voida oleellisesti vaikuttaa, joten se on aluetalouden näkökulmasta eksogeeninen eli ulkopuolinen tekijä, johon on sopeuduttava.

Maakunnan tai seudun kilpailukyky ja veto-voima koostuvat monista osatekijöistä. Yritysten näkökulmasta tärkeitä tekijöitä ovat mm. perusrakenne, liikennejärjestelmä, kustannustaso, verotus, monet instituutiot ja niiden toimivuus sekä työvoiman osaaminen ja saatavuus. Asukkaiden kannalta tärkeät tekijät liittyvät mm. asumiseen, palveluihin, kustannustasoon, verotukseen, ympäristöön, viihtyvyyteen ja turvallisuuteen. Alueen kilpailukyky ja veto-voima koostuu tekijöistä, joista useimpiin pystytään vaikuttamaan maakunnan tai kuntien toimenpiteillä, kuten maankäytön ja liikenteen suunnittelulla sekä alueellisilla kehittämishajelmilla. Toisaalta monet paikalliset veto-voimatekijät määräytyvät kansallisen lainsäädännön tai valtakunnallisten instituutioiden määrittämällä rajoituksilla niin, että niihin ei juuri voida paikallisesti vaikuttaa.



Kuvio 2.2: Aluetalouden ilmiöitä ja niiden välisiä vaikutussuhteita (Lähde: Uudenmaan liitto 2017).

Tuotannon määrä yhdessä tuottavuuteen vaikuttavien tekijöiden – tuotantorakenteen ja -teknologian – kanssa vaikuttavat puolestaan työvoiman kysyntään. Työvoiman kysyntä yhdessä kantaväestön työvoiman tarjonnan kanssa heijastuvat muuttoliikkeeseen. Ne vaikuttavat myös seudun ulkopuolella asuvan työvoiman halukkuuteen työskennellä seudun työmarkkinoilla eli pendelöintiin. Yrityksistä lähtevien kysyntätekijöiden ohella asuntojen tarjonta vaikuttaa oleellisesti muuttoliikkeen toteutumiseen. Asuntojen saatavuus, laatu ja ominaisuudet sekä asunalueiden viihtyisyys ja palvelutaso ovat vetovoimatekijöitä, kun taas asuntojen hinta- ja vuokrataso toimivat rajoitteina. Asuntojen tarjonnalla on vaikutusta myös pendelöintiin, sillä ulkopuolella asuminen ja pendelöinti on vaihtoehto työpaikan sijaintiseudulla asumiselle. Asuntojen tarjonnan taustalla vaikuttaa tonttitarjonta uustuotannon tärkeimpänä edellytyksenä.

Aluetalouden muutokset välittyvät väestökehitykseen ennen kaikkea alueiden välisen muuttoliikkeen kautta. Muuttoliikkeellä on vahva yhteys yritysten työvoiman kysyntään. Alueiden välinen muuttoliike vaikuttaa väestön määrään ja sen ikärakenteeseen. Mitä suurempaa on muuttovoitto sitä nopeammin myös väestö kasvaa. Muuttoliike on iän ja väestön muiden ominaisuuksien suhteen valikoivaa; suurin osa alueiden välillä muuttavista on nuoria aikuisia. Tästä syystä muuttoliikkeellä on suuri vaikutus myös väestön ikärakenteeseen. Työikäinen väestö muodostaa perustan alueen oman kantaväestön työvoiman tarjonnalle.

Aluetalouden skenaariot

Työssä laadittavien väestö- ja työpaikkaprojektoiden taustalla on koko Uudenmaan tasolla kaksi erilaista aluetalouden skenaariota, jotka

perustuvat Juha Honkatukian¹ laatimiin Uudenmaan tuotannon ja työpaikkojen kasvuanalyyysiin. Analyysin lähtökohtana on vuosi 2018 ja laskelmat ulottuvat vuoteen 2060.

A. Uudenmaan kilpailukyky vahvistuu ja suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu

Kilpailukyvyn vahvistumisen edellytyksenä ovat kasvavat panostukset tutkimus- ja kehittämistoimintaan ja koulutukseen, investoinnit nykyaikaisiin tuotantovälineisiin sekä näihin perustuva tuottavuuden kasvu. Parantuva kilpailukyky ja tuottavuus mahdollistavat sekä tavara- että palveluviennin kasvun. Viennin kasvulle luovat edellytyksiä talouden rakennemuutokset digitalisaation sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämisen edellyttämien investointien vuoksi teollisuudessa, energiatuotannossa ja liikenteessä maailmanlaajuisesti.

Uudellamaalla panostukset tutkimukseen, kehittämiseen ja koulutukseen sekä investoinnit fyysisiin tuotannontekijöihin parantavat alueen kilpailukykyä, edistävät yritystoiminnan kasvua sekä lisäävät työvoiman kysyntää ja vetävät alueelle muuttajia erityisesti maahanmuuton välityksellä. Tuotanto, työpaikat ja väestö kasvavat keskinäisten vuorovaikutusketjujen kautta, kuten edellinen kuvio havainnollistaa. Kasvu on kuitenkin riippuvaista työvoiman tarjonnasta, koska työvoima on tulevaisuudessa-kin edelleen keskeinen tuotantopanos. Vaihtoehdossa oletetaan, että väestö kasvaa koko vuoteen 2060 ulottuvan jakson ajan, mutta pitkällä aikavälillä työikäisen väestön kasvun hidastuminen vaimentaa myös talouden kasvupotentiaalia.

Tässä vaihtoehdossa Uudenmaan tuotannon ennakoidaan kasvavan noin 4 % vuodessa jaksolla 2018–2040 ja noin 3 % vuodessa jaksolla 2040–2060. Projektion toteutuminen edellyttää merkittävää tuottavuuden kasvua

1 Mallien menetelmiä ja valtakunnallisia analyysejä on kuvattu seuraavissa lähteissä: Honkatukia ym. 2021; Honkatukia 2019; Honkatukia ym. 2018; Anttila ym. 2018; Simons ym. 2018. Uudellemaalle (maakuntataso) v. 2020 laadituista skenaarioista ja työpaikkaprojektioista on laadittu julkaisematon muistio (Honkatukia 2020).

edelliseen vuosikymmeneen verrattuna. Nopean taloudellisen kasvu pohjalta on muodostettu kaksi vaihtoehtoista alaskenaariota, jotka poikkeavat toisistaan tuotannon, työpaikkojen ja väestön sijoittumisen suhteen.

Vaihtoehto 0: Kasvu painottuu pääkaupunkiseudulle ja lähimpiin KUUMA-kuntiin, kuten 2010-luvulla.

- Yritystoiminnan ja työpaikkojen kasvu painottuu pääkaupunkiseudulle
- Pääkaupunkiseudun kaupungit ja KUUMA-kunnat ovat vetovoimaisia myös asumisen kannalta ja pystyvät tarjoamaan rakennusmaata asuntotuotannolle hyvin saavutettavissa sijainneissa.

Vaihtoehto 1: Kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin.

- Yritystoiminnan investoinnit ja työpaikkojen kasvu suuntautuvat useaan keskukseseen Uudellamaalla. Työpaikat vetävät lisääntyvästi asukkaita useille seuduille.
- Monipaikkainen työ ja etätö mahdollistavat asumisen laajalla alueella Uudellamaalla, vaikka työnantajan toimipaikka olisi pääkaupunkiseudulla.
- Pääkaupunkiseudulla parhaiten saavutettavien sijaintien rakentamispotentiaali hiipuu, kun nykyiset hyvin saavutettavien sijaintien suuret rakentamisalueet (mm. Jätkäsaari, Kalasatama, Länsimetron vyöhyke ja Kehäradan vyöhyke) valmistuvat.

B. Uudenmaan talous kasvaa hidastuvasti

Vaihtoehtoinen skenaario perustuu vastaavaan mallinnukseen kuin edellä kuvattu vaihtoehto A, mutta väestökehityksestä oletetaan, että Uudenmaan kasvu hidastuu voimakkaasti muuttovoiton supistumisen ja heikentyvän luonnollisen väestömuutoksen yhteisvaikutuksesta. Työkäisen väestön kasvu hidastuu 2030-luvulla ja määrä kääntyy laskuun 2040-luvulla. Tämä rajoittaa Uudenmaan talouden kasvupotentiaalia ja johtaa tuotannon ja työpaikkojen kasvun hidastumiseen 2030-luvulla ja työpaikkojen vähenemiseen seuraavalta vuosikymmeneltä alkaen.

Tässä vaihtoehdossa tuotannon ennakoidaan kasvavan 3 % vuodessa jaksolla 2018–2040 ja 2 % vuodessa jaksolla 2040–2060. Työvoiman tarjonnan rajoittumisen vuoksi tämäkin vaihtoehto edellyttää tuottavuuden huomattavaa kasvua.

Hidastuvan talouden kasvun pohjalta on muodostettu kolmas skenaario:

Vaihtoehto 2: työpaikkojen ja väestön kasvu hidastuu ja Uudenmaan seutujen väliset erot väestömuutoksissa tasoittuvat.

- Yritysten investointeja on vähemmän kuin nopeassa kasvussa, ja investoinnit suuntautuvat useisiin keskuksiin.
- Väestökehitys noudattaa pääpiirteissään Tilastokeskuksen v. 2019 väestöennustetta ja työkäisen väestön määrä kääntyy laskuun.

Kasvuanalyysin mukaan Uudenmaan tuotannon kokonaiskasvusta kolmannes perustuu teollisuuden kasvuun, neljännes informaatio- ja liike-elämän palveluihin, kuudennes kauppaan ja majoitus- ja ravitsemisalaan ja neljännes muihin palveluihin ja rakentamiseen. Toisin sanoen teollisuuden sekä informaatio- ja liike-elämän palveluiden merkitys Uudenmaan taloudelle on erittäin keskeinen.

Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot -raportissa (Uudenmaan liitto 2017) esitettiin pääasiassa samankaltaisia aluetalouden skenaarioita ja niille useita alavaihtoehtoja. Niihin sisältyi myös ”Ei kasvua” -vaihtoehto, jossa kaikkien Uudenmaan seutujen oletettiin kasvavan erittäin hitaasti tai taantuvan. Vastaavaa vaihtoehtoa ei sisälly käsillä olevaan selvitykseen, koska haluttiin kiinnittää päähuomio kasvuprojektioihin, jotka ovat maankäytön ja liikenteen pitkän aikavälin suunnittelun kannalta keskeisimpiä vaihtoehtoja. Kuitenkin vuoden 2017 raportin johtopäätökset Uudenmaan kasvun voimakkaasta hidastumisesta ja useita seutuja koskevasta taantumuksesta pätevät pääasiassa edelleen.

3. VÄESTÖKEHITYS JA VÄESTÖPROJEKTIOT

Uudenmaan väestö on kasvanut vakaasti useita vuosikymmeniä. Kasvu on jatkunut jonkin verran kiihtyvästi 2010-luvulla. Seuraavassa Uudenmaan väestökehitystä kuvataan² koko Uudenmaan tasolla. Lisäksi väestörakenteen ja -kehityksen alueellisia eroja kuvataan seututasolla³ käyttäen seuraavaa jakoa:

- Pääkaupunkiseutu (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa)
- KUUMA-seutu (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti)
- Länsi-Uusimaa (Hanko, Inkoo, Karkkila, Lohja, Raasepori, Siuntio)
- Itä-Uusimaa (Askola, Lapinjärvi, Loviisa, Myrskylä, Porvoo, Pukkila).

Uudenmaan väestökasvu

Uudenmaan maakunnan asukasluku oli 1,7 miljoonaa⁴ vuoden 2020 lopussa. Maakunnan väestö on kasvanut erittäin vakaasti useiden vuosikymmenien ajan. Määrä on kasvanut 627 000 hengellä, yli 60 %, vuodesta 1975

2 Kaikkien tilastokuvioiden lähde on Tilastokeskus, ellei toisin mainita.

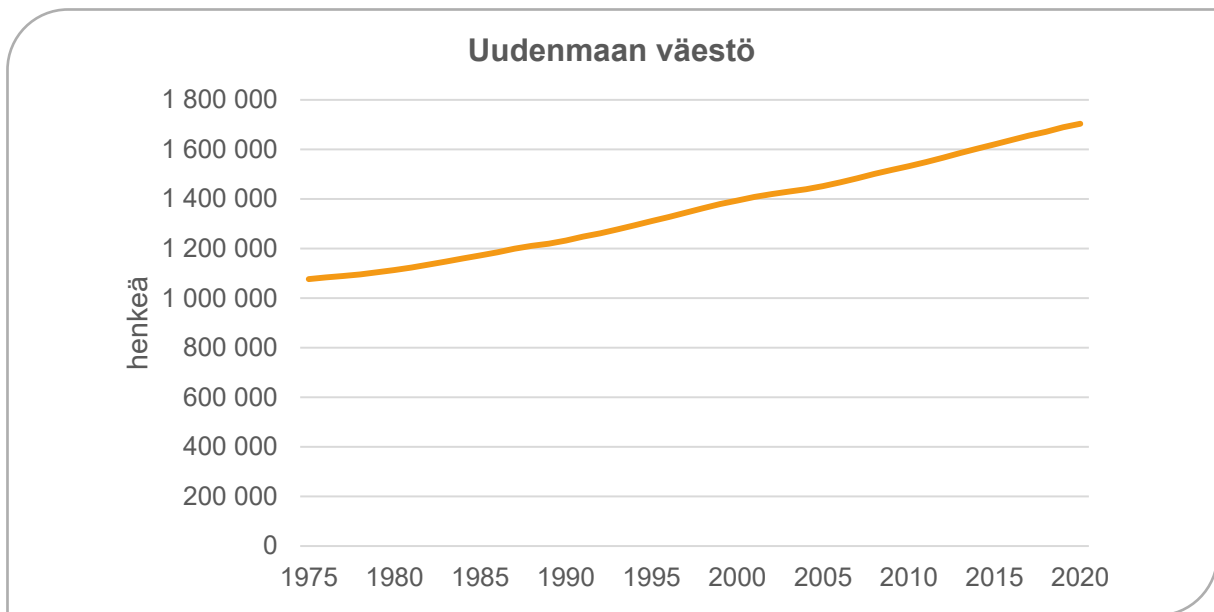
3 Samaa seutujakoa käytetään myös raportin muissa osissa.

4 Ennakkotieto 31.12.2020: 1 703 633 henkeä).

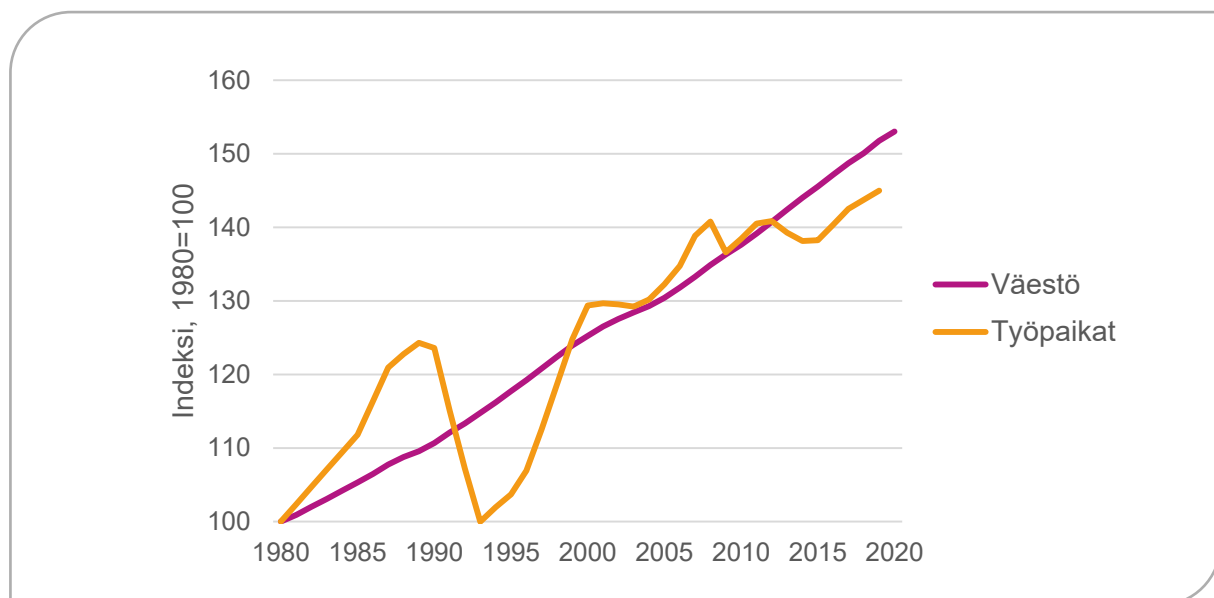
vuoteen 2020. Keskimääräinen vuosittainen kasvu jakson aikana on ollut noin 14 000 henkeä, 1,0 % vuodessa.

Väestönkasvussa on ollut sekä suhdanneluontoisia pitempiä aaltoja että lyhyitä vuosittaisia vaihteluita. Keskimääräistä nopeamman kasvun jaksoja olivat 1990-luvun jälkipuoli sekä 2010-luku. Tähän mennessä suurin vuosittainen kasvu ajoittui vuoteen 2019, jolloin asukasluku lisääntyi 18 700 henkeä. Kasvun taustalla oli muutaman vuoden jatkunut Uudenmaan talouden ja työvoiman kysynnän vahva kasvu sekä asuntojen tarjonnan lisääntyminen vilkkaan tuotantojakson seurauksena. Pitkän ajan keskiarvoa hitaammin Uudenmaan väestö kasvoi 1970-luvun jälkipuolella, jolloin talous kärsi öljykriisin jälkeisestä taantumasta ja Ruotsiin muutto oli vilkasta. Notkahdus väestönkasvuun tuli myös 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen alkupuolella, jolloin ns. ICT-taantuma vaikutti Uudellamaalla ja muutamalla muulla alueella, mutta ei juurikaan muualla Suomessa.

Uusimaa kuului EU:n 15 nopeimmin kasvaneen kaupunkiseudun (NUTS2-aluejako) joukkoon 2010-luvulla, kuten myös naapurimaiden pääkaupunkien Tukholman ja Oslon seudut. (Laakso & Lönnqvist 2019).



Kuvio 3.1. Uudenmaan väestö v. 1975–2020 (v. 2020 ennakkotieto).



Kuvio 3.2. Uudenmaan väestö ja työpaikat v. 1980–2020 (indeksi v. 1980=100).

Uudenmaan väestökasvun vakaus suhteessa talouden suhdannevaihteluihin havainnollistuu yllä olevassa indeksikuviassa. Toisin kuin väestökehitystä, työpaikkojen muutosta leimaavat erittäin voimakkaat ja jyrkät nousu- ja laskujaksot. Kuviosta erottuvat 1980-luvun nopea kasvu, 1990-luvun alun lama ja vuosikymmenen jälkipuolen elpyminen ja kasvujakso, ICT-taantuma 2000-luvun alkuvuosina sekä finanssikriisin käynnistämä taantuma v. 2009–2015.

Vaikka lyhyellä aikavälillä väestön ja työpaikkojen trendit poikkeavat huomattavasti toisistaan, pitkän ajan trendit ovat yhteydessä toisiinsa. Työpaikat ovat koko jakson aikana kasvaneet lähes yhtä paljon (1,0 %/vuosi) kuin väestö (1,1 %/vuosi). Väestön ja työpaikkojen muutoksen välillä on vahva yhteys. Yritysten kasvu edellyttää osaavaa työvoimaa, jonka kysyntä vetää muuttajia alueelle. Vastaavasti työn puute työntää työttömiä pois alueelta,

jos muilla alueilla on työtä tarjolla. Tosin esimerkiksi 1990-luvun lama ei lisännyt poismuuttoa Uudeltamaalta, koska muualla Suomessa laman vaikutukset työllisyyteen olivat vielä pahemmat kuin Uudellamaalla. Väestönkasvu generoi myös uusia työpaikkoja, koska lisäasukkaiden kulutus kasvattaa palveluiden kysyntää, ja paikalliset palvelut ovat työvoimaintensiivisiä aloja.

Väestökehityksen alueelliset erot

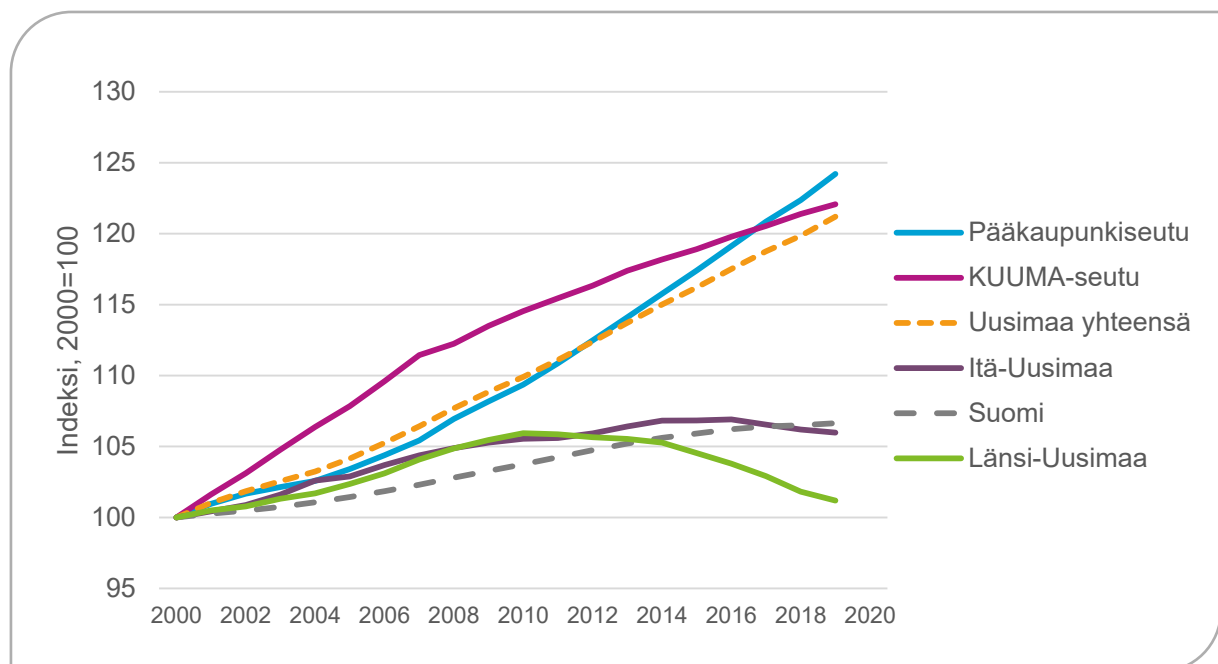
Vuosituhaten ensimmäisellä vuosikymmenellä väestö kasvoi kaikilla Uudenmaan seuduilla. Kuuma-seudun kasvu oli selvästi nopeampaa kuin muiden seutujen. Sen sijaan pääkaupunkiseutu, Länsi-Uusimaa ja Itä-Uusimaa kasvoivat lähes samaa tahtia finanssikriisin alkuvuoteen 2008 asti. Finanssikriisin aikana ja sen jälkeen Uudenmaan teollisuus koki voimakkaan rakennemuutoksen, jonka seurauksena työpaikat vähenivät erityisesti maakunnan teollisuusvaltaisilla seuduilla. Rahoitusmarkkinat ja niiden myötä asuntomarkkinat muuttuivat,

tyrehdyttäneen mm. omakotitalojen kysynnän pitkäksi aikaa. Pääkaupunkiseudulla suurista liikennehankkeista käynnistyivät ja myöhemmin valmistuivat mm. Vuosaaren satama (joka vapautti kantakaupungin satama-alueet uusia käyttötarkoituksia varten), kehärata sekä Länsimetron ensimmäinen vaihe. Nämä hankkeet tarjosivat hyvin saavutettavia laajoja vyöhykkeitä rakentamisalueiksi, erityisesti asunto-tuotannolle.

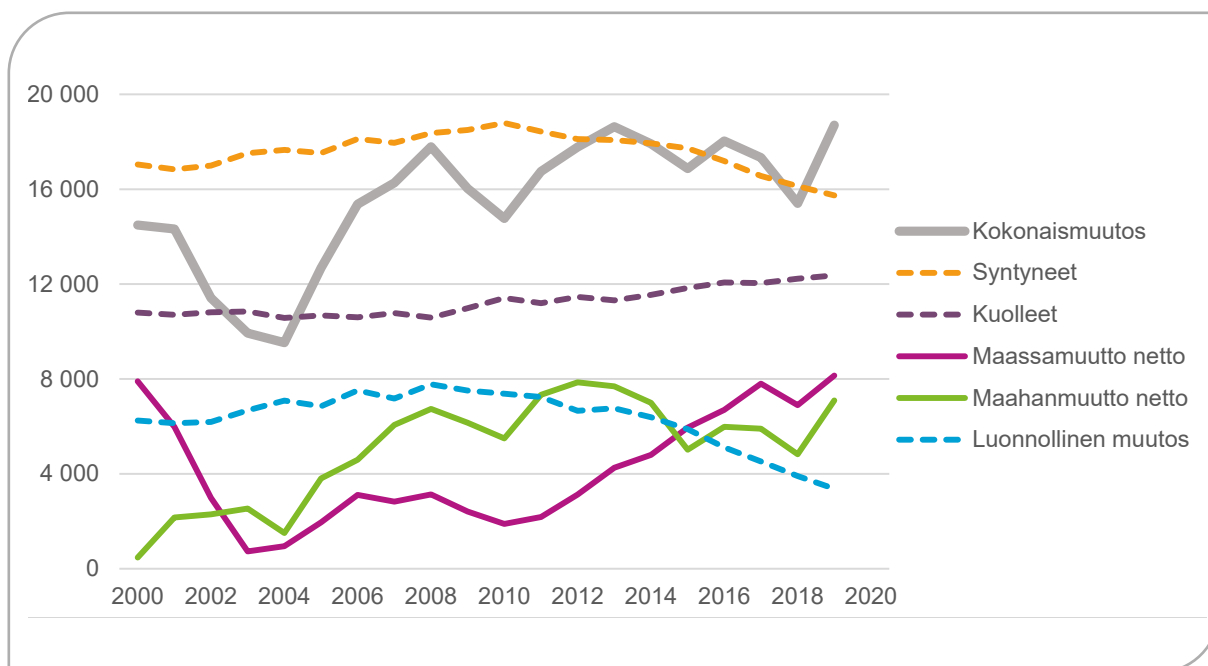
Uudenmaan väestökehitys eriytyi voimakkaasti vuoden 2008 jälkeen. Pääkaupunkiseudun kasvu kiihtyi ja KUUMA-seudun kasvu hidastui. Länsi-Uudenmaan väestötrendi kääntyi laskuun. Itä-Uudellamaalla kasvu hidastui ja kääntyi loivaan laskuun 2010-luvun jälkipuolella.

Väestönmuutokset

Väestö kasvaa tai supistuu väestönmuutosten kautta. Uudenmaan väestönmuutoksen osatekijöiden muutosta on havainnollistettu kuviossa 3.4.



Kuvio 3.3. Uudenmaan väestönmuutos seuduittain v. 2000–2019 (indeksi v. 2000=100).



Kuvio 3.4. Väestönmuutoksen osatekijät Uudellamaalla v. 2000–2019.

Vuosituhanen ensimmäisellä vuosikymmenellä luonnollisen väestönmuutoksen (syntyneet – kuolleet) osuus Uudenmaan väestönkasvusta oli keskimäärin yli puolet. 2010-luvun aikana luonnollinen muutos supistui suunnilleen puoleen edellisen vuosikymmenen lopun tasosta, ja sen osuus väestönkasvun osatekijänä laski alle viidennekseen. Kuolleiden määrä kasvoi ja syntyneiden määrä väheni systemaattisesti koko vuosikymmenen ajan. Kuolevuuden kasvun taustalla vaikuttaa väestön ikäntyminen ja syntyvyyden alenemisen taustalla naisten hedelmällisyyden (syntyneet suhteessa 15–49-vuotiaiden naisten määrään) lasku.

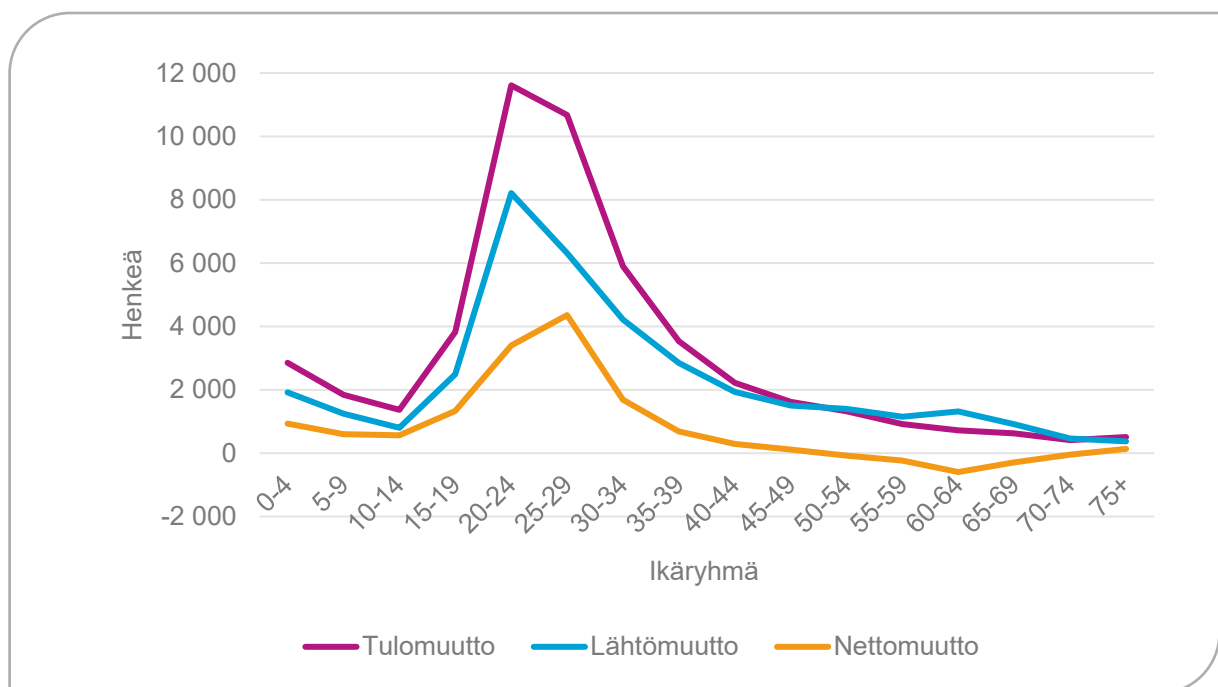
Muuttoliikkeen trendi on ollut vastakkainen luonnolliseen muutokseen verrattuna. Maassamuuton netto laski voimakkaasti vuosituhanen alussa, mutta kasvoi 2010-luvulla. Nettomaahanmuutto kasvoi edellisellä vuosikymmenellä moninkertaiseksi ja pysyi korkealla tasolla 2010-luvulla, vaikka vuosien välillä oli suuria vaihteluita.

Muuttoliike on erittäin voimakkaasti valikoivaa erityisesti iän suhteen. Aktiivisimmin muuttavat nuoret aikuiset kaikkialla. Uudenmaan muuttovoitosta (maassa- ja maahanmuutto) yli 60 % koostui 20–29-vuotiaista vuosina 2015–2019. Maakunta sai muuttovoittoa myös lapsista ja alle 20-vuotiaista nuorista sekä 30–49-vuotiaista työikäisistä. Sen sijaan 50–74-vuotiaita muutti maakunnasta pois enemmän kuin maakuntaan. Iän kasvaessa muuttoalttiudet alenevat, ja yli 70-vuotiaiden keskuudessa muuttaminen on harvinaista. Muuttoliikkeen ikäjakauma on pysynyt vakaasti samankaltaisena usean vuosikymmenen ajan.

Myös koulutustason suhteen muuttoliike on valikoivaa. Maassamuuton muuttovoitosta (yli 18-vuotiaat) Uudellamaalla yli puolet koostui

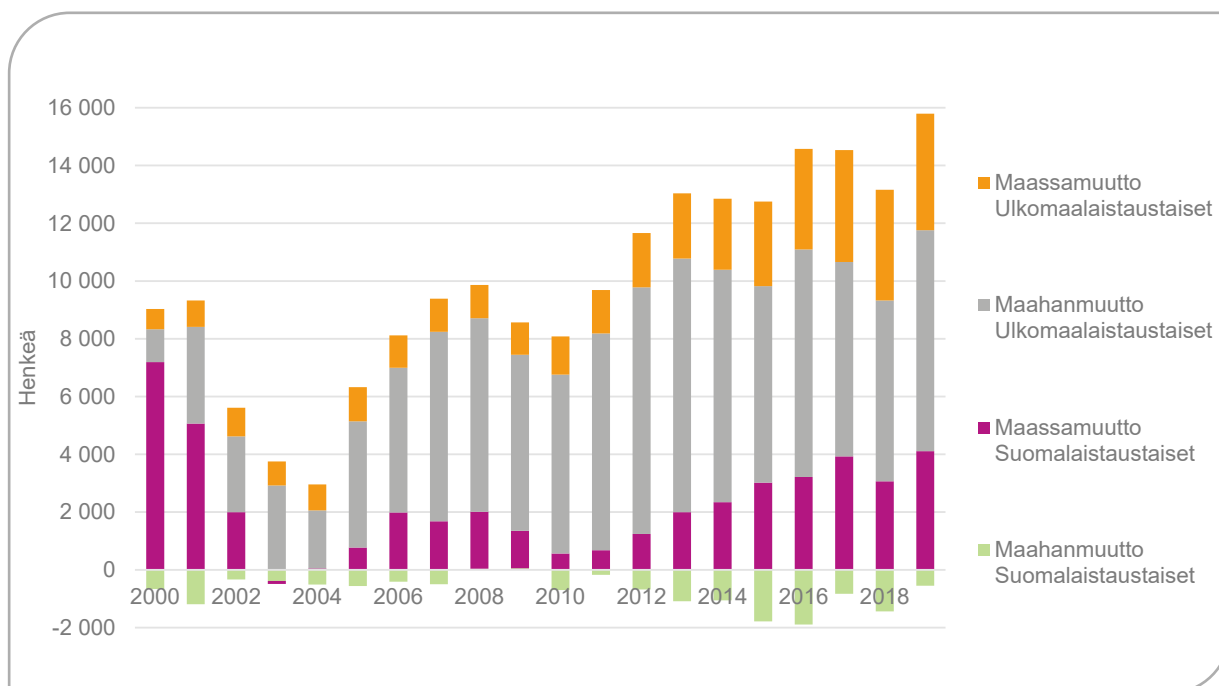
korkeakoulututkinnon suorittaneista, joiden osuus koko maan yli 18-vuotiaasta väestöstä on kolmannes.

Kansainvälisen liikkuvuuden lisääntyessä maahan- ja maastamuutto sekä maassamuutto, jotka kuvaavat muuttojen lähtö- ja kohdealueiden maantieteellistä sijaintia, eivät juurikaan kuvaa muuttajien taustaa ainakaan nettomuuton osalta. Seuraavan sivun kuviossa Uudenmaan nettomuutto on jaettu maahan- ja maassamuuton lisäksi muuttajan syntyperän⁵ mukaan kummassakin muuttoryhmässä. Uudenmaan muuttovoitosta yli 80 % koostui vuosina 2015–2019 ulkomaalaistaustaisista muuttajista, joista 2/3 muutti ulkomailta ja 1/3 muualta Suomesta. Suomalaistaustaisen väestön nettomaahanmuutto oli negatiivista 2010-luvun kaikkina vuosina.



Kuvio 3.5. Tulo-, lähtö- ja nettomuutto ikäryhmän mukaan Uudellamaalla, vuosikeskiarvo v. 2015–2019. (Maassa-, maahan- ja maastamuutto).

⁵ Syntyperä: Ulkomaalaistaustaisia ovat ne henkilöt, joiden molemmat vanhemmat tai ainoa tiedossa oleva vanhempi on syntynyt ulkomailla. Ulkomaalaistaustaisia ovat myös ulkomailla syntyneet henkilöt, joiden kummastakaan vanhemmasta ei ole tietoa Väestötietojärjestelmässä. (Tilastokeskus).

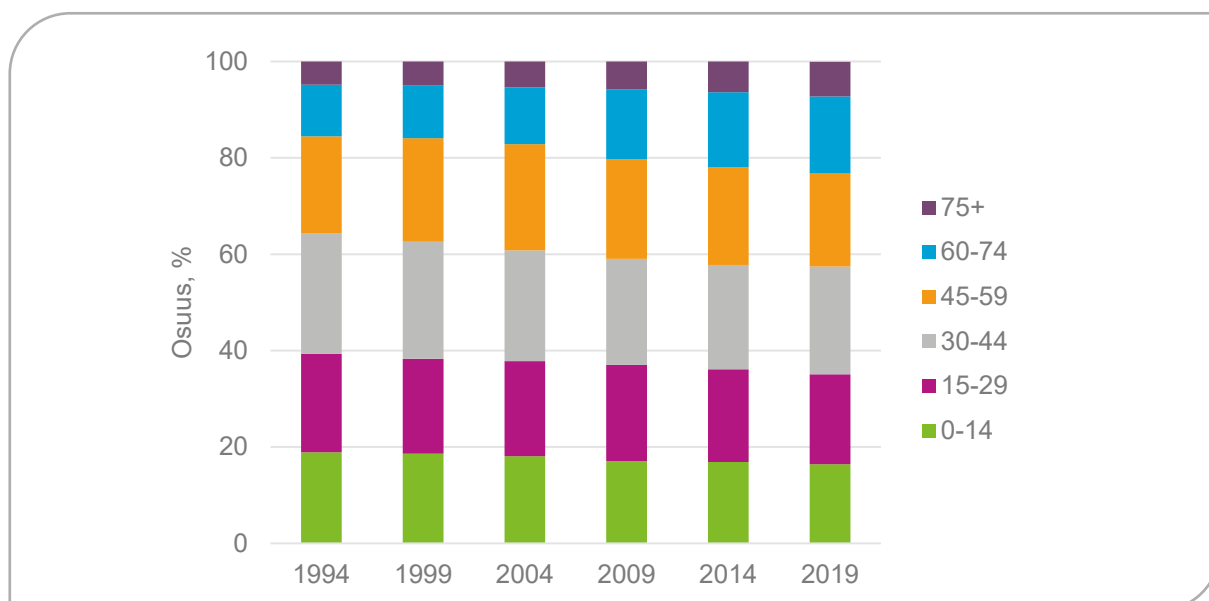


Kuvio 3.6. Nettomuutto Uudellemaalle muuttajan syntyperän mukaan maassamuutossa sekä maahan- ja maastamuutossa v. 2000–2019.

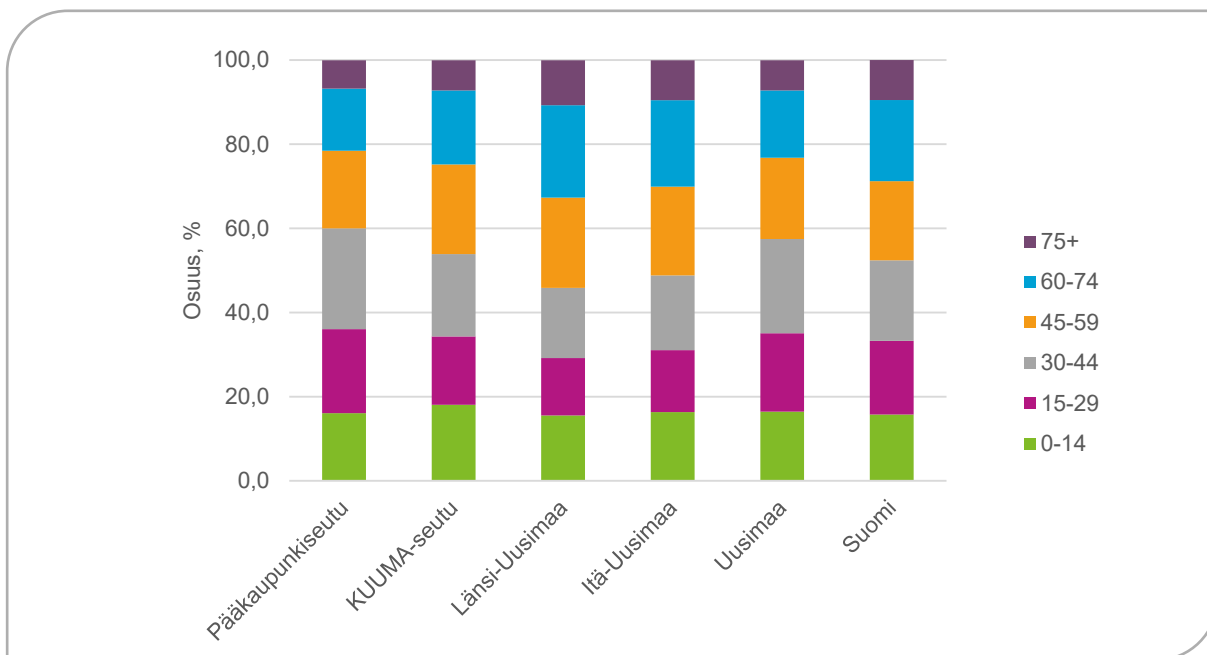
Asukkaiden ikäjakauma alueilla

Uudenmaan väestön ikäjakauma on muuttunut huomattavasti edellisen 25 vuoden aikana. Suurin muutos on ollut väestön ikääntyminen, sillä yli 60-vuotiaiden asukkaiden väestöosuus on kasvanut jakson aikana 6 %-yksikköä. Vastaavasti lasten, nuorten ja alle 60-vuotiaiden väestöosuudet ovat supistuneet jonkin verran.

Uudenmaan seutujen välillä on tapahtunut ikärakenteen eriytymistä. Pääkaupunkiseudun väestössä yli 60-vuotiaiden osuus on pienempi ja 15–29-vuotiaiden osuus suurempi kuin muilla seuduilla. Länsi- ja Itä-Uusimaa erottuvat muista alueista nuorten pienemmän ja iäkkäiden suuremman osuuden suhteen.



Kuvio 3.7. Väestön ikäjakauma Uudellamaalla v. 1994–2019.



Kuvio 3.8. Väestön ikäjakauma Uudellamaalla seuduittain v. 2019.

Väestöprojektioiden laadinnan menetelmä

Väestöprojektiomallin lähtökohtana on Uudenmaan kunkin alueen (kunta tai kuntaryhmä) väestö 31.1.2019 sukupuolen mukaan 1-vuotiskäryhmittäin. Projektio laaditaan siten, että väestöä projisoidaan vuosi kerrallaan eteenpäin laskemalla väestön vanhenemisen, muuttoliikkeen, syntymien ja kuolemien vaikutus. Projektiomalli tuottaa vuosittaisen laskelman kunkin alueen väestöstä sukupuolen ja iän mukaan. Aluekohtaiset projektiot summataan seutujen ja koko maakunnan tasolle. Tässä raportissa kuvataan projektioiden tuloksia koko Uudenmaan ja seutujen tasolla. Kaikki tulokset välitetään kunnille myös aluekohtaisina Excel-taulukkoina, joissa ikäluokat on summattu karkeammiksi ikäryhmiksi ilman sukupuolijakoa.

Väestöprojektiomallissa kullekin projektiovaihtoehdolle on tehty oletus tulo- ja lähtömuuton määrästä ja ikäjakaumasta kullakin alueella. Projektioissa ei tehdä oletuksia vuosittaisista muuttoliikkeen vaihteluista, vaan näkökulmana ovat pitkän aikavälin trendit.

Tulo- ja lähtömuuton ikärakenne oletetaan kussakin muuttotyyppissä ja kullakin alueella pysyvän samanlaisena kuin vuosina 2015–2019 keskimäärin.

Syntyvien lasten määrä lasketaan mallissa 15–49-vuotiaiden naisten määrän ja ikäryhmitäisten hedelmällisyyslukujen avulla. Laskelmissa käytetään Tilastokeskuksen vuoden 2019 alueellisen väestöennusteen kuntaryhmäkohtaisia hedelmällisyyslukuja siten korjattuna, että niiden taso vastaa Uudenmaan v. 2015–2019 keskimääräistä tasoa. Laskelmissa on oletettu, että kullakin alueella ikäkohtaiset hedelmällisyydet pysyvät koko jakson ajan samalla tasolla.

Kuolleiden määrä ennustetaan sukupuolen mukaan ikäryhmittäin kuolemanvaaralukujen avulla. Projektioissa käytetään Tilastokeskuksen vuoden 2019 kuntakohtaisen väestöennusteen kuolemanvaaralukuja vuosille 2020–2040. Vuosien 2041–2060 luvut on laskettu olettaen, että kussakin ikäryhmässä kuolemanvaaran aleneminen jatkuu vuosittain samaa tahtia kuin jaksolla 2030–2040 keskimäärin.

Väestönkasvu Uudellamaalla eri vaihtoehdoissa

Nopean kasvun vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) Uudenmaan väestönkasvu jatkuu 2010-luvun trendiä seuraten. Väestönkasvu hidastuu kuitenkin vähitellen 2030-luvulta alkaen luonnollisen kasvun vaimentuessa. Projektioiden mukaan Uudenmaan väestö kasvaa lähtötilanteen (2019) 1,69 miljoonasta asukkaasta 2,03 miljoonaan vuonna 2040 ja edelleen 2,27 miljoonaan vuonna 2060.

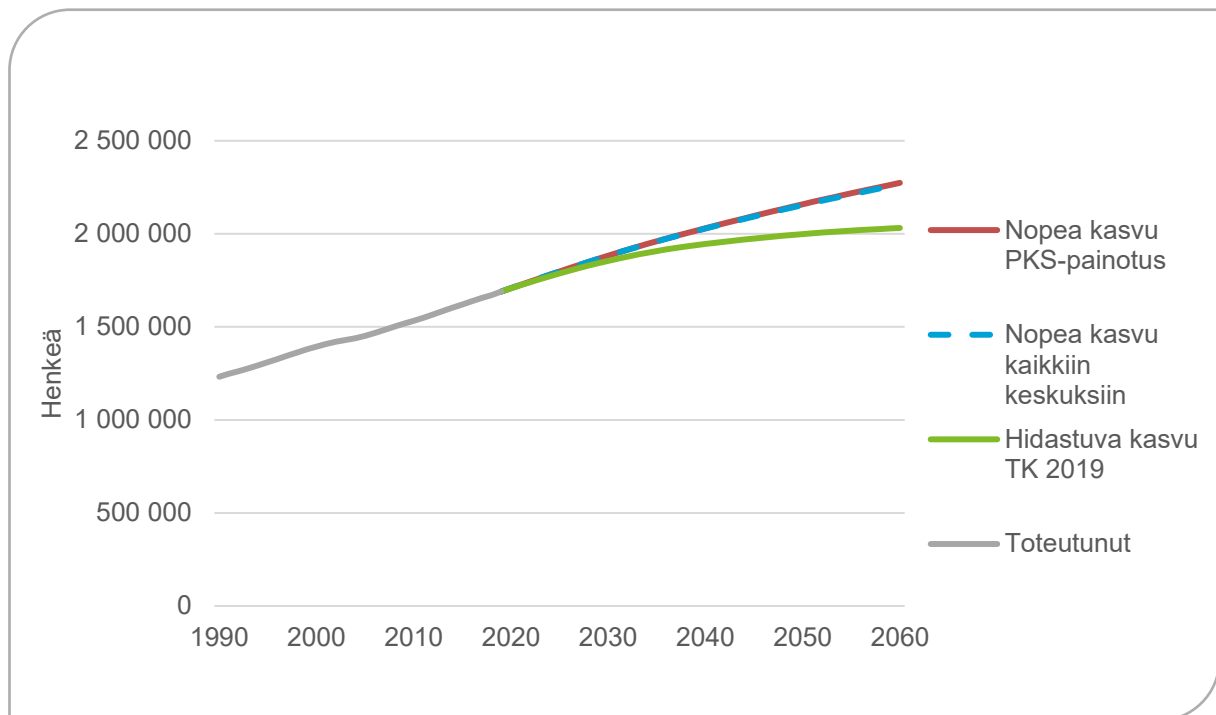
Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) väestönkasvu hidastuu jo 2020-luvulta alkaen edellisiä vaihtoehtoja pienemmän muuttovoiton sekä voimakkaammin vaimenevan luonnollisen muutoksen seurauksena. Tässä vaihtoehdossa Uudenmaan asukasluku on 1,95 miljoonaa vuonna 2040 ja 2,03 miljoonaa vuonna 2060. Nopean ja hidastuvan kasvun välinen ero on vuoteen 2040 mennessä noin 80 000 ja vuoteen 2060 mennessä 240 000 asukasta. Voimakas eriytyminen vaihtoehtojen välillä voimistuu 2040-luvulla ja kiihtyy 2050-luvulla.

Uudenmaan väestö kasvoi 1,0 % vuodessa vuosina 2000–2019. Nopean kasvun vaihtoehdoissa väestö kasvaa 0,9 % vuodessa vuoteen 2039 asti ja sen jälkeen 0,6 % vuodessa vuoteen 2059 asti. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa vastaavat kasvuluvut ovat 0,7 % vuodessa ensimmäisellä jaksolla ja 0,2 % vuodessa myöhemmällä jaksolla.

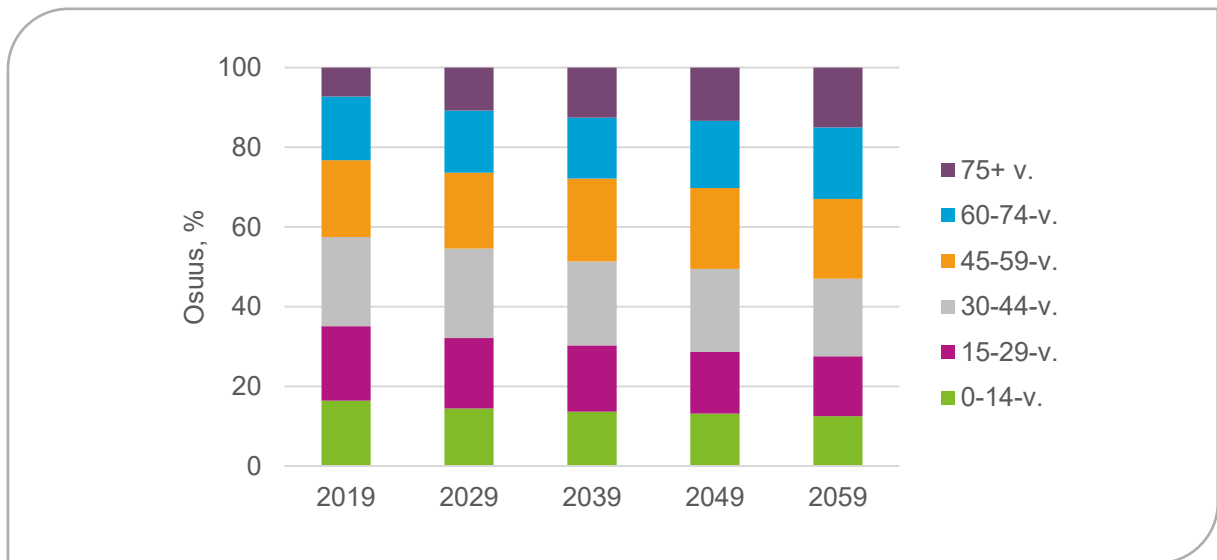
Väestön ikärakenteen muutos maakunnan tasolla

Väestön ikärakenne tulee muuttumaan tuntuvasti seuraavina vuosikymmeninä kaikissa projektiovaihtoehdoissa. Erityisesti 60–74- ja yli 75-vuotiaiden väestöosuus kasvaa systemaattisesti. Vastaavasti lasten (alle 15-v.) ja nuorten (15–29 v.) osuudet supistuvat. Myös 30–44-vuotiaiden työikäisten osuus kääntyy laskuun 2030-luvulla.

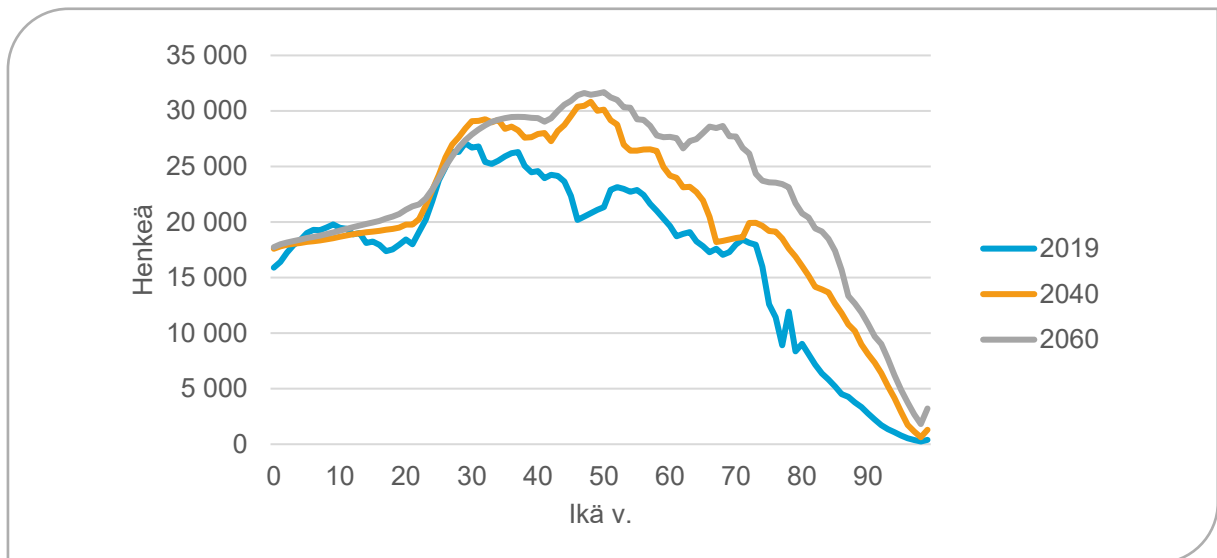
Ikäjakauman muutos on voimakkaampaa hidastuvassa vaihtoehdossa kuin nopeissa vaihtoehdoissa.



Kuvio 3.9: Uudenmaan toteutunut väestökehitys 1990–2019 ja projektiovaihtoehdot vuoteen 2060



Kuvio 3.10. Asukkaiden ikäjakauma Uudellamaalla v. 2019–2059 (Ve1).



Kuvio 3.11. Asukkaiden ikäjakauma Uudellamaalla v. 2019–2060 (Ve1).

Ikäluokkien kokoerot ovat erittäin suuria johonkin mm. syntyvyyden ajallisesta vaihtelusta sekä muuttoliikkeen voimakkaista suhdanteista. Maakunnan suuret ja pienet ikäkohortit (samana ajanjaksona syntyneet) vaikuttavat väestön ikäjakaumaan vuosikymmenien ajan. Edellisessä kuviossa erottuu mm. Uudenmaan vuoden 2019 suurin ikäluokka, 29-vuotiaat (v. 1990 syntyneet). Heidän määränsä kasvaa edelleen seuraavina vuosina muuttoliikkeen seurauksena, ja he muodostavat ennusteen mukaan suurimman ikäluokan myös

50-vuotiaana vuonna 2040 ja erottuvat suurena joukkona myös 70-vuotiaana vuonna 2060.

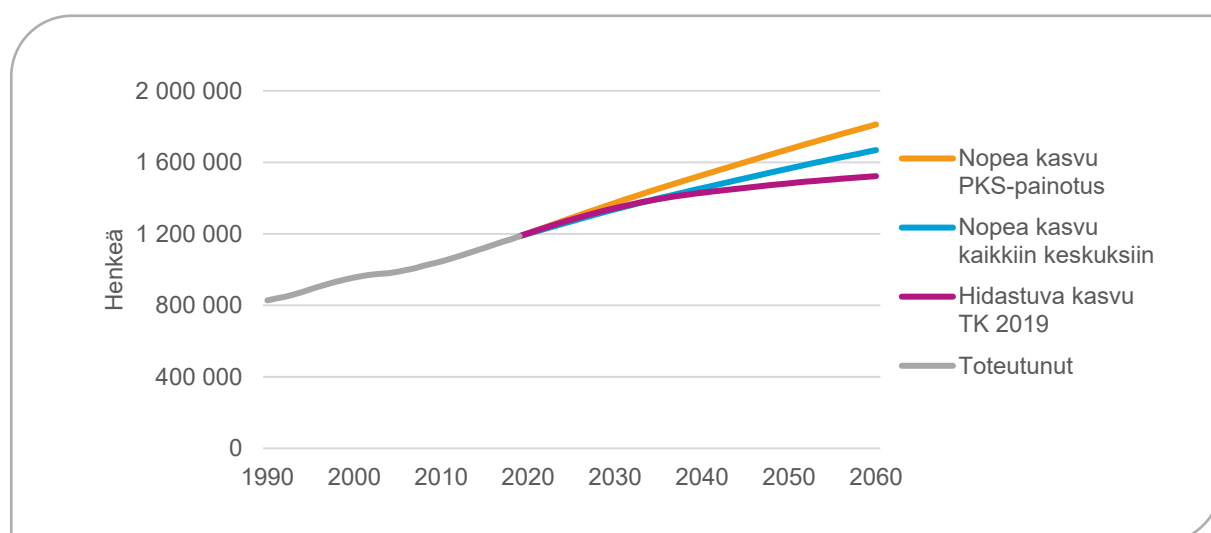
Väestökehityksen vaihtoehdot Uudenmaan seuduilla

Väestöprojektiot sisältävät kullekin seudulle ja alueelle kolme vaihtoehtoa. Vaihtoehdot perustuvat erilaisiin oletuksiin muuttoliikkeen tulevasta kehityksestä sekä luonnollisen muutoksen vaikutukseen. Nopea

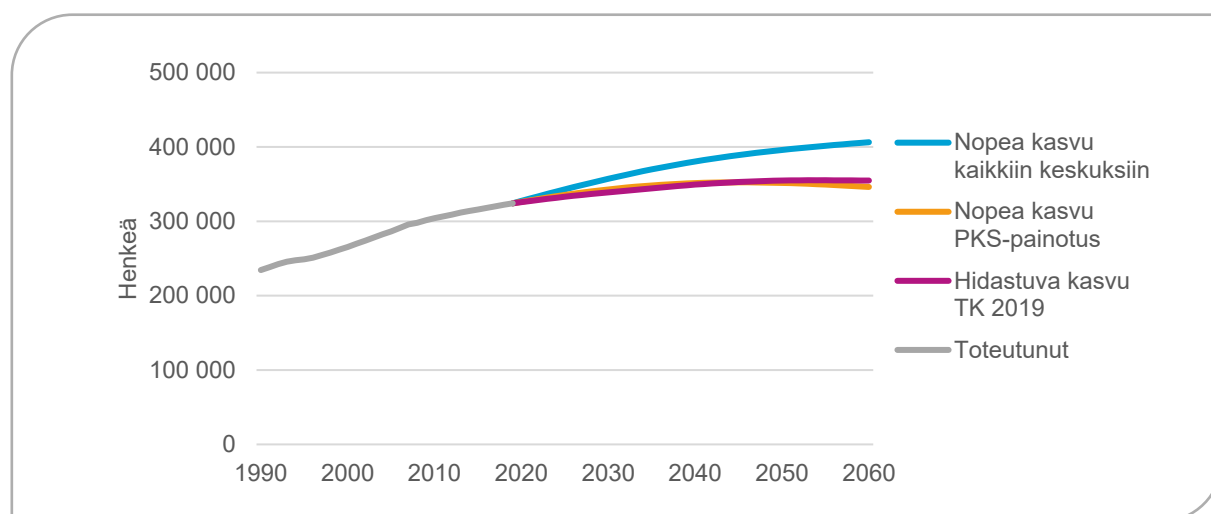
pääkaupunkiseudulle painottuva kasvu jatkaa muuttoliikkeessä 2010-luvun jälkipuolen trendiä. Nopea kasvu kaikkiin keskuksiin merkitsee pääkaupunkiseudun muuttovoiton supistumista ja vastaavasti kaikkien muiden seutujen muuttovoiton kasvua. Hidastuvassa kasvussa pääkaupunkiseudun muuttovoitto vähenee trendinomaisesti, kun taas maakunnan viime vuosien muuttotappioalueilla nettomuutto kääntyy positiiviseksi ja muillakin alueilla pääkaupunkiseudun ulkopuolella nettomuutto kasvaa loivasti.

Kaikissa vaihtoehdoissa luonnollinen väestömuutos vaikuttaa merkittävästi väestökehitykseen. Länsi- ja Itä-Uudellamaalla luonnollinen

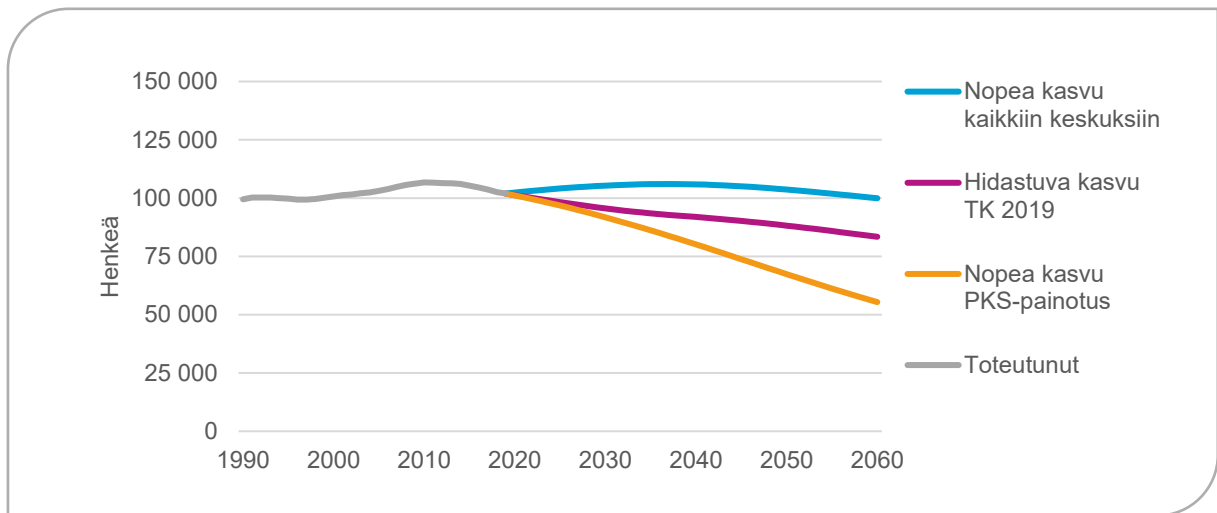
muutos on voimistuvasti negatiivinen väestömuutoksen osatekijä kaikissa projektivaihtoehdoissa. Kuuma-seudulla luonnollinen muutos on hidastuvasti positiivinen tekijä projektion alkuvuosina, mutta kääntyy negatiiviseksi viimeistään 2030-luvulla. Myös pääkaupunkiseudulla luonnollinen kasvu hidastuu kaikissa vaihtoehdoissa. Kuitenkin se muuttuu negatiiviseksi ainoastaan hidastuvassa vaihtoehdossa, ja siinäkin vasta 2050-luvulla. Kaikilla alueilla väestökehityksen pysyminen vuosittain samalla positiivisella tasolla edellyttäisi muuttovoiton vuosittaista kasvua, jotta luonnollisen muutoksen heikkenemisen vaikutus eliminoituisi.



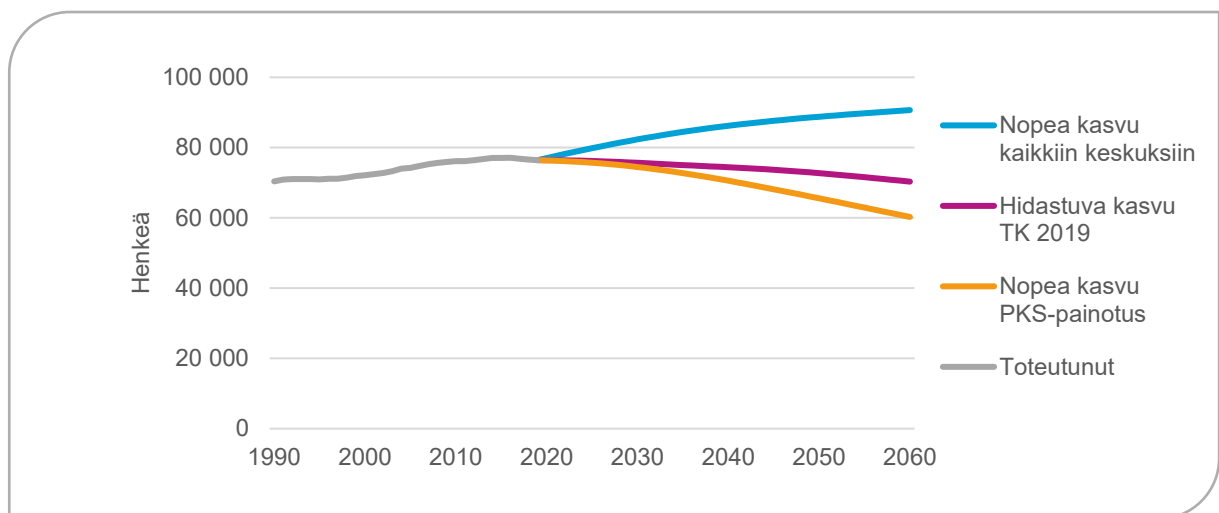
Kuvio 3.12. Toteutunut väestökehitys ja projektiot, Pääkaupunkiseutu.



Kuvio 3.13. Toteutunut väestökehitys ja projektiot, KUUMA-seutu.



Kuvio 3.14. Toteutunut väestökehitys ja projektiot, Länsi-Uusimaa.



Kuvio 3.15. Toteutunut väestökehitys ja projektiot, Itä-Uusimaa.

Alueiden väliset kasvuerot eri vaihtoehdoissa ja eri jaksoina havainnollistuvat seuraavan taulukon yhteenvedossa.

Taulukko 3.1. Väestönkasvu (% vuodessa) Uudenmaan seuduilla v. 2000–2019 (toteutunut) ja v. 2019–39 ja 2039–59 (projektiovaihtoehdot)

Jakso	Uusimaa			Pääkaupunkiseutu			KUUMA-seutu			Länsi-Uusimaa			Itä-Uusimaa		
	Ve0	Ve1	Ve2	Ve0	Ve1	Ve2	Ve0	Ve1	Ve2	Ve0	Ve1	Ve2	Ve0	Ve1	Ve2
v. 2000–19	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,1	0,1	0,1	0,3	0,3	0,3
v. 2019–39	0,9	0,9	0,7	1,2	1,0	0,9	0,4	0,8	0,4	-1,1	0,2	-0,5	-0,4	0,6	-0,1
v. 2039–59	0,6	0,6	0,2	0,9	0,7	0,3	-0,1	0,3	0,1	-1,8	-0,3	-0,5	-0,8	0,3	-0,3

4. TYÖPAIKKOJEN MUUTOS JA TYÖPAIKKAPROJEKTIOT

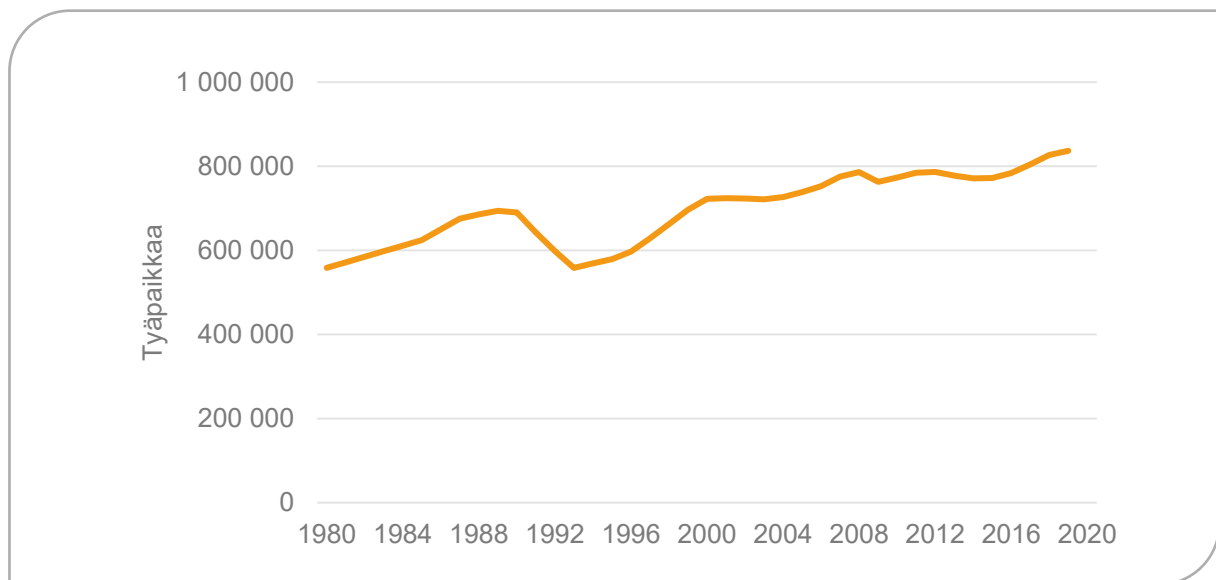
Työpaikkojen muutos 1980–2019

Uudellamaalla oli noin 840 000 työpaikkaa⁶ vuoden 2019 lopussa. Maakunnan työpaikkamäärä kasvoi noin 280 000:lla eli puolitoista-kertaistui vuodesta 1980 vuoteen 2019. Työpaikat lisääntyivät keskimäärin 1,0 % vuodessa 39 vuoden aikana.

Työpaikkojen muutos on kuitenkin ollut erittäin epätasaista, ja kehitystä ovat leimanneet voimakkaat suhdannevaihtelut. 1980-luvulla työpaikat lisääntyivät keskimäärin 2,1 % vuodessa, mutta sen jälkeisinä vuosikymmeninä kasvuvauhti on ollut vaatimaton: 1990-luvulla 0,5 %/vuosi, 2000-luvulla 0,7 %/vuosi ja 2010-luvulla 0,9 %/vuosi. Jokaiselle vuosikymmenelle 1980-luvun jälkeen on osunut

vähintään yksi taantumajakso: 1990-luvun lama v. 1990–1994; 2000-luvulla ICT-taantuma v. 2001–2003 ja finanssikriisi 2008–2009; 2010-luvulla finanssikriisin jälkeinen taantuma v. 2010–2015. Ne kaikki ovat vaikuttaneet voimakkaasti työpaikkakehitykseen ja näkyneet työpaikkojen vähenemisenä tai ainakin kasvun pysähtymisenä ja vastaavasti työttömyyden kasvuna. Toisaalta jokaisen taantumien jälkeen talous ja työpaikkamäärä ovat kääntyneet uuteen kasvuun, jonka ansiosta pitkän aikavälin kehitys on ollut suhteellisen vakaasti kasvavaa voimakkaista suhdannevaihteluista huolimatta.

Uudenmaan työpaikat ovat kasvaneet pitkällä aikavälillä nopeammin kuin muun Suomen ja koko maan työpaikat. Talouden suhdanteet ovat kuitenkin myös Uudellamaalla seuranneet koko maan trendiä.



Kuvio 4.1. Työpaikat Uudellamaalla v. 1980–2019 (v. 2019 ennakoarvio).

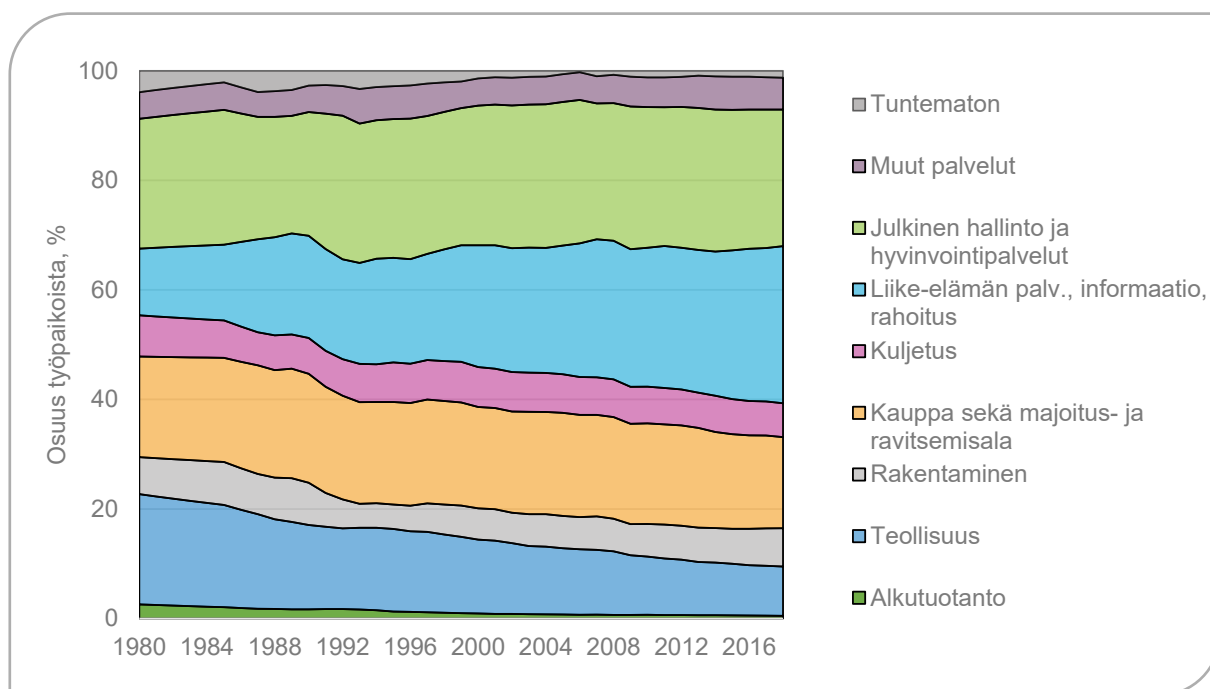
⁶ Työpaikkoja koskevien tilastotietojen lähde on Tilastokeskuksen työssäkäyntitilasto, joka on hallinnollisiin rekistereihin perustuva vuositilasto. Vuoden lopussa työlliseksi määritelty henkilö muodostaa yhden työpaikan. Sen sijainti määräytyy työnantajan tai yrittäjän toimipaikan sijainnin perusteella, riippumatta siitä, missä työtä tehdään.

Toimialarakenteen muutos

Uudenmaan työpaikkojen toimialajakauma on muuttunut huomattavasti 1980-luvun alusta 2010-luvun loppuvuosiin. Uudellamaalla toimialarakenteen muutos on seurannut valtakunnallista ja kansainvälistä trendiä. Toimialarakenteen muutos painottuu kahden suureen toimialaryhmään⁷. Teollisuuden osuus maakunnan työpaikoista on supistunut trendinomaisesti koko jakson ajan. Teollisuustyöpaikkoja oli maakunnan työpaikoista 20 % vuonna 1980 ja 9 % vuonna 2018. Vastaavasti liike-elämän palveluista, informaatiopalveluista ja rahoituksesta koostuvan toimialaryhmän osuus Uudenmaan työpaikoista kasvoi 12 %:sta (1980) 29 %:iin (2018). Näiden toimialojen osalta muutokset liittyvät toisiinsa, sillä liike-elämän palveluiden ja informaatiopalveluiden vahva kasvu on osittain perustunut yritysten hallinto- ja tukitoimintojen ulkoistamiseen erityisesti teollisuuden suurissa yrityksissä.

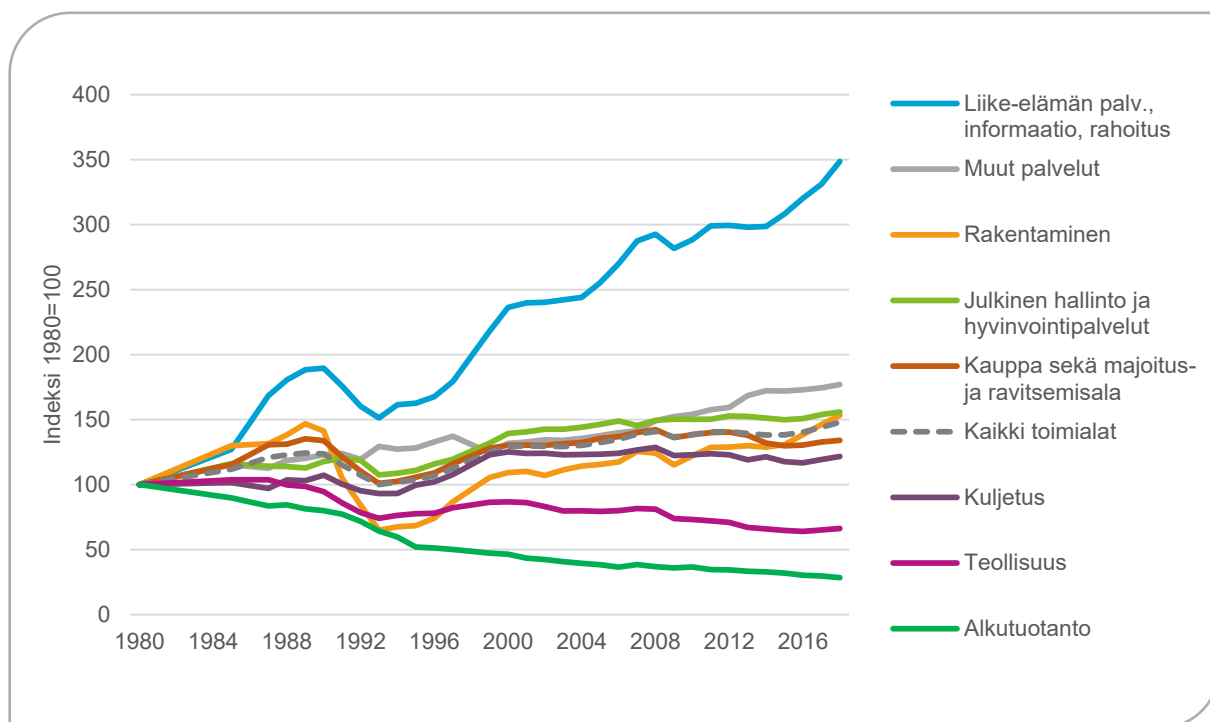
Ala on kasvanut myös uusien liiketoimintojen, tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan sekä palveluviennin vaikutuksesta. Muissakin toimialaryhmissä on tapahtunut työpaikkaosuuden muutoksia, mutta ne ovat liittyneet pääasiassa suhdannevaihteluihin, eivätkä näytä olleen pitkäaikaisia muutostrendejä ainakaan tarkastellun 38 vuoden aikana.

Liike-elämän palveluiden, informaatiopalveluiden rahoituksen työpaikkojen määrä kasvoi 3,5-kertaisesti vuodesta 1980 vuoteen 2018. Suhdannevaihtelut ovat vaikuttaneet voimakkaasti myös tähän toimialaryhmään, mutta jokaista taantumaa seuranneen nousun aikana ryhmän kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin muilla toimialoilla. Vahvasti kasvaneisiin toimialoihin kuuluu myös ryhmä ”muut palvelut”, johon sisältyvät mm. kulttuuri-, virkistys- ja vapaa-ajan palvelut ja useat kotitalouksia palvelevat toiminnot.



Kuvio 4.2. Työpaikkojen jakautuminen toimialaryhmiin Uudellamaalla v. 1980–2018.

⁷ Alkutuotannon työpaikat ovat supistuneet suhteellisesti kaikkein jyrkemmin 2,6 %:sta (1980) 0,5 %:iin (2018), mutta toimialaryhmän merkitys koko maakunnan tasolla on varsin pieni.



Kuvio 4.3. Työpaikkojen muutos toimialaryhmittäin Uudellamaalla v. 1980–2018.

Teollisuuden työpaikat supistuivat kolmanneksella ja alkutuotannon työpaikat lähes kaksi kolmannesta jaksona aikana.

Kuljetustoiminnan sekä kaupan ja majoitus- ja ravitsemistoiminnan työpaikat ovat lisääntyneet jonkin verran keskimääräistä hitaammin, erityisesti 2010-luvulla, jolloin kauppa ja logistiikka ovat muuttuneet nopeasti mm. kulutuksen muutoksen ja verkkokaupan kasvun vaikutuksesta. Rakennusalan työpaikat ovat kasvaneet pitkällä aikavälillä suunnilleen kaikkien toimialojen keskimääräistä tahtia, mutta rakentamisessa suhdannevaihtelut ovat olleet jyrkempiä kuin muilla aloilla. Julkisen hallinnon ja hyvinvointipalveluiden työpaikat ovat lisääntyneet myös kaikkien toimialojen trendiä seuraten. Alan kehitys on ollut suhdannevaihteluissa vakaampaa kuin muilla aloilla.

Alueiden kehitys ja alueelliset erot

Alueiden työpaikkojen trendi 1980-luvun alusta 2010-luvun loppuvuosiin eroaa jyrkästi

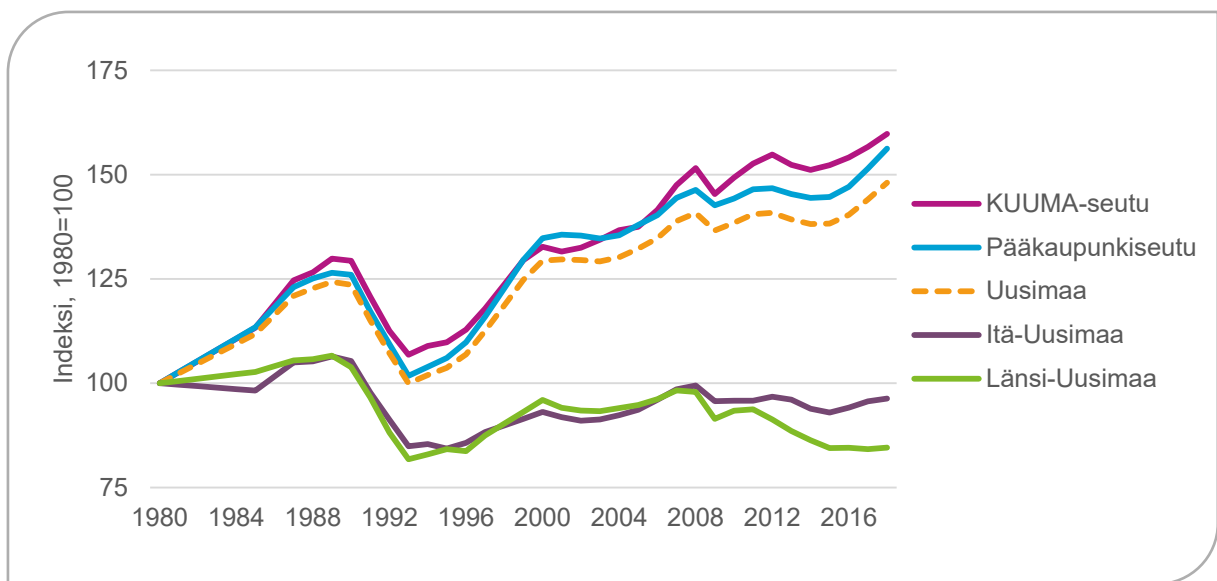
Helsingin seudun sekä Länsi- ja Itä-Uudenmaan välillä. Pääkaupunkiseudun ja KUUMA-seudun työpaikat ovat kasvaneet lähes samaa tahtia koko jakson ajan. KUUMA-seutu on 2000-luvulla kasvanut hieman nopeammin kuin pääkaupunkiseutu. Pääkaupunkiseudun sisällä Helsingin työpaikat ovat kasvaneet merkittävästi hitaammin kuin Espoon ja Vantaan, jotka ovat koko jakson ajan kasvaneet huomattavasti nopeammin kuin muu Uusimaa. Pääkaupunkiseudun kasvu on perustunut erityisesti liike-elämän palveluiden ja informaatiopalveluiden työpaikkojen nousuun, joka on valtakunnallisesti suuntautunut pääkaupunkiseudulle. KUUMA-kunnat ovat saaneet osansa tästä kasvusta pääkaupunkiseudulta siirtyneen teollisuuden ja logistiikan ohella. Helsingin seudun väestönkasvu on luonut perustan useiden palvelualojen työpaikkojen kasvuille.

Länsi- ja Itä-Uudellamaalla työpaikkojen määrä ei ole noussut 1990-luvun lamaa edeltävälle tasolle. Teollisuuden ja alkutuotannon rakennemuutokset ovat supistaneet voimakkaasti näiden alojen työpaikkoja Länsi- ja

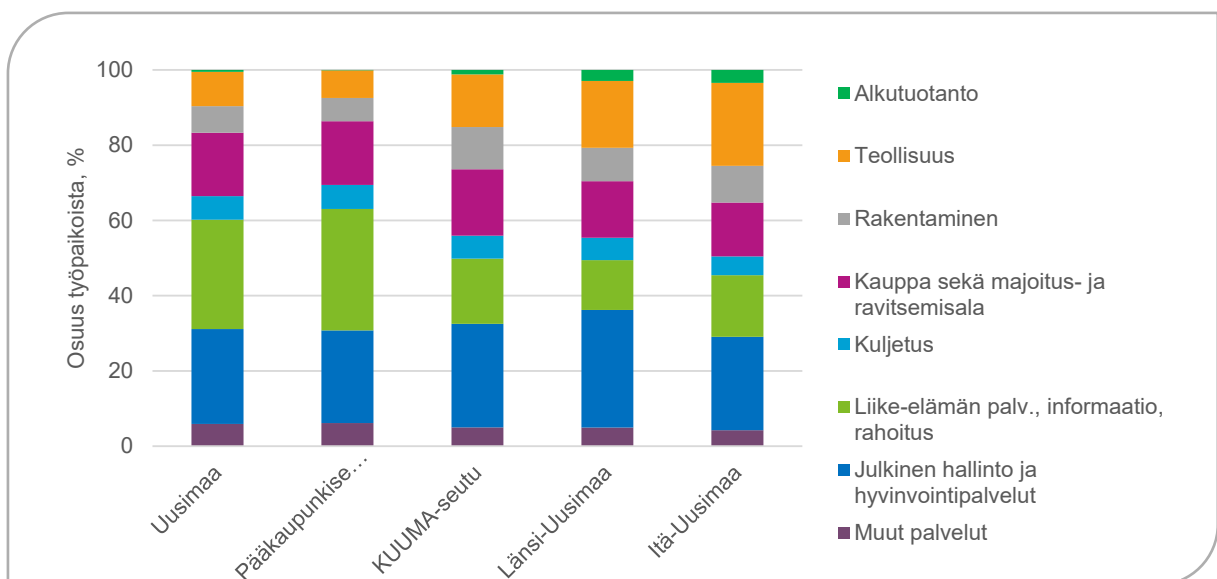
Itä-Uudellamaalla. Palvelusektorin työpaikat ovat kompensoineet teollisuustyön vähennystä, mutta väestönkasvun hitaus ja kääntymisen laskuun erityisesti Länsi-Uudellamaalla on jarruttanut palveluiden kasvua. Työpaikkojen supistuminen 2010-luvulla on ollut keskeinen taustatekijä väestön vähenemiselle, erityisesti Länsi-Uudellamaalla.

Työpaikkojen toimialarakenne eroaa Uudenmaan seutujen välillä. Pääkaupunki-seudulla korostuu liike-elämän palveluiden,

informaatiopalveluiden ja rahoituksen työpaikkojen suuri osuus ja vastaavasti teollisuuden ja rakentamisen⁸ osuuksien pienuus muihin seutuihin verrattuna. Sen sijaan Itä- ja Länsi-Uudellamaalla teollisuuden osuus on suuri ja vastaavasti yksityisten palvelualojen osuudet ovat keskimääräistä pienempiä. Länsi-Uudellamaalla julkisen hallinnon ja hyvinvointipalveluiden osuus on korkeampi kuin muilla alueilla. KUUMA-seudun toimialarakenne sijoittuu muiden seutujen väliin.



Kuvio 4.4. Työpaikkojen muutos Uudenmaan seuduilla v. 1980–2018.



Kuvio 4.5. Työpaikkojen toimialajakauma Uudenmaan seuduilla v. 2018.

⁸ Työpaikat sijoitetaan tilastoissa työnantajan toimipaikan sijainnin eikä työn tekopaikan (esim. rakennustyömaa) sijainnin mukaan.

Projektioiden laadinnan menetelmä

Työpaikkaprojektiot on laadittu kahdessa vaiheessa. **Ensimmäisessä vaiheessa** on tehty koko Uudenmaan maakunnan tasolla kaksi vaihtoehtoista projektiota työpaikkojen kehityksestä toimialoittain vuoteen 2060 asti, lähtökohtana vuosi 2018. Projektiot perustuvat Refinage-mallilla (Honkatukia 2019 ja 2020) tehtyihin laskelmiin Uudenmaan aluetalouden tuotannon ja työpaikkojen muutoksesta vuosittain. Refinage-malli on yleisen tasapainon malli, joka sisältää kuvauksen Suomen kansantalouden ja maakuntatasoisten aluetalouksien toiminnasta. Talouden toimijoina ovat kotitaloudet, yritykset ja julkinen sektori. Yrityksen toimivat hyödykemarkkinoilla tuottajina ja kotitaloudet kuluttajina. Hyödykemarkkinat kytkevät kansantalouden ja aluetaloudet kansainvälisiin markkinoihin ulkomaan kaupan tuonnin ja viennin välityksellä. Yritykset hankkivat tuotannontekijämarkkinoilta tuotantopanoksia, kuten työvoimaa, jota kotitalouden tarjoavat tuotannontekijämarkkinoille. Mallissa työikäisen väestön määrä, joka määrittää alueen työvoimapotentialin, on keskeinen talouden toimintaan vaikuttava muuttuja.

Mallia varten laadittiin kaksi vuoteen 2060 asti ulottuvaa koko Uudenmaan tasoista väestöprojektiota, joita käytettiin Refinage-mallissa työvoimapotentialia (työikäinen väestö) kuvaavina muuttujina. Vaihtoehdot on kuvattu edellä luvussa 3. Mallin vaihtoehdot (nopea kasvu ja hidastuva kasvu) perustuvat pääasiallisesti samoihin oletuksiin talouden toiminnasta, mutta tulokset eroavat työikäisen väestön ja sen kautta työvoiman tarjontarajoitteen osalta. Hidastuvassa kasvussa työikäisen väestön määrän kasvun hidastuminen ja kääntyminen laskuun rajoittaa yritysten työpanoksen käyttöä ja edelleen talouden kasvua enemmän kuin nopean kasvun vaihtoehdossa.

Toisessa vaiheessa Uudenmaan työpaikat on jaettu alueiden välillä toimialoittain soveltaen Uudenmaan kuntatasoista työpaikkaprojektiomallia (Laakso & Lahdelma 2011). Mallissa kunkin toimialan vuosittainen työpaikkojen muutos koko Uudenmaan tasolla jaetaan

kuntien välille seuraavilla perusteilla:

- Lähtökohtana on edellisen vuoden työpaikkaosuus (alueen osuus koko Uudenmaan työpaikoista ko. toimialalla).
- Osalla toimialoista (useimmat palvelut ja teollisuus) väestöosuuden kasvu (lasku) lisää (pienentää) alueen osuutta toimialan työpaikoista. Toimialoille on estimoitu väestövaikutuksen huomioiva kerroin.
- Kahdella alueella tiettyjen toimialojen (lähinnä kauppa ja kuljetus) työpaikkaosuus laskee (Helsinki) tai kasvaa (Vantaa) trendinomaisesti. Toimialoille on estimoitu trendikerroin kyseisille alueille.

Työpaikkaprojektiot Uudellamaalla 2019–2060

Nopean kasvun vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) Uudenmaan työpaikkojen kasvu jatkuu 2010-luvun jälkipuolen trendiä seuraten. Kasvu hidastuu kuitenkin 2040-luvulta alkaen työikäisen väestön kasvun hidastuessa. Projektioiden mukaan Uudenmaan työpaikat kasvavat lähtötilanteen (2018) 830 000:sta hieman yli 1 miljoonaan vuonna 2040 ja edelleen 1,06 miljoonaan vuonna 2060.

Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) työpaikkojen kasvu hidastuu jo 2020-luvun lopulla ja kääntyy laskuun 2040-luvun alkuvuosina. Vaikuttavana tekijänä on työikäisen väestön kasvun voimakas hidastuminen ja kääntyminen laskuun 2040-luvulla. Tässä vaihtoehdossa Uudenmaan työpaikkamäärä on 950 000 vuonna 2040 ja 910 000 vuonna 2060, lähtötilanteen 2018 määrän ollessa 830 000.

Työpaikkojen muutos Uudenmaan seuduilla

Työpaikkaprojektioiden eri vaihtoehtojen välinen haarukka on varsin suuri kaikilla Uudenmaan seuduilla. Aikaisemman historian perusteella työpaikkakehitys on epävakampaa ja voimakkaammin suhdanteiden mukaan vaihtelevaa kuin väestökehitys. Työpaikkojen alueellisessa sijoittumisessa voi tapahtua

suuria muutoksia yritysten kasvun tai toiminnan sijoittamisen suhteen sekä toimipaikkojen lopettamisen tai uusien toimipaikkojen perustamisen vuoksi. Näiden muutosten ennustaminen on erittäin epävarmaa.

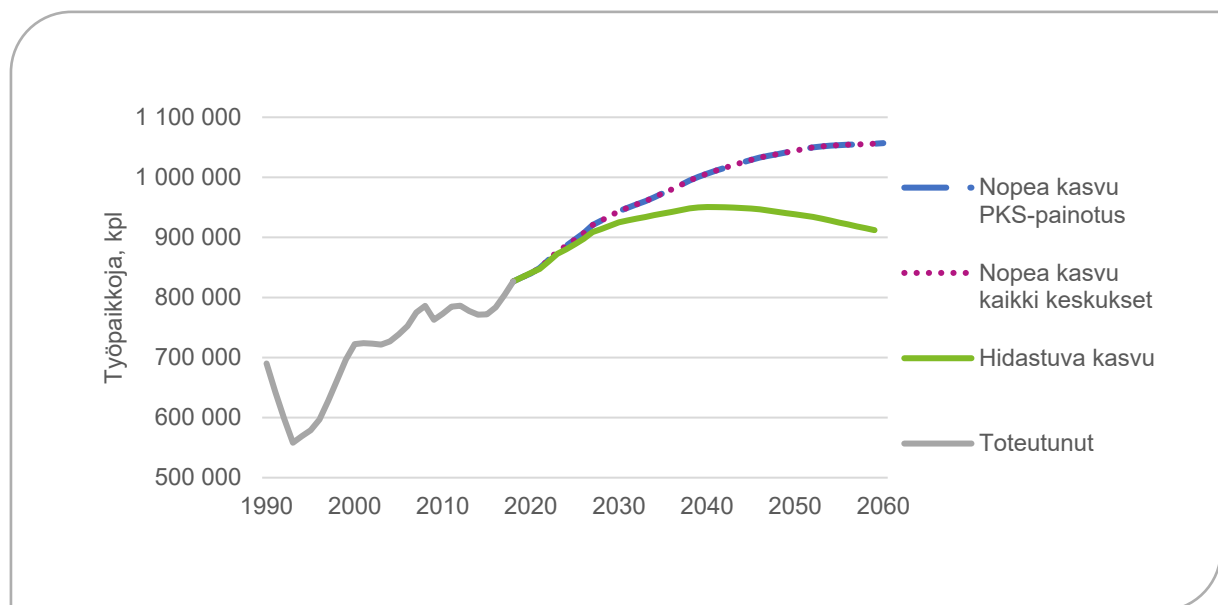
Koko Uudenmaan tasoiset työpaikkaprojektiot perustuvat kaikissa vaihtoehdoissa teollisuuden osuuden vahvistumiseen Uudenmaan tuotannossa ja työpaikoissa. Vaihtoehdoissa on tehty erilaisia oletuksia teollisuuden investointien ja työpaikkojen sijoittumisesta.

Nopeassa pääkaupunkiseudulle painottuvassa kasvussa (Ve0) oletetaan, että teollisuuden kasvu suuntautuu osaamisintensiiviseen, asiantuntijavaltaiseen tuotantoon, johon liittyy paljon tutkimus- ja kehittämistoimintaa sekä erilaisia palveluita. Tällöin suuri osa teollisuuden sekä liike-elämän palveluiden ja informaatioalojen kasvusta suuntautuisi

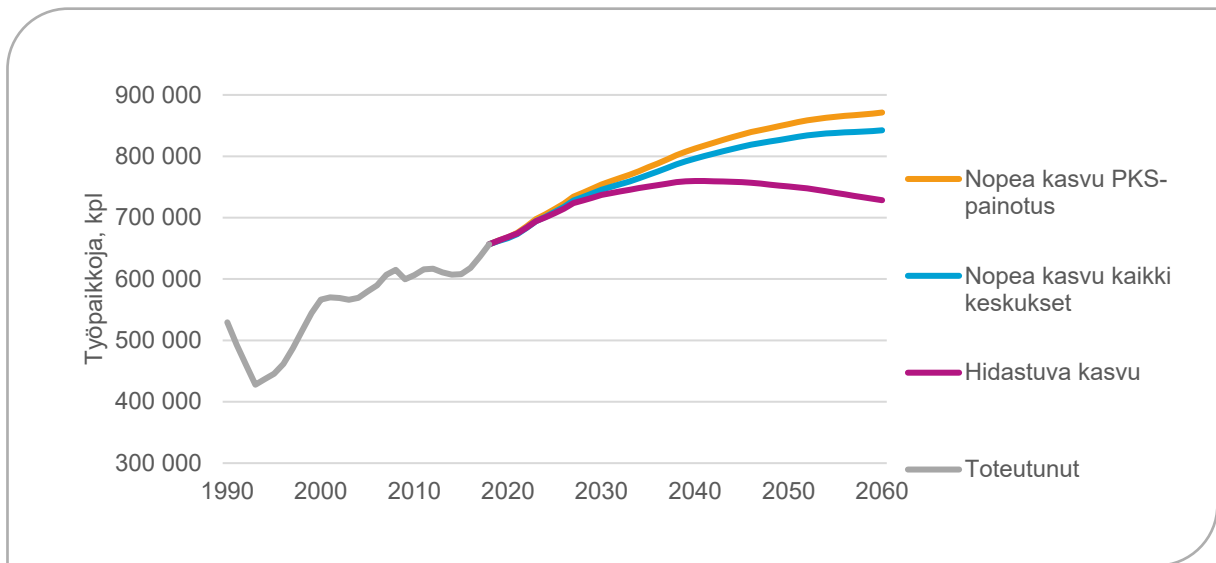
pääkaupunkiseudulle. Muilla Uudenmaan seuduilla työpaikat kasvaisivat myös 2020-luvulla ja osin 2030-luvulla, mutta selvästi hitaammin kuin pääkaupunkiseudulla.

Nopeassa kaikkiin keskuksiin suuntautuvassa kasvussa (Ve1) oletetaan, että teollisuus investoi tuotantokapasiteettiin laaja-alaisesti kaikilla tai ainakin useilla Uudenmaan seuduilla, mutta myös pääkaupunkiseudulla. Investointien tuomat työpaikat vetävät myös väestöä Uudenmaan seuduille, mikä puolestaan generoi alueille paikallisten palveluiden työpaikkoja.

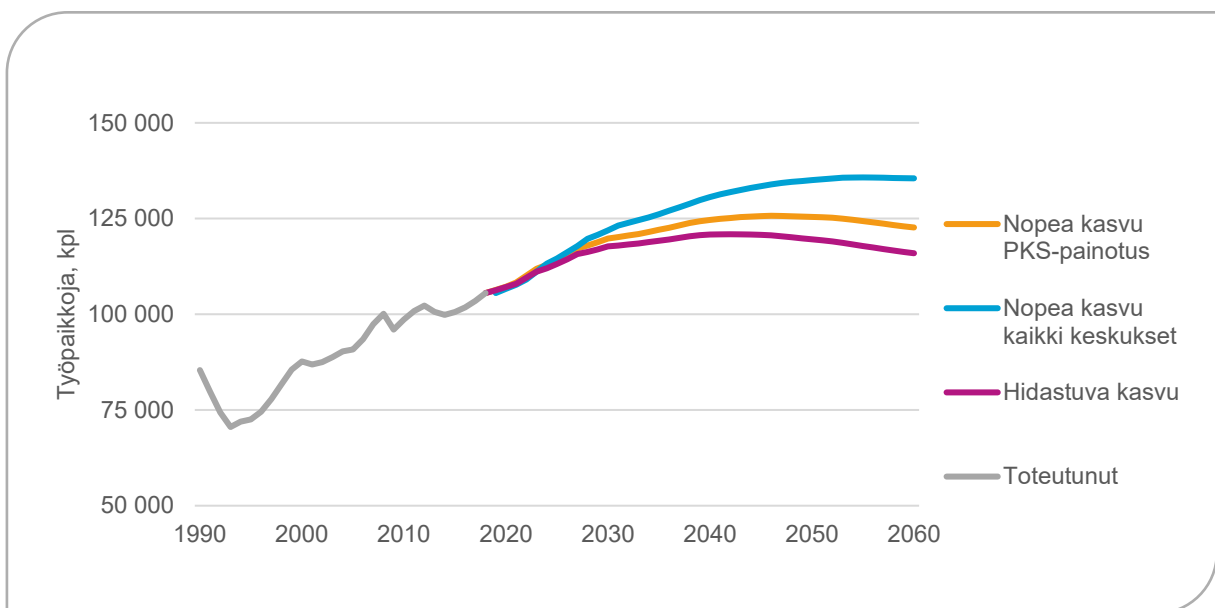
Hidastuva työpaikkakasvu (Ve2) merkitsee kaikilla aluilla työpaikkamäärän kääntymistä laskuun 2030-luvulla tai viimeistään 2040-luvulla. Investointeja kohdistuu Uudellemaalle vähemmän kuin nopean kasvun vaihtoehdoissa.



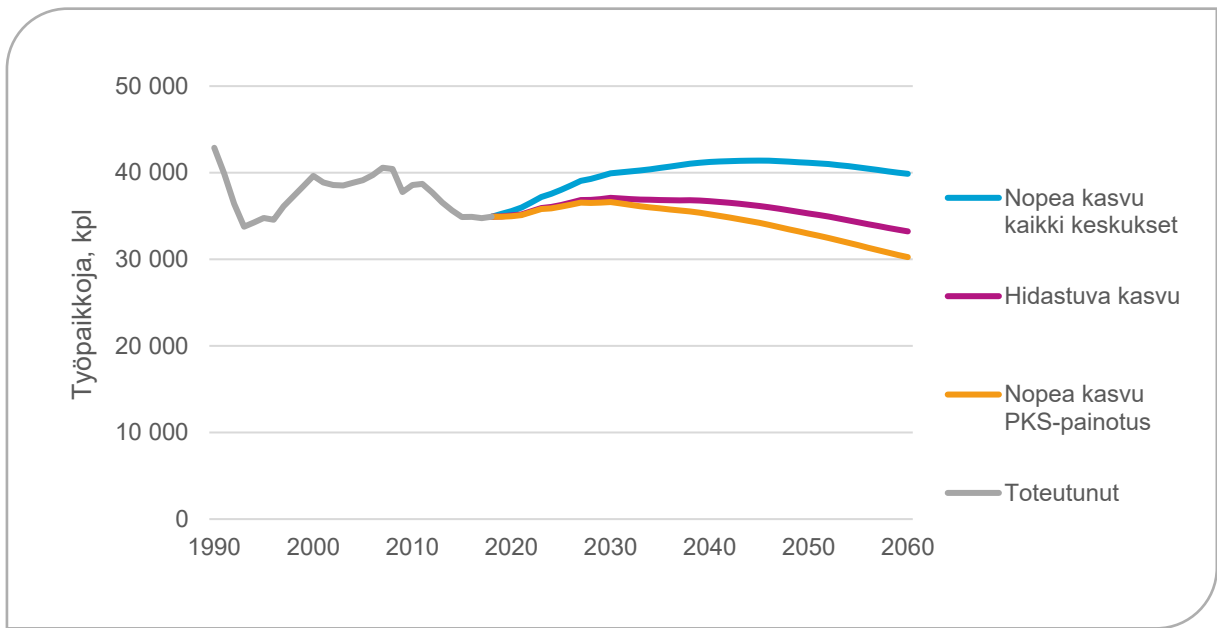
Kuvio 4.6. Toteutunut työpaikkakehitys ja projektiot, Uusimaa.



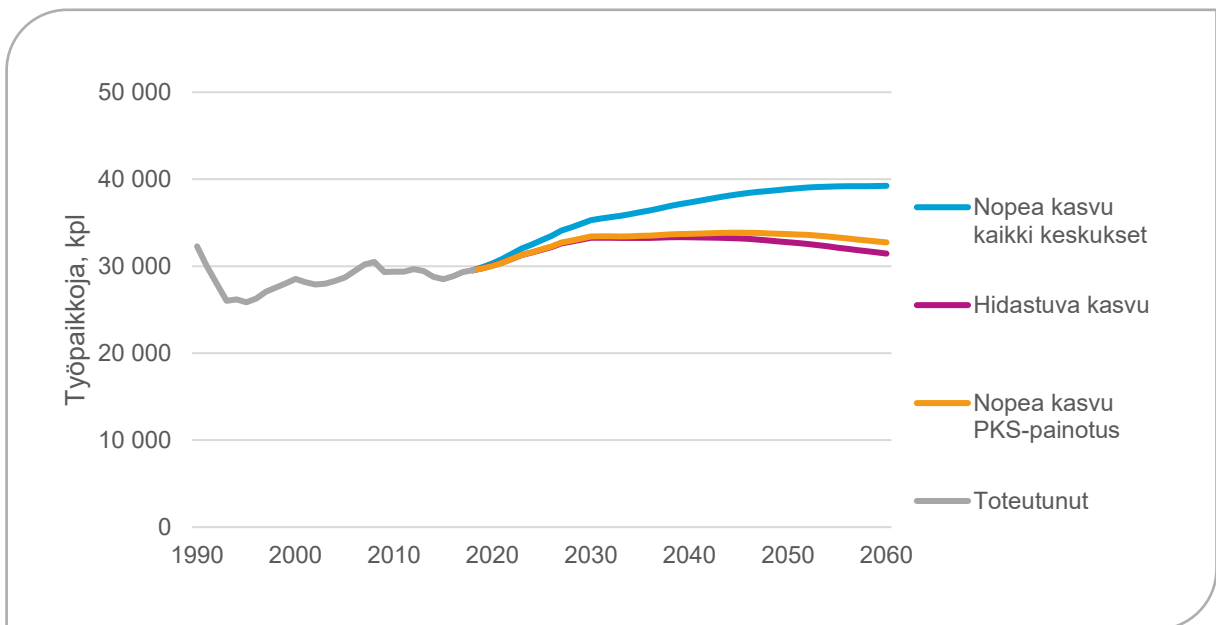
Kuvio 4.7. Toteutunut työpaikkakehitys ja projektiot, pääkaupunkiseutu.



Kuvio 4.8. Toteutunut työpaikkakehitys ja projektiot, KUUMA-seutu.



Kuvio 4.9. Toteutunut työpaikkakehitys ja projektiot, Länsi-Uusimaa.



Kuvio 4.10. Toteutunut työpaikkakehitys ja projektiot, Itä-Uusimaa.

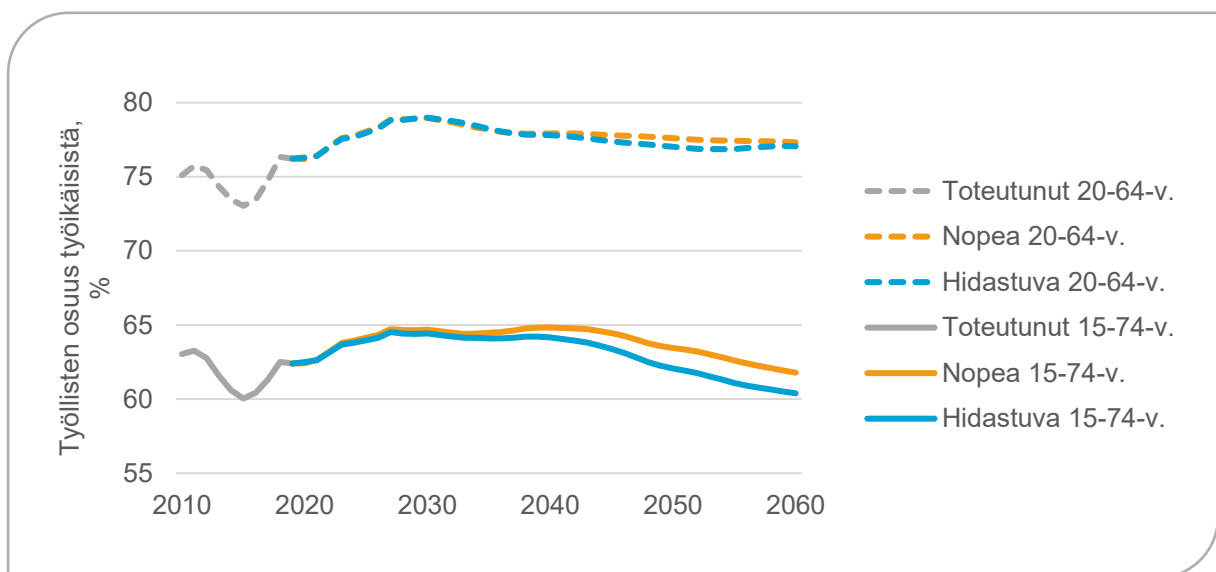
Työllisyysaste

Työpaikkaprojektion ja väestöprojektioiden yhdistä mahdollistavat laskelman laatimisen työllisyysasteesta (työllisten osuus työikäisestä väestöstä). Laskelma on tehty työikäisen väestön laajimman määritelmän mukaiselle 15–74-vuotiaalle sekä suppeimman määritelmän mukaiselle 20–64-vuotiaalle väestölle. Työpaikkaprojektio on laadittu työpaikoille (työlliset työnantajan toimipaikan sijainnin mukaan) eikä työlliselle väestölle (työlliset asuinpaikan sijainnin mukaan), mutta em. ikäryhmien työllisten määrä on estimoitu ennustettujen työpaikkamäärien perusteella. Uusimaa on työpaikkojen suhteen yliomavarainen. Työpaikkoja on 3,6 % enemmän kuin työllisiä (v. 2018), ja suhde on pysynyt suhteellisen vakaasti samalla tasolla 2000-luvulla. Maakuntarajan ylittävää pendelöintiä on vilkasta. Työllisten määrä vuosille 2019–2060 on estimoitu työpaikoista olettaen, että nettopendelöinti pysyy suhteellisesti samalla v. 2018 tasolla koko ennusteperiodin ajan.

Seuraavan kuvion mukaan sekä 20–64- että 15–74-vuotiaiden työllisyysaste kasvaa

Uudellamaalla 2020-luvulla 2,5–3 %-yksikköä sekä nopean että hidastuvan kasvun vaihtoehdossa, koska työpaikkojen arvioidaan kasvavan nopeammin kuin työikäinen väestö, joka puolestaan kasvaa hitaammin kuin koko väestö. 20–64-vuotiaiden työllisyysaste laskee hieman 2030-luvulla, mutta pysyy pitkällä aikavälillä korkealla yli 77 %:n tasolla sekä nopean että hitaan kasvun vaihtoehdossa. Toisin sanoen kummassakin vaihtoehdossa työllisten määrä seuraa tiiviisti työikäisen väestön määrää työpaikkamallin oletusten mukaisesti.

15–74-vuotiaiden ikäryhmässä nopean ja hidastuvan vaihtoehdon välinen ero alkaa kasvaa 2030-luvun lopulla. 2040-luvulla työllisyysasteet kääntyvät laskuun, joka jatkuu projektijakson loppuun asti. Trendiin vaikuttaa erityisesti 65–74-vuotiaiden väestöosuuden voimakas kasvu, ja tämän ikäryhmän työllisyysasteen oletetaan olevan alempi kuin nuoremmilla työikäisillä myös tulevaisuudessa, vaikka heidän työllisyysasteensa oletetaan nousevan 2010-luvun tasoon verrattuna. Hidastuvan kasvun jyrkempi työllisyysasteen aleneminen perustuu ensi sijassa pienempään työpaikkamäärään verrattuna nopeaan kasvuun.



Kuvio 4.11. Laskennallinen työllisyysaste (työllisten osuus 20–64- sekä 15–74-vuotiaista) Uudellamaalla v. 2010–2018 ja projektivaihtoehdot vuoteen 2060.

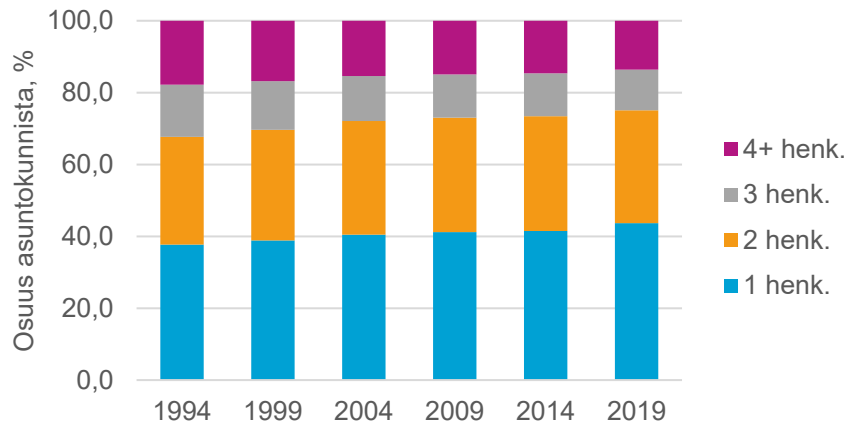


5. ASUNTOKUNTIEN MUUTOS, ASUNTOKANNAN KASVU JA ASUNTOTUOTANTO

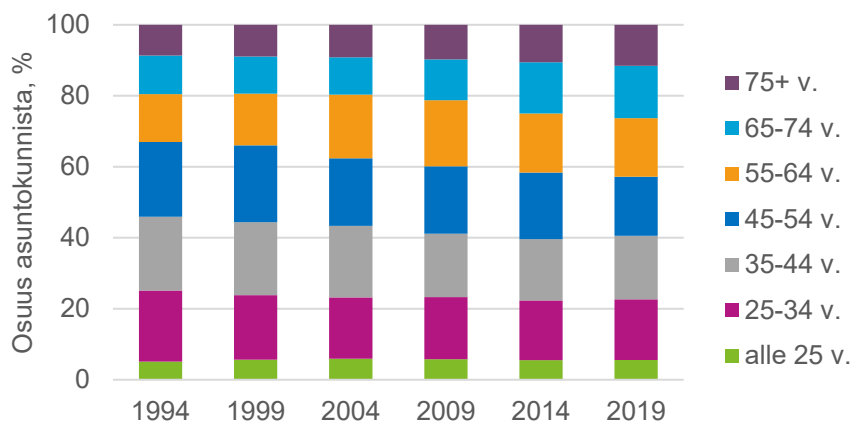
Asuntokuntien muutos 1994–2019

Uudellamaalla asui 1 690 000 asukasta, jotka muodostivat 818 000 asuntokuntaa vuonna 2019. Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut suhteellisesti hieman nopeammin (1,4 %/vuosi) kuin asukkaiden määrä (1,1 %/vuosi) vuodesta 1994 vuoteen 2019. Asuntokunnan keskikoko oli 2,0 henkilöä vuonna 2019. Keskikoko on pienentynyt pitkään ja vakaasti, mutta hitaasti. Edellisen 25 vuoden aikana keskikoko laski 2,2 henkilöstä (1994) 2,0 henkilöön (2019).

Muutoksen taustalla on asuntokuntien kokojakauman muutos: yhden ja kahden henkilön asuntokuntien osuuden kasvu ja vastaavasti 3 henkilön sekä 4 henkilön ja sitä suurempien asuntokuntien osuuden väheneminen. Yksin asuvien osuus asuntokunnista kasvoi 38 %:sta (1994) 44 %:iin (2019). Vastaavasti vähintään 4 henkilön asuntokuntien osuus väheni 18 %:sta 14 %:iin samana aikana. Kahden ja kolmen henkilön asuntokuntien osuudet muuttuivat melko vähän.



Kuvio 5.1 Asuntokuntien kokojakauma Uudellamaalla v. 1994–2019.

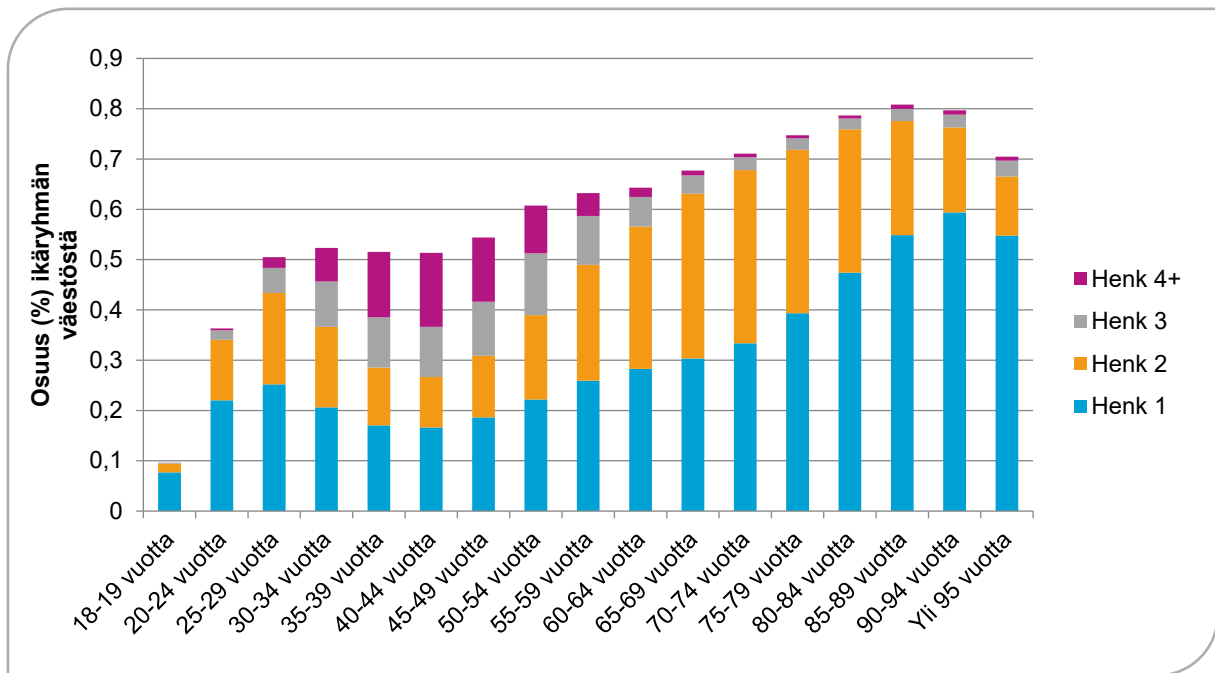


Kuvio 5.2. Asuntokuntien jakauma asuntokunnan vanhimman henkilön iän mukaan v. 1994–2019.

Asuntokuntien kokojakauman muutoksen ja keskikoon pienenemisen keskeinen taustatekijä on väestön ikärakenteen muutos. Väestön ikääntymisen myötä iäkkäistä koostuvien asuntokuntien osuus on kasvanut ja vastaavasti nuoremmista koostuvien osuus supistunut. Yli 55-vuotiaiden asuntokunnan vanhimpien osuus kasvoi 33 %:sta (1994) 43 %:iin (2019).

Asuntokunnan koko on yhteydessä asukkaiden ikään (kuviossa asuntokunnan vanhimman

ikä): Uudellamaalla alle 30-vuotiaiden ja yli 55-vuotiaiden asumista dominoivat yhden ja kahden henkilön asuntokunnat. Alle 25-vuotiaiden ja yli 75-vuotiaiden keskuudessa yli puolet asuntokunnista on yksinasuvia. Yli 30-mutta alle 55-vuotiaiden ikäryhmissä asuntokuntien kokojakauma on huomattavasti monipuolisempi ja vähintään 3 hengen asuntokuntien – pääasiallisesti lapsiperheitä – osuus on suuri.



Kuvio 5.3. Asuntokunnan vanhimpien osuus (%) ikäryhmien väestöstä asuntokunnan koon mukaan, Uusimaa v. 2015.

Uudenmaan seutujen väliset erot asuntokuntien kokojakaumassa ja keskikoossa ovat varsin pieniä. Pääkaupunkiseudulla asuntojen keskikoko on hieman pienempi ja KUUMA-seudulla hieman suurempi kuin Länsi- ja Itä-Uudella maalla. Sen sijaan seutujen sisällä kuntien välillä erot ovat suurempia. Esimerkiksi Helsingissä asuntojen keskikoko on merkittävästi pienempi kuin muualla pääkaupunkiseudulla, ja vastaava ero on myös pääradan kaupunkien (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava) ja muun KUUMA-seudun välillä.

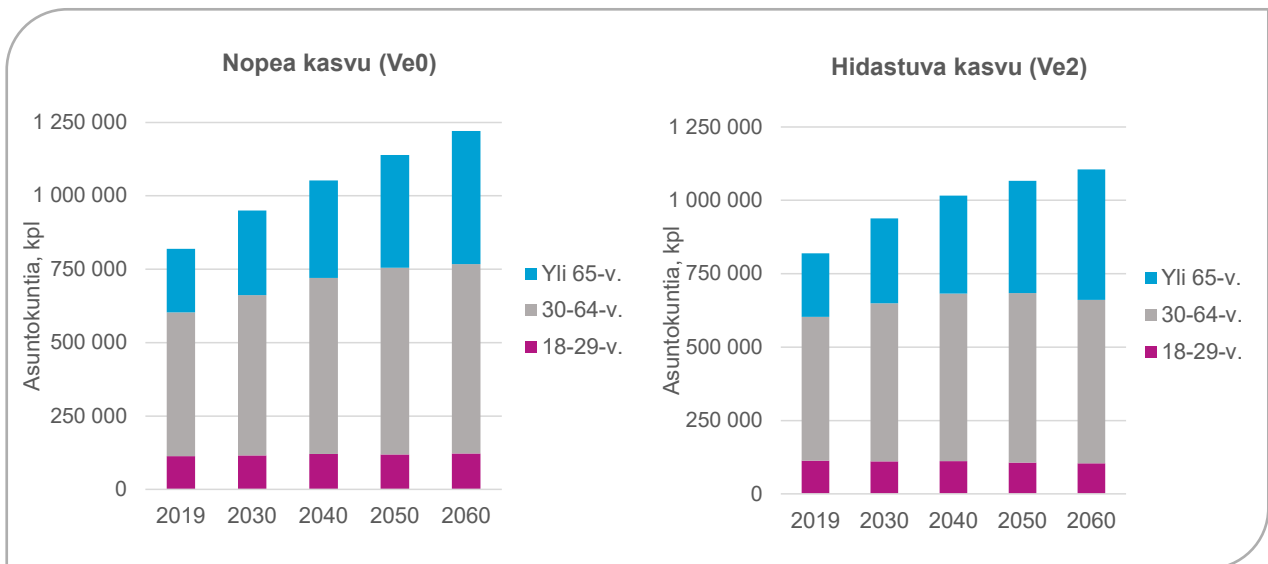
Asuntokuntaprojektiot 2019–2060

Asuntokunnanmuodostus suhteessa ikään muuttuu melko hitaasti. Asuntokunnan viitehenkilömallilla (Lankinen, 2003) voidaan ennustaa asuntokuntien määrän ja kokojakauman muutos väestön määrän ja ikäjakauman perusteella. Malli perustuu ikäryhmittäin asuntokuntien viitehenkilöiden (=asuntokunnan vanhin) osuuteen ikäryhmän väestöstä. Väestöprojektioiden pohjalta tehdyissä asuntokuntaprojektioiden käytetään uusimpia saatavissa

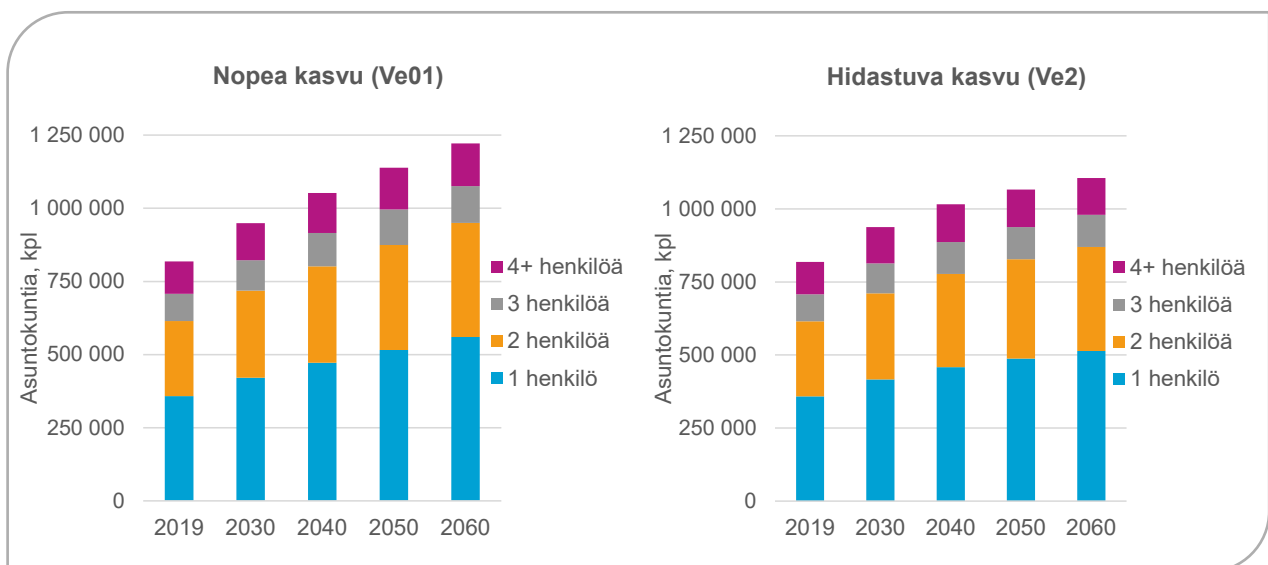
olevia (v. 2019) asuntokunta/väestö -suhteita asuntokunnan vanhimman iän mukaan yhdistettynä eri väestöprojektiioihin alueittain.

Uudenmaan nopean kasvun vaihtoehdossa asuntokuntien määrän arvioidaan kasvavan keskimäärin 1 % vuodessa (väestö 0,7 %/vuosi). Kasvu painottuu erittäin vahvasti ikääntyneisiin (vanhin asukas yli 65 v.) asuntokuntiin, mutta myös keski-ikäisten (30–64-v.) ja nuorten asuntokuntien (18–29-v.) määrä kasvaa koko jakson ajan.

Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa asuntokuntien määrä kasvaa 0,7 % vuodessa (väestö 0,5 %/vuosi). Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa ikääntyneiden asuntokuntien määrä kasvaa lähes saman verran kuin nopeassa vaihtoehdossa. Sen sijaan nuorten asuntokuntien määrä kääntyy laskuun 2030-luvulla ja keski-ikäiset asuntokunnat 2040-luvulla. Laskelman mukaan hidastuvassa kasvussa yli 65-vuotiaiden asuntokuntien osuus nousee 40 %:iin vuonna 2060, kun osuus oli 26 % vuonna 2019.



Kuvio 5.4. Asuntokuntien määrä vanhimman asukkaan iän mukaan Uudellamaalla v. 2019–2060 nopean ja hidastuvan kasvun vaihtoehdoissa.



Kuvio 5.5. Asuntokuntien määrä asutokunnan henkilömäärän mukaan Uudellamaalla v. 2019–2060 nopean ja hidastuvan kasvun vaihtoehdoissa.

Väestön ikääntyminen heijastuu laskentamallin oletusten mukaisesti asuntokuntien kokojakaumaan. Yksin asuvien lukumäärän ja osuuden asutokunnista ennakoitaan kasvavan nopeammin kuin asuntokuntien määrä yhteensä. Myös kahden, kolmen ja vähintään neljän henkilön asutokuntien määrä kasvaa

nopeassa vaihtoehdossa koko jakson ajan, mutta hitaammin kuin yksin asuvien määrä. Hidastuvassa vaihtoehdossa kolmen ja vähintään neljän henkilön asutokuntien kasvu pysähtyy ja kääntyy laskuun viimeistään 2050-luvulla.

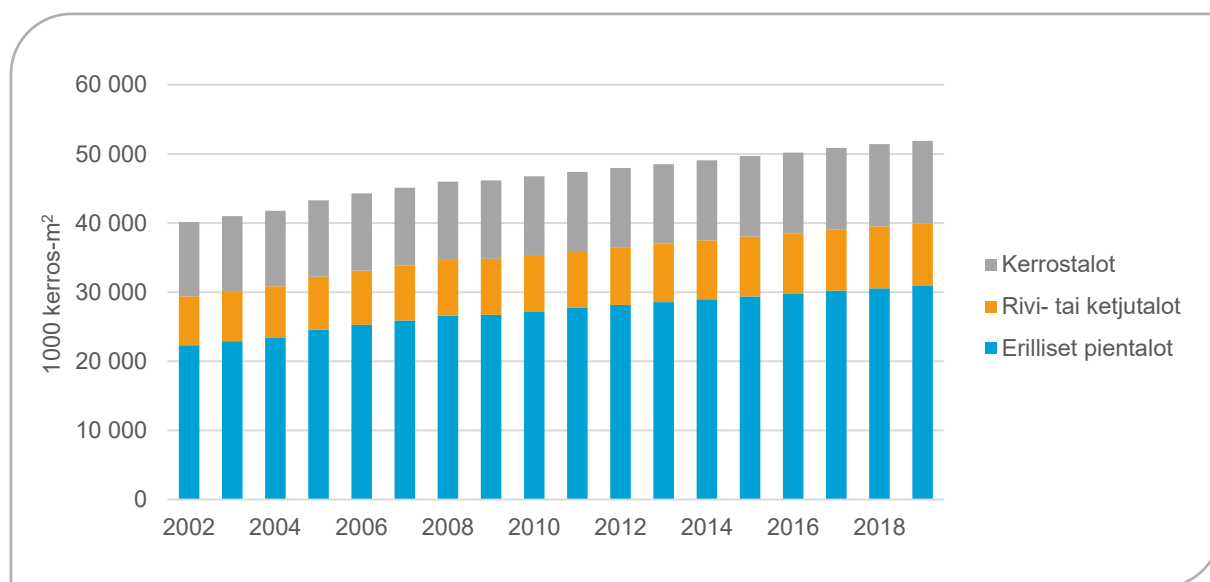
Asuinrakennusten muutos 2000-luvulla

Uudenmaan asuinrakennuskannan volyymi on kasvanut kolmanneksella vuodesta 2002 vuoteen 2019. Maakunnassa oli 83 miljoonaa kerros-m² asuinrakennuksia vuonna 2019, keskimäärin 49 kem²/asukas ja 93 kem²/asunto.

Rakennuskanta muuttuu pääasiassa rakennusten uustuotannon ja laajennusten aikaansaaman kasvun seurauksena. Lisäksi rakennusten purkaminen⁹ vähentää kantaa, ja käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat positiivisia tai negatiivisia vaikutuksia. Uudenmaan asuinrakennuskanta on kasvanut vuoden 2002 jälkeen keskimäärin 1,7 % vuodessa. Vuosittainen kasvu on vaihdellut välillä 0,7–3,0 %/vuosi. Rakennustuotannon suhdannevaihtelut ovat suuria, mutta pitkän ajan kehitys on silti ollut Uudellamaalla melko vakaata koska vuosittainen uustuotanto suhteessa kannan kokoon on melko pieni.

Asuinrakennuskannan kerrosalasta vähän yli puolet (52 % v. 2019) on asuinkeuhkaloissa, kymmenys (11 %) rivitaloissa ja runsas kolmannes omakotitaloissa (37 %). Kerrostalojen osuus supistui ja omakotitalojen osuus kasvoi 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, mutta 2010-luvulla suunta oli päinvastainen. Vuosikymmenen lopussa talotyyppijakauma oli lähes sama kuin vuosikymmenen alussa.

Asuinrakennusten talotyyppijakauma poikkeaa erittäin paljon seutujen välillä. Kerrostalojen osuus asuinrakennuskannasta oli pääkaupunkiseudulla 66 %, KUUMA-seudulla 26 % sekä Länsi- ja Itä-Uudellamaalla kummallakin 21 % vuonna 2019.



Kuvio 5.6. Asuinrakennusten kanta Uudellamaalla talotyyppin mukaan v. 2002–2019.

9 Purkamisen vaikutukseksi on arvioitu koko Uudenmaan tasolla 5–10 % uustuotannosta 2010-luvulla.

Asumisväljyyden muutos

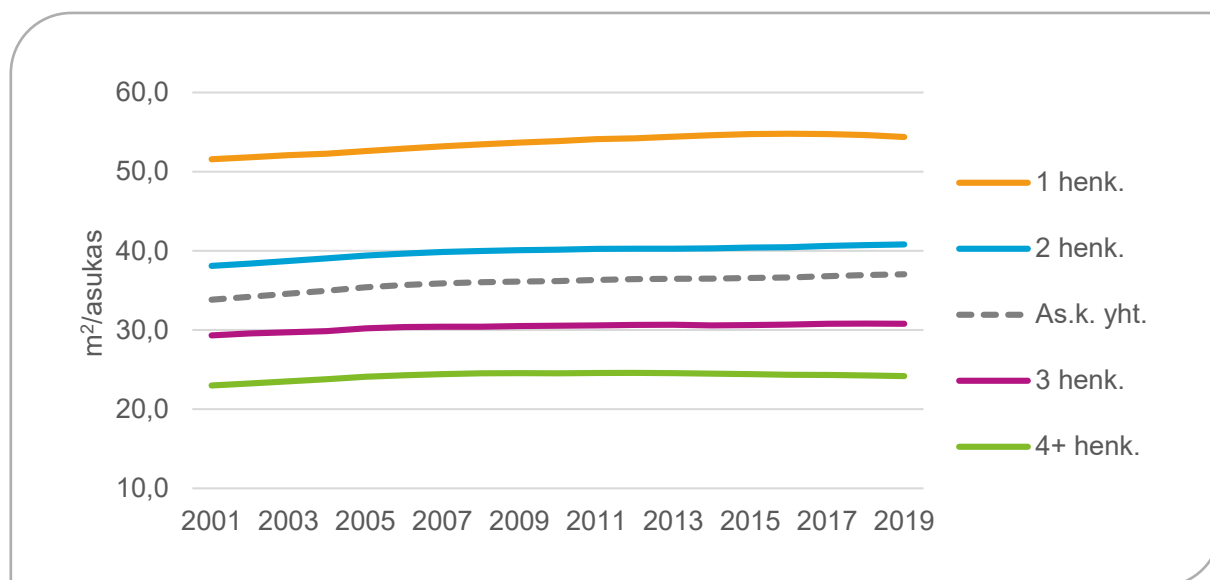
Keskimääräinen asumisväljyys¹⁰ oli Uudellamaalla 37 huoneisto-m²/asukas vuonna 2019. Väljyys kasvoi 3,2 m²/asukas vuodesta 2000 vuoteen 2019. Kasvu oli reipasta vuosituhanen ensimmäisellä vuosikymmenellä, mutta hidastui selvästi vuonna 2008 käynnistyneen finanssikriisin jälkeen.

Asuntomarkkinoita koskevan tutkimuskirjallisuuden mukaan (mm. Laakso & Loikkanen, 2004, osa IV) asumisväljyyteen vaikuttavia tekijöitä ovat: asutokunnan koko, viitehenkilön¹¹ ikä, kotitalouden tulotaso, asumiskustannukset sekä elämäntapaa ja asumista koskeviin arvostuksiin liittyvät tekijät.

Asumisväljyyden muutos voidaan jakaa osatekijöihin. **Demografisella väljyysmuutoksella** tarkoitetaan ikärakenteen muutoksen vaikutusta asutokuntien määrään ja kokojakaamaan sekä edelleen sen vaikutusta asumisväljyyden

muutokseen. Kuviosta nähdään, että keskimääräinen asumisväljyys pienenee systemaattisesti asutokunnan koon kasvaessa. Yksin asuvien asumisväljyys on yli kaksinkertainen vähintään 4 henkilön asutokuntiin verrattuna. Asutokuntien kokojakauma on vahvasti yhteydessä asukkaiden ikäjakaamaan, kuten edellä on kuvattu. Väestön ikääntyminen kasvattaa pienten asutokuntien, erityisesti yksin asuvien osuutta. Lisäksi kaiken ikäisen väestön asutokunnan muodostus, asumispreferenssit ja asuinvalinnat vaikuttavat asutokuntarakenteeseen ja asumisväljyyteen. Vaikuttavia tekijöitä ovat mm. nuorten itsenäisen asumisen alkamisikä, parisuhteiden muodostus, perheellistyminen, avioerot ja uusperheiden muodostus sekä asunnon talotyyppin, koon ja sijainnin valinta eri elinkaaren vaiheissa.

Taloudellisella väljyysmuutoksella tarkoitetaan kotitalouksien reaalityulojen muutoksen vaikutusta asumisväljyyteen. Asumismenot¹² muodostavat noin kolmanneksen (32 % v. 2016) kotitalouksien kulutusmenoista



Kuvio 5.7. Asumisväljyys (huoneisto-m²/asukas) asutokunnan koon mukaan Uudellamaalla v. 2001–2019

¹⁰ Huoneisto-m²/asukas vakinaisesti asutuissa asunnoissa.

¹¹ Viitehenkilöllä tarkoitetaan asutokunnan vanhinta henkilöä.

¹² Ml. vapaa-ajan asunnon ja kakkosasuntojen kulut.

Suomessa. Tutkimusten mukaan kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvusta osa suunnataan asumistason parantamiseen. Aikaisempina vuosikymmeninä asumistason parantaminen kohdistui suurelta osin lisätilan hankintaan, mm. muuttamalla suurempaan asuntoon. 2000-luvulla lisätuloja on käytetty asuntojen laadun ja varustuksen parantamiseen, vapaa-ajan asuntoihin ja kakkosasuntoihin.

Uudenmaan asukkaiden asumisväljyyden muutoksen jakautuminen em. osatekijöihin muuttui huomattavasti 2000-luvun kahden ensimmäisen vuosikymmenen aikana (taulukko). Ensimmäisellä vuosikymmenellä 3/4 väljyyden kokonaisuutuksesta (2,4 m²/asukas) perustui taloudelliseen väljyysmuutokseen, mutta toisella vuosikymmenellä vain 1/3 kokonaisuutuksesta (0,9 m²/asukas). Demografisen muutoksen vaikutus pysyi samana kummallakin vuosikymmenellä. Muutos on nähtävissä myös edellisen sivun kuviosta, jossa kunkin asuntokuntakoon väljyysmuutos hidastui tai pysähtyi 2010-luvulla edelliseen vuosikymmeneen verrattuna.

Taulukko 5.1. Asumisväljyyden muutos eri tekijöiden mukaan Uudellamaalla v. 2001–2019.

Vuodet	Väljyyden muutos m ² /asukas	Demografinen muutos, m ² /asukas	Taloudellinen muutos m ² /asukas
2001–2010	2,4	0,6	1,8
2010–2019	0,9	0,6	0,3

Asuntokannan muutoksen projektioiden laadinta

Asuntokannan muutokselle ja asuntotuotannolle on laadittu kullekin vaihtoehdolle projektiot vuoteen 2060 asti, lähtövuotena 2019. Projektiot perustuu laskentamalliin, jossa asuntokannan muutos jaetaan osatekijöihin seuraavasti:

- Väestömuutoksen vaikutus
 - väestömuutoksen aikaansaama asuntokansyynnän muutos (kasvu tai vähentymien)
 - lähtökohtana väestöprojektiot

- Demografisen muutoksen vaikutus
 - väestön ikärakenteen muutoksen aikaansaama vaikutus asuntokuntien kokojakauman muutokseen ja sen vaikutus asumisväljyyteen
 - lähtökohtana väestöprojektiot iän mukaan sekä asumisväljyys asuntokunnan koon mukaan v. 2019
- Tulotason muutoksen vaikutus
 - kotitalouksien reaalityulojen muutoksen vaikutus asumisväljyyteen
 - oletuksena suhteellisesti hidastuva reaalityulojen kasvu/asukas
 - nopea kasvu (Ve0 & Ve1): 2 %/v. 2020 à 1,3 %/v. 2060
 - hidastuva kasvu (Ve2): 1 %/v. 2020 à 0,7 %/v. 2060
 - asumisen pinta-alakasvun tulojousto (kaikki Ve:t): 0,1
- Muiden tekijöiden vaikutus
 - ei-vakituisessa asumiskäytössä olevan asuntokannan lisäys
 - mm. kakkosasunnot, hotelli- tai vastavassa käytössä olevat asunnot, tilapäisten asukkaiden asunnot, tyhjiillään olevat asunnot, asuntojen yhdistäminen, asuinrakennukset vapaa-ajan asuntoina jne.
 - oletuksena osuuden asuinrakennuskannasta kasvu 0,1 %/v. (Ve0 & Ve1) / 0,05 %/v. (Ve2).

Laskentamallissa asumiskulutuksen indikaattorina on asuinrakennuskannan kokonaiskerrosala kerrosneliönä, sisältäen ei-vakituisessa asumiskäytössä olevan asuntokannan.

Asuntokannan muutos vuoteen 2060

Asumiskysynnän muutokseen ja edellä esitettyihin oletuksiin perustuvan laskelman mukaan Uudenmaan asuinrakennuskanta kasvaa nopeissa vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) lähes puolella vuoteen 2060 mennessä. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) kasvua kertyy suunnilleen kolmannes. Selvästi suurin

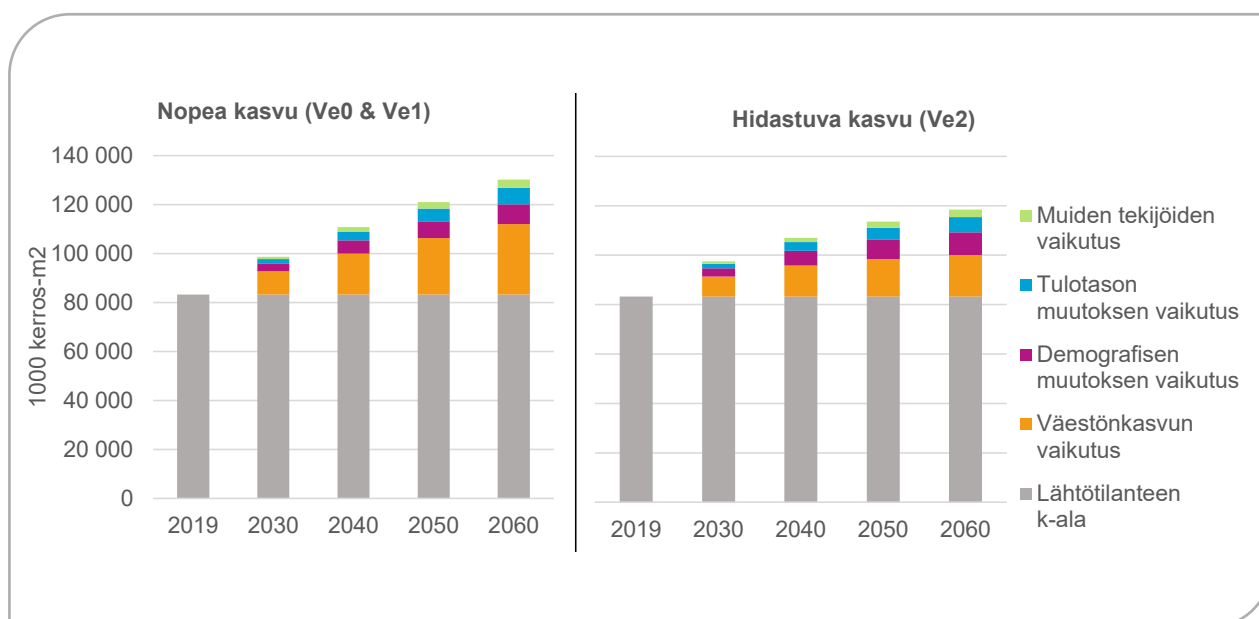
kysyntää lisäävä tekijä on väestönkasvu, jonka osuus kasvutekijänä on yli puolet kummassakin vaihtoehdossa. Myös demografisen muutoksen vaikutus on merkittävä, ja se perustuu ennen kaikkea väestön ikääntymiseen ja siitä johtuvaan asutokuntien koon pienenemiseen ja vastaavaan väljyykskasvuun. Tulotason muutoksella on myös jonkin verran vaikutusta, ja muut tekijät saavat aikaan pienen lisäyksen.

Laskelman jokaiseen osatekijään liittyy paljon epävarmuustekijöitä, joten laskelmaa on syytä pitää lähinnä suuntaa antavana ja muutoksen suuruusluokkaa kuvaavana vaihtoehtojen haarakkana.

Uudenmaan seutujen tasolla vaihtoehtojen väliset erot ovat huomattavasti suuremmat. Vaihtoehdoissa, joissa alueen väestö vähenee huomattavasti, vastaavasti myös asutokannan kysyntä vähenee ja asutokantaan kohdistuu merkittävä supistumisaine.

Asutokannan muutoksen pohjalta on laadittu myös asutotuotantolaskelma. Se perustuu oletukseen asutokannan poistumasta, jonka volyymiksi on oletettu 5–10 % rakennettavasta uustuotannon kerrosalasta. 10 %:n oletusta sovelletaan pääkaupunkiseudulla, kun taas muilla alueilla oletuksena on 5–7,5 %:n poistuma suhteessa asutotuotantoon.

Asutotuotannon määrä saadaan, kun asutokannan muutokseen lisätään ennustettu poistuma. Nopeissa vaihtoehdoissa (ve0 ja ve1) Uudenmaan asutokannan arvioidaan kasvavan noin 26 miljoonalla kerros-m²:llä jaksolla 2020–2030 ja noin 18 miljoonalla jaksolla 2031–2059. Tämä tarkoittaa, että Uudenmaan asutokannan odotetaan kasvavan noin 53 prosentilla vuoteen 2060 mennessä nykyiseen verrattuna. Asutotuotanto on vastaavasti noin 10 % suurempi kuin kannan muutos, kun poistuma otetaan huomioon. Asutotuotantoa tulisi olla noin 58 prosenttia suhteessa lähtötilanteen asutokantaan.

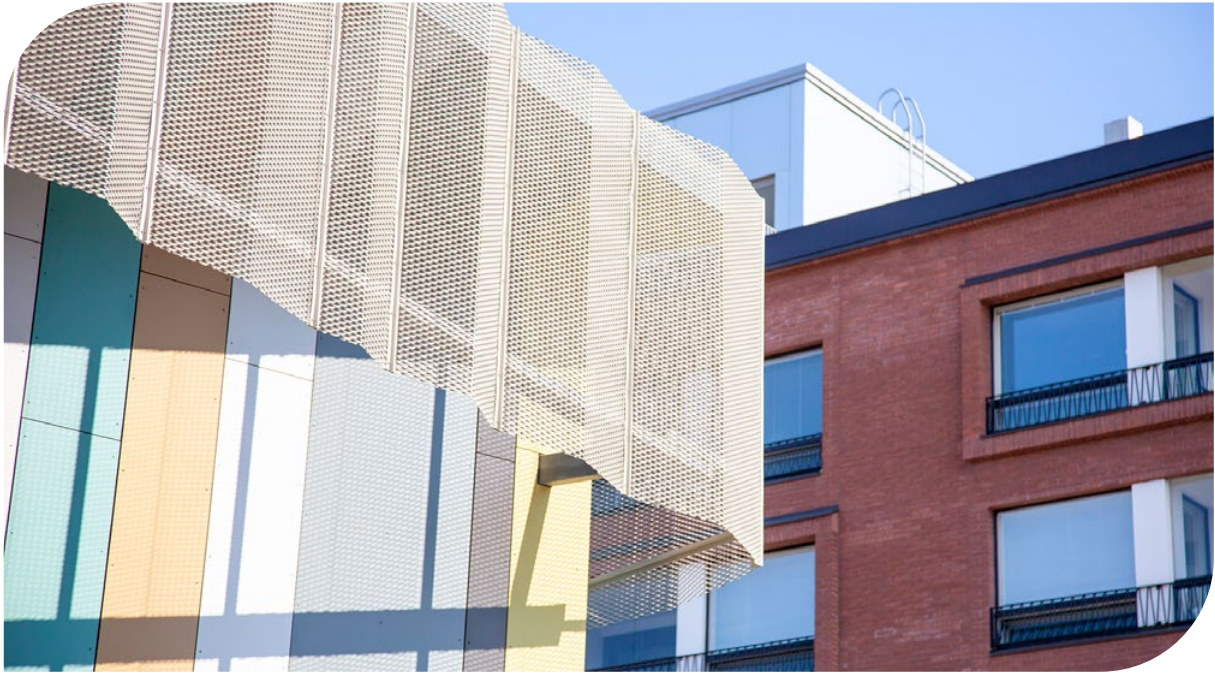


Kuvio 5.8. Asuinrakennuskannan kerrosalan muutos (kerros-m²) eri kasvutekijöiden mukaan Uudellamaalla v. 2019–2060.

Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) asuntotuotannon kysyntä on noin 22 ja 10 miljoonaa kerros-m² em. jaksojen kuluessa. Tässä vaihtoehdossa asuntokannan kasvuksi on laskettu 39 % ja asuntotuotantotarpeeksi 42 % nykyisestä asuntokannasta.

Taulukko 5.2. Väestö ja asuntokanta sekä niiden muutos ja asuntotuotanto Uudellamaalla eri vaihtoehdoissa v. 2019–2059.

Vaihtoehto	Vuosi / Jakso	Väestö jakson lopussa	Asuntokanta jakson lopussa	Väestön muutos	Asuntokannan muutos	Asuntotuotanto
		1000 henkeä	1000 kem ²	1000 henkeä	1000 kem ²	1000 kem ²
Lähtötilanne	2019	1 690	83 240			
Ve0	2020–39	2 030	108 980	340	25 740	28 283
	2030–59	2 274	126 820	244	17 840	19 603
Ve1	2020–39	2 028	109 570	339	26 330	28 932
	2030–59	2 266	127 790	237	18 220	20 020
Ve2	2020–39	1 946	105 300	256	22 060	24 240
	2030–59	2 031	115 380	86	10 080	11 076



6. TOIMITILOJEN MUUTOS JA TOIMITILARAKENTAMINEN

Toimitilarakennusten kannan muutos 2000-luvulla

Uudellamaalla on toimitilarakennuksia (muita kuin asuinrakennuksia) yhteensä noin 50 miljoonaa kerros-m² (v. 2019). Asuinrakennuskannan volyymi on 83 miljoonaa kerros-m². Toimitilarakennukset jakautuvat useisiin käyttötarkoituksiin, jotka voidaan jakaa karkeasti kahteen ryhmään:

- **elinkeinotoiminnan rakennukset**
 - liikerakennukset
 - toimistorakennukset
 - teollisuusrakennukset
 - varastorakennukset
 - liikenteen rakennukset
- **julkisten palveluiden rakennukset**
 - hoitoalan rakennukset
 - kokoontumisrakennukset
 - opetusrakennukset.

Elinkeinotoiminnan rakennusten osuus kokonaisvolyymista on neljä viidennestä, suurimpina käyttötarkoituksiryhminä teollisuus- ja toimistorakennukset. Julkisten palveluiden rakennusten osuus on viidennes. Niistä opetusrakennusten osuus on vajaa puolet, hoitorakennusten yli neljännes ja kokoontumisrakennusten osuus vajaa neljännes.

Toimitilarakennukset niihin liittyvine kiinteistöineen sekä rakenteineen ja varusteineen ovat aluetaloudessa aineellista pääomaa, jotka toimivat tuotantopanoksina yritys sektorin ja julkisen sektorin eri toimialojen tuotannolle. Uudellamaalla investoitiin toimitilarakennuksiin keskimäärin 6 miljardia euroa vuodessa jaksolla 2014–2018. Julkisyhteisöjen osuus investoinneista oli runsas kolmannes (2,2 miljardia euroa), ja se suuntautui julkisten palveluiden rakennuksiin.

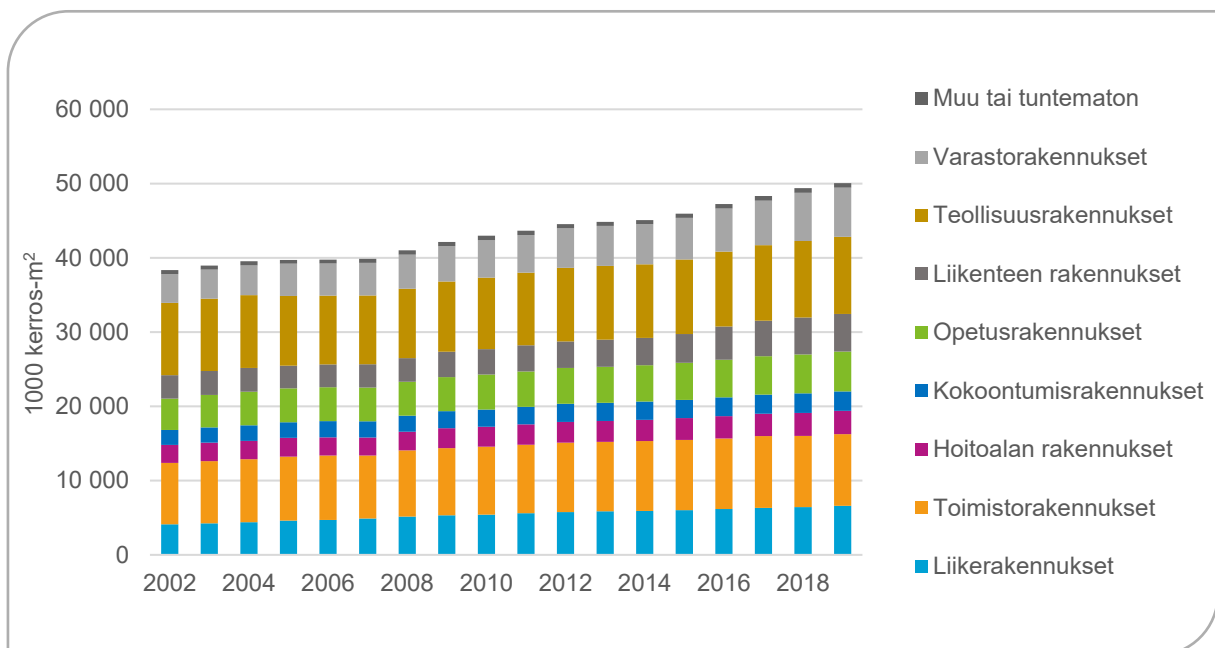
Toimitilarakennuskanta on kasvanut 1,6 %/vuosi 2000-luvulla (v. 2002–2019), suunnitellen samaa tahtia kuin Uudenmaan asuinrakennuskanta. Käyttötarkoitusten välillä on kuitenkin suuria eroja. Nopeimmin ovat kasvaneet liikerakennusten, varastorakennusten ja liikenteen rakennusten volyyymi, kukin noin 3 % vuodessa. Kasvu heijastaa kaupan ja logistiikan suurta rakennemuutosta, mm. useiden suurten kauppakeskusten rakentamista sekä logistiikkakeskusten ja muiden varastotoimintojen keskittymistä Keski-Uudellemaalle Vuosaaren sataman käyttöönoton jälkeen. Toimistorakennusten kanta on kasvanut vain 0,9 %/vuosi, vaikka asiantuntijavaltaiset toimistotyöpaikat ovat lisääntyneet nopeasti. Toimistotilojen sijainti-, toiminnallisuus- ja rakennevaatimukset ovat muuttuneet nopeasti ja toimitilaväljyydet ovat laskeneet, mikä on hidastanut toimistopinta-alan kasvua. Teollisuusrakennusten kanta on lisääntynyt 0,4 % vuodessa, mikä selittyy teollisuuden vähäisillä investoinneilla fyysiseen pääomaan Uudellamaalla. Julkisten palveluiden rakennuskanta on kasvanut noin 1,5 % vuodessa kaikissa käyttötarkoituksissa.

Tässä selvityksessä on laadittu kullekin skenaariovaihtoehdolle toimistorakennusten ja liikerakennusten kannan alueellinen projektiio

vuoteen 2060 asti, pohjautuen työpaikkaprojektioihin. Lisäksi kuvataan yleisemmin julkisten palveluiden rakennusten kysynnän vaikutusmekanismeja. Teollisuuden ja logistiikan (liikenne ja varasto) rakennuskannan muutoksen ja alueellisen sijoittumisen mekanismeja ja siihen liittyvän ennakkoinnin problematiikkaa kuvataan myös esittämättä numeerisia laskelmia.

Toimisto- ja liikerakennusten muutokset 2000-luvulla

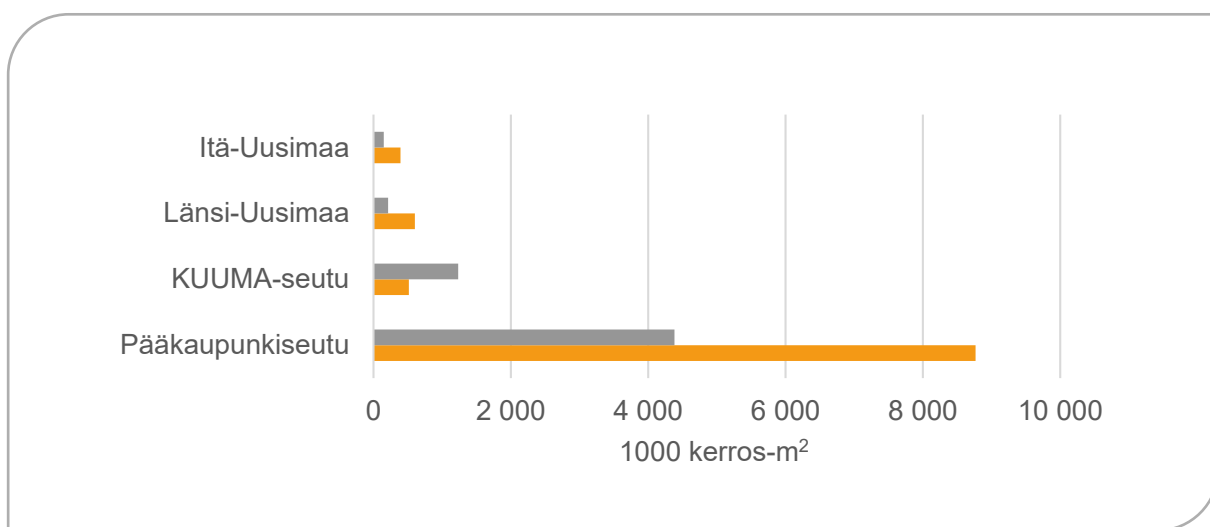
Toimisto- ja liikerakennukset muodostavat pääosan kaupallisten toimitilamarkkinoiden tarjonnasta. Toimisto- ja liiketilat ovat pääasiassa vuokratiloja, joiden omistus ja käyttö ovat eriytyneet. Erityisesti pienet ja keskisuuret toimisto- ja liiketiloja käyttävät yritykset toimivat pääasiassa vuokratiloissa. Toimisto- ja liiketiloista suuri osa sijaitsee työpaikkakeskityksissä, Helsingin keskustassa, Pasilassa, muualla kantakaupungissa sekä merkittävässä raideliikenteen solmukohdissa, mm. Keilaniemi–Otaniemi–Tapiola, Leppävaara, Tikkurila, Aviapolis. Liiketiloja on myös muissa kuin liikerakennuksissa, mm. toimisto- ja asuinrakennusten kivijaloissa. Vastaavasti toimistotiloja on kauppakeskuksissa sekä liike- ja asuinrakennuksissa.



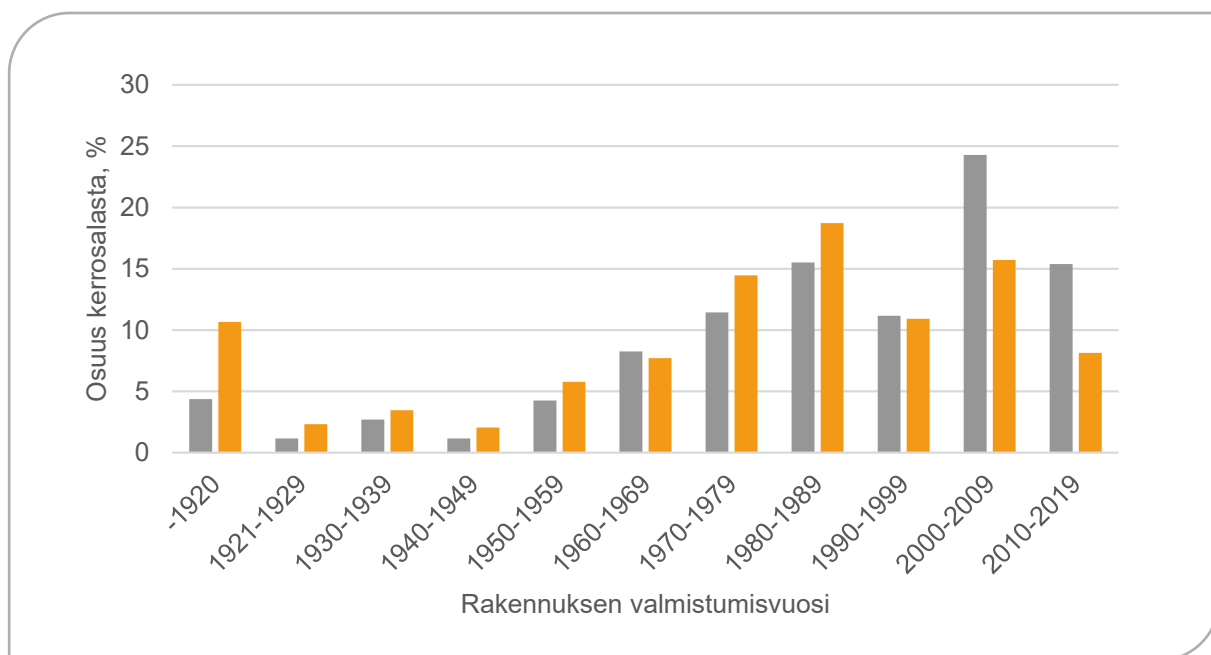
Kuvio 6.1. Toimitilarakennusten kerrosala käyttötarkoituksen mukaan Uudellamaalla v. 2002–2019.

Uudellamaalla on 9,6 miljoonaa kerros-m² toimistorakennuksia, joista yli 90 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Tämä vastaa suunnilleen asiantuntijavaltaisten toimialojen (erityisesti liike-elämän palvelut sekä informaatio- ja rahoituspalvelut) työpaikkojen sijaintijakaamaa Uudellamaalla. Liikerakennuksia on 6,6 miljoonaa kerros-m², josta pääkaupunkiseudun osuus on kaksi kolmannesta ja KUUMA-seudun osuus viidennes. Seutujen välinen jakauma on lähellä väestön jakaamaa, paitsi että Länsi- ja Itä-Uusimaa ovat hieman aliedustettuja.

Liikerakennuksia rakennettiin erityisesti pääkaupunkiseudulla aktiivisesti 2000-luvulla, jolloin valmistui useita suuria kauppakeskuksia ja niiden laajennuksia. Uudenmaan liikerakennusten kerrosalasta 40 % on valmistunut 2000-luvulla. Toimistorakennusten kanta on selvästi vanhempaa, aktiivisimmat rakentamisvuosikymmenet olivat 1980-luku, 2000-luvun ensimmäinen vuosikymmen sekä 1970-luku. Yli kymmenys on valmistunut 1920-luvulla tai sitä aikaisemmin ja nämä sijaitsevat pääasiassa Helsingin ydinkeskustassa.



Kuvio 6.2. Liike- ja toimistorakennusten kerrosala Uudellamaalla v. 2019.



Kuvio 6.3. Liike- ja toimistorakennusten kerrosala valmistumisajan mukaan Uudellamaalla v. 2019.

Toimitilaväljyys toimisto- ja liikerakennuksissa

Todellisesta toimitilaväljyydestä ei juurikaan ole saatavissa ajantasaista, luotettavaa tietoa Uudeltamaalta tai sen seuduilta. Helsingin seudun yritysraportti (HSY 2013) sisältää analyysin, jossa pääkaupunkiseudun yritystoimipaikat liitettiin katuosoitteen perusteella toimisto-, liike- ja teollisuusrakennuksiin¹³. Kustakin toimipaikasta oli käytävissä toimipaikan henkilöstömäärä sekä toimiala. Analyysin tuloksena saatiin kustakin rakennustyyppistä mm. toimipaikkaväljyyden (kerros-m² ja huoneisto-m²/työntekijä) mediaani ja keskiarvo rakennuksen valmistumisvuoden mukaan. Analyysin tulokset kuvaavat tilannetta vuoden 2011 lopulla. Suuressa osassa rakennuksista toimitilat olivat vajaakäytössä. Catellan (2019) mukaan pääkaupunkiseudun toimistorakennusten vajaakäyttöaste oli noin 13 % vuonna 2011. Analyysin raportissa arvioitiin, että toimipaikkaväljyyden keskiarvo kuvaa väljyyttä vajaakäyttö mukaanluettuna, ja mediaani kuvaa väljyyttä käytössä olevissa tiloissa.

Tulosten mukaan toimistotilojen toimitilaväljyys vaihtelee erittäin paljon mm. rakennuksen iän suhteen. Alle 20 vuoden ikäisissä toimitilarakennuksissa väljyyden keskiarvot ja mediaanit olivat yli kolmanneksen alemmat koko toimistorakennuskantaan verrattuna. Sen sijaan liikerakennuksissa, joissa on mm. suuria marketteja, 2000-luvulla valmistuneiden rakennusten väljyydet olivat yli kaksinkertaisia vanhempiin rakennuksiin verrattuna.

Selvityksen mukaan toimistorakennuksissa toimivien yritysten henkilöstömäärästä suunnilleen puolet toimi informaatio-, liike-elämä-, kiinteistö- ja rahoituspalveluiden toimialoilla. Vastaavasti noin puolet toimi teollisuuden, rakentamisen, kaupan (tukkukauppa) sekä julkisen hallinnon toimialoilla.

Taulukko 6.1. Toimitilaväljyydet¹⁴ pääkaupunkiseudun toimisto- ja liikerakennuksissa v. 2011.

Rakennuksen käyttötarkoitus	Kaikki rakennusvuodet		V. 1991–2011 valmistuneet	
	Kerros-m ² / henkilö		Kerros-m ² / henkilö	
	Keskiarvo	Mediaani	Keskiarvo	Mediaani
Toimisto	37,5	28,9	24,7	18,2
Liike	68,8	41,5	102,9	90,8

13 Selvityksessä liitettiin toimistorakennuksiin 72 000, liikerakennuksiin 12 200 ja teollisuusrakennuksiin 29 100 pääkaupunkiseudulla toimivan yrityksen toimipaikkaa.

14 Toimistorakennusten keskiarvoa on korjattu jälkikäteen valtion ja kuntien toimistotyöpaikkojen vaikutuksen tarkentamiseksi.

Liikerakennusten työpaikoista noin puolet oli kaupan toimialojen ja viidennes hotelli¹⁵- ja ravintola-alojen henkilöstöä. Muiden palveluiden (mm. hyvinvointipalvelut, rahoituspalvelut) osuus oli noin kymmenes. Lisäksi liikerakennuksissa sijaitti jonkin verran asiantuntijavalaisten alojen toimistotyöpaikkoja.

Tässä Uudenmaan projektiotyössä on estimoitu toimipaikkaväljyydet vuonna 2018, lähtökohtana vuoden 2011 väljyydet, arvioiden toimistotyöpaikkojen muutos ja toimistorakennuskannan muutos pääkaupunkiseudulla vuodesta 2011 vuoteen 2018. Estimoitua vuoden 2018 tietoa on käytetty lähtökohtana toimitilarakennusten projektioiden laadinnassa.

Toimistotilojen muuttuva kysyntä

Toimistotilojen sijaintivaatimukset ja tilavaatimukset ovat muuttuneet voimakkaasti 2000-luvulla. Sijainnissa korostuu nykyisin vaatimus hyvästä saavutettavuudesta kaikilla kulkuvälineillä, mutta erityisesti joukkoliikenteellä. Yrityskeskittymien merkitys sijaintipaikkana on vahvistunut, koska asiakkaiden ja yhteistyökumppanien läheisyys sekä alueen imago ovat tärkeitä sijaintitekijöitä. Yrityskeskittymissä on myös tarjolla palveluita yrityksille ja niiden henkilöstölle enemmän kuin hajajainneissa. Tilavaatimuksissa korostuvat tilojen tekninen laatu, joustavuus, tehokkuus, tietoliikenneyhteyksien laatu, palveluiden tarjonta sekä tilakustannukset. Pelkästään yhden yrityksen käytössä olevien pääkonttorirakennusten sekä perinteisten ”koppikonttoritalojen” vetovoima on hiipunut. (Mm. Jokinen 2011).

Etätyö mahdollistaa toimitilojen uudistamisen ja tilakustannusten alentamisen. Etätyö on yleistynyt nopeasti 2010-luvulla. Yli kolmannes kaikista työntekijöistä ja yli kaksi kolmannesta ylemmistä toimihenkilöistä on tehnyt etätyötä vähintään satunnaisesti vuonna 2019 (Työolobarometri 2019, TEM 2020). Yli neljännes työntekijöistä ilmoitti vuonna 2018

olevansa kiinnostunut tekemään etätyötä, jos se olisi mahdollista (Sutela ym. 2019). Etätyön yleistyminen oli merkittävä toimitiloja muuttava tekijä jo ennen alkuvuonna 2020 alkanutta koronapandemiaa. On ilmeistä, että etätyön ja monipaikkaisen työn yleistyminen jatkuu koronapandemian jälkeen. Todennäköisesti työteon paikan erilaiset hybridimallit – työskentely vaihdellen työnantajan toimitilassa, kotona, erilaisissa julkisissa tiloissa sekä muissa paikoissa – yleistyvät ja monipuolistuvat. On mahdollista, että työnteon uudet mallit lisäävät kysyntää asuinalueiden lähellä paikalliskesköksissä sijaitseville yhteiskäyttöisille työskentelytiloille, jotka tarjoavat työtilaa ja palveluita sekä mahdollisuuden tavata muita ihmisiä.

Toimistotilojen toimitilaväljyys on alentunut 2010-luvulla pääkaupunkiseudulla noin 1 % vuodessa. Toimistomarkkinoiden analyysissä (mm. Catella 2019) arvioidaan, että asiantuntijatyöpaikkojen merkittävästä kasvusta huolimatta pääkaupunkiseudulla sijaitsevan toimistotilakannan kasvattamiselle ei ole varsinaisesti tarvetta. Sen sijaan on todennäköisempää, että toimistotilakanta supistuu seuraavien vuosikymmenten aikana. Toimistotilojen muuttuva kysyntä heijastuu ensi vaiheessa toimistorakennusten käyttöasteeseen ja toisessa vaiheessa rakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin ja niiden purkamiseen. Catellan (2020) mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilakannan vajaakäyttöaste oli noin 12 % syksyllä 2020.

Muutoksen taustalla ovat yritysten toimitilatarpeiden muutokset monipaikkaisen työskentelyn ja osittaisen etätyön yleistymisen sekä työelämän muiden muutosten seurauksena. Uudelle toimistotilalle on kuitenkin kysyntää, minkä vuoksi uutta toimistotilaa tullaan rakentamaan hyvin saavutettavin työpaikkakeskitymiin, erityisesti Helsingin kantakaupunkiin, Espoon ja Vantaan vahvoihin keskittymiin sekä muille keskeisille asemaseuduille. Vastaavasti vanhaa toimistotilaa tulee poistumaan käytöstä purkamisen ja käyttötarkoituksen muutosten kautta.

15 Hotellit ja muut majoitusrakennukset sisältyvät liikerakennuksiin.

Liiketilojen muuttuva kysyntä

Liike- ja palvelutilan tarpeeseen vaikuttaa ensi sijassa kotitalouksien ostovoima sekä kuluttajakäyttäytyminen. Kotitalouksien ostovoimaan vaikuttavat ennen kaikkea väestönkasvu sekä kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitys. Jos Uudenmaan talous kasvaa suotuisasti, myös tulotaso nousee ja kulutus asukasta kohti kasvaa.

Kuluttajakäyttäytyminen on muuttunut ja tulee muuttumaan mm. verkkokaupan yleistymisen ja kasvun vuoksi. Verkkokaupan nopea kasvu on vaikuttanut ja tulee vaikuttamaan erityisesti erikoistuneeseen vähittäiskauppaan. Kaupan liiton (2020) mukaan verkkokaupasta ostetaan yleisimmin viihde-, tieto- ja viestintä-elektroniikkaa, vaatteita, rakentamiseen ja pihaan liittyviä tuotteita, kodinkoneita, urheilu- ja ulkoiluvarusteita, harrastusvälineitä sekä jalkineita.

Kulutuksen muutosten, joita koronapandemia on vauhdittanut, vuoksi fyysisten myymälöiden osuus vähittäiskaupan kokonaisu-myynnistä on laskenut ja tulee mahdollisesti laskemaan edelleen. Kasvava osuus mm. kauppakeskusten liiketiloista on erilaisten palvelujen käytössä, mm. kahvilat, ravintolat, hyvinvointipalvelut, julkiset palvelut yms.

On todennäköistä, että etätöiden yleistyminen voi lisätä kaupan ja palveluiden hankintaa asuinalueiden lähellä sijaitsevilla palvelukeskityksissä. Tämä haastaa entisestään suurten kaupan keskittymien (mm. Helsingin ydinkeskusta) sekä joidenkin kauppakeskusten asemaa sekä vähittäiskaupassa että muissa palvelussa.

Laskelmien menetelmät

Toimitilakannan volyymia koskevat laskelmat on laadittu toimistorakennuksista ja liikerakennuksista. Laskelmat on laadittu seututasolla (pääkaupunkiseutu, KUUMA-seutu, Länsi-Uusimaa, Itä-Uusimaa). Ne pohjautuvat eri vaihtoehdoille tehtyihin väestö- ja työpaikka-projektioihin sekä lukuisiin oletuksiin koskien

toimisto- ja liiketilakysynnän kehitystä. Koska toimitilakysyntää koskeviin skenaarioihin ja ennusteisiin liittyy valtavasti epävarmuustekijöitä, laskelmia on syytä pitää suuntaa antavina ja suuruusluokkia kuvaavina.

Toimistokysynnän laskentamalli:

- Lähtökohtana toimistorakennusten kannan volyymi (kerros-m²) seuduittain v. 2018
- Toimistorakennuskannassa olevien työpaikkojen määrä toimialoittain v. 2018 on arvioitu HSY:n (2013) selvityksen tulosten pohjalta
- Toimitilaväljyys¹⁶ (kerros-m²/työpaikka) on estimoitu em. tietojen avulla v. 2018.
- Työpaikkaprojektion kullekin vaihtoehdolle lasketaan toimistorakennuksiin sijoittuvien työpaikkojen ennuste vuosille 2020, 2030, 2040, 2050 ja 2060.
- Työpaikkaväljyyden muutos arvioidaan kullekin ennustejaksolle 2000-luvun historian sekä asiantuntijanäkemykseen perustuvien oletusten perusteella
- Toimistorakennuskannan ennuste saadaan yhdistämällä toimistorakennuksiin sijoittuvien työpaikkojen sekä työpaikkaväljyyden ennuste.

Liikekysynnän laskentamalli:

- Teknisesti laskentamalli on vastaava kuin toimistokysynnän mallissa.
- Liikerakennusten työpaikkaväljyyden muutosta koskevat arviot perustuvat malliin, jossa otetaan huomioon
 - seudun väestönmuutos väestöprojektioiden perusteella
 - kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen muutos (oletus)
 - kulutuksen muutokset ja verkkokaupan yleistyminen (oletukset).

Arviot julkisten palveluiden rakennuskannan muutoksesta perustuvat täysin väestöprojek-tioihin.

Arviot teollisuuden ja logistiikan (kuljetus ja varastointi) rakennuskannan muutokses-ta perustuvat kunkin projektiovaihtoehdon

¹⁶ Bruttoväljyys sisältäen toimitilarakennusten vajaakäytön.

taustalla oleviin talousskenaarioihin ja niiden perusteella tehtäviin oletuksiin tuotannollisista rakennusinvestoinneista.

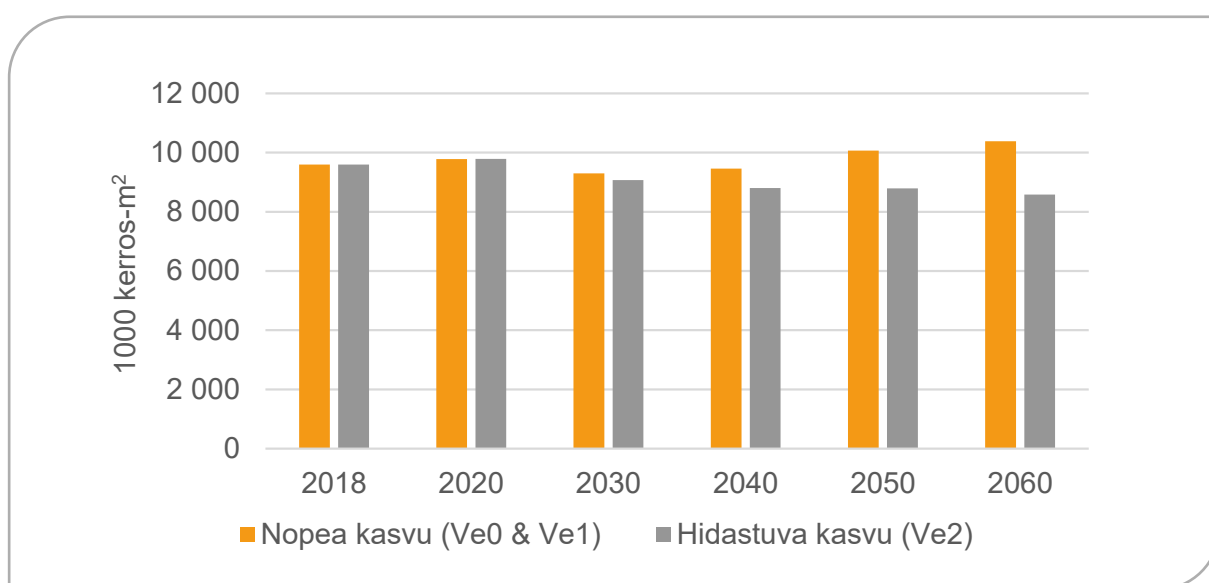
Toimistorakennuskannan muutos vuoteen 2060

Toimistorakennuskanta muuttuu esitettyihin oletukseen perustuvan laskelman mukaan Uudellamaalla varsin vähän vuoteen 2060 mennessä sekä nopean että hidastuvan kasvun vaihtoehdoissa. Toimistorakennuskannan kerrosalan arvioidaan supistuvan 2020-luvulla keskimäärin 0,5 % vuodessa nopean kasvun vaihtoehdoissa. Näin ennakoitaan tapahtuvan huolimatta siitä, että toimistotyöpaikkojen ennakoidaan lisääntyvän noin prosentin vuodessa. Taustalla on oletus toimistotilojen laskennallisen työpaikkaväljyyden laskusta edelleen mm. etätyön ja monipaikkaisen yleistymisen, lisääntyvän joustavuuden, yritysten kustannussäästöjen ja digitalisaation edistymisen vuoksi. Nopean kasvun vaihtoehdoissa toimistotilakannan ennakoitaan kääntyvän 2030-luvulla loivaan nousuun, joka jatkuu 2040-luvulla ja 2050-luvulla. Odotettava käänne perustuu oletukseen, että toimistotilojen vajaakäyttöasteet alenevat alle 5 prosentin tasolle 2020-luvun alun yli 10 prosentin tasolta

vanhojen toimistorakennusten käyttötarkoituksen muutosten, purkamisen ja saneerauksen tuloksena. Myös työelämän muutokset, kuten etätyön yleistyminen, ja toimistotilojen tehostaminen saavuttanevat aikanaan lakipisteensä. Toimistorakennuskannan volyymin arvioidaan olevan Uudellamaalla noin 10,4 miljoonaa kerros-m² vuonna 2060, joka on vajaan kymmenyksen enemmän kuin vuonna 2018, jolloin volyymi oli noin 9,6 miljoonaa kerros-m².

Alueellisesti Uudenmaan toimistorakennuskannan muutos perustuu vahvasti kehitykseen pääkaupunkiseudulla, jossa sijaitsee 90 % Uudenmaan toimistokannasta.

Huolimatta toimistokannan supistumisesta 2020-luvulla ja enintään pienestä kasvusta sen jälkeen, toimistorakentaminen voi olla aktiivista, sillä uusille, moderneille toimistotiloille on kysyntää hyvin saavutettavissa vetovoimaisissa sijainneissa. Rakentamisen vastapainona vanhaa toimistokantaa konvertoidaan uusiin käyttötarkoituksiin tai puretaan uuden rakentamisen alta. Toimistorakennusten purkamista, käyttötarkoituksen muutoksia tai uudisrakentamista ei ole arvioitu tässä selvityksessä.



Kuvio 6.4. Toimistorakennuskanta Uudellamaalla.

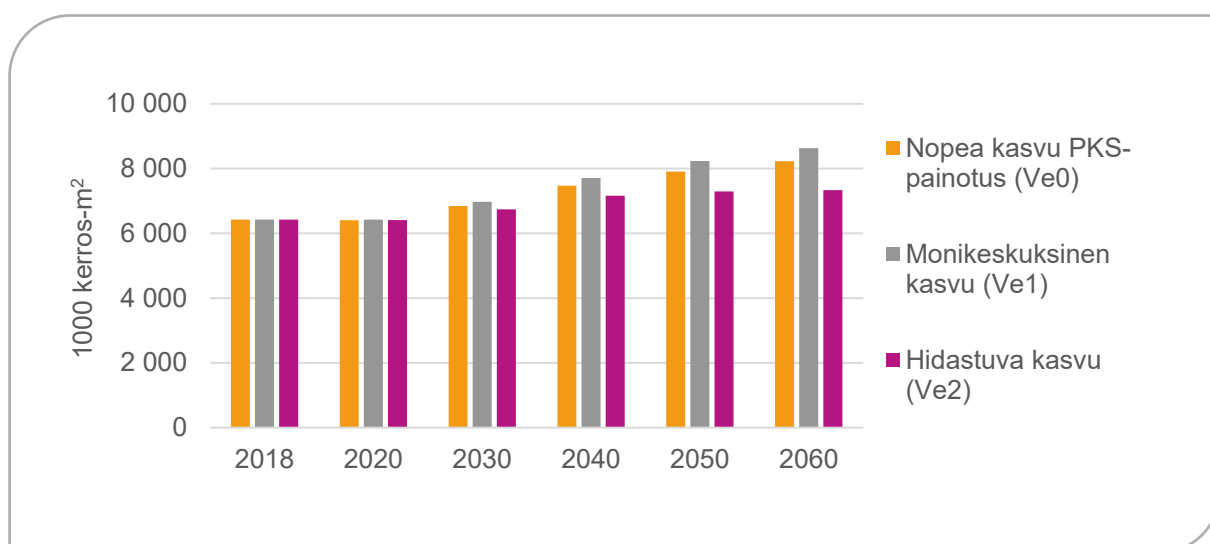
Liikerakennuskannan muutos vuoteen 2060

Liikerakennuskannan kasvu poikkeaa esitettyihin oletuksiin perustuvan laskelman mukaan Uudellamaalla vaihtoehtojen välillä. Liikerakennusten volyyymi kasvaa eniten useaan keskukseen suuntautuvan nopean kasvun (Ve1) vaihtoehdossa, jossa väestön ja työpaikkojen lisäys KUUMA-seudulla sekä Länsi- ja Itä-Uudellamaalla saa aikaan kulutuksen kasvua sekä liike- ja palvelutilan kysyntää. Liikerakennuskannan ennakoitaan kasvavan kolmanneksella (0,7 %/v.) vuodesta 2018 vuoteen 2060. Tässä vaihtoehdossa liikerakennusten kannan odotetaan kasvavan Uudellamaalla 6,4 miljoonasta kerros-m²:stä vuonna 2018 noin 8,6 miljoonaan vuonna 2060. Pääkaupunki-seudulle painottuva nopea kasvu (Ve0) lisää liikerakennuskannan kysyntää jonkin verran vähemmän.

Hidastuvassa vaihtoehdossa (Ve2) väestö ja työpaikat kasvavat vähemmän ja kotitalouksien ostovoiman kasvu oletetaan hitaammaksi kuin nopeissa vaihtoehdoissa. Vastaavasti liikerakennuskannan kasvu on hitaampaa: 14 % (0,3 %/v.) vuodesta 2018 vuoteen 2060.

Kaupan ja paikallisten palvelujen kysynnän lisääntyminen perustuu väestöprojektioiden mukaiseen väestönkasvuun sekä kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen muutokseen¹⁷. Toisaalta verkkokaupan yleistymisen ja kulutuksen muutokset kestävämpään suuntaan rajoittavat tai vähentävät fyysisissä liiketiloissa tapahtuvaa kauppaa osalla kaupan toimialoista. Paikallisten palveluiden kysynnän (ravintolat, kahvilat, hyvinvointipalvelut, julkiset palvelut) oletetaan kuitenkin kasvavan ja valtaavan edelleen alaa liikerakennuksissa sijaitsevilla tiloilla. Kauppakeskukset ja muut keskeisesti sijaitsevat liikerakennukset todennäköisesti tarjoavat tulevaisuudessa myös työtiloja mm. pienille asiantuntijayrityksille sekä etätöiden ja monipaikkaisen työn tekijöille.

Liikerakennuskanta todennäköisesti tulee uudistumaan. Hyvin saavutettaviin vetovoimaisiin sijainteihin rakennetaan lisää liikerakennuksia. Joissain sijainneissa vanhaa liikerakennuskantaa konvertoidaan uusiin käyttötarkoituksiin tai puretaan uuden rakentamisen alta. Liikerakennusten purkamista, käyttötarkoituksen muutoksia tai uudisrakentamista ei ole arvioitu tässä selvityksessä.



Kuvio 6.5. Liikerakennuskanta Uudellamaalla.

¹⁷ Oletus: nopea kasvu (Ve0 & Ve1): 2 %/v. 2020 à 1,3 %/v. 2060; hidastuva kasvu (Ve2): 1 %/v. 2020 à 0,7 %/v. 2060

Julkisten palveluiden rakennuskannan muutos vuoteen 2060

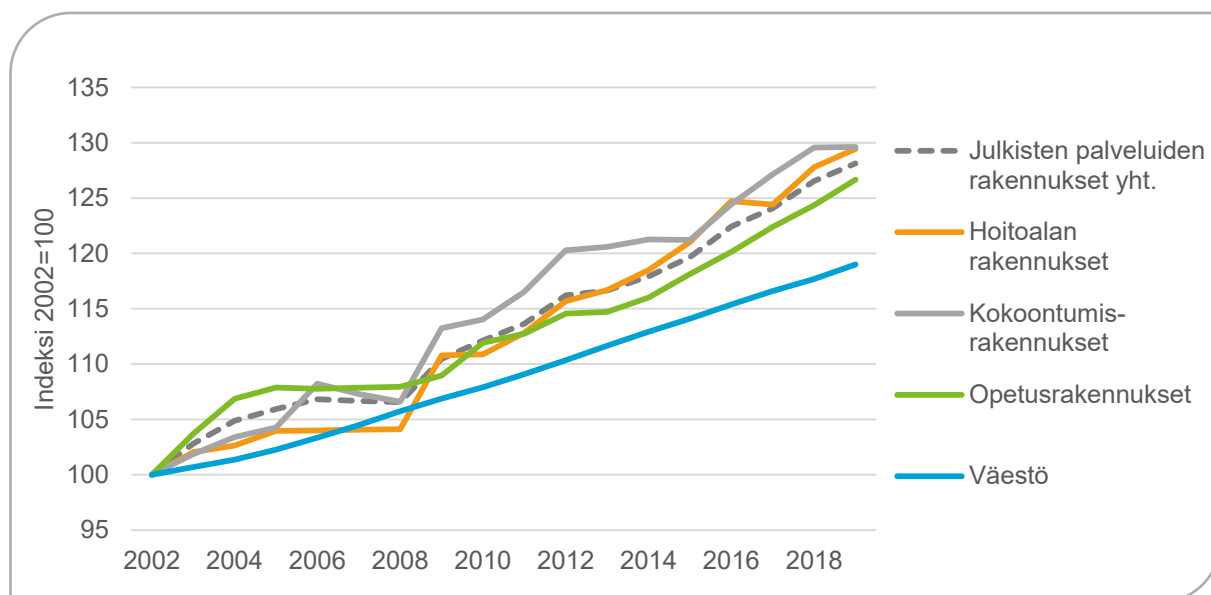
Julkisten rakennusten kanta, johon sisältyvät hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset ja opetusrakennukset, on kasvanut Uudellamaalla vakaasti 2000-luvulla. Julkisten palveluiden rakennuskantaa on Uudellamaalla keskimäärin 6,6 kerros-m²/asukas, josta hoitoalan rakennuksia 1,9, kokoontumisrakennuksia 1,6 ja opetusrakennuksia 3,2 kerros-m²/asukas vuonna 2019. Julkisten palveluiden rakennuskanta lisääntyi keskimäärin 1,5 % vuodessa jaksolla 2002–2019. Julkisten palveluiden kunkin käyttötarkoituksiryhmän rakennuskanta kasvoi keskimäärin lähes samaa tahtia. Uudenmaan väestö kasvoi samana aikana 1,0 % vuodessa. Sekä julkisten palveluiden rakennuskannan kasvu että väestönkasvu kiihtyivät 2010-luvulla hieman edelliseen vuosikymmeneen verrattuna.

Pääasiassa kuntien ja kuntayhtymien sekä valtion rakennuttamien ja rahoittamien julkisten palveluiden rakennuskannan¹⁸ kysyntä perustuu ennen kaikkea väestön määrään ja

ikärakenteeseen. Palveluiden järjestämistä koskeva lainsäädäntö ja muut säädökset ohjaavat viime kädessä palvelurakennuskannan rakentamista ja ylläpitoa. Julkisen talouden raamit sekä vuosittaiset budjetit toimivat mahdollistajina ja rajoittajina.

Jos säädöksen pysyvät nykyisen kaltaisina, voidaan ennakoida, että Uudenmaan julkisten palveluiden rakennuskanta kasvaa keskimäärin 5–7 kerros-m² lisäasukasta kohti myös tulevaisuudessa. Väestön ikärakenteen muutos vaikuttaa rakentamisen kohdentumiseen. Väestön ikääntyminen johtanee hoitoalan rakennusten osuuden kasvuun ja lapsi- ja nuorisoluokkien kasvun hidastumiseen opetusrakennusten osuuden supistumiseen.

Projektiovaihtoehtojen mukaan Uudenmaan väestö kasvaa 340 000–580 000 asukkaalla vuoteen 2060 mennessä. Vastaavasti julkisten palveluiden rakennuskannan voidaan ennakoida kasvavan 1,7–3,5 miljoonaa kerros-m² (15–31 % suhteessa nykyiseen kantaan).



Kuvio 6.6. Julkisten palveluiden rakennuskanta ja väestö Uudellamaalla v. 2002–2019.

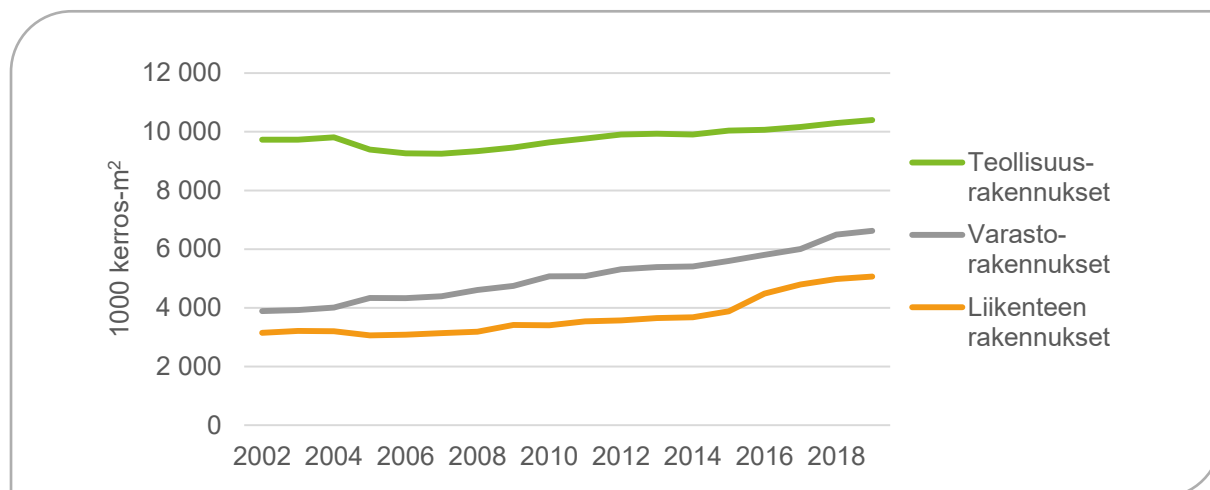
¹⁸ Hoitoalan rakennuksia rakennutetaan yleisesti myös yksityisen sektorin toimesta.

Teollisuus-, varasto- ja liikennetarkennusten kannan muutos vuoteen 2060

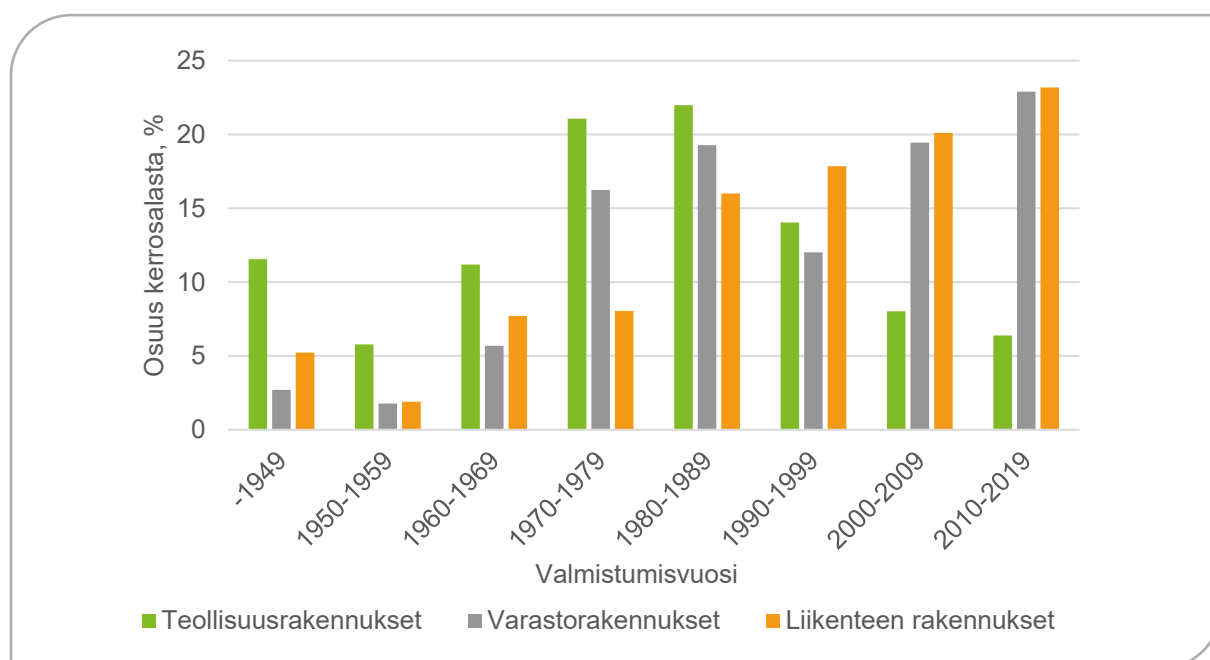
Teollisuustuotantoa ja logistiikkaa palvelevat rakennukset jaetaan teollisuus-, varasto- ja liikennetarkennuksiin.

Teollisuusrakennusten volyyymi ei ole juuri kasvanut Uudellamaalla 2000-luvulla. Rakennusten volyyymi on vain 7 % suurempi vuonna 2019 kuin vuonna 2002. Kanta on uudistunut melko vähän viime vuosikymmeninä. Vain alle 15 % teollisuusrakennusten kannasta on valmistunut 2000-luvulla.

Sen sijaan logistiikkaa palveleva rakennuskanta on kasvanut ja uudistunut voimakkaasti 2000-luvulla. Varastorakennusten kanta on kasvanut 70 % ja liikenteen kanta yli 60 % vuodesta 2002 vuoteen 2019. Näissä ryhmissä yli 40 % nykyisestä rakennuskannasta on valmistunut 2000-luvulla. Varastorakennusten voimakas uudistuminen perustuu 2000-luvulla Uudellamaalla toteutuneeseen logistiikkajärjestelmän muutokseen, jonka taustatekijöitä olivat erityisesti Vuosaaren sataman käyttöönotto sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennukset ja lentoliikenteen vahva kasvu. Kuljetus- ja varastotoiminnot ovat uudistuneet ja siirtyneet suurelta osin



Kuvio 6.7. Teollisuus-, varasto- ja liikennetarkennusten kanta Uudellamaalla v. 2002–2019.



Kuvio 6.8. Teollisuus-, varasto- ja liikennetarkennusten valmistumisajan jakauma v. 2019.

Kehä III:n sekä Lahden ja Hämeenlinnan väylien vyöhykkeille Vantaalle ja Keski-Uudellemaalle sijainteihin, joiden saavutettavuus on hyvä Vuosaaren satamasta ja lentoasemalta sekä muualta Suomesta. Liikennerekennuksiin sisältyvät mm. sataman, lentoaseman, rautateiden ja bussiliikenteen uudet terminaalit ja asemat.

Liikenteen ja varastoinnin rakentamisessa 2000-luvulla on ollut kysymys nimenomaan alan sijoittumisen, rakenteen ja infrastruktuurin uudistamisesta, johon on liittynyt laajamittaista vanhojen rakenteiden purkamista ja konvertointia uusiin käyttötarkoituksiin mm. Helsingin vanhoilla satama-alueilla ja Pasilassa.

Uudenmaan jalostustoimialojen¹⁹ osuus koko maan jalostusalojen tuotannosta (bruttoarvonlisäys) on kolmannes (v. 2019). Kaikkien toimialojen tuotannosta maakunnan osuus on 39 %. Uusimaa on maakuntatasolla edelleen Suomen suurin teollisuuskeskittymä. Suurimmat jalostustoimialat ovat sähkö- ja elektroniikkateollisuus, kemianteollisuus, energiahuolto ja rakentaminen.

Uudellamaalla jalostusalojen investointien arvo suhteessa bruttoarvonlisäykseen oli keskimäärin 23 % vuosina 2014–2018. Rakennusinvestointien (ml. teollisuusrakennusten rakentaminen) osuus investoinneista oli noin viidennes, selvästi pienempi kuin investoinnit koneisiin ja laitteisiin sekä muuhun kiinteään pääomaan. Suhdeluvut eivät poikkea oleellisesti koko maan jalostusalojen vastaavista. (Tilastokeskus, aluetalous).

Tämän selvityksen taustaksi tehtyjen aluetalouden skenaarioiden keskeinen viesti oli, että Uudenmaan kilpailukyvyyn vahvistumisen edellytyksenä ovat kasvavat panostukset tutkimus- ja kehittämistoimintaan ja koulutukseen, investoinnit nykyaikaisiin tuotantovälineisiin sekä näihin perustuva tuottavuuden kasvu. Parantuva kilpailukyky ja tuottavuus mahdollistavat sekä tavara- että palveluviennin kasvun. Viennin kasvulle luovat edellytyksiä talouden

rakennemuutokset digitalisaation sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämisen edellyttämien investointien vuoksi teollisuudessa, energiätuotannossa ja liikenteessä maailmanlaajuisesti.

Väestö- ja työpaikkaprojektoiden nopean kasvun vaihtoehtojen edellytyksenä on Uudellamaalla toimivan vientivetoisen teollisuuden kasvu, joka edellyttää investointeja sekä osaavaa työvoimaa. Uusi tuotantokapasiteetti edellyttää useissa tapauksissa myös investointeja tuotantorakennuksiin.

Logistiikkajärjestelmä on monessa suhteessa uusiutunut huomattavasti 2000-luvulla. Liikenne- ja varastorakennusten rakentaminen tuskin voi jatkua tulevina vuosikymmeninä samaa tahtia kuin edellisen kahden vuosikymmenen aikana. Sen sijaan teollisuuden tuotantokapasiteetin uusiutuminen on ollut melko hidasta. Potentiaalisia sijaintipaikkoja teollisuuden uusille investoinneille on Uudenmaan useissa keskuksissa. Kansainväliset teolliset suuryritykset etsivät jatkuvasti vaihtoehtoisia sijoittumispaikkoja tuotannolleen. Ne kilpailuttavat maita, alueita ja kuntia tuotantolaitosten sijoittumisalueina. Investointien volyyymia, ajoitusta ja sijoittumista on erittäin vaikea ennustaa.

2010-luvun keskimääräisellä investointitahdilla (olettaen että vanhan rakennuskannan poistuma on 15 % uudisrakentamisesta) teollisuusrakennusten kanta kasvaisi noin 2,2 miljoonaa kerros-m² (22 %) vuoteen 2060 mennessä. Jos investointeja tehtäisiin 25 % enemmän vuosittain, kanta kasvaisi 2,75 miljoonaa kerros-m² (26 %).

¹⁹ Toimialaryhmät B-F (kaivostoiminta, teollisuus, energiahuolto, vesi-, jätevesi- ja jätehuolto, rakentaminen)



7. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Yhteenveto

Tässä selvityksessä kuvataan Uudenmaan alueellista kehitystä edellisten vuosikymmenien aikana sekä esitetään vaihtoehtoisia projektioita vuoteen 2060 asti toisiinsa tiiviisti kytkevästä ilmiöstä: taloudesta, väestöstä, työpaikoista, asuntokannasta ja toimitilakannasta. Tarkoituksena on tarjota konkreettista aineistoa maankäytön ja liikenteen pitkän aikavälin suunnittelua varten. Maankäyttö- ja liikennejärjestelmäsuunnitelmat ja niiden toteuttaminen tulevat vaikuttamaan yhdyskuntiin vuosikymmenien – jopa vuosisatojen – ajan. Siksi on erityisen tärkeää, että ne pohjautuvat perusteltuihin näkemyksiin tulevaisuudesta, siitäkin huolimatta, että tulevaisuuteen liittyy lukemattomia epävarmuustekijöitä. Projektit tukevat vaihtoehtoisii kehityskulkuihin varautumista.

Talouden skenaariot selvityksen taustalla

Projektioiden taustalla on kolme erilaista aluetalouden ja alueellisen muutoksen skenaariota:

- Vaihtoehto 0: Uudenmaan suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu; väestön ja työpaikkojen kasvu painottuu pääkaupunkiseudulle ja lähimpiin KUUMA-kuntiin, kuten 2010-luvulla.
- Vaihtoehto 1: Uudenmaan suhteellisen nopea talouden kasvu jatkuu; väestön ja työpaikkojen kasvu suuntautuu kaikkiin Uudenmaan keskuksiin.
- Vaihtoehto 2: talouden, työpaikkojen ja väestön kasvu hidastuu ja Uudenmaan seutujen väliset erot väestönmuutoksissa tasoittuvat.

Väestönmuutos eri vaihtoehdoissa

Nopean kasvun vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) Uudenmaan väestönkasvu jatkuu 2020-luvulla, mutta hidastuu vähitellen 2030-luvulta alkaen luonnollisen kasvun vaimentuessa. Projektioiden mukaan Uudenmaan väestö kasvaa lähtötilanteen (2019) 1,69 miljoonasta asukkaasta 2,03 miljoonaan vuonna 2040 ja edelleen 2,27 miljoonaan vuonna 2060. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) väestönkasvu hidastuu jo 2020-luvulta alkaen. Uudenmaan asukasluku on 1,95 miljoonaa vuonna 2040 ja 2,03 miljoonaa vuonna 2060.

Väestön ikärakenne tulee muuttumaan tuntuvasti seuraavina vuosikymmeninä kaikissa projektiovaihtoehdoissa. Erityisesti yli 60-vuotiaiden väestöosuus kasvaa systemaattisesti. Vastaavasti lasten ja nuorten sekä osin myös työikäisten osuudet supistuvat.

Nopea pääkaupunkiseudulle painottuva kasvu (Ve0) jatkaa väestökehityksessä 2010-luvun jälkipuolen trendiä. Nopea kasvu kaikkiin keskuksiin (Ve1) merkitsee pääkaupunkiseudun muuttovoiton supistumista ja vastaavasti kaikkien muiden seutujen muuttovoiton kasvua. Hidastuvassa kasvussa pääkaupunkiseudun muuttovoitto vähenee nopeasti, kun taas maakunnan muilla alueilla nettomuutto kasvaa, jolloin maakunnan väestökehityksen alue-erot tasoittuvat.

Työpaikkojen muutos

Uudenmaan työpaikat ovat pitkään kasvaneet nopeammin koko maan työpaikat. Työpaikkojen muutos on ollut erittäin epätasaista, ja kehitystä ovat leimanneet voimakkaat suhdanvaihtelut. Nopean kasvun vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) Uudenmaan työpaikkojen kasvu jatkuu 2010-luvun jälkipuolen trendiä seuraten. Kasvu hidastuu kuitenkin 2040-luvulta alkaen työikäisen väestön kasvun hidastuessa. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) työpaikkojen kasvu hidastuu jo 2020-luvun lopulla ja kääntyy laskuun 2040-luvun alkuvuosina. Vaikuttavana tekijänä on työikäisen väestön kasvun voimakas hidastuminen ja kääntymisen laskuun 2040-luvulla. Työpaikkakehityksen erot Uudenmaan seutujen välillä

eri vaihtoehdoissa ovat samankaltaiset kuin väestökehityksessä.

Asuntokunnat ja asuinrakennukset

Asuntokuntien määrän arvioidaan kasvavan kaikissa vaihtoehdoissa keskimäärin selvästi nopeammin kuin väestön. Kasvu painottuu erittäin vahvasti ikääntyneisiin asuntokuntiin, joissa yksin asuvien osuus on suuri. Asuntokuntien keskikoko pienenee, ja yksin asuvien sekä kahden hengen asuntokuntien osuus kasvaa.

Uudenmaan nopean kasvun vaihtoehdossa asuntokuntien määrän arvioidaan kasvavan keskimäärin 1 % vuodessa (väestö 0,7 %/vuosi). Kasvu painottuu erittäin vahvasti ikääntyneisiin (vanhin asukas yli 65 v.) asuntokuntiin, mutta myös keski-ikäisten (30–64-v.) ja nuorten asuntokuntien (18–29-v.) määrä kasvaa koko jakson ajan.

Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa asuntokuntien määrä kasvaa 0,7 % vuodessa (väestö 0,5 %/vuosi). Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa ikääntyneiden asuntokuntien määrä kasvaa lähes saman verran kuin nopeassa vaihtoehdossa. Sen sijaan nuorten asuntokuntien määrä kääntyy laskuun 2030-luvulla ja keski-ikäiset asuntokunnat 2040-luvulla. Laskelman mukaan hidastuvassa kasvussa yli-65-vuotiaiden asuntokuntien osuus nousee 40 %:iin vuonna 2060, kun osuus oli 26 % vuonna 2019.

Projektioiden mukaan Uudenmaan asuinrakennuskanta kasvaa nopeissa vaihtoehdoissa (Ve0 ja Ve1) lähes puolella vuoteen 2060 mennessä. Hidastuvan kasvun vaihtoehdossa (Ve2) kasvua kertyy suunnilleen kolmannes. Selvästi suurin kysyntää lisäävä tekijä on väestönkasvu, jonka osuus kasvutekijänä on yli puolet kummassakin vaihtoehdossa. Myös demografisen muutoksen vaikutus on merkittävä, ja se perustuu ennen kaikkea väestön ikääntymiseen ja siitä johtuvaan asuntokuntien koon pienemiseen ja vastaavaan väljyykasvuun. Tulotason muutoksella on myös jonkin verran vaikutusta, ja muut tekijät saavat aikaan pienen lisäyksen.

Toimitilarakennukset

Toimitilarakennuksia koskevien laskelmien mukaan Uudenmaan toimistorakennuskanta muuttuu varsin vähän vuoteen 2060 mennessä kaikissa vaihtoehdoissa. Toimistorakennuskannan kerrosalan arvioidaan supistuvan 2020-luvulla työelämän ja yritysten toimitalvaatimusten vuoksi, mutta kääntyvän nopean kasvun vaihtoehdoissa loivaan nousuun 2030-luvulla. Muutos tapahtuu käytännössä pääkaupunkiseudulla, jossa sijaitsee 90 % Uudenmaan toimistokannasta. Silti toimistorakentaminen voi olla aktiivista, sillä uusille, moderneille toimistotiloille on kysyntää hyvin saavutettavissa vetovoimaisissa sijainneissa. Rakentamisen vastapainona vanhaa toimistokantaa konvertoidaan uusiin käyttötarkoituksiin tai puretaan uuden rakentamisen alta.

Liikerakennusten volyyymi kasvaa eniten useaan keskukseen suuntautuvan nopean kasvun (Ve1) vaihtoehdossa, kolmanneksella vuoteen 2060 mennessä. Pääkaupunkiseudulle painottuva nopea kasvu (VeO) lisää liikerakennuskannan kysyntää jonkin verran vähemmän. Hidastuvassa vaihtoehdossa (Ve2) väestö ja työpaikat kasvavat vähemmän, ja vastaavasti liikerakennuskannan kasvu on hitaampaa.

Julkisten palveluiden rakennuskannan volyyymi on tiiviisti sidoksissa väestökehitykseen. Uudenmaan väestö kasvaa 340 000–580 000 asukkaalla vuoteen 2060 mennessä projektivaihtoehtojen mukaan. Vastaavasti julkisten palveluiden rakennuskannan voidaan ennakoita kasvavan 1,7–3,5 miljoonaa kerros-m² (15–31 % suhteessa nykyiseen kantaan).

Logistiikkaa palveleva rakennuskanta on kasvanut ja uudistunut voimakkaasti 2000-luvulla. Niiden rakentaminen tuskin voi jatkua tulevana vuosikymmeninä samaa tahtia kuin edellisen kahden vuosikymmenen aikana. Sen sijaan teollisuuden tuotantokapasiteetin uusiutuminen on ollut hidasta. Arvion mukaan Uudenmaan teollisuusrakennusten kanta voi kasvaa 2,2–2,8 miljoonaa kerros-m² (22–26 %) vuoteen 2060 mennessä nykyisestä (2018) noin 10,4 miljoonasta kerros-m²:stä.

Johtopäätökset

Tulevaisuuden ennustaminen on väistämättä epävarmaa, jopa lyhyellä aikavälillä. Kun aikajänne venytetään 40 vuoden mittaiseksi, epävarmuus kasvaa entisestään. Todennäköisesti mikään tässä selvityksessä vuoteen 2060 asti esitettävä ennustevaihtoehto ei toteudu sellaisenaan, etenkin yksittäisten seutujen ja kuntien tasolla. Ennakoinnin tärkeimpänä tarkoituksena ei kuitenkaan ole ”osua täsmälleen oikeaan”, vaan kuvata mahdollisia – toisistaan poikkeavia – kehityskulkuja sekä arvioida niiden pohjalta, minkälaisia suunnitelmia kannattaa tehdä ja mitä toimenpiteitä toteuttaa erilaisissa vaihtoehdoissa ja tilanteissa.

Uusimaa on kohdannut edellisten vuosikymmenien aikana useita murrosvaiheita, jotka yleensä ovat seuranneet talouden taantumaa, kuten 1990-luvun lama ja vuoden 2008 finanssikriisin jälkeinen pitkittynyt taantuma. Myös tulevaisuudessa on odotettavissa murroksia, joita talvella 2020 alkanut koronaepidemia todennäköisesti vauhdittaa. Jotkin muutokset ovat etukäteen ennakoitavissa, kuten väestön ikääntyminen ja ulkomaalaistaitaisen väestön osuuden kasvu Uudellamaalla. Voidaan myös pitää hyvin todennäköisenä, että etätyön yleistyminen tulee jatkumaan koronaepidemian jälkeen. Hiilidioksidipäästöjen vähentäminen tulee hallitsemaan yhteiskuntakehitystä monin tavoin tulevina vuosina. Sen sijaan paljon epävarmuutta liittyy siihen, miten kaikki nämä muutokset tulevat vaikuttamaan asumiseen, työntekoon, yritystoimintaan, liikkumiseen sekä yhdyskuntarakenteisiin. Edelleen, miten odotettavissa olevat muutokset heijastuvat maankäyttöön ja liikenteeseen sekä asunto- ja toimitilarakentamiseen Uudenmaan eri alueilla?

Väestön ikääntyminen vaikuttaa työmarkkinoihin, asumiseen, palveluihin ja liikkumiseen. Työkäisen väestön kasvu hidastuu ja todennäköisesti kääntyy laskuun viimeistään 2040-luvulla, kuten on tapahtunut jo viime vuosikymmenellä useimmissa Suomen maakunnissa. Tämä heijastuu väijäämättä Uudenmaan yritystoimintaan ja

työpaikkakehitykseen, verotuloihin ja julkiseen talouteen. Ikääntyminen vaikuttaa myös asumisvalintoihin sekä asuinalueita ja liikkumista koskeviin tarpeisiin.

Uudenmaan väestönkasvu tulee tulevaisuudessa entistä enemmän perustumaan maahanmuuttajataustaiseen väestöön. Työmarkkinoiden toimivuus edellyttää paljon työperäistä maahanmuuttoa. Asukasrakenne tulee monipuolistumaan. Tämä edellyttää sopeutumiskykyä sekä maahanmuuttajien että kantaväestön taholta. Asukkaiden taustojen moninaistuminen voi heijastua asumiskysyntään ja erilaisten asuinalueiden vetovoimaan sekä palveluiden tarpeeseen.

Etätöiden ja monipaikkaisen työn yleistymisen työelämässä vaikuttaa todennäköisesti erittäin paljon asumiseen, toimitiloihin ja liikkumiseen. Se voi saada aikaan suuria muutoksia toimitilojen sijainnissa, volyymissä ja tilaratkaisuissa. Se voi johtaa asuntokysynnän muuttumiseen ja alueiden vetovoiman muutokseen. Se voi myös vaikuttaa ihmisten työperäiseen ja vapaa-ajan liikkumiseen.

Maankäytön ja liikenteen suunnittelussa Uudellamaalla haasteena on varautua nopean kasvun jatkumiseen, joka voi alueellisesti painottua vaihtoehtoisilla tavoilla. Kasvu edellyttää rakentamismahdollisuuksia asumiselle ja yritystoiminnalle sekä liikennejärjestelmää, joka mahdollistaa hyvän saavutettavuuden maakunnan eri alueilla. Kaavoitus ja liikenesuunnittelu mahdollistavat kasvun toteutumisen, mutta eivät takaa kasvua. Toisaalta rakentamismahdollisuuksien puute ja liikennejärjestelmän heikko toimivuus voivat tyrehtyä kasvun, jos ne muodostavat pullonkaulan väestön ja työpaikkojen lisäykselle ja yritystoiminnan kasvulle. Uudellamaalla, erityisesti Helsingin seudulla, kaavoitetun rakennusmaan puute hyvin saavutettavissa sijainneissa on aikaisempina vuosikymmeninä ollut lähes krooninen ongelma. Yhdessä heikosti toimivan liikennejärjestelmän kanssa se on rajoittanut asukkaiden muuttoliikettä seudulle, nostanut asumiskustannuksia sekä vaikuttanut heikentävästi yritystoiminnan kasvuedellytyksiin. (Loikkanen & Laakso 2016).

Tilanne alkoi muuttua oleellisesti 2010-luvulla, jolloin seudun uudet maakuntakaavat, yleiskaavat sekä merkittävät raideliikennetarkistukset mahdollistivat uudenlaisen pitkäjänteisen kaavoituksen sekä tonttivarannon systemaattisen kasvattamisen. Tästä johtuen seudun asuntotuotannon taso nousi 2010-luvun loppua kohti aikaisempiin vuosiin verrattuna uudelle tasolle. Helsingin seudun MAL-yhteistyö on parantanut kuntien valmiutta varata riittävästi maata ja tarjota muita edellytyksiä rakentamista varten sekä edesauttanut kasvuhaasteisiin vastamista. (Antikainen ym. 2017).

Maankäytön ja liikenteen suunnittelusta riippumatta on mahdollista, että Uudenmaan talouden, työpaikkojen ja väestön kasvu hidastuu taloudellisen ulkoisen toimintaympäristön muutosten vuoksi tai alueen kilpailukyvyyn heikkenemisen tai muiden tekijöiden vuoksi. Hidas kasvu tai pitkäaikainen taantuma voi helpottaa jatkuvasta kasvusta aiheutuvia paineita, mm. päästöjen ja luonnonympäristön suhteen. Asunto- ja toimitilarakentamisen tarve vaiheutuu. Myös paine liikennejärjestelmäinvestointeihin voi hiipua. Toisaalta investointeihin on vähemmän varoja käytettävissä ja hyvinvointivaltion ylläpitämisen rahoituspohja heikentyy. Väestön huoltosuhde heikkenee ja väestön ikääntymisestä aiheutuvat paineet sosiaali- tai terveyspalveluita ja muita hyvinvointivaltion instituutioita kohtaan kasvavat. Työttömyys kasvaa ja sosiaalinen eriytyminen lisääntyy.

Tämän selvityksen projektiot tarjoavat jokaiselle Uudenmaan alueelle kasvuhaarukan, jonka sisällä väestö- ja työpaikkamäärä vaihtelee melko suurella todennäköisyydellä. Jokaisella kunnilla on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka osoittaa mille alueille mahdollista kasvua suunnataan tai millä alueilla nykyistä rakennetta tiivistetään. Jos nopea kasvu realisoituu, kunta luo edellytyksiä rakentamiselle kaavoituksella ja toteuttamalla infra-investointeja. Jos kasvu on hidasta tai trendit kääntyvät laskuun, on tärkeää priorisoida, mihin vähäistä kasvua suunnataan ja mihin rajalliset investoinnit ja kehittämisspanokset kohdistetaan.

KIRJALLISUUS

- Anttila J, Eranti V., Jousilahti J., Koponen J., Koskinen M., Leppänen, Neuvonen A., Dufva M., Halonen M., Myllyoja J., Pulkka V., Annala M., Hiilamo H., Honkatukia J., Järvensivu, K., Kuosmanen J., Malho M., Malkamäki M. 2018. Tulevaisuusselonteon taustaselvitys. Pitkän aikavälin politiikalla läpi murroksen – tahtotiloja työn tulevaisuudesta. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 34/2018.
- Catella. 2019. Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä.
- Honkatukia, J. & Ruuskanen, O-P. & Lehtosalo, H. & Heinämäki, J. & Mäkilä, K. 2021. Millaista osaamista Suomi tarvitsee 2040? PTT Raportteja 269.
- Honkatukia, J. 2019, The FINAGE/REFINAGE General Equilibrium Models of the Finnish Economy. In Honkatukia, Lehtomaa, Ruuskanen and Alimoff: (2019): ALTA Regional database. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, 2019.
- Honkatukia, J. & Kohl, J. & Lehtomaa, J. 2018. Uutta, vanhaa ja sinivalikoista – Suomi 2040. VTT TECHNOLOGY 327.
- HSL Helsingin seudun liikenne. 2019. MAL 2019: Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne.
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. 2013. Helsingin seudun yritysraportti.
- Jokinen, S. 2011. Tulevaisuuden toimitilamarkkinat -muutosvoimat, niiden vaikutukset ja toimitilatoiveet pääkaupunkiseudulla. Väitöskirja. Aalto-yliopisto, Insinööritieteiden korkeakoulu.
- Kaupan liitto. 2020. Digitaalinen kuluttajakauppa Suomessa.
- Laakso, S. & Lönnqvist, H. 2019. Miksi suuret kaupunkiseudut kasvavat? Talous ja Yhteiskunta 4/2019.
- Laakso, S. & Lahdelma, T. 2012. Uudenmaan ja Helsingin seudun työpaikkaprojektiot. Helsingin seudun seututietoryhmä & Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Laakso, S. & Loikkanen, H. 2004. Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Gaudeamus.
- Lankinen, Markku. 2003. Asuntojen tarve ja tuotanto 2001–2030. Ennustemallin uudistaminen, menetelmät ja tulokset. Suomen ympäristö. Asuminen nro 639. Ympäristöministeriö.
- Simons, M. & Honkatukia, J., Antikainen, R. & Hippinen, I., & Merenheimo, T. & Lehtomaa, J. & Kautto, P. & Mikkola, M. & Tikkanen, S. & Salmenperä, H. 2018. Taloudelliset ohjauskeinot kiertotalouden arvoketjuissa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 54/2018.
- Sutela, H. & Pärnänen, A. & Keyriläinen, M. 2019. Digijajan työelämä – työolotutkimuksen tuloksia 1977–2018. Tilastokeskus.
- Työ- ja elinkeinoministeriö. 2020. Työolobarometri 2019. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 2020:53.
- Uudenmaan liitto. 2017. Uudenmaan aluetalouden skenaariot sekä väestö- ja työpaikkaprojektiot. Taustaselvitys Uusimaa-kaavan 2050 ja Uusimaa-ohjelman valmisteluun. Uudenmaan liiton julkaisuja E 179.

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi