

POLITIIKKASUOSITUS

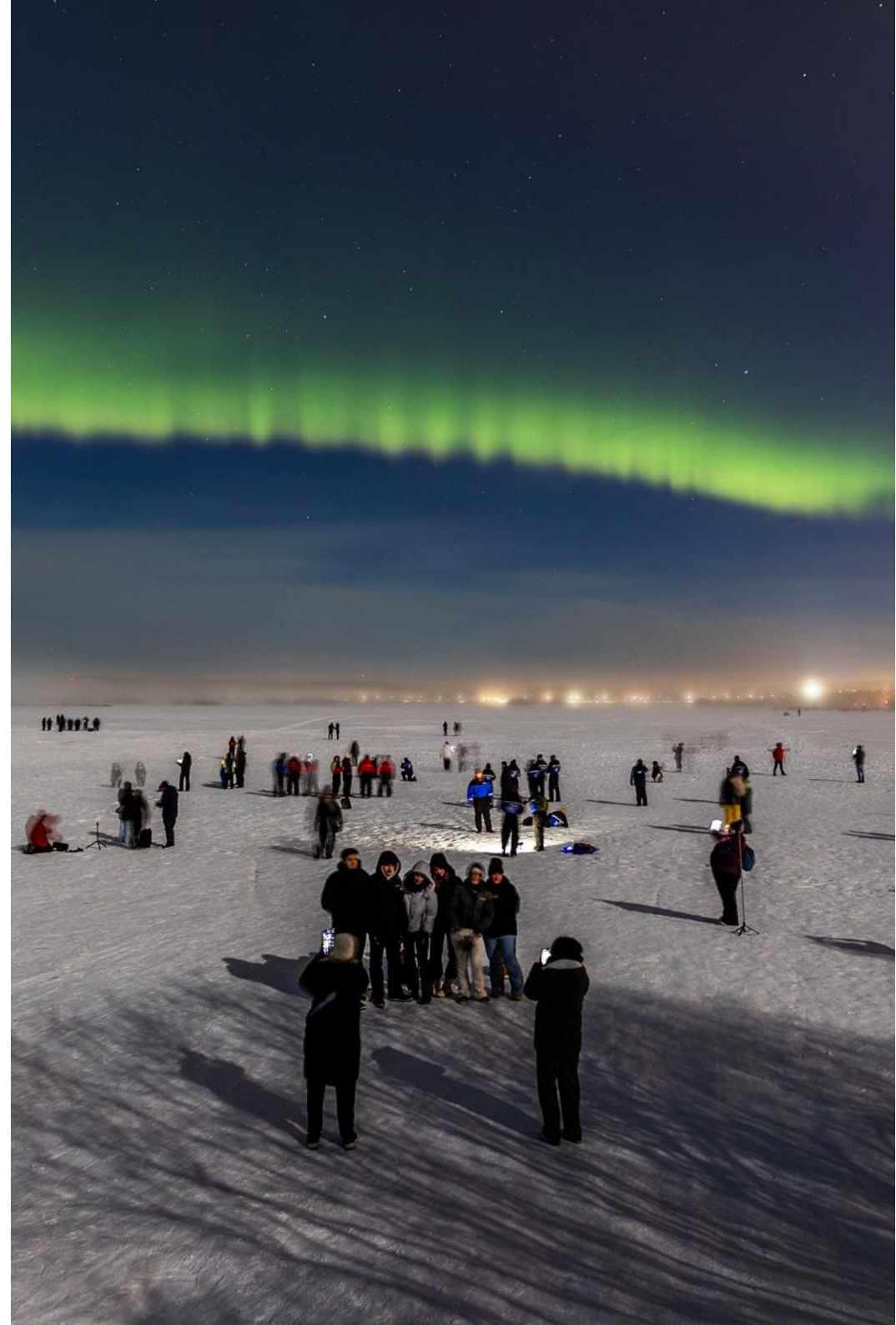
# Matkailun kiihdyttämän asumisen kriisin hallinta Rovaniemellä



LAPIN YLIOPISTO  
UNIVERSITY OF LAPLAND

**A?**

Aalto-yliopisto



Rovaniemen asuntomarkkinoiden tilanne on Suomessa ainutlaatuinen. Kaupungin asuntomarkkinat ovat muuttuneet 2020-luvulla merkittävästi, kun matkailu pandemian jälkeen kasvoi. Voimakkaasti lisääntynyt matkailu<sup>1</sup> on tuonut taloudellista hyötyä, mutta samalla kiristänyt asuntotilannetta.

**Tällä hetkellä Rovaniemi tasapainoilee matkailun tuoman hyödyn ja sen aiheuttaman kuormituksen välillä.**

Asuntomarkkinoilla on puutetta erityisesti kohtuuhintaisista asunnoista. Lyhytaikainen vuokraus vie asuntoja pitkäaikaisilta asukkailta, nostaa vuokria ja lisää epävarmuutta niille, jotka etsivät kohtuuhintaista kotia. Sosiaalisten vuokra-asuntojen määrän vähentyminen pahentaa tilannetta entisestään.

**Rovaniemen asuntokriisiä tuleekin tarkastella ilmiölähtöisesti sekä matkailu- että asuntopoliittikan kokonaisuutena.**

Tuetun asumisen väheneminen on Rovaniemellä vahvistanut kehitystä 2000-luvun kuluessa. Valtion tukema asuntokanta on kutistunut ja markkinahintainen vuokra-asuminen vastaavasti kasvanut. Samaan aikaan kaupunki on vetäytynyt asuntopoliittisesta toimijuudesta, esimerkiksi luopunut kunnan vuokrataloyhtiöstä ja lakkauttanut asuntosihteerin palvelut. Tämä ei eroa suurten ja keskisuurten kaupunkien yleisestä kehityksestä.

---

<sup>1</sup> Vuonna 2024 Rovaniemellä tilastoitiin 1,5 miljoonaa yöpymistä. Yöpymisten määrä kasvoi 19 prosenttia edellisvuoteen verrattuna ja valtaosa kävijöistä on ulkomaalaisia. (Visitory.io.)

**Rovaniemelle erityistä on,  
että markkinahintainen  
vuokra-asuntokanta on siirtynyt  
pitkäaikaisesta vuokrauksesta  
kausiluonteiseksi ja korvannut  
kasvaneen matkailun tarvitsemaa  
hotellimajoituskapasiteetin puutetta.**

Edellisten kehityskulkujen kiristämät asuntomarkkinat vaikuttavat kaupungin veto- ja pitovoimaan sekä pitkällä jännteellä taloudelliseen kestävyYTEEN. Asumisen epävarmuuden korostuessa esimerkiksi työvoiman saatavuus heikkenee.

**Kaupungin omilla päätöksillä ja selkeällä politiikalla on suuri merkitys asumisen kriisin ratkaisemisessa.**

Tällä hetkellä matkailu- ja asuntopolitiikka eivät näy kaupungin organisaatiossa esimerkiksi asioiden hoitoon kiinnitettyinä virkavastuullisina työnkuvinä, mikä heikentää kriittisten toimialojen johtamista. Yhteisesti tunnustetut linjaukset sekä toimivat ja avoimet ohjaukset käytännöt voivat tasapainottaa matkailun ja asumisen tarpeita, ehkäistä asuntomarkkinoiden liiallista markkinaistumista sekä turvata kaupungin pysymistä paikallisten asunpaikkana myös matkailuintensiivisillä alueilla.

Ilman poliittista matkailun ja asumisen hallintaa voivat kaupunkilaisten yhdenvertaiset asumisen mahdollisuudet murentua, ja kaupungin luonne voi muuttua, kun paikallisten tarpeet syrjäytetään.

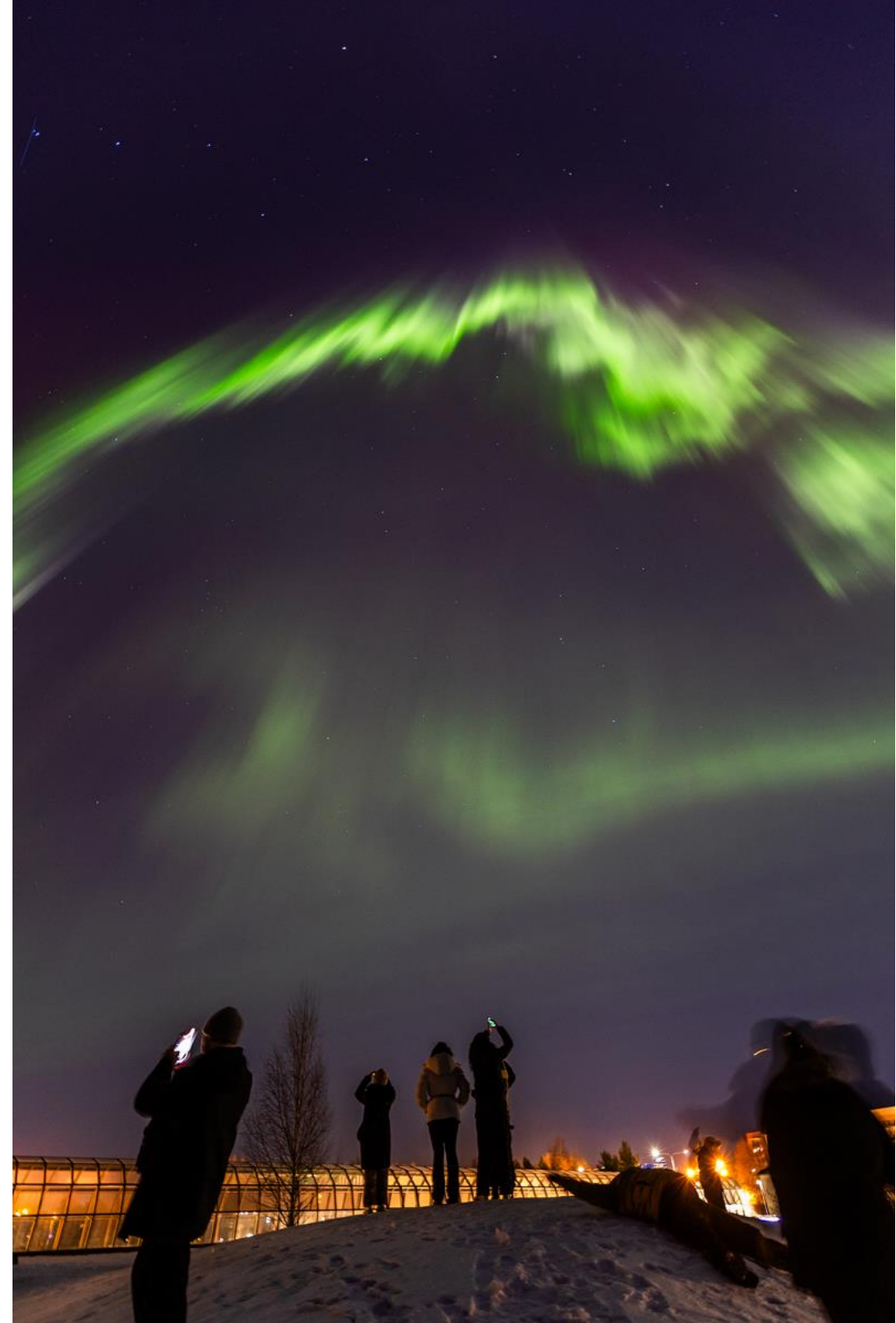
**Toimenpide-ehdotuksissa painottuvat asunto- ja matkailupolitiikka markkinaistumiskehityksen säätelijöinä.**

Esiteltävät asunto- ja matkailupolitiikan kehittämisen poliittiset suositukset on laadittu tutkimusperustaisesti, asumisen kriisin näkökulmasta. Seitsemän suositusta on jaettu kolmeen teemaan: matkailun kehittämisen suunta, asuntopoliittinen toimijuus ja strateginen kokonaishallinta.

**Matkailu on Rovaniemellä tunnustettu tärkeäksi resurssiksi ja taloudelliseksi elinvoimatekijäksi, mutta matkailun moniulotteisia vaikutuksia ei ole riittävästi tunnistettu.**

# Matkailun kehittämisen suunta

Matkailutoimiala on saavuttanut Rovaniemellä teollisuuden alan mittakaavan ja aseman. Siksi matkailun ohjaamiseen ja sääntelyyn on myös suhtauduttava teollisuuden alan tavoin. Matkailun voimakas kasvu on johtanut siihen, että matkailun vaikutukset kaupunkilaisten arjessa ovat voimistuneet ja konkretisoituneet. Vaikutusten hallinta edellyttää, että ne tunnistetaan ja ymmärretään – sekä globaalin talouden että paikallisen toimintaympäristön näkökulmista. Kestävän matkailun tavoitteiden asettaminen – ja erityisesti niiden saavuttaminen – edellyttää kaupungin aktiivista toimijuutta. Lisäksi tarvitaan sääntelyn kehittämistä ja rakentamista eri tasoilla, huomioiden matkailutoimialan kokoluokka ja volyyymi sekä siihen kytkeytyvät ilmiöt. Matkailun sosiaalinen toimilupa voidaan taata vain aidosti paikallisia kunnioittavilla toimintatavoilla.



## **1 Kaupunki tarvitsee matkailun tilannekuvan.**

On tarpeen tunnistaa ja tunnustaa laaja-alaisesti matkailun vaikutukset, erityisesti sosiaaliset vaikutukset ja vaikutusketjut. Se edellyttää, että määritetään vaikutusten arvioinnin mittarit ja indikaattorit. Tilannekuva rakentuu valikoitujen mittareiden seurannasta. Ajantasainen tilannekuva on välttämätön kestävän matkailun tavoitteiden asettamiseksi ja saavuttamiseksi – paikalliset huomioiden. Toteutuakseen se vaatii selkeän vastuutuksen kaupunkiorganisaatiossa sekä jatkuvassa muutoksessa olevan matkailun toimintaympäristön huomioinnin.

## **2 Kaupunki tarvitsee matkailun hallinnan strategiset linjaukset ja toimenpiteet niiden tavoitteluun.**

Linjauksissa on esitettävä poliittinen tahtotila kasvutavoitteineen tulevaisuuden matkailusta Rovaniemellä ja kaupungin toimijuudesta globaalissa markkinassa. Matkailua on perinteisesti hallinnoitu kasvuhakuisena ilmiönä. Mutta nyt on linjattava, miten kehitetään onnistunutta kasvutavoitetta ja ennakoidaan mahdollisia tulevaisuuksia. Linjausten toteutuminen edellyttää kaupungin toimijoiden ja poliittisten päättäjien aktiivista sitoutumista ja poliittista tahtoa.

## **3 Asuminen on sisällytettävä keskeiseksi tarkastelukulmaksi myös matkailuun liittyviin ohjelmiin.**

Matkailun vaikutusketjut on tunnistettava poikkialaisesti myös matkailun omissa ohjelmissa. Esimerkiksi strategisen yleiskaavan sisältämän kestävän matkailualueen ja kaupungin tavoitteleman matkailuveron tai matkailijamaksujen suunnittelussa on huomioitava muun muassa kaupunki-infrastruktuurin, talouden, turvallisuuden ja terveystalouden näkökulmat.

# Asuntopolitiikan rooli kaupunkiorganisaatiossa

Kaupunki on 2000-luvulla vetäytynyt asuntoliittisestä toimijuudesta. Se on lakkauttanut asuntosihteerin viran ja oman vuokraloyhtiönsä, ja ulkoistanut toiminnan valtakunnalliselle vuokra-asuntoyhtiölle. Vuokra-asuntoyhtiö toimii pitkälti markkina-periaattein, ilman sosiaalisia tavoitteita tai yhteiskunnallista ohjausta kaupungilta. Seurauksena on ollut tuetun asuntotuotannon voimakas supistuminen ja markkinahintaiseen vuokra-asumiseen painottuva asuntojen hallintamuotojakauma erityisesti keskustan alueella. Kun matkailu kasvaa, markkinahintainen asuntokanta on altis siirtymään pitkäaikaisesta vuokrauksesta lyhytaikaiseen vuokraukseen.



## **4 Kaupungin asuntopoliittista toimijuutta on vahvistettava.**

Toimijuuden vahvistamisen tulisi olla ensisijainen kehittämiskohde. Se sisältää toimialan uudelleenvakiinnuttamisen kaupungin organisaatiossa sekä kaupungin oman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotoiminnan kehittämisen. Uusia ratkaisuja voidaan etsiä esimerkiksi muiden Lapin kuntien kanssa, joilla on samat ongelmat.

## **5 Asuntopoliittinen ohjaus tarvitsee ajantasaisen toimenpideohjelman.**

Asuntopoliittista toimijuutta tulee vahvistaa vuonna 2023 laaditun maankäytön ja asumisen toimintaohjelman (MAATO) päivittämisellä. Asuntokriisi on ohjelman laatimisen jälkeen kärjistynyt nopeasti, mikä edellyttää ohjelman päivittämistä ja yhdenmukaistamista työstettävänä olevan matkailuohjelman kanssa. MAATO-ohjelmalle tulee laatia toimenpidesuunnitelma, jonka avulla sen toteutumista voidaan seurata. Ohjelman seuranta tulee varmistaa ja tarvittaessa vastuuttaa uudelleen.

# Asumisen kriisin strateginen kokonaishallinta

Hallinnan näkökulmasta matkailu on moniulotteinen järjestelmä, jossa strategisten tavoitteiden asettaminen ja toteuttaminen tapahtuu useiden toisiinsa kytkeytyvien toimijoiden, toimialojen, tasojen ja intressien vuorovaikutuksessa. Rovaniemen asuntokriisi tekee näkyväksi matkailutoimialan ja asumisen toisiinsa kietoutuneen suhteen sekä kaupungin strategisen suunnittelun vajeen. Suunnitteluvaje tekee äkillisiin muutoksiin vastaamisesta vaikeaa. Kaupunki on käynnistänyt sekä strategisen yleiskaava-prosessin että matkailuohjelman laatimisen. Näiden strategisten työkalujen avulla voidaan vastata myös asumisen kriisin haasteeseen. Esimerkiksi yleiskaavan kehityskuva tavoittelee kattavaa ja monipuolista asuntojakaumaa, joka mahdollistaa keskusta-asumisen kaikille väestöryhmille. Kaavalla halutaan myös varmistaa kaupungin pitovoima.



## **6 Strategisissa linjauksissa on varmistettava yhdenmukainen tulevaisuuskuva.**

Yksittäisillä toimialoilla tehdyillä ratkaisuilla voi olla merkittäviä seurauksia toisaalla. Kun linjauksia työstetään rinnakkain, se tarjoaa erinomaiset edellytykset asumisen ja matkailun yhteensovittamiselle: yleiskaavassa maankäytön osalta ja matkailu-ohjelmassa kestävän matkailun näkökulmasta. Strategisessa ohjauksessa on osoitettava sitoutumista yhdenmukaiseen linjaan. Päivitettävät toimenpideohjelmat mahdollistavat muuttuvan tilanteen seurannan ja siihen reagoinnin.

## **7 Asumisen kriisin ratkaisemiseksi tarvitaan monialaista tietoa ja ymmärrystä.**

Tietoa tarvitaan esimerkiksi eri toimialojen, kuten matkailun ja puolustusalan mekanismeista, jotka muuttavat asuntomarkkinoita, väestörakennetta tai paikallis- ja kuntataloutta. Lisäksi tarvitaan tietoa paikallisten alueiden käyttötottumuksista ja -intresseistä sekä ymmärrystä siitä, miten eri toimialat ja toimijat vaikuttavat alueiden käyttöön.

Suositukses perustuvat vuonna 2025 toteutettuun haastattelu-  
tutkimukseen, jossa selvitettiin asuntomarkkinoiden ja -politiikan  
asiantuntijoiden näkemyksiä. Haastateltavat olivat paikallisia  
ja valtakunnallisia asiantuntijoita. Puolet haastateltavista  
edustivat Rovaniemen kaupunkia ja puolet olivat ulkopuolisia,  
paikallistuntemusta Rovaniemestä omaavia asiantuntijoita,  
jotka tarkastelivat ilmiötä kunnallishallinnon ulkopuolelta.  
Teemahaastattelut käsittelivät asumisen kysymyksiä Rovaniemellä  
matkailun kasvun, lyhytaikaisten vuokrauspalveluiden sekä  
asuntopolitiikan näkökulmista. Haastattelujen taustaksi tutkimuksen  
sekundaarisina aineistoina hyödynnettiin kuvailevaa ja tilastollista  
aineistoa matkailun ja asumisen kehityksestä kaupungissa ja  
valtakunnallisesti. Tutkimuksesta kirjoitettu artikkeli on prosessissa.

#### TEKIJÄT:

Katriina Rosengren (TKT), tutkijatohtori  
Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos

Maria Hakkarainen (YTT), yliopistonlehtori  
Lapin yliopisto, Matkailututkimus / MTI

Minni Haanpää (YTT), yliopistonlehtori  
Lapin yliopisto, Matkailututkimus / MTI

ISBN: 978-952-337-540-6

