

*Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen
työpapereita*
*Pellervo Economic Research Institute
Working Papers*

N:o 51 (tammikuu 2002)

TYHJÄT ASUNNOT SUOMESSA 1980-2000*

Kirsi Mukkala

Helsinki, tammikuu 2002

ISBN 952-5299-48-1
ISSN 1455-4623

*Kiitän Raija Volkia ja Vesa Vihriälää hyödyllisistä kommenteista sekä Osuuspankkiryhmän tutkimussäätiötä rahoittamisesta

KIRSI MUKKALA. 2001. TYHJÄT ASUNNOT SUOMESSA, 1980-2000. Peller-
von taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita n:o 51. 43 s. ISBN 952-5299-48-1, ISSN
1455-4623

TIIVISTELMÄ: Tässä työpaperissa tarkastellaan asuntovaraamaa eli tyhjiä ja tilapäi-
sesti asuttuja asuntoja Suomessa. Tarkastelut perustuvat seutukuntatasoiseen paneelii-
neistoon. Asuntovarauman alueelliset erot ovat kasvaneet voimakkaasti 1990-luvulla.
Keskusalueilla varauman osuus asuntokannasta on noin viisi prosenttia, jota voidaan
pitää ns. luonnollisena tasona. Tällöin asuntomarkkinoiden toiminta ja asunnon vaihta-
minen on sujuvaa. Pääkaupunkiseudulla tyhjien asuntojen osuus lähentelee jopa neljää
prosenttia ja siellä kärsitään jo asuntopulasta. Useilla maaseutumaisilla alueilla va-
rauman määrä taas on huomattavan suuri, jopa yli kymmenen prosenttia asunto-
kannasta, ja asunnoista on ylitarjontaa. Alueellisten erojen taustalla on ensisijaisesti
1990-luvun alun laman jälkeinen voimakas muuttoliike, joka suuntautuu maaseudulta ja
pienistä kaupungeista muutamaasi kasvukeskuksiin. Asuntokannan kasvu väestöään me-
nettävillä alueilla voi lisätä varaamaa entisestään. Varauman asunnot ovat keskimäärin
hieman pienempiä, vanhempia sekä puutteellisemmin varusteltuja kuin koko maan
asuntokanta ja lähes puolet varauman asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Varaumaan
kuuluu kuitenkin myös paljon hyvin varusteltuja, hyväkuntoisia ja yhä useammin myös
taajamissa sijaitsevia asuntoja. Tässä työssä tehtyjen arvioiden mukaan tyhjien asunto-
jen arvo koko maassa on useita kymmeniä miljardeja markkoja.

Avainsanat: Asuntovaraama, alue-erot, tyhjien asuntojen arvo, asuntokannan kasvu

KIRSI MUKKALA. 2001. VACANT DWELLINGS IN FINLAND, 1980-2000.
Pellervo Economic Research Institute Working Papers No. 51. 43 p. ISBN 952-5299-48-
1, ISSN 1455-4623

ABSTRACT: This paper examines vacant and temporarily occupied dwellings in Fin-
land. The analysis is based on the panel data of NUTS4-level regional units. Regional
differences in vacancy rates have greatly increased during the 1990s. The proportion of
vacant dwellings in central areas is about five per cent of the housing stock, which can
be considered as a 'normal' vacancy rate. The housing market is thus functioning well
and mobility between dwellings progresses smoothly. In the Helsinki area the vacancy
rate is close to four per cent and the housing shortage causes problems. At the same
time, the vacancy rate is very high in many rural areas, even exceeding ten per cent and
the housing supply exceeds demand. Behind these regional differences is a strong mi-
gration from rural areas and small towns to central regions. Growth of the housing stock
together with considerable out-migration could make the situation even worse. On aver-
age, the vacant and temporarily occupied dwellings are smaller, older and more poorly
equipped than the housing stock as a whole and almost half of them are apartments.
However, among them there are also many well-equipped dwellings in good condition
that are situated close to urban areas. The total value of vacant dwellings in Finland is
estimated to be several tens of billions marks.

Keywords: Vacant dwellings, regional differences, value, growth of housing stock

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
1. JOHDANTO	1
1.1 Työn tausta ja rakenne	1
1.2 Katsaus tutkimuksiin.....	2
2. KÄSITTEET JA TILASTOT	4
2.1 Asuntokannan jakautuminen.....	4
2.2 Asuntokantatilastot	5
3. TAUSTATIETOA	7
4. ASUNTOVARAUMA.....	13
4.1 Asuntovarauman määrän kehitys	13
4.2 Muutos vuosina 1990-2000.....	16
4.3 Asuntovarauma talotyypeittäin	20
5. TYHJIEN ASUNTOJEN ARVO.....	24
6. VARAUMAN YHTEYS MUUTTOLIIKKEESEEN JA RAKENTAMISEEN ...	29
7. LOPUKSI.....	35
ENGLISH SUMMARY: VACANT DWELLINGS IN FINLAND, 1980-2000.....	37
LÄHTEET.....	43

1. JOHDANTO

1.1 Työn tausta ja rakenne

Tässä tutkimuksessa mielenkiinnon kohteena on asuntovarauma ja sen kehitys Suomessa. Asuntovaraumalla tarkoitetaan tyhjiä ja tilapäisesti asuttuja asuntoja, joilla on tärkeä merkitys sekä asuntomarkkinoiden toiminnan että aluekehityksen kannalta. Varauman määrällä on huomattava rooli asuntohintojen dynamiikassa eli se pyrkii vaimentamaan kysynnän äkkinäisten vaihteluiden vaikutuksia hintoihin. Vapaaseen asuntokantaan on myös sitoutunut paljon vajakäyttöistä pääomaa, mikä aiheuttaa ongelmia yhä useampien kuntien ja yksityisten asunnon omistajien taloudelle erityisesti syrjäisemmillä seuduilla.

1990-luvulla alueelliset erot asuntovarauman määrissä ovat kasvaneet voimakkaasti. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla vapaita asuntoja on hyvin vähän (noin 4,6 prosenttia asuntokannasta vuonna 2000), mikä nostaa hintatasoa, kun taas pienemmissä kaupungeissa ja erityisesti maaseutualueilla asuntovarauman osuus on huomattavan suuri (lähes yhdeksän prosenttia) aiheuttaen asuntopääoman vajakäyttöä ja rappeutumista. Useissa kunnissa, joissa jopa kokonaisia kerrostaloja saattaa olla tyhjillään, on viime aikoina jouduttu miettimään asuntojen tulevaisuutta ja pahimmillaan tilanne voi johtaa asuntojen purkamiseen.

Aluekehityksellä ja erityisesti muuttoliikkeellä on luonnollisesti voimakas vaikutus asuntovarauman määrän alueellisiin eroihin. Asuntokannan kasvu samaan aikaan väestön vähenemisen kanssa voi pahentaa tilannetta entisestään. Vaikka maaseutualueilla asuntokanta kasvaa huomattavasti hitaammin kuin suurilla kaupunkialueilla, niin täysin pysähdyksissä asuntokannan kasvu on hyvin harvoilla seuduilla. Tilanne onkin ristiriitainen, sillä pääkaupunkiseudulla asuntojen uustuotanto ei pysy väestön kasvun tasalla, kun taas toisilla seuduilla pienikin asuntokannan kasvu voi lisätä ongelmia.

Tämän raportin tarkoituksena on antaa kattava peruskuvauksen asuntovarauman kehityksestä Suomessa seutukuntatasolla vuosina 1980-2000. Alueellinen näkökulma on vahvasti esillä ja seutukunnat onkin jaoteltu neljään eri ryhmään: (1) Helsingin seutu, (2) muut suuret kaupunkialueet (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Pori ja Kuopio), sekä vuoden 1995 taajama-astetietoihin perustuen (3) pienet ja keskisuuret kaupunkialueet (27 kpl) sekä (4) maaseutumaiset alueet (47 kpl). Tutkimuksen raportoinnissa käytetään paljon kuvioita. Kuviot perustuvat pääasiallisesti tekijän käytössä olevaan seutukuntatasoiseen paneeliaineistoon, joka on koottu Tilastokeskuksen tiedoista.

Raportti etenee siten, että luvussa 2 perehdytään lyhyesti käsitteistöön sekä olemassa olevaan tilastotietoon asuntokannasta ja -varaumasta. Luvussa 3 käsitellään aiheeseen liittyvää taustatietoa asuntokannan, asumisväljyyden, hintojen sekä muuttoliikkeen ja asukasluvun alueellisesta kehityksestä tarkasteluperiodin aikana. Luvussa 4 siirrytään itse aiheeseen eli kuvataan asuntovarauman alueellista kehitystä 1980- ja 1990-luvuilla koko maassa sekä alueryhmittäin. Lisäksi tarkastellaan yksityiskohtaisemmin seutukunnittaisia muutoksia asuntovarauman osuuksissa vuosien 1990 ja 2000 välillä. Luvun lopuksi kuvaillaan asuntokannan ja -varauman jakautumista eri talotyyppisiin sekä tehdään lyhyt katsaus asuntovaraumaan kuuluvien asuntojen keskimääräiseen ikään, varustelutasoon ja huoneistoalaan. Luvussa 5 on esitetty maakunnittaisia arvioita tyhjiä asuntojen arvosta asuntokannan keskimääräisiin neliöhintoihin perustuen. Luku 6 käsittelee asuntokannan muutoksen (uustuotannon) yhteyttä varauman kasvuun ja päätösluvussa 7 on vielä otettu esille toimenpidevaihtoehtoja asuntovaraumaongelman ratkaisemiseksi.

1.2 Katsaus tutkimuksiin

Tutkimustietoa asuntovaraumasta ei kovin paljoa ole ja erityisesti Suomessa aihetta on alettu tarkastella laajemmin vasta aivan viime vuosina, kun varauman kasvusta on useilla alueilla tullut todellinen ongelma. Muutamia selvityksiä on kuitenkin olemassa ja niitä on tarkasteltu seuraavaksi lyhyesti.

Okon, Miettälän ja Oikarisen (2000) työssä on tarkasteltu 1990-luvun laman jälkeistä muuttoliikettä ja sen vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Mm. muuttoliikkeen ja asuntojen käyttöasteen muutoksen yhteys seutukuntatasolla on havaittu erittäin merkitseväksi (korrelaatiokerroin 0,86) ja tutkimuksen mukaan lähes kaikissa muuttotappiollisissa seutukunnissa asuntojen käyttöaste näyttää laskeneen. Muuttoliikkeellä on käyttöasteen kautta suora yhteys myös asuntojen hintatasoon. Muuttotaseen ja hinnan muutoksen väliseksi korrelaatiokertoimeksi seutukuntatasolla saatiin 0,73. Vajaakäyttöasteen¹ ja asuntojen hinnan muutoksen yhteys tutkimuksen esimerkkikunnissa on puolestaan odotetusti negatiivinen (kerroin -0,53) eli mitä pienempi on vajaakäyttöaste sitä suurempaa on hintojen nousu.

Suomussalmen kunnan alueella toteutettiin keväällä 2000 tutkimus, jossa kartoitettiin Väestörekisterikeskuksen asuntovaraumatietojen luotettavuutta ja todettiin, että vailla vakinaisia asukkaita olevia asuntoja oli vähemmän kuin lähtöaineisto osoitti (Helenius & Holappa 2000). Kuntaliiton Muutoskunnat -projektissa selvitettiin väestön vähenemisen käytännön seurauksia kiinteistöjen ja infrastruktuurin näkökulmasta 23 esimerkki-

¹ Vajaakäyttöaste = 1- (vakinaisesti asutut asunnot / kaikki asunnot).

kunnassa (Graf 2000). Samaan projektiin liittyy myös Salmelan (2000) selvitys tyhjästä asunnoista ja toimenpiteistä ongelman ratkaisemiseksi Ruotsissa. Huomattava toimenpide Ruotsissa on ollut tyhjien asuntojen laajamittainen purkaminen.

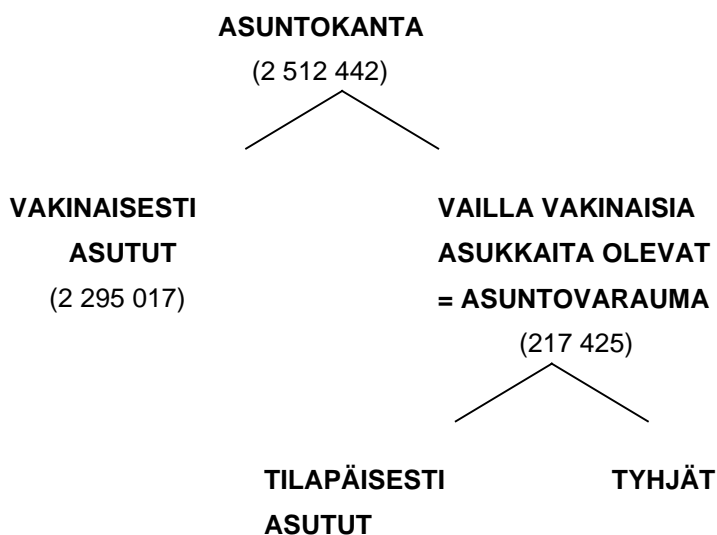
Ympäristöministeriön (2001) tutkimuksessa on selvitetty väestöään menettävien seutujen asumisen ongelmia (erityispaino arava-asunnoissa) sekä laadittu ko. seutuja koskeva toimenpideohjelma. Asuntokannan ja infrastruktuurin vajaakäyttö on tiedostettu ja ongelman on todettu voivan johtaa useat kunnat kymmenen vuoden sisällä vaikeaan taloudelliseen tilanteeseen. Miettilän tutkimus (2001) käsittelee väestöltään supistuvien alueiden taloutta ja asuntomarkkinoita ja siinä on arvioitu tyhjien asuntojen kokonaisarvoa kahdeksassa maakunnassa. Laskelmien mukaan tutkimusmaakunnissa asuntoja oli vuonna 1998 tyhjillään jopa 11,5 miljardin arvosta ja jos viimeaikainen kehitys jatkuu, voi tyhjien asuntojen arvo nykyrahassa mitattuna nousta jopa 16 miljardiin markkaan vuoteen 2010 mennessä.

2. KÄSITTEET JA TILASTOT

2.1 Asuntokannan jakautuminen

Keskeisimmät käsitteet on koottu kuvioon 1. Asuntokanta voidaan jakaa kahteen ryhmään: vakinaisesti asutut sekä vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot. Asuntokanta kasvaa uustuotannon vaikutuksesta ja supistuu asuntojen poistuman kautta. Vailla vakinaisia asukkaita olevien asuntojen ryhmää kutsutaan asuntovaraumaksi, joka jakautuu edelleen tilapäisesti asuttuihin ja tyhjiin asuntoihin. Tilastokeskuksen määritelmän mukaan vakituisesti asuttuna asuntoa pidetään silloin, kun vähintään yksi asukas on henkikirjoitettu ko. asuntoon. Tilapäisesti asutuksi asunto katsotaan puolestaan silloin, kun asuntoon on henkikirjoitettu tilapäinen asukas, mutta ei yhtään vakituista asukasta (esim. opiskelijoiden asunnot, kakkosasunnot, vapaa-ajan asunnot). Tässä työssä käytetään (lauseyhteydestä riippuen) sekä käsitettä asuntovarauma että tyhjät asunnot kuvaamaan samaa asiaa eli puhuttaessa tyhjiistä asunnoista oletetaan siihen lähes poikkeuksetta kuuluvaksi myös tilapäisesti asutut asunnot. Tilapäisesti asuttuja asuntoja on tilastoitu erikseen vuodesta 1990 lähtien, mutta koska niistä on hyvin vaikea saada luotettavaa tietoa, ei ko. tilastoa ole mielekästä käyttää.

Kuvio 1. Asuntokannan jakautuminen (suluissa kuhunkin ryhmään kuuluvien asuntojen lukumäärä vuonna 2000)



Poistettavia asuntoja ei lasketa asuntokantaan kuuluviksi. Asunnon siirtyminen asuntokannasta poistumaan voi tapahtua seuraavasti: autioituminen, purkaminen (tarpeettomana tai esim. muun rakentamisen tieltä), tuhoutuminen (esim. tulipalossa, tulvissa),

muutos kesäasunnoksi, muu käyttötarkoituksen muutos (esim. toimitilaksi) tai yhdistäminen toiseen asuntoon. Poistumaan kuuluvat myös asunnot, jotka eivät huonon kuntosaa, varustelutasonsa tai sijaintinsa takia sisälly asumiskelpoiseen asuntokantaan. (Huttunen 1989, 6-7.)

2.2 Asuntokantatilastot

Asuntokantatilastoja on tuotettu lomakelaskennalla kymmenen vuoden välein väestölaskentojen yhteydessä 1950-luvulta lähtien ja tyhjistä asunnoistakin on lukuja saatavilla jo tuolloin. Lomakelaskennan heikkoutena oli, että se aliarvioi asuntovaramäärää. Vuonna 1985 siirryttiin vuosittain tuotettavaan rekisteripohjaiseen laskentaan (perustuen väestön keskusrekisterin rakennus- ja huoneistotietoihin), jolloin myös vertailukelpoisuus parani. Erityisesti vuodesta 1987 eteenpäin tyhjien asuntojen osuutta kuvaavat tiedot ovat melko luotettavia ja myös ajallisesti vertailukelpoisia keskenään. Uusi kotikuntalaki mahdollisti 1.6.1994 lähtien opiskelijoiden kirjoittautua opiskelupaikkakuntansa asukkaiksi, mikä muutti osan tilapäisasunnoista vakinaisesti asutuiksi ja toi näin lisää luotettavuutta tilastoihin. Aikaisemmin opiskelijan asunto katsottiin tyhjäksi tai tilapäisesti asutuksi riippuen siitä, oliko opiskelija tehnyt muuttoilmoituksen.

Tiedot tyhjistä ja tilapäisesti asutuista asunnoista kerätään kunkin vuoden viimeiseltä päivältä, jolloin mukaan tulevat sekä pidemmän aikaa tyhjillään olleet että myös asunnon vaihdon tai muun vastaavan syyn takia vain hetkellisesti tyhjillään olevat asunnot. Tyhjillään olon kesto saattaa vaihdella hyvin voimakkaasti eri alueilla. Ongelmia Väestörekisterikeskuksen asuntovaramatietojen luotettavuuteen ja ajan tasalla pysymiseen aiheuttaa se, että ilmoitukset asuntojen asukastiedoista ja käyttötarkoituksen muutoksista jäävät usein tekemättä rekisteriä ylläpitäville viranomaisille.

Tilastokeskuksen asuntokantatietoihin pyritään korjaamaan väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistotietojen sisältämät virheet. Tiivistetysti voidaan sanoa, että tilastotiedot tyhjien asuntojen osuuksista ovat suurempia kuin aktiivisesti markkinoilla olevien asuntojen osuus, mutta tästä huolimatta tilastot antavat melko hyvän kuvan tilanteen ajallisesta kehityksestä ja alueellisista eroista (Laakso 2000a, 28). Tyhjistä asunnoista tilastoidaan mm. niiden talotyyppi, varustelu, sijainti, valmistumisvuosi ja huoneluuku. Tilastoista pyritään poistamaan säännöllisesti vanhimmat ja huonokuntoisimmat asunnot, mutta tästäkin huolimatta osa poistamiskuntoisista asunnoista jää tilastoihin. Asuntojen poistumaa ei tilastoida erikseen osittain sen takia, että tiedot tulevat pitkällä viiveellä.

Tilastokeskuksen julkaisemissa tilastoissa asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan yhden tai useampia asuinhuoneita käsittävää ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua

kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 m² ja joka sisältää keittiön, keittoköyden tai keittotilan. Asunnolla on myös oltava oma välitön sisäänkäyntinsä (muuten sitä ei pidetä erillisenä asuinhuoneistona). Asuntokantatilastossa asunnot ryhmitellään talotyypin mukaan seuraavasti:

1. Erilliset pientalot: 1-2 asunnon asuintalot, paritalot sekä pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset.
2. Rivi- ja ketjutalot: asuinrakennukset, jotka muodostuvat vähintään kolmesta yhteen kytketystä pientalosta.
3. Asuinkerrostalot: vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin ja jotka eivät kuulu edellisiin luokkiin.
4. Muut rakennukset: esim. kouluissa tai toimistoissa olevat asunnot sekä rakennukset, joiden talotyyppi on tuntematon.

Myös asuntolarakennukset voidaan tarvittaessa luokitella omaksi ryhmäkseen. Asuntola-asunto määritellään siten, että se sijaitsee joko asuntola- tai hoitoalan rakennuksessa, jossa keittiö (keittotila), WC, peseytymistilat ja oleskelutilat ovat asukkaiden yhteiskäytössä. (Tilastokeskus 1999, 153-156.) Asuntolarakennusten osuus asuntokannasta on hyvin marginaalinen. Kesämökit puolestaan eivät kuulu mihinkään yllä luetelluista ryhmistä (tosin raja asunnon ja kesämökin välillä on usein epäselvä), vaan ne tilastoidaan erikseen.

3. TAUSTATIETOA

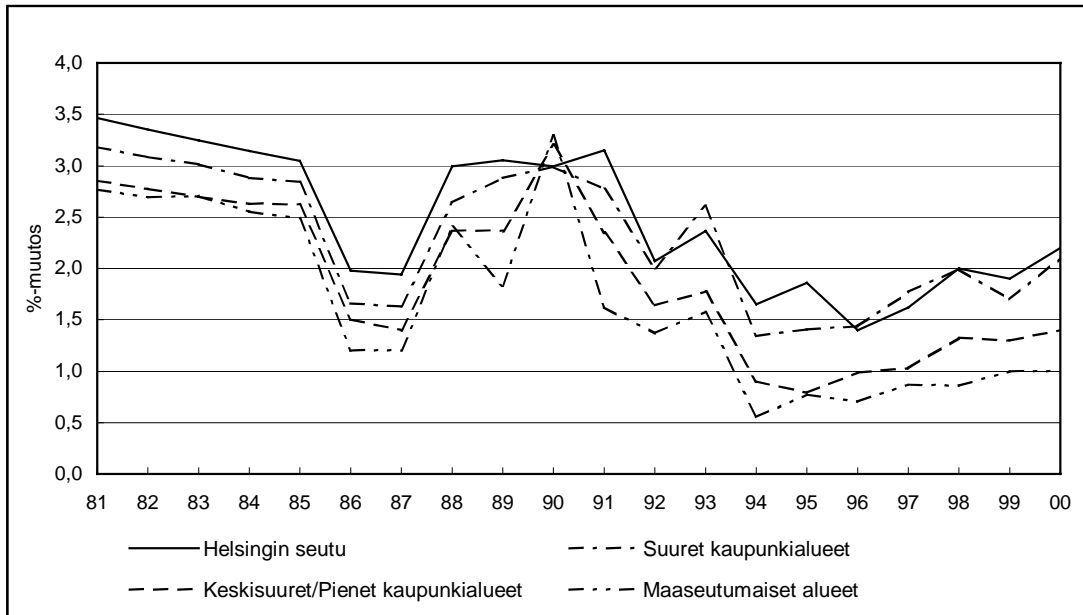
Tässä luvussa on otettu esille lyhyesti muutamia oleellisia aiheeseen liittyviä asunto-markkina- ja aluekehitystekijöitä. Kattavammin alueiden ja asuntomarkkinoiden kehitystä on käsitelty mm. Laakson (2000a ja 2000b) raporteissa².

Asuntokannan kasvu

Asuntokannan määrä kasvaa uustuotannon vaikutuksesta ja vähenee asuntojen poistuman kautta. Poistuma on ollut 1990-luvulla keskimäärin vain noin 1 800 asuntoa vuosittain, kun se vielä 1980-luvulla oli noin 13 000 asuntoa (Tilastokeskus 1998, 83). Täten poistumaa suurempi vaikutus asuntokantaan on luonnollisesti uustuotannolla, joskin senkin osuus on vain muutaman prosentin luokkaa vuosittain koko olemassa olevaan asuntokantaan verrattuna.

Asuntokanta kasvoi keskimäärin kolmen prosentin vuosivauhdilla 1980-luvun alussa (kuvio 2). Tämän jälkeen kasvu hiipui hieman muutamaksi vuodeksi, mutta kiihtyi jälleen selvästi 1980-luvun lopussa. Vuodesta 1991 lähtien kasvu hidastui uudelleen jäädessä kaikilla alueilla alle kahteen prosenttiin. Talouden lamavuosien jälkeen, 1990-luvun jälkipuoliskolla, asuntokannan kasvu alkoi jälleen nopeutua kaikilla alueilla. Helsingin seudulla ja muilla suurilla kaupunkialueilla kasvu on ollut koko tarkasteluperiodin ajan nopeampaa kuin muualla, mutta erityisesti 1990-luvulla alueelliset erot kasvuvauhdeissa ovat suurentuneet. On arvioitu (vuoden 1998 arvio), että nettomuuton edellyttämä asuntojen uustuotannon tarve Helsingin seudulla vuoteen 2006 mennessä on pinta-alana mitattuna 2,6-2,8 miljoonaa neliömetriä, mikä tarkoittaa noin 40 000 (70 m²:n) asuntoa (Helin 1998, 76). Maaseutumaisilla alueilla asuntokannan kasvu on sen sijaan viime vuosina lähes pysähtynyt.

² Laakson tutkimuksessa analysoidaan asuntojen kysynnän, tarjonnan ja hintojen alueellista kehitystä 1980- ja 1990-luvun Suomessa.



Kuvio 2. Asuntokannan* kasvu (m²) alueryhmittäin vuosina 1981-2000

*Tilastointiongelmien takia vuoden 1999 asuntokannan pinta-ala on 30 seutukunnan kohdalla konstruoitu vuosien 1998 ja 2000 asuntokannan keskiarvona.

Kuten edellisestäkin kuvioista havaittiin, asuntojen rakentaminen oli huipussaan 1980-luvun lopussa. Rajua tuotannon nousua ja koko rakennusalan ylikuumenemistä seurasi asuntotuotannon voimakas supistuminen, joka jatkui aina vuoteen 1996 saakka (kuvio 3). Rakennusalan lamaa kuvaa hyvin se, että vuonna 1990 valmistui 65 397 asuntoa, mutta vuonna 1996 enää 20 837, mikä tarkoittaa 68 prosentin laskua. Rakennussektorin toipuminen lamasta kesti kauemmin kuin muualla kansantaloudessa, sillä vasta vuodesta 1996 asuntotuotanto kääntyi jälleen nousuun. Viime vuosien lisääntyneestä rakentamisesta huolimatta uusia asuntoja valmistuu vuosittain edelleen selvästi vähemmän kuin 1980-luvulla. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala on kuitenkin noussut samalla ajanjaksolla vajaasta 80 m²:stä yli 85 m²:iin (Tilastokeskus 2001, 123).



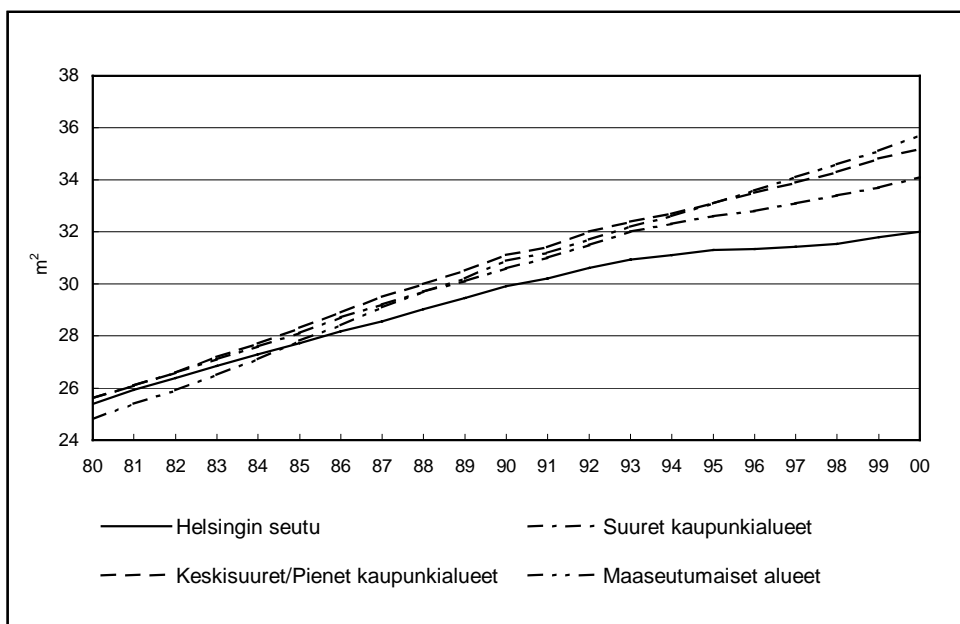
Kuvio 3. Valmistuneet asunnot (kpl) koko maassa vuosina 1981-2000.

Lähde: Tilastokeskus

Asumisväljyys

Tässä asumisväljyys henkilöä kohden on laskettu suoraan jakamalla vakinaisesti asuttujen asuntojen kokonaispinta-ala väestön määrällä. Huoneistoala asukasta kohden on kasvanut erittäin tasaisesti koko tarkasteluperiodin ajan (kuvio 4). Helsingin seutua lukuun ottamatta kehitys on ollut hyvin yhdenmukaista kaikilla alueilla aina vuoteen 1993 asti, jolloin asumisväljyyden kasvu suurilla kaupunkiseuduilla alkoi hidastua. Helsingin seutu sen sijaan irtaantui muista ryhmistä jo 1980-luvun puolivälissä ja siellä asumisväljyyden kasvu on viime vuosina ollut lähes olematonta. Vuonna 1999 Helsingin seudulla asutaan edelleenkin tuntuvasti ahtaammin (noin 32 m² asukasta kohti) kuin keskisuurilla/pienillä kaupunkialueilla ja maaseutualueilla, joissa asumisväljyys on lähes 36 m².

Tämä kehitys selittyy osittain muuttoliikkeellä, joka suuntautuu voimakkaasti Helsingin seudulle. Muuttajat ovat pääasiallisesti asumis- ja työuransa alkupäässä olevia nuoria, joiden asumiskulutus ei aluksi ole kovinkaan suurta. Lisäksi Helsingin seudulla vuokra- ja kerrostaloasuntojen osuus on suurempi kuin muualla ja niissä asutaan tyypillisesti ahtaammin kuin omistusasunnoissa ja pientaloissa. Luonnollisesti myös pääkaupunki-seudun korkeammat hinnat ja vuokrat pienentävät keskimääräistä asumispinta-alaa.



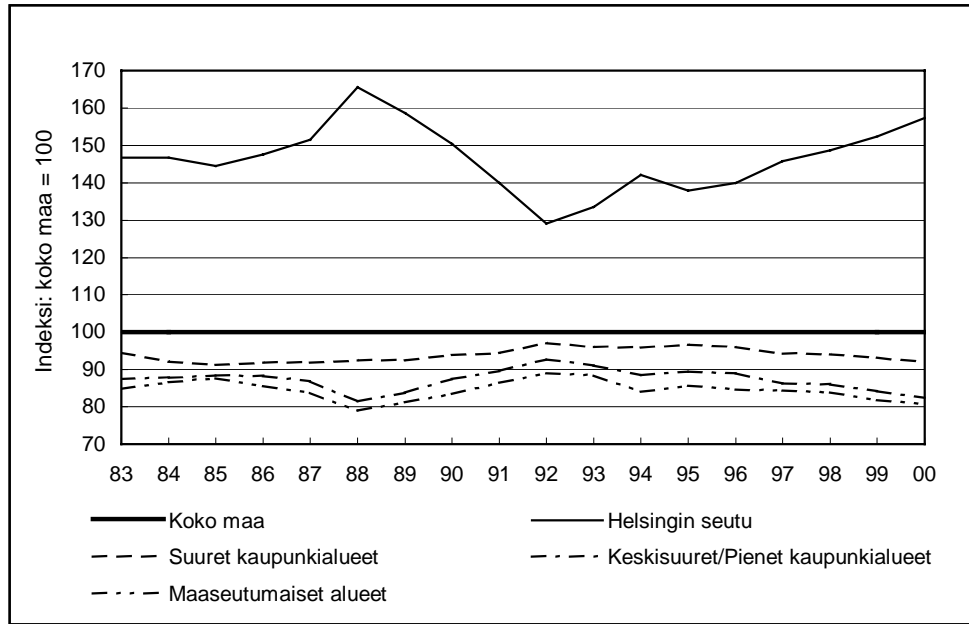
Kuvio 4. Asumisväljyys* (m²) henkilöä kohden alaryhmittäin vuosina 1980-2000

* Tilastointiongelmien takia vuoden 1999 asutokannan pinta-ala on 30 seutukunnan kohdalla konstruoitu vuosien 1998 ja 2000 asutokannan keskiarvona.

*Asuntojen hinnat*³

Tarjonnan jäykkyyden vuoksi kysynnän muutokset heijastuvat hyvin voimakkaasti asuntojen hintoihin. 1980-luvun lopussa asuntojen hinnat nousivat nopeasti, mikä kannusti rakentajat kovaan asuntotuotantoon. Kansantalous oli kuitenkin ajautumassa lamaan ja hintapiikkiä seurasi korkotason nousun ja tarjonnan lisääntymisen myötä raju lasku, jota jatkui vuoteen 1993. Tämän jälkeen hinnat lähtivät nousuun erityisesti Helsingin seudulla ja muissakin suurimmissa kaupungeissa. Kuviossa 5 kuvataan asuntojen suhteellisia hintoja indekseinä alueryhmittäin siten, että koko maan keskimääräinen hinta kunakin vuonna saa arvon sata. Helsingin seutu erottuu muista alueista koko tarkasteluperiodin ajan sekä korkeampien neliöhintojen että suurempien hintavaihteluiden takia. Helsingin seudun suuri asuntojen määrä ja korkeat hinnat vaikuttavat koko maan keskihintaan niin paljon, että muiden alueryhmien hintatasot jäävät koko maan tason alapuolelle. Muiden alueiden (erityisesti pienten kaupunkien sekä maaseudun) ja Helsingin välinen hintaero suureni 1980-luvun jälkipuoliskolla, mutta lamavuosina alueet lähenivät toisiaan. Tarkasteluperiodin lopussa alueiden välinen hintakuilu näyttää jälleen suurenevan.

³ Hintatiedot perustuvat Tilastokeskuksen neljännesvuosittaiseen asuntojen hintaindeksiaineistoon, josta ne on koottu vuosi- ja seutukuntatasolle. Kiinteistönvälittäjiltä saatavat hintatiedot koskevat pääasiallisesti vanhoja kerrostaloasuntoja.



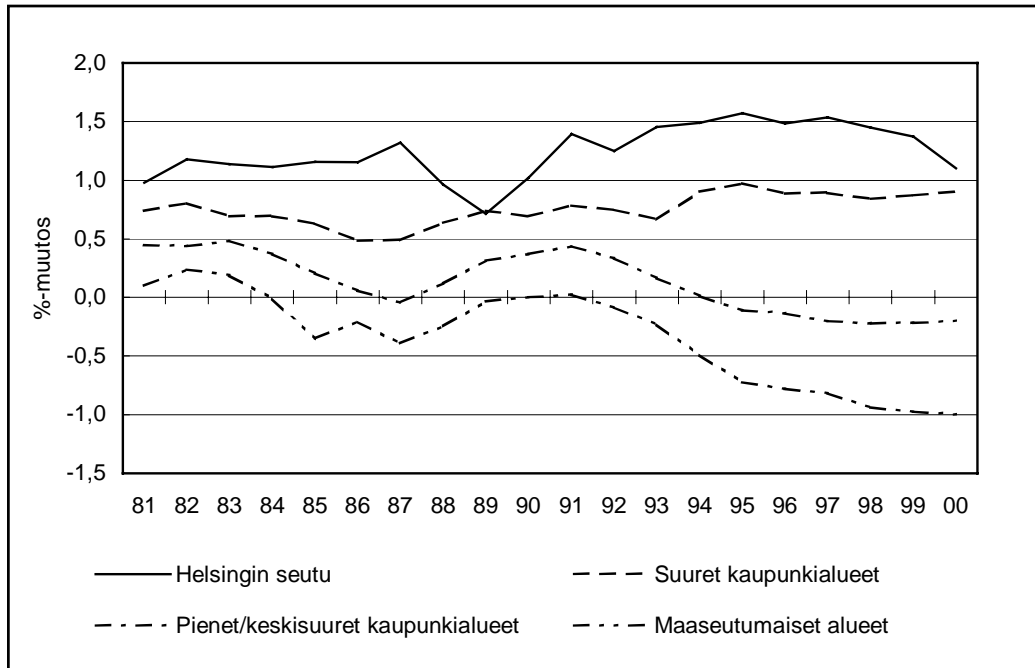
Kuvio 5. Asuntojen hinnat alueryhmittäin vuosina 1983-2000 (koko maa = 100)

Muuttoliike ja asukasluku

Muuttoliike on ollut tärkeä osa Suomen aluekehitystä oikeastaan koko toisen maailmansodan jälkeisen ajan. Viime vuosikymmeninä muuttoliike on suuntautunut pääasiallisesti maaseudulta kaupunkiin ja Itä- ja Pohjois-Suomesta Etelä-Suomeen. Kehitys ei ole ollut tasaista, vaan muuttoliikkeessä on ollut voimakkaita syklejä. Viimeisin voimakas muuttoaalto on koettu 1990-luvun laman jälkeen, kun muuttoliike on vilkastunut huomattavasti edeltäneeseen rauhalliseen jaksoon verrattuna. Viimeisimmän muuttoaalton erityispiirteenä on se, että kun ennen muutettiin maalta kaupunkiin, niin nyt muuttovirta on erittäin voimakasta kaupunkien ja kasvukeskusten välillä. Jo aiemminkin mainittiin, että vuonna 1994 astui voimaan uusi kotikuntalaki, joka salli opiskelijoiden kirjautua opiskelupaikkakuntansa asukkaiksi ja tämä vaikutti osaltaan suurten kaupunkien muuttolukuihin erityisesti vuosina 1993-1996. Aiempiin vuosiin verrattuna viime vuosina muuttoliike on suuntautunut yhä harvemmille seuduille. Erityisesti Helsingin seutu ja muutamat muut suuret kaupunkialueet saavat runsaasti muuttovoittoa, kun taas pienemmät kaupunkiseudut ja maaseutualueet kärsivät voimakkaasta muuttotappiosta. Vuonna 2000 nettomuutto oli positiivista 19 seutukunnassa.

Nykyään, kun luonnollinen väestönkasvu monilla syrjäisemmällä seuduilla on jopa loppunut ja muuttajat ovat usein perheenperustamisessa olevia nuoria, muuttoliike merkitsee yhä useammilla alueilla myös asukasluvun pienenemistä (kuvio 6). Maaseutumaisissa seutukunnissa asukasluku on pienentynyt koko 1990-luvun ja pienillä sekä keskisuurilla kaupunkialueilla asukasluku kääntyi myös laskuun vuonna 1994. Helsingin

seudulla ja muilla keskusalueilla kehitys on ollut täysin päinvastaista. Helsingin seudun asukasluku on kasvanut useana vuotena noin 1,5 prosentin vauhdilla, joskin pientä kasvun hiipumista viime vuosina on havaittavissa. Muissa suurissa kaupungeissa väestö on kasvanut hieman alle prosentin vauhtia koko 1990-luvun ajan.



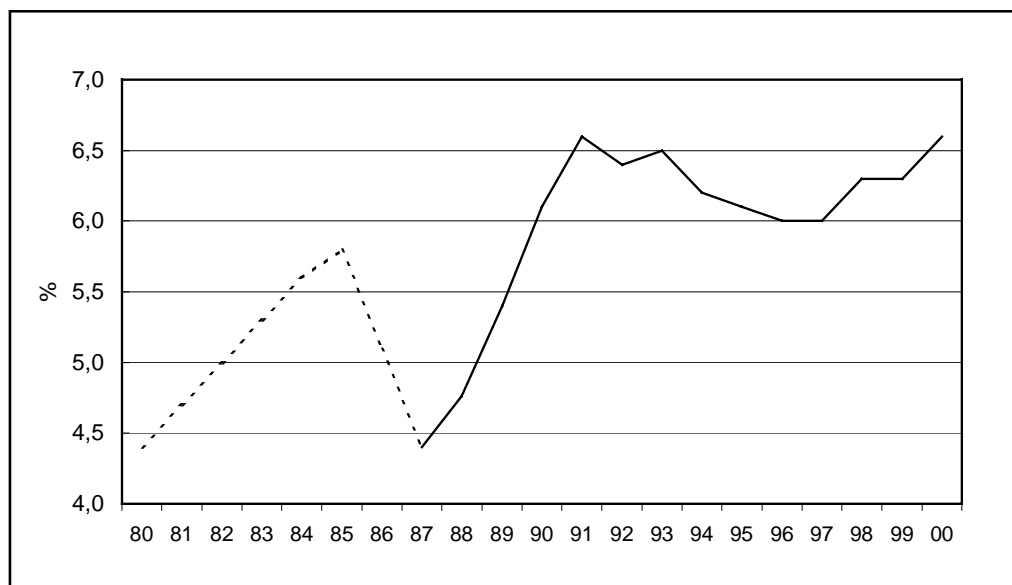
Kuvio 6. Asukasluvun muutos edellisestä vuodesta alueryhmittäin vuosina 1981-2000
Lähde: Tilastokeskus

4. ASUNTOVARAUMA

4.1 Asuntovarauman määrän kehitys

Kun tarjonnan määrä asuntomarkkinoilla ylittää kysynnän, jää osa asuntokannasta vajaakäyttöön. Ja vaikka tarjonta määrällisesti vastaisikin kysyntää, voi asunnon tarvitsijoiden mieltymykset ja olemassa olevan asuntokannan ominaisuudet poiketa toisistaan lisäten näin tyhjien asuntojen määrää (tällöin on kyseessä asuntomarkkinoiden osamarkkinoiden epätasapaino). Seuraavissa tarkasteluissa on huomioitava se, että vuonna 1985 siirryttiin lomakelaskennasta rekisteripohjaiseen laskentaan ja tiedot ovat luotettavampia sekä vertailukelpoisempia erityisesti vuodesta 1987 lähtien. Tässä luvussa esitetyt kuviot pohjautuvat asuntovarauman pinta-alaosuuteen eivätkä asuntojen lukumääriin. Lukumääräisesti mitattuna asuntovarauman osuus olisi vielä noin kaksi prosenttia korkeampi. Asuntovaraumasta tilapäisesti asuttujen asuntojen osuus on noin kymmenen prosentin luokkaa.

Koko maata tarkasteltaessa asuntovarauman keskimääräinen pinta-alaosuus asuntokannasta kasvoi voimakkaasti 1980-luvun lopussa (kuvio 7). Myös asuntojen rakentamisen huippuvuodet sijoittuvat samalle periodille, mikä selittää suurelta osin osuuden nopeaa kasvua. Vuosina 1991-1996 varauman osuus asuntokannasta puolestaan laski, mutta aivan viime vuosina asuntovarauman pinta-alaosuus näyttäisi jälleen lähteneen ilmeisen voimakkaaseen nousuun. Vuonna 2000 asuntovarauman osuus asuntokannasta koko maassa oli 6,6 prosenttia, mikä on täsmälleen saman verran kuin huippuvuonna 1991. Kuvioiden perusteella yhteys asuntotuotannon ja -varauman välillä koko maan tasolla näyttäisi melko selkeältä eli asuntovarauman osuus seurailee asuntokannan kasvua. Lisäksi viime vuosien nousun taustalla on oletettavasti voimakas muuttoliike keskusalueille, minkä seurauksena väestöään menettävien alueiden asuntokannan vajaakäyttö lisääntyy.



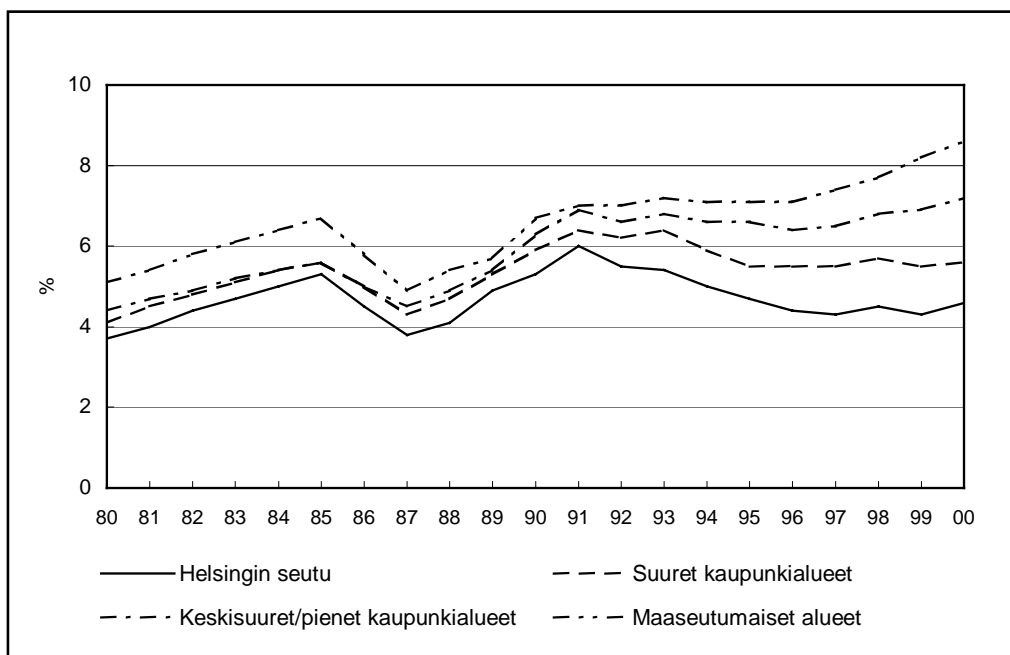
Kuvio 7. Asuntovarauman pinta-alaosuus (%) asuntokannasta* koko maassa vuosina 1980-2000

*Tilastointiongelmien takia vuoden 1999 asuntokannan ja -varauman pinta-ala on 30 seutukunnan kohdalla konstruoitu vuosien 1998 ja 2000 asuntokannan keskiarvona.

Pinta-alana mitattuna asuntovarauman vuosimuutokset vastaavat melko hyvin lukumäärällisiä muutoksia muutamaa poikkeavaa vuotta lukuun ottamatta. Vuosina 1989 ja 1991 varauma on kasvanut 3-4 prosenttia nopeammin pinta-alana mitattuna. Tämä tarkoittaa oletettavasti sitä, että keskimääräistä suurempia asuntoja on jäänyt tyhjilleen. Selityksenä voisi olla mm. voimakkaasti kasvanut uustuotanto, jolloin isompia asuntoja on jäänyt myymättä sekä erityisesti vuonna 1989 korkeat hinnat ovat voineet hillitä juuri isoimpien asuntojen kysyntää. Päinvastainen poikkeama taas ilmenee vuonna 1992 eli pinta-alana mitattuna varauman osuus on vähentynyt, kun taas lukumäärällisesti se on kasvanut. Tällöin tyhjiksi on jäänyt keskimääräistä pienempiä asuntoja. Selitysten löytäminen ko. ilmiöille on kuitenkin vain arvailua, sillä käytössä oleva aineisto ei mahdollista syvällisempää tarkastelua.

Seuraavaksi siirrytään tarkastelemaan tilannetta alueryhmittäin. 1980-luvun alkupuoliskolla maaseutumaiset alueet erottuivat hieman muista alueryhmistä suuremman asuntovaraumaosuutensa takia (kuvio 8). Tästä erot kuitenkin tasoittuivat ja kehitys oli kaikissa alueryhmissä melko yhdenmukaista aina vuoteen 1991 saakka. Tämän jälkeen alueelliset erot alkoivat kuitenkin vuosi vuodelta suurentua. Asuntovarauman osuus Helsingin seudulla oli vain 4,6 prosenttia vuonna 2000. Myös muilla suurilla kaupunkialueilla osuus on laskenut ja asettunut noin 5,5 prosentin tasolle jo useana vuotena. Helsingin seudun ja muiden kaupunkialueiden kehityksen taustalla on mm. voimakas muutto-liike ja uudella kotikuntalailla voi olettaa olevan vaikutusta lähinnä vuosiin 1994-1996, jonka jälkeen sen vaikutus on ikään kuin sulautunut tilastoihin.

Keskisuurilla ja pienillä kaupunkialueilla sekä maaseutumaisilla alueilla asuntovarauman osuuden kehitys on ollut toisenlaista. Maaseutualueilla varauma on kasvanut koko 1990-luvun jälkipuoliskon ja vuonna 2000 osuus asuntokannasta oli lähes kaksinkertainen (8,6 prosenttia) Helsingin seutuun verrattuna. Keskisuurten ja pienten kaupunkien kehitys on seurannut maaseutualueita, joskin hieman maltillisemmin, mutta sielläkin asuntovarauman pinta-alaosuus asuntokannasta oli 7,2 prosenttia vuonna 2000.



Kuvio 8. Asuntovarauman pinta-alaosuus (%) asuntokannasta* alueryhmittäin vuosina 1980-2000

*Tilastointiongelmien takia vuoden 1999 asuntokannan ja -varauman pinta-ala on 30 seutukunnan kohdalla konstruoitu vuosien 1998 ja 2000 asuntokannan keskiarvona.

On arvioitu, että jonkin verran tyhjiä asuntoja voidaan pitää ikään kuin reservinä mahdollistamaan asuntomarkkinoiden joustava toiminta siten, että kuntaan muuttaminen ja asunnon vaihtaminen sujuisivat kitkattomasti ja että kysynnän muutokset eivät suoraan heijastuisi hintareaktioihin. Gabriel ja Nothaft (1999) tutkivat USA:n kaupungeissa tyhjien asuntojen määrää ja tyhjiällä olon kestoa vuokra-asuntomarkkinoilla. Tutkimuksen mukaan tyhjien asuntojen ns. luonnollinen osuus⁴ asuntokannasta on 4-5 prosenttia riippuen muuttoliikkeen voimakkuudesta sekä asuntokannan ja väestön rakenteesta. Suomen kunnista on saatu saman suuntaisia arvioita ja on todettu, että alueilla, joilla tyhjien asuntojen osuus ylittää viisi prosenttia, alkaa ilmetä ongelmia asuntopääoman vajaa-

⁴ Luonnollinen tai tasapainoinen tyhjien asuntojen osuus vallitsee silloin, kun asuntojen vuokrat (hinnat) pysyttelevät vakiotasolla. Ts. vuokrien nousu (lasku) heijastelee ylikysyntää (ylitarjontaa) asuntomarkkinoilla, jolloin tyhjien asuntojen osuus on tasapainotason alapuolella (yläpuolella). (Gabriel & Nothaft 1999, 3.)

käytön ja asuntokannan rappeutumisen takia (Graf 2000, 19). Edellä mainituissa arvioissa on kyse todella tyhjistä asunnoista, eikä tilapäisesti asutuista.

Osa tyhjiä asuntoja olemassaolosta selittyy ostajan tai uuden vuokralaisen pitkällä löytymisajalla, mikä voi erityisesti muuttotappioalueilla johtaa pitkäkestoiseen vajaa-käyttöön. On myös mahdollista, että rationaalisesti toimimaan pyrkivät kiinteistösijoittajat pitävät osan asunnoista tyhjiillään odottaessaan kysynnän kasvua ja hintojen tai vuokrien nousua. (Okko ym. 2000, 25.)

4.2 Muutos vuosina 1990-2000

Tässä luvussa vertaillaan asuntovarauman pinta-alaosuuksia asuntokannasta poikkileikkauksina vuosilta 2000 ja 1990. Tilannetta on kuvattu karttojen avulla ja vuoden 2000 asuntovaraumatietojen perusteella on poimittu lähempään tarkasteluun 30 seutukuntaa (15 seutukuntaa, joissa asuntovarauma on pienin ja 15 seutukuntaa, joissa varauma on suurin).

Kahdessa ensimmäisessä kartassa on esitetty varauman osuudet kumpanakin tarkasteluvuonna (karttojen luokittelut vastaavat toisiaan) ja kolmannessa kartassa on tarkasteluvuosien välinen muutos (osuuksien erotus) (Kuvio 9). Asuntovarauman osuus asuntokannasta on kasvanut 1990-luvun aikana ja pienimmän varauman alueet ovat yhä useammin keskusalueita ja niiden ympäristöä. Suurimman osuuden (yli kahdeksan prosenttia) luokassa seutukuntien määrä on lähes nelinkertaistunut vuoteen 2000, kun taas pienimmän, alle kuuden prosentin, osuuden luokassa seutukuntien määrä on pudonnut kolmannekseen. Vain 13 seutukunnassa varauman osuus asuntokannasta on pienentynyt tarkastelujakson aikana. Oulun, Helsingin, Joensuun, Tampereen ja Kuopion seutukunnissa osuus on vähentynyt yli puoli prosenttiyksikköä. Vähäisintä asuntovarauma on edelleen Etelä-Suomessa (erityisesti pääkaupunkiseudulla), Oulun seudulla, Kainuussa sekä muutamissa muissa lähinnä kaupunkimaisissa seutukunnissa. Synkintä kehitys on ollut Pohjois-Suomessa, jossa asuntovarauman osuus on kasvanut paikoin jopa yli viidellä prosenttiyksiköllä.



Kuvio 9. Asuntovarauman osuus seutukunnittain vuosina 1990 (ylhällä vasemmalla) ja 2000 (ylhällä oikealla) sekä asuntovarauman osuuden muutos (alhaalla)

Seuraavaksi tarkastellaan seutukuntia, joissa asuntovarauma oli pienin/suurin vuonna 2000 (taulukot 1 ja 2). Taulukoissa on asuntovaraumaosuuden lisäksi seutukunnan asu-

kasluku (vuodelta 2000), vuosittainen nettomuutto suhteutettuna asukaslukuun (keskiarvo vuosilta 1995-2000), valtionveronalaiset tulot tulonsaajaa kohden (keskiarvo vuosilta 1998-1999), keskimääräinen neliöhinta (keskiarvo vuosilta 1998-2000), asuntokannan muutos edellisestä vuodesta (keskiarvo vuosilta 1995-2000) sekä asumisväljyys (m²) asukasta kohden (vuodelta 2000).

Ero asuntovarauman osuuksissa ääriryhmien välillä on merkittävä. Pienimmän asuntovarauman ryhmään kuuluvat kaikki suuret kaupunkialueet sekä niiden lähialueita (poikkeuksena pieni Järvisseudun seutukunta), kun taas suurimman varauman ryhmä koostuu pelkästään pienistä kaupunkialueista sekä maaseutumaisista alueista.

Asukasluvultaan suuren varauman seutukunnat ovat pieniä, useimmat alle 20 000 asukaan seutukuntia, vaikka Rovaniemi hieman erottuukin joukosta. Pienen varauman seutukunnista jopa kahdeksassa asukasluku ylittää 100 000. Muuttoliikkeen väestövaikutus 1990-luvun loppupuoliskolla on ollut selvästi (keskimäärin lähes prosentin) negatiivinen suurimman varauman ryhmässä. Sen sijaan toisen ääripään ryhmä on tältä osin paljon vaihtelevampi ja seutukunnittainen keskiarvo asettuu nolnaan. Ero valtionveronalaisissa tuloissa asukasta kohden on selkeä ryhmien välillä. Suuren varauman alueilla tulot ovat huomattavasti toista ryhmää alhaisemmat.

Keskimääräiset asuntojen neliöhinnat eroavat jonkin verran ryhmien välillä, mutta ero pienenee huomattavasti, kun Helsinki poistetaan laskuista. Asuntokannan keskimääräinen vuosimuutos 1990-luvun jälkipuoliskolla vaihtelee pienimmän varauman ryhmässä Imatran 0,5 prosentista Oulun 2,7 prosenttiin ja seutukuntien keskimääräinen asuntokannan kasvu on ollut 1,4 prosenttia. Isoimpien kaupunkialueiden kasvuluvut erottuvat selvästi muista. Suurimman varauman alueilla vaihteluväli on Itä-Lapin 0,3 prosentista Rovaniemen 1,7 prosenttiin. Yllättävänkin monessa suuren asuntovarauman omaavassa seutukunnassa asuntokannan vuosikasvu yltää yhteen prosenttiin tai jopa sen yli jatkuvasta muuttotappiosta huolimatta. Asumisväljyys asukasta kohden on keskimäärin noin 1,5 m² enemmän suuremman varauman seutukunnissa, joskin ryhmien sisältä löytyy vaihtelua. Esimerkiksi Pohjois-Lapin, Ilomantsin, Siikalatvan ja Rovaniemen seutukunnissa asumisväljyys on alle 34 m² ja vastaavasti Rauman, Porin ja Etelä-Pirkanmaan seutukunnissa se ylittää 36 m².

Taulukko 1. Seutukunnat, joissa asuntovarauman osuus oli pienin vuonna 2000
(suluissa arvo, kun Helsingin seutu on poistettu)

Seutukunta	Asuntovarauma % (2000)	Asukasluku (2000)	Nettomuutto% (95-00)	Tulot mk/tulon- saaja (98-99)	Neliöhinta mk/m ² (98-00)	Asuntokannan muutos % (95-00)	Asumisväijyys m ² /asukas (2000)
Helsinki	4,6	1 184 845	0,8	130 523	9 947	1,8	32,0
Oulu	4,8	188 953	1,0	105 239	6 254	2,7	32,9
Kuopio	4,9	115 903	0,0	95 743	6 377	1,4	32,6
Lahti	5,2	167 448	-0,1	94 318	5 483	1,1	34,9
Tampere	5,3	293 825	0,8	104 178	6 440	1,9	33,1
Imatra	5,5	41 486	-0,7	95 766	5 284	0,5	35,5
Riihimäki	5,6	41 858	0,0	98 034	5 282	1,0	34,4
Lappeenranta	5,7	69 046	0,0	95 495	6 262	1,4	34,5
E-Pirkanmaa	5,9	42 141	-0,3	94 439	5 286	0,8	36,8
Rauma	6,0	59 868	-0,6	98 198	5 115	0,9	37,9
Joensuu	6,1	91 718	-0,1	88 291	5 749	1,5	33,7
Jyväskylä	6,1	139 242	0,6	97 559	6 315	2,0	33,0
Pori	6,2	116 254	-0,4	93 127	5 218	1,0	37,0
Turku	6,3	283 160	0,6	103 745	5 991	1,7	34,9
Järviseutu	6,3	22 583	-1,0	76 452	5 318	1,1	34,2
Keskiarvo	5,6 (5,7)	190 555 (119 535)	0,0	98 074 (95 756)	6 021 (5 741)	1,4	34,5 (34,7)

Taulukko 2. Seutukunnat, joissa asuntovarauman osuus oli suurin vuonna 2000

Seutukunta	Asuntovarauma % (2000)	Asukasluku (2000)	Nettomuutto% (95-00)	Tulot mk/tulon- saaja (98-99)	Neliöhinta mk/m ² (98-00)	Asuntokannan muutos % (95-00)	Asumisväijyys m ² /asukas (2000)
Tunturi-Lappi	13,6	14 457	-1,6	72 392	5 543	0,5	35,3
Pohjois-Lappi	12,5	18 676	-1,5	78 914	5 543	1,0	32,9
Torniolaakso	12,4	10 365	-1,6	69 200	5 543	0,6	37,3
Itä-Lappi	12,2	22 943	-1,9	75 441	5 543	0,3	35,3
Sydöster- botten	11,6	19 417	-0,5	79 278	5 310	0,8	39,6
Åboland- Turunmaa	11,5	22 958	-0,2	90 975	5 271	0,8	36,8
Ålands skärgård	11,4	2 348	-0,4	76 144	5 271	1,2	38,8
Tammisaari	11,2	43 353	-0,3	99 108	5 275	0,8	36,5
Ylä- Pirkanmaa	10,3	42 550	-0,6	85 449	5 274	0,8	36,2
Keuruu	10,1	17 803	-0,4	81 052	5 318	0,9	34,2
Ilomantsi	10,0	9 420	-1,4	71 970	5 318	0,5	33,5
K-Satakunta	9,8	31 558	-0,5	86 158	5 271	1,1	39,1
Siikalatva	9,8	17 040	-1,3	75 088	5 543	1,0	32,8
Rovaniemi	9,8	62 305	-0,5	89 622	5 726	1,7	33,4
Loimaa	9,6	37 203	-0,2	88 160	5 274	0,9	38,5
Keskiarvo	11,1	24 826	-0,9	81 263	5 402	0,9	36,0

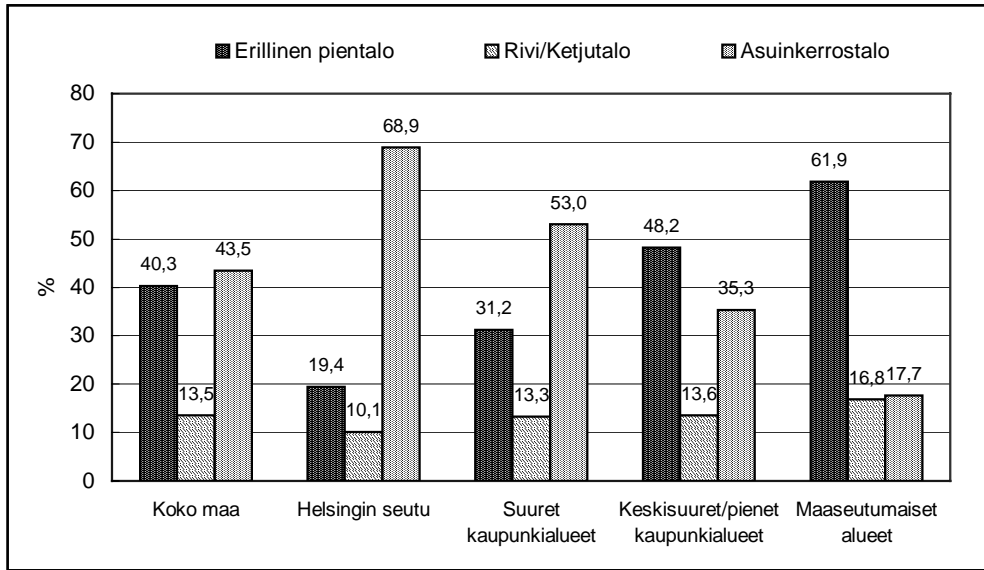
4.3 Asuntovarauma talotyypeittäin

Asuntovaraumaa voidaan kuvata mm. varaumaan kuuluvien asuntojen talotyyppin, keskimääräisen iän, varustustason ja pinta-alan perusteella. Tässä luvussa asuntoja käsitellään lukumäärinä ja niiden prosenttiosuuksina, eikä huoneistoneliöinä kuten edellä. Näin on tehty sen takia, että käytössä oleva aineisto ei sisällä kaikkia tarvittavia tietoja neliömääräisinä. Talotyypeittäin asunnot voidaan jakaa viiteen eri ryhmään: 1) erilliset pientalot, 2) rivi/ketjutalot, 3) asuinkerrostalot, 4) asuntolarakennukset sekä 5) muut rakennukset.

Koko maan asuntokannasta (tilanne vuonna 2000) noin 40 prosenttia koostuu erillisistä pientaloista, rivi/ketjutalojen osuus on 13,5 prosenttia, asuinkerrostalojen 43,5 prosenttia sekä asuntola- ja muiden rakennusten osuus yhteensä vajaat kolme prosenttia. 1990-luvulla asuntokanta on kerrostalovaltaistunut. Vielä vuonna 1990 kerrostaloasuntoja ja erillisiä pientaloasuntoja oli lähes yhtä paljon, mutta vuoden 2000 lopussa kerrostaloasuntoja oli jo yli 80 000 enemmän.

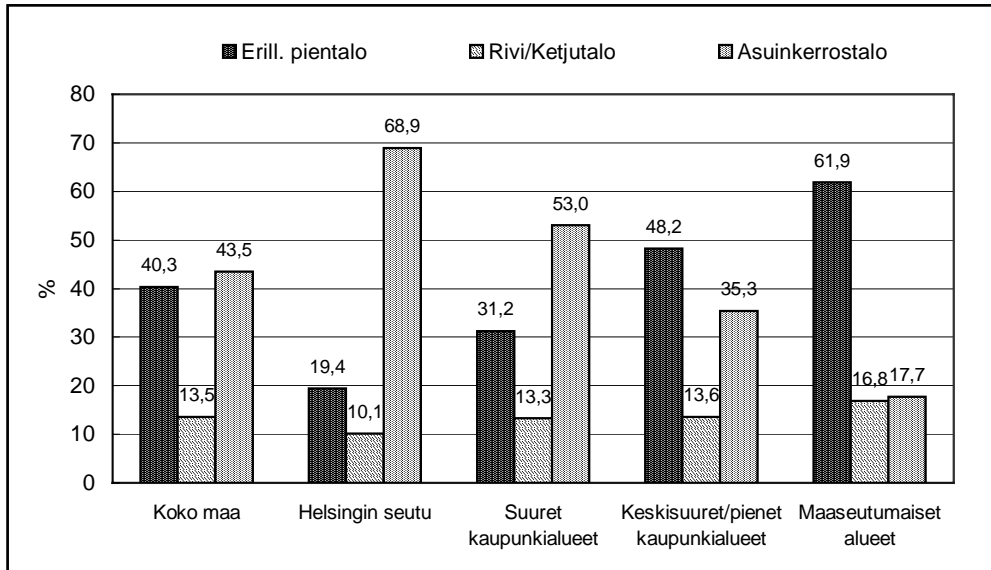
Kerrostaloasuntojen osuus asuntokannasta luonnollisesti vähenee maaseutumaisemmille alueille mentäessä, kun taas pientalojen osuus kasvaa (kuvio 10). Esimerkiksi Helsingin seudulla asuntokannasta lähes 70 prosenttia on kerrostaloasuntoja, kun taas vastaavasti maaseutualueilla osuus on vain vajaat 18 prosenttia. Rivi/ketjutalojen osuuksissa sen sijaan erot alueryhmien välillä eivät suurestikaan vaihteile. Tässä tarkastelussa asuntola- ja muut rakennukset on jätetty pois, koska niiden osuus kokonaisuudessaan on hyvin pieni.

Koko maata tarkasteltaessa asuntovarauma jakautuu talotyypeittäin siten, että lähes puolet (noin 47 prosenttia) varauman asunnoista sijaitsee asuinkerrostaloissa. Erillisten pientalojen osuus on noin 34 prosenttia ja rivi/ketjutalojen 12 prosenttia. Lisäksi asuntola- ja muissa rakennuksissa sijaitsee yhteensä 7,4 prosenttia asuntovaraumasta. Kerros- ja rivitaloasuntojen kohdalla asuntokannan ja -varauman jakaumat eivät paljoakaan toisistaan eroa, mutta sen sijaan pientalojen osuus varaumassa on selvästi koko asuntokannan jakaumaa pienempi ja asuntola/muiden rakennusten osuus vastaavasti suurempi. Muiksi rakennuksiksi lasketaan esimerkiksi kouluissa tai toimistoissa olevat asunnot sekä talotyyppiltään tuntemattomat rakennukset, joten tähän ryhmään voisi olettaa kuuluvan juuri paljon tilapäisasuntoja sekä myös huonon kuntosaa takia tyhjillään olevia asuntoja.



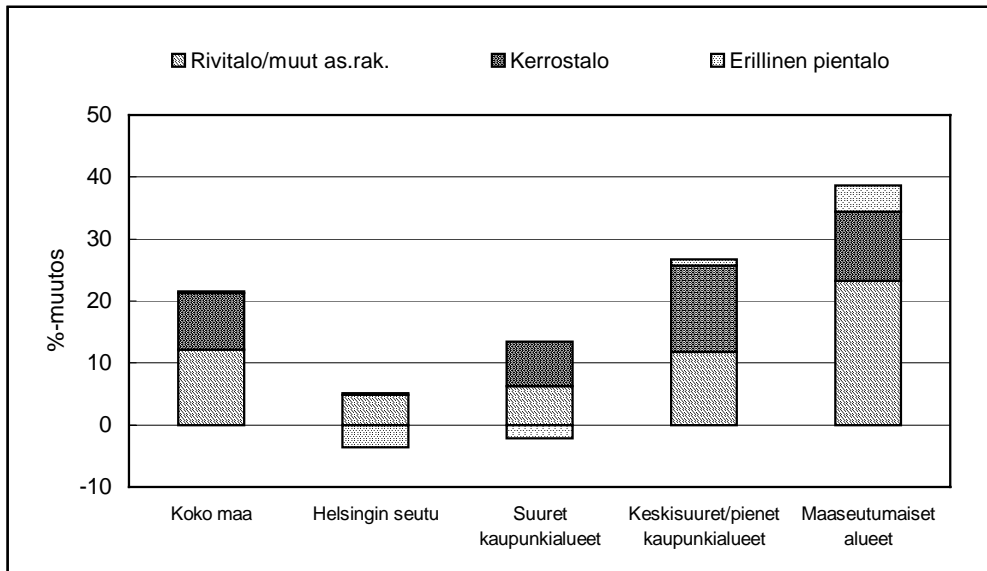
Kuvio 10. Talotyyppien osuudet (%) asutokannasta alueryhmittäin vuonna 2000

Seuraavaksi tarkastellaan varauman osuuksia asutokannasta alueryhmittäin kolmen päätalotyypin kohdalla (kuvio 11). Tässä käsitellään siis asuntojen lukumääriä, jolloin varauman osuus on noin kaksi prosenttia suurempi kuin tarkasteltaessa varaumaa huoneistoneliönä. Koko maassa lähes kymmenen prosenttia kerrostaloasunnoista on vailla asukkaita ja pien- sekä rivitaloasunnoista tyhjillään on noin seitsemän prosenttia. Alueittain tarkasteltuna tyhjien kerrostaloasuntojen muita talotyyppisiä suurempi osuus erottuu vielä selvemmin. Helsingin seudulla tyhjien asuntojen osuus on melko pieni kaikkien talotyyppien kohdalla. Sen sijaan maaseutumaisilla alueilla rivitaloasunnoista noin 12 prosenttia ja kerrostaloasunnoista jopa 15 prosenttia ovat tyhjiä tai tilapäisesti asuttuja, mikä on mielenkiintoista sikäli, että ko. talotyyppien osuus koko asutokannasta maaseutumaisilla alueilla on kuitenkin pieni. Toisaalta on huomattava, että tällöin muutama tyhjä asunto saattaa edustaa suurtakin osuutta. Kaikkien talotyyppien kohdalla varauma kasvaa asteittain kaupunkialueilta maaseutumaisille alueille siirryttäessä.



Kuvio 11. Asuntovaraman osuus (%) asuntokannasta talotyypeittäin vuonna 2000

Talotyyppitarkastelun lopuksi on vertailtu vuosien 1990 ja 2000 varauma-asuntojen lukumääriä ja niissä tapahtuneita muutoksia (kuvio 12). Kuviossa muutoksia kunkin talotyyppin kohdalla on painotettu ko. talotyyppin osuudella koko asuntovaramasta ja tällöin varauksen kokonaismuutos saadaan, kun vähennetään pylväiden nollarajan yläpuolisesta osuudesta negatiivinen osuus (rajan alapuolella). Odotetusti kokonaismuutos on ollut kaikilla alueilla, Helsinkiä lukuun ottamatta, selvästi positiivinen ja suurin se on ollut maaseutumaisilla alueilla. Tyhjen pientaloasuntojen määrän kasvun vaikutus kokonaismuutoksen kasvuun on ollut hyvin pieni kaikilla alueilla ja koko maan tasolla se on ollut lähes olematon. Kaikilla alueilla kokonaismuutoksen selittyy melko tasaisesti tyhjen kerrostaloasuntojen ja rivitaloasuntojen (sekä muiden asuinrakennusten) määrän kasvulla. Vain maaseutumaisilla alueilla tyhjen rivitaloasuntojen/muiden asuinrakennusten määrän lisäys on vaikuttanut kerrostaloja enemmän kokonaismuutoksen kasvuun.



Kuvio 12. Asuntovarauman lukumäärän muutokset (%) talotyypeittäin vuosina 1990-2000 (painotettu kunkin talotyypin osuudella varaumasta)

Koko asuntokantaan verrattuna tyhjäät asunnot ovat hieman pienempiä. Asuntovaraamaan kuuluvien asuntojen keskimääräinen huoneistoala koko maassa on noin 60 m² eli noin 15 m² vähemmän kuin asuntokanta keskimäärin. Kuten edellä nähtiin, suuri osa asuntovaraumasta on kerrostaloasuntoja, mistä johtuu ainakin osittain niiden keskimääräistä pienempi koko. Luonnollisesti tyhjien asuntojen koko kasvaa maaseutumaisille alueille mentäessä, missä asunnot ovat muutenkin isompia. Esimerkkinä voidaan mainita, että Jyväskylän seutukunnassa varauma-asuntojen huoneistoala on keskimäärin noin 50 m², kun taas Itä-Lapin alueella se on vastaavasti noin 65 m².

Asuntovaraamaan kuuluvat asunnot ovat myös hieman vanhempia koko asuntokantaan verrattuna: noin 60 prosenttia varauman asunnoista on rakennettu ennen 1970-lukua. Erittäin puutteellisesti varusteltujen asuntojen (puuttuu vesijohto, viemäri, lämminvesi tai WC) osuus varaumasta on noin neljännes, kun koko maan asuntokannasta vain alle kymmenen prosenttia kuuluu tähän ryhmään. Varmasti varauma-asuntojen ikä ja sijainti usein maaseutumaisilla alueilla vaikuttavat asuntojen varustustasoon. Suuri osa varauman asunnoista on kuitenkin hyvin varusteltuja, hyväkuntoisia ja sijaitsevat yhä useammin myös taajamissa (Tilastokeskus 1998, 83). Kaiken kaikkiaan asuntovarauman ominaisuuksien arvioiminen on hankalaa siksi, että luotettavia ja kattavia tietoja on vaikea saada.

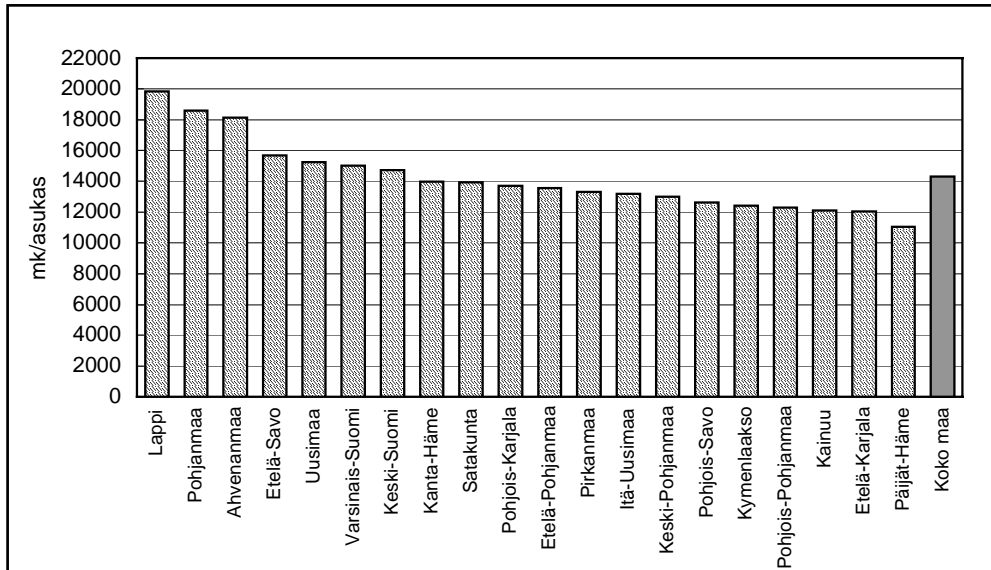
5. TYHJIEN ASUNTOJEN ARVO

Tyhjien asuntojen määrän kasvun myötä mielenkiinnon kohteeksi on noussut niihin sitoutuva pääoma, jota voidaan arvioida monin tavoin. Tässä on päädytty hyvin yksinkertaiseen laskelmaan kertomalla tyhjien asuntojen pinta-ala alueen vallitsevalla keskimääräisellä neliöhinnalla (aggregoitu painottaen seutukuntatasolta maakuntatasolle). Koska asuntovaraumaan sisältyvät myös tilapäisesti asutut asunnot, on kokonaisvarauksen pinta-alasta vähennetty kymmenen prosenttia, mikä on oletettu tilapäisasuntojen osuus, ja käytetty tästä saatua arvoa laskelmissa. Todellisuudessa tyhjiä asuntoja saattaa kuitenkin olla vielä vähemmän, sillä joukossa voi olla mm. poistamiskuntoisia asuntoja. Nämä laskelmat voivat tällöin yliarvioida tyhjien asuntojen arvoa. Lisäksi tyhjien asuntojen joukossa on keskimääräistä enemmän puutteellisesti varusteltuja sekä keskimääräistä vanhempia asuntoja, jolloin alueen asuntojen keskihinta yliarvioi asuntojen todellisen hintatason. Asuntokohtaisten ja alueellisten erojen takia on kuitenkin hyvin vaikea tehdä luotettavia arvioita siitä, kuinka suuri todellinen hintaero on.⁵

Kuviossa 13 on kuvattu vuoden 2000 tyhjien asuntojen arvo asukasta kohden kaikissa maakunnissa. Arvo asukasta kohden mahdollistaa vertailun alueiden välillä ja antaa hieman viitteitä siitä, kuinka paljon tyhjä asuntokanta kuormittaa alueen taloutta ns. maksajapotentiaaliin nähden. Koko maassa huoneistoneliöitä on tyhjiillään noin 14 300 markan arvosta asukasta kohden. Selvästi alhaisin tyhjien asuntojen arvo on Päijät-Hämeen maakunnassa, noin 11 000 markkaa asukasta kohden. Päijät-Hämeeseen kuuluvat Lahden ja Heinolan seutukunnat. Lahdessa tyhjiä asuntoja on alle 10 000 markan arvosta asukasta kohden. Seutukunnittain tarkasteltuna Lahden lisäksi myös Kuopion ja Oulun seutukunnissa tyhjien asuntojen arvo asukasta kohden alittaa 10 000 markkaa.

Suurin tyhjien asuntojen arvo asukasta kohden (yli 18 000 markkaa) on Lapin, Pohjanmaan sekä Ahvenanmaan maakunnissa. Lapin maakunnassa arvo lähentelee jo 20 000 markkaa ja se ylittyykin selvästi Torniolaakson, Itä-Lapin, Pohjois-Lapin sekä Tunturi-Lapin seutukunnissa. Muissa maakunnissa tyhjien asuntojen arvo asukasta kohden pysyttelee 12 000-15 700 markan välillä.

⁵ Miettälä (2001) on tehnyt samantyyppisiä laskelmia kahdeksalle esimerkkimaakunnalle vuoden 1998 tietoihin perustuen. Näitä laskelmia vertailtaessa on kuitenkin huomioitava, että Miettälän laskelmissa on mukana vain 50 prosenttia vailla vakinaisia asukkaita olevista asunnoista sekä lisäksi hintatiedot ja laskentatapa saattavat poiketa toisistaan.



Kuvio 13. Tyhjiä asuntojen arvo (mk) asukasta kohden maakunnittain vuonna 2000

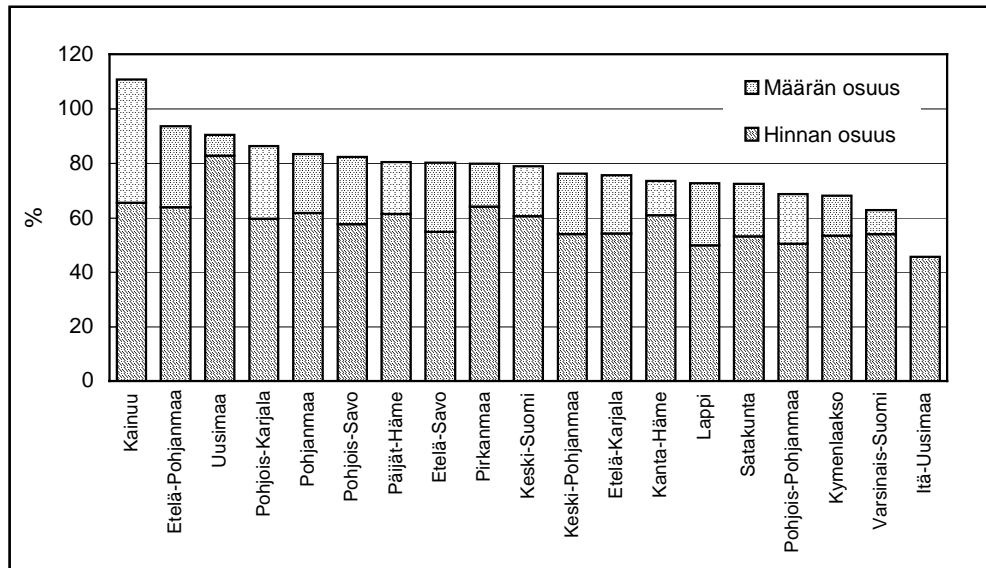
Tyhjiä asuntojen kokonaisarvo maakunnittain on esitetty taulukossa 3. Tämän laskelman mukaan tyhjiä asuntojen arvo ylittää koko maassa jopa yli 70 mrd. markkaan. Kokonaisarvosta neljännes tulee yksistään Uudenmaan maakunnasta, jossa hintataso on korkea ja asutuskanta suuri. Keskimääräinen vuosittainen uustuotanto on arvoltaan noin 25 miljardia markkaa (vuoden 2000 hinnoin laskettuna) eli noin kolmannes koko maan tyhjiä asuntojen arvosta⁶.

⁶ Keskimääräinen uustuotannon arvo on laskettu kertomalla vuosien 1998-2000 keskimääräinen maakunnittainen vuosituotanto vuoden 2000 hinnoilla. Alueittaisiin keskihintoihin on lisätty 30 prosenttia, joka on arvioitu olemassa olevan asutuskannan keskihinnan ja uusien asuntojen hintojen eroksi.

Taulukko 3. Tyhjän asuntokannan kokonaisarvo maakunnittain vuonna 2000

Maakunta	Tyhjän asuntokannan arvo, mmk
Uusimaa	19 880
Itä-Uusimaa	1 182
Varsinais-Suomi	6 716
Satakunta	3 313
Kanta-Häme	2 308
Pirkanmaa	5 953
Päijät-Häme	2 181
Kymenlaakso	2 324
Etelä-Karjala	1 651
Etelä-Savo	2 623
Pohjois-Savo	3 187
Pohjois-Karjala	2 356
Kainuu	1 089
Keski-Suomi	3 887
Etelä-Pohjanmaa	2 656
Pohjanmaa	3 221
Keski-Pohjanmaa	927
Pohjois-Pohjanmaa	4 497
Lappi	3 804
Ahvenanmaa	467
Koko maa	74 220

Asuntovarauman arvo vaihtelee voimakkaasti markkinahintojen mukaan. Hintatason vaikutuksen havainnollistamiseksi on seuraavassa laskettu kokonaisarvon (ei asukasta kohden) muutos kussakin maakunnassa vuosina 1995-2000 ja jaettu se hinta- ja määräkomponentteihin (kuvio 14). Arvon muutos on ollut suuri kaikissa maakunnissa ja eniten siihen on vaikuttanut asuntojen hintojen nousu. Jos hinnat olisi pidetty vakioina koko tarkastelujakson ajan, olisivat arvon muutokset jääneet huomattavasti pienemmiksi. Esimerkiksi Itä-Uudellamaalla asuntovarauman määrä on vähentynyt, mutta hintojen noususta johtuen arvo on kuitenkin kasvanut. Myös Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa, Kanta-Hämeessä ja Pirkanmaalla hinta on ollut hyvin merkittävä tekijä arvon muutoksessa. Vain Kainuussa hinnan ja määrän vaikutus on lähes yhtä suuri ja Etelä-Pohjanmaalla sekä Etelä-Savossa varauman määrän kasvu muodostaa noin kolmanneksen kokonaisuutuksesta. Kainuussa arvon muutos on ollut lisäksi selvästi suurin, vaikka tyhjien asuntojen määrä maakunnassa on edelleenkin melko vähäinen.



Kuvio 14. Tyhjen asuntojen arvon muutos maakunnittain (pl. Ahvenanmaa) vuosina 1995-2000 jaettuna hinta- ja määräkomponentteihin

Arvioiden mukaan noin 4-5 prosentin osuus asuntokannasta on hyvä olla tyhjillään, jotta asuntomarkkinoiden toiminta olisi sujuvaa (Gabriel & Nothhaft 1999, 3). Tähän perustuen onkin seuraavaksi arvioitu tyhjen asuntojen arvoa siltä osalta, joka ylittää neljä tai viisi prosenttia asuntokannasta kussakin seutukunnassa. Oikeastaan arviot tästä ns. tarpeettoman tai ylimääräisen tyhjän asuntokannan arvosta ovat oleellisempia kuin kaikkien tyhjen asuntojen huomioiminen. Tällöin saadaan parempi kuva varsinaisen ongelman suuruusluokasta. Tämä laskelma myös paljastaa erityisesti suurten kaupunki-alueiden korkeiden hintojen vaikutuksen tyhjen asuntojen maakunnittaisiin arvoihin. Tulokset on jälleen yhdistetty seutukuntatasolta maakuntatasolle.

Koko maan 'ylimääräisten' tyhjen asuntojen kokonaisarvo alenee nyt huomattavasti siitä, mitä se oli, kun tyhjä asuntokanta kokonaisuudessaan oli huomioitu (vrt. taulukko 3). Jos rajana käytetään viittä prosenttia saadaan kokonaisarvoksi noin 12,7 mrd. markkaa ja vastaavasti neljä prosenttia asuntokannasta ylittävältä osuudelta tyhjen asuntojen arvo on noin 21,5 mrd. markkaa. Mm. Uudenmaan, Pirkanmaan, Päijät-Hämeen ja Etelä-Karjalan maakunnissa arvon muutos neljän ja viiden prosentin välillä on melko suuri. Tässä on juuri kysymys suurien kaupunkialueiden vaikutuksesta. Toisin sanoen, mitä suurempi osuus maakunnan tyhjistä asunnoista sijaitsee korkean hintatason alueilla, sitä suurempi on tyhjän asuntokannan arvo. Sen sijaan esimerkiksi Etelä-Savossa, Pohjanmaalla ja Lapissa tyhjen asuntojen arvon heilahtelut asetettujen rajojen tuntumassa ovat melko pieniä.

Myös maakuntien keskinäinen järjestys muuttuu osittain, kun tarkastellaan arvoa asukasta kohden. Muutokset ovat luonnollisesti suurempia, jos verrataan tyhjen asuntojen arvoa asukasta kohden kokonaisuudessaan (vrt. taulukko 3) näihin vain osan tyhjistä asunnoista huomioiviin laskelmiin. Uudenmaan maakunnassa 'ylimääräisten' tyhjen

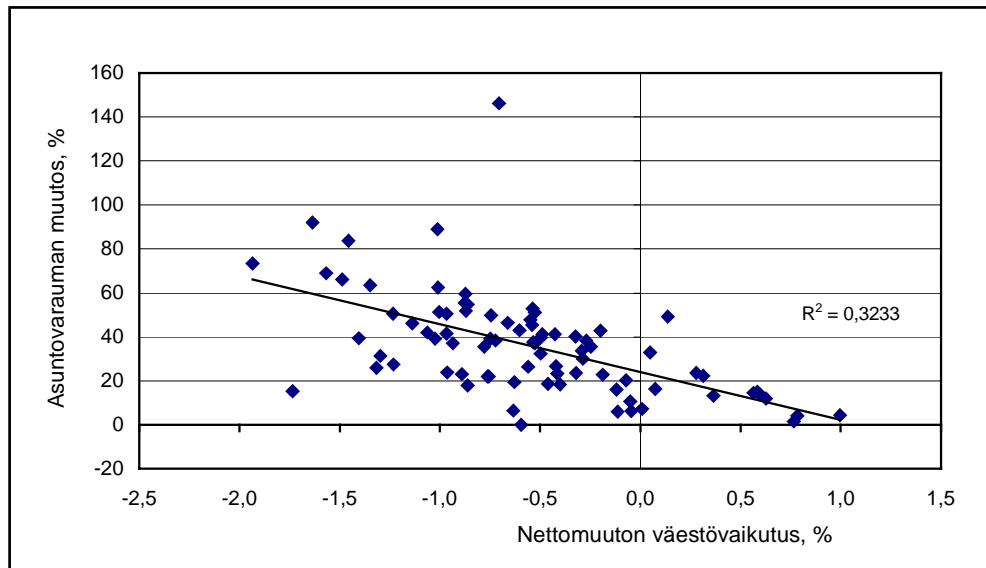
asuntojen arvo laskee viiden prosentin laskelmassa jopa alle 500 markkaan asukasta kohden. Syyt ovat yksinkertaiset, sillä Helsingin seutukunnan korkea hintataso ei tässä vaikuta lainkaan osoittajaan eli tyhjiin asuntojen arvoon, mutta Helsingin suuri asukasluku sen sijaan pysyy laskuissa mukana, jolloin nimittäjä, eli maakunnan asukasluku, ei muutu. Lapin maakunnan alueella tyhjiin asuntojen osuus asuntokannasta on paikoin kaksinkertainen neljän/viiden prosentin rajoihin nähden, joten arvo asukasta kohden pysyttelee näissäkin laskelmissa korkealla tasolla erottuen selvästi muista maakunnista.

Taulukko 4. Tyhjän asuntokannan arvo sekä arvo/asukas siltä osin, kun se ylittää 4 % tai 5 % asuntokannasta vuonna 2000

Maakunta	Tyhjät asunnot, yli 4 % asuntokannasta		Tyhjät asunnot, yli 5 % asuntokannasta	
	Kokonaisarvo, mmk	Arvo/asukas, mk	Kokonaisarvo, mmk	Arvo/asukas, mk
Uusimaa	1 516	1 162	634	486
Itä-Uusimaa	416	4 647	225	2 509
Varsinais-Suomi	2 524	5 645	1 476	3 302
Satakunta	1 224	5 150	702	2 952
Kanta-Häme	793	4 799	414	2 507
Pirkanmaa	1 710	3 824	743	1 663
Päijät-Häme	479	2 421	181	916
Kymenlaakso	776	4 138	389	2 073
Etelä-Karjala	409	2 986	106	775
Etelä-Savo	1 190	7 112	832	4 972
Pohjois-Savo	1 024	4 063	648	2 570
Pohjois-Karjala	896	5 219	531	3 091
Kainuu	369	4 109	189	2 104
Keski-Suomi	1 541	5 838	954	3 615
Etelä-Pohjanmaa	1 002	5 125	589	3 012
Pohjanmaa	1 577	9 104	1 166	6 732
Keski-Pohjanmaa	356	4 998	214	2 998
Pohjois-Pohjanmaa	1 339	3 666	847	2 318
Lappi	2 115	11 027	1 692	8 826
Ahvenanmaa	222	8 622	161	6 245
Koko maa	21 478	4 145	12 693	2 450

6. VARAUMAN YHTEYS MUUTTOLIIKKEESEEN JA RAKENTAMISEEN

Voimakkaasti keskusalueille suuntautuva muuttoliike on pääasiallinen syy asuntovarauman kasvuun pienissä kaupungeissa ja maaseutumaisilla alueilla, kuten mm. Okko ym. (2000) ovat osoittaneet. Varauman ja muuttoliikkeen yhteys käy ilmi myös tässä työssä käytetystä seutukunta-aineistosta (kuvio 15).

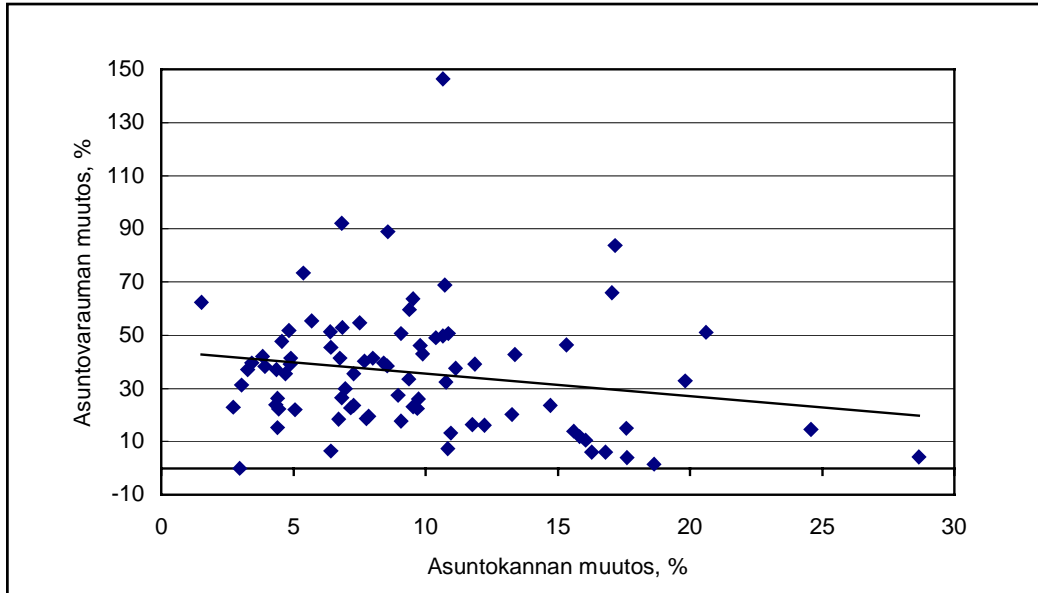


Kuvio 15. Asuntovarauman muutoksen (vuosina 1990-2000) ja asukasluvuun suhteutetun nettomuuton (vuosikeskiarvo 1995-2000) yhteys seutukunnittain

Tilanne voi kuitenkin kärjistyä entisestään, jos väestöään menettävillä alueilla rakennetaan jatkuvasti lisää uusia asuntoja. Useilla alueilla jo olemassa oleva asuntokanta riittäisi kattamaan nykyisen ja tulevan asunnontarpeen, eikä uustuotantoa tällöin tarvittaisi. Uustuotannon ja varauman yhteys ei ole kuitenkaan selkeä, sillä taustalla vaikuttavat mm. olemassa olevan asuntokannan määrä (henkilöä kohden) alkutilanteessa sekä asumisväljyys. Lisäksi erot seutukuntien välillä ovat huomattavia.

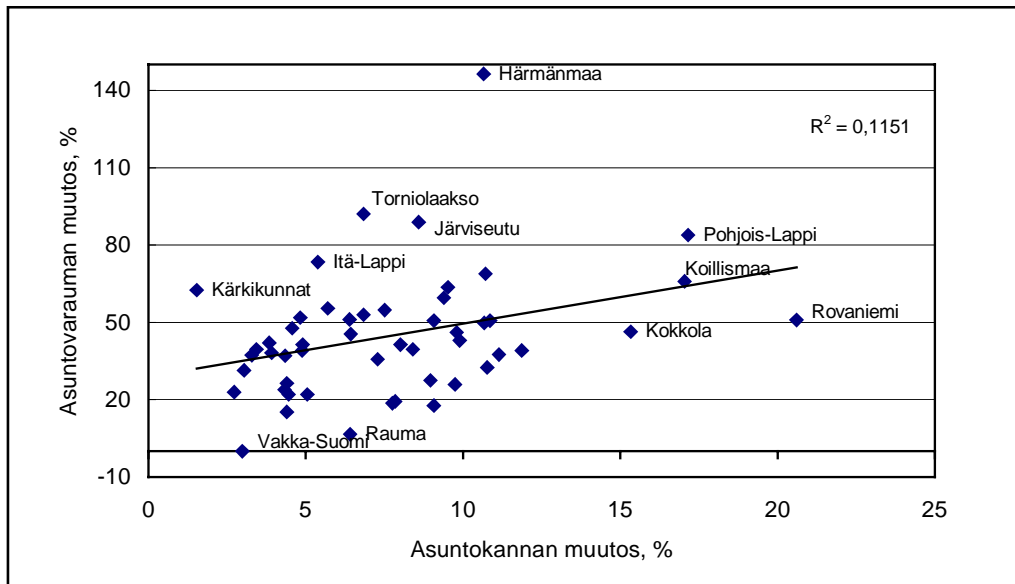
Kuviossa 16 on tarkasteltu asuntovarauman ja asuntokannan (lukumääräisen) muutoksen välistä yhteyttä seutukunnittain vuosina 1990-2000. Uustuotannon sijasta tarkasteltavaksi muuttujaksi valittiin asuntokannan muutos, jossa näkyy uustuotannon lisäksi myös poistuman osuus. Poistumahan kokonaisuudessaan on hyvin pientä, eikä suurta eroa uustuotannon ja asuntokannan muutoksen välillä tällöin ole. Asuntokannan muutoksen käyttämisellä uustuotannon sijasta on kuitenkin merkitystä esimerkiksi silloin, jos alueen asuntokanta on keskimääräistä vanhempaa ja erittäin puutteellisesti varusteltua, jolloin poistuma on suurempaa ja voi johtaa keskimääräistä runsaampaan asuntotuotantoon.

Selkeää yhteyttä asuntokannan ja varauman muutoksen välillä ei ilmene (kuvio 16). Tähän kuitenkin vaikuttaa se, että asuntokannan muutoksen vaikutus on erilainen muuttovoiton ja muuttotappion seutukunnissa. Esimerkiksi monissa kasvukeskuksissa runsaskaan rakentaminen ei lisää varaumaa voimakkaasta väestön kasvusta johtuen, kun taas muuttotappioalueilla sen vaikutus voi olla positiivinen.



Kuvio 16. Asuntovarauman ja asuntokannan muutoksen yhteys seutukunnittain vuosina 1990-2000

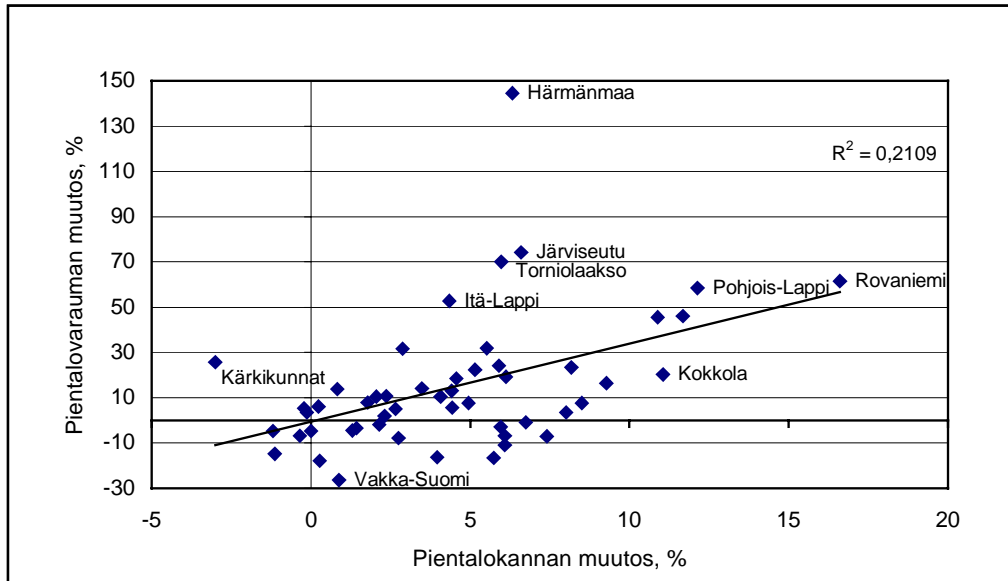
Seuraavaksi onkin kuvattu tilannetta, jossa vain osa seutukunnista on otettu mukaan (kuvio 17). Valintaperusteena on käytetty nettomuuton (suhteutettuna asukasluukuun) vuosittaista keskiarvoa ajanjaksolla 1995-2000 ja vain seutukunnat, joissa nettomuuton vaikutus asukasluukuun on ollut puoli prosenttia tai enemmän negatiivinen, on otettu mukaan. Tällöin asuntovarauman ja asuntokannan muutoksen yhteys voimistuu ja on odotusten mukaisesti positiivinen, mutta edelleenkin melko heikko. Härmänmaan seutukunta eroaa selvästi muista seutukunnista johtuen poikkeuksellisen suuresta asuntovarauman kasvusta. Myös Torniolaakson, Järviseudun, Itä-Lapin ja Kärkikuntien seutukunnissa varauman kasvu on ollut suurta asuntokannan kasvuun verrattuna, mutta väestökatokin näillä alueilla on ollut 1990-luvun jälkipuoliskolla yli prosentin luokkaa. Turun läheisyydessä sijaitsevilla Vakka-Suomen ja Rauman seutukunnissa asuntokannan kasvu on ollut vähäistä ja varauman määräkin on pysynyt lähes muuttumattomana. Rovaniemen ja Kokkolan seutukunnissa asuntokannan kasvu on sen sijaan ollut voimakasta ja siihen suhteutettuna varauma on kasvanut melko vähän. Korrelaatiokerroin asuntokannan kasvun ja varauman muutoksen välillä on 0,339 ja se osoittautui tilastollisesti merkitseväksi (viiden prosentin merkitsevyystasolla).



Kuvio 17. Asuntovarauman ja asuntokannan muutoksen yhteys muuttotappiollisissa* seutukunnissa vuosina 1990-2000

* Seutukunnat, joissa nettomuuton vuosittainen vaikutus väestön määrään vuosina 1995-2000 on ollut keskimäärin -0,5 prosenttia tai enemmän negatiivinen.

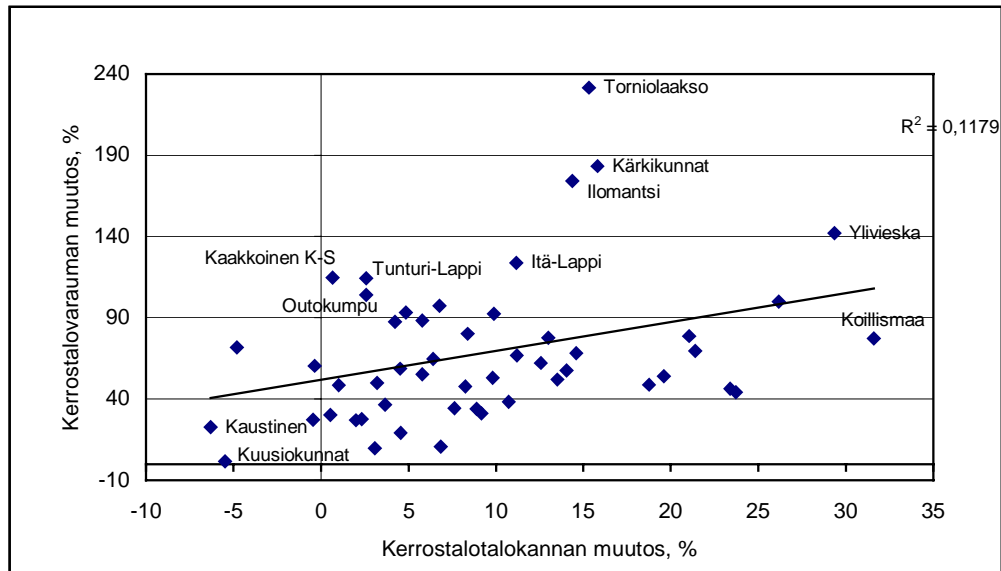
Kuvioissa 18 ja 19 on tarkasteltu vielä kannan ja varauman muutoksen yhteyttä pientalojen ja kerrostaloasuntojen osalta. Pientalovarauman ja pientalokannan muutoksen yhteys on hieman edellisiä kuvioita selkeämpi eli pientalokannan kasvu näyttäisi ainakin osittain vaikuttaneen pientalovarauman kasvuun. Tässä kuviossa huomio kiinnittyy paljolti samoihin seutukuntiin kuin edellisessä kuviossa. Kuitenkin pientalovarauman kasvu on ollut selvästi kokonaisvarauman kasvua hillitympää, mikä tukee luvun 4.3 käsitystä siitä, että pientalovarauman kasvun vaikutus kokonaisvaraumaan on ollut muita talotyyppisiä vähäisempää. Härmänmaan seutukunnan poikkeuksellisen suuri kokonaisvarauman kasvu näyttäisi sen sijaan selittyvän pientalovarauman kasvulla, mutta myös tilastoinnissa voi olla puutteita. Monessa seutukunnassa pientalovarauman määrä on pysynyt lähes ennallaan tai jopa vähentynyt, mutta näillä alueilla myös pientalokanta on kasvanut pääsääntöisesti vain alle viisi prosenttia. Kokonaisvarauman ja pientalokannan muutoksen väliseksi korrelaatiokertoimeksi saatiin 0,328, joka on tilastollisesti merkitsevä (viiden prosentin merkitsevyystasolla).



Kuvio 18. Pientalovarauman ja pientalokannan muutoksen yhteys muuttotappiollisissa* seutukunnissa vuosina 1990-2000

* Seutukunnat, joissa nettomuuton vuosittainen vaikutus väestön määrään vuosina 1995-2000 on ollut keskimäärin -0,5 prosenttia tai enemmän negatiivinen.

Kerrostalokannan ja -varauman muutoksen yhteys on myöskin positiivinen, mutta pientaloja heikompi (kuvio 19). Kerrostalovarauma on kasvanut erittäin paljon kaikissa tarkasteltavissa seutukunnissa ja kaksinkertaistunut jopa kahdeksassa seutukunnassa. Lähes kaikissa (yhtä lukuun ottamatta) seutukunnissa, joissa kerrostaloasuntojen varaus on kasvanut alle 40 prosenttia, on myös kannan kasvu jäänyt alle kymmeneen prosenttiin. Mutta jälleen on todettava, ettei pienikään asuntokannan kasvu välttämättä rajoita varauman kasvua, mistä osoituksena Kaakkoisen Keski-Suomen, Tunturi-Lapin ja Outokummun seutukunnat (erityisesti kahdessa jälkimmäisessä seutukunnassa muuttoliike vähentää väestöä keskimäärin yli prosentin vuosittain). Korrelaatio kokonaisvarauman ja kerrostalokannan muutoksen välillä tukee käsitystä kerrostaloasuntojen vaikutuksesta varauman kasvuun, sillä muuttujien välinen korrelaatiokerroin (tilastollisesti merkitsevä yhden prosentin merkitsevyystasolla) on 0,463.



Kuvio 19. Kerrostalovarauman ja kerrostalokannan muutoksen yhteys muuttotappiollisissa* seutukunnissa vuosina 1990-2000

* Seutukunnat, joissa nettomuuton vuosittainen vaikutus väestön määrään vuosina 1995-2000 on ollut keskimäärin -0,5 prosenttia tai enemmän negatiivinen.

Edellisten kuvioiden perusteella voidaan siis todeta, että vaikka muuttoliike onkin päätekijä asuntovarauman kasvulle, myös asuntokannan kasvu (uustuotanto) todennäköisesti osassa seutukuntia jossakin määrin pahentaa tilannetta entisestään. Ilmiö on kuitenkin paljolti seutukuntakohtainen ja siihen vaikuttavat myös muut tekijät, kuten asuntokannan rakenne ja sijainti. Toisin sanoen on mahdollista, että tyhjien asuntojen ominaisuudet ja sijainti eivät täytä asunnon tarvisijoiden vaatimuksia, jolloin asukkaiden löytäminen tyhjiin asuntoihin voi olla vaikeaa ja kestää pitkiäkin aikoja.

Tämän luvun lopuksi on taulukkoon 5 koottu vielä kymmenen seutukuntaa ja tarkasteltu asuntokannan muutosta vuosina 1990-2000. Kaikissa esimerkkiseutukunnissa muuttoliikkeen vaikutus väestön määrään on selvästi negatiivinen. Asuntovarauman osuuksissa ja asuntokannan suhteellisissa muutoksissa esimerkkiseutukuntien välillä on kuitenkin eroja. Pienen varaumaosuuden alueilla asuntokannan muutos on ollut selvästi pienempi kuin alueilla, joissa varauman osuus ylittää yhdeksän prosenttia. Taulukon ensimmäiset viisi seutukuntaa ovat esimerkkejä siitä, että runsaasta muuttotappiosta huolimatta asuntovarauman kasvu on pysynyt alhaisena. Näissä seutukunnissa myös asuntokannan vuosittainen kasvu on ollut alle prosentin tasoa 1990-luvulla. Jälkimmäisten viiden seutukunnan tilanne puolestaan viittaa siihen, että selvästi yli prosentin kasvu asuntokannassa vuosittain muuttotappion ohella lisää entisestään varauman määrää. Erityisen voimakasta asuntokannan kasvu on ollut Pohjois-Lapin ja Rovaniemen seutukunnissa.

Alla olevaa taulukkoa tulkittaessa on kuitenkin muistettava, että tässä kyse on vain yksittäisistä esimerkkiseutukunnista, eikä tuloksia voida siten yleistää (kuten edellä olevista kuvioista havaittiin) kaikkia seutukuntia koskeviksi. Lisäksi taustalla voivat vai-

uttaa monet yksittäiset seutukuntakohtaiset tekijät, joita ei tässä aineiston puutteen takia ole kontrolloitu, joten myös päätelmiä suorista syy-seuraussuhteista on tehtävä varoen.

Taulukko 5. Uustuotanto esimerkkiseutukunnissa

Seutukunta	Asuntovarauma, % (2000)	Nettomuutto, % (ka 1995-2000)	As.kannan muutos, % (1990-2000)	As.kannan vuosimuutos, % (90-00)
Imatra	5,5	-0,7	7,1	0,8
Rauma	5,9	-0,6	9,7	1,1
Kouvola	6,8	-0,5	10,6	1,3
Kehys-Kainuu	6,9	-1,7	6,7	0,8
Pieksämäki	7,7	-1,0	7,7	0,9
Tunturi-Lappi	13,6	-1,6	12,3	1,4
Pohjois-Lappi	12,5	-1,5	17,3	1,8
Rovaniemi	9,8	-0,5	21,6	2,2
Saarijärvi	9,6	-0,9	11,4	1,4
Savonlinna	9,3	-0,7	14,2	1,5
Koko maa*	6,6	-	16,6 (13,0)	1,7 (1,4)

* Suluissa oleva arvo kuvaa seutukuntien keskiarvoa.

7. LOPUKSI

Asuntovarauman osuus Suomen asuntokannasta on pysytellyt koko 1990-luvun ajan korkealla tasolla ja viime vuodet osoittavat määrän kasvavan. Erityisesti alueelliset erot ovat muodostuneet huomattavan suuriksi, eli kun toisilla seuduilla kärsitään pahasta asuntopulasta, niin toisaalla asuntoja on suuret määrät tyhjillään. Esimerkiksi Helsingin seudulla asuntojen tarjonta ei pysty vastaamaan nopeasti kasvavaan kysyntään, minkä seurauksena hintataso on hyvin korkea, kun taas Pohjois-Suomessa yli 12 prosenttia asuntokannasta ei sijaintinsa tai muiden syiden takia näytä kelpaavan kenellekään.

Pääosa varauman asunnoista sijaitsee kerrostaloissa ja vajaat kymmenen prosenttia kerrostaloasunnoista koko maassa on tyhjillään tai tilapäisesti asuttu. Tämän tutkimuksen mukaan maaseutumaisilla alueilla vastaava luku on jopa 15 prosenttia. Kerrostaloasuntojen suureen määrään vaikuttaa mm. se, että varaumaan kuuluu paljon vuokra-asuntoja, jotka sijaitsevat useimmiten kerrostaloissa. Lisäksi pientaloasuminen on yleisesti kerrostaloasumista suositumpaa, jolloin kerrostaloasunnoilla on suurempi todennäköisyys jäädä tyhjilleen.

Varauman asunnot ovat keskimäärin hieman pienempiä, vanhempia sekä puutteellisemmin varusteltuja kuin koko maan asuntokanta. Varaumaan kuuluu kuitenkin myös paljon hyvin varusteltuja, hyväkuntoisia ja yhä useammin myös taajamissa sijaitsevia asuntoja.

Pääasiallinen syy asuntovarauman suureen määrään on muuttoliike maaseutualueilta keskustaajamille. Muuttoliikkeen lisäksi asuntojen lisärakentaminen väestökatoalueilla kärjistää tilannetta ja asuntojen tarjonta kysyntään nähden suurenee entisestään. Osittain muuttoliikkeen vaikutusta asuntovarauman kasvuun lieventää se, että suuri osa muuttajista on kotoaan pois lähteviä nuoria, jolloin asuntoon jäävät asumaan vanhemmat usein vain entistä väljemmin eikä asunto siten jää tyhjilleen. Suoran väestökato vaikutuksen lisäksi voimakas muuttotappio vaikuttaa myös välillisesti varauman kasvuun asuntokysynnän hiipumisen kautta, sillä luonnollinen väestönkasvu loppuu, alueen houkuttelevuus yritysten sijaintipaikkana kärsii, tulonmuodostus heikkenee, jne.

Tyhjän asuntokannan arvo on suuri, vaikka laskelmissa saatu 70 mrd. markan (12 mrd. euroa) kokonaisarvo todennäköisesti yliarvioikin selvästi kannan taloudellista merkitystä. Lisäksi on huomioitava, että toimivilla markkinoilla aina jokin osa asuntokannasta on tyhjillään. Jos tällaiseksi ns. sopivaksi tyhjien asuntojen osuudeksi arvioitaisiin viisi prosenttia kannasta, tulisi 'ylimääräisen' tyhjän asuntokannan arvoksi vajaat 13 mrd. markkaa (2 mrd. euroa). Jos taas rajaksi valitaan neljä prosenttia, nousee tyhjän 'ylimääräkannan' arvo jo yli 21 mrd. markkaan (3,5 mrd. euroon). Joka tapauksessa tyhjä

asunnot edustavat merkittävää asuntopääomakannan tuhlausta ja olisikin tärkeää löytää keinoja tilanteen korjaamiseksi.

Koska asuntojen tyhjentyminen liittyy keskeisesti väestön siirtymiseen kasvukeskukseen, luontevin tapa pienentää tyhjien asuntojen kantaa olisi väestön siirtymän hillitseminen. Käytännössä tämä tarkoittaa sellaisia aluepolitiikan toimia, jotka parantavat nyt taantuvien alueiden kilpailukykyä tuotannon ja väestön sijaintipaikkana. Muuttoliikettä ei kuitenkaan voida eikä ole aiheellistakaan pyrkiä vähentämään siinä määrin, että tyhjien asuntojen ongelma ratkeaisi yksin sitä kautta. On myös kiinnitettävä huomiota siihen, ettei tarpeeton rakentaminen pahenna ongelmaa.

Vajaakäyttöistä asuntopääomaa voidaan myös mahdollisesti muuttaa toiseen käyttömuotoon, kuten esimerkiksi kasvavan vanhusväestön asunnoiksi ja palvelutaloiksi. Tyhjillään olevan asuinrakennuksen säilömistä 'koipussiin' (pelkän peruslämmön ja -hoidon varaan) voidaan puolestaan käyttää tilapäisenä ratkaisuna silloin, jos rakennukselle odotetaan löytyvän käyttöä myöhemmin. Viimekädessä ylijäämäkantaa voidaan myös hallitusti purkaa, mikä voi olla perusteltua taloudellisten syiden lisäksi myös asuntomarkkinoiden tasapainon saavuttamiseksi sekä asuinympäristön laadun ylläpitämiseksi (Ympäristöministeriö 2001, 34).

ENGLISH SUMMARY: VACANT DWELLINGS IN FINLAND, 1980-2000

This paper examines the vacant housing stock in Finland during 1980-2000. In addition to pure vacancies, temporarily occupied dwellings are also included. The analysis is based on a panel data of NUTS4-level regional units classified into four types of region: the Metropolitan Area of Helsinki, other large urban areas, smaller urban areas and rural areas.

The vacant housing stock reflects the lack of balance between housing demand and supply. However, a vacancy rate of 4-5 per cent can be considered 'normal,' indicating that the housing market is functioning well and mobility between dwellings progresses smoothly. In many regions of Finland the vacancy rate is much higher than this.

The regional variation in vacancy rates is mainly due to migration. The general trend of the 1990s has been a strong migration from rural areas and smaller towns to central regions. Migrants cause an increase in the demand for housing in areas experiencing net in-migration; conversely, the demand decreases and over-supply of housing may emerge in regions that are losing their population. Population development also varies between regions because of differences in birth and death rates. In the 1990s the population growth in the Helsinki region, for example, was about 1.5 per cent per year while population loss in the rural areas has increased year on year. The relationship between the change in the vacant housing stock and net migration at the regional level is illustrated in Figure 1.

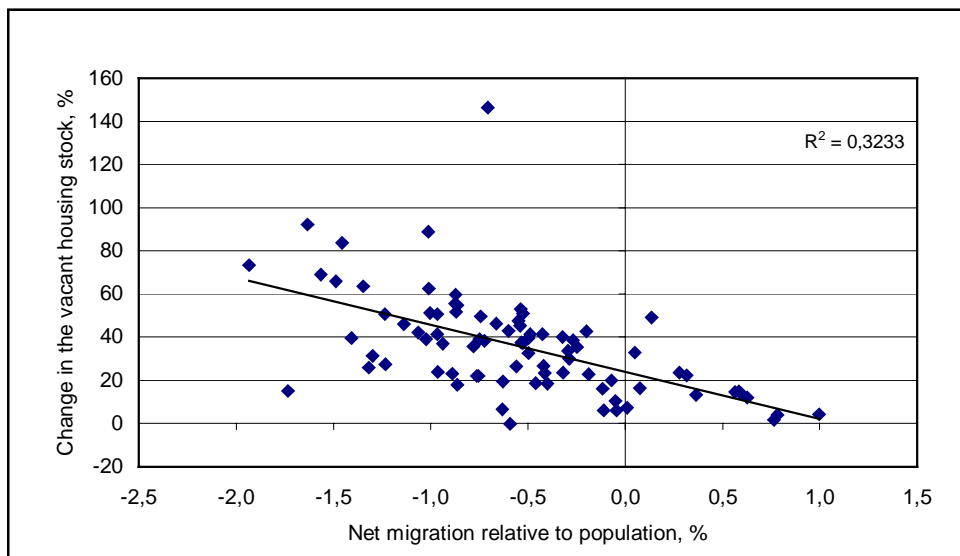


Figure 1. Relationship between the change in the number of vacant dwellings (in 1999-2000) and annual net migration relative to population (in 1995-2000) in the NUTS4-level regions

*In addition to pure vacancies the category includes temporarily occupied dwellings.

In rural areas in particular, migration is the main cause of vacancies, but the growth of housing stock due to new construction can, together with large out-migration, make the situation even worse. Housing construction is tied to economic conditions. At the end of 1980s, following the rise in housing prices, construction of new housing increased considerably. After this boom, housing construction declined sharply until 1996 when a new growth period began.

Regional differences in the growth of the housing stock increased during the 1990s. The majority of construction has been concentrated in urban areas. The relationship between the change in the vacant housing stock and the growth of the total housing stock is illustrated in Figure 2.

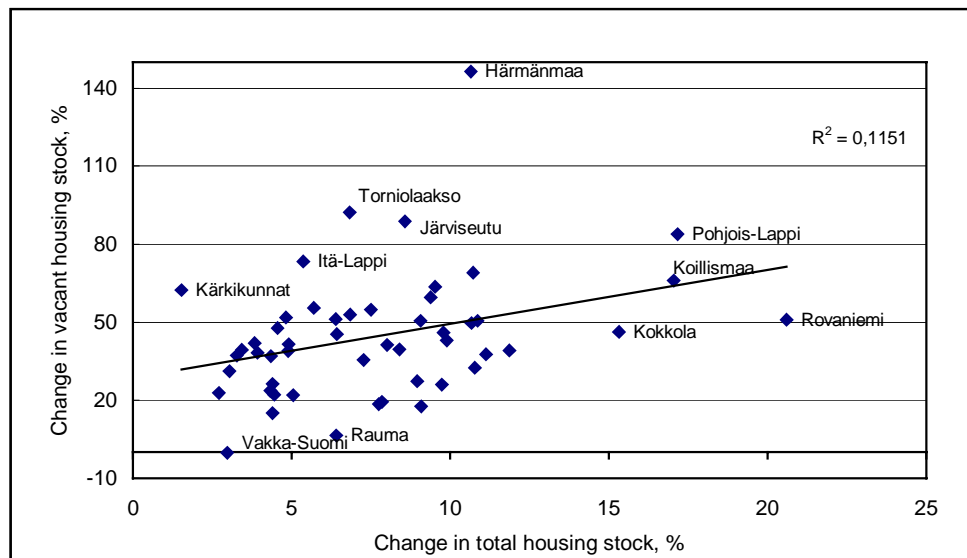


Figure 2. Relationship between changes in the number of vacant dwellings and in the total housing stock in certain NUTS4-level regions from 1990-2000

*In addition to pure vacancies the category includes temporarily occupied dwellings.

**Regions where the annual net migration relative to the population has been -0.5 per cent or more negative during 1995-2000 have been examined.

Figure 3 shows the development of vacancy rates during 1980-2000 and Figure 4 presents the situation in 2000. Calculations are based on floor space rather than the number of housing units. Vacancy rates based on space are approximately two percentage points lower than those based on the number of units. Because of the changes in definitions and methods, vacant housing stock statistics prior to 1987 are not completely reliable.

The vacant housing stock grew considerably at the end of the 1980s due to increased housing construction. Vacancy rates then declined slightly during the economic reces-

sion but started to increase again in 1997. In 2000 the vacancy rate of the housing stock in Finland was 6.6 per cent, i.e. at the same level as in 1991. Regional development was quite similar in all regional categories until 1991, but since then the trend has completely changed. Behind this change there is an accelerated migration to central areas. According to the latest statistics, the vacancy rate in rural areas is almost twice as high as in the Helsinki region and it appears that it will continue to increase. In certain parts of Northern Finland the vacancy rate exceeds 12 per cent of the housing stock. By contrast, vacancy rates in the Helsinki region and in the other large urban areas have remained quite stable and at a low level during recent years.

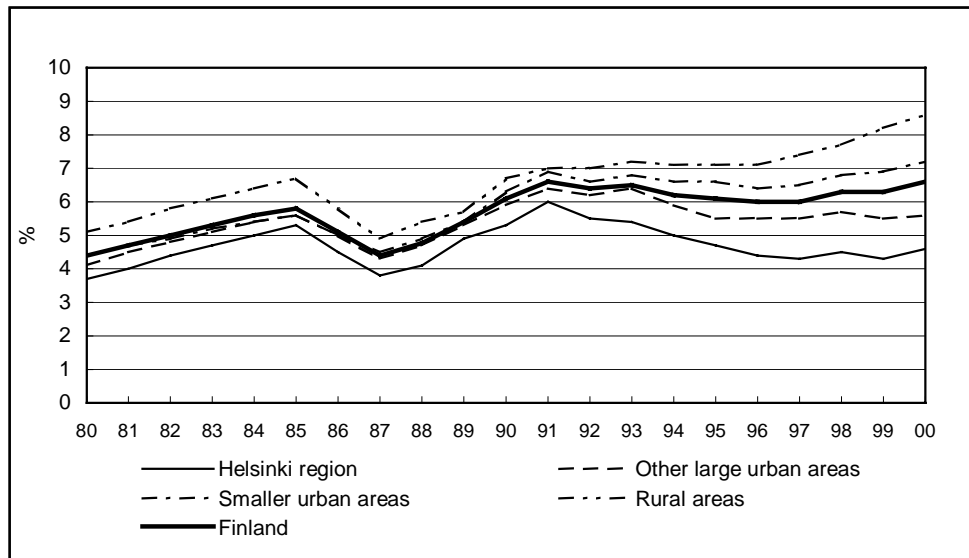


Figure 3. Total floor space of vacant and temporarily occupied dwellings relative to housing stock (%) during 1980-2000

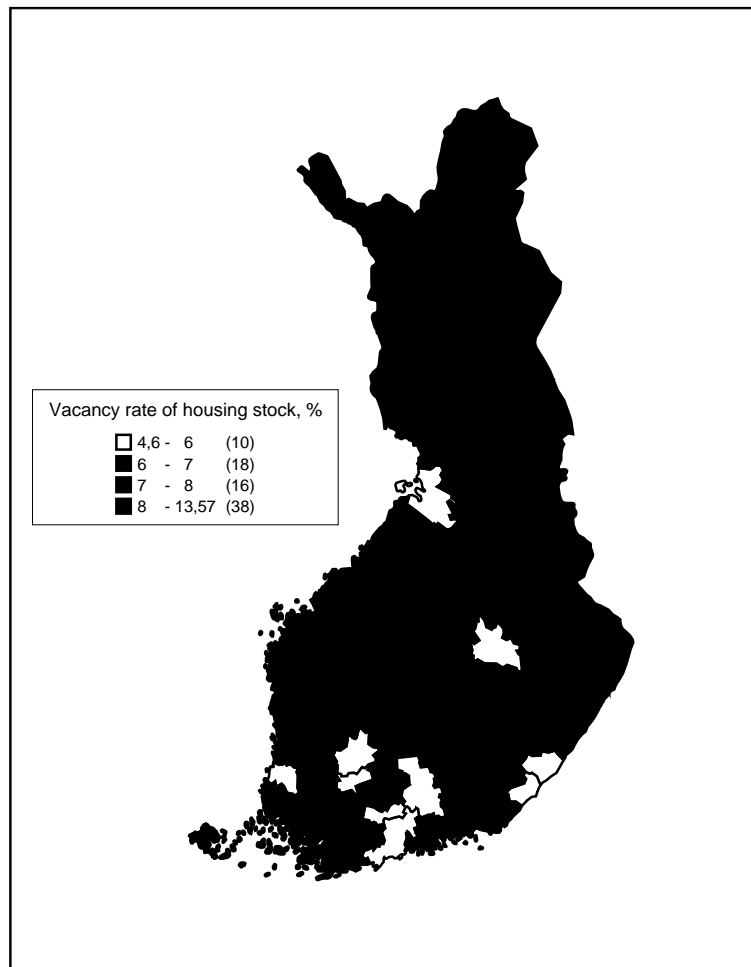


Figure 4. Total floor space of vacant and temporarily occupied dwellings relative to housing stocks in 2000

Apartments make up 43.5 per cent and individual houses about 40 percent of the overall number of housing units in Finland. However, the distribution of housing types among vacant dwellings is different, because almost half of them are apartments and the share of individual houses is only 34 per cent. Nearly ten per cent of all apartments in Finland are vacant and in rural areas this proportion even reaches 15 per cent (Figure 5). Living in individual houses is more popular than living in apartments and this can partly explain the higher vacancy rate of apartments. Another reason could be the large proportion of vacant rental dwellings, which are mostly situated in apartment houses. On average, vacant and temporarily occupied dwellings are smaller, older and more poorly equipped than the housing stock as a whole, but among them are also many well-equipped dwellings in good condition that are situated close to urban areas.

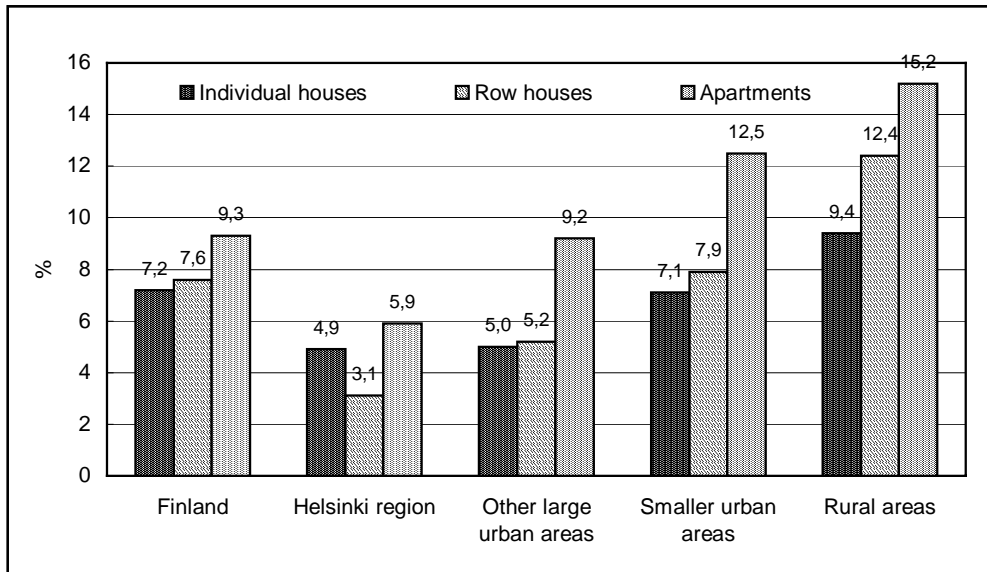


Figure 5. Total number of vacant and temporarily occupied dwellings of different housing types as a proportion of the housing stock in 2000.

The value of the vacant housing stock in 2000 was estimated by multiplying vacant floor space by the mean market price for each NUTS4-level region. The results were then aggregated to the NUTS3-level. According to the results, the total value of the vacant housing stock is several tens of billions of marks. The value per inhabitant for the whole of Finland is FIM 14 300 and varies between regions from FIM 11 051 (in Päijät-Häme) to FIM 19 835 (in Lapland).

However, it should be noted here that 4-5 per cent of the housing stock is always vacant and represents a 'normal' vacancy rate. On the basis of this, the value of the vacant housing stock exceeding the 'normal' vacancy rate level can be evaluated. Calculations of this kind were performed using the same prices and regional classifications as above. If the 'normal' vacancy rate is assumed to be four per cent the total value of vacant dwellings is FIM 21 billion, and with a rate of five per cent this declines to FIM 13 billion (2,2 billion euros). In the former case the value per inhabitant varies from FIM 1 162 (195 euros) (in Uusimaa) to FIM 8 826 (1484 euros) (in Lapland) and in the latter case from FIM 486 (82 euros) to FIM 8 826 (1484 euros) (between the same regions). The differences between the results of these three calculations are quite large.

LÄHTEET

- Gabriel, S. A. & Nothaft, F. E. (1999) Rental Housing Markets, the Incidence and Duration of Vacancy, and the Natural Vacancy Rate. AREUEA & ASRES, Conference Paper. USA.
- Graf, A. (2000) Muutoskunnat-projekti 1999-2000 - Asunnot, kiinteistöt ja maankäyttö väestökotokunnissa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki.
- Helenius, H. & Holappa, T. (2000) Suomussalmen kunnan asuntovaraumatutkimus 2000. Ympäristöministeriö. Helsinki.
- Helin, H. (1998) Muuttoliikkeen vaikutukset kunnan menoihin. Teoksessa: Muuttoliike ja kunnat. Kunnallisan alan kehittämissäätiö, Tutkimusjulkaisut, 15. Vammala.
- Huttunen, J. (1989) Asuntovarauma 1985. Tilastokeskus, Tutkimuksia, 156. Helsinki.
- Laakso, S. (2000a) Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. VATT, Keskustelualoitteita, 221. Helsinki.
- Laakso, S. (2000b) Regional Housing Markets in Boom and Bust: The Experience of Finland. PTT, Raportteja, 169. Helsinki.
- Miettilä, A. (2001) Väestöltään supistuvien alueiden talous ja asuntomarkkinat. Efektia Oy. Helsinki.
- Okko, P. & Miettilä, A. & Oikarinen, E. (2000) Muuttoliike pakottaa rakennemuutokseen. Kunnallisan alan kehittämissäätiö, Tutkimusjulkaisut, 24. Vammala.
- Salmela, A. (2000) Tyhjät asunnot – toimenpiteet Ruotsissa. Suomen Kuntaliitto. Helsinki.
- Tilastokeskus (1998) Rakentaminen ja asuminen, 24. Helsinki.
- Tilastokeskus (1999) Rakennukset, asunnot ja asuinolot 1998, 9. Helsinki.
- Tilastokeskus (2001) Rakentaminen ja asuminen, 27. Helsinki.
- Ympäristöministeriö (2001) ”Pidot voivat parantua väen vähetessä” – Väestöltään supistuvien alueiden asuntopolitiikkaa selvittäneen Pidot-työryhmän raportti. Helsinki.