Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen
työpapereita

Pellervo Economic Research Institute
Working Papers

N:o 82 (May 2006)

ASUNTOKUNTIEN KOON KEHITYS SUOMESSA – SUURPERHEISTÄ YKSINASUJIKSI

Heikki Kukko

Helsinki, May

ISBN 952-5594-18-1 (NID)
ISBN 952-5594-19-X (PDF)
ISSN 1455-4623

Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT
Pellervo Economic Research Institute PTT
Eerikinkatu 28 A
00180 Helsinki
Helsinki 2006

ESIPUHE

Asuntojen hinnat ja rakentamisen suhdanteet saavat yleensä paljon huomiota julkisessa keskustelussa. Rakentamisen tarpeeseen ja asuntomarkkinoihin yleensäkin vaikuttaa kuitenkin myös monia pitkän aikavälin asioita. Eräs tällainen on samassa taloudessa asuvien henkilöiden lukumäärä eli asuntokuntien koko. Perheet pienenevät, nuoret muuttavat aiempaa varhemmin omaan asuntoon ja ikääntyneet asuvat aiempaa pitempään itsenäisesti omassa asunnossaan. Tämä heijastuu siihen, että asuntokunnat ovat yhä pienempiä ja niiden lukumäärä kasvaa.

Suomessa ei ole paljonkaan tutkittu sitä mikä on eri tekijöiden osuus tämän kehityksen taustalla. Tässä työpaperissa on kuvattu asuntokuntien koon kehitystä erilaisilla alueilla ja pyritty myös selvittämään syitä kehitykseen. Työ liittyy PTT:ssä tehtävään asuntomarkkinoiden seurantaan ja ennustamiseen. Julkaisu perustuu Heikki Kukon Vaasan yliopistoon tekemään pro gradu -työhön, jonka Kukko on yhdessä allekirjoittaneen kanssa muokannut julkaisukuntoon.

Janne Huovarille ja Seppo Laaksolle kiitokset arvokkaista kommenteista työn eri vaiheissa. Samoin kiitämme PTT:n asuntomarkkinaennusteen rahoittajia: Ympäristömini-teriö, Rakennusteollisuus RT, Suomen kiinteistöliitto ry, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry sekä Helsingin, Espoon, Tampereen, Turun ja Oulun kaupungit, joiden panos on osaltaan tehnyt mahdolliseksi tämän julkaisun.

Raija Volk
Tutkimusjohtaja

Heikki KUKKO. 2006. ASUNTOKUNTIEN KOON KEHITYS SUOMESSA – SUURPERHEISTÄ YKSINASUJIKSI. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita n:o 82. 61 s. ISBN 952-5594-18-1 (NID), ISBN 952-5594-19-X (PDF), ISSN 1455-4623
Tiivistelmä: Tutkimuksessa tarkastellaan asuntokunnan alueellisen keskikoon muutosta ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Asuntokunnan koko tarkoittaa samassa taloudessa vakinaisesti asuvien määrää. Erityisesti pohditaan yksihenkisten asuntokuntien lisääntymisen vaikutusta alueen asuntokunnan keskikokoon. Asuntokuntien keskikoko vaikuttaa mm. asuntojen muutostarpeeseen ja ylipäätään asuntojen kysyntään. Lähestymistapa on taloudellis-demografinen. Asuntokunnan keskikoolla tarkoitetaan asuntokunnassa mukana olevien henkilöiden lukumäärän keskiarvoa. Se on laskettu yhdelletoista alueelle Suomessa.

Asuntokuntien määrä on kasvanut jatkuvasti jopa alueilla, joilla väestö vähenee. Samalla niiden keskikoko on pienentynyt tasaisesti. Keskeisin selittäjä tälle on yksihenkisten asuntokuntien määrän voimakas kasvu. Myös kaksihenkisten asuntokuntien määrä kasvaa, mutta ei yhtä voimakkaasti kuin yksihenkisten.

Keskikokoa selittävissä ekonometrisissä malleissa käytettiin selittäjinä lasten ja vanhusten osuutta, nettomuuttoa, avioerojen suhdetta solmittuihin avioliittoihin sekä kotona asuvien nuorten aikuisten asumiskäyttäytymistä. Asuntokunnan keskikokoon voimakkaimmin vaikuttavat tekijät ovat alle 18-vuotiaiden laskeva väestönosuus sekä nuorten aikuisten asumisen itsenäistymiskehitys. Alueen nettomuutto näyttäisi vaikuttavan vastakkaisesti asuntokunnan keskikoon kehitykseen.
Avainsanat: *Asuntokunnan keskikoko, asuntokunnat, yksin asuminen, asuntokysyntä*

Heikki KUKKO. 2006. CHANGE OF THE SIZE OF HOUSEHOLD-DWELLING UNITS IN FINLAND – FROM LARGE FAMILY TO SINGEL PERSON UNIT. Pellervo Economic Research Institute Working Papers No. 82. 61 p. ISBN 952-5594-18-1 (NID), ISBN 952-5594-19-X (PDF), ISSN 1455-4623
Abstract: This study describes the change of regional average size of household-dwelling units as well as the factors influencing it. The size of a household-dwelling unit refers to the number of persons living in a same household. The average size of household-dwelling units refers to the average number of the persons living in a same household. The average number was calculated for eleven Finnish regions. The average size influences, among many, on the alteration needs of dwellings and, more generally speaking, on the demand for dwellings. The impacts that the increase of single-person units has on the regional average size of household-dwelling units, are of special interest in this study. The approach of the study is economic-demographic.

The number of household-dwelling units has continued to increase even on regions, where the population is decreasing. Simultaneously, the average unit size has decreased smoothly. An essential explanatory variable for this is the strong growth of the single-person units. The number of two-person units is also on the increase but not as strongly as the single-person units.

The share of children and elderly people, net migration, divorce rate in relation to marriage rate and the housing conditions of young adults living with their parents, were used as explanatory variables in econometric models explaining the average household-dwelling unit size. The results indicate that the average size is influenced most strongly by the decreasing share of per-sons aged under 18 years as well as by the trend towards independent dwelling among young adults. The regional net migration seems to have contrasting effect on the development of the average size of household-dwelling units.
Keywords: *Average size of household-dwelling units, household-dwelling units, single-person unit, demand for dwellings*

SISÄLTÖ

ESIPUHE
TIIVISTELMÄ..... 1
1. JOHDANTO..... 3
1.1 Tutkimusongelma ja lähestymistapa..... 3
1.2 Tutkimuksen taustaa ja aiempia tutkimuksia..... 4
2. ASUNTOKUNNAT JA VÄESTÖKEHITYS..... 5
2.1 Asuntokuntien yleiskehitys 1985–2004..... 7
2.2 Asuntokuntien koon kehitys..... 11
2.3 Asuntokuntien määrään vaikuttavista tekijöistä..... 15
2.4 Asuntokunnat ja asunnon kysyntätekijät..... 15
2.5 Asuntokysynnän jakautuminen Suomessa..... 17
2.6 Alueen väestön määrään vaikuttavat tekijät..... 19
3. ASUNTOKUNNAN KESKIKOON KEHITYS..... 20
3.1 Asuntokunnan keskikoon muutos..... 22
3.1.1 Alueelliset erot keskikoossa..... 22
3.1.2 Alueelliset keskikokoerot suhteessa pääkaupunkiseutuun..... 24
3.1.3 Asuntokunnan keskikoon absoluuttiset muutokset..... 25
4. ASUNTOKUNNAN KESKIKOKOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT..... 29
4.1 Nuorten aikuisten asumiskäyttäytyminen..... 29
4.2 Muuttoliike..... 33
4.3 Perhesuhteet..... 36
4.4 Ikärakenteen muutos..... 38
4.6 Asuntojen keskihinnat..... 41
5. EMPIIRISET TUTKIMUSTULOKSET..... 45
5.1 Estimoitavat mallit ja tulokset..... 45
5.1.1 Asuntokunnan keskikoko..... 46
5.1.2 Yksihenkisten asuntokuntien määrä..... 48
5.1.3 Yksihenkisten asuntokuntien määrä asuntokunnan keskikoon selittäjänä..... 50
LÄHDELUETTELO..... 52
LIITTEET..... 55

TIIVISTELMÄ

Asuntokuntien (eli samassa asunnossa pysyvästi asuvien) koko on pienentynyt jo pitkään hyvin tasaisesti. Vuonna 1985 asuntokunnan keskikoko oli 2,6 henkeä ja vuonna 2004 enää 2,14 henkeä. Sama ilmiö näkyy siinä, että asuntokuntien lukumäärä kasvaa koko ajan väestön kasvua nopeammin. Jopa sellaisilla alueille, joilla väestö vähenee, asuntokuntien lukumäärä hivenen nousee. Tällä on heijastusvaikutuksia mm. asunto-markkinoille. Esimerkiksi vähenevän väestön alueella asuntokysyntä ei muutu suorassa suhteessa väestön määrään. Vastaavasti kasvavan väestön alueella asuntojen kysyntä kasvaa väestön kasvua nopeammin.

Pääkaupunkiseudulla sekä asuntokuntien määrä että väestö kasvavat muuta maata nopeammin. Taustalla on nopea yksinasumisen yleistyminen. Tämä on nähtävissä myös muissa suurissa kaupungeissa. Myös kahden hengen asuntokuntien määrä kasvaa. Nykyisin jo reilut kaksi kolmasosaa kaikista asuntokunnista on yhden tai kahden hengen asuntoyhteisöjä. Vuosien 1985-2004 aikana yksihenkisiä asuntokuntia on tullut 77 % lisää. Vuonna 2004 noin 40 kaikista Suomessa asuvista asui yksin. Yksinasuvista suunnilleen sama määrä asuu vuokralla ja omistusasunnossa. Useamman hengen taloudessa asuvista puolestaan valtaosa asuu omistusasunnossa.

Asuntokuntien koko on ollut pitkään alhaisin Helsingin seudulla, mutta viime vuosina Turun seudulla on jo hieman alitettu Helsingin asuntokuntien keskikoko. Turussa asuntokunnan keskikoko on nykyisin 2,07 henkeä. Pohjois-Suomen maaseudulla vastaavasti 2,42 henkeä. Erot eri alueilla alueiden välillä ovat pienenemässä.

Asuntojen keskikokoon vaikuttaa paljon yksinasumisen yleistyminen, joka liittyy nuorten irtaantumiseen kotoa. Tämä näkyy siinä, että nuorten kotona asuvien aikuisten osuus on pienentynyt. Muuttoliike vaikuttaa sitä kautta, että nuoret kaupunkeihin opiskelemaan muuttavat ovat usein perheettömiä yksin asuvia. Myös eliniän pidentyminen ja ikääntyneiden väestöosuuden kasvulla on merkitystä, sillä tässä elämänvaiheessa asutaan usein kaksin tai yksin. Sen sijaan asuntojen hinnoilla ei näytä olevan merkittävää vaikutusta asuntokuntien keskikoon kehitykseen.

Tutkimuksessa pureuduttiin asuntokunnan alueellisen keskikoon muutoskehityksen tutkimiseen kolmesta eri näkökulmasta. Tutkimuksen ensisijaisena kohteena oli siis asuntokuntien alueellisten keskikokojen muutoskäyttäytymisen määrittäminen sekä toisaalta yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehityksen tutkiminen.. Kolmas tavoite tutkimuksessa oli selvittää yksihenkisten asuntokuntien lisääntyvän määrän vaikutuksia alueen asuntokunnan kokonaiskeskikoon määräytymiseen.

Tutkimus toteutettiin taloudellisdemograafista lähestymistapaa käyttäen, jolla pyrittiin löytämään myös asuntojen keskihintojen vaikutusta alueelliseen asuntokuntien muodostumiskehitykseen demograafisten muuttujien ohella. Demograafisina muuttujina malleissa käytettiin lasten ja vanhusten ikäryhmiä, nettomuuttoa, avioerojen suhdetta solmittuihin avioliittoihin sekä kotona asuvien nuorten aikuisten asumiskäyttäytymistä. Tutkimustuloksissa korostui alueellisuuden merkitys. Tutkimustulosten mukaan mallissa mukana olevilla selittävillä muuttujilla saatiin asuntokunnan keskikoon muutoskehitykseen vaikuttavat perustekijät riittävällä laajuudella selvitettyä. Asuntokunnan keski-kokoon merkittävimmin vaikuttavat tekijät Suomessa ovat alle 18-vuotiaiden väestön-osuuden kehitys sekä nuorten aikuisten asumiskäyttäytyminen. Nettomuuton vaikutus on alueen asuntokunnan keskikokoon vastakkainen, mutta asuntohintojen ei todettu vaikuttavan suorasti keskikoon määräytymiseen. Toisaalta yksihenkisten asuntokuntien voimakas lisääntyminen selittää yli 90 prosenttisesti asuntokunnan keskikoossa ilmenneen trendinomaisen laskun. Yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehityksen taustalla vaikuttavat vahvasti samat tekijät, jotka säätelevät myös itse asuntokunnan keski-koossa tapahtuvia muutoksia.

Myöhemmissä asuntokunnan keskikoon muodostumiskehitystä määrittävissä tutkimuksissa olisi rakentavaa keskittyä erityisesti yksihenkisten asuntokuntien muutoskäyttäytymisen huolelliseen tutkimukseen sekä tämän muutoskäyttäytymisen alueellisten erityispiirteiden sekä pitkän aikavälin vaikutusten selvittämiseen. Keskittymällä mainittuun tutkimustyöhön on mahdollista saada tulevaisuudessa lisää tietoa alueellisen asuntokysynnän heilahteluista sekä tulevaisuuden asuntokysynnän suuntautumisesta erityisiin tutkimuksessa esiteltyihin kysyntäkomponentteihin.

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimusongelma ja lähestymistapa

Tässä asuntokunnan keskikokoon keskittyvässä tutkimuksessa pyritään selittämään asuntokuntien henkilökokomuutoksia pääasiassa demografisten muutostrendien avulla. Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt. Väestön keskusrekisterin mukaan asunnottomat, ulkomailla ja tietymättömissä olevat sekä vakinaisesti laitoksessa kirjoilla olevat henkilöt eivät väestölaskennassa muodosta asuntokuntia. Myöskään asuntolarakennuksiksi luokitelluissa rakennuksissa asuvat henkilöt, joiden asunto ei täytä asuinhuoneiston määritelmää, eivät muodosta asuntokuntia. Alivuokralainen kuuluu samaan asuntokuntaan muiden asunnossa asuvien kanssa. Asuntokunnan keskikoko on laskennallinen tunnusluku, joka saadaan laskemalla alueen asuntokuntien ja väestön osamäärä. (Tilastokeskus, Altika.)

Useissa tutkimuksissa on todettu asuntokunnan keskikoon vaikuttavan asuntokysyntään, mutta asuntokunnan keskikokoon vaikuttavien tekijöiden selvittäminen on Suomessa ja myös maailmalla jäänyt vähäiselle tutkimiselle. Tässä työssä selvitetään asuntokunnan keskikokoon vaikuttavia tekijöitä nelijakoisesti. Ensiksi tarkastellaan asuntokuntien keskikoon pienenemistä. Keskikoko on pienentynyt trendinomaisesti kaikissa seutukunnissa. Toinen kohde on yksihenkisten asuntokuntien lisääntymisen selittäminen. Yksin asuvien asuntokunnat muodostavat yhä suuremman osan asuntokuntien kokonaismäärästä ja tämä vaikuttaa asuntokysynnän suuntautumiseen. Kolmantena tarkastellaan, kuinka merkittävä osuus tällä yksihenkisten asuntokuntien määrän muutoksella on ollut suoraan asuntokunnan alueellisen keskikoon määräytymisessä. Neljäntenä näkökulmana tarkastellaan keskikokoerojen muutosta eri alueilla suhteessa pääkaupunkiseutuun, jossa keskikoko on selvästi pienin sekä sitä, mitkä tekijät selittävät ja ylläpitävät alueiden välistä asuntokunnan keskikokoeroa.

Tutkimus etsii vastausta kysymykseen, selittyykö asuntokunnan koon pieneneminen pelkästään demograafisilla tekijöillä, vai vaikuttavatko kehitykseen myös taloudelliset tekijät kuten asuntojen hinnat. Tutkimuksen tilastollinen aikasarja-aineisto on kerätty Tilastokeskuksen Altika-aluetietokannasta seutukuntatasolla. Helsingin seutukunta on jaettu pääkaupunkiseutuun käsittäen Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisen, sekä kehyskuntiin.

Graafisen esittämisen helpottamiseksi seutukunnat on jaettu edelleen yhteentoista aluekokonaisuuteen (Huovarin, Laakson, Luodon ja Pekkalan 2002: 82–83) mukaisesti. Tilastollisessa testauksessa on käytetty aikasarja-aineistoa, joka koostuu kunkin aluekokonaisuuden seutukuntien tilastotiedoista. Pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, Oulun, Turun sekä Tampereen seutukunnat muodostavat kukin oman tarkastelualueensa. Muut suuret

kaupungit muodostavat yhden aluekokonaisuuden, Etelä-Suomen kaupunkien seutukunnat muodostavat oman aluekokonaisuuden, kuten myös Pohjois-Suomen kaupunkien seutukunnat omansa. Lisäksi maaseutu on jaettu kolmeen osaan: Etelä-, Keski- ja Pohjois-Suomen maaseudun seutukunta-alueisiin. Tarkemmat tiedot seutukuntien kuulumisesta kuhunkin aluekokonaisuuteen on esitetty liitetiedoissa (ks. liite 1).

Luvussa 2 kuvataan asuntokuntien ja väestön alueittaisia kehityseroja Suomessa. Lisäksi käsitellään asuntokunnan keskikoon ja asuntokysynnän suhdetta sekä asuntokysynnän rakennetta. Luvussa 3 kuvataan asuntokunnan keskikoon alueellisia muutoksia vuodesta 1985 vuoteen 2004. Luvussa 4 käsitellään asuntokunnan keskikokoon vaikuttavia tekijöitä. Demograafisista tekijöistä esitellään nuorten aikuisten asumiskäyttäytyminen, lasten ja vanhusten ikäryhmät sekä avioerojen ja muuttoliikkeen kehitykset. Taloudellisista tekijöistä on otettu mukaan asuntojen keskihintojen kehitys. Luku 5 sisältää mallit, empiirisen testauksen sekä tulokset. Kappaleessa 6 esitetään yhteenveto sekä tutkimuksen kuluessa esiin tulleet kehitysideat ja loppusanat.

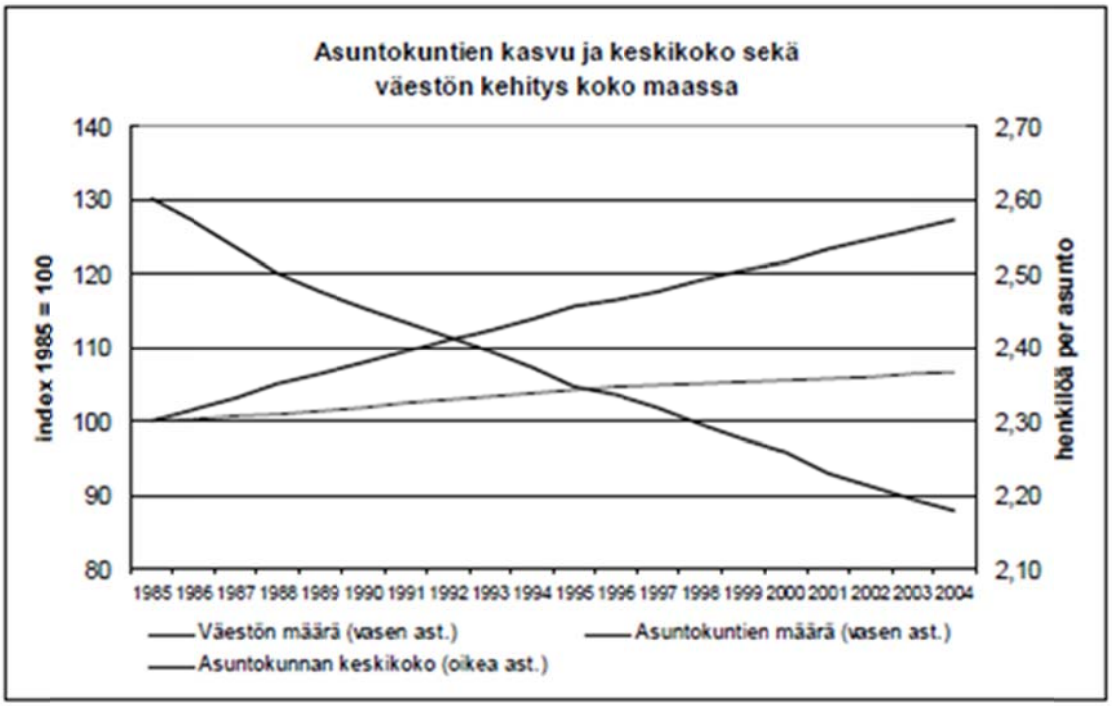
1.2 Tutkimuksen taustaa ja aiempia tutkimuksia

Asuntokunnan keskikokoon vaikuttavia tekijöitä ei ole Suomessa tutkittu, vaikka ilmiö on jo sinällään mielenkiintoinen sekä asuntokysynnän että yleensä asuntopoliittisen päätöksenteon näkökulmasta. Huovari ym. (2002) käyttävät asuntokunnan kokoa yhtenä selittävänä muuttujana laatimassaan asuntomarkkinoiden alueellisessa ennusteessa. Tutkimuksessa asuntokunnan keskikoon kehitys tulevaisuudessa on estimoitu lineaarisen trendin pohjalta. Laakson (2000) tutkimus perustuu asuntomarkkinoiden taloudelliseen malliin, jossa asuntojen hintojen muutosta selitetään taloudellisten ja demograafisten perustekijöiden lisäksi hintakuplalla. Demograafisena muuttujana mukana on myös asuntokunnan keskikoon muutoskehitys, joka todetaan asunnon kysyntämallissa merkitseväksi muuttujaksi koko maassa asuntokysynnän määräytymisessä. Laakson (2000: 46–63) tutkimustulokset antavat perusteet itse asuntokunnan keskikokoon syventyvälle tutkimukselle.

Kuismanen, Laakso & Loikkanen (1999) tutkivat väestökehityksen vaikutuksia asuntomarkkinoihin (Mankiwin ja Weilin 1989) lähestymistavalla. He estimoivat poikkileikkausaineistosta asuntokysynnän riippuvuuden henkilön iästä. Tulosten mukaan henkilön asuntokysyntä kasvaa pääkaupunkiseudulla lapsuudesta aina 70–74-vuotiaaksi asti. Tutkimuksessa tarkasteltiin myös hintakehitystä, mutta päämielenkiinto oli asuntokysynnässä, jota selitettiin demograafisella kysynnällä, reaalituloilla, asumisen käyttökustannuksilla ja työttömyysasteella pääkaupunkiseudulla. Yhden prosentin kasvu demograafisessa kysynnässä johti liki prosentin kasvuun asuntojen kokonaiskysynnässä. Estimoitu tulojousto oli vain 0,1 %. Iän vaikutus asuntokysyntään oli siis olennainen.

2. ASUNTOKUNNAT JA VÄESTÖKEHITYS

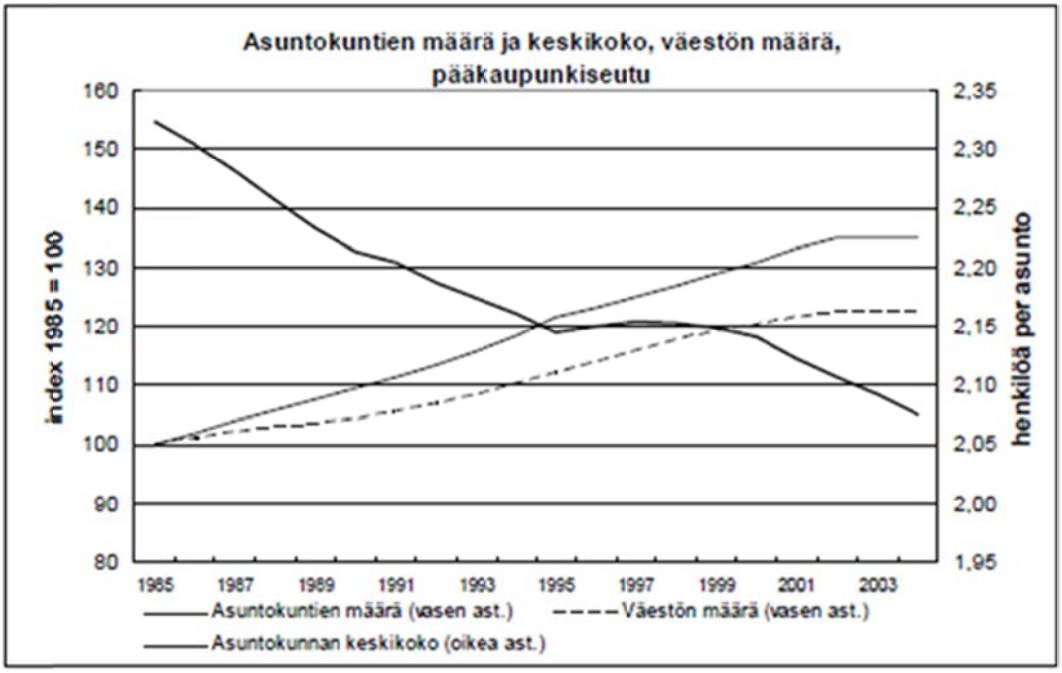
Asuntokunnan keskikoko saadaan jakamalla alueen asuntoväestön määrä asuntokuntien määrällä (ks. liite 4)1. Vuosien 1985–2004 välisenä aikana asuntokunnan keskikoko on laskenut Suomessa keskimäärin 16 %, väestö on lisääntynyt vajaat 7 % ja asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 27 % (kuva 2a). Kehitys on hyvin suoraviivaista eikä esimerkiksi 1990-luvun lamavuosien vaikutus juurikaan näy asuntokuntien muodostumisessa.



Kuva 2a. *Asuntokuntien määrän kasvu ja keskikoko sekä väestönkasvu Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

Pääkaupunkiseudulla asuntokuntien määrä ja väestönkasvu ovat olleet koko maan keskiarvoa selvästi voimakkaampia 1985–2004 (kuva 2b). Asuntokunnan keskikoko on laskenut lähes viivasuorasti vuoteen 1995 asti, ja sama suuntaus on jälleen jatkunut vuosien 1996–1999 kohouman jälkeen 2000-luvulla.

[1] Tutkimuksessa on käytetty alueen väestön määrää kuvaamaan alueen asuntoväestöä, koska asuntoväestöstä kertovaa tietoa ei ole riittävältä aikaväliltä saatavilla. Näin voidaan hyvin tehdä, sillä alueväestön ja asuntoväestön ero ei ole tutkimustulosten kannalta merkittävä.



Kuva 2b. *Asuntokuntien määrä ja keskikoko sekä väestön määrä pääkaupunkiseudulla 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

Asuntokuntien määrä on kasvanut vuosien 1985–2004 välisenä aikana 27,3 prosentin keskiarvokasvua nopeammin pääkaupunkiseudun lisäksi pääkaupungin kehyskunnissa, Lohjan, Turun, Tampereen, Lappeenrannan, Kuopion, Joensuun, Jyväskylän sekä Seinäjoen, Oulun, Koillismaan, Rovaniemen ja Porvoon seutukunnissa. Pääasiallinen syy on tietysti nopea kokonaisväestön kasvu, joka on aiheutunut sekä muuttoliikkeestä että luonnollisesta väestön kasvusta. Keskiarvoväestönkasvua nopeammin väestö on kasvanut pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa, Lohjan, Salon, Turun, Hämeenlinnan, Riihi-mäen, Tampereen, Kuopion, Joensuun, Jyväskylän, Seinäjoen, Oulun, Rovaniemen, Porvoon ja Maarianhaminan seutukunnissa.

Seutukunnat eivät siis ole täysin samoja. Lisäksi myös kaikissa muissa seutukunnissa asuntokuntien määrä on selkeästi kasvanut riippumatta seutukunnan väestön määrän muutossuunnasta. Asuntokuntien määrän lisääntyminen ei siis selity pelkällä väestön kasvulla.

Taulukko 2a. *Suomen väestön ja asuntokuntien kasvu sekä asuntokunnan keskikoko 1985–2004.*

Vuosi	Väkiluku	Väestön kasvu ed. vuodesta, %	Asunto-kuntien määrä	Asunto-kuntien määrän kasvu	Asunto-kunnan keskikoko
1985	4 910 664		1 887 710		2,60
1986	4 925 644	0,31	1 916 606	1,53	2,57
1987	4 938 602	0,26	1 947 574	1,62	2,54
1988	4 954 359	0,32	1 981 693	1,75	2,50
1989	4 974 383	0,40	2 008 531	1,35	2,48
1990	4 998 478	0,48	2 036 732	1,40	2,45
1991	5 029 002	0,61	2 065 937	1,43	2,43
1992	5 054 982	0,52	2 094 204	1,37	2,41
1993	5 077 912	0,45	2 119 691	1,22	2,40
1994	5 098 754	0,41	2 148 508	1,36	2,37
1995	5 116 826	0,35	2 180 934	1,51	2,35
1996	5 132 320	0,30	2 198 791	0,82	2,33
1997	5 147 349	0,29	2 221 191	1,02	2,32
1998	5 159 646	0,24	2 247 206	1,17	2,30
1999	5 171 302	0,23	2 272 910	1,14	2,28
2000	5 181 115	0,19	2 295 386	0,99	2,26
2001	5 194 901	0,27	2 329 343	1,48	2,23
2002	5 206 295	0,22	2 354 082	1,06	2,21
2003	5 219 732	0,26	2 378 079	1,02	2,19
2004	5 236 611	0,32	2 402 091	1,01	2,18
Muutos:	325 947	6,64	514 381	27,25	-0,42

(Tilastokeskus, Altika.)

2.1 Asuntokuntien yleiskehitys 1985–2004

Suomi jaettiin alueellista tarkastelua varten yhteentoista eri alueeseen väestön ja asuntokuntien kasvun alueellisen jakautumisen mukaan neljänä eri ajanjaksona (taulukko 2b). Koko maan vuosien 1985–2004 välinen väestönkasvu oli 325 947 henkilöä, joista pääkaupunkiseudun väestönkasvun osuus oli 186 249 henkilöä. Pääkaupunkiseudun osuus koko maan vuosien 1985–2004 väestönkasvusta oli siis 62,3 %. Asuntokuntien kasvussa pääkaupunkiseudun osuus on ollut kuitenkin vain 25,6 %. Verrattaessa pää-kaupunkiseutua esimerkiksi Turun seutukuntaan, jossa asuntokunnan keskikoko on laskenut jo alle pääkaupunkiseudun tason, voidaan arvioida, että pääkaupunkiseudulla asumisen ahtaus näkyy myös asuntokunnan keskikoon kehityksessä. Voimakkaimmillaan asuntokuntien kasvu pääkaupunkiseudulla oli 1991–1998, jolloin se muodosti 29,4 % koko Suomen asuntokuntien määrän kasvusta. Viimeisellä periodilla pääkaupunki-seudun kasvuosuus on hieman supistunut 25,1 prosenttiin.

Taulukko 2b. *Väestön sekä asuntokuntien kasvun jakautuminen 1985–2004.*

	Väestön kasvun jakautuminen (%)				Asuntokuntien kasvun jakautuminen (%)			
Alue	85–91	91–98	98–04	85–04	85–91	91–98	98–04	85–04
Pääkaupunkiseutu	40,5	78,7	71,6	62,3	21,8	29,4	25,1	25,6
Kehyskunnat	20,1	13,2	25,7	20,1	7,0	5,8	7,5	6,8
Turun seutukunta	7,7	15,2	17,4	13,1	5,1	8,3	7,3	6,8
Tampereen sk	11,3	17,8	30,2	19,9	6,1	8,4	10,8	8,6
Oulun seutukunta	10,0	15,9	29,1	18,5	4,5	7,0	9,1	6,9
Muut suuret k:t	10,1	12,0	15,1	12,9	17,6	19,6	19,3	18,8
Muut k:t E-S	9,5	- 3,9	0,9	2,1	14,0	9,6	10,7	11,4
Muut k:t P-S	2,6	- 7,3	- 20,9	- 8,2	10,1	7,4	6,6	8,0
Maaseutu E-S	- 2,1	-12,2	- 17,4	- 10,6	4,7	1,8	1,9	2,7
Maaseutu K-S	- 7,9	- 18,1	- 31,2	- 18,8	4,4	0,9	0,2	1,8
Maaseutu P-S	- 2,9	- 11,8	- 23,6	-12,3	4,2	1,5	1,0	2,2
Koko maa[1]	100	100	100	100	100	100	100	100

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

Asuntokuntien määrä on jatkuvasti kasvanut kaikilla alueilla riippumatta siitä, onko niiden väestö vähentynyt vai kasvanut (taulukko 2b)[2]. Oulun ja Tampereen seutukunnat ovat saaneet jatkuvasti yhä suuremman osuuden asuntokuntien lukumäärän lisääntymi-sestä, mikä heijastaa sitä, että asuntokuntien määrä on siellä jatkuvasti lisääntynyt muu-ta maata nopeammin. Samoin yleensäkin muissa suurissa kaupungeissa.

[2] Väestön kehityksestä alueittain ks. liite 2.

Taulukko 2c. *Asuntokunnat koon mukaan Suomessa 1985–2004.*

	1985	1991	1998	2004	85–91	91–98	98–04	85–04
Henkilöä per asuntokunta								
	Asuntokuntien määrä (´000)				Muutos			
1	532	669	819	903	136 873	150 451	123 293	410 617
2	515	611	692	754	95 794	82 031	85 140	262 965
3	347	330	317	307	- 16 894	- 12 391	- 17 351	- 46 636
4	324	296	263	247	- 28 751	- 31 986	- 21 281	- 82 018
5	117	113	106	100	- 4 542	- 6 622	- 8 266	- 19 430
6+	52	48	47	42	- 4 253	- 214	- 6 650	- 11 117
Yht:	1 888	2 066	2 247	2 402	178 227	181 269	154 885	514 381
	Osuus asuntokunnista (%)					Määrän kasvu (%)		
1	28,2	32,4	36,5	39,2	25,7	22,5	15,0	77,2
2	27,3	29,6	30,8	32,4	18,6	13,4	12,3	51,1
3	18,4	16,0	14,1	12,5	- 4,9	- 3,8	- 5,5	- 13,4
4	17,2	14,3	11,7	10,1	- 8,9	- 10,8	- 8,1	- 25,3
5	6,2	5,5	4,7	4,1	- 3,9	- 5,9	- 7,8	- 16,6
6+	2,8	2,3	2,1	1,7	- 8,2	- 0,4	- 14,0	- 21,4
Yht:	100	100	100	100	9,4	8,8	6,9	27,2

(Tilastokeskus, Altika.)

Yksinasuvien osuus on lisääntynyt vuosina 1985–2004 yli 10 % (taulukko 2c) ja he muodostavat jo 40 % kaikista asuntokunnista. Muutos on suuri, sillä tarkasteluajanjakso ei ole kovin pitkä. Lisäksi kahden hengen asuntokunnat ovat lisääntyneet. Nykyisin jo reilut kaksi kolmasosaa asuntokunnista on yhden tai kahden hengen asuntokuntia. Karkeasti arvioituna vuonna 2004 kymmenestä asuntokunnasta noin neljässä asuttiin yksin, kolmessa kaksin, yhdessä kolmin, yhdessä neljin ja yhdessä asuttiin viisin tai moninaisemmin. Yksihenkiset asuntokunnat ovat lisääntyneet 77,2 % vuosina 1985–2004, ja kaksihenkiset asuntokunnat puolestaan 51,1 %. Suurempia asuntokuntia on vastaavasti aiempaa vähemmän.

Asuntokuntien maantieteellinen painopiste on siirtynyt kohti Etelä-Suomea ja suuria kaupunkeja (taulukko 2d).

Taulukko 2d. *Asuntokuntien alueellinen jakautuminen 1985, 1991, 1998 ja 2004 sekä kasvu tarkastelujaksoittain 1985–1991, 1991–1998, 1998–2004 ja 1985–2004.*

Alue	Asuntokuntien prosenttijakauma				Asuntokuntien määrän kasvu (%) tarkastelujaksoittain			
	1985	1991	1998	2004	85–91	91–98	98–04	85–04
Pääkaupunkiseutu	18,1	18,4	19,3	19,7	11,3	14,0	8,9	38,2
Kehyskunnat	3,6	3,9	4,0	4,3	18,5	12,8	13,4	51,7
Turun seutukunta	5,8	5,7	5,9	6,0	8,4	12,7	8,0	32,0
Tampereen sk	5,6	5,7	5,9	6,2	10,3	12,8	13,1	40,6
Oulun seutukunta	2,9	3,0	3,3	3,7	14,8	20,0	18,8	63,6
Muut suuret k:t	18,6	18,5	18,6	18,6	8,9	9,2	7,1	27,4
Muut k:t E-S	15,4	15,3	14,9	14,6	8,6	5,6	5,0	20,5
Muut k:t P-S	10,5	10,5	10,2	10,0	9,1	6,3	4,3	21,0
Maaseutu E-S	7,6	7,4	6,9	6,6	5,8	2,2	1,9	10,2
Maaseutu K-S	7,1	6,8	6,4	6,0	5,9	1,4	0,3	7,8
Maaseutu P-S	4,3	4,3	4,1	3,9	9,1	3,2	1,8	14,6
Koko maa[1]	100	100	100	100	9,4	8,8	6,9	27,2

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

Asuntokuntien määrän kasvu näyttää hidastuneen pääkaupunkiseudulla (taulukko 2d). Kehyskunnissa asuntokuntien kasvu oli voimakasta 1985–1991, jonka jälkeen vuosien 1991–1998 aikana kasvu hidastui selvästi. Tampereen seudulla asuntokuntien määrä on ollut tasaisessa kasvussa. Oulun seudulla asuntokuntien kasvu on ollut selvästi voimakkainta koko 1991 jälkeisen ajan. Kokonaiskasvua asuntokuntien määrään on tullut peräti 63,6 %.

Muut suuret kaupungit ovat säilyttäneet noin 18 %:n osuuden asuntokuntien kokonaismäärästä. Näissä kaupungeissa asuntokuntien määrä on lisääntynyt kutakuinkin koko maan keskiarvokasvuvauhdilla. Samaan sarjaan voidaan liittää myös Etelä-Suomen muut kaupungit. Pohjois-Suomen kaupunkien osuus Suomen asuntokuntien kokonaismäärästä on hieman pienempi, mutta osuus on säilynyt lähes vakaana. Maaseutuasuntokuntien osuus vuonna 2004 oli noin 17 %, lähes samaa luokkaa kuin pääkaupunkiseudun tai muiden suurien kaupunkien asuntokuntien määrä.

Maaseutuasuntokuntien osuus on vähentynyt tasaisesti eteläisessä, keskisessä ja pohjoisessa Suomessa, mutta Pohjois-Suomen maaseudun seutukuntien osuus kaikista asuntokunnista on laskenut vähemmän kuin muiden maaseutualueiden, vaikkakin kasvu on voimakkaasti myös siellä hidastunut (taulukko 2d). Keski-Suomen maaseudun seutukunnissa asuntokuntien suhteellinen osuus koko maan asuntokunnista on vähentynyt

eniten. Vuoden 1985 osuuteen suhteutettuna vähennystä vuoteen 2004 on ollut noin 14,5 %. Lisäksi asuntokuntien määrän kasvu on lähes kokonaan pysähtynyt vuosien 1998–2004 aikana.

2.2 Asuntokuntien koon kehitys

Yksin asuminen on lisääntynyt huimasti kaikilla alueilla (taulukko 2e). Suurinta yksihenkisten asuntokuntien kasvu on ollut Oulun seudulla, jossa se on kasvanut reilut 135 %. Yleensä kehitys on kaikilla alueilla edennyt niin, että yksi- ja kaksihenkiset asuntokunnat ovat lisääntyneet voimakkaasti ja vastaavasti sitä suuremmat asuntokunnat ovat vähentyneet. Poikkeuksen tähän tekevät pääkaupunkiseudun, kehyskuntien, Turun, Tampereen ja Oulun seutujen suurten asuntokuntien kehitys. Näillä alueilla viisihenkiset tai sitä suuremmat asuntokunnat ovat lisääntyneet tarkastelujakson aikana.

Taulukko 2e. *Eri kokoisten asuntokuntien määrän kasvu (%) alueittain 1985–2004.*

Alue	1	2	3	4	5	6+
Pääkaupunkiseutu	74,3	47,1	- 5,0	- 9,4	16,5	38,4
Espoo	232,5	196,8	115,0	107,6	135,3	144,2
Helsinki	156,0	128,0	86,9	84,6	106,8	128,0
Kehyskunnat	110,5	88,4	7,4	- 0,8	17,6	26,0
Turun seutukunta	74,4	46,5	-15,3	- 21,6	4,1	28,1
Turku	167,5	132,2	74,1	66,0	90,8	125,4
Tampereen seutukunta	84,9	60,1	-9,0	- 14,5	12,4	20,4
Tampere	183,1	152,0	84,5	78,5	108,2	132,0
Oulun seutukunta	135,8	108,1	12,2	- 7,4	4,4	15,7
Oulu	231,2	194,2	100,0	83,2	99,2	99,8
Muut suuret kaupungit	83,3	53,1	- 17,7	- 30,0	- 19,8	- 21,9
Muut kaupungit E-S	66,9	44,6	- 19,2	- 28,9	- 19,0	- 24,8
Muut kaupungit P-S	86,1	55,6	- 16,4	- 34,1	- 30,7	- 30,7
Maaseutu Etelä-Suomi	51,9	31,1	- 21,9	- 34,8	- 26,7	- 33,2
Maaseutu Keski-Suomi	62,5	37,2	- 20,9	- 37,5	- 36,9	- 46,0
Maaseutu Pohjois-Suomi	91,8	66,2	- 14,6	- 38,7	- 41,4	- 44,7
Koko maa[1]	77,2	51,1	- 13,4	- 25,3	- 16,6	- 21,4

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

Kehyskunnissa sekä Oulussa myös kolmihenkiset asuntokunnat ovat lisääntyneet. Kaiken kaikkiaan neljän hengen asuntokunnat ovat vähentyneet eniten.

Vuonna 2004 pääkaupunkiseudulla sijaitsi 21,7 % Suomen yksihenkisistä asuntokunnista (taulukko 2f). Vastaava luku kehyskuntien osalta oli 3,5 %. Yksin ja kaksin asumisen lisääntyminen on ollut muualla maassa voimakkaampaa kuin pääkaupunkiseudulla, mis-

tä kertovat pääkaupunkiseudun negatiiviset osuuksien muutokset -0,4 % ja -0,4 %. Sen sijaan suurten asuntokuntien enenevä keskittyminen suuriin kaupunkeihin näkyy osuuksien muutoksissa positiivisina lukuina. Osuuksien muutokset kuvaavat asuntokunnan asumiskokojen valtakunnallisten painopisteiden muutoksia 1985–2004. Esimerkiksi kehyskunnissa yksinasuvien osuus koko maan yksinasuvien määrästä on lisääntynyt 0,6 % ja vastaava luku kaksihenkisten asuntokuntien määrästä on lisääntynyt 0,8 %.

Taulukko 2f. *Asumismuotojen alueelliset osuudet koko asuntokuntakannasta 2004 sekä muutokset 1985–2004.*

	Osuudet (%)						Osuuksien muutokset (%-yksikk.)					
Alue / Henkilöä	1	2	3	4	5	6+	1	2	3	4	5	6+
Pääkaupunkiseutu	21,7	19,0	18,7	18,0	15,2	12,5	-0,4	-0,5	1,7	3,1	4,3	5,4
Espoo	3,5	4,1	4,7	5,3	4,7	3,6	0,8	0,9	1,2	1,6	1,8	1,6
Helsinki	15,0	11,3	9,9	8,5	6,9	5,9	-2,0	-2,0	0,0	1,0	1,5	2,3
Kehyskunnat	3,5	4,2	5,0	5,9	5,5	4,8	0,6	0,8	1,0	1,4	1,6	1,8
Turun seutukunta	6,5	6,0	5,4	5,5	4,8	3,6	-0,1	-0,2	-0,1	0,3	1,0	1,4
Turku	4,8	3,7	2,9	2,5	2,0	1,5	-0,3	-0,5	-0,5	-0,3	0,2	0,6
Tampereen sk	6,5	6,3	5,9	6,0	5,4	4,2	0,3	0,4	0,3	0,8	1,4	1,4
Tampere	5,0	4,3	3,6	3,3	2,7	2,0	0,2	0,0	-0,1	0,2	0,6	0,8
Oulun seutukunta	3,5	3,6	3,9	4,0	4,1	5,9	0,9	1,0	0,9	0,8	0,8	1,9
Oulu	2,7	2,6	2,4	2,2	2,1	2,1	0,6	0,6	0,3	0,2	0,3	0,5
Muut suuret k:t	19,0	18,9	18,1	17,8	16,2	15,3	0,6	0,2	-0,9	-1,2	-0,6	-0,1
Muut k:t E-S	14,3	15,0	14,5	15,0	16,2	13,2	-0,9	-0,7	-1,0	-0,8	-0,5	-0,6
Muut k:t P-S	9,4	10,0	10,6	10,4	11,6	14,1	0,4	0,3	-0,4	-1,4	-2,4	-1,9
Maaseutu E-S	6,4	6,7	6,7	6,5	7,4	7,5	-1,1	-1,0	-0,7	-1,0	-1,0	-1,3
Maaseutu K-S	5,4	6,0	6,4	6,3	7,8	9,6	-0,5	-0,6	-0,6	-1,2	-2,5	-4,4
Maaseutu P-S	3,4	3,8	4,4	4,2	5,2	9,0	0,3	0,3	-0,1	-0,9	-2,2	-3,8
Koko maa[1]	100	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0	0

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

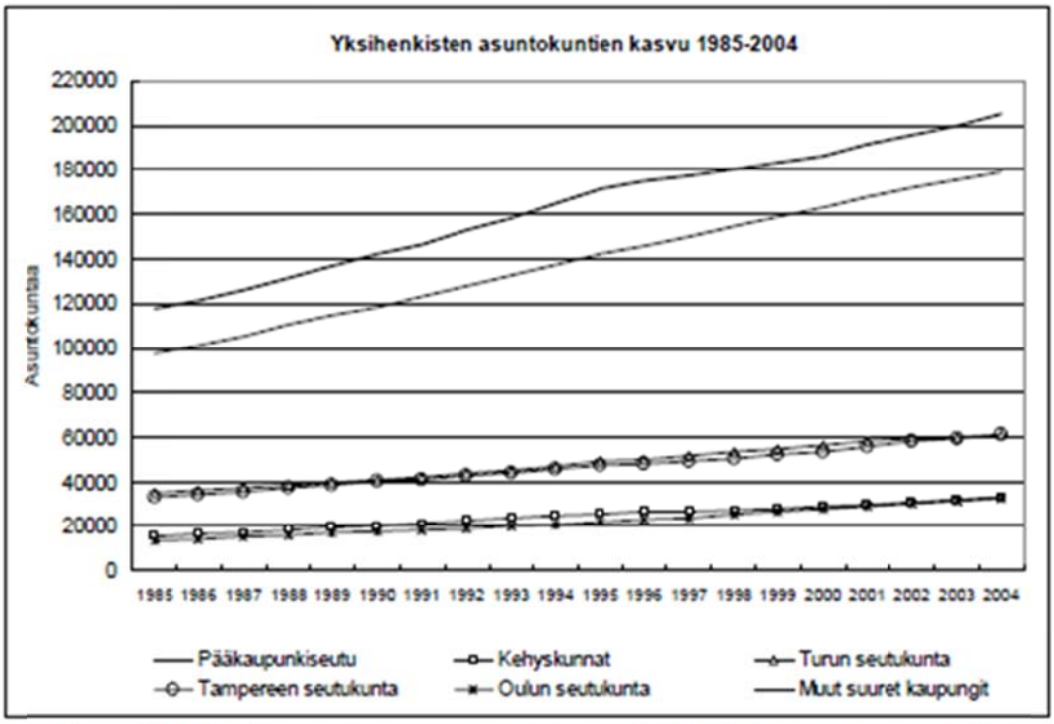
Yksihenkisten asuntokuntien osuus alueen sisällä on suurin pääkaupunkiseudulla (taulukko 2g). Ero pienimmän osuuden alueeseen, kehyskuntiin, on 11,1 %-yksikköä. Yksihenkisten asuntokuntien määrän kehitys selittää eniten asuntokunnan keskikoossa nähtäviä alueellisia eroja, joita käsitellään tarkemmin kappaleessa 3. Kaksihenkisten asuntokuntien osuudet ovat kaikilla alueilla hyvin lähellä koko maan keskiarvoa 32,4 %, pienin osuus on ollut Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnissa 31,0 %. Eteläpohjoinen tai kaupunki-maaseutu-asettelusta huomioitavaa on, että kehyskunnissa ja Oulun seudulla suurten ja keskisuurten asuntokuntien osuudet ovat koko maan keskiarvoa suuremmat.

***Taulukko 2g**. Asuntokunnat alueen ja henkilökoon mukaan vuonna 2004*

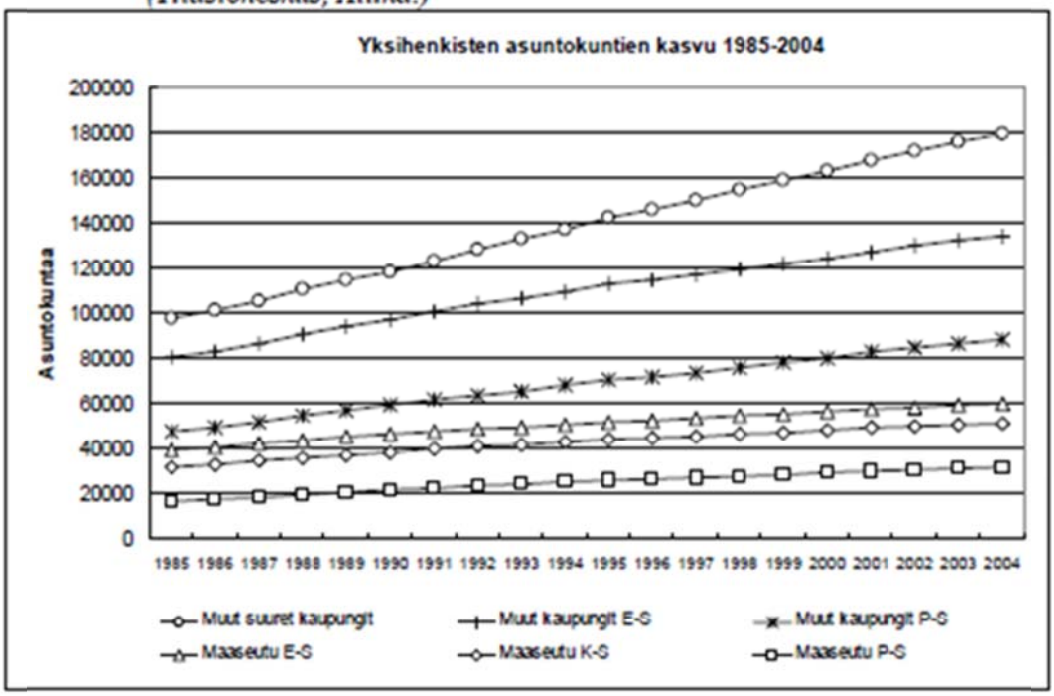
Asuntokuntien kokojakauma (%)							
Alue / Henkilöä	1	2	3	4	5	6	Yht:
Pääkaupunkiseutu	43,4	31,3	11,9	9,2	3,2	1,1	100
Espoo	33,7	32,4	14,4	13,2	4,7	1,5	100
Helsinki	48,9	30,4	10,4	7,1	2,3	0,8	100
Kehyskunnat	32,3	32,0	14,6	13,9	5,3	1,9	100
Turun seutukunta	42,7	32,3	11,4	9,2	3,3	1,0	100
Turku	49,4	31,6	9,6	6,6	2,2	0,7	100
Tampereen seutukunta	41,0	32,8	11,9	9,7	3,5	1,1	100
Tampere	45,9	32,6	10,5	7,6	2,6	0,8	100
Oulun seutukunta	36,7	32,0	13,2	10,9	4,5	2,7	100
Oulu	41,9	32,9	11,7	8,7	3,4	1,4	100
Muut suuret kaupungit	40,2	33,0	12,2	9,7	3,6	1,4	100
Muut kaupungit E-S	38,2	33,1	12,4	10,3	4,5	1,5	100
Muut kaupungit P-S	36,8	32,3	13,2	10,5	4,7	2,4	100
Maaseutu E-S	37,9	32,9	12,7	10,0	4,5	1,9	100
Maaseutu K-S	35,7	32,4	13,3	10,5	5,3	2,7	100
Maaseutu P-S	34,1	31,0	13,9	10,8	5,4	3,9	100
Koko maa[1]	39,2	32,4	12,5	10,1	4,1	1,7	100

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

Yksihenkisten asuntokuntien määrän lisääntyminen kasvu on ollut kaikilla alueilla selvää (kuvat 2c ja 2d). Kaupunkialueista Oulun seutukunnassa sekä Pohjois-Suomen muiden kaupunkien seutukunnissa yksihenkisten asuntokuntien määrä on lisääntynyt melko maltillisesti. Pääkaupunkiseudulla, muiden suurien kaupunkien seutukunnissa sekä muiden Etelä-Suomen kaupunkien seutukunnissa yksihenkisten asuntokuntien määrä on kasvanut muita alueita huomattavasti nopeammin. Myös Pohjois-Suomen muissa kaupungeissa yksihenkisten asuntokuntien määrä on lisääntynyt koko maan keskiarvoa nopeammin. Suurimmissa kaupungeissa yksihenkisten asuntokuntien määrä on kasvanut noin kaksinkertaisella vahdilla verrattuna kaikkien asuntokuntien määrään (Liite 3).



Kuva 2c. Yksihenkisten asuntokuntien määrä 1985–2004 suurissa seutukunnissa (Tilastokeskus, Altika.)



Kuva 2d. Yksihenkisten asuntokuntien määrä 1985–2004 muilla alueilla. (Tilastokeskus, Altika.)

2.3 Asuntokuntien määrään vaikuttavista tekijöistä

Alueen asuntokuntien lukumäärän pitkän aikavälin kehityksen arvioinnin kannalta keskeisiä tekijöitä ovat väestön kasvu, ikääntyminen sekä asuntokuntien muodostumiskehitys. Kotitalouksien ostovoiman kasvu sekä elintason ja asumisen tason nousu yhdessä demografisten tekijöiden kanssa vaikuttavat asuntokuntien muodostumiskäyttäytymiseen. Nämä tekijät yhdessä heijastavat myös asuntojen kokonaiskysyntää. Rantala (1998: 7). Asuntokuntien muodostumiskehitystä esitellään tarkemmin luvussa 4.

2.4 Asuntokunnat ja asunnon kysyntätekijät

Asuntokunnan tasolla asuntokysyntä riippuu asuntokunnassa asuvien iästä, asuntokunnan koosta, tulotasosta, omistussuhteesta, hintatasosta ja useista muista tekijöistä. Aluetasolla asuntokuntien määrään vaikuttavat alueen ominaisuudet, esimerkiksi sijainti ja muuttoliike.

Rothenberg, Galster, Butler & Pitkin (1993) esittävät, että asuntokysynnän tutkimus jakautuu neljään kategoriaan: 1) asuntojen käyttökysyntään, 2) yksilöllisten asuntoominaisuuksien kysyntään, 3) omistussuhdekysyntään eli omistus- ja vuokra-asuntojen kysyntään sekä 4) asuntojen pinta-alakysyntään. Kategoria 1 on hyödyllinen, kun estimoidaan asuntokysynnän hinta- ja tulojoustavuutta. Siinä asuntokysyntä on mallinnettu jatkuvaksi suureeksi, joka esittää asunnon käyttökysyntää. Kategoriassa 1 asuntojen käyttökysyntä on yleisemmin mallinnettu asuntohintojen, muun kuin asumiskulutuksen ja yhteiskunnallistaloudellisten muuttujien funktiona. Zabel (2004: 17.)

Kategoria 2 on synnyttänyt ainakin kaksi suurta tutkimussuuntausta. Rosen (1974) tutkimuksen jälkeen tutkijat ovat kiistelleet menetelmien kelpoisuudesta estimoitaessa asunnon erityisten rakenneominaisuuksien kysyntää, esimerkiksi makuuhuoneiden määrän kysyntää, sekä asuinseudun ominaisuuksien, kuten ilmanlaadun vaikutuksia asuntokysyntään. Toinen tämän kategorian tutkimussuuntauksista keskittyy alueen asuntokysyntää määritettäessä julkisten palveluiden kysyntään perustuen mediaaniäänestäjämalliin. Goldstein & Pauly (1981) esittävät, että asuntokysynnän toisistaan eroavat tulokset johtuvat alueiden ominaisuuksien erilaisuudesta. Kategoria 3 mallintaa valintaa omistus- ja vuokra-asunnon välillä. Kategorian 4 mallit sisältävät mm. sovelluksen satunnaishyötymallista, jonka kehitti McFadden (1978). McFadden keskittyy uraauurtavassa tutkimuksessaan seudun valintaan. Quingley (1985) jatkoi tutkimusta ja uusimpia tutkimuksia tästä aiheesta ovat tehneet Bajari & Kahn (2003) sekä Bayer et al. (2002).

Asuntokunnan koon muutoksen sekä myös muiden tekijöiden vaikutuksia asuntokysyntään ovat testanneet Börsch–Suban, Heiss & Seko (2001). Tulosten mukaan asuntokunnan koolla on vaikutusta asuntokysyntään. Tämän tutkimustuloksen mukaan asuntokun-

nan keskikokokehitystä on mielekästä tutkia juuri sen asuntokysyntään vaikuttavien ominaisuuksiensa takia. Börsch-Suban et al. (2001: 236–237) jakoivat Saksan ja Japanin markkinoita tutkiessaan asuntokysynnän kahdeksaan eri ryhmään Börsch-Subanin (1985, 1987) aiempia tutkimuksia mukaillen. Jaossa on kolme pääryhmää kaavion 2a mukaisesti. Isoihin asuntoihin tutkimuksessa kuuluivat asunnot, joissa on neljä huonetta tai enemmän.

Kaavio 2a. *Asuntokysynnän jakautuminen (%) Saksassa ja Japanissa 1988 ja 1993.*

	Omistusasuminen				Vuokra-asuminen			
	Yksin asuvat		Monihenkinen		Yksinasuvat		Monihenkinen	
	Iso	Pieni	Iso	Pieni	Iso	Pieni	Iso	Pieni
Saksa 1988	21,4	19,6	4,0	3,6	2,3	11,5	9,7	27,8
Saksa 1993	22,9	18,9	3,6	4,1	2,8	11,9	8,8	27,0
Japani 1988	55,6	9,7	2,1	3,7	1,9	4,7	1,6	20,8
Japani 1993	56,9	8,7	2,2	4,4	1,6	3,7	1,5	21,2

(Börsch–Suban et al. 2001: 237.)

Börsch–Suban et al. (2001: 244–249) testasivat omistusasumisen, asuntojen pinta-alakysynnän (huoneiden lukumäärän) sekä yksin asumisen joustoja Saksassa ja Japanissa 1988-1993. Tutkimuksessa selvitettiin, mitä tapahtuu yksilön omistusasumisen todennäköisyydelle, asuntojen pinta-alakysynnän kasvun sekä yksin asumisen todennäköisyyksille, jos yksilön tulot kasvavat, vuokrataso nousee tai, jos asuntohinnat nousevat 10 %. Lisäksi tutkittiin, mitä todennäköisyysvaikutuksia on yksilön ikääntymisellä asumismuotoonsa, jos asuntokunnan vanhimman ikä on 10 % keski-ikää korkeampi. Lisäksi tutkittiin vielä asuntokunnan henkilökoon vaikutusta kasvattamalla asuntokunnan keskikokoa 10 %. Saksassa ja Japanissa 30 % muutos asuntokunnan koossa vastasi noin yhden henkilön muutosta asuntokunnan kokoon. Tutkimuksen tulokset esitellään kaaviossa 2b. Tulokset ovat merkitseviä vähintään 5 % merkitsevyystasolla.

Kaavio 2b. *Omistusasumisen, pinta-alakysynnän sekä yksin asumisen joustot (%) Saksassa ja Japanissa1988-1993.*

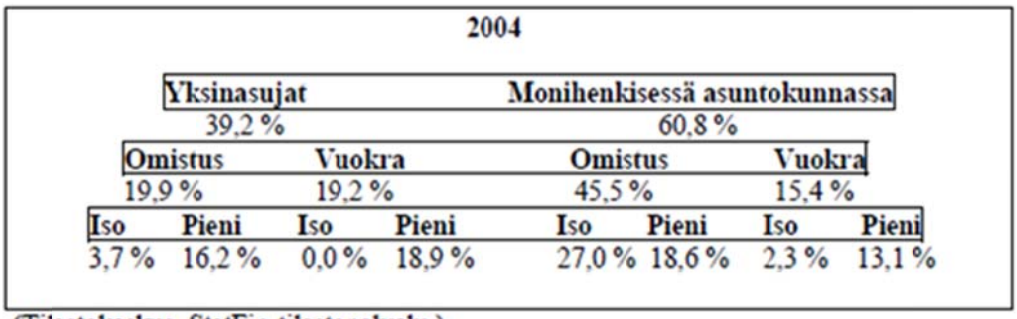
	Saksa			Japani		
Kasvu 10 %	Omistus	Iso koko	Yksin	Omistus	Iso koko	Yksin
Lähtötaso	**48,6**	**38,2**	**55,7**	**72,0**	**61,9**	**72,1**
Tulojousto	5,26	3,78	3,72	2,76	2,69	1,62
Vuokrajousto	7,56	2,18	4,30	1,70	1,21	1,22
Hintajousto	-7,54	-2,21	-4,37	-0,10	-0,07	-0,06
Ikäjousto	8,46	5,61	5,65	6,54	6,11	5,98
Keskikokojousto	1,97	5,04	2,55	3,88	4,59	3,87

(Börsch–Suban et al. 2001: 244–249.)

2.5 Asuntokysynnän jakautuminen Suomessa

Asuntokysynnän jakautuminen Suomessa on esitetty kaavioissa 2c ja 2d mukaillen Börsch–Subania (1985, 1987). Ero on siinä, että kaavioissa 2c ja 2d yläkäsitteeksi on vaihdettu asuntokunnan koko, joka on jaettu yksin asuviin ja sitä suurempiin asuntokuntiin. Suomessa oli vuonna 2004 koko asuntokannasta yksinasuvien osuus 39,2 % ja vastaavasti vähintään kahden hengen asuntokunnat muodostivat 60,8 %. Asuntokannasta omistusasuntojen osuus oli 65,4 %, joka on eurooppalaisittain korkea luku. Yksinasujia omistusasunnoissa oli 19,9 %, kun taas vastaavasti vuokra-asunnoissa asuvia oli 19,2 %. Asuntokannasta isossa (4 huonetta tai enemmän) omistusasunnossa yksinasuvien osuus oli vuonna 2004 3,7 % sekä pienessä asunnossa (3 huonetta tai vähemmän) asuvien yksinasujien osuus oli 16,2 %. Monihenkisten isoissa omistusasunnoissa elävien asuntokuntien määrä oli 27 %, pienten asuntojen osuus oli 18,6 %. Isoissa vuokra-asunnoissa yksinasuvien määrä oli lähes 0 %, kun taas pienissä asunnoissa asuvien yksinasujien osuus oli 18,9 %. Monihenkisten isoissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus oli 2,3 % sekä pienten 13,1 %. Kaikista asunnoista pienten asuntojen osuus oli 66,8 %. Suomessa asutaankin melko ahtaasti yleiseurooppalaiseen asumisväljyyteen verrattuna. (1,2 % asuntokunnista ei sisälly laskelmaan asuntojen tunnistamattomien tietojen takia.)

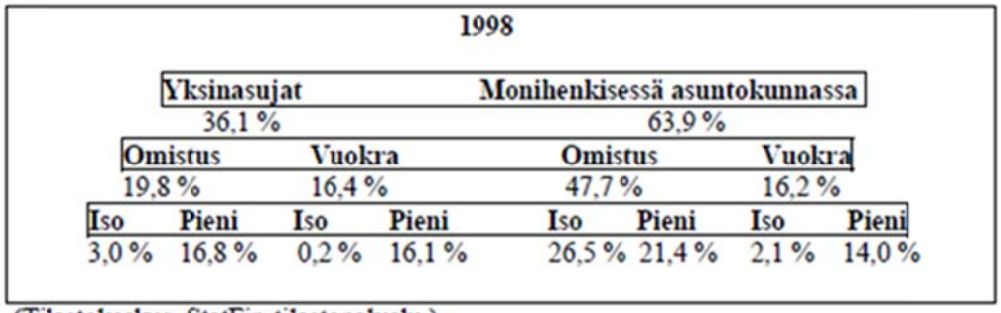
Kaavio 2c. *Asuntokysynnän komponentit Suomessa 2004.*



(Tilastokeskus, StatFin-tilastopalvelu.)

Yksihenkiset asuntokunnat ovat kasvattaneet vuodesta 1998 vuoteen 2004 osuuttaan 3,1 %-yksikköä. Yksinasujien omistusasuminen ei ole käytännössä lisääntynyt lainkaan, mutta vuokra–asuminen on lisääntynyt 2,8 %-yksikköä. Omistusasunnoissa monihenkisissä asuntokunnissa asuvien osuus on vastaavasti vähentynyt ja monihenkisissä vuokra-asuntokunnissa asuvien osuus myös, mutta vähemmän. Yksihenkisten asuntokuntien kasvu on siis suuntautunut vuokra-asumiseen sekä moniasujien väheneminen on vähentänyt omistusasuntojen määrää. Voidaan arvioida, että asuntojen kohonneet hinnat ovat toisaalta houkuttaneet asuntokuntia myymään omistusasuntojaan, mutta korkeammat hinnat ovat myös saattaneet toisaalta olla lykkäämässä asunnonostopäätöstä, joka osaltaan selittäisi vuokra-asumisen lisääntymisen erityisesti yksihenkisten asuntokuntien osalta.

Kaavio 2d. *Asuntokysynnän komponentit Suomessa 1998.*



(Tilastokeskus, StatFin-tilastopalvelu.)

Isojen, yksinasuvien omistusasuntokuntien osuus on kasvanut kuudessa vuodessa 0,7 %-yksikköä, pienten määrä on vastaavasti vähentynyt 0,6 %-yksikköä. Yksinasuvien vuokra-asuntopuolella vastaavasti pienten asuntojen osuus on kasvanut 2,8 %-yksikköä.

Kaiken kaikkiaan omistusasumisessa suurten asuntojen osuus on lisääntynyt ja vuokra-asuntoasuntokunnissa pienten asuntojen määrä on entisestään kasvanut. Tietojen saatavuuden takia tarkasteltavana on vain tämä kuuden vuoden ajanjakso, mikä on asuntomarkkinoilla melko lyhyt aika.

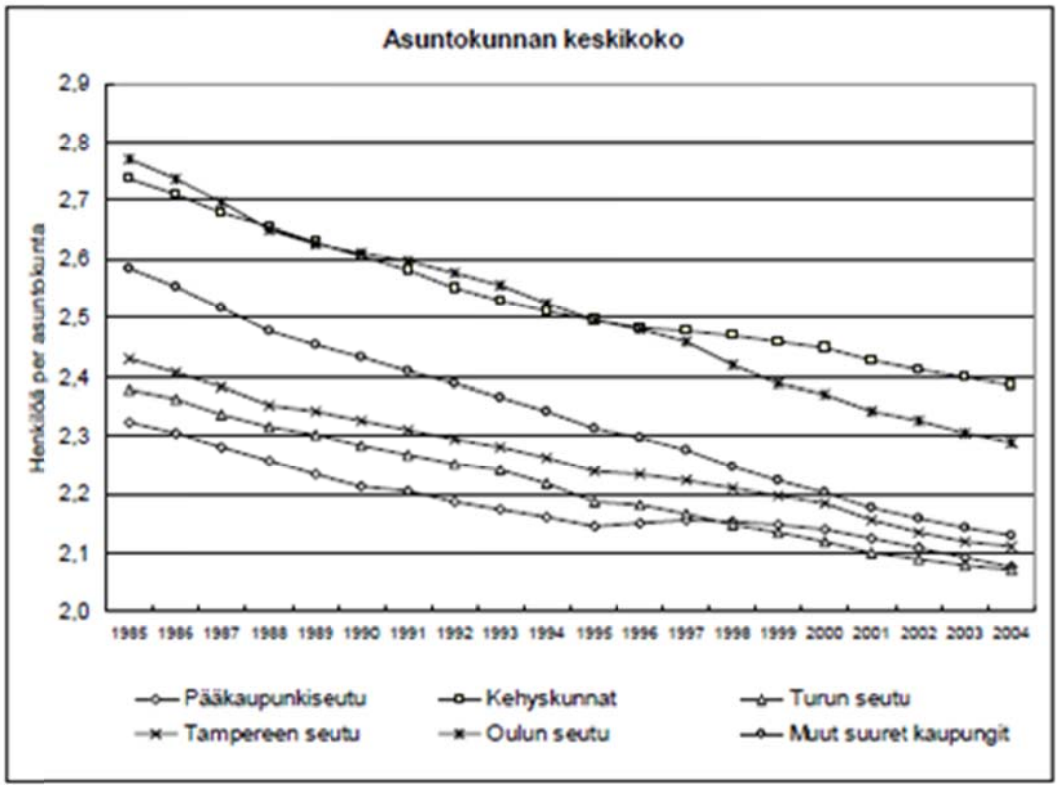
2.6 Alueen väestön määrään vaikuttavat tekijät

Alueen väestön määrän muutos muodostuu syntyvyyden, kuolleisuuden sekä muuttoliikkeen muutosten vaikutuksista. Muuttoliikettä sekä muuttoliikkeen taustalla olevia toimeenpanevia voimia esitellään kirjallisuuskatsauksen avulla tarkemmin luvussa 4. Tämän pohjalta voidaan arvioida, olisiko muuttoliikkeeseen vaikuttavilla tekijöillä vaikutusta asuntokunnan alueellisen keskikoon määräytymiseen ja olisiko näitä tekijöitä mielekästä ottaa mukaan asuntokunnan keskikokoon vaikuttavien tekijöiden empiiriseen selvittämiseen.

3. ASUNTOKUNNAN KESKIKOON KEHITYS

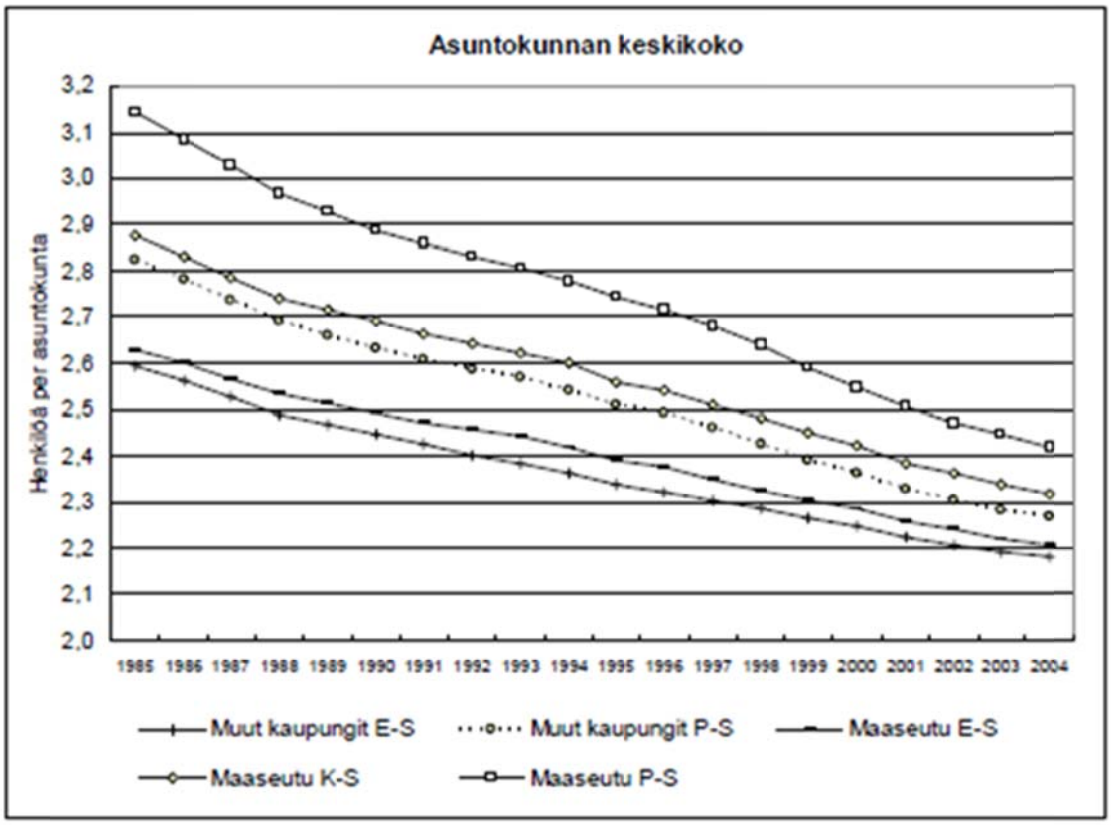
Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt. Väestön keskusrekisterin mukaan vakinaisesti laitoksissa kirjoilla olevat, asunnottomat, ulkomailla ja tietymättömissä olevat henkilöt eivät väestölaskennassa muodosta asuntokuntia. Asuntolarakennuksiksi luokitelluissa rakennuksissa asuvat henkilöt, joiden asunto ei täytä asuinhuoneiston määritelmää, eivät muodosta asuntokuntia. Alivuokralainen kuuluu samaan asuntokuntaan muiden asunnossa asuvien kanssa. Asuntokuntien koko on laskennallinen tunnusluku, joka saadaan laskemalla alueen asuntokuntien ja väestön osamäärä. (Tilastokeskus, Altika.)

Asuntokunnan keskikoko on pienentynyt vuosien 1985–2004 aikana (kuvat 3a ja 3b) Suomessa keskimäärin 16,2 %. Alueet voidaan karkeasti jakaa asuntokunnan keskikoon perusteella kahteen ryhmään. Ensimmäinen ryhmä muodostuu pääkaupunkiseudun, Turun sekä Tampereen seutukunnista, muiden suurten kaupunkien seutukunnista, Etelä-Suomen muiden kaupunkien sekä Etelä-Suomen maaseudun seutukunnista. Toisen ryhmän muodostavat kehyskunnat, Oulun seutukunta, Pohjois-Suomen muiden kaupunkien seutukunnat sekä Keski- ja Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnat. Vertailun helpottamiseksi kuvien esitystapa noudattaa kuitenkin pääpiirteittäin jakoa suuriin kaupunkialueisiin tai maaseutuun ja pienempiin kaupunkialueisiin.



Kuva 3a. *Asuntokunnan keskikoko 1985–2004 alueittain. (Tilastokeskus, Altika.)*

Asuntokunnan keskikoon pieneneminen on ollut vähäisintä pääkaupunkiseudulla, jossa se on laskenut keskimäärin 10,7 % vuosien 1985–2004 aikana. Pääkaupunkiseudulla kuitenkin asuntokuntien keskikoko oli pitkään maan alhaisin. Nyt Turun seutukunta on ottanut valtakunnallisen kärkisijan pienimmän asuntokunnan keskikoon alueena. Kolmannella sijalla on Tampereen seutukunta. Seuraavina tulevat muiden suurten kaupunkien seutukunnat, Etelä-Suomen muiden kaupunkien seutukunta-alueet sekä Etelä-Suomen maaseudun seutukunta-alueet.



Kuva 3b. *Asuntokunnan keskikoko 1985–2004 alueittain. (Tilastokeskus, Altika.)*

Pohjois-Suomen muiden kaupunkien seutukuntien asuntokunnat ovat alittaneet tarkastelujakson aikana sekä kehyskuntien että Oulun seutukunnan asuntokuntien keskikoon. Seuraavana tulevat keskikokovertailussa Oulun seutukunta sekä Keski-Suomen maaseudun seutukunnat. Kuvasta 3a huomataan, että kehyskuntien kehitys poikkeaa muista alueista. Tämä selittynee sillä, että kehyskunnat ovat lapsiperheiden suosiossa. Suurin asuntokuntien keskikoko on edelleen Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnissa, vaikkakin siellä asuntokuntien keskikoko on laskenut kaikkein eniten (22,2 %).

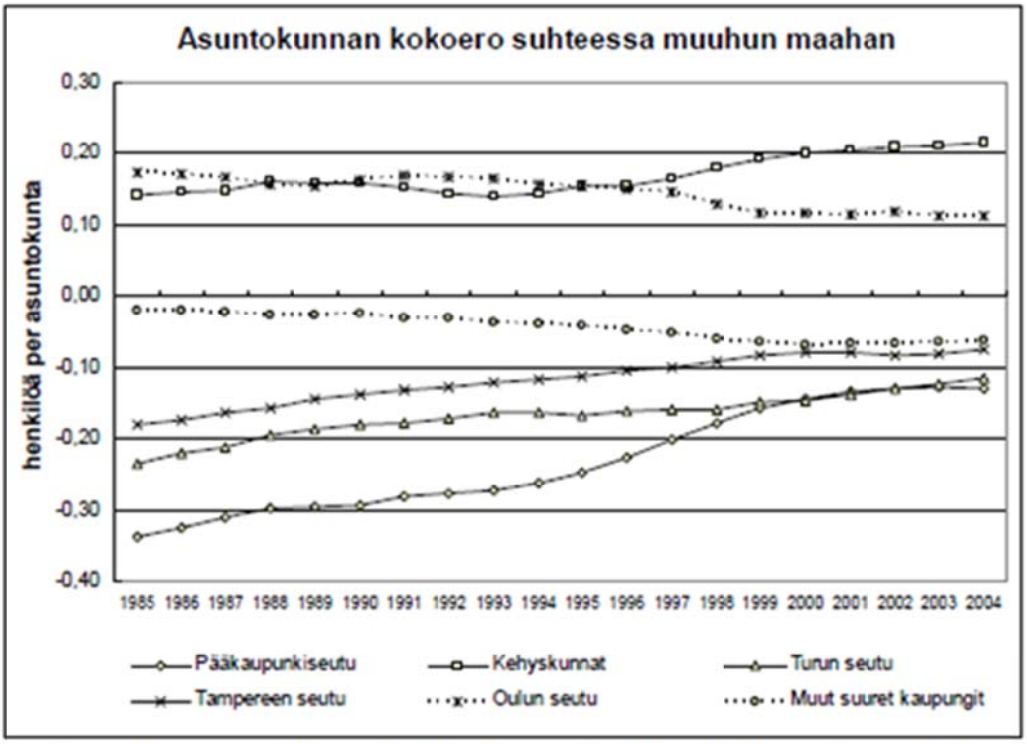
3.1 Asuntokunnan keskikoon muutos

Asuntokunnan keskikoko on pienentynyt tarkastelujakson aikana koko maassa absoluuttisesti mitattuna keskimäärin 0,022 henkilöä vuodessa. Kokonaisvähennys 1985–2004 on ollut 0,42 henkilöä asuntokuntaa kohti. Nopeinta muutos oli vuosina 1985–1988, jonka jälkeen se hieman tasaantui 1990-luvun vaihteen ja lamavuosien ajaksi. Vuoden 1994 jälkeen asuntokunnan keskikoon pieneneminen hidastui, jopa niin, että pääkaupunkiseudulla asuntokunnan keskikoko kasvoi vuosina 1996–1997.

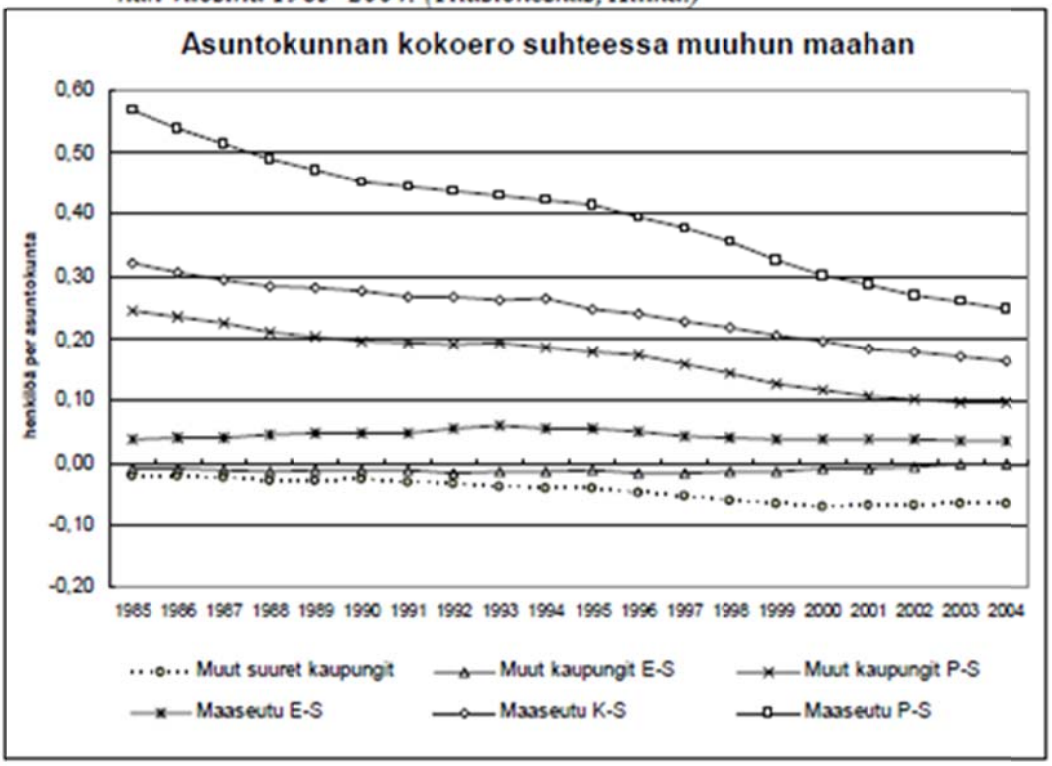
Myös muilla alueilla asuntokunnan keskikoon pieneneminen hidastui. Tässä kehityksessä voitaneen nähdä myös lainsäädännön muutoksella olleen vaikutusta, kun vuonna 1994 voimaan tulleen kotikuntalain mukaan opiskelijat saivat oikeuden rekisteröityä opiskelupaikkakunnallensa. Tämä oli osasyy siihen, että väestö kasvoi pääkaupunkiseudulla nopeasti ja nosti asuntokunnan keskikokoa. Vuoden 1998 jälkeen asuntokunnan keskikoon muutos on jälleen kiihtynyt koko maassa ja vuoden 2001 jälkeen on nähtävissä muutosvauhtien tasaantumista ja alueellista yhtenäistymistä.

3.1.1 Alueelliset erot keskikoossa

Asuntokuntien keskikoko näyttää vuoden 1994 jälkeen hieman konvergoituneen alueellisesti (kuva 3c). Ääripäät, pääkaupunkiseutu sekä Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnat, ovat lähestyneet huomattavasti muun maan keskiarvokokoa. Poikkeavaa kehitys on ollut kehyskunnissa vuoden 1993 jälkeen. Kehyskuntien keskikoko suhteessa koko maahan lähestyy Pohjois-Suomen vastaavaa lukua.



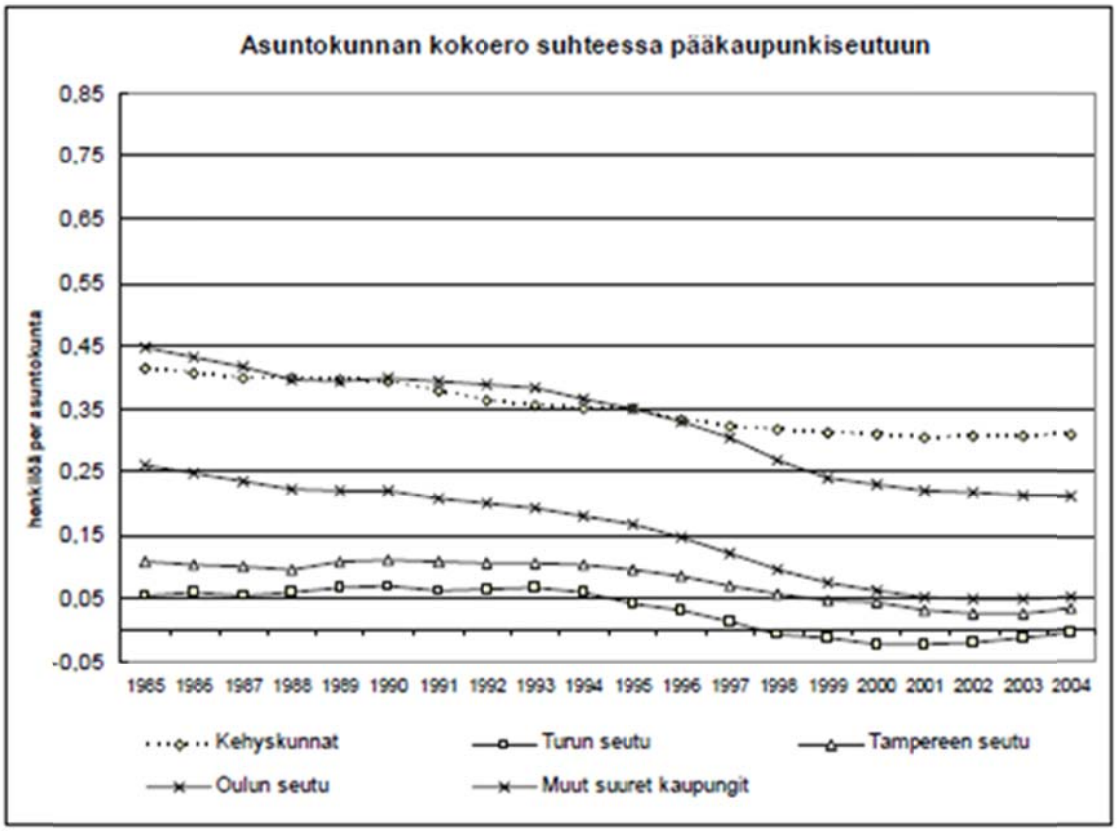
Kuva 3c. Alueen asuntokunnan keskikokoeron alueellinen kehitys suhteessa koko maahan vuosina 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)



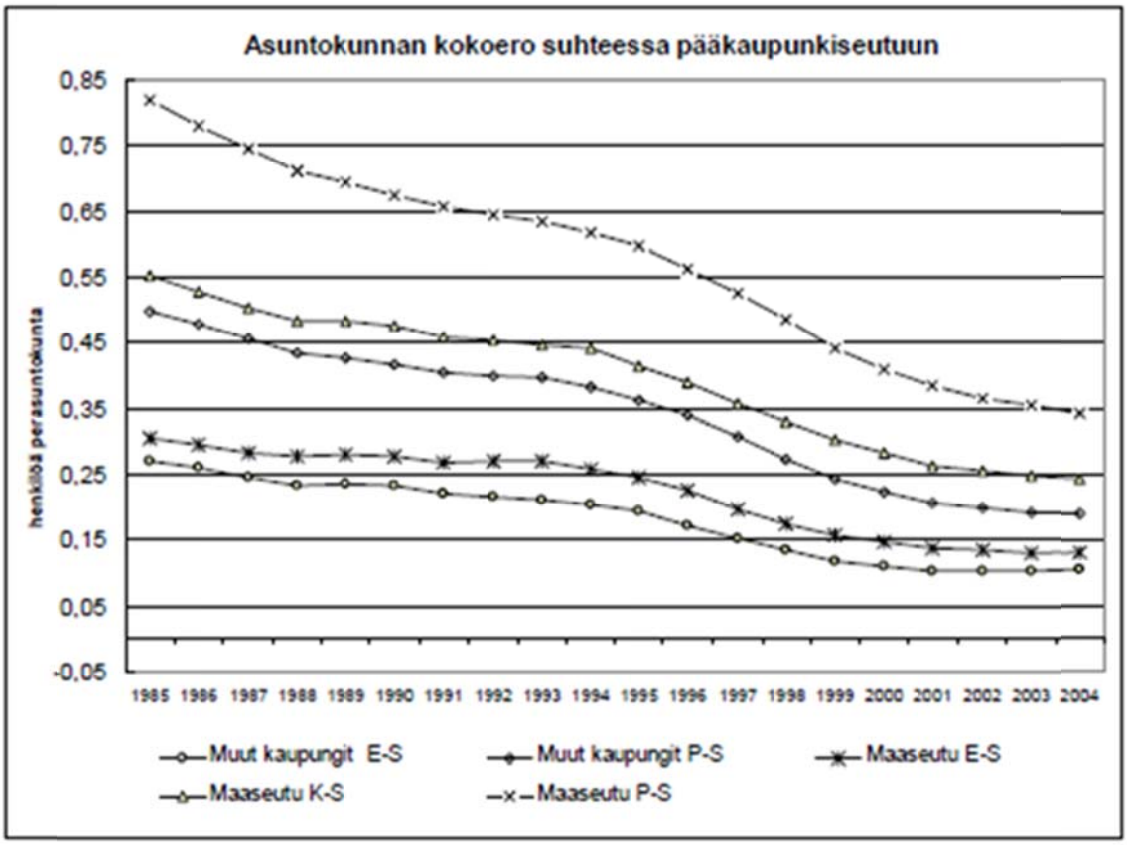
Kuva 3d. Alueen asuntokunnan keskikokoeron alueellinen kehitys suhteessa koko maahan vuosina 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)

3.1.2 Alueelliset keskikokoerot suhteessa pääkaupunkiseutuun

Kaikilla alueilla asuntokuntien keskikokoero on kaventunut suhteessa pääkaupunkiseutuun vuodesta 1985 vuoteen 2004 tultaessa (kuvat 3e ja 3f). Lisäksi Turun seudulla asuntokunnan keskikoko on painunut pääkaupunkiseudun asuntokunnan keskikokoa pienemmäksi vuoden 1997 jälkeen.



Kuva 3e. *Alueen asuntokunnan keskikokoeron kehitys suhteessa pääkaupunkiseutuun suurissa seutukunnissa vuosina 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*



Kuva 3f. *Alueen asuntokunnan keskikokoeron kehitys suhteessa pääkaupunkiseu-tuun muilla alueilla vuosina 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

3.1.3 Asuntokunnan keskikoon absoluuttiset muutokset

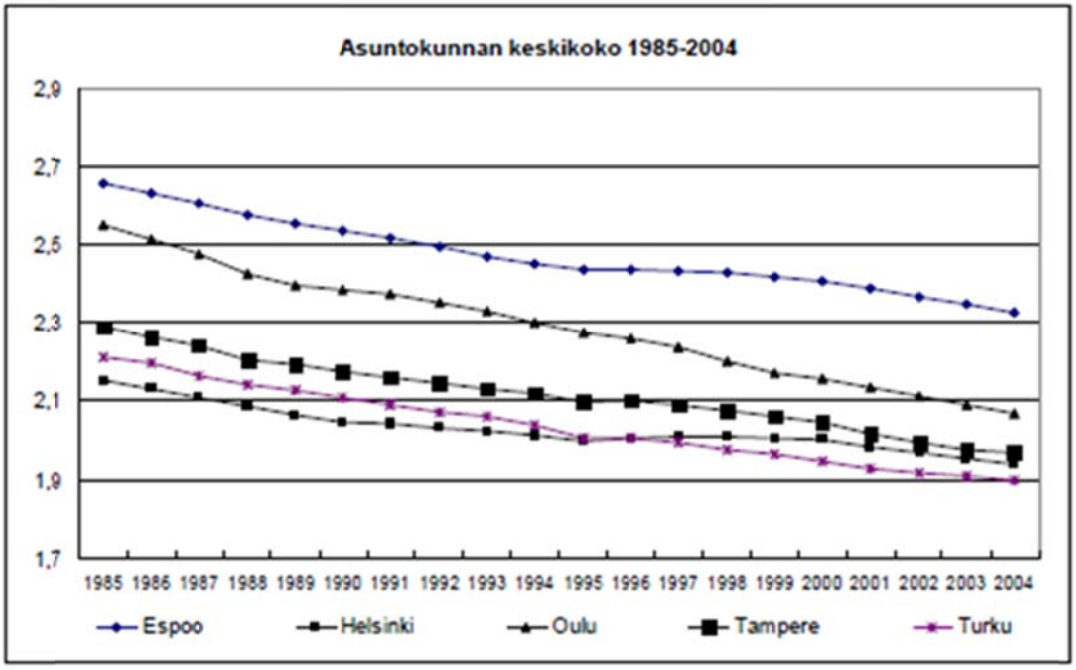
Asuntokunnan keskikoko vaihtelee alueittain Turun seudun 2.07 hengestä Pohjois-Suomen 2,42 henkeen (taulukko 3a). Pohjois-Suomessa keskikoko on alentunut kaikkein nopeimmin.

Taulukko 3a. *Asuntokunnan keskikoon absoluuttinen muutos (henkeä), muutosprosentti 1985–2004 sekä asuntokunnan keskikoko (henkeä) vuonna 2004.*

	Kokonais-muutos	Kokonais-muutos (%)	Asuntokunnan keskikoko
Pääkaupunkiseutu	- 0,25	- 10,7	2,08
Kehyskunnat	- 0,35	- 12,9	2,39
Turun seutukunta	- 0,31	- 12,9	2,07
Tampereen seutukunta	- 0,32	- 13,2	2,11
Oulun seutukunta	- 0,48	- 17,4	2,29
Muut suuret kaupungit	- 0,43	- 16,6	2,13
Muut kaupungit, Etelä-Suomi	- 0,40	- 15,4	2,18
Muut kaupungit, Pohjois-Suomi	- 0,54	- 19,1	2,27
Maaseutu, Etelä-Suomi	- 0,41	- 15,5	2,21
Maaseutu, Keski-Suomi	- 0,54	- 18,7	2,32
Maaseutu, Pohjois-Suomi	- 0,70	- 22,2	2,42
Koko maa[1]	- 0,42	- 16,2	2,18

Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

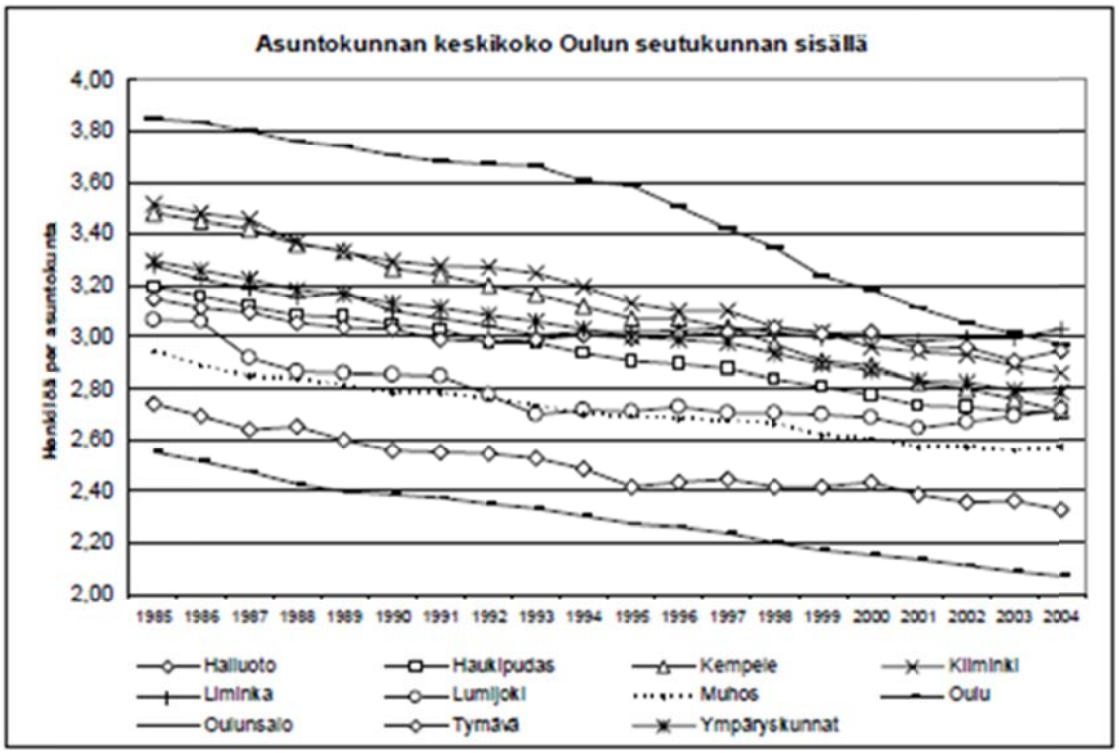
Suurissa kaupungeissa asuntokuntien keskikoko on yleensä pienin (kuva 3g). Taustalla on mm. opiskelijoiden ja muiden perheettömien suuri määrä. Kuitenkin poikkeuksiakin on. Espoo on nuorten perheiden suosiossa ja siellä asuntokunnan keskikoko on selvästi korkeampi kuin Helsingissä tai jopa Oulussa.



Kuva 3g*. Asuntokuntien keskikoko eräissä suurissa kaupungeissa 1985-2004*

Asuntokunnan keskikoko vaihtelee myös seutukunnan sisällä (kuva 3i). Oulun seutukunnassa keskuskaupungin Oulun ja ympäryskuntien asuntokuntien keskikokoero on

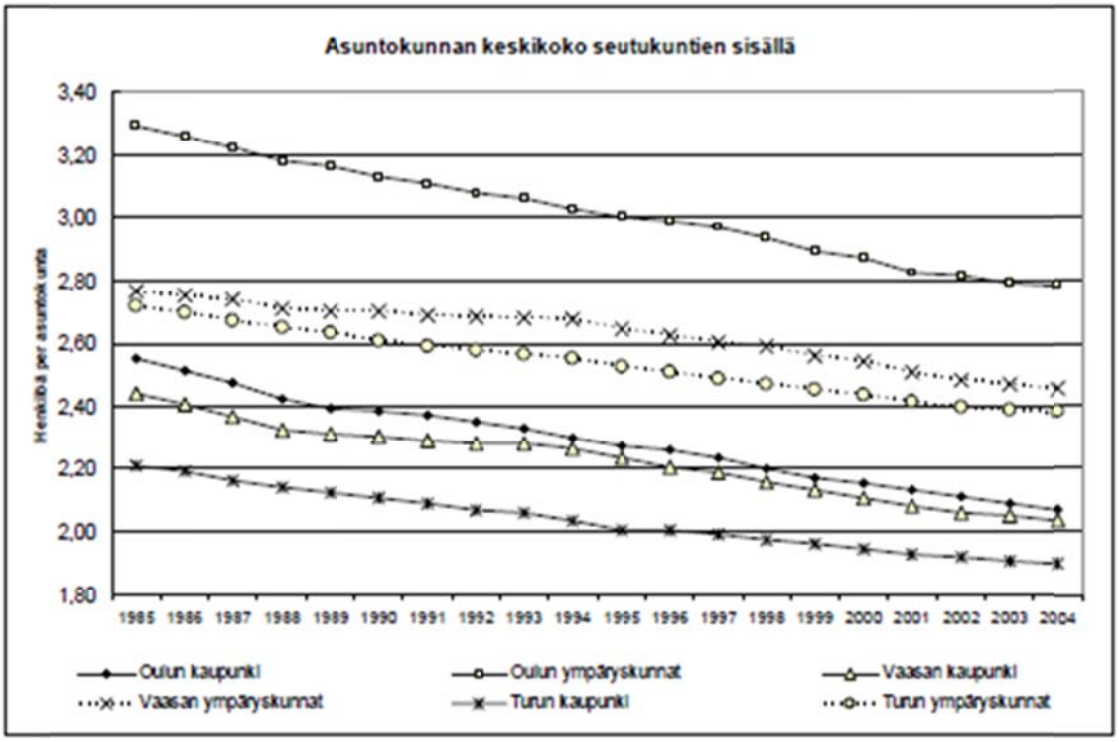
kaikista seutukunnista suurin. Vuonna 1985 asuntokunnan keskikoko oli 0,74 henkilöä suurempi ympäryskunnissa kuin Oulussa. Vaikka sekä kaupungissa että ympäryskunnissa asuntokunnan keskikoko on laskenut koko tarkastelujakson ajan, niiden välinen keskikokoero on pysynyt yllättävän tasaisena. Tämä kehitys ei koske vain Oulun seutukuntaa. Oulun kaupungin ja sen ympäryskuntien asuntokunnan keskikoon välinen ero vuodesta 1985 vuoteen 2004 oli supistunut vain vähän 0,71 henkilöön asuntokunnalta.



Kuva 3i. *Asuntokunnan keskikoko Oulun seutukunnan sisällä 1985–2004 kunnittain sekä Oulun ympäryskunnat yhdessä. (Tilastokeskus, Altika.)*

Seutukunnista on poimittu vertailtavaksi seutukuntia, joissa on selvä keskuskaupunki, joka toimii taloudellisena, hallinnollisena sekä kulttuurillisena seutukuntaytimenä. Kuvassa 3j esitetään Oulun, Turun sekä Vaasan seutukuntien asuntokuntien keskikoot siten, että keskuskaupunki on erotettu ympäryskunnista. Oulun seutukunnassa asuntokunnan keskikoko on suurin sekä kaupungissa että sen ympäryskunnissa. Oulun ja Vaasan kaupunkien asuntokuntien keskikoot ovat hyvin lähellä toisiaan, mutta Turun kaupunki erottuu selvästi. Vastaavasti Turun ja Vaasan kaupunkien ympäryskunnissa asuntokuntien keskikoko on lähes sama, kun taas Oulun kaupungin ympäryskunnat poikkeavat tästä suurine asuntokuntineen. Ero keskuskaupungin ja ympäryskuntien asuntokuntien keskikoon välillä on supistunut erittäin vähän Oulun ja Turun seutukunnissa 1985–2004 aikana, Oulussa 0,04 ja Turussa 0,03 henkilöä asuntokunnalta. Vaasan seutukunnassa vastaava kehitys on ollut välillä kasvava, mutta vuonna 2004 ero oli 0,56 henkilöä asun-

tokunnalta eli sama kuin vuonna 1985. Kaiken kaikkiaan muutokset tässä suhteessa ovat olleet 2000-luvulla koko maassa erittäin vähäisiä.



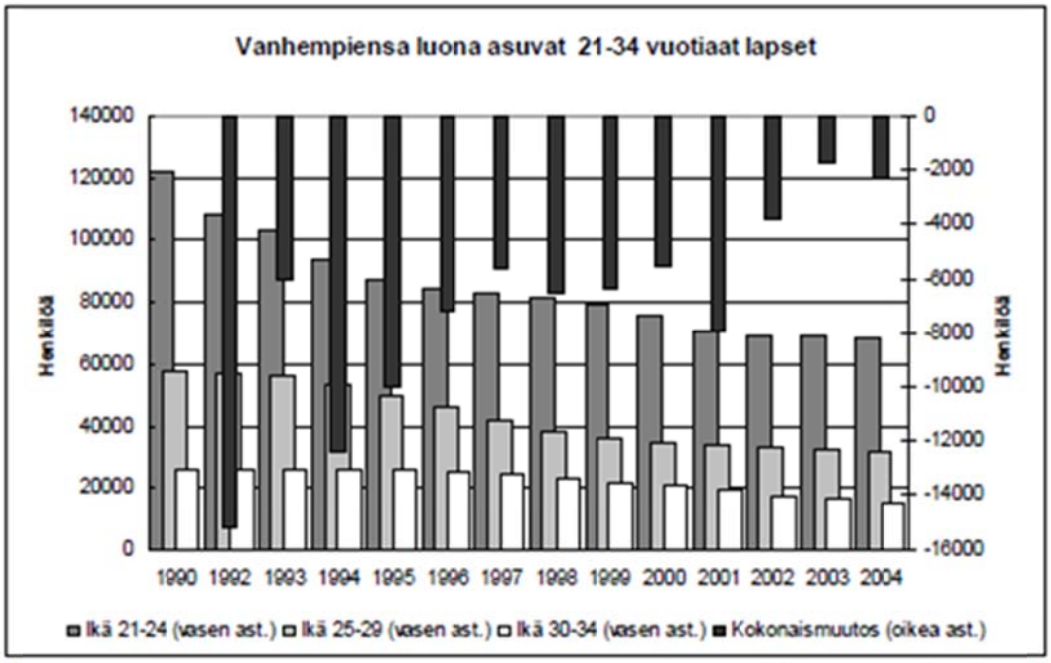
Kuva 3j. *Asuntokunnan keskikokoerot ympäryskuntien ja kaupungin välillä Oulun, Turun ja Vaasan seutukunnissa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

4. ASUNTOKUNNAN KESKIKOKOON VAIKUTTAVAT TE-KIJÄT

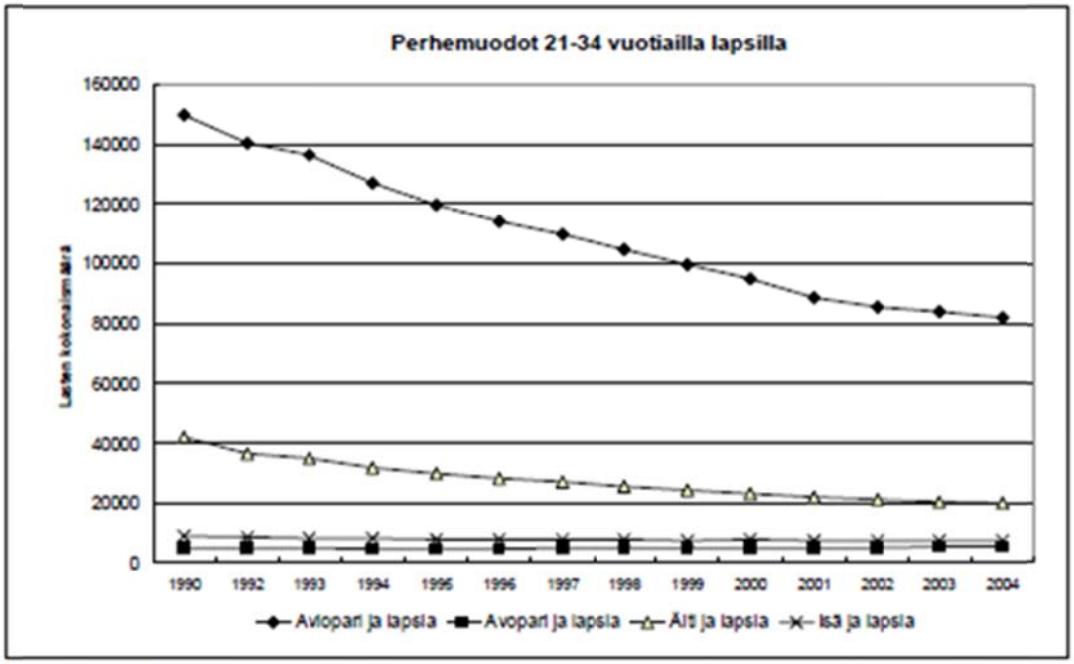
Asuntokuntien kokoon vaikuttaa monet kulttuuriset, demografiset ja taloudelliset tekijät. Hugo (2000: 17–30) listaa Etelä-Australian asuntokuntien koostumukseen vaikuttavia demografisia tekijöitä. Yksi vaikuttava tekijä on nuorten aikuisten asumiskäyttäytyminen, asuminen kotona tai muuttaminen omaan asuntokuntaansa. Toinen asuntokunnan kokoon vaikuttava tekijä on Hugon mukaan sekä sisäinen että ulkoinen muuttoliike. Kolmanneksi avioliitot ja avioerot muokkaavat perhekoostumuksia ja ovat näin myös vaikuttamassa asuntokuntien koostumuksiin. Neljäs demografinen vaikutin asuntokunnan kokoon on väestön ikärakenne ja sen muutoskehitys. Ikärakenteen muutos on Hugon mukaan näistä muuttujista kaikkein merkittävin.

4.1 Nuorten aikuisten asumiskäyttäytyminen

Hugon (2000) mukaan euroamerikkalaisissa yhteiskunnissa nuoret aikuiset lähtivät 1980-luvulta alkaen vanhempiensa asuntokunnista yhä myöhäisemmässä iässä. Aikaisemmin myös Heer, Hodge & Felson (1985) sekä Buck & Scott (1993) huomasivat saman asian. Suomessa vanhempiensa kanssa asuvien nuorten aikuisten määrä on kuitenkin ollut vähenemässä koko 1990-luvun sekä 2000-luvulle tultaessa (kuvat 4a ja 4b). Ernisch (1999: 48) käsittelee Britannian 1990-luvun alkupuolen paneeliaineistolla nuorten aikuisten asumiskäyttäytymiseen vaikuttavia tekijöitä. Nuorten aikuisten lähteminen vanhempiensa luota sekä myöhemmin jälleen sinne palaaminen säätelevät asuntokunnan koostumusta. Ernischin (1999: 69) mukaan suurin vaikuttaja nuorten aikuisten asumiskäyttäytymiseen ovat tiukat asuntomarkkinat, joka ilmenee alueellisten asuntomarkkinoiden suhteellisten hintojen nousuna. Tämä hidastaa merkittävästi nuorten aikuisten kotoa muuttamista ja houkuttaa jo kotoa muuttaneita nuoria palaamaan takaisin kotiinsa.



Kuva 4a. *Kotona asuvien suomalaisten nuorten aikuisten lukumäärä ikäryhmittäin 21–24-, 25–29- ja 30–34-vuotiaat vuosina 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

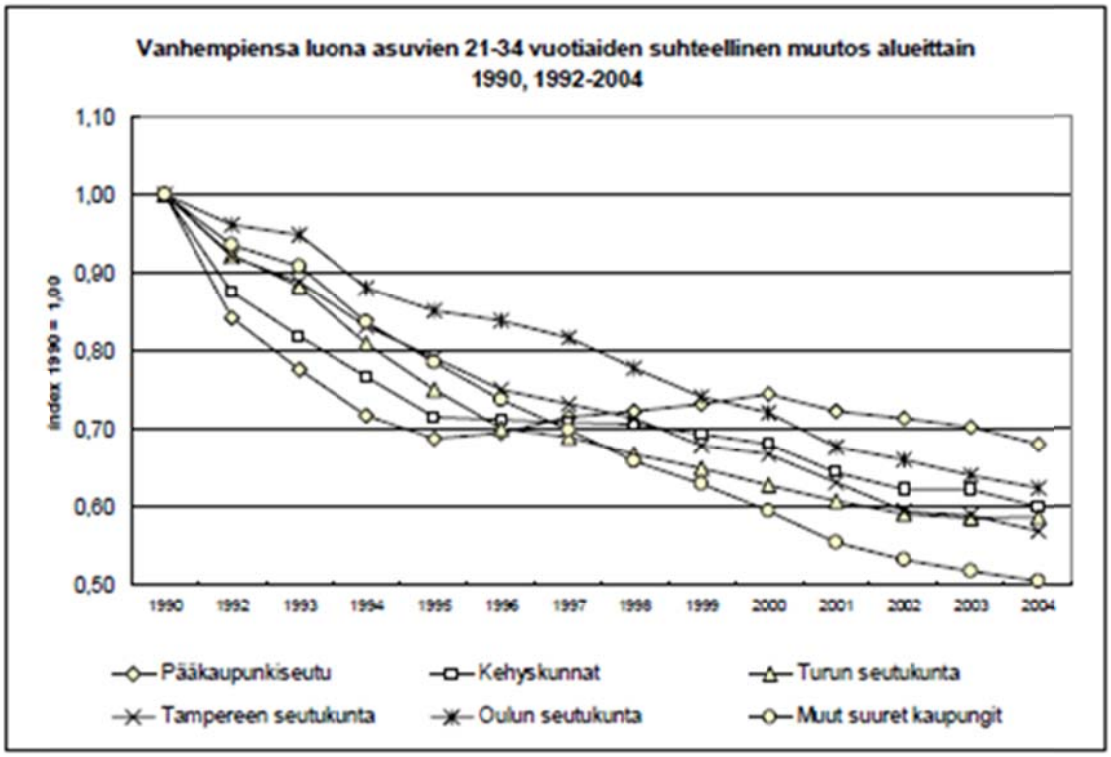


Kuva 4b. *21–34-vuotiaiden kotona asuvien nuorten aikuisten perhetyypit Suomessa vuosina 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

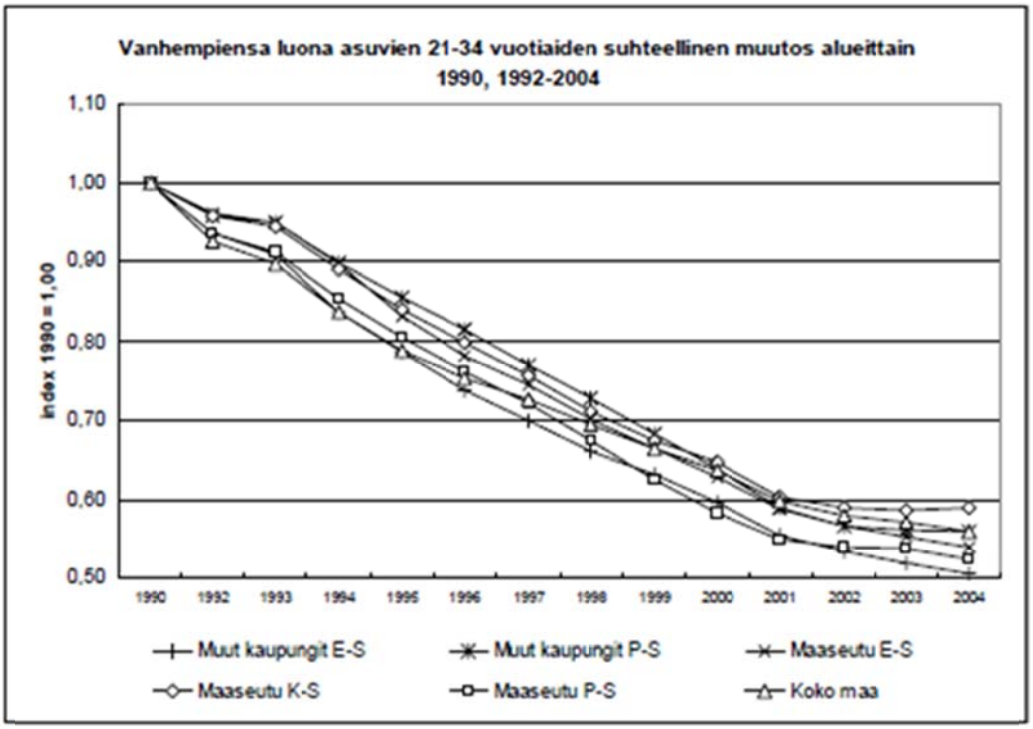
Nuorten aikuisten työttömyys lisää asumista yksin. Tämä tulos on Ernischin (1999) mukaan johdonmukainen siinä, että nuoret aikuiset muuttavat saadakseen töitä. Ernisch (1999) kuitenkin toteaa itsenäisten nuorten työttömyysasteen nousun lisäävän dramaat-

tisesti nuorten aikuisten paluumuuttoa takaisin vanhempiensa asuntokuntaan. Tuloksia voidaan tulkita niin, että kun töitä on saatavilla, nuoret aikuiset itsenäistyvät helpommin. Vaikeampina työmarkkina-aikoina nuoret lykkäävät muuttoaan ja osa työttömiksi jääneistä palaa kotiin. Lisäksi Ernisch (1999) esittää vielä nuorten aikuisten korkeamman tulotason lisäävän vanhempiensa luota poismuuton todennäköisyyttä omaan asuntoon sekä vähentävän takaisinmuuton todennäköisyyttä, kun taas vanhempien korkeampi tulotaso sekä molempien vanhempien läsnäolo asuntokunnassa vähentävät nuorten aikuisten poismuuttoa vanhempiensa asuntokunnasta.

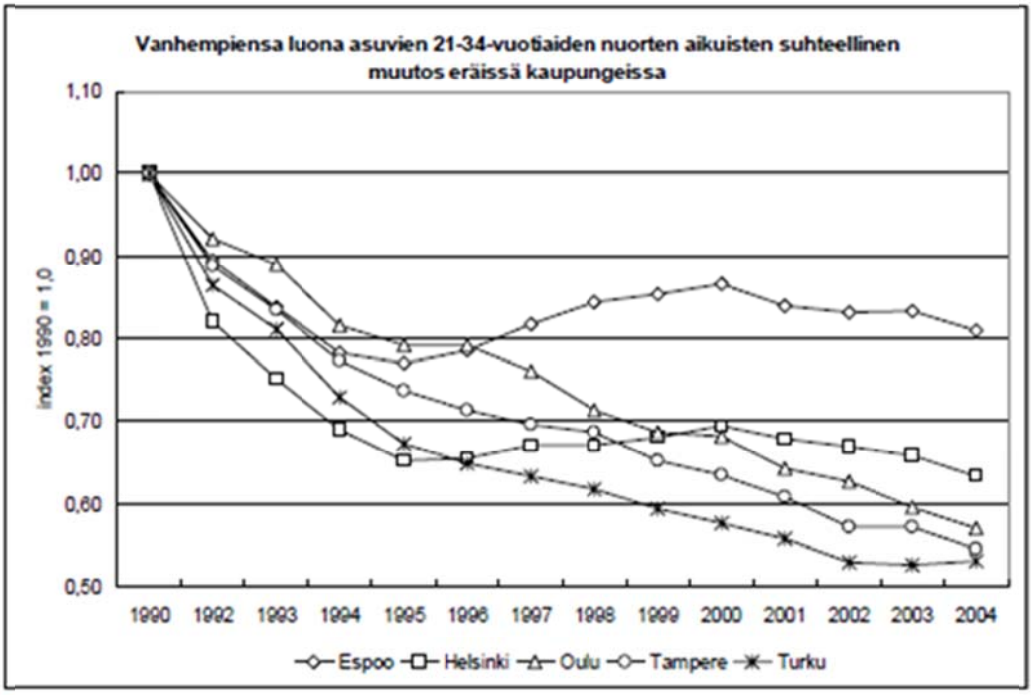
Haurin, Haurin, Hendershott & Bourassa (1997, 136–137) toteavat nuoren aikuisen asuntokunnan muodostumisen riippuvan osaltaan myös yksilön itsenäisen elämän kustannuksista sekä tämän kyvykkyydestä maksaa nämä itsenäisyydestä koituvat kustannukset. Eräs tällainen itsenäisyydestä maksettava kustannus on asumiskustannus. Taloudellinen tutkimus osoittaa suhteellisen korkean vuokratason vähentävän nuorten kotona asuvien aikuisten poismuuttoa. Aihetta ovat tutkineet Yhdysvalloissa muun muassa Börsch–Supan (1986) sekä Haurin, Hendershott & Kim (1994). Haurin et al. (1994) tutkimuksen mukaan tämä löydös on sovellettavissa myös muihin talousmaihin. Kuva 4c tukenee Suomen osalta tätä teoriaa ainakin pääkaupunkiseudulla, missä perinteisesti on ollut Suomen mittakaavassa mitattuna suhteellisen korkea asuntojen vuokra- ja hintataso.



Kuva 4c. *Vanhempiensa luona asuvien 21–34-vuotiaiden nuorten aikuisten suhteellinen muutos alueittain vuosina 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*



Kuva 4d. Vanhempiensa luona asuvien 21–34-vuotiaiden nuorten aikuisten suhteellinen muutos alueittain vuosina 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)



Kuva 4d.2 Vanhempiensa luona asuvien 21–34-vuotiaiden nuorten aikuisten suhteellinen muutos eräissä kaupungeissa vuosina 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)

4.2 Muuttoliike

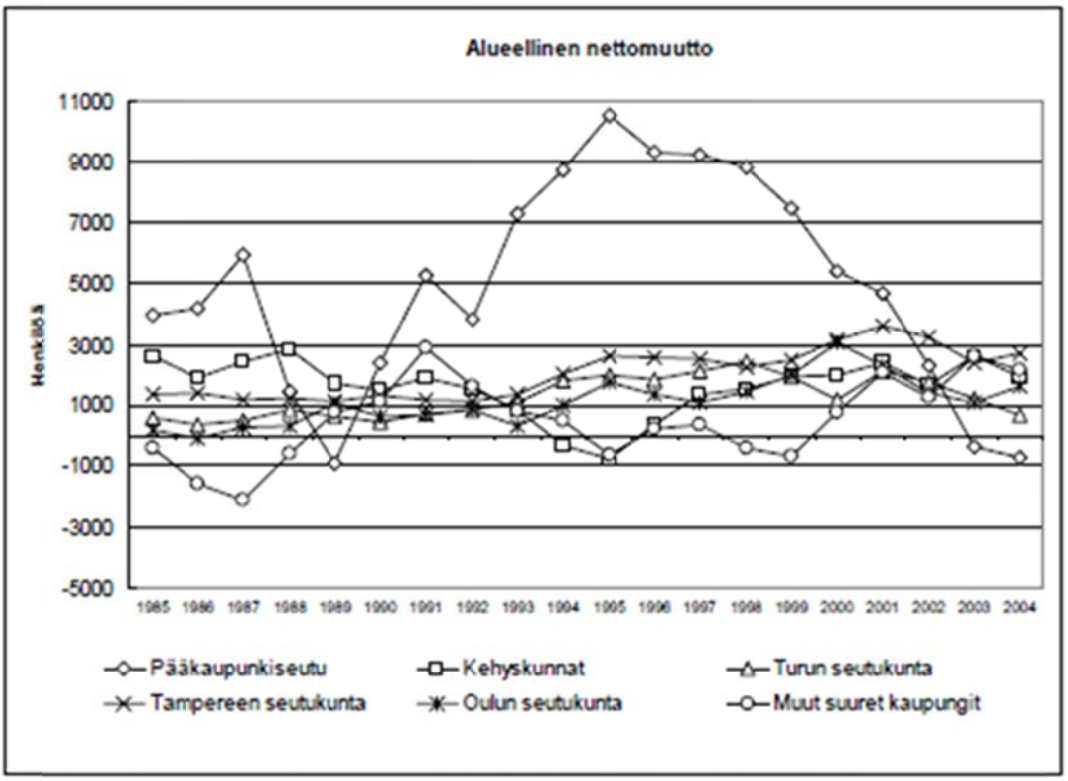
Muuttoliiketutkimus on löytänyt useita tärkeitä tekijöitä selittämään alueiden välistä muuttoliikettä. Yleisesti muuttamiseen vaikuttavat tekijät voidaan jaotella taloudellisiin, koulutuksellisiin, elintasollisiin sekä kunnallispoliittisiin muuttujiin Chun (1995). Useimmat tutkimukset pitävät työskentelymahdollisuuksia alueella tärkeimpänä muuttoliikettä edistävänä tekijänä. Pekkala, Ristilä & Moisio (1998) löysivät merkitsevästi positiivisesti vaikuttaviksi tekijöiksi alueen verotettavan henkilöä kohti laskettujen tulojen kasvun sekä koulutustason kohoamisen. Tutkimuksessa todetaan myös alueellisen työttömyysasteen sekä alueellisen veroasteen nousun vaikuttavan muuttoliikkeen syntymiseen, vaikutus on tutkimuksen mukaan negatiivinen. Tervon (1997) mukaan muuttoliikkeeseen vaikuttaa negatiivisesti alueen työttömyysasteen nousu sekä työvoiman suuri osuus alkutuotannossa. Positiivisesti muuttoon vaikuttavat Tervon (1997) mukaan omistusasuntojen osuus alueen asuntokannasta Pekkala & Kangasharju, (1998: 4.)

Chun (1995) havaitsee alueen työllisyyden kasvun sekä paikallisten hallintomenojen lisäävän muuttamista alueelle. Väestön korkeampi koulutuksellinen koostumus, asumistiheys, elinkustannukset sekä paikallinen kiinteistövero vaikuttavat Chunin mukaan negatiivisesti alueen muuttoliikkeeseen. Barro & Sala–i–Martin (1995) esittävät tutkimuksessaan alueen per capita tulojen vaikuttavan positiivisesti alueelle muuttoon. Charney (1993) havaitsi vielä, että hyvinvointihyödyt aikaansaavat nettomuuttoon positiivisia virtauksia, lisäksi Charney (1993) havaitsi paikallisen veroasteen nousun vaikuttavan negatiivisesti nettomuuttoon. Pekkala & Kangasharju (1998: 4.)

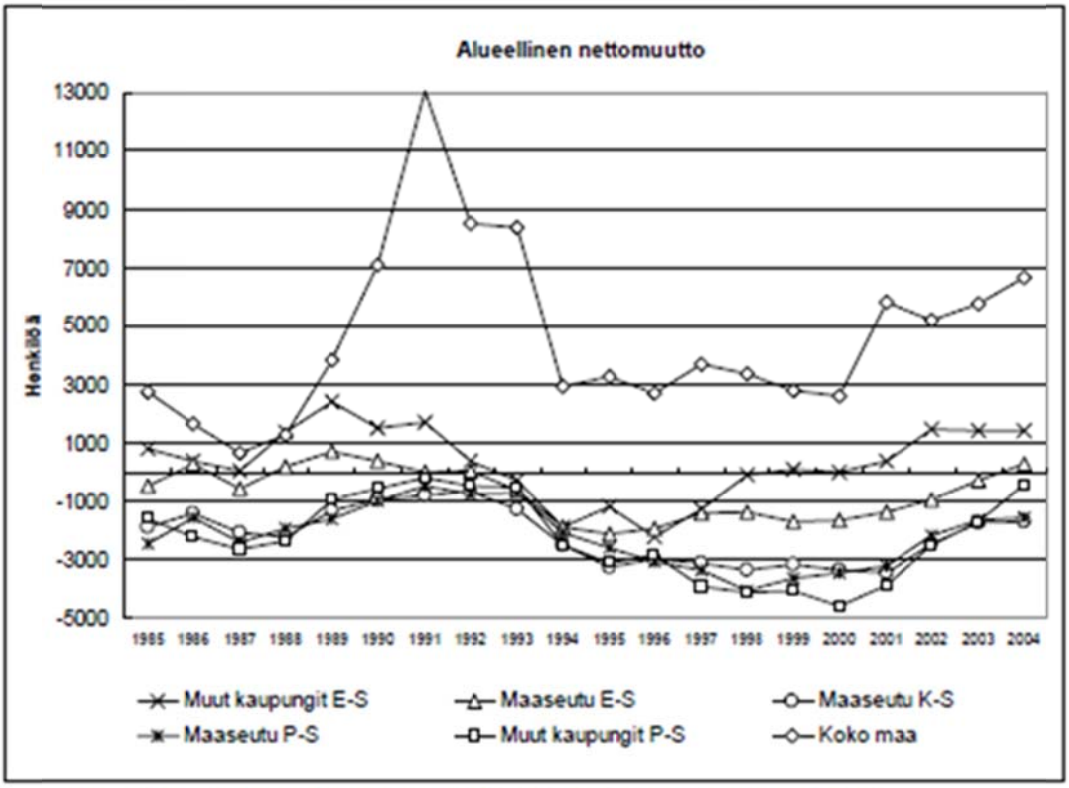
Muuttoliikkeen vaikutukset kansantalouteen ovat ristiriitaiset. Työvoiman liikkuvuus tehostaa työmarkkinoiden toimintaa. Suomessa on investoitu voimakkaasti koulutukseen ja samalla inhimillisen pääoman kasvattamiseen, mikä valuisi hukkaan, jollei työvoiman liikkuvuus mahdollistaisi osaamisen kysynnän ja tarjonnan kohtaamista. Muuttoliike oli yksi Suomen taloutta voimakkaasti kasvattava tekijä vuosina 1994–1997 sekä osaltaan myös kasvun yksi oleellinen edellytys, sillä se mahdollisti kasvavien alojen osaavan työvoiman saannin. Muuttoliike generoi myös itsessään voimakasta taloudellista kasvua Laakso (1998: 19–20.)

Muuttovirrat eivät kuitenkaan ole alueellisesti yhtäläisiä (kuvat 4e ja 4f), joten ne aiheuttavat alueille ja kunnille sopeutumisongelmia. Poismuutto helpottaa työttömyysongelmaa taantuvilla alueilla, mutta samalla alenevat alueen kehitysmahdollisuuksia. Tämä vaikuttaa yleensä tulotasoon alentavasti. Alueen alenevat työnsaantimahdollisuudet sekä matalampi tulotaso eivät houkuttele ihmisiä jäämään, vielä vähäisempi on alueen houkuttelevuus tulomuuttajien mielestä. Lähtömuuttajat ovat yleensä nuoria ja koulutettuja, jolloin alueet eroavat kehitysedellytyksiltään helposti entistä enemmän. Aiemmin rakennettu infrastruktuuri, palveluverkosto ja kiinteistökanta jäävät vajaakäyttöön ja

kustannukset henkilöä kohden kasvavat, kun ylläpidosta maksavien henkilöiden määrä vähenee Luukko (2001: 41).



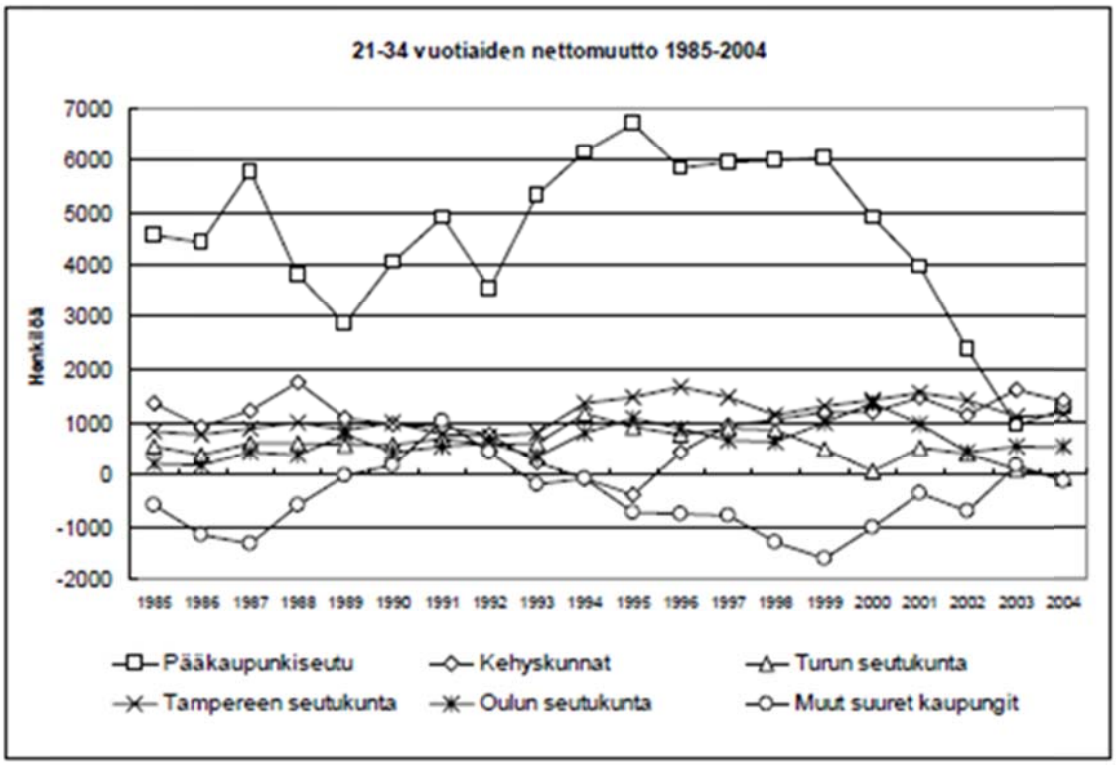
Kuva 4e. Nettomuutto Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika).



Kuva 4f. Nettomuutto Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika).

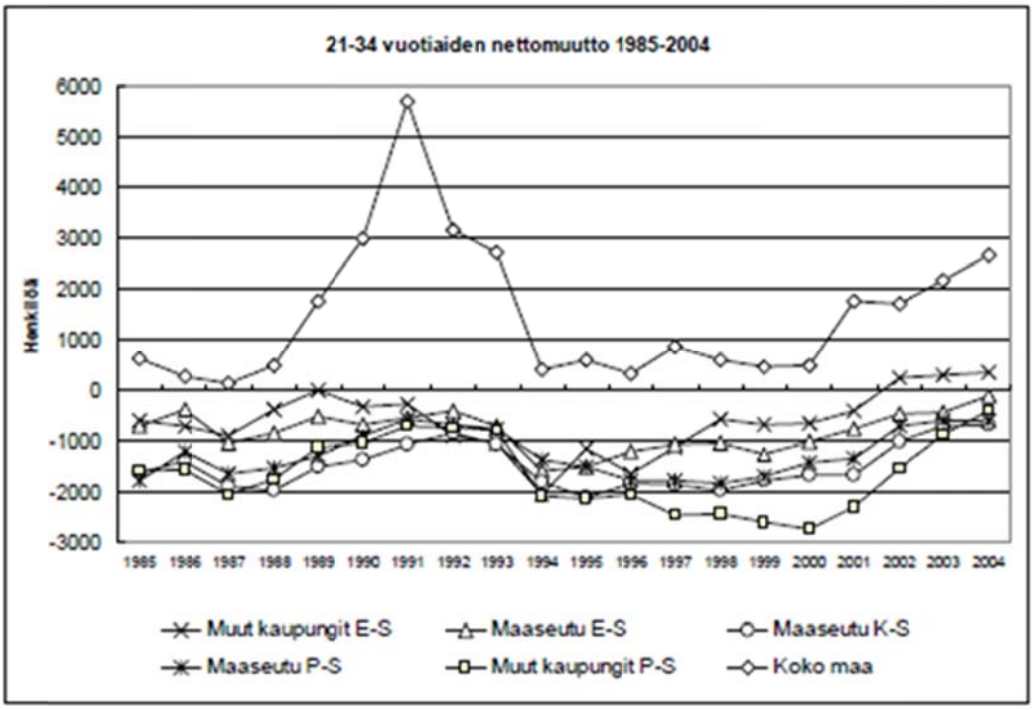
Pääkaupunkiseutu on ollut suuren positiivisen nettomuuton3 alue (kuvio 4e). Suuria väestönsä menettäneitä, muuttotappiollisia alueita ovat olleet Pohjois-Suomen maaseudun sekä kaupunkien seutukunnat sekä Keski-Suomen maaseudun seutukunnat (kuvio 4f). Myös Etelä-Suomen maaseudun seutukunnat ovat olleet nettomuutoltaan negatiivisia alueita jo vuosia. Nettomuuton alueittainen yleisilme 2000-luvulla on ollut se, että sekä muuttotappiot että muuttovoitot ovat pienentyneet 1990-lukuun verrattuna. Poikkeavaa kehitys on ollut Etelä-Suomen muiden kaupunkien seutukunnissa.

Nuorten vilkas lähtömuutto (kuvat 4g ja 4h) vinouttaa alueiden ikärakennetta yhä enemmän, ja väestönkasvun yleinen hidastuminen sekä hedelmällisyysiässä olevien väheneminen korostavat edelleen vinoutumista. Tämän vuoksi muuttoliike vaikuttaa ratkaisevasti aluerakenteen kehittymiseen tai taantumiseen. Ongelmat ovat päinvastaisia kasvavilla alueilla kuin taantuvilla alueilla. Muuttovoitto generoi kerrannaisvaikutustensa kautta taloudellista kasvua muuttovoittoalueelle. Tulevaisuudessa kerrannaisvaikutukset saattavat hyödyttää myös alueen heikommin koulutettua väestöä luodessaan myös heille uusia työpaikkoja (Aro 1998: 16–17, Laakso 1998: 20).



Kuva 4g. *21–34-vuotiaiden nettomuutto Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

3 Nettomuuttoliike on laskettu alueen maahan- ja maastamuuttajien erotuksen sekä alueelle maassamuuttajien ja alueelta maassamuuttajien erotuksen summana.



Kuva 4h. *21–34-vuotiaiden nettomuutto Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

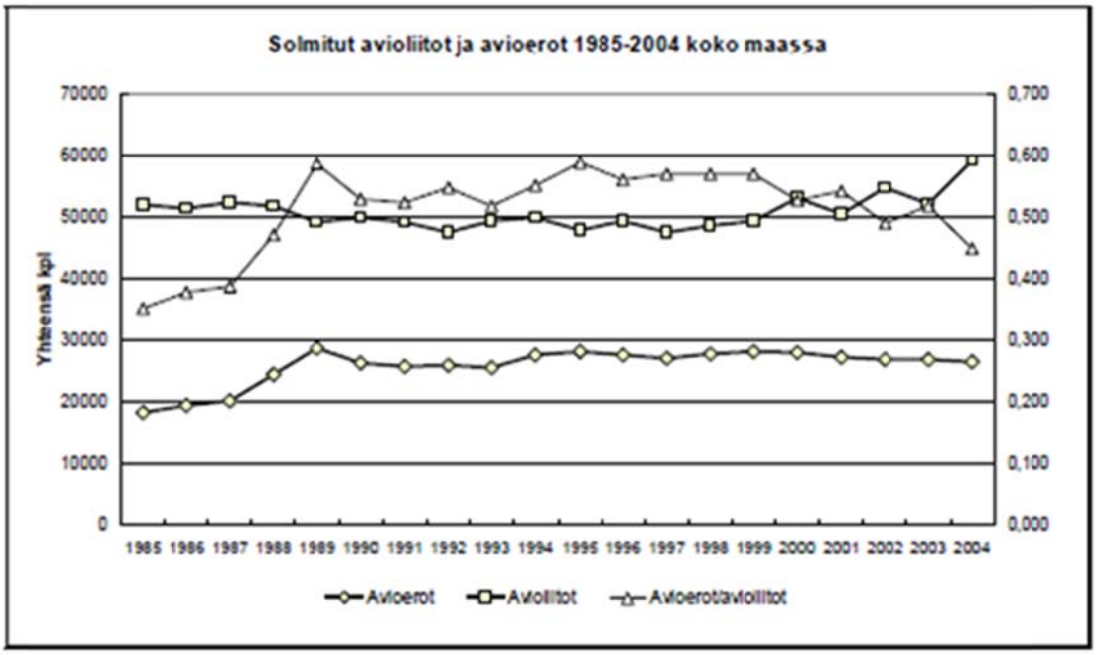
4.3 Perhesuhteet

Asuntokuntien keskikokoon vaikuttaa perhekoostumuksen kautta avioliitto- ja avioero-käyttäytyminen. [4] Solmittuja avioliittoja kohti laskettujen avioerojen määrä kohosi Suomessa 1980-luvun lopussa ja pysyi sen jälkeen pitkään vakaana, mutta on viime vuosina jälkeen laskenut (kuvio 4i). Tulevaa kehitystä ei ole aivan helppo ennustaa.

Tutkimus on käsitellyt jonkin verran avioliittojen ja avioerojen määräytymistä. Erojen periytyminen on tulevaisuutta silmällä pitäen mielenkiintoinen tutkimuksen kohde. Wolfinger (2003: 89–93) toteaa, että eronneiden perheiden jälkeläiset usein avioituvat keskenään. He avioituvat usein nuorena ja heidän liittonsa päätyvät useammin eroon. Nuorena avioituminen saattaa olla eroamisen yksi selitys, mutta Wolfinger (2003) toteaa, että perhetausta on yksi voimakkaimmista demograafisista avioeron ennustajista, jotka on saatu identifioitua. Vallalla on nykyään käsitys, että avioerot ruokkivat avioeroja. Tämän kehityskulun ennustaminen on vaikeaa, mutta avioerot ovat muokanneet ja tulevat jatkossakin muokkaamaan perhekoostumuksia. Tämä näkyy luonnollisesti myös asuntokunnan koossa, kun perheet muuttuvat, jolloin tarvitaan uudenlaisia asumisratkaisuja (kuva 4j).

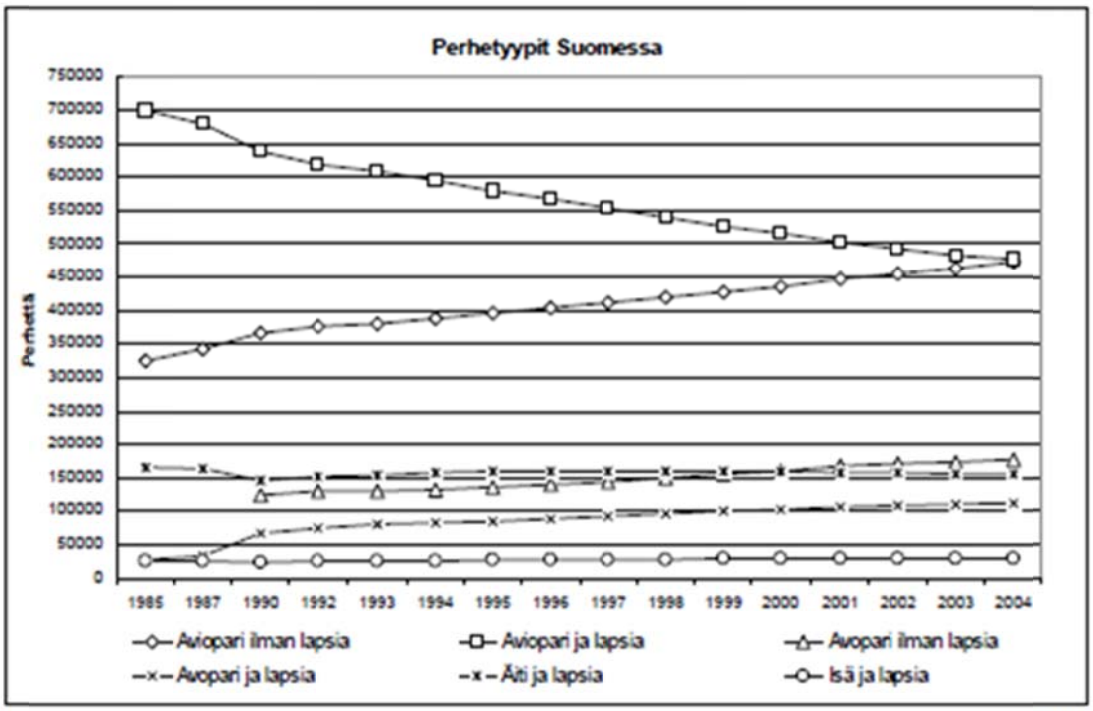
---

4 Näitä on mallintanut Cornelius (2003: 135–155) pitkäkestoisen parisuhteen muodostumistutkimuksessaan.



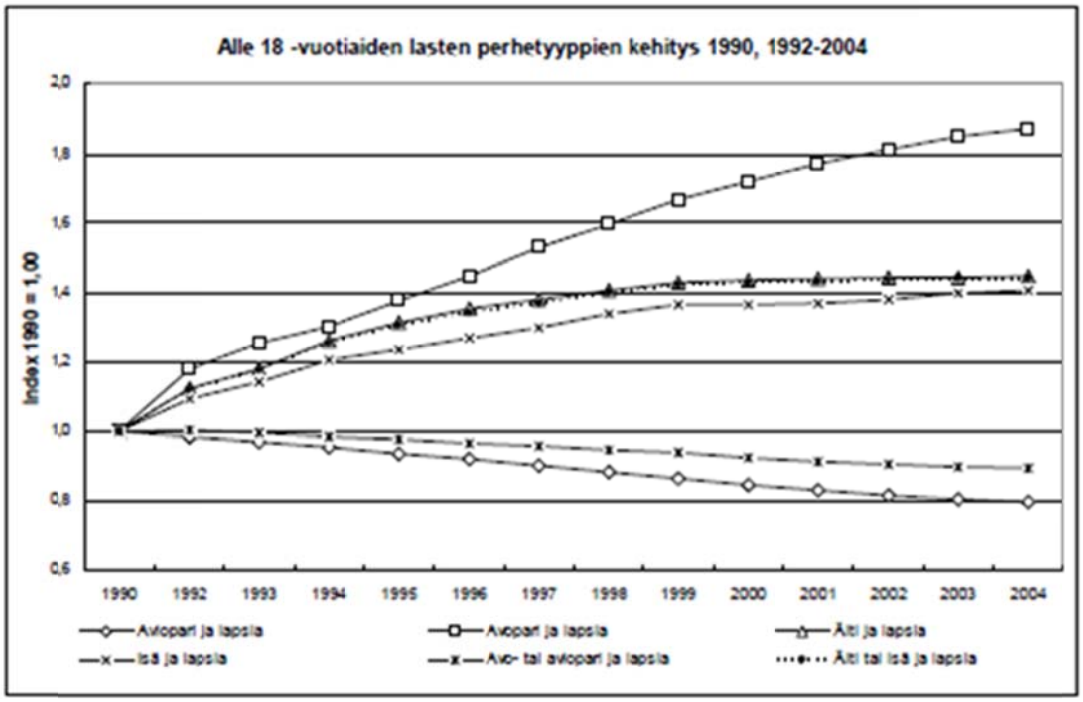
Kuva 4i. Solmitut avioliitot ja avioerot Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)

Asuntokunnan keskikoon kannalta ajateltuna avioliiton tai avoliiton välillä ei ole olennaista merkitystä, muuten kuin ehkä silloin, jos oletetaan avoliittojen johtavan helpommin eroon.



Kuva 4j. Perhetyypit Suomessa vuosina 1985, 1987, 1990 sekä 1992–2004. (Tilastokeskus.)

Avo- tai aviollisten lapsiperheiden yhteismäärä on laskenut tasaisesti vuodesta 1985, vaikkakin avopariperheiden osuus on lisääntynyt suuresti(kuva 4k). Sen sijaan perheet, joissa on vain äiti tai isä, ovat lisääntyneet. Avioerotilastot kertonevat tästä kehityksestä.



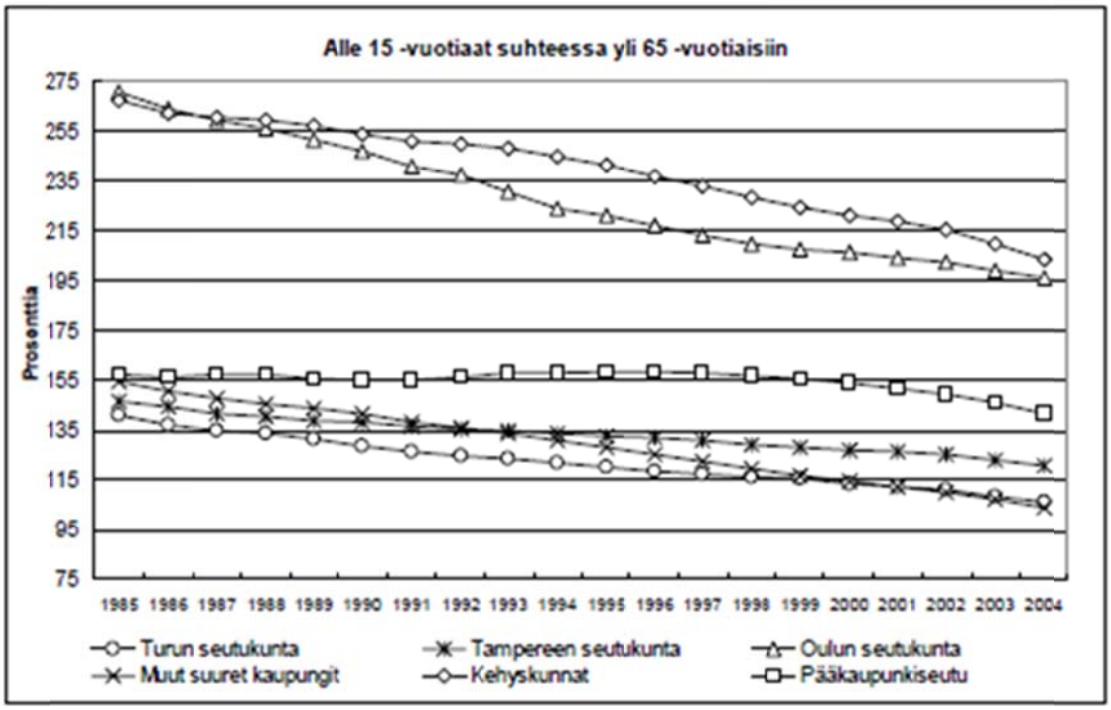
Kuva 4k. *Alle 18-vuotiaiden lasten perhetyyppien kehitys 1990,1992–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

4.4 Ikärakenteen muutos

Kuismanen ym. (1999) tutkivat väestökehityksen vaikutuksia asuntomarkkinoihin Mankiwin et al. (1989) lähestymistavalla. He estimoivat poikkileikkausaineistosta asuntokysynnän riippuvuuden iästä. Tulosten mukaan henkilön asuntokysyntä kasvaa pääkaupunkiseudulla lapsuudesta aina 70–74 vuotiaaksi asti. Tutkimuksessa tutkittiin myös hintakehitystä, mutta päämielenkiinnon kohteena oli asuntokysyntä, jota selitettiin demografisilla tekijöillä, reaalituloilla, asumisen käyttökustannuksilla ja työttömyysasteella pääkaupunkiseudulla. Koko väestön demografinen asuntokysyntä mallinnettiin tutkimuksessa kertomalla asuntokysynnän ikäluokkakertoimilla kunkin ikäryhmän väestön määrä vuosittain ja laskemalla ne yhteen. Yhden prosentin kasvu demografisessa kysynnässä johti liki prosentin kasvuun asuntojen kokonaiskysynnässä. Estimoitu tulojousto oli vain 0,1 %. Muiden selittäjien kertoimet eivät olleet tilastollisesti merkittäviä. Hintakehitystä selitettäessä tutkimuksen kaikki samaiset muuttujat olivat merkitseviä. Iän vaikutus asuntokysyntään on siis olennainen.

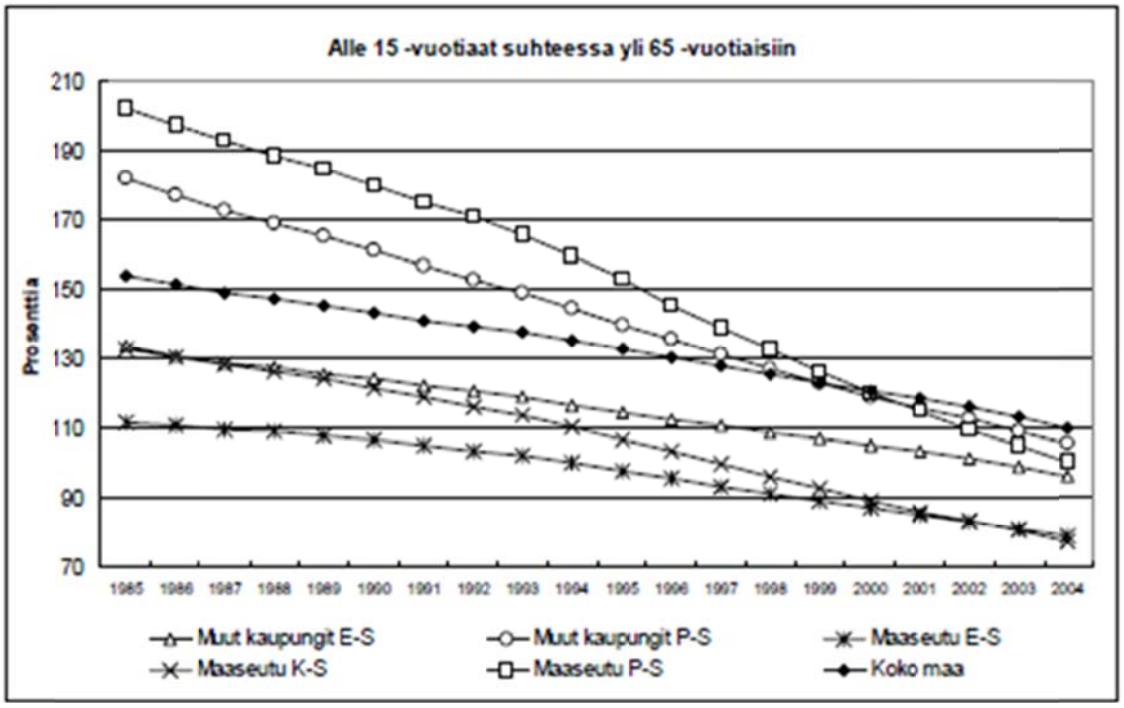
Ikärakenteen kehityssuunta on kaikissa teollisuusmaissa sama, väestö vanhenee ja syntyvyys vähenee. Tässä väestön ikärakennetta kuvataan 0–14-vuotiaiden suhteella yli 65-

vuotiaisiin alueen asukkaisiin (kuva 4l). Ikärakenteen lähtötaso vuonna 1985 vaihteli voimakkaasti alueittain. Tasoerot ovat säilyneet tarkasteluajanjakson aikana suunnilleen samoina, kuitenkin niin, että kehyskunnissa oli vuonna 2004 eniten 0–14-vuotiaita yli 65-vuotiaisiin nähden, kun vuonna 1985 niitä oli Oulun seudulla eniten. Molemmilla alueilla nuoria on ollut koko tarkastelujakson ajan yli kaksinkertaisesti ja alueet ovat ikärakenteeltaan maan nuorimpia.



Kuva 4l. *Alle 15-vuotiaiden määrä suhteessa yli 65-vuotiaiden määrään alueittain Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnissa ikäryhmien suhde on laskenut varsin voimakkaasti. Muilla alueilla Suomessa 0–14-vuotiaiden suhde yli 65-vuotiaisiin on laskenut tasaisemmin. Poikkeuksen muodostavat pääkaupunkiseutu, jossa alle 15-vuotiaiden määrä suhteessa yli 65-vuotiaisiin on laskenut vain vähän vuoteen 2004 tultaessa, sekä Tampereen seutu, jossa ikäryhmien suhde on säilynyt melkein samana. Vuosien 1985–2004 aikana Etelä-Suomen sekä Keski-Suomen maaseudun seutukunnissa alle 15-vuotiaiden määrä suhteessa yli 65-vuotiaisiin on laskenut alle sadan prosentin. Pohjois-Suomen seutukunnissa tältä merkkipaalulta on vielä vältytty korkean lähtötaso ansiosta.



Kuva 4m. *Alle 15-vuotiaiden määrä suhteessa yli 65-vuotiaiden määrään alueittain Suomessa 1985–2004. (Tilastokeskus, Altika.)*

Ikärakenteen erot eri puolilla Suomea ovat suuria (taulukko 4a). Esimerkiksi vuonna 1985 pääkaupunkiseudulla asui 157 alle 15-vuotiasta sataa yli 65-vuotiasta kohti. Vastaava luku vuonna 2004 oli 142. Pääkaupunkiseudulla alle 15-vuotiaiden määrä väheni viidellätoista lapsella jokaista sataa yli 65-vuotiasta kohti. Etelä-Suomen maaseudulla puolestaan jo vuonna 1985 eli vain 112 nuorta sataa eläkeikäistä kohti. Vuoteen 2004 nuorten määrä väheni 33 henkeä sataa ikääntynyttä kohti. Keski-Suomen maaseudulla kehitys on ollut vielä rajumpaa. Nuorten 0–14-vuotiaiden osuus koko väestöstä on laskenut kaikilla alueilla ja vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut kaikilla alueilla (taulukko 4a).

Taulukko 4a. *Ikäryhmien (%) osuudet väestöstä alueittain 1985 ja 2004 sekä 0–14-vuotiaiden määrä suhteessa sataan yli 65-vuotiaaseen 1985 ja 2004.*

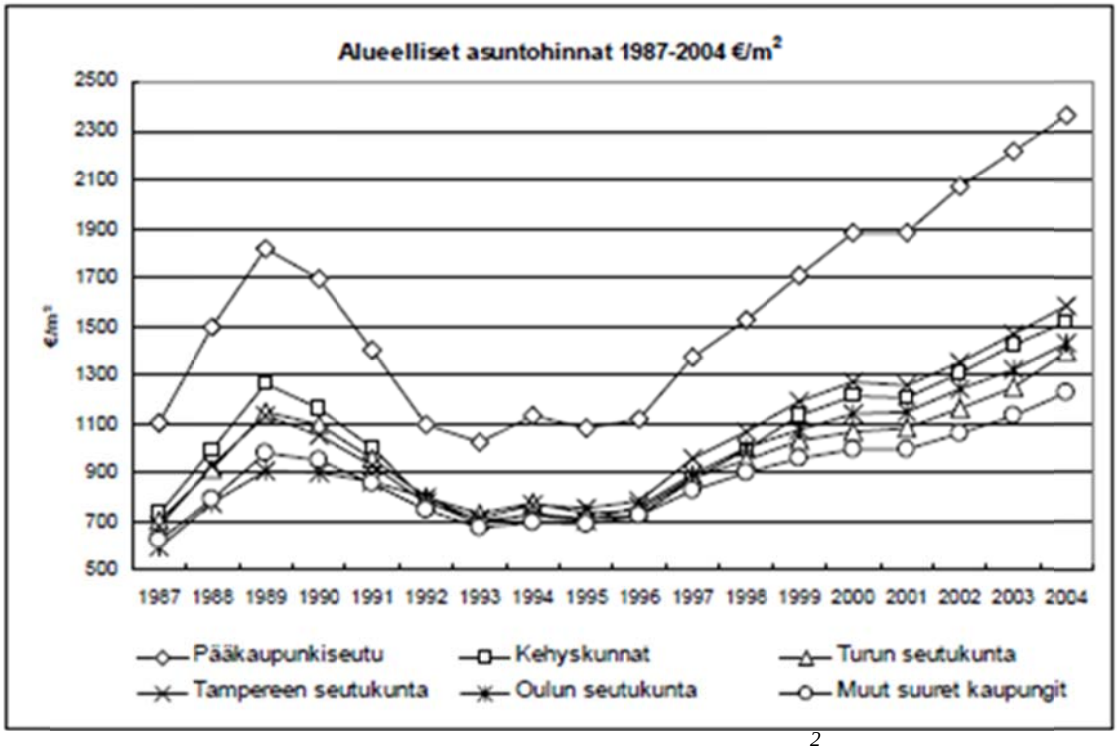
	0–14-vuotiaat (%)		yli 65-vuotiaat (%)		0–14-vuotiaat per 100 yli 65-vuotiasta	
Alue	1985	2004	1985	2004	1985	2004
Pääkaupunkiseutu	17,7	17,0	11,2	12,0	157	142
Kehyskunnat	22,4	21,7	8,4	10,7	267	203
Turun seutukunta	18,7	16,5	13,3	15,6	141	106
Tampereen sk	18,5	17,1	12,6	14,2	147	121
Oulun seutukunta	23,5	21,1	8,7	10,8	270	196
Muut suuret kaupungit	19,8	16,9	12,8	16,3	154	104
Muut kaupungit E-S	18,8	17,2	14,1	17,9	133	96
Muut kaupungit P-S	21,4	18,0	11,8	17,1	182	106
Maaseutu E-S	18,1	16,4	15,6	20,8	112	79
Maaseutu K-S	18,1	16,4	13,7	21,2	133	78
Maaseutu P-S	22,3	18,5	11,0	18,4	202	100
Koko maa[1]	19,4	17,5	12,6	15,9	154	110

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

4.6 Asuntojen keskihinnat

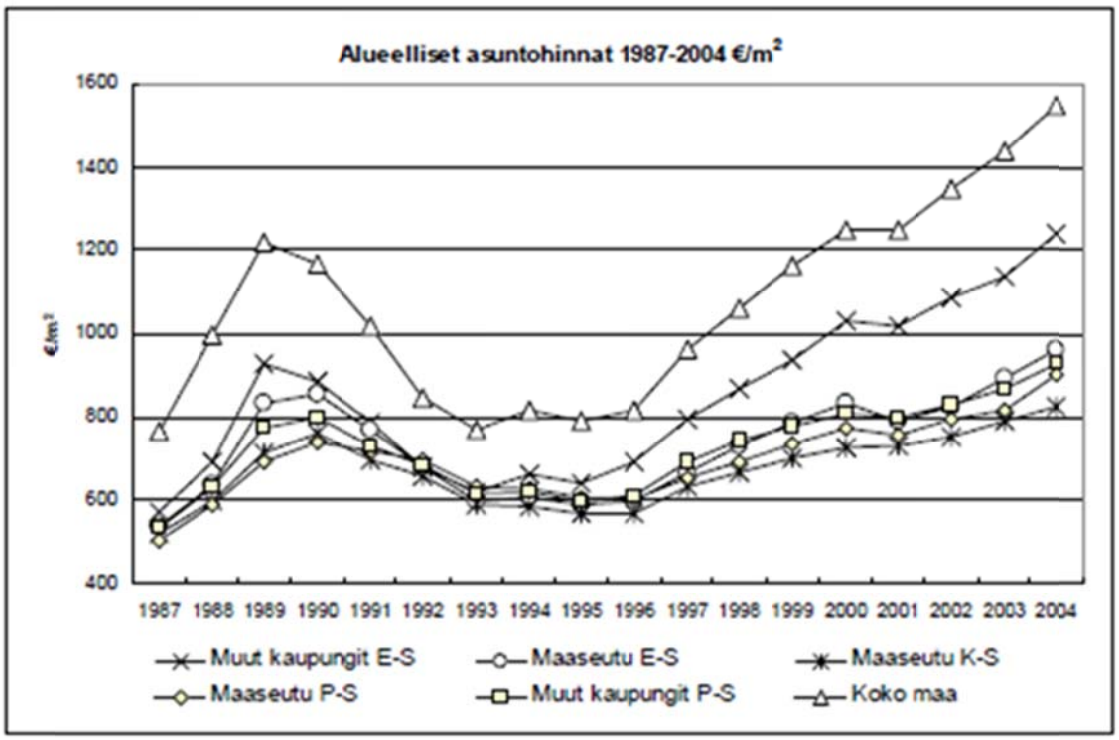
Asuntojen keskihinnat on laskettu vuoden 2005 seutukuntajaolla. Hinnat perustuvat tilastokeskuksen Asuntojen hinnat -julkaisun (2005) tietoihin, jotka löytyvät myös Tilastokeskuksen Altika -aluetietokannasta. Niissä asuntojen keskihinnat on laskettu suurimmille kaupungeille ja maakunnille. Näistä tiedoista on laskettu seutukuntahinnat ottamalla kaupunkien hinnat niiden seutukuntien hinnoiksi ja laskemalla maakunnan muiden seutukuntien hinnat maakunnan ja kaupungin hinnasta. Muiden seutukuntien hintoja laskiessa on oletettu, että maakunnan hinta on asuntokauppojen määrällä painotettu hinta sen seutukuntien hinnasta. Tämä ei varsinaisesti pidä paikkaansa, vaan kaikki alueelliset hinnat lasketaan regressioyhtälöllä, jossa otetaan huomioon myytyjen asuntojen laatu. Täten maakunnan hinta olisi kaupungin hinta kerrottuna kaupungissa tehdyillä kaupat plus muiden seutukuntien hinnat kerrottuna niissä tehdyillä kaupoilla.

Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräistä hintojen kehitystä kuvaavat kuvat 4n ja 4o. Tilasto perustuu verottajan varainsiirtoveroaineistoon. Asunnon luokitusmuuttujat, kuten huoneluku ja ikä, on saatu yhdistämällä verohallinnon tiedot Väestörekisterikeskuksen ylläpitämään kiinteistörekisterijärjestelmään. (Tilastokeskus, Altika.)



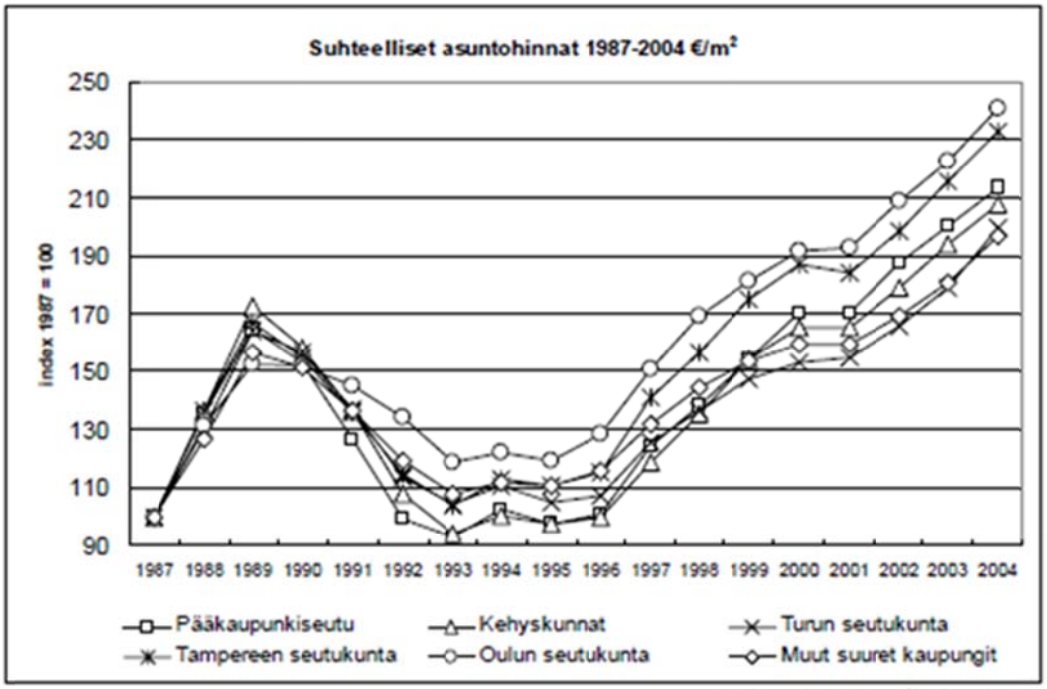
Kuva 4n. *Asuntohinnat alueittain Suomessa 1987–2004 €/m². Laskelma Tilastokeskuksen tietojen pohjalta. (Tilastokeskus, Asuntojen hinnat -julkaisu.)*

Kun kaupunkien ja maakunnan kaupat ja hinnat tiedetään, voidaan yhtälöstä ratkaista seutukunnan hinta. Jos maakunnassa on useampia seutukuntia, on niiden hinta oletettu samaksi ja käsitelty niitä yhtenä seutukuntana. Menetelmä toimii Huovarin ym. (2002) sekä Laakson (2000) mukaan kohtuullisesti muualla paitsi Uudellamaalla, jossa hintatietoja on kahdelta suurelta alueelta, pääkaupunkiseudulta ja kehyskunnista, jolloin kahden pienen seutukunnan, Lohjan ja Tammisaaren asuntojen oikean keskihinnan laskeminen on vaikeaa. Menetelmä antaa Lohjalle ja Tammisaarelle aivan liian suuret keskihinnat. Tässä tutkimuksessa lasketut seutukuntien asuntojen keskihinnat on vielä yhdistetty alueellisiksi keskihinnoiksi tutkimuksessa toteutetulla aluejaolla.

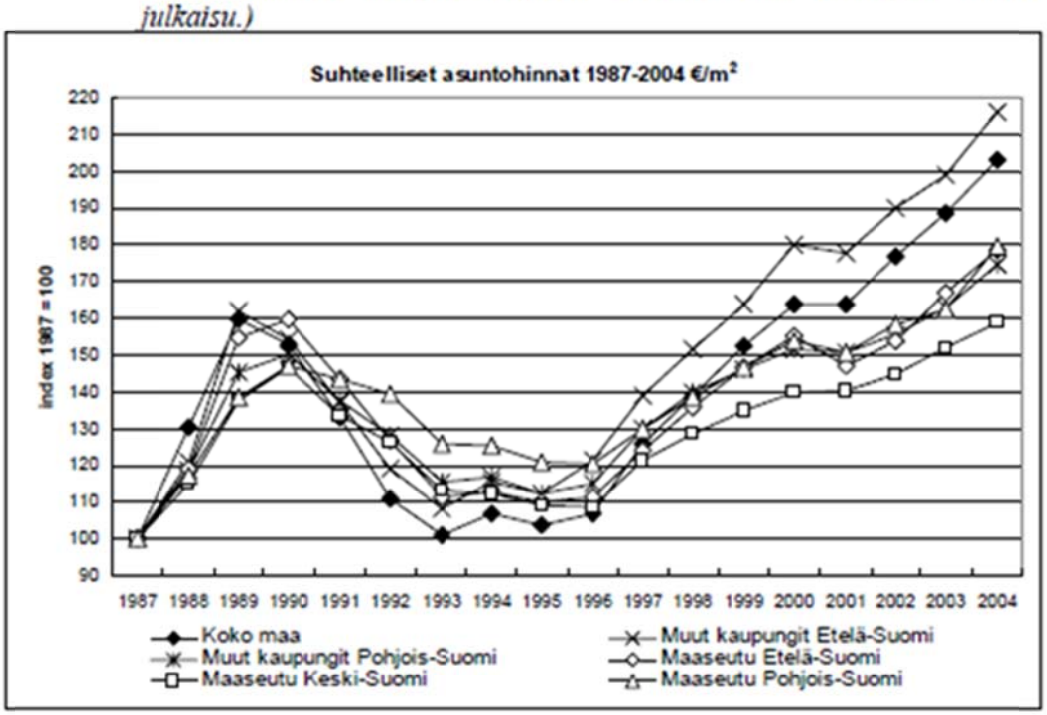


Kuva 4o. *Asuntohinnat alueittain Suomessa 1987–2004 €/m². Laskelma Tilastokeskuksen tietojen pohjalta. (Tilastokeskus, Asuntojen hinnat -julkaisu.)*

Kuvissa 4p ja 4q asuntojen alueelliset keskihinnat on vielä indeksoitu vuoden 1987 lähtötason mukaan. Asuntojen keskihintojen kehitys on ollut samansuuntaista kaikilla alueilla. Suomessa oltiin vuonna 2004 tilanteessa, jossa asuntojen keskihinnat olivat kaikilla alueilla korkeampia kuin mitä ne olivat ennen 1990-luvun lamaa. Toisaalta keskihinta ottaa huomioon vain vallitsevan hintatason kaupan kohteena olevissa asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.



Kuva 4p. Asuntohintojen suhteellinen kehitys alueittain 1987–2004 €/m². Laskelma Tilastokeskuksen tietojen pohjalta. (Tilastokeskus, Asuntojen hinnat-julkaisu.)



Kuva 4q. Asuntohintojen suhteellinen kehitys alueittain 1987–2004 €/m². Laskelma Tilastokeskuksen tietojen pohjalta. (Tilastokeskus, Asuntojen hinnat-julkaisu.)

5. EMPIIRISET TUTKIMUSTULOKSET

5.1 Estimoitavat mallit ja tulokset

Tutkimuksessa on rakennettu kolme mallia, joilla selitetään asuntokunnan keskikoon määräytymiseen vaikuttavia tekijöitä alueittain. Malli 1 pyrkii selittämään alueellisesti asuntokunnan keskikokoon vaikuttavia tekijöitä, malli 2 yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehitystä sekä malli 3 sitä, kuinka suuressa määrin yksihenkisten asuntokuntien määrän kasvu on ollut vaikuttamassa alueellisen asuntokunnan keskikoon pienenemiseen.

Regressiomallia on kuvattu yhtälöissä (1), (2) ja (3). Tutkimuksen malleissa vakiotermit ovat selitettävien muuttujien keskiarvoja, koska jokainen selittävä muuttuja on keskitetty omalla keskiarvollaan eli vakiotermi on mallissa vasteen keskiarvo. Empiirinen tutkimus toteutettiin seutukuntapohjaisella paneeliaineistolla. Mallin muuttujat ovat seuraavat:

AK_i = asuntokunnan keskikoko alueella i,
L_i = alueen i alle 18-vuotiaiden osuus alueen koko väestöstä,
V_i = yli 65-vuotiaiden suhteellinen osuus koko alueen väestöstä,
M_i = alueen i nettomuuton suhteellinen osuus alueen koko väestön määrästä,
AE_i = avioerojen suhde solmittuihin avioliittoihin alueella i,
AH_i = alueen i asuntojen keskihinta suhteessa koko maan keskihintaan
KO_i = alueen i kotona asuvien 18–34-vuotiaiden nuorten aikuisten määrä per asuntokunta.

Mallien kaikki muuttujat saavat arvoja vuositasolla, AK_i, L_i, V_i, M_i sekä AE_i vuosina 1985–2003, AH_i vuodesta 1987 vuoteen 2003 sekä KO_i vuonna 1990 ja 1992–2003. Hintamuuttujan puuttuvat havainnot 1985-1986 on korvattu lähimpien tunnettujen asuntohintojen keskiarvolla. KO_i:n puuttuvat arvot 1985-1989 ja 1991 on korvattu asuntokunnan keskikoon kanssa muodostetun regressiomallin sovitteilla. Tässä tapauksessa saadaan melko tarkat arviot puuttuville havainnoille muuttujaa AK_i apuna käyttäen, koska muuttujien välinen korrelaatio jokaisella alueella oli erittäin voimakas. Lisäksi mallissa 2 selitettävä muuttuja YA_i on yksihenkisten asuntokuntien osuus (%) alueen i kaikista asuntokunnista.

5.1.1 Asuntokunnan keskikoko

Asuntokunnan keskikoon alueellista määräytymistä 1985–2003 selitettiin ikäryhmillä (L_i) ja (V_i), muuttoliikkeellä (M_i), avioerojen suhteella avioliittoihin (AE_i), kotona asuvien nuorten aikuisten määrällä (KO_i) sekä asuntojen keskihinnan kehityksellä (AH_i)

(1) $AK_i = \alpha - \beta_1 M_i + \beta_2 L_i - \beta_3 V_i + \beta_4 AH_i - \beta_5 AE_i + \beta_6 KO_i + \mu_i.$

Yhtälössä 1 AK_i on asuntokunnan keskikoko alueella i, M_i on nettomuuton suhde koko väestöön alueella i, L_i on alle 18- vuotiaiden suhde alueen koko väestöön sekä yli 65-vuotiaden osuutta alueen i väestöstä kuvataan V_i:llä. AE_i on avioerojen suhde vuositasolla solmittuihin avioliittoihin alueella i, KO_i on vanhempiensa luona asuvien nuorten aikuisten lukumäärä suhteessa alueen asuntokuntien määrään ja AH_i on asuntojen keskihinta €/m^2 alueella i suhteutettuna koko maan asuntokeskihintaan

Asuntokunnan keskikoko korreloi koko maan paneeliaineistolla seuraavasti. M_{km}:n korrelaatiokerroin oli -0,19, L_{km}:n 0,77, V_{km}:n -0,42, AH_{km}:n -0,27, AE_{km}:n -0,60 sekä KO_{km}:n korrelaatiolerroin oli 0,96. Vastaavasti asuntokunnan keskikoon ja yksihenkisten asuntokuntien kehityksen välinen korrelaatio oli -0,96. Korrelaatiokertoimet ovat suuntaa antavia, joskaan eivät yksistään riittäviä todistamaan muuttujien välisiä riippuvuussuhteita. Mallissa mukana olleista muuttujista muiden muuttujien tulokset olivat tilastollisesti erittäin merkitseviä, mutta asuntohintojen jättämisellä mallin ulkopuolelle ei ollut juuri lainkaan vaikutusta mallin selitysasteeseen eikä jäännöskeskivirheeseen.

Taulukko 5a. *Asuntokunnan keskikokoon vaikuttavien tekijöiden alueelliset kertoimet.*

		M_i	L_i	V_i	AH_i	AE_i	KO_i	R^2	N
AK_i	α	β_1	β_2	β_3	β_4	β_5	β_6		
AK_{Pas}	= + 2,186	- 1,330	+ 3,373	- 8,436	+ 0,010	- 0,036	+ 2,295	0,993	19
	(<0,001)	(0,173)	(0,032)	(0,002)	(0,363)	(0,268)	(<0,001)	S 0,0054	
AK_{Ke}	= + 2,539	+ 0,677	+ 5,749	- 1,290	+ 0,063	+ 0,037	+ 2,116	0,997	19
	(<0,001)	(0,163)	(<0,001)	(0,361)	(0,038)	(0,378)	(<0,001)	S 0,0053	
AK_{Tku}	= + 2,213	- 0,474	+ 3,098	- 3,148	+ 0,037	+ 0,007	+ 2,089	0,996	19
	(<0,001)	(0,673)	(0,083)	(0,057)	(0,428)	(0,852)	(0,001)	S 0,0056	
AK_{Tre}	= + 2,265	- 0,993	+ 5,263	- 5,641	+ 0,043	+ 0,030	+ 1,697	0,992	19
	(<0,001)	(0,550)	(0,002)	(0,263)	(0,318)	(0,601)	(0,097)	S 0,0078	
AK_{Oulu}	= + 2,522	+ 0,144	+ 1,960	- 2,115	+ 0,021	- 0,022	+ 2,951	0,999	19
	(<0,001)	(0,746)	(0,025)	(0,030)	(0,475)	(0,405)	(<0,001)	S 0,0045	
AK_{msk}	= + 2,344	- 3,283	+ 2,754	- 0,028	+ 0,009	- 0,026	+ 2,745	0,982	152
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,882)	(0,564)	(0,143)	(<0,001)	S 0,0184	
AK_{mkes}	= + 2,370	- 0,702	+ 2,277	- 0,763	+ 0,030	- 0,024	+ 2,405	0,970	228
	(<0,001)	(0,065)	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,145)	(<0,001)	S 0,0239	
AK_{mkps}	= + 2,529	- 2,093	+ 0,876	+ 0,077	- 0,048	- 0,026	+ 3,638	0,981	228
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,487)	(0,138)	(0,084)	(<0,001)	S 0,0268	
AK_{mses}	= + 2,429	- 0,039	+ 2,259	+ 0,558	- 0,103	- 0,051	+ 3,403	0,929	266
	(<0,001)	(0,943)	(<0,001)	(0,001)	(<0,001)	(0,009)	(<0,001)	S 0,0404	
AK_{msks}	= + 2,575	- 1,736	+ 1,711	+ 0,380	- 0,077	- 0,043	+ 3,462	0,983	323
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,001)	(0,001)	(0,008)	(<0,001)	S 0,0318	
AK_{msps}	= + 2,765	- 3,759	+ 2,981	- 0,160	- 0,120	- 0,029	+ 3,230	0,974	190
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,279)	(0,008)	(0,196)	(<0,001)	S 0,0382	
AK_{km}	= + 2,496	- 2,368	+ 2,825	+ 0,464	- 0,006	- 0,035	+ 3,302	0,971	1492
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,339)	(<0,001)	(<0,001)	S 0,0401	

Suluissa p-arvot. S = Jäännöskeskivirhe

Tulosten mukaan nettomuuton kokonaisvaikutus näyttäisi olevan vastakkaissuuntainen asuntokunnan keskikoon kehitykseen nähden. Toisin sanoen, jos nettomuutto alueelle kasvaa, asuntokunnan keskikoko alueella pienenee. Tulos on looginen, sillä usein muuttavana osapuolena on pieni asuntokunta (esimerkiksi opiskelija), jonka muuttosuuntaus on pohjoisesta etelään sekä maaseudulta tai haja-asutusalueelta kohti suurempia keskuksia. Alle 18-vuotiaiden lasten väestöosuuden kasvu kasvattaa odotetusti asuntokunnan keskikokoa. Tämän ikäryhmän pienenemisen vaikutus asuntokunnan keskikokoon onkin ollut ennakoitua suurempaa, jos sitä suhteutetaan esimerkiksi ikääntyvien väestöosuuden koko maan laajuiseen vaikutukseen. Tulosten mukaan yli 65-vuotiaiden väestönosuuden kasvu vaikuttaisi koko maan kattavissa tuloksissa kasvattavasti myös asuntokunnan keskikokoon. Tosin alueelliset erot ovat merkittävät, sillä kaupunkialueilla ikääntyvän väestön kasvu on vaikuttanut voimakkaan vastakkaisesti asuntokunnan keskikoon kehitykseen.

Avioerojen kasvusuhteessa solmittuihin avioliittoihin nähden näyttäisi vaikuttavan perheiden muodostumiskehityksen kautta asuntokunnan keskikokoon vastakkaissuuntaisesti eli laskevasti, mutta vaikutus on ehkä ennakoitua vähäisempi. Suomessa asuntokunnan keskikokoon voimakkaimmin on vaikuttanut lasten väestöosuuskehityksen ohella nuorten aikuisten itsenäistymiskehitys, joka tarkoittaa sitä, että nuorten 18-34 vuoden iässä olevien kotona asuvien aikuisten osuus väestöstä on oleellisesti pienentynyt, mikä on laskenut myös asuntokunnan keskikokoa.

5.1.2 Yksihenkisten asuntokuntien määrä

Regressiolla (2) pyritään selvittämään, mikä saa aikaan yksinasuvien asuntokuntien määrän kasvua. Alueella, jossa on suuri yksinasuvien asuntokuntien osuus, näyttää olevan myös pieni asuntokunnan keskikoko. Regressioyhtälössä 2 selittävät muuttujat ovat samoja kuin yhtälössä 1 alueella, mutta selitettäväksi muuttujaksi on otettu siis yksinasuvien asuntokuntien prosenttiosuus kaikista asuntokunnista (YA).

$$(2)\ YA_i = \alpha + \beta_1 M_i - \beta_2 L_i + \beta_3 V_i - \beta_4 AH_i + \beta_5 AE_i - \beta_6 KO_i + \mu_i.$$

Selitettäessä yksihenkisten asuntokuntien muotoutumiseen vaikuttavia tekijöitä vuosien 1985–2003 paneeliaineistolla alueellisesti ikäryhmillä (L_i) ja (V_i), muuttoliikkeellä (M_i), avioerojen suhteella avioliittoihin (AE_i), kotona asuvien nuorten aikuisten määrällä (KO_i) sekä asuntojen keskihinnan kehityksellä (AH_i) saatiin taulukossa 5b esitetyt tulokset.

Taulukko 5b. *Yksihenkilöisten asuntokuntien muodostumiseen vaikuttavien tekijöiden alueelliset kertoimet.*

		M_i	L_i	V_i	AH_i	AE_i	KO_i	R^2	N
$\ln YA_i$	α	β_1	β_2	β_3	β_4	β_5	β_6		
YA_{Pas}	= + 0,395	+ 0,517	+ 0,584	+ 2,588	+ 0,011	- 0,002	- 1,049	0,993	19
	(<0,001)	(0,179)	(0,308)	(0,013)	(0,021)	(0,861)	(<0,001)	S	0,0021
YA_{Ke}	= + 0,282	- 0,262	- 0,358	+ 0,812	- 0,016	- 0,009	- 0,574	0,995	19
	(<0,001)	(0,138)	(0,436)	(0,125)	(0,111)	(0,538)	(<0,001)	S	0,0019
YA_{Tku}	= + 0,379	+ 0,333	- 0,044	+ 1,600	- 0,011	- 0,006	- 0,830	0,994	19
	(<0,001)	(0,489)	(0,949)	(0,027)	(0,568)	(0,682)	(0,002)	S	0,0023
YA_{Tre}	= + 0,364	+ 0,381	- 0,978	+ 2,804	- 0,018	- 0,004	- 0,466	0,987	19
	(<0,001)	(0,579)	(0,104)	(0,184)	(0,308)	(0,843)	(0,256)	S	0,0032
YA_{Oulu}	= + 0,313	+ 0,109	- 0,043	+ 1,754	+ 0,010	+ 0,007	- 0,572	0,999	19
	(<0,001)	(0,305)	(0,812)	(<0,001)	(0,157)	(0,249)	(<0,001)	S	0,0010
YA_{mk}	= + 0,341	+ 1,791	- 0,708	- 0,173	- 0,002	+ 0,011	- 0,790	0,950	152
	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,053)	(0,765)	(0,184)	(<0,001)	S	0,0085
YA_{mkes}	= + 0,332	+ 0,341	- 0,365	+ 0,441	- 0,003	+ 0,009	- 0,596	0,946	223
	(<0,001)	(0,012)	(<0,001)	(<0,001)	(0,206)	(0,132)	(<0,001)	S	0,0085
YA_{mkps}	= + 0,305	- 0,005	+ 0,213	+ 0,260	+ 0,023	+ 0,006	- 0,848	0,961	223
	(<0,001)	(0,969)	(<0,001)	(<0,001)	(0,026)	(0,235)	(<0,001)	S	0,0088
YA_{mses}	= + 0,325	- 0,23	- 0,421	+ 0,174	+ 0,012	+ 0,008	- 0,735	0,912	266
	(<0,001)	(0,099)	(<0,001)	(<0,001)	(0,114)	(0,101)	(<0,001)	S	0,0108
YA_{mks}	= + 0,301	- 0,093	+ 0,023	+ 0,311	+ 0,016	+ 0,036	- 0,655	0,938	323
	(<0,001)	(0,584)	(0,704)	(<0,001)	(0,092)	(<0,001)	(<0,001)	S	0,0126
YA_{mps}	= + 0,270	+ 0,750	+ 0,070	+ 0,264	- 0,001	+ 0,004	- 0,651	0,896	190
	(<0,001)	(<0,001)	(0,197)	(<0,001)	(0,915)	(0,629)	(<0,001)	S	0,0139
YA_{km}	= + 0,314	+ 0,208	- 0,114	+ 0,179	- 0,013	+ 0,003	- 0,741	0,924	1492
	(<0,001)	(0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(<0,001)	(0,239)	(<0,001)	S	0,0134

Suluissa p-arvot, S = Jäännöskeskivirhe

Yksihenkisten asuntokuntien määrä korreloi koko maan paneeliaineistolla seuraavasti. M_{km}:n korrelaatiokerroin oli 0,14, L_{km}:n -0,69, V_{km}:n 0,46, AH_{km}:n 0,25, AE_{km}:n 0,59 sekä KO_{km}:n korrelaatiolerroin oli -0,95. Yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehitystä selittävien muuttujien korrelaatiokertoimet ovat siis lähes saman suuruiset, mutta vastakkaissuuntaiset kuin mitä ne olisivat korreloidessaan asuntokunnan keskikoon kanssa. Tästä voidaan tehdä johtopäätös, jonka mukaan asuntokunnan keskikoon pieneneminen sekä yksihenkisten asuntokuntien määrän kasvu ovat ilmiöinä suuruudeltaan lähes identtiset, mutta täysin vastakkaissuuntaiset. Asuntokunnan keskikoon pieneneminen selittyy siis suurimmalta osin juuri sillä, että yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehitys on ollut erittäin vilkasta ja kasvavaa.

Useimmilla alueilla nettomuuton sekä yli 65-vuotiaiden osuuden kasvu lisää yksihenkisten asuntokuntien osuutta. Vastaavasti alueen yksihenkisten asuntokuntien osuutta kasvattaa alle 18-vuotiaiden osuuden, asuntohintojen laskemisen sekä kotona asuvien nuorten aikuisten väestön osuuksien vastakkainen eli aleneva kehitys. Avioerojen suhteella solmittuihin avioliittoihin ei tutkimustulosten mukaan ole merkitsevää vaikutusta yksihenkisten asuntokuntien muodostumiskehitykseen, eikä sen jättämisellä mallin ulkopuolelle ollut juuri lainkaan vaikutusta mallin selitysasteeseen tai jäännöskeskivirheeseen. Mallin 1 tutkimustulokset eivät ole ristiriidassa mallin 2 tutkimustulosten kanssa.

Asuntojen keskihinnat eivät selittäneet itse asuntokunnan keskikoossa tapahtuvia muutoksia, mutta tutkittaessa keskihintojen vaikutusta yksihenkisten asuntokuntien syntymiseen saatiin parempia, joskin alueellisesti laihoja tuloksia. Kun oletetaan yksihenkisten asuntokuntien kehityksen määrittävän asuntokysyntää tai osaa siitä, koko Suomen paneeliaineistolla saatu tutkimustulos osoittaisi asuntojen kuuluvan normaalihyödykkeisiin, jolloin niiden kysyntä laskisi hintojen noustessa ja vastaavasti kysynnän katsottaisiin lisääntyvän hintojen laskiessa, tosin vaikutus on tulosten mukaan vähäinen.

5.1.3 Yksihenkisten asuntokuntien määrä asuntokunnan keskikoon selittäjänä

Mallissa (3) selitetään asuntokuntien keskikokoa pelkästään yksihenkisten asuntokuntien osuudella

(3) $AK_i = \alpha - \beta_1 YA_i + \mu_i$.

Testitulokset antavat viitteitä siitä, millä alueilla yksinasuvien asuntokuntien määrän kasvu on ollut ilmiönä tilastollisesti merkittävin.

Taulukko 5c. *Asuntokunnan keskikoon muutokset selitettynä yksihenkisten asuntokuntien (%) muutoksella, alueelliset tulokset.*

		YA_i			
AKi	**α**	**β_1**	**R^2**	**S**	**N**
$AK_{Pää}$	= + 2,186	- 2,391	0,979	0,009	19
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{Ke}	= + 2,539	- 3,547	0,991	0,009	19
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{Tku}	= + 2,213	- 3,254	0,983	0,012	19
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{Tre}	= + 2,265	- 3,146	0,987	0,010	19
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{Oulu}	= + 2,522	- 4,184	0,995	0,009	19
	(0,001)	(<0,001)			
AK_{msk}	= + 2,344	- 3,575	0,961	0,027	152
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{mkes}	= + 2,370	- 3,670	0,965	0,025	228
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{mkps}	= + 2,529	- 4,323	0,957	0,040	228
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{mses}	= + 2,429	- 4,048	0,950	0,033	266
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{msks}	= + 2,575	- 4,758	0,933	0,065	323
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{msps}	= + 2,765	- 5,067	0,841	0,095	190
	(<0,001)	(<0,001)			
AK_{km}	= + 2,496	- 4,635	0,918	0,067	1492
	(<0,001)	(<0,001)			

Suluissa p-arvot, S = jäännöskeskivirhe

Tutkimustulosten mukaan asuntokunnan keskikoon pieneneminen selittyy koko maan paneeliainestossa lähes kokonaan yksihenkisten asuntokuntien määrän lisääntymisellä. Yksihenkisten asuntokuntien kasvun alueellinen vaikutus on ollut suurinta Pohjois-Suomen maaseudun seutukunnissa.

LÄHDELUETTELO

Anderson, T.W. (1984). An Introduction to Multivariate Statistical Analysis. New York: Wiley, s. 675.

Aro, Timo (1998). Muuttoliike Uudellamaalla. Helsinki: Uudenmaanliitto.

Barro, Robert J. & Xavier Sala-i-Martin (1995). Economic Growth. New York: McGraw-Hill, s. 539.

Buck, N. & J. Scott (1993). She's leaving home: But why? An analysis of young people leaving the parental home. Journal of Marriage and the Family 55, 863–874.

Börsch-Supan, Axel (1986). Household formation, housing prices, and public policy impacts. Journal of Public Economcs 30, 145–164.

Börsch-Supan, Axel, Heiss Florian & Miki Seko (2001). Housing Demand in Germany and Japan. Journal of Housing Economics 10:3, 229–252.

Charney, A. (1993). Migration and Public Sector: A Survey. Regional Studies, 27:4, 313–326.

Chun, Jinsuk (1995). Interregional Migration and Regional Development. UK: Avebury, Aldershot.

Cornelius, Tracy J. (2003). A Search Model of Marriage and Divorce. Review of Economic Dynamics 6:1, 135–155.

Ernisch, John (1999). Prices, Parents, and Young People´s Household Formation. Journal of Urban Economics, 45:1, 47–71.

Golstein, G. S. & M. V. Pauly (1981). Tiebout Bias on the Demand for Local Public Goods. Journal of Public Economics 16:2, 131–143.

Haurin, Donald. R., Hendershott & D. Kim (1994). Housing decisions of American youth. Journal of Urban Economics 35, 28–45.

Haurin, Jean R., Haurin Donald R., Hendershott Patric H. & Steven C. Bourassa. Home or Alone: The Costs of Independent Living for Youth. Social Science Research 26, 135–152.

Heer, D., Hodge R & M. Felson (1985). The cluttered nets: Evidence that young adults are more likely to leave at home than in the recent past. Social Science Recearch 69, 436–441.

Hugo, Graeme (2000). Demographic Change in Families in South Australia. South Australia: Department for Transport, Urban Planning and the Arts and Adelaide University.

Huovari, Janne, Laakso Seppo, Luoto Jani & Sari Pekkala (2002). Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste. Helsinki: Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus, s. 83.

Kuismanen, Mika, Laakso Seppo & Heikki A. Loikkanen (1999). Demographic Factors and The Demand for Housing in The Helsinki Metropolitan Area. Helsinki: Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, keskustelualoitteita, s. 43.

Laakso, Seppo (1998:4). Alueiden välinen muutto Suomessa. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia.

Laakso, Seppo (2000), Regional Housing Markets in Boom and Bust: The Experience of Finland. Helsinki: Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, raportti n:o 169, s. 86.

Luukko, Juha (2001). Muuttoliikkeen syyt ja teoriat Päijät-Hämeen tapaustutkimus. Lahti: Helsingin teknillinen korkeakoulu, Lahden keskus, s. 76.

Mankiw, W. Gregory & David N. Weil (1989). The baby boom, the baby bust, and the housing market. Regional Science and Urban Economics 19, 235–258.

Pekkala, Sari & Aki Kangasharju (1998). Migration and Regional Convergence among the Finnish Subregions, 1975–95. Helsinki: Pellervo Economic Research Institute, Working Paper No. 12, s. 21.

Pekkala, Sari, Ristilä Jari & Antti Moisio (1998). Regional Migration in Finland: Macro Evidence from Panel Data, 1975–95. Jyväskylä: Univercity of Jyväskylä, Working Paper no: 185.

Rantala, Olavi (1998). Asuntokysyntään vaikuttavat tekijät ja sen kehitys talouden pitkän ajan kasvu-uralla. Helsinki: Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, s. 60.

Rosen, Stephen (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentation in Pure Competition. Journal of Political Economy, 82, 34–55.

Rothenberg, Jerome, Galster George C., Butler Richard V. & John R. Pitkin (1993). The Maze of Urban Housing Markets: Theory, Evidence, and Policy. Chicago and London, The University of Chicago Press, 1991. Regional Science and Urban Economics, 23:3, 449–453.

Tervo, Hannu (1992). The Development of Regional Underutilisation of Labour Resources in Finland 1972–89. Finnish Economic Papers, 5:1, 47–60.

Tilastokeskus, (2004). Altika-aluetietokanta [online]. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavana World Wide Webistä: <URL:http://altika2.stat.fi/database/altika/Altika.asp>.

Tilastokeskus, (2004). Asuntojen hinnat– julkaisu

Tilastokeskus, (2004). StatFin-tilastopalvelu [online]. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavana World Wide Webistä:
<URL:http://statfin.stat.fi/statweb/start.asp?LA=fi&DM=SLFI&lp=catalog&clg=asuminen>.

Wolfinger, Nicholas H. (2003). Family structure homogamy: The effects of parental divorce on partner selection and marital stability. Social Science Research 32:1, 80–97.

Zabel, Jefrey E. (2004). The Demand for Housing Services. Journal of Housing Economics 13:1, 16–35.

LIITE 1. Aluejako ja seutukuntakohtainen kehitys 1985–2004

Alue	Seutukunta	Väestön muutos (%)	Asuntokuntien muutos (%)	Asuntokunnan keskikoon-muutos (%)	Asuntokunnan keskikoko (henkilöä/asunto)
1.	**Pääkaupunkiseutu**	23	38	-10,7	2,08
	Espoo	45	66	-12,5	2,33
	Helsinki	15	28	-9,9	1,94
	Kauniainen	9	21	-9,6	2,59
	Vantaa	29	53	-15,7	2,23
2.	**Kehyskunnat**	32	52	-12,9	2,39
3.	**Turun seutukunta**	15	32	-12,9	2,07
	Turku	8	26	-14,2	1,90
4.	**Tampereen seutukunta**	22	41	-13,2	2,11
	Tampere	20	40	-14,0	1,97
5.	**Oulun seutukunta**	35	64	-17,4	2,29
	Oulu	31	61	-18,9	2,07
6.	**Muut suuret kaupungit**				
	Joensuu sk	4	29	-18,8	2,17
	Jyväskylän sk	21	48	-18,4	2,16
	Kotka-Haminan sk	-7	14	-18,3	2,08
	Kuopion sk	13	39	-18,8	2,16
	Lahden sk	4	25	-16,8	2,09
	Lappeenrannan sk	4	30	-20,0	2,06
	Porin sk	-5	14	-16,6	2,13
	Vaasan sk	4	22	-15,0	2,17
7.	**Muut kaupungit Etelä-Suomi**				
	Etelä-Pirkanmaan sk	-5	14	-16,3	2,17
	Hämeenlinnan sk	8	26	-14,7	2,14
	Imatran sk	-17	6	-21,2	2,07
	Kouvolan sk	-5	15	-17,7	2,11
	Lohjan sk	18	34	-12,3	2,33
	Mikkelin sk	-3	23	-20,5	2,11
	Porvoon sk	20	35	-10,8	2,39
	Rauman sk	-7	13	-17,7	2,17
	Riihimäen sk	11	26	-11,8	2,21
	Salon sk	8	23	-12,8	2,16
	Savonlinnan sk	-10	17	-22,8	2,11
	Tammisaaren sk	-2	11	-11,9	2,20

Alue	Seutukunta	Väestön muutos (%)	Asuntokuntien muutos (%)	Asuntokunnan keskikoon-muutos (%)	Asuntokunnan keskikoko (henkilöä/asunto)
8.	**Muut kaupungit Pohjois-Suomi**				
	Jakobstadsregionen	1	13	-10,4	2,56
	Jämsän sk	-6	15	-18,5	2,16
	Kajaanin sk	-7	19	-22,4	2,20
	Kemi-Tornion sk	-7	17	-20,8	2,21
	Kokkolan sk	3	27	-19,3	2,41
	Raahen sk	-9	17	-21,5	2,39
	Rovaniemen sk	9	39	-21,7	2,21
	Seinäjoen sk	14	38	-17,6	2,28
	Sisä-Savon sk	-17	6	-21,6	2,18
	Varkauden sk	-8	14	-19,1	2,13
	Ylä-Savon sk	-12	13	-22,2	2,24
	Äänekosken sk	-3	19	-18,6	2,21
9.	**Maaseutu Etelä-Suomi**				
	Forssan sk	-3	14	-14,9	2,17
	Heinolan sk	-8	14	-19,5	2,06
	Juvan sk	-15	9	-22,0	2,24
	Kaakkois-Pirkanmaan sk	4	18	-12,3	2,31
	Loimaan sk	-2	14	-14,1	2,25
	Lounais-Pirkanmaan sk	-7	10	-15,7	2,23
	Loviisan sk	-9	7	-14,9	2,17
	Luoteis-Pirkanmaan sk	-4	15	-16,5	2,26
	Länsi-Saimaan sk	-4	20	-19,7	2,29
	Pohjois-Satakunnan sk	-13	6	-17,3	2,29
	Vakka-Suomen sk	-8	10	-16,9	2,19
	Ylä-Pirkanmaan sk	-14	2	-15,4	2,16
	Åboland-Turunmaan sk	-5	3	-7,9	2,23
10.	**Maaseutu Keski-Suomi**				
	Eteläiset seinänaapurit sk	-12	5	-16,0	2,40
	Härmänmaan sk	-6	14	-17,6	2,43
	Joutsan sk	-16	4	-19,4	2,10
	Järviseudun sk	-10	12	-19,9	2,62
	Kaustisen sk	-8	17	-21,5	2,70
	Keski-Karjalan sk	-18	5	-21,3	2,19
	Keuruun sk	-14	5	-18,5	2,18
	Koillis-Savon sk	-20	6	-24,3	2,19
	Kuusiokuntien sk	-10	9	-17,9	2,43
	Kyrönmaan sk	-3	17	-17,0	2,41
	Pieksämäen sk	-13	7	-18,4	2,12
	Pielisen Karjalan sk	-22	2	-24,2	2,10
	Saarijärvi-Viitasaaren sk	-14	10	-21,8	2,32
	Suupohjan sk	-12	7	-17,7	2,34
	Sydösterbottens kustregion	-13	0	-13,3	2,32

Alue	Seutukunta	Väestön muutos (%)	Asuntokuntien muutos (%)	Asuntokunnan keskikoon-muutos (%)	Asuntokunnan keskikoko (henkilöä/asunto)
11.	**Maaseutu Pohjois-Suomi**				
	Itä-Lapin sk	-28	0	-27,4	2,23
	Kehys-Kainuun sk	-24	7	-28,9	2,24
	Koillismaan sk	-7	31	-29,2	2,49
	Nivala-Haapajärven sk	-10	14	-20,7	2,53
	Oulunkaaren sk	-6	18	-19,8	2,57
	Pohjois-Lapin sk	-8	24	-25,4	2,30
	Siikalatvan sk	-9	12	-18,5	2,55
	Torniolaakson sk	-22	3	-23,6	2,34
	Tunturi-Lapin sk	-15	12	-23,4	2,30
	Ylivieskan sk	2	24	-17,7	2,52

LIITE 2 . Väestön alueellinen jakautuminen 1985,1991,1998 ja 2004 sekä kasvu tarkastelujaksoittain 1985–1991, 1991–1998, 1998–2004 ja 1985–2004.

Alue	Väestön kauma				Väestön kasvu (%) prosenttija-tarkastelujaksoittain			
	1985	1991	1998	2004	85–91	91–98	98–04	85–04
Pääkaupunkiseutu	16,2	16,7	18,1	18,7	5,6	11,4	5,0	23,5
Kehyskunnat	3,8	4,1	4,3	4,7	11,7	7,9	9,6	32,2
Turun seutukunta	5,3	5,4	5,5	5,7	3,3	6,8	4,2	14,9
Tampereen sk	5,3	5,4	5,7	6,0	4,8	7,8	7,9	22,0
Oulun seutukunta	3,1	3,2	3,5	3,9	7,6	11,8	12,3	35,1
Muut suuret k:t	18,5	18,3	18,2	18,2	1,6	1,8	1,4	4,9
Muut k:t E-S	15,4	15,2	14,8	14,6	1,6	- 0,5	0,2	1,3
Muut k:t P-S	11,4	11,2	10,8	10,4	0,8	- 1,1	- 2,5	- 2,8
Maaseutu E-S	7,7	7,5	7,0	6,7	- 0,5	- 3,8	- 3,4	- 7,5
Maaseutu K-S	7,8	7,5	6,9	6,4	- 2,0	- 5,4	- 6,3	- 13,2
Maaseutu P-S	5,2	5,1	4,7	4,3	- 0,8	- 4,8	- 6,7	- 11,9
Koko maa[1]	100	100	100	100	2,4	2,6	1,5	6,6

(Tilastokeskus, Altika.) [1] Tiedoissa mukana myös Ahvenanmaa.

LIITE 3

Yksihenkisten asuinkuntien kehitys eräissä suurissa kaupungeissa

Yksihenkisten asuinkuntien kehitys eräissä suurissa kaupungeissa						
	Asuntokunt	1 henk. as	Asuntoku	1 henk. asuin	Yhden henger	Yhden henger
	Kpl	Kpl	Muutos 1	Muutos 1985-2004,%		%-yksikköä
Espoo	97834	33013	65,8	132,5	33,7	9,7
Helsinki	288215	141019	27,7	56,0	48,9	8,9
Oulu	61481	25789	61,2	131,2	41,9	12,7
Tamper	103175	47408	39,6	83,1	45,9	10,9
Turku	92077	45445	26,2	67,5	49,4	12,2

LIITE 4. Käsitteiden selvennykset

Asuntoväestö: Asuntoväestöön kuuluvat väestötietojärjestelmän mukaan vuoden lopussa varsinaisissa asunnoissa vakinaisesti asuvat henkilöt. Laitoksissa vakinaisesti kirjoilla olevat, asuntoloissa ja ulkomailla asuvat sekä asunnottomat henkilöt eivät kuulu asuntoväestöön. Ne asuntolarakennuksiksi luokitelluissa rakennuksissa asuvat henkilöt, joiden asunto ei täytä asunnon määritelmää, eivät kuulu asuntoväestöön.

Asuntokunta: Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt.

Asuntokunnan koko: Asuntokunnan koko muodostuu samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvien henkilöiden kokonaismäärästä.

Asuntokunnan keskikoko: Tutkimuksessa asuntokunnan keskikoko on laskettu alueen väestön määrän ja asuntokuntien määrän osamääränä.

Asuntokysyntä: Asuntokuntatasolla asuntokysyntä riippuu asuntokunnassa asuvien iästä, asuntokunnan koosta, tulotasosta, omistussuhteesta, hintatasosta ja useista muista tekijöistä. Aluetasolla asuntokuntien määrään vaikuttavat alueen ominaisuudet esimerkiksi sijainti ja näiden ominaisuuksien synnyttämä muuttoliike.

Avioerot: Eronneiden miesten ja naisten määrä ei ole sama, koska niiden avioerojen luku, joissa osapuolina ovat Suomessa asuva nainen ja ulkomaiseen väestörekisteriin kuuluva mies, on eri kuin niiden, joissa osapuolina ovat Suomessa asuva mies ja ulkomaiseen väestörekisteriin kuuluva nainen. Avioeroista käytetään Suomessa asuvien naisten erojen määrää.

Avioliitot: Avioliiton solmineiden miesten ja naisten määrä ei ole sama, koska niiden solmittujen avioliittojen luku, joissa osapuolina ovat Suomessa asuva nainen ja ulkomaiseen väestörekisteriin kuuluva mies, on eri kuin niiden, joissa osapuolina ovat Suomessa asuva mies ja ulkomaiseen väestörekisteriin kuuluva nainen. Solmituista avioliitoista käytetään Suomessa asuvien naisten avioliittojen määrää.

Ikärakenne: Tutkimuksessa ikärakenteella tarkoitetaan 0–14– vuotiaiden asukkaiden määrää suhteessa yli 65– vuotiaisiin alueella asuviin asukkaisiin.

Lapsiperhe: Lapsiperhe on perhe, johon kuuluu vähintään yksi kotona asuva alle 18–vuotias lapsi. Lapsiluku on perheen kotona asuvien perheasemaltaan lapsen asemassa olevien määrä. Lapsen asemassa oleva voi olla siviilisäädyltään muukin kuin naimaton.

Nettomuutto: Tutkimuksessa on laskettu alueelliset arvot nettomuutolle, joka lasketaan maahan– ja maastamuutajien erotuksen sekä maasta– ja maassamuuttajien erotuksen summana.

Perhetyypit: Perheellinen mies on avio- tai avopuoliso, isä, jolla on lapsia sekä rekisteröidyn miesparin kummatkin puolisot. Perheellinen nainen on avio– tai avopuoliso, äiti, jolla on lapsia sekä rekisteröidyn naisparin kummatkin puolisot.

Aviopari ilman lapsia: Vuodesta 2002 lähtien luokka Aviopari ilman lapsia sisältää myös rekisteröidyt parisuhteet ilman lapsia

Aviopari ja lapsia: Vuodesta 2002 lähtien luokka Aviopari ja lapsia sisältää myös rekisteröidyt parisuhteet ja lapsia.

Avopari ilman lapsia: Avoparit on muodostettu samassa asunnossa vakituisesti asuvista 18 vuotta täyttäneistä, eri sukupuolta olevista puolisottomista henkilöistä, jos heidän ikäeronsa on alle 16 vuotta eivätkä he ole sisaruksia. Mikäli parilla on yhteinen lapsi, eivät nämä säännöt päde. Samaa sukupuolta ole-via yhdessä asuvia henkilöitä ei päätellä avopareiksi.

Avopari ja lapsia: Avoparit on muodostettu samassa asunnossa vakituisesti asuvista 18 vuotta täyttäneistä, eri sukupuolta olevista puolisottomista henkilöistä, jos heidän ikäeronsa on alle 16 vuotta eivätkä he ole sisaruksia. Mikäli parilla on yhteinen lapsi, eivät nämä säännöt päde. Samaa sukupuolta ole-via yhdessä asuvia henkilöitä ei päätellä avopareiksi.

Vanhempiensa luona asuvat lapset: Tutkimuksessa käytetty otos 21–34 vuotiaista lapsista, asuvat kotona eli kuuluvat yhdessä vanhempansa tai vanhempiensa kanssa samaan asuntokuntaan.

Väestö: Väestöllä tarkoitetaan yleensä kaikkia jonkin alueen, kuten maapallon, maanosan, valtion, läänin, seutukunnan, kunnan tai kylän asukkaita. Esimerkiksi Suomen väestöön kuuluva kaikki Suomessa vakituisesti asuvat henkilöt, olipa heidän synnyinmaansa tai kansalaisuutensa mikä hyvänsä. Sen sijaan ulkomailla vakituisesti asuvat Suomen kansalaiset eivät lukeudu Suomen väestöön.

PELLERVON TALOUDELLINEN TUTKIMUSLAITOS PTT
Pellervo Ekonomiska Forskningsinstitut
Eerikinkatu 28 A, 00180 Helsinki, Finland
puh. (09) 348 8844, telefax (09) 3488 8500, sähköposti: econ.res@ptt.fi

Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, publikationer, Publications

19. Perttu Pyykkönen. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland
18. Vesa Silaskivi. 2004. Tutkimus kilpailuoikeuden ja maatalouden sääntelyn yhteensovittamisesta
17. Aki Kangasharju. 1998. Regional Economic Differences in Finland: Variations in Income Growth and Firm Formation.
16. Pertti Kukkonen. 1997. Rahapolitiikka ja Suomen kriisi

Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja, forskningsrapporter, Reports

195. Pasi Holm, Jukka Jalava, Pekka Ylöstalo. 2006. Työttömien työkyky vuonna 2005 – Vertailuja palkansaajiin
194. Marko Mäki-Hakola – Mikko Toropainen. 2005. Metsien suojelun vaikutukset tuotantoon ja työllisyyteen – Alueellinen ja valtakunnallinen panos-tuotosanalyysi
193. Ari Peltoniemi. 2005. Työllisten työkyky vuonna 2004. Työpoliittinen tutkimus 273, Työministeriö, Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 193.
192. Terhi Latvala – Antti Suokannas. 2005. Automaattisen lypsyjärjestelmän käyttöönotto: kannattavuus ja hankintaan vaikuttavat tekijät
191. Anna-Kaisa Rämö – Tapio Tilli – Ritva Toivonen – Pekka Ripatti – Karoliina Lindroos – Hanna Ruohola. 2005. Metsäverojärjestelmän muutos ja yksityismetsänomistajien puunmyyntiaikeet vuosina 2004 -2007
190. Janne Huovari – Raija Volk. 2004. Ikääntyminen ja maaseudun työmarkkinat
189. Martti Patjas. 2004. Production costs of milk, beef and pig meat in Finland, Sweden, Denmark and Germany

Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita, diskussionsunderlag, Working Papers

83. Tapio Tilli – Anna-Kaisa Rämö. 2006. Puukauppojen tuleva kehitys
82. Heikki Kukko. 2006. Asuntokuntien koon kehitys Suomessa – Suurperheistä yksinasujiksi
81. Mikko Pakkanen. 2006. Palvelujen alueellinen tuotanto Suomessa
80. Jukka Jalava. 2006. Production, primary, secondary, and tertiary: Finnish growth and structural change, 1860-2004
79. Meri Virolainen. 2005. Venäjän maatalous- ja elintarvikesektori muutoksessa
78. Heikki Lehtonen – Perttu Pyykkönen. 2005. Maatalouden rakennekehitysnäkymät vuoteen 2013
77. Janne Huovari – Raija Volk. 2005. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuo-teen 2008
76. Karoliina Lindroos. 2005. Metsänomistajien tavoitteet sekä tieto- ja neuvontatar-peet
75. Tapio Tilli. 2005. Itämeren alueen ja Venäjän metsäsektorin kehitysskenaariot vuoteen 2010 mennessä
74. Janne Huovari – Mikko Pakkanen – Raija Volk. 2005. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2007