

ARA-asuntojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys 2000 — 2005

Seurantamenetelmän kehittämisen jatkohanke

Jorma Peltonen

ARA-asuntojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys 2000 — 2005

Seurantamenetelmän kehittämisen jatkohanke

Jorma Peltonen

Helsinki 2007

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 24 | 2007
Ympäristöministeriö
Asunto- ja rakennusosasto

Taitto: Leila Haavasoja

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö
> Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja

ISBN 978-952-11-2879-0 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokj.)

ESIPUHE

Tämän hankkeen tarkoituksena on ollut kehittää menetelmiä, joiden avulla voidaan tuottaa uudenlaisia kuvauksia ARA-asuntokannan käytöstä ja asukaspsyvyvyydestä. Selvityksen tietopohja on saatu yhdistämällä väestötietojärjestelmän (VTJ) ja Valtion asuntorahaston aravakiinteistötietojärjestelmän (ARAKIRE) tietoja. Hanke on jatkoa vuonna 2005 laaditulle selvitykselle Aravavuokratalojen käyttötilanne ja asukaspsyvyys. Seurantamenetelmän kehittämishanke (Ympäristöministeriön moniste 156). Tässä hankkeessa tarkastellaan aravavuokra-asuntojen lisäksi asumisoikeus- ja korkotukivuokra-asuntoja eli koko ARA-asuntokantaa. VTJ:stä on mahdollista saada tietoja myös muista kuin valtion tukemista rakennuksista ja huoneistoista. Tätä mahdollisuutta on myös paikoitellen käytetty hankkeessa tarkastelemalla niitä vertailutietoina. Tässä hankkeessa on mukana kattavasti koko ARA-asuntokanta vuoden 2005 loppuun saakka, kun edellisessä selvityksessä rajauduttiin ennen vuotta 1999 valmistuneisiin aravavuokrataloihin.

Selvityksen tuloksia voidaan käyttää asuntomarkkinoiden tilaa ja muutoksia tarkasteltaessa. Valtion asuntorahasto kokoaa asuntomarkkinakyselyillä kunnilta tietoja mm. ARA-asuntojen asukaskierrosta ja tyhjillään olosta. Kyselyn työläyden sekä kunnilta saatavan laadultaan epävarman ja kirjavain tiedon takia ollaan kehittämässä täydentäviä tapoja yhdistämällä VTJ:n ja ARAKIREn rekistereiden tietoja. Tuloksena saataneen tarkempaa ja luotettavampaa tietoa näistä ilmiöistä. Näyttääkin siltä, että selvityksen tulokset soveltuvat tähän hyvin. Tietoja voidaan esittää esimerkiksi kartoilla tarkoituksenmukaisina aluekokonaisuuksina kuten maakunnittain, kunnittain, postinumeroalueittain tai neliökilometrin suuruisin ruuduin.

Hankkeen kuluessa neuvoteltiin muutamien kuntien kanssa hankkeen tuloksien käytöstä ja kehittämisestä. Mukana olivat Helsingin, Espoon, Vantaan ja Porin kaupunkien ja Nurmijärven kunnan edustajat.

Hankkeen on toteuttanut ja raportin laatinut vanhempi suunnittelija Jorma Peltonen Suomen ympäristökeskuksesta. Hankkeen rahoituksesta on vastannut ympäristöministeriö. Hanketta on ohjannut ryhmä, jonka puheenjohtajana on ollut suunnittelupäällikkö Olavi Lehtinen Valtion asuntorahastosta ja jäsenenä erikoissuunnittelija Virpi Tiitinen ja suunnittelija Pekka Pelvas Valtion asuntorahastosta, ylitarkastaja Jukka Saikkonen (1.10.2006 lähtien YTV:stä) ja ylitarkastaja Ulla-Maija Sirviö (1.10.2006 lähtien) ympäristöministeriöstä sekä vanhempi suunnittelija Kari Oinonen Suomen ympäristökeskuksesta.

Ulla-Maija Sirviö
Ylitarkastaja
Ympäristöministeriö

SISÄLLYS

Esipuhe	3
1 Johdanto	5
2 Perustietojärjestelmät	7
3 Aiemmat hankkeet	8
3.1 Arava- ja korkotukiasuntojen tunnusyhteys -projekti	8
3.2 Aravavuokratulojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys	8
4 Perustietojen kuvaus ja laskentavat	10
4.1 Huoneisto- ja rakennusmäärät	10
4.2 Määritelmät ja rajaukset	11
4.3 Käyttötilannetta koskevat perustiedostot	12
4.4 Asukaspysyvyyttä koskevat perustiedostot	14
5 Käyttötilannetta ja asukaspysyvyyttä koskevat tulokset	16
5.1 Koko maan tunnusluvut	16
5.1.1 Käyttötilanne	17
5.1.2 Asukaspysyvyys	21
5.2 Maakuntavertailut	24
5.3 Kuntavertailut	27
5.4 ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen vertailut	28
5.5 Kuntien ja kuntien osa-alueiden väliset tarkastelut	31
5.6 Ruutujakotarkastelut	32
5.7 Rakennusryhmätarkastelut	32
6 Kokemukset hankkeesta	35
7 Jatkoehdotukset	37
7.1 Hankkeen tulosten jakelu ja hyödyntäminen	37
7.2 Ajantasaiset rahoitustietomerkinnot VTJ:ssä	37
7.3 ARA liitetään osaksi ympäristöhallinnon tietoteknistä paikkatieto- ja rekisteriympäristöä	38
7.4 Valmiudet rekisteri- ja paikkatietojen käyttöön ARAssa ja ympäristöministeriössä	38
7.5 Yhteistyön kehittäminen paikallisten toimijoiden kanssa	38
7.6 Yhteydet asuntojen hallintasuhteen seurantahankkeeseen	39
LIITE 1 Perustietojärjestelmät ARAKIRE ja VTJ	41
LIITE 2 ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilanne maakunnittain ja kunnittain	43
LIITE 3 ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen asukaspysyvyys maakunnittain ja kunnittain	63
Kuvailulehti	83

1 Johdanto

Asuntomarkkinoiden tilaa ja muutoksia voidaan seurata ja kuvata monin eri tavoin. Valtion asuntorahaston kunnille osoittamalla asuntomarkkinakyselyllä on ollut tässä tietojen keruussa tärkeä asema. Niiden perusteella on pyritty mm. seuraamaan aravatalojen asukaskiertoa ja tyhjillään oloa. Jatkossa seurantatiedostot voivat olla kuntakyselyiden ja rekisteripointojen yhdistelmiä.

Asuntokannan käytössä olon seurannan merkitys on erityisen suuri taantuvilla alueilla sijaitsevien vuokratyöyhtiöiden talouden kannalta. Tosin alueellisia ja rakennuskohtaisia ongelmatilanteita saattaa löytyä mistä tahansa. Asuntopoliittisten toimenpiteiden ja rajallisten resurssien kohdentaminen edellyttää vertailukelpoista tietoa ilmiöiden olemuksesta ja alueellisesta jakautumisesta. Kasvukeskuksissa asuntokannan vajaakäyttö ei ole suuri ongelma, liian suuri asukaskierto kuitenkin saattaa olla. Kyseiset ilmiöt kohdistuvat lähinnä vuokra-asuntokantaan.

Vuoden 2008 alussa aloittavan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtäviä on mm. hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tehdä niihin liittyviä selvityksiä. Erityisesti sen tehtävää sosiaalisen vuokra-asumisen tiedontuottajana vahvistetaan tukemaan valtion asuntopoliittista päätöksentekoa sekä tuottamaan tietoa myös muille sektorin toimijoille, erityisesti kunnille. Ensisijaisesti kyse on olemassa olevan tiedon systemaattisesta ja syvällisestä analysoinnista.

Tätä toimintaa voidaan kehittää mm. hyödyntämällä ympäristöhallinnon käytössä olevia väestörekisterikeskuksen (VRK) väestötietojärjestelmän (VTJ) tietoja. Ympäristöhallinnossa on jo kehitetty olemassa oleviin rekistereihin perustuvia seuranta-menetelmiä ja laadittu niiden pohjalta raportteja. Asuntomarkkinoiden seuranta kehitetään eri osapuolten kanssa yhteistoiminnassa. Paikallistason asiantuntemuksella on tärkeä asema asuntomarkkinoiden seurannassa, ja siksi on pidetty tarpeellisena neuvotella kuntien edustajien kanssa menetelmien käytöstä ja kehittämisestä.

Tässä selvitystyössä on kohteena seuraavat asuntokantaan liittyvät ilmiöt:

- asuntokannan käytössä olo, ts. oliko asunto asuttu tai tyhjä eli vailla vakinaisia asukkaita, eri ajankohtina
- asukaspysyvyys, ts. asuiko asunnossa saman asuntokunnan jäseniä kuin edellisen tarkasteluajankohdan aikana

Perusyksikköinä on käytetty VTJ:ään rekisteröityjä huoneistoja asumistietoineen. Tarkasteluketju ulotettiin yksittäisen asunnon tiedoista tiettyinä ajankohtana aina rakennus-, osa-alue-, kunta- ja maakuntatason kautta koko maan tunnuslukuihin ja usean vuoden pituisiin aikasarjoihin. Poimintoja on tehty viisi (2000–2005) ja niiden sisältö kuvaa kunkin vuoden lopun tilannetta.

Tilastokeskus tuottaa vastaavista aineistoista rakentamisen ja asumisen viralliset vuositilastot. Tilastoinnin perusyksikkö on kunta, joka on kuitenkin liian suuri yksikkö asuntomarkkinoiden seurantojen tarpeisiin. Ympäristöhallinnolla on käytössään perusaineistot, jotka mahdollistavat oman tunnuslukutuotannon. Yksityiskohtaisempien analyysien tarpeisiin ympäristöministeriön rahoittamissa hankkeissa on jo aiemmin kehitetty tiedonhallintamenetelmiä sekä havainnollistamistapoja.

2 Perustietojärjestelmät

Asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seuranta perustuu olemassa oleviin rekisterijärjestelmiin, niiden sisältämiin tietoihin sekä eri tietoryhmien ja järjestelmien välisiin tunnusyhteyksiin.

Rekisterijärjestelmät ovat ARAKIRE (Aravakiinteistötietojärjestelmä) sekä VTJ (Väestötietojärjestelmä). ARAKIRE sisältää ARA-hankkeiden hankekohtaiset rahoituspäätökset sekä tunnusyhteydet rakennuskantaan. VTJ sisältää mm. koko maan väestö- ja rakennus- ja huoneistotietojen lisäksi rakennuskohtaiset merkinnät ARA-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoiuksista. Molempiin järjestelmiin rekisteröidyt rakennustunnukset mahdollistavat tietojen yhdistelyn ja yhteiskäytön.

ARA toimittaa VTJ:n ylläpidon tarpeisiin tietoja rahoitus- ja vapautuspäätöksistä. Väestörekisterikeskus toimittaa ARAan rakennustunnusmuutokset. Menetelmät ovat vielä kehittämissä, mutta tietoja voidaan hyödyntää jo nykytasolla.

Aikaisempien kehittämishankkeiden ansiosta rekisterien yhteiskäyttö onnistuu, systeemi on jo nyt käyttökelpoinen, suuret tietomäärät liikkuvat ja pitkät aikasarjat ovat mahdollisia. Paikkatieto antaa valmiudet vapaaseen aluejakoon ja karttatarkasteluihin.

Aravakiinteistötietojärjestelmän ja väestötietojärjestelmän tarkemmat kuvaukset ovat liitteessä 1.

3 Aiemmat hankkeet

Asumista ja asuntomarkkinoita koskevaa tietoa tarvitaan yhteiskunnassa laajasti. Valtion asuntorahasto on ollut keskeinen alan tiedon kerääjä, tuottaja ja analysoija. Asuntomarkkinoiden ja asumiseen liittyvien odotusten muuttuessa kehittämistarvetta on kuitenkin paljon. Tämän kehittämistyön taustalla ovat perinteiset asuntomarkkinakyselyt sekä aiemmin toteutetut kehittämishankkeet.

3.1

Arava- ja korkotukiasuntojen tunnusyhteys -projekti

Vuosina 1997–2001 toteutetun Arava- ja korkotukiasuntojen tunnusyhteys –projektin (Ympäristöministeriön moniste 96, Helsinki 2002) tavoitteena oli parantaa asuntopoliittista suunnittelua ja päätöksentekoa tukevaa tietopohjaa. Täydentämällä VTJ:n rakennustietoja julkisen rahoituksen merkinnöillä luotiin edellytykset VTJ:n tietojen käytölle entistä laajemmin valtion asumisen tuen kohdentumista koskevien selvitysten perustietoina.

Lisäksi täydennettiin ARAKIREn hankkeiden rakennustunnusluetteloita. Projektissa kohdistettiin Asuntohallituksen ja Valtion asuntorahaston rahoituspäätöksen saaneet arava-, korkotuki- ja asumisoikeushankkeet vuosilta 1949-2000 VRK:n ylläpitämän VTJ:n rakennustietoihin.

Projektin tuottamien tietojen avulla voitiin ensimmäistä kertaa tarkastella koko ARA-rakennuskantaa ja sen maantieteellistä sijaintia paikkatietona.

Hankkeen jatkoehdotusten keskeinen viesti oli, että rekistereiden tietopohja sekä ARAn ja VRK:n vastuulla olevat tunnusyhteyksien ja rahoitusmerkintöjen ylläpito-prosessit on saatava kuntoon.

3.2

Aravavuokratalojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys

Aravavuokratalojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys, seurantamenetelmän kehittämishankkeen (Ympäristöministeriön moniste 156, Helsinki 2005) keskeinen tavoite oli kehittää tapoja, joilla käytössä olleita monipuolisia tietoaineistoja voitiin esittää tarkoituksenmukaisesti ja havainnollisesti erilaisilla aluekokonaisuuksilla.

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjasivat seuraavat periaatteet:

- tuotettiin yksinkertainen ja selkeä valtakunnallinen seurantajärjestelmäratkaisu, jonka perusyksikkönä on aravavuokra-asunto

- ratkaisun tuli perustua ympäristöhallinnon yleiseen toimintaympäristöön siten, ettei varsinaisia lisäkustannuksia synny
- tulosten tuli olla ymmärrettäviä ja havainnollisia sekä niiden tulee palvella asuntomarkkinoiden seurannasta kiinnostuneita tahoja

Kehitetyillä menetelmillä tuotettiin yksityiskohtaista tietoa aravavuokra-asuntojen käyttötilanteesta niin yksittäisenä ajankohtana kuin myös useamman ajankohdan aikasarjana. Hankkeessa selvitettiin myös asukaspysyvyyttä. Tarkastelun kohteena olivat vuodet 1999-2004.

Hankkeessa merkittiin huoneistotietojen perustauluihin kunkin tarkasteluajankohdan osalta, oliko huoneistoon henkikirjoitettu asukkaita vai oliko huoneisto tyhjä. Samoin selvitettiin, asuiko huoneistossa saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin.

Asuntokohtaisista tunnusluvuista tuotettiin seurantatietoja havainnollistaen kaavioilla ja teemakartoilla rakennuksittain, ruuduittain, osa-alueittain, kunnittain ja maakunnittain.

Hankkeessa esitettiin jatkoehdotuksina, että tietopohjan luotettavuuteen ja kattavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, tuotettavan seurantatiedon hyötykäytön kehittämiseen on panostettava sekä seurantatiedot olisi liitettävä osaksi ympäristöhallinnon Karttapalvelua ja Hertta -järjestelmää.

Raportti löytyy: [http://www.ymparisto.fi/julkaisut/monisteet 2000-2006](http://www.ymparisto.fi/julkaisut/monisteet_2000-2006)

4 Perustietojen kuvaus ja laskentavat

4.1

Huoneisto- ja rakennusmäärät

Aravavuokra-, korkotukivuokra- ja asumisoikeustalot ja niiden sisältämät asunnot muodostivat selvitystyön varsinaisen kohdejoukon. Vertailtavuuden vuoksi rekisteritarkasteluissa olivat mukana kaikki VTJ:n rakennukset ja huoneistot.

Vuoden 2005 lopun VTJ:n rekisteritiedoista muodostettu huoneistoluettelo sisälsi 2 841 238 huoneiston tiedot. Näistä oli asuinkerros- ja rivitaloasuntoja 1 512 861 kpl ja omakotitaloasuntoja 1 014 872 kpl. Loput 313 505 huoneistoa jakautuivat useaan kymmeneen käyttötarkoitukseluokkaan, mm. asuntoloihin, luhtitaloihin, paritaloihin.

ARA-talot tunnistettiin VTJ:n rakennuskohtaisten rahoitusmerkintöjen, ARAKIREEn kirjattujen päätös-/tunnusyhteystietojen ja eri rekistereiden yhteenajojen avulla. Kumpikaan perustietojärjestelmistä ei sisältänyt kattavaa kohdistustietoa, joten tehtävä edellytti myös paljon yksityiskohtaista selvitystyötä.

ARA-asuntokantaa kuvaavat luvut vaihtelevat lähteestä ja laskutavasta riippuen. ARAn tuottamat lukumäärätiedot perustuvat sen omiin tietojärjestelmiin, joiden mukaan ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntokanta oli vuonna 2005 noin 464 000 asuntoa. Näistä vuokra-asuntoja oli noin 431 000 kpl, joista aravia 385 000 kpl ja korkotuettuja asuntoja 46 000 kpl. Mukana luvuissa olivat normaalit vuokra-asunnot, opiskelija-asunnot ja erityisryhmien asunnot. Asumisoikeusasuntoja oli noin 33 000 kpl, joista aravia 28 000 kpl ja korkotuettuja asuntoja 5 000 kpl.

Edellä mainitut ARAn hankepäätöksiin perustuvat luvut poikkeavat hieman taulukon 1 luvuista, jotka perustuvat VTJ:stä tunnistettujen ARA-rakennusten ja ARA-huoneistojen lukumäärätietoihin. Erot selittyvät osin sillä, että ARAn päätösten ja rakennusten valmistumisen välillä on tietty viive. Vastaavasti asuntoja vapautuu tai vapautetaan jatkuvasti ARA-rajoituksista. Lisäksi yksittäiseen rakennukseen saattaa kohdistua uustuotantopäätös ja perusparannuspäätös, joiden asuntomäärät ovat toisistaan poikkeavia.

Taulukossa 1 on ARA-asuntokanta kuvattu hankelajeittain ja talotyypeittäin. ARAtaloista kerrostaloja oli 14 669 kpl, rivitaloja 17 609 kpl ja muita asuntoja sisältäviä taloja 5 993 kpl. Viimeiseksi mainittu ryhmä (muut talotyypit) jakautui VTJ:ssä 40 eri käyttötarkoitukseluokkaan.

Taulukko I.

Laskentojen mukaiset huoneistojen lukumäärät vuoden 2005 lopussa.

	Kerrostalo- asunnot	Rivitalo- asunnot	Muut talotyypit	Asuntoja yhteensä
Aravavuokratalo	262190	74719	42612	379521
Korkotukivuorkatalo	37084	6845	3977	47906
Asumisoikeustalo	19655	8497	3357	31509
Yhteensä	318929	90061	49946	458936

4.2

Määritelmät ja rajaukset

VTJ:n rakennus-, huoneisto-, väestö- ja omistajatiedot sekä niiden yhdistelmät tekevät mahdolliseksi lähes rajattoman asumiseen liittyvän tunnuslukutuotannon ja visualisoinnin. Asuminen on aikaan ja paikkaan sidoksissa oleva ilmiö. Tämä koskee myös ARA-asuntokantaa. Julkisella rahoitustuella on mm. rakennettu asuntoja paikkoihin, joilla ei ole enää vetoa asumisen kannalta tai merkitystä tuotantolaitosten työläisten asuntoina. Erityisesti tämän asuntokannan tunnistamiseen voidaan VTJ:n tietojen avulla tarjota apuvälineitä. Aineisto mahdollistaa hyvin monenlaiset analyysit, mutta tässä hankkeessa on tehty seuraavat rajaukset.

Teemat

Hankkeessa rajauduttiin asuntokannan käytön kahteen perusominaisuuteen, toisaalta oliko asunto tarkasteluhetkenä VTJ:n mukaan asuttu (käyttötilanne) ja toisaalta asuiko siinä saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin (asukaspysyvyys). Teemoja tarkastellaan kuuden poikkileikkausajankohdan ja viiden vertailu-ajanjakson avulla.

Kohdejoukon kattavuus

Vaikka perusajot ajettiin koko rekisteröityyn asuntokantaan, niin analyysit kohdistettiin vain valittuihin asuntoluokkiin. Omakotitalojen asunnot jätettiin kokonaan ulkopuolelle. Kerros- ja rivitaloista tarkasteltiin ARA-asuntokantaa sekä vertailuaineistona ”käytetään vuokra-asumiseen” -merkinnällä varustettua kerros- ja rivitaloissa sijaitsevaa asuntokantaa sekä soveltuvien osin omistusasuntokantaa. Muista rakennusluokista (asuntolat, luhtitalot, paritalot jne.) jatkoanalysoinnin piiriin otettiin mukaan vain ARA-asuntokantaan kuuluvat asunnot.

Maantieteelliset aluejaot

Jokaiselle rakennukselle on määritelty koordinaatit sekä useita tunnisteita (esim. rakennustunnuksesta selviää kunta ja kaupunginosa) aluejakoihin. Tässä hankkeessa keskeiset tunnusluvut tuotettiin kuntajakoon kohdistettuina. Esimerkeissä käsiteltiin myös maakuntiin, osa-aluejakoihin, rakennusryhmiin ja ruudukoihin kohdistettuja analyysijä. Koska jokaisella asunnolla on koordinaattitieto, voidaan analyysit toteuttaa myös mihin tahansa itse tuotettuihin aluerajauksiin kohdistettuna.

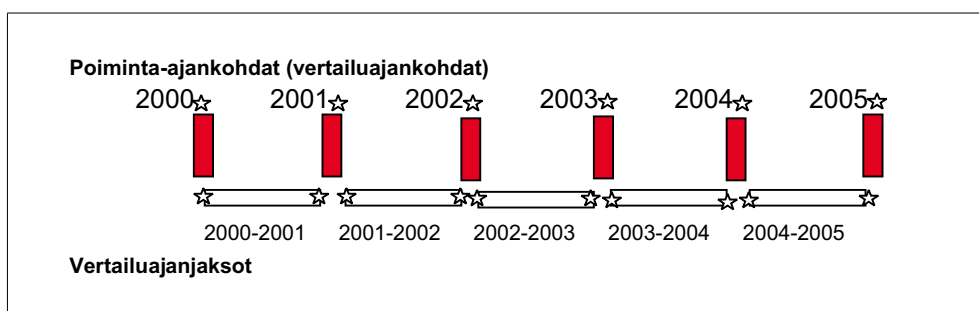
Poimintojen ja vertailujen aikajänne

Hankkeessa selvitettiin tilannetta ja muutoksia aikavälillä 2000-2005. Tarkastelujen rungon muodosti vuoden 2005 lopun tilanteen VTJ:stä poimittu huoneistoluettelo, jonka avulla voitiin tuottaa ajankohtaisin analyysitieto. Vertailemalla vuoden 2005

lopun tietoja vuoden 2004 lopun tietoihin saatiin selville mm. oliko asunnon tyhjänä olo vain normaalin asukasmuuton seurausta vai oliko kyse pysyvämmästä ilmiöstä. Samoin asukaspysyvyyttä selvitetessä vertailtiin kahden peräkkäisen rekisteripöiminnan tietoja, asuiko asunnossa saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin.

Summaamalla kaikkien poiminta-ajankohtien asuntokohtaiset käyttötilannemerkinnät merkkijonoksi, voitiin tarkastella asuntokannan käyttöä vuosina 2000-2005 kokonaisuutena ja seuloa tarkempien analyysien pohjaksi mm. sellaiset kohteet tai alueet, joilla on runsaasti tyhjiä asuntoja.

Summaamalla kaikkien poiminta-ajankohtien asuntokohtaiset asukaspysyvyyserkinnät merkkijonoksi, voitiin tarkastella asuntokannan käyttöä 2000-2005 kokonaisuutena ja seuloa tarkempien analyysien pohjaksi mm. sellaiset kohteet tai alueet, joissa asukkaat eivät muuta tai sitten asukaskierto on suuri.



Kuvio 1. Rekisteritietojen poiminta-ajankohtia oli kuusi (kunkin vuoden lopun tilanne), vertailuajanjaksoja viisi (kaksi peräkkäistä vuodenvaihdetta).

Asuntojen käyttötilanteen selvittämiseksi selvitettiin kunkin poiminta-ajankohdan VTJ-aineistoista, oliko asunto asuttu vai vailla vakituisia asukkaita. Poiminta-ajankohtia oli kuusi (kuvio 1).

Asukaspysyvyyden selvittämiseksi vertailtiin kahden peräkkäisen poiminta-ajankohdan asukastietoja keskenään asuntokohtaisesti. Mikäli esimerkiksi vuonna 2001 asunnossa oli asukkaana vähintään yksi henkilö, jonka syntymävuosi ja sukupuoli vastasi samassa asunnossa vuotta aikaisemmin, vuoden 2000 lopussa asuneen henkilön syntymävuotta ja sukupuolta, katsottiin asunnossa asuvan saman asuntokunnan jäseniä. Vertailuajanjaksoja oli viisi (kuvio 1).

4.3

Käyttötilannetta koskevat perustiedot

Käyttötilanteella tarkoitetaan sitä, että asuuko asunnossa väestötietojärjestelmän mukaan yksi tai useampi asukas vai ei yhtäkään.

Käyttötilanteen selvittämiseksi kohdistettiin kunkin kuuden vuodenvaihteen väestötiedot (n. 5 milj. tietuetta) vastaavan ajankohdan huoneistotietoihin (n. 2,8 milj. tietuetta). Mikäli tunnusyhteyksiä konekielellisesti vertailemalla huoneistoon kohdistui vähintään yhden asukkaan tiedot, katsottiin huoneisto asutuksi. Mikäli näin ei käynyt, huoneisto oli tyhjä eli vailla vakinaisia asukkaita.

Lopulliset käyttötilannetta kuvaavat merkinnät koottiin huoneistotauluun. Sen rungon muodosti vuoden 2005 lopun huoneistoluettelo (rakennustunnus + huoneistotunniste), joka sisälsi tiedot 2,8 miljoonasta huoneistosta (taulukko 2). Huoneistotauluun tuotetuista käyttötilannemerkinnoistä selviää huoneistoittain kunkin vuoden lopulla vallinnut tilanne, oliko huoneisto asuttu (a) vai tyhjä (t). Kattavien aikasarjojen kannalta oli vielä kolmas vaihtoehto. Huoneisto (rakennus) ei ollut vielä valmis (v). Tässä rakennuksessa ei kyseistä merkkiä käytetty.

Taulukko 2.

Esimerkki erään rakennuksen huoneistojen käyttötilanteesta 2000-2005.

Rakennustunnus	Huoneistotunniste	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Käyttötilannehistoria 2000-2005
26040800330033001	001	t	a	a	a	a	a	taaaaa
26040800330033001	002	t	t	t	t	t	t	tttttt
26040800330033001	003	a	a	t	t	a	t	aattat
26040800330033001	004	a	a	a	t	a	a	aaataa
26040800330033001	005	a	a	a	a	a	a	aaaaaa
26040800330033001	006	a	t	a	a	a	t	ataaat
26040800330033001	007	t	t	a	a	a	a	ttaaaa

a= asuttu

t= tyhjä

v= rakennus ei ollut vielä valmis

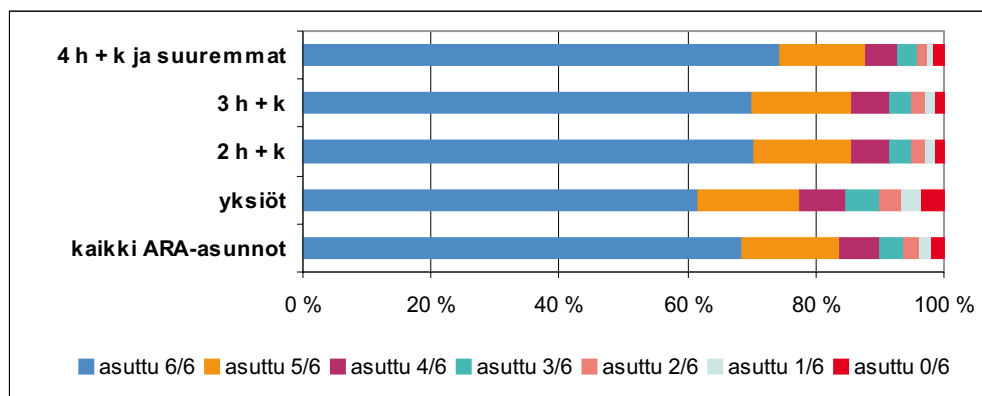
Huoneistotunnuksen rungon muodostaa rakennustunnus, tässä yhteydessä vuoden 2005 tunnus.

Huoneiston rakennuksessa yksilöivä huoneistotunniste on kolmen merkin pituinen merkkijono, jossa etunollilla varustettu huoneistonumero. Esimerkkiaineistossa huoneistot 002, 003 ja 006 olivat tyhjänä vuonna 2005. Huoneistossa 002 ei ole ollut vakituisia asukkaita kertaakaan vuosina 2000-2005.

Viimeiseen sarakkeeseen on koottu eri vuosien merkinnät merkkijonoksi, josta esim. ilmenee asunnon käyttötilannehistoria. Merkkijonoa tarkastelemalla selviää esimerkiksi se, kuinka monena tarkasteluajankohtana kuudesta asunto oli ollut asuttuna. Vastaavasti huoneistotaulun merkinnöistä selviää minkä tahansa asunnon osalta, oliko se asuttu esim. vuoden 2003 lopussa.

Jokaiselle asunnolle laskettiin arvo, kuinka monena kertana kuudesta se oli ollut asuttuna. Mikäli asunto oli asuttuna kaikkina kuutena ajankohtana, niin merkintä oli asuttu 6/6. Jos asunto oli tyhjänä kaikkina kuutena ajankohtana, niin merkintä oli asuttu 0/6.

ARA-asuntokanta jakautui huoneluvun mukaan seuraavasti. ARA-asuntoja oli 381 779 kpl, joista yksiöitä 86 918 kpl, kaksioita 186 163 kpl, 3 h + keittiö 84 124 kpl ja 4 h + keittiö ja suuremmat 24 574 kpl. Kuvion 2 jakaumapylvästä ilmenee, että yksiöistä vähän yli 60% oli asuttuna jokaisena tarkasteluajankohtana. Vastaava lukuarvo 4 h + k ja suuremmat asunnoissa oli noin 75 %.



Kuvio 2. ARA-asuntokannan käyttötilannejakauma asunnon huoneluvun mukaan luokiteltuna, kuusi tarkasteluajankohtaa vuosina 2000-2005.

Kuviossa 2 tarkastellaan koko maan jakaumaa. Vastaavanlainen kuvio voidaan tuottaa mihin tahansa aluejakoon tai rakennukseen kohdistettuna.

4.4

Asukaspysyvyyttä koskevat perustiedostot

Asukaspysyvyydellä tarkoitetaan, asuuko asunnossa saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin.

Asukaspysyvyyttä vertailtiin kunkin huoneiston osalta (n. 2,8 milj. tietuetta) kahden peräkkäisen vuodenvaihteen asukastietojen perusteella (syntymävuosi, sukupuoli, n. 5 milj. tietuetta, joita verrattiin edellisen vuoden n. 5 milj. tietueeseen). Mikäli huoneistoon oli rekisteröity molempina vuosina vähintään yksi henkilö, jonka

Taulukko 3.

Esimerkki erään rakennuksen asuntojen asukaspysyvyydestä vuosina 2000-2005.

Rakennustunnus	Huoneisto	Hlkm	Asukas pysyvyys 2000-2001	Asukas pysyvyys 2001-2002	Asukas pysyvyys 2002-2003	Asukas pysyvyys 2003-2004	Asukas pysyvyys 2004-2005	Pysyvyys historia 2000-2005	Käyttötilan historia 2000-2005
04904000170007012	A001	2	v	s	s	s	s	vs	va
04904000170007012	A002	3	v	s	s	s	x	vsssx	va
04904000170007012	A003	3	v	s	s	s	s	vs	va
04904000170007012	A004	2	v	s	s	s	s	vs	va
04904000170007012	A005	2	v	s	s	s	s	vs	va
04904000170007012	A006	3	v	s	x	s	s	vsxss	va
04904000170007012	A007	4	v	s	s	s	x	vsssx	va
04904000170007012	A008	4	v	s	e	j	s	vsejs	va
04904000170007012	A009	3	v	x	x	x	s	vxxxs	va
04904000170007012	A010	2	v	s	s	s	s	vs	va

s = saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aiemmin
x = molempina ajankohtana asuttu mutta asukkaat vaihtuneet vuoden aikana
e = edellisenä asuttu, jälkimmäisenä tyhjä
j = jälkimmäisenä asuttu, edellisenä tyhjä
d = molempina ajankohtina tyhjä
v = ei ollut vielä valmistunut

syntymävuosi ja sukupuoli vastasivat toisiaan, katsottiin, että asukkaat eivät olleet vaihtuneet. Vertailussa ei kuitenkaan huomioitu alle 15 vuoden ikäisiä lapsia.

On olemassa mahdollisuus, että asunnon asukas tai asukkaat ovat vaihtuneet juuri saman ikäisiin ja samaa sukupuolta oleviin. Tällaisten tapausten osuus kaikista muutoksista on kuitenkin niin pieni, että se ei aiheuta merkittävää virhettä tuloksiin.

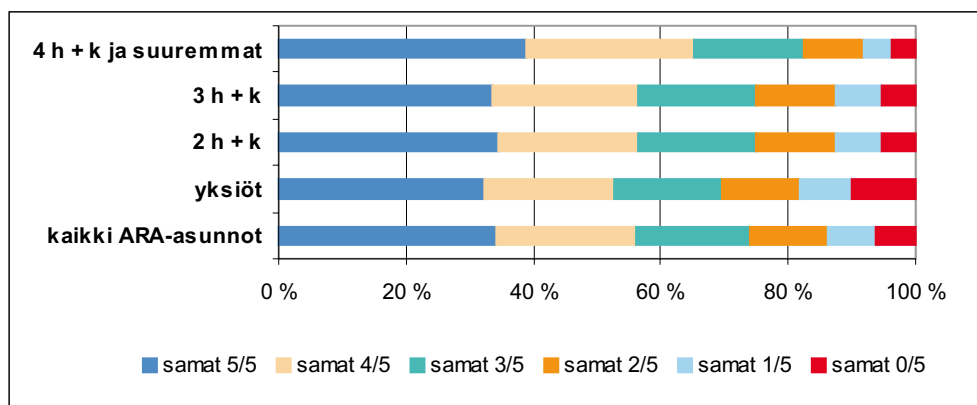
Asuntokohtaisten asukaspysyvyyserovertailun tulokset kirjattiin huoneistotauluun, jonka rungon muodosti vuoden 2005 lopun huoneistoluettelo (taulukko 3). Vertailujaksoja oli viisi. Merkinnät kuvaavat kunkin tarkasteluajanjakson lopulla ollutta tilannetta, asuiko huoneistossa saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin (s) vai ei. Merkinnöistä selviää myös, oliko huoneisto tyhjänä toisena tai molempina ajankohtina tai sitten molempina asuttu, mutta asukkaat olivat vaihtuneet. Näiden merkintöjen tuottaminen edellytti vertailua käyttötilanmerkintöihin, oliko kyseinen asunto asuttu vai tyhjä eli vailla vakinaisia asukkaita.

Rakennus ei ollut vielä vuoden 2000 lopussa valmis, joten Asukaspysyvyys 2000-2001 -sarakeessa on merkintä v (ei vielä valmistunut). Sarakkeen Asukaspysyvyys 2001-2002 mukaan yhtä lukuun ottamatta huoneistoissa on asunut saman asuntokunnan jäseniä vuoden 2002 lopussa kuin 2001 lopussa. Huoneisto A009 on ollut asuttuna molempina ajankohtina, mutta asukkaat ovat vaihtuneet (x) vuoden aikana. Huoneisto A008 oli vuoden 2003 lopussa tyhjä, josta seuraa että sarakeessa Asukaspysyvyys 2002-2003 on merkintä e (edellisenä asuttu, jälkimmäisenä tyhjä) ja sarakeessa Asukaspysyvyys 2003-2004 on merkintä j (jälkimmäisenä asuttu, edellisenä tyhjä).

Sarakeeseen pysyvyyshistoria 2000-2005 on koottu eri vuosien merkinnät merkkijonoksi, josta selviää asunnon asukaspysyvyyshistoria. Merkkijonosta ilmenee selviää esim. se, kuinka monena tarkasteluajanjaksona viidestä asunnossa on asunut saman asuntokunnan jäseniä. Vastaavasti huoneistotaulun merkinnöistä selviää minkä tahansa asunnon osalta, asuiko siinä esim. vuoden 2003 lopussa saman asuntokunnan jäseniä kuin oli asunut vuoden 2002 lopussa.

Jokaiselle asunnolle laskettiin arvo, kuinka monena kertana viidestä siinä oli asunut saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin. Mikäli asunnossa asuneet olivat saman asuntokunnan jäseniä kaikkina viitenä tarkastelujaksona, niin merkintä oli samat 5/5. Jos asukkaat olivat vaihtuneet jokaisen tarkastelujakson aikana tai asunto oli ollut tyhjä niin merkintä oli samat 0/5. Muut asukaspysyvyyssluokat olivat 1/5 – 4/5.

Kuvion 3 jakaumapylväästä ilmenee, että yksioista vähän yli 30 % oli sellaisia, joissa asui samat asukkaat koko vuoden 2000 jälkeisen ajan. Vastaava lukuarvo yli 4 h + k ja suuremmat asunnoissa oli hieman alle 40 %.



Kuvio 3. ARA-asuntojen asukaspysyvyys asunnon huoneluvun mukaan luokiteltuna, viisi tarkastelujaksoa vuosina 2000-2005.

5 Käyttötilannetta ja asukaspysyvyyttä koskevat tulokset

5.1

Koko maan tunnusluvut

Tässä hankkeessa ei rajauduttu pelkästään ARA-asuntokantaan, vaan kunnilta saadun palautteen perusteella tarkastelun kohteeksi valittiin koko asuntokanta soveltuvien osien. Erityisesti kerros- ja rivitalojen ARA-asunnot, muut vuokra-asunnot ja omistus-asunnot muodostavat kokonaisuuden, joiden keskinäiset suhteet ja muutokset vaikuttavat asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Vaikka näkökulman laajennus aiheutti huomattavasti lisätyötä, niin lopputuloksen kannalta valinta oli välttämätön.

Koko maan tunnuslukuja tarkasteltaessa lähtökohtana on vuoden 2005 lopun tilanne. Jokaisen asunnon osalta selvitettiin, oliko se tuolloin asuttu vai vailla vakituisia asukkaita (käyttötilanne) sekä asuiko siinä saman asuntokunnan jäseniä, kuin oli asunut vuoden 2004 lopussa (asukaspysyvyys). Rakenteellisten erojen saamiseksi esille asuntokanta jaettiin asuinrakennusten käyttötarkoituksen mukaan neljään luokkaan (kerrostalot, rivitalot, erilliset pientalot, muut). Pohjaksi otettiin Tilastokeskuksen käyttämä rakennusluokittelu (taulukko 4 ja 5).

Kerrostaloasunnot, rivitaloasunnot sekä soveltuvien osien muissa asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot ryhmiteltiin lisäksi viiteen alaryhmään julkisen rahoitustiedon ja hallintaperustan mukaan (taulukko 6,7 ja 8).

Käyttötilannejakaumasta tuotettiin tunnusluvut vuoden 2005 lopun tilanteesta ja selvitettiin, mitkä vuoden 2005 lopulla tyhjänä olleista asunnoista olivat olleet tyhjänä jo vuoden 2004 lopussa. Lisäksi tarkasteltiin vuosien 2000-2005 kattamaa aikaa kokonaisuutena. Mielenkiinnon kohteena oli, mitkä asunnot olivat olleet asuttuina jokaisena kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 6/6). Lisäksi selvitettiin asunnot, jotka olivat olleet jokaisena kuutena tarkasteluajankohtana vailla vakinaisia asukkaita (asuttu 0/6).

Varsinaiset valtakunnalliset käyttötilanneanalyysit tuotettiin kerros- ja rivitaloissa olevien ARA-asuntojen, muiden vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen välillä (taulukot 9 ja 10). Yhteenvetotulokset ovat kuviossa 4.

Asukaspysyvyydjakaumasta tuotettiin tunnusluvut vertailemalla vuoden 2005 lopun asukastietoja vuoden 2004 lopun asukastietoihin (taulukko 11). Saatiin selville ne kerros- ja rivitaloasunnot, joissa asukkaat eivät olleet vaihtuneen edellä mainittujen ajankohtien välillä. Lisäksi tarkasteltiin vuosien 2000-2005 kattamaa aikaa kokonaisuutena viiden vertailuajanjakson välillä. Mielenkiinnon kohteena oli, missä asunnoissa samat asukkaat olivat asuneet vuoden 2000 lopun ja vuoden 2005 lopun välisen ajan (samat 5/5). Vastaavasti selvitettiin ne asunnot, joissa asukkaat olivat vaihtuneet jokaisena vertailuajanjaksona tai asunto oli ollut tyhjänä (samat 0/5).

Kerrostaloasunnot ja rivitaloasunnot ryhmiteltiin lisäksi viiteen alaryhmään julkisen rahoitustiedon ja hallintaperustan mukaan (taulukko 12 ja 13).

Varsinaiset valtakunnalliset asukaspsygyysanalyysit tuotettiin kerros- ja rivitaloissa olevien ARA-asuntojen, muiden vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen välillä (taulukot 14 ja 15). Yhteenvedotulokset ovat kuviossa 5 (sivu 25).

Asukaspsygyys selvityksessä huomioitiin myös käyttötilannemerkinnot (vrt. taulukko 3). Kahden peräkkäisen vuodenvaihteen vertailussa asukaspsygyyden suhteen saatiin kuusi erilaista tapausta (taulukko 16).

5.1.1

Käyttötilanne

Tilastokeskus jakaa asuntokannan rakennusten käyttötarkoituksen mukaan neljään luokkaan. Taulukossa 4 on vastaavaa jakoa käytetty kuvattaessa käyttötilannetta vuoden 2005 lopussa. Kerrostaloasunnoista oli vakituisesti asuttuja 88,8 % ja vailla vakinaisia asukkaita 11,2 %.

Eri selvityksissä todettuja asuntojen tyhjänä olon syitä ovat mm.: myynnissä olo, korjausten alla oleminen, käyttö kakkosasuntona, muuton alla olo, huono kunto, huono sijainti, purettu, tuhoutunut, hylätty, yhdistetty toiseen asuntoon, asukas asuu laitoksessa, asukas on kuollut tai asukas on muuttanut paikkakunnalta.

Taulukko 4.

Asuntojen käyttötilanne vuoden 2005 lopussa rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

	Asuntojen lkm	Asuttujen asuntojen lkm	Ei vakinaisessa asuinkäytössä lkm	Asuttujen asuntojen %-osuus
Kerrostalo	1 149 555	1 021 163	128 392	88,8
Rivitalo	363 306	330 741	32 565	91,0
Omakotitalo	1 014 872	852 196	162 676	84,0
Muut	313 505	214 490	99 015	68,4
Yhteensä	2 841 238	2 418 590	422 648	

Omakotitalojen tyhjänä olon arviointi ei kuulu tähän hankkeeseen. Tilastokeskuksen virallisen tilaston luvut poikkeavat tämän hankkeen luvuista, koska se poistaa rakennuksia varustetason, sijainnin ja tyhjänä olon keston perusteella. Kyseisten ominaisuuksien perusteella on päätelty, että asunto ei kuulu varsinaiseen asuntokantaan. Tilastokeskuksen tilastojen mukaan oli vuoden 2005 lopussa koko asuntokanta 2 666 732 asuntoa, niistä oli vailla vakinaisia asukkaita 237 232 asuntoa.

Samoin luokassa "Muut" on erilaisia lukuaroja kuin tilastokeskuksen tilastoissa. Osa luokan asunnoista on yksiselitteisiä, kuten luhtitalot ja paritalot. Ryhmään kuuluvat myös mm. asuntoloiden, vapaa-ajan asuntojen rekisteröidyt huoneistot.

Käyttötilannetta voidaan tarkastella myös sen suhteen, onko asunto ollut asumaton kahtena viimeiseksi tutkittuna ajankohtana, kaikkina tarkasteluajankohtina tai vailla vakinaisia asukkaita koko tarkastelukauden ajan.

Taulukko 5.

Kerros- ja rivitaloasuntojen käyttötilanne vuosina 2000-2005.

	Asuntojen lkm	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2004-2005	% -osuudet	Asuttu 6/6 lkm	% -osuudet	Asuttu 0/6 lkm	% -osuudet
Kerrostalo	1 149 555	73 866	6,4	771 314	67,1	38 931	3,4
Rivitalo	363 306	19 468	5,4	260 036	71,6	12 441	3,4

Taulukosta 5 käy ilmi, että kerrostaloasunnoista oli vailla vakinaisia asukkaita sekä vuoden 2005 että vuoden 2004 lopussa 6,4 %. Vastaava luku rivitalojen osalta oli 5,4 %. Kerrostaloasunnoista 67,1 % oli ollut vakituisesti asuttuna kaikkina kuutena (asuttu 6/6) tarkasteluajankohtana.

Vuoden 2005 lopussa asumisoikeusasunnoista oli tyhjänä 4,2 %, kun ryhmässä muut vuokra-asunnot osuus oli 17,8 % (taulukko 6). Kahtena peräkkäisenä vuodenvaihteena (2004, 2005) oli tyhjänä omistusasunnoista 3,7 %. Koko tarkastelukauden 2000-2005 tyhjänä oli arava-vuokra-asunnoista 1,5 % (asuttu 0/6), muista vuokra-asunnoista 4,2 %. Omistusasunnoista koko tarkastelukauden oli jokaisena vuodenvaihteena asuttuna 78,7 % (asuttu 6/6). Asumisoikeusasuntojen osalta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä vastaavia analyysyjä, asuntokannan ikärakenne painottuu 2000-luvulle. Mikäli asumisoikeustalo on valmistunut 2000-luvulla, ei se voi saada merkintää asuttu 6/6. Käytetty menetelmä vääristää tunnuslukuja uustuotannon osalta.

Rivitaloissa tyhjien aravavuokra-asuntojen osuus vuoden 2005 lopussa oli 11,6% (taulukko 7). Omistusasunnoista tyhjien osuus oli 4 %. Niiden muiden vuokra-asuntojen osuus, jotka olivat tyhjänä vuosien 2004 ja 2005 lopussa oli 11,5%. Omistusasunnoista oli koko tarkastelukauden tyhjänä 1,2% (asuttu 0/6) ja aina asuttuna 81,5% (asuttu 6/6).

Taulukossa 8 muiden talojen asuntojen osalta tyhjänä olon prosenttiosuudet ovat korkeampia kuin kerros- ja rivitaloissa, aravavuokra-asunnoista oli vuoden 2005 lopussa vailla vakituksia asukkaita 20,8 %. Ryhmä sisältää mm. asuntoloita ja vanhainkoteja. Asumisoikeusasunnot esim. luhti- ja paritaloissa olivat sitä vastoin tehokkaassa käytössä, ainoastaan 2,5 % oli tyhjänä vuoden 2005 lopussa.

Yksittäisten tarkasteluajankohtien ohella voidaan asuntokannan käyttötilannetta analysoida usean tarkasteluajankohdan tuottamien jakaumasummien avulla (taulukko 9). Merkintä **asuttu 6/6** tarkoittaa taulukossa 9 esim. sitä, että kerrostaloissa olevista aravavuokra- ja kirkotukiasunnoista 208 735 kappaletta oli sellaisia, joissa asui vakituiset asukkaat jokaisena kuutena tarkasteluajankohtana. Vastaavasti merkintä **asuttu 0/6** tarkoittaa sitä, että esim. muusta vuokra-asuntokannasta oli jokaisena tarkasteluajankohtana tyhjänä 14 058 asuntoa (4,5 %). Merkintä asuttu 5/6 tarkoittaa sitä, että esim. omistusasunnoista 37 653 kappaletta on sellaisia, jotka ovat olleet yhtenä tarkasteluajankohtana vailla vakinaisia asukkaita. Merkintä ei kerro minkä vuoden loppu oli kyseessä. Menetelmällä voidaan mm. vertailla eri käyttötarkoitukseen osoitettujen rakennusten välisiä eroavaisuuksia (kuvio 4).

Taulukko 6.

Käyttötilanne vuosina 2000-2005 kerrostaloasunnoissa rahoitus- ja hallintaperusteen mukaan luokiteltuna.

	Kerrostalo-asuntojen lukumäärä 2005	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2005	% - osuus	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2004-2005	% - osuus	Asuttu 0/6	% - osuus	Asuttu 6/6	% - osuus
Aravavuokra-asunto	256 183	22 958	9,0	11 132	4,4	3 818	1,5	181 513	70,9
Korkotuki-asunto	33 843	2 245	6,6	812	2,4	305	0,9	20 562	60,8
Asumisoikeus-asunto	17 252	717	4,2	193	1,1	0	0,0	0	0,0
Muu vuokra-asunto	311 055	55 371	17,8	32 401	10,4	12 969	4,2	165 037	53,1
Omistus-asunto	403 848	24 424	6,1	14 721	3,7	7 408	1,8	317 663	78,7

Taulukko 7.

Käyttötilanne vuosina 2000-2005 rivitaloasunnoissa rahoitus- ja hallintaperusteen mukaan luokiteltuna.

	Rivitalo-asuntojen lukumäärä 2005	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2005	% - osuus	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2004-2005	% - osuus	Asuttu 0/6	% - osuus	Asuttu 6/6	% - osuus
Aravavuokra-asunto	73 066	8 463	11,6	4 645	6,4	2 035	2,8	47 363	64,8
Korkotuki-asunto	6 739	403	6,0	140	2,1	0	0,0	4 303	63,9
Asumisoikeus-asunto	7 018	248	3,5	49	0,7	0	0,0	0	0,0
Muu vuokra-asunto	52 816	9 554	18,1	6 046	11,5	2 940	5,6	29 057	55,0
Omistus-asunto	180 635	7 204	4,0	3 898	2,2	2 099	1,2	147 135	81,5

Taulukko 8.

Tyhjien asuntojen osuudet muiden käyttötarkoituksiluokkien osalta 2005 lopussa ja sekä 2004 että 2005 tyhjänä olleista.

	Muiden talojen asuntojen lukumäärä 2005	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2005	% - osuus	Asunnot vailla vakinaisia asukkaita 2004-2005	% - osuus
Aravavuokra-asunto	42 640	8 871	20,8	6 145	14,4
Korkotuki-asunto	4 067	528	13,0	308	7,6
Asumisoikeus-asunto	2 083	52	2,5	7	0,3

Taulukko 9.

Kerrostaloasuntojen käyttötilanne vuosina 2000-2005, kuusi vertailuajankohtaa.

	Aravavuoraja kirkotuki-asunnot lkm	% -osuus	Muut vuora-asunnot lkm	% -osuus	Omistus-asunnot lkm	% -osuus
asuttu 6/6	208 735	69,6	165 037	53,1	317 663	78,7
asuttu 5/6	44 042	14,7	62 231	20,0	37 635	9,3
asuttu 4/6	17 766	5,9	29 160	9,4	13 155	3,3
asuttu 3/6	11 546	3,9	18 119	5,8	9 948	2,5
asuttu 2/6	7 205	2,4	12 945	4,2	8 427	2,1
asuttu 1/6	5 938	2,0	9 505	3,1	8 289	2,1
asuttu 0/6	4 628	1,5	14 058	4,5	8 731	2,2
yhteensä	299 860	100,0	311 055	100,0	403 848	100,0

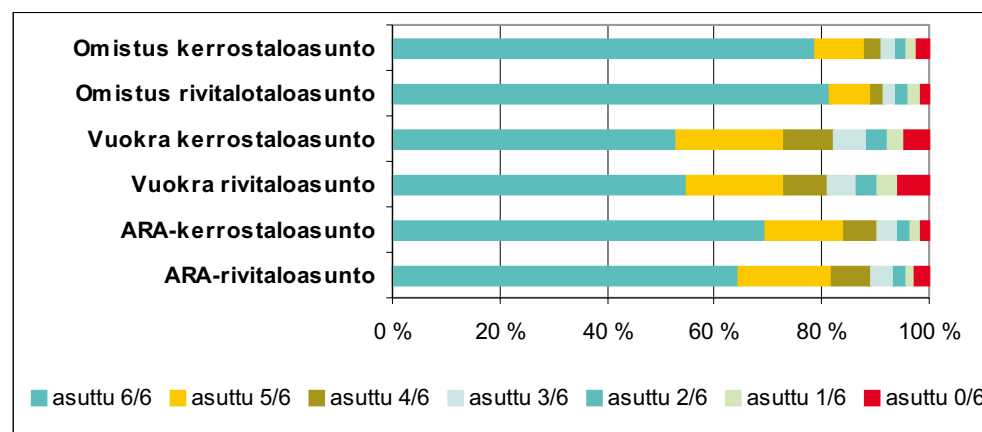
Vastaavanlainen analyysi rivitalojen osalta myötäilee kerrostaloasuntojen luokiteltua jakoa. Taulukkojen 9 ja 10 luvut ovat graafisina esityksinä kuviossa 4.

Taulukko 10.

Rivitaloasuntojen käyttötilanne vuosina 2000-2005, kuusi vertailuajankohtaa.

	Aravavuoraja kirkotuki-asunnot lkm	% -osuus	Muut vuokra-asunnot lkm	% -osuus	Omistus-asunnot lkm	% -osuus
asuttu 6/6	52 906	64,6	29 057	55,0	147 135	81,5
asuttu 5/6	14 121	17,2	9 513	18,0	13 729	7,6
asuttu 4/6	6 039	7,4	4 304	8,2	4 573	2,5
asuttu 3/6	3 344	4,1	2 814	5,3	4 080	2,3
asuttu 2/6	1 949	2,4	2 125	4,0	4 132	2,3
asuttu 1/6	1 400	1,7	1 863	3,5	4 032	2,2
asuttu 0/6	2 160	2,6	3 140	6,0	2 954	1,6
yhteensä	81 919	100,0	52 816	100,0	180 635	100,0

Kuvion 4 diagrammista ilmenee omistusasuntojen selkeästi korkeampi niiden asuntojen osuus, jotka ovat olleet asuttuna jokaisena tarkasteluajankohtana vuosina 2000-2005, jokaisen vuoden lopussa. Kerros- ja rivitaloissa niiden osuus on 80 %:n molemmin puolin. ARA-asunnoissa 64-68 %:n tietämillä. Alhaisin käyttötilannearvo on muilla vuokra-asunnoilla.



Kuvio 4. Kerros- ja rivitaloasuntojen käyttötilanne vuosina 2000-2005.

Asukaspysyvyys

Asukaspysyvyyttä on tarkasteltu tässä useampana osana. Ensin on selvitty niiden asuntojen määrä ja osuus, joissa oli samat asukkaat vuosien 2004 ja 2005 lopussa. Toiseksi on tarkasteltu, kuinka suuressa osassa asuntokantaa on asunut samat asukkaat vuosina 2000-2005. Samoin on tuotettu tieto niistä asunnoista, joissa ei ole asunut yhdenkään vertailujakson aikana saman asuntokunnan jäseniä.

Tuotettu aineisto on mahdollistanut myös luokittelun talotyyppin mukaan. Tuolloin voidaan vertailla eri luokkia ja kiinnittää huomiota asuntokannan käytön rakenteellisiin eroihin.

Kerrostaloasunnoista oli 71,2 % sellaisia, joissa asui saman asuntokunnan jäseniä vuoden 2005 lopussa kuin oli asunut jo vuoden 2004 lopussa (taulukko 11). Rivitaloasunnoissa arvo oli hieman suurempi, 76,2 %. Kerrostaloasunnoista oli 40,6 % sellaisia, joissa oli asunut saman asuntokunnan jäseniä koko tarkastelukauden 2000-2005. Rivitaloasunnoissa arvo oli hieman suurempi, 45,2 %. Kerrostaloasunnoista oli 8,4 % sellaisia, joihin ei ollut kirjattu kertaakaan asukkaita tarkastelukauden 2000-5 aikana. Rivitaloasunnoissa arvo oli hieman pienempi, 7,7 %.

Taulukko II.

Asukaspysyvyys kerros- ja rivitaloasunnoissa 2000-2005.

	Asuntojen lkm 2005	Samat asukkaat 2004-2005 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 5/5 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 0/5 asunto lkm	% -osuus
Kerrostalo	1 149 555	818 303	71,2	466 338	40,6	96 168	8,4
Rivitalo	363 306	276 931	76,2	164 124	45,2	27 869	7,7

Kerrostalojen asunnot jaettiin tarkempaan tarkasteluun julkisen rahoituksen ja asunon hallintaperustemerkitöjen mukaan aravavuokra-, korkotukivuokra- ja asumisoikeusasuntoihin. Vertailuryhmänä käytettiin muuta VTJ:n merkintöjen mukaista vuokra-asuntokantaa sekä omistusasuntokantaa.

Taulukossa 12 on kuvattu, miten kerrostaloasuntojen asukaspysyvyysarvot vuosina 2004-2005 vaihtelivat omistusasuntojen 83,9 % ja muiden vuokra-asuntojen 56,8 % välillä. Omistusasunnoista oli 60,3 % sellaisia, joissa oli asunut samat asukkaat koko tarkastelukauden (samat 5/5). Muiden vuokra-asuntojen kohdalla vastaava arvo oli 21,8 %. Asumisoikeusasuntoja ei voi tarkastella koko ajanjaksolla, sillä niistä 60 % on valmistunut vuoden 2000 jälkeen, mikä olisi vääristänyt prosenttiosuuksia tässä tarkastelussa. Muista vuokra-asunnoista oli 12,6 % sellaisia asuntoja, joissa ei asunut kertaakaan samoja asukkaita (samat 0/5).

Taulukko 12.

Asukaspysyvyys kerrostalojen ARA-asunnoissa, muissa vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa 2000-2005.

	Kerrostalo-asuntojen lkm 2005	Samat asukkaat 2004-2005 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 5/5 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 0/5 asunto lkm	% -osuus
Aravavuokra-asunto	256 183	181 897	71,0	92 864	36,3	14 991	5,9
Korkotuki-vuokra-asunto	33 843	22 738	67,2	8 170	24,1	2 857	8,4
Asumisoikeusasunto	17 258	13 495	78,2				
Muu vuokra-asunto	311 055	176 598	56,8	67 812	21,8	39 313	12,6
Omistusasunto	403 848	338 630	83,9	243 623	60,3	19 698	4,9

Rivitaloasuntojen asukaspysyvyysarvot vuosina 2004-2005 vaihtelivat omistusasuntojen 84,8 % ja muiden vuokra-asuntojen 61,0 % välillä (taulukko 13). Omistusasunnoista oli 56,9 % sellaisia, joissa oli asunut saman asuntokunnan jäseniä koko tarkastelukauden. Muiden vuokra-asuntojen kohdalla vastaava arvo oli 27,5 %. Asumisoikeusasunnoista 60 % on valmistunut vuoden 2000 jälkeen, jonka vääristi prosenttiosuuksia tässä tarkastelussa. Sellaisia asuntoja, joissa ei asunut kertaakaan samoja asukkaita oli korkotukiasunnoista 12,5 % ja muista vuokra-asunnoista 13,7 %.

Taulukko 13.

Asukaspysyvyys rivitalojen ARA-asunnoissa, muissa vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa.

	Rivitalo-asuntojen lkm 2005	Samat asukkaat 2004-2005 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 5/5 asunto lkm	% -osuus	Samat asukkaat 0/5 asunto lkm	% -osuus
Aravavuokra-asunto	73 066	50 612	69,3	23 760	32,5	5 425	7,4
Korkotuki-vuokra-asunto	6 739	4 695	69,7	1 893	28,1	841	12,5
Asumisoikeusasunto	7 018	5 419	77,2	1 906	27,2	227	3,2
Muu vuokra-asunto	52 816	32 232	61,0	14 545	27,5	7 226	13,7
Omistusasunto	180 635	153 143	84,8	102 741	56,9	8 248	4,6

Muissa asunnoissa kuin kerros- ja rivitaloasunnoissa asukaspysyvyys vaihtelee merkittävästi käyttötarkoituksen mukaan (taulukko 14). Asumisoikeusasunnoista 65,8 % oli sellaisia, joissa asui saman asuntokunnan jäseniä vuoden 2005 lopussa kuin oli asunut vuoden 2004 lopussa. Aravavuokra-asunnoista oli 23,8 % sellaisia, joissa oli asunut samat asukkaat koko tarkastelukauden. Sellaisia asuntoja, joissa ei asunut kertaakaan samoja asukkaita oli korkotukivuokra-asunnoista 10,7 % ja aravavuokra-asunnoista 19,2 %.

Taulukko 14.

Asukaspsyvyys muiden talojen ARA- ja asumisoikeusasunnoissa 2000-2005.

	Muiden talojen asuntojen lkm 2005	Samat asukkaat 2004-2005 asunto lkm	% - osuus	Samat asukkaat 5/5 asunto lkm	% - osuus	Samat asukkaat 0/5 asunto lkm	% - osuus
Aravavuokra-asunto	42 460	18 685	44,0	10 091	23,8	8 147	19,2
Korkotuki-vuokra-asunto	4 067	2 048	50,4	1 148	28,2	436	10,7
Asumisoikeusasunto	2 083	1 370	65,8	0	0,0	0	0,0

Omistusasunnoista yli 87 %:ssa samat asukkaat olivat asuneet vähintään kolmena vertailuajanjaksona (samat 5/5, samat 4/5, samat 3/5), muista vuokra-asunnoista noin 60 %:ssa ja ARA-asunnoista 75 %:ssa (taulukko 15). Niiden kerrostaloasuntojen osuus, joissa ei ollut asunut kertaakaan saman asuntokunnan jäseniä kahtena peräkkäisenä tarkasteluajankohtana oli suurin muissa vuokra-asunnoissa 12,6 % ja pienin omistusasunnoissa 4,9 %. ARA-asuntojen arvot sijoittuvat näiden arvojen väliin.

Taulukko 15.

Asukaspsyvyys kerrostalojen ARA-asunnoissa, muissa vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa.

	Aravavuokra- ja korkotuki-vuokra-asunnot lkm	% -osuus	Muut vuokra-asunnot lkm	% -osuus	Omistusasunnot lkm	% -osuus
samat 5/5	103 808	34,6	67 812	21,8	243 623	60,3
samat 4/5	66 513	22,2	56 802	18,3	68 044	16,9
samat 3/5	53 530	17,9	60 442	19,4	38 252	9,5
samat 2/5	36 281	12,1	50 476	16,2	20 773	5,1
samat 1/5	21 337	7,1	36 210	11,6	13 458	3,3
samat 0/5	18 391	6,1	39 313	12,6	19 698	4,9
yhteensä	299 860	100,0	311 055	100,0	403 848	100,0

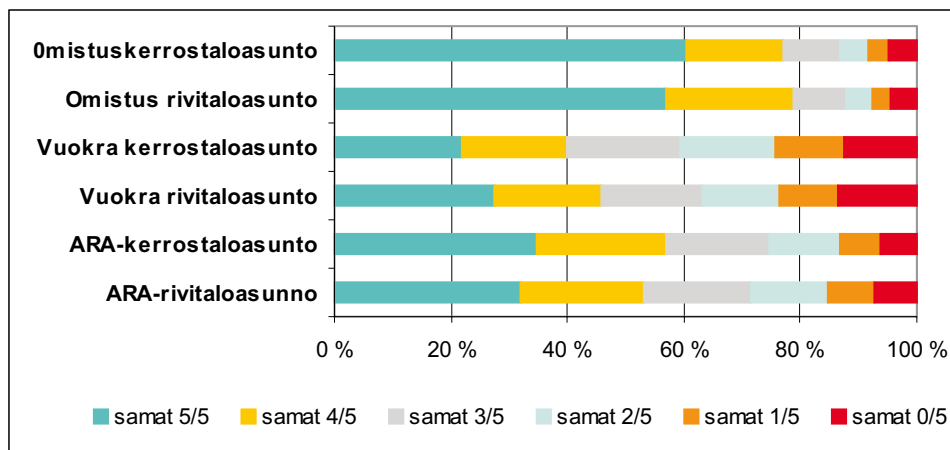
Niiden rivitaloasuntojen osuus, joissa saman asuntokunnan jäseniä oli asunut koko vuosien 2000-2005 välisen ajan, oli suurin omistusasunnoissa 56,9 % ja pienin muissa vuokra-asunnoissa, 27,5 % (taulukko 16). Omistusasunnoista yli 88 %:ssa samat asukkaat olivat asuneet vähintään kolmena vertailuajanjaksona (samat 5/5-samat 3/5), muista vuokra-asunnoista 63 %:ssa ja ARA-asunnoista 72 %:ssa.

Taulukko 16.

Asukaspsyvyys rivitalojen ARA-asunnoissa, muissa vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa.

	Aravavuokra- ja korkotuki-vuokra-asunnot lkm	% -jakauma	Muut vuokra-asunnot lkm	% -jakauma	Omistusasunnot lkm	% -jakauma
samat 5/5	26 186	32,0	14 545	27,5	102 741	56,9
samat 4/5	17 425	21,3	9 722	18,4	39 356	21,8
samat 3/5	15 110	18,5	9 097	17,2	16 897	9,4
samat 2/5	10 674	13,0	7 050	13,4	7 797	4,3
samat 1/5	6 454	7,9	5 176	9,8	5 596	3,1
samat 0/5	6 070	7,4	7 226	13,7	8 248	4,6
yhteensä	81 919	100,0	52 816	100,0	180 635	100,0

Tarkasteltaessa kerros- ja rivitaloasuntojen asukaspysyvyysjakaumia ARA-asunnoissa, omistusasunnoissa ja muissa vuokra-asunnoissa, muodostuu jälkimmäisessä ryhmittäilyssä selkeitä eroja. Omistusasunnoissa asukaspysyvyysarvot olivat suurimmat sekä kerrostaloissa että rivitaloissa (kuvio 5).



Kuvio 5. Asukaspysyvyys kerros- ja rivitaloasunnoissa vuosina 2000-2005.

ARA-asunnoissa asukaspysyvyys 2004-2005 oli 70,2 %, muissa asunnoissa 73,2 % eli asunnossa asui samat asukkaat kuin vuotta aikaisemmin (taulukko 17) . Muissa asunnoissa on mukana myös omistusasunnot. Niiden ARA-asuntojen, jotka olivat molempina ajankohtina asuttuina, mutta asukkaat olivat vaihtuneet, suhteellinen osuus oli 16,7 %. Muiden asuntojen kohdalla vastaava luku oli 11,5 %. Molempina ajankohtana tyhjinä olleiden ARA-asuntojen suhteellinen osuus 4,4 % on 2,4 prosenttiyksikköä pienempi kuin on tilanne muiden asuntojen kohdalla.

Taulukko 17.

Asukaspysyvyyden koko maan tunnusluvut ARA-kerros- ja rivitaloasunnoissa ja muissa kerros- tai rivitaloasunnoissa, vuoden 2005 lopussa samat asukkaat kuin oli ollut vuoden 2004 lopussa.

	ARA-kerros- ja rivitalo-asunnot lkm	% -osuus	Muut kerros- ja rivitaloasunnot lkm	% -osuus
Molempina ajankohtana asuttu eivätkä asukkaat ole vaihtuneet vuoden aikana	267 800	70,2	827 434	73,2
Molempina ajankohtana asuttu mutta asukkaat vaihtuneet vuoden aikana	63 784	16,7	129 867	11,5
Edellisenä asuttu, jälkimmäisenä tyhjä	17 170	4,5	47 365	4,2
Jälkimmäisenä asuttu, edellisenä tyhjä	15 227	4,0	41 184	3,6
Molempina ajankohtana tyhjä	16 728	4,4	76 555	6,8
Ei ollut vielä valmistunut	1 070	0,3	8 677	0,8
Yhteensä	381 779		1 131 082	

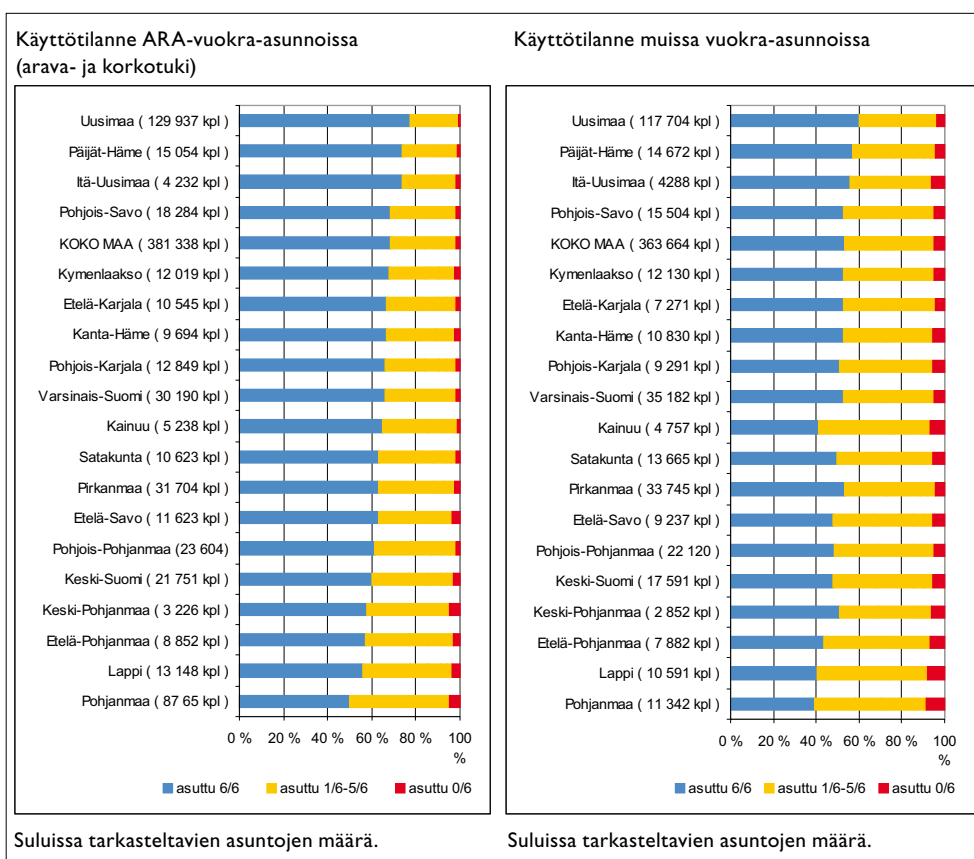
5.2

Maakuntavertailut

Maakuntavertailussa on mahdollista tarkastella asuntojen käyttötilannetta ja asukaspysyvyyttä osa-alueittain summaamalla kunta-arvot. Tässä tapauksessa on käytetty maakuntajakoa kuntia yhdistävänä tekijänä. Vastaavanlaisia aluejakoja voivat olla mm. työssäkäyntialueet ja seutukunnat.

Käyttötilanne

Maakunnat on laitettu kuviossa 6 nousevaan järjestykseen kerros- ja rivitaloissa olevien ARA-vuokra-asuntojen käyttötilanteen mukaan. Käyttötilan tarkastelussa vasemmanpuoleinen jakaumapylvään osa kuvaa niiden asuntojen osuutta, jotka ovat olleet asuttuna kaikkina kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 6/6). Oikeanpuoleisen jakaumapylvään osa kuvaa niiden asuntojen osuutta, joissa ei ole ollut asukkaita kertaakaan kuuteen tarkasteluajankohtana (asuttu 0/6). Esitystavan selkeyttämiseksi on väliluokat (asuttu 5/6 – asuttu 1/6) yhdistetty yhdeksi jakaumapylvään osaksi.



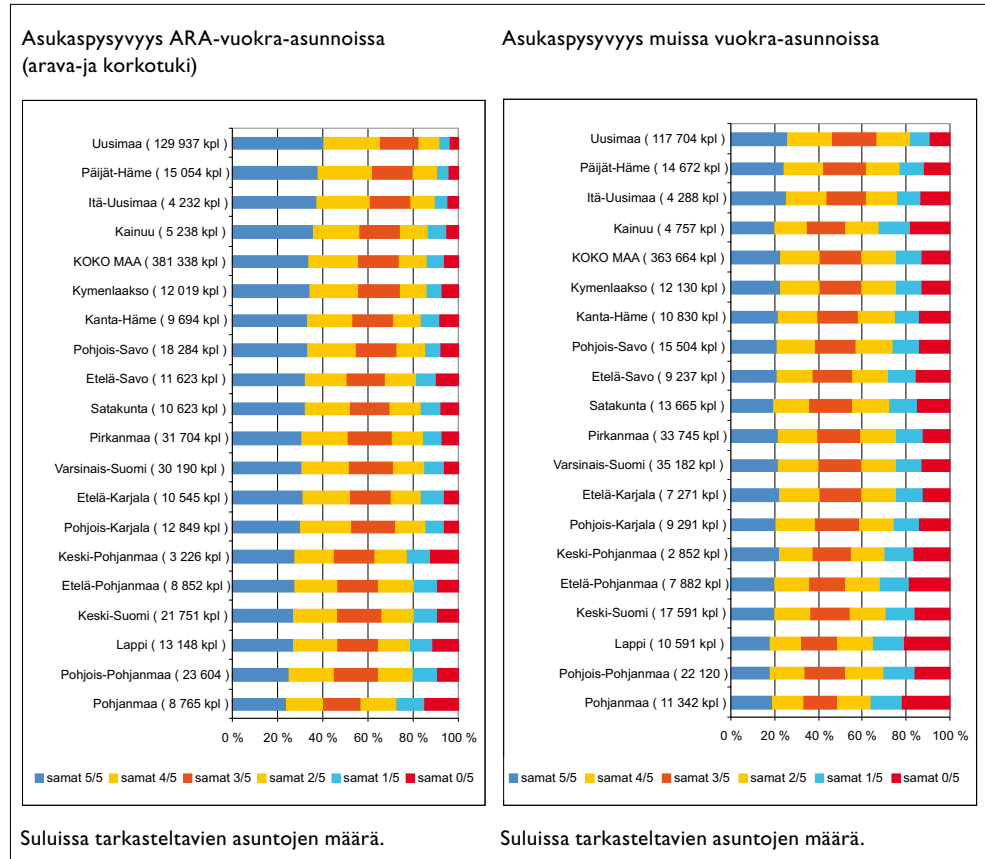
Kuvio 6. ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilanne maakunnittain 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa.

Uusimaa ja Pohjanmaa muodostavat ääripäät tarkasteltaessa maakuntia ARA-asuntojen käyttötilanteen mukaan. Lähes 80 % uudenmaan ARA-asunnoista on sellaisia, jotka ovat olleet asuttuna kaikkina kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 6/6). Vastaava arvo Pohjanmaan maakunnassa on 50 %. Koko maan arvot sijoittuvat Pohjois-Savon ja Kymenlaakson väliin.

Oikeanpuoleiseen kuvioon on tuotettu jakaumapylväät muiden vuokra-asuntojen arvoista. Järjestys noudattaa vasemmanpuoleisen kuvion järjestystä. Uudenmaan muista vuokra-asunnoista 60 % on sellaisia, jotka ovat olleet asuttuina kaikkina kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 6/6). Kainuun, Lapin ja Pohjanmaan vastaava arvo on 40 %. Niiden asuntojen osuus, joissa ei ole ollut asukkaita kertaakaan kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 0/6) on muiden vuokra-asuntojen osalta hieman suurempi kuin ARA-vuokra-asunnoissa.

Asukaspysyvyys

Maakunnat on laitettu kuviossa 7 nousevaan järjestykseen kerros- ja rivitaloissa olevien ARA-vuokra-asuntojen asukaspysyvyyden mukaan. Asukaspysyvyydestä tarkastelussa vasemmanpuoleinen jakaumapylvään osa kuvaa niiden asuntojen osuutta, joissa ovat asuneet samat asukkaat kaikkina viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 5/5). Oikeanpuoleinen jakaumapylvään osa kuvaa niiden asuntojen osuutta, joissa ei ole asunut samat asukkaat kertaakaan viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 0/5). Asukaspysyvyydestä tarkastelussa on myös väliluokat (samat 4/5 – asuttu 1/5) esitetty kukin omalla värillään.



Kuvio 7. Asukaspysyvyys ARA-vuokra-asunnoissa ja muissa vuokra-asunnoissa maakunnittain 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa.

Uusimaa ja Pohjanmaa muodostavat ääripäät tarkasteltaessa maakuntia ARA-vuokra-asuntojen asukaspysyvyyden mukaan. Hieman yli 40 % Uudenmaan ARA-vuokra-asunnoista on sellaisia, joissa ovat asuneet samat asukkaat kaikkina viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 5/5). Vastaava arvo Pohjanmaalla on 22 %. Koko maan arvot sijoittuvat Kainuun ja Kymenlaakson väliin.

Oikeanpuoleiseen kuvioon on tuotettu jakaumapylväät muiden vuokra-asuntojen arvoista. Järjestys noudattaa vasemmanpuoleisen kuvion järjestystä. Uudenmaan muista vuokra-asunnoista 25 % on sellaisia, joissa ovat asuneet samat asukkaat kaikkina viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 5/5). Muiltakin osin arvot ovat 20 % molemmin puolin.

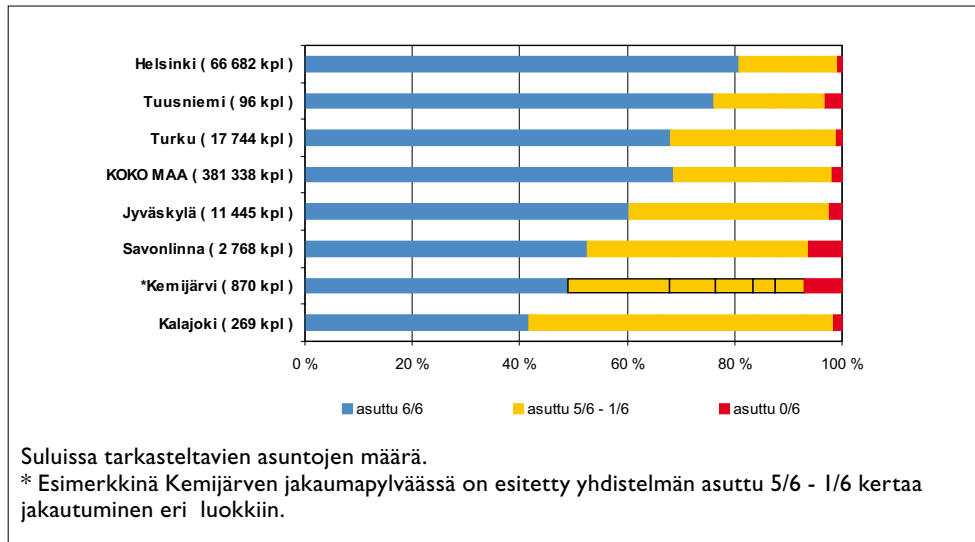
Kuntavertailut

Kuntajakoa on käytetty perinteisesti tilastoinnin perusyksikköjakona myös asuntomarkkinoiden seurannassa. Kuntaliitoksia on toteutettu viime vuosikymmeninä harvakseltaan, joten tilastojen ajallinen vertailu on ollut mahdollista. Tilanne on kuitenkin muuttumassa nopeasti. Suunnitteilla on suuri joukko kuntaliitoksia, joka asettaa mm. seurantajärjestelmille suuria joustavuusvaatimuksia.

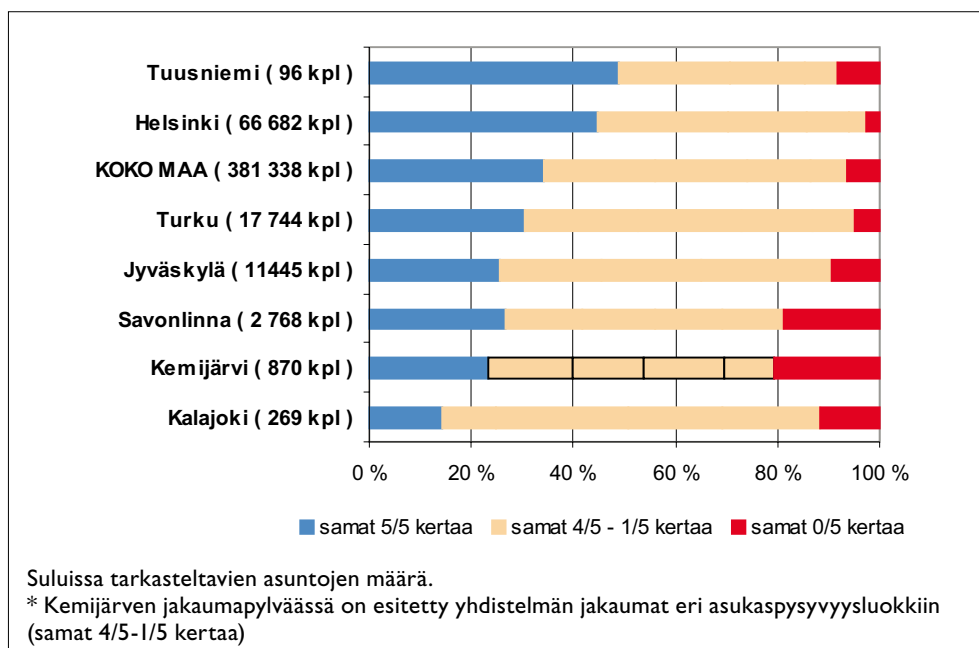
Kuntien suuri kirjo väkiluvun, sijainnin ja kehitysvaiheen suhteen tuottaa asuntokannan käyttötilanne- ja asukaspysyvyysjakaumissa suuriakin eroja. Liitteisiin 2 ja 3 on koottu hankkeen valtakunnalliset tulokset, kunnat maakunnittain käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden suhteen. Jokaiseen tauluun on maakunnan kuntaluettelon lisäksi tuotettu maakunnan ja koko maan vertailujakaumat. Käyttötilanteen tutkittuja ajankohtia oli kuusi, mutta selkeyden vuoksi jakaumapylväässä on yhdistetty väli-
luokat.

Kuviossa 8 Helsinki ja Kalajoki muodostavat ääripäät aravavuokra- ja korkotukiasuntojen käyttötilanetarkasteluissa kaikissa kunnissa. Helsingissä yli 80 % kyseisistä asunnoista oli ollut asuttuna jokaisena tarkasteluajankohtana (6/6 kertaa), koko 2000-luvun tyhjänä olleiden asuntojen osuus oli minimaalinen. Kalajoki kuvaa toista ääripäätä. Siellä vain reilut 40 % tarkastelluista asunnoista oli asuttuna jokaisena ajankohtana, tosin koko 2000-luvun tyhjänä olleiden osuus on vain muutaman prosentin luokkaa.

Helsingissä vajaat 20 % tarkastelun alaisista asunnoista oli sellaisia, joissa oli ollut asukkaita vähintään kerran, mutta korkeintaan viitenä kertana kuudesta. Kalajoella vastaavanlaisia asuntoja oli 55 %. Turun jakauma vastaa koko maan keskiarvoa. Jyväskylän, Savonlinnan ja Kemijärven jokaisena tarkasteluajankohtana asuttuina olleiden kerros- ja rivitaloissa sijaitsevien aravavuokra- ja korkotukiasuntojen osuus vaihtelee 50 %:n ja 60 %:n välillä.



Kuvio 8. Eräissä kunnissa ja koko maassa kerros- ja rivitaloissa sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen käyttötilanne vuosina 2000-2005, kuusi vertailuajankohtaa.



Kuvio 9. Eräissä kunnissa ja koko maassa kerros- ja rivitaloissa sijaitsevien ARA-vuokra-asuntojen asukaspsyvyysjakaumat 2000-2005, viisi vertailuajanjaksoa.

Kuviossa 9 Tuusniemi ja Kalajoki muodostavat ääripäät arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukaspsyvyystarkasteluissa kaikista kunnista. Tuusniemellä lähes 50 % kyseisistä asunnoista oli sellaisia, joissa asui saman asuntokunnan jäseniä kaikkina viitenä vertailuajanjaksona (samat 5/5 kertaa). Vajaat 10 % oli sellaisia asuntoja, joissa asukkaat olivat jokaisen vertailuajanjakson aikana vaihtuneet tai asunto oli ollut tyhjänä (samat 0/5 kertaa). Kalajoella vastaavat luvut olivat 15 % ja 12 %.

Tuusniemellä vajaat 45% tarkastelun alaisista asunnoista oli sellaisia, joissa asui saman asuntokunnan jäseniä vähintään neljänä jaksona viidestä tai vähintään kertaalleen (samat 4/5-1/5 kertaa). Kalajoella vastaavanlaisia asuntoja oli 70 %.

Turun jakauma muistuttaa koko maan keskiarvoa. Jyväskylän, Savonlinnan ja Kemijärven kerros- ja rivitaloissa olleiden sellaisten aravavuokra- ja korkotukiasuntojen osuus, joissa asukkaat eivät vaihtuneet kertaakaan vuoden 2000 jälkeen vaihtelee 22%:n ja 25 %:n välillä.

5.4

ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen vertailut

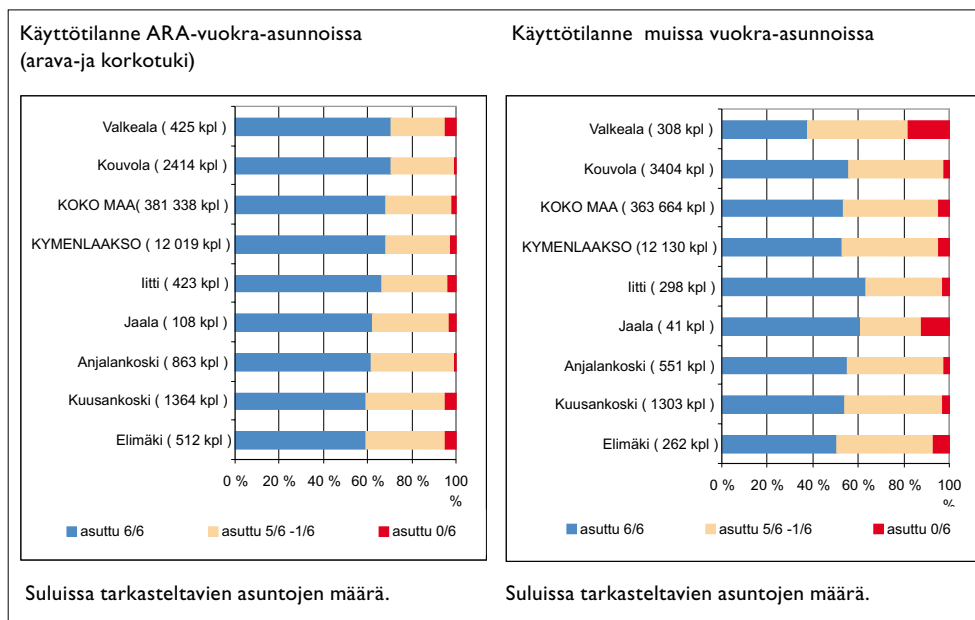
Aikaisemmista hankkeista poiketen tässä selvityksessä otettiin mukaan myös muut kuin ARA-asuntokantaan kuuluvat vuokra-asunnot.

Kuviossa 10 joukko esimerkkikuntia on laitettu järjestykseen sen mukaan, miten suuri osuus ARA-asunnoista on sellaisia, jotka ovat olleet asuttuina jokaisena kuutena tarkasteluajankohtana (asuttu 6/6). Valkealassa lukuarvo on noin 70 %, Elimäellä vajaat 60 %. Kymenlaakson prosenttiosuus on lähellä koko maan keskiarvoa. Kaikkina ajankohtina tyhjinä olleiden (asuttu 0/6) osuus on maksimissaan vajaat 5 %, Kouvolassa ja Anjalankoskella prosentin luokkaa.

Muiden vuokra-asuntojen kohdalla Valkealan tilanne on päinvastainen, jokaisena kuutena tarkasteluajankohtana asuttuina olleiden (asuttu 6/6) osuus on vajaat 40 %.

Osuus on pienempi kuin muilla kaaviossa olevilla kunnilla. Aina tyhjänä olleiden (asuttu 0/6) osuus on lähes 20 %. Osuus on suurempi kuin muilla kaaviossa olevilla kunnilla.

Kouvolan seudulla aina asuttujen (asuttu 6/6) ARA-asuntojen osuus on kauttaaltaan suurempi kuin muiden vuokra-asuntojen vastaava osuus (asuttu 6/6).

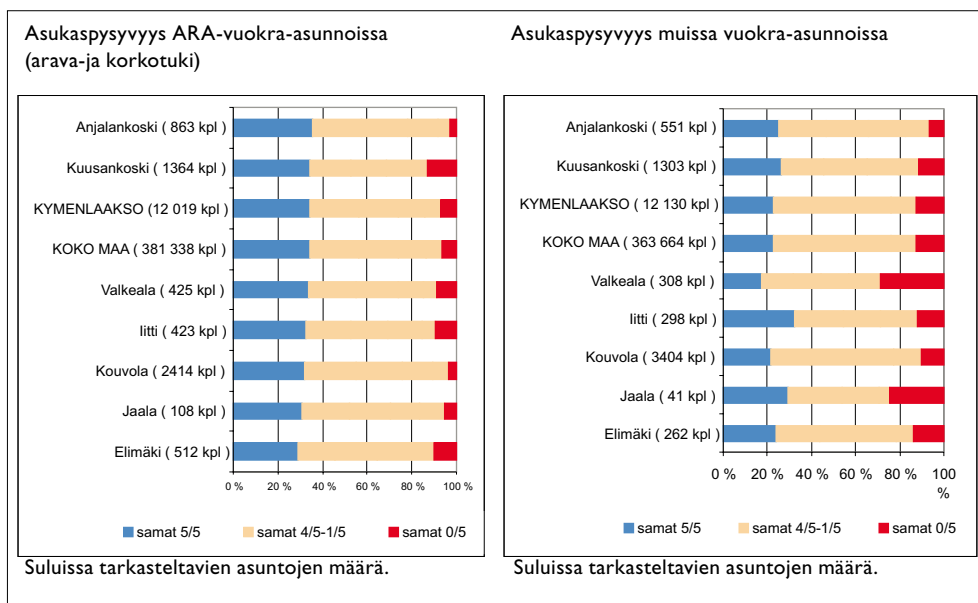


Kuvio 10. Esimerkkejä ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakumista kunnittain Kouvolan seudulla vuosina 2000–2005 kuutena tarkasteluajankohtana (suluissa asuntojen lukumäärä).

Kuviossa 11 joukko esimerkkikuntia on laitettu järjestykseen sen mukaan, miten suuri osuus ARA-asunnoista on sellaisia, joissa on asunut saman asuntokunnan jäseniä jokaisena viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 5/5). Kyseisessä osuudessa erot ovat alle 10 prosenttisyksikköä.

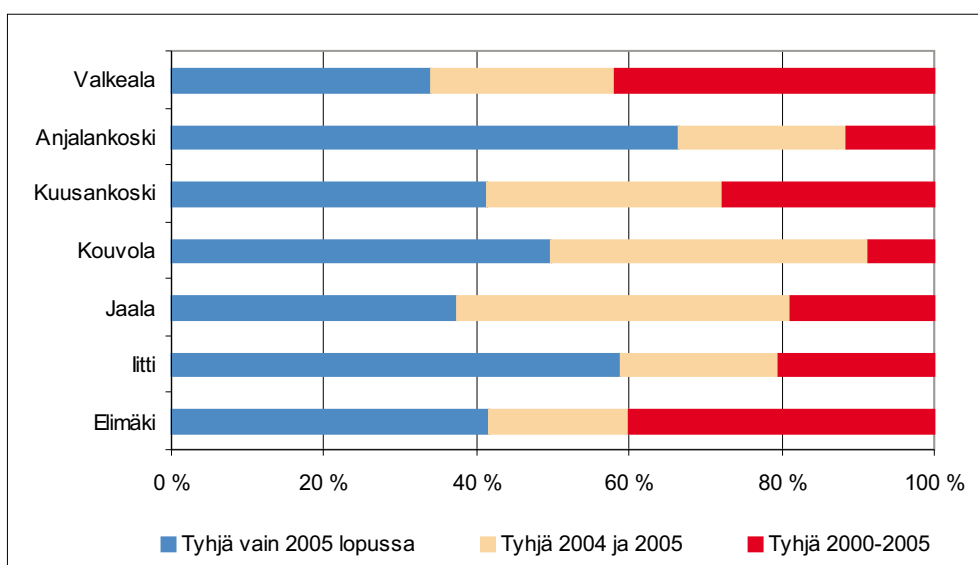
Valkealassa muiden vuokra-asuntojen asukaspsyvyys on huomattavasti pienempi kuin ARA-asuntojen asukaspsyvyys. Tähän vaikuttaa suurelta osin asuntojen tyhjillään oleminen.

Kouvolan seudun kunnissa asukaspsyvyys ARA-asunnoissa on kauttaaltaan suurempi kuin muissa vuokra-asunnoissa. Arvio perustuu niiden asuntojen osuuksiin, joissa on asunut saman asuntokunnan jäseniä jokaisena viitenä tarkasteluajanjaksona (samat 5/5).



Kuvio 11. Esimerkkejä ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen asukaspsyvydestä kunnittain Kouvolan ympäristössä vuosina 2000–2005 kerros- ja rivitaloissa, viitenä tarkastelu-ajanjaksona.

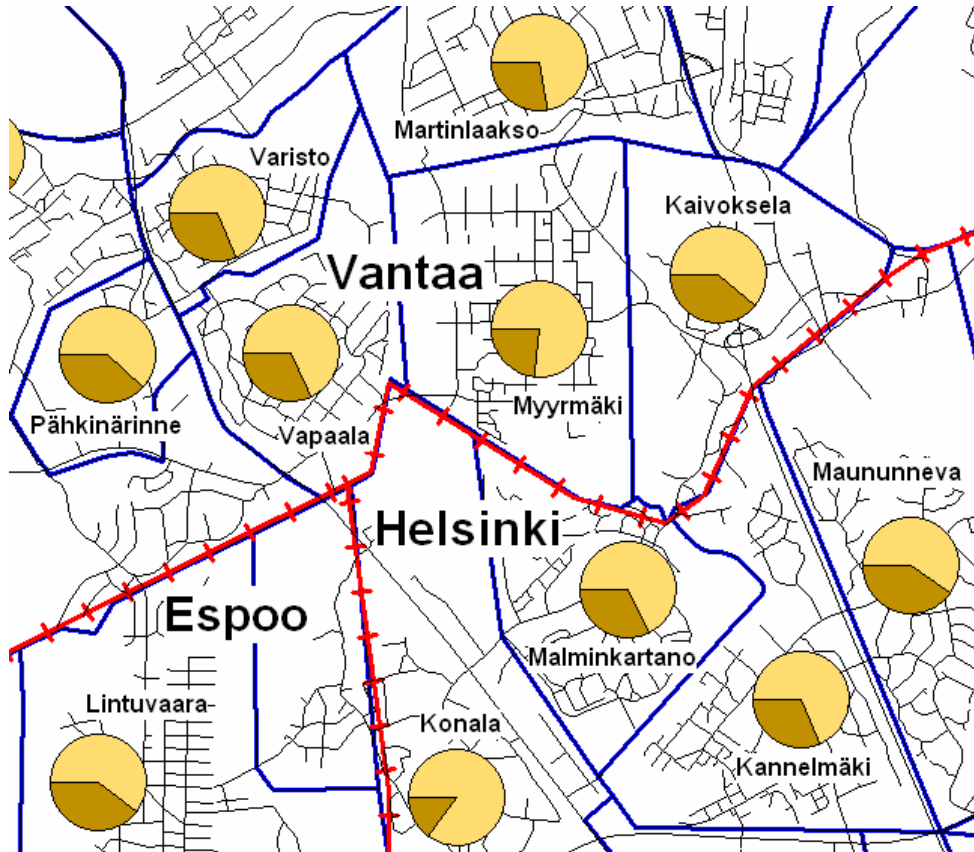
Kuviossa 12 tarkastellaan vuoden 2005 lopussa tyhjänä olleiden ARA-vuokra-asuntojen tyhjänäolon kestoa Kouvolan seudulla. Vaikka kuntien käyttötilanne- ja asukaspsyvyyskaaviot ARA-asunnoissa ovatkin varsin tasaisia ja kuntien väliset erot pieniä, niin tyhjänä olon kestossa ja tyhjänä asuntokannan rakenteessa on suuriakin eroavaisuuksia. Osassa kuntia tyhjänä olo on keskittynyt tiettyihin huoneistoihin, osalla kuntia ei tällaista suurta pysyvästi tyhjiä asuntojen joukko ole, vaan tyhjänä olo jakaantuu tasaisesti koko kantaan. Valkealassa ja Elimäellä vuoden 2005 lopussa tyhjänä olleista asunnoista yli 40% oli ollut vailla vakituksia asukkaita jokaisena tarkasteluajankohtana. Kouvolassa, Jaalassa ja Anjalankoskella vastaava luku oli alle 20%.



Kuvio 12. Vuoden 2005 lopussa tyhjänä olleiden kerros- ja rivitaloissa olevien ARA-vuokra-asuntojen tyhjänäolon kesto Kouvolan seudun kunnissa.

Kuntien ja kuntien osa-alueiden väliset tarkastelut

Kunnan osa-alueiden välinen vertailu edellyttää tarkoituksenmukaisen aluejaon hyödyntämistä. perinteisiä aluejakoja ovat olleet tilastolliset pienaluerajaukset, kaupunginosarajaukset, postinumeroaluerajaukset.



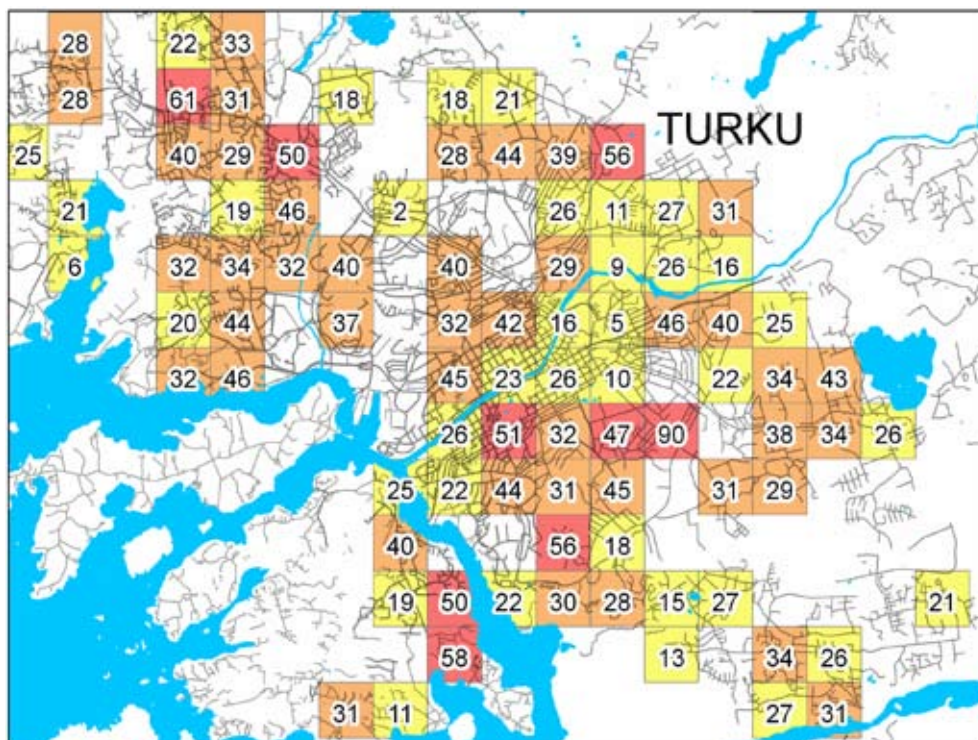
• ©Maanmittauslaitos lupa nro 7/MYY/07

Kuvio 13. Asukaspysyvyys vuosina 2000–2005 ARA-asunnoissa postinumeroalueittain. Jakaumaympyrän vaalea sektori ilmaisee niiden ARA-asuntojen osuuden, joissa asukkaat ovat vaihtaneet korkeintaan kertaalleen (samat 4/5 ja samat 5/5) vuoden 2000 jälkeen. Tumma sektori kuvaa niiden ARA-asuntojen osuutta, joissa vaihtuvuus on suurempaa.

VTJ:n rakennustietoihin on osoitetiedon lisäksi kirjattu postinumeroalueen numerotunnus. Tunnuksen avulla voidaan summata asuntokohtaiset asukaspysyvyyssiedot postinumeroalueittain ja tuottaa halutut jakaumaympyrät. Kuviossa 13 on Helsingin, Vantaan ja Espoon rajamailla olevien postinumeroalueiden asukaspysyvyyssjakaumat 2000-2005. Jakaumat ovat pääosin samansuuntaisia, ainoastaan Konala alhaalla keskellä poikkeaa yleisestä linjasta.

Ruutujakotarkastelut

Ruutujako on täysin hallinnollisten rajojen muuttumisesta riippumaton tarkastelutapa. Ruudukkoja voidaan muodostaa käyttötärpeen mukaan. Yhdyskuntarakeen seurantajärjestelmän käyttämä ruutukoko on 250x250 metriä, joka mahdollistaa varsin yksityiskohtaiset ja ajallisesti vertailukelpoiset alueanalyysit. Jos tarvitaan yleistetympää ilmiöiden kuvausta, voidaan ruutujakona käyttää 1x1 kilometrin tai 5x5 kilometrin ruudukkoa.



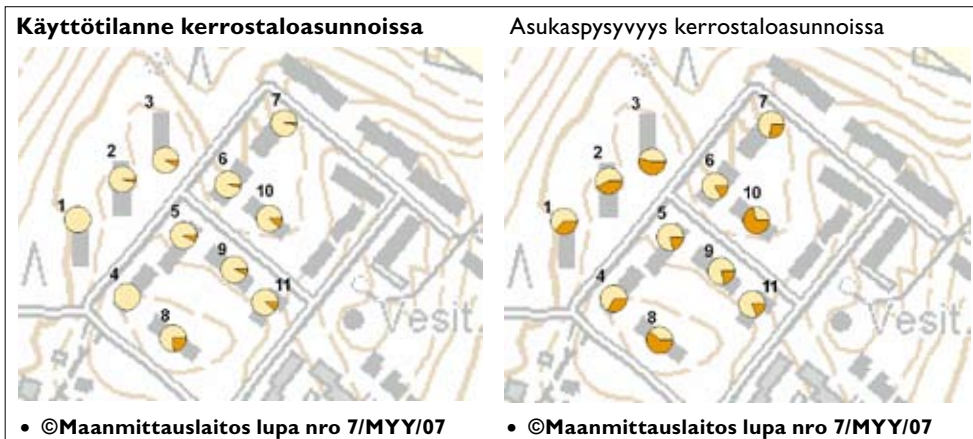
• ©Maanmittauslaitos lupa nro 7/MYY/07

Kuvio 14. Asukaspysyvyys Turussa vuosina 2000-2005 kohdistettuna 1x1 kilometrin ruudukkoon. Numero ruudun sisällä ilmaisee, kuinka suuri osa ruudun alueelle kohdistuneista ARA-asunnoista on sellaisia, joissa samat asukkaat ovat asuneet 2000-2005. Ruudun tummuusaste ilmaisee prosenttiosuuden suuruutta.

Rakennusryhmätarkastelut

Kuntakohtaisissa tunnusluvuissa ei huomioida kuntien eri osien välisiä eroavaisuuksia. Asuntomarkkinoiden tarkastelussa näiden eroavaisuuksien tunnistaminen ja selittäminen on tärkeää.

Huoneistokohtaisista perustiedoista voidaan tuottaa rakennus- ja osa-aluekohtaisia summatietoja. Yksittäisten rakennusten tai rakennusryhmien asuntojen käyttötilanteen tai asukaspysyvyyden tunnusluvuilla saattaa olla merkitystä esim. vapautuspäätösten valmistelussa.



Kuvio 15. Rakennusryhmän tarkastelu, käyttötilanne- ja asukaspsyvyvyyden suhteen vuoden 2005 lopun tilanteessa. Käyttötilannekartassa jakaumaympyrän tumma sektori ilmaisee sen, kuinka suuri osuus rakennuksen huoneistoista oli tyhjänä vuoden 2005 lopussa. Asukaspsyvyvyyskartassa jakaumaympyrän vaalea sektori ilmaisee sen, kuinka suuri osuus rakennuksen huoneistoista oli sellaisia, joissa asui vuoden 2005 lopussa samat asukkaat kuin oli asunut vuoden 2004 lopussa.

Yhden poikkileikkusajakohdan tarkastelu antaa viitteitä ongelmien olemassa olostta, mutta vasta aikasarjan avulla voidaan arvioida, onko kyseessä pitkään jatkunut ongelmatila.

Taulukossa 18 vuotuiset asukaspsyvyvyysprosentit on esitetty numeroina. Esimerkiksi talo 10:n asunnoista oli 63 % sellaisia, joissa asui vuoden 2001 lopussa saman asuntokunnan jäseniä kuin vuotta aikaisemmin. Lukuarvot ovat vaihdelleet 2000-luvulla 29 %:n ja 92 %:n välillä.

Taulukko 18.

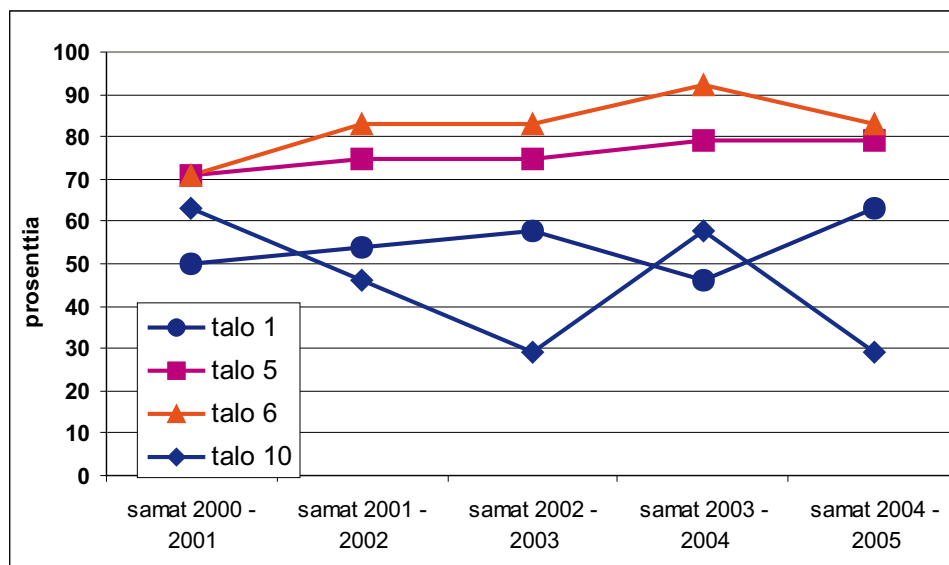
Talokohtaiset asukaspsyvyvyysprosentit tarkastelualueella vuosina 2000-2005.

Talonnumero *	samat 2000-2001, pros	samat 2001-2002, pros	samat 2002-2003, pros	samat 2003-2004, pros	samat 2004-2005, pros
1	50	54	58	46	63
2	63	58	63	71	58
3	63	50	58	50	46
4	71	71	67	63	67
5	71	75	75	79	79
6	71	83	83	92	83
7	87	77	87	80	73
8	81	71	86	57	38
9	81	78	85	78	78
10	63	46	29	58	29
11	74	74	63	63	81

*Talonnumero viittaa kuvioon 15.

Korostetutu rivit viittaavat kaavion 16.

Kuviossa 16 esimerkkirakennuksissa asukaspsyvyvyysarvot vuoden 2000 lopulla vaihtelivat 50% ja 71% välillä. Vastaavat ääriarvot vuoden 2005 lopulla olivat 29% ja 83%.



Kuvio 16. Asukaspsyvyysprosentit tarkastelualueella (liittyy taulukkoon 18).

Kehitystrendien havaitseminen on helpompaa, jos lukuarvot esitetään kuviona. Kuvioon 16 on tuotettu neljän rakennuksen asukaspsyvyysjanat. Viivakuviossa voidaan tarkastella rajattua määrää kohteita. Liian suuri kohdemäärä hämärtää selkeyttä.

6 Kokemukset hankkeesta

Ympäristöhallinnon tietojärjestelmien hyödyntäminen

Ympäristöhallinnon monipuolinen tietotekninen toimintaympäristö kattaa käyttöliittymät, ohjelmistot ja niiden päivitykset sekä verkkopalvelut. Lisäksi käytössä on valtakunnan kattavat paikkatietoaineistot sekä asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden tarkastelun kannalta keskeiset VTJ:n rakennus-, huoneisto- ja väestötiedot vuodesta 2000 lähtien. Nämä palvelut ovat kaikkien ympäristöhallinnon organisaatioiden vapaassa käytössä. Eri organisaatiot ovat kuitenkin hyödyntäneet tarjolla olevia mahdollisuuksia vaihtelevasti.

Ympäristöministeriön rahoittamissa hankkeissa on kehitetty menetelmiä näiden tietojen soveltamiseksi asuntokannan käytön seurantaan. Alun perin kiinnostuksen kohteena oli ARA-asuntokanta, mutta viimeaikaisen kehityksen myötä tarve kokonaisvaltaiseen vuokra- ja omistusasuntokantojen tarkasteluun on kasvanut, siksi tässä hankkeessa tarkastelun piiriin otettiin koko asuntokanta.

Tämän hankkeen tärkein tuote on vuoden 2005 lopun tilannetta kuvaava huoneistotaulu, jossa on 2,8 miljoonan huoneiston tiedot. Jokaiselle huoneistolle on kirjattu käyttötilanne- ja asukaspysyvyyserkinnot vuoden 2000 jälkeiseltä ajalta, kunkin vuoden lopun tilanteessa. Huoneistokohtaisia tietoja voidaan edelleen täydentää rakennustiedoista poimituilla käyttötarkoitus-, valmistumisvuosi- ja koordinaattitiedoilla. Tämän huoneistotaulun avulla voidaan tuottaa monipuolisesti asuntojen käyttötilannetta ja asukaspysyvyyttä kuvaavat tunnuslukuja erilaisia aluejakoja käyttäen. Tuloksia voidaan jalostaa paikkatietomenetelmiä hyödyntäen teemakartoiksi.

Näin ollen ympäristöhallinnolla on keskitetysti ylläpidetty tietotekninen toimintaympäristö, joka sisältää käyttöliittymät ja mm. vuosittain hankitut VTJ:n tiedot. Lisäksi käytössä on koko asuntokannan kattavat käyttötilanne- ja asukaspysyvyydetiedot vuosilta 2000-2005.

Kehittämiskohteita

Tämän työn kannalta keskeisin puute oli, ettei ole olemassa yksiselitteistä, ajantasaisiin rakennustunnuksiin perustuvaa luetteloa ARA-rakennuskannasta. ARAKIREssä on kattavat päätösluettelot, mutta osa päätöskohtaisista rakennustunnuksista on vanhentunut. Tieto ARA:n rahoitus- ja vapautuspäätöksistä kirjautuu VTJ:n rakennustietoihin viiveellä. Tunnusyhteyksien ajantasaisuutta parantamalla on mahdollista yhtenäistää eri osapuolten tuottamat tunnusluvut.

Pitäisi jatkaa yhteistyön kehittämistä VRK:n suuntaan siten, että lisääntyvien kuntamuutosten aiheuttamat ja muut kiinteistötunnusmuutokset saataisiin päivittyä määrääjain ARAKIREen konekielisinä tiedostoina.

VTJ:n, kuntien ja yleishyödyllisten yhteisöjen vuokra-asunnoista käyttämät tunnisteen eivät välttämättä perustu samaan perusrunkoon. VTJ:ssä on rakennustunnuksesta johdettu virallinen huoneistotunniste, yleishyödyllisillä yhteisöillä ja kunnilla vuokranantajana on käytössään jokin muu, esim. kiinteistöyhtiön nimestä tai osoit-

teesta johdettu tunniste. Yhtenäistämällä tunnusjärjestelmiä voitaisiin lisätä konekielistä tiedonsiirtoa eri toimijoiden välillä ja hyödyntää siten eri paikoissa tuotettua tietoa seurannoissa.

Tuotteet

VTJ:n tietosisältö sellaisenaan mahdollistaa tunnuslukujen tuottamisen käyttötilanteesta. Asuntomarkkinoiden toimivuuden syvempi analysointi edellyttää ajallisen ketjutuksen hallintaa. On esimerkiksi mielenkiintoista selvittää, kasautuuko tyhjänä olo johonkin asuntokannan osajoukkoon vai jakautuuko se tasaisesti koko kantaan. Tässä hankkeessa toteutettu huoneistotunnusten muutosten seuranta ja hallinta mahdollistaa aikasarjoina ongelmakohteiden seulonnan sekä ns. hyvien tapausten tunnistamisen.

Asukaspysyvyyden todentaminen edellyttää asukkaiden tunnistamista. Tässä hankkeessa asukastunnuksena käytettiin huoneistotunnuksen, asukkaan syntymävuoden ja sukupuolimerkinnän muodostamaa merkkijonoa. Tämän tiedon avulla voitiin tunnistaa rakennukset tai alueet, joissa asukasvaihtuvuus on suuri. Samoin voitiin tunnistaa alueet tai rakennukset, joissa asukaspysyvyys on suuri.

Hankkeessa tuotettu koko asuntokannan kattavan huoneistotaulun tiedoista voidaan tuottaa huoneistotyypeittäin, rakennuksittain ja alueittain (hallinnolliset rajaukset, eri maantieteelliset aluerajaukset) tunnusluja, kaavioita, karttoja ja aikasarjoja edellä mainituista teemoista.

Ympäristöhallinnolla on tekniset apuvälineet ja riittävä tietopohja asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seurantaan. Yhteistyössä asuntoviranomaisten ja muiden tehtäväalueella toimivien kanssa voidaan kehittää eri osapuolia palvelevia, yhteismitallisia tuotteita. Työnjakoa on syytä kehittää edelleen.

Ajallinen ja alueellinen vertailtavuus

Lähivuosina toteutuva kuntarakenteen suuri muutos edellyttää seurantajärjestelmiltä erityistä joustavuutta. Kuntien yhdistyessä suurkunniksi häviää yksityiskohtaista tietoa, uuteen kuntajakoon pohjautuvat tunnusluvut kuvaavat vain suurkunnan kokonaistilannetta. Kuinka tärkeää on säilyttää yhdistymistä edeltävä kuntajako suurkunnan osa-aluejakona, selviää käytännön myötä. Tässä hankkeessa kehitetty malli mahdollistaa paluun esim. vuoden 2000 kuntajakoon rakennustunnuksen avulla tai koordinaattipohjaisesti. Kunkin vuodenvaihteen asuntokohtaisista tiedoista voidaan tuottaa analyysit mitä moninaisimmista teemoista

Asuntokohtaisten rekisteritunnusten ja koordinaattitietojen avulla voidaan hallita asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seuranta myös muuttuvissa olosuhteissa.

7 Jatkoehdotukset

7.1

Hankkeen tulosten jakelu ja hyödyntäminen

Hankkeen tuloksista tehdään tietopaketti ja tiedotussuunnitelma.

Varsinainen raportti liitteineen julkaistaan pdf-muodossa ympäristöhallinnon verkkosivuilla. Jatkossa pyritään saattamaan myös kuvioiden taustalla olevat taulukot verkkoon. Tämä tarjoaisi kunnille ja muille viranomaisille mahdollisuuden poimia kiinnostuksensa kohteet jatkojalostusta varten. Taulukkotiedot voidaan liittää esimerkiksi kuntien asuntotoimen vuosiseurantojen yhteyteen, mm. erilaisten kuntaryhmien välisten vertailujen mahdollistamiseksi.

Lopputuloksena on laajempi tietämys kehitetyn järjestelmän käyttömahdollisuuksista ja kehittämistarpeista.

7.2

Ajantasaiset rahoitustietomerkinnät VTJ:ssä

Jatkokehittelyn ehdoton edellytys on, että tietopohjat saadaan vielä nykyistä parempaan kuntoon.

Tilastokeskuksen ja ympäristöhallinnon käyttöön VTJ-tiedot poimitaan kunkin vuoden huhti- tai toukokuussa. Tämä merkitsee sitä, että ARAKIREstä tuotetut päivitystiedot edellisen vuoden ARA-päätöksistä on oltava VTJ:ssä viimeistään seuraavan vuoden helmikuussa ts. vuonna 2007 tehtyjen ARA-päätösten tiedot on toimitettava VRK:lle viimeistään helmikuussa 2008.

Ajantasaiset rahoitustietomerkinnät ja rajoitteista vapautusmerkinnät mahdollistavat vuotuisten ARA-asuntojen ja muun asuntokannan käyttötilanne- ja asukaspsyvyysanalyysien tuottamisen VTJ:n tiedoista.

Tarvitaan hanke, jossa käydään vielä kertaalleen läpi VTJ:n ja ARAKIREn keskinäisen ylläpidon työnkulut, siirtotiedostot sekä vuotuinen aikataulut. Hankkeessa varmistutaan siitä, että eri toimenpiteet tehdään seurantojen kannalta riittävän ajoissa.

Lopputuloksena oikea-aikainen tiedonkulku ARAn ARAKIREn ja VRK:n vastuulla olevan VTJ:n välillä.

7.3

ARA liitetään osaksi ympäristöhallinnon tietoteknistä paikkatieto- ja rekisteriympäristöä

Ympäristöhallinnon yhteiskäyttöisiin paikka- ja rekisteritietoihin perustuvan tietopalvelun hyödyntäminen ARAssa edellyttää toimivia teknisiä yhteyksiä käyttöliittymiin ja tietokantoihin.

Tekniset ratkaisut toteutetaan yhteistyössä Suomen ympäristökeskuksen Tietokeskuksen kanssa.

Lopputuloksena ARAn virkamiehillä on käytössään koko ympäristöhallinnon yhteiskäyttöön kehitetty tietotekninen toimintaympäristö.

7.4

Valmiudet rekisteri- ja paikkatietojen käyttöön ARAssa ja ympäristöministeriössä

ARAssa muodostettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä. Asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seurannan tulisi kuulua uuden organisaation toimenkuvaan. Ympäristöhallinnon tietotekninen toimintaympäristö ja vuosittain toteutettavat VTJ-poiminnat tarjoavat käyttökelpoisen pohjan seurannoille.

Tilastokeskus tuottaa valtakunnalliset perustilastot asuntokannan ja asumisen osalta. Sen nykyiset tilastot kuvaavat asumiseen liittyviä ilmiöitä yleisellä tasolla. Tätä kehittämistä on tarpeen tehdä yhteistyössä Tilastokeskuksen kanssa ja siten on pyrittävä saamaan myös sen tilastoihin uutta sisältöä. Toisaalta tämä yhteistyö Tilastokeskuksen kanssa on tarpeen sen tähden, että eri tahojen asuntokantatilastot eivät määritelmällisistä syistä eroa liikaa toisistaan.

Yksityiskohtaisempien analyysien toteuttaminen edellyttää, että ARAssa on asiantuntijoita, jotka hallitsevat tietotekniset ratkaisut ja omaavat asuntomarkkinoiden substanssiosaamisen. Kunnat ym. tuottavat asuntomarkkinatietoja, mutta ARAn vastuulle jää rekisteri- ja kyselytietojen yhdistely ja jatkojalostaminen.

Tarvitaan kehittämishanke, jossa:

- perehdytetään ympäristöministeriön ja ARAn asuntomarkkinatietoja työssään tarvitsevat virkamiehet rekisterien tarjoamiin mahdollisuuksiin ja oleviin rajoitteisiin.
- luodaan tekniset ja tietotaidolliset valmiudet päätöksenteon ja suunnittelun edellyttämien tietotuotteiden tuottamiselle.

7.5

Yhteistyön kehittäminen paikallisten toimijoiden kanssa

Ympäristöhallinnolla tulee olla asuntokannan käytöstä kokonaiskäsitys, joka perustuu mm. valtakunnallisten rekistereiden asiantuntevaan hyödyntämiseen. Luotettavan kokonaiskuvan saamiseksi tarvitaan myös paikallistason asiantuntemusta.

Tarvitaan hanke, jossa:

- testataan keskitetysti tuotettujen tietotuotteiden käyttökelpoisuutta paikallistasolla

- tuotetaan yhteinen tulkinta ARA-asuntokannasta kuntien ja yleishyödyllisen yhteisöjen kanssa siitä, mitkä ARA-rahoitusta saaneet rakennukset ovat rajoituksen alaisia, mitkä vapautuneet ja mitkä vapautettu päätöksillä.

Lopputuloksena on keskitetysti hallinnoitu yhteismitallinen tunnusluku- ja teema-karttatuotanto, joka palvelee keskushallinnon ohella paikallisia toimijoita.

7.6

Yhteydet asuntojen hallintasuhteen seurantahankkeeseen

Väestörekisterikeskuksella ja Tilastokeskuksella on meneillään kehittämishanke, missä pyritään luomaan VTJ:ään perustuva asuntokannan hallintasuhteissa tapahtuvien muutosten jatkuva seuranta. Kyseistä hanketta sekä asuntokannan käyttötilanteen ja asukaspysyvyyden seurantajärjestelmää on kehitettävä rinnakkaisina ja toisiaan täydentävinä järjestelminä.

Perustietojärjestelmät ARAKIRE ja VTJ

Aravakiinteistötietojärjestelmä (ARAKIRE)

ARAKIRE perustettiin 1970-luvun puolivälissä talokohtaisesti aravalainoitettujen asunto-osakeyhtiöiden ja vuokratalojen tilastorekisteriksi lainoituksen tilastotuotantoa varten. Rekisteriyksiköksi valittiin aravahanke, joka sisältää yhden tai useamman rakennuksen ja jossa asuntojen määriä ja huoneistotyyppejä ei ilmoitettu rakennussittain vaan yhteissummina. Vuosina 1998-1999 rekisteri uudistettiin tietokannaksi ja ARAKIREssä siirryttiin rakennuskohtaiseen seurantaan.

ARAKIRE sisältää kohdekohtaisia tietoja talokohtaisesti lainoitetuista arava- ja korkotukikohteista. Järjestelmä sisältää sekä uustuotanto- että perusparannuslainoituksen vuokratalo- ja asumisoikeuskohteet vuodesta 1949 alkaen. Asuntorahasto perustaa rekisteriin uudet kohteet ja ylläpitää tietoja lainapäätösvaiheen päättymiseen asti. Valtiokonttori päivittää omaan toimintaansa liittyviä kohteiden ja hankkeiden tietoja mm. omistajista.

Alun perin tilastokäyttöön suunniteltua rekisteriä ja tietokantaa alettiin käyttää myöhemmin erilaisissa valvontatehtävissä. Näissä tehtävissä rekisterin tiedontaso on osittain osoittautunut riittämättömäksi.

ARAN tuottamien tilastojen ja VTJ:stä tuotettujen tunnuslukujen arvot eivät ole yhteneviä erilaisesta lähtöaineistosta johtuen. ARA tuottaa tilastonsa päätösten asuntomäärien mukaan, VTJ:stä tuotetut tunnusluvut kuvaavat rekisteröityjen rakennusten olemassa olevien asuntojen lukumääriä.

Ponnistelut rakennus- ja huoneistorekisteritunnuksen saamiseksi aravakiinteistörekisteriin aloitettiin jo 1980-luvun puolivälissä. Tunnusyhdeysprojektissa kerättiin vuosina 1949-2000 aravalainoitettujen ja korkotukilainoitukseen hyväksytyjen vuokra- ja asumisoikeustalojen rakennus- ja huoneistorekisteritunnukset. Tunnukset kerättiin kaikille aravakiinteistörekisterissä olleille aravavuokra- ja asumisoikeustaloille ja vuokra- ja asumisoikeuskorkotukihankkeille.

Väestötietojärjestelmä (VTJ)

VTJ sisältää valtakunnallisesti kattavat perustiedot rakennuksista, huoneistoista ja väestöstä sekä näiden tietoryhmien välisistä yhteyksistä. Ympäristöhallinnossa on käytettävissä VTJ:n tietoja vuosittain vuodesta 2000 alkaen. Väestötietojärjestelmään on viety tieto valtion lainasta tai korkotukilainasta vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta sekä tieto rajoituksista vapautumisesta.

Luokittelu on muotoa:

- 1 = vuokra-asunto
- 2 = asumisoikeusasunto
- 3 = vapautunut jatkorajoituksista
- 4 = vapautettu alkuperäisistä tai jatkorajoituksista erillisellä päätöksellä

Lisäksi järjestelmään on kirjattu uustuotantopäätöksen päivämäärä sekä viimeimmän perusparannuspäätöksen päivämäärä.

Rakennusten perustiedot kerättiin vuonna 1980 väestö- ja asuntolaskennan yhteydessä lomakekyselynä huoneistojen haltijoilta ja rakennuksen omistajilta. Sen jälkeen on tehty joitakin tietojen tarkistuksia VRK:n, maistraattien ja kuntien toimesta. Tiedot uusista rakennuksista ja asuinhuoneistoista sekä luvanvaraisista muutostöistä on tämän jälkeen saatu kunnista. Kuntien ilmoitusvelvollisuus rakennushankkeista perustuu väestötietolakiin ja -asetukseen.

Kiinteistöviranomaiset (maanmittaustoimistot ja kaupunkien mittausosastot) vastaavat rakennusten sijoittumisesta oikealle kiinteistölle ylläpitämällä väestötietojärjestelmän rakennustunnuksia.

Maistraatit ylläpitävät henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumiseen liittyviä yhteystietoja, erilaisia rakennusten tietojen muutoksia ja korjauksia sekä osoite- ja äänestysaluetietoja.

Tilastokeskus ylläpitää kunnan osa-aluekoodeja sekä yritys- ja yhteisötunnuksia, jotka toimitetaan väestötietojärjestelmään säännöllisin väliajoin.

Tilastokeskus (TK) käyttää VTJ:ä rakennuskantaa, huoneistoja ja asunto-oloja koskevien tilastojen perusaineistona. Tämän onnistuminen edellyttää kuitenkin, että järjestelmän tietojen laatuun ja ajantasaisuuteen kiinnitetään entistä enemmän huomiota. Asuntorahaston päätöksistä lähetetään päivitystiedot ja liitetään järjestelmään.

LIITE 2

ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilanne maakunnittain ja kunnittain

ARA-asuntojen ja muiden kerros- ja rivitalojen vuokra-asuntojen käyttötilannekaavioiden avulla voidaan vertailla kuntia keskenään. Seuraavassa kunnat on ryhmitelty maakunnittain. Käyttötilannetta tarkasteltaessa selvitettiin asuntokohtaisesti kuuden ajankohdan osalta oliko asunto asuttu vai ei. Asunnot luokiteltiin sen mukaan kuinka monena ajankohtana kuudesta väestötietojärjestelmän mukaan asunto oli asuttu. Ajankohdat olivat vuosien 2000-2005 loput.

Asunnot, jotka olivat jokaisena ajankohtana asuttuina, koottiin luokkaan "asuttu 6/6". Asunnot, jotka olivat viitenä ajankohtana asuttuina, koottiin luokkaan "asuttu 5/6". Luokkaan "asuttu 0/6" koottiin ne asunnot, jotka eivät olleet asuttuna kertaakaan. Kuntakohtaisesti määriteltiin kuinka suuri osuus tarkasteltavana olleista asunnoista kuului eri luokkiin. Kaavioiden selkeyttämiseksi luokat asuttu 5/6, asuttu 4/6, asuttu 3/6, asuttu 2/6 ja asuttu 1/6 on yhdistetty yhdeksi kokonaisuudeksi.

Kuntakohtaiset käyttötilanteen mukaiset jakaumapylväät esitetään kaavioissa maakunnittain. Kunnat on järjestetty ARA-asuntojen "asuttu 6/6" osuuden mukaan. Kuntakohtaista käyttötilannejakaumaa kaaviossa verrataan oman maakunnan ja koko maan vastaaviin jakaumiin.

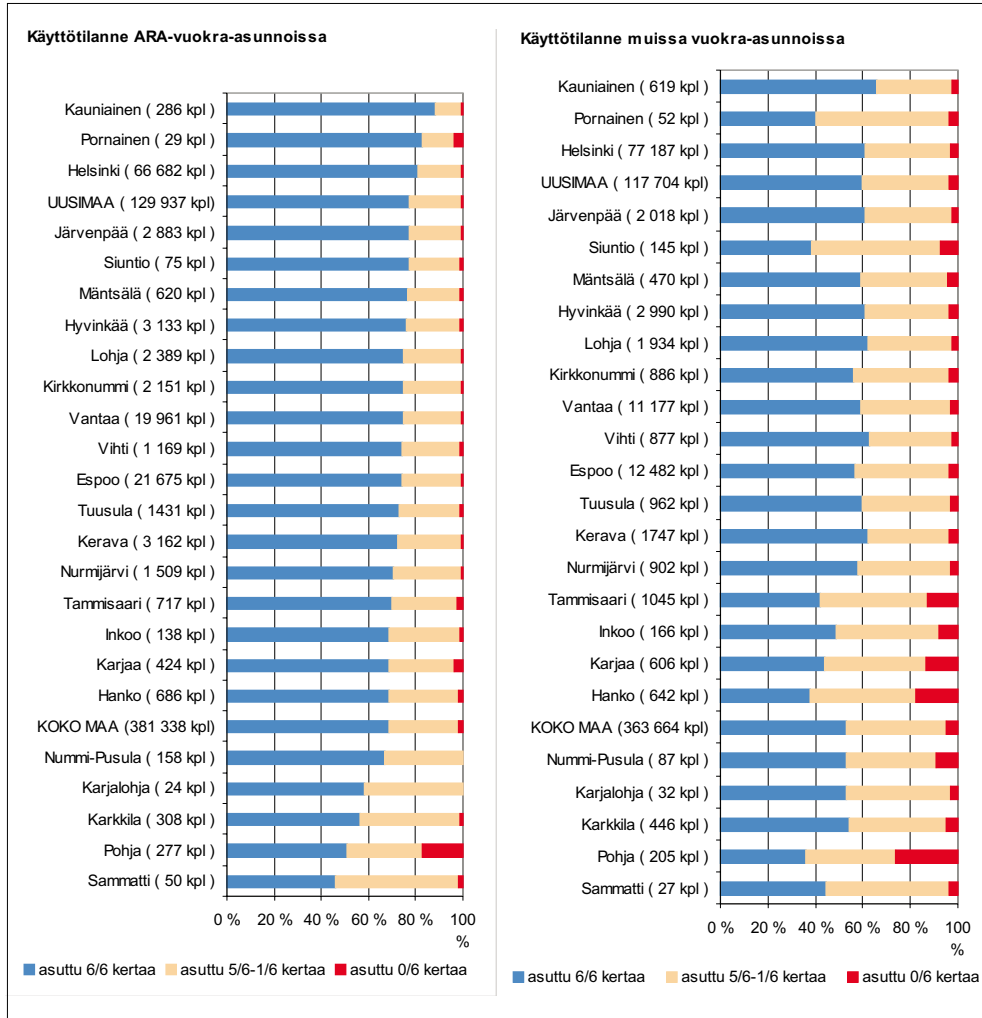
Vertailutaulukkona on muu kerros- ja rivitaloissa sijaitseva vuokra-asuntokanta. Käyttötilannejakaumat on laskettu kuten tehtiin ARA-asuntojen osalta. Kunnat on asetettu samaan järjestykseen kuin ARA-asuntojen kaaviossa.

Maakunnat

1. Uusimaa
2. Varsinais-Suomi
3. Itä-Uusimaa
4. Satakunta
5. Kanta-Häme
6. Pirkanmaa
7. Päijät-Häme
8. Kymenlaakso
9. Etelä-Karjala
10. Etelä-Savo
11. Pohjois-Savo
12. Pohjois-Karjala
13. Keski-Suomi
14. Etelä-Pohjanmaa
15. Pohjanmaa
16. Keski-Pohjanmaa
17. Pohjois-Pohjanmaa
18. Kainuu
19. Lappi

I. Uusimaa

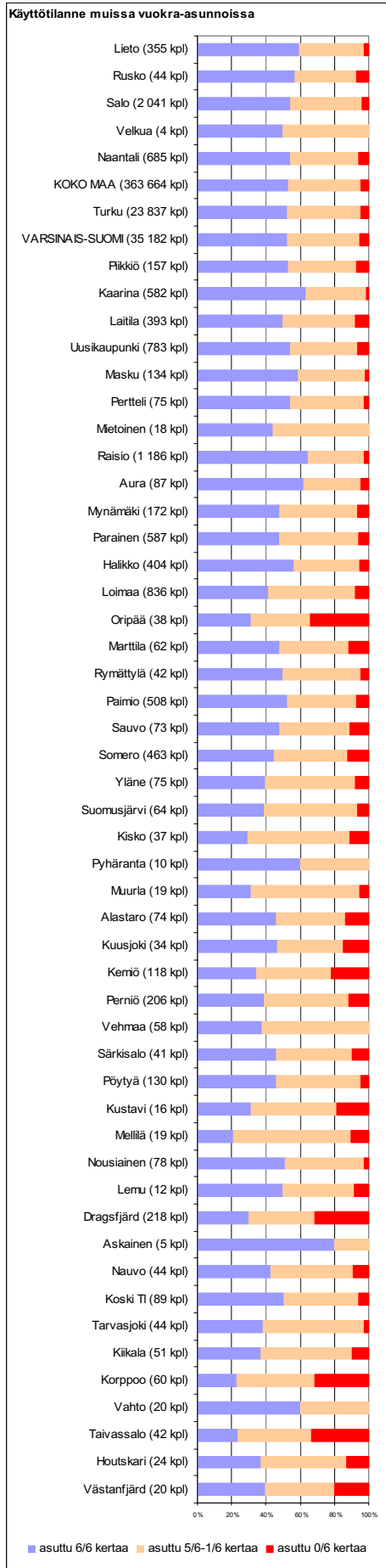
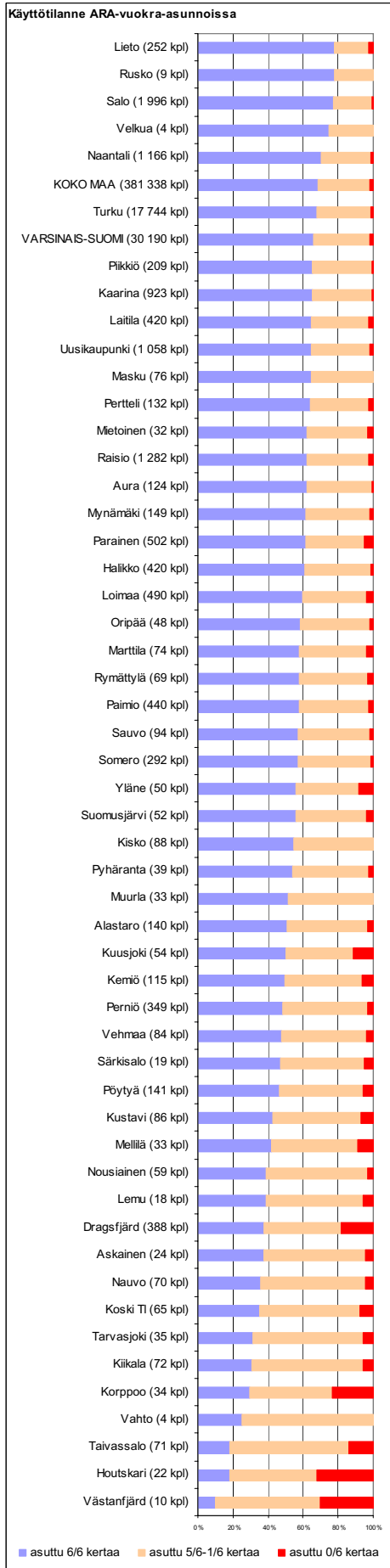
ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



2. Varsinais-Suomi

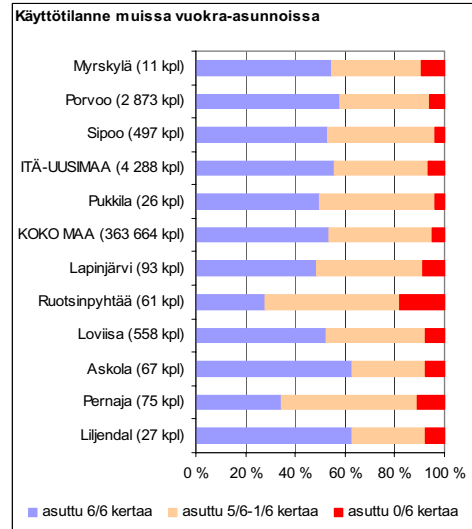
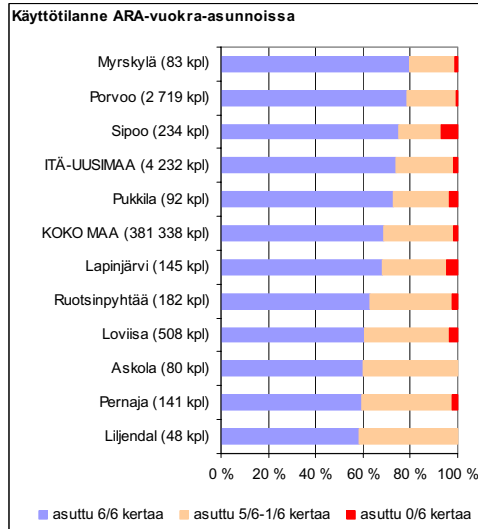
ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.

Kaaviot seuraavalla sivulla.



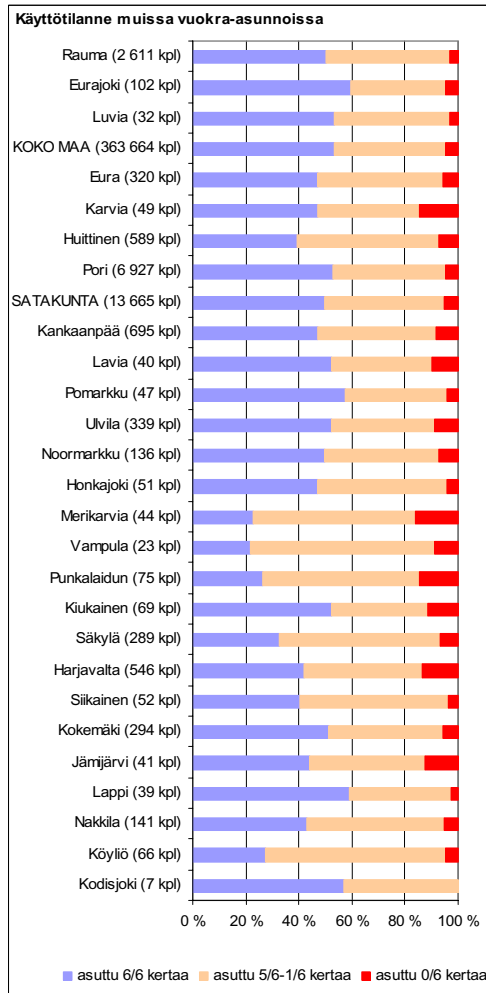
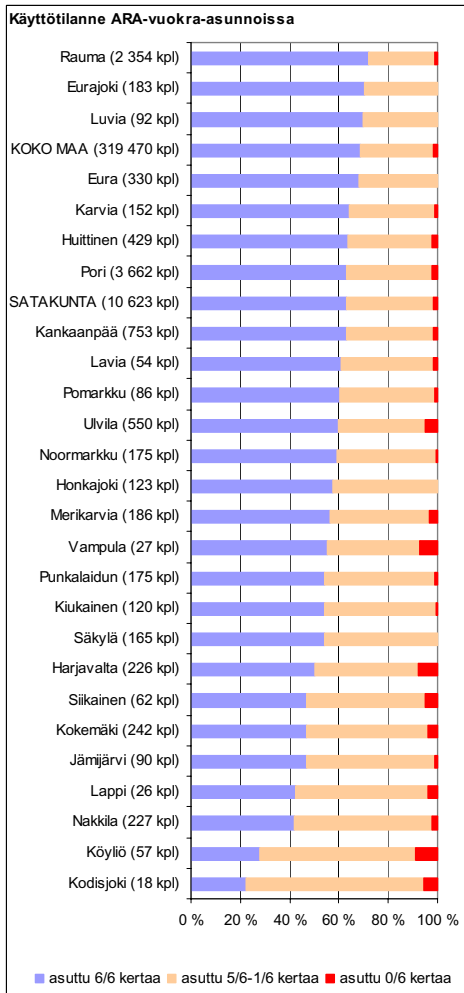
3. Itä-Uusimaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



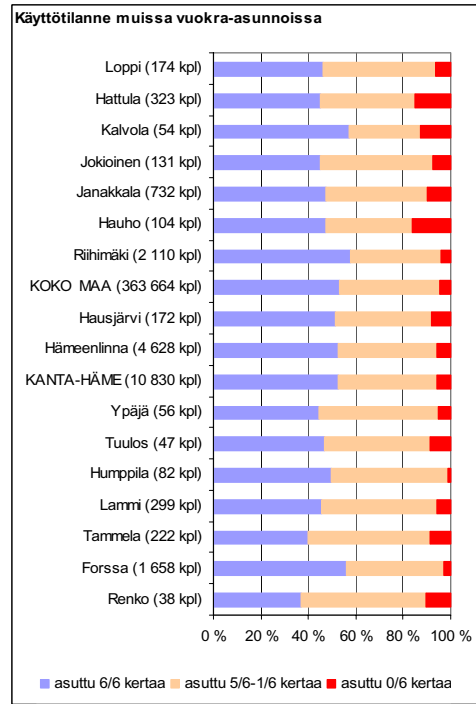
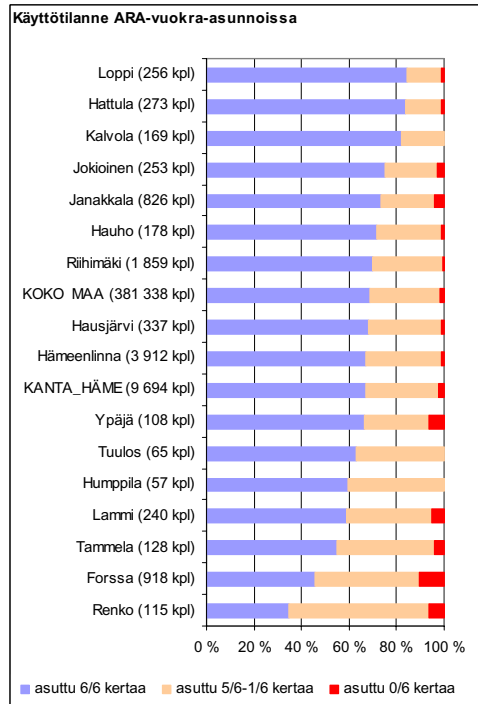
4. Satakunta

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



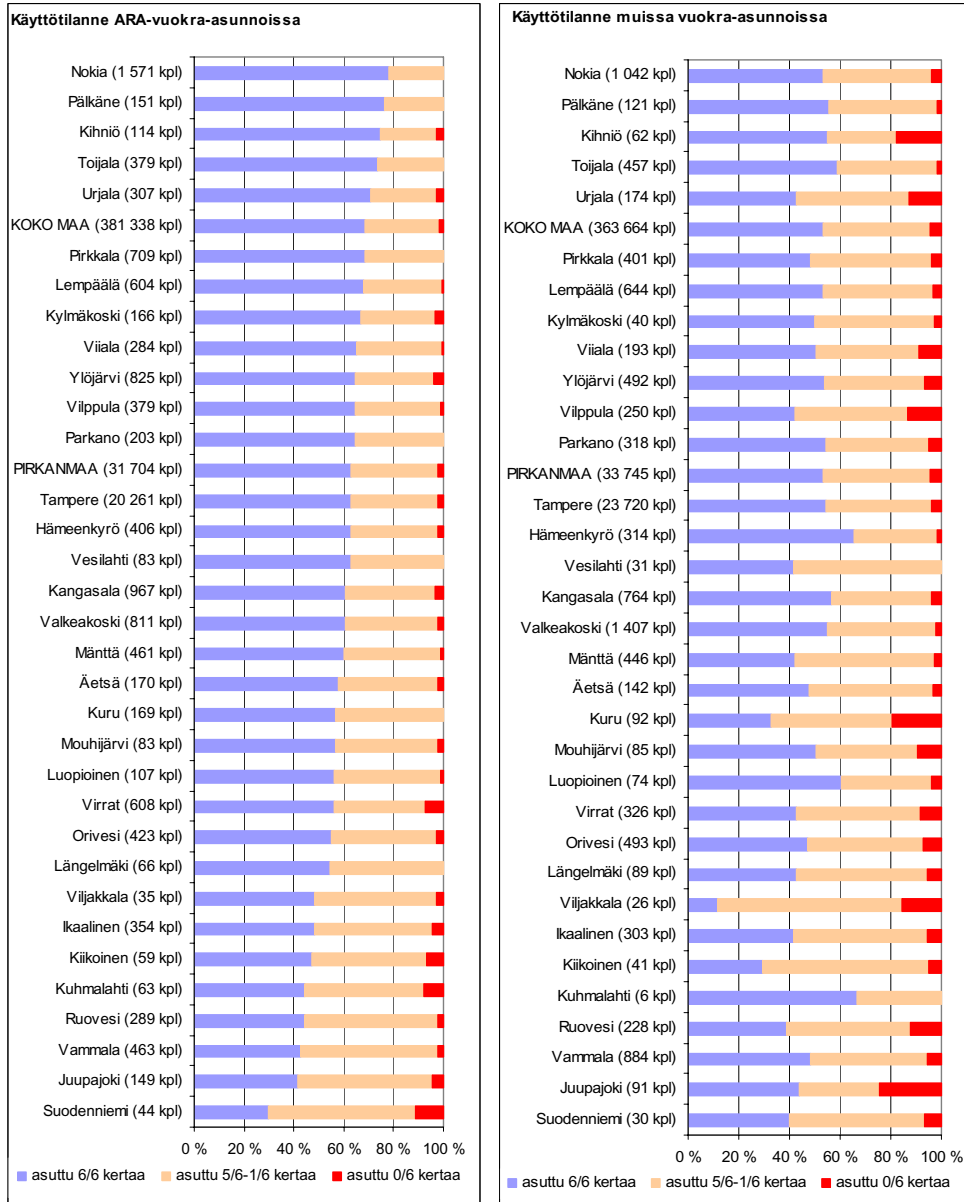
5. Kanta-Häme

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



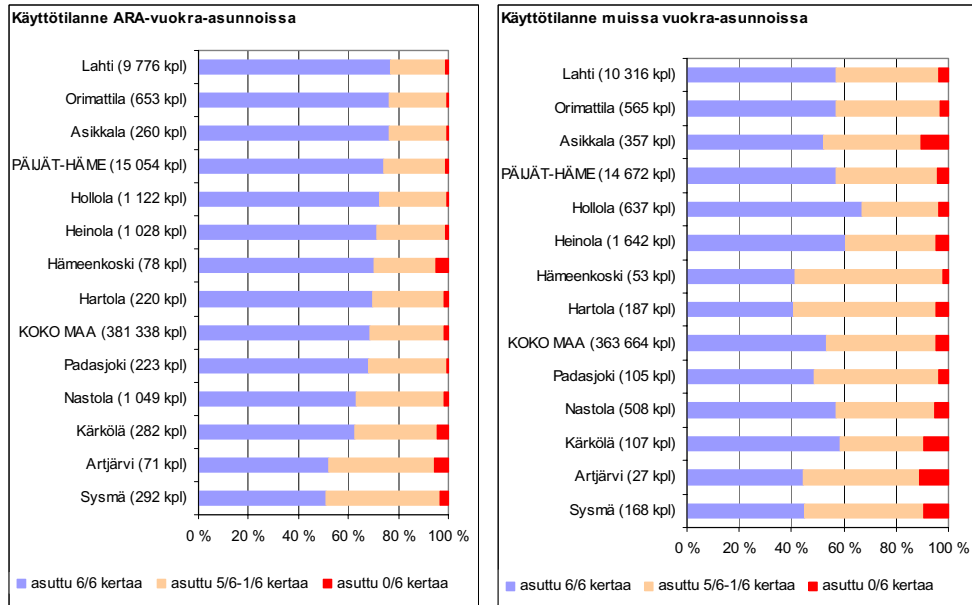
6. Pirkanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



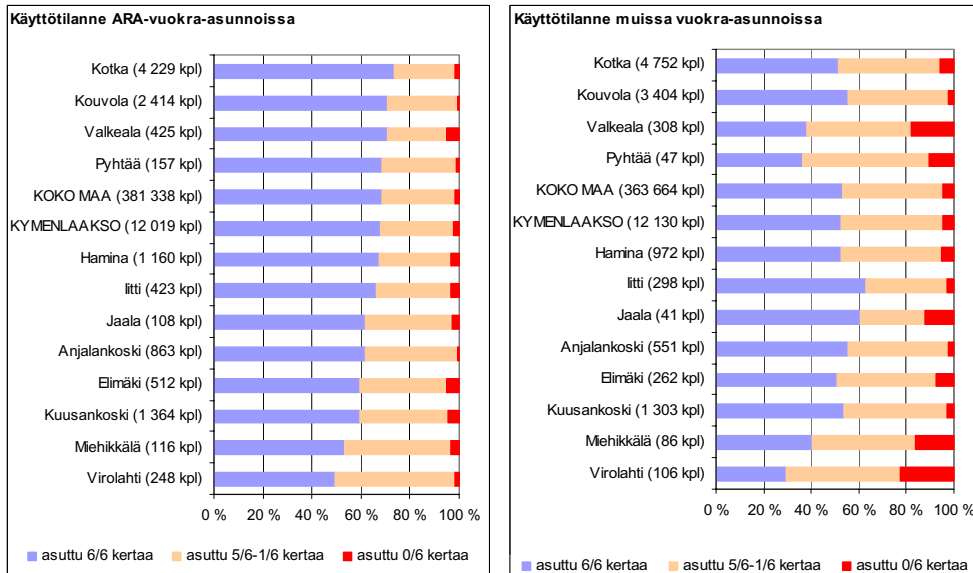
7. Päijät-Häme

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



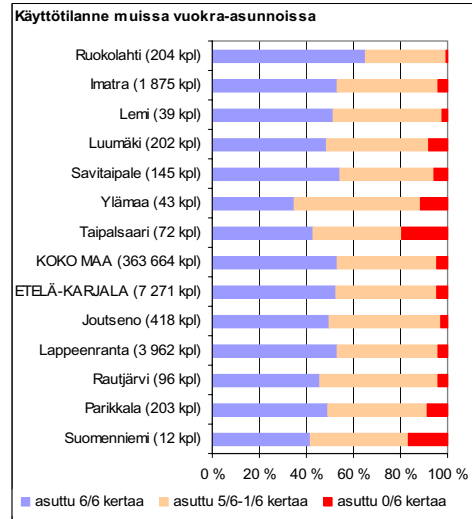
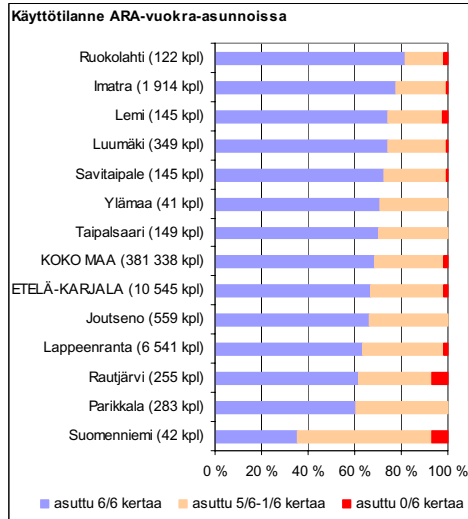
8. Kymenlaakso

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



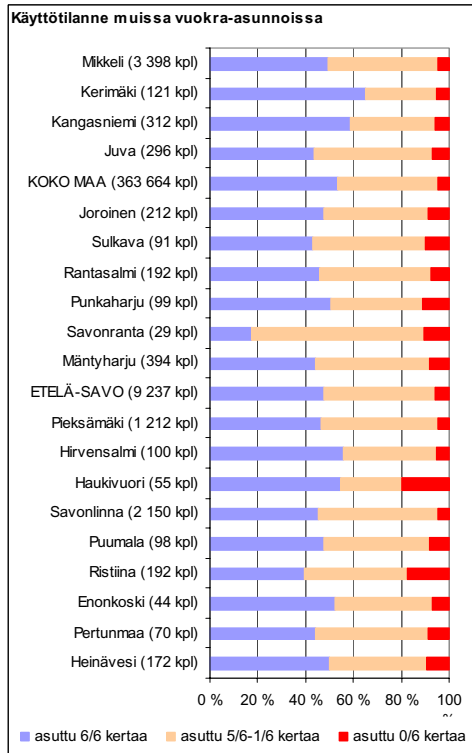
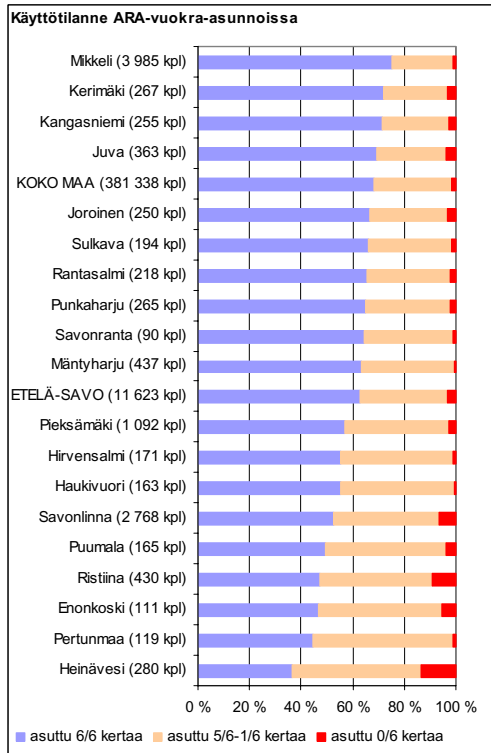
9. Etelä-Karjala

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



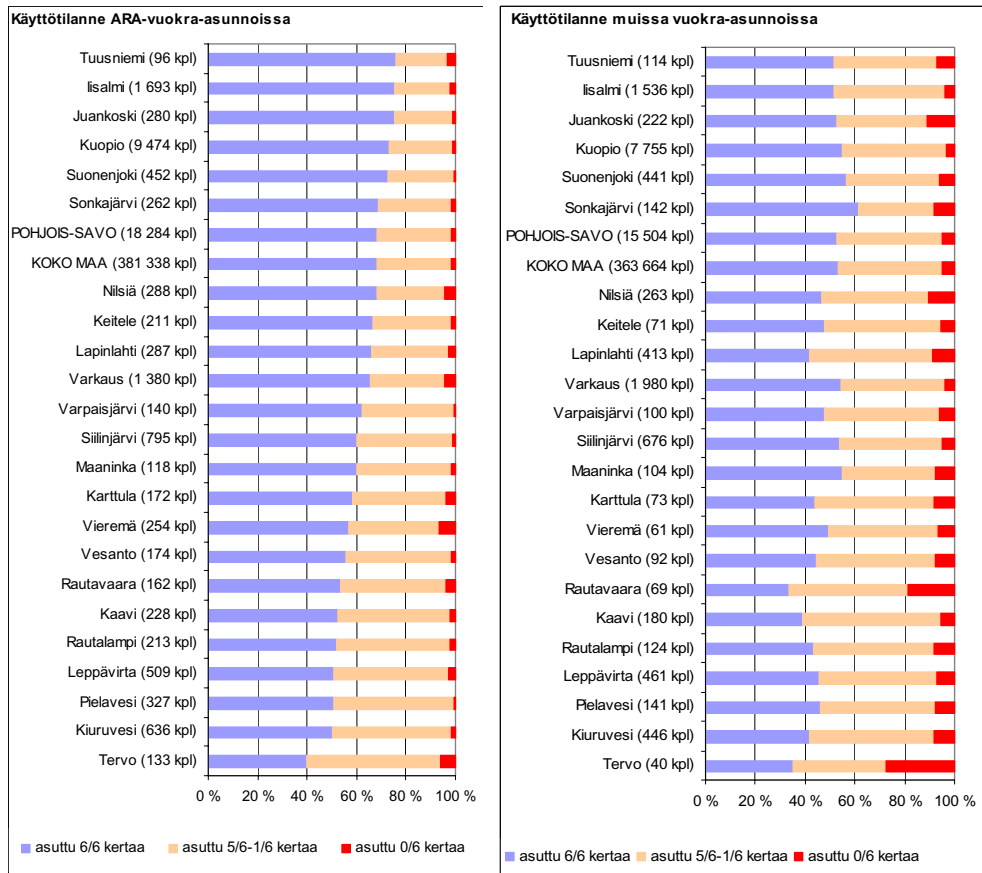
10. Etelä-Savo

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



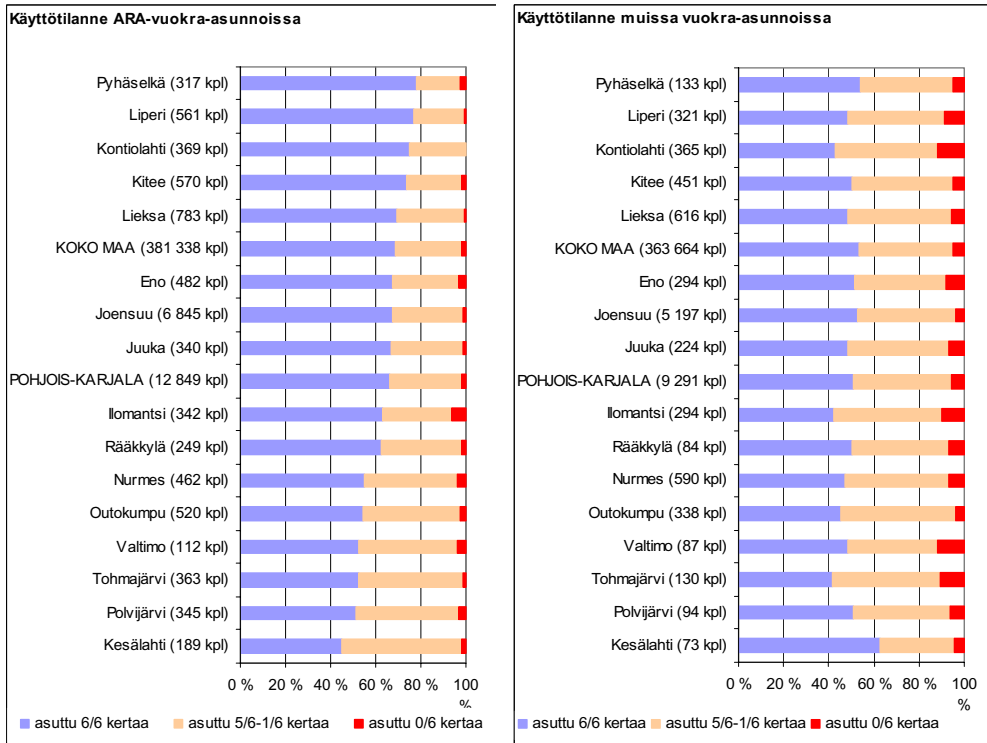
I I. Pohjois-Savo

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



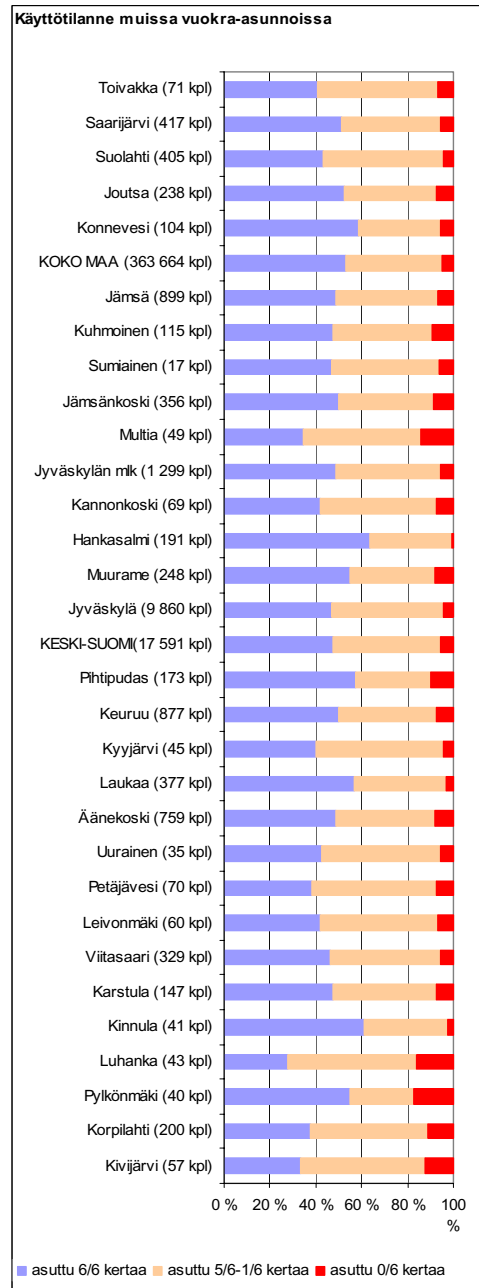
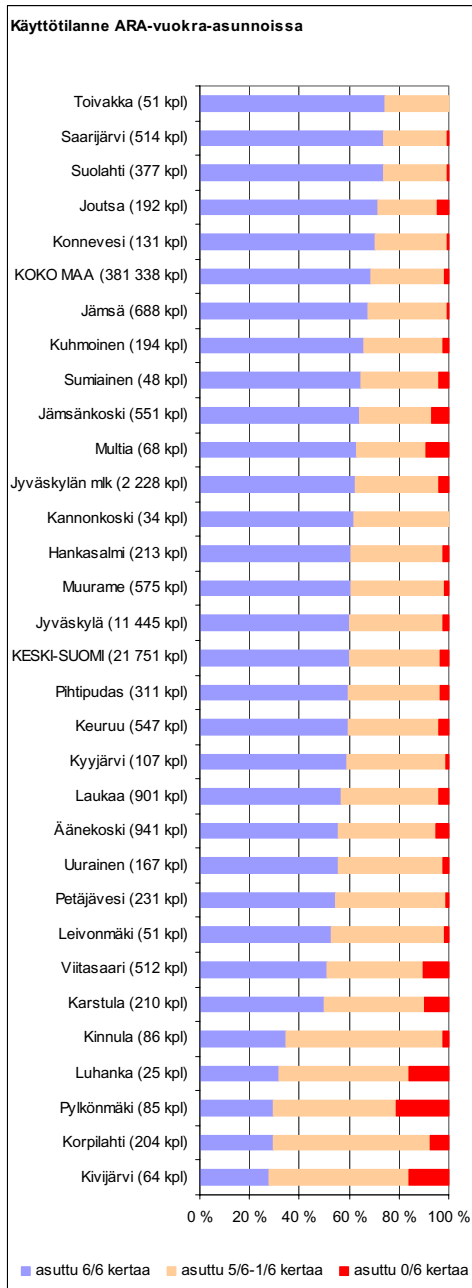
12. Pohjois-Karjala

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



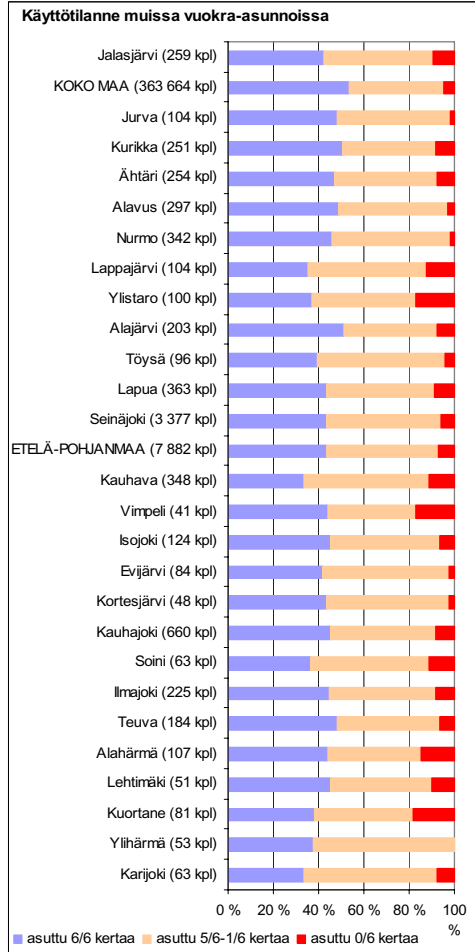
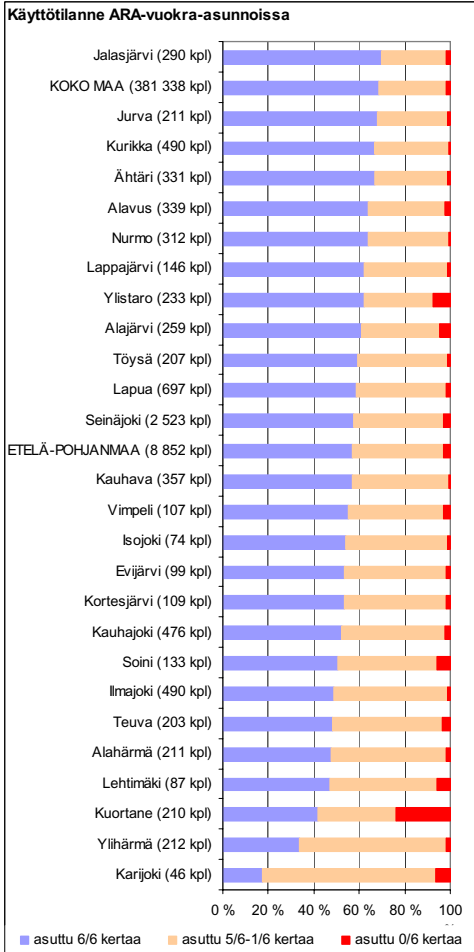
13. Keski-Suomi

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



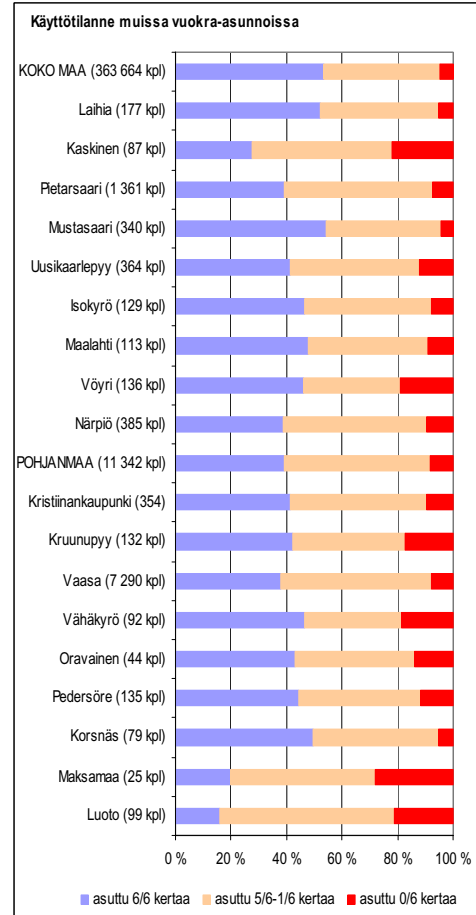
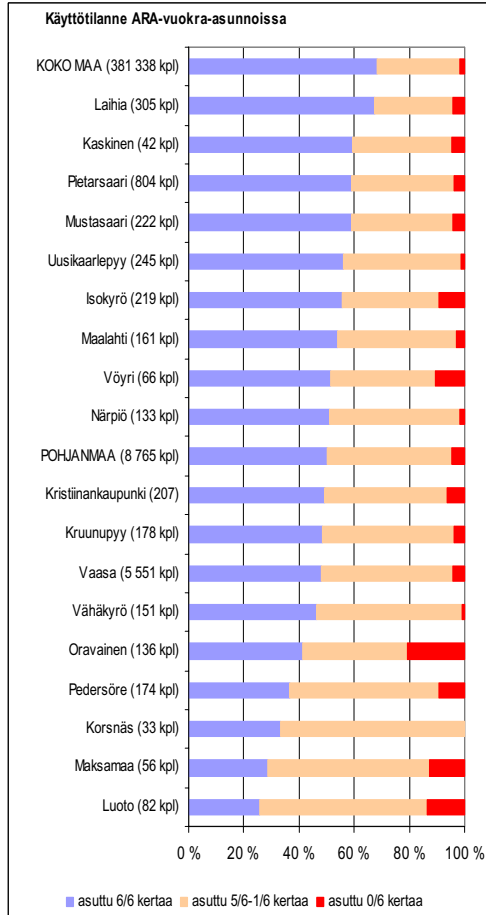
I 4. Etelä-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



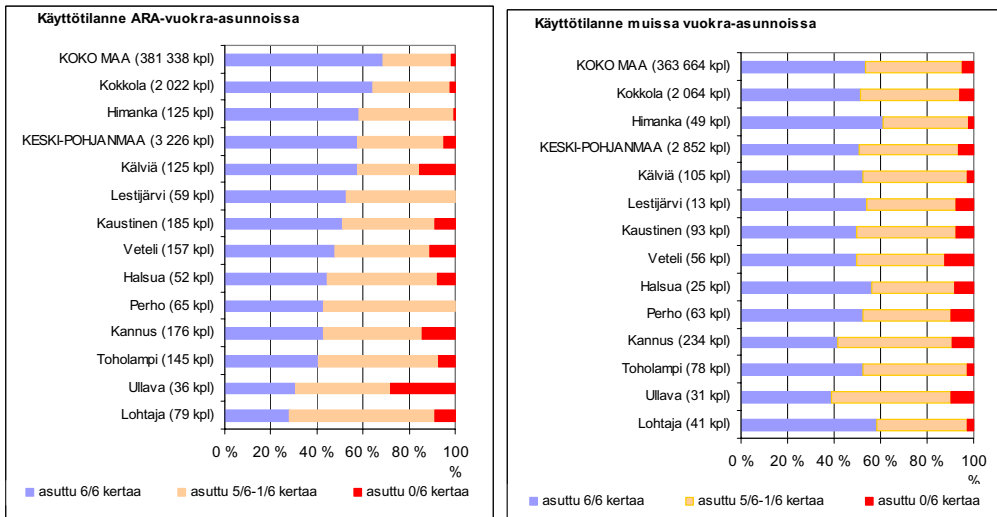
15. Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



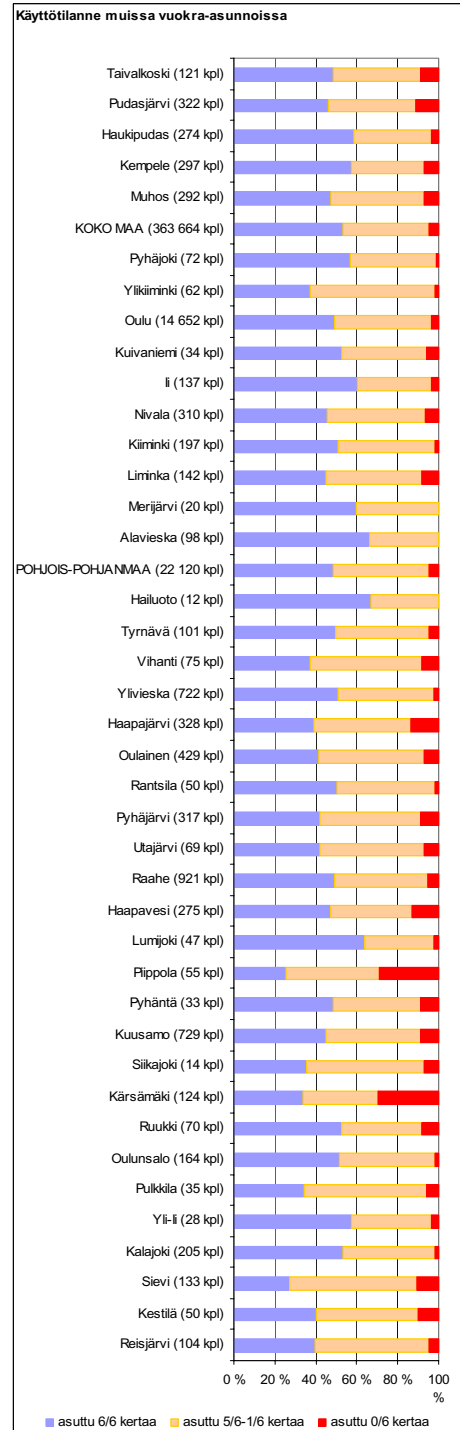
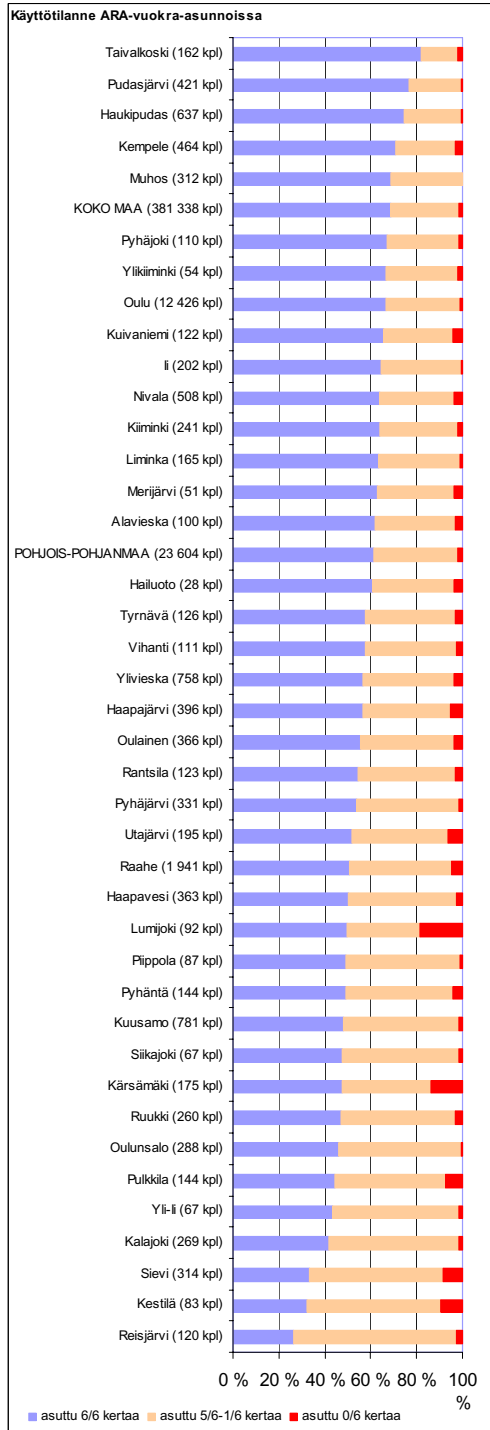
16. Keski-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



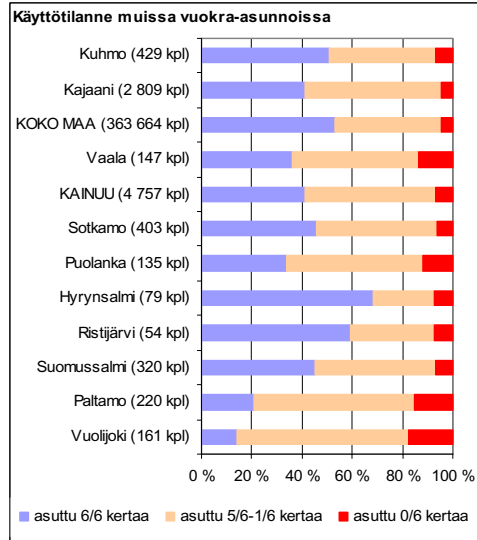
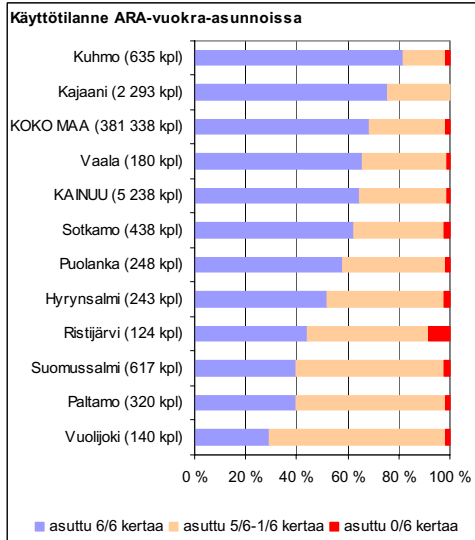
17. Pohjois-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



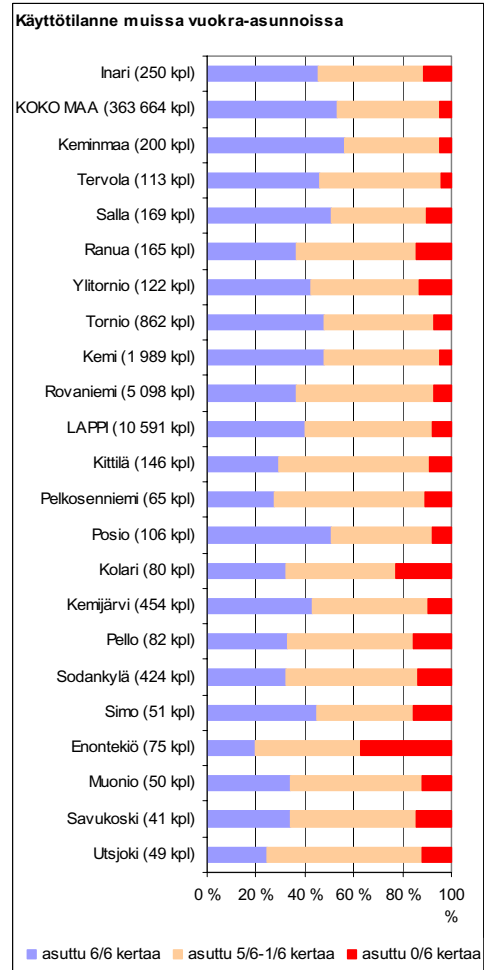
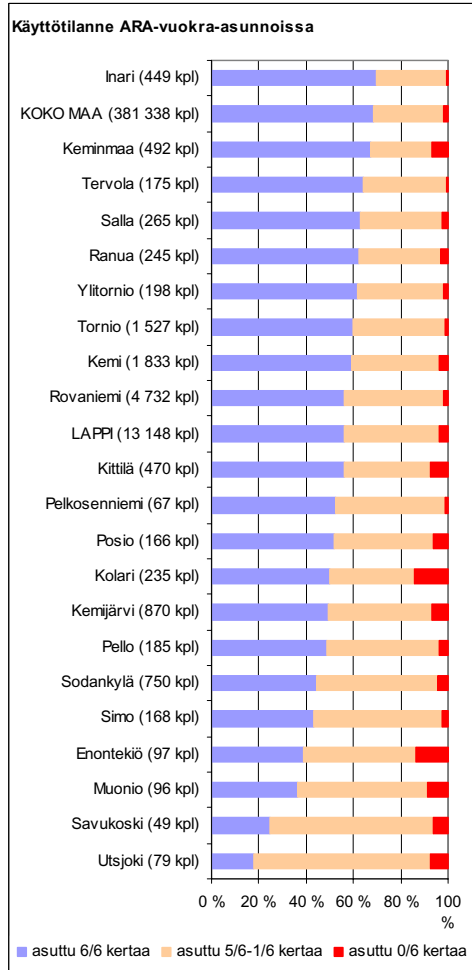
18. Kainuu

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



19. Lappi

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen käyttötilannejakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



LIITE 3

ARA-vuokra-asuntojen ja muiden vuokra-asuntojen asukaspysyvyys maakunnittain ja kunnittain

Aravavuokra-asuntojen asukaspysyvyyden tarkastelussa selvitettiin asuntokohtaisesti kuinka monena ajanjaksona viidestä väestötietojärjestelmässä oli vuoden lopussa samat asukkaat kuin vuotta aikaisemmin, edellisen vuoden lopussa. Tarkastelun kohteena oli vuosien 2001, 2002, 2003, 2004 ja 2005 lopun tilanne.

Asunnot, joissa oli saman asuntokunnan jäseniä jokaisen vertailuajanjakson alussa ja lopussa, koottiin luokkaan "samat 5/5". Asunnot, joissa oli saman asuntokunnan jäseniä neljän vertailuajanjakson alussa ja lopussa, koottiin luokkaan "samat 4/5". Luokkaan "samat 0/5" koottiin ne asunnot, joissa asukkaat olivat vaihtuneet jokaisen vuoden aikana tai asunto oli ollut tyhjänä. Kuntakohtaisesti määriteltiin kuinka suuri osuus tarkasteltavana olleista aravavuokra-asunnoista kuului eri luokkiin.

Kuntakohtaiset jakaumapylväät asukaspysyvyyden mukaan esitetään oheisessa kaavioissa maakunnittain. Kunnat on järjestetty "samat 5/5" osuuden mukaan. Kuntajakaumaa verrataan oman maakunnan ja koko maan jakaumaan.

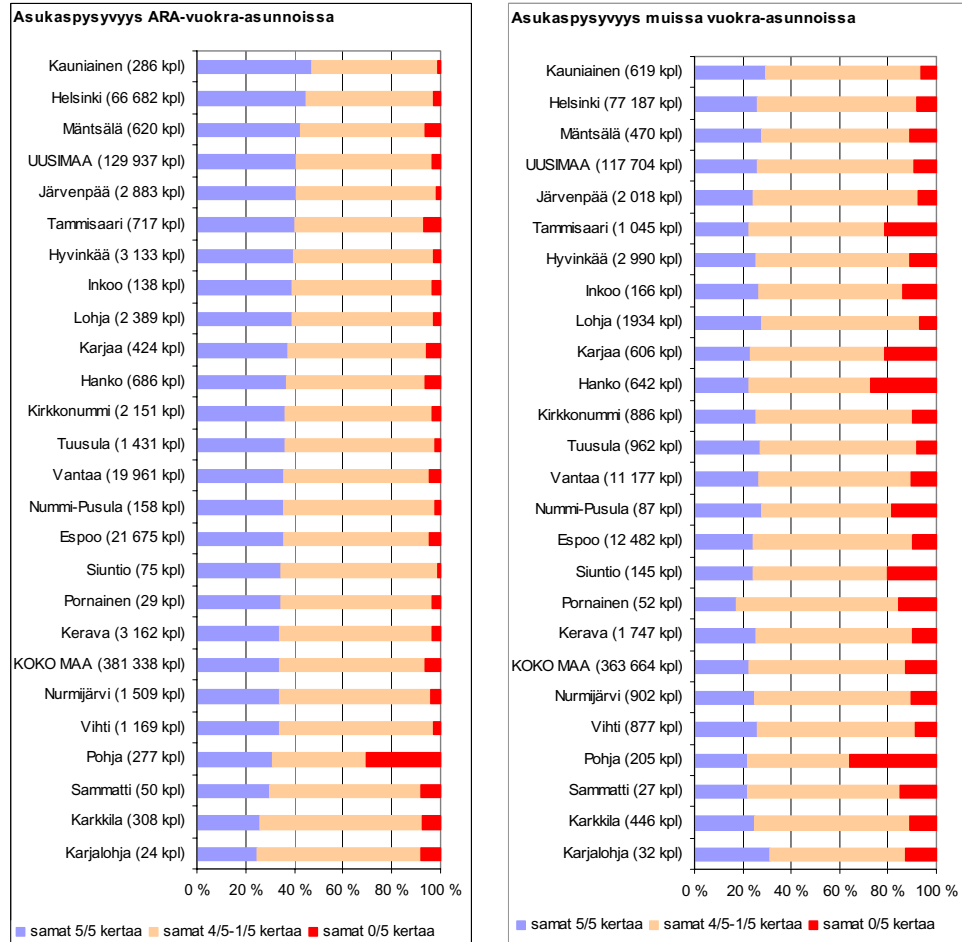
Vertailutaulukkona on muissa kuin ARA-kerros- ja rivitaloissa sijaitseva vuokra-asuntokanta. Asukaspysyvyydjakaumat laskettiin samalla tavalla kuin tehtiin ARA-asuntojen osalta. Kunnat on asetettu samaan järjestykseen kuin ARA-kaaviossa.

Maakunnat

1. Uusimaa
2. Varsinais-Suomi
3. Itä-Uusimaa
4. Satakunta
5. Kanta-Häme
6. Pirkanmaa
7. Päijät-Häme
8. Kymenlaakso
9. Etelä-Karjala
10. Etelä-Savo
11. Pohjois-Savo
12. Pohjois-Karjala
13. Keski-Suomi
14. Etelä-Pohjanmaa
15. Pohjanmaa
16. Keski-Pohjanmaa
17. Pohjois-Pohjanmaa
18. Kainuu
19. Lappi

I. Uusimaa

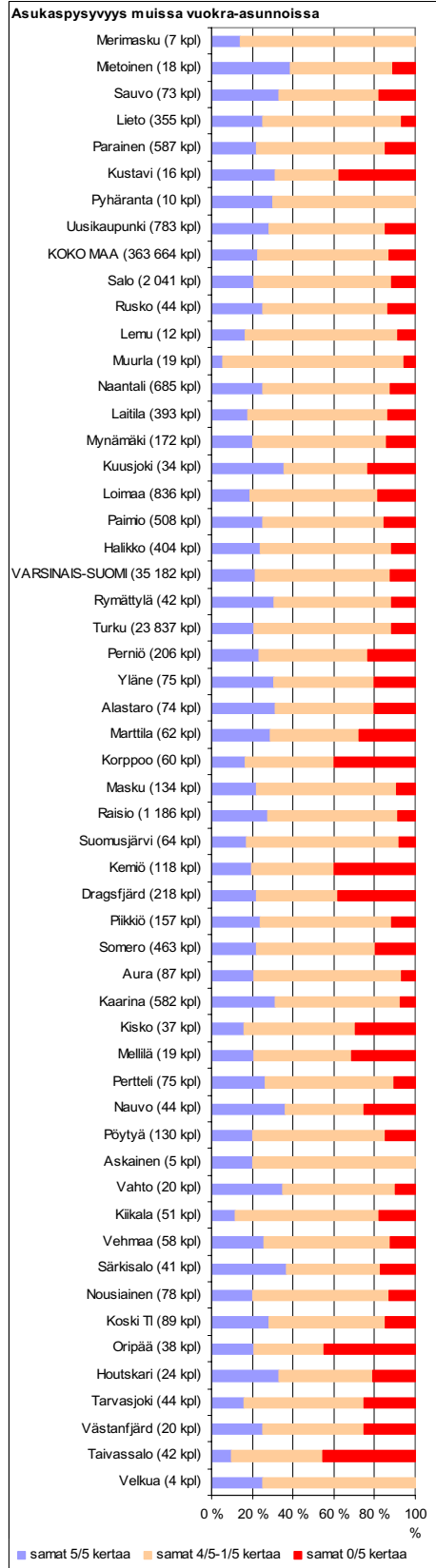
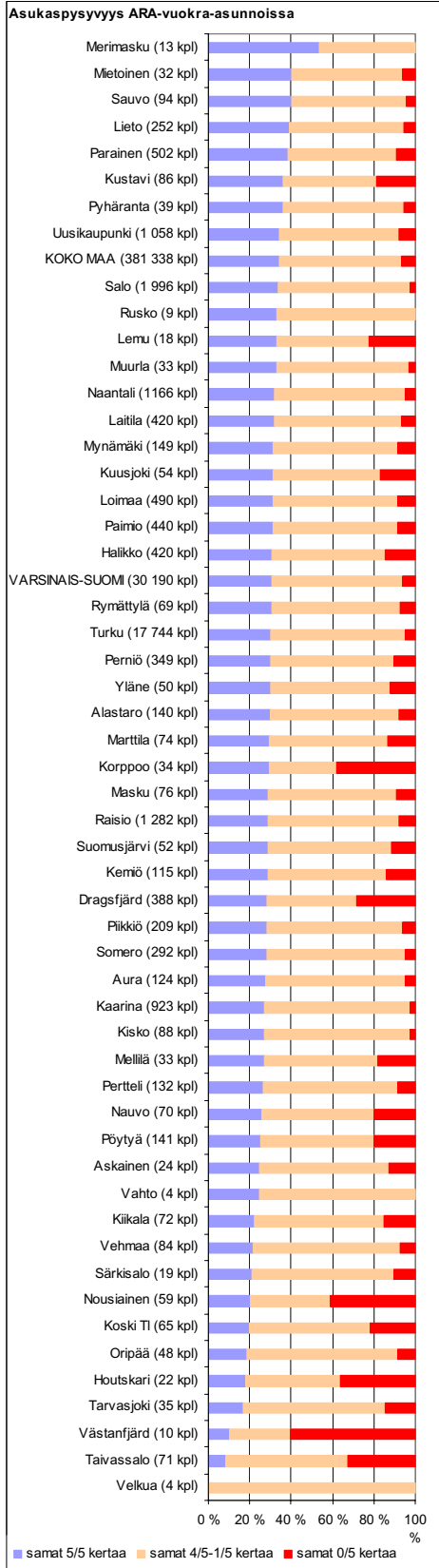
ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-määrä suluissa.



2. Varsinais-Suomi

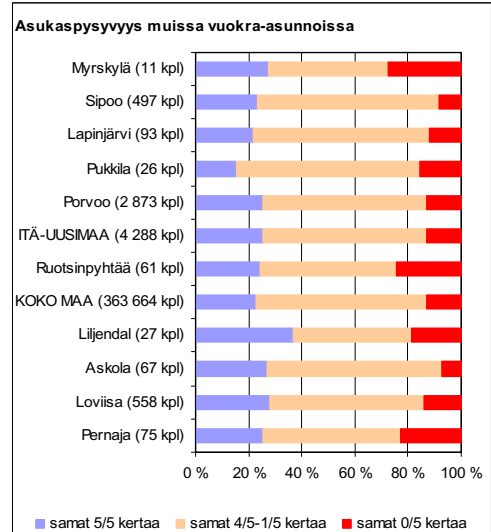
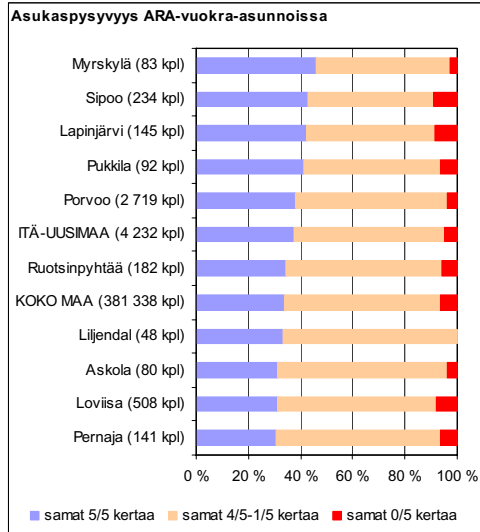
ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-määrä suluissa.

Kaaviot seuraavalla sivulla.



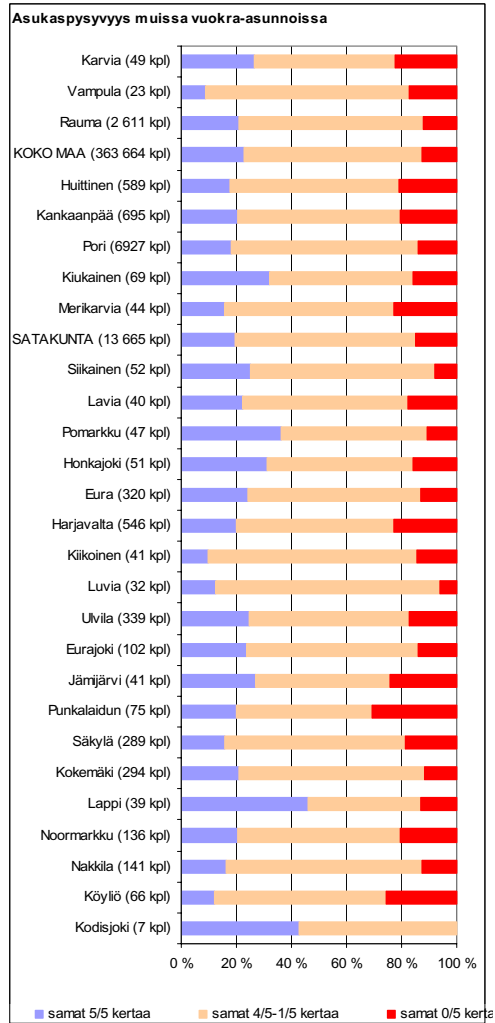
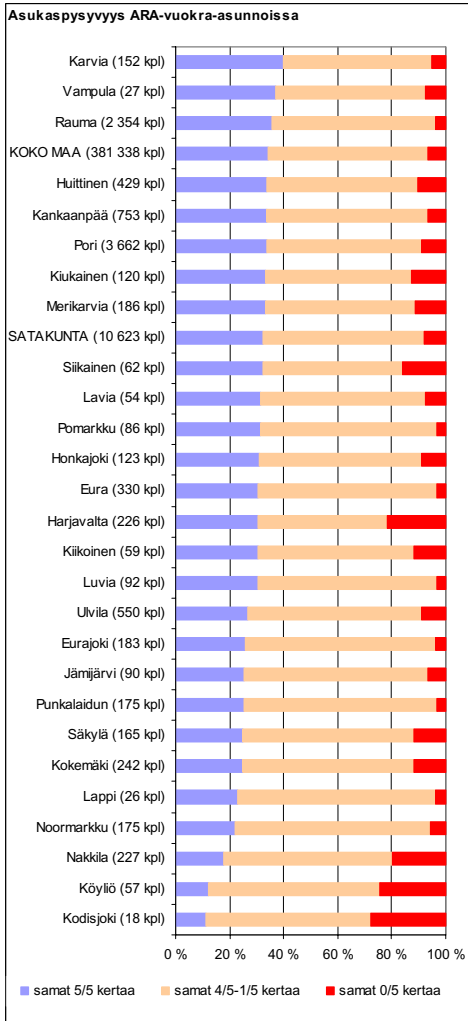
3. Itä-Uusimaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



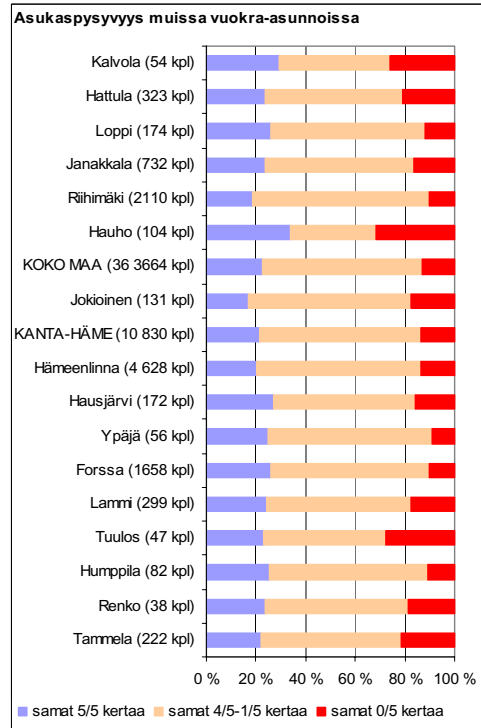
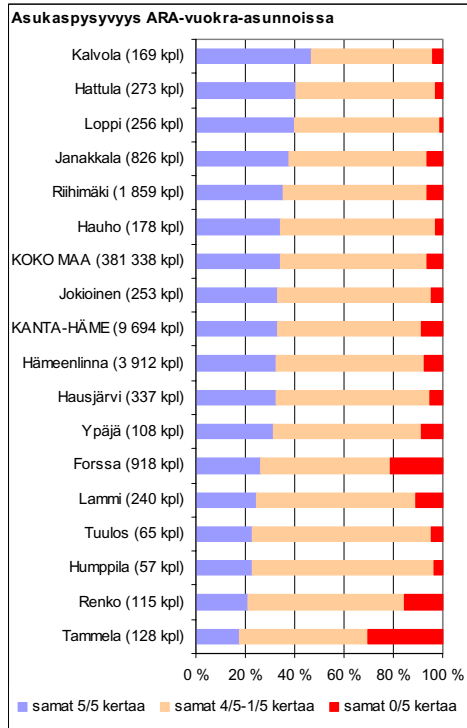
4. Satakunta

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



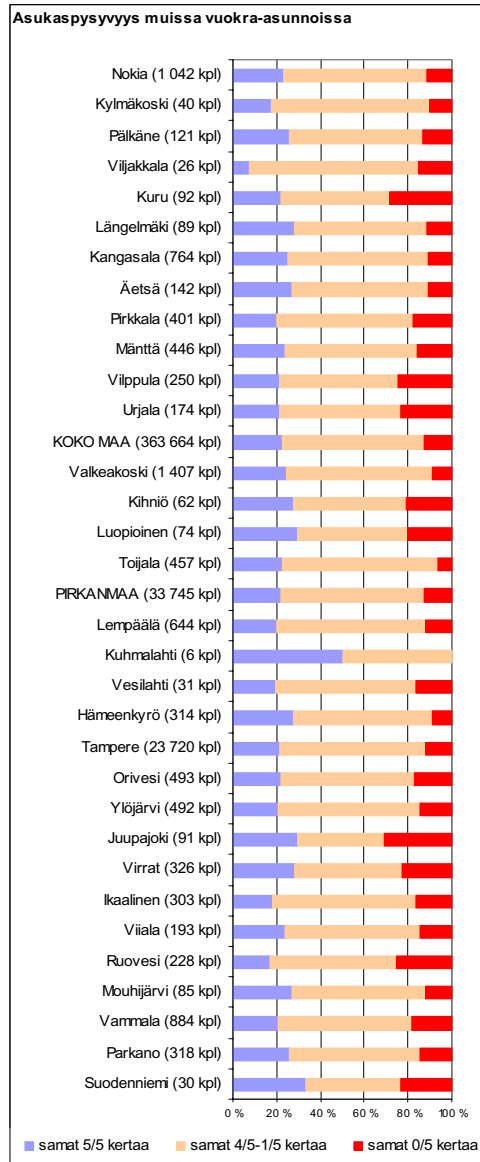
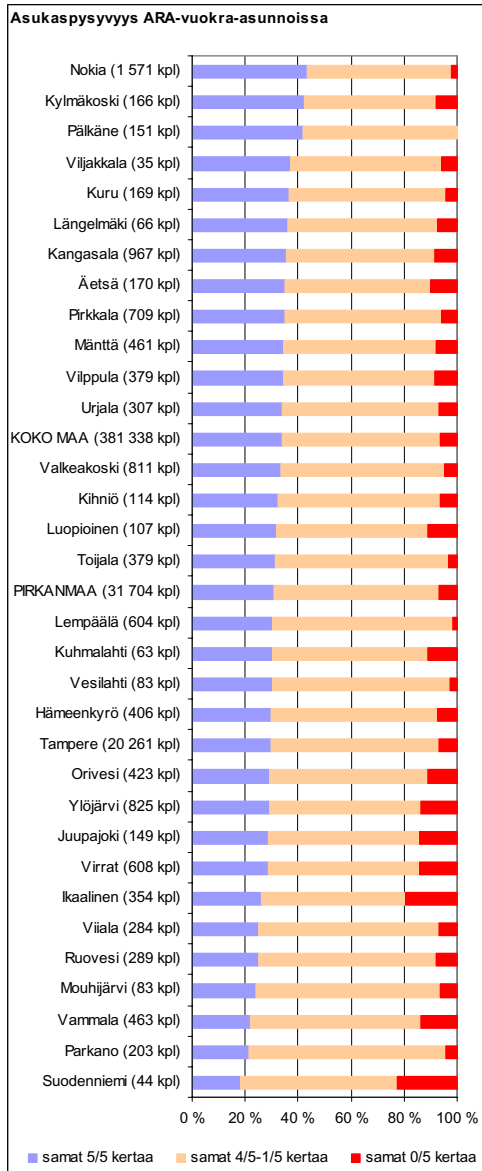
5. Kanta-Häme

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



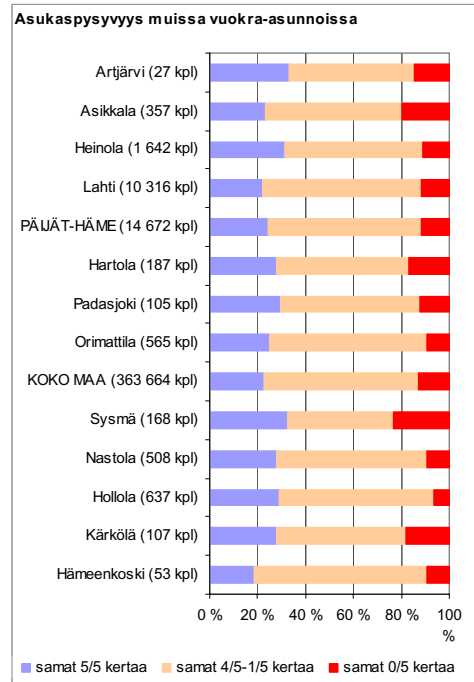
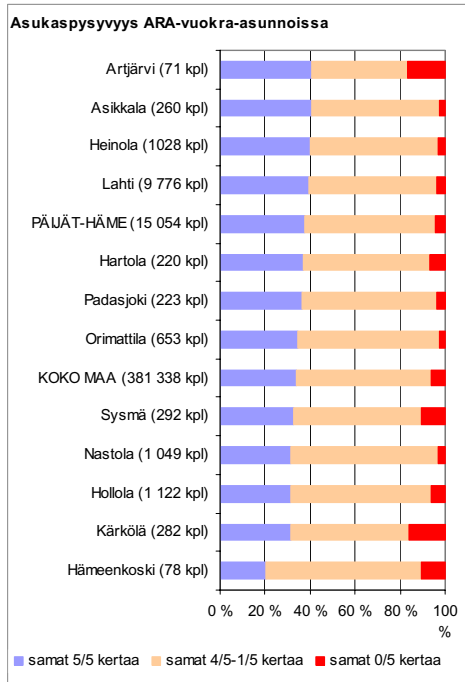
6. Pirkanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-määrä suluissa.



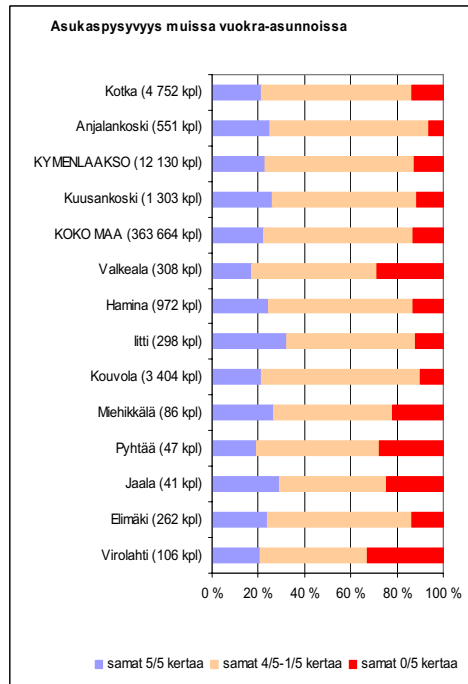
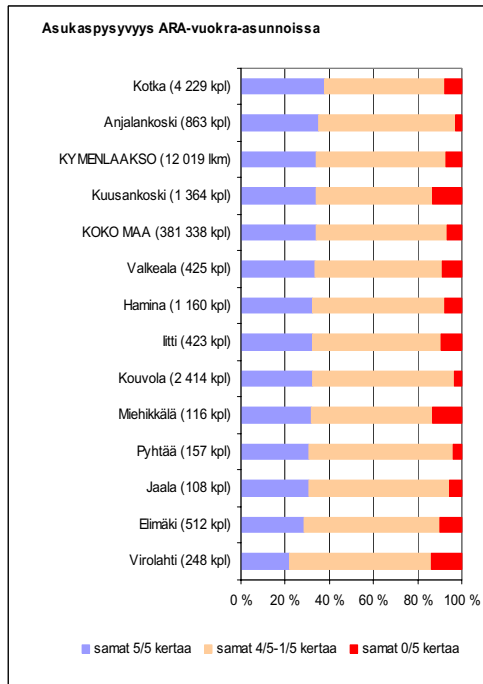
7. Päijät-Häme

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



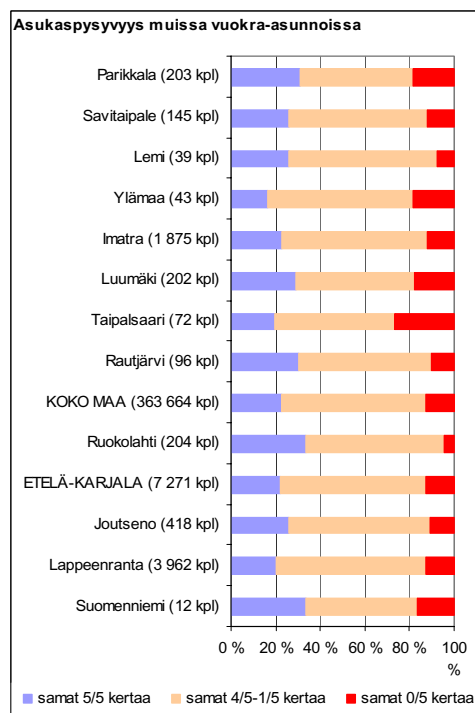
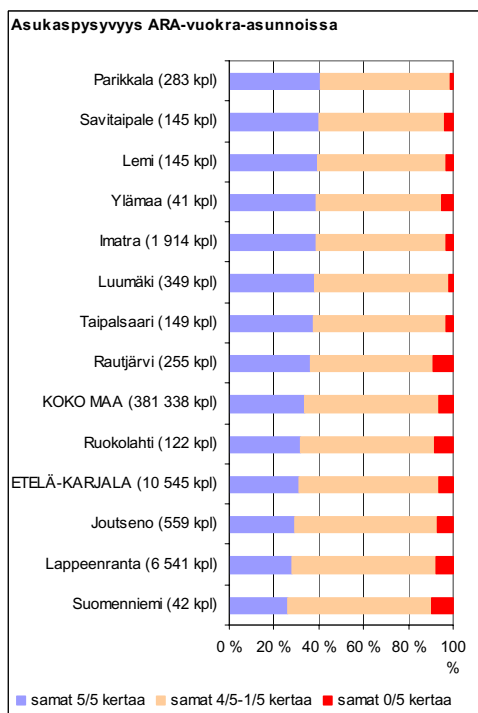
8. Kymenlaakso

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-määrä suluissa.



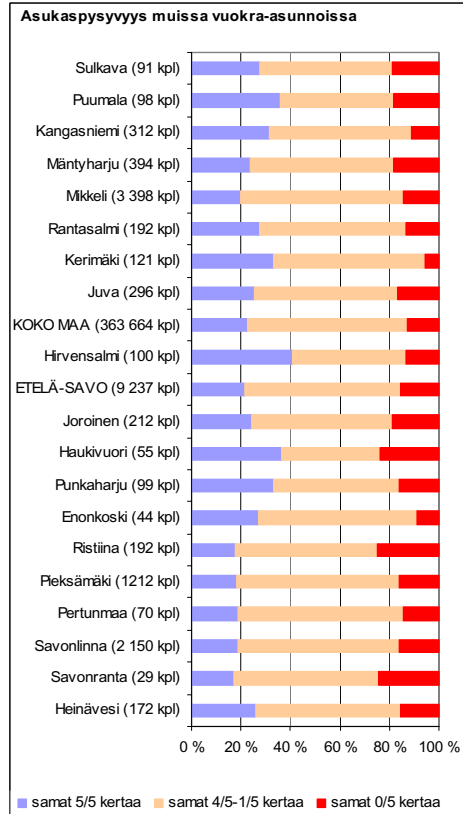
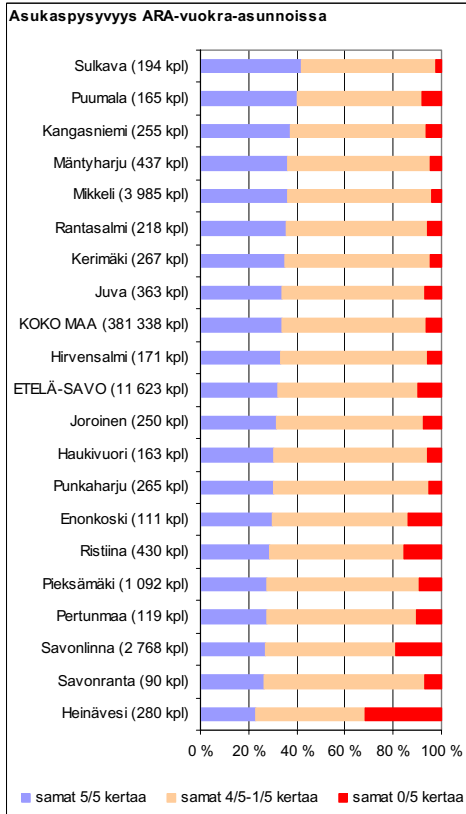
9. Etelä-Karjala

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



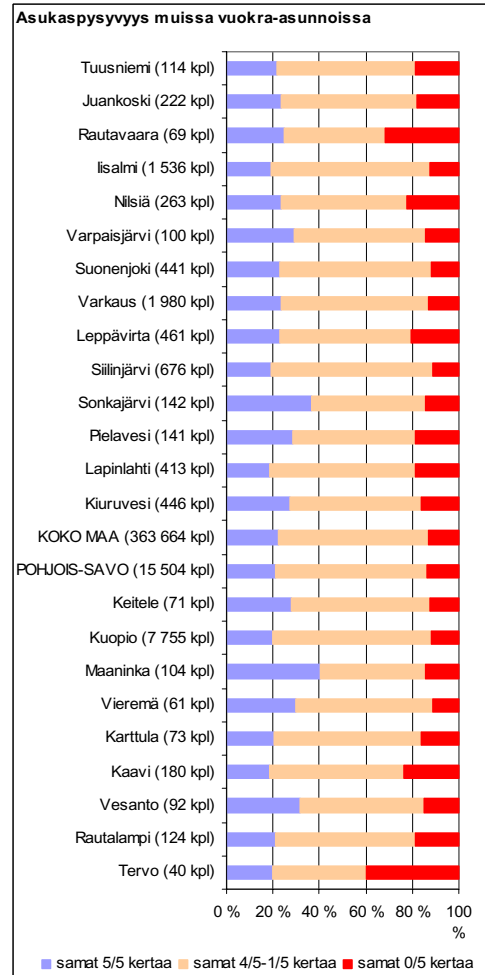
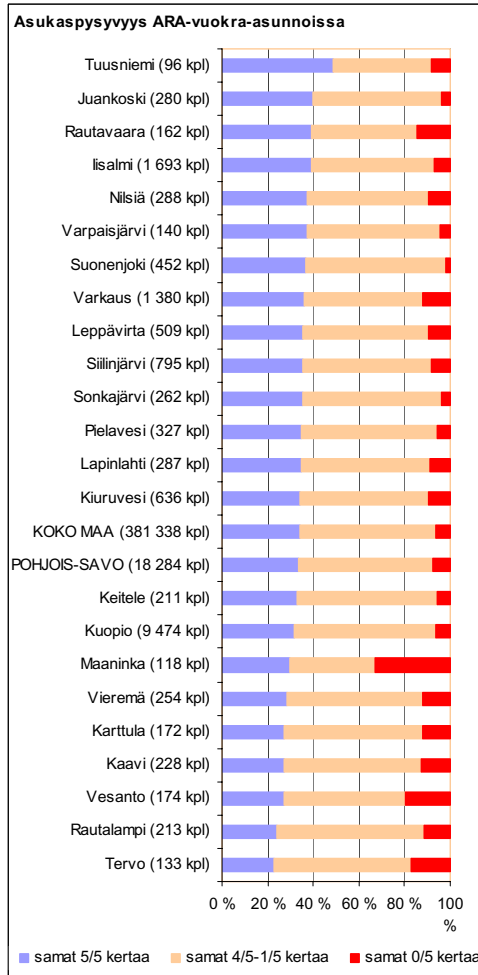
10. Etelä-Savo

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



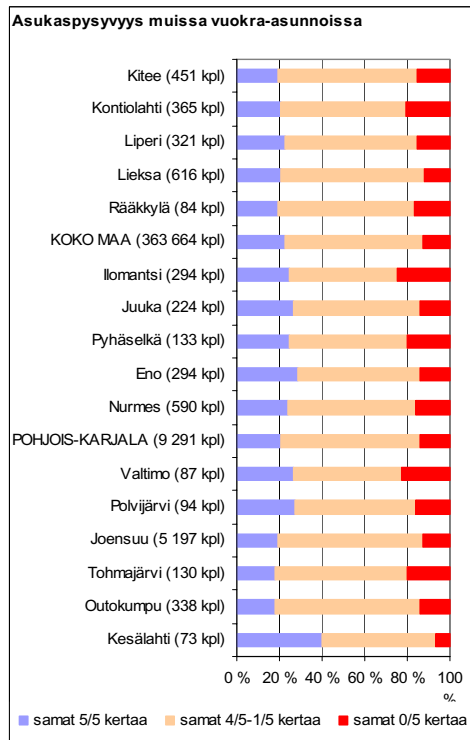
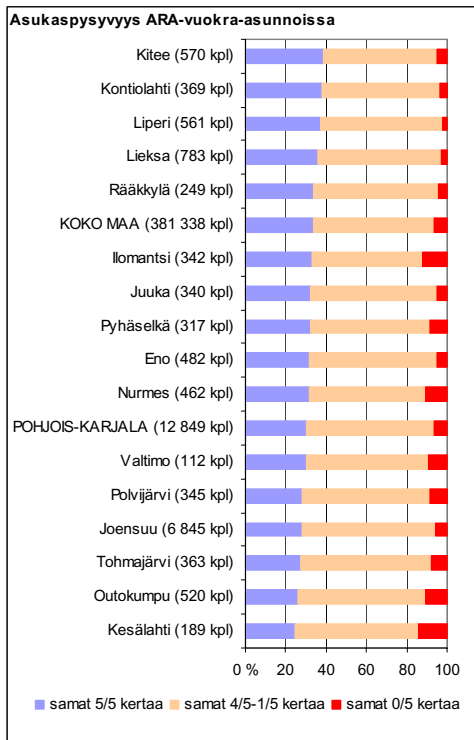
I I. Pohjois-Savo

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



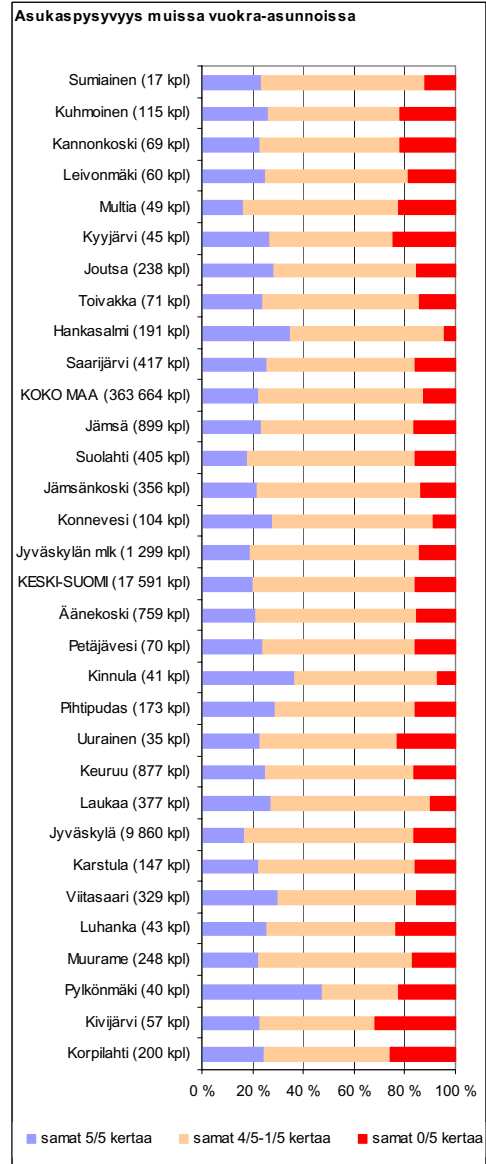
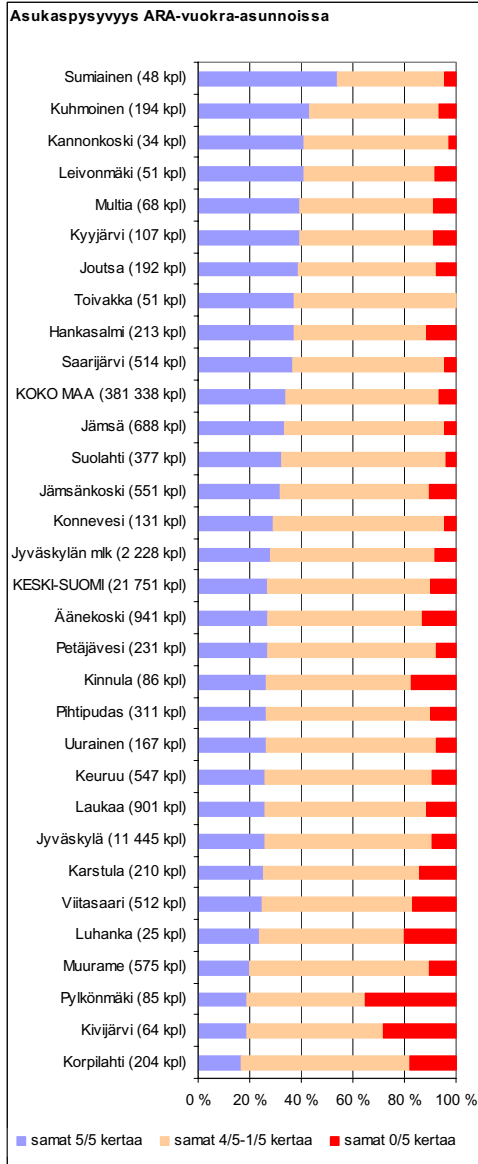
12. Pohjois-Karjala

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



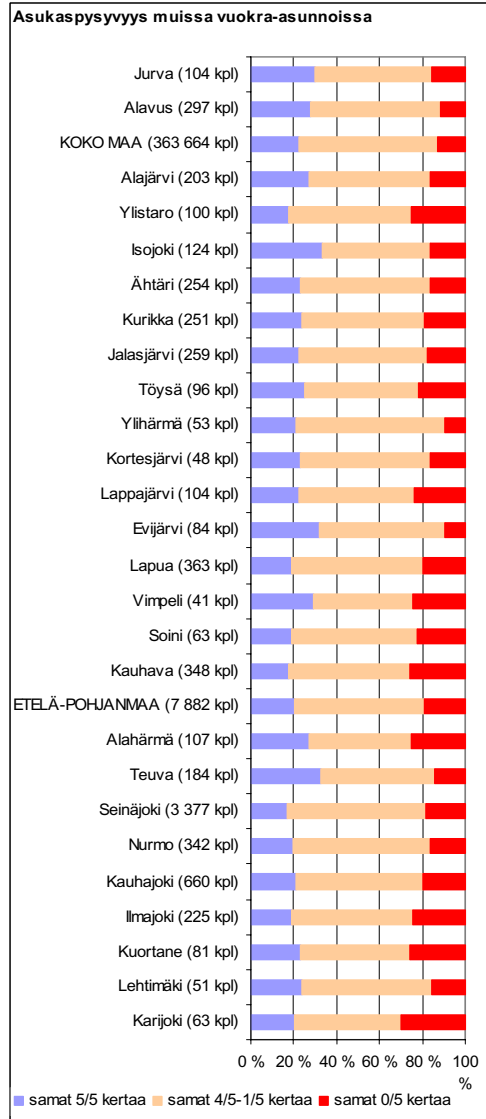
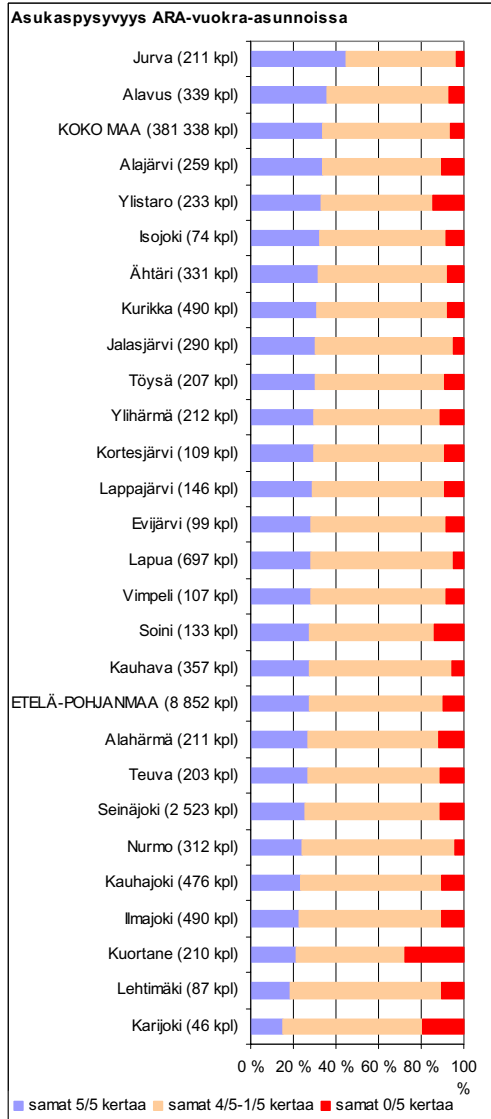
13. Keski-Suomi

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



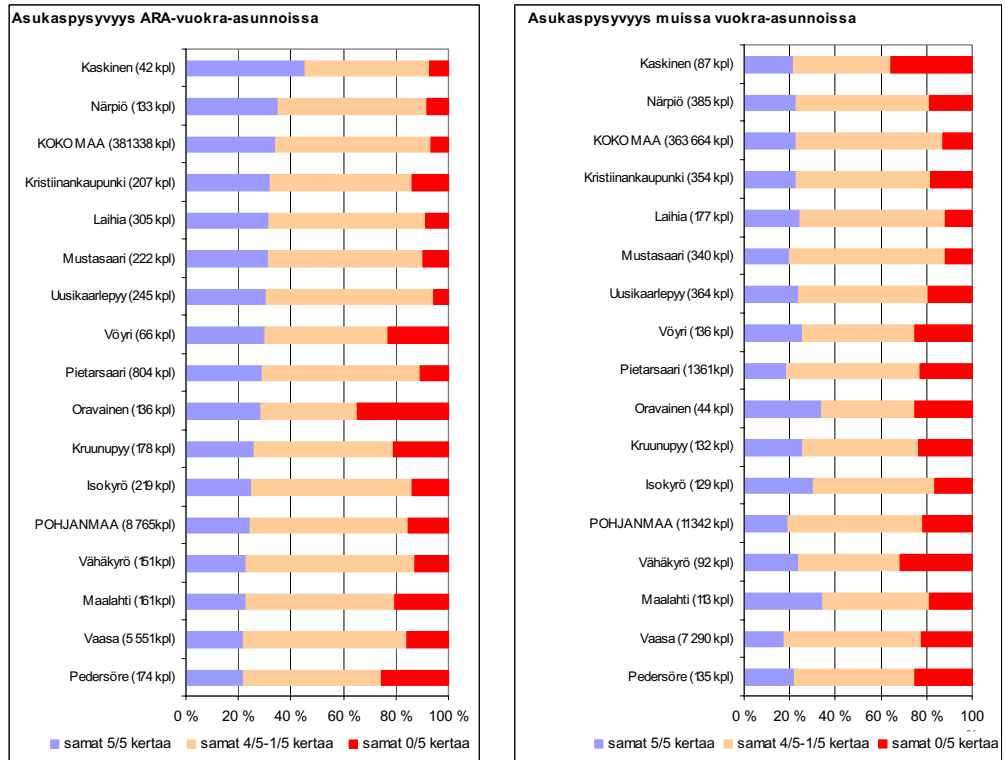
I 4. Etelä-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



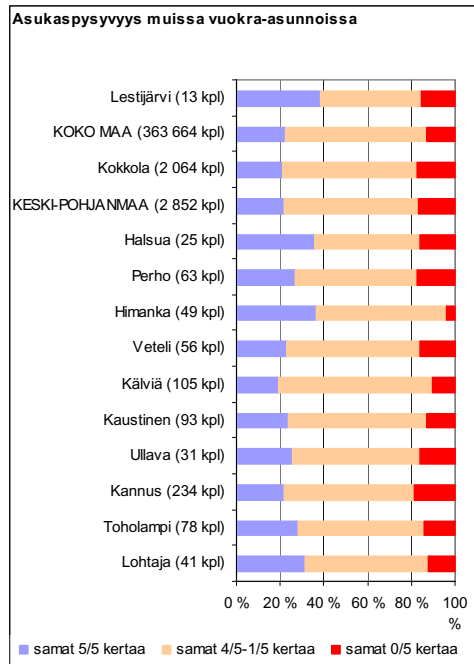
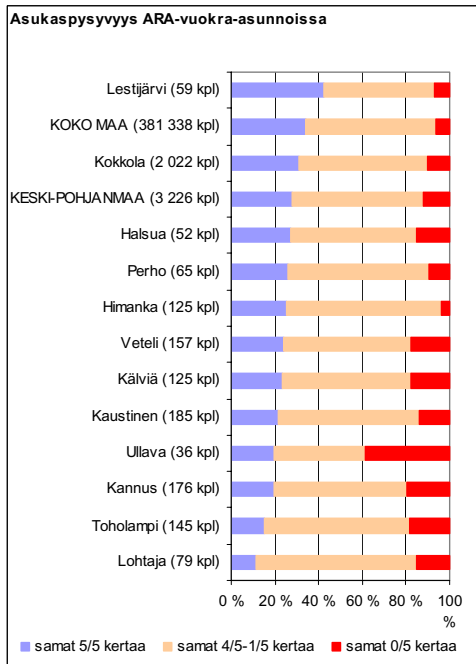
15. Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



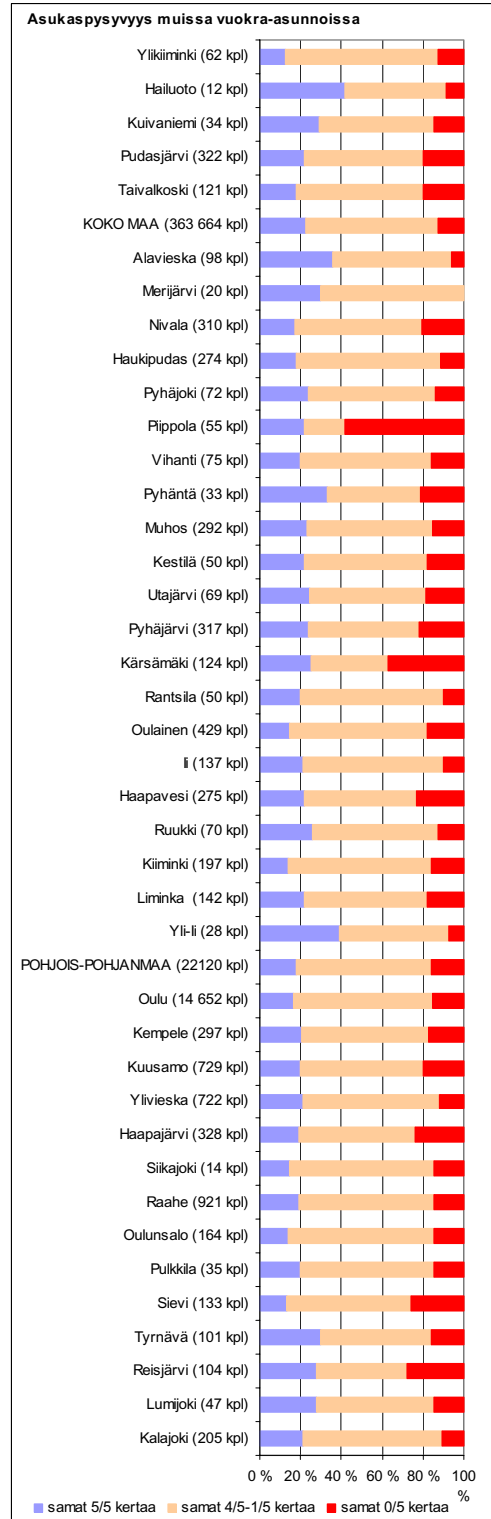
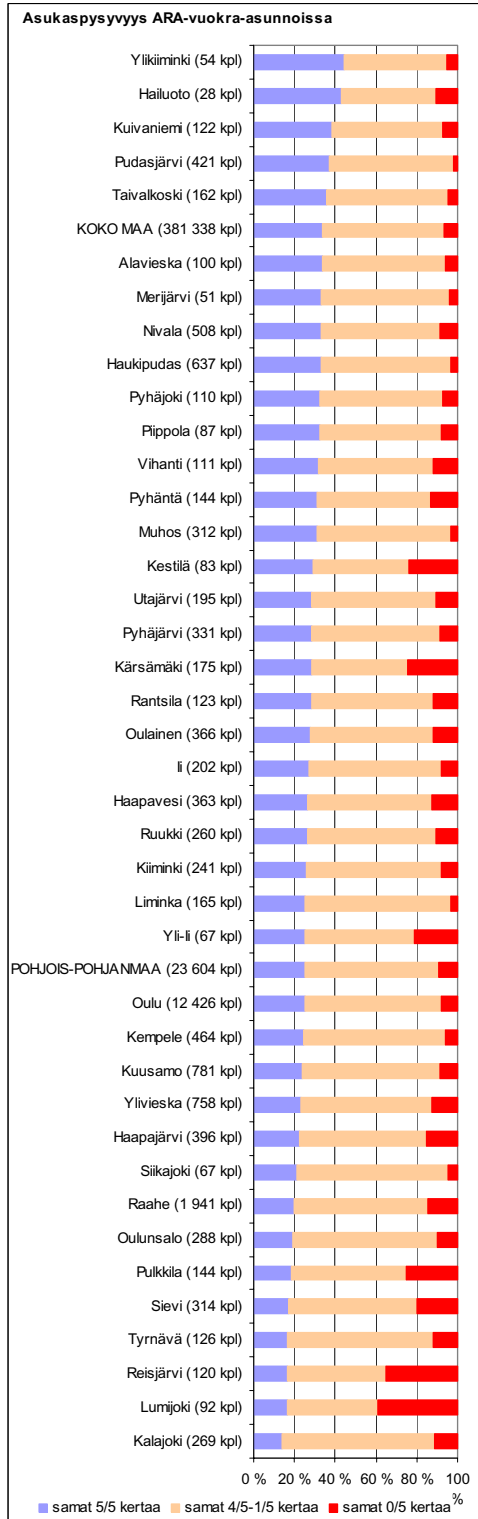
I 6. Keski-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukaspysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen lukumäärä suluissa.



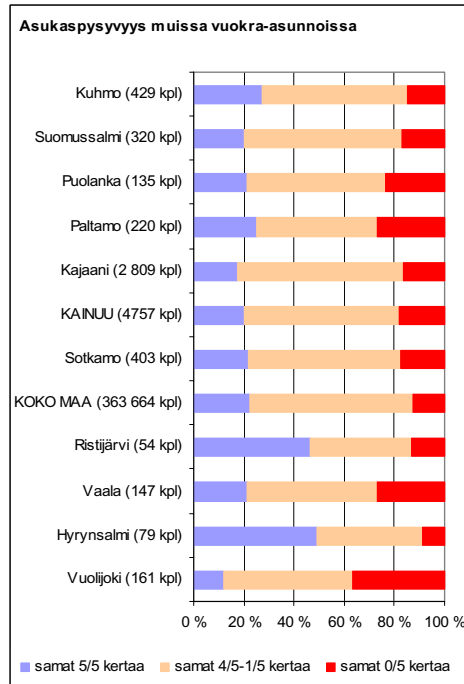
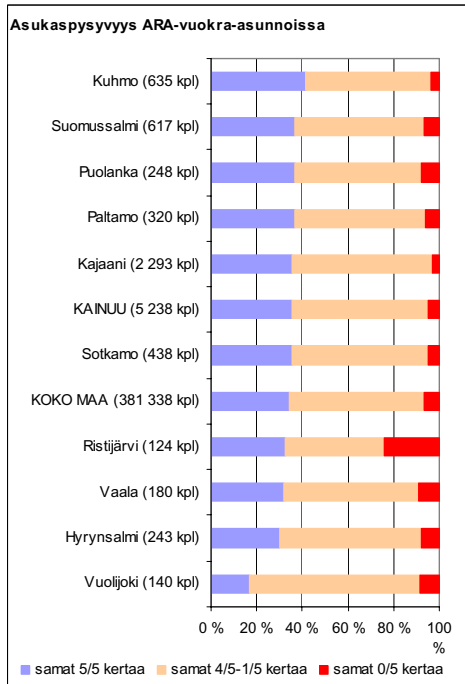
17. Pohjois-Pohjanmaa

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



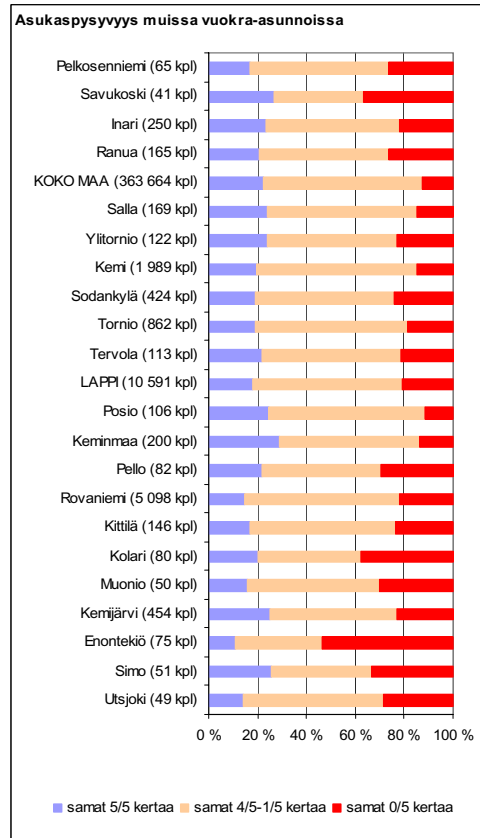
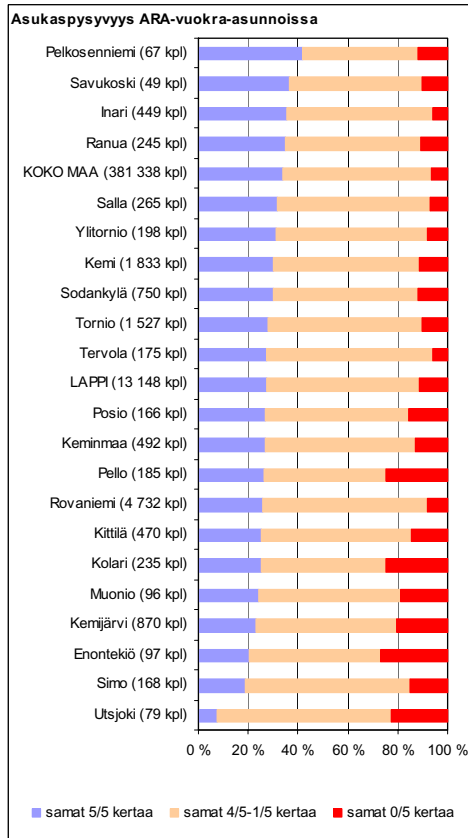
18. Kainuu

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



19. Lappi

ARA-asuntojen (vuokra- ja korkotukiasunnot) ja muiden vuokra-asuntojen asukas-
pysyvyys-jakaumat 2000-2005 kerros- ja rivitaloissa. Tarkasteltavien asuntojen luku-
määrä suluissa.



KUVAILULEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Asunto- ja rakennusosasto			Julkaisu-aika Lokakuu 2007
Tekijä(t)	Jorma Peltonen			
Julkaisun nimi	ARA-asuntojen käyttötilanne ja asukaspsyvyys 2000-2005 Seurantamenetelmän kehittämisen jatkohanke			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 24/2007			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Tässä hankkeessa on tarkasteltu ARA-asuntokannan käytössä oloa ja asukaspsyvyyttä väestötietojärjestelmään (VTJ) rekisteröityjen huoneistojen ja niihin liittyvien asumistietojen avulla. Tarkastelun tarkoituksena on antaa esimerkkejä siitä, kuinka asuntokantaan liittyviä kohteeksi valittuja ilmiöitä voidaan kuvata ja hyödyntää.</p> <p>ARA-asuntokantaan kuuluvien aravavuokra-, korkotukivuokra- ja asumisoikeusasuntojen lisäksi vertailutietona tarkastellaan hankkeessa paikoitellen myös muuta asuntokantaa. Tarkastelussa perusyksikkönä on huoneisto. Asuntokannan käytössä olosta on selvitetty, oliko asunto asuttu tai tyhjä eri tarkasteluajankohtina. Asukaspsyvydestä on selvitetty, asuiko asunnossa saman asuntokunnan jäseniä kuin edellisen tarkasteluajankohdan aikana. Hankkeen tarkastelu-aika ulottui vuodesta 2000 vuoteen 2005. Asunnon käyttöä ja asukaspsyvyyttä kuvaava tieto on jokaisen vuoden lopun tilanne.</p> <p>Valittuja asumisilmiöitä on hankkeessa kuvattu rakennus-, osa-alue-, kunta- ja maakuntatasolla ja koko maan kattavilla tunnusluvuilla. Tuloksia voidaan esittää kartoilla tarkoituksenmukaisina aluekokonaisuuksina esimerkiksi kunnan osa-alueita postinumeroalueittain tai neliökilometrin suuruisin ruuduin. Ilmiöitä voidaan kuvata myös perinteisin diagrammoin.</p> <p>Selvityksen tuloksia kohteeksi valituista asuntokannan käytössä olosta ja asukaspsyvydestä sekä tulosten kuvaamistapoja voidaan käyttää hyödyksi seurattaessa ja kuvattaessa asuntomarkkinoiden tilaa. Tämä täydentäisi Valtion asuntorahaston kunnilta keräämiä asuntomarkkinatietoja.</p> <p>Hanke on jatkoa vuonna 2005 laaditulle selvitykselle Aravavuokratalojen käyttötilanne ja asukaspsyvyys. Seurantamenetelmän kehittämishanke, Ympäristöministeriön moniste 156.</p>			
Asiasanat	asuntokannan käytössä olo, asukaspsyvyys, aravakiinteistötietojärjestelmä (ARAKIRE), väestötietojärjestelmä (VTJ)			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN - (nid.)	ISBN 978-952-11-2879-0 (PDF)	ISSN - (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkokj.)
	Sivuja 83	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis.alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja				
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika				

Hankkeessa tarkastellaan ARA-asuntokannan käytössä oloa ja asukaspysyvyyttä väestötietojärjestelmään (VTJ) rekisteröityjen huoneistojen ja niihin liittyvien asumistietojen avulla. Tarkastelun tarkoituksena on antaa esimerkkejä siitä, kuinka asuntokantaan liittyviä kohteeksi valittuja ilmiöitä voidaan kuvata ja hyödyntää.

ARA-asuntokantaan kuuluvien aravavuokra-, korkotukivuokra- ja asumisoikeusasuntojen lisäksi vertailutietona tarkastellaan hankkeessa paikoitellen myös muuta asuntokantaa. Tarkastelussa perusyksikkönä on huoneisto. Asuntokannan käytössä olosta selvitetään, onko asunto asuttu vai tyhjä eri tarkasteluajankohtina. Asukaspysyvyydestä selvitetään, asuuko asunnossa saman asuntokunnan jäseniä kuin edellisen tarkasteluajankohdan aikana. Hankkeen tarkastelu-aika ulottuu vuodesta 2000 vuoteen 2005. Asunnon käyttöä ja asukaspysyvyyttä kuvaava tieto on jokaisen vuoden lopun tilanne.

Valittuja asumisilmiöitä kuvataan rakennus-, osa-alue-, kunta- ja maakuntatasolla ja koko maan kattavilla tunnusluvuilla. Tuloksia voidaan esittää kartoilla tarkoituksenmukaisina aluekokonaisuuksina esimerkiksi kunnan osa-alueita postinumeroalueittain tai neliökilometrin suuruisin ruuduin. Ilmiöitä voidaan kuvata myös perinteisin diagrammoin.

Selvityksen tuloksia kohteeksi valituista asuntokannan käytössä olosta ja asukaspysyvyydestä sekä tulosten kuvaamistapoja voidaan käyttää hyödyksi seurattaessa ja kuvattaessa asuntomarkkinoiden tilaa. Tämä täydentää Valtion asuntorahaston kunnilta keräämiä asuntomarkkinatietoja.

Hanke on jatkoa vuonna 2005 laaditulle selvitykselle Aravavuokratulojen käyttötilanne ja asukaspysyvyys. Seurantamenetelmän kehittämishanke, Ympäristöministeriön moniste 156.



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT