

Tyhjät asunnot asuntokannassa

Matti J. Virtanen

Johtaja

Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto

1. Johdanto

Tutkija *Kirsi Mukkala* käsitteli artikkelissaan Kansantaloudellinen aikakauskirja 2/2002 tyhjiä asuntoja ja niiden vaikutuksia. Aihe on tärkeä ja ansaitsisi enemmänkin tutkimusta. Artikkelini antoi aiheen muutamaaan täydentävään kommenttiin. Kommenttini koskevat lähinnä asuntovaramaa ja poistumaa sekä asuntokannan kansainvälistä vertailua.

2. Asuntokanta

Tilastokeskuksen mukaan asuntokanta muodostuu pysyvässä asutuksessa olevista asunnoista ja asuntovaramaan kuuluvista asunnoista, joita ovat tilapäisessä asutuksessa tai tyhjänä olevat asunnot. Asuntokantaan luetaan kaikki ne asunnot, jotka ovat kelpoisia sellaisenaan ilman korjausta vakituiseen ja ympärivuotiseen asumiseen. Vuonna 2000 asuntokantaan kuului 2 512 442 asuntoa.

Suomessa on suhteellisesti eniten asuntoja EU-maista yhdessä Ruotsin kanssa. Artikkelin tiedot perustuvat EU:n asuntoministerien yhteistyönä tehtyyn tilastoon (2001). Kansainvä-

linen vertailu on tehtävä varoen tilastollisen erilaisuuden vuoksi. Suomessa kesäasunnot ja kesämökkit eivät kuulu asuntokantaan kun ne mm. Ranskassa, Portugalissa, Italiassa ja Espanjassa luetaan asuntokantaan. Itävallan luku sisältää vain ne asunnot, jotka ovat asuttuja suurimman osan vuodesta. Jos tyhjä asunnot

Taulukko 1. EU-maiden asuntokanta tubatta asukasta kohden

Maa	Asuntoja
Ranska	490
Suomi	484
Ruotsi	482
Portugali	482
Tanska	467
Espanja	466
Kreikka	454
Saksa	445
Italia	441
Britannia	417
Hollanti	415
Itävalta	399
Luxemburg	365
Irlanti	341

ja kesäasunnot luetaan mukaan, Itävallan luku on silloin 459 tuhatta henkeä kohti. Ranskan pysyvästi asuttujen asuntojen osalta luku olisi 405 asuntoa, Espanjan osalta 323 asuntoa, Italian osalta 341 asuntoa ja Portugalin osalta 305 asuntoa. Kesäasunnot nostavat voimakkaasti Etelä-Euroopan maiden lukuja. Tällöin ei-pysyvästi asuttujen asuntojen osuus voi olla hyvinkin suuri. Kreikka ilmoittaa tällaisten asuntojen osuudeksi 31,8 prosenttia asuntokannasta. Tämä prosenttiluku on vuodelta 1991.

3. Asuntovarauma

Asuntovarauma on se osa asuntokantaa, joka on kyseisenä vuonna vain tilapäisesti asuttu tai kokonaan asumaton. Laskentahetkellä asunnossa ei ole ollut yhtään henkikirjoitettua asukasta. Asuntovaraumaan voi kuulua pitempikäisesti tyhjillään olleiden asuntojen lisäksi asuntoja, jotka ovat normaalin asunnon vaihdon kohteena, ts. myynnissä, vuokrattavana, korjattavana tms., tai toimitiloina, kakkosasuntoina, tilapäisesti asuttuina tai loma-asuntoina. Vuonna 1999 asuntovaraumassa oli 211 965 asuntoa.

Asuntokantaan ei lueta loma-asuntoja kuten kesämökkejä, mutta asuntovaraumassa on niitä vapaa-ajan asuntoja, jotka on rakennettu aikanaan asuinrakennukseksi ja jotka ovat kellovillisia ympärivuotiseen asumiseen. Näitä ovat mm. haja-asutusalueen vanhat asuintalot. Tällaisten asuntojen määrän olen arvioinut olevan vajaa 20 000. Ne asunnot, joita käytetään toimitiloina, kuuluvat asuntovaraumaan. Jos käyttötarkoituksen muutos on tehty luvanvaraisesti, asunto on poistettu asuntokannasta.

Opiskelijajayhteisöjen opiskelija-asunnot luetaan asuntokantaan, jos opiskelija-asunto täyttää asunnon määritelmän. Soluasunnot eivät

usein täytä tätä määritelmää, mutta uudet opiskelija-asunnot yleensä täyttävät.

4. Poistuma

Poistuma on nimenä helposti harhaanjohtava. Se antaa vaikutelman, että asunto häviää myös fyysisesti. Näin ei kuitenkaan usein tapahdu. Tilastokeskus korjaa väestörekisterin tietoja ja poistaa asuntokannasta mm. ne asunnot, jotka ovat olleet pitkään tyhjinä ja jotka se arvelee iän ja sijaintinsa puolesta sellaisiksi, että ne eivät täytä enää asuntovaraumaan kuuluvan asunnon määritelmää. Tämä tapahtuu tilastollisesti arvioimalla näkemättä itse kohdetta. Poistuma tarkoittaa vuosittaista asuntokannasta poistettujen asuntojen määrää. 80-luvulla poistumaan siirtyminen oli tilastokeskuksen mukaan noin 13 000 asuntoa vuodessa. Tähän poistumaan kuuluivat mm. haja-asutusalueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset sekä ns. rintamamiestaloissa talon siirtyminen kokonaan yhden käyttäjän hallintaan toisessa kerroksessa asuvien vuokralaisten poistuessa. Tällöin toinen asunto poistui. 90-luvulla tilanne muuttui kokonaan. Poistuman suuruus oli keskimäärin 1 800 asuntoa.

Voidaan puhua myös ”kumulatiivisesta poistumasta”, johon kuuluvat ne asunnot, jotka eivät enää kuulu asuntovaraumaan, mutta joita ei ole kuitenkaan purettu tai käyttötarkoitusta luvanvaraisesti muutettu. Tämän ”kumulatiivisen poistuman” suuruutta ei tilastoida. Asunnot ovat olemassa, mutta kunto voi vaihdella hyvinkin paljon. Asunto voi kuulua poistumaan useita vuosia tai vuosikymmeniä. Tällainen asunto voidaan jonakin vuonna purkaa, se voi tuhoutua tai se voidaan kunnostaa uudelleen käyttöön joko asunnoksi tai muuksi tilaksi. Kunnostetut asunnot ovat voineet pa-

lata asuntokantaan. Myös kesämökkejä on voinut varustaa ympärivuotiseen asumiskäyttöön, jolloin ne ovat saattaneet siirtyä asuntovaraumaan tai pysyvään asuntokäyttöön.

Väestörekisterikeskus ilmoitti, että kesäkuussa 2001 heidän rekisterissään oli 2 677 904 asuntoa, joista pysyvässä asuinkäytössä oli 2 312 496 asuntoa. Erotus on 365 408 asuntoa. Tilastokeskus ilmoittaa, että asuntokantaan kuului vuonna 1999 2 478 351 asuntoa, joista pysyvästi asuttuja 2 266 386. Näin asuntovarauma oli vuoden 1999 lopussa 211 965 asuntoa. Vuonna 2000 Tilastokeskuksen mukaan asuntokannan määrä on 2 512 442. Voidaan siis sanoa, että ”kumulatiivisessa poistumassa” onkin reilut 150 000 asuntoa.

Väestörekisterikeskus poistaa asunnon rekisteristään, kun asunnosta tulee ilmoitus esim. luvanvaraisesta purkamisesta tai uusi asunto rakennetaan puretun tilalle. Myös yhdistetyistä asunnoista toinen poistuu rekisteristä. Asunto poistuu asuntorekisteristä, jos asunto luvanvaraisesti muutetaan muuhun käyttötarkoitukseen.

5. Suomussalmen kunnan tutkimus

Suomussalmen kunnan alueelta tehtiin asuntovaramatutkimus vuonna 2000. Ennakkotilastotietojen mukaan kunnassa oli 480 asuntoa, jotka kuuluivat asuntovaraumaan. Tarkemman tutkimuksen mukaan näistä 141 asunnossa asuttiin kuitenkin vakituisesti. Kunnasta löytyi tilastojen ulkopuolella olevia asuntovaraumaan kuuluvia asuntoja 49 kappaletta. Poistumaan arvioitiin kuuluvan kuntonsa puolesta 80 asuntoa. Purettuihin tai yhdisteltyihin asuntoihin kuului 14 asuntoa. 50 asuntoa käytettiin toimitalana. Tilastokeskuksen mukaan toimitilana käytettävä asunto pysyy asuntokannassa, jos

käyttötarkoituksen muutosta ei ole tehty luvanvaraisesti. Todellinen asuntovarauma oli näin 244 asuntoa eli noin 5 prosenttia kunnan asuntokannasta.

Tämä tutkimus osoittaa tilastoinnin vaikeudet. Asuntokantaa on hyödynnetty paremmin kuin tilastot osoittavat. Siten asuntovaraumaksi voitiin arvioida vain 5 prosenttia, joka vastaa kasvukeskusten lukuja.

6. Asuntojen uudistuotanto

Usein harhaanjohtavasti uskotaan, että uudisrakentaminen kattaa kaiken asuntokannan lisäyksen.

Asuntojen uudistuotanto tarkoittaa tilastovuonna valmistuneita ja käyttöön hyväksytyjä uudisasuntoja. Uudisasuntoihin luetaan myös laajennukset, jos laajennuksen tuloksena on uusi asunto tai uusia asuntoja. Uudistuotantoon eivät tilastoidu sellaiset laajennukset, joissa tapahtuu vain pinta-alan lisäystä.

Tilastokeskuksen luvut perustuvat kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Väestörekisterikeskukselle toimittamiin ilmoituksiin rakennusluvanvaraisista uusista asunnoista ja näiden rakennusvaiheista. Tilastokeskus ilmoittaa edellisen vuoden luvut seuraavan vuoden toukokuuhun mennessä kunnista tulleista tilastovuotta koskevista tiedoista. Tämän jälkeen tulee jonkin verran uusia lukuja joistakin kunnista. Tilastokeskus ei enää korjaa antamaansa lukua. Täten todellinen luku voi olla hieman tilastokeskuksen lukua suurempi.

Tehdas- tai toimistotilan muuttaminen asunnoiksi ei tilastoidu uudistuotantoon. Kesämökkien korjaaminen pysyvään asuntokäyttöön ei tilastoidu uudistuotantoon kuten ei tilastoidu ”kumulatiivisessa poistumassa” olleen asunnon korjaaminen asuntokäyttöön.

Ullakkorakentaminen, jossa syntyy uusia asuntoja, ei välttämättä tilastoidu uudistuotantoon. Jos ullakkorakentamisessa syntyy kuitenkin uutta kerrosalaa, uudet asunnot luetaan mukaan uudistuotantoon. Uudistuotantoon tilastollisesti kuulumatonta asuntorakentamista ei tilastoida erikseen, vaan muutokset näkyvät ainoastaan asuntokannan lukumäärän muutoksissa.

Joillakin kasvupaikkakunnilla asuntokannan kasvu on ollut jopa suurempaa kuin uudistuotannon määrät. Tällainen tuotanto ylittää siten todellisen poistuman (asunto puretaan tai muutetaan käyttötarkoitusta jne.). Uudistuotantoluvat merkitsevät vähemmän kuin aikaisemmin, koska kasvukeskuksissa vanhoja rakennuksia korjataan tai muutetaan asunnoiksi entistä enemmän. Järkevintä olisikin tarkastella asuntokannan, asuntovarauman ja pysyvästi asuntokäytössä olevien asuntojen lukumäärien muutoksia. Esim. vuonna 2000 asuntokannan lisäys oli 34 091 asuntoa. Uudistuotanto oli 32 740 asuntoa. Jos arvioidaan rakennustoiminnan aktiviteetin suuruutta, tulisi ottaa huomioon myös korjausrakentaminen, joka rahallinen määrä on uudisrakentamisen suurluokkaa.

Suomessa vuonna 2000 uudisrakentaminen oli 6,3 asuntoa tuhatta asukasta kohden. Taulukossa 2 näkyy EU-maiden uudisrakentaminen. Taulukkoon on suhtauduttava varoen tilastollisten eroavaisuuksien vuoksi. Suhteellisesti Suomea enemmän EU-maista tuotettiin asuntoja Irlannissa, Kreikassa, Espanjassa, Portugalissa ja Itävallassa. Irlannin, Kreikan, Portugalin sekä Itävallan lukuja nostaa se, että niiden lukuihin on sisällytetty käyttötarkoituksen muutokset, korjaukset sekä asuntojen laajennukset. Yhdenmukaistamalla tilastot Suomi nousisi tilastoissa.

Taulukko 2. EU-maiden subteellinen uudisasuntotuotanto tuhatta asukasta kohden

Maa	Uudisasuntotuotanto
Irlanti	13,2
Portugali	11,0 (1999)
Espanja	9,7 (1999)
Kreikka	9,6 (1998)
Itävalta	6,8
Suomi	6,3
Luxemburg	6,1 (1994)
Ranska	5,3
Saksa	5,1
Hollanti	4,5
Belgia	3,8
Iso-Britannia	3,4 (1998)
Italia	3,2
Tanska	2,9
Ruotsi	1,4

Luvut ovat vuodelta 2000, jollei suluissa ole muuta vuotta mainittu. Irlannin, Portugalin, Kreikan ja Itävallan lukuihin sisältyvät käyttötarkoituksen muutokset, korjaukset (rebuilt, renovated) ja asuntojen laajennukset.

7. Asuntovaraumaan kuluvien asuntojen sijainti

Hirvosen (2001) mukaan asuntovaraumaan kuului vuoden 1998 lopussa 196 876 asuntoa. Tilastokeskuksen luku on 206 622. Hirvosen tutkimuksessa pientaloihin lukeutui 73 306 asuntoa, rivitaloasuntoihin 1973 asuntoa ja kerrostaloasuntoihin 76401 asuntoa, yhteensä 164 145 asuntoa. Taajamissa näistä sijaitsi näistä 125 034 asuntoa ja haja-asutusalueella 39 511 asuntoa. Näistä luvuista puuttuvat valtion tukeman tuotannon asunnot eli ns. ARA-asunnot. Aravavuokra-, korkotuki- ja asumisoikeusasuntoja kuului asuntovarantoon 32 731 asuntoa eli 9,1 % ARA-asunnoista. Merkittävä osa

näistä ARA-asunnoista sijaitsi taajamien kerrostaloissa. Voidaan arvioida, että kerrostalo-asunnoista kuuluu asuntovaraumaan noin 100 000.

Hirvosen tutkimuksen mukaan siirtyminen asuntovaraumaan tai asuntovaraumasta pysyvään asutukseen oli varsin suurta. Vuoden 1997 lopussa asuntovaraumaan kuuluneita oli 54 000, jotka olivat pysyvästi asuttuja vuotta myöhemmin. Päinvastoin oli tilanne 57 000 asunnossa. Lisäksi vuoden mittaan oli 6 000 asunnossa ollut pysyviä asukkaita, vaikka asunnot kuuluivat molempina ajankohtina asuntovaraumaan. Yhteensä siirtymä oli 60 000 asunnon luokkaa. Tämä siirtyminen kumpaankin suuntaan oli suurempaa suhteellisesti vuokra-asunnoissa kuin omistusasunnoissa.

8. Mitä tehdä tyhjille asunnoille

Mukkalan mukaan tyhjän asuntokannan arvo on suuri ja tyhjat asunnot merkitsevät merkittävää asuntopääomakannan tuhlauksia. Myös ”kumulatiivissa poistumassa” olevat asunnot edustavat investointeja, jotka ovat vaarassa hävitä. Kansantaloudellisesti olisi järkevää, että asuntokanta muodostuisi siten, että se olisi pitkään käytössä.

Tyhjä asunto on omistajalle taloudellinen rasite. Asunnot tai asuintalot eivät pysy kunnossa, jos niitä ei ainakin vähän lämmitetä ja muutoinkin ylläpidetä. Kiinteistöistä on maksettava kiinteistövero. Jos asunnolle ei ole käyttöä esim. loma-asuntona tai kakkosasuntona, taloudellinen rasite pakottaa omistajan etsimään asunnolle toista omistajaa, joka voisi hyödyntää asuntoa.

Tyhjiä asuntoja omistavat yksityiset tahot ja valtion tukemia asuntoja lähinnä yleishyödylliset asuntorakennuttajat ja kunnat. Julkinen

sektori voi helpommin vaikuttaa omassa omistukseen olevien asuntojen käyttöön.

Vuonna 1995 *Laura Hassi* (1995) teki tutkimuksen aravavuokra-asuntojen ylitarjonnasta 90-luvun alussa. Hassi ehdotti markkinoiden toimivuuden parantamista. Hassin mukaan ”aravavuokra-asuntojen jaossa aiemmin vallinnut valikoitumisen mahdollisuus ja samalla oikeutus sille, että asunnon valinta on hallinnon tehtävä, on perustunut naturalistiseen näemykseen asumistarpeista. Asuntosuunnittelun tehtävä on ollut taata tarvetta vastaavia asuntoja asunnonhakijoille.” Edelleen Hassin mukaan ”kun vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta ei pakota asukasta hyväksymään mitä tahansa osoitettua asuntoa, tarrautuminen naturalismiin asuntohallinnossa johtaa yhä pahempaan kysynnän heikentymiseen”. Tilanne ei ole juurikaan muuttunut Hassin selvityksen jälkeen.

Tyhjien asuntojen problematiikkaa on pohdittu myös ns. Pidot-työryhmä (ympäristöministeriö 2001). Tämän työryhmän tuloksena on valtion vuoden 2003 talousarvioehdotuksessa määräraha tyhjen vuokratulojen purkamisen avustamiseksi. Pidot-työryhmä keskittyi tyhjen asuntojen osalta vain valtion tukemien vuokratulojen ongelmiin eikä käsitellyt koko tyhjen asuntojen problematiikkaa laajemmin.

Nippala (2001) laski eri vaihtoehtojen kustannuksia Suomussalmen kunnassa. Tarkasteluskenaarioita oli kaksi: väkiluvun pysyminen entisellään tai väkiluvun väheneminen nykyistä tahtia. Edullisinta olisi väkiluvun pysyminen entisellään. Väkiluvun vähentymisvaihtoehdossa Nippalan mukaan edullisinta olisi purkaa 220 asuntoa, joka oli suurin purkuvaihtoehto. Muita vaihtoehtoja olivat pienemmät purkumäärät ja osan asunnoista säilyttäminen koipussissa.

Sekä Pidot-työryhmä että Nippala tarkastelevat suppeasta näkökulmasta ratkaisumah-

dollisuuksia. Tyhjäät asunnot pitäisi nähdä mahdollisuutena, jo tehtynä investointina. Asuntojen markkinoinnin yksityisille omistusasunnoiksi tai käyttötarkoituksen muuttamisen tulisi olla keskeisiä keinoja. Tyhjäät asunnot saatavat laskea asuntojen arvoja ja asumiskustannuksia, mutta tämä voi olla myös etu kunnalle. Kunnan kilpailukyky paranee, koska asumiskustannukset muodostavat merkittävän osan yksityisen ihmisen kuluista. Joillekin vuokratyöyhtiöille saattaa tulla taloudellisia ongelmia. Se on kuitenkin pieni haitta koko kunnan talouden ja menestymisen kannalta.

Onneksi on myös positiivisia esimerkkejä kuten Kaskinen. Kaskisiin aravavuokratat rakennettiin 1970-luvulla toimintansa aloittaneen sellutehtaan tarpeisiin. Asuntoja alkoi jäädä tyhjilleen, koska työntekijät rakensivat omakotitaloja Kaskisiin tai lähikuntiin. Myös teollisuus saneerasi toimintaansa. Vuonna 1999 Kaskisissa oli suhteellisesti eniten aravavuokra-asuntoja tyhjillään. Kaupunki ei lähtenyt purkamaan tyhjilleen jääneitä aravavuokra-asuntoja. Aravavuokratatojen omistajat, kaupunki ja teollisuus, päättivät käynnistää asuntojen myynnin. Perustettiin Kaskisten asuntokehitys Oy, jolle asunnot ensin myytiin ja josta kaupunki omistaa 55 %. Aravalainat maksettiin pois. Yhtiö myi 202 asuntoa. Hinnat vaihtelivat 150–235 euroon neliöltä. Suurimman ryhmän ostajista muodostivat perheet, jotka ostivat asunnon pysyväksi asunnokseen. Kaupunki osti itselleen 15 asuntoa. Osa asunnoista meni investoijille, jotka vuokraavat asuntoja. Pieni osa asunnoista meni loma-asunnoiksi mm. pääkaupunkiseutulaisille.

Monikaan ei aluksi uskonut asuntojen menevän kaupaksi, mutta menestys yllätti kaikki. Kolmeksi vuodeksi suunniteltu myyntiprojek-

ti toteutettiin yhdessä vuodessa vuonna 2000. Pelättiin myös negatiivisia vaikutuksia muuhun asuntokauppaan. Kävi kuitenkin niin, että ihmiset, joka tulivat katsomaan arava-asuntoja, eivät välttämättä ostaneetkaan niitä, vaan vanhoja omakotitaloja Kaskisista. Omakotikauppa oli ennätysvilkasta vuonna 2000.

Kaskisten väkiluku, joka vuonna 2000 oli 1 524 asukasta, on kasvanut myyntiopeaatioiden johdosta. Nettokasvu oli 60 henkeä vuonna 2000 ja väkiluku pysynyt sen jälkeen vakaina, kun aikaisemmin se väheni vuosittain selvästi. Myyntiopeaation vaikutus kaupungin talouteen oli huomattava. Kaupungilta hävisivät talojen lainat ja niiden hoitokulut. Tyhjäät vuokra-asunnot tuottivat tappiota. Nyt vuokra-asunnot tuottavat noin 15 000 euroa vuodessa tuloa. Suora taloudellinen hyöty asuntokehitysyhtiön kautta kaupungille oli noin 400 000 euroa. Lisäksi kaupunki saa tuloja kiinteistöveroina ja asukkaiden tuloveroina.

Asuntojen myynti oli rohkea operaatio kaupungissa, jossa on kaikkiaan noin 750 asuntoa. Aloite myyntiin tulikin teollisuudelta, joka omisti osan asunnoista. Myynti aloitettiin, vaikka vuokratat asuivat osassa asunnoista. Heille tarjottiin etuosto-oikeus (RY rakennettu ympäristö -lehti 3/2002 ja *Eskola ja Hiltunen* 2002).

Vertailukohteeksi voidaan ottaa Suomussalmi, jossa suunnitellaan asuntojen purkamista. Vuonna 2000 kerrostaloasuntojen keskimääräinen myyntihinta oli Ämmänsaaren keskustassa, jossa tyhjäät asunnot pääosin sijaitsevat, 650–750 euroa neliöltä (Nippala 2001).

9. Johtopäätöksiä

Kansainvälisesti tarkasteltuna Suomen asuntovarauma on suuri. Tämä selittyy osin suoma-

laisella tilastointimenettelyllä. Asuntoja per capita on Suomessa eniten EU-maista yhdessä Ruotsin kanssa. Tämä merkitsee, että uudistuo-
tanta, joka on edelleen kansainvälisesti korkealla tasolla, lisää tilapäisesti asuttujen ja erityisesti tyhjiin asuntojen määrää 5 000–10 000 asunnolla vuodessa.

Rakennuskannasta 86 prosenttia on asuntoja, mikä on 64 prosenttia kerrosalasta. Investoinneista rakennusinvestointeja on keskimäärin 60 prosenttia. Vuonna 2000 rakennusinvestoinneista peräti 82 prosenttia kohdistui talonrakennusinvestointeihin. Tulisi tutkia, ohjaavatko yhteiskunnan mekanismit ja tuet ”turhiin” investointeihin. Todennäköisesti nykyistä markkinaehtoisempi asuntotuotanto vähentäisi tyhjiin asuntojen määrän kasvua ja niistä johtuvaa taloudellista riskiä.

Asuntovarauman pääosan muodostavat taajamissa olevat asunnot ja ehkä yllättäen kerrostaloissa olevat asunnot, koska ns. mummon mökit on jo siirretty poistumaan. Näillä kerrostaloyhtiöillä saattaa olla usein myös valtion lainoja. Tyhjä vuokrataloasunnot ovat taloudellinen riski valtiolle ja kunnille sekä yleishyödyllisille omistajille.

Rakennetun ympäristön ja tyhjiin asuntojen merkitystä kuntien menestystekijöinä on tutkittu liian vähän. Tyhjä asunnosta nähdään taloudellisenä rasitteena, kun ne pitäisi nähdä mahdollisuutena, jo tehtynä investointina. Asuntojen uskäyttö, myynti omistusasunnoiksi jne. tulee aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kun asuintalot ovat olleet vuosia tyhjinä ja koipussissa, purkaminen on usein ainut jäljelle jäänyt keino. Asuntojen valtakunnallinen markkinointi internetin avulla tehostaisi todennäköisesti niiden käyttöä. Nykyiset markkinointijärjestelmät ovat liian kalliita verrattuna yksittäisen asunnon arvoon.

Tyhjiin asuntojen pitäisi laskea asumiskustannuksia muuttotappiokunnissa. Halvat asumiskustannukset voivat olla kunnan kilpailutekijä, koska ne mahdollistavat halvemmat palkkakustannukset tinkimättä elämisen laadusta. Olisi tutkimisen arvoista, missä määrin nykyiset asumisen tukijärjestelmät tarpeettomasti nostavat asumisen kustannuksia muuttotappioalueilla ja näin vähentävät näiden alueiden kilpailukykyä. □

Kirjallisuus

- Eskola, T. ja E. Hiltunen (2002): *Tyhjät asunnot. Ratkaisuja perusparantamisesta purkamiseen*. Suomen Kuntaliitto.
- Hassi, L. (1995): *Aravasta tavara – Aravavuokra-asuntojen ylitarjonta 90-luvun alussa*. ympäristöministeriön tutkimusraportti 3, 1995.
- Helenius, H. ja T. Holappa (2000): *Suomussalmen kunnan asuntovaraumatutkimus 2000*. Suomussalmen kunta.
- Hirvonen, J. (2001): *Asuntokannan käyttö vuonna 1998*. Ympäristöministeriön julkaisu no 487. Edita.
- Nippala, E. (2001): *Asuntojen kysyntä ja tarjonta Suomussalmella*. Suomen ympäristö julkaisusarja no 500, Edita.
- Rakennustarkastusyhdistys RTY ry: *RY Rakennettu ympäristö -lehti 3/2002*, s. 10–15.
- Tilastokeskus: *Rakentaminen ja asuminen*. Vuosikirjat 1995–2001.
- Ympäristöministeriö ja Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, The Netherlands (2001): *Housing Statistics in the European Union 2001*. <http://www.euhousing.org>
- Ympäristöministeriö (2001): *”Pidot voivat parantua väen väbetessä” – Väestöltään supistuvien alueiden asuntopolitiikkaa selvittäneen Pidot-työryhmän raportti*. Ympäristöministeriön moniste no 74.