

Tilastojen kompia – asuntotutkimuksen tiedollinen perusta

CHRISTER BENGIS & JUKKA HIRVONEN & AINO VERKASALO

Johdanto

Jokainen tilastojen parissa työskentelevä törmää ennemmin tai myöhemmin vertailtavuuden ongelmaan. Vertailtavuus joutuu koetukselle viimeistään kansainvälisissä tarkasteluissa. Mistä tämä johtuu? Ensinnäkin tilastointi perustuu *kategorisointiin*. Ilman kategorioita, eli laadun määrittelyä, ei voi ilmaista määrää. Usein ajatellaan, että tilasto heijastaa todellisuutta. Näin onkin edellyttäen, että tilastoinnin perustana on todellisuutta vastaava kategorisointi. Jos kaikki Suomessa viljellyt hedelmät luokitellaan päärynöiksi, tilastot kertovat päärynätuotannon voimakkaasta noususta, mutta tuskin hedelmätuotannon todellisuudesta – ehkä kylläkin tilastotodellisuudesta.

Useimmat tilastot perustuvat paljon vaikeammin määriteltäviin kategorioihin kuin hedelmä ja päärynä. Miten määritellään ”omistusasunto” tai ”sosiaalinen vuokra-asunto”? Tämä muuttuu ongelmaksi viimeistään kansainvälisessä vertailussa, koska määritelmät ja nimitykset vaihtelevat maittain. Samalla nimellä voi olla eri sisältöjä ja eri nimillä sama sisältö. Esimerkiksi Ruotsissa ei käytetä sosiaalisen vuokra-asumisen käsitettä, vaikka maassa on varsin suuri yleishyödyllinen ja voimakkaasti säädelty vuokra-asumisen sektori.¹

Toisekseen tilastoinnin perustana olevat kategoriat pitää *tulkita* johonkin tiettyyn kysymykseen suhteutettuna eli *tarkoituksenmukaisesti*. On tarpeellista huomioida seuraavat kysymykset: Mitä ”omistusasunto” tai ”sosiaalinen vuokra-asunto” kertoo tietyn maan tai alueen oloista? Voidaanko siitä vetää tarkasteltavasta alueesta riippumatta samantapaisia taloudellisia, sosiaalisia tai poliittisia oloja koskevia johtopäätök-

siä, vai merkitsevätkö kyseiset kategoriat eri asioita eri alueilla? Erilaiset tilastomenetelmät tuottavat myös erilaisia tuloksia. Mitä tietoja saa luotettavammin esimerkiksi otoskyselyllä, mitä taas viranomaisten rekistereistä keräämällä? Tuottavatko samaa todellisuutta koskevat eri tilastointimenetelmät systemaattisia eroja?

Kolmanneksi tilastointi tapahtuu *tilastoalueittain*, joita yhdistämällä laaditaan laajempien alueiden tilastoja. Eri maissa sovellettujen aluejakojen vuoksi vertailtavuus voi käydä hankalaksi, mikä saattaa johtua maiden erilaisesta väestötiheydestä, poliittisesta aluejaosta tai hallintojärjestelmästä. Ilmiönä kaupungistuminen on hyvin eri-ikäistä eri puolilla Eurooppaa. Sotien ja selkkausten myötä maiden ja maakuntien rajat ovat siirtyneet tavalla, jonka seurauksena tietyn valtion asutusjärjestelmä saattaa muodostua hyvin erilaisista osista. Tämä vuorostaan johtaa siihen, että eri maiden urbanisaation historiassa on suuria eroja, joita löytyy myös maiden sisältä. Urbanisaatioasteen ja asutusrakenteen historialliset erot olisi hyvä ottaa huomioon tilastoaluejaossa, mutta tilastoaluejaon käytännöt vaihtelevat. Alueiden fyysiset erot kätkevät sisälleen sosiaalisia, taloudellisia ja kulttuurisia eroja. Tätä vastaavuutta voidaan hävittää tilastoalueiden rajojen harkitsemattomalla (tai harkitulla) vedolla.

Neljänneksi, edellisen perusteella, on tärkeää ymmärtää tilastotoimeen liittyvät vaarat. Tilastoja voidaan muokata myönteisen kuvan saavuttamiseksi palvelemaan poliittisia, taloudellisia tai muita pyrkimyksiä. Kategorisointia voidaan loputtomasti muuttaa kunnes löydetty tilastoperuste tuottaa halutun todellisuuden kuvan. Tilastomenetelmiä vaihtamalla ja tulkintoja muuttamalla saavutetaan vastaava tulos. Jos eväät loppuvat, voi tavoitteiden saavuttamiseksi vielä muuttaa ja yhdistää tilastoalueita tarkoitusta palvele-

¹ Lisää Ruotsin asumisjärjestelmästä Bengis 2010.

valla tavalla. Samoin ajallisia tarkasteluja ja trendejä voidaan manipuloida ajanjaksojen ja esitystavan tarkoituksenmukaisella valinnalla.

EU-maiden keskinäisen vertailun helpottamiseksi ja yleiseurooppalaisen kuvan muodostamiseksi on pyritty kehittämään eurooppalaista tilastointia. Tilastoinnin perustana olevista kategorioista sopiminen on vaikeaa, koska kategorisoinnin tulee vastata jäsenmaiden todellisuutta ja tilastointikäytäntöä. Siksi kansainvälisten tilastojen kehittäminen koskee lähinnä hyvin yleisiä yhteismitallisia asioita, jotka löytyvät kaikista maista. Vaihtoehtona sille, että kansainvälisen tilastoinnin kategoriat perustuisivat yhtenäisiin kriteereihin, on olemassa olevien kansallisten tilastojen yhteensovittaminen. Tilanne muistuttaa kuuluisaa poliisikoulun pääsykoetta, jonka palikkatestistä pystyy selviytymään ymmärryksen lisäksi raäällä voimalla.

Seuraavassa kuvaamme lähemmin tilastovertailun kompia. Esimerkkimme koskevat Ruotsin asumiseen liittyvää tilastointia. Aihe on sikäli tällainen, että Ruotsin asuntajärjestelmä poikkeaa huomattavasti Suomen vastaavasta ja väärin tulkintojen mahdollisuus on suuri. Lisäksi maamme ruotsinkielen taidon heiketessä yhä useampi aloitteleva tutkija näyttää turvautuvan Eurostatin tilastoihin mieluummin kuin kansallisiin lähteisiin, jolloin väärinymmärryksen vaara kasvaa moninkertaiseksi.

Kansainväliset asuntotilastot

Tietokannat

EU:n tilastokeskus Eurostat ylläpitää joukkoa tietokantoja. Eurostatin tietokannassa *EU-statistics of Income and Living Conditions (SILC)* on tietoja mm. asumisolosta ja kustannuksista koko maan tasolla ja alueen urbanisaatioasteen mukaan, mutta ei kuitenkaan kaupungeittain (Eurostat 2013a). Tämän tilaston tietoja kerätään vuosittain haastattelututkimuksella. Tietokannassa *European Quality of Life Survey (EQLS)* on haastattelututkimuksiin pohjautuvaa tietoa elämänlaadusta (Eurofound 2012). Mukana on myös asuminen ja asuinympäristö. Aineistonkeruu toteutetaan noin joka neljäs vuosi.

Kaupunkien osalta keskeinen aineisto on Eurostatin *Urban Audit* -tietokanta (Eurostat 2013b). Se sisältää eurooppalaisista kaupungeista erilaisia indikaattoreita mm. väestöstä ja asumi-

sesta. Pääkaupunkien lisäksi joka maasta on mukana myös muita suurimpia kaupunkia. Ruotsista siinä on Tukholman lisäksi seitsemän muuta kaupunkia. Suuri ongelma kuitenkin on, että *Urban Auditin* indikaattoriaineistossa on melko paljon puuttuvia tietoja, eivätkä tiedot useinkaan ole kovin tuoreita. Tutkimuksessa on myös mielipidetutkimusosio *Perception Survey* (2004, 2006, 2009), jossa on kokemuksellista tietoa enimmäkseen samoista teemoista kuin indikaattoriosiossa. Mukana on joka maasta kaksi kaupunkia, joista toinen on pääkaupunki

OECD pitää myös tilastoja lähinnä taloudellisista indikaattoreista. Tilastoja on tuotettu mm. asuntomarkkinatutkimuksen tarpeisiin. The United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) tuottaa tilastoja eri aihealueilta, myös asumisesta.

Pohjoismaiseen vertailuun soveltuu *Nordstat*-tietokanta, jossa on jokaisesta Pohjoismaasta koko maan ja 3–4 suurimman kaupungin keskeisiä tilastotietoja. Ne on esitetty erikseen keskuskaupungista ja koko kaupunkiseudusta. (Nordstat 2013.)

Vertailtavuus ja tulkinta

Asuntotilastojen *perusyksikkönä* saattaa olla henkilö, kotitalous tai asunto, mikä vaikuttaa selvitettävän ilmiön jakaumiin. Ruotsin ja monen muun maan tilastoinnissa tämä näkyy siten, että jos yksikkönä on henkilö, tämä nostaa pientalo- ja omistusasuntojen osuutta. Syynä on se, että pientalo- ja omistusasunnoissa asuu keskimäärin suurempia ruokakuntia kuin kerrostalo- ja vuokra-asunnoissa (esim. Boverket 2012). Eri laskutavat antavat melko erilaisen kuvan asiasta, joten tulkinnassa on otettava huomioon tilastossa käytetty perusyksikkö. Tarkastelussa on arvioitava eri perusyksikköjä käyttävien tilastojen vertailtavuutta.

Eurostatista löytyy tietoja mm. asuntojen talotyypin ja hallintamuotojakaumista. Yksikkönä on käytetty henkilöä (*population*), mikä siis nostaa pien- ja omistusasuntojen osuutta verrattuna siihen, että yksikkönä olisi kotitalous (*household*). Vertailun kannalta ongelmaa ei synny, jos kaikkien maiden kohdalla yksikkö on sama. Tilaston mukaan Ruotsissa asuu muita pohjoismaita enemmän väkeä kerrostaloissa, eli noin 40 prosenttia väestöstä, mikä kategorisoinnin yksinkertaisuuden vuoksi vaikuttaa luotettavalla tiedolla. Noin puolet Ruotsin väestöstä asuu

erillisissä pientaloissa ja noin 10 prosenttia kytetyissä pientaloissa (Eurostat 2013c).

Ongelmallisempi on Euroopan maiden asuntojen hallintamuotojakautuman tilasto (Eurostat 2013a). Tilastossa on käytetty kategorioita *omistaja* (velallinen tai ilman velkaa)² ja *vuokralainen* (markkinahintainen tai säädelty hinta)³. Tilasto antaa omistusasukkaiden osuudeksi väestöstä vuonna 2011 Ruotsissa 70 prosenttia. Ruotsin valtion tilastokeskuksen (*Statistiska centralbyrån, SCB*) mukaan puolestaan vuonna 2011 omistusasunnoissa asui 49 prosenttia, vuokra-asunnoissa 32 prosenttia sekä lisäksi 17 prosenttia *bostadsrätt*-asunnoissa (SCB 2013b, Hushållens Ekonomi-tilasto).

Ruotsissa on oma asuntojen hallintamuotojärjestelmänsä, joka ei helposti taivu kansainvälisten tilastojen kategorioihin. Ruotsin oman lain-säädännön mukaan *äganderätt* (omistusasuminen) viittaa kiinteistön eikä asunnon omistamiseen. Siksi käytännössä vain omakotitaloissa asuvat ovat omistaja-asukkaita. Viime vuosina on ollut periaatteessa mahdollista muodostaa omistusasuntoja myös kerrostaloihin (taustalla kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus), mutta käytännössä niiden merkitys on vielä olematon: vuonna 2012 niitä oli alle 600 kappaletta eli 0,01 prosenttia maan koko asutokannasta (SCB 2013a).

Eurostatin tilastossa omistusasumiseksi on siis laskettu Ruotsissa myös *bostadsrätt*-asunnot. *Bostadsrätt*-termille ei ole suomen kielessä vakiintunutta käännöstä, mutta juridisesti kyseessä on osuuskunta-asunto.⁴ Talon omistaa yhdistys ja asukkaalla on asunnon käyttöoikeus, jonka voi myydä markkinahintaan, mutta osuuskunnan (*bostadsrättsförening*) on hyväksyttävä uusi jäsen. Asunnon vuokraaminen toiselle ei ole vapaata, vaan vaatii yhdistyksen luvan.⁵ Alivuokralaisia voi kyllä pitää. Tässä mielessä *bostadsrätt*-kategoria ei vastaa kaikilta osin yleistä kansainvälistä käsitystä omistusoikeudesta, johon sisältyy oikeus

vuokrata omistamaansa asuntoa niin halutessaan.

Hyresrätt-asunnot ovat vuokra-asuntoja. Jos vuokralainen vuokraa asunnon eteenpäin jollekin toiselle, käytetään nimitystä toisen käden vuokra-asunto (*hyr i andra hand*). Tällaiseen eteenpäin vuokraamiseen tarvitaan hyväksyttävä syy ja vuokranantajan lupa. Jos tästä syntyy erimielisyyttä, asiasta päättää viime kädessä vuokralautakunta (*hyresnämnden*), joka on julkinen viranomainen. Vuokralatoja omistavat ensinnäkin yleishyödylliset yhtiöt (*allmännyttan*), jotka ovat tavallisimmin kunnallisia toimijoita, ja toiseksi yksityiset vuokrayhtiöt. Näiden kahden vuokrasektorin markkinaosuudet ovat suurin piirtein yhtä suuret. Myös yksityinen kiinteistöomistaja voi antaa kiinteistönsä (eli omakotitalonsa) vuokralle. Erona Suomen vuokrasektoriin on se, että *allmännyttan*-taloissa ei ole sellaista asukasvalintaa sosiaalisiin perusteisiin kuin Suomen ARA-vuokra-asunnoissa. Vuokrat eivät yksityispuolellakaan määräydy täysin vapaasti, vaan vuokralautakunta voi puuttua niiden kohtuullisuuteen.

Eurostatin *SILC*-tilaston mukaan 30 prosenttia väestöstä asuu markkinahintaisissa vuokra-asunnoissa eikä säädeltyä vuokra-asumista esiinny laisinkaan (Eurostat 2013a). Tämä tieto on yhtä huikea kuin hallintamuotojakauma. Sekä *allmännyttan* että yksityinen vuokrasektori ovat itse asiassa olleet hintasääntelyn alaisia koko sodanjälkeisen ajan, joten *SILC*-tilaston mukaista markkinahintaista vuokra-asumista tuskin edes löytyy Ruotsista lukuun ottamatta ”pimeitä” vuokramarkkinoita, joista kerrotaan lisää tuonempana.

Taulukossa 1 on esitetty sekä EU-*SILC*-tilaston jakauma, että paremmin todellista tilannetta vastaavat luvut, jotka perustuvat *Hushållens Ekonomi* -otoskyselyyn samalta vuodelta.

Muutkaan kansainväliset tilastolähteet eivät ole ongelmattomia Ruotsin hallintamuotojakauman kuvaamisessa. *Urban Audit* -tilaston mukaan Tukholman kotitalouksista asui vuonna 2004 yksityisissä vuokra-asunnoissa 53 ja omistusasunnoissa 47 prosenttia. Sen sijaan Tukholman kaupungin tilastojen mukaan asutokannasta oli tuolloin *allmännyttan*-vuokra-asuntoja 22, yksityisiä vuokra-asuntoja 27 ja osuuskuntien omistamia asuntoja 37 prosenttia. Noin joka kymmenes kotitalous asui omistamassaan pientalossa. (Stockholms stad 2013.)

2 Owner: with mortgage / no outstanding mortgage.

3 Tenant: rent at market price / rent at reduced price or free.

4 Tässä tekstissä *bostadsrätt* on käännetty osuuskunta-asumiseksi. Asumisoikeus-termi ei olisi hyvä käännös, koska se tarkoittaa Suomessa käytössä olevaa hallintamuotoa, joka poikkeaa selvästi Ruotsin *bostadsrätt*-järjestelmästä.

5 Yhdistys voi antaa luvan määräaikaiseen vuokraamiseen (1–3 vuotta) hyväksyttävästä syystä. Jos asiasta tulee erimielisyyttä asukkaalle ja yhdistyksen kesken, asukas voi vedota vuokralautakuntaan.

Taulukko 1. Ruotsin väestön jakautuminen hallintamuotoluokkiin 2011 EU-SILC-tilaston mukaan ja Hushållens Ekonomi -otoskyselyn mukaan.

	EU-SILC, %	Hushållens Ekonomi, %
omistus	70	49
markkinavuokra	30	
säädelty vuokra		32
osuuskunta		19
muu		2
yhteensä	100	100

Myöskään Eurooppalainen elämänlaatu tutkimus (EQLS) (Eurofound 2012) ei tunnista Ruotsin osuuskunta-asumista omaksi luokakseen, vaan yhdistää sen omistusasumiseen, jonka osuudeksi annetaan 58 prosenttia aikuisväestöstä. Sosiaalisen tai kunnallisen vuokra-asumisen osuus Ruotsissa on tämän lähteen mukaan 14 ja yksityisen vuokra-asumisen 23 prosenttia aikuisväestöstä.

OECD:n asuntomarkkinatutkimuksessa on vertailtu OECD-maiden hallintamuotorakennetta (Andrews & al. 2011). Siinäkin osuuskuntasuunnat on Ruotsin kohdalla yhdistetty omistusasuntojen luokkaan, vaikka luokitukselta löytyisi myös osuuskunnallisen asumisen vaihtoehto.

YK:n piiriin kuuluvan UNECE:n asumistilastossa Ruotsin osuuskunta-asuntojen kotitaloudet on puolestaan laskettu vuokralaisten luokkaan. Siinä omistusasujien osuus on jokseenkin oikea (40 % kotitalouksista vuonna 1990), mutta vuokralaisten osuudeksi saadaan selvästi liian suuri luku, 60 prosenttia (UNECE 2006). Ruotsin omien tilastojen mukaan vuokralaistalouksia oli tuolloin runsaat 40 prosenttia (SCB 2013e).

Edellisen perusteella näyttää siltä, että kategorisoinnista johtuen kansainväliset tilastot ja Ruotsin valtion omat perustilastot poikkeavat toisistaan ratkaisevalla tavalla. Tämä esimerkki kertoo siitä, kuinka vaikeaa on saattaa monimuotoinen ilmiö, kuten maiden erilaiset asuntojen hallintamuotojärjestelmät, yhtenäiseen kategorisointiin. Tulkintaa ja tarkoituksenmukaisuutta ajatellen esimerkiksi Eurostatin tilastot antavat Ruotsista kuvan omistusasumiseen kannustavana maana, jonka vuokrasektori on kokonaisuudessaan kilpailtua. Todellisuudessa Ruotsin omistus-

asumisen osuus on Euroopan pienimpiä, Sveitsin ohella ehkä pienin. Molempien maiden varallisuuserot ovat Euroopan suurimmat, ja koko maailman mittakaavassa ne kuuluvat ”top-five”-joukkoon (Credit Suisse 2010, 84). Vuokrasektorilla ei esiinny Ruotsissa kilpailua laisinkaan, paitsi omakotitalojen vuokraamisessa, mitä voidaan pitää verrattain marginaalisena ilmiönä.

Ruotsin kansalliset asuntotilastot

Ruotsin tietokannat

Ruotsissa tietokantojen pääasiallisena tuottajana on valtion viranomaisen *Statens statistiska centralbyrå* SCB. Muita tilastotuottajia ovat *Boverket*, *Riksanantikvarieämbetet*, kunnat ja etujärjestöt. Tässä keskitymme SCB:n tietokantoihin, jotka perustuvat sekä rekistereihin että otoskyselyihin pohjautuviin tilastoihin. Otostutkimuksen avulla voidaan joissakin tapauksissa korjata rekistereissä esiintyviä virheitä, mutta toisaalta otostutkimuksiin tulee epätarkkuutta mm. otantavirheen ja kadon vuoksi. Lisäksi otosaineistoissa ei pysty käsittelemään kovin pieniä alueyksiköitä, vaan yleensä ainoastaan suurimpia kaupunkiseutuja.

SCB:n verkkosivulta löytyy mm. seuraavia tietokantoja ja aineistoja asumisen tutkimiseen:

Asuntokanta- ja uustuotantotilasto (SCB 2013a; SCB 2013c): tietoja sekä asuntokannasta että vuosittain valmistuneista asunnoista mm. talotyypin, omistajakategorian ja hallintamuodon mukaan. Nämä tilastot laaditaan rekisterien pohjalta. Kerrostalojen osalta löytyvät tiedot myös vuosittain puretuista asunnoista (SCB 2013d). Tietoja vanhemmilta vuosikymmeniltä löytyy lähinnä väestö- ja asuntolaskentojen pohjalta tehdyistä tilastoista (SCB 2013e).

Hushållens ekonomi (HEK) -tilasto (SCB 2013b): perustuu otoskyselyaineistoihin, joita on kerätty vuosittain vuodesta 2004 lähtien. Niissä on kysytty mm. asumisolosta ja -kustannuksista. Tästä tilastosta saa mm. vuokra-asukastalouksien osuuden luotettavammin kuin asuntokantatilastosta. Aineistosta on tuotettu sekä kotitalous- että henkilöperusteisia tilastoja.

STATIV-tietokanta: rekisteripohjainen pitkäikäisyaineisto, jonka tarkoitus on ollut kerätä yhteen tietoja siirtolaisten integroitumisesta (SCB 2013f). Siinä on vuosittaisia tietoja aina vuodesta 1997 lähtien. Asumisen osalta aineistossa on tieto asunnon hallintamuodosta ja asuinpaikasta

tilastollisen osa-alueen (*SAMS*-alue) tarkkuudella. Perusyksikkönä on henkilö, joten tämä tilasto kuvaa väestön jakautumista. Tämä aineisto ja sen pohjalta tehdyt tilastot ovat keskeisiä tutkittaessa asumisen etnistä segregaatiota ja sen kehitystä.

Käsitteitä ja luokittelua

Asuntotilastojen yksi keskeinen taustatieto on talotyyppi jaolla pientalot (*småhus*) ja usean asunnon talot (*flerbostadshus*). Pientaloihin lasketaan yhden asunnon erillisten pientalojen (*fristående villor/lenbostadshus*) lisäksi rivitalot (*radhus*), ketjutilat (*kedjehus*) sekä paritalot (*parhus*). Ruotsin tilastoissa erotellaan vain harvoin näitä pientalojen eri lajeja. Vuosittain valmistuneiden asuntojen tilastossa näin kuitenkin tehdään. Usean asunnon talojen luokka tarkoittaa käytännössä kerrostaloja. Tämän talotyyppiluokan määritelmä on vastaava kuin esimerkiksi Suomessa käytettävä kerrostalon määritelmä: talossa on päällekkäin sijaitsevia asuntoja. Tähän luokkaan lasketaan myös harvat muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot.

Toinen keskeinen asumisen määrittäjä on asunnon hallintamuoto eli hallintaperuste. Suomen tilastoissa käytetään enemmän jälkimmäistä termiä. Vastaava termi ruotsin kielessä on *uppåtalsform*. Ruotsissa lähes kaikki asunnot kuuluvat johonkin kolmesta hallintamuodosta: *äganderätt*, *hyresrätt* ja *bostadsrätt*, joiden piirteitä kuvattiin jo edellä.

Asuntokantatilastot

Aikoinaan Ruotsissa tehtiin kattavia väestö- ja asuntolaskentoja, joissa kerättiin tiedot lomakkeilla. Nämä laskennat tuottivat tilastoja mm. asunnoista ja kotitalouksista (SCB 2013e). Viimeinen tällainen laskenta tehtiin vuonna 1990. Tämän jälkeen tuotettiin vuosittaisia asuntokantalaskelmia siten, että pohjana oli tämä viimeinen kattava laskenta, johon lisättiin vuosittain rekistereistä ilmenevät tiedot uustuotannosta, purkamisista ja muista muutoksista. Ajan mittaan menetelmä väärästi lukuja, koska muutokset kirjautuivat tilastoon epätäydellisesti. Esimerkiksi siirtymät kesämökkikannan ja omakotitalokannan välillä eivät tulleet huomioiduiksi. Myöskään omakotitalojen purkamiset eivät yleensä päätyneet tilastoon.

Vuonna 2010 alettiin käyttää tilastojen pohjana kiinteistöverotusrekisteriä, jolloin tiedot saatiin ajantasaisemmiksi (SCB 2013g). Uudes-

sa keräystavassa asuntokantaan laskettiin vain ne pientalot, joissa on asukkaita kirjoilla. Tämä uusi määrittely vähensi pientaloasuntojen määrää noin 63 000 asunnolla eli noin 3 prosenttia pientalojen määrästä. Kerrostaloasuntojen määrä puolestaan lisääntyi noin 23 000:lla, mikä johtui lähinnä siitä, että opiskelija-asuntoja laskettiin vanhasta käytännöstä poiketen nyt asuntokantaan. Ruotsissa on viime vuosina muodostettu kattava huoneistorekisteri, jonka pohjalta aletaan tuottaa vuosittain asunto- ja kotitaloustilastoja (SCB 2008). Ruotsi on tässä muita Pohjoismaita jäljessä. Esimerkiksi Suomeen tällainen rekisteri muodostettiin jo vuoden 1980 väestö- ja asuntolaskennassa. Asuntokantatilaston mukaan Ruotsissa oli vuoden 2012 lopussa noin 4,55 miljoonaa asuntoa. Asunnoista noin 2 miljoonaa (44 %) sijaitsi pientaloissa ja noin 2,5 miljoonaa (56 %) kerrostaloissa.

Hallintamuodot asuntokanta- ja kyselyaineistotilastoissa

Ruotsin asuntokantaa jaotellaan tilastoissa myös omistajatahon (*ägarkategori*) mukaan. Yleishyödylliseen sektoriin kuuluu valtion, kuntien ja läänien omistamien yhtiöiden lisäksi muita toimijoita, kuten yhdistykset ja yritykset. Niiden omistuksessa on yhteensä 18 prosenttia koko asuntokannasta. Osuuskunnallinen asuminen kattaa puolestaan 22,5 prosenttia asunnoista. Muut juridiset henkilöt (yksityiset yhtiöt yms.) omistavat 14 ja yksityishenkilöt 45 prosenttia asunnoista. Viimeksi mainitut ovat etupäässä omakotitaloja. 4 prosenttia koko asuntokannasta on yksityisten henkilöiden omistamissa kerrostaloissa. (SCB 2013a.)

Asuntokantatilastossa on tieto asunnon hallintamuodosta. On tärkeää huomata, että aikaisemmin (vuoteen 1990) hallintamuototieto perustui lomakkeilla toteutettuun asuntolaskentaan, mutta nykyisin hallintamuoto johdetaan omistajakategoriasta. Tästä syystä se ei anna täysin luotettavaa kuvaa hallintamuotojakaumasta kotitalouksien kannalta. Esimerkiksi yksityishenkilöiden vuokraamat pientalot tai osuuskunta-asunnot eivät tässä tilastossa tule vuokra-asuntojen luokkaan. SCB on hiljattain julkaissut aikasarjoja, joihin on laskettu takautuvasti uudella menetelmällä tietoja asuntokannasta vuosittain aina vuoteen 1990 asti. (Mt.)

Asuntokantatilaston mukaan omistusasuntoja on 41, osuuskunta-asuntoja 22 ja vuokra-asun-

toja 37 prosenttia. Pientalo- ja omistusasuntojen luokat ovat suuressa määrin päällekkäisiä. Asuntokantatilaston mukaan pientaloissa sijaitsevia vuokra-asuntoja oli vain prosentti ja osuuskunta-asuntoja 2 prosenttia koko asuntokannasta. (Mt.)

Asumista koskevia tietoja kerätään vuosittain myös laajassa *Hushållens ekonomi* -otostutkimuksessa. Se perustuu 17 000 henkilön otokseen Ruotsin aikuisväestöstä ja toteutetaan puhelinhaastatteluna. Siinä tiedustellaan asumisen osalta mm. asunnon hallintamuotoa ja asumiskustannuksia. Survey-tutkimukseen tulee aina myös katoa: vuoden 2011 tutkimuksessa noin 20 prosenttia otoshenkilöistä kieltäytyi osallistumasta ja suunnilleen yhtä suurta osuutta ei tavoitettu. Vastauskato oli kaikkiaan runsaat 40 prosenttia. Otostutkimuksen mukaan omistusasuntoja oli 37 prosenttia, osuuskunta-asuntoja 20 prosenttia ja vuokra-asuntoja 40 prosenttia kaikista asutuista asunnoista. Taulukkoon 2 on asetettu rinnakkain asuntokantatilaston ja kotitalouskyselyn tiedot asuntojen hallintamuotojakaumasta sekä lisäksi kotitalouskyselyn tiedot, kun yksikkönä on asunnon sijasta henkilö.

Vuokra-asuntojen osuus muodostuu otoskyselyssä suuremmaksi kuin asuntokantatilastossa; omistus- ja osuuskunta-asumisen osuus jää vastaavasti pienemmäksi. Ero johtuu ensi sijassa siitä, että asuntokantatilastossa hallintamuoto johdetaan omistajakategoriasta ja otoskyselyssä se tiedustellaan asukkaalta. Taulukosta ilmenee myös valitun tilastollisen perusyksikön suuri vaikutus. Omistusasunnoissa asuvien osuus väestöstä on paljon suurempi kuin osuus kotitalouksista. Vuokra-asunnoissa asuvien osuus väestöstä on puolestaan huomattavasti pienempi kuin osuus kotitalouksista.

Taulukko 2. Hallintamuotojakautuma asuntokantatilastossa ja otoskyselyssä 2011.

	Asuntokantatilasto %	Hushållens Ekonomi -otoskysely	
		asuntokanta, %	väestö, %
omistus	41	37	49
osuuskunta	22	20	17
vuokra	37	40	32
muu		4	2
yhteensä	100	100	100

Otoskyselyssä oli vaihtoehtona myös ”toisen käden” vuokrasuhde. Sen mukaan 2 prosenttia kotitalouksista asuisi toisen käden vuokrasuhteessa. Vuokra- ja osuuskunta-asuntojen eteenpäin vuokraamista säädellään melko tiukoilla ehtoilla, mutta selvitysten mukaan ”pimeä” toisen käden vuokraaminen on yleistä maan suurimmilla kasvualueilla (SOU 2007). On oletettavaa, että pimeässä vuokrasuhteessa asuva henkilö ei vastaa asumista koskevaan kyselyyn, vaan ilmiö jää suureksi osaksi vastauskadon piiriin.

Ruotsin hintatilastot

Ruotsin asuntojen hintojen ja asumiskustannusten ymmärtämisen tekee haastavaksi se, että ne ovat vaikeasti vertailtavissa Suomen tilanteeseen erilaisen kategorisoinnin, tulkintakontekstin ja aluerajausten takia.

Ruotsin ja Suomen asuinkiinteistöjen hintaverailun haasteet

Ruotsissa ilmoitetaan hinta asuntokohtaisesti ja Suomessa neliömetrikohtaisesti (SCB 2013h; Tilastokeskus 2013a; 2013b). Tämä ei olisi ongelma, jos saatavilla olisi myytyjen asuntojen keskipinta-ala, jolloin tiedon saisi muunnettua vertailtavaan muotoon. Ruotsin tapauksessa tietoa ei kuitenkaan ole tietokannassa. Saatavilla ei ole myöskään tietoa myytyjen asuntojen huonelu- vusta, mikä estää myytyjen asuntojen keskipinta-alan arvioinnin asuntokantatiedon huonelu- vun ja keskipinta-alan avulla. Suomen tietojen muuntaminen talokohtaisiksi onnistuu omakotitalojen, mutta ei osakehuoneistojen osalta, koska myytyjen omakotitalojen neliömetritieto on saatavilla, mutta myytyjen osakehuoneistojen ei.

Vertailua vaikeuttaa edelleen ruotsalaisen ja suomalaisen tilastoinnin erilaisuus pinta-alan määrittelyssä. Ruotsalaisen standardin mukaan asuntotuotannon mittayksikkö huoneistoala (*bostadsarea*) rajautuu asuntoa ympäröivistä sisäseinistä (SCB 2010, 17). Suomessa sen sijaan käytetään kerrosalaneliömetrin yksikköä, joka lasketaan ulkoseinän ulkopinnasta (Tilastokeskus 2013c). Näin ollen Suomen osalta saatava luku on merkittävästi suurempi kuin Ruotsin. Muunnos kerrosalasta huoneistoalaksi (tai toisinpäin) täytyy tehdä vakiokerrointa käyttämällä.

Asumismenot

Asumismenojen osalta Ruotsin tietokannassa on saatavissa asumisen osuus hallintamuodon mukaan luokiteltuna kotitalouden käytettävissä olevista tuloista *Hushållens ekonomi* -tilastossa. Tiedot on jaoteltu varsin tarkalla luokituksella eri kotitaloustyyppeihin. Asumismenoihin on laskettu mukaan asuntolainan lyhennykset ilman, että niitä saisi erotettua tilastosta. Tämä tekee hallintasuhteiden välisen vertailun hankalaksi, koska ei voida vertailla toisiinsa vertautuvia kuluja eri hallintamuotojen osalta. Asuntolainan lyhentäminen ei nimittäin vertaudu vuokra-asumiseen liittyviin kuluihin, sillä se voidaan nähdä omaisuutta kartuttavana säästämisenä. Suomessa sen sijaan asumiskulut ilman asuntolainojen lyhennystä ja rahoitusvastiketta muodostavat oman käsitteensä *asumiskustannukset*, ja kun ne huomioidaan, puhutaan *asumismenoista*. Oman hankaluutensa Suomen ja Ruotsin asumismenojen vertailuun tuo se, että Suomessa käytetään yleensä *nettomääräisten asumismenojen* käsitettä, jolloin asumisen tukia ei lisätä käytettävissä oleviin rahatuloihin, mutta ne vähennetään asumismenoista. Ruotsissa sen sijaan käytetään *bruttomääräisten asumismenojen* käsitettä, jolloin asumisen tuet lasketaan mukaan käytettävissä oleviin tuloihin, eikä niitä vähennetä asumismenoista. (SCB 2013; Tilastokeskus 2010.)

Toisen käden vuokra-asunnot

Laittomat vuokrasuhteet perustuvat yleisimmin asunnon eteenpäin vuokraamiseen tai asuntojen vaihtoon. Molemmat toiminnot ovat myös lain puitteissa mahdollisia, mutta ne ovat erittäin säänneltyjä eli toiminnasta ei saa koitua voittoa asuntonsa eteenpäin vuokraavalle tai asuntonsa vaihtavalle henkilölle. (Boverket 2011, 12–13). Pimeiden markkinoiden yleisyys Ruotsin vuokra-asuntomarkkinoilla vaikuttaa siihen, että vuokrien todellisesta tasosta on vaikeaa tai käytännössä mahdotonta saada varmaa tietoa. Laittomat toisen tai jopa kolmannen käden vuokrasuhteet vinouttavat hintatilastoja, eikä pimeiden markkinoiden vuokrista tai ilmiön laajuudesta ole tarkkaa tietoa. Pimeät vuokrasuhteet eivät luonnollisesti päädy rekistereihin, eikä niistä oletettavasti mielellään kerrota kyselytutkimuksissa.

Vuonna 2007 julkaistussa nuorille aikuisille suunnatussa selvityksessä aihetta lähestyttiin kysymällä, onko vastaajalla itsellään tai hänen tuttavapiirissään kokemusta erilaisista pimeiden

vuokramarkkinoiden ilmiöistä. Tuloksena oli, että koko Ruotsissa 53 prosenttia ja Tukholmassa 65 prosenttia vastaajista oli itse asunut tai heidän tuttavapiirissään oli pimeässä toisen käden vuokrasuhteessa asunut henkilö. Ylisuurten vuokrien maksaminen oli lähes yhtä yleistä: koko maassa 42 prosenttia ja Tukholmassa 62 prosenttia vastaajista raportoi näin tapahtuneen itselleen tai tuttavapiirissään. Uppsala oli Tukholman ohella toinen kaupunki, jossa nämä ilmiöt olivat erityisen yleisiä. (SOU 2007, 14, 113.)

Toisessa selvityksessä Tukholman vuokratalonomistajat arvioivat pimeän toisen käden vuokraamisen selvästi laillista toisen käden vuokraamista yleisemmäksi. Suurimpien omistajien arvio pimeistä vuokrasuhteista oli 10–20 prosentin luokkaa koko Tukholman vuokra-asuntokannasta. (Länsstyrelsen i Stockholms län 2013, 31.) Arviot voivat olla alakanttiin, koska omistajilla tuskin on intressiä ainakaan liioitella ilmiön laajuutta. Myös osuuskunta-asunnoissa esiintyy pimeää vuokraamista, joskaan ei niin paljon kuin vuokra-asunnoissa. Näiden lukujen valossa laittomat vuokrasuhteet näyttäisivät olevan melko yleinen ilmiö, joskaan tarkasta määrästä ei ole tietoa.

Osoituksena pimeiden markkinoiden vaikutuksista virallisten tilastojen vuokratasoihin voidaan pitää sitä, että vuokrat Ruotsissa vaikuttavat Suomen tilanteeseen verrattuna hämmästyttävän matalilta. Ruotsissa virallisiin tilastoihin päätyviin vuokrien hintaan vaikuttaa piilossa olevien pimeiden markkinoiden lisäksi se, että vuokrat ovat säänneltyjä niin yleishyödyllisellä kuin yksityiselläkin sektorilla. Yleishyödyllisen sektorin asuntojen vuokria määrittää niin sanottu käyttöarvo (*bruksvärde*), johon vaikuttaa pääasiallisesti asunnon ja jossain määrin myös asuinalueen ominaisuudet (Hyresnämnden 2013).

Alueellinen rajoittuneisuus

Ruotsin SCB-hintatilastoissa käytetään kaupunkitason tarkasteluissa maantieteellisenä rajauksena suurkaupunkiseutuja. Tämän vuoksi tietoja yksittäisten kaupunkien asuntojen hinta- ja vuokratasosta on vajavaisesti saatavilla. Osaa tiedoista ei ole edes suurkaupunkitasolla saatavilla. Esimerkiksi huomattavan puutteen vuokratilastoihin muodostaa se, että tieto vuokrasta eroteltuna yleishyödyllisiin ja yksityisen sektorin vuokra-asuntoihin on saatavilla vain koko valtakunnasta. Sen sijaan tietoa ei ole saatavilla edes suurimmilta kaupunkiseuduilta. Tietoa ei myöskään

ole täydennettävissä kuntien omalla tilastoinnilla. Myöskään osuuskunta-asuntojen vuokrista ei ole tietoa Suur-Tukholmasta. *Urban audit* -tutkimuksessa kerätään tiedot Ruotsin suurimmista kaupungeista, mutta tilastot ovat hyvin puutteellisia ja osin vanhoja.

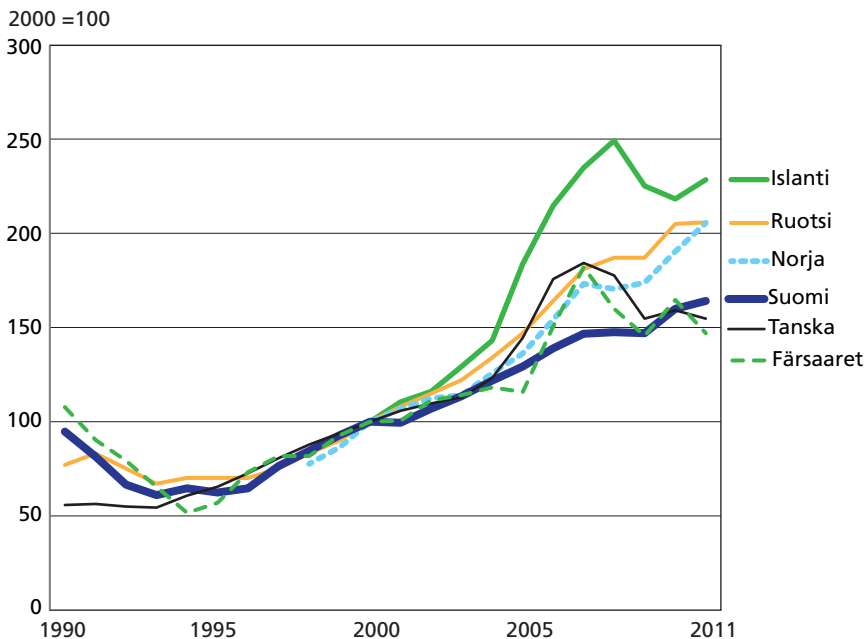
Verrokkivuoden valinta

Asumiseen liittyvässä hintatilastoinnissa yleinen tapa esittää hintojen muutosta tietyllä aikavälillä on indeksien käyttäminen. Indeksit osoittavat hintojen prosentuaalisen muutoksen verrokkivuoteen nähden. Usean maan indeksitarkastelusta ei saa kuitenkaan käsitystä maiden välisien hintatasojen erosta, vaan eri maiden hintakehityksen eroista. Problemaattisena puolena on, että verrokkivuoden valinta vaikuttaa voimakkaasti siihen, miltä hintojen kehitys näyttää.

Kiinteistöjen hinnat ovat erityisen herkkiä notkahduksille asuntomarkkinoiden hintakuplien vuoksi. Eri maiden asuntomarkkinat altistuvat hintakuplille eri aikoina eri tavoin. Islannissa koettiin asuntojen hintakupla vuosina 2004–2008 asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen ja maailmanlaajuisen finanssikriisin vuoksi. Ruotsissa

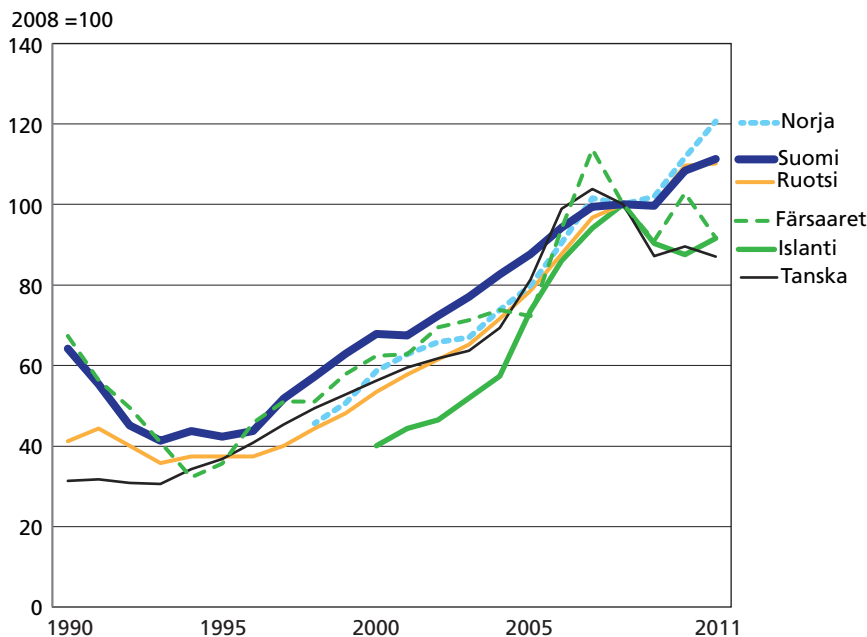
asuntomarkkinat eivät sen sijaan altistuneet samanlaiselle hintakuplalle. Seuraavassa havainnollistetaan verrokkivuoden valinnan merkitystä kuvattaessa asuinkiinteistöjen hintakehitystä (Nordic Council of Ministers 2012). Verrokkivuotena vuotta 2000 käyttävä kuvio 1 tuo esiin Islannin hintakuplan, jonka vuoksi Islannin asuinkiinteistöjen hinnat nousivat huomattavasti voimakkaammin kuin muissa Pohjoismaissa, 150 prosenttia, aikavälillä 2000–2008. Sen sijaan kuviossa 2, jossa Islannin hintanotkahduksen huippua on käytetty verrokkivuotena, näyttyy pikemmin, että Islannissa kiinteistöjen hintakehitys olisi ollut koko 2000-luvun matalampaa kuin muissa Pohjoismaissa.

Verrokkivuoden valinta vaikuttaa siis vahvasti kuvaajasta saatavaan käsitykseen hintakehityksestä. Aallonharjan (tai samoin aallonpohjan) valinta verrokkivuodeksi peittää huipun (tai pohjan) näkymisen. Verrokkivuoden harkitulla valinnalla voidaankin ajaa toivottuja päämääriä. Jos halutaan välttää vääristynyttä kuvaa yleiskehityksestä, indeksin verrokkivuoden valinnassa kannattaa välttää aallonharja- ja aallonpohjavuosia.



Lähde: Nordic Council of Ministers 2012: Nordic Statistical Yearbook 2012

Kuvio 1. Asuinkiinteistöjen hintaindeksi Pohjoismaissa 1990–2011. Verrokkivuosi 2000 = 100.



Kuvio 2. Sama tilasto. Verrokkivuosi 2008 = 100.

Johtopäätökset

Kansainvälisten tilastojen vertailtavuus määräytyy kohdemaiden eri ilmiöitä kuvaavien kategorisointien, käytettyjen tulkintojen ja tilastoalueiden jaon mukaan. Kuten edelliset esimerkit osoittavat, osa kansainvälistä tilastoista on varsin harhaanjohtavia. Tällöin herääkin kysymys, missä määrin jo tilastoja suunniteltaessa pyritään määrättyihin poliittisiin tai muihin tarkoituksiin. Tähän kysymykseen ei ole tässä yhteydessä otettu kantaa. Vaikka kansainväliset instituutiot, kuten Eurostat ja OECD, pyrkisivät mahdollisimman korkeatasoiseen tilastointiin, niin kansalliset tahot saattavat tietämättömyyttään, taitamattomuuttaan tai kansallisen tilastotoiminnan vakiintuneiden käytäntöjen takia toimittaa huonosti vertailukelpoista materiaalia.

Kansainvälisiä tilastoja käytetään maiden välisen vertailujen ohella myös eri maiden kansallisia

oloja selvitettäessä. Siksi esimerkiksi Eurostatin ja OECD:n tilastojen käyttö (OECD 2013) ja merkitys kasvavat koko ajan. Eräs syy on tietenkin se, että englannin kielen asema ”lingua francana” houkuttelee esimerkiksi Ruotsia tutkivia mutta ruotsin kieltä taitamattomia henkilöitä turvautumaan englanninkielisiin tilastoihin. Tästä seurauksena tutkimusten tilastoperusta heikkenee ja tulkintavirheiden mahdollisuus kasvaa.

Myös kansallisten asuntotilastojen ymmärtäminen ja tulkitseminen edellyttää käsitteiden, käytettyjen yksiköiden ja aineiston keräystavan tuntemusta. Voitaisiin kiteyttää, että kansallisten tilastojen käyttö, ja erityisesti maiden välinen vertailu, vaatii tutkijalta suurta huolellisuutta ja pyrkimystä ymmärtää sitä todellisuutta, mitä tilastojen oletetaan heijastavan. Tilastothan eivät heijasta todellisuutta sinänsä, vaan tilastollista todellisuutta.

KIRJALLISUUS

Andrews, Dan & Caldera, Sánchez, Aida & Johansson, Åsa: Housing markets and structural policies in OECD countries. Economics department working paper No. 836, 2011. [http://search.oecd.org/officialdocuments/displaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP\(2011\)5&docLanguage=En](http://search.oecd.org/officialdocuments/displaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP(2011)5&docLanguage=En) (luettu

12.9.2013)

Bengs, Christer: Yhdyskuntasuunnittelu ruotsalaisittain – mielikuvien ihanuus. Yhdyskuntasuunnittelu 48 (2010): 4, 51–76.

Boverket: Däligt fungerande bostadsmarknader. Rapport 2011:30, Karlskrona: Boverket, 2011. <http://>

- www.boverket.se/global/webbokhandel/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf
- Boverket: Boverkets lägesrapport – oktober 2012. Karlskrona: Boverket, 2012. <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/Boverkets-Lagesrapport-2012.pdf>
- Credit Suisse: Global Wealth Databook. Sveitsi: Credit Suisse, 2010. https://www.credit-suisse.com/news/doc/credit_suisse_global_wealth_databook.pdf (luettu 5.9.2013)
- Eurofound: Third European Quality of Life Survey – Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. Luxemburg: Publications Office of the European Union, 2012. <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2012/64/en/1/EF1264EN.pdf> (luettu 2.9.2013)
- Eurostat: EU-statistics of Income and Living Conditions, 2013a. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en (luettu 2.9.2013)
- Eurostat: Urban Audit, 2013b. http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics/search_database (luettu 2.9.2013)
- Eurostat: Housing Statistics, 2013c. http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics (luettu 2.9.2013)
- Hyresnämnden: Bruksvärde, 2013. <http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/> (luettu 18.6.2013)
- Länsstyrelsen i Stockholms län: Bostäder i andra hand – en översikt. Rapport 2013:4. Stockholm: Länsstyrelsen i Stockholms län, 2013. <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/rapport-2013-4.pdf> (luettu 14.6.2013)
- Nordic Council of Ministers: Nordic Statistical Yearbook 2012. Volume 50. Nord 2012:001. Copenhagen: Nordic Council of Ministers, 2012. <http://www.norden.org/en/publications/publikationer/2012-001> (luettu 14.6.2013).
- Nordstat: tietokanta, 2013. <http://www.nordstat.org/> (luettu 2.9.2013)
- OECD: tietokanta, 2013. <http://stats.oecd.org/> (luettu 2.9.2013)
- SCB: Ny hushålls- och bostadsstatistik, 2008. http://www.scb.se/Pages/List____291972.aspx (luettu 2.9.2013)
- SCB: Byggnad. Priser för nyproducerade bostäder. Sveriges officiella statistik. Statistiska meddelanden BO 26 SM 1101, 2010. http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0201/2010A01/BO0201_2010A01_SM_BO26SM1101.pdf (luettu 23.8.2013)
- SCB: Bostadsbestånd (kalkylerat), 2013a. http://www.scb.se/Pages/Product____87465.aspx (luettu 2.9.2013).
- SCB: Hushållens ekonomi (HEK), 2013b. http://www.scb.se/Pages/Product____7286.aspx (luettu 2.9.2013)
- SCB: Nybyggnad av bostäder, 2013c. http://www.scb.se/Pages/Product____5592.aspx (luettu 2.9.2013)
- SCB: Ombyggnad och rivning av flerbostadshus, 2013d. http://www.scb.se/Pages/Product____7300.aspx (luettu 2.9.2013)
- SCB: Tidigare folk- och bostadsräkningar 1960–1990 (FoB), 2013e. <http://www.scb.se/BE0205> (luettu 2.9.2013)
- SCB: STATIV – en longitudinell databas för integrationsstudier, 2013f. www.scb.se/stativ (luettu 2.9.2013)
- SCB: Ny metod för beräkningar av bostadsbeståndet fr.o.m. 2010 och vissa skillnader mot det kalkylerade bostadsbeståndet 1991–2009, 2013g. http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0104/_dokument/Metodforandring-2010.pdf (luettu 2.9.2013)
- SCB: Försälda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp. År 1981 – 2012, 2013h. http://www.scb.se/Pages/SSD/SSD_SelectVariables____340487.aspx?px_tableid=ssd_extern%3aFasprishRegionAr&rxid=b233b6c4-c49d-443d-b986-2f804fb64f23 (luettu 17.6.2013).
- SOU, Statens Offentliga Utredningar: Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad. SOU2007:014, 2007. <http://www.regeringen.se/content/1/c6/07/71/59/64079562.pdf> (luettu 14.6.2013)
- Stocholms stad: Statistik om Stockholm, detaljerad statistik, 2013. <http://www.statistikomstockholm.se/index.php/detaljerad-statistik> (luettu 11.10.2013)
- Tilastokeskus: Tulonjakotilasto 2010, 4. Koritalouksien asumien, tulot ja asumismenorasite, 2010. http://www.stat.fi/til/tjt/2010/tjt_2010_2012-05-23_kat_004_fi.html (luettu 14.2.2013)
- Tilastokeskus: Omakotitalonttien hintaindeksi 1985 = 100, vuodet 1985–2009, 2013a. http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=022_kihi_tau_102_fi&ti=Omakotitalonttien+hintaindeksi+1985%3D100%2C+vuodet+1985+--+2009&path=../Database/StatFin/asu/kihi/&lang=3&multilang=fi (luettu 17.6.2013)
- Tilastokeskus: Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100, 2013b. http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=001_ashi_tau_104_fi&ti=Vanhojen+asuntojen+hintaindeksi+2005%3D100&path=../Database/StatFin/asu/ashi/&lang=3&multilang=fi (luettu 17.6.2013)
- Tilastokeskus: Kerrosala, 2013c. <http://www.stat.fi/meta/kas/kerrosala.html> (luettu 17.6.2013)
- UNECE: Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America 2006. http://www.unece.org/hlm/prgm/hsstat/Bulletin_06.html (luettu 11.9.2013)

TIIVISTELMÄ

*Christer Bengs & Jukka Hirvonen & Aino Verkasalo:
Tilastojen kompia – asuntotutkimuksen tiedollinen perusta*

Artikkelissa tarkastellaan asuntotilastoinnin haasteita, jotka liittyvät erityisesti kansainvälisiin vertailuihin. Vertailua tehdään Ruotsin tilastoviranomaisen SCB:n ja Eurostatin sekä Ruotsin ja Suomen tilastojen välillä. Esimerkkeinä käytetään hallintamuodon, talotyyppien sekä hintojen ja vuokrien tilastointia. Artikkelin toimii myös yleiskatsauksena Ruotsin asuntotilastojen sisältöön, tarjolla olevaan tilastovalikoimaan ja keräystapaan.

Tilastojen laatimiseen liittyvät seikat, kuten kategorisointi, tilaston keräystapa, perusyksikköjen käyttö, maantieteellinen rajaus ja indeksin verrokkivuoden valinta, vaikuttavat saataviin tuloksiin. Eri tahot voivat lisäksi edistää toivottuja tarkoituksia näitä parametreja muuntelemalla. Maiden välinen asuntotilastojen vertailu voi osoittautua yllättävän vaikeaksi erilaisien mittayksiköiden ja erilaisen kategorisoinnin vuoksi. Tulkittaessa asuntotilastoja, kohdemaan asumisjärjestelmän tunteminen on hyödyllistä; tilastoista saa varsin vääristyneen kuvan, jos ei ymmärrä kohdemaan asumisjärjestelmää. Erityisen tärkeäksi tämä muodostuu kansainvälisiä (mm. Eurostatin, OECD:n, YK:n) tilastoja käytettäessä, kun tehdään maiden välisiä vertailuja.

Kategorisointi, eli tutkittavan asian luokittelu, tulee huomioida. Eri maiden asumisjärjestelmät poikkeavat toisistaan ratkaisevasti esimerkiksi hallintamuotojen osalta. On hyödyllistä ymmärtää, mitä käsitteillä tarkoitetaan. Esimerkiksi ruotsalaisen määrittelyn mukaan maassa ei ole sosiaalista asumista, mutta kuitenkin koko vuokrasektori, niin yksityinen kuin kunnallinenkin, on säädeltyä. Erityisen haasteelliseksi kategorisointi nousee esimerkiksi Eurostatin, OECD:n kansainvälisissä tilastoissa, joissa pyritään saattamaan monimuotoinen ilmiö yhtenäiseen luokitteluun. Eurostatin luokittelu ei esimerkiksi tunnista Ruotsin osuuskunta-asumista lainkaan, vaan rinnastaa sen omistusasumiseen. Samaten vuokra-asuminen luokitellaan kokonaan markkinahintaiseksi. Tämän vuoksi Eurostatin tilastoinnin perusteella saa Ruotsin

asuntokannasta varsin epätodenmukaisen kuvan. Myöskään muissa kansainvälisissä tilastoissa kuva ei ole aivan oikea.

Ruotsin kansallisen tilastoinnin osalta on saatavissa asuntokantaa, väestöä ja kotitaloutta perusyksikkönä käyttäviä tilastoja. Merkittäviä eroja tuloksiin syntyy sen mukaan, mitä perusyksikköä ja mitä aineistonkeräystapaa käytetään. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta muodostuu otoskyselyssä selvästi suuremmaksi kuin asuntokantatilastossa, ja omistus- ja osuuskunta-asumisen osuus jää vastaavasti otoskyselyssä pienemmäksi. Ero johtuu siitä, että asuntokantatilastossa hallintamuoto johdetaan omistajakategoriasta, jolloin vuokralla olevat omistus- ja osuuskunta-asunnot jäävät asuntokantatilastossa havaitsematta. Samaten jos perusyksikkönä käytetään henkilöä, pientalojen ja omistusasuntojen osuus korostuu, koska monihenkiset kotitaloudet asuvat keskimäärin useammin pientaloissa ja omistusasunnoissa kuin yksihenkiset kotitaloudet. Vastaavasti jos yksikkönä käytetään kotitaloutta, kerrostalot ja vuokra-asunnot korostuvat.

Kun asuntojen hintoja vertaillaan Suomessa ja Ruotsissa, kohdataan tilastoyksikköongelma: Suomessa asuntojen hinta esitetään neliömetreittäin ja Ruotsissa asunnoittain. Ruotsin vuokratason arvioimisessa tuleekin tuntea konteksti. Viralliset tilastot kertovat vain osatotuuden, sillä laittomat vuokramarkkinat ovat varsin yleiset erityisesti suurimmissa kaupungeissa. Tämän vuoksi Ruotsin vuokratasosta on lähes mahdotonta saada todenmukaista tietoa. Hintojen ja vuokrien tilastoinnin rajoite on myös se, että tiedot esitetään lääneittäin eikä kaupungeittain. Indeksitarkasteluissa tulee huomioida, että indeksin verrokkivuoden valinta vaikuttaa voimakkaasti käsitukseen muutoksesta suhteessa nykyhetkeen.

Verrokkivuoden valinnassa tulee välttää niin aallonpohja- kuin huippuvuosiakin, sillä nämä antavat vääristyneen kuvan. Esimerkkinä ilmiöstä käytetään pohjoismaista vertailua asuin- ja kiinteistöjen hinnoista verrokkivuosina vuosi 2000 ja Islannin hintakuplan huippuvuosi 2008.