

Asuntojen hallintaperustetiedon paikkatietopohjainen kehittäminen

Hallintamuotokartta-hankkeen loppuraportti

24.6.2025

Sisällys

1.	Johdanto	2
2.	Hallintaperustetiedon määrittely ja haasteet	2
2.1.	Haaste 1: Hallintaperuste on monitahoinen ajassa muuttuva kokonaisuus	2
2.2.	Haaste 2: Kattavaa tietoa hallintaperusteesta ei ole saatavissa	4
3.	Hallintaperusteeseen liittyvät tietotarpeet	6
3.1.	Mihin hallintaperustetietoa tarvitaan	6
3.2.	Asuntokannan rajaaminen, hallintaperusteen luokittelu ja mittakaava	7
4.	Hallintaperustetiedon valtakunnalliset tietolähteet	8
4.1.	Tilastokeskuksen aineistot	8
4.2.	YKR-ruutuaineisto (Tilastokeskus ja Syke)	9
4.3.	Rakennus- ja huoneistorekisteri (DVV/VTJ, Syke/Ryhti)	9
4.4.	Valtion tukemien asuntojen rekisteri (Varke)	11
4.5.	Valtion tukema rakennuskanta-aineisto ja tilastot (Syke)	11
5.	Esimerkkejä hallintaperustetiedon kokoamisesta ja käytöstä kaupungeissa ja kaupunkiseuduilla	12
5.1.	Helsinki	12
5.2.	Tampere ja Tampereen seutu	14
5.3.	Espoo	15
5.4.	Helsingin seutu, HSY	15
6.	Ehdotukset hallintaperustetiedon kehittämiseksi	16
6.1.	Tavoitetila	16
6.2.	Hallintaperustetiedon kehittäminen ja suositukset	17
	Lähteet	18

1. Johdanto

Asuntojen hallintaperustejakauma on keskeinen asumista kuvaava tieto monille toimijoille. Kaupunkien ja kaupunkiseutujen tietotarve koskee hallintamuotojakaumaa asuinalueiden, kortteleiden ja jopa yksittäisten rakennusten tasolla. Tietoa hallintamuotojakaumasta ja sen kehityksestä tarvitaan asukasrakenteeltaan tasapainoisten asuinalueiden suunnittelussa ja toteutuksessa sekä segregaatien ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyssä. Myös valtion toimijat, ympäristöministeriö ja Valtion tukema asuntorakentamisen keskus (Varke), tarvitsevat tietoa erityyppisten alueiden hallintaperustejakauman kehityksestä lainsäädännön valmistelussa sekä asuntopolitiikan ohjauksessa ja kehittämisessä. Hallintaperustetietoja käytetään myös tutkimuksessa.

Hallintaperustejakaumasta ei kuitenkaan ole olemassa yhdenmukaista määrittelyä eikä kattavaa tilasto- ja paikkatietoa. Olemassa olevat aineistot eivät vastaa kaupunkien tietotarpeita, ne eivät ole riittävän tarkkoja ja ne ovat rajauksiltaan erilaisia ja keskenään ristiriitaisia. Tilastojen eroja aiheuttavat muun muassa se, käsitelläänkö tilastossa koko asuntokantaa vai vain asuttua asuntokantaa, sekä miten rakennuksen rahoitus- ja hallintaperuste sekä asuntojen erilaiset hallintaperusteet yhdistetään ja luokitellaan. Haasteena on myös tiedon saatavuus etenkin vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista, sekä niiden jakautumisesta institutionaalsiin vuokra-asuntoihin ja yksityisomisteisiin (sijoitus)asuntoihin.

Tässä hankkeessa on toteutettu tiivis selvitys asuntojen hallintaperusteeseen liittyvistä tietotarpeista erityisesti kaupungeissa sekä valtakunnallisista ja paikallisista hallintaperusteaineistoista. Lisäksi on arvioitu valtakunnallisen hallintaperuste-paikkatietoaineiston toteutettavuutta ja annettu suosituksia hallintaperustetiedon kehittämiseksi.

Selvityksen aineistot ja menetelmät koostuvat erilaisten tilastojen ja rekisterien analyysistä ja vertailuista, työpajasta, Ryhti-projektihenkilöiden haastatteluista sekä kaupungeilta kerätystä materiaalista. Asuntojen hallintaperustetiedon kehittämistyöpaja kaupungeille ja muille sidosryhmille pidettiin 4.12.2024. Etätyöpajaan osallistui yhteensä 18 henkilöä Tampereen, Helsingin ja Espoon kaupungeista, HSY:stä, Syke:stä ja Varkesta. Työpajassa kaupungit ja seudut esittelivät, miten asuntojen hallintaperustetietoa kootaan ja käytetään tällä hetkellä. Työpajatyöskentely toteutettiin Mirossa ja se sisälsi kysymyksiä hallintaperustetietoon liittyvistä haasteista, tietotarpeista, mittakaavasta, käyttökohteista ja käyttäjistä.

Selvityksen rahoitti Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke). Selvityksen toteuttivat vanhempi tutkija Anna Strandell ja suunnittelija Joni Laurila Suomen ympäristökeskuksesta (Syke). Työtä ohjasi Hannu Ahola Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta (Varke).

2. Hallintaperustetiedon määrittely ja haasteet

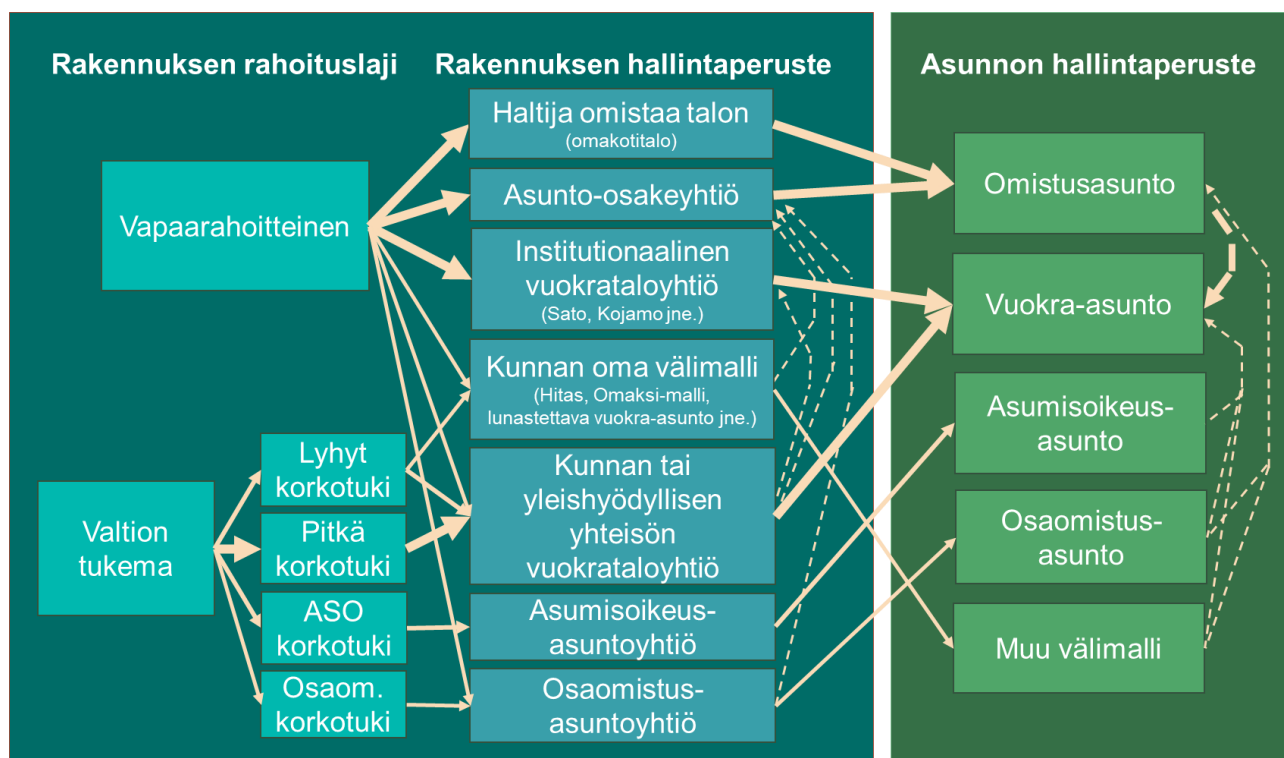
2.1. Haaste 1: Hallintaperuste on monitahoinen ajassa muuttuva kokonaisuus

Asumisen hallintaperuste on monitahoinen kokonaisuus, johon sisältyvät sekä rakennuksen rahoituslaji ja hallintaperuste että asuntojen hallintaperuste (kuva 1). Yksinkertaisimmillaan asuntokanta on jaettavissa rahoituslajin mukaan vapaarahoitteisiin ja valtion tukemiin kohteisiin. Vapaarahoitteiset kohteet ovat pääasiassa joko omistusasuntoja (asunto-osakeyhtiöitä tai omakotitaloja) tai institutionaalisia vuokratalokohteita. Valtion tuella rakennetut asunnot luokitellaan vuokra- tai asumisoikeusasunnoiksi (aso), minkä lisäksi on olemassa pieni määrä osaomistus- ja osuuskunta-

asuntoja. Valtion tukema asuntokanta sisältää käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset asunnot. Vanhojen valtion tukemien asuinrakennusten rajoitusaika jatkuu, jos ne ottavat valtion takaamaa peruskorjauslainaa, jolloin ne pysyvät edelleen valtion tukemassa asuntokannassa. Arava-rahoituksella tuettiin asuntorakentamista vuosina 1949-2005, sisältäen vuokra- ja omistusasumista ja jonkin verran asumisoikeusasuntoja. Omistus-aravat ovat kaikki jo vapautuneet, eikä niitä sisälly enää valtion tukemaan asuntokantaan.

Vapaaarahoitteisten ja valtion tukemien hallintaperusteiden peruslinjasta on kuitenkin poikkeuksia. Esimerkiksi kaupungit rakentavat kohtuuhintaista vuokra- ja omistusasumista myös vapaaarahoitteisesti ilman valtion tukea (kuten Helsingin Hitas, kaupungin työsuhteasunnot ja Tampereen kaupungin vapaaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto). Toisaalta yritykset voivat tarjota vapaaarahoitteisia välimuotoisia hallintaperusteita, kuten osaomistusasuntoja. Joinakin vuosina valtio on myöntänyt myös takauslainoja, joihin ei sisälly sääntelyä, eli takauslainalla rakennetut asunnot ovat olleet käytännössä vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja tai välimalleja.

Uusista asunnoista tiedossa on vain rakennuksen rahoituslaji ja hallintaperuste, mutta asuntojen tulevaa todellista hallintaperustetta ei tiedetä, ennen kuin asukkaat muuttavat sisään. Ainoastaan sellaisten uusien rakennusten asunnot voidaan luokitella varmuudella, joissa asunnon hallintaperustetta ei voi muuttaa. Tällaisia ovat valtion tukemat ja vapaaarahoitteiset vuokrataloyhtiöt, joiden asunnot ovat aina vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoyhtiöiden asunnoista valtaosa pysyy aso-asuntoina, joten nekin voidaan luokitella suurella todennäköisyydellä oikein.



Kuva 1. Rakennuksen rahoituslaji ja hallintaperuste sekä asunnon hallintaperuste. Katkoviivalla rakennuksen tai asunnon hallintaperusteen muutos. Viivan paksuus kuvaa asuntokannan volyymia.

Sekä rakennuksen että asunnon hallintaperuste voivat muuttua ajassa (kuva 1). Kokonaisen asuinrakennuksen kohdalla yleisin tilanne on valtion tukeman asuinrakennuksen vapautuminen rajoituksista, jolloin se voi jäädä edelleen kunnan tai yleishyödyllisen yhteisön vuokrataloyhtiöksi, mutta se voidaan myös muuttaa sääntelemättömäksi vuokrataloksi tai asunto-osakeyhtiöksi. Valtakunnallisissa tilastoissa rajoituksista vapautuneet lasketaan vapaaarahoitteisiksi, mutta

kaupungeilla on tarkempaa tietoa vapautuneiden todellisesta tilanteesta, jolloin ne voidaan edelleen luokitella säänneltyihin tai kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin. Kaupunkien vuokratotaloyhtiöiden ja muiden yleishyödyllisten toimijoiden asunnoissa asukasvalinta ja vuokrataso yleensä säilyvät entisellään rajoitusten päätyttyä, kun taas muiden toimijoiden (esim. Kojamo ja Sato) vapautuneet vuokratilat siirtyvät pääsääntöisesti markkinaehtoiseksi. Asot eivät käytännössä vapaudu rajoituksista koskaan, jos rakennuksessa on yksikin aso-asukas, koska asumisoikeus on pysyvä.

Helsingin kaupungin kohtuuhintaisen omistusasumisen hitaksia vapautuu rajoituksista vuosittain ja muuttuu tavallisiksi asunto-osakeyhtiöiksi. Lyhyen korkotuen yleistyminen nopeuttaa tuetun asuntokannan vapautumista rajoituksista ja siten lisää mahdollisuuksia rakennuksen hallintaperusteen muutoksiin. Esimerkiksi Helsingin kaupungin uusi Vuokralla omaksi -mallissa asunnot rakennettaisiin lyhyellä korkotuella ja 10 vuoden jälkeen asukas voisi ostaa asunnon itselleen, jolloin taloista tulisi normaaleja asunto-osakeyhtiöitä. Liiterin vuoden 2023 tilastojen mukaan koko valtion tueman asuntokannan historian aikana kaikista rajoituksista vapautuneista asunnoista 10 % on siirtynyt omistusasunnoiksi (n. 19 000 asuntoa). Osaomistusasunnot muuttuvat asunto-osakeyhtiöasunnoiksi, kun asukkaat lunastavat asunnon omakseen. Osaomistuskanta on kuitenkin hyvin pieni. Myös yksittäisiä institutionaalisen vuokratotaloyhtiön asuinrakennuksia on muutettu asunto-osakeyhtiöiksi.

Yksittäisten asuntojen hallintaperusteen muutoksissa yleisintä on omistusasuntojen siirtyminen vuokra-asunnoiksi (kuva 1). Moni omistusasunto toimii valmistumisestaan asti sijoitusvuokra-asuntona. Tarkkaa tietoa yksityisten omistamien vuokra-asuntojen määrästä Suomessa ei ole, mutta arvioiden mukaan noin 60 % vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta ja noin 40 % koko vuokra-asuntokannasta on yksityishenkilöiden omistamia. Koko asuntokannasta tämä on noin 15 %, eli kyse on isosta ilmiöstä. Arvio perustuu Varken, KTI Kiinteistötieto Oy:n ja Suomen vuokrantajat Ry:n arvioihin. Määrälliset arviot yksityisomisteisista vuokra-asunnoista vaihtelevat 360 000 ja 550 000 asunnon välillä riippuen siitä, miten asuntokanta rajataan ja tyhjät asunnot luokitellaan.

Asumisoikeusasunnon (aso) voi luovuttaa väliaikaisesti toisen käytettäväksi enintään kahdeksi vuodeksi. Vuokraamiselle tulee olla perusteltu syy, esimerkiksi toisella paikkakunnalla oleskelu tilapäisesti työn, opintojen tai muun vastaavan syyn takia. Asunnon haltijan ei tarvitse ilmoittaa edellenvuokrauksesta Varkelle, ilmoitus omistajalle riittää. Aso-yhteisöt voivat myös itse vuokrata aso-asuntoja, jos niihin ei saada aso-asukasta, ja tämä tieto välittyy Varkelle. Huhtikuussa 2025 Aso-yhteisöt olivat vuokranneet 3,5 % aso-asunnoista.

Yhdessä rakennuksessa voi siis olla useita ajassa muuttuvia asuntojen hallintaperusteita, eikä rakennuksen hallintaperuste aina vastaa rakennuksessa sijaitsevien asuntojen hallintaperustetta. Sitä pelkkä rakennuksen rahoitus- ja hallintaperustetieto ei riitä asuntokannan hallintaperustekauman seuraamiseen. Kokonaisuuden monimutkaisuudesta johtuen hallintaperusteen luokittelu on loogisesti ja vertailukelpoisesti on haastavaa.

2.2. Haaste 2: Kattavaa tietoa hallintaperusteesta ei ole saatavissa

Kattavaa tietoa asuntojen hallintaperusteesta ei ole helposti saatavissa. Eri lähteistä saatavissa tilastoissa on erilaiset rajaukset, luokitukset ja tietolähteet, eivätkä ne ole keskenään vertailukelpoisia. Erilaisilla laskentatavoilla koko maan omistusasuntojen osuus vaihtelee 50-61 %:n välillä ja vuokra-asuntojen osuus 33-39 %:n välillä (taulukko 1). Asuntojen kokonaismäärä vaihtelee 2,8

miljoonasta lähes 3,4 miljoonaan. Ristiriitaisuutta aiheuttavat muun muassa seuraavat seikat: rakennuksen ja asuntojen hallintaperusteen erot, käsitelläänkö koko asuntokantaa vai vain asuttuja asuntoja, muut asuntokannan rajaukset sekä tyhjien asuntojen luokittelu. Yhtenäiset standardit hallintaperusteen tarkastelulle puuttuvat.

Taulukko 1. Kolme esimerkkiä koko maan asuntojen hallintaperustejakaumasta, tilastovuosi 2023.

Lkm	Tilastokeskus StatFin (asutut asunnot)	Tilastokeskus YKR (koko asuntokanta*)	Liiteri: RHR ja Varke (koko asuntokanta**)
Omistus	1 744 734	1 744 734	1 699 476
Vuokra	1 019 958	1 073 694	1 325 878
Muu tai tuntematon	80 191	404 705	352 324
YHT.	2 844 883	3 223 133	3 377 678
%			
Omistus	61,3	54,1	50,3
Vuokra	35,9	33,3	39,3
Muu tai tuntematon	2,8	12,6	10,4

* Tyhjiä asunnoista vain valtion tukemat ja institutionaaliset vuokratalot luokiteltu, loput tyhjt Muu-luokassa. Asot Muu-luokassa.

** Tyhjt asunnot luokiteltu viimeisen asukkaan hallintaperustetiedon perusteella. Asot ja valtion tukemat erityisryhmien asunnot Vuokra-luokassa.

Asuntojen hallintaperuste voidaan periaatteessa selvittää luotettavasti vain asutuista asunnoista. Lisäksi valtion tukemien vuokratalojen ja institutionaalisten vuokrataloyhtiöiden tyhjt asunnot voidaan varmuudella luokitella vuokra-asunnoiksi. Sekä kaupungeilla että ympäristöministeriöllä ja Varkella on kuitenkin tarvetta tarkastella koko asuntokantaa ja huomioida myös muut tällä hetkellä ilman vakinaisia asukkaita olevat asunnot hallintaperustetarkasteluissa. Tyhjien asuntojen hallintaperuste voidaan määritellä joko rakennuksen rahoitus- ja hallintaperusteen mukaan tai asunnon edellisen asukkaan hallintaperusteen mukaan. Edellisen asukkaan muuttoilmoitukseen perustuva hallintaperustetieto jää yleensä talteen DVV:n rakennus- ja huoneistorekisteriin. Muiden kuin varsinaisten vuokrataloyhtiöiden tyhjien asuntojen luokittelu on hyvin epävarmaa, sillä ei voida tietää mikä niiden hallintaperuste tulee olemaan, jos ne saavat asukkaita. Etenkin jos asunto on ollut pitkään tyhjiällä, viimeisen asukkaan hallintaperusteen merkitys vähenee.

Tilastojen epäluotettavuutta lisäävät lähtöaineistojen puutteet, virheet ja epävarmuudet. Kunnissa esimerkiksi Facta-kuntarekisterin hallinta- ja lainoitusiedoissa on havaittu paljon virheitä. Valtakunnallisessa DVV:n väestötietojärjestelmässä muuttoilmoituksiin perustuva asuntojen hallintaperustetieto ei ole kattavaa, noin 350 000 asuntoa jää ilman hallintaperustetietoa, ja tiedon laatuun ja päivittymiseen liittyy epävarmuuksia. Tilastokeskus käyttää hallintaperusteen päättelyssä ensisijaisesti verottajan ja DVV:n rakennus- ja huoneistorekisterin omistajatietoja ja vasta viimeisenä DVV:n muuttoilmoitukseen perustuvaa hallintaperustetta. Tilastokeskuksen aineistossa omistus-asuntojen määrä on isompi ja vuokra-asuntojen osuus pienempi kuin RHR:ssä. RHR:n rakennusten rahoituslajitiedot ovat hyvin puutteellisia ja saatavissa vain noin 100 000 rakennukselle. Tietoja ei kattavasti ylläpidetä valtakunnallisesti, eivätkä rakennuskohtaiset rahoituslajitiedot sisälly uuteen Ryhti-rekisteriin lainkaan.

Rakennusten rahoituslaji ja hallintaperuste ovat paremmin tiedossa kunnissa, koska kunnat hallinnoivat asuntotuotantoa itse. Sen sijaan asuntojen todellinen hallintaperuste on saatavissa vain

Tilastokeskuksesta tai DVV:n rakennus- ja huoneistorekisteristä, mutta nämä tiedot eivät suoraan välity kunnille. Kaupungit saavat tietoa asuntokannan todellisesta hallintaperusteesta ainoastaan erikseen hankitun Tilastokeskuksen osa-alueiden tai YKR-aineiston kautta. Tämän vuoksi etenkin omistusasuntojen muuttuminen vuokra-asunnoiksi, eli yksityisomisteisten vuokra-asuntojen tunnistaminen, on merkittävä haaste kaupungeissa. Institutionaaliset vuokrayhtiöt taas eivät jaa tietoja asuntokannastaan, vaan kaupungit joutuvat etsimään niistä tietoa manuaalisesti.

Muita tiedonsaannin haasteita ovat mm. valtion tukeman asuntokannan muutosten seuraaminen, tiedon puute lyhytvuokrauksesta (mm. Airbnb), uusien asuntojen hallintaperusteiden määrittely, erilaisten hallintaperusteiden yhdistäminen sekä muun ja tuntemattoman hallintaperusteiden yhdistäminen samaan luokkaan. Hoiva-asuminen on myös yksi tunnistettu tietotarve, kaupungeissa erityisesti yksityisten toimijoiden hoiva-asumisesta on vaikea saada tietoa. Lisäksi tietojen hakeminen ja ylläpito vaativat tällä hetkellä paljon manuaalista työtä. Tieto ei aina ole helposti hyödynnettävissä muodossa.

3. Hallintaperusteeseen liittyvät tietotarpeet

3.1. Mihin hallintaperustetietoa tarvitaan

Keskeisimmät hallintaperustetiedon käyttötarkoitukset ovat:

1. **Sosioekonomisen ja etnisen segregaatian ehkäisy:** nykyisen asuntokannan tasapainottaminen ja monipuolistaminen, pienten vuokra-asuntojen keskittymien välttäminen jne. asuinalueiden suunnittelussa ja kehittämisessä, asemakaavoituksessa, maankäyttösopimuksissa ja tonttien luovutuksessa.
2. **Hallintaperustejakautuksen ja sen kehityksen yhteyksien selvittäminen eri tekijöihin:** alueelliseen eriytymiseen, asukasrakenteeseen, sosiaaliseen kestävyys, kaupunkirakenteen tiivistymiseen, asuntomarkkinoihin, muuttoliikkeeseen ja asukaspysyvyyteen jne.
3. **Seuranta ja tietopohja päätöksentekoon:** ajallinen kehitys, kaupunkien ja alueiden välinen vertailu, tietovarannot ja tietopalvelut, hallintaperustetiedon yhdistäminen muuhun dataan.
4. **Kansallinen asuntopolitiikka:** valtion tukien ja muiden ohjauskeinojen vaikutukset hallintaperusteeseen ja segregatioon, ohjauskeinojen kehittäminen (mm. asumisen tuet ja erilaiset hallintaperustemallit), rajoituksista vapautuneen valtion tukeman asuntokannan seuranta.

Hallintaperustetiedon perimmäinen käyttötarkoitus on tasapainoisten, hallintaperusteeltaan monipuolisten asuinalueiden toteuttaminen, sekä toisaalta alueellisen segregaatian ja siihen liittyvien ongelmien kasautumisen välttäminen.

Kaupunkien omissa ohjelmissa ja aiemmin myös MAL-sopimuksissa on asetettu erilaisia tavoitteita asuntotuotannon hallintaperustejakautukselle. Uusissa, vuonna 2024 vahvistetuissa MAL-sopimuksissa tarkkoja prosentuaalisia tavoitteita ei aseteta, vaan ne on muotoiltu yleisemmiksi monipuolisen asuntotarjonnan ja segregaatian ehkäisyn tavoitteiksi.

Helsingissä asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakautumaa koskevat tavoitteet ovat vaihdelleet Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) eri kausilla. Nykyisellä AM-ohjelmakaudella vuosien 2024-2027 asuntotuotannolle kaupunki asettaa seuraavat hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet: 45-50 % vapaarahoitteisia omistusasuntoja, 40 % vuokra-

asuntoja, joista 20-25 % pitkäaikaisesti säänneltyä valtion tukemaa vuokraa ja 15-20 % muuta vuokraa, sekä 10-15 % välimuodon asuntoja (Helsingin kaupunki 2024). Välimuotoisten asuntojen tavoite voi olla haastava saavuttaa, koska sekä Hitas- että asumisoikeustuotantoa ollaan lakkauttamassa. Asumisoikeustuotanto on muun muassa ollut tehokas asuntokannan monipuolistaja vuokra-asuntovaltaisilla alueilla, joihin on ollut vaikea saada rakentumaan omistusasumista. Joissakin kaupungeissa asumisoikeusasunnot on todettu tärkeäksi väyläksi ikääntyneille muuttaa omakotitaloista palvelukeskittyisiin. Uusille välimuodon malleille on siten voimakasta tilausta.

Tampereella vuosien 2022-2025 asunto- ja maapolitiikan linjausten, samoin kuin edellisen MAL-sopimuksen (2020-2023), mukaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoite on noin 30 % kokonaisasuntotuotannosta (Tampereen kaupunki 2022). Se pitää sisällään valtion tuella toteutettavat tavalliset vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, erityisryhmäasunnot, valtion tukemat monimuotoisen asumisen kokeilut sekä kuntakonsernin oman vuokra-asuntotuotannon, jossa vuokrataso vastaa valtion tukeman asuntokannan vuokratasoa.

Espoon asuntotuotannon tavoitteena on, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja tai muita valtion tukemia eri rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja (Espoon kaupunki 2023).

Myös asuinalueiden koko asuntokannan hallintaperustejakaumalle on saatettu asettaa tavoitteita. Esimerkiksi Helsingissä tavoitteena on, että kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta olisi korkeintaan 50 % ja valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus korkeintaan 30 % (Helsingin kaupunki 2024). Historiallisista syistä tavoitteita ei saavuteta kaikilla alueilla, mutta eroja pyritään tasaamaan alueita täydennysrakennettaessa.

Kaupungeissa ja kunnissa hallintaperustetietoa käyttävät mm. kaavasuunnittelijat, asemakaavoittajat, asiantuntijat, lähiökehittäjät, tutkijat, päättäjät ja johtajat. Seututasolla hallintaperuste- ja segregaatiotietoa tarvitaan mm. MAL-seurannassa. Yliopistot ja tutkimuslaitokset käyttävät tietoja tutkimukseen. Tilastokeskus ja Syke käyttävät tietoja kansallisten tietovarantojen ja tietopalveluiden ylläpitoon. Ympäristöministeriö ja Varke vastaavat kansallisen asuntopolitiikan kehittämisestä ja valtakunnallisesta rakennetun ympäristön seurannasta.

lhanteellista olisi, jos hallintaperustetietoa olisi saatavissa valmiiksi räätälöitynä erilaisiin käyttötarkoituksiin, kuten kaavamääräysten tekemiseen, tulevaisuusskenaarioihin, vaikutusten arviointiin, suunnittelualueen profilointiin jne.

3.2. Asuntokannan rajaaminen, hallintaperusteen luokittelu ja mittakaava

Asuntokannan rajaamista ja tyhjien asuntojen luokittelua käsiteltiin työpajassa kolmen vaihtoehdon kautta. Kaikki työpajan osallistujat olivat sitä mieltä, että myös tyhjät asunnot tulee ottaa mukaan asuntokannan hallintaperustetarkasteluun. Eniten kannatusta sai vaihtoehto, jossa tyhjät asunnot luokitellaan edellisen asukkaan hallintaperusteen mukaan. Toiseksi eniten sai kannatusta vaihtoehto, jossa vain varmat tyhjät asunnot luokitellaan (valtion tukemat vuokra-asunnot ja institutionaaliset vuokra-asunnot, melko varmasti myös asot) ja muut jätetään Tuntematon-luokkaan. Ideaalia olisi, että asuttujen asuntojen, tyhjien asuntojen ja koko asuntokannan hallintaperustejakaumaa voisi tarkastella erikseen.

Tietoa tarvitaan sekä rakennusten että asuntojen hallinnasta. Kaupunkien näkökulmasta hallintaperusteet tulisi luokitella mahdollisimman tarkasti, jotta luokkia voidaan yhdistellä tarpeen mukaan. Esimerkiksi valtion tukemista rakennuksista tulisi erotella asumisoikeusasunnot, pitkä korkotuki, lyhyt korkotuki ja takauslaina sekä erityisryhmien asunnot. Vuokra-asunnoissa tulee erotella vapaarahoitteiset ja säännellyt asunnot. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulisi erotella edelleen institutionaalsiin ja yksityisomisteisiin/piensijoittajien asuntoihin. Yksityiset vuokra-asunnot halutaan saada näkyväksi ja irti omistusasumisesta. Välimuotoisista hallintaperusteista (asot, osaomistus, kaupunkien omat välimallit jne.) tarvitaan erikseen tietoa, sillä niiden osuuteen voi liittyä tavoitteita kaupunkien asuntotuotannossa. Luokittelussa tulisi varautua myös mahdollisiin uusiin välimallin hallintaperusteisiin.

Luokittelun säännöt tulee olla selkeät, jotta tieto tallennetaan oikein ja on luotettavaa. Tietojen tulisi olla alueellisesti vertailukelpoisia, esimerkiksi eri kaupunkien välillä.

Hallintaperustetiedon mittakaavatarpeet vaihtelevat käyttäjittäin. Kuntakaavoittajat ja suunnittelijat tarvitsevat tarkkaa tietoa rakennustasolla. Tutkimuksessa ja seurannassa riittää yleensä 250 m x 250 m ruutu- tai pienaluetaso. Päätöksentekijöille tarvitaan aggregoitua tietoa. Tarkasta rakennustasosta voidaan aina yleistää tietoa erilaisiin alueluokituksiin.

4. Hallintaperustetiedon valtakunnalliset tietolähteet

4.1. Tilastokeskuksen aineistot

Tietojen saatavuus

- Tilastokeskuksen maksuttomat StatFin-kuntatilastot.
- Maksulliset osa-alue-tilastot, ruututietokanta ja tutkijapalvelu.

Laskennan rajaukset ja tietolähteet

- Tiedot koskevat pääasiassa asuntokuntia eli vakinaisesti asuttuja asuntoja, joita on 2,8 milj. Maksullisissa aineistoissa on mahdollista ottaa mukaan myös koko asuntokanta, n. 3,2 milj. asuntoa. Asuinrakennuksia on n. 1,3 milj., mutta asuntokantaan sisältyy myös muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot.
- Tyhjät asunnot Tilastokeskus on luokitellut vain niiltä osin kuin hallintaperuste voidaan määrittellä varmasti: valtion tukemat ja institutionaaliset vuokratalot on luokiteltu vuokra-asunnoiksi, asumisoikeusasunnot omaan luokkaan, loput Muu tai tuntematon -luokkaan.
- Hallintaperustetieto pohjautuu ensisijaisesti verottajan ja DVV:n rakennus- ja huoneistorekisterin omistajatietoihin. Jos yksikin omistajista asuu omistamassaan asunnossa, asunto päätellään omistusasunnoksi. Vastaavasti jos yksikään verottajan tai rakennuksen omistajista ei asu omistamassaan asunnossa, asunto päätellään vuokra-asunnoksi. Lopuille asuntokunnista, joille ei löydy omistajatietoja muista lähteistä, käytetään DVV:n muuttoilmoituspohjaista hallintaperustetta. Yksityisomisteiset vuokra-asunnot näkyvät aineistossa siten vuokra-asuntoina. Valtion tukemat asunnot ja asumisoikeusasunnot luokitellaan Varken tietojen perusteella.

Tiedon laatu ja päivittyminen

- Tiedot päivitetään vuosittain. Laatu pääosin hyvä.

4.2. YKR-ruutuaineisto (Tilastokeskus ja Syke)

Tietojen saatavuus

- Tilastokeskukselta hankittu YKR-ruutuaineisto on käytettävissä vain maksullisena aineistona Syken Liiteri-palvelun sopimuskäyttäjille joko Liiterin kautta tai paikkatietomuotoisena latausaineistona.
 - o Liiteri > Asuminen > Asuntokanta > Asuntojen hallintaperuste (omistus, vuokra, muu tai tuntematon)

Laskennan rajaukset ja tietolähteet

- Mukana koko asuntokanta. Tyhjät asunnot Tilastokeskus on luokitellut vain niiltä osin kuin hallintaperuste voidaan määritellä varmasti: valtion tukemat ja institutionaaliset vuokratilat on luokiteltu vuokra-asunnoiksi, loput Muu tai tuntematon -luokkaan. Suurin osa tyhjästä asunnoista on Muu tai tuntematon -luokassa.
- Hallintaperustetieto pohjautuu ensisijaisesti verottajan ja DVV:n rakennus- ja huoneistorekisterin omistajatietoihin. Jos yksikin omistajista asuu omistamassaan asunnossa, asunto päätellään omistusasunnoksi. Vastaavasti jos yksikään verottajan tai rakennuksen omistajista ei asu omistamassaan asunnossa, asunto päätellään vuokra-asunnoksi. Lopuille asuntokunnista, joille ei löydy omistajatietoja muista lähteistä, käytetään DVV:n muuttoilmoituspohjaista hallintaperustetta. Yksityisomisteiset vuokra-asunnot näkyvät aineistossa siten vuokra-asuntoina. Valtion tukemat asunnot ja asumisoikeusasunnot luokitellaan Varken tietojen perusteella.

Tiedon laatu ja päivittyminen

- Tiedot päivitetään vuosittain. Laatu pääosin hyvä.

4.3. Rakennus- ja huoneistorekisteri (DVV/VTJ, Syke/Ryhti)

Tietojen saatavuus

- Digi- ja väestötietoviraston Väestötietojärjestelmään (VTJ) sisältyvä Rakennus- ja huoneistorekisteri (RHR). Jatkossa Syken ylläpitämä Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä (Ryhti).
- Rakennuskannasta on tarjolla sekä kaikille avoimia aineistoja, rajapintoja ja karttapalveluita että tarkempia tietoa viranomaiskäyttöön.
- Liiterin uusien asuntojen hallintamuototilastot on laskettu RHR:stä. Valmiiksi lasketut kuntatilastot ovat kaikille avoimia, ruututiedot ovat maksullisia aineistoja sopimuskäyttäjille.
 - o Liiteri > Uudet asunnot > Uusien asuntojen hallintaperuste (omistus, vuokra, muu, tuntematon)

Laskennan rajaukset ja tietolähteet

- Tiedot kattavat koko asuntokannan mukaan lukien tyhjät asunnot, yhteensä noin 3,4 milj. asuntoa.
- Rakennus- ja huoneistorekisterin asuntojen hallintaperuste pohjautuu muuttoilmoituksiin, eli asukkaiden itsensä ilmoittamaan hallintaperusteeseen. Yksityisomisteiset vuokra-asunnot näkyvät siten vuokra-asuntoina. Tyhjiä asuntojen hallintaperusteena näkyy viimeisimmän asukkaan hallintaperuste.

Tiedon laatu ja päivittyminen

- RHR ja Ryhti ovat jatkuvasti päivittyviä rekistereitä. Asunnon muuttoilmoituspohjainen hallintaperustetieto päivittyy Ryhtiin DVV:ltä jatkossakin.
- RHR:ssä asuntoja on n. 150 000 enemmän kuin Tilastokeskuksen asuntokannassa.
- Muuttoilmoituspohjaiseen hallintaperusteeseen liittyy epävarmuuksia, esimerkiksi omistusasunto saattaa muuttua virheellisesti vuokra-asunnoksi tai muuksi hallintaperusteeksi. RHR:ssä on vähemmän omistusasuntoja ja huomattavasti enemmän vuokra-asuntoja kuin Tilastokeskuksen tiedoissa. RHR:n hallintaperustetieto on ns. raakadataa, jota ei ole tarkistettu tai korjattu, joten sen laatu ei ole yhtä hyvä kuin Tilastokeskuksen aineistojen.
- Erityisesti tyhjien asuntojen hallintaperustetiedon laatu on epävarma, etenkin jos asunto on ollut pitkään tyhjillään. Se perustuu edellisen asukkaan hallintaperusteeseen. RHR 2024:n tyhjästä asunnoista, joihin ei kohdistu vakituista väestöä, 38 % on omistusasuntoja, 43 % vuokra-asuntoja, 10 % muita ja 10 % tuntemattomia. Tyhjässä asunnoissa on suhteellisesti vähemmän omistusasuntoja ja enemmän vuokra-asuntoja ja tuntemattomia kuin asu-
tuissa asunnoissa.
- Uusista vielä asumattomista asunnoista RHR:n hallintaperustetietoa ei ole saatavissa, koska niihin ei ole tehty muuttoilmoitusta.
- RHR:n huoneistotaulun asuntojen muuttoilmoituspohjainen hallintaperustetieto (h_hallintaperuste_id) kattaa suurimman osan asuntokriteerit täyttävistä asunnoista, vain 1 %:lle tietoa ei ole tallennettu, ja noin 4 %:lla hallintaperuste on tuntematon.
 - o Hallintaperusteluokitus:
 - as. haltija omistaa rakennuksen
 - as./toimit. haltija omistaa osakkeet
 - asuu työnantajansa omist./vuokraamassa asunnossa
 - asuu/harj. toimintaa vuokralaisena
 - asuu muulla perusteella (sukul., syytinki)
 - asumisoikeusasunto
 - hallintaperuste on tuntematon
- RHR:n rakennusten rahoitusmuototietoa sen sijaan ei kattavasti ylläpidetä. Ryhti-tietomallissa rakennusten rahoitusmuotoa ei ole lainkaan. Kuntien järjestelmissä on mahdollisuus merkitä rakennuksen rahoitusmuoto, mutta sitä ei useimmissa kunnissa todennäköisesti ylläpidetä.
 - o Rakennus-tilin Rahoitustyyppi_id-tietoa ei metatiedon mukaan enää päivitetä, tieto on saatavissa vain noin 35 000 rakennukselle vuonna 2024.
 - o Rak_rahoitus -tilillä rahoitustyyppi_id sekä rahoituslaji_id -tieto on saatavissa 105 837 rakennukselle vuonna 2024. Näistä noin 73 000 on asuinrakennuksia.
 - o Rahoituslaji_id:

▪ aravalainavuokra-asuntolaina	44 583
▪ arava-asumisoikeusasunnot	4 017
▪ korkotukivuokra-asunnot, pitkäaik.	6 942
▪ korkotukivuokra-asunnot, lyhytaik.	1 988
▪ korkotukiasumisoikeusasunnot	1 325
▪ maatilatal. kehittämisrahaston korkotukilaina	797
▪ kunnan rahastoista myönnetty laina	3 092
▪ muu valtion laina	43 093
▪ ei julkista rahoitusta tai ei tietoa	NULL

4.4. Valtion tukemien asuntojen rekisteri (Varke)

Tietojen saatavuus

- Valtion tukemien asuntojen rekistereissä ylläpidetään tietoa valtion tukemista asuntorakennushankkeista sekä valtion tuella rakennetusta asunto- ja rakennuskannasta.
- Varken verkkosivuilta on saatavissa vuositilastot sekä rahoitettujen hankkeiden tarkemmat kohdekohtaiset tiedot (kunta, lainansaaja/omistaja, hanke- eli lainamuoto, uudistusto/ perusparannus, käyttäjäryhmä, asuntojen määrä ja myönnetty korkotukilaina ja avustus).
 - o <https://www.varke.fi/fi/tilastot-ja-julkaisut/valtion-tukema-asuntotuotanto>
- Tarkempia kohdekohtaista ja paikkatietoa sisältävää asunto- ja rakennuskantatietoa luovutetaan pyynnöstä lähinnä kunnille ja hyvinvointialueille.
- Paikkatietomuotoinen valtion tukema asunto- ja rakennuskanta koostetaan Sykessä ja sitä voi hyödyntää Liiteri-palvelussa (ks. luku 4.5).

Laskennan rajaukset ja tietolähteet

- Valtion tukemien asuntojen rekisteri sisältää valtion tuella rakennetun asunto- ja rakennuskannan, sekä käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset että rajoituksista vapautuneet rakennukset.

Tiedon laatu ja päivittyminen

- Varken rekisteri on jatkuvasti päivittyvä. Valtion tukeman asuntokannan tiedot päivitetään Tilastokeskukselle ja Kelalle neljä kertaa vuodessa (20.1., 20.4., 20.7. ja 20.10.). Laatu pääosin hyvä.
- Rekisterissä ei ole tietoa rakennuksen valmistumisajankohdasta.
- Yhdistämistä rakennus- ja huoneistorekisteriin ja muihin aineistoihin hankaloittavat mm. puutteet lainapäätösten rakennustunnuksissa, erilaiset asuntomääritelmät (Varken tiedoissa asunnoiksi lasketaan myös asuntola- ja soluasunnot) sekä se että osa tiedoista on saatavissa ainoastaan hankkeittain mutta ei rakennuskohtaisesti.

4.5. Valtion tukema rakennuskanta-aineisto ja tilastot (Syke)

Tietojen saatavuus

- Syke koostaa vuosittain paikkatietomuotoisen valtion tukeman asuinrakennuskannan Varken rekisterien ja RHR-aineiston (jatkossa Ryhti-aineiston) yhdistelmänä. Näin muodostettua valtion tukemaa rakennuskantaa hyödynnetään Liiterin tilastoissa.
- Liiterin valmiiksi lasketut kuntatilastot ovat kaikille avoimia, ruututiedot ovat maksullisia aineistoja sopimuskäyttäjille.
 - o Liiteri > Valtion tukema asuntokanta > Vertailu muuhun asuntokantaan > Asunnot rahoitusmuodoittain (Valtion tukemat asunnot, Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, Vapaarahoitteiset omistusasunnot, Muut vapaarahoitteiset asunnot)
 - o Liiteri > Valtion tukema asuntokanta > Rajoituksista vapaa asuntokanta > Asuntojen hallintaperuste (Omistus, Vuokra, Muu tai tuntematon)

Laskennan rajaukset ja tietolähteet

- Tilastot on laskettu RHR:n asuntojen hallintaperusteen ja Varken rahoitustietojen yhdistelmällä.

- Liiteri > Valtion tukema asuntokanta > Vertailu muuhun asuntokantaan > Asunnot rahoitusmuodoittain
 1. *Valtion tukemat asunnot*: Käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Laskettu yhteen normaalit vuokra-asunnot, erityisryhmien asunnot ja asumisoikeusasunnot. Tiedot asuntojen määrästä perustuvat DVV:n ja Varken rekistereihin.
 2. *Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot*: Muut kuin valtion tukemat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset vuokra-asunnot. Vuokra-asunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joissa asukas asuu vuokralaisena tai työnantajansa omistamassa/vuokraamassa asunnossa (RHR hallintaperuste id = 3-4).
 3. *Vapaarahoitteiset omistusasunnot*: Muut kuin valtion tukemat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset omistusasunnot. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja joissa asunnon haltija omistaa rakennuksen tai osakkeet (RHR hallintaperuste id = 1-2).
 4. *Muut vapaarahoitteiset asunnot*: Muut kuin valtion tukemat käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset asunnot, joita ei luokitella omistus- tai vuokra-asunnoiksi tai hallintaperuste on tuntematon (RHR hallintaperuste id ei ole 1-4).

Tiedon laatu ja päivittyminen

- Varke toimittaa rekisteripöiminnan Sykelle joka vuosi toukokuussa. Liiterin tilastot päivitetään vuosittain.
- Varken lainatietojen yhdistäminen RHR:ään rakennustunnuksen perusteella sisältää epävarmuuksia, kuten puuttuvia rakennustunnuksia Varken lainapäätöksissä ja viivettä RHR:n tietojen päivittymisessä kunnista. Varken ja RHR:n huoneistojen lukumäärätiedot eroavat toisistaan, sillä asuntola- ja soluasunnot eivät yleensä näy asuntolina RHR:ssä, toisin kuin Varken hanketiedoissa. Valtion tukemat asuntola- ja soluasunnot on otettu mukaan Liiterin tilastointiin.
- Uusista vielä asumattomista asunnoista RHR:n hallintaperustetietoa ei ole saatavissa. Valtion tukemat rakennukset voidaan kuitenkin pääosin luokitella oikein heti valmistumisen jälkeen, koska niissä asuntojen hallintaperustemuutoksia ei juuri ole mahdollista tehdä.

5. Esimerkkejä hallintaperustetiedon kokoamisesta ja käytöstä kaupungeissa ja kaupunkiseuduilla

5.1. Helsinki

Helsingin kaupungin asumisen yksikkö ylläpitää rakennustasoista paikkatietoaineistoa asuinrakennusten hallinta- ja rahoitusmuodoista, ns. Hallintamuotokarttaa. Aineistoa hyödynnetään kaupungin asuntopolitiikan sekä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) toteutuksessa ja seurannassa. Tietosisältö on räätälöity yksikön omia tarpeita varten, johon Tilastokeskuksen tilastoaineistot eivät täysin vastaa. Aineisto ei ole kaikille avointa, mutta siitä tehdään pyynnöstä aggregoituja tilastoja. Tietoja hyödynnetään esimerkiksi asuntorakentamis- ja asema-kaavahankkeissa sekä oppilaaksiottoalueiden muutoksissa osa-alueittain ja oppilaaksiottoalueittain.

Hallintamuotokartta-aineistossa on yhteensä noin 387 000 asuntoa (2023). Mukana on asuinrakennukset koko Helsingin alueelta. Aineistossa on jonkin verran mukana myös muita kuin asuinrakennuksia, jos niissä on merkittäviä asuntomääriä, sekä mm. Hekan erityisasumista. Rakennukset

on luokiteltu AM-ohjelman mukaisella yleisellä hallintaperusteluokituksella (omistus, välimuoto, valtion tukema pitkän korkotuen vuokra ja muu vuokra) sekä tarkimmalla mahdollisella luokituksella (taulukko 2). Lisäksi tietoa on muun muassa rakennusten omistajatahoista. Tiedot perustuvat hankkeiden/rakennusten rahoitus- ja hallintaperusteeseen. Yksityisomisteisista vuokra-asunnoista ei ole aineistossa tietoa.

Hallintamuotokarttaa ylläpidetään jatkuvasti. Kerran vuodessa lisätään edellisenä vuonna valmistuneet rakennukset ja käydään läpi käyttötarkoituksen muutokset sekä laajennukset ja poistetaan puretut. Uusien rakennusten hallintaperustetiedot saadaan asuntotuotannon hankerekisteristä (ATO), johon tiedot saadaan aluerakentamisprojekteilta eli rakennuttajilta. Varkelta pyydetään tarpeen mukaan kohdelistauksia. Ylläpidossa hyödynnetään myös mediassa eteen tulevia tietoja, institutionaalisten vuokrataloyhtiöiden nettisivuja ja tilinpäätöstietoja, tietoja suurista kiinteistökaupoista, valtion tukemien rajoitusten alaisten rakennusten ja Hitas-sääntelyssä olevien rakennusten listaa. Pysyvän rakennustunnuksen kautta aineistoa yhdistetään myös mm. rakennustasoiseen väestöön. Aineiston ylläpito on pitkälti aikaa vievää käsityötä. Aineistosta tallennetaan poikkileikkausaineisto vuosittain. Vuosiaineistoja on olemassa vuodesta 2014 lähtien, jolloin aineisto ensimmäisen kerran luotiin.

Taulukko 2. Helsingin kaupungin Hallintamuotokartta-aineiston rakennusten hallintaperusteiden ja rahoitusmuotojen luokittelu.

AM-hallintaperuste	Tarkka hallintaperuste	Rahoitusmuoto
Omistus	Yksityinen omistus	Vapaarahoitteinen
	Asunto-osakeyhtiö tai -osuuskunta	Vapaarahoitteinen
Välimuoto	Hitas-säännelty as oy	Vapaarahoitteinen
	Hitaskontrolloitu asunto-osakeyhtiö tai -osuuskunta	Vapaarahoitteinen
	Asumisoikeus	Pitkä korkotuki (40 v.)
	Vuokralla omaksi	Lyhyt korkotuki (10 v.)
Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Pitkä korkotuki (40 v.)
	Valtio, pitkä korkotuki	Pitkä korkotuki (40 v.)
	Opiskelija- tai nuorisotasunto	Pitkä korkotuki (40 v.)
	Muu valtion tukema	
Muu vuokra	Vapaarahoitteinen vuokra	Vapaarahoitteinen tai lyhyt korkotuki (elvytys 2008)
	Muu kaupungin vapaarahoitteinen vuokra	Vapaarahoitteinen
	Muu kaupungin omistama vapaarahoitteinen	Vapaarahoitteinen
	Lyhytaikaisesti säännelty vuokra, korkotuki	Lyhyt korkotuki (10 v.)
	Lyhytaikaisesti säännelty vuokra, takauslaina	Takauslaina

Yksityisomisteisista vuokra-asunnoista saadaan tietoa vain Tilastokeskukselta hankitusta osa-alueittaisesta asuntokannan kohdentumisaineistosta. Aineistossa on mukana kaikki asunnot, myös muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot. Tilastokeskuksen hallintaperustejakaumaan verrattuna Helsingin hallintamuotokartta-aineistossa on noin 80 000 asuntoa enemmän asunto-osakeyhtiömuotoisia omistusasuntoja ja lähes vastaavan verran vähemmän vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Ero johtuu yksityisomisteisten vuokra-asuntojen puuttumisesta kaupungin aineistosta, ja vastaa lähes viidesosaa koko Helsingin asuntokannasta. Kartalla nähdään siis vain

rakennuksen hallintaperuste, mutta alueellisissa tilastoissa yksityisomisteisten vuokra-asuntojen osuutta arvioidaan vertaamalla Tilastokeskuksen ja hallintamuotokartan vuokra-asuntokantojen eroa osa-alueittain. Helsingin kaupungin rakennuskohtaisessa aineistossa ei ole lainkaan tuntemattomia hallintaperusteita, kun Tilastokeskuksen asuntokohtaisessa aineistossa tuntemattomia on n. 30 000 asuntoa. Tilastokeskuksen aineistossa valtion tukemia asuntoja on vähemmän, koska niitä poistuu rajoitusten vapautumisen myötä. Helsingin aineistossa rajoituksista vapautuneiden valtion tukemien asuntojen hallintaperusteluokittelu ei muutu, jos ne pysyvät säänneltyinä vuokra-asuntoina (esim. Heka). Vain pieni osa vapautuvista muuttuu sääntelemättömäksi vuokraksi (esim. Sato).

5.2. Tampere ja Tampereen seutu

Tampereen [Asumisen ja rakentamisen tietoiikkuna](#) on Power-BI -pohjainen tilasto- ja karttapalvelu Tampereen asuntokannasta, asuinrakentamisesta ja asumisen hinnoista. Siinä hyödynnetään Syken toimittamaa valtion tukemaa rakennuskantaa ja kaupungin rakennusvalvonnan tilastoja (Facta-kuntarekisteri). Aloitettut ja valmistuneet kohtuuhintaiset asunnot perustuvat manuaaliseen kohtuuhintaisten hankkeiden seurantaan, jossa tarkastellaan suunnitteilla olevia, käynnistyneitä ja valmistuneita valtion tukemia hankkeita. Tiedot valtion tukemista hankkeista saadaan Varken verkkoasioinnin kautta ja niiden etenemistä seurataan Facta-kuntarekisterin avulla. Myös kaupunkikonsernin vapaarahoitteiset hankkeet lasketaan mukaan kohtuuhintaisiin. Tietoja päivitetään useita kertoja vuodessa ja niitä ylläpidetään excelissä. Haasteena on manuaalinen päivittytyö ja inhimilliset virheet. Tiedot perustuvat hankkeiden/rakennusten rahoitus- ja hallintaperusteeseen, eikä yksityisomisteisista vuokra-asunnoista ole tietoa.

Varsinaista hallintaperustejakaumaa tietoiikkunassa ei esitetä, vaan kohtuuhintainen asuminen käsitellään erikseen. Valtion tukema asuntokanta jaotellaan vuokra-asuntoihin, asumisoikeusasuntoihin sekä rajoituksista vapautuneisiin ja vapautettuihin. Kohtuuhintaisten asuntojen aloitukset jaotellaan seuraaviin rahoitus- ja hallintaperusteluokkiin:

- Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki
- Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki
- Erityisryhmien vuokra-asunnot (pitkä korkotuki + investointiavustus)
- Kaupunkikonsernin vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto
- Asumisoikeusasunnot, pitkä korkotuki

Asuntojen hallintaperustetietoa ei ole kaupungilla käytössä muuten kuin Tilastokeskukselta hankittu aggregoidun tilastoaineiston sekä YKR-ruutuaineiston kautta. Tampere hankkii Tilastokeskuksen väestötietopalvelusta tilastoja, mukaan lukien asuntojen hallintaperustetietoja, tarkimmillaan kunnan tilastollisen osa-alueen tarkkuudella. Mutta koska institutionaalisten vuokra-asuntojen määrää ei ole tiedossa, ei yksityisomisteisten vuokra-asuntojen määrääkään voida arvioida edes osa-alueittain.

Tampereella on laadittu asuntokannan monipuolisuusindeksi, jossa hyödynnetään YKR-aineistosta muodostettua ruututason tietoa vuokra-asuntojen osuudesta sekä Tampereen kaupungin aineistoja kerrostaloasuntojen ja yksöiden määrästä. Aineisto on sisäisessä käytössä Oskari-karttapalvelussa. Ruututarkastelussa ei ole erotettu valtion tukemaa ja vapaarahoitteista vuokraa. Tarve olisi kuitenkin tarkemmalle hallintaperusteluokitukselle ja rakennustasoiselle aineistolle.

Tampereen kaupunkiseudulla on laadittu sisäinen rakennesuunnitelman seurantaraportti, jossa on vastaavia seudullisia tietoja kuin Tampereen kaupungin Asumisen ja rakentamisen tietokannassa. Tietokannasta ollaankin parhaillaan tekemässä seudullista versiota rajatulla tietosisällöllä, ja seudullinen palvelu avautuu syksyyn 2025 mennessä.

Tampereen kaupunkiseudun paikkatietoryhmä käyttää myös DVV:n rakennuspoimintaa, jossa on mukana muuttoilmoituspohjainen asuntojen hallintaperustetieto. Poiminta tilataan kaksi kertaa vuodessa. Tietoa käytetään esimerkiksi seudun asumisen ja maankäytön työryhmien kokouksia ja muuta seudullista suunnittelua varten tehtäviin analyysihin sekä seudun rakennesuunnitelman sisäisessä seurantajärjestelmässä, joka kuvaa yleistilannetta hallintaperusteiden monipuolisuudesta seudun eri osissa. Aineiston puutteiksi koetaan rahoitustiedon ja uusien asuntojen hallintaperusteen puuttuminen.

5.3. Espoo

Asuntojen hallintaperustetietoja kootaan kaupungin rakennusvalvonnan tiedoista, joita yhdistetään asuntojen hankerekisterin tietoihin. Tietoja ylläpidetään excelissä. Tietoja käytetään sisäisesti karttatarkasteluissa, joista nähdään esimerkiksi valtion tukemien asuinrakennusten sijainti. Rakennuksen ominaisuustiedoissa on mm. asuntojen lukumäärä. Exceliin kootaan myös tulevia hankkeita, joiden tietoja käytetään vuosittaisten asuntotuotantoennusteiden tekemisessä. Tiedot perustuvat hankkeiden/rakennusten rahoitus- ja hallintaperusteeseen, eikä yksityisistä vuokra-asunnoista ole tietoa.

Samoin kuin Helsinki ja Tampere, myös Espoo hankkii Tilastokeskukselta pienalueittaisia asuntokantatietoja hallintaperuste mukaan lukien. Tästä aineistosta saadaan eroteltua vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ja osuus kullakin pienalueella. Koska institutionaalisten vuokra-asuntojen määrää ei ole tiedossa, ei yksityisomisteisten vuokra-asuntojen määrääkään voida arvioida. Myös YKR-ruutuaineistoa hyödynnetään.

5.4. Helsingin seutu, HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kokoamat hallintaperustetiedot perustuvat kuntakyselyihin. Osana Helsingin seudun MAL-seurantaan MAL-sopimuksen 14 kunnalta pyydetään joka vuosi aineistot asuntotuotannosta hallintamuodoittain. Tiedot perustuvat rakennusten valmistusajankohdan rahoitus- ja hallintaperusteeseen, eikä yksityisomisteisista vuokra-asunnoista saada tietoa. Aineistojen perusteella laaditaan mm. Tableau-pohjaiset [Helsingin seudun MAL-sopimusten seurantatiedot](#), jotka sisältävät tilastoja ja karttoja koko asuntotuotannon hallintaperusteajakaumasta sekä valtion tukemasta asuntotuotannosta. Jos tiedot olisivat saatavissa muualta, kunnilta ei tarvitsisi niitä erikseen kysyä. HSY:n kokoaman hallintaperusteajakauman ero Tilastokeskuksen ja RHR:n tietoihin on merkittävä, ja seudun kunnilla onkin tarve tarkempaan seurantaan.

Hallintaperusteluokitus asuntotuotantotilastoissa:

- Vapaarahoitteinen omistus
- Vapaarahoitteinen vuokra
- Vuokra, pitkä korkotuki
- Vuokra, lyhyt korkotuki

- Vuokra, valtiontakaus
- Asumisoikeus

Lisäksi HSY käyttää eri lähteistä koottua hallintaperustetietoa seudullisten tilannekatsausten ja analyysien aineistona. Esimerkiksi syyskaudella 2024 julkaistussa [Asuntokatsauksessa](#) tarkasteltiin seudun asuntotuotantoa, asuntokantaa ja hallintaperustetta yksiöiden näkökulmasta. Hallintaperustetiedon lähteenä käytettiin tässä yhteydessä MAL-seurannassa koottua tietoa uusista asunnoista sekä Tilastokeskuksen tietoa Aluesarjat-tietokannassa ja StatFin-tietokannassa. Paikkatietona tuotettu monipuolinen hallintaperustetieto olisi tärkeää seudullisen kaupunkiuudistuksen ja eriytymiskehityksen seurannassa.

6. Ehdotukset hallintaperustetiedon kehittämiseksi

6.1. Tavoitetila

Hallintaperustetiedon päätavoitteet:

1. Sekä rakennuksen että yksittäisen asunnon hallintaperusteesta saadaan tietoa mahdollisimman tarkalla hallintaperusteluokituksella, jota voidaan yleistää eri käyttötarkoituksiin. Rakennusten ja asuntojen tiedot linkitetään pysyvän rakennustunnuksen (ja huoneistotunnuksen) avulla.
2. Hallintaperustejakaumaa voidaan tarkastella erikseen asutuista asunnoista, tyhjästä asunnoista sekä koko asuntokannasta. Tyhjät asunnot luokitellaan edellisen asukkaan hallintaperusteen mukaan (tai vaihtoehtoisesti vain varmat luokitellaan ja muut jätetään Tuntematon-luokkaan).
3. Tiedot ovat saatavissa valtakunnallisesti, ne ovat katsottavissa kartalla rakennuskohtaisesti ja niistä voidaan summata alueellisia tilastoja.

Rakennusten hallintaperusteen luokitus voisi tarkimmillaan olla esimerkiksi:

- Yksityinen omistus
- Asunto-osakeyhtiö
- Valtion tukema vuokra, pitkä korkotuki
- Valtion tukema vuokra, lyhyt korkotuki
- Valtion tukemat erityisryhmien asunnot
- Institutionaalinen vuokra
- Asumisoikeus
- Muut välimallit (mm. osaomistus ja kaupunkien omat mallit)
- Muu hallintaperuste
- Tuntematon hallintaperuste

Asuntojen hallintaperusteen luokitus voisi tarkimmillaan olla esimerkiksi:

- Omistus
- Valtion tukema vuokra, pitkä korkotuki
- Valtion tukema vuokra, lyhyt korkotuki
- Valtion tukemat erityisryhmien asunnot
- Institutionaalinen vuokra
- Yksityisomisteinen vuokra
- Asumisoikeus

- Muut välimallit (mm. osaomistus ja kaupunkien omat mallit)
- Muu hallintaperuste
- Tuntematon hallintaperuste

6.2. Hallintaperustetiedon kehittäminen ja suositukset

Tällä hetkellä valtakunnallista hallintaperustekartta-aineistoa ei ole mahdollista toteuttaa tavoite-tilan mukaisesti tietolähteiden puutteellisuudesta johtuen.

Suurimmat haasteet ovat:

1. Vain kaupungeilla on tietoa rakennustensa rahoitus- ja hallintaperusteista sekä muista väli-
muodon asuinrakennuksista kuin asumisoikeustaloista. Valtakunnallisella tasolla saadaan
tietoa valtion tukemasta rakennuskannasta mukaan lukien asumisoikeustalot, mutta muu-
ten tietoa rakennusten rahoituslajista tai hallintaperusteesta ei saada eikä sitä ylläpidetä
valtakunnallisessa rakennusrekisterissä.
2. Rakennuskohtaisen rahoitus- ja hallintaperusteen ylläpito kaupungeissa vaatii paljon käsi-
työtä ja tietojen keräämistä eri lähteistä.
3. Asuntokohtaisesta hallintaperusteesta taas kattavin tieto löytyy valtakunnallisesti, Tilasto-
keskuksesta, YKR-aineistosta ja RHR:n hallintaperustetiedosta. Kaupungeilla asuntojen hal-
lintaperustetietoa tietoa ei ole, muuten kuin erikseen ostettuina osa-aluetilastoina tai ruu-
tuaineistona. DVV:n muuttoliikepohjaiseen hallintaperustetietoon liittyy epävarmuuksia.
4. Hallintaperustejakauman laskennalle ei ole vakiintunutta määritelmää ja laskentatapaa,
vaan sitä tehdään hyvin erilaisilla rajauksilla ja luokitteluilla. Eri laskentatavat tuottavat eri-
laisia tuloksia.
5. Erityisen puutteellista ja epävarmaa on tyhjien asuntojen hallintaperustetieto.

Suosituksia hallintaperustetiedon kehittämiseksi:

1. Määritellään selkeät ja yhtenevät rajaukset ja luokitukset hallintaperustetiedon kokoami-
selle. Rajaukset ja luokitukset voivat vaihdella tarpeen mukaan, mutta niiden tulee olla kes-
kenään yhteensopivia muun muassa seuraavilla tarkasteluakseleilla:
 - rakennus – asunto
 - koko asuntokanta – asutut asunnot – tyhjät asunnot
 - karkea luokitus – tarkka luokitus
2. Toteutetaan erillisselvitys DVV:n muuttoilmoituksiin perustuvan hallintaperustetiedon luo-
tettavuudesta ja tyhjien asuntojen hallintaperusteen määrytyksestä sekä mahdolliset
suositukset tiedon laadun parantamiseksi.
3. Rakennusten rahoitus- ja hallintaperusteen ylläpitoa tulisi kehittää niin, että tiedon kerää-
minen kunnissa olisi automatisoidumpaa ja tieto siirtyisi valtakunnalliseen rakennusrekiste-
riin (Ryhti). Tähän ei hankkeessa kuitenkaan löytynyt helposti toteutettavia ratkaisuja. Hel-
singin malli kuntarekisterin rahoitus- ja hallintatietojen ylläpitoon sekä erilliseen hallinta-
muotokarttaan on kuitenkin hyvä esimerkki muille kaupungeille, mutta vaatii resursseja.
Valtakunnallista tietoa tästä ei kuitenkaan kerry, eikä rahoitusmuoto sisälly kunnilta kerät-
täviin Ryhti-tietoihin.
4. Valtakunnallisen hallintaperustekartan toteutettavuus
 - 4.1. Jos kunnista saataisiin kerättyä valtakunnallisesti kattava tieto rakennusten rahoitus-
ja hallintaperusteesta, voitaisiin yhdistää kuntien tieto, Varken ylläpitämä tieto valtion
tukemasta asuinrakennuskannasta sekä DVV:n muuttoilmoitusperustainen tieto asunto-
jen hallintaperusteesta. Tällöin voitaisiin tarkastella karttapohjaisesti sekä

rakennusten rahoitus- ja hallintaperustetta että asuntojen hallintaperustetta melko tarkalla luokituksella. Tämä malli ei ole tällä hetkellä toteutettavissa.

4.2. Jos kuntien tietoa rakennusten rahoitus- ja hallintaperusteesta ei saada kerättyä valtakunnallisesti, voidaan toteuttaa DVV:n muuttoilmoitustietoon perustuva kartta asuntojen hallintaperusteesta ja yhdistää se valtion tukemaan asuinrakennuskantaan. Tällöin mahdollinen hallintaperusteluokitus koskee vain asuntoja ja jäisi suppeammaksi mm. välimuotojen osalta:

- Omistus (voidaan erotella omistaa rakennuksen ja omistaa osakkeet)
- Valtion tukema vuokra (voidaan erotella pitkä ja lyhyt korkotuki sekä erityisryhmien asunnot)
- Muu vuokra
- Asumisoikeus
- Muu hallintaperuste
- Tuntematon

Tällainen rakennuskohtainen aineisto on periaatteessa mahdollista tuottaa esimerkiksi Liiteriin. Ensin on kuitenkin selvitettävä DVV:n hallintaperustetiedon käyttöoikeudet Ryhtissä, siitä ei ole vielä olemassa sopimusta. DVV:n hallintaperustetietoa olisi mahdollista parantaa verottajan ja DVV:n rakennusten ja asuntojen omistajatietojen avulla, mutta nämä tiedot eivät ole tällä hetkellä käytettävissä ympäristöhallinnossa.

Lähteet

Brotherus, J. & Kuronen, M. (2024). Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165836>

Espoon kaupunki (2023). Asumisen ja maankäytön periaatteet, KH 5.6.2023. Espoon kaupunki. <https://espoo.oncloudos.com/kokous/2023932-8-199459.PDF>

Helsingin kaupunki (2024). Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2024:29. https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2024/Asumisen_ja_maankayton_ohjelma_2024.pdf

Häkkinen, A. (2021). Isot omistajat jylläävät vuokra-markkinoilla. Tilastokeskuksen blogi 9.9.2021. <https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2021/isot-omistajat-jyllaavat-vuokramarkkinoilla>

Koskinen, K., Putkuri, H. & Voutilainen, V. (2022). Asuntosijoittajien kustannukset nopeassa kasvussa. Euro&Talous 9.12.2022, Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/artikkelit/asuntosijoittajien-kustannukset-nopeassa-kasvussa/>

Tampereen kaupunki (2022). Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025. Tampereen kaupunki. https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-09/Tampereen%20kaupungin%20asunto-%20ja%20maapolitiikan%20linjaukset%202022-2025_web%20%281%29_0.pdf

Vuokranantajat (2025). Tietoa yksityisistä vuokranantajista. <https://vuokranantajat.fi/vaikuttaminen/tietoa-yksityisista-vuokranantajista/>