

5/2009

Selvitys pääkaupunkiseudun vuokra- asuntohakemusten päällekkäisyydestä eri omistajayhteisöillä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
Ympäristöministeriö
RAKLI ry
10.6.2009



Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen omistajilla olevien päällekkäisten hakijoiden selvitys

Ari Laine

Pekka Pelvas

Vuokra-asuminen pääkaupunkiseudulla muuta maata yleisempää

Pääkaupunkiseudun vuokra-markkinat ovat ylivoimaisesti maan merkittävimmät. Seudulla asuu vuoden 2007 asuntokantatilaston mukaan yhteensä lähes puoli miljoonaa asuntokuntaa. Pääkaupunkiseudun asuntokannasta vuokra-asuntoja on 43 %. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on tällä alueella korkeampi kuin koko maassa keskimäärin. Seudun vuokra-asunnoista kaikkiaan 54 % on arava- tai korkotukilainan tuella rakennettuja ns. sosiaalisia vuokra-asuntoja. Seudun ja koko maan suurin vuokra-asuntojen omistaja on Helsingin kaupunki, jolla on omistuksessaan yhteensä 44 100 ARA-vuokra-asuntoa ja 12 000 . Espoon (14 200 vuokra-asuntoa) ja Vantaan (9 300 vuokra-asuntoa) kaupungeilla on myös huomattava vuokra-asuntokanta omistuksessaan. Yleishyödyllisillä toimijoilla on myös merkittäviä asuntomääriä omistuksessaan, VVO:lla yhteensä 13 600, SATOlla 9 900 ja HOASilla 8 200 vuokra-asuntoa.

Taulukko 1

Pääkaupunkiseudun asuntokanta hallintamuodoittain

Asuntokanta 2007	Helsinki	Espoo	Vantaa	Kauniainen	Pääkaupunki-seutu yhteensä
Hallintaperusteet yhteensä	320 410	109 650	92 249	3 603	525 912
Omistaa talon	10 781	12 383	14 135	466	37 765
Omistaa asunnon osakkeet	132 308	49 808	38 222	1 690	222 028
Aravavuokra-asunto	55 940	18 050	16 801	213	91 004
Korkotukivuokra-asunto	14 622	5 592	4 005	115	24 334
Muu vuokra-asunto	73 279	13 048	10 552	725	97 604
Asumisoikeusasunnot	6 560	3 751	3 484	0	13 795
Muu tai tuntematon hallintaperuste	26 920	7 018	5 050	394	39 382

Hakijaselvityksen taustaa

Ympäristöministeriö, ARA ja Rakli käynnistivät syksyllä 2008 pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen hakijamääriä koskevan selvitystyön. Hakija voi halutessaan lähettää hakemuksensa usealle vuokra-asuntojen omistajayhteisölle. Hakeminen helpottui, kun asunnon haku siirtyi nettiin vuosikymmenen puolivälissä ja hakemus voitiin täyttää ja lähettää omistajayhteisön kotisivuilta. Siirtymävaiheessa vuokra-hakijoiden määrä alkoi kasvaa, mutta samanaikaisesti muuttoliike seudulle vauhdittui talouden korkeasuhdanteessa ja työpaikkojen määrän kasvun myötä.

Tämän hankkeen tavoitteena on saada selville vuokra-asunnon hakijoiden nettomäärä. Selvitystä varten pyydettiin suurimmilta omistajayhteisöiltä tammi-helmikuun 2009 vaihteessa voimassa olevat hakemukset riippumatta siitä haetaanko ns. ARA-vuokra-asuntoa tai vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Hakemustiedot kerättiin tammi-helmikuun vaihteessa 2009

ARAN ja Raklin edustajat neuvottelivat syksyn 2008 aikana niiden pääkaupunkiseudun suurimpien vuokra-asuntojen omistajien edustajien kanssa. Selvitystyötä varten pyydettiin suurimmilta omistajilta kaikki voimassa olevat hakemukset riippumatta siitä haetaanko ARA-vuokra-asuntoa tai ns. vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Hakemusten voimassaoloaika vaihtelee omistajittain puolesta vuodesta kuukauteen. Aikamäärän päätyttyä hakijaa ei poisteta tiedostoista, mutta hänet katsotaan passiiviseksi hakijaksi eikä asuntoa tarjota ensisijaisesti hänelle. Hakija voi halutessaan uudistaa hakemuksensa jälleen aktiiviseksi.

Hakijan tunnistaminen perustuu henkilötunnukseen. Tunnuksia vertailemalla selvitettiin, kuinka paljon samoja hakijoita on eri omistajilla. Tietojen keräämiseen saatiin tietosuojavaltuutetun lupa syyskuussa. Henkilötunnuksen käyttöä varten hankittiin tietosuojavaltuutetun lupa.

Hakemustiedostojen sisäinen päällekkäisyys

ARA-vuokra-asunnon tai vapaarahoitteisen vuokra-asunnon hakeminen helpottui huomattavasti vuosikymmenen puolivälin jälkeen, kun kaikki suuret vuokra-asuntojen omistajat siirtyivät verkkohakemuksiin. Verkkohakeminen palvelee hakijaa hyvin ja hakijan kannattaakin lähettää hakemuksensa mahdollisimman monelle asunnotarjoavalle omistajalle.

Omistajayhteisöjen tuottamista hakemustiedostoista poistettiin ensin tiedostojen sisäinen päällekkäisyys eli tapaukset, joissa sama hakija oli hakenut asuntoa usealla hakemuksella. Hakemuksen lähettämisen jälkeen hakija on ehkä halunnut lisätä hakemukseensa tietoja ja lähettänyt uuden hakemuksen, joka on kirjautunut tiedostoihin uutena hakemuksena. Samoin poistettiin sellaiset hakemukset, joista puuttui henkilötunnus tai tunnus tai tunnus oli vaillinainen.

Omistajayhteisöjen toimittamista tietokannoista saatiin yhteensä 51 517 tietuetta. Tiedostoissa oli yhteensä 3 239 sellaista hakemusta, joissa yhteensä 1447 hakijaa esiintyi samalla omistajalla hakijana useampaan kertaan sekä sellaisia tiedostoja, joissa hakijalta puuttui henkilötunnus. Yritystunnuksella haettiin vuokra-asuntoa verraten harvoin. Tällaisia hakijoita oli vain 40 kappaletta. Vaihtelu yhteisöjen sisäisessä päällekkäisyydessä oli saadussa aineistossa suuri. Joidenkin yhteisöjen tiedostoissa ei ollut lainkaan sisäisiä päällekkäisyyksiä.

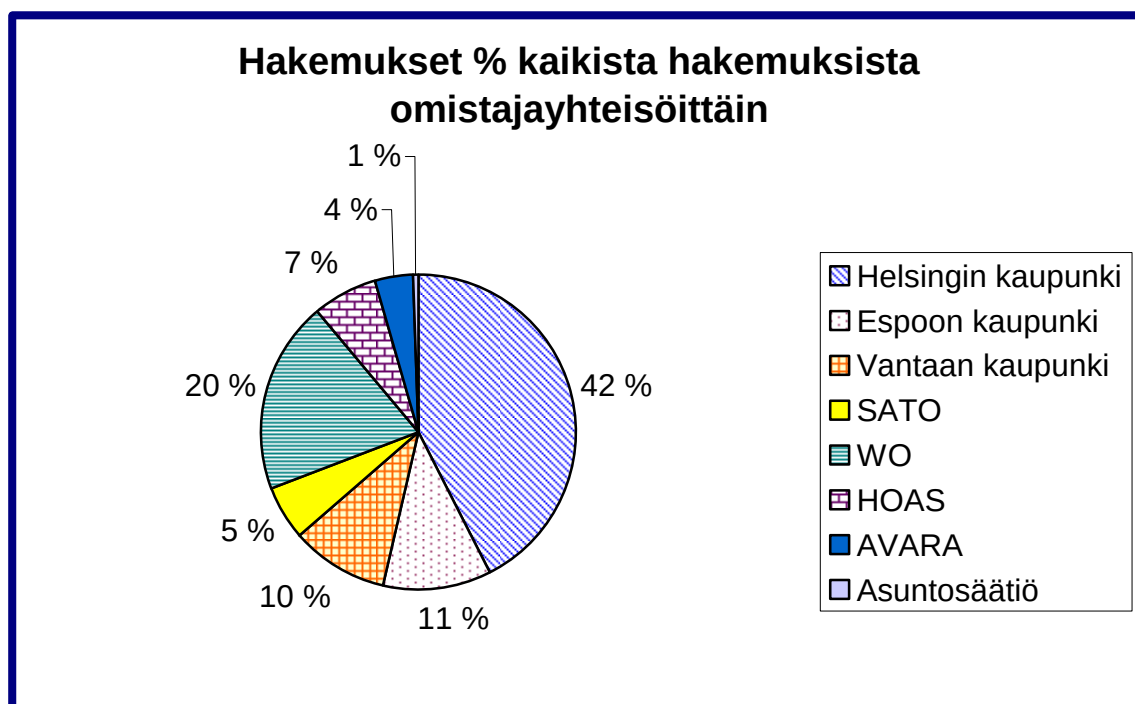
Hakemusten kokonaismäärän ja hakuprosessin helppouteen verrattuna sisäinen päällekkäisyys oli verraten vähäistä. Hakuprosessia olisi kuitenkin syytä edelleen kehittää niin, että sama hakija ei voi toimittaa kuin yhden hakemuksen yhdelle omistajayhteisölle ja että hakija tarpeen vaatiessa voi täydentää hakemustaan henkilötunnuksellaan.

Useammalta kuin yhdeltä omistajalta vuokra-asuntoa hakenneet

Hakemustiedostojen sisäisen päällekkäisyyden ja selvitykseen sopimattomien tiedostojen poistamisen jälkeen kokonaisuuteen jäi jäljelle 48 278 tiedostoa. Seuraavaksi tutkittiin hakemusten päällekkäisyyttä omistajayhteisöjen välillä, siis sama hakija lähettää hakemuksensa usealle omistajayhteisölle. Kaikkiaan hakemustiedostoja, jotka olivat aktiivisina useamman kuin yhden omistajayhteisön tietokannoissa, oli asuntohakemuksina 11 255 kappaletta.

Kuvio 1

Kaikki voimassa olevat hakemukset (sisäinen päällekkäisyys poistettu)



Tammi-helmikuun vaihteessa 2009 alkuvuodesta pääkaupunkiseudulla oli yhteensä 37 000 vuokra-asunnon hakijaa. Nämä olivat sellaisia hakemuksia, joissa asunnonhakija esiintyy vain kerran, eli pääkaupunkiseudun asunnonhakijoiden nettomäärä. Omistajayhteisöiltä saatujen arvioiden mukaan kuitenkin 8-10 % hakijoista asuu jo yhteisön vuokra-asunnossa mutta on hakemassa olosuhteiden muututtua toisenlaista asuntoa.

Sellaisia hakijoita, jotka olivat hakijana vain yhdessä yhteisössä, oli kaikkiaan 28 728 hakijaa. Yhteensä 8 995 hakijaa oli lähettänyt hakemuksen useammalle kuin yhdelle omistajayhteisölle. Omistajayhteisöjen välinen hakemusten keskinäinen päällekkäisyys oli voimassa olevista hakemuksista 22,4 %.

Taulukossa 2 esitetään kaikki asuntohakemukset omistajayhteisöittäin. Ylivoimaisesti suurin määrä hakijoita on Helsingin kaupungilla, jonka vuokralaiseksi halusi 20 499 hakijaa. Helsingin kaupungilta asuntoa hakeneista 5 394 hakija oli hakenut asuntoa myös muilta omistajilta ja 15 055 hakija halusi saada asunnon vain kaupungilta.

Taulukko 2

Hakemusten lukumäärä asuntohakujen määrän mukaan

Omistajaryhmä	Voimassa olevat hakemukset (sisäinen päällekkäisyys poistettu)	Hakijat, jotka hakeneet asuntoa vain yhdeltä omistajalta	Hakijoiden osuus, jotka hakeneet vain yhdeltä omistajalta	Hakijat, jotka hakeneet asuntoa vähintään kahdelta omistajalta
Helsingin kaupunki	20 449	15 055	73,6 %	5394
Espoon kaupunki	5 371	3 342	62,2 %	2029
Vantaan kaupunki	4 936	2 484	50,3 %	2452
SATO	2 560	892	34,8 %	1668
VVO	9 531	3 885	40,8 %	5646
HOAS	3 346	2 572	76,9 %	774
Avara	1 797	443	24,7 %	1354
Asunto-säätiö	289	55	19,0 %	234

Espoon kaupungilta asuntoa haki yhteensä 5 371 hakijaa, joista 3 342 oli hakenut myös jonkin muun yhteisön omistamaa vuokra-asuntoa. Vantaan vastaavasti hakijoita oli 4 936 kappaletta ja myös toiselta omistajalta asuntoa hakeneita oli puolet.

Hakijat hakivat asuntoa usealta omistajalta yleisemmin muilta omistajayhteisöiltä kuin kaupunkiomistajalta haettaessa. Esimerkiksi VVOlla hakemuksia oli yhteensä 9 531 kappaletta, joista 5 646 hakijaa oli hakenut myös muilta omistajilta asuntoa. Opiskelija-asumiseen rajoittuvan toiminnan luonteesta johtuen HOASin hakijoista 75 % haki vain HOAS-asuntoa.

Vuokra-asunnon hakeminen monelta asunnon omistajalta on todella yleistä. Hakija arvioi mahdollisuutensa asunnon saantiin kasvavan, mitä useammalta omistajalta

asuntoa haetaan. Hakijan työpaikka voi sijaita myös siten, että asuntoa kannattaa hakea usealta kaupunkiomistajalta ja sijainniltaan sopivalta yleishyödylliseltä omistajalta.

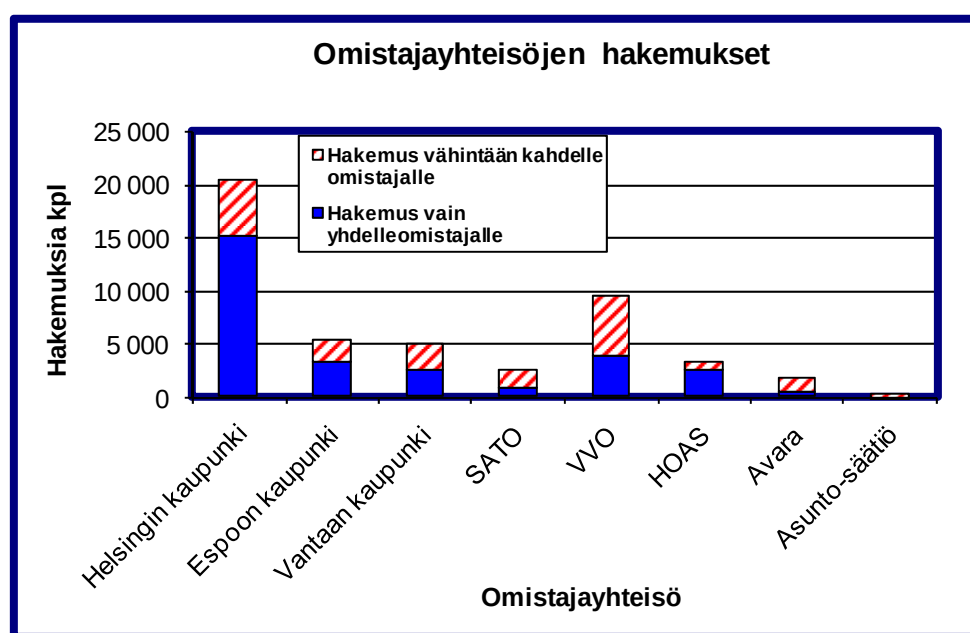
Taulukko 3

Hakemusten päällekkäisyys omistajayhteisöittäin								
Hakemuksia kpl	Helsingin kaupunki	Espoon kaupunki	Vantaan kaupunki	SATO	VVO	HOAS	Avara	Asunto-säätiö
Helsingin kaupunki	20 499	1 034	1 233	803	3 322	486	649	68
Espoon kaupunki	1 034	5371	457	270	987	142	239	99
Vantaan kaupunki	1 233	457	4939	332	1 342	89	348	42
SATO	803	270	332	2560	1186	65	338	49
VVO	3 322	987	1 342	1186	9 531	290	912	162
HOAS	486	142	89	65	290	3 346	45	9
Avara	649	239	348	338	912	45	1 796	77
Asunto-säätiö	68	99	42	49	162	9	77	289

Taulukossa 3 ovat mukana kaikkien omistajayhteisöjen hakemukset poislueutena tietokantojen sisäinen päällekkäisyys. Taulukosta on luettavissa myös, minkä toisen omistajayhteisön tietokannasta löytyi saman hakijan hakemus. Taulukossa oleva tummennettu alue on omistajan tiedostossa olleiden hakijoiden kokonaismäärä, kun hakemusten sisäinen päällekkäisyys on poistettu. Taulukon vasemmassa laidassa on omistajayhteisö ja taulukon ylimmäisessä sarakkeessa on se omistajayhteisö, jolta asuntoa on myös haettu.

Kuvio 2

Omistajayhteisöjen hakemukset ja vähintään kahdelle omistajalle suunnatut hakemukset

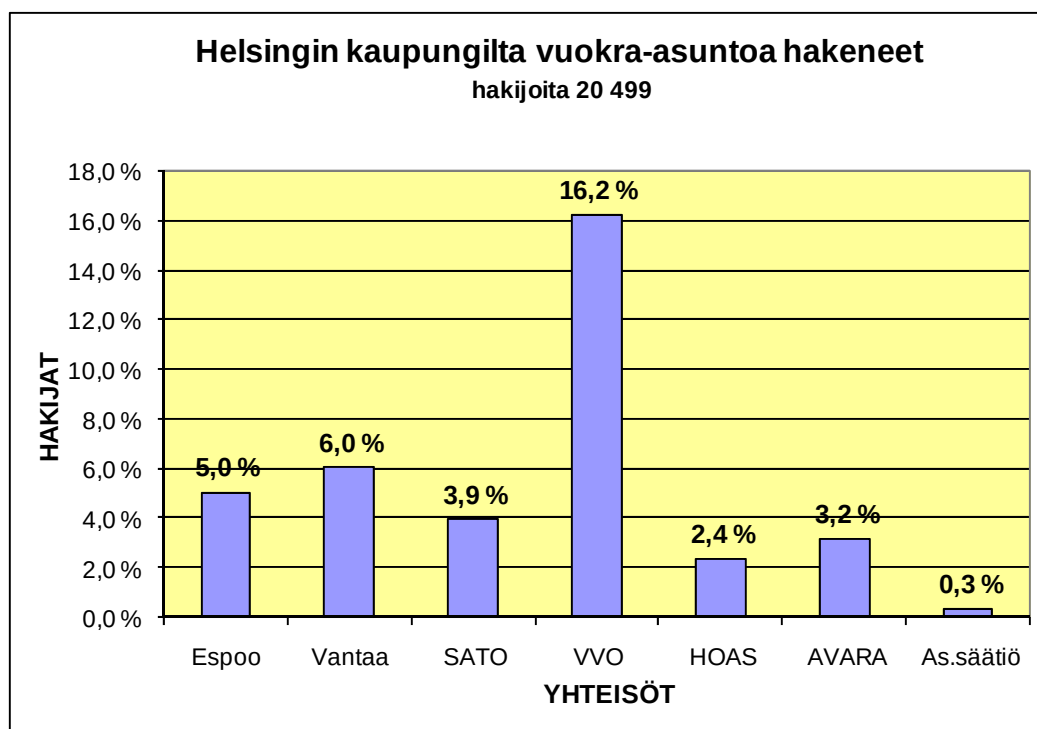


Hakijoiden kiinnostukseen jonkun omistajan vuokra-asunnoista vaikuttavat varmasti monet tekijät. Omistajan tunnettavuutta lisää omistajan omistamien asuntojen suuri määrä. Sosiaalisen vuokra-asuntokannan yleistä markkinavuokraa alemmat vuokrat lisäävät kiinnostusta niitä omistajia kohtaan, joilla tällaista asuntokantaa on runsaasti omistuksessaan.

Hakijat toivovat saavansa asunnon suhteellisesti eniten kaupunkiomistajalta. On muistettava, että hakijoissa ovat mukana kaikki hakijat, ns. sosiaalista ARA-rahoitteista vuokra-asuntoa hakenneet ja/tai vapaarahoitteista vuokra-asuntoa hakenneet. Sosiaalisin perustein ARA-vuokra-asuntoa hakevat taloudet ovat kiinnostuneet saamaan asunnon kaupunkiomistajien suuresta sosiaalisesta vuokra-asuntokannasta. Vapaarahoitteista vuokra-asuntoa hakevat taloudet suuntaavat todennäköisesti hakemuksensa muille omistajille. Kaupunkiomistajilta asuntoa hakenneet ovat hyvin usein hakenneet asuntoa myös VVO:lta. Alla olevassa esimerkissä on silmiinpistävää VVO:n ”suosio” Helsingin kaupungin vuokra-asuntokannasta asuntoa hakenneiden keskuudessa (vrt liitekuvioissa muiden kaupunkiomistajien hakijakuvioita).

Kaupunkiomistajayhteisöltä asuntoa hakenneet hakijat saattoivat hakea myös naapurikaupungin omistajayhteisöltä vuokra-asuntoa. Helsingin kaupungilta ja Vantaan kaupungilta vuokra-asuntoa haki 1 233 hakijaa ja Helsingin kaupungilta ja Espoon kaupungilta yhtä aikaa haki 1034 hakijaa. Vantaan ja Espoon päällekkäinen hakeminen oli vähäisempää ja 457 hakijaa haki molemmilta kaupungeilta.

Kuvio 3



Hakijoiden ikäjakauma

Vuokra-asuntojen hakijat ovat nuoria, kuten kunnille suunnatuista asuntomarkkinakyselyistä on aikaisemminkin selvinnyt. Asuntomarkkinakyselyjen mukaan myös pääosa hakijoista on yhden tai kahden henkilön talouksia. Tässä pääkaupunkiseudun selvityksessä ikäryhmä 25 tai nuoremmat hakijat muodostaa useilla omistajayhteisöillä keskimäärin lähes 40 % hakijoista.

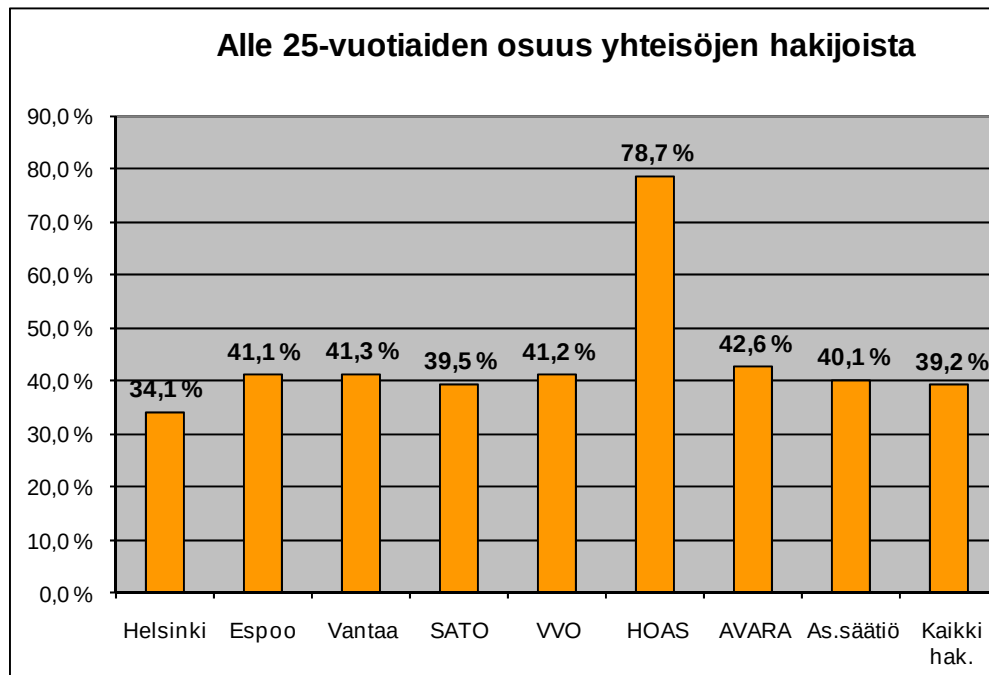
Espoon ja Vantaan kaupungeilla oli enemmän nuoria hakijoita kuin Helsingissä. Kaikilla omistajayhteisöillä HOASia lukuun ottamatta kaksi kolmasosaa vuokra-asunnon hakijoista on enintään 35-vuotiaita.

HOASin hakijoiden ikäprofiili poikkeaa luonnollisesti selvästi muiden omistajien asuntoihin hakeneiden ikäprofiilista. HOASin hakijat ovat lähes kaikki enintään 35-vuotiaita. Hakijoiden ikäprofiili on pääpiirteissään hyvin samankaltainen kaikilla omistajayhteisöillä.

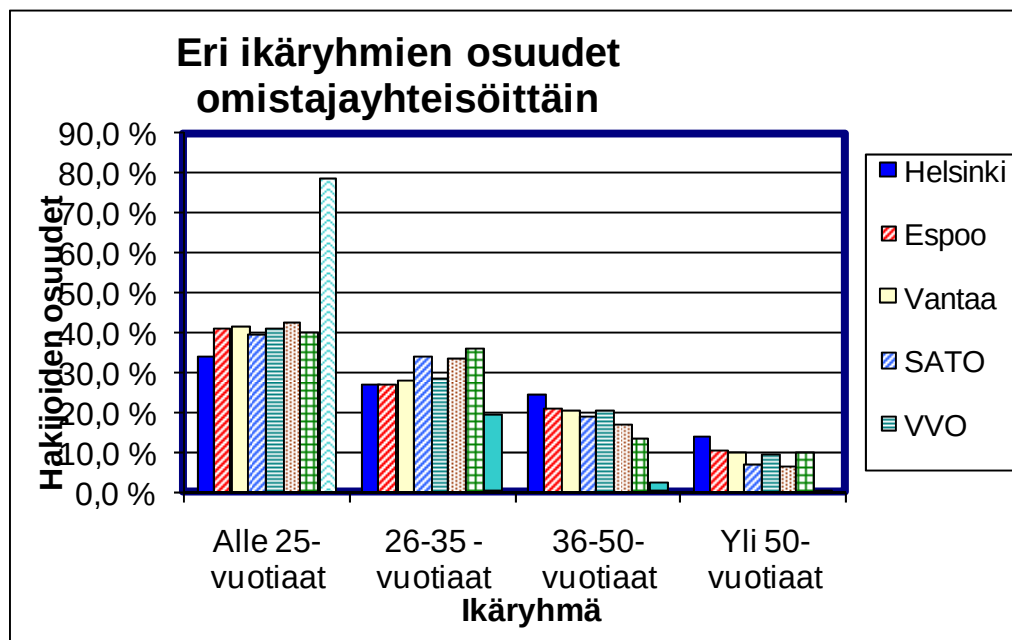
Taulukko 4

Eri ikäryhminen osuus yhteisöjen hakijoista					
	Alle 25-vuotiaat	26-35 -vuotiaat	36-50-vuotiaat	Yli 50-vuotiaat	Hakijoiden nettomäärä kpl
Helsinki	34,1 %	27,2 %	24,5 %	14,2 %	20 449
Espoo	41,1 %	26,9 %	21,1 %	10,9 %	5 371
Vantaa	41,3 %	28,1 %	20,7 %	9,8 %	4 936
SATO	39,5 %	34,4 %	19,1 %	7,0 %	2 560
VVO	41,2 %	28,8 %	20,6 %	9,4 %	9 531
AVARA	42,6 %	33,9 %	17,1 %	6,4 %	1 797
As.säätiö	40,1 %	36,0 %	13,8 %	10,0 %	289
HOAS	78,7 %	19,2 %	2,0 %	0,1 %	3 346
Kaikki hakijat	39,2 %	27,0 %	21,8 %	12,0 %	37 020

Kuvio 4



Kuvio 5



Vuokra-asuntoa hakeneet asuvat jo pääkaupunkiseudulla

Pääosa vuokra-asunnon hakijoista asuu jo pääkaupunkiseudulla, sillä kaikista hakijoista 86 % asui jo pääkaupunkiseudulla eli heidän nykyisen asuntonsa postinumero viittasi pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun ulkopuolelta hakemustiedostoissa oli hakijoita lähes 14 %. Ulkomailta hakevia oli vain 149 kappaletta eli 0,4 % hakemuksista.

Pääkaupunkiseudun muuttovoitto huomioon ottaen pääkaupunkiseudun ulkopuolelta muuttavien hakijoiden osuus tuntuu vähäiseltä. Selityksenä voi olla, että esimerkiksi työn mukana seudulle muutettaessa hakeudutaan ensimmäiseen saatavilla olevaan vuokra-asuntoon, joka myöhemmin halutaan vaihtaa.

Muista kasvukeskuksista pääkaupunkiseudun suurilta omistajayhteisöiltä vuokra-asuntoa haettiin myös yllättävän harvoin. Selvityksen ajankohtana suhdanne käänne oli jo tiedossa ja tämä voi vaikuttaa hakijoiden määrään.

Nuorten hakijoiden, alle 25-vuotiaiden suuri määrä osoittaa myös nuorten hakijoiden etabloituvan asuntomarkkinoille voimakkaasti vuokra-asuntokantaan.

Taulukko 5

Asunnonhakijat kotipaikan mukaan

Kunta	Hakemuksia	Prosenttia hakemuksista
Helsinki	20 814	56,2
Espoo	5 528	15,1
Vantaa	5 696	15,4
Tampere	236	0,6
Turku	186	0,5
Oulu	147	0,4
Järvenpää	168	0,5
Kerava	237	0,6
Kirkkonummi	205	0,6
Nurmijärvi	130	0,4
Vihti	126	0,3
Ulkomaat	149	0,4
Asuinpaikka tuntematon	325	0,9

Vertailua syksyllä 2008 kunnilta kerättyihin asuntomarkkinatietoihin

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus kerää vuosittain kuntiin suunnatulla asuntomarkkina-kyselyllä tietoja asuntomarkkinoiden kehityksestä. Yhtenä osiona kyselyssä ovat arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kysynnän muutokset.

Asuntomarkkinakyselyyn vastaavat kuntien asuntoviranomaiset, jotka keräävät tiedot myös muilta omistajatoimijoilta. Ohjeistuksessa pyydetään poistamaan tietojen mahdollinen päällekkäisyys.

Kunnille suunnatun asuntomarkkinakyselyn mukaan sosiaalisten vuokra-asuntojen hakijajonossa oli 15.11.2008 pääkaupunkiseudulla yhteensä 29 471 hakijaa.

2009 selvityksessä on kuitenkin mukana kaikki omistajien tiedostoissa aktiivisina olevat hakijat riippumatta siitä haetaanko ARA-vuokra-asuntoa tai ns. vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Taulukko 6 ARAN asuntomarkkinakysely marraskuussa 2008

	Arvioitu väkiluku 31.12.2008	Väestömuutos/vuosi			Hakijat as.jonossa 15.11.2008		
		2007-08		Ennuste 2005- 2025	Kaikki taloudet yhteensä	Näistä	
						erittäin kiir. as. tarve	1 henk. taloudet
	lkm	lkm	%	%	lkm	%	%
Espoo	241366	3319	1,4	1,2	6500	41,5	57,7
Helsinki	574289	5758	1,0	0,3	17755	43,7	59,8
Vantaa	195402	2880	1,5	0,9	5216	32,6	54,3
Asuntomarkkinatiedot 2008 yhteensä	1011057	11957			29471		

Liitetaulukot

Selvityksessä mukana olleet omistajayhteisöt:

Helsingin kaupunki

Espoon kaupunki

Vantaan kaupunki

VVO

SATO

AVARA

Asuntosäätiö

HOAS

Taulukko 1. Omistajayhteisöjen omistaa vuokra-asuntokanta

	Asunto- säätiö	AVARA	Espoo	Helsinki	HOAS	SATO	VAV	VVO
Asuntojen lukumäärä	400	1 501	14 188	44 068	8 177	9 935	9 322	13 577
Asuntojen käyttöaste	lähes 100		100	99,97 (2007)	98,35	96,80	99,40	99,03
Sisäisten vaihtojen lkm			810		950			7,3 %
Muuta				Kaikki kaupungin asunnot 56 000			(Tilakeskus 884, Y- Säätiö 259)	

Taulukko 2. Hakijatiedostojen sisäisestä päällekkäisyydestä

Omistajayhteisöjen hakutiedoissa ollut sisäinen päällekkäisyys

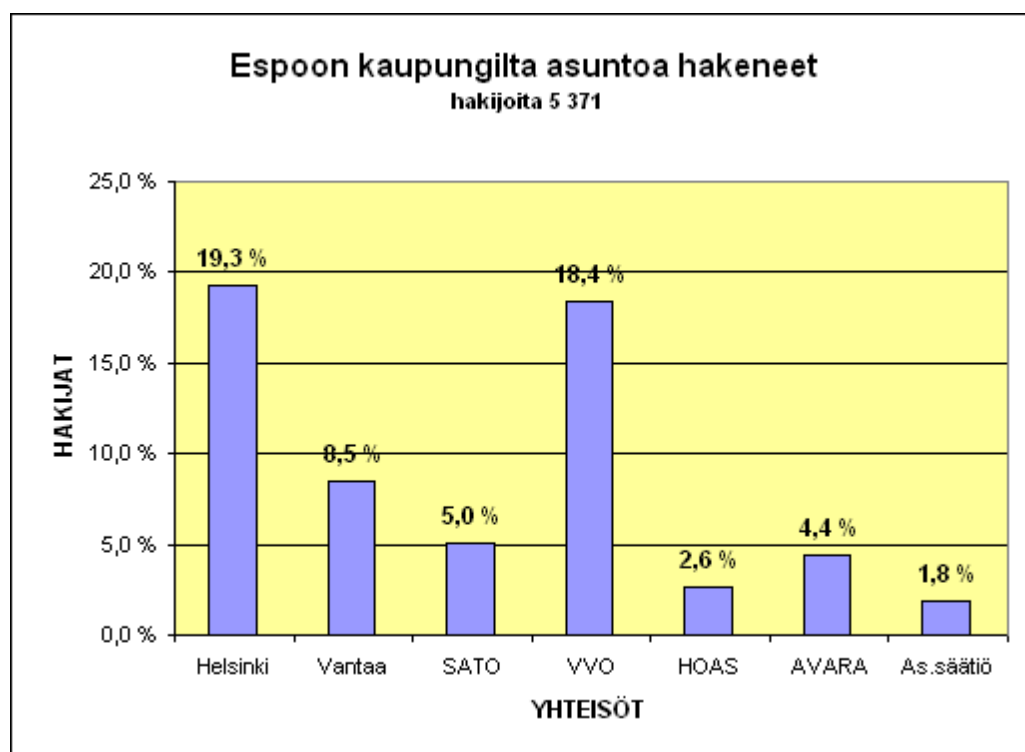
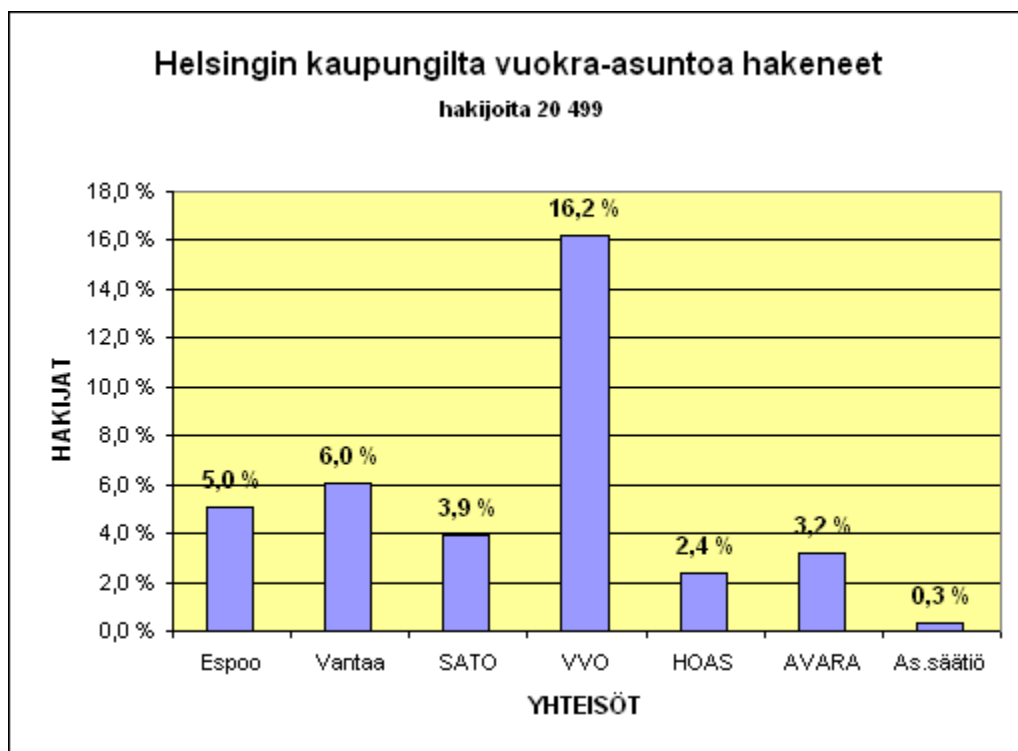
	Hakemukset, joissa yhdellä hakijalla on enemmän kuin yksi hakemus samalle omistajayhteisölle	
	kpl	%
Helsinki	730	3,6 %
Espoo	0	0,0 %
Vantaa	8	0,2 %
SATO	534	20,9 %
WO	0	0,0 %
HOAS	78	2,3 %
AVARA	97	5,4 %
as.säätiö	0	0,0 %
Yhteensä	1447	

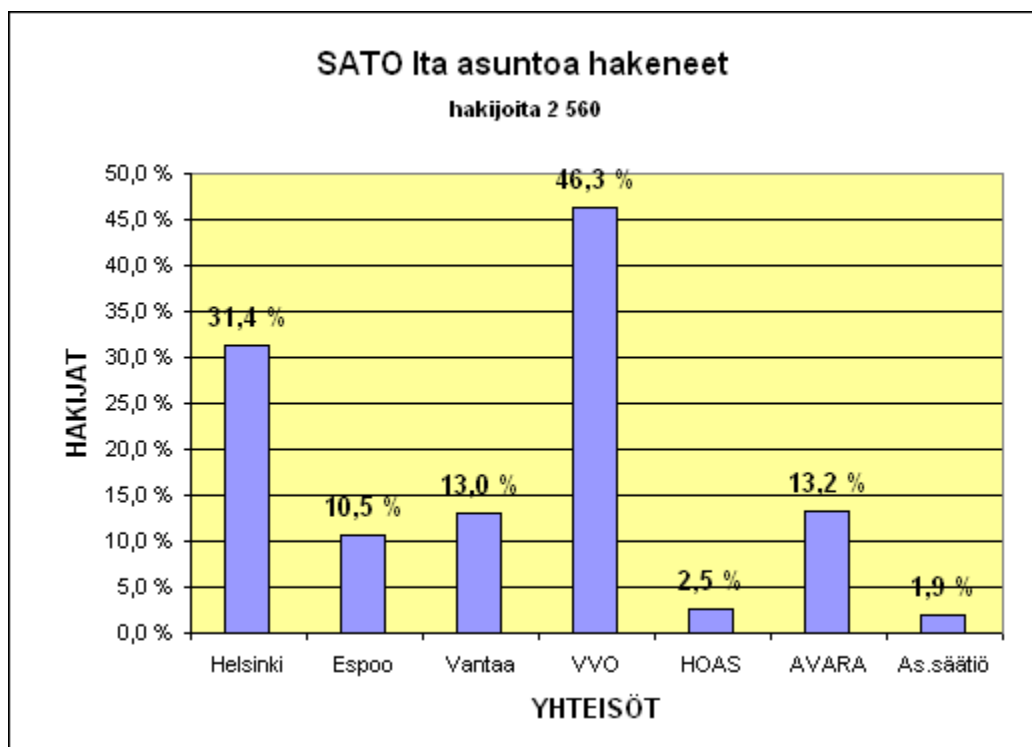
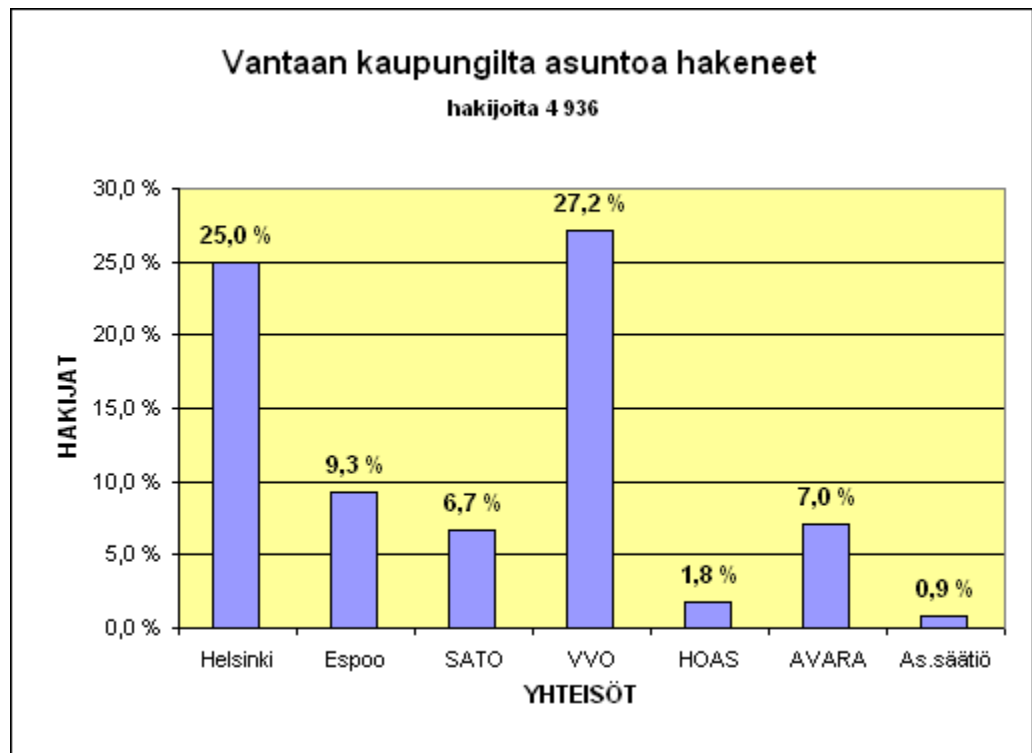
Sisäinen päällekkäisyys tarkoittaa, että sama hakija oli hakenut yhdeltä omistajayhteisöltä asuntoa usealla eri hakemuksella.

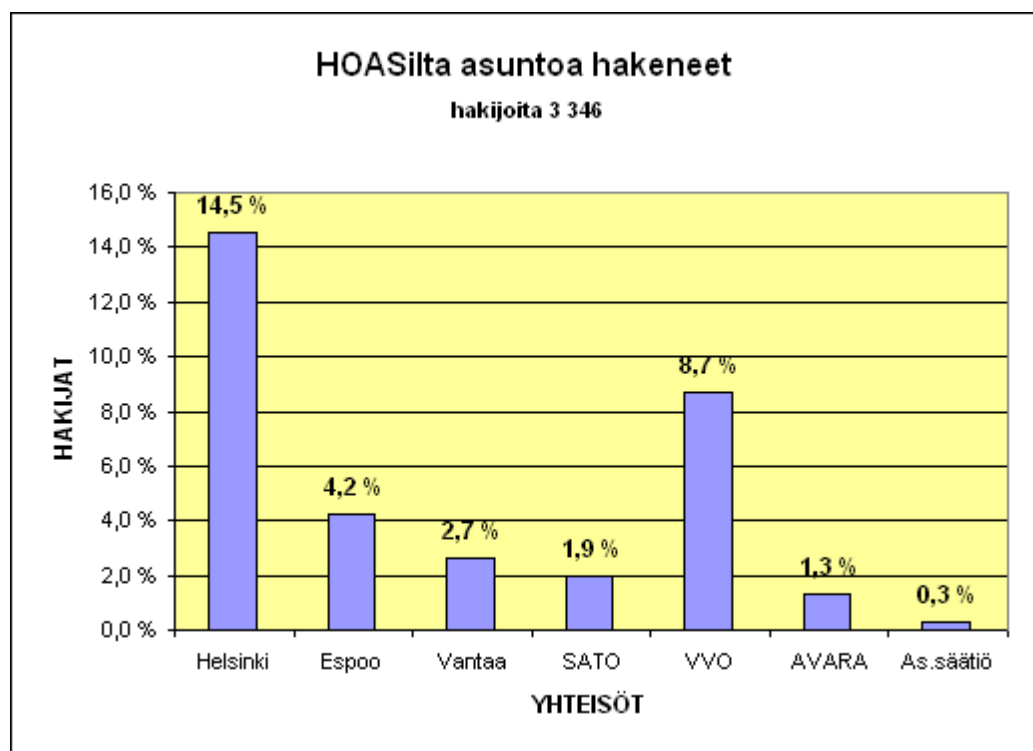
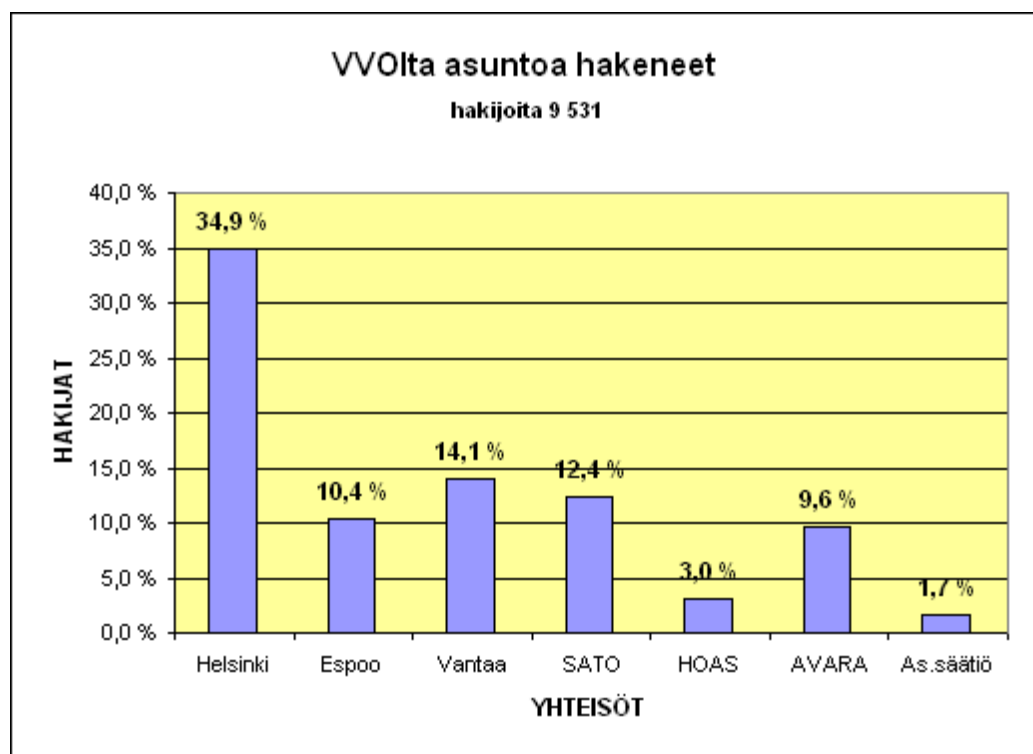
Liitekuviot

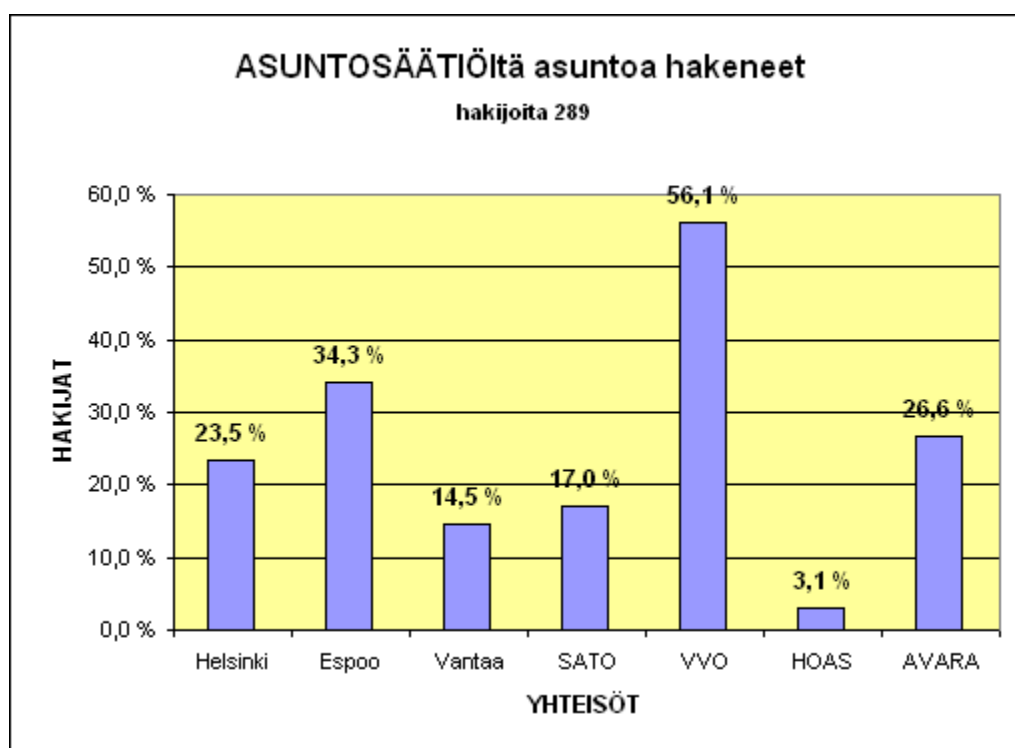
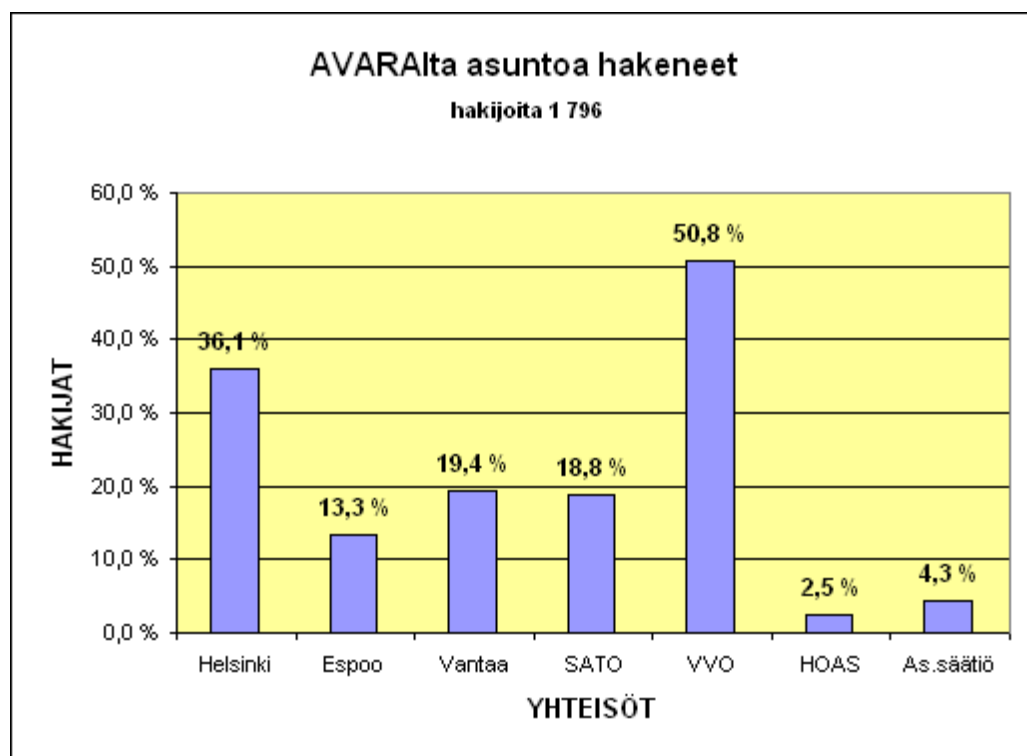
1. Hakemusten päällekkäisyys omistajayhteisöittäin

Helsingin kaupunki

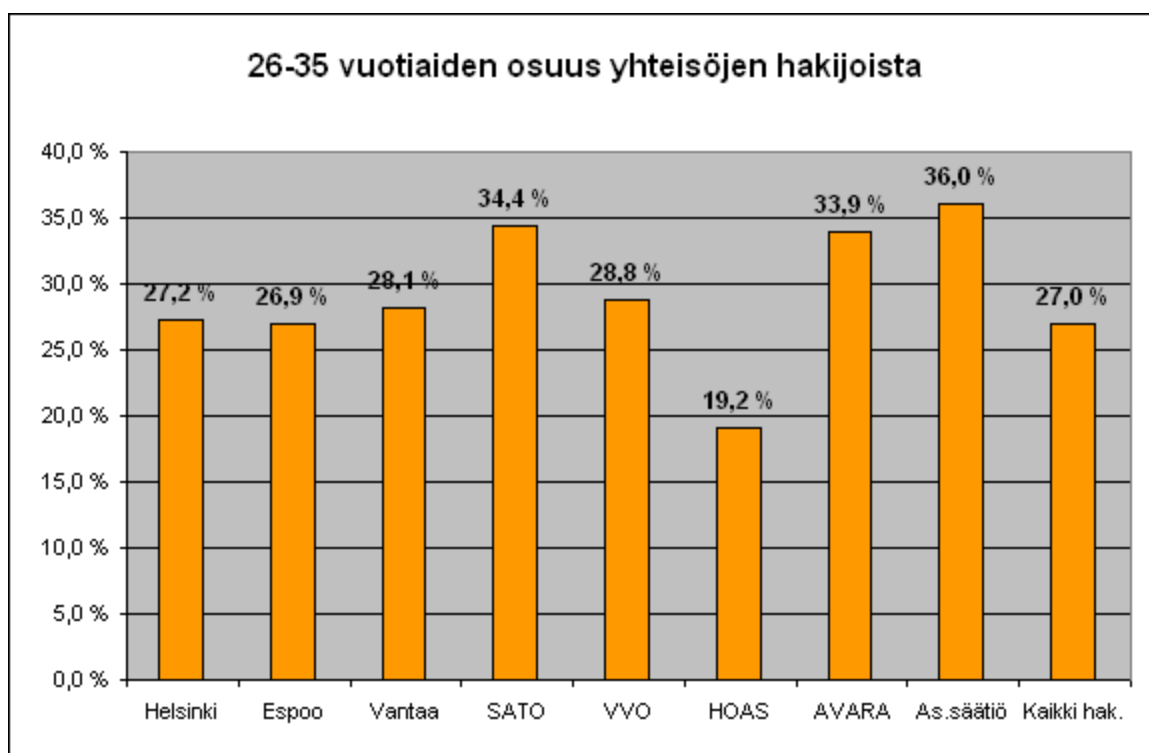
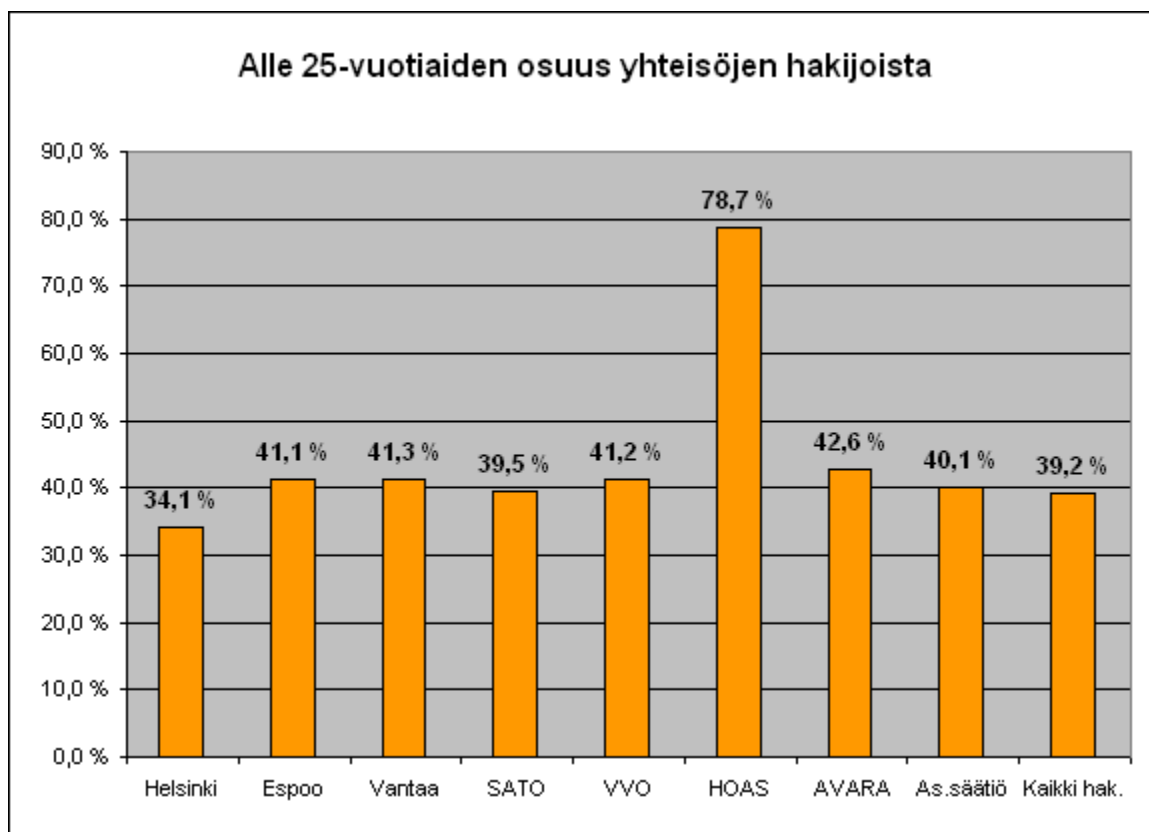




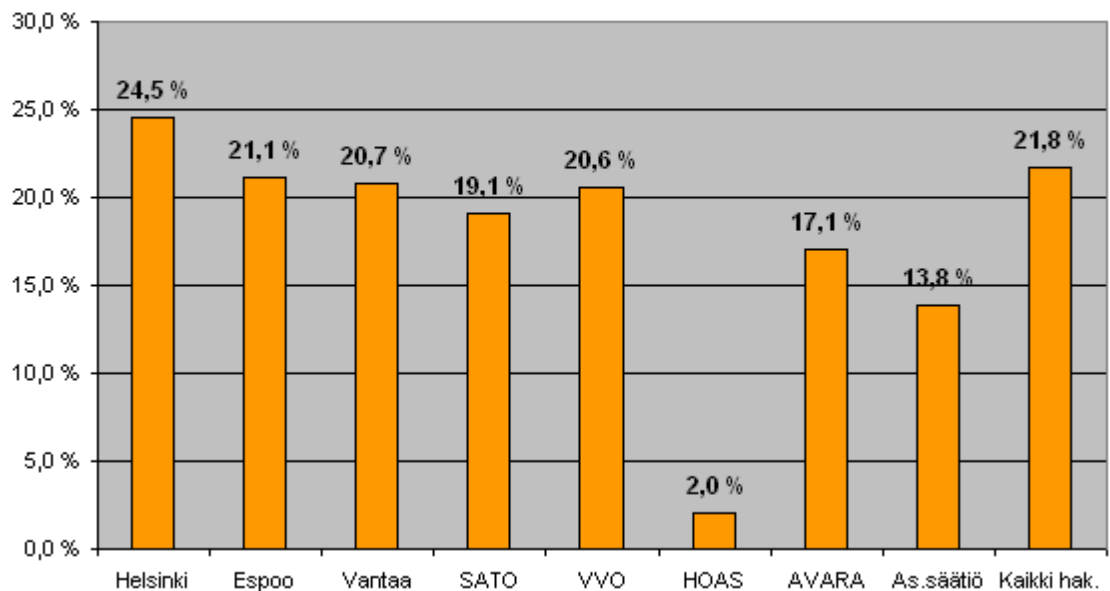




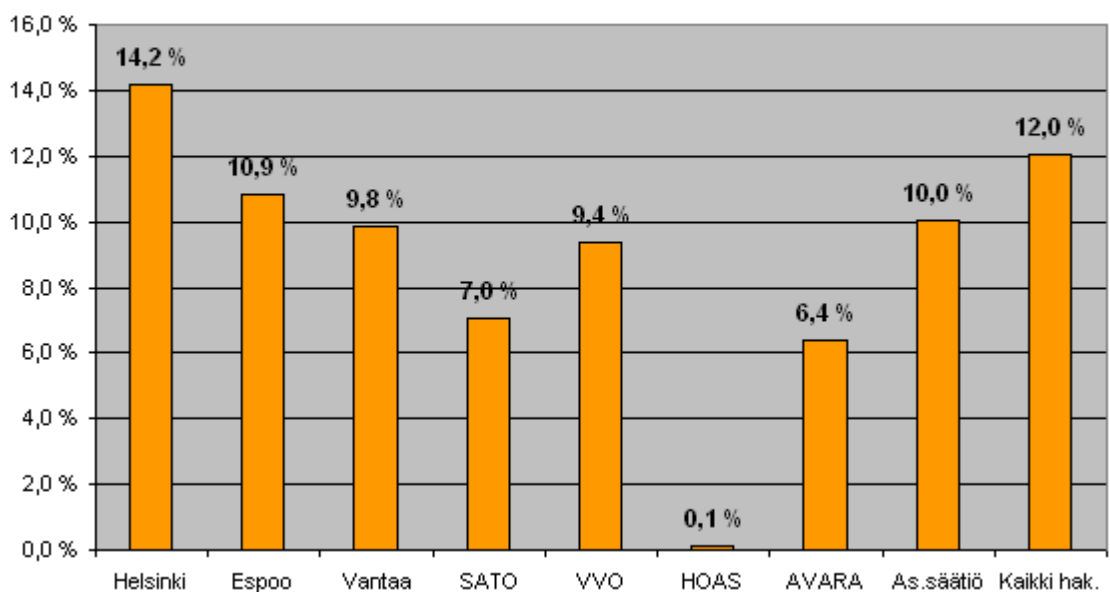
3. Hakijoiden ikärakenne



36-50 vuotiaiden osuus yhteisöjen hakijoista



Yli 50 vuotiaiden osuus yhteisöjen hakijoista



Vuonna 2009 ilmestyneet selvitykset:

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Vuokra-asuntotilanne eräissä kaupungeissa marraskuussa 2008
- Kysely yleishyödyllisille yhteisöille | 2.3.2009 |
| 2 | ARA-tuotanto 2008 | 18.3.2009 |
| 3 | Asunnottomat 2008 | 30.4.2009 |
| 4 | Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2008 | 18.5.2009 |
| 5 | Selvitys pääkaupunkiseudun vuokra-asuntohakemusten
päällekkäisyydestä eri
omistajayhteisöillä | 10.6.2009 |