

MAIJA SIKIÖ

*Itä-Suomen yliopisto, historia- ja maantieteiden laitos*

KATI PITKÄNEN JA ANTTI REHUNEN

*Suomen ympäristökeskus, ympäristöpolitiikkakeskus*

## Tyhjät asuinrakennukset osana asumisen maaseutua

Tilastojen mukaan eräs asumisen maaseutua viime vuosikymmeninä nopeimmin muuttanut ilmiö on tyhjien asuinrakennusten määrän lisääntyminen. Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuoden 2012 lopussa noin 286 000 asuntoa, jotka olivat vailla vakinaisia asukkaita. Näistä erillisiä pientaloja oli noin 114 000 (SVT 2013a). Vailla vakinaisia asukkaita oli 107 000 asuntoa enemmän kuin vuonna 1990 (SVT 2013b). Väestön ikääntymisen voidaan ennakoita lisäävän asuinrakennuskannan tyhjentymistä lähivuosikymmeninä. Tietoa tyhjien asuinrakennusten ominaisuuksista, sijainnista, muutoksista ja rakennusten todellisesta käytöstä on puutteellisesti. Ilmiö koskettaa kuitenkin erityisesti väestöään menettäviä ja harvaan asuttuja maaseutualueita. Näillä alueilla asuntojen jääminen vaille vakituksia asukkaita voi olla suurin muutos rakennetussa ympäristössä. Rakennetun ympäristön vajaakäyttöön liittyvä problematiikka on nostettu enenevässä määrin esille myös esimerkiksi maaseudun pienten taajamien ja kirkonkyläiden kehittämisen yhteydessä (Sihvonen ym. 2013).

Vastaava ilmiö on havaittavissa myös kansainvälisesti. Koska muutos on maaseudun rakennuskannan osalta passiivista, toisin sanoen rakennuskanta ei lisääntynyt tai vähene, maaseudun tyhjien asuntojen kysymykseen ei ole aiemmin kiinnitetty yhtä paljon huomiota kuin esimerkiksi asuntojen

uudisrakentamiseen tai vapaa-ajan asumiseen. Tyhjien asuntojen problematiikka on harvoin tunnustettu omaksi tutkimusaiheekseen.

Tämän katsauksen päämääränä on herättää keskustelua maaseudun tyhjien asuntojen merkityksestä osana maaseudun rakennettua ympäristöä ja maaseutuasumista. Katsauksen empiirinen osio keskittyy Suomeen, mutta pyrimme taustoitamaan ilmiötä eurooppalaisessa kontekstissa. Katsaus pohjautuu Itä-Suomen yliopiston matkailualan opetus- ja tutkimuslaitoksen ja Suomen ympäristökeskuksen yhteishankkeen *Maaseudun tyhjien asuinrakennusten sijainti, käyttö ja tulevaisuus (MATARA)* tuloksiin. Hankkeen tavoitteena oli tarkentaa kuvaa vailla vakituksia asukkaita olevasta asuinrakennuskannasta ja sen kehityksestä tulevaisuudessa. Hanke keskittyi erityisesti tällaisiin maaseudun asuinrakennuksiin, joiden määrää ja muutoksia selvitettiin eri alueilla väestötietojärjestelmän rakennustietojen perusteella. Lisäksi hankkeessa toteutettiin kyselytutkimus, jonka avulla selvitettiin tyhjenemisen syitä, asuinrakennusten nykyistä käyttöä, ylläpitoa ja kunnostusta sekä omistajien tulevaisuudensuunnitelmia.

Katsauksessa esitellään hankkeen kyselytutkimuksen keskeisimmät tulokset. Aluksi tarkastellaan tyhjien rakennusten käsitettä ja ilmiötä laajemmin eurooppalaisessa kontekstissa. Tämän jälkeen selvennetään, miten tyhjäät asunnot

tilastoidaan Suomessa, minkä jälkeen perehdytään kyselytutkimuksen tuloksiin ja lopuksi pohditaan tyhjiin asuinrakennuksien merkitystä osana suomalaista asumisen maaseutua.

## Aiempi tutkimus

Tyhjiin asuntoihin liittyvä tutkimus on ollut niin Suomessa kuin kansainvälisesti toistaiseksi suhteellisen vähäistä ja olemassa olevissa tutkimuksissa ilmiötä on lähestytty hyvin monenlaisten käsitteiden kautta. Puhutaan tyhjiistä rakennuksista, asunnoista tai huoneistosta, asuntoparvaamasta, ei-vakinaisesti asutuista asunnoista, asuntokannan vajaakäytöstä sekä rakennuskannan uusiokäytöstä (esim. Kettunen 1994; Mikkala 2002; Peltonen 2008). Englanninkielisessä kirjallisuudessa on käytetty mm. termejä empty dwellings, vacant dwellings, vacant homes, unoccupied houses, redundant buildings ja void dwellings (esim. Tate 2002; Fitz Gerald 2005; Van der Vaart 2005; Vakili-Zad & Hoekstra 2011). Käsitteet poikkeavat toisistaan niin tieteenalojen sisällä kuin niiden välillä ja suhteessa siihen puhutaanko esimerkiksi rakennuskannasta, yksittäisistä asunnoista ja rakennuksista tai lähestytäänkö ilmiötä asukkaiden näkökulmasta.

Kansainvälisessä kirjallisuudessa tyhjiin asuntojen kysymystä on käsitelty enimmäkseen kaupunkialueiden yhteydessä. On puhuttu muun muassa kutistuvista kaupungeista (shrinking cities, Schetke & Haase 2008) ja kaupunkien kuolemasta (death of cities, Power & Mumford 1999). Asuinrakennusten ja asuntojen pitkäaikaista tyhjiillään oloa on pidetty asumisen resurssien tuhlauksena ja tyhjän rakennuskannan alueisiin on liitetty monenlaisia sosiaalisia ja taloudellisia ongelmia ja ympäristön rappeutumista (Power & Mumford 1999; Wyatt 2008). Toisaalta kasvavilla kaupunkiseuduilla pientä asuntoparvaamaa, eli tyhjiillään tai tilapäisesti asuttuna olevien asuntojen vähäisyyttä, voidaan pitää myös ongelmana.

Maaseudun tyhjiä asuntoja on tutkittu vähemmän, mutta viime vuosina erityisesti maaseudun tyhjenevien maatalojen ja maatalousrakennusten uusiokäyttö on herättänyt kasvavaa kiinnostusta eurooppalaisten tutkijoiden keskuudessa. Suomen ohella maaseudun rakennemuutos on viimeisten

50–60 vuoden aikana koskettanut monia eurooppalaisia maaseutualueita. Maatalouden koneellistuminen sekä maaseutualueiden väestön ja maatalojen väheneminen ovat johtaneet maaseudun rakennuskannan tyhjenemiseen tai rappeutumiseen, kun rakennuksia ei ole tarvittu enää asuin- tai maatalouskäyttöön. Uutta käyttöä maaseudun rakennuskannalle on löytynyt etenkin maatalouselinkeinojen ulkopuolelta. Tutkijat esimerkiksi Espanjassa, Italiassa, Ranskassa, Alankomaissa, Tanskassa, Ruotsissa ja Iso-Britanniassa ovat nostaneet esille esimerkkejä rakennuskannan vapaa-ajan ja virkistys- tai matkailukäytöstä sekä asuntoina kaupunkialueilla työssäkäyvälle väestölle (van der Vaart 2005; Fuentes 2010; Fuentes ym. 2010; Kianicka ym. 2010; Lagerqvist 2011; Verhoeve ym. 2012; Ängelkott Bocz ym. 2012).

Tutkimuksissa, joissa on uusiokäytön sijaan keskitetty enemmän tyhjiillään olon syihin, on erotettu toisistaan asuntoparvaaman *väliaikaisesti* ja *pysyvästi* tyhjiillään oleva rakennuskanta. Rakennuskannassa on aina jonkin verran asuntoparvaamaa, kun uusia asuntoja on rakenteilla tai aiemmat vaihtavat omistajaa tai vuokraajaa asuntoparvaamilla. Vastaavalla tavalla asuntoja voi olla tyhjiillään asukkaiden poissaolon takia (laitoshoito, oleskelu ulkomailla, vankeusrangaistus, kuollut jne.) tai esimerkiksi siitä syystä, että asunto on hankittu investoinniksi tai myöhempää omaa käyttöä varten (Fitz Gerald 2005; Wyatt 2008; Vakili-Zad & Hoekstra 2011). Väliaikaisesti tyhjiillään olevat asunnot poistuvat kuitenkin jossain vaiheessa parvaamasta, kun ne otetaan uudelleen asuinkäyttöön.

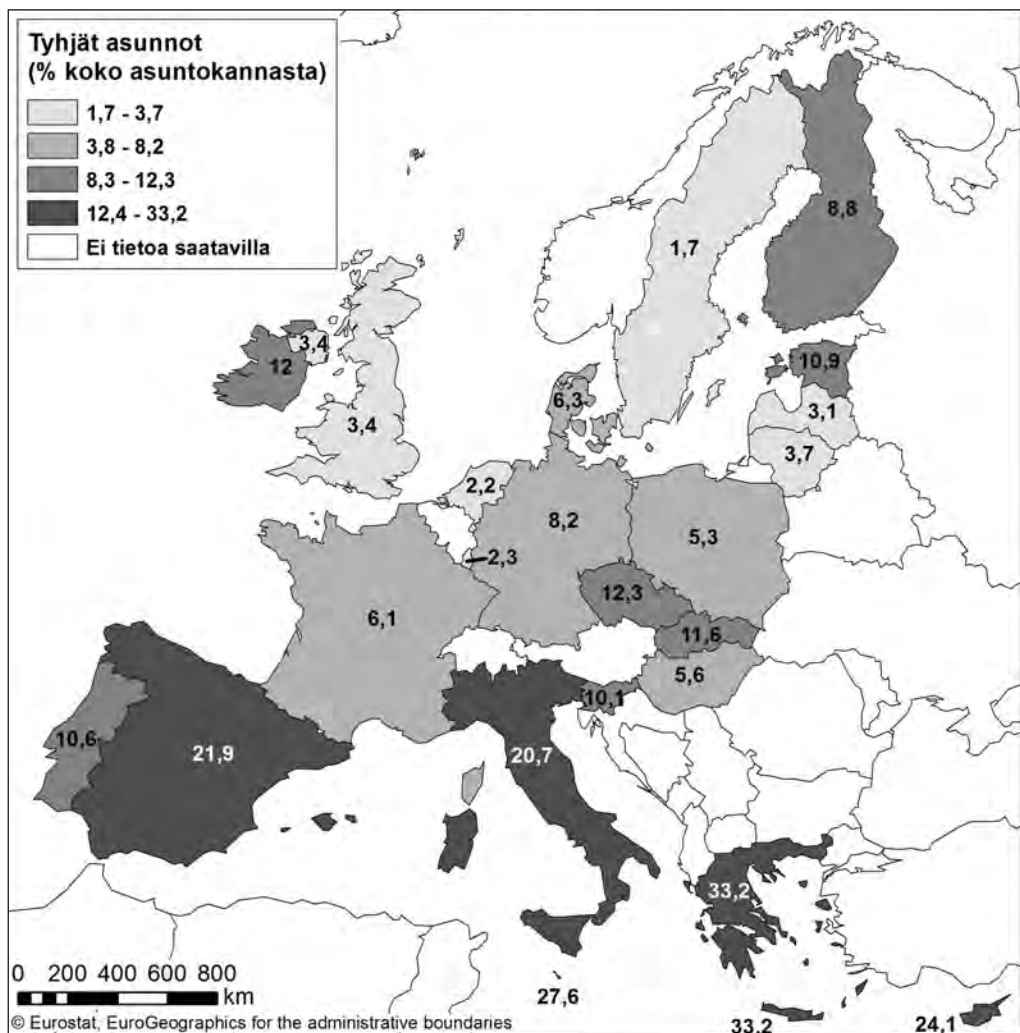
Osa asuntoparvaamasta ja asuinrakennuksista on kuitenkin tyhjiillään pysyvästi. Asunto voi olla esimerkiksi asuinkelvottomassa kunnossa ja odottaa purkamista tai se voi olla hylätty. Toisin sanoen kukaan ei asu asunnossa, mutta se ei ole myöskään myynnissä. Asunto voi olla tyhjiillään myös siksi, ettei sille ole kysyntää asunto- tai vuokramarkkinoilla (Power & Mumford 1999; Lee & Nevin 2003; Fitz Gerald 2005; Schetke & Haase 2008). Joissain tapauksissa asuntoja on tyhjiillään myös poliittisten toimien ja sääntelyn seurauksena, kun taloudelliset kannustimet tai pakotteet kannustavat pitämään kiinteistön tyhjänä. Esimerkiksi Alankomaissa maatalojen ja maatalouskiinteistöjen maatalouden ulko-

puolinen käyttö ei ollut aiemmin sallittua (van der Vaart 2005) ja Maltalla vuokralaisten vahva oikeudellinen asema on johtanut siihen, että jos kiinteistö halutaan myöhemmin omaan käyttöön, se pidetään mieluummin tyhjänä kuin vuokrataan (Vakili-Zad & Hoekstra 2011).

Yhtenä syynä pitkäaikaiseen tyhjillään oloon pidetään myös muuta, asuinkäytön ulkopuolista kausiluonteista tai väliaikaista käyttöä. Erityisesti käyttö vapaa-ajan asuntoina on nostettu esille kansainvälisessä kirjallisuudessa (mm. Fitz Gerald 2005; Paris 2009; Norris ym. 2010). Esimerkiksi Fitz Geraldin

(2005) mukaan Irlannissa varsin suuri osa väestölaskennassa tyhjiksi rekisteröidyistä asunnoista on itse asiassa vapaa-ajan asuinkäytössä. Vain harvoissa Euroopan maissa Pohjoismaita lukuun ottamatta ylläpidetään asunto- ja huoneistorekisterejä, joissa eriteltäisiin vapaa-ajan asunnot erikseen. Usein rakennuskantaa seurataan lähinnä väestölaskentojen kautta, eikä näissä välttämättä eroteta vapaa-ajan asuntoja lainkaan omaksi kategoriakseen.

Määrittelyjen ohella myös rekisteröintikäytännöt siis poikkeavat suuresti eri maiden välillä. Kuvassa 1 on kuvattu tyhjien asuinrakennusten osuus asunto-



KUVA 1. Asuntovarauma eri puolilla Eurooppaa. Tiedot ovat vuosilta 2001–2005.

kannasta eri Euroopan maissa. Kartta pohjautuu EU:n asuntotilastoraporttiin (Dol & Haffner 2010), johon on koottu tilastoja kansallisista tilastokeskuksista. Euroopan tasolla tyhjien asuntojen prosentiosuuksien eroja selittävät osaltaan tyhjien asuntojen erilaiset määritelmät ja valtioiden erilaiset tilastointitavat. Osa valtioista sisällyttää lukuihin myös vapaa-ajan asunnot (Dol & Haffner 2010). Muun muassa Kreikan, Italian ja Maltan korkeat luvut selittyvät sillä, että myös vapaa-ajan asunnot tilastoidaan usein tyhjinä asuintoina (Vakili-Zad & Hoekstra 2011). Saksassa tyhjäksi rekisteröidään asunnot, joita omistajat eivät käytä tai vuokraa, mutta jotka eivät ole myöskään vapaa-ajan asuinkäytössä. Ranskassa ja Alankomaissa sen sijaan tyhjillään olevaan asuntokantaan lasketaan vain myynnissä tai vuokrattavana olevat tai ensimmäisiä asukkaitaan odottavat asunnot. Ruotsissa ei varsinaisesti rekisteröidä maaseudun tyhjiä erillispientaloja lainkaan (Statistics Sweden 2009).

## Suomalainen asuntokanta ja kolme vuotta tyhjillään olleet erillispientalot

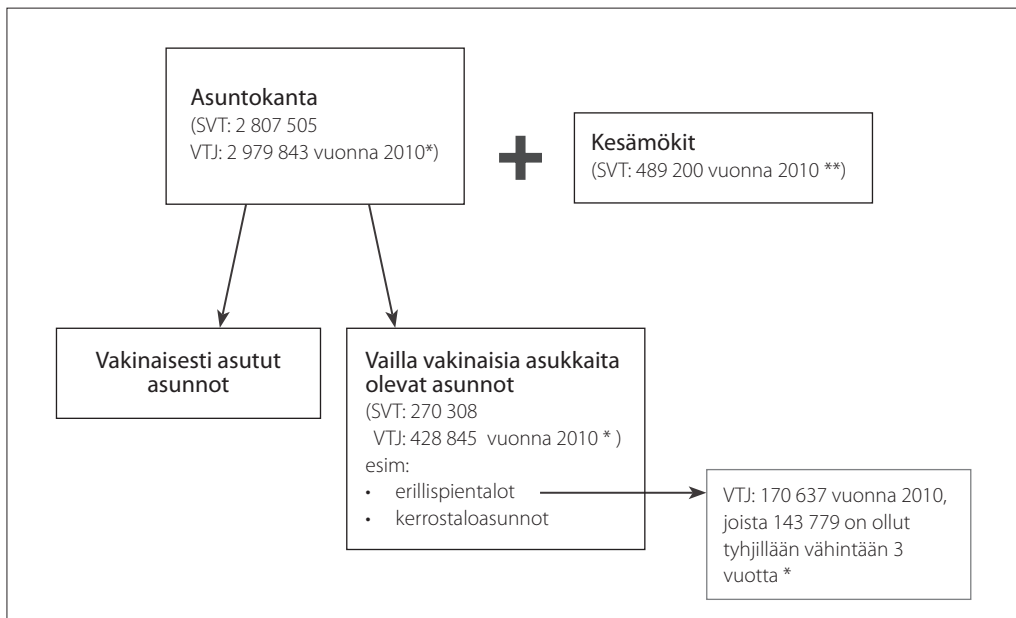
Suomessa tyhjiä asuinrakennuksia on tutkittu vähän. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen tutkimuksessa (Mukkala 2002) on tarkasteltu asuntovaraman kehitystä vuosina 1980–2000. Tutkimuksen mukaan asuntovaraman alueelliset erot ovat huomattavan suuria, eli kun toisilla seuduilla kärsitään pahasta asuntopulasta, toisaalla asuntoja on suuret määrät tyhjillään. Pääasiallinen syy asuntovaraman suureen määrään on muuttoliike maaseutualueilta keskusalueille. Ympäristöministeriön vuonna 1994 julkaisemassa tutkimusraportissa (Kettunen 1994) on kartoitettu neljässä kunnassa (Liminka, Oulu, Tyrnävä, Suomussalmi) tyhjillään olevaa asunto- ja rakennuskantaa. Selvitys osoitti muun muassa sen, että väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisterissä (RHR) on liikaa tyhjiä asuntoja. Vastaavasti Suomen ympäristökeskuksen asuntovaramahankkeen julkaisemattomassa raporttiluonnoksessa (Peltonen 2008) on käsitelty vailla vakinaisia asukkaita olevaa asuntokantaa. Tutkimushankkeessa oli mukana 12 kuntaa eri puolilta Suomea, joiden tehtävänä oli selvit-

tää asuntojen käyttötilannetta sekä selvittää ja tarkistaa mahdollisia rekisterivirheitä. Esimerkiksi Savonlinnaan lähetettiin 434 asumattoman omakotitalon tiedot tarkastettavaksi. Savonlinnan selvitysten mukaan kyseisistä asunnoista vakinaisessa asuinkäytössä oli 109, vapaa-ajan asuinkäytössä 200 ja tilapäisessä asuinkäytössä 30 kappaletta.

Kuten edeltä käy ilmi, maaseudun tyhjistä asunnoista on Suomessa vain niukasti tietoa ja ilmiöön näyttäisi liittyvän paljon tilastointiin ja rekisteröintiin liittyviä ongelmia. Tilastointikäytännöt eroavat paljon myös Euroopan tasolla. Seuraavassa perehdytään tarkemmin siihen, miten tyhjit asunnot tilastoidaan Suomessa. Koska tarkastelun kohteena on maaseudun tyhjenevä rakennuskanta, kohdistamme huomion erityisesti tyhjillään oleviin asuinrakennuksiin, toisin sanottuna erillispientaloihin. Kiinnostuksemme kohteena ovat erityisesti pysyväluontoisesti tyhjillään olevat asuinrakennukset.

Suomessa tyhjit asunnot erotellaan tilastoissa muusta asuntokannasta. Tilastokeskuksen ylläpitämä Asunnot ja asuinolot -tilasto kuvaa olemassa olevaa asuntokantaa, asuntojen lukumäärää ja asuntokuntien asuinoloja kunkin vuoden viimeisenä päivänä (SVT 2013c). Asuntokanta pohjautuu pääosin Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän tietoihin. Asuntokanta sisältää sekä vakituisesti asutut asunnot että vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot ja huoneistot. Kesämökkit, jotka ovat ympärivuotisessa asuinkäytössä, on otettu mukaan asuntokantaan vuodesta 2000 lähtien. Muutoin kesämökkit tilastoidaan erikseen Tilastokeskuksen kesämökkit -tilastoon (SVT 2013d). Tilastokeskuksen määritelmän mukaan kesämökillä tarkoitetaan kiinteästi sijaintipaikalleen rakennettua vapaa-ajan asuinrakennusta tai asuinrakennusta, jota käytetään loma- tai vapaa-ajan asuntona.

Väestötietojärjestelmän ja Tilastokeskuksen tiedot asunnoista poikkeavat jonkin verran toisistaan. Esimerkiksi tiedot asuntojen purkamisesta eivät välity säännöllisesti väestötietojärjestelmään. Tämän vuoksi Tilastokeskus korjaa aineistoaan siten, että aineistosta karsitaan todennäköiset poistumatapaukset, kuten vanhat ja huonokuntoiset asunnot. Myös asumattomista omakotitaloista voi olla vaikea päätellä, milloin niiden huoneisto kuuluu vielä



**KUVA 2. Asuntokannan jakautuminen Suomessa Mukkalaa (2002) mukailien ja täydentäen. (\*SYKE 2012, \*\*SVT 2011)**

asuntokantaan ja milloin se pitäisi asuinkelvottomana poistaa. (SVT 2013c.) Kuvassa 2 on esitetty asuntokannan jakautuminen. Suluissa on esitetty sekä väestötietojärjestelmän että tilastokeskuksen tiedot asunnoista vuodelta 2010, jotta pystyy vertailemaan, minkä verran tiedot poikkeavat toisistaan.

Kuvasta 2 havaitaan, että Suomessa oli vuoden 2010 lopussa vajaa kolme miljoonaa asuntoa, joista vailla vakinaisia asukkaita oli tilastokeskuksen mukaan 270 000 asuntoa ja väestötietojärjestelmän mukaan 430 000 asuntoa. Vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot muodostavat asuntovaraman, joka oli Tilastokeskuksen lukujen perusteella 9,6 prosenttia ja väestötietojärjestelmän lukujen perusteella 14,4 prosenttia (tyhjiin asuntojen osuus koko asuntokannasta).

Tässä katsauksessa kiinnostuksen kohteena ovat maaseudun tyhjat asuinrakennukset eli erityisesti erillispientalot. Tyhjiä erillispientaloja oli Suomessa vuonna 2010 kaikkiaan 170 637 kappaletta. Koska näistä osa on tilapäistä asuntovaramaa, haluttiin tutkimuksessa tehdä ero tilapäisen ja pysyvän tyhjiillään olon välillä (esim. Fitz Gerald 2005). Raja-arvoksi tässä suhteessa määriteltiin kolme

vuotta. Vähintään kolmen vuoden yhtäjaksoinen tyhjiillään olo katsottiin pysyvämpiläiseksi asiantilaksi, jolloin paluu vakituiseen asuinkäyttöön ei ole yhtä todennäköistä kuin väliaikaisemmasta tyhjiillään olost. Vuonna 2010 erillispientaloista oli ollut tyhjiillään vähintään kolme vuotta peräkkäin 143 779 rakennusta.

## Tyhjiin asuinrakennusten taustatietoja

Tyhjiin pientalojen määrä on 2000-luvulla kasvanut selvästi. Vuosina 2002–2010 tyhjiin erillispientalojen määrä kasvoi yhteensä 29 prosentilla. Vuosittain määrä on kasvanut noin 4 000:llä. Kasvutahti on jonkin verran nopeampi kuin kesämökkien määrän kasvu, joka on ollut viime vuosina noin 3 000 mökkiä vuodessa.

Pientalojen tyhjeneminen painottuu haja-asutusalueelle, mutta muutosta tapahtuu myös taajamissa. Noin 73 prosenttia vähintään kolme vuotta tyhjiillään olleista erillispientaloista sijaitsee haja-asutusalueella, 20 prosenttia maaseudun taajamissa ja seitsemän prosenttia 37 suurimman kaupunki-

seudun keskustaajaman asemakaava-alueella. Maakuntien välillä jakaumassa on selviä eroja. Esimerkiksi Uudellamaalla ja Pohjanmaalla taajamien osuus tyhjästä taloista on yli 40 prosenttia, kun taas muutamissa Itä-Suomen maakunnissa taajamien osuus on vain 11–13 prosenttia. Tyhjiä pientaloja sijainti taajamassa on huomattavasti yleisempää kuin kesämökkien, joista vain 4 prosenttia sijaitsee taajamassa. Taajamiin lukeutuvat myös muutamat matkailukeskukset, joissa asuu vakituisesti vähintään 200 asukasta.

Vähintään kolme vuotta tyhjiillään olleista erillispientaloista 130 000 on yksityisomistuksessa ja 14 000 yritysten tai yhteisöjen omistuksessa. Yritysten ja yhteisöjen omistamien pientalojen käyttö saattaa poiketa yksityisten omistamista taloista. Osa yritysten omistamista taloista voi olla varattuina vapaa-ajan asumista varten. Tyhjat asunnot liittyvät jossain tapauksissa myös asumisen tarpeiden muutokseen. Vanhan pientalon remontoiminen sijaan samalle kiinteistölle saatetaan rakentaa toinen asuinrakennus, jolloin alkuperäinen pientalo jää vähitellen tyhjäksi. Yksityisomistuksessa olevista vähintään kolme vuotta tyhjiillään olleista erillispientaloista noin 33 300 sijaitsi samalla kiinteistöllä toisen asuinrakennuksen kanssa. Ainoana pientalona kiinteistöllä sijaitsi noin 96 600 rakennusta.

Vähintään kolme vuotta tyhjiillään olleiden erillispientalojen mediaanirakennusvuosi Suomessa on 1948. Rakennuksista 40 prosenttia on valmistunut ennen 1940-lukua ja 37 prosenttia 1940- tai 1950-luvulla eli sodan jälkeisenä jälleenrakennusaikana. Kaiken kaikkiaan siis noin kolme neljänestä tyhjästä taloista on valmistunut ennen vuotta 1960. Alle kymmenen prosenttia tyhjästä pientaloista on valmistunut 1980-luvulla tai sen jälkeen.

Maakuntien välillä ikäjakaumassa on eroja, jotka selittyvät osittain historian tapahtumilla. Muun muassa Kainuussa ja Lapissa ennen vuotta 1940 valmistuneiden rakennusten osuus on alhainen (alle 20 %) verrattuna muihin maakuntiin. Lapin vanha rakennuskanta tuhoutui suurelta osin sodan aikana 1940-luvulla, joten rakennuskanta on nuorempaa kuin muissa maakunnissa. Pohjanmaalla sitä vastoin lähes 60 prosenttia tyhjästä taloista on valmistunut ennen vuotta 1940. 1940- ja 50-luvuilla valmistuneiden rakennusten osuus on Lapin ja Kainuun li-

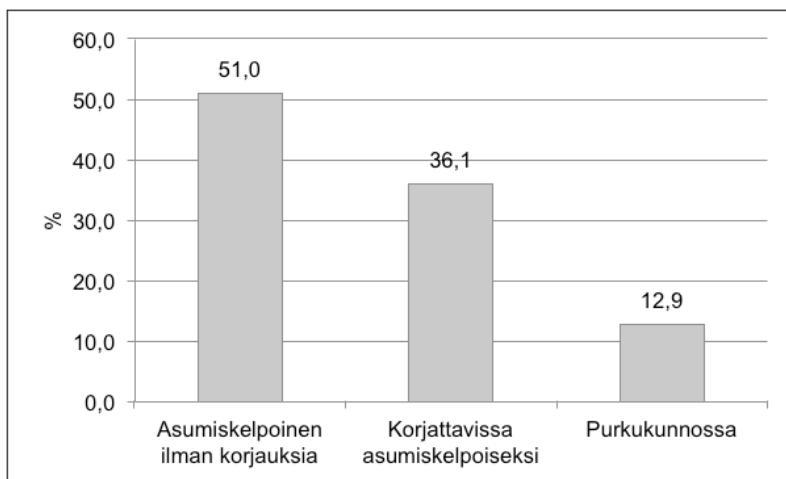
säksi suuri Pohjois-Karjalassa ja Pohjois-Savossa. Sekä 1960- ja 1970-luvuilla että vuoden 1980 jälkeen valmistuneiden talojen osuus on suurin Pohjois-Suomen maakunnissa ja Uudellamaalla.

## Kysely tyhjiä asuinrakennuksien omistajille

### Perustiedot kyselystä ja vastaajista

Saadaksemme tarkemman kuvan tyhjiä asuntojen tilanteesta, toteutimme kesällä 2011 postikyselyn tyhjiä pientalojen omistajille. Kiinnostuksen kohteena olivat vähintään kolme vuotta tyhjiillään olleet erillispientalot. Pientalojen tuli olla yksityisomistuksessa. Lisäksi kysely rajattiin vain niihin taloihin, jotka sijaitsivat yksin kiinteistöllä. Kysely suunnattiin kolmelle kohdealueelle, jotka olivat Savonlinnan seutukunta, Itä-Lapin seutukunta sekä Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Satakunnan maakuntien rajalle sijoittuvat kunnat. Kysely suunnattiin eri puolille Suomea erityyppisille alueille sen takia, että voitaisiin saada laajempi käsitys ilmiöstä ja alueiden mahdollisista eroista. Kysely kohdistui tyhjiin pientaloon jollakin kolmesta kohdealueesta, mutta omistajat saattoivat asua missä päin Suomea tahansa. Kyselyllä selvitettiin tyhjiä asuinrakennuksien kuntoa, nykyistä käyttöä, ylläpitoa ja kunnostusta, syitä tyhjänä oloon sekä omistajien tulevaisuudensuunnitelmia.

Kyselyä lähetettiin yhteensä 2110 kappaletta. Savonlinnan seutukunnan alueelle lähetettiin 705 kyselyä, Itä-Lapin seutukunnan alueelle 693 kyselyä ja Etelä-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Satakunnan maakuntien alueelle 712 kyselyä. Kaiken kaikkiaan kyselyyn saatiin 625 vastausta, joten vastausprosentti oli 29,6. Vastausprosentti on tyypillinen suomalaisille kyselytutkimuksille, mutta tarkoittaa samalla, että kyselyn tuloksiin tulee suhtautua varauksella. Vastaajiksi on todennäköisesti valikoitunut erityisesti sellaisia henkilöitä, joita kysely on kiinnostanut ja jotka käyttävät enemmän tyhjiä asuinrakennuksia. Kyselytulokset voivat olla tämän vuoksi hieman vinoutuneita ja painottaa aktiivikäyttäjien näkökulmaa. Joka tapauksessa kyselyn pohjalta saadaan suuntaa antavaa tietoa siitä, miten ja kuinka paljon tyhjiä asuinrakennuksia käytetään.



**KUVA 3. Tyhjän asuinrakennuksen kunto (n=598)**

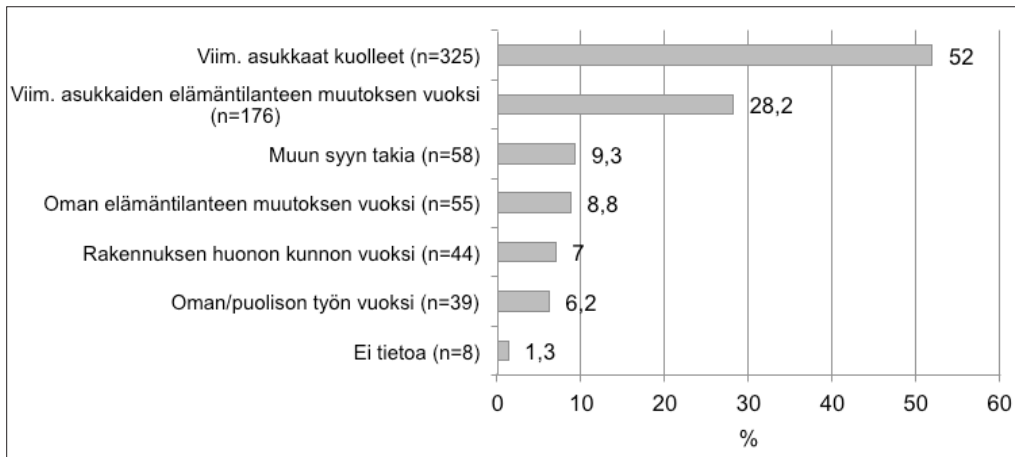
Vastaajista miehiä oli 61,1 prosenttia. Suunnilleen puolet (48,6 %) vastaajista ilmoitti pääasiallisesti toimekseen eläkeläinen. Vastaavasti työelämässä palkansaajina tai yrittäjinä oli 42,8 prosenttia ja maa- ja metsätalousyrittäjinä 4,6 prosenttia. Vastaajien keski-ikä oli 61 vuotta. Suurimmat vastaajaryhmät olivat iältään 51–60-vuotiaat ja 61–70-vuotiaat, jotka edustavat elämäntilanteensa vuoksi myös suurinta käyttäjäryhmää. Kyselyvastaajista tyhjän asuinrakennuksen omistajia oli 90,3 prosenttia, perikunnan edustajia 8,9 prosenttia ja hallintoalueiden omistajia 0,8 prosenttia. Kaiken kaikkiaan omistussuhteet voivat olla monimutkaisia, mikä voi olla yhtenä syynä rakennuksen tyhjillään oloon.

### **Tyhjien rakennusten kunto ja syyt tyhjänä oloon**

Suurin osa kyselyn kohteena olevista tyhjästä asuinrakennuksista oli rakennettu 1940- ja 1950-luvuilla toisen maailmansodan jälkeen. Keskimääräinen rakennusvuosi oli 1938 ja mediaanirakennusvuosi on 1947. Nämä taustatiedot vastaavat pitkälle koko Suomen tilannetta. Tyhjästä asuinrakennuksista ilmoitettiin talviasuttaviksi 61,7 prosenttia. Toisaalta täytyy muistaa, että rakennuksen talviasuttavuuden määrittely perustui vastaajan omaan arviointiin ja täten arvio ja talviasuttavuuden taso saattavat vaihdella vastaajasta riippuen. Puolet (51 %)

tyhjästä asuinrakennuksista olivat vastaajan arvion mukaan asumiskelpoisia ilman korjauksia (kuva 3). Korjattavissa asumiskelpoiseksi oli 36,1 prosenttia ja purkukunnossa 12,9 prosenttia tyhjästä asuinrakennuksista. Myös näissä vastauksissa täytyy ottaa huomioon se, että tyhjän asuinrakennuksen kunnan arviointi perustui vastaajan omaan mielipiteeseen, mutta kyselyn tulokset antavat olettaa, että suurin osa maaseudun tyhjästä erillispientaloista on käyttökunnossa.

Tyhjä asuinrakennus oli omistettu keskimäärin 15,3 vuotta ja puolet niistä oli ollut nykyisellä omistajalla alle 10 vuotta. Tyhjästä asuinrakennukset olivat olleet pois vakituisesta asuinkäytöstä keskimäärin 16,6 vuotta ja valtaosa rakennuksista alle 20 vuotta. Rakennukset olivat siten tyypillisesti olleet tyhjillään koko sen ajan kuin ne olivat olleet niiden nykyisten omistajien hallinnassa. Yleisin syy siihen, miksi rakennus on jäänyt pois vakituisesta asuinkäytöstä olikin, että viimeiset vakituiset asukkaat olivat kuolleet tai muuttaneet pois elämäntilanteen muutoksen vuoksi, eikä asuntoa ollut otettu tämän jälkeen uudelleen asuinkäyttöön (kuva 4). Kolmanneksi yleisemmäksi syyksi oli valittu muu syy, johon sai itse kirjoittaa selvityksen. Muina syinä ilmoitettiin esimerkiksi, että rakennus on vapaa-ajan asuntona tai kesäpaikkana, ettei se ole koskaan ollut vakituisessa käytössä tai asuinkäytössä, palveluiden koettiin olevan liian kaukana tai että oli rakennettu



**KUVA 4. Syitä, minkä takia rakennus on jäänyt pois vakituisesta asuinkäytöstä. Useamman vastausvaihtoehdon valitseminen oli sallittua**

uusi talo. Nämä tulokset viittaavat siihen, että tyypillisesti maaseudun erillispientalot jäävät tyhjäksi väestön ikääntymisen myötä ja että omistajien oma elämäntilanteen muutos on harvemmin syy tyhjiin oloihin.

### **Tyhjien asuinrakennuksien käyttö**

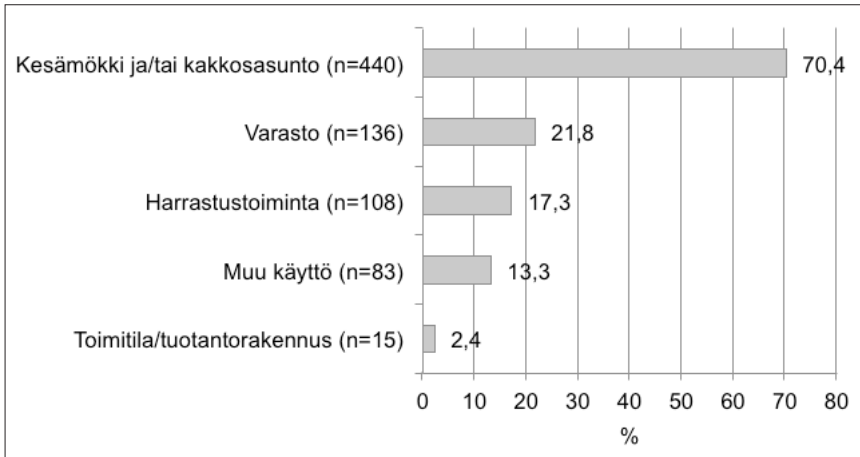
Vaikka maaseudun erillispientalo poistuu asuinkäytöstä ja rekisteröidään tyhjäksi, se ei välttämättä tarkoita, ettei rakennuksilla olisi mitään käyttöä. Tyhjän asuinrakennuksen käyttötarkoitusta kysyttäessä vastaajan oli mahdollista valita useampi vastausvaihtoehto (kuva 5). Yleisimmin (70,4 %) oli valittu käyttö kesämökkinä tai kakkosasuntona tai oli valittu kummatkin vaihtoehdot. Toiseksi tyypillisintä oli käyttö varastona. Käyttö vapaa-ajan asumiseen on siis varsin yleistä. Tällaisessa käytössä lienee myös jonkin verran korjaustarpeessa olevaa asuntokantaa. Vapaa-ajan asuinkäytön yleisyys voi osaltaan selittää myös sitä, miksi tyhjänä oleva rakennus ei ole siirtynyt uudelleen asuinkäyttöön esimerkiksi myynnin tai vuokrauksen kautta.

Vapaa-ajan asuinkäyttö korostuu myös tarkasteltaessa rakennusten vuotuista käyttöä. Tyhjällä asuinrakennuksella käytiin yleisemmin sekä lomaaikoina että satunnaisesti. Yllättävän moni kävi tyhjällä asuinrakennuksella myös viikoittain tai

1–2 kertaa kuukaudessa. Viikoittain tai pari kertaa kuukaudessa kävijöistä kutakuinkin puolet oli työssäkäyviä ja puolet eläkeläisiä. Vastaajista hyvin pieni osa (2,2 %) ilmoitti asuvansa rakennuksessa vakituisesti. Heistä suurinta osaa voidaan pitää osa-aika-asujina, sillä he ilmoittivat asuvansa rakennuksessa kesät tai esimerkiksi 4–6 kuukautta vuodessa. Ainoastaan kahdessa tapauksessa tyhjäksi rekisteröintiä voidaan pitää tilastovirheenä: yksi vastaaja vaikutti vastauksiensa perusteella asuvan rakennuksessa vakituisesti ympäri vuoden ja yksi oli vuokrannut asunnon ulkopuoliselle vakituisen asuinkäyttöön.

Reilusti yli puolet kyselyyn vastanneista (59,5 %, n=372) kertoi myös yöpyvänsä tyhjässä asuinrakennuksessa. Keskimäärin rakennuksessa yövyttiin 53 yötä vuodessa. Yöpymiset painoutuivat kesäkuukausille: keväällä vietetään keskimäärin 11 yötä, kesällä eniten eli 28 yötä, syksyllä 12 yötä ja talvella 7 yötä. Yöpymisvuorokaudet ovat keskimäärin alhaisempia kuin vastaavissa kesämökkinomistajille suunnatuissa kyselyissä on yleensä saatu tulokseksi (esim. Nieminen 2004; 2009). Niemen (2009) mukaan kesämökin soveltuvuus talviasumiseen vaikuttaa käyttöasteeseen. Näin on myös tyhjen rakennuksien kohdalla. Kun tarkastelemme, mitkä tekijät vaikuttavat tyhjän asuinrakennuksen vapaa-ajan asuntokäyttöön, selvisi, että



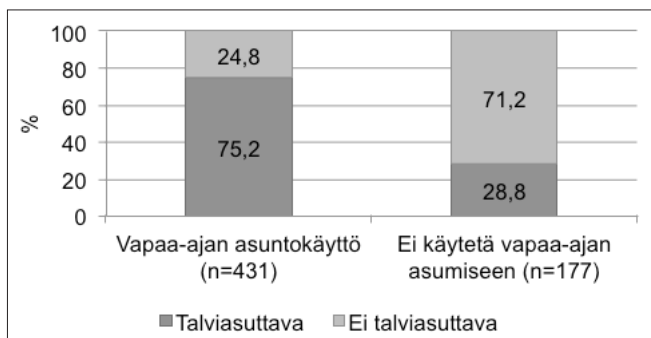


**KUVA 5.** Tyhjän asuinrakennuksen käyttötarkoitukset. Useamman vastausvaihtoehdon valitseminen oli sallittua. Prosenttiluvut kuvaavat prosenttiosuutta koko aineistosta

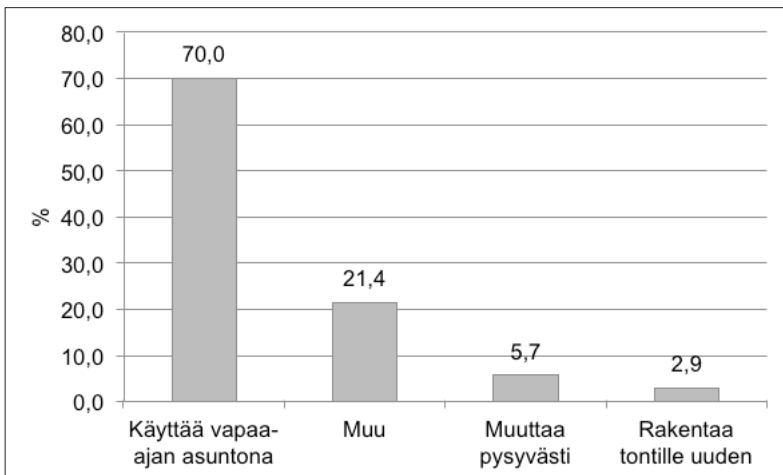
talviasuttavia ja hyväkuntoisia rakennuksia käytetään todennäköisemmin vapaa-ajan asumiseen (kuva 6). Mitä paremmassa kunnossa tyhjä asuinrakennus on, sitä todennäköisemmin rakennusta käytetään vapaa-ajan asumiseen ja sitä todennäköisemmin rakennuksessa vietetään pidempiä aikoja. Toisaalta vaikutus voi olla myös päinvastainen eli mitä enemmän rakennusta käytetään, sitä paremmassa kunnossa sitä halutaan pitää. Myös vesistön läheisyys vaikuttaa siihen, kuinka pitkään tyhjässä asuinrakennuksessa oleskellaan. Jos rakennus ei sijaitse vesistön läheisyydessä, suuremmalla todennäköisyydellä rakennuksessa ainoastaan pistäydytään. Vesistön läheisyys vaikuttaa myös rakennuk-

sen käyttömuotoon. Jos tyhjä asuinrakennus sijaitsee vesistön läheisyydessä, sitä käytetään suuremmalla todennäköisyydellä vapaa-ajan asumiseen kuin kuivan maan tyhjää asuinrakennusta.

Vaikka tyhjien asuinrakennusten vapaa-ajan asuinkäyttö on vähemmän intensiivistä kuin varsinaisten kesämökkien, tyhjien rakennusten omistajien tulevaisuudensuunnitelmat ovat varsin identtisiä mökinomistajien vastauksiin nähden (ks. Nieminen 2004; 2009). Kyselyvastausten mukaan tyhjien asuinrakennuksien käyttö seuraavan 5–10 vuoden aikana pysyy pääasiassa joko ennallaan (51,2 %) tai lisääntyy (23,5 %). 11,2 prosenttia vastaajista ilmoitti rakennuksien jäävän autioksi tai



**KUVA 6.** Talviasuttavia tyhjiä asuinrakennuksia käytetään enemmän vapaa-ajan asumiseen



KUVA 7. Tyhjän asuinrakennuksen suunniteltu käyttö seuraavan 5–10 vuoden aikana (n=523)

että se puretaan. Suurinta osaa tyhjästä asuinrakennuksista aiotaan jatkossakin käyttää vapaa-ajan asuntona (kuva 7). Useimmat, jotka valitsivat muun käytön, vastasivat, etteivät vielä tiedä tulevaa käyttöä tai ettei tulevasta käytöstä ole suunnitelmia. Noin puolet (51,9 %) vastaajista kertoi, ettei tyhjän asuinrakennuksen omistuksessa tai hallinnassa tapahdu muutoksia seuraavan 5–10 vuoden aikana. Lähes kolmasosa (29,7 %) ei osannut sanoa, tapahtuuko omistuksessa muutoksia. Vastaajista 10,4 prosentin mukaan rakennus siirtyy perillisille ja 4,7 prosenttia aikoi myydä rakennuksen ulkopuolisille.

### ***Tyhjille asuinrakennuksille annetut merkitykset ja vastaajien paikkasuhde***

Vastaajien ja heidän puolisoitensa aiempia siteitä tyhjäan asuinrakennukseen ja kiinteistöön tarkasteltiin kysymällä, oliko rakennus vastaajan oma aiempi kotipaikka. Reilusti yli puolet (57,3 %) vastasi tyhjän asuinrakennuksen olevan vanhempien, isovanhempien tai muiden sukulaisten kotipaikka, mikä viittaa siihen, että vastaajalla tai vastaajan puolisoilla on sukujuuria tai sukusiteitä rakennukseen tai kiinteistöön. Vastaavasti viidesosa ilmoitti, ettei paikkaan liity erityistä tunnesidettä. Lisäksi aiemmista siteistä tyhjäan asuinrakennukseen ker-

too vastaajan aiempi asuminen tyhjässä asuinrakennuksessa. Vastaajista hieman yli puolet (53,9 %) oli asunut rakennuksessa aiemmin itse. Nämä tulokset vahvistavat edellä esitettyä havaintoa maaseudun väestörakenteen muutoksen vaikutuksesta. Kun rakennusten viimeiset asukkaat kuolevat tai joutuvat esimerkiksi vanhuuden tuomien palvelutarpeiden takia muuttamaan, rakennukset siirtyvät perillisten omistukseen.

Miksi perilliset eivät sitten myy tai vuokraa asuntoa elleivät itse pysty sitä käyttämään? Tyhjiillään oloa selittää varsin laaja kesämökkikäyttö, mutta oman selityksensä tarjoavat myös paikkaan liitetyt merkitykset. Vastaajia pyydettiin kuvailemaan omin sanoin, mitä kyselyn kohteena oleva asuinrakennus ja/tai maa-alueet heille henkilökohtaisesti merkitsivät. Kysymykseen vastasi yli 80 prosenttia vastaajista, mikä tarkoittaa noin 500 vastausta (N=505). Vastaukset vaihtelivat pitkistä ja tunteellisista kuvauksista lyhyisiin toteamuksiin paikan vähäisestä merkityksestä vastaajalle. Vastaukset analysoitiin sisällönanalyysillä. Vastaukset käytiin läpi yksitellen ja koodattiin niiden sisällön perusteella erilaisiin temaattisiin kategorioihin. Yksittäinen vastaus voi siten kuulua useampaan kategoriaan.

Monille vastaajista kyseessä oli äärimmäisen merkittävä paikka, johon liittyi voimakas tunneside. Reilussa 40 prosentissa vastauksista kiinteistöä

kuvattiin muun muassa ”tärkeäksi tai merkitykselliseksi paikaksi”, ”kodiksi”, ”turvapaikaksi” ja ”paratiisiksi” tai sitten siihen kerrottiin liittyvän ”tunnesiteitä tai -arvoa” tai ”tärkeitä muistoja”. Osa vastaajista oli vastannut kysymykseen lyhyesti vain kirjoittamalla paikan merkitsevän paljon tai sen olevan erittäin tärkeä ja julistamalla, ettei paikka ollut missään tapauksessa myynnissä.

Vaikka suurin osa vastauksista kuvasi siis varsin positiivista suhdetta paikkaan, noin 17 prosentissa vastauksista esille nousi myös ristiriitaisempia tunteita. Vastaajat, joiden kiinnostus kohdistui asuinrakennuksen sijaan sitä ympäröiviin metsiin, peltoihin tai harrastusmahdollisuuksiin kuvasivat kiinteistön merkityksiä usein neutraalisti tai sanomalla, ettei itse rakennuksella ollut heille suurtaakaan merkitystä. Jotkut vastaajista kokivat kiinteistön rasitteeksi siihen liittyvien verojen, maksujen ja ylläpitokustannusten vuoksi. Lisäksi osa vastaajista kertoi omistavansa toisen vapaa-ajan asunnon, minkä vuoksi tarvetta kiinteistön käytölle ei ollut.

## Pohdinta

Maaseudun asutusrakenteessa, asuinrakennuskannassa ja maisemassa on tapahtunut muutoksia monissa Euroopan maissa. Maaseudun rakennemuutoksen myötä maaseutualueiden väestö ja maatilat ovat vähentyneet, mikä on johtanut muun muassa rakennuskannan tyhjenemiseen. Maaseudun vanhat maatilarakennukset ovat monissa Euroopan maissa päätyneet uuteen käyttöön. Entisiä maatilarakennuksia on otettu vakituiseen asuinkäyttöön ja erilaisten elinkeinojen käyttöön. Maaseudun luonne on muuttunut monitoiminnallisemmaksi (esim. Woods 2011). Enää ei ajatella maaseutua ainoastaan elinkeinoin pohjautuvaksi tuotannon tilaksi, vaan maaseutu nähdään myös kulutuksen tilana (esim. Muilu & Rosenqvist 2006; Woods 2011). Myös Suomessa (Rannikko 1993) on todettu jo 1990-luvun alkupuolella, että maaseudun elinkeinoin pohjautuva määrittely on vanhentunut määrittelytapa. Entistä useampi maaseudun asukas saa toimeentulonsa muualta kuin maa- ja metsätaloudesta, mikä on johtanut siihen, että elinkeinomaaseutu on muuttunut asumismaaseuduksi, jossa useimmat vain asuvat ja viettävät vapaa-aikaansa.

Suomessa tyhjien asuntojen määrä on kasvanut erityisesti maaseudulla. Tyhjenemiskehitys keskittyy pääosin maaseudun haja-asutusalueille. Tyhjien pientalojen määrä kasvaa Suomessa suurin pirtein samaa tahtia kuin uusia kesämökkejä valmistuu. Jos tilastoissa olevat tyhjät asuinrakennukset todella ovat käyttämättömiä, niiden olemassaolo vaikuttaa esimerkiksi maaseudun kylien elinvoimaisuuteen, palveluiden ylläpitoon ja maisemaan. Toisaalta jos tyhjät asuinrakennukset ovat käytössä, niillä voi olla päinvastainen ja positiivinen vaikutus maaseudun elämään.

Kansainvälisessä kirjallisuudessa syiksi asuinrakennusten pysyvään tyhjänä oloon on nostettu asuinkelvottomuus, se, ettei kukaan halua asua asunnossa tai ettei asunnolle ole kysyntää asunto- tai vuokramarkkinoilla sekä poliittiset kannustimet/sanktiot (esim. Fitz Gerald 2005). Näitä syitä löytyy myös suomalaisen maaseudun tyhjien erillispientalojen taustalta. Tässä katsauksessa käsiteltyjen kyselytuloksien perusteella Suomen tyhjästä asuinrakennuksista asuinkelvottomia, toisin sanoen purkukunnossa, oli hieman yli kymmenesosa (12,9 %). Lisäksi korjausta asumiskelpoiseen kuntoon tarvitsee kolmasosa rakennuksista. Rakennuksen kuntoa voidaan siis pitää yhtenä selityksenä rakennuksen tyhjänä oloon. Vastaajien joukossa on myös niitä, jotka eivät käytä rakennusta itse lainkaan. Lisäksi noin kymmenesosa ilmoitti rakennuksen jäävän lähitulevaisuudessa autioksi tai että se puretaan. Ainoastaan pieni osa (4,7 %) vastaajista aikoi tulevana vuosina myydä rakennuksen ulkopuolisille. Tätä selittää suurelta osin rakennusten laaja vapaa-ajan asuinkäyttö, mutta myös rakennusten suuri merkitys omistajilleen. Rakennuksista ei olla valmiita luopumaan.

Suomessa tyhjien asuinrakennuksien pitoon ei varsinaisesti liity poliittisia kannustimia tai sanktioita, mutta tyhjiin asuinrakennuksiin liittyviä rekisteröinti- ja verotuskäytäntöjä voidaan pitää vastaavanlaisena ongelmana. Nykyiset rekisteröinti- ja verotuskäytännöt tukevat asuntojen rekisteröimistä tyhjäksi. Tyhjiillään olevista, mutta alun perin vakituiseen asuinkäyttöön rakennetuista, pientaloista voidaan maksaa vakituisen asunnon kiinteistövero, joka yleensä on vapaa-ajan asunnoista maksettavaa kiinteistövero pienempi. Tyhjät

asunnot eivät välttämättä myöskään poistu purkamisen kautta, sillä purkaminen on kallista. Jos asunnosta halutaan luopua, eikä sitä saada myytyä eteenpäin, helpointa voi olla jättää rakennus rän-sistymään.

Kyselyn perusteella tyhjiä asuinrakennuksia käytetään valtaosin (70,4 %) vapaa-ajan asumiseen. Suomessa on tilastojen mukaan tällä hetkellä noin puoli miljoonaa kesämökkiä. Mikäli tilastoja täydennettäisiin kesämökkikäytössä olevilla tyhjiillä rakennuksilla, kesämökkien todellinen määrä kasvaisi huomattavasti. Se, voidaanko tyhjiä asuinrakennuksien vapaa-ajan asumiskäyttöä rinnastaa perinteiseen kesämökkikäyttöön ja vapaa-ajan asumiseen, on kuitenkin mielenkiintoinen kysymys. Vaikka osaa tyhjiä asuinrakennuksista, erityisesti silloin kun ne sijaitsevat vesistöjen äärellä, käytetään hyvin vastavalla tavalla kuin kesämökkejä, tämän tutkimuksen tulokset antavat viitteitä siitä, että keskimääräisesti tarkasteltuna tyhjiä asuntojen vapaa-ajan asuin-käyttö poikkeaa muusta kesämökkikannasta. Verrattuna kesämökkikäyttöön rakennettuihin rakennuksiin tyhjiä rakennuksia käytetään keskimäärin vähemmän, ne ovat keskimäärin vanhempia ja sijaitsevat kauempana rantaviivasta tiiviimmin yhteydessä muuhun maaseudun yhdyskuntarakentamiseen. Tyhjiin rakennuksiin liittyvä myös kesämökkejä voimakkaampia kotipaikkaan ja juuriin liittyviä merkityksiä ja välillä kipeitäkin muistoja, mikä tarkoittaa sitä, että omistajien suhde näihin rakennuksiin voi olla ristiriitainen. Vaikka tyhjiä asuinrakennuksia voidaan siis perustellusti pitää suurelta osin vapaa-ajan asuintoimintana, nämä muodostavat varsin omanlaisensa vapaa-ajan asuintokannan, johon kytkeytyy paljon muusta kesämökkikannasta poikkeavia kysymyksiä.

Tutkimuksemme mukaan tyhjiillä asuinrakennuksilla on jonkin verran käyttöpotentiaalia, sillä suuri osa tyhjiä asuinrakennuksista on talviasuttavia ja toisaalta osa on varustetasoltaan hyviä. Käyttöpotentiaalia lisää myös jo valmiina oleva infrastruktuuri. Tämän vuoksi tyhjiä asuinrakennukset ja niiden käyttömuodot tulisi huomioida paremmin maaseutuun liittyvissä tarkasteluissa. Tyhjiä asuinrakennukset tulisi nähdä osana asuimisen maaseutua siinä missä viralliset vapaa-ajan asunnotkin.

## LÄHTEET

- Dol, Kees & Marietta Haffner (toim.) 2010. Housing Statistics in the European Union. Saatavissa: [http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/00/66/040531/438/housing\\_statistics\\_in\\_the\\_european\\_union\\_2010.pdf](http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/00/66/040531/438/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf). [Viitattu 24.1.2014].
- Fitz Gerald, John 2005. The Irish housing stock: Growth in number of vacant dwellings. Quarterly Economic Commentary, Spring 2005. Economic and Social Research Institute, Dublin.
- Fuentes, José María 2010. Methodological bases for documenting and reusing vernacular farm architecture. *Journal of Cultural Heritage* 11(2): 119–129.
- Fuentes, José María, Eutiquio Gallego, Ana Isabel García & Francisco Ayuga 2010. New uses for old traditional farm buildings: The case of the underground wine cellars in Spain. *Land Use Policy* 27(3): 738–748.
- Kettunen, Mirja 1994. Tyhjat asunnot ja kiinteistöt käyttöön. Ympäristöministeriö, Asunto- ja rakennusosasto. Tutkimusraportti 2. Helsinki.
- Kianicka, Susanne, Linda Knab & Matthias Buchecker 2010. Maiensäss – Swiss Alpine summer farms – an element of cultural heritage between conservation and further development: a qualitative case study. *International Journal of Heritage Studies* 16(6): 486–507.
- Lagerqvist, Maja 2011. Torpets transformationer. Materialitet, representation och praktik från år 1850 till 2010. Meddelanden från Kulturgeografiska institutuonen Nr 141. Stockholm University, Tukholma.
- Lee, Peter & Brendan Nevin 2003. Changing Demand for Housing: Restructuring Markets and the Public Policy Framework. *Housing Studies* 18(1): 65–86.
- Muilo, Toivo & Olli Rosenqvist 2006. Maaseutu – tuotannon tilasta kulutuksen kohteeksi. *Terra* 118(3–4): 141–142.
- Mukkala, Kirsi 2002. Tyhjat asunnot Suomessa 1980–2000. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen työpapereita No: 51. Helsinki.
- Nieminen, Markku 2009. Kesämökkibarometri 2009. Tilastokeskus. Työ- ja elinkeinoministeriö. Saatavissa: [https://www.tem.fi/files/22175/Mokkibaroo8\\_raportti.pdf](https://www.tem.fi/files/22175/Mokkibaroo8_raportti.pdf). [Viitattu 25.4.2014].
- Nieminen, Markku 2004. Kesämökkibarometri 2003. Tilastokeskus. Sisäasiainministeriö. Saatavissa: [http://www.poliisi.fi/intermin/images.nsf/files/5d0d5cd4a9a81e43c2257005002fc699/\\$file/lopullinen%20raportti.pdf](http://www.poliisi.fi/intermin/images.nsf/files/5d0d5cd4a9a81e43c2257005002fc699/$file/lopullinen%20raportti.pdf). [Viitattu 25.4.2014].
- Norris, Michelle, Chris Paris & Nessa Winston 2010. Second homes within Irish housing booms and busts: North-South comparisons, contrasts, and debates. *Environment and Planning C: Government and Policy* 28(4): 666–680.

- Paris, Chris 2009. Re-positioning Second Homes within Housing Studies: Household Investment, **Gentrification**, **Multiple Residence**, Mobility and Hyper-consumption. *Housing, Theory and Society* 26(4): 292–310
- Peltonen, Jorma 2008. Asunnot vailla vakinaisia asukkaita. Julkaimaton raporttiluonnos. Suomen ympäristökeskus.
- Power, Anna & Katharine Mumford 1999. The Slow Death of Great Cities: Urban Abandonment or Urban Renaissance? Joseph Rowntree Foundation, York. Saatavissa: <http://www.jrf.org.uk/system/files/1859353223.pdf>. [Viitattu 27.4.2014].
- Rannikko, Pertti 1993. Maaseudun kehityssuunnat 1990-luvulla. Teoksessa: Andersson, Kari & Anneli Junnto (toim.): Asumisen tulevaisuus. Asuntopolitiikan ja rakentamisen vaihtoehdot. Asuntohallitus ja Rakennusalan Kustantajat RAK, Helsinki. 34–43.
- Schetke, Sophie & Dagmar Haase 2008. Multi-criteria assessment of socio-environmental aspects in shrinking cities. Experiences from Eastern Germany. *Environmental Impact Assessment Review* 28(7): 483–503.
- Sihvonen, Jukka, Tuija Mononen & Rauno Sairinen 2013. **Kirkonkylä** -mahdollisuudet ja ehdyttävä yhdyskuntasuunnittelu. Suomen ympäristö 11/2013. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Statistics Sweden 2009. Förteckning över typkoder vid allmän och särskild fastighetstaxering från och med år 2010. Saatavissa: [http://www.scb.se/Statistik/BO/B00601/\\_dokument/Typkoder\\_2009.pdf](http://www.scb.se/Statistik/BO/B00601/_dokument/Typkoder_2009.pdf). [Viitattu 27.4.2014].
- SVT 2011. Suomen virallinen tilasto: Tilastotietokanta. Rakennukset ja kesämökit 2010. Tilastokeskus, Helsinki. Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/rakke/2010/rakke\\_2010\\_2011-05-26\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/rakke/2010/rakke_2010_2011-05-26_kat_001_fi.html). [Viitattu 7.5.2012].
- SVT 2013a. Suomen virallinen tilasto: Tilastotietokanta. Asunnot ja asuinolot. Asunnot (lkm) talotyypin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan 31.12.2012. Saatavissa: [http://193.166.171.75/Database/StatFin/asu/asas/asas\\_fi.asp](http://193.166.171.75/Database/StatFin/asu/asas/asas_fi.asp). [Viitattu 27.4.2014].
- SVT 2013b. Suomen virallinen tilasto: Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu]. Yleiskatsaus 2012:1. Asuntokanta 2012. Tilastokeskus, Helsinki. Saatavissa: [http://www.tilastokeskus.fi/til/asas/2012/01/asas\\_2012\\_01\\_2013-10-18\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/asas/2012/01/asas_2012_01_2013-10-18_kat_001_fi.html). [Viitattu 27.4.2014].
- SVT 2013c. Suomen virallinen tilasto: Asunnot ja asuinolot [verkkojulkaisu] 2012. Laatuseloste: Asunnot ja asuinolot. Tilastokeskus, Helsinki. Saatavissa: [http://stat.fi/til/asas/2012/asas\\_2012\\_2013-05-22\\_laa\\_001\\_fi.html](http://stat.fi/til/asas/2012/asas_2012_2013-05-22_laa_001_fi.html). [Viitattu: 24.1.2014].
- SVT 2013d. Suomen virallinen tilasto: Rakennukset ja kesämökit [verkkojulkaisu]. Tilastokeskus, Helsinki. Saatavissa: <http://stat.fi/til/rakke/kas.html>. [Viitattu: 24.1.2014].
- SYKE 2012. Suomen ympäristökeskuksella käytössä olevat Tilastokeskuksen ja Väestötietojärjestelmän asuntotiedot.
- Tate, John 2002. Void dwellings – a ‘Headline’ indicator?. *Sustainable Development* 10(1): 36–50.
- Vakili-Zad, Cyrus & Joris Hoekstra 2011. High dwelling vacancy rate and high prices of housing in Malta a mediterranean phenomenon. *Journal of Housing and Built Environment* 26: 441–455.
- Van der Vaart, Jacob H.P. 2005. Towards a new rural landscape: consequences of non-agricultural re-use of redundant farm buildings in Friesland. *Landscape and Urban Planning* 70(1–2): 143–152.
- Verhoeve, Anna, Niek De Roo & Elke Rogge 2012. How to visualise the invisible: Revealing re-use of rural buildings by non-agricultural entrepreneurs in the region of Roeselare-Tielt (Belgium). *Land Use Policy* 29(2): 407–416.
- Woods, Michael 2011. *Rural*. Routledge, Iso-Britannia.
- Wyatt, Peter 2008. Empty dwellings. The use of council-tax records in identifying and monitoring vacant private housing in England. *Environment and Planning A* 40(5): 1171–1184.
- Ängelkott Bocz, György, Stefan Pinzke & Christer Nilsson 2012. In the Eye of the Beholder. Swedish Rural Tourism Operators’ and Visitors’ Views and Perceptions on Reused Agricultural Buildings. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism* 12(2): 140–163.