



VUOKRAMÖKKI- TILASTOINNIN ESISELVITYS



VUOKRAMÖKKI- TILASTOINNIN ESISELVITYS

VISIT FINLAND TUTKIMUKSIA

Business Finland, Visit Finland
Helsinki 2018



TIIVISTELMÄ

VUOKRAMÖKKITILASTOINNIN ESISELVITYS

Raportti esittää vuokramökkitilastoinnin esiselvityksen tärkeimmät tulokset sekä tilaston suunnitellun menetelmän ja sisällön. Esiselvityksen tavoitteena oli selvittää paras tapa kerätä tietoa mökkien vuokrakäytöstä ja luoda menetelmä tietojen tuottamiseksi valtakunnalliseksi tilastoksi. Mökkien vuokrauksen aikaisemman tilastoinnin esteenä on ollut tarpeeksi kattavan ja tarkan aineiston saatavuus.

Esiselvityksessä tehtiin kaksi kyselyä suoraan vuokramökkejä välittävälle yrityksille. Kyselyiden avulla selvitettiin yritysten alustavia tietoja vuokramökkien käytöstä sekä valmiuksia vastata tilaston tiedonkeruusiin. Tiedonkeruun piirissä olevilla välityspalveluilla on noin 6 000 vuokramökkiä, mikä on arviolta vajaa puolet koko maan vuokramökkikapasiteetista. Tämän takia tilastoon pitää saada mukaan myös muita tiedonkeruumenetelmiä, jotta tilastosta saadaan valtakunnallisesti kattava. Tilaston kattavuuden ja jatkuvuuden kannalta välityspalveluilta, erityisesti Lomarenkaalta, saatavat tiedot ovat kuitenkin avainasemassa.

Esiselvityksen perusteella tilaston lähdeaineistoina käytetään välityspalveluilta kerättyjen tietojen lisäksi verottajan ja Väestörekisterikeskuksen rekisteriaineistoja rakennuksista sekä nettiharavointimenetelmällä kerättyjä tietoja. Yhdistämällä rekisteriaineistot, nettiharavoidut tiedot sekä välityspalveluilta saadut tiedot, saadaan koko maan kattava tilasto mökkien vuokrakäytöstä. Tieto vapaa-ajan käytössä olevista rakennuksista saadaan Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmästä. Nettiharavoinnin avulla saadaan tieto, mitkä kohteet ovat vuokrakäytössä. Keskusvaraamoille tehtävillä suorilla tiedonkeruilla saadaan tietoa vuokramökkien käytön volyymistä ja hinnoista. Näiden lisäksi pitää tunnistaa, mitkä kohteet ovat jo mukana Tilastokeskuksen majoitustilastossa.

Tilaston tavoitteena on tuottaa vuokramökkikapasiteetille kuukausittain ja maakunnittain tietoa mökkien ja vuodepaikkojen lukumääristä, kotimaisista yöpymisistä, ulkomaisista yöpymistä, mökkivuorokauden keskihinnosta, yöpymisvuorokauden keskihinnosta, mökkien käyttöasteista sekä vuoteiden käyttöasteista. Tilaston julkaisu toteutuu neljän kuukauden välein Majoitustilaston julkistuksen yhteydessä.

Vuokramökkitilaston haasteina on vielä teknisiä ja lainsäädännöllisiä seikkoja. Keskeisenä tiedonkeruumenetelmänä oleva nettiharavointi on uusi menetelmä tilastotuotannossa ja sen lainsäädännöllisiä sekä hallinnollisia seikkoja ei ole vielä selvitetty perusteellisesti. Nettiharavoinnin haasteena ovat tiedonantajien nettisivujen kuormitus sekä immateriaalioikeuksiin ja henkilötietojen käsittelyyn liittyvät pohdinnat. Teknisiä ja sisällöllisiä haasteita ovat eri lähteistä saatavien tietojen yhdistäminen, suoran tiedonkeruun kautta saatavien yritysten vastausten määrä ja laatu, sekä volyymitietojen tuottaminen koko vuokramökkikapasiteetille.



SAMMANFATTNING

FÖRUTREDNING AV STATISTIKFÖRING AV HYRESSTUGOR

Rapporten presenterar de viktigaste resultaten av förutredningen av statistikföring av hyresstugor samt metod och innehåll som planerats för statistiken. Målsättningen med förutredningen var att utreda det bästa sättet att samla in uppgifter om användningen av hyresstugor och skapa en metod för framställningen av uppgifter för nationell statistik. Tidigare har användningen inte kunnat statistikföras i och med att man inte haft tillgång till tillräckligt täckande och detaljerat material.

I förutredningen genomfördes två enkäter riktade direkt till de företag som förmedlar hyresstugor. Med hjälp av enkäterna kartlade man företagens preliminära uppgifter om användningen av hyresstugor samt färdigheter att besvara datainsamlingarna. De förmedlingstjänster som omfattas av datainsamlingen har ungefär 6 000 hyresstugor, vilket är uppskattningsvis något under hälften av hela landets kapacitet av hyresstugor. Därför måste man få med också andra metoder för datainsamling för att göra statistiken nationellt täckande. Med tanke på statistikens täckning och kontinuitet har uppgifterna från förmedlingstjänsterna, särskilt Lomarengas, emellertid en nyckelroll.

På basis av förutredningen används som källmaterial för statistiken dels material från förmedlingstjänsterna dels skattemyndigheternas och Befolkningsregistercentralens registermaterial över byggnader samt uppgifter som insamlats genom webb-scraping. Genom att lägga samman registermaterialet, uppgifterna från webb-scrapingen och uppgifterna från förmedlingstjänsterna, erhålls statistik som täcker hela landet. Uppgiften om byggnader i fritidsbruk erhålls från Befolkningsregistercentralens befolkningsdatasystem. Med hjälp av webb-scrapingen erhålls information om vilka objekt som används för uthyrning. Genom direkta datainsamlingar från centrala bokningssystem erhålls information om

volymen och priser för användningen av hyresstugor. Därutöver bör man identifiera vilka objekt redan är med i Statistikcentralens inkvarteringsstatistik.

Målsättningen med statistiken är att månadsvis framställa kapacitetsuppgifter efter landskap om antalet stugor och bäddplatser, inhemska övernattningar, utländska övernattningar, medelpriserna för stugdygn, medelpriserna för övernattningsdygn, graden av kapacitetsutnyttjande av stugor och bäddar. Publikationen av statistiken genomförs med fyra månaders mellanrum i samband med offentliggörandet av inkvarteringsstatistiken.

I statistiken över hyresstugor finns ännu utmaningar som hänger samman med tekniska och rättsliga omständigheter. Webb-scrapingen, som i detta fall är en central datainsamlingsmetod, är en ny metod i statistikproduktionen och dess rättsliga och administrativa aspekter har ännu inte grundligt utretts. En utmaning för webb-scrapingen är belastningen av uppgiftslämnarnas nätsidor samt resonemang med anknytning till immaterialrätt och behandlingen av personuppgifter. De tekniska och innehållsmässiga utmaningarna består av sammanläggningen av uppgifter från olika källor, mängden av och kvaliteten på svar från företag via direkt datainsamling samt produktionen av volymuppgifter ifråga om hela kapaciteten av hyresstugor.



SUMMARY

PRELIMINARY STUDY FOR A STATISTICAL ASSESSMENT OF CABIN RENTALS IN FINLAND

This report presents the most pertinent findings from a preliminary study on creating a statistical assessment of cabin rentals in Finland and the intended approach and content of the statistics. The goal was to establish the best method for acquiring information on cabin rentals and to create a methodology that can produce data for national statistics. Previously, statistical assessments of cabin rentals have been hindered by a lack of comprehensive and precise data.

The preliminary study included two surveys to companies that arrange cabin rentals. The surveys helped find preliminary information on the use of rental cabins as well as establish the companies' willingness to participate. The services that supplied data represent approximately 6,000 cabins, which is estimated to make up nearly half of the national rental cabin supply. Therefore other sources of data are also required in order to provide an accurate representation of the national market. However, data from the rental cabin services, especially Lomarengas, is vital for the compilation of comprehensive, ongoing statistics.

Based on the preliminary study, the statistics will include data from rental services, information from building registers maintained by the tax authorities and Population Register Centre and data acquired from web scraping. By combining data from registers, online sources and rental services, we can create comprehensive national statistics for cabin rentals in Finland. All buildings registered as secondary residences are included in the Population Register Centre's database, and web scraping can deduce the locations that are available for rent. Surveys to central booking services provide information on the

volume and pricing of cabin rentals. Furthermore, locations already included in the Population Register Centre's accommodation statistics also need to be identified.

The rental cabin statistics aim to produce monthly and regional information on the number of cabins and beds available, overnight stays by domestic and foreign visitors, the average price per night and the utilisation rate for both cabins and beds. The statistics will be published quarterly, coinciding with the publication of the Population Register Centre's accommodation statistics.

There are still some legal and technical hurdles to be cleared. Web scraping, one of the main data sources, is still a new method in statistics, and all the associated legal and administrative ramifications have not yet been thoroughly examined. Some of the challenges involved are undue stress on the online services where data is being scraped from and the logistics of processing personal data. The technical and content-related challenges include compiling data from different sources, the number and quality of responses for surveys and the production of volume data for the entire supply of rental cabins.



SISÄLLYSLUETTELO

HANKKEEN TAUSTA JA TAVOITTEET.....	8
1 KÄSITTEET, MÄÄRITELMÄT JA RAJAUKSET	9
1.1 Välityspalvelu ja kauppapaikka	9
1.2 Nettiharavointi	9
1.3 Mökkien vuokrakäyttö	9
1.4 Vuokramökki.....	9
2 MÖKKIVÄLITYSYRITYKSILLE SUUNNATUN ESIKYSelyn JA TESTIKIERROKSEN TULOKSET	10
2.1 Esikysely välityspalveluille	10
2.1.1 Esikyselyyn valitut yritykset	10
2.1.2 Esikyselyn sisältö	10
2.1.3 Esikyselyn tulokset	10
2.2 Testikierroksen tulokset.....	12



3 LÄHDEAINEISTOT.....	15
3.1 Nettiharavoinnilla kerätyt tiedot.....	15
3.2 Rakennuskanta.....	15
3.3 Suora tiedonkeruu mökkivälitysy yrityksille	19
3.4 Majoitustilasto.....	20
3.5 Vuokratuottoaineisto.....	20
4 VUOKRAMÖKKITILASTOINNIN KUVAUS.....	21
4.1 Tilaston kohdejoukko	21
4.2 Suora tiedonkeruu.....	23
4.3 Volyymitietojen estimointimenetelmä.....	23
4.3.1 Volyymitietojen estimoinnin haasteet	23
4.3.2 Volyymitietojen estimointimenetelmä	24
4.4 Analyysi ja julkaiseminen.....	25
5 HUOMIOON OTETTAVIA SEIKKOJA TILASTOINTIIN LIITTYEN.....	27
5.1 Nettiharavoinnin lainsäädännölliset ja hallinnolliset seikat	27
5.2 Vuokramökkitalastoinnin riskit.....	27
Liite 1. Esikyselyn lomake	29

HANKKEEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Matkailutilastojen kehittäminen on osa hallituksen Matkailu 4.0 -toimenpidekokonaisuutta, jolla tuetaan matkailuelinkeinon kansainvälistä kasvua ja uudistumista. Visit Finlandin toimeksiantona tehty esiselvitys vuokramökkitalastoinnin aloittamisesta on keskeinen osa matkailutilastojen kehittämistä osana Matkailu 4.0 -ohjelmaa. Mökkien vuokrakäyttö on merkittävä matkailun ilmiö, mikä jää tällä hetkellä pääosin tilastoimatta. Mökkien vuokrakäytön tilastoinnin haasteena on riittävä tiedonsaanti, koska toisin kuin hotelliyöpymisten tapauksessa, vuokramökkiyöpymisiä ei ole mahdollista kysyä suoraan mökkien omistajilta, sillä vuokramökkien omistajia on tuhansia. Tiedonkeruun haasteet ovat merkittävien syy sille, miksi vuokramökkitalastointia ei ole aloitettu aikaisemmin.

Esiselvityksen tehtävänä on selvittää paras tapa kerätä tietoa mökkien vuokrakäytöstä ja luoda menetelmä mökkien vuokrakäytön tilastoimiseksi. Selvityksen tärkeimmät tavoitteet ovat:

- Määritellä tilaston kohdejoukko: mitkä varauspalvelut tulee saada tiedonkeruun piiriin, jotta tilasto on valtakunnallisesti kattava
- Selvittää tiedonantajien valmiudet erotella mökkien vuokrakäyttö muusta käytöstä
- Määritellä kerättävän tiedon tarkkuustaso: alueellinen, majoittujien kansallisuus, kapasiteetin määrä jne.
- Määritellä tiedonkeruuratkaisut
- Määritellä tilaston julkaisutapa ja -frekvenssi
- Tuottaa alustava arvio mökkien vuokrakäytön volyymin
- Raportoida esiselvityksen tulokset
- Esitellä tulokset erikseen sovittavassa tilaisuudessa

Esiselvitys aloitettiin vuoden 2018 alussa, jolloin Visit Finland ja Tilastokeskus sopivat esiselvityksen toteuttamisesta. Sopimuksessa esiselvityksen toteuttajiksi nimettiin Ossi Nurmi ja Johannes Kolu Tilastokeskuksesta sekä Visit Finlandin vastuuhenkilöksi Katarina Wakonen. Selvityksen aluksi laadittiin esiselvityksen työsuunnitelma sekä kutsuttiin koolle hankkeen ohjausryhmä. Ohjausryhmään kutsuttiin Työ- ja elinkeinoministeriön Sanna Kyyrä, Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:n Ari Peltoniemi sekä Lomarengas Oy:n Pekka Huttunen. Esiselvityksessä Tilastokeskuksen menetelmäsi-
antuntijana on toiminut Katja Löytynoja.

1 KÄSITTEET, MÄÄRITELMÄT JA RAJAUKSET

1.1 VÄLITYSPALVELU JA KAUPPAPAIKKA

Välityspalvelut ovat mökkejä välittäviä yrityksiä, jotka ottavat jokaisesta varauksesta välityspalkkion. Tällaisia yrityksiä ovat muun muassa Lomarengas sekä useat paikalliset keskusvaraamot. Paikalliset keskusvaraamot toimivat usein jonkin hiihtokeskuksen alueella. Mökkejä välittävien kauppapaikkojen liiketoiminta perustuu sen sijaan ilmoittajien maksamiin kiinteisiin ilmoitusmaksuihin. Vuokramökkejä välittäviä kauppapaikkoja ovat muun muassa nettimokki.com, mökit.fi sekä gofinland.fi. Joillain kauppapaikoilla on myös sivuillaan mökin varauskalenteri, mutta yleensä varauskalenterin päivittäminen on ilmoittajan vastuulla. Näiden lisäksi on olemassa kansainvälisiä sovelluksia, kuten Airbnb sekä Booking.com, jotka toimivat välityspalveluiden tavalla, mutta keskittyvät vain sovelluksen ylläpitoon.

1.2 NETTIHARAVOINTI

Nettiharavointi on tiedonkeruumenetelmä, joka käy hakemassa verkkosivustojen lähdekoodin ja hakee siitä tarvittavat tiedot.

Menetelmää on testattu Tilastokeskuksessa vuodesta 2015 lähtien, mutta sitä ei varsinaisesti vielä käytetä tilastotuotannossa. Nettiharavointia on Tilastokeskuksessa kokeiltu muun muassa verkkokauppojen hinta- ja tuotetietojen sekä asuntojen hintatietojen poiminnassa.

1.3 MÖKKIEN VUOKRAKÄYTTÖ

Mökkien vuokrakäyttö tarkoittaa vapaa-ajan asuntojen vuokraamista joko välityspalvelun kautta tai suoraan mökin omistajalta vuokralaiselle (esim. kauppapaikan kautta). Mökin vuokrakäytön tietoihin lukeutuu muun muassa mökkivuorokauden hinta, myydyt mökkivuorokaudet sekä yöpymisten määrä.

1.4 VUOKRAMÖKKI

Vuokramökkillä tarkoitetaan vuokrakäytössä olevaa vapaa-ajan asuntoa, joka sijaitsee yleensä haja-asutusalueella tai hiihtokeskuksen yhteydessä. Vuokramökki voi olla joko jatkuvasti tarjolla vuokrakäyttöön tai vain osan vuodesta.

2 MÖKKIVÄLITYSYRITYKSILLE SUUNNATUN ESIKYSelyn JA TESTIKIERROKSEN TULOKSET

2.1 ESIKYSely VÄLITYSPALVELUILLE

Esikysely mökkien vuokrakäytöstä vuotta 2017 koskien suunnattiin vuokramökkien välityspalveluille. Esikyselyn tarkoituksena oli kartoittaa yritysten kapasiteettia, valmiuksia vastata tiedonkeruusiin sekä alustavia yöpymistietoja.

2.1.1 ESIKYSelyYN VALITUT YRITYKSET

Vuokramökkitalastoinnin esiselvityksen suora tiedonkeruu päätettiin suunnata vuokramökkejä välittävälle yrityksille, koska tiedonkeruu yksittäisiltä mökkien omistajilta on erittäin hankalaa ja vaatisi paljon resursseja. Vuokramökkien välittäjiä seulottiin toimialaluokitusten 55 209 (Lomakylät yms. majoitus), 55 903 (Lomamökkien vuokraus) sekä 79 900 (Varauspalvelut, matkaoppaiden palvelut ym.) alaisista yrityksistä, joista valikoitiin sellaiset toimijat, joiden liikevaihdosta suurin osa tulee mökkivälitystoiminnasta. Näistä yrityksistä seulottiin vielä kaikkein suurimmat toimijat. Osa mökkejä välittävistä yrityksistä on nykyisen Majoitustilaston piirissä, joten heitä ei otettu mukaan esikyselyyn. Tiedonkeruu kohdistui lopulta 12 suureen mökkivälittäjään, joista 7 osallistui esikyselyyn, jolla kartoitettiin tiedonantajien kapasiteettia, valmiuksia osallistua tiedonkeruun kyselyihin sekä alustavia majoitustietoja.

2.1.2 ESIKYSelyYN SISÄLTÖ

Esikyselyssä välityspalveluilta kysyttiin vuoden 2017 tietoja mökkivuokrauksista. Kysyttäviin tietoihin lukeutui vuokrattavan kapasiteetin määrä, mökkivuorokausien määrä, myyntitulot euroina, kotimaisten yöpymisten määrä, ulkomaisten yöpymisten määrä sekä kysymyksiä vastaushalukkuudesta. Tiedonkeruu toteutettiin Webropol-ohjelmalla. Tiedonantajille lähetettiin sähköpostitse linkki nettilomakkeeseen. Lomake kyselystä löytyy liitteestä 1.

2.1.3 ESIKYSelyYN TULOKSET

Taulukossa 1 nähdään seitsemän kyselyyn vastanneen yrityksen yhteenlasketut tiedot. Kartoittavan kyselyn kapasiteettitiedoista voidaan arvioida kyselyn yritysten osuutta koko markkinasta sekä yritysten vuokramökkien edustavuutta kaikista vuokramökeistä. Väestörekisterikeskuksen mukaan vuokramökeiksi luokiteltuja rakennuksia vuonna 2017 oli 15 157. Kyselyyn vastanneilla yrityksillä oli vuonna 2017 yhteensä 6 022 vuokramökkiä. Näillä yrityksillä oli yhteensä 26 681 vuodepaikkaa ilman lisävuoiteita. Myytyjen mökkivuorokausien määrä oli 444 745, mikä on noin 74 vrk/mökki vuodessa.

TAULUKKO 1 ESIKYSelyn YHTEENLASKETUT TIEDOT

	SUMMA
Vuokrattavien kohteiden määrä vuonna 2017 (mökkit ja vapaa-ajan asunnot)	6 022
Vuodepaikkojen määrä (ilman lisävuoteita) vuonna 2017	26 681
Myytyjen mökkivuorokausien määrä vuonna 2017	444 745
Vuokrauksen myyntitulo sisältäen arvonlisäveron vuonna 2017	41 388 039
Kotimaisten yöpymisten määrä	1 094 727
Ulkomaisten yöpymisten määrä	297 153

Myyntitulot vuonna 2017 olivat yhteensä 41 388 039 €, mikä on yhteensä 6 872 €/mökki. Mökkivuorokauden keskimääräinen hinta oli 93 €/vrk ja keskimääräinen ryhmäkoko 3,13 hlö/mökkivuorokausi. Kotimaisia yöpymisiä oli 1 094 727 ja ulkomaisia yöpymisiä 297 153, jolloin kotimaisten yöpymisten prosenttiosuudeksi tulee 78,7 % ja ulkomaisten yöpymisten 21,3 %.

Esikyselyssä kartoitettiin myös tiedonantajien valmiuksia eritellä tiedot eri kuukausille sekä maantieteellisille alueille sekä eritellä kotimaiset ja ulkomaiset yöpymiset toisistaan. Kuusi vastaajaa seitsemästä on valmiita erittelemään tiedot kuukausittain ja yksi vastaaja vuosittain. Lisäksi kaikki vastaajat pystyvät erittelemään kotimaiset ja ulkomaiset yöpymiset. Tietojen erottelu alueittain ei sen sijaan ole pääosin mahdollista, mutta suurin osa tiedonantajista toimii vain yhdessä maakunnassa. Omistajien oma käyttö on mahdollista erotella kuuden vastaajan mukaan. Vastaushalukkuudesta kysyttäessä viisi tiedonantajaa ilmoitti olevansa valmiita toimittamaan tiedot joka kuukausi, yksi neljännesvuosittain ja yksi kerran vuodessa.

TAULUKKO 2 VÄLITYSPALVELUIDEN VALMIUDET TIEDONKERUIISIIN

	KYLLÄ	EI
Tiedot on mahdollista eritellä kuukausitasolla	6	1
Tiedot on mahdollista eritellä maakunnittain	2	5
Tiedot on mahdollista eritellä kunnittain	2	5
Yöpymiset on mahdollista eritellä kotimaisiin ja ulkomaisiin	7	0
Ulkomaiset yöpymiset on mahdollista eritellä asuinmaan mukaan	7	0
Tiedot on mahdollista ilmoittaa siten, ettei niihin sisälly kohteen omistajan omaa käyttöä	6	1
Tiedot on mahdollista ilmoittaa siten, ettei niihin sisälly mahdollisten loma-osakkeiden omistajien omaa käyttöä	6	1

Vastausten perusteella ilmoitetuissa yöpymisluvuissa ja kapasiteetissa voi olla sekä ylipeittoa, että ali-peittoa. Ylipeitto-ongelmana voi olla hotelliöypymisten ja mökkiöypymisten erottelu toisistaan. Lisäksi ylipeittohaasteena on nykyisin Majoitustilastossa olevien mökkien erottelu uusista mö-keistä. Alipeitto-ongelmana on omistajien oman myynnin huomiointi yöpymisluvuissa. Mökkivälittäjät ilmoittivat myös hankaluudesta eritellä tiedot eri kunnittain ja maakunnittain, mutta tämä ei ole suuri ongelma, koska suurin osa välittäjistä toimii vain pienellä alueella, pääosin jonkin hiihtokeskuksen yhteydessä. Näin mökit saadaan suoraan sijoitettua hiihtokeskusten maakuntiin. Sen sijaan kuntata-soinen tiedon saanti saattaa olla vaikeaa, koska laskettelukeskusten mökit saattavat sijaita useamman eri kunnan alueella. Ainoa tiedonantaja, jolla on kohteita yli maakuntarajojen, on Lomarengas, jonka kohteet olisi näin tärkeää saada sijoitettua eri maakuntiin.

2.2 TESTIKIERROKSEN TULOKSET

Esikyselyn jälkeen tehdyllä testikierroksella kerättiin tiedot yrityksiltä vuoden 2017 yöpymisistä kuu-kausittain. Näillä tiedoilla voidaan testata tietojen yhdistämistä muihin tietoihin, kuten nettiharavoin-nilla saatuihin tietoihin sekä verotuottoaineistoihin. Kysyttävät tiedot olivat seuraavat:

- Vuokrattavien kohteiden määrä vuonna 2017
- Vuodepaikkojen määrä vuonna 2017
- Myytyjen mökkivuorokausien määrä vuonna 2017
- Myyntitulot kuukausittain vuonna 2017
- Kotimaisten yöpymisten määrä vuonna 2017
- Ulkomaisten yöpymisten määrä vuonna 2017
- Ulkomaisten yöpymisten jakautuminen maittain vuonna 2017

Tällä kierroksella mukana oli 5 vastaajaa, jotka kaikki sijaitsevat hiihtokeskusten alueilla. Vuokratta-vien kohteiden määrä näillä yrityksillä on noin 2 150 mökkiä tai vapaa-ajan asuntoa. Vuodepaikkoja oli vuoden ympäri 7 730 vuodepaikkaa, mutta tästä luvusta puuttuvat yhden tiedonantajan vuodepaikat. Näiden lisäksi Lomarengas-kanssa on keskusteltu maakuntatason tietojen toimituksesta. Lomaren-kaan avulla suoran tiedonkeruun piiriin on mahdollista saada myös hiihtokeskusten ulkopuolisten alueiden tietoja.

Kuviossa 1 nähdään yöpymisten painottuminen talvisesongille. Suosituin kuukausi on maaliskuu, kun taas toukokuu on selvästi hiljaisin kuukausi. Maaliskuussa oli 35 248 myytyä mökkivuorokautta, kun toukokuussa oli vain 3 545 myytyä mökkivuorokautta.

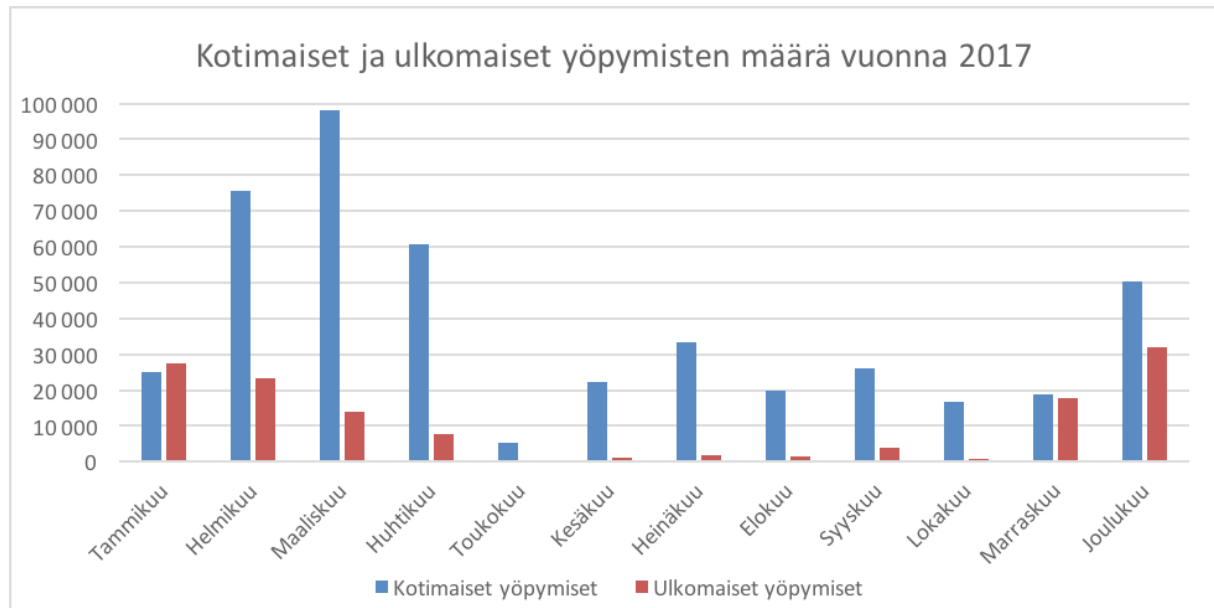
KUVIO 1 MYYTYJEN MÖKKIVUOROKAUSIEN MÄÄRÄ VUONNA 2017



Yöpyymisten painottuminen talvikaudelle johtuu tiedonantajien sijoittumisesta hiihtokeskusten lähi-alueille. Lomarengasta saatava koko maata koskeva aineisto edistää maakuntakohtaisten tilastojen julkaisumahdollisuutta.

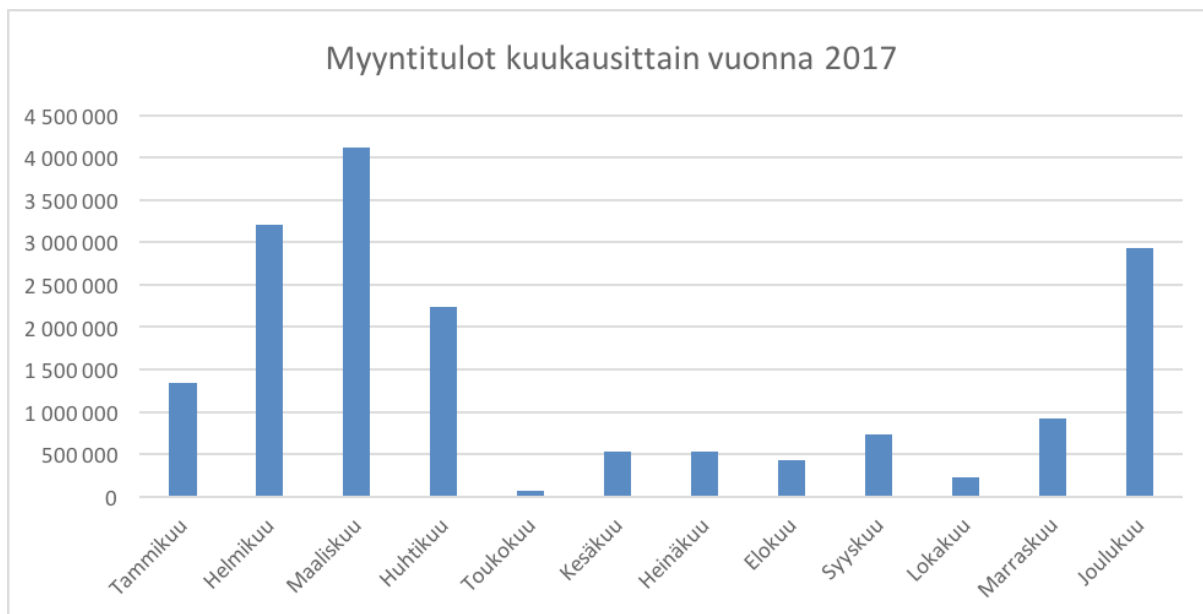
Kuviossa 2 nähdään kotimaisten ja ulkomaisten yöpyymisten määrät. Kotimaisia yöpymisiä tiedonantajien välittämässä kohteissa oli vuoden 2017 aikana yhteensä 452 852 sekä ulkomaisia yöpymisiä 132 206. Ulkomaiset yöpymiset sijoittuvat lähes pelkästään marras-huhtikuun väliselle ajanjaksolle, kun taas kotimaisia yöpymisiä oli myös jonkun verran kesäkaudella.

KUVIO 2 KOTIMAISTEN JA ULKOMAISTEN YÖPYMISTEN MÄÄRÄ VUONNA 2017



Kotimaisissa yöpymisissä suosituin kuukausi on maaliskuu, jolloin yöpymisiä oli 98 278, kun taas hiljaisin kuukausi oli toukokuu, jolloin kotimaisia yöpymisiä oli vain 5 409. Ulkomaisissa yöpymisissä suosituin kuukausi oli joulukuu, jolloin yöpymisiä oli 32 073. Toukokuu oli myös ulkomaisissa yöpymisissä hiljaisin kuukausi, kun ulkomaisia yöpymisiä oli tiedonantajien välittävissä mökeissä vain 330. Testikierroksella selvisi tiedonantajien vaikeus eritellä tiedot eri kansallisuuksille. Kysymykseen ulkomaisten yöpymisten jakautumiselle maittain pystyi vastaamaan neljä tiedonantajaa, mutta vain yksi vastaajista pystyi ilmoittamaan tarkan prosenttijakauman 14 tärkeimmälle maaryhmälle. Muiden tiedonantajien vastaukset ulkomaisten yöpymisten jakautumisesta eivät noudattaneet kovin tarkkaa jakaumaa, vaan perustuivat jonkinlaiseen arvioon. Ulkomaiset yöpymiset pystyttiin jakamaan esimerkiksi vain venäläisten ja muiden kansallisuuksien välillä, jolloin muiden kuin venäläisten yöpymiset jäivät tarkentumatta.

Myyntitulot kuukausittain jakautuvat odotetusti suunnilleen samalla lailla kuin yöpymiset kuukausittain. Suurimmat myyntitulot olivat maaliskuussa, jolloin tulot mökkiyöpyymisistä sisältäen arvonlisäveron olivat 4 113 189 €. Hiljaisimpana kuukautena eli toukokuussa myyntitulot olivat 64 377 €. Yhteensä myyntituloja koko vuodelta oli 17 263 303 €. Tämä tekee n. 8 030 €/mökki ja mökkivuorokauden keskimääräiseksi hinnaksi tulee täten n. 88 €/mökkivuorokausi.

KUVIO 3 MYYNTITULOT KUUKAUSITTAIN

3 LÄHDEAINEISTOT

Tilaston mahdollisina lähdeaineistoina voidaan käyttää neljää eri lähdettä: Väestötietojärjestelmän (VTJ) rakennustiedot, välityspalvelujen suoran tiedonkeruun tiedot, nettiharavoinnilla kerättävät tiedot sekä Majoitustilaston tiedot. Eri lähdeaineistojen käyttötarkoitusta selvitetään tarkemmin luvussa 4.

TAULUKKO 3 TILASTON LÄHDEAINEISTOT

Aineisto	Päivitystiheys	Käyttötarkoitus
VTJ rakennukset	Vuosittain	Vapaa-ajan asunnot ja vuokramökit
Web haravointi	Tarpeen mukaan (esim. viikottain)	Vuokrakäytössä olevien mökkien tunnistaminen. Mahdollisesti myös vuokrakäytön volyymit varaustilanteeseen perustuen.
Välityspalveluiden suora tiedonkeruu	Neljän kuukauden välein tehtävä kysely (Webropol)	Vuokrakäytön volyymi- ja hintatiedot (yöpymiset, mökkivuorokaudet, myynti) kuukausittain.
Majoitustilasto	Kuukausittain	Majoitustilastoon sisältyvien vuokramökkien tunnistaminen

3.1 NETTIHARAVOINNILLA KERÄTYT TIEDOT

Nettiharavointi on uudenlainen menetelmä kerätä tietoja sivustoilta, joiden tietoja ei muuten ole välttämättä mahdollista saada. Teknisesti eri sivustojen haravointi eroaa hieman toisistaan, koska sivuilla on erilaisia rakenteita. Sivujen haravointi kestää sivustosta riippuen 9 sekunnista 1,5 tuntiin. Sivustoilta on kerätty kaikki helposti saatava informaatio, mutta esimerkiksi JavaScriptillä toteutettuja varauskalentereita tai hintatietoja ei ole haravoitu ainakaan kokonaisuudessaan. Nettiharavoinnilla on tavoitteena saada vuokramökeistä seuraavat tiedot tässä tärkeysjärjestyksessä:

1. Sijaintitiedot: osoite ja koordinaatit
2. Mökin hintatiedot
3. Mökin kapasiteetti
4. Mökin varaustilanne: päivät jolloin mökki on vuokrattuna tai vapaana
5. Muut mahdolliset tiedot

Nettiharavoinnin avulla saadut tiedot pyritään yhdistämään rakennuskantaan sijaintitietojen avulla. Yhdistäminen on yksi vuokramökkitalaston suurimmista haasteista.

3.2 RAKENNUSKANTA

Rakennuskanta on koostettu kahden tiedonantajan aineistoista: Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistotiedoista ja Verohallinnon kiinteistötieto- ja rakennuskannasta. Väestötietojärjestelmä päivittyy nopeammin ja tämän esiselvityksen aikana on käytetty helmikuussa 2018 päivitettyä aineistoa, kun taas Verohallinnon kiinteistötieto- ja rakennuskannasta on käytetty vuoden 2016 aineistoa. Iso osa muuttujien nimistä on samoja sekä VTJ:n aineistossa että Verohallinnon aineistossa, mutta muuttujien sisältö saattaa vaihdella. Esimerkiksi toisessa lähteessä saattaa olla enemmän puuttuvia tietoja. Näin ollen voidaan käyttää sitä lähdettä, jossa tieto on saatavilla tai jossa se on ajantasaisempaa.

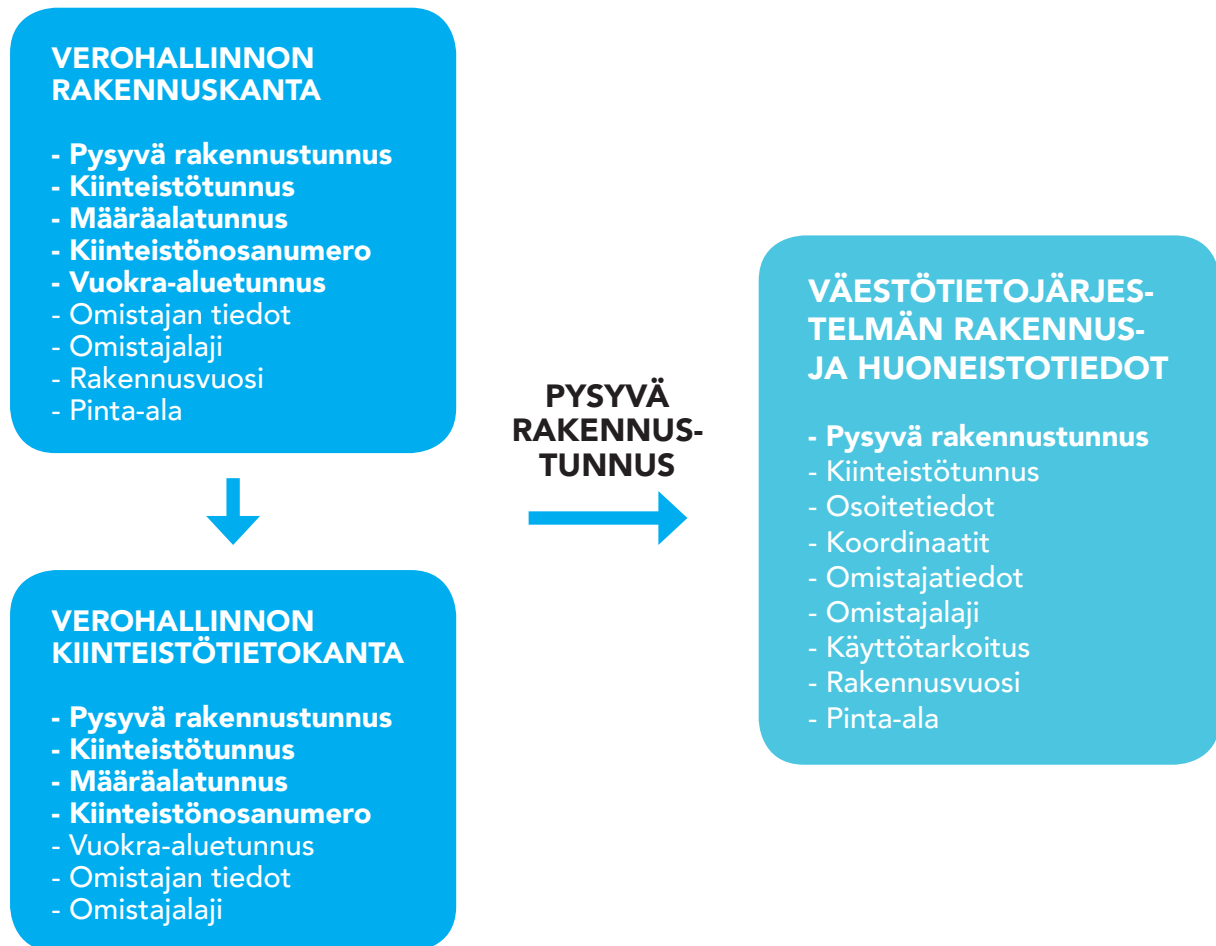
TAULUKKO 4 RAKENNUSKANNAN MUUTTUJAT

MUUTTUJAT JA LÄHDE	
Kiinteistö- ja rakennustunnus	VTJ
Rakennuksen osoitteet	VTJ
Koordinaatit	VTJ
Kiinteistön (maapohjan) omistajan nimi	Vero
Kiinteistön (maapohjan) omistajan y-tunnus tai hetu	Vero
Rakennuksen omistajan nimi	VTJ + Vero
Rakennuksen omistajan y-tunnus tai hetu	VTJ + Vero
Omistajalaji, yritys vai yksityishenkilö	VTJ / Vero
Käyttötarkoitus	VTJ
Rakennusvuosi	VTJ / Vero
Pinta-ala	VTJ / Vero

Verohallinnon rakennuskannan sekä kiinteistötietokannan saa liitettyä yhteen käyttämällä kiinteistö-tunnusta, määräalatunnusta, kiinteistöosanumeroa sekä vuokra-alue-tunnusta. Verohallinnon ja VTJ:n aineistot saadaan yhdistettyä toisiinsa käyttämällä pysyvää rakennustunnusta (PRT). Nämä yhdistämiseen käytettävät muuttujat ovat merkitty kuvioon 4 punaisella tekstillä.

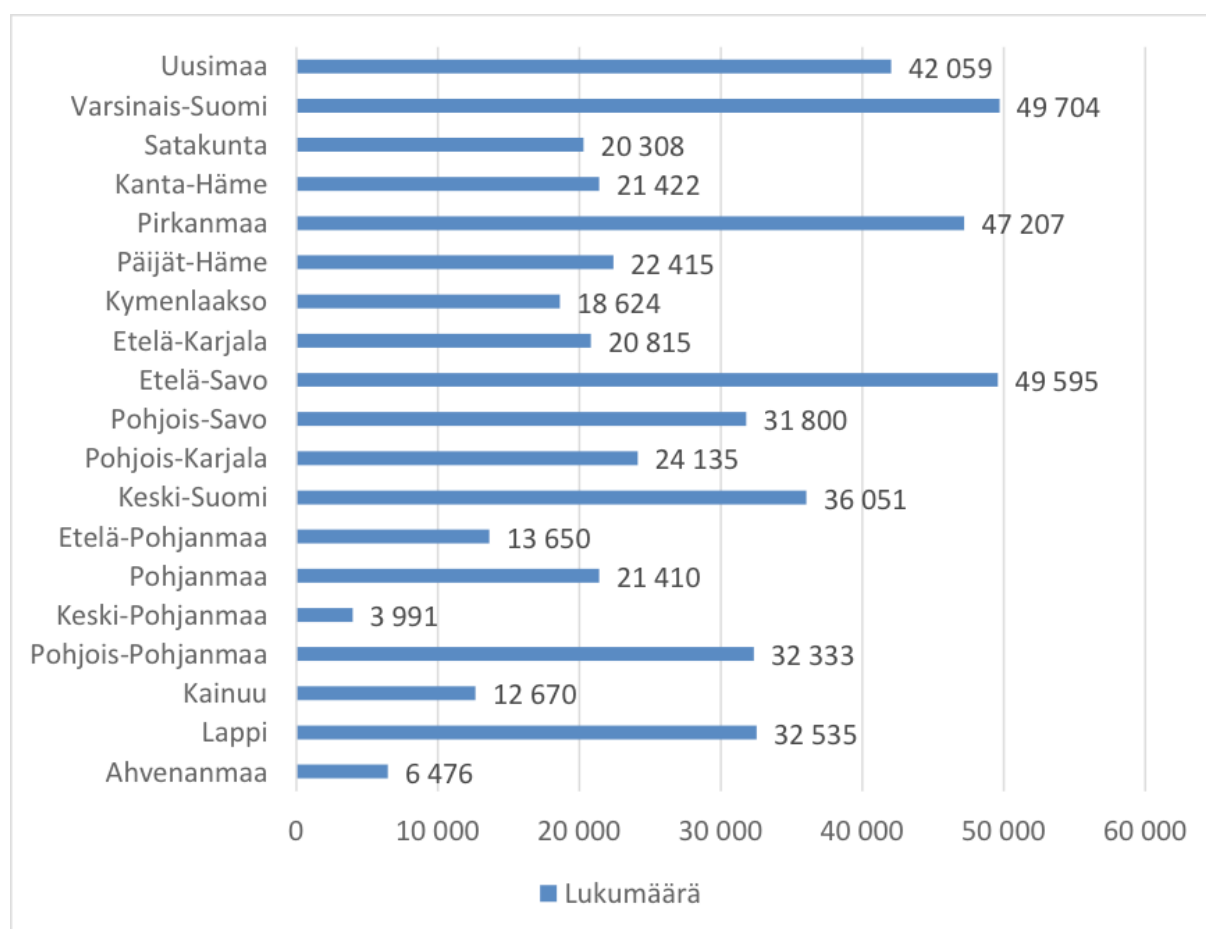
KUVIO 4 RAKENNUSKANNAN LUOMINEN VEROHALLINNON JA VTJ:N TIEDOILLA.

Verohallinnon kiinteistö- ja rakennustietojen yhdistäminen Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistorekisteriin



Väestötietojärjestelmän ja Verohallinnon tiedoilla saadaan Suomessa sijaitsevat rakennukset. Rakennusten tunnistaminen mökeiksi ja vielä tarkemmin vuokramökeiksi vaatii myös muita tietoja VTJ:n ja verottajan aineistojen lisäksi. Mökkejä on pääasiassa rakennusluokissa 011 (yhden asunnon talot), 041 (vapaa-ajan asunnot) sekä 124 (vuokramökit), mutta myös muissa rakennusluokissa saattaa löytyä vuokramökkejä. Kohdejoukon rajaamista käsitellään tarkemmin luvussa 4.1.

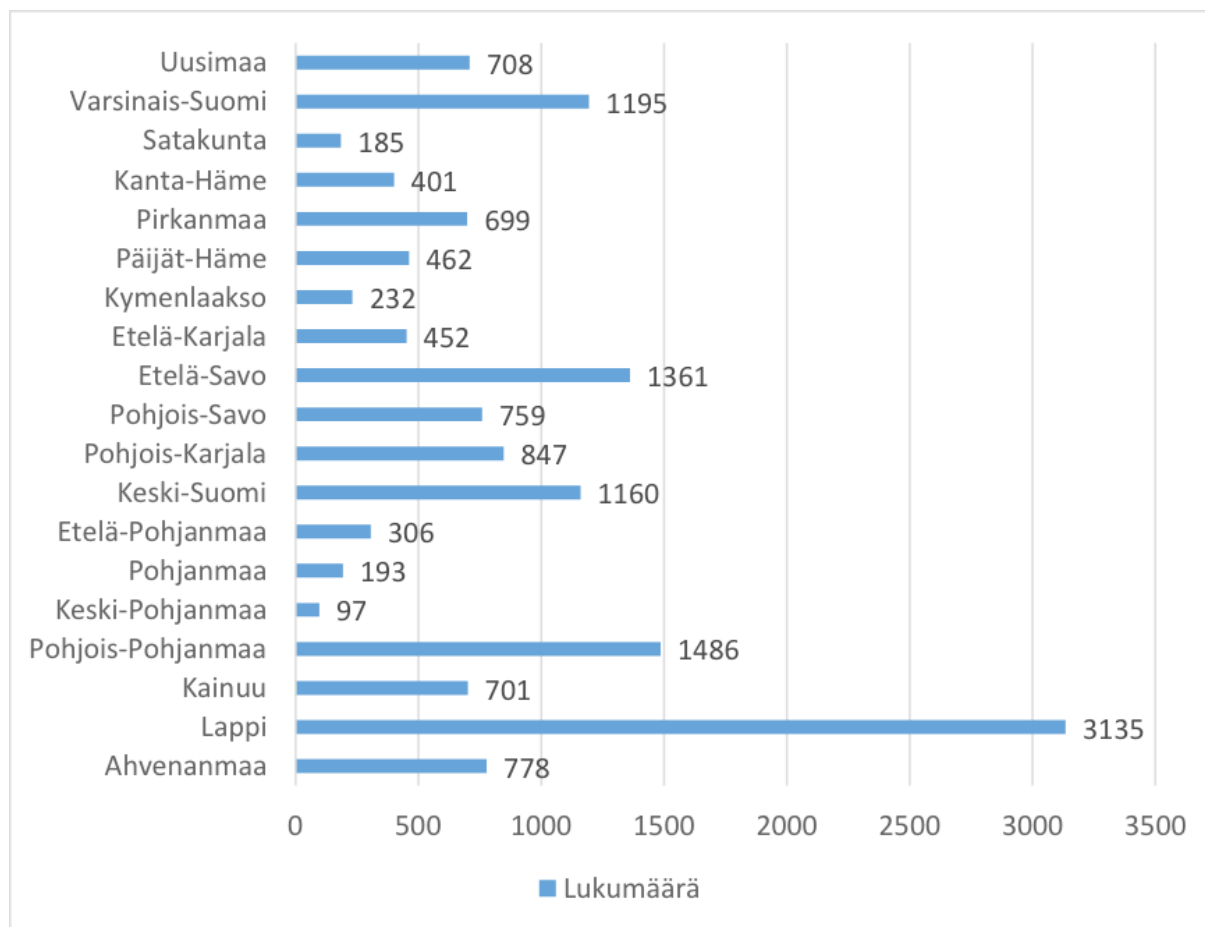
KUVIO 5 KESÄMÖKKIEN LUKUMÄÄRÄ MAAKUNNITTAIN VUONNA 2017



Tilastokeskuksen Rakennukset ja kesämökit –tilasto määrittelee kesämökeiksi ne rakennukset, joiden käyttötarkoitus oli vuoden viimeisenä päivänä vapaa-ajan asuinrakennus tai joita ko. ajankohtana käytettiin loma-asumiseen. Toisin sanoen kesämökkikanta sisältää ensisijaisesti Rakennusluokituksen käyttötarkoituseräluokan 041 Vapaa-ajan asuinrakennukset ja lisäksi muut rakennukset, joita käytetään loma-asumiseen (ja joiden käytössä olosta on ilmoitettu rekisteriviranomaiselle).

Kesämökeiksi luokiteltuja rakennuksia oli vuonna 2017 yhteensä 507 200. Kesämökkejä oli eniten Varsinais-Suomessa, Etelä-Savossa ja Pirkanmaalla. Näissä kolmessa maakunnassa oli lähes 50 000 mökkiä kussakin.

KUVIO 6 VUOKRAMÖKKIEN (RAKENNUSLUOKKA 124) LUKUMÄÄRÄ MAAKUNNITTAIN VUONNA 2017



Majoitustoimintaa harjoittavien liikeyritysten vuokrattavat lomamökit ovat rakennuskannassa Liike-rakennusten luokassa 124 (Vuokrattavat lomamökit ja -osakkeet, liiketoiminnallisesti) eikä niitä lueta kesämökkikantaan. Vuokramökkikanta painottuu erityisesti Lappiin, Pohjois-Pohjanmaalle, Etelä-Sa-voon, Varsinais-Suomeen ja Keski-Suomeen.

3.3 SUORA TIEDONKERUU MÖKKIVÄLITYSYRITYKSILLE

Suoran tiedonkeruun aineistona on kuukausi- ja maakuntatasoinen tieto vuokramökkien käytöstä. Suorassa tiedonkeruussa aineisto kertyy tiedonantajien, eli merkittävimpien välityspalveluiden vasta-uksista.

Tiedonkeruussa kysyttävät tiedot ovat seuraavat:

1. Vuokrattavien kohteiden määrä
2. Vuodepaikkojen määrä
3. Myytyjen mökkivuorokausien määrä
4. Myyntitulot euroina
5. Kotimaisten yöpymisten määrä
6. Ulkomaisten yöpymisten määrä

Vuokrattavien kohteiden määrä tarkoittaa vuokramökkivälittäjien kunkin kuukauden vuokrattavissa olevien mökkien ja vapaa-ajan asuntojen lukumäärää. Vuodepaikkojen määrä on myös kuukauden vuodepaikkojen lukumäärä. Myytyjen mökkivuorokausien määräksi lasketaan vuorokaudet, jolloin mökki on ollut vuokrattuna. Esimerkiksi 7 päiväksi tehty mökkivarausta on 7 mökkivuorokautta riippu-matta siitä, kuinka paljon henkilöitä mökissä on majoittunut. Myyntitulot euroina lasketaan kaikista

kuukauden yöpymisistä saadut tulot sisältäen arvonlisäveron. Kun tiedetään myytyjen mökkivuorokausien määrä sekä myyntitulot, saadaan laskettua mökkikohtainen tulo per myyty mökkivuorokausi. Kotimaisten ja ulkomaisten yöpymisten määrät ovat myös tärkeä osa tilastoa. Kotimaisten yöpymisten ja ulkomaisten yöpymisten summan avulla saadaan kaikki vuokramökkiyöpymiset. Kysyttävistä tiedoista saadaan laskettua myös muut tilaston kannalta merkittävät tiedot: mökkivuorokauden keskihinta, yöpymisvuorokauden keskihinta, mökkien käyttöaste sekä vuoteiden käyttöaste.

3.4 MAJOITUSTILASTO

Nykyisen Majoitustilaston piirissä on vuokramökkejä, jotka pitää sulkea pois vuokramökkitalaston kohdejoukosta, jotta vältetään päällekkäisyyksiltä. Majoitustilasto kuvaa majoituspalvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä tietoja palvelujen käyttäjistä ja yöpymisten määristä. Tarjontaa kuvaavat majoitusliikkeiden huone- ja vuodekapasiteetin määrä ja käyttöä kuvaa huoneiden käyttöaste, joka lasketaan myytyjen huoneiden osuudella käytettävissä olevasta huoneiden määrästä. Majoituspalvelujen kysyntää mitataan myös yöpymisten määrällä. Palvelujen käyttäjät on jaettu koti- ja ulkomaisiin matkailijoihin. Majoitustilasto sisältää tietoa rekisteröityjen majoitusliikkeiden, hotellien, motellien, matkustajakotien, retkeilymajojen, lomakyläjen ja leirintä-alueiden toiminnasta sekä liikkeiden, huoneiden ja vuoteiden määrästä, kapasiteetin käyttöasteesta, saapuneista vieraista asuinmaan mukaan, yöpymistä asuinmaan ja matkan tarkoituksen mukaan, hotellihuoneiden keskihinnoina ja yöpymisen keskihinnoina erityyppisissä majoitusliikkeissä. Tilastoinnin piiriin kuuluvat majoitusliikkeet, joissa on vähintään 20 vuodepaikkaa tai sähköpistokkeella varustettua matkailuvaunupaikkaa.

3.5 VUOKRATUOTTOAINEISTO

Mahdollisena täydentävänä aineistona voidaan käyttää Verohallinnon vuokratuottoaineistoa vuokratuototunnistamisessa. Verohallinnon vuokratuotto-aineisto koostuu tällä hetkellä noin 40 %:sta Verohallinnolle sähköisesti ilmoitetuista kiinteistöjen vuokratuotoista vuodelta 2016 (lomake 7 K). Aineisto on rivitasoista eli kultakin ilmoittajalta löytyy ilmoitetulta ajalta saatu vuokratuotto. Paperilomakkeiden tuotot viedään Verohallinnossa sähköisiksi vain aggregoidussa muodossa. Ilmoitukset koskevat oman omistussuhteen tai kiinteistöyhtymän tuottoja. Jos vuokratuottoaineistot kattavat tulevaisuudessa isomman osuuden vuokratuotoista, voi aineisto tulla hyödyllisemmäksi. Tällä hetkellä aineiston käyttökelpoisuus on rajallinen, koska rakennuksen tunnistetietoa ei ole systemaattisesti merkitty. Verohallinnossa ei toistaiseksi linkitetä vuokratuottoilmoituksia kiinteistöön.

4 VUOKRAMÖKKITILASTOINNIN KUVAUS

Tässä luvussa kuvataan vuokramökkitalastoinnin alustava menetelmä. Menetelmä perustuu eri lähtötietojen yhdistelyyn, millä saadaan arvioitua koko Suomen vuokramökkikapasiteetin vuokrakäyttö.

4.1 TILASTON KOHDEJOUKKO

Vuokramökkitalaston tilastoyksikkö on rakennus. Tilaston kohdejoukko perustuu Väestötietojärjestelmän tietoihin rakennuksista, joita ylläpitävät kuntien rakennusviranomaiset ja maistraatit. Kohdejoukkoon luetaan kaikki vapaa-ajan asunnot sekä vuokramökit, jotka ovat maksullisessa vuokrakäytössä edes osan vuodesta. Väestötietojärjestelmän rakennuksista ei pysty erittelemään vuokrakäytössä olevia mökkejä luotettavasti, koska vuokramökkejä on myös paljon virallisen luokituksen ulkopuolella ja vuokramökeiksi luokitellut rakennukset eivät kaikki ole vuokrakäytössä.

Esiselvitys ehdottaa vuokrakäytössä olevien mökkien tunnistamista nettiharavointimenetelmällä. Tässä menetelmässä kauppapaikkojen sekä välityspalveluiden sivuilta haravoituja mökkejä yhdistetään Väestötietojärjestelmän rakennuksiin. Tällä tavalla tunnistetaan vuokrakäytössä olevat mökit. Lopullisen kohdejoukon muodostamiseksi pitää sulkea vielä pois Majoitustilaston piirissä olevat mökit. Majoitustilaston lomakylissä ja leirintäalueilla (toimialaluokitusten 55 202, 55 300 ja 55 209 alla) on yhteensä n. 9 000 huonetta / mökkiä, joista osa voidaan luokitella vuokramökeiksi.



KUVA 1 KOHDEJOUKON RAJAUS LÄHDEAINEISTOJEN AVULLA

Esiselvityksen aikana nettiharavointia testattiin haravoimalla tiedot keskeisten vuokramökkien välityspalvelujen ja kauppapaikkojen sivustoilta. Yhteensä näillä sivustoilla oli tarjolla noin 20 000 vuokramökkiiä. Tärkeimmät haravoinnilla saadut tiedot ovat kohteen sijaintitiedot, koska niiden avulla mökkikohde voidaan yhdistää rakennuskantaan. Pääasialliset sijaintitiedot ovat mökkikohteen osoite ja koordinaatit.

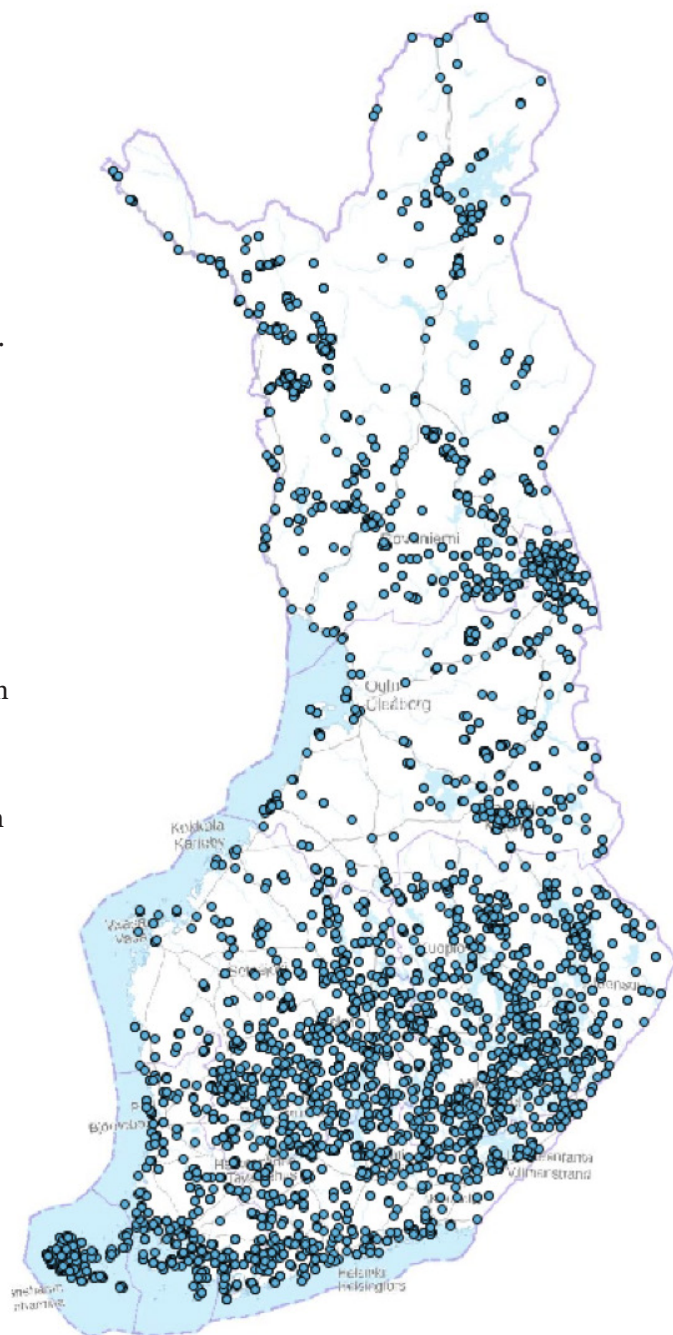
TAULUKKO 5 NETTIHARAVOINNILLA SAATUJEN SIJAINNITIEDOJEN KATTAVUUS

KOORDINAATIT	OSOITE		
	EI LÖYDY	LÖYTYY	YHTEENSÄ
Ei löydy	0,6 %	14,7 %	15,3 %
Löytyy	50,5 %	34,2 %	84,7 %
Yhteensä	51,1 %	48,9 %	100,0 %

Sijaintitiedot ovat sivustoilla saatavissa hyvin kattavasti. Yhdistäminen rakennuskantaan voidaan tehdä luotettavimmin silloin kuin sekä osoite että koordinaatit ovat tiedossa. Alustavan nettiharavoinnin perusteella 34 prosentilla kohteista löytyvät molemmat. Joka toiselle kohteelle on koordinaatit mutta ei osoitetta ja 15 prosentilla on osoite ilman koordinaatteja. Vain 0,6 prosenttia kohteista on sellaisia joille tarkkoja sijaintitietoja ei ole lainkaan. Nämäkin voidaan kuitenkin paikantaa kuntakohtaisesti.

KUVA 2 NETTIHARAVOINNILLA KERÄTTYJEN KOHTEIDEN SIJAINNIT KARTALLA

Kuva 2 esittää nettiharavoinnilla kerättyjen mökkien sijainnin kartalla. Noin 94 prosenttia kohteista pystyttiin yhdistämään rakennuskantaan niiden sijaintitietojen perusteella. Yhdistämisen jälkeen on mahdollista tunnistaa sellaiset kohteet, jotka ovat tarjolla useammalla sivustolla. Näiden osalta päällekkäisyydet voidaan poistaa, jolloin jokainen mökkirakennus tulee huomioitua tilastossa vain kertaalleen.



4.2 SUORA TIEDONKERUU

Suoran tiedonkeruun menetelmä perustuu kyselyyn tiedonantajille, jotka ovat vuokramökkitalastoinnin tapauksessa vuokramökkejä välittävät yritykset. Vuokramökkejä välittävät yritykset perustuvat tiedonkeruun esikyselyssä seulottuihin yrityksiin toimialaluokitusten 55 209 (Lomakylät yms. majoitus), 55 903 (Lomamökkien vuokraus) sekä 79 900 (Varauspalvelut, matkaoppaiden palvelut ym.) alla. Suoran tiedonkeruun aineiston rooli on tuottaa pääasiassa volyyymi- ja hintatietoja vuokramökkien varauksista. Tiedonantajien vastaukset voidaan laskea yhteen ja vastauksista saadaan tuotettuja tietoja koko vuokramökkikapasiteetille. Menetelmää käydään läpi tarkemmin luvussa 4.3. Vuokramökkitalaston suora tiedonkeruu on suunniteltu toteutettavan neljän kuukauden välein eli samalla frekvenssillä kuin tilaston julkaisu.

Tiedonkeruuratkaisuna on lomakepohjainen kysely, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi Webropol-ohjelmalla. Tiedonkeruissa kerätään kuukausikohtaiset ja maakuntatasoiset tiedot välityspalveluilta neljän kuukauden välein. Tiedonkeruun kohdejoukkona ovat suurimmat vuokramökkien välityspalvelut. Tiedonkeruun esikysely lähetettiin 12 välityspalvelulle, joista 7 vastasi kyselyyn. Lopulta tiedonkeruun testikierrokseen osallistui 5 välityspalvelua ja tämän lisäksi Lomarengas kanssa on keskusteltu maakuntakohtaisten tietojen toimituksesta. Lomarengas on ainoa koko maan alueella toimiva välityspalvelu, joten sen merkitys suorassa tiedonkeruussa on keskeinen. Myös suurimpien alueellisten keskusvaraamojen tulee olla mukana tiedonkeruissa.

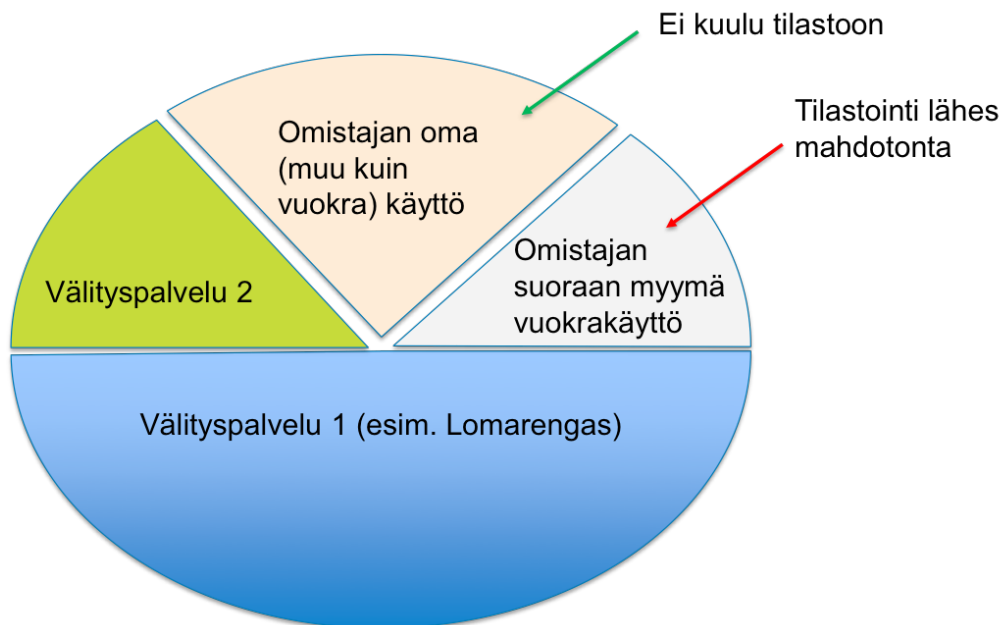
4.3 VOLYYMITIETOJEN ESTIMOINTIMENETELMÄ

Vuokrakäytön volyymitietoja ovat mökkivuorokaudet, kotimaiset ja ulkomaiset yöpymiset sekä majoitusmyynti. Nämä tiedot saadaan suoran tiedonkeruun menetelmällä välityspalveluilta ja ne kattavat kohdejoukosta noin 6 000 kohdetta. Loput mökit koostuvat kauppapaikkojen suoraan vuokrattavista kohteista.

4.3.1 VOLYYMITIETOJEN ESTIMOINNIN HAASTEET

Volyymitietojen estimoinnin yksi haasteista on mökkien omistajien itse myymien mökkivuorokausien sisällyttäminen tilastoon. Tämän lisäksi omistajien oma käyttö voi olla hankalaa erottaa mökin vuokrakäytöstä. Vuokramökkejä voidaan välittää myös samaan aikaan useamman eri välityspalvelun tai kauppapaikan kautta, mikä vaikeuttaa volyymitietojen estimointia. Kuviossa 8 on havainnollistettu, miten yhden mökin käyttö voi jakaantua.

KUVIO 8 MÖKKIEN KOKONAISKÄYTÖN JAKAUTUMINEN



Mökkiä voi esimerkiksi vuokrata eteenpäin kahden eri välityspalvelun kautta, joiden kesken myydyt mökkivuorokaudet jakautuvat. Tämän lisäksi omistaja voi vuokrata mökkiään vielä internetin kauppapaikkojen kautta, jolloin mökkivuorokausia on erittäin hankala tilastoida, koska tietoa niistä ei saada välityspalvelujen suorasta tiedonkeruusta.

Koska samaa mökkiä voidaan vuokrata useamman eri väylän kautta, voidaan esittää kysymys, kuinka hyvin välityspalveluilta kerätyt volyymitiedot edustavat koko vuokramökkikapasiteettia.

On mahdollista, että pelkästään kauppapaikoilla olevat vuokramökit voivat olla vähäisemmässä vuokrakäytössä kuin välityspalveluiden kautta vuokrattavat mökit. Tässä tapauksessa välityspalveluilta suoraan kerätyistä tiedoista lasketut mökkikohtaiset volyymitiedot ovat liian korkeita, jos ne yleistetään koskemaan pelkästään kauppapaikoilla tarjolla olevia mökkejä.

4.3.2 VOLYYMITIETOJEN ESTIMOINTIMENETELMÄ

Tilaston menetelmässä suora tiedonkeruu on otos kohdejoukosta ja sen perusteella johdetaan koko kohdejoukkoa koskevat tiedot. Suorasta tiedonkeruusta saadaan laskettua volyymitiedot koko vuokramökkikapasiteetille. Tiedonkeruissa kysyttävät tiedot ovat siis seuraavat:

1. Vuokrattavien kohteiden määrä
2. Vuodepaikkojen määrä
3. Myytyjen mökkivuorokausien määrä
4. Myyntitulot euroina
5. Kotimaisten yöpymisten määrä
6. Ulkomaisten yöpymisten määrä

Nämä tiedot saadaan siis maakunnittain ja kuukausittain välityspalveluilta. Näin ollen kaikille maakunnille saadaan kuukausittainen tieto mökkien vuokrakäytön kehityksestä. Näiden tietojen avulla voidaan laskea volyymitietojen tunnusluvut seuraavasti:

- Kotimaisten yöpymisten määrä per vuodepaikka
= Kotimaisten yöpymisten määrä / Vuodepaikkojen määrä
- Ulkomaisten yöpymisten per vuodepaikka
= Ulkomaisten yöpymisten määrä / Vuodepaikkojen määrä
- Mökkivuorokauden keskihinta
= Myyntitulot euroina / Myytyjen mökkivuorokausien määrä
- Yöpymisvuorokauden keskihinta (per henkilö)
= Myyntitulot euroina / (Kotimaisten yöpymisten määrä + Ulkomaisten yöpymisten määrä)
- Mökkien käyttöaste
= (Vuokrattavien kohteiden määrä * päiviä kuukaudessa) / Myytyjen mökkivuorokausien määrä
- Vuoteiden käyttöaste
= (Vuodepaikkojen määrä * päiviä kuukaudessa) / (Kotimaisten yöpymisten määrä + Ulkomaisten yöpymisten määrä)

Kun tunnusluvut on laskettu välityspalveluiden tiedoista maakunnittain ja kuukausittain voidaan tiedot täydentää koko vuokramökkikapasiteetille saman maakunnan ja kuukauden perusteella.

KUVIO 9 VOLYYMITIETOJEN TÄYDENTÄMINEN KOHDEJOUKOLLE



Kohdejoukko sisältää siis kaikki sellaiset vuokratäytössä olevat mökit, jotka eivät ole Majoitustilaston piirissä. Jokaiselle kohdejoukon mökille saadaan volyymitietojen avulla estimoitua tiedot mökin sijainnin sekä mökin vuodepaikkojen määrän mukaan. Näin ollen saadaan julkaistavat tiedot maakunnittain ja kuukausittain:

- Mökkien ja vuodepaikkojen lukumäärät
- Kotimaiset yöpymiset
- Ulkomaiset yöpymiset
- Mökkivuorokauden keskihinta
- Yöpymisvuorokauden keskihinta (per henkilö)
- Mökkien käyttöaste
- Vuoteiden käyttöaste

4.4 ANALYYSI JA JULKAISEMINEN

Tilaston julkaisu on suunniteltu tapahtuvan neljän kuukauden välein Majoitustilaston yhteydessä. Neljän kuukauden välein tehtävässä julkaisussa etuna on se, että kalenterivuosi jakaantuu siinä matkailun näkökulmasta kolmeen erilaiseen kauteen: kevättalvi- (tammi-huhtikuu), kesä- (touko-elokuu) ja syyskauteen (syys-joulukuu). Vastaava jaksotus on käytössä esimerkiksi Tilastokeskuksen Suomalaisten matkailu –tutkimuksen tietojen julkaisuissa.

Aikaisin ajankohta ensimmäiselle julkaisulle olisi huhtikuussa 2019 Majoitustilaston vuoden 2018 vuosijulkistuksen yhteydessä. Tässä yhteydessä julkaistaisiin koko vuoden 2018 tiedot. Tämän jälkeen tiedot julkaistaisiin tammi-huhtikuun, touko-elokuun ja syys-joulukuun ajanjaksoista osana Majoitustilastoa kesäkuussa, lokakuussa ja helmikuussa. Tällöin tuorein kuukausi vuokramökkitalastossa on sama kuin Majoitustilastossa.

Vuokramökkitalasto eroaa Majoitustilastosta julkaisusykliässä ja tietojen tarkkuustasossa. Majoitustilaston tiedot julkaistaan kuukausittain ja vuokramökkitalaston tiedot neljän kuukauden välein. Majoitustilastosta on mahdollista saada myös kuntatason tietoja mutta vuokramökkitalastossa tiedon alueellinen tarkkuus rajoittuu maakuntatasoon. Vuokramökkiyöpymisissä tietoja ei ole mahdollista jakaa eri maaryhmille niin tarkasti kuin Majoitustilastossa, vaan yöpymiset ilmoitetaan kotimaisissa ja ulkomaisissa yöpymisissä.

5 HUOMIOON OTETTAVIA SEIKKOJA TILASTOINTIIN LIITTYEN

Vuokramökkitalaston luomisessa täytyy ottaa huomioon lainsäädännöllisiä ja hallinnollisia seikkoja, joita tulee vastaan tiedonkeruun sekä tilaston menetelmän kautta.

5.1 NETTIHARAVOINNIN LAINSÄÄDÄNNÖLLISET JA HALLINNOLLISET SEIKAT

Tilastolain 14§:n mukaan yritykset ”ovat velvollisia antamaan salassapitosäännösten estämättä tilastokeskukselle tilastojen laatimisen kannalta välttämättömät tiedot harjoittamansa toiminnan lajista, sijainnista, omistamisesta ja taloudesta, hyödykkeistään, henkilöstöstään ja muista toiminnan edellyttämistä voimavaroista”. Majoitus- ja vuokramökkitalaston kontekstissa yritykset voidaan siis Tilastolain nojalla velvoittaa toimittamaan tietonsa majoitustoiminnan volyymin ja myynnistä. Tämä koskee siis niitä tietoja, joita suoralla tiedonkeruulla on tarkoitus kerätä.

Nettiharavoinnilla kerättävät tiedot ovat kuitenkin luonteeltaan erilaisia. Nämä sisältävät tietoja mökkirakennuksista ja niiden sijainneista, jotka välityspalvelujen ja kauppapaikkojen asiakkaina olevat yksityishenkilöt ovat päättäneet ilmoittaa sivustoilla. Tiedot ovat luonteeltaan henkilötietoja, koska sijaintitietojen perusteella on mahdollista saada selville myös kohteen omistaja. Yrityksillä ei myöskään ole Tilastolain nojalla velvollisuutta toimittaa asiakkaitaan koskevia tietoja Tilastokeskukselle.

Tilastokeskus on valtion viranomainen ja sen tulee toiminnassaan noudattaa laillisuuden, avoimuuden ja läpinäkyvyyden periaatteita. Nettiharavointia voidaan alustavan käsityksen mukaan tehdä sillä edellytyksellä, että haravointi perustuu sopimukseen sivustoja ylläpitävien yritysten kanssa. Tilastokeskuksen ohjeistuksen mukaan haravoitavista sivuista tulee myös tehdä Tilastokeskuksen sisäinen tiedonkeruupäätös sekä kerätystä aineistosta tietosuojaseloste. Tiedonkeruupäätöksessä täytyy eritellä muun muassa seuraavat asiat:

- Perustuuko tietojen antaminen vapaaehtoisuuteen vai tiedonantajavelvollisuuteen
- Mikä on tietojen käyttötarkoitus
- Millaisia ovat kerättävät tiedot
- Ketkä ovat tiedonantajat ja tietolähteet

Tietosuojaselosteessa puolestaan eritellään muun muassa seuraavat asiat:

- Henkilötietojen käsittelyn tarkoitus
- Rekisteröidyt ja heitä koskevat tiedot
- Henkilötietojen säännönmukainen luovutus ja siirto EU:n tai ETA:n ulkopuolelle
- Rekisterin säännönmukaiset lähteet
- Rekisterin suojauksen periaatteet
- Henkilötietojen säilytysaika

Nettiharavoinnin asemaan tiedonhankinnassa ottaa kantaa Tilastokeskuksen tilastoeettinen lautakunta. Asiaa käsitellään lautakunnan kokouksissa, joita pidetään noin kerran kuussa.

5.2 VUOKRAMÖKKITILASTOINNIN RISKIT

Vuokramökkitalastoinnin riskitekijöillä tarkoitetaan sellaisia asioita, jotka toteutuessaan voivat vaarantaa tilaston laadun tai jatkuvuuden. Sisällölliset riskit liittyvät erityisesti aineistojen saatavuuteen, laatuun ja käyttökelpoisuuteen. Lainsäädännölliset ja hallinnolliset riskit liittyvät voimassa olevaan lainsäädännön tulkintaan sekä sopimusteknisiin riskitekijöihin. Riskitekijöiden kriittinen arviointi on erityisen tärkeää uuden tilaston perustamisvaiheessa. Riskien kuvaamisen lisäksi arvioidaan sitä, miten riskeihin tulisi varautua niiden ennaltaehkäisemiseksi.

Sisällöllisiä riskejä ovat ainakin aineistojen yhdisteltävyys, saatavuus ja laatu. Tilaston jatkuvuus edellyttää sitä, että Tilastokeskuksella on tekniset valmiudet kerätä nettiharavoinnin tietoja sivustoilta säännöllisesti. Haravoinnin piiriin tulee myös lisätä uusia sivustoja silloin kun sellaisia ilmestyy markkinoille. Haravoitavilla sivustoilla voi myös tapahtua teknisiä tai sisällöllisiä muutoksia, jotka edellyttävät päivityksiä nettiharavaan. Näihin tulee varautua varmistamalla tekninen osaaminen ja resurssit haravoinnin ylläpitoon ja kehittämiseen.

Tilaston kannalta kriittistä on myös eri lähteistä saatavien tietojen yhdistäminen toisiinsa ja erityisesti nettiharavoinnilla saatujen tietojen sekä rakennuskannan yhdistäminen sijaintitietojen avulla. Alustavat tulokset aineiston yhdistymisestä ovat positiivisia, mutta tietoja pitää vielä analysoida tarkemmalla tasolla vertaamalla yhdistyneitä tietoja kohteiden ilmoituksiin.

Miltei kaikkeen tilastointiin sisältyy yli- ja aliestimoinnin riskejä, joita esitetyn menetelmän osalta on kuvattu luvussa 4.3.1. Yliestimoinnin riski liittyy erityisesti välityspalvelujen tietojen yleistettävyyteen koskemaan pelkästään kauppapaikoilla tarjolla olevia mökkejä. Aliestimoinnin riski taas liittyy mökin omistajien suoraan myymiin mökkivuorokausiin. Näihin riskeihin voidaan osittain varautua kehittämällä nettiharavointia siten, että sitä kautta saataisiin kerättyä mökkien käyttöä koskevia tietoja varauskalentereihin perustuen.

Suoran tiedonkeruun osalta sisällöllinen riski on kyselyn vastausaste. Lomarenkaalta kerättävät tiedot ovat tilaston kannalta erityisen kriittiset, koska Lomarengas on ainoa valtakunnallinen välityspalvelu, jolta tiedot kerätään. Myös muiden suoraan kerättävien välityspalvelujen tiedot ovat tärkeitä tilaston alueellisen kattavuuden varmistamiseksi. Avoin ja säännöllinen dialogi välityspalvelujen kanssa sekä molemminpuolisista hyötynäkökohdista viestiminen on avainasemassa korkean vastausasteen ylläpitämiseksi suoran tiedonkeruun osalta. Yksi keino motivoida tiedonantajia on luoda tiedonantajapalautteena tilastoraportti välityspalveluille ja haravoitavia sivustoja ylläpitäville yrityksille.

Nettiharavoinnin asema osana Tilastokeskuksen tiedonhankintaa on sekä juridinen että hallinnollinen riski. Nykyisen Tilastolain tulkinnan mukaan nettiharavoinnin tulee perustua sopimukseen Tilastokeskuksen ja haravoitavan sivuston välillä. Riskitekijänä on se, että haravoitavan sivuston ylläpitäjä voi myös kieltäytyä sivuston haravoinnista ja siten estää haravoidun aineiston saannin. Molemminpuolinen hyöty lienee tässäkin tapauksessa paras tapa suojautua riskiltä. Tilastokeskus voi mahdollisuuksien mukaan kehittää haravoitaville yrityksille esimerkiksi 'tiedonantajapalaute'-tyyppistä raportointia, jossa yrityksen omia tietoja verrataan koko markkinaan alueellisesti ja valtakunnallisesti. Sivustojen kanssa voidaan myös sopia myös esimerkiksi haravoinnin suorittamisesta yöaikaan, jolloin haravoinnista ei aiheudu liikaa rasitusta sivustoille.

Muita lainsäädännöllisiä ja hallinnollisia huomioita otettavia seikkoja ovat muun muassa henkilötietojen käsittely ja tarvittavien tietosuojaselosteiden sekä tiedonkeruupäätösten luominen.

LIITTEET

LIITE 1. ESIKYSelyn LOMAKE



Kysely mökkien ja loma-asuntojen vuokrakäytöstä

Tilastokeskus selvittää yhteistyössä Visit Finlandin kanssa mökkien ja loma-asuntojen vuokrakäytön tilastoinnin perustamista. Tällä kyselyllä kartoitetaan yrityksenne valmiuksia tietojen raportointiin Tilastokeskukselle. Lisätietoja tiedusteluun liittyen: Johannes Kolu, johannes.kolu@tilastokeskus.fi, 029 551 3686 Ossi Nurmi, ossi.nurmi@tilastokeskus.fi, puh 029 551 2984.

1. Yhteystiedot

Yritys	
Vastaajan nimi	
Tehtävänimike/toimenkuva	
Sähköposti	
Puhelin	

2. Vuokrattavan kapasiteetin määrä vuonna 2017

Vuokrattavien kohteiden määrä vuonna 2017 (mökkit ja vapaa-ajan asunnot)	
Vuodepaikkojen määrä (ilman lisävuoteita) vuonna 2017	

3. Mökkivuorokausien määrä

Yksikkönä myyty mökkivuorokausi, esim. 7 päiväksi tehty mökkivaraus on 7 mökkivuorokautta

Myytyjen mökkivuorokausien määrä vuonna 2017	
---	--

4. Myyntitulot

Myyntitulot euroina, sisältäen arvonlisäveron; vastaa sitä hintaa jonka loppukäyttäjä maksaa mökin vuokraamisesta

Vuokrauksen myyntitulo sisältäen arvonlisäveron vuonna 2017	
---	--

5. Kotimaisten yöpymisten määrä

Kotimaassa asuvien henkilöiden yöpymisvuorokaudet; arviokin riittää

Kotimaisten yöpymisten määrä vuonna 2017	
---	--

6. Ulkomaisten yöpymisten määrä

Ulkomailla asuvien henkilöiden yöpymisvuorokaudet; arviokin riittää

Ulkomaisten yöpymisten määrä vuonna 2017	
---	--

7. Tiedon tarkkuustaso

Seuraavat kyllä / ei kysymykset hahmottavat tarkkuustasoa, jolla tiedot ovat saatavilla. Vastaukset auttavat tiedonkeruun suunnittelussa. Tiedoilla tarkoitetaan tässä yhteydessä vuokrattavien kohteiden kapasiteettia (kohteiden lukumäärä, vuodepaikat), vuokratyöä (myydyt mökit, yöpymisvuorokaudet) ja myyntiä.

	Kyllä	Ei
Tiedot on mahdollista eritellä kuukausitasolla	☐	☐
Tiedot on mahdollista eritellä maakunnittain	☐	☐
Tiedot on mahdollista eritellä kunnittain	☐	☐
Yöpymiset on mahdollista eritellä kotimaisiin ja ulkomaisiin	☐	☐
Ulkomaiset yöpymiset on mahdollista eritellä asuinmaan mukaan	☐	☐
Tiedot on mahdollista ilmoittaa siten, ettei niihin sisälly kohteen omistajan omaa käyttöä	☐	☐
Tiedot on mahdollista ilmoittaa siten, ettei niihin sisälly mahdollisten loma-osakkeiden omistajien omaa käyttöä	☐	☐

8. Vastaushalukkuus

Onko yrityksellänne valmiuksia ja halukkuutta ilmoittaa mökkien ja loma-asuntojen vuokratyöä koskevat tiedot Tilastokeskukselle vapaaehtoisuuteen perustuen:

	Kyllä	Ei
joka kuukausi?	☐	☐
neljännesvuosittain?	☐	☐
kaksi kertaa vuodessa?	☐	☐
kerran vuodessa?	☐	☐

9. Jos vastasit kaikkiin 8. kohdan kysymyksiin "ei", kuvaile syitä minkä vuoksi et pidä tietojen ilmoittamista mahdollisena.

10. Onko yrityksenne halukas osallistumaan tiedonkeruun testikierrokselle, joka toteutetaan maaliskuu-huhtikuun 2018 aikana?

Kyllä

Ei

11. Palautetta

Vapaamuotoista palautetta tilastointia koskien, esim. mitä asioita tilastoinnissa ja tiedonkeruussa tulisi erityisesti ottaa huomioon?

