

Selvitys 5/2012

---

# Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2010–2012

---

27.11.2012



# Sisällys

<b>1</b>	<b>VUOKRA- JA OMISTUSASUMISEN VÄLIMUOTO .....</b>	<b>3</b>
1.1	Käyttövastikkeiden vertaaminen vuokriin .....	3
1.2	Vertailun tulokset .....	4
<b>2</b>	<b>ASO-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE .....</b>	<b>5</b>
2.1	Tyhjät ja vuokratut ASO-asunnot .....	5
2.2	ASO-asuntojen vaihtuvuus .....	5
2.3.	Lopuksi .....	6
<b>3</b>	<b>LIITETAULUKOT JA KUVIOT .....</b>	<b>7</b>

# 1 VUOKRA- JA OMISTUSASUMISEN VÄLIMUOTO

Ensimmäiset asumisoikeusasunnot valmistuivat vuonna 1992. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu pääasiassa kasvukeskuksiin ja muihin suurimpiin kaupunkeihin ja niitä ympäröiviin kuntiin. Pyrkimyksenä on ollut muodostaa riittävän suuri paikallinen asuntokanta, jotta vaihtaminen asumisoikeusasunnosta toiseen olisi tilantarpeen muuttuessa mahdollista. Lähes kaikki asumisoikeusasunnot (jatkossa ASO-asunnot) on rakennettu valtion aravalainoituksella tai korkotuella.

Suomessa oli vuoden 2012 alussa noin 37 000 ASO-asuntoa, minkä lisäksi rakenteilla oli noin 1 000 ASO-asuntoa. Pääkaupunkiseudulla ASO-asuntoja on noin 16 000, mikä on noin 43 % Suomen ASO-asunnoista. Kun kehyskuntien 4 200 ASO-asuntoa huomioidaan, nousee Helsingin seudun osuus ASO-asunnoista 54 %:iin. Tampereen seudulta löytyy noin 4 500 ASO-asuntoa (12 %) ja Turun seudulta 3 300 asuntoa (9 %).

ASO-asuntoon pääsee maksamalla 10–15 % asunnon hinnasta<sup>1</sup>, minkä lisäksi peritään yhden tai kahden kuukauden käyttövastikkeen suuruinen vakuus. Asumisoikeusmaksusta ei mene varainsiirtovero. Asumisoikeussopimus kelpaa lainan vakuudeksi ja ASO-asuntoa vastaan otetun lainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Myyntivoitto on verovapaata kahden vuoden asumisen jälkeen, aivan kuten omistusasunnoissa. Asumiskustannuksiin voi hakea asumistukea Kelalta.

Asumisoikeuden haltijalta peritään omakustannusperiaatteen mukaista **käyttövastiketta**.

## 1.1 Käyttövastikkeiden vertaaminen vuokriin

Selvityksessä esitetyt käyttövastike- ja vuokratiedot perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ASO-yhteisöiltä keräämiin tietoihin vuosilta 2010 – 2012 ja Tilastokeskuksen julkaisemiin vuokratietoihin vastaavalta ajanjaksolta. Vuoden 2012 tiedot ASO-asunnoista perustuvat maaliskuun tilanteeseen ja vastaavat vuokratiedot Tilastokeskuksen 1. ja 2. neljänneksen keskiarvoon. Käyttövastikkeiden ja vuokrien vertailussa on syytä tiedostaa, että asuntomarkkinoiden tilanne, mm. vuokra- ja asumisoikeusasuntojen saatavuus eri kaupungeissa vaihtelee huomattavasti. Lisäksi asuntojen keskikoko, rakennusvuosi, sijainti ym. laadulliset tekijät eroavat vertailtavien kohderyhmien ja kaupunkien välillä. Vertailussa ei ole myöskään huomioitu asumisoikeusmaksusta ASO-asukkaille aiheutuvia pääomakustannuksia.

Taulukossa 1 ovat mukana koko maan ja pääkaupunkiseudun lisäksi ne kaupungit, joissa ASO-asuntojen lukumäärä on vähintään 1 000.

---

<sup>1</sup> Alkuperäinen hinta rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.

## 1.2 Vertailun tulokset

Koko maan tasolla ASO-vastikkeet olivat 2,5–5,9 % ARA-vuokria kalliimpia vuosina 2010–2012 ja 8,4–10,3 % vapaarahoitteisia vuokria edullisempia. Koska ASO-asunnot sijoittuvat enimmäkseen suurille kaupunkiseuduille, antaa kaupunkikohtainen vertailu paremman kuvan asumismuotojen kustannusten vertailussa taulukosta 1 selviää, että käyttövastikkeet olivat **ARA-vuokria** edullisempia vuosina 2010 ja 2011 kaikissa kaupungeissa Helsinkiä lukuun ottamatta. Espoossa ja Lahdessa erot olivat kaikkina vertailujakson vuosina hyvin pieniä, mutta kehyskunnissa<sup>2</sup> ja Oulussa käyttövastikkeet nousivat ARA-vuokria kalliimmiksi vuonna 2012. Jyväskylässä ASO-asunnot olivat 2012 lähes 10 % edullisempia kuin ARA-vuokra-asunnot.

Taulukko 1. Käyttövastikkeet ja vuokrat 2010–2012.

Alue/ kaupunki	2010			2011			2012		
	ASO- käyttö- vastike	ARA- vuokra	Vapaara- h. vuokra	ASO- käyttö- vastike	ARA- vuokra	Vapaar- ah. vuokra	ASO- käyttö- vastike	ARA- vuokra	Vapaar- ah. vuokra
Koko maa	9,52	9,28	10,40	9,91	9,60	10,74	10,34	9,73	11,41
PKS	10,39	10,43	13,74	10,76	10,80	14,32	11,22	11,12	15,14
Helsinki	10,61	10,34	14,38	10,91	10,67	14,92	11,28	10,92	15,81
Espoo	10,52	10,66	12,64	10,95	11,11	13,30	11,49	11,51	14,15
Vantaa	9,86	10,46	11,75	10,30	10,88	12,42	10,77	11,44	13,21
Kehyskunnat	9,56	9,91	10,40	9,95	10,28	10,87	10,43	10,26	11,22
Tampere	8,93	9,72	11,18	9,40	10,05	11,53	9,83	10,26	12,11
Turku	8,55	9,21	10,54	8,77	9,33	10,96	9,15	9,82	11,10
Jyväskylä	8,78	9,53	10,88	9,28	9,79	10,77	9,67	10,61	11,19
Oulu	8,32	9,05	10,30	8,74	9,24	10,71	9,37	9,12	10,48
Lahti	9,13	9,23	10,21	9,55	9,60	10,37	9,95	10,02	11,03

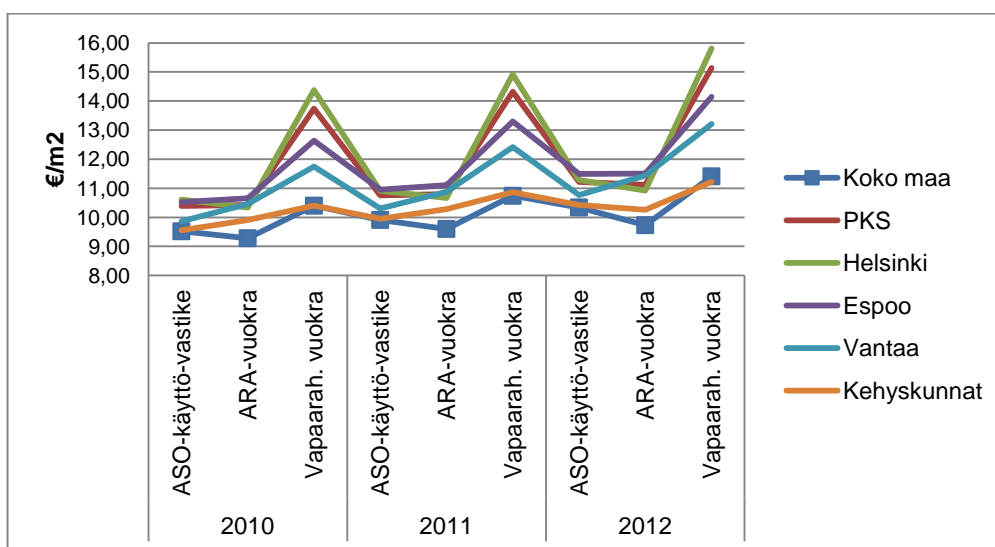
ASO-asuntojen käyttövastikkeet olivat isoissa kaupungeissa 1,5–4,5 €/m<sup>2</sup> edullisempia kuin **vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat**. Helsingissä eroa oli vuonna 2012 jopa 40 %. Espoossa, Vantaalla, Tampereella ja Turussa käyttövastikkeet olivat reilut 20 % vapaarahoitteisia vuokria edullisempia, Jyväskylässä eroa oli 15 %, mutta kehyskunnissa alle 10 % (taulukot 1 ja 3, kuvat 1 ja 2).

Koko maan tasolla ASO-asuntojen käyttövastikkeet nousivat 8,6 % vuodesta 2010 vuoteen 2012. Samaan aikaan ARA-vuokrat kohosivat 4,8 % ja vapaarahoitteiset vuokrat 9,7 %. Myös hintojen nousun kohdalla kaupunkikohtaiset vaihtelut eroavat valtakunnan keskiarvoista.

Käyttövastikkeet kallistuivat eniten Oulussa 12,6 % ja vähiten Helsingissä 6,3 %. Pääkaupunkiseudulla käyttövastikkeet nousivat 8,0 % vuosina 2010–2012, ARA-vuokrat 6,6 % ja vapaarahoitteiset vuokrat 10,2 % (kuvat 1–3).

<sup>2</sup> Tilastokeskuksen jaon mukaan: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Kuvio 1. Käyttövastikkeet ja vuokrat 2010–2012 Helsingin seudulla.



## 2 ASO-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE

Markkinatilanteella tarkoitetaan tässä yhteydessä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilannetta, jota arvioidaan tyhjien ja vuokrattujen asuntojen lukumäärällä, sekä asuntojen vaihtuvuudella. Tyhjien ja vuokrattujen asuntojen lukumäärä perustuu vuoden 2011 lopun tilanteeseen, mutta vaihtuvuus koko vuoden tilanteeseen.

### 2.1 Tyhjät ja vuokratut ASO-asunnot

Taulukosta 2 käy ilmi, että vähintään 3 kuukautta **tyhjänä** olleita asuntoja oli koko maassa 178 vuoden 2011 lopulla. Vuotta aikaisemmin tyhjänä oli 92 ASO-asuntoa. Määrällisesti eniten tyhjiä asuntoja oli Turussa (51) ja Tampereella (22).

**Vuokrattuja** ASO-asuntoja oli vuoden 2011 lopulla koko maassa 1 131, kun niitä vuotta aikaisemmin oli 796. Määrällisesti eniten vuokrattuja oli Oulussa (339) ja kehyskunnissa (103).

**Tyhjänä tai vuokrattuna** oli koko maassa 1 309 asuntoa, mikä on 3,6 % ASO-kannasta. Määrä kasvoi yli 400 asunnolla vuoteen 2010 verrattuna. Vähiten vuokrattuja tai tyhjiä ASO-asuntoja oli pääkaupunkiseudun kunnissa, joissa niiden yhteenlaskettu osuus jäi alle 1 %.

### 2.2 ASO-asuntojen vaihtuvuus

Asuntojen vaihtuvuus on vuoden aikana tehtyjen uusien ASO-sopimusten summa jaettuna asuntojen määrällä. Jos vuokrattuja asuntoja on paljon, ei vaihtuvuus näin laskien mittaa todellista markkinatilannetta. Taulukossa 2 vuokratut asunnot ja uudet ASO-sopimukset on laskettu yhteen ja jaettu

vuoden 2011 alussa valmiina olleiden asuntojen määrällä, mikä antaa realistisemman kuvan kaupunkien ASO-asuntojen vaihtuvuudesta. Pieni asukasvaihtuvuus (< 15 %) kertoo tyytyväisyydestä valittua asumismuotoa kohtaan, suuri vaihtuvuus (> 25 %) tyytymättömyydestä.

Pääkaupunkiseudulla ASO-asuntojen vaihtuvuus on erittäin pieni, vain joka kymmenes asunto vaihtuu vuoden aikana. Oulussa vaihtuvuutta (29 %) nostaa vuokrattujen asuntojen suuri määrä. Muissa vertailun kunnissa vaihtuvuus jäi 15–19 % välille. Vuoteen 2010 verrattuna vaihtuvuus koko maassa kasvoi 0,8 prosenttiyksikköä.

Taulukosta 2 löytyy tiedot myös kuntien omistamien ARA-vuokra-asuntojen vaihtuvuudesta vuonna 2011. Oulussa vaihtuvuus oli korkea (29 %) molemmissa asumismuodoissa, mutta muissa kaupungeissa ASO-asuntojen vaihtuvuus jäi ARA-vuokra-asuntoja pienemmäksi.

Taulukko 2. ASO-asuntojen markkinatilanne.

Alue/kaupunki	2011						
	Asunnot 1.1.2011	tyhjät 3 kk)	vuokratut	tyhjien ja vuokrattujen osuus	uudet ASO- sop.	ASO- vaihtuvuus*	ARA- vuokra- asuntojen vaihtuvuus
Koko maa	36119	178	1131	3,6 %	4282	15,0 %	
PKS	15415	13	60	0,5 %	1361	9,3 %	10,4 %
Helsinki	7079	2	4	0,1 %	572	8,2 %	9,4 %
Espoo	4483	5	30	0,8 %	410	9,8 %	12,3 %
Vantaa	3853	6	26	0,8 %	379	10,5 %	12,5 %
Kehyskunnat	3543	10	103	3,2 %	550	18,6 %	20,1 %
Tampere	3071	22	53	2,4 %	467	16,9 %	22,8 %
Turku	2122	51	91	6,7 %	272	17,3 %	22,0 %
Jyväskylä	2048	2	50	2,5 %	338	18,9 %	24,0 %
Oulu	1509	12	339	23,3 %	98	29,0 %	29,0 %
Lahti	1212	0	57	4,7 %	134	15,8 %	22,7 %

### 2.3. Lopuksi

ASO-asunnoille on eniten kysyntää siellä, missä vuokra-asuntojen markkinatilanne on kireä ja omistusasuntojen hinnat korkeat. Tämä on lisännyt asumisoikeusasuntojen suosiota erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa vapaarahoitteisten asuntojen hinnat ja vuokrat ovat erittäin korkeat ja samaan aikaan edullisempien ARA-vuokra-asuntojen saatavuus heikko. Sen sijaan kaupungeissa, joissa vuokra-asuntoja on runsaasti tarjolla ja omistusasuntojen hinnat alhaisemmat, myös asumisoikeusasuntoja on jäänyt tyhjiksi ja niitä on jouduttu vuokraamaan. Näin on käynyt mm. Turussa ja erityisesti Oulussa.

Lisätietoa kuntien vuokra-asuntomarkkinoista ja niiden välisistä eroista löytyy ARAn asuntomarkkinakatsauksesta 1/2012:

<http://www.ara.fi/default.asp?node=1636&lan=fi>.

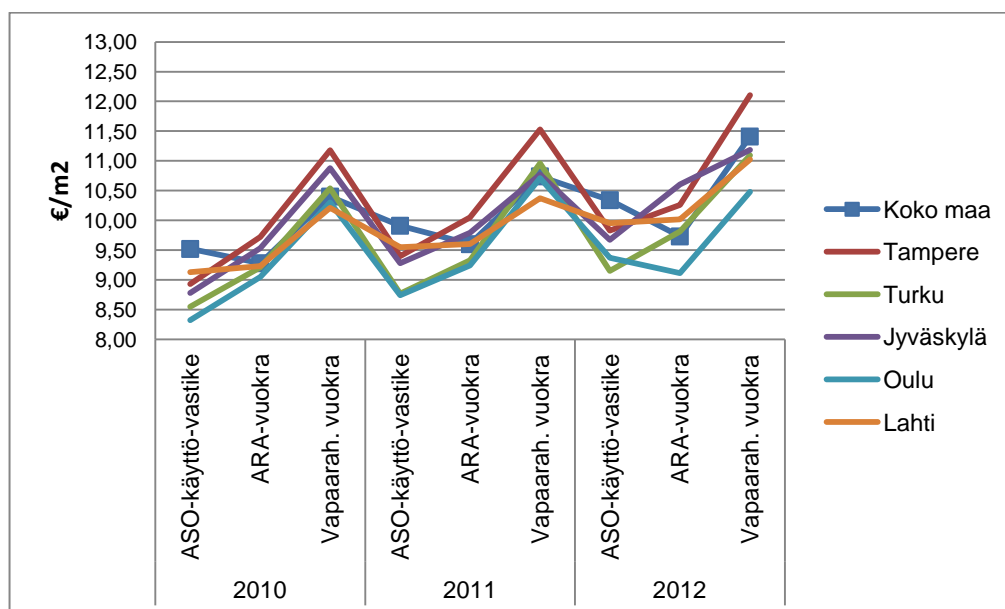
### 3 LIITETAULUKOT JA KUVIOT

Taulukko 3. Käyttövastikkeiden ero vuokriin 2010–2012\*.

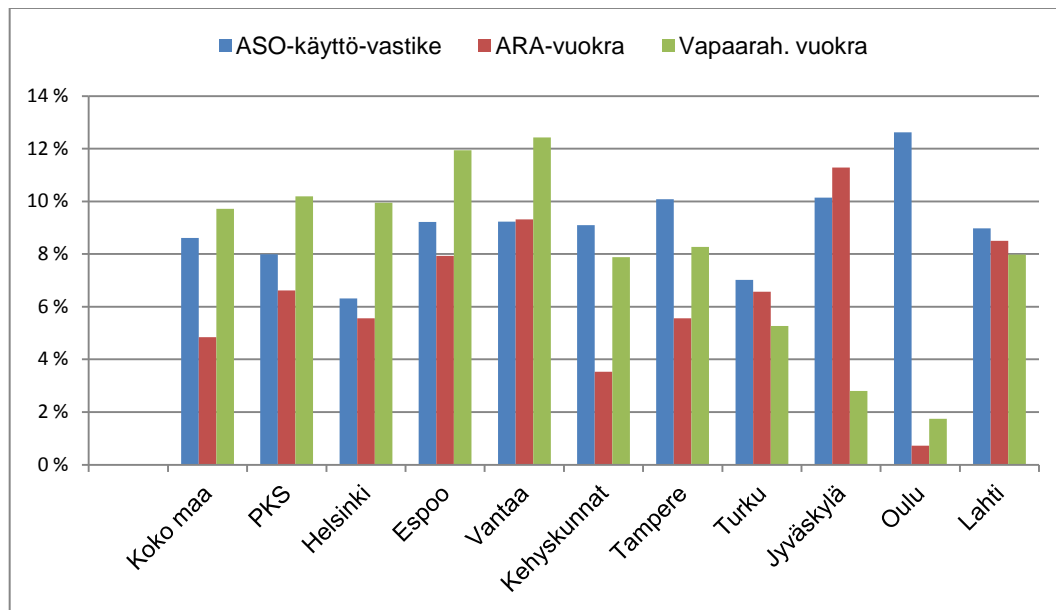
Alue/kaupunki	2010		2011		2012	
	ARA-vuokra	Vapaaarah. vuokra	ARA-vuokra	Vapaaarah. vuokra	ARA-vuokra	Vapaaarah. vuokra
Koko maa	-2,5 %	9,2 %	-3,1 %	8,4 %	-5,9 %	10,3 %
PKS	0,4 %	32,2 %	0,4 %	33,1 %	-0,9 %	34,9 %
Helsinki	-2,5 %	35,5 %	-2,2 %	36,8 %	-3,2 %	40,2 %
Espoo	1,3 %	20,2 %	1,5 %	21,5 %	0,1 %	23,2 %
Vantaa	6,1 %	19,2 %	5,6 %	20,6 %	6,2 %	22,7 %
Kehyskunnat	3,7 %	8,8 %	3,3 %	9,2 %	-1,6 %	7,6 %
Tampere	8,8 %	25,2 %	6,9 %	22,7 %	4,4 %	23,1 %
Turku	7,7 %	23,3 %	6,4 %	25,0 %	7,3 %	21,3 %
Jyväskylä	8,5 %	23,9 %	5,5 %	16,1 %	9,7 %	15,7 %
Oulu	8,8 %	23,8 %	5,7 %	22,5 %	-2,7 %	11,8 %
Lahti	1,1 %	11,8 %	0,5 %	8,6 %	0,7 %	10,8 %

\*) Ilman etumerkkiä olevissa vertailukohteissa kaupungin ASO-asuntojen käyttövastike on edullisempi kuin vertailuvuokra. Miinusmerkkisissä kohteissa käyttövastike on kalliimpi kuin vertailuvuokra.

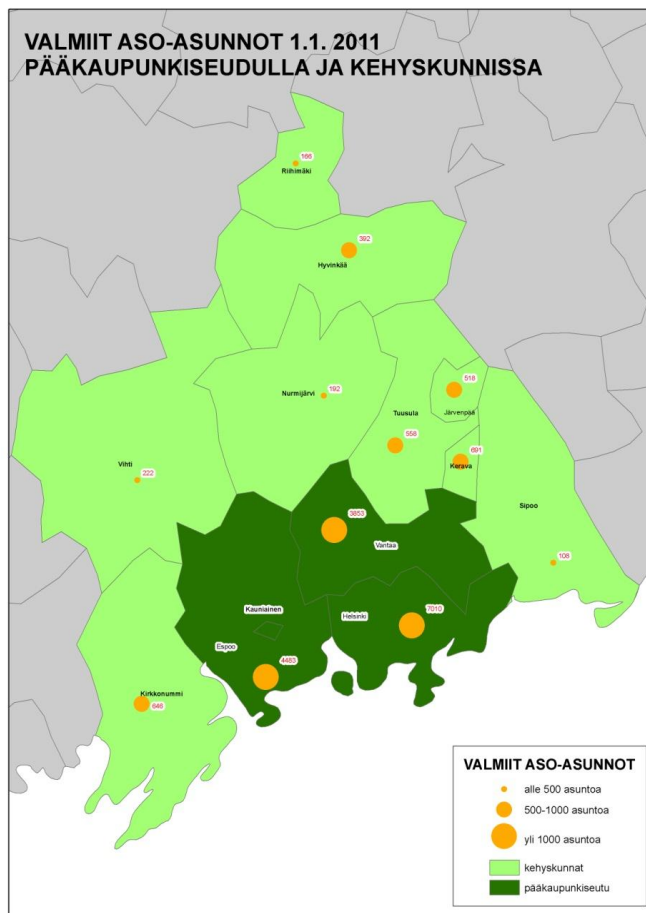
Kuvio 2. Käyttövastikkeet ja vuokrat 2010–2012 muissa suurissa kaupungeissa.



Kuvio 3. Käyttövastikkeiden ja vuokrien hinnannousu 2010–2012.



Kuvio 4. Valmiit ASO-asunnot pääkaupunkiseudulla.



Polyteikka © Maanmittauslaitos Lupa nro 71ML/10



Kuvio 5. Valmiit ASO-asunnot Suomessa 1.1.2011.

