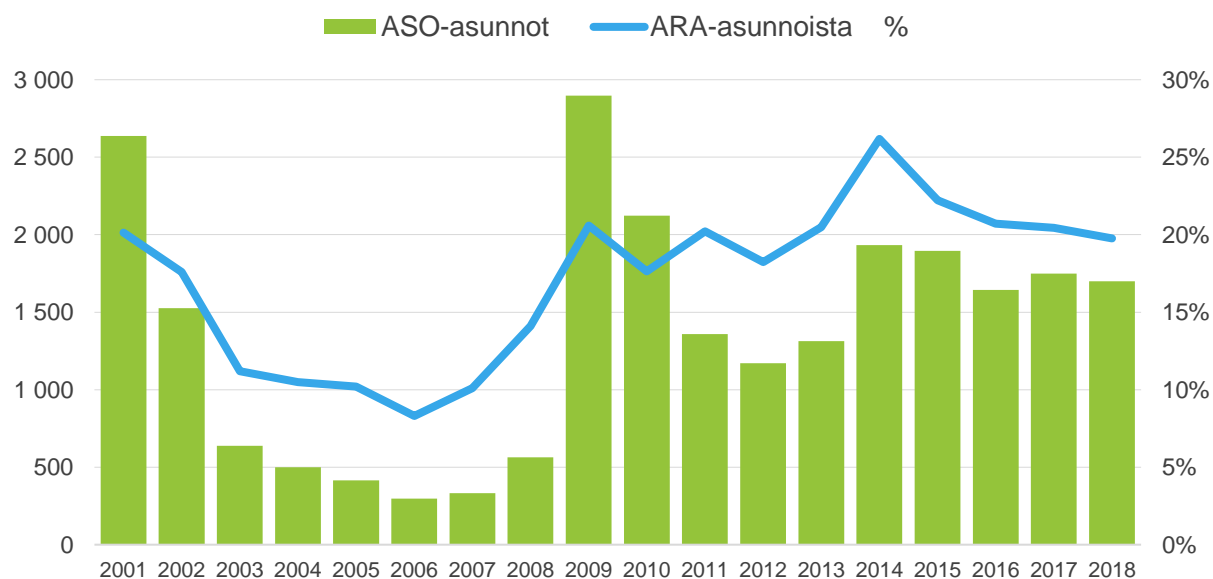


Asumisoikeusasunnot

2/2018



Kuvio 1.
Aloitettut ASO-asunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus (%) ARA-tuotannosta.

Kuvioissa asumisoikeusasuntojen määrä (pylväskuvio, vas. akseli) ja niiden osuudet koko ARA-tuotannosta (oik. akseli). Vuoden 2018 tiedot muodostuvat III kuukauden toteuman perusteella tehdystä arviosta.

Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä kasvoi 1 800 asunnolla.....	3
2	ASO-asuntojen kysynnässä suuria alueellisia eroja.....	3
2.1	Lunastettujen asumisoikeuksien määrä pieneni.....	4
2.2	Vuokrattujen ASO-asuntojen määrä kääntyi laskuun	4
2.3	ASO-asuntojen vaihtuvuus on vähentynyt viisi vuotta peräkkäin.....	5
2.4	Kuntien markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä	5
2.5	Muutoksia kuntien markkinatilanteessa	8
3	Käyttövastikkeissa vain pieniä muutoksia vuonna 2018	8
3.1	Yhteisökohtaiset erot käyttövastikkeissa.....	10
3.2	Aineisto ja sen rajaukset.....	11
Liite 1.	ASO-asuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain.....	12

Asuntomarkkinakatsaus 2/2018

Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-
asiantuntija, ARA

etunimi.sukunimi@ara.fi

Asumisoikeusasuntojen (lyhenne: ASO) tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta. Kuntakohtaiset tilastot löytyvät selvityksen lopussa olevasta liitteestä 1.

ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta.

Julkaistu 10.12.2018

ISSN 2489-8198

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

1 ASUMISOIKEUSASUNTOJEN MÄÄRÄ KASVOI 1 800 ASUNNOLLA

Elokuussa 2018 Suomessa oli 47 100 asumisoikeusasuntoa (ASO-asuntoa). Asuntojen määrä lisääntyi 1 800 asunnolla edellisvuoteen verrattuna. ASO-asuntojen suurimmat omistajat:

	asuntoa
Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	16 250
TA-Asumisoikeus Oy	11 900
AVAIN Asumisoikeus Oy	6 750
Helsingin asumisoikeus Oy	4 500

Valtakunnallisesti toimivat ASO-yhteisöt omistavat kolme neljäsosaa ASO-asunnoista. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja paikallisilla asumisoikeusyhdistyksillä alle prosentti ASO-asunnoista.

ASO-asuntoja on 47 kunnassa. ASO-asunnot keskittyvät suuriin ja kasvaviin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. Pääkaupunkiseudulla on 45 % Suomen ASO-asunnoista. Muut Helsingin seudun MAL-kunnat mukaan lukien osuudeksi tulee 54 %. Tampereen seudun MAL-kunnissa on 12 % Suomen ASO-asunnoista ja Turun seudun MAL-kunnissa 9 %. Rajoitusten alaisista ARA-asuntokannasta ASO-asuntojen osuus on noin 11 %.

Vuonna 2018 aloitetaan noin 1 700 ASO-asunnon rakentaminen. Määrä vastaa 2010-luvun keskitasoa. Valtion tukemasta ARA-tuotannosta ASO-asuntojen osuus on 2010-luvulla ollut noin 20 % (kuviot 1 etusivulla).

2 ASO-ASUNTOJEN KYSYNNÄSSÄ SUURIA ALUEELLISIA EROJA

Kuntien ASO-asuntojen markkinatilannetta on tässä selvityksessä arvioitu:

- yhtiölle lunastettujen asuntojen prosenttiosuudella
- tyhjien ja vuokrattujen asuntojen prosenttiosuudella
- ASO-vaihtuvuudella
- **ASO-indeksin** avulla, jossa lunastettujen painoarvo on 75 % ja ASO-vaihtuvuuden painoarvo on 25 %.

Keskeisin ASO-asuntojen markkinatilanteen mittari on **yhtiölle lunastettujen asumisoikeuksien** määrä. Lunastettujen suuri osuus (> 15 %) kertoo ongelmista uusien ASO-asukkaiden löytämisessä. Lunastettujen pieni osuus (< 5 %) tarkoittaa, että vapautuneisiin asuntoihin on löydetty nopeasti uudet asukkaat.

Lunastetut asunnot jakaantuvat **tyhjiin** tai **vuokrattuihin**. Jos ASO-asuntoon ei löydy alkuperäisen tarkoituksen mukaista asukasta, yhteisö voi vuokrata asunnon lyhytaikaisesti. Vuokra on yhteisön vapaasti määriteltävissä. Vuokraaminen parantaa yhtiön taloutta, mutta sen yleistyminen rapauttaa asumisoikeusjärjestelmän alkuperäistä tarkoitusta. Vuokraaminen hidastaa

myös ASO-asukkaan löytämistä. Vuokratut asunnot on tämän takia laskettu mukaan **vaihtuvuuteen**, sitä lisäävänä muuttujana (ASO-vaihtuvuus).

Edellä kerrotuista syistä vuokratut asunnot sisältävää **käyttöastetta** ei käytetä ARAn selvityksissä ASO-asuntojen markkinatilanteen mittarina.

2.1 Lunastettujen asumisoikeuksien määrä pieneni

Selvityksessä lunastettujen asuntojen lukumäärä on laskettu poikkileikkaus-ajankohdasta 31.8.2018. Lunastettuja ASO-asuntoja oli 3 140, mikä on 60 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2017. Lunastettujen suhteellinen osuus koko maassa laski 7,1 %:sta 6,7 %:iin. Lunastettujen osuus lisääntyi 12 kunnassa, pysyi ennallaan 20 kunnassa ja väheni 17 kunnassa¹.

Suhteellisesti eniten lunastettuja ASO-asuntoja oli Kouvolassa (34,2 %), Salossa (30,3 %) ja Haminassa (29,9 %). Vähiten lunastettuja oli Helsingissä (1,4 %), Mikkelissä (2,8 %), Pirkkalassa (2,8 %) ja Vantaalla (2,9 %).

Kuntakohtaiset lukemat löytyvät liitteestä 1 tämän selvityksen lopusta.

2.2 Vuokrattujen ASO-asuntojen määrä kääntyi laskuun

Elokuussa 2018 vähintään 2 kuukautta **tyhjinä olleita asuntoja** oli 450, mikä on 1,0 % ASO-asuntokannasta. Tyhjien määrä lisääntyi 50 asunnolla, mutta niiden suhteellinen osuus pysyi viime vuoteen nähden ennallaan.

Vaasan ASO-asunnoista oli tyhjiään 18,0 %. Muissa kunnissa tyhjien osuus jäi alle 7 %. Hämeenlinnassa, Liedossa, Siilinjärvellä, Imatralla, Hattulassa ja Laukaassa ei ollut yhtään tyhjää ASO-asuntoa tarkasteluajankohtana.

Vuokrattujen ASO-asuntojen määrä laski 110 asunnolla edellisvuodesta. Vuokrattuna oli 5,0 % kaikista ASO-asunnoista, mikä on 0,4 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2017. Vuokrattujen määrä sekä osuus laskivat ensimmäistä kertaa 2010-luvulla.

Taulukko 1. Vuokratut ASO-asunnot vuosina 2010–2018.

Vuokratut	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017	2018
kpl	9 78	1 131	1 440	1 786	1 998	2 256	2 456	2 342
osuus	2,8 %	3,1 %	3,9 %	4,4 %	4,8 %	5,2 %	5,4 %	5,0 %

*) 2010-2012 3kk tyhjiään olleet, 2013 alkaen 2 kk tyhjänä.

**) Poikkileikkausajankohta 31.10. (2010-2011), 31.12. (2012-2015), 2016 ei kysytty, 31.8. (2017-2018)

¹ Lunastettujen osuus kunnassa on laskettu kasvaneeksi, jos vuosimuutos lisääntyi enemmän kuin 1,0 prosenttiyksiköllä. Vastaavasti se väheni, jos vuosimuutos laski vähintään 1,0 prosenttiyksiköllä.

Edellisvuoteen verrattuna vuokrattujen asuntojen osuus laski 18 kunnassa, pysyi ennallaan 15 kunnassa ja kasvoi 14 kunnassa. Suhteellisesti eniten vuokrattuja ASO-asuntoja oli Kouvolassa (32,1 %), Salossa (25,8 %) ja Haminassa (23,9 %). 17 kunnassa vuokrattuna oli enemmän kuin 10 % kunnan ASO-asunnoista.

2.3 ASO-asuntojen vaihtuvuus on vähentynyt viisi vuotta peräkkäin

Pieni vaihtuvuus (< 15 %) kertoo asumismuodon suosiosta muihin asumisvaihtoehtoihin verrattuna, suuri vaihtuvuus (> 25 %) merkitsee päinvastaista.

Koko maan ASO-vaihtuvuus pieneni 19,6:sta 19,4 %:iin. ASO-vaihtuvuus on pienentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 alkaen, jolloin se oli 26,0 %. Alle 18 % ASO-vaihtuvuuteen päästiin Helsingin ja Tampereen lisäksi Porvoossa ja viidessä pienemmässä kunnassa. Suurimmat vaihtuvuudet olivat Kempeleellä (50,6 %), Salossa (44,4 %) ja Oulussa (38,8 %). Kuntien mediaanivaihtuvuus oli 23,6 %.

2.4 Kuntien markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä

ARA jakaa kunnat ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan. Luokittelu ja kuntien jakautuminen käyvät ilmi taulukosta 2. Kuntien ASO-indeksit ja keskeiset tunnusluvut löytyvät liitetaulukosta 1. Kuntakohtaiset luvut sisältävät kunnan kaikkien ASO-yhteisöjen valmiit asunnot.

Taulukko 2. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma 2018.

Markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia	asuntoja	osuus*
kireä	<= 5,0	1	10 439	22,2 %
tasapainoinen	5,1-10,0	10	16 063	34,1 %
lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	16	13 833	29,4 %
ylitarjontaa	15,1-25,0	13	3 903	8,3 %
merkitt. ylitarjontaa	25,1-	7	2 855	6,1 %
		47	47 093	100,0 %

*) asunnoista

Vuoteen 2017 verrattuna koko maan ASO-indeksi laski 10,2:sta 9,8:an. Asuntomäärillä painottamaton kuntamediaani puolestaan nousi 13,3:sta 13,8:an.

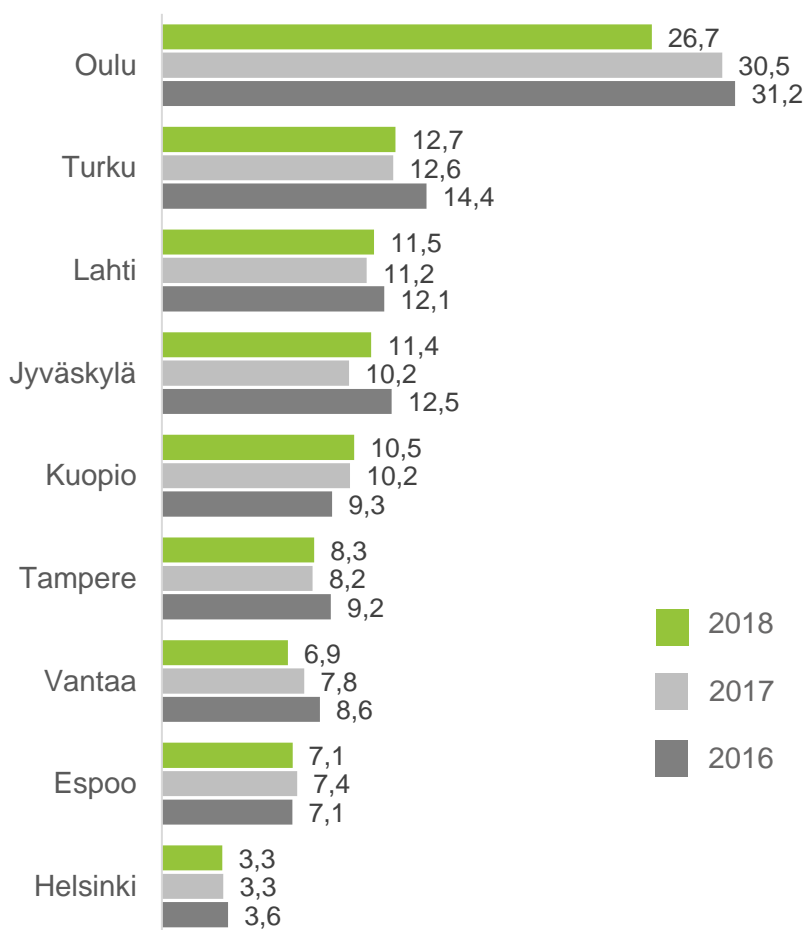
Vuoteen 2017 verrattuna ASO-indeksi (muutos vähintään 1 yksikkö)

- kasvoi (tarjonta lisääntyi) 16 kunnassa
- pieneni (kiristyi) 15 kunnassa
- pysyi ennallaan 16 kunnassa

Kireä markkinatilanne vallitsi vain Helsingissä, jossa markkinatilanne pysyi ennallaan. **Tasapainoiset** ASO-markkinat vallitsevat Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, Mikkelissä ja Porvoossa ja viidessä pienemmässä kunnassa.

Lievää ylitarjontaa esiintyy 13 kaupungissa, muun muassa Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa, Kuopiossa ja Joensuussa. Lievä ylitarjonta tarkoittaa käytännössä sitä, että tietyt ASO-kohteet eivät mene kaupaksi, mutta samaan aikaan suurin osa ASO-kohteista on ongelmattomia. Kysyntä kohdistuu uudempiin ja keskikooltaan pienempiin asuntoihin, joiden sijainti on parempi. Sen sijaan osa vanhemmasta asutuskannasta on toistuvasti vajaakäytöllä epäkurantin huoneistojakauman, heikomman sijainnin tai asuntojen huonon kunnon takia.

Suuret kaupungit

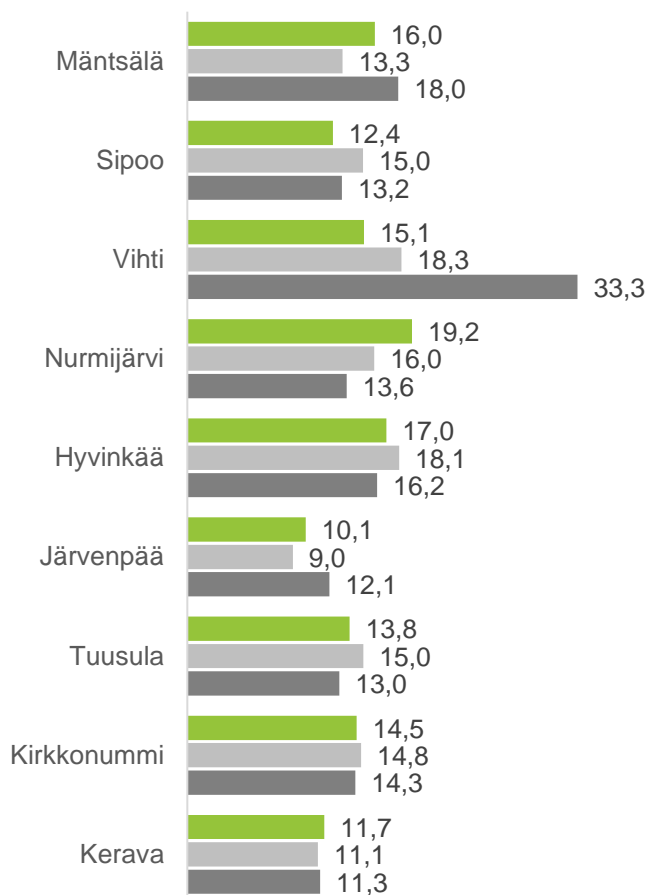


Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2016–2018.

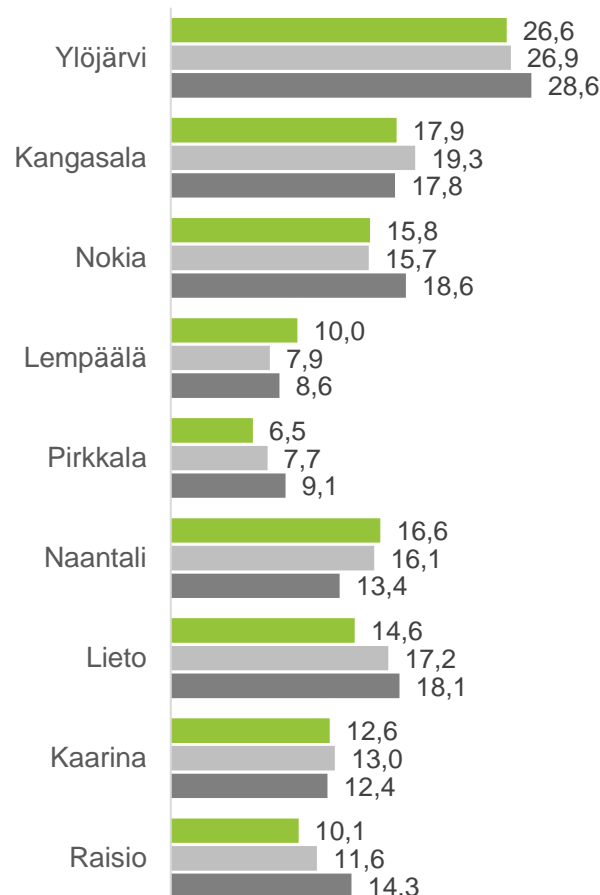
ASO-indeksin luokitus:

kireä ≤ 5 , *tasapainoinen* 5,1-10,0, *lievää ylitarjontaa* 10,1-15,0, *ylitarjontaa* 15,1-25,0, *merkittävää ylitarjontaa* $> 25,0$.

Helsingin seudun muut MAL-kunnat



Turun ja Tampereen seudun MAL-kunnat



■ 2018 ■ 2017 ■ 2016

Kuvio 3 & 4. ASO-indeksi Helsingin, Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2016–2018.

ASO-indeksin luokitus:

kireä ≤ 5 , *tasapainoinen* 5,1-10,0, *lievää ylitarjontaa* 10,1-15,0, *ylitarjontaa* 15,1-25,0, *merkittävää ylitarjontaa* $> 25,0$.

ASO-asuntojen **ylitarjontaa** esiintyy muun muassa Hämeenlinnassa ja Lappeenrannassa. Helsingin seudun MAL-kunnista tähän kategoriaan kuuluvat Hyvinkää, Nurmijärvi ja Vihti. Tampereen ja Turun kehyskunnista ylitarjontaa esiintyi Kangasalla, Nokialla ja Naantalissa.

Merkittävästä ylitarjonnasta kärsitään Oulussa, Kouvolassa, Vaasassa, Salossa, Kempeleellä, Ylöjärvellä ja Haminassa. Vaasa tippui ensimmäistä kertaa tähän markkinaluokkaan. Tyypillistä ASO-asuntojen ylitarjontakunnille on vuokra-asuntojen hyvä saatavuus ja omistusasuntojen matala hintataso, mikä heikentää asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta.

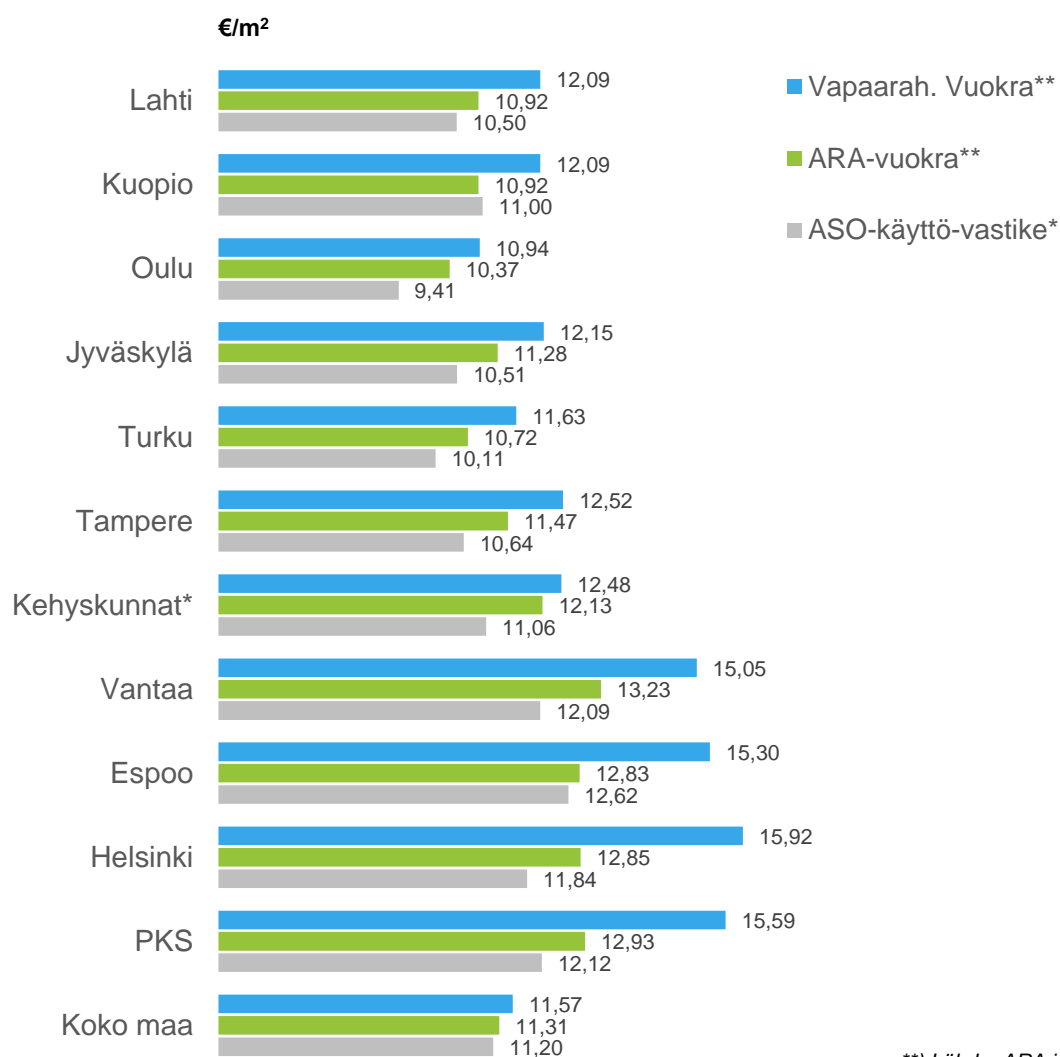
2.5 Muutoksia kuntien markkinatilanteessa

Ylitarjonta väheni eniten Haminassa, jonka ASO-indeksi pieneni 11,9 yksikköä. Markkinatilanne kehittyi tasapainoisempaan suuntaan myös Kempeleellä (-8,7), Oulussa (-3,8), mutta niiden markkinaluokitus pysyi ennallaan. Sen sijaan Rovaniemen (-3,5) luokitus vaihtui ylitarjonnasta lievään ylitarjontaan. Vihdin, Raision ja Liedon markkinatilanteet ovat parantuneet kaksi vuotta peräkkäin, mutta Nurmijärvellä ja Naantalissa kehitys on mennyt huonompaan suuntaan (kuviot 3 ja 4).

Eniten markkinatilanne heikkeni Imatralla (+5,2 yksikköä), Vaasassa (+4,4) ja Kotkassa (+3,7). Samalla niiden markkinaluokitus huononi. Vantaan ja Pirkkalassa markkinatilanne kiristyi toista vuotta peräkkäin (kuvio 2 ja 4).

3 KÄYTTÖVASTIKKEISSA VAIN PIENIÄ MUUTOKSIA VUONNA 2018

ASO-asuntojen käyttövastikkeet nousivat koko maassa 0,3 % vuodesta 2017. Käyttövastikkeiden vuosikorotukset ovat olleet maltillisia, vuonna 2017 nousua oli 0,5 % ja 0,1 % vuonna 2016.



Kuvio 5. Keskikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2018.

Lahdessa käyttövastikkeet laskivat 0,5 % edellisvuodesta. Helsingissä laskua oli 0,1 % ja Helsingin seudun kehyskunnissa 0,4 %. Turussa käyttövastikkeet nousivat 0,9 % ja Tampereella 0,8 %.

Kalleimmat käyttövastikkeet ovat Espoossa, keskimäärin 12,6 euroa neliöltä. Edullisimmat ASO-neliöt löytyvät edelleen Oulusta, jossa kesikäyttövastike on 9,4 euroa neliöltä.

Vapaarahoitteiset vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 29 % ASO-asuntoja kalliimpia, mutta Helsingin seudun kehyskunnissa ero supistui 13 %. Kuopiossa eroa on 10 %. Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja Oulussa käyttövastikkeet olivat 15–18 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat.

Taulukko 3. Vuokrat ja kesikäyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2018.

2018 Alue/kaupunki	€/m ² /kk			Ero vuokriin		Vuosi-muutos
	ASO-käyttö-vastike	ARA-vuokra**	Vapaarah. Vuokra**	ARA-vuokra	vapaarah. vuokra	
Koko maa	11,20	11,31	11,57	1,0 %	3,3 %	0,3 %
PKS	12,12	12,93	15,59	6,7 %	28,7 %	0,0 %
Helsinki	11,84	12,85	15,92	8,6 %	34,5 %	-0,1 %
Espoo	12,62	12,83	15,30	1,7 %	21,2 %	0,1 %
Vantaa	12,09	13,23	15,05	9,5 %	24,5 %	0,4 %
<i>Kehyskunnat*</i>	11,06	12,13	12,48	9,7 %	12,9 %	-0,4 %
Tampere	10,64	11,47	12,52	7,8 %	17,7 %	0,5 %
Turku	10,11	10,72	11,63	6,0 %	15,1 %	0,9 %
Jyväskylä	10,51	11,28	12,15	7,3 %	15,6 %	0,8 %
Oulu	9,41	10,37	10,94	10,3 %	16,3 %	-0,2 %
Kuopio	11,00	10,92	12,09	-0,7 %	9,9 %	0,1 %
Lahti	10,50	10,92	12,09	4,0 %	15,1 %	-0,5 %

**) Vertailu suurten kaupunkien vuokriin perustuu Kelan asumistukiaineistoon elokuulta 2018. Aineistosta on jätetty pois yksiot vertailukelpoisuuden parantamiseksi.

Käyttövastikkeet olivat **ARA-vuokria** edullisimpia kaikissa muissa vertailukaupungeissa paitsi Kuopiossa, jossa ne olivat 1 % kalliimpia. Vantaalla, Helsingin seudun kehyskunnissa ja Oulussa käyttövastikkeet olivat noin 10 % edullisempia kuin ARA-vuokrat.

3.1 Yhteisökohtaiset erot käyttövastikkeissa

Keskeisiä havaintoja taulukoista 4 ja 5:

- TA-asumisoikeuden käyttövastikkeet ovat alhaisemmat kuin muilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lahdessa, Tampereella ja Turussa. Oulussa Avain Asumisoikeus on noin euron neliöltä muita edullisempi.
- Helsingin kaupungin omistaman Helsingin Asumisoikeus Oy:n perimät käyttövastikkeet ovat keskimäärin 3–4 euroa pienemmät neliöltä kuin Helsingissä toimivilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä.

Taulukko 4. Yhteisökohtaiset kesikäyttövastikkeet muissa suurissa kaupungeissa 2018.

Kunta	ASO-yhteisö	Nel.pain. Kesikäyttövastike 2018, €/m ² /kk	Asunnot, lkm
Jyväskylä	Yht.	10,51	2 808
	AVAIN Asumisoikeus Oy	10,68	1 000
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,63	586
	TA-Asumisoikeus Oy	10,29	1 011
Kuopio	Yht.	11,00	1 028
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,23	127
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	11,21	549
	TA-Asumisoikeus Oy	10,67	295
Lahti	Yht.	10,50	1 757
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,05	438
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,52	594
	TA-Asumisoikeus Oy	10,15	725
Oulu	Yht.	9,41	1 777
	AVAIN Asumisoikeus Oy	8,51	153
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	9,45	702
	TA-Asumisoikeus Oy	9,53	922
Tampere	Yht.	10,64	3 573
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,71	173
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,78	907
	TA-Asumisoikeus Oy	10,43	607
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	10,57	1 860
Turku	Yht.	10,11	2 399
	TA-Asumisoikeus Oy	9,41	555
	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	10,24	1 622
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	10,91	222

*) vertailussa mukana vain suuret paikalliset tai valtakunnalliset ASO-yhteisöt

Taulukko 5. Yhteisökohtaiset käyttövastikkeet pääkaupunkiseudulla 2018.

Kunta	ASO		Nel.pain. Keskikäyttövastike 2018, €/m ² /kk	Asunnot, lkm
Espoo		Yht.	12,62	5 681
	AVAIN Asumisoikeus Oy		12,68	725
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy		12,95	3 015
	TA-Asumisoikeus Oy		12,09	1 878
Helsinki		Yht.	11,84	10 439
	AVAIN Asumisoikeus Oy		14,14	914
	Helsingin Asumisoikeus Oy		9,75	4 503
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy		13,51	3 382
	TA-Asumisoikeus Oy		12,94	1 336
Vantaa		Yht.	12,09	5 176
	AVAIN Asumisoikeus Oy		12,31	764
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy		12,39	2 456
	TA-Asumisoikeus Oy		11,67	1 842

*) vertailussa mukana vain suuret paikalliset tai valtakunnalliset ASO-yhteisöt

3.2 Aineisto ja sen rajaukset

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat 1.9.2018 tilanteeseen. Vertailuaineistona on käytetty Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratietoja elokuulta 2018 (ks. [Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot](#)). Koska ASO-asunnoissa on vähän yksiöitä, jätettiin ne pois myös Kelan aineistosta vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Vertailuaineistossa ARA-vuokra-asuntojen keskikoko koko maassa on 64,2 neliötä ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen 62,6 neliötä. ASO-asuntojen keskikoko aineistossa on 67,3 neliötä.

Vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen 53 % Asuntosäätiön Asumisoikeuden asunnoista. Muut suuret ASO-yhteisöt perivät vesimaksun erikseen. Kelan yleisen asumistuen vuokriin sisältyvät erikseen maksettavat vesi- ja lämmitysmaksut. Jos vesimaksu ei sisälly vuokraan, Kelan hyväksymiin asumiskustannuksiin (vuokraan) on lisätty 18 euroa kuukaudessa henkilöä kohti.

Vertailussa ei ole huomioitu asumisoikeusmaksusta (15 % asunnon indeksiin sidotusta hinnasta) aiheutuvia pääomakustannuksia.

Uudempi rakennuskanta on edullisempaa ylläpitää kuin vanhempi, koska lainanlyhennykset painottuvat laina-ajan loppupuolelle, jolloin kohteiden peruskorjaaminen tulee ajankohtaiseksi.

Yhteisöillä on mahdollisuus tasata kustannuksia omistamiensa kohteiden välillä myös kuntarajojen yli. Heikentynyttä markkinatilannetta voidaan kompensoida pienemmillä käyttövastikkeilla ja kalliit remonttikustannukset voidaan jakaa useamman kohteen kesken.

LIITE 1. ASO-ASUNTOJEN KÄYTTÖVASTIKKEET JA MARKKINATILANNE KUNNITTAIN

2018 Kunta	Käyttövastike			Lunastetut		Tyhjät		Vuokratut		Vaihtuvuus		ASO-indeksi 2018		
	Asunnot, lkm	€/m2/kk	Vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	Vaihdot 1.1.- 31.8.2018	ASO- vaihtu- vuus*	2018	2017	
Helsinki	10 439	11,84	-0,1 %	143	1,4 %	44	0,4 %	55	0,5 %	594	9,1 %	3,3	3,3	
Espoo	5 681	12,62	0,1 %	196	3,5 %	58	1,0 %	123	2,2 %	604	18,1 %	7,1	7,4	
Vantaa	5 176	12,09	0,4 %	152	2,9 %	19	0,4 %	127	2,5 %	557	18,6 %	6,9	7,8	
Tampere	3 573	10,64	0,5 %	186	5,2 %	14	0,4 %	127	3,6 %	333	17,5 %	8,3	8,2	
Jyväskylä	2 808	10,51	0,8 %	182	6,5 %	21	0,7 %	125	4,5 %	406	26,1 %	11,4	10,2	
Turku	2 399	10,11	0,9 %	225	9,4 %	37	1,5 %	167	7,0 %	252	22,7 %	12,7	12,6	
Oulu	1 777	9,41	-0,2 %	402	22,6 %	32	1,8 %	362	20,4 %	218	38,8 %	26,7	30,5	
Lahti	1 757	10,50	-0,5 %	146	8,3 %	17	1,0 %	114	6,5 %	173	21,3 %	11,5	11,2	
Kuopio	1 028	11,00	0,1 %	75	7,3 %	12	1,2 %	52	5,1 %	102	19,9 %	10,5	10,2	
Kerava	968	11,04	-0,9 %	80	8,3 %	20	2,1 %	46	4,8 %	111	22,0 %	11,7	11,1	
Kirkkonummi	782	10,38	-2,2 %	86	11,0 %	11	1,4 %	68	8,7 %	84	24,8 %	14,5	14,8	
Tuusula	724	11,46	0,9 %	80	11,0 %	13	1,8 %	53	7,3 %	72	22,2 %	13,8	15,0	
Järvenpää	718	11,53	0,8 %	45	6,3 %	3	0,4 %	34	4,7 %	81	21,7 %	10,1	9,0	
Kaarina	707	10,57	0,4 %	55	7,8 %	2	0,3 %	44	6,2 %	98	27,0 %	12,6	13,0	
Lappeenranta	610	9,95	0,6 %	106	17,4 %	4	0,7 %	97	15,9 %	38	25,2 %	19,3	17,2	
Povoo	598	10,63	0,3 %	23	3,8 %	4	0,7 %	18	3,0 %	50	15,6 %	6,8	9,7	
Hyväkää	548	11,21	-1,0 %	81	14,8 %	5	0,9 %	65	11,9 %	43	23,6 %	17,0	18,1	
Pirkkala	452	10,37	0,1 %	13	2,9 %	2	0,4 %	11	2,4 %	45	17,4 %	6,5	7,7	
Raisio	445	10,20	1,4 %	28	6,3 %	5	1,1 %	21	4,7 %	50	21,6 %	10,1	11,6	
Kangasala	440	9,91	0,3 %	67	15,2 %	4	0,9 %	52	11,8 %	41	25,8 %	17,9	19,3	
Rovaniemi	400	9,30	1,0 %	47	11,8 %	1	0,3 %	42	10,5 %	32	22,5 %	14,4	18,0	
Joensuu	385	10,21	0,2 %	26	6,8 %	5	1,3 %	12	3,1 %	54	24,2 %	11,1	10,0	
Ylöjärvi	379	9,99	0,4 %	90	23,7 %	4	1,1 %	79	20,8 %	36	35,1 %	26,6	26,9	
Hämeenlinna	371	10,73	0,2 %	63	17,0 %	0	0,0 %	56	15,1 %	27	26,0 %	19,2	17,4	
Lohja	363	9,81	0,0 %	48	13,2 %	3	0,8 %	42	11,6 %	29	23,6 %	15,8	17,7	
Kotka	304	10,19	0,8 %	40	13,2 %	13	4,3 %	26	8,6 %	33	24,8 %	16,1	12,4	
Vaasa	266	9,99	4,0 %	71	26,7 %	48	18,0 %	23	8,6 %	22	21,1 %	25,3	20,9	
Naantali	260	10,34	1,1 %	35	13,5 %	4	1,5 %	27	10,4 %	27	26,0 %	16,6	16,1	
Nokia	252	9,86	0,4 %	28	11,1 %	2	0,8 %	21	8,3 %	36	29,8 %	15,8	15,7	
Nurmijärvi	242	10,72	-1,0 %	36	14,9 %	4	1,7 %	28	11,6 %	33	32,0 %	19,2	16,0	
Lempäälä	242	9,84	0,4 %	14	5,8 %	5	2,1 %	4	1,7 %	34	22,7 %	10,0	7,9	
Mikkeli	213	10,04	2,0 %	6	2,8 %	6	2,8 %	0	0,0 %	25	17,6 %	6,5	4,0	
Lieto	212	10,18	1,4 %	22	10,4 %	0	0,0 %	20	9,4 %	25	27,1 %	14,6	17,2	
Siiinjärvi	209	10,35	6,3 %	10	4,8 %	0	0,0 %	10	4,8 %	14	14,8 %	7,3	6,0	
Vihti	208	9,73	1,3 %	22	10,6 %	5	2,4 %	16	7,7 %	29	28,6 %	15,1	18,3	
Kouvola	187	9,71	-0,6 %	64	34,2 %	1	0,5 %	60	32,1 %	6	36,9 %	34,9	32,0	
Riihimäki	178	9,29	-7,7 %	28	15,7 %	6	3,4 %	20	11,2 %	15	23,9 %	17,8	16,9	
Sipoo	161	12,44	0,3 %	16	9,9 %	1	0,6 %	14	8,7 %	12	19,9 %	12,4	15,0	
Hollola	113	9,90	0,4 %	5	4,4 %	1	0,9 %	4	3,5 %	16	24,8 %	9,5	9,1	
Muurame	97	9,68	0,7 %	6	6,2 %	2	2,1 %	2	2,1 %	18	29,9 %	12,1	9,0	
Kempele	90	9,24	0,1 %	26	28,9 %	6	6,7 %	17	18,9 %	19	50,6 %	34,3	43,1	
Salo	89	8,81	0,1 %	27	30,3 %	2	2,2 %	23	25,8 %	11	44,4 %	33,8	33,0	
Imatra	77	8,93	1,0 %	13	16,9 %	0	0,0 %	12	15,6 %	3	21,4 %	18,0	12,8	
Hamina	67	8,69	-1,8 %	20	29,9 %	4	6,0 %	16	23,9 %	2	28,4 %	29,5	41,4	
Mäntsälä	50	11,14	0,4 %	7	14,0 %	2	4,0 %	5	10,0 %	4	22,0 %	16,0	13,3	
Hattula	27	10,83	0,7 %	1	3,7 %	0	0,0 %	1	3,7 %	1	9,3 %	5,1	1,4	
Laukaa	21	9,57	0,9 %	1	4,8 %	0	0,0 %	1	4,8 %	1	11,9 %	6,5	13,7	
Koko maa	47 093	11,20	0,3 %	3 143	6,7 %	452	1,0 %	2 342	5,0 %	4 516	19,4 %	9,8	10,2	
<i>Mediaani</i>		<i>10,20</i>	<i>0,4 %</i>		<i>10,4 %</i>		<i>1,0 %</i>		<i>7,7 %</i>		<i>23,6 %</i>	<i>13,8</i>	<i>13,3</i>	
<i>Kuntakeskiarvo</i>		<i>10,33</i>	<i>0,3 %</i>		<i>11,8 %</i>		<i>1,8 %</i>		<i>9,1 %</i>		<i>24,2 %</i>	<i>14,9</i>	<i>15,2</i>	
) Vaihtuvuusdata (8 kk) on muutettu kertoimella koko vuotta vastaavaksi										Markkina- tilanne	ASO- indeksi	kuntia	asuntoja	osuus
ASO-indeksi = 75 % x lunastetut (%) + 25 % x ASO-vaihtuvuus (%)										kireä	<= 5,0	1	10 439	22,2 %
ASO-vaihtuvuus = (vuokratut, kpl + asuntovaihdot, kpl)/asuntojen lukumäärä										tasapainoinen	5,1-10,0	10	16 063	34,1 %
										lievää ylitajontaa	10,1-15,0	16	13 833	29,4 %
										ylitajontaa	15,1-25,0	13	3 903	8,3 %
										merkitt. ylitajontaa	25,1-	7	2 855	6,1 %
										*) asunnoista		47	47 093	100,0 %