

---

## Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja käyttövastikkeet 2015 – 2016

---

5.1.2017

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta. Asumisoikeusasuntojen tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta.*

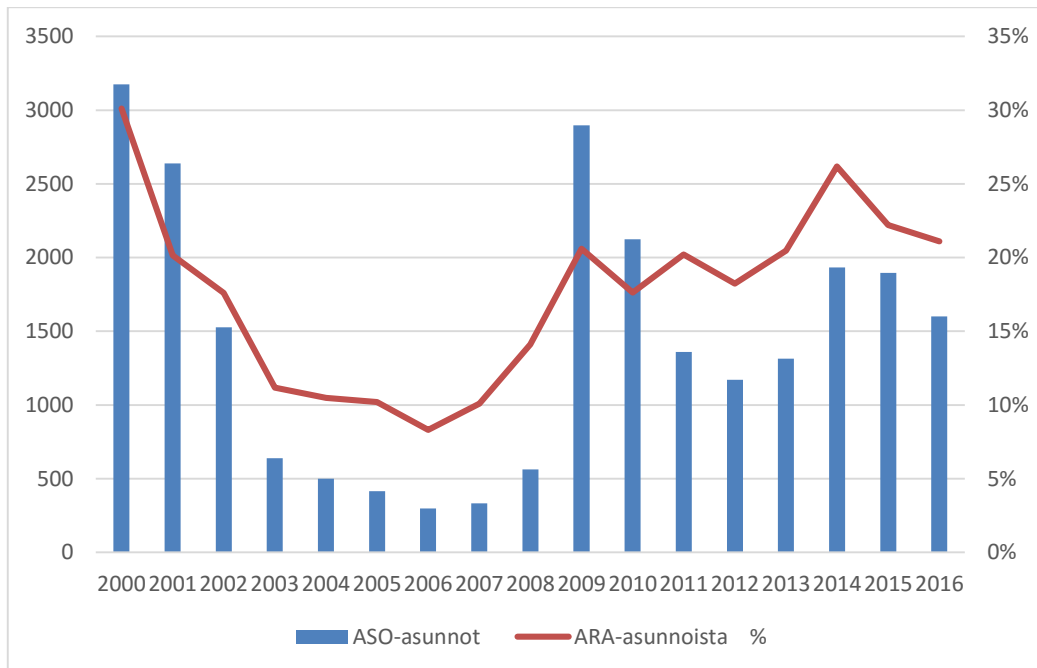
*Selvityksessä asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta on arvioitu ASO-indeksillä, joka koostuu yhtiölle lunastettujen asuntojen lukumäärästä ja asuntojen vaihtuvuudesta. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita on verrattu vapaarahoitteisten ja ARA- vuokra-asuntojen vuokratietoihin suurimpien kaupunkien ja ARAn kasvukeskuseutujen osalta. Muiden kuntien tiedot löytyvät liitteestä 1.*



## 1. Asumisoikeusasunnoista yli puolet on Helsingin seudulla

Vuoden 2016 alussa Suomessa oli 43 500 asumisoikeusasuntoa (jatkossa ASO-asuntoa). Valmiiden asuntojen määrä lisääntyi noin 2 000 asunnolla edellisvuodesta. Vuonna 2016 aloitettiin 1 600 ASO-asunnon rakentaminen, mikä vastaa 2010-luvun keskitasoa. ASO-asuntojen osuus ARA-tuotannosta on ollut viime vuosina 20 % - 25 % (Kuvio 1)

Kuvio 1 Alkavat ASO-asunnot 2000-luvulla (kpl, vasen akseli) ja niiden osuus ARA-tuotannosta (% , oikea akseli)



ASO-asuntoja on 47 kunnassa, mutta 46 % asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Muut MAL-sopimuskunnat mukaan lukien nousee Helsingin seudun kuntien osuus 55 %. Tampereen seudulla on 11 % Suomen ASO-asunnoista ja Turun seudulla 9 %. Rajoitusten alaisesta ARA-asuntokannasta joka kymmenes on ASO-asunto.

Valtakunnallisesti toimivat ASO-yritykset omistavat ASO-asunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja vajaan prosentin osuus kuuluu asukkaiden perustamille yhdistyksille.

Suurimmat ASO-yhteisöt (valmiit asunnot 1.1.2016)

- Suomen Asumisoikeus Oy 15 600
- TA-Asumisoikeus Oy 10 600
- Avain Asumisoikeus Oy 6 200
- Helsingin Asumisoikeus Oy 3 600
- YH-Asumisoikeus Länsi Oy 3 400

## 2. ASO-asuntojen kysynnässä suuria alueellisia eroja

Kuntien ASO-asuntojen markkinatilannetta on tässä selvityksessä arvioitu

- yhtiölle lunastettujen %-osuudella
- tyhjien tai vuokrattujen asuntojen %-osuudella sekä
- asuntojen vaihtuvuudella.

Sen sijaan *käyttöastetta* ei olla huomioitu. Tämä sen takia, että joissakin kunnissa vuokrattujen ASO-asuntojen suuri määrä pitää käyttöasteen korkealla, vaikka vuokraaminen on tarkoitettu vain tilapäiseksi ratkaisuksi.

### 2.1. Lunastettujen asumisoikeuksien määrä väheni

Asumisoikeuden voi myydä kunnan hyväksymälle henkilölle. Jos ostajaa ei löydy, omistajan on lunastettava asumisoikeus kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Yhtiölle lunastettu asunto voi olla tyhjillään tai vuokrattu.

Lunastettujen asumisoikeuksien osuus kertoo, kuinka suuri osa asunnoista on niiden pääasiallisessa käyttötarkoituksessa. Alle 5 % lunastusosuus tarkoittaa sitä, että ASO-kannasta vain pieni määrä on vapaana. ASO-asuntoa hakevalle se voi tarkoittaa pitkää jonottamista. Lunastettujen yli 15 % osuus kertoo puolestaan heikosta kysynnästä eli ASO-asuntojen ylitarjonnasta.

Vuoden 2015 lopussa lunastettuna oli 3 300 ASO-asuntoa, mikä on 7,5 % koko maan ASO-asunnoista. Vuotta aiemmin lunastettuja oli 8,1 %.

Kempeleellä melkein puolet ASO-asunnoista oli lunastettuna yhtiölle, Haminassa niitä oli 43 % ja Vihdissä 31 %. Suhteellisesti vähiten lunastettuja oli Helsingissä 1,4 %, Hollolassa 2,7 % ja Mikkelissä 2,8 %. Suurista kaupungeista eniten lunastettuja oli Kouvolassa 28 % ja Oulussa 27 %.

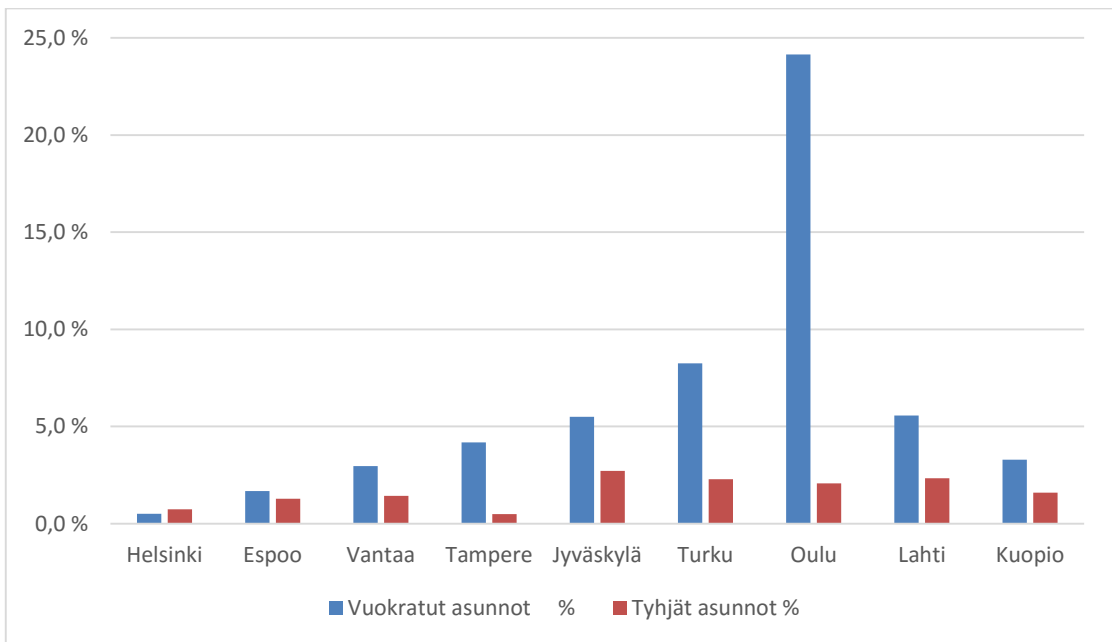
### 2.2. Vähemmän tyhjiä ASO-asuntoja

Vuoden 2015 lopulla vähintään 2 **kuukautta tyhjänä** olleita ASO-asuntoja oli koko maassa 760, kun vuotta aiemmin tyhjiä oli 840. Suhteellisesti eniten tyhjiä ASO-asuntoja oli Vihdissä, jossa melkein joka viides ASO-asunto oli tyhjänä. Myös Kempeleellä ja Haminassa yli 10 % ASO-asunnoista oli tyhjänä vuoden 2015 lopulla. Määrällisesti eniten tyhjiä oli Espoossa (70) ja Jyväskylässä (66). Tyhjien osuus koko maan ASO-kannasta oli 1,8 %.

**Vuokrattujen** määrä lisääntyi 2 000:sta 2 270 asuntoon. Niiden määrä koko ASO-kannasta oli 5,2 %. Oulussa melkein joka neljäs ASO-asunto oli vuokrattu, yhteensä vuokrattuna oli 429 asuntoa. Turussa vuokrattuna oli 198 asuntoa (8,3 %). Helsingissä vuokrattuja oli vain 0,5 %.

*Kuviossa 2* on kuvattu tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen osuudet suurissa kaupungeissa. Oulun tyhjien asuntojen määrä ei poikkea muista suurista kaupungeista, mutta vuokrattujen asuntojen määrä on kolme kertaa suurempi kuin seuraavaksi eniten vuokranneessa Turussa.

Kuvio 2 Tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen osuus suurissa kaupungeissa (31.12.2015)



Tyhjien asuntojen ongelmaa voidaan lieventää vuokraamalla asuntoja, mutta eniten ylitarjonnasta kärsineissä kunnissa vuokraamisesta muodostuu helposti pysyvä käytäntö. Ongelmakohteiden markkinointia asumisoikeuskäyttöön heikentävät mm. niiden remonttitarpeet, suuriin asuntoihin painottuva huoneistojakauma sekä sijainti vuokra-asuntovoittoisella alueella. Myös kunnan yleisellä asuntomarkkinatilanteella on vaikutusta ASO-asuntojen kysyntään. Jos kunnassa on kohtuuhintaisia omistus- ja vuokra-asuntoja runsaasti tarjolla, on ASO-yhtiöiden vaikea pitää kiinni vanhoista asukkaistaan ja löytää lähteneiden tilalle uusia.

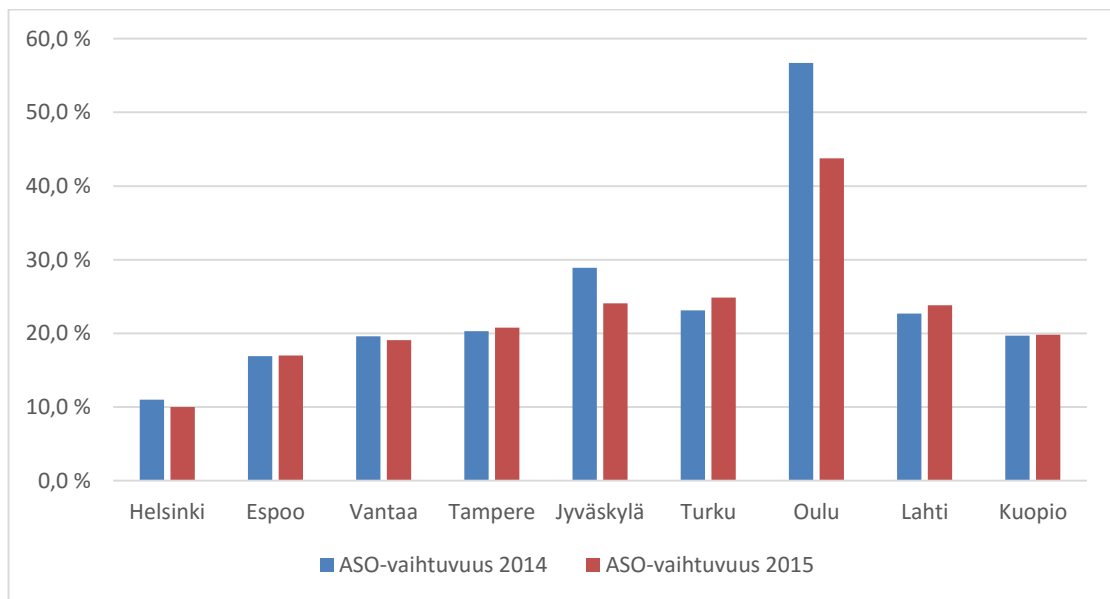
*Jos ASO-asuntoon ei löydy asumisoikeusasukasta, yhtiö voi vuokrata asunnon. Vuokran tulee kattaa asunnosta yhtiölle aiheutuvat kulut, mutta se voi olla suurempi kuin ASO-asukkailla peritty omakustannusperiaatteen mukainen käyttövastike. Vuokrauksen päätyttyä on asuntoa aina tarjottava ensin asumisoikeuskäyttöön.*

### 2.3. ASO-asuntojen vaihtuvuus pieniä

Vaihtuvuus lasketaan jakamalla vuoden aikana vaihtuneiden (uudet ASO-sopimukset) asuntojen summa niiden määrällä. Pieni vaihtuvuus (< 15 %) kertoo asuimuodon suosiosta alueen muihin asumisvaihtoehtoihin verrattuna, suuri vaihtuvuus (> 25 %) merkitsee päinvastaista. Jos ASO-asuntoja on runsaasti vuokratuna, ei vaihtuvuus mittaa niiden todellista markkinatilannetta. Tässä selvityksessä vuokratut asunnot ja uudet ASO-sopimukset on laskettu yhteen ja jaettu vuoden 2015 alussa valmiina olleiden asuntojen määrällä, mikä antaa realistisemmän kuvan kunnan ASO-asuntojen vaihtuvuudesta.

Edellisvuoteen verrattuna ASO-vaihtuvuus koko maassa pieneni 22,3:sta 20,9 prosenttiin. Pienimmät ASO-vaihtuvuudet mitattiin Helsingissä (10,0 %), Mikkelissä (11,7 %) ja Espoossa (17,0 %). Suurinta ASO-vaihtuvuus oli Kempeleellä (74,4 %), Haminassa (50,7 %) ja Salossa (44,9 %).

Kuvio 3 ASO-vaihtuvuus suurissa kaupungeissa 2014 ja 2015



#### 2.4. Yhteenveto: ASO-asuntojen markkinatilanne parantui

ARA on arvioinut ASO-asuntojen kuntakohtaista markkinatilannetta ASO-indeksillä vuodesta 2014 lähtien. ASO-indeksissä lunastettujen asumisoikeuksien painoarvo on 75 % ja ASO-vaihtuvuuden 25 %. Vertailun helpottamiseksi ASO-indeksi on jaettu viiteen markkinatilannetta kuvaavaan luokkaan. Luokittelu ja kuntien jakautuminen käyvät ilmi taulukosta 1. Kuntien ASO-indeksit ja siihen vaikuttaneet tunnusluvut löytyvät liitetaulukosta 1 tämän selvityksen lopusta.

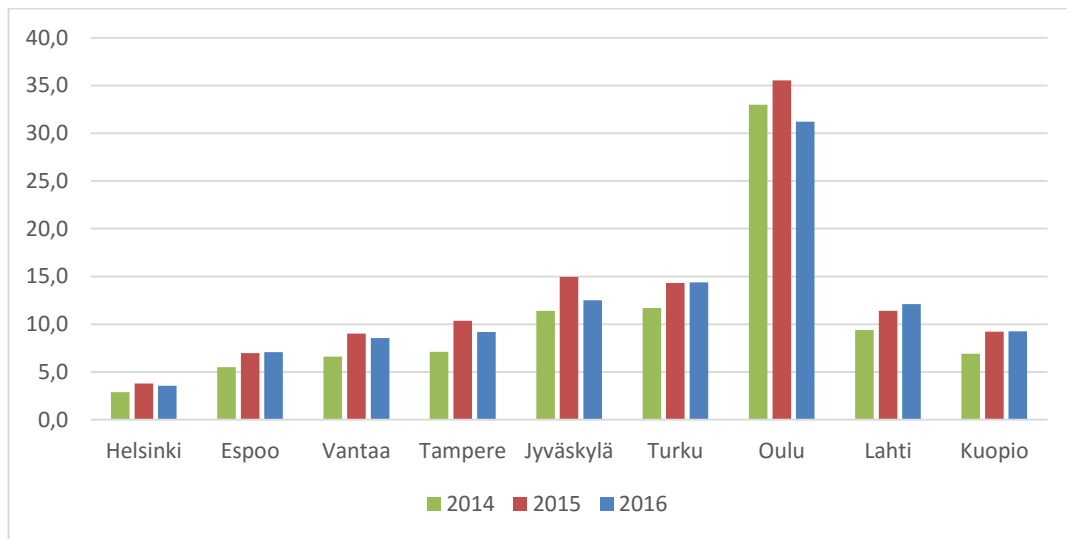
Taulukko 1 Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma.

ASO-asuntojen markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia yht.	asuntoja	%-osuus
kireä	<= 5,0	1	8 975	20,7 %
tasapainoinen	5,1-10,0	11	15 928	36,7 %
lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	17	12 189	28,1 %
ylitarjontaa	15,1-25,0	11	3 469	8,0 %
merkitt. ylitarjontaa	25,1-	7	2 798	6,5 %
		47	43 359	100,0 %

Vuoteen 2015 verrattuna ASO-indeksi laski 29 kunnassa ja nousi 17 kunnassa.

- Helsingissä markkinatilanne oli *kireä* edellisvuosien tapaan.
- *Tasapainoisia* kuntia oli 11 ja niiden määrä lisääntyi 4:llä. Tähän luokkaan kuuluvat mm. Espoo, Vantaa, Tampere, Kuopio ja Joensuu.
- *Lievää ylitarjontaa* esiintyy 17 kunnassa, mm. Turussa, Jyväskylässä ja Lahdessa.
- *Ylitarjonnasta* kärsiviä kuntia oli 11, mikä oli 4 vähemmän kuin vuonna 2015. Niihin kuuluivat mm. Hämeenlinna, Lappeenranta, ja Rovaniemi.
- *Merkittävää ylitarjontaa* esiintyi 7 kunnassa, mm. Oulussa, Kouvolassa ja Salossa. Niistä 6 kunnassa tilanne parantui edellisvuoteen verrattuna, vaikka luokitus pysyi ennallaan.

Kuvio 4 ASO-indeksin kehitys 2014 - 2016



### 3. Käyttövastikkeissa ei suuria muutoksia vuonna 2016

ASO-asuntojen keskimääräinen käyttövastike koko maassa pysyi ennallaan vuonna 2016. Suurissa kaupungeissa käyttövastikkeen vuosikorotukset jäivät pieniksi, Vantaalla nousua oli 0,8 %, Tampereelle 0,7 % ja Turussa 0,5 %. Helsingissä käyttövastikkeet laskivat 0,6 %. Myös Kuopiossa ja Jyväskylässä vastikkeet laskivat hieman (Taulukko 2).

Suurista kaupungeista edullisinta ASO-asumista oli Oulussa, jossa keskimääräinen käyttövastike oli 9,4 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla käyttövastikkeet olivat keskimäärin 12,01 ja kehyskunnissa 11,03 euroa neliöltä.

Pääkaupunkiseudulla *vapaarahoitteiset vuokrat* olivat 49 % ASO-asuntoja kalliimpia, kun kehyskunnissa eroa on vain 17 %. Tampereella käyttövastike oli 32 % edullisempi kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Muissa suurissa kaupungeissa eroa oli 19 % - 28 % (Taulukko 2).

*ARA-vuokriin* verrattuna ASO-asunnot olivat edullisempia kaikissa suurissa kaupungeissa. Oulussa käyttövastikkeet olivat 17,4 % halvempia kuin ARA-vuokrat, Jyväskylässä 12,6 % ja kehyskunnissa 11,4 %. Pienimmät erot olivat Kuopiossa 1,0 %, Espoossa 3,0 % ja Helsingissä 5,7 %.

Taulukko 2 Vuokrat ja ASO-käyttövastikkeet (€/m<sup>2</sup>) suurissa kaupungeissa 2016

2016	€/m <sup>2</sup> /kk			Ero vuokriin-%		Vuosi- muutos-%
	Alue/kau- punki	ASO- käyttö- vastike	ARA- vuokra	Vapaa- rah. vuokra	ARA- vuokra	Vapaa- rah. vuokra
Koko maa	11,10	11,51	13,60	3,7 %	22,5 %	0,0 %
PKS	12,01	12,68	17,88	5,5 %	48,9 %	-0,1 %
Helsinki	11,80	12,48	18,71	5,7 %	58,6 %	-0,6 %
Espoo	12,45	12,82	15,85	3,0 %	27,3 %	0,3 %
Vantaa	11,91	13,21	15,54	10,9 %	30,5 %	0,8 %
Kehyskun- nat*	11,03	12,28	12,95	11,4 %	17,4 %	-1,6 %
Tampere	10,57	12,06	13,95	14,1 %	32,0 %	0,7 %
Turku	10,16	11,38	12,96	12,0 %	27,6 %	0,5 %
Jyväskylä	10,32	11,52	13,22	11,6 %	28,1 %	-0,3 %
Oulu	9,35	10,98	11,98	17,4 %	28,1 %	-0,1 %
Kuopio	10,99	11,10	13,09	1,0 %	19,1 %	-0,4 %
Lahti	10,48	11,62	12,71	10,9 %	21,3 %	-0,1 %

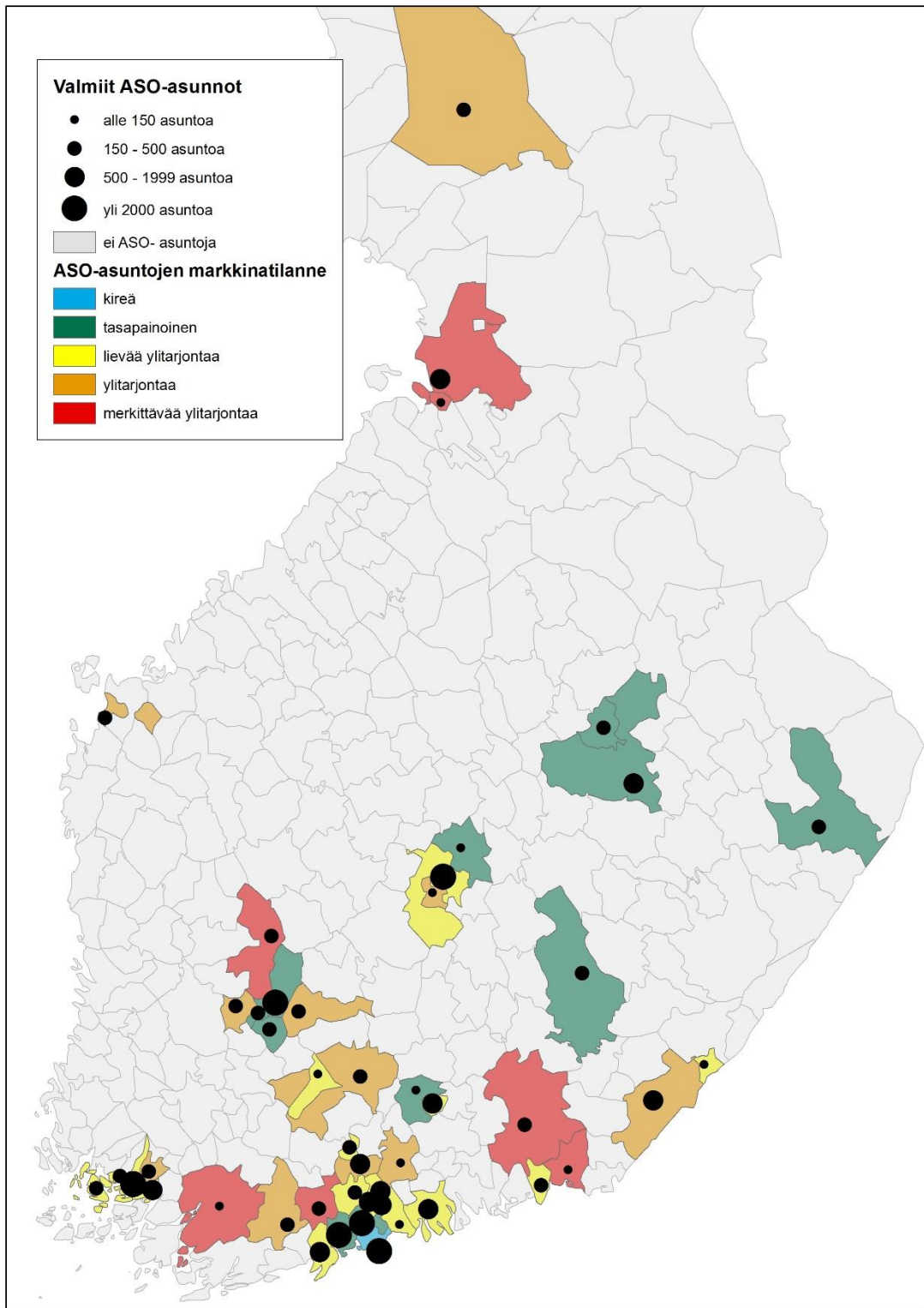
\*) Tilastokeskuksen jaon mukaiset

### 3.1. Aineisto ja sen rajaukset

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat ARAn ASO-yhteisöiltä keräämiin tietoihin, jotka astuivat voimaan joko 1.1.2016 tai 1.3.2016. Vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen neljännesvuosivuokrien 1.-3. keskimääräistä vuokraa. Koko vuoden 2016 sisältävä vuokra-aineisto on saatavilla vasta keväällä 2017.

Lisäksi on huomioitava, että ASO-asuntojen käyttövastikkeessa vain noin 20 % on mukana vesimaksu, mutta Tilastokeskuksen vuokriin se sisältyy. Vertailussa ei ole myöskään huomioitu asumisoikeusmaksusta (15 % asunnon indeksiin sidottu hinnasta) aiheutuvia pääomakustannuksia. Muita vertailtavuutta heikentäviä tekijöitä ovat ero asuntojen keskikoossa (vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat usein keskikooltaan pienempiä kuin perheasuntoja sisältävät ASO-asunnot), rakennusvuodessa, sijainnissa ynnä muissa laadullisissa tekijöissä, joilla on vaikutusta vertailtaessa asumismuotojen ja kaupunkien välisiä asumiskustannuksia.

Kuvio 5 ASO-asunnot ja markkinatilanne kunnittain 1.1.2016



Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MLL/10



## Liite 1 ASO-asuntojen markkinatilanne kunnittain 2016

Kunta	Valmiit asunnot 1.1.2016	31.12.2015			2015		2016		2014	2015	2016
		Yhtiölle lunastetut %	Vuokratut asunnot %	Tyhjät asunnot %	Asunto- vaihdot (kpl)	ASO-vaih- tuvuus %	Käyttö- vastike €/m2/kk	Vuosi- muutos %	ASO-indeksi		
Helsinki	9 006	1,4 %	0,5 %	0,7 %	812	10,0 %	11,80	-0,6 %	2,9	3,8	3,6
Espoo	5 439	3,8 %	1,7 %	1,3 %	807	17,0 %	12,45	0,3 %	5,5	7,0	7,1
Vantaa	4 587	5,0 %	3,0 %	1,4 %	672	19,1 %	11,91	0,8 %	6,6	9,0	8,5
Tampere	3 421	5,3 %	4,2 %	0,5 %	552	20,8 %	10,57	0,7 %	7,1	10,4	9,2
Jyväskylä	2 546	8,6 %	5,5 %	2,7 %	443	24,1 %	10,32	-0,3 %	11,4	15,0	12,5
Turku	2 400	10,9 %	8,3 %	2,3 %	390	24,8 %	10,16	0,5 %	11,7	14,3	14,4
Oulu	1 777	27,0 %	24,1 %	2,1 %	349	43,8 %	9,35	-0,2 %	33,0	35,5	31,2
Lahti	1 454	8,2 %	5,6 %	2,3 %	256	23,8 %	10,48	-0,1 %	9,4	11,4	12,1
Kuopio	939	5,8 %	3,3 %	1,6 %	139	19,8 %	10,99	-0,3 %	6,9	9,2	9,3
Kerava	876	7,5 %	4,3 %	3,0 %	156	22,7 %	11,05	-2,3 %	10,0	12,1	11,3
Kirkkonummi	796	10,1 %	4,8 %	4,6 %	169	27,2 %	10,80	-2,6 %	12,8	15,1	14,3
Tuusula	715	8,8 %	5,7 %	2,4 %	112	25,5 %	11,22	-1,5 %	12,0	13,4	13,0
Järvenpää	650	8,5 %	6,0 %	0,6 %	106	23,1 %	11,39	-0,3 %	6,3	14,7	12,1
Lappeenranta	610	12,3 %	11,3 %	0,5 %	77	23,9 %	9,78	0,6 %	12,6	15,2	15,2
Kaarina	608	6,9 %	6,1 %	0,5 %	138	28,8 %	10,51	0,4 %	6,8	11,8	12,4
Porvoo	557	6,6 %	4,7 %	1,4 %	95	25,5 %	10,40	-0,9 %	9,8	11,3	11,4
Hyvinkää	503	13,1 %	7,6 %	4,4 %	90	25,4 %	11,18	0,7 %	12,0	15,9	16,2
Pirkkala	449	4,5 %	4,2 %	0,0 %	84	22,9 %	10,31	-1,8 %	8,6	13,0	9,1
Kangasala	407	13,0 %	11,3 %	1,2 %	84	31,9 %	10,00	0,8 %	12,3	19,3	17,8
Rovaniemi	386	18,4 %	14,8 %	3,1 %	62	30,8 %	9,13	0,2 %	13,8	16,9	21,5
Joensuu	385	4,9 %	1,8 %	2,9 %	61	20,6 %	10,18	0,5 %	6,4	10,4	8,9
Raisio	384	10,7 %	7,6 %	2,6 %	67	25,0 %	10,39	2,4 %	13,7	16,5	14,3
Ylöjärvi	380	24,2 %	22,6 %	1,6 %	72	41,6 %	9,98	0,7 %	18,6	28,2	28,6
Hämeenlinna	371	13,5 %	11,3 %	1,9 %	49	24,5 %	10,56	1,1 %	10,3	14,6	16,2
Lohja	363	18,7 %	12,1 %	6,3 %	57	27,8 %	10,04	-1,5 %	15,6	20,2	21,0
Kotka	304	9,2 %	6,9 %	2,0 %	34	18,1 %	9,98	-0,5 %	10,5	11,3	11,4
Vaasa	282	19,5 %	9,6 %	8,9 %	32	20,9 %	9,64	-1,7 %	20,4	21,1	19,9
Naantali	260	10,0 %	8,8 %	0,4 %	38	23,5 %	10,52	1,6 %	15,8	14,9	13,4
Nurmijärvi	242	10,7 %	6,6 %	2,5 %	38	22,3 %	10,71	1,2 %	11,3	17,3	13,6
Nokia	214	11,2 %	11,2 %	0,0 %	63	40,7 %	9,64	0,6 %	13,0	21,0	18,6
Mikkeli	213	2,8 %	0,0 %	2,3 %	25	11,7 %	9,73	2,8 %	1,8	3,6	5,0
Vihti	208	30,8 %	13,0 %	19,2 %	49	40,9 %	10,29	-0,5 %	41,7	42,1	33,3
Lempäälä	198	4,5 %	2,5 %	1,0 %	36	20,7 %	9,72	-0,1 %	6,0	14,4	8,6
Kouvola	187	27,8 %	21,9 %	1,6 %	14	29,4 %	9,64	-0,1 %	20,6	30,1	28,2
Lieto	177	14,7 %	10,2 %	2,8 %	32	28,2 %	10,30	1,0 %	14,1	17,2	18,1
Riihimäki	166	9,0 %	7,2 %	1,8 %	29	24,7 %	9,89	-2,3 %	18,7	17,6	13,0
Siilinjärvi	163	5,5 %	5,5 %	0,0 %	19	17,2 %	9,49	1,1 %	7,2	8,6	8,4
Sipoo	127	8,7 %	3,9 %	3,9 %	24	26,9 %	12,23	1,4 %	6,3	5,8	13,2
Hollola	113	2,7 %	0,9 %	1,8 %	20	18,6 %	9,73	0,8 %	4,4	7,7	6,6
Muurame	106	13,2 %	3,8 %	9,4 %	20	22,6 %	9,68	0,7 %	12,0	12,3	15,6
Kempele	90	48,9 %	35,6 %	12,2 %	35	74,4 %	9,31	-1,5 %	62,8	59,4	55,3
Salo	89	28,1 %	22,5 %	3,4 %	20	44,9 %	8,93	-1,2 %	37,4	33,4	32,3
Imatra	77	11,7 %	10,4 %	0,0 %	9	22,1 %	8,94	1,1 %	11,4	20,1	14,3
Hamina	67	43,3 %	32,8 %	11,9 %	12	50,7 %	9,30	-0,8 %	41,4	47,0	45,1
Mäntsälä	50	14,0 %	4,0 %	10,0 %	13	30,0 %	11,28	-1,5 %	6,9	19,5	18,0
Hattula	27	7,4 %	7,4 %	0,0 %	5	25,9 %	10,79	1,0 %	19,4	16,7	12,0
Laukaa	21	4,8 %	4,8 %	0,0 %	4	23,8 %	9,48	-1,2 %	9,5	7,1	9,5
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>43 390</b>	<b>7,5 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>6 438</b>	<b>20,9 %</b>	<b>11,10</b>	<b>0,1 %</b>	<b>9,3</b>	<b>11,7</b>	<b>10,9</b>
<b>Yhteenvetotaulukko 2016</b>											
<b>Markkina tilanne</b>											
<b>ASO-indeksi =</b>							<b>ASO-indeksi</b>		<b>kuntia</b>	<b>asuntoja</b>	<b>%-osuus</b>
							kireä	<= 5,0	1	9 006	20,8 %
							tasapainoinen	5,1-10,0	11	15 928	36,7 %
							lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	17	12 189	28,1 %
<b>ASO-vaihtuvuus =</b>							ylitarjontaa	15,1-25,0	11	3 469	8,0 %
(vuokratut, kpl + asuntovaihdot, kpl)/asuntojen lukumäärä							merkitt. ylitarjontaa	25,1-	7	2 798	6,4 %
									47	43 390	100,0 %