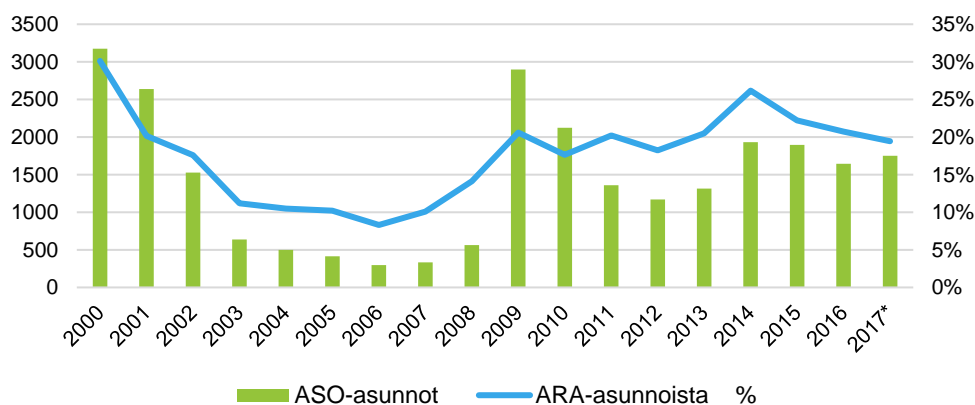

Asuntomarkkinakatsaus 2/2017

Asumisoikeusasunnot

15.11.2017 (päivitetty 17.11.2017)

ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta. Asumisoikeusasuntojen (lyhenne: ASO) tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta.

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



*) Vuosi 2017, arvio 10 kuukauden toteuman perusteella.

Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä ylitti 45 000 asuntoa	3
1.1	Asumisoikeusasuntojen rakentaminen	3
2	Vuokrattujen ASO-asuntojen määrä kasvussa	4
2.1	Lunastettujen asumisoikeuksien määrä	4
2.2	Tyhjät tai vuokratut ASO-asunnot.....	5
2.3	ASO-asuntojen vaihtuvuus	6
2.4	ASO-asuntojen markkinatilanne 2017	6
2.5	Kuntakohtaiset muutokset markkinatilanteessa	7
3	Käyttövastikkeet nousivat maltillisesti vuonna 2017	8
3.1	Yhteisökohtaiset erot käyttövastikkeissa	9
3.2	Aineisto ja sen rajaukset.....	11
Liite:		
	ASO-asuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain 2017	13

1 ASUMISOIKEUSASUNTOJEN MÄÄRÄ YLITTI 45 000 ASUNTOA

Elokuussa 2017 Suomessa oli 45 300 asumisoikeusasuntoa eli ASO-asuntoa. Niiden osuus ARA-asuntokannasta on noin 11 %. Pääkaupunkiseudulla on 44 % Suomen ASO-asunnoista ja muut MAL-kunnat mukaan lukien nousee Helsingin seudun osuus 54 %. Tampereen seudulla on 12 %, Turun seudulla 9 %, Jyväskylässä 6 % ja Oulussa 4 % Suomen ASO-asunnoista. ASO-asuntoja on 47 kunnassa.

Tilastokeskuksen mukaan ASO-asunnoissa asui 1,6 % Suomen väestöstä vuonna 2016, kun ARA-vuokra-asunnossa asui 10,4 %, vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 15,4 % ja omistusasunnoissa 70,8 %. Väkilukuun suhteutettuna eniten ASO-asukkaita on Keravalla (5,0 %) ja toiseksi eniten Pirkkalassa (4,7 %).¹

ASO-asuntoja omistavat eniten Asuntosäätiön asumisoikeus (16 000) ja TA-Asumisoikeus Oy (11 500). Muita suuria omistajia ovat AVAIN Asumisoikeus Oy (6 500), Helsingin asumisoikeus Oy (3 900) ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy (3 400). Valtakunnallisesti toimivat ASO-yritykset omistavat ASO-asunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja vajaa prosentti asumisoikeusyhdistyksillä.

1.1 Asumisoikeusasuntojen rakentaminen

Vuoden 2017 korkotukivaltuus ASO-asunnoille on 390 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaa noin 2 200 asunnon rakentamisen ja 1 200 perusparantamisen. Keskeisin valtion tukielementti asumisoikeushankkeille on ollut 85 % lainoitusosuus ja valtion täytetäkaus. Korkotukea hankkeille maksetaan vain 3,5 % omavastuun ylittävältä osalta.¹

Valtuuden lisäksi ARAn rahoituspääksiin vaikuttavat:

- Valtion ja 4 suuren kaupunkiseudun väliset MAL-aiesopimukset vuosille 2016-2019. Sopimus sisältää tavoitteita kuntien asuntotuotannolle ja ARA-asuntojen määrälle.
- Ympäristöministeriön laatima käyttösuunnitelma, joka ohjaa ARAn korkotukilainoituksen kohdentumista käyttötarkoituksen ja alueen mukaan:

Asumisoikeusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille pyritään osaltaan ehkäisemään segregatiota. Korkotuetut asumisoikeusasunnot suunnataan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeus-asuntoja voitaisiin lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Lainoitusta voitaisiin kohdentaa myös yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, ei asumisoikeusasuntoja alueelle lainoitettaisi. Näin pyritään välttämään asuntojen tyhjäksi jäämisen riskiä, joka asumisoikeusasunnoissa aiheuttaisi

¹ Tietolähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, vuoden 2015 lopun tilanne.

huomattavia ongelmia. Uusia asumisoikeusasuntoja ei myöskään lainoitettaisi sellaisille alueille, joissa on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja.

Vuonna 2017 aloitetaan noin 1 800 ASO-asunnon rakentaminen, mikä vastaa 2010-luvun keskitasoa. Valtion tukemasta ARA-tuotannosta ASO-asuntojen osuus on 2000-luvulla ollut noin 20 % (kuva 1).

2 VUOKRATTUJEN ASO-ASUNTOJEN MÄÄRÄ KASVUSSA

Tärkein ASO-asuntojen markkinatilanteen mittari on **yhtiölle lunastettujen asumisoikeuksien** määrä. Lunastettujen suuri osuus (> 15 %) kertoo vaikeuksista uusien ASO-asukkaiden löytämisessä. Lunastettujen pieni osuus (< 5 %) tarkoittaa, että vapautuvat ASO-asunnot löytävät uuden asukkaan nopeasti.

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.

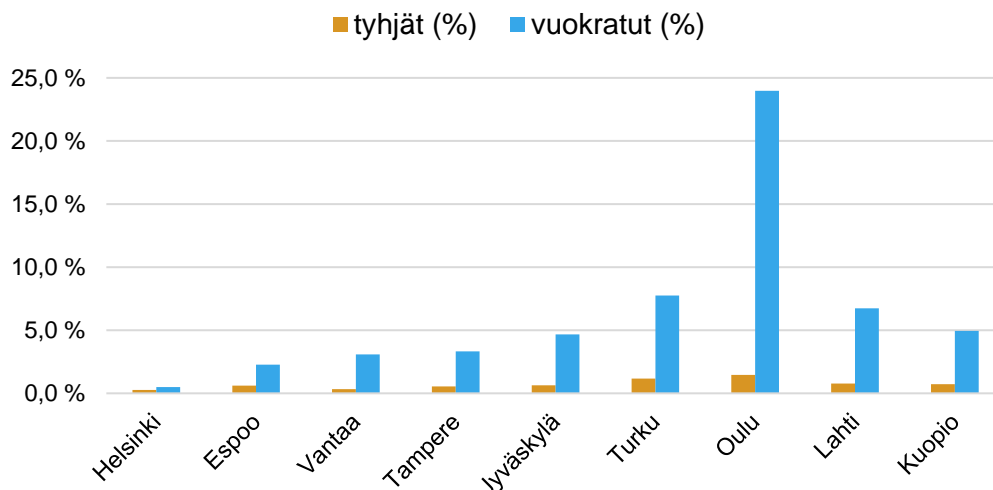
Vuokraaminen helpottaa yhtiön taloutta, mutta vuokrattujen asuntojen yleistymisen ASO-taloissa rapauttaa asumisoikeusjärjestelmän alkuperäistä tarkoitusta. Vuokraaminen hidastaa myös ASO-asukkaan löytämistä, jos asuntoon pääsy edellyttää vuokralaisen irtisanomista tai määräaikaisen vuokrasopimuksen umpeutumista.

2.1 Lunastettujen asumisoikeuksien määrä

Selvityksessä lunastettujen asuntojen lukumäärä on laskettu poikkileikkausajankohdasta 31.8.2017, joka on jaettu samaan aikaan valmiina olleiden asuntojen lukumäärällä.

Elokuussa 2017 oli lunastettuna 3 200 ASO-asuntoa, mikä vastaa 7,1 % koko maan ASO-asuntokannasta. Lunastettujen määrä pieneni 60 asunnolla vuoden 2015 lopun tilanteeseen verrattuna. Suhteellisesti eniten lunastettuja asuntoja oli Haminassa (40,3 %), Kempeleellä (36,7 %), Kouvolassa (30,5 %) ja Salossa (30,3 %).

Hattulassa kaikki 27 ASO-asuntoa olivat asumisoikeuskäytössä. Helsingissä lunastettuja ASO-asuntoja oli 1,0 %, Mikkelissä 1,4 % ja Espoossa (3,8 %).



Kuvio 2. Tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen osuus suurissa kaupungeissa (31.8.2017)

2.2 Tyhjät tai vuokratut ASO-asunnot

Elokuussa 2017 vähintään 2 kk **tyhjiä asuntoja** oli 430, mikä vastaa 0,9 % ASO-asuntokannasta. Tyhjien määrä väheni 350 asunnolla verrattuna 31.12.2015 tilanteeseen. 15 kunnassa tyhjien osuus oli pienempi kuin 1,0 %. Vaasassa oli tyhjiä ASO-asuntoja 14,3 %, Haminassa 13,4 % ja Tuusulassa 4,3 %.

Vuokrattujen määrä nousi vuoden 2015 lopusta 200 asunnolla 2 450 ASO-asuntoon. Vuokrattuna oli yhteensä 5,4 % kaikista ASO-asunnoista. Suhteellisesti eniten vuokrattuja ASO-asuntoja oli Kempeleellä 32,2 %, Salossa 29,2 %, Kouvolassa 27,8 % ja Oulussa 24,0 %.

Vuokrattujen ASO-asuntojen suhteellinen osuus on lähes kaksinkertaistanut 2010-luvulla.²

Taulukko 1. Vuokratut ASO-asunnot vuosina 2010–2017.

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

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

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

² Vuokrattujen suuri osuus monessa kunnassa on syy, miksei käyttöaste sovellu ASO-asuntojen markkinatilanteen mittariksi.

2.3 ASO-asuntojen vaihtuvuus

Lunastusten lisäksi markkinatilanteesta kertoo asuntojen **vaihtuvuus**. Se lasketaan jakamalla uudet ASO-sopimukset niiden määrällä. Koska ASO-asuntoja on runsaasti vuokrattuna, ei perinteisesti laskettu vaihtuvuus mittaa niiden todellista markkinatilannetta. ARA:n selvityksessä vuokratut asunnot ja uudet ASO-sopimukset on laskettu yhteen ja jaettu valmiiden asuntojen määrällä, mikä antaa realistisemman kuvan ASO-asuntojen vaihtuvuudesta. Saatu 8 kuukauden lukema on muutettu vuositasolle, jolloin sitä voidaan verrata aikaisempiin vuosiin.

Pieni ASO-vaihtuvuus (< 20 %) kertoo asumismuodon suosiosta alueen muihin asumisvaihtoehtoihin verrattuna ja suuri ASO-vaihtuvuus (> 30 %) merkitsee päinvastaista.

Vuoteen 2015 verrattuna ASO-vaihtuvuus parani 35 kunnassa, minkä ansiosta koko maan keskiarvo laski 20,9:stä 19,6 prosenttiin. Alle 20 % ASO-vaihtuvuuteen päästiin pääkaupunkiseudun kuntien lisäksi Tampereella, Joensuussa, Vaasassa ja 10 pienemmässä kunnassa (ks. liite 1). Suurinta ASO-vaihtuvuus on kunnissa, joissa vuokrattuna on paljon asuntoja. Kempeleen, Haminan, Salon ASO-vaihtuvuus ylitti 40 % vuonna 2017.

2.4 ASO-asuntojen markkinatilanne 2017

ARA jakaa kunnat ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan. ASO-indeksin laskentaperusteet ovat:

- lunastettujen asumisoikeuksien painoarvo on 75 %
- ASO-vaihtuvuuden painoarvo on 25 %.

Luokittelu ja kuntien jakautuminen käyvät ilmi taulukosta 2. Kuntien ASO-indeksit ja keskeiset tunnusluvut löytyvät liitetaulukosta 1 tämän selvityksen lopusta.

Taulukko 2. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma 2017.

Markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia	asuntoja	%-osuus
kireä	<= 5,0	3	9 704	21,4 %
tasapainoinen	5,1-10,0	11	16 729	36,9 %
lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	13	11 264	24,9 %
ylitarjontaa	15,1-25,0	14	5 004	11,0 %
merkitt. ylitarjontaa	25,1-	6	2 589	5,7 %
<i>Keskiarvo 10,2 (painotettu) Mediaani 13,3. Kuntakeskiarvo 15,2.</i>		47	45 290	100,0 %

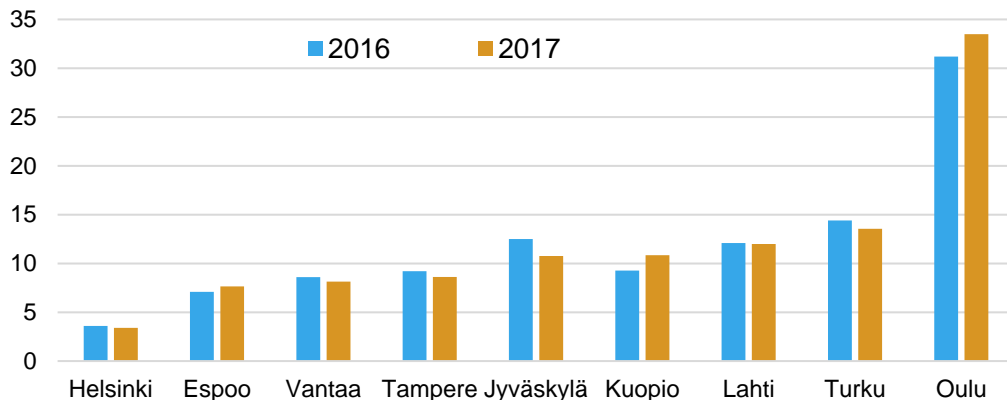
Vuoteen 2016 verrattuna koko maan ASO-indeksi laski 10,9:stä 10,2:en ja asuntomäärästä riippumaton kuntakeskiarvo 16,3:sta 15,2.

Kireä markkinatilanne vallitsi Helsingissä ja Mikkelissä. **Tasapainoinen** tilanne on 11 kunnassa, muun muassa Espoolla, Vantaalla ja Tampereella. Koko maan ASO-asunnoista reilu kolmannes sijaitsee kunnissa, joissa markkinatilanne on tasapainoinen.

Lievää ylitarjontaa esiintyi 13 kaupungissa, mm. Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja Kuopiossa. Suurissa kasvavissa kaupungeissa lievä ylitarjonta tarkoittaa usein sitä, että osa ASO-asunnoista ei mene kaupaksi, vaikka samaan aikaan kunnan useimmat kohteet ovat ongelmattomia tai niihin jopa jonotetaan. Kysyntä kohdistuu keskikooltaan pienempiin asuntoihin, joiden sijainti on keskeinen. Sen sijaan osa vanhemmasta asuntokannasta on jatkuvasti vajaakäytössä väärän huoneistojakauman, huonon kunnan tai sijainnin takia.

Markkinaluokkaan **ylitarjontaa** kuuluvat maakuntien keskuskaupungeista Hämeenlinna, Lappeenranta, Vaasa ja Rovaniemi. Tyypillistä niille on vuokra-asuntojen kohtuullisen hyvä saatavuus ja omistusasuntojen matalampi hintataso isompiin kasvukeskuksiin verrattuna, mikä vaikeuttaa asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta.

Merkittävää ylitarjontaa esiintyi 6 kunnassa. Suurista kaupungeista Oulu ja Kouvola kuuluivat tähän luokkaan. Heikoin tilanne on Kempeleellä, Haminassa ja Vihdissä, joissa yli kolmasosa ASO-asunnoista on yhtiöille lunastettuna.



Kuvio 3. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2016–2017.

2.5 Kuntakohtaiset muutokset markkinatilanteessa

Kuntaluokittelun (taulukko 2) suurin muutos tapahtui luokassa *ylitarjontaa*, jonka kuntien määrä nousi 11:sta 14. Siirtyminen tapahtui pääasiassa luokasta *lievää ylitarjontaa*, jossa kuntien määrä laski 17:sta 13. Luokkaa alemmaksi siirtyivät Helsingin seudun kehyskunnista Nurmijärvi ja Riihimäki.

Vuoteen 2016 verrattuna ASO-indeksi (muutos vähintään 1 yksikkö)

- pieneni 18 kunnassa
- pysyi ennallaan 15 kunnassa
- kasvoi 14 kunnassa

Eniten markkinatilanne parani Vihdissä, jonka ASO-indeksi pieneni 15 yksiköllä. Samalla kunnan luokitus nousi merkittävästä ylitarjonnasta **ylitarjontaan**. Kempeleellä ASO-indeksi pieneni 12,2 yksikköä, mutta luokitus pysyi **merkittävässä ylitarjonnassa**. Kouvolassa markkinatilanne heikkeni 3,9 yksikköä, mutta luokitus pysyi **merkittävässä ylitarjonnassa**.

3 KÄYTTÖVASTIKKEET NOUSIVAT MALTILLISESTI VUONNA 2017

ASO-asuntojen käyttövastikkeet nousivat koko maassa keskimäärin 0,5 % vuodesta 2016. Käyttövastikkeiden nousu on jäänyt vähäiseksi kahtena vuonna peräkkäin, sillä vuotta aikaisemmin nousua oli vain 0,1 %. Suurista kaupungeista vain Espoossa (1,2 %) ja Vantaalla (1,1 %) käyttövastikkeet nousivat yli 1 % vuodessa. Kuopiossa käyttövastikkeet pysyivät ennallaan ja Turussa ne laskivat 1,4 %. Kalleimmat käyttövastikkeet ovat Espoossa, keskimäärin 12,6 euroa neliöltä. Edullisimmat ASO-neliöt löytyvät tänäkin vuonna Oulusta, jossa käyttövastikkeet ovat vain 9,4 euroa neliöltä.

Taulukko 3. Vuokrat ja kesikäyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2017.

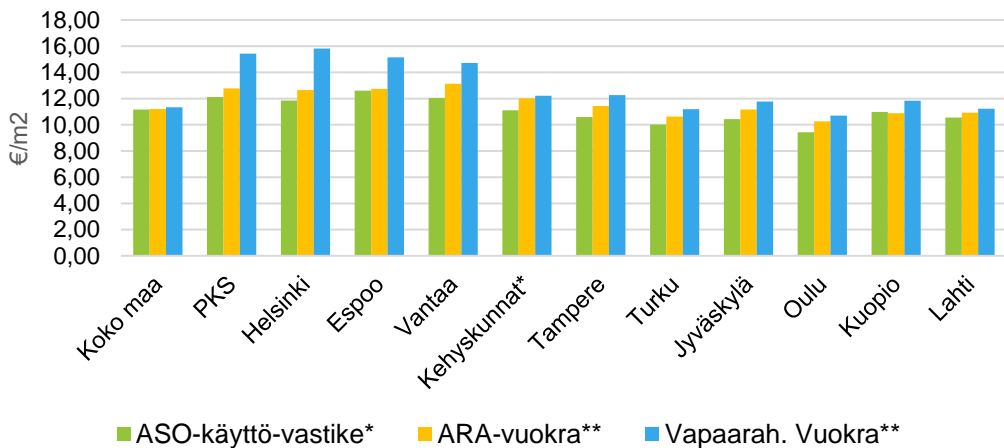
2017	€/m ² /kk			Ero vuokriin		Vuosi- muutos
	Alue/kaupunki	ASO-käyttö- vastike*	ARA- vuokra**	Vapaa- arah. Vuokra**	ARA- vuokra	
Koko maa	11,16	11,20	11,34	0,4 %	1,6 %	0,5 %
PKS	12,11	12,78	15,43	5,5 %	27,4 %	0,9 %
Helsinki	11,85	12,65	15,82	6,7 %	33,5 %	0,4 %
Espoo	12,60	12,74	15,14	1,1 %	20,2 %	1,2 %
Vantaa	12,04	13,13	14,72	9,0 %	22,2 %	1,1 %
Kehyskunnat*	11,10	12,01	12,21	8,2 %	10,0 %	0,6 %
Tampere	10,59	11,43	12,26	8,0 %	15,8 %	0,2 %
Turku	10,01	10,63	11,19	6,1 %	11,7 %	-1,4 %
Jyväskylä	10,43	11,17	11,78	7,1 %	13,0 %	1,0 %
Oulu	9,43	10,26	10,70	8,8 %	13,5 %	0,8 %
Kuopio	10,98	10,88	11,83	-1,0 %	7,7 %	0,0 %
Lahti	10,55	10,92	11,22	3,5 %	6,3 %	0,7 %
**) Kelan 8/2017 yleisen asumistuen saajat, kaksiot ja isommat asunnot, asuntojen lukumäärällä painotettu keskiarvo						

Vertailu vuokralla-asumisen kustannuksiin perustuu Kelan asumistukiaineistoon (elokuu 2017), josta on jätetty pois yksiöt vertailukelpoisuuden parantamiseksi.³

³ Kelan vuokratiedot ARAn sivuilla: [http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Vuokratiedot_kunnittain/Kelan_yleista_asumistukea_savien_vuokra\(17644\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Vuokratiedot_kunnittain/Kelan_yleista_asumistukea_savien_vuokra(17644))

Keskeisiä havaintoja taulukosta 3:

- **Vapaarahoitteiset vuokrat** olivat Helsingissä 34 % ASO-asuntoja kalliimpia. Vantaalla eroa oli 22 % ja Espoossa 20 %. Kehyskunnissa eroa kaventui 10 % ja Lahdessa eroa oli vain 6 %.
- Käyttövastikkeet olivat **ARA-vuokria** edullisimpia kaikissa muissa vertailukaupungeissa paitsi Kuopiossa, jossa ne olivat 1 % kalliimpia.
- Tampereella käyttövastikkeet olivat 8 % edullisempia kuin ARA-vuokrat ja 16 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa käyttövastikkeet olivat 6-9 % edullisempia kuin ARA-vuokrat ja 12-14 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat.



**) Lähde: ARA ja Kela

Kuvio 4. Keskiikäntövästikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2017.

3.1 Yhteisökohtaiset erot käyttövästikkeissa

Tässä selvityksessä julkaistaan ensimmäistä kertaa yhteisökohtaisia käyttövästikkeita kunnittain. Vertailtaessa ASO-yhteisöjen käyttövästikkeita on syytä huomioida seuraavat seikat

- Yhteisöjen omistamat asunnot poikkeavat toisistaan sijainnin, keskiköön ja rakennusvuoden suhteen.

- 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.
- Vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen 54 % Asuntosäätiön asunnoista. Muut suuret ASO-yhteisöt perivät vesimaksun erikseen.

Keskeisiä havaintoja taulukoista 4 ja 5:

- Helsingin kaupungin omistaman Helsingin Asumisoikeus Oy:n perimät käyttövastikkeet ovat keskimäärän 3-4 euroa pienemmät neliöltä kuin Helsingissä toimivilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä. Vastaavan suuruisia eroja ei löydy muista kaupungeista.
- TA-asumisoikeuden käyttövastikkeet ovat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,7–1,1 euroa neliöltä edullisemmat kuin muilla valtakunnallisesti toimivilla ASO-yhteisöillä.
- TA:n käyttövastikkeet ovat alhaisemmat myös muissa suurissa kaupungeissa Oulua lukuun ottamatta. Oulussa AVAIN Asumisoikeus oli keskimäärin 1,0 euroa neliöltä muita edullisempi.

Taulukko 4. Yhteisökohtaiset kesikäyttövastikkeet pääkaupunkiseudulla 2017.

Kunta	ASO-yhteisö*	Nel.pain. kesikäyttövastike 2017, €/m ² /kk	Asunnot, lkm
Espoo	AVAIN Asumisoikeus Oy	12,66	725
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	12,96	3 015
	TA-Asumisoikeus Oy	11,99	1 794
Espoo yht.		12,60	5 584
Helsinki	AVAIN Asumisoikeus Oy	13,89	767
	Helsingin Asumisoikeus Oy	9,69	3 867
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	13,53	3 301
	TA-Asumisoikeus Oy	12,80	1 281
Helsinki yht.		11,85	9 464
Vantaa	AVAIN Asumisoikeus Oy	12,27	630
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	12,38	2 324
	TA-Asumisoikeus Oy	11,54	1 842
Vantaa yht.		12,04	4 860

Taulukko 5. Yhteisökohtaiset kesikäyttövastikkeet muissa suurissa kaupungeissa 2017.

Kunta	ASO-yhteisö*	Nel.pain. kesikäyttövastike 2017, €/m ² /kk	Asunnot, lkm
Jyväskylä	AVAIN Asumisoikeus Oy	10,63	1 000
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	10,58	586
	TA-Asumisoikeus Oy	10,14	932
Jyväskylä yht.		10,43	2 677
Kuopio	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,18	127
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	11,21	549
	TA-Asumisoikeus Oy	10,58	238
Kuopio yht.		10,98	971
Lahti	AVAIN Asumisoikeus Oy	10,96	438
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	10,78	594
	TA-Asumisoikeus Oy	10,06	644
Lahti yht.		10,55	1 676
Oulu	AVAIN Asumisoikeus Oy	8,52	153
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	9,57	702
	TA-Asumisoikeus Oy	9,47	922
Oulu yht.		9,43	1 777
Tampere	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,20	95
	Asuntosäätiön Asumisoikeus	10,73	907
	TA-Asumisoikeus Oy	10,31	574
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	10,58	1 860
Tampere yht.		10,59	3 462
Turku	TA-Asumisoikeus Oy	9,27	555
	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	10,10	1 622
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	11,27	222
Turku yht.		10,01	2 399

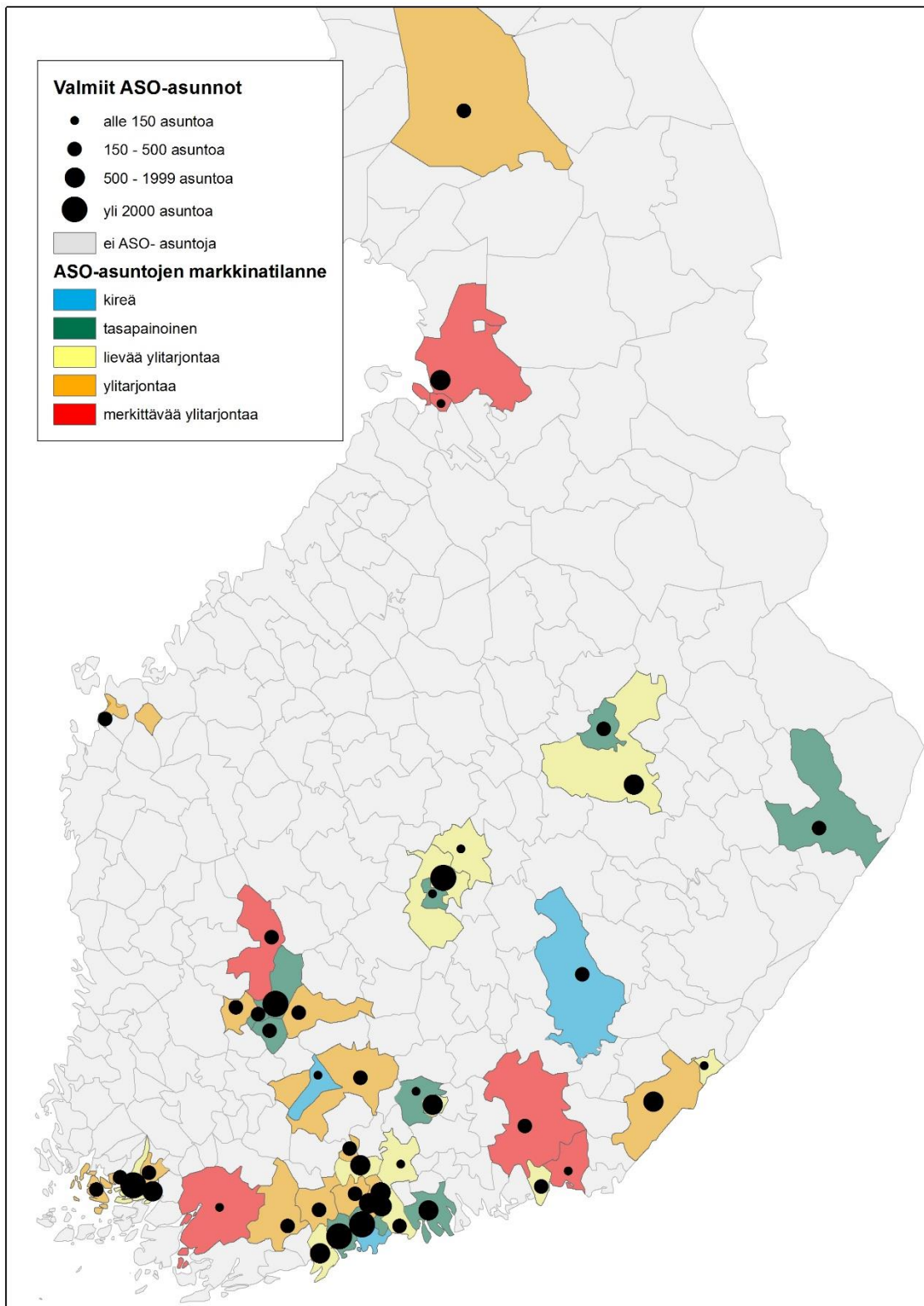
*) vertailussa mukana vain suuret paikalliset tai valtakunnalliset ASO-yhteisöt

3.2 Aineisto ja sen rajaukset

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat 1.9.2017 tilanteeseen. Vertailuaineistona on käytetty Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratietoja elokuulta 2017 Asuntojen keskikoko vaikuttaa niin vuokrien kuin käyttövastikkeiden neliöhintaan; pienemmät asunnot ovat kalliimpia kuin isommat. Koska ASO-asunnoissa on vähän yksiöitä, jätettiin ne pois myös Kelan aineistosta vertailukelpoisuuden parantamiseksi. Muutoksen jälkeen ARA-vuokra-asuntojen keskikoko koko maan tasolla nousi 64,6 neliöön ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen 63,8 neliöön, kun ASO-asuntojen keskikoko oli 67,6 neliötä. ARAn aikaisemmissa ASO-selvityksissä vertailu on tehty Tilastokeskuksen neljännesvuosiaineistoon ilman yksiörajausta, mikä on neliöhintavertailussa antanut ASO-asunnoista liian edullisen kuvan pienempiin vuokra-asuntoihin verrattuna.

Lisäksi on huomioitava, että 19 % ASO-asunnoista vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen, mutta Kelan yleisen asumistuen vuokriin se ei sisälly. Vertailussa ei ole myöskään huomioitu asumisoikeusmaksusta (15 % asunnon indeksiin sidotusta hinnasta) aiheutuvia pääomakustannuksia.

Kuvio 5. ASO-asunnot ja markkinatilanne kunnittain 31.8.2017.



Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MLL/10

Liite 1. ASO-asuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain 2017

2017 Kunta	Asunnot lkm	Käyttövästike		Lunastetut 31.8.		Tyhjät 31.8.		Vuokratut 31.8.		Vaihtuvuus		ASO-indeksi		
		€/m2/kk	Vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	yht.	%	Vaihdot 1.1.-31.8.	ASO- vaihtu- vuus*	2017	2016	
Helsinki	9 464	11,85	0,5 %	98	1,0 %	25	0,3 %	47	0,5 %	617	10,3 %	3,3	3,6	
Espoo	5 584	12,60	1,2 %	212	3,8 %	34	0,6 %	127	2,3 %	587	18,0 %	7,4	7,1	
Vantaa	4 860	12,04	1,1 %	198	4,1 %	16	0,3 %	150	3,1 %	509	18,8 %	7,8	8,6	
Tampere	3 462	10,59	0,1 %	169	4,9 %	19	0,5 %	115	3,3 %	343	18,2 %	8,2	9,2	
Jyväskylä	2 677	10,43	1,0 %	163	6,1 %	17	0,6 %	125	4,7 %	318	22,5 %	10,2	12,5	
Turku	2 399	10,01	-1,4 %	233	9,7 %	28	1,2 %	186	7,8 %	215	21,2 %	12,6	14,4	
Oulu	1 777	9,43	0,8 %	471	26,5 %	26	1,5 %	426	24,0 %	219	42,5 %	30,5	31,2	
Lahti	1 676	10,55	0,7 %	135	8,1 %	13	0,8 %	113	6,7 %	153	20,4 %	11,2	12,1	
Kuopio	971	10,98	-0,1 %	60	6,2 %	7	0,7 %	48	4,9 %	113	22,4 %	10,2	9,3	
Kerava	968	11,14	0,8 %	82	8,5 %	24	2,5 %	52	5,4 %	89	19,2 %	11,1	11,3	
Kirkkonummi	824	10,61	-1,7 %	94	11,4 %	15	1,8 %	69	8,4 %	92	25,1 %	14,8	14,3	
Tuusula	724	11,36	1,3 %	87	12,0 %	31	4,3 %	54	7,5 %	80	24,0 %	15,0	13,0	
Järvenpää	718	11,43	0,3 %	43	6,0 %	3	0,4 %	32	4,5 %	65	18,0 %	9,0	12,1	
Kaarina	691	10,53	0,2 %	63	9,1 %	9	1,3 %	47	6,8 %	82	24,6 %	13,0	12,4	
Lappeenranta	610	9,89	1,2 %	92	15,1 %	3	0,5 %	82	13,4 %	41	23,5 %	17,2	15,2	
Porvoo	598	10,60	1,9 %	37	6,2 %	4	0,7 %	30	5,0 %	60	20,1 %	9,7	11,4	
Hyvinkää	503	11,32	1,2 %	77	15,3 %	8	1,6 %	62	12,3 %	47	26,3 %	18,1	16,2	
Pirkkala	452	10,36	0,6 %	18	4,0 %	0	0,0 %	14	3,1 %	47	18,7 %	7,7	9,1	
Raisio	445	10,06	-3,2 %	33	7,4 %	2	0,4 %	26	5,8 %	54	24,0 %	11,6	14,3	
Kangasala	440	9,88	-1,1 %	64	14,5 %	10	2,3 %	48	10,9 %	67	33,8 %	19,3	17,8	
Rovaniemi	386	9,21	0,9 %	54	14,0 %	3	0,8 %	51	13,2 %	43	29,9 %	18,0	21,5	
Joensuu	385	10,19	0,1 %	28	7,3 %	11	2,9 %	10	2,6 %	40	18,2 %	10,0	8,9	
Ylöjärvi	379	9,96	-0,2 %	95	25,1 %	8	2,1 %	78	20,6 %	30	32,5 %	26,9	28,6	
Hämeenlinna	371	10,71	1,4 %	60	16,2 %	7	1,9 %	51	13,7 %	18	21,0 %	17,4	16,2	
Lohja	363	9,81	-2,3 %	56	15,4 %	5	1,4 %	46	12,7 %	29	24,7 %	17,7	21,0	
Kotka	304	10,10	1,3 %	30	9,9 %	4	1,3 %	22	7,2 %	26	20,1 %	12,4	11,4	
Vaasa	266	9,61	-0,3 %	59	22,2 %	38	14,3 %	21	7,9 %	16	16,9 %	20,9	19,9	
Naantali	260	10,23	-2,8 %	31	11,9 %	2	0,8 %	25	9,6 %	33	28,7 %	16,1	13,4	
Nokia	252	9,82	1,8 %	33	13,1 %	0	0,0 %	32	12,7 %	18	23,4 %	15,7	18,6	
Nurmijärvi	242	10,83	1,1 %	28	11,6 %	5	2,1 %	21	8,7 %	33	29,1 %	16,0	13,6	
Lempäälä	242	9,80	0,9 %	11	4,5 %	1	0,4 %	7	2,9 %	24	17,8 %	7,9	8,6	
Mikkeli	213	9,85	1,2 %	3	1,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %	17	12,0 %	4,0	5,0	
Lieto	212	10,03	-2,6 %	30	14,2 %	0	0,0 %	29	13,7 %	18	26,4 %	17,2	18,1	
Siilinjärvi	209	9,74	2,7 %	8	3,8 %	0	0,0 %	7	3,3 %	13	12,7 %	6,0	8,4	
Vihti	197	9,60	-6,7 %	29	14,7 %	3	1,5 %	24	12,2 %	22	28,9 %	18,3	33,3	
Kouvola	187	9,77	1,3 %	57	30,5 %	0	0,0 %	52	27,8 %	11	36,6 %	32,0	28,2	
Riihimäki	178	10,07	1,9 %	27	15,2 %	2	1,1 %	23	12,9 %	11	22,2 %	16,9	13,0	
Sipoo	161	12,39	1,3 %	18	11,2 %	1	0,6 %	14	8,7 %	19	26,4 %	15,0	13,2	
Hollola	113	9,86	1,4 %	7	6,2 %	1	0,9 %	5	4,4 %	10	17,7 %	9,1	6,6	
Muurame	106	9,61	-0,8 %	6	5,7 %	3	2,8 %	2	1,9 %	12	18,9 %	9,0	15,6	
Kempele	90	9,22	-0,9 %	33	36,7 %	3	3,3 %	29	32,2 %	18	62,2 %	43,1	55,3	
Salo	89	8,80	-1,5 %	27	30,3 %	1	1,1 %	26	29,2 %	7	41,0 %	33,0	32,3	
Imatra	77	8,84	-1,1 %	8	10,4 %	0	0,0 %	8	10,4 %	5	20,1 %	12,8	14,3	
Hamina	67	8,84	-4,9 %	27	40,3 %	9	13,4 %	15	22,4 %	10	44,8 %	41,4	45,1	
Mäntsälä	50	11,10	-1,6 %	6	12,0 %	2	4,0 %	4	8,0 %	3	17,0 %	13,3	18,0	
Hattula	27	10,75	-0,3 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	1	5,6 %	1,4	12,0	
Laukaa	21	9,49	0,1 %	2	9,5 %	0	0,0 %	1	4,8 %	3	26,2 %	13,7	9,5	
Koko maa	45 290	11,16	0,5 %	3 202	7,1 %	427	0,9 %	2 456	5,4 %	4 290	19,6 %	10,2	10,9	
Mediaani		10,07	0,5 %		10,4 %		0,8 %		7,8 %		22,4 %	13,3	13,4	
Kuntakeskiarvo		10,30	-0,1 %		12,2 %		1,7 %		9,4 %		24,1 %	15,2	16,3	
*) Vaihtuvuusdata (8 kk) on muutettu kertoimella koko vuotta vastaavaksi										Markkinatilanne	ASO- indeksi	kuntia	asuntoja	osuus
										kireä	<= 5,0	3	9 704	21,4 %
ASO-indeksi = 75 % x lunastetut (%) + 25 % x ASO-vaihtuvuus (%)										tasapainoinen	5,1-10,0	11	16 729	36,9 %
										lievää ylitarjontaa	10,1-15,0	13	11 264	24,9 %
ASO-vaihtuvuus = (vuokratut, kpl + asuntovaihdot, kpl)/asuntojen lukumäärä										ylitarjontaa	15,1-25,0	14	5 004	11,0 %
										merkitt. ylitarjontaa	25,1-	6	2 589	5,7 %
												47	45 290	100,0 %