



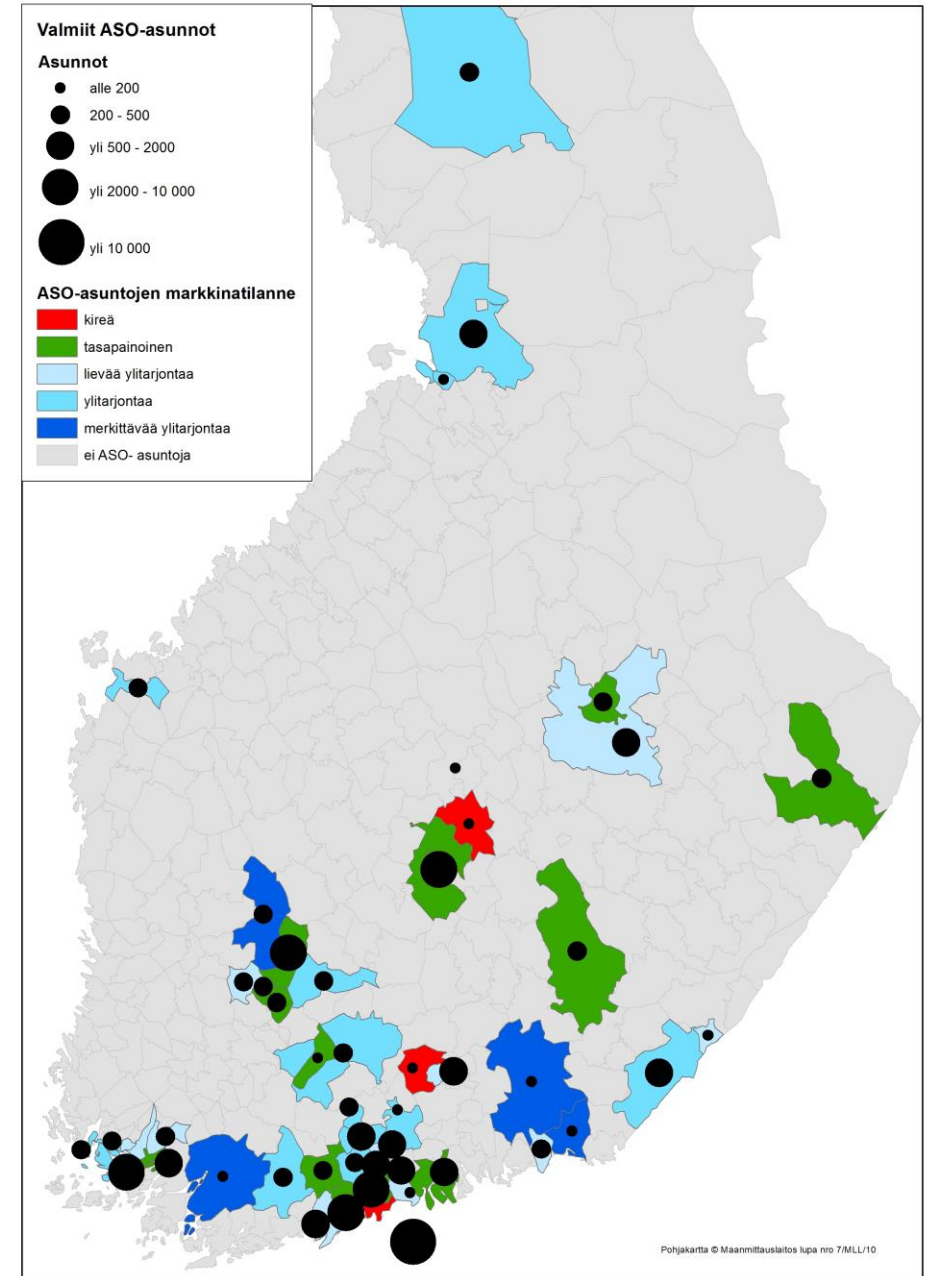


## Asumisoikeus- asuntojen tarjonta

- Suomessa oli **49 100** ASO-asuntoa **48 kunnassa** (31.8.2019 )
- 45 % sijaitsee **PKS:lla**
- 54 % Helsingin seudun MAL-kunnissa
- **Tampereen seudulla** sijaitsee 12 %
- **Turun seudulla** 9 %.

### Suurimmat omistajat:

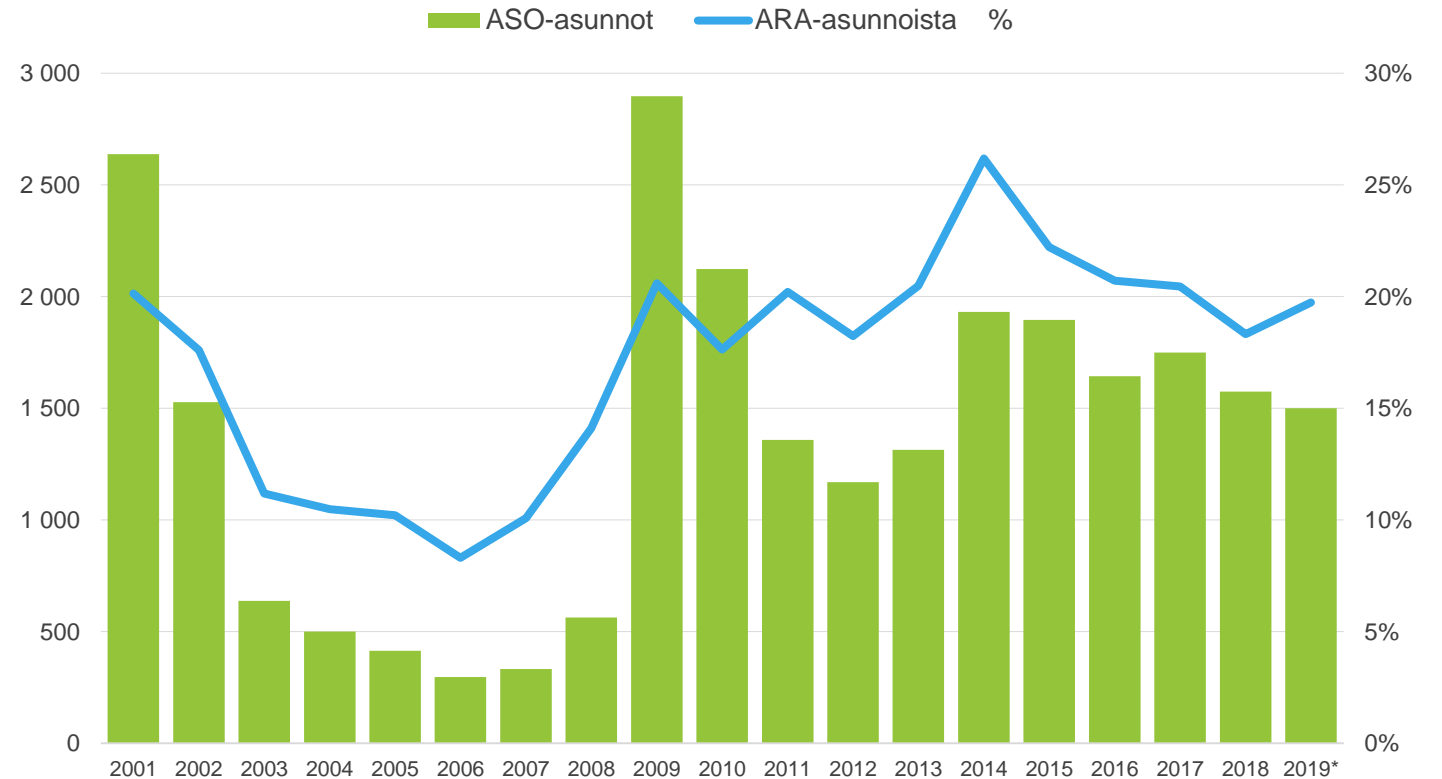
- Asuntosäätiön asumisoikeus Oy 16 500
- TA-Asumisoikeus Oy 12 700
- AVAIN Asumisoikeus Oy 7 100
- Helsingin asumisoikeus Oy 4 900





## Asumisoikeusasuntojen rakentaminen 2000-luvulla

- ASO-asuntojen määrä on lisääntynyt 2010-luvulla keskimäärin 1 700 asunnolla.
- ASO-asuntojen osuus ARA-tuotannosta on ollut 2000-luvulla noin 20 %.



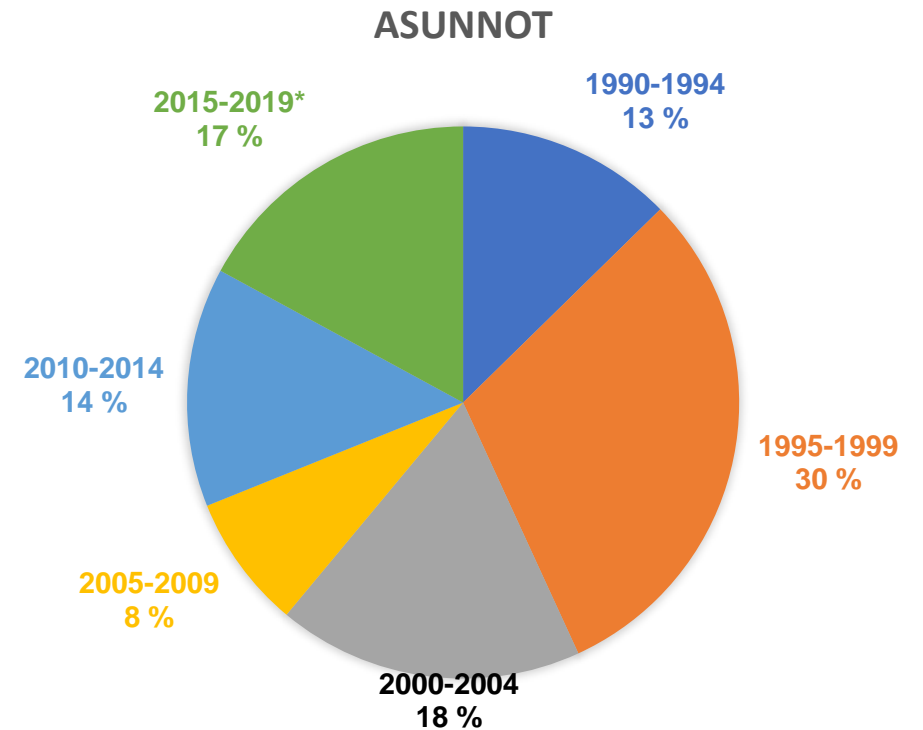


## Yli puolet nykyisistä ASO-taloista on rakennettu 1990-luvulla

- ASO-asuntojen keskikoko on 66,7 m<sup>2</sup>
- Kerrostaloja on 30 %, rivi- ja pientaloja 70 %
- 1990-luvulla on lainoitettu
  - 55 % rakennuksista
  - 43 % asunnoista

lainoitusvuosi	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019*	Yht.
rakennuksia	823	2 230	1 054	357	580	483	5 527
asunnot	6 538	15 740	9 244	4 056	7 238	8 820	51 636
asuinala (m <sup>2</sup> )	439 939	1 110 306	625 199	259 197	474 831	528 177	3 437 649

lainoitusvuosi	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019*	Yht.
kerrostaloja	346	401	311	146	240	205	1 649
pientaloja	477	1829	743	211	340	278	3 878
keskikoko	67,3	70,5	67,6	63,9	65,6	59,9	66,6
asuntoja/rakennus	7,9	7,1	8,8	11,4	12,5	18,3	9,3





## ASO-asuntojen markkinatilanne parani 2019

- ASO-asuntojen markkinatilannetta mitataan **ASO-indeksillä, mittarina**
  - **lunastetut** asumisoikeudet (75 %)
  - **ASO-vaihtuvuus** (25 %)
- 5 luokkaa kireästä ( $\leq 5,0$ ) ylitarjontaan ( $> 20,0$ )

Markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia	asuntoja	osuus*
kireä	$\leq 5,0$	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 %
		<b>47</b>	<b>47 093</b>	100,0 %

\*) asunnoista

Vuoteen 2018 verrattuna **koko maan** ASO-indeksi laski 9,8 => 8,8.  
Asuntomäärillä painottamaton **kuntamediaani** laski 13,8:sta 12,2:en.

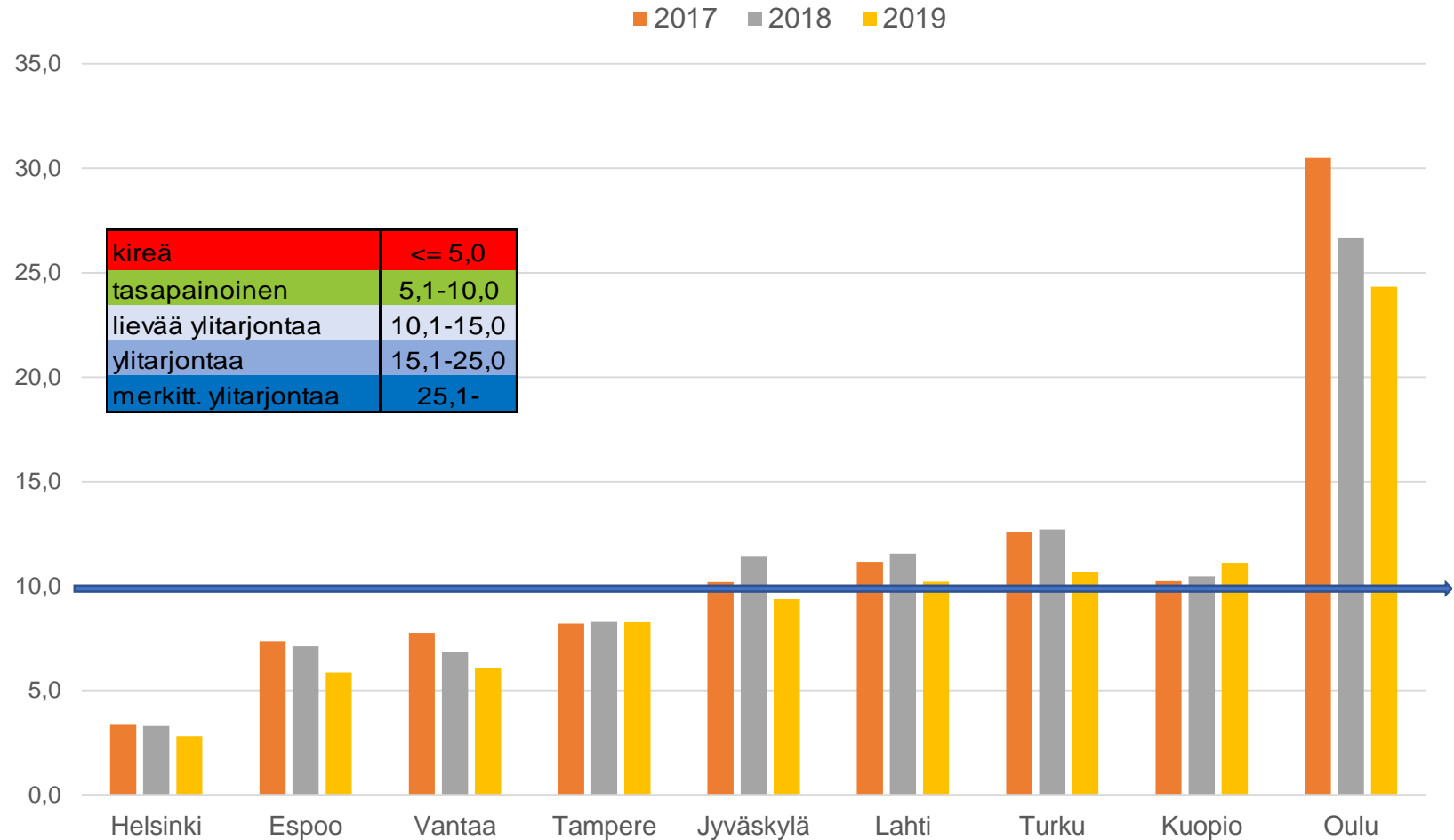
Vuoteen 2018 verrattuna ASO-indeksi (muutos > 1 yksikkö)

- kasvoi (tarjonta lisääntyi) 8 kunnassa (vuotta aiemmin 16 kunnassa)
- pieneni (markkina kiristyi) 22 kunnassa ( .. 15 kunnassa)
- pysyi ennallaan 17 kunnassa ( .. 16 kunnassa)



## ASO-asuntojen markkinatilanne 2017-2019 - Suuret kaupungit

- **Helsingin** ASO-markkinat ovat kireät
- **Espoo, Vantaa, Tampere** ja **Jyväskylä** tasapainossa
- **Turku, Kuopio** ja **Lahti** lähellä tasapainoa
- **Oulun** tilanne paranee, mutta on edelleen ylitarjonnan puolella

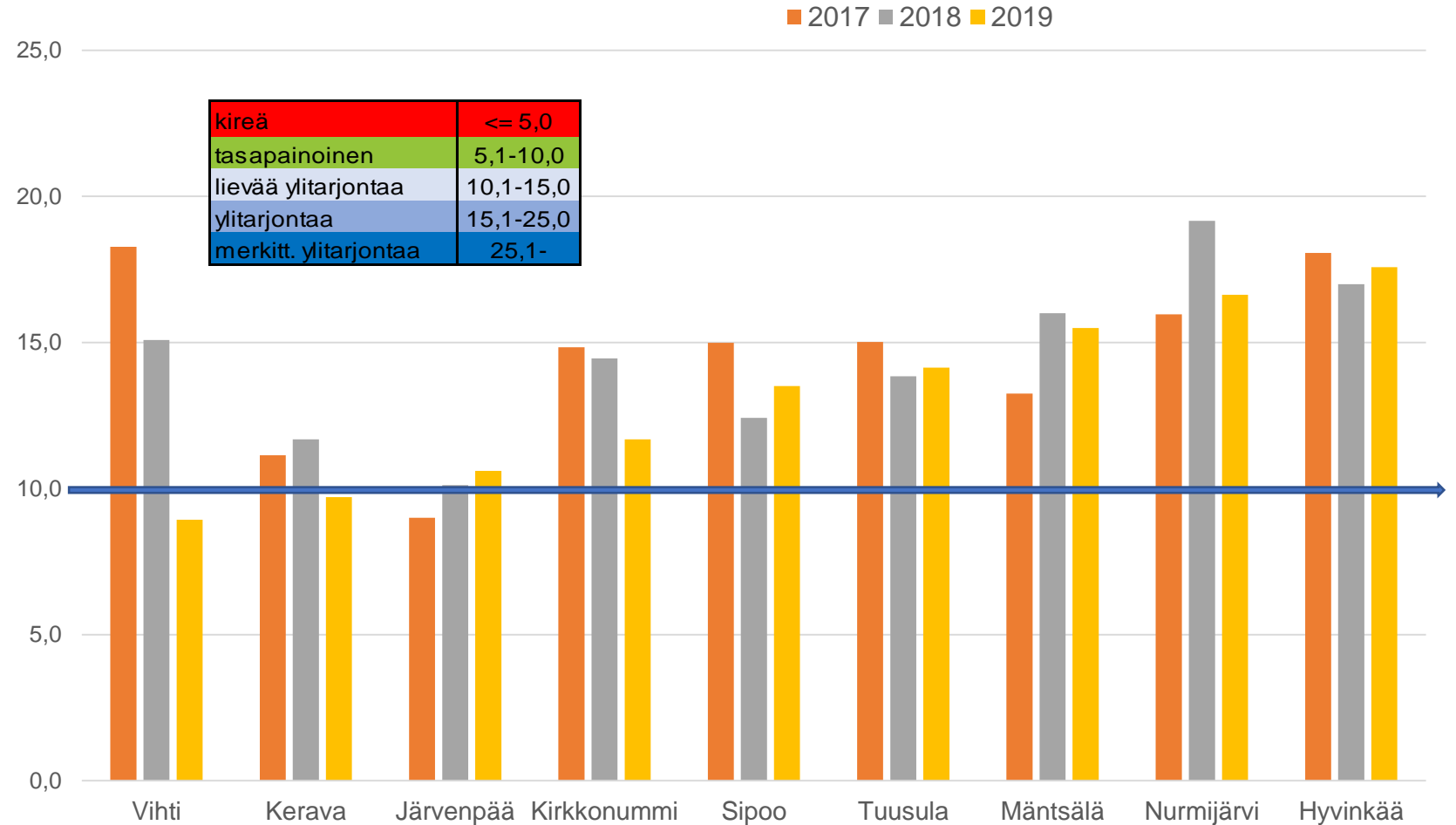




## ASO-asuntojen markkinatilanne 2017-2019

### - Helsingin seudun muut MAL-kunnat

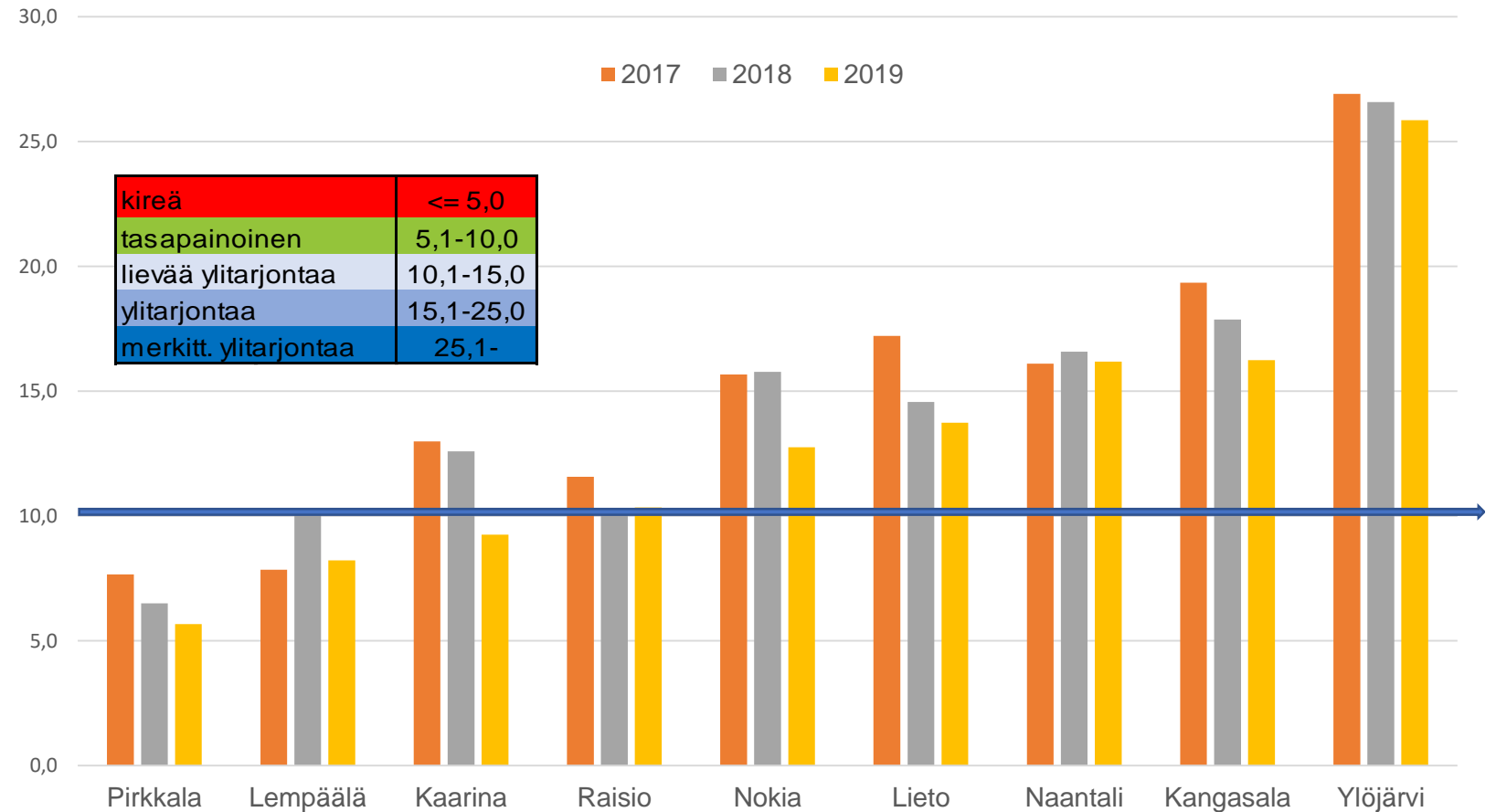
- **Vihdin** ylitarjonta on hävinnyt vuodessa!
- **Keravan** markkinat **ovat** tasapainossa, **Järvenpää** melkein.
- **Kirkkonummi, Sipoo ja Tuusula** lievää yliylitarjontaa
- **Mäntsälä, Nurmijärvi ja Hyvinkää** ylitarjontaa





## ASO-asuntojen markkinatilanne 2017-2019 - Tampereen ja Turun seudun muut MAL-kunnat

- **Pirkkala, Lempäälä ja Kaarina** tasapainossa, **Raisio** melkein.
- **Nokia ja Lieto** lievää ylitarjontaa
- **Naantali ja Kangasala** ylitarjontaa
- **Ylöjärvellä** merkittävää ylitarjontaa

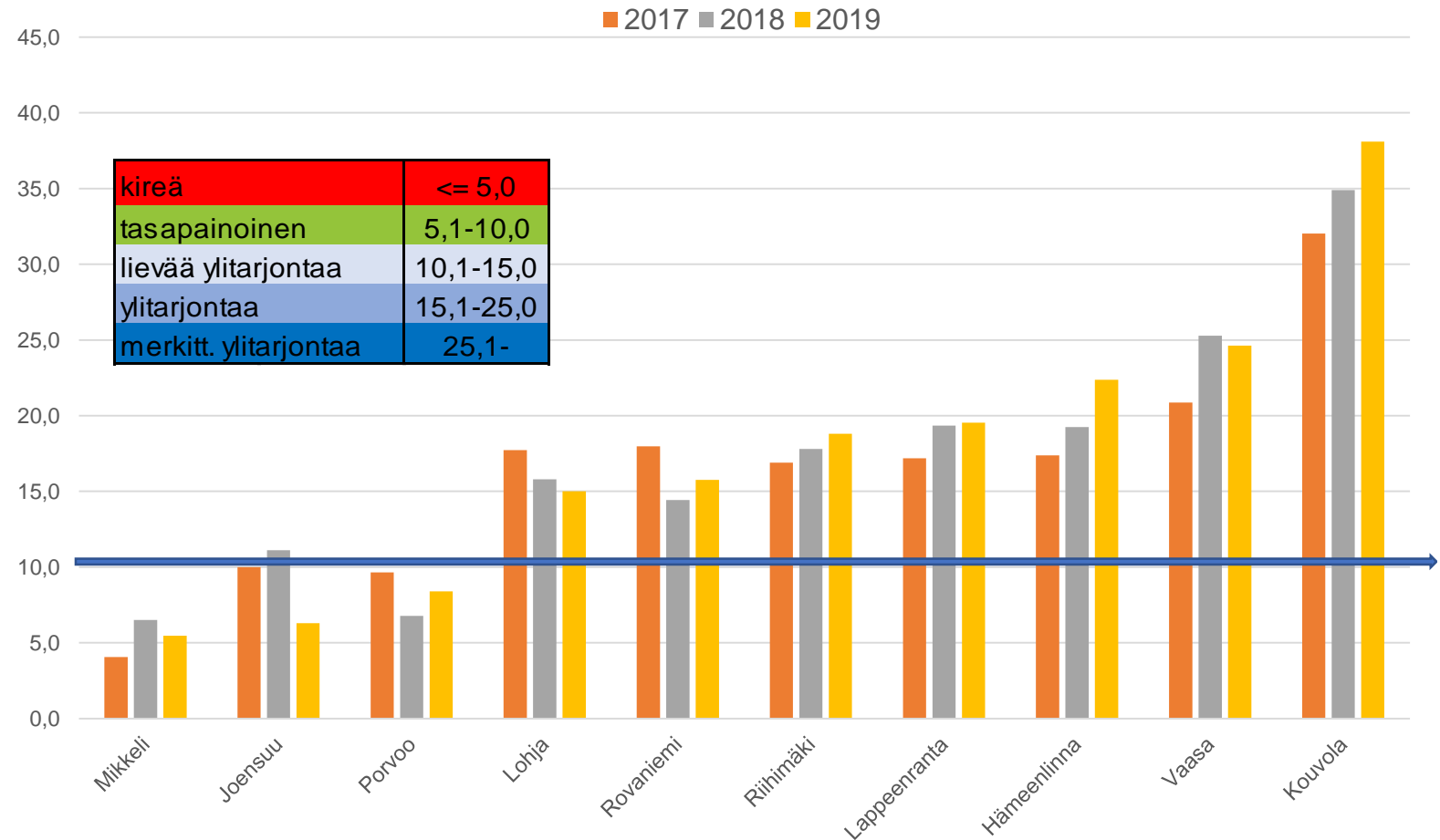




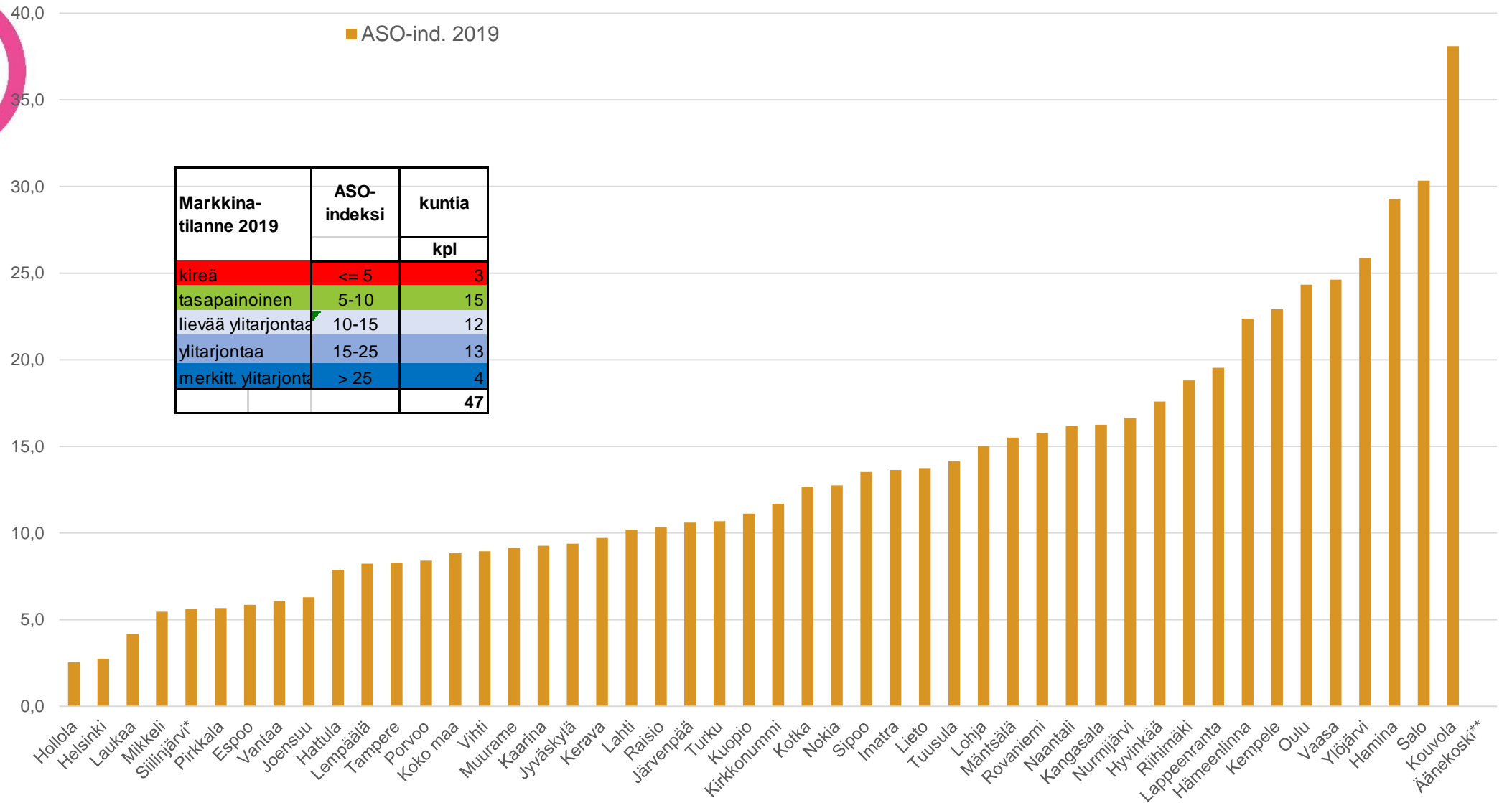


## ASO-asuntojen markkinatilanne 2017-2019 - maakuntakeskuksia ja muita ASO-kuntia

- **Mikkeli, Joensuu ja Porvoo** tasapainossa
- **Lohjalla** lievää ylitarjontaa
- **Rovaniemi, Riihimäki, Lappeenranta, Hämeenlinna ja Vaasa** ylitarjontaa
- **Kouvola** merkittävää ylitarjontaa

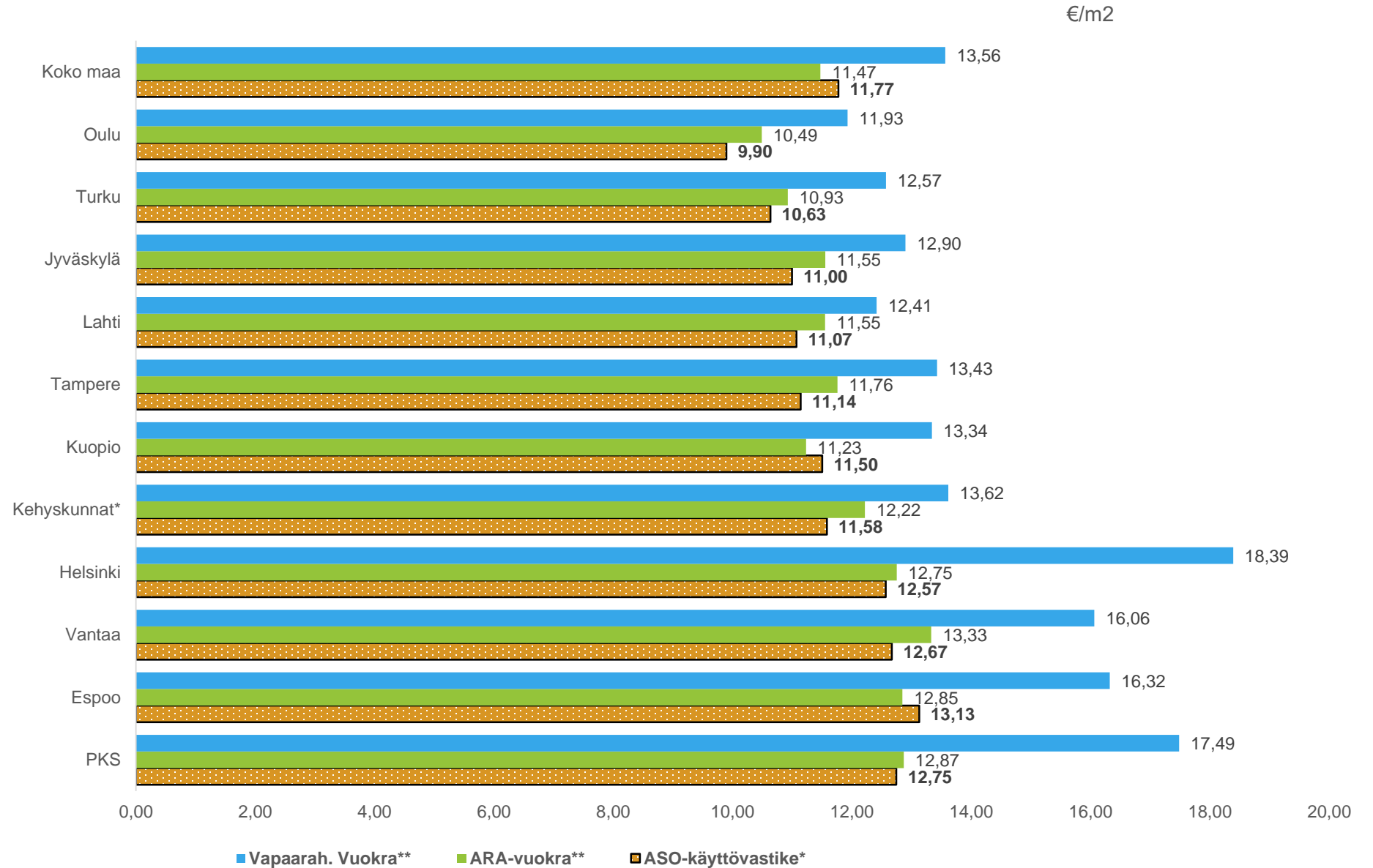


# Kunnat ASO-indeksin mukaisessa järjestyksessä 2019





# Käyttö- vastikkeet suurissa kaupun- geissa 2019





## Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa 2019\*

- Suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet ovat 3-5 % edullisempia kuin ARA-vuokrat, Espoota ja Kuopiota lukuun ottamatta
- Käyttövastikkeet ovat edullisempia kuin **vapaarahoitteiset** vuokrat
  - Helsinki 46 %
  - Espoo, Vantaa ja kehyskunnat 23-27 %
  - Tampere ja Oulu 20,5 %

2019	€/m2/kk			Ero vuokriin		Vuosi- muutos	
	Alue/kaupunki	ASO-käyttö- vastike*	ARA-vuokra**	Vapaarah. Vuokra**	ARA-vuokra		vapaarah. vuokra
PKS		12,75	12,87	17,49	1,0 %	42,8 %	1,1 %
Espoo		13,13	12,85	16,32	-2,1 %	24,3 %	0,1 %
Vantaa		12,67	13,33	16,06	5,2 %	26,8 %	0,7 %
Helsinki		12,57	12,75	18,39	1,5 %	46,4 %	1,9 %
<i>Kehyskunnat*</i>		11,58	12,22	13,62	5,7 %	22,9 %	0,2 %
Kuopio		11,50	11,23	13,34	-2,4 %	16,0 %	0,0 %
Tampere		11,14	11,76	13,43	5,5 %	20,5 %	0,0 %
Lahti		11,07	11,55	12,41	4,3 %	12,1 %	0,6 %
Jyväskylä		11,00	11,55	12,90	5,1 %	17,3 %	-0,2 %
Turku		10,63	10,93	12,57	2,7 %	18,2 %	0,3 %
Oulu		9,90	10,49	11,93	6,0 %	20,5 %	-0,1 %
Koko maa		11,77	11,47	13,56	-2,5 %	15,2 %	0,7 %

\*) Käyttövastikkeisiin on lisätty 0,5 € laskennallinen vesimaksuosuus, jotta vertailu Tilastokeskuksen vertailuvuokriin (ARA- ja vapaarah.) olisi realistisempi. Vesimaksu sisältyy vain 18% ASO-asunnoista, vuokrissa se on mukana.

\*\*\*) Lähde ARA (käyttövastikkeet) ja Tilastokeskus (vuokrat, 2. neljännes). Keskivuokrat on laskettu asuntojen lukumäärällä painotettuna 2h ja 3h+ vuokrasta.



## Käyttövastikkeiden yhteisökohtaiset erot pääkaupunkiseudulla 2019

Helsingin kaupungin omistaman **Helsingin Asumisoikeuden (Haso)** käyttövastikkeet ovat **3 – 4 euroa pienemmät neliöltä** kuin Helsingissä toimivilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä.

Kunta	ASO	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2019, €/m <sup>2</sup> /kk	Asunnot, lkm
<b>Espoo</b>	<b>Yht.</b>	<b>13,13</b>	<b>5 869</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	13,21	777
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	13,20	3 015
	TA-Asumisoikeus Oy	12,72	2 014
<b>Helsinki</b>	<b>Yht.</b>	<b>12,57</b>	<b>10 972</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	14,68	914
	Helsingin Asumisoikeus Oy	10,70	4 878
	Setlementtiasumisoikeus Oy	13,73	206
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	13,98	3438
	TA-Asumisoikeus Oy	13,54	1336
<b>Vantaa</b>	<b>Yht.</b>	<b>12,67</b>	<b>5 359</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	12,91	827
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	12,65	2 499
	TA-Asumisoikeus Oy	12,29	1919



## Käyttövastikkeiden yhteisökohtaiset erot Oulu, Tampere ja Turku 2019

- **TA-asumisoikeuden** käyttövastikkeet ovat alhaisemmat kuin muilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä **PKS:lla, Lahdessa ja Turussa.**
- **Avain Asumisoikeus** on **Oulussa** noin euron neliöltä muita edullisempi

Kunta	ASO-yhteisö	Neliöllä painotettu. Kesikäyttövastike* 2019, €/m <sup>2</sup> /kk	Asunnot, lkm
<b>Oulu</b>	<b>Yht.</b>	<b>9,90</b>	<b>1 777</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	8,85	153
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	9,76	702
	TA-Asumisoikeus Oy	10,06	922
	<b>Tampere</b>	<b>Yht.</b>	<b>11,14</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	12,22	173
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,91	907
	TA-Asumisoikeus Oy	11,03	634
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	10,97	1 860
<b>Turku</b>	<b>Yht.</b>	<b>10,63</b>	<b>2 453</b>
	TA-Asumisoikeus Oy	10,05	609
	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	10,72	1 622
	YH-Asumisoikeus Länsi Oy	11,65	222



## Käyttövastikkeiden yhteisökohtaiset erot Jyväskylä, Kuopio ja Lahti 2019

- **Asuntosäätiön asumisoikeus on edullisin Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella.**

Kunta	ASO-yhteisö	Neliöllä painotettu kesikäyttövastike * 2019, €/m <sup>2</sup> /kk	Asunnot, lkm
<b>Jyväskylä</b>	<b>Yht.</b>	<b>11,00</b>	<b>2 970</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,15	989
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,66	586
	TA-Asumisoikeus Oy	10,90	1 090
	Varttuneiden Asumisoik.yhd. Jaso	11,34	279
<b>Kuopio</b>	<b>Yht.</b>	<b>11,50</b>	<b>1 140</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,84	161
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	11,20	549
	TA-Asumisoikeus Oy	11,23	373
<b>Lahti</b>	<b>Yht.</b>	<b>11,07</b>	<b>1 942</b>
	AVAIN Asumisoikeus Oy	11,53	437
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	10,81	639
	TA-Asumisoikeus Oy	10,73	866