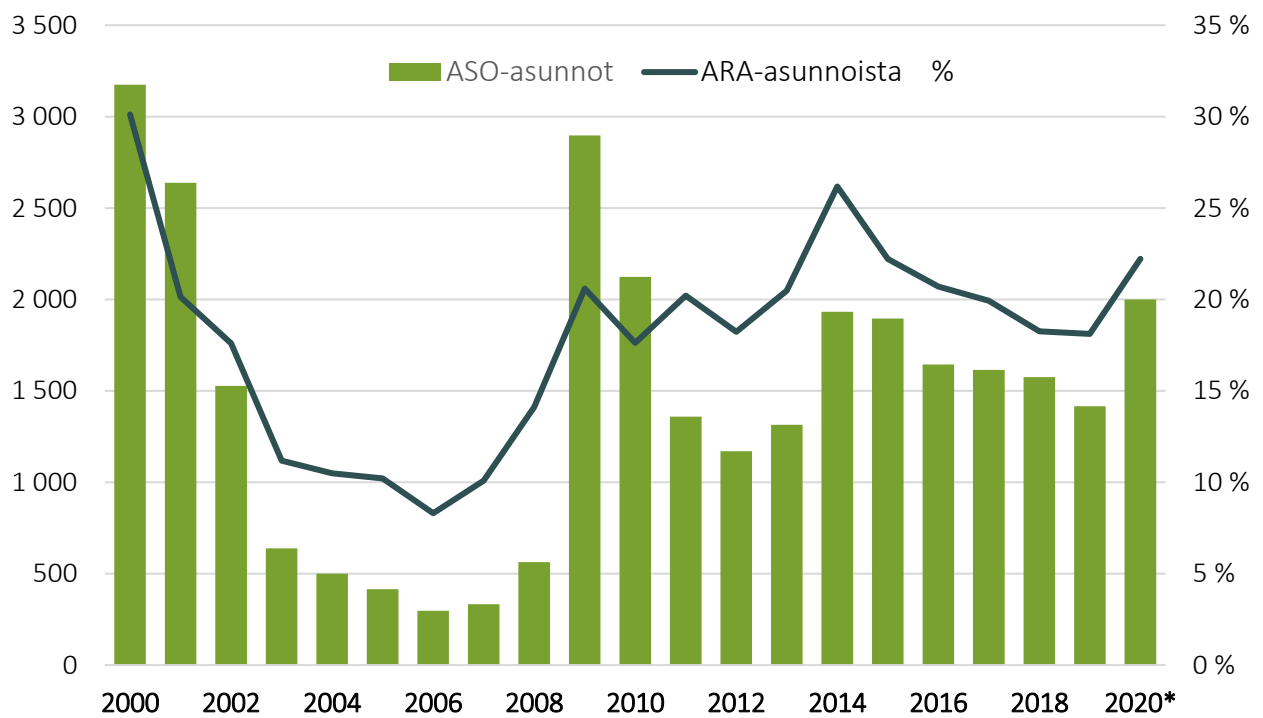


Asumisoikeusasunnot

2/2020



Kuvio 1. Aloitetut aso-asunnot (kpl, vasen akseli) 2000-luvulla ja niiden osuus (% , oikea akseli) koko ARA-tuotannosta. Vuoden 2020 luvut ovat arvioita.

Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä ylitti 50 000 asuntoa	3
1.1	Asumisoikeusasuntojen rakentaminen lisääntyi vuonna 2020	3
2	Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne kiristyy suurissa kaupungeissa.....	4
2.1	Kuntien aso-markkinatilanteet vuonna 2020	5
2.2	Lunastettujen asumisoikeuksien määrä ja osuus laskussa	8
2.3	Tyhjien ja vuokrattujen aso-asuntojen määrä laskussa.....	9
2.4	Aso-asuntojen vaihtuvuus pieneni	10
3	Käyttövastikkeet nousivat 1,2 % vuonna 2020.....	10
4	Aineisto ja sen rajaukset.....	16
	Liite 1: Kuvion 1 taustatiedot.....	19
	Liite 2: Aso-asuntojen käyttövastike ja markkinatilanne kunnittain 2020	20

Asuntomarkkinakatsaus 2/2020: asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen (lyhenne: aso) tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta. Kuntakohtaiset tilastot löytyvät selvityksen lopussa olevasta liitteestä 2.

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

Julkaistu: 30.10.2020

Dnro: ARA-08.02.01-2020-3



Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija
Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

ARAN asuntomarkkinakatsaukset

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

ISSN 2489-8198

1 Asumisoikeusasuntojen määrä ylitti 50 000 asuntoa

Suomessa on 50 600 asumisoikeusasuntoa (31.8.2020). Asuntojen määrä lisääntyi 1 600 asunnolla edellisvuoteen verrattuna. ARA-asunnoista on asumisoikeusasuntoja (aso-asuntoja) noin 12,5 %. Koko Suomen asuntokannasta aso-asuntojen osuus on 1,5 %.

Aso-asuntoja on 48 kunnassa. Ne keskittyvät suuriin, kasvaviin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee 46 % Suomen aso-asunnoista. Helsingin seudun MAL-kuntien osuus on yhteensä 55 %, Tampereen seudun 11 % ja Turun seudun 8 %.

Valtakunnallisesti toimivat aso-yhteisöt omistavat kolme neljäsosaa aso-asunnoista. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja paikallisilla asumisoikeusyhdistyksillä vähän yli 1 %:n osuus aso-asunnoista. Aso-asuntoja omistavilla yhteisöillä on yhteensä 18. Aso-asuntojen suurimmat omistajat 31.8.2020 (suluissa asuntojen määrä 31.8.2019):

- Asuntosäätiön asumisoikeus Oy 16 525 (16 437)
- TA-Asumisoikeus Oy 13 467 (12 686)
- AVAIN Asumisoikeus Oy 7 383 (7 099)
- Helsingin asumisoikeus Oy 5 214 (4 878).

1.1 Asumisoikeusasuntojen rakentaminen lisääntyi vuonna 2020

ARA hyväksyy uusia asumisoikeusasuntohankkeita pääasiassa Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin, joissa aso-asuntojen markkinatilanne on hyvä ja niille on odotettavissa pitkäaikaista kysyntää. Lisäksi aso-asuntojen on oltava kohtuuhintaisia alueen hinta- ja vuokratason verrattuna. Aso-asuntojen rakentamiseen vaikuttaa:

- ARA:n vuosittainen korkotukivaltuus ja sen käyttöä ohjaava käyttösuunnitelma
- rakentamisen suhdannetilanne, joka vaikuttaa rakennuskustannuksiin ja tonttien saatavuuteen
- asumisoikeusasuntojen markkinatilanne
- ASO-yhteisöjen aktiivisuus uudistuotannon ja perusparantamisessa.

Vuonna 2020 ARA myöntää lainoituksen arviolta noin 2 000 uuden aso-asunnon rakentamiseen ja noin 1 000 aso-asunnon perusparantamiseen. Sekä uudistuotanto että perusparannus lisääntyvät noin 500 asunnolla vuoteen 2019 verrattuna. Asuntomäärän kasvu oli mahdollista, kun Valtioneuvoston korotti heinäkuussa vuoden 2020 korkotukivaltuutta 340 miljoonalla eurolla 1 750 miljoonaan euroon.

Asumisoikeusasuntojen osuus ARAn uudistuotannosta on 2000-luvulla ollut keskimäärin 20 % (kuvio 1 etusivulla).

2 Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne kiristyy suurissa kaupungeissa

ARA jakaa kunnat aso-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan, jotka käyvät ilmi taulukosta 1. Vuoden 2020 selvityksessä kireän markkinatilanteen ja tasapainoisten kuntien yhteismäärä nousi edellisvuoden 18 kunnasta 23 kuntaan. Ylitarjontakuntien lukumäärä väheni 29 kunnasta 25:een.

Vuonna 2020 81 % aso-asunnoista sijaitsi kireän tai tasapainoisen markkinaluokan kunnissa. Ylitarjontakunnissa oli aso-asuntoja 19 %, kun vuonna 2019 niissä sijaitsi 32 % ja 2018 46 % aso-asunnoista. Parannus johtuu ennen kaikkea pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kuntien kasvaneesta aso-kysynnästä.

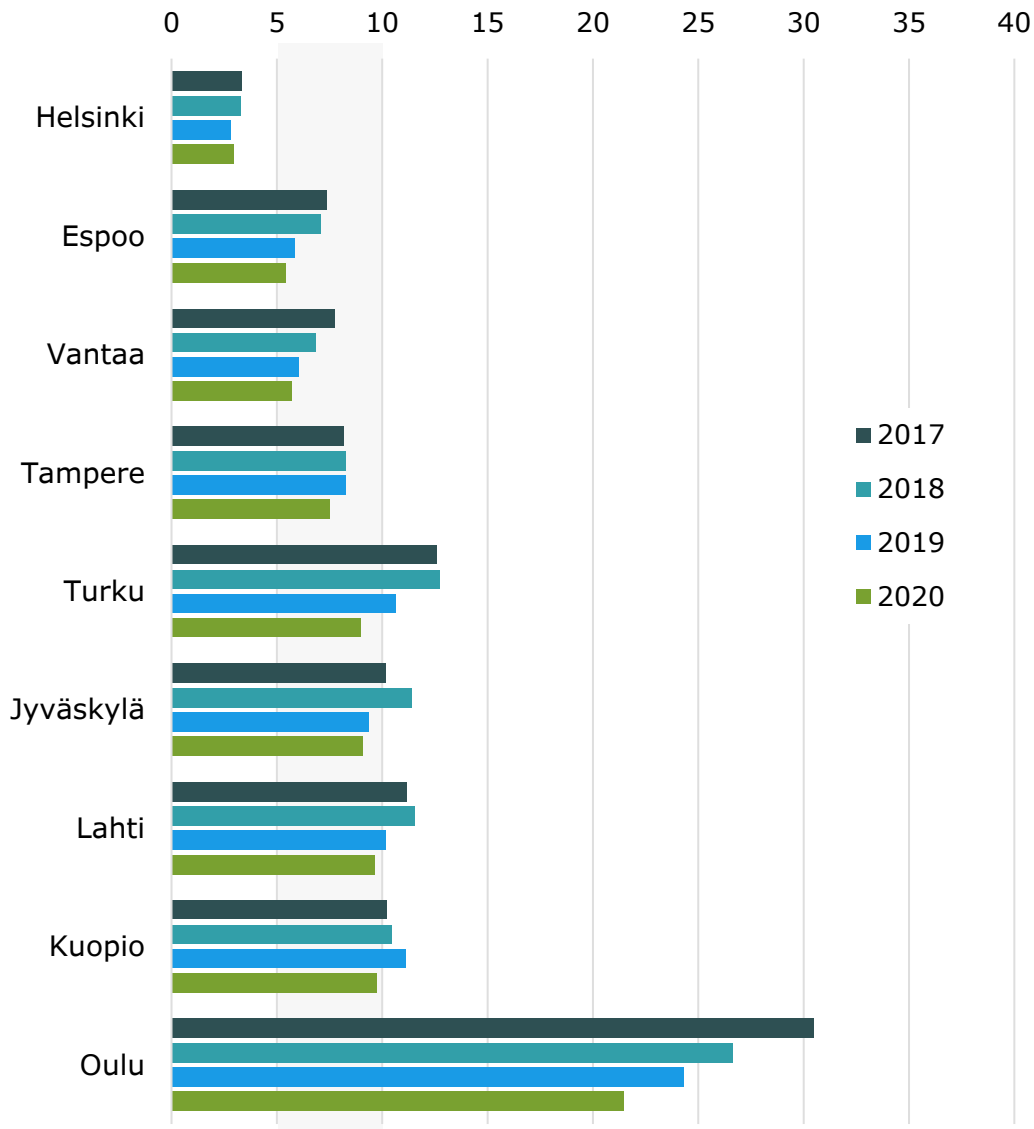
Vuoteen 2019 verrattuna koko maan aso-indeksi laski 8,8:sta 8,2:een. Asuntomäärästä riippumaton kuntakeskiarvo laski 13,6:sta 13,0:een.

Taulukko 1. Markkinatilanteen luokittelu aso-indeksillä ja kuntajakauma 2020.

Markkinatilanne 2020	Aso-indeksi	Kuntia	Asuntoja	Osuus asunnoista
kireä	≤ 5	1	11 474	22,7 %
tasapainoinen	5-10	22	29 634	58,6 %
lievää ylitarjontaa	10-15	14	4 983	9,8 %
ylitarjontaa	15-25	7	3 903	7,7 %
merkitt. ylitarjontaa	> 25	4	609	1,2 %
Yhteensä	-	48	50 603	100,0 %

2.1 Kuntien aso-markkinatilanteet vuonna 2020

Kuntien aso-indeksit ja keskeiset tunnusluvut löytyvät liitteestä 2 selvityksen lopusta.



Kuvio 2. Aso-indeksi suurissa kaupungeissa 2017–2020.

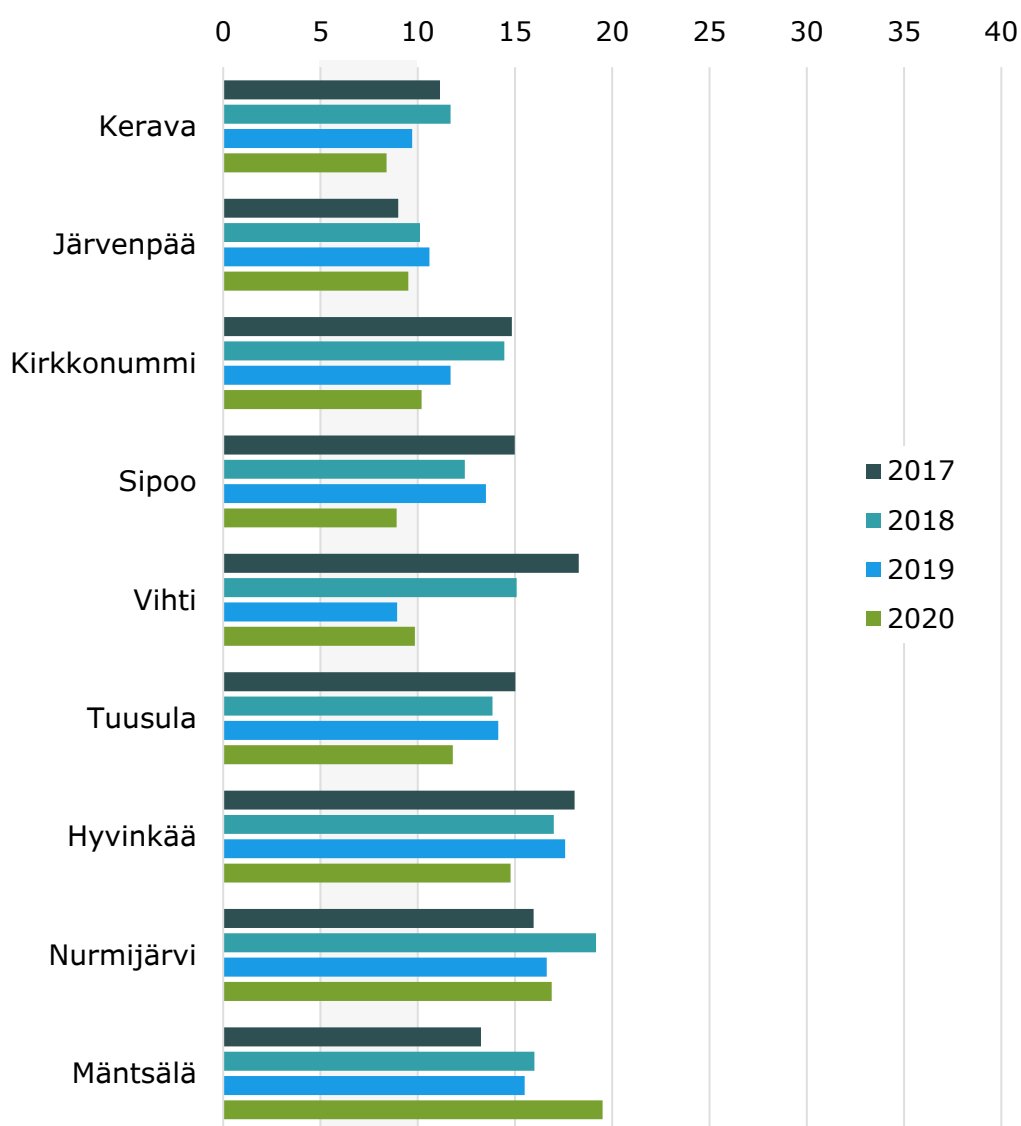
Aso-indeksiluokat: kireä $\leq 5,0$; tasapainoinen $5,1-10,0$; lievää ylitarjontaa $10,1-15,0$; ylitarjontaa $15,1-25,0$; merkittävää ylitarjontaa $25,1-$.

Kireä markkinatilanne vallitsi vain Helsingissä. Helsingin markkinatilanne pysyi lähes ennallaan.

Tasapainokuntien määrä nousi 22 kuntaan, kun se vuotta aiemmin oli ollut 15. Tasapainoiset aso-markkinat olivat edellisvuoden tapaan mm. Espoossa, Vantaalla, Tampereella ja Jyväskylässä, joiden markkinatilanne

kiristyi hieman edellisvuodesta. Isoista kaupungeista Turun, Lahden ja Kuopion luokitus vaihtui lievistä ylitarjonnasta tasapainoiseen.

Tasapainoiset aso-markkinat ovat muun muassa Porvoossa, Keravalla, Järvenpäässä ja Sipoossa. Tampereen seudun MAL-kunnista Lempäälä ja Pirkkala ovat tasapainoluokassa ja Turun seudun MAL-kunnista sinne sijoittuvat Kaarina ja Raisio.

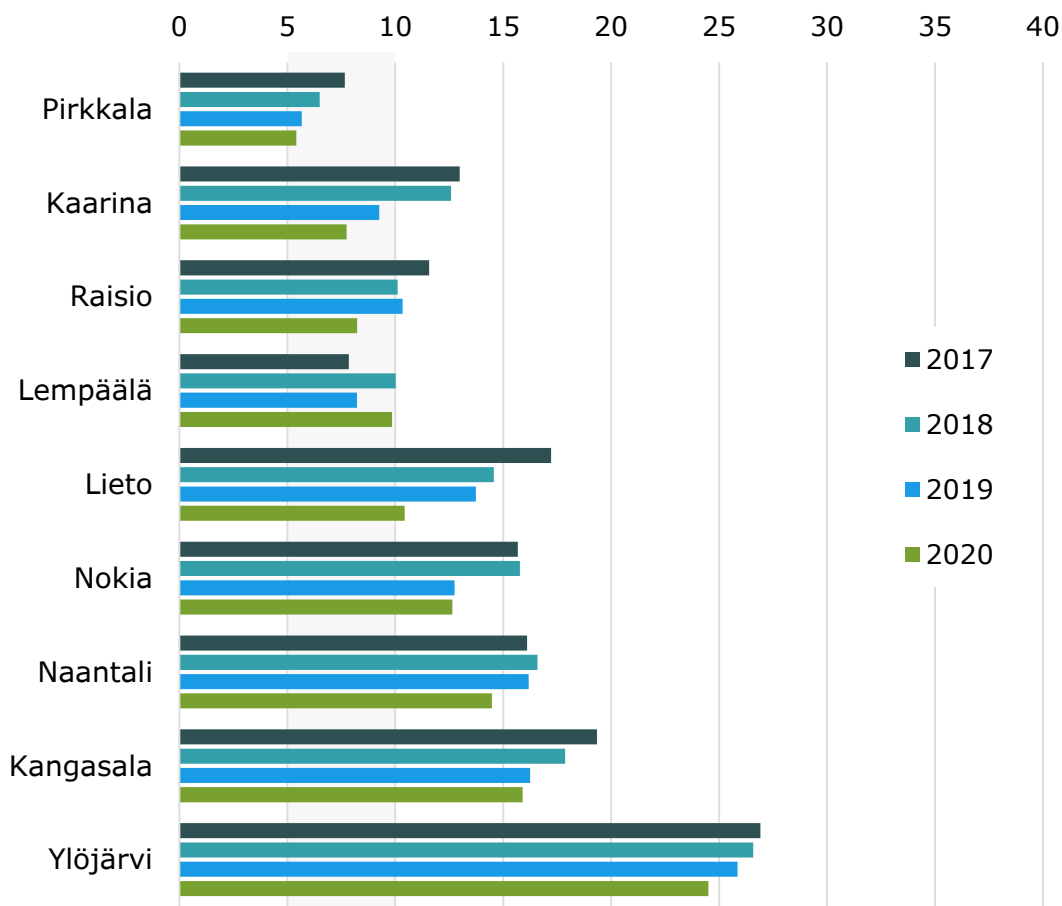


Kuvio 3. Aso-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2017–2020.
Aso-indeksiluokat: kireä $\leq 5,0$; tasapainoinen 5,1-10,0; lievää ylitarjontaa 10,1-15,0; ylitarjontaa 15,1-25,0; merkittävää ylitarjontaa 25,1-.

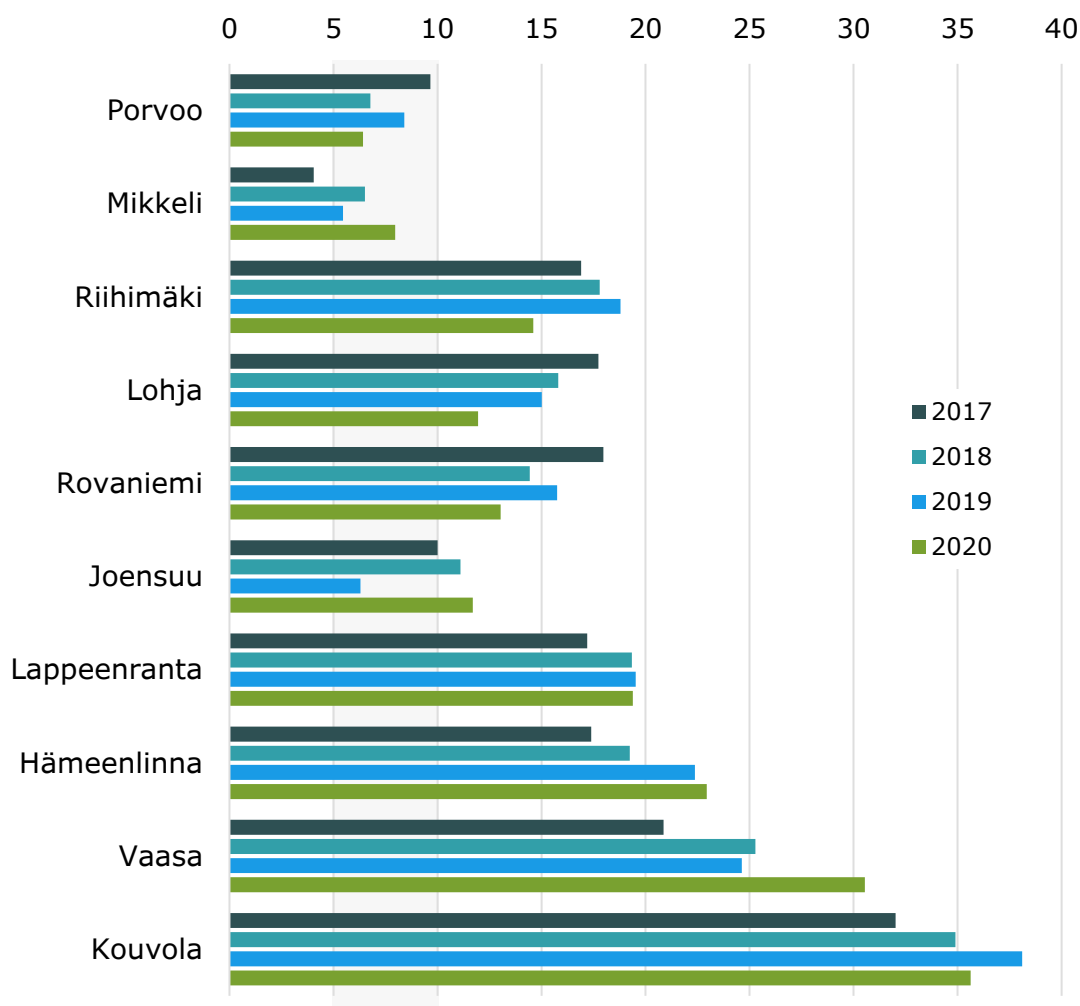
Lievän ylitarjonnan kuntia oli 14, mikä on yksi enemmän kuin vuonna 2019. Edellisen vuoden tasapainokunnista vain Joensuu tippui luokkaa alemmas. Markkinaluokitus pysyi ennallaan muun muassa Kirkkonummella, Tuusulassa, Lohjalla, Kotkassa ja Naantalissa. Luokkaa ylemmäs vuoden 2019 ylitarjontakunnista nousivat Hyvinkää, Riihimäki, Naantali ja Rovaniemi. Suurimman nousun teki Kempele, jossa vielä vuotta aiemmin oli ollut merkittävää ylitarjontaa.

Ylitarjontaa on Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Hämeenlinnassa, Kangasalla, Ylöjärvellä ja Naantalissa. Suurista kaupungeista vain Oulussa esiintyy ylitarjontaa, vaikka Oulun markkinatilanne on parantunut jo kolme vuotta peräkkäin (kuvio 2). Ylitarjontakuntien määrä väheni 13:sta 7:än.

Merkittävää ylitarjonnan kuntien määrä pysyi neljässä. Vaasan markkinaluokitus huononi edellisvuodesta. Kouvolan, Salon ja Haminan tilanne pysyi ennallaan



Kuvio 4. Aso-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2017–2020.
Aso-indeksiluokat: kireä $\leq 5,0$; tasapainoinen $5,1-10,0$; lievää ylitarjontaa $10,1-15,0$; ylitarjontaa $15,1-25,0$; merkittävää ylitarjontaa $25,1-$



Kuvio 5. Aso-indeksi muissa kaupungeissa 2017–2020.
Aso-indeksiluokat: kireä $\leq 5,0$; tasapainoinen 5,1-10,0; lievää ylitarjontaa 10,1-15,0; ylitarjontaa 15,1-25,0; merkittävää ylitarjontaa 25,1-.

2.2 Lunastettujen asumisoikeuksien määrä ja osuus laskussa

Yhtiölle lunastettu asumisoikeus tarkoittaa, että asunnolta puuttuu asumisoikeusmaksun maksanut asukas. Lunastettu aso-asunto voi olla tyhjillään tai vuokrattu.

Lunastettuja aso-asuntoja oli poikkileikkausajankohtana 31.8.2020 yhteensä 2670, mikä on 220 vähemmän kuin vuonna 2019. Lunastettujen aso-asuntojen osuus koko asuntokannasta laski 5,9 prosentista 5,3 prosenttiin.

Suhteellisesti vähiten lunastettuja aso-asuntoja oli Helsingissä (1,2 %), Pirkkalassa (2,0 %), Espoossa (2,1 %) ja Vantaalla (2,3 %). Vaasassa lunastettuja on 34 %, Kouvolassa 32 % ja Haminassa 30 %.

Taulukko 2. Aso-asuntojen tunnuslukuja 2019-2020.

Muuttuja	2019	2020	Muutos (kpl)
Asunnot	49 005	50 603	1 513
Lunastetut	2 888	2 670	-218
Tyhjät	349	373	24
Vuokratut	2 142	1 973	-169
Vaihdot	4 341	4 402	61

2.3 Tyhjien ja vuokrattujen aso-asuntojen määrä laskussa

Elokuussa 2020 **vähintään 2 kuukautta tyhjinä** olleita asuntoja oli 373, mikä on 24 asuntoa edellisvuotta vähemmän. Tyhjien osuus koko maan aso-asuntokannasta oli 0,7 %. Vaasassa aso-asunnoista joka viides oli tyhjillään.

Monet aso-yhteisöt ovat ratkaisseet tyhjien asuntojen ongelmaa vuokraamalla. Ratkaisu parantaa käyttöastetta ja helpottaa yhteisön taloustilannetta, mutta vuokraamista ei ole tarkoitettu pitkäaikaiseksi käytännöksi.

Aso-asuntoja oli elokuussa 2020 **vuokrattuna** 1 973. Vuokrattujen määrä väheni 169 asunnolla edellisvuodesta. Vuokrattujen osuus kaikista aso-asunnoista oli 3,9 %, mikä on 0,5 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2019.

Kouvolassa vuokrattuja on 29 %, Haminassa 28 % ja Salossa 20 %. Hämeenlinnassa, Lappeenrannassa ja Oulussa vuokrattuna on 16 % kaupungin aso-asunnoista.

2.4 Aso-asuntojen vaihtuvuus pieni

ARAN tilastoissa vuokratut asunnot lasketaan mukaan vaihtuvuuteen (aso-vaihtuvuus). Alle 15 % aso-vaihtuvuus kertoo pienestä vaihtuvuudesta ja asumismuodon hyvästä suosiosta. Yli 25 % aso-vaihtuvuus merkitsee päinvastaista.

Vuonna 2019 aso-asunnoissa tehtiin 4 400 vaihtoa. Koko maan aso-vaihtuvuus laski 17,7 prosentista 16,9 prosenttiin. Aso-vaihtuvuuden keskiarvo on pienentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 alkaen, jolloin se oli 26,0 %.

Alle 15 % aso-vaihtuvuuteen päästiin Helsingissä (8,3 %), Äänekoskella (9,7 %), Mikkelissä (13,1 %), Hollolassa (13,3 %) ja Siilinjärvellä (14,5 %). Espoon, Vantaan, Tampereen ja Kuopion aso-vaihtuvuus oli 15 ja 16 prosentin välissä.

3 Käyttövastikkeet nousivat 1,2 % vuonna 2020

Tampereella käyttövastikkeet nousivat keskimäärin 1,8 % edellisvuodesta, Helsingissä 1,5 %, Vantaalla ja Jyväskylässä 1,3 %. Muissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet nousivat korkeintaan 1,0 %.

Kalleimmat aso-neliöt ovat Espoossa, keskimäärin 13,2 euroa neliöltä. Oulussa keskikäyttövastikkeet ovat vain noin 10 euroa neliöltä.

Lähes kaikissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet ovat keskimäärin ARA-vuokria edullisempia. Vain Espoossa käyttövastikkeet olivat hieman kalliimpia (1,2 %) ja Kuopiossa ne olivat lähes yhtä suuret. Oulussa käyttövastikkeet olivat 8,5 % edullisempia kuin ARA-vuokrat.

Vaparaohitteiset vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 43 % aso-asuntoja kalliimpia. Tampereella, Turussa ja Oulussa käyttövastikkeet olivat 23 % edullisempia kuin vaparaohitteiset vuokrat. Muissa suurissa kaupungeissa eroa on 14–19 % aso-asuntojen eduksi.

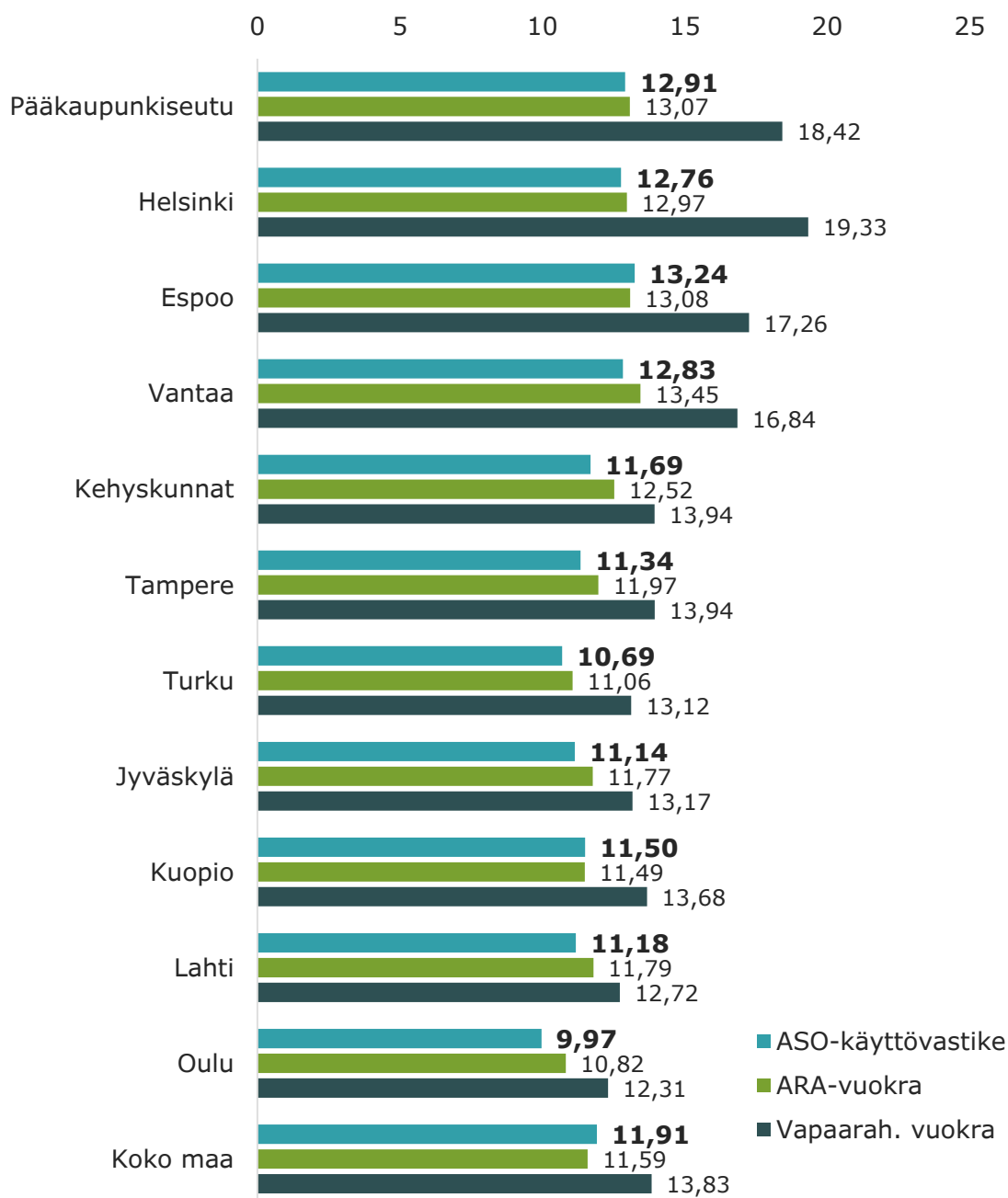
Taulukko 3. Vuokrat ja kesikäyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2020.

Alue / kaupunki	Asumis-oikeus-asuntojen käyttö-vastike** (€/m²/kk)	ARA-vuokra*** (€/m²/kk)	Vapaa-rahoitteinen vuokra*** (€/m²/kk)	Ero ARA-vuokriin	Ero vapaa-rahoitteisiin vuokriin	Asumis-oikeus-asuntojen käyttö-vastikkeen vuosimuutos
Pääkaupunki-seutu	12,91	13,07	18,42	1,3 %	42,8 %	1,3 %
Helsinki	12,76	12,97	19,33	1,6 %	51,5 %	1,5 %
Espoo	13,24	13,08	17,26	-1,2 %	30,3 %	0,8 %
Vantaa	12,83	13,45	16,84	4,8 %	31,3 %	1,3 %
Kehyskunnat*	11,69	12,52	13,94	7,1 %	19,2 %	0,9 %
Tampere	11,34	11,97	13,94	5,5 %	23,0 %	1,8 %
Turku	10,69	11,06	13,12	3,4 %	22,7 %	0,6 %
Jyväskylä	11,14	11,77	13,17	5,6 %	18,2 %	1,3 %
Kuopio	11,50	11,49	13,68	-0,1 %	18,9 %	0,0 %
Lahti	11,18	11,79	12,72	5,5 %	13,8 %	1,0 %
Oulu	9,97	10,82	12,31	8,5 %	23,4 %	0,8 %
Koko maa	11,91	11,59	13,83	-2,7 %	16,1 %	1,2 %

*) Tilastokeskuksen luokittelussa kehyskuntia ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti ja Riihimäki.

**) Lähde: ARA. Käyttövastikkeisiin on lisätty laskennallinen vesimaksu 0,5 €/m², koska vesimaksu sisältyy vertailuvuokriin (ARA- ja vapaarahoitteinen).

***) Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat Q2/2020. ARA- ja vapaarahoitteisista vuokrista on poistettu yksiöt vertailukelpoisuuden parantamiseksi.



Kuvio 6. Keskikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2020.

Yhteisökohtaisia käyttövastikkeita isoissa kaupungeissa on esitetty taulukoissa 4-12. Vertailussa ovat mukana paikalliset tai valtakunnalliset aso-yhteisöt, joilla on kunnassa vähintään 100 asuntoa. Keskikäyttövastikkeeseen on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m² niistä kohteista, joihin vesimaksu ei sisälly. Taulukosta käyvät ilmi aso-yhteisöjen asuntojen määrät ja osuudet kunnittain.

Taulukko 4. Helsingin aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Helsingin aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	914	8 %	14,80
Helsingin Asumisoikeus Oy	5 214	45 %	10,81
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 438	30 %	14,45
TA-Asumisoikeus Oy	1 466	13 %	13,71
KAS asunnot Oy	206	2 %	13,46
Kunnan aso-asunnot yhteensä	11 474	-	12,76

Taulukko 5. Espoon aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Espoon aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	777	13 %	13,28
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 015	51 %	13,27
TA-Asumisoikeus Oy	2 094	35 %	12,91
Kunnan aso-asunnot yhteensä	5 949	-	13,24

Taulukko 6. Vantaan aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Vantaan aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	827	15 %	12,96
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	2 547	46 %	12,88
TA-Asumisoikeus Oy	2 033	37 %	12,45
Kunnan aso-asunnot yhteensä	5 521	-	12,83

Taulukko 7. Tampereen aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Tampereen aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	212	6 %	12,36
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	907	25 %	10,82
TA-Asumisoikeus Oy	665	18 %	11,18
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	1 860	51 %	11,32
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 670	-	11,34

Taulukko 8. Turun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Turun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
TA-Asumisoikeus Oy	609	25 %	10,25
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	1 622	66 %	10,73
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	222	9 %	11,68
Kunnan aso-asunnot yhteensä	2 453	-	10,69

Taulukko 9. Jyväskylän aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Jyväskylän aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	1 046	34 %	11,31
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	586	19 %	10,67
TA-Asumisoikeus Oy	1 118	37 %	11,00
Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso	279	9 %	11,98
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 055	-	11,14

Taulukko 10. Lahden aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Lahden aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	438	23 %	11,53
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	639	33 %	10,97
TA-Asumisoikeus Oy	866	45 %	10,85
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 943	-	11,18

Taulukko 11. Oulun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Oulun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	153	9 %	8,91
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	702	40 %	9,89
TA-Asumisoikeus Oy	922	52 %	10,10
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 777	-	9,97

Taulukko 12. Kuopio aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2020.

Kuopion aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus (%) kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2020, €/m²/kk (vesimaksun kanssa)
AVAIN Asumisoikeus Oy	161	13 %	11,88
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	549	45 %	11,15
TA-Asumisoikeus Oy	457	37 %	11,33
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 224	-	11,50

4 Aineisto ja sen rajaukset

Kuntien aso-asuntojen markkinatilannetta on 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. Siksi vuokratut asunnot on laskettu mukaan **vaihtuvuutta** lisäävänä muuttujana (aso-vaihtuvuus). ARA ei käytä vuokratut asunnot sisältävää **käyttöastetta** aso-asuntojen markkinatilanteen mittarina, koska se voi antaa asumisoikeuksien kysynnästä liian positiivisen kuvan.

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat 1.9.2020 tilanteeseen. Vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat -tilaston toisen neljänneksen aineistoa sekä ARA- että vapaarahoitteisista vuokrista. Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä 2h- ja "3+"-vuokratilastot asuntomäärillä painotettuna. Yksiöt on jätetty pois, koska aso-asuntojen keskikoko 67 neliötä vastaa paremmin vuokratilastojen ja sitä isompien vuokra-asuntojen keskikokoa.

Vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen 53 % Asuntosäätiön Asumisoikeuden asunnoista. Muut suuret aso-yhteisöt perivät vesimaksun erikseen. Tilastokeskuksen vuokriin sisältyvät erikseen maksettavat vesi-

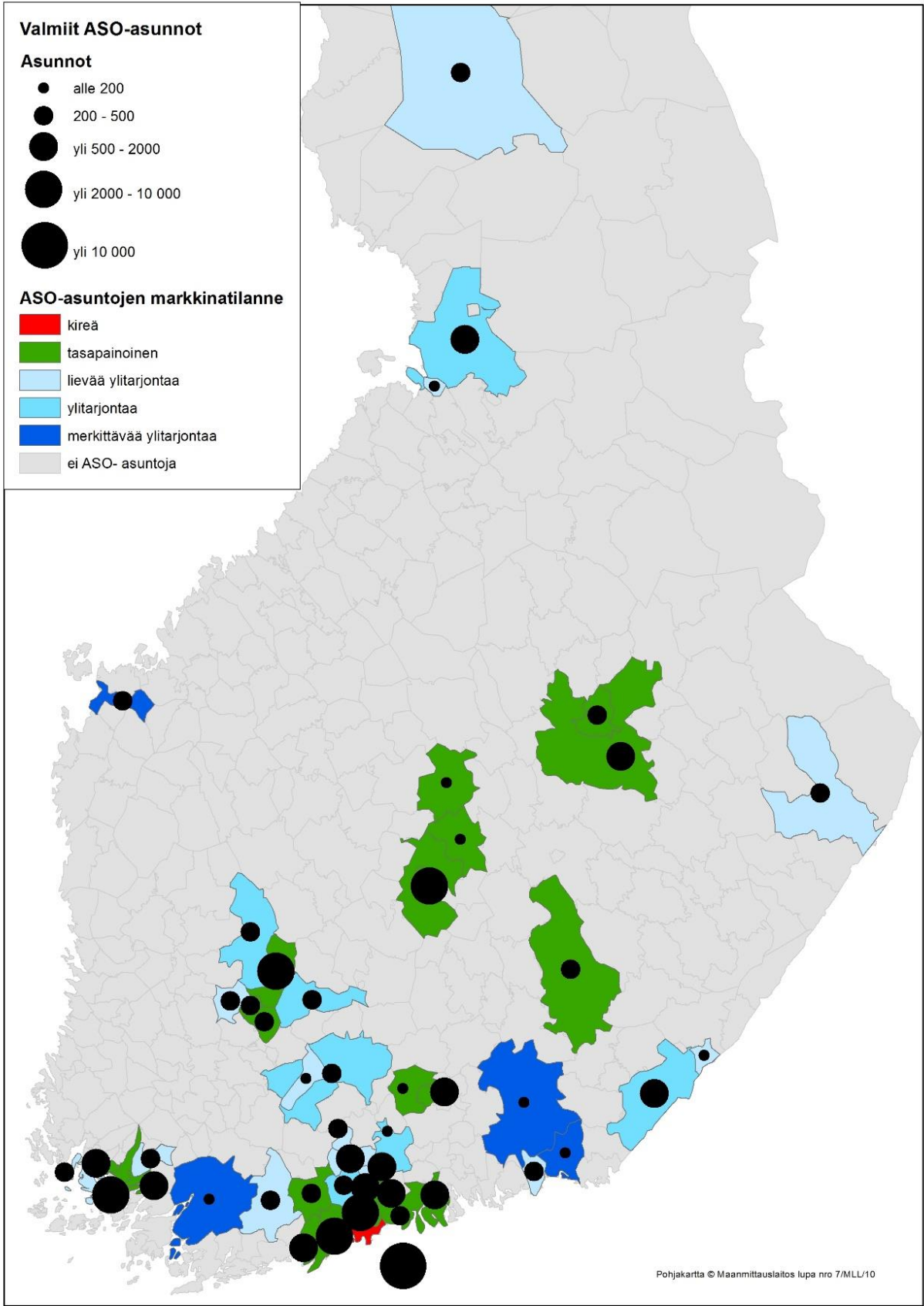
ja lämmitysmaksut. Vertailun parantamiseksi ARAn ilmoittamiin kuntakohtaisiin keskikäyttövastikkeisiin on lisätty laskennallisesti 0,5 €/m².

Taulukoissa 4 ja 5 on verrattu yhteisökohtaisia keskikäyttövastikkeita suurissa kaupungeissa. Myös niihin on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m², jos kohteisiin ei sisälly vesimaksua.

Vertailussa ei ole huomioitu asumisoikeusmaksusta aiheutuvia pääomakustannuksia. Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon indeksiin sidotusta hinnasta.

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. Heikentyneitä markkinatilannetta voidaan kompensoida pienemmillä käyttövastikkeilla ja kalliit remonttikustannukset voidaan jakaa useamman kohteen kesken.



Kuvio 7. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja määrät 2020.

Liite 1: Kuvion 1 taustatiedot

Kannen kuvio 1. Aloitetut aso-asunnot 2000-luvulla ja niiden osuus koko ARA-tuotannosta. Vuoden 2020 luvut ovat arvioita.

Vuosi	ASO-asunnot (kpl)	Osuus ARA-asunnoista (%)
2000	3175	30
2001	2638	20
2002	1527	18
2003	638	11
2004	500	10
2005	415	10
2006	297	8
2007	333	10
2008	563	14
2009	2897	21
2010	2123	18
2011	1359	20
2012	1170	18
2013	1314	20
2014	1932	26
2015	1896	22
2016	1644	21
2017	1615	20
2018	1575	18
2019	1416	18
2020 (arvio)	2000	22

Liite 2: Aso-asuntojen käyttövastike ja markkinatilanne kunnittain 2020 (sivu 1/2)

Kunta	Asunnot lkm	Käyttö- vastike* €/m ² /kk	Käyttö- vastikkeen vuosimuutos	Lunastetut kpl	Lunastetut %	Tyhjät kpl	Tyhjät %	Vuokratut kpl	Vuokratut %	Asuntojen vaihdot** 2020	ASO- vaihtuvuus**	Aso- indeksi 2019	Aso- indeksi 2020	Indeksin muutos
Helsinki	11 474	12,76	3,4 %	132	1,2 %	44	0,4 %	34	0,3 %	614	8,3 %	2,7	2,9	→ 0,2
Espoo	5 949	13,24	0,9 %	123	2,1 %	11	0,2 %	77	1,3 %	567	15,6 %	5,9	5,4	→ -0,4
Vantaa	5 521	12,83	1,9 %	129	2,3 %	19	0,3 %	86	1,6 %	529	15,9 %	6,1	5,7	→ -0,3
Tampere	3 670	11,34	1,8 %	177	4,8 %	13	0,4 %	137	3,7 %	290	15,6 %	8,3	7,5	→ -0,8
Jyväskylä	3 055	11,14	1,2 %	163	5,3 %	31	1,0 %	104	3,4 %	345	20,3 %	9,4	9,1	→ -0,3
Turku	2 453	10,73	1,2 %	144	5,9 %	10	0,4 %	120	4,9 %	219	18,3 %	10,7	9,0	↓ -1,7
Oulu	1 777	9,97	0,6 %	319	18,0 %	15	0,8 %	288	16,2 %	188	32,1 %	24,3	21,5	↓ -2,8
Lahti	1 943	11,18	1,6 %	114	5,9 %	9	0,5 %	101	5,2 %	206	21,1 %	10,2	9,7	→ -0,5
Kuopio	1 224	11,50	0,0 %	95	7,8 %	30	2,5 %	57	4,7 %	91	15,8 %	11,1	9,8	↓ -1,3
Kerava	1 038	11,62	0,7 %	55	5,3 %	13	1,3 %	36	3,5 %	99	17,8 %	9,7	8,4	↓ -1,3
Kirkkonummi	859	11,03	1,4 %	57	6,6 %	8	0,9 %	45	5,2 %	90	21,0 %	11,7	10,2	↓ -1,5
Tuusula	724	11,84	-1,0 %	61	8,4 %	7	1,0 %	52	7,2 %	72	22,1 %	14,1	11,8	↓ -2,3
Järvenpää	758	12,16	1,1 %	45	5,9 %	2	0,3 %	35	4,6 %	79	20,3 %	10,6	9,5	↓ -1,1
Kaarina	747	11,20	1,2 %	26	3,5 %	0	0,0 %	23	3,1 %	87	20,5 %	9,3	7,7	↓ -1,5
Lappeenranta	610	10,47	0,1 %	104	17,0 %	2	0,3 %	98	16,1 %	42	26,4 %	19,5	19,4	→ -0,1
Porvoo	598	11,18	0,5 %	20	3,3 %	2	0,3 %	11	1,8 %	55	15,6 %	8,4	6,4	↓ -2,0
Hyvinkää	698	11,80	0,8 %	82	11,7 %	8	1,1 %	69	9,9 %	65	23,9 %	17,6	14,8	↓ -2,8
Pirkkala	452	11,12	2,3 %	9	2,0 %	0	0,0 %	8	1,8 %	42	15,7 %	5,7	5,4	→ -0,2
Kangasala	474	10,56	1,4 %	63	13,3 %	7	1,5 %	48	10,1 %	43	23,7 %	16,2	15,9	→ -0,3
Raisio	501	10,78	0,8 %	20	4,0 %	2	0,4 %	18	3,6 %	58	21,0 %	10,3	8,2	↓ -2,1
Rovaniemi	398	9,88	0,8 %	39	9,8 %	2	0,5 %	32	8,0 %	39	22,7 %	15,8	13,0	↓ -2,7
Joensuu	436	11,00	2,7 %	31	7,1 %	14	3,2 %	9	2,1 %	68	25,5 %	6,3	11,7	↑ 5,4
Ylöjärvi	379	10,67	1,7 %	86	22,7 %	9	2,4 %	70	18,5 %	29	29,9 %	25,9	24,5	↓ -1,4
Hämeenlinna	371	11,28	0,5 %	69	18,6 %	10	2,7 %	60	16,2 %	49	36,0 %	22,4	22,9	→ 0,6
Lohja	363	10,47	1,6 %	35	9,6 %	1	0,3 %	34	9,4 %	23	18,9 %	15,0	11,9	↓ -3,1
Lempäälä	307	10,60	2,5 %	18	5,9 %	2	0,7 %	10	3,3 %	38	21,8 %	8,2	9,9	→ 1,6
Kotka	304	10,64	-0,5 %	25	8,2 %	3	1,0 %	20	6,6 %	29	20,9 %	12,7	11,4	↓ -1,3
Naantali	285	10,81	-0,2 %	27	9,5 %	1	0,4 %	21	7,4 %	42	29,5 %	16,2	14,5	↓ -1,7
Vaasa	266	10,58	0,8 %	91	34,2 %	53	19,9 %	34	12,8 %	12	19,5 %	24,6	30,5	↑ 5,9
Nokia	252	10,52	1,5 %	25	9,9 %	2	0,8 %	21	8,3 %	21	20,8 %	12,7	12,6	→ -0,1
Nurmijärvi	242	11,15	-0,6 %	31	12,8 %	3	1,2 %	24	9,9 %	31	29,1 %	16,6	16,9	→ 0,3
Siilinjärvi	242	10,43	-3,9 %	19	7,9 %	3	1,2 %	14	5,8 %	14	14,5 %	5,6	9,5	↑ 3,9
Riihimäki	234	10,77	10,0 %	30	12,8 %	4	1,7 %	24	10,3 %	15	19,9 %	18,8	14,6	↓ -4,2
Mikkeli	240	10,90	3,4 %	15	6,3 %	15	6,3 %	0	0,0 %	21	13,1 %	5,5	8,0	→ 2,5
Lieto	236	10,74	0,5 %	14	5,9 %	0	0,0 %	10	4,2 %	31	23,9 %	13,7	10,4	↓ -3,3
Vihti	208	10,32	0,9 %	14	6,7 %	4	1,9 %	7	3,4 %	22	19,2 %	8,9	9,9	→ 0,9
Kouvola	187	10,20	-0,1 %	60	32,1 %	3	1,6 %	55	29,4 %	21	46,3 %	38,1	35,6	↓ -2,5
Sipoo	363	12,56	-2,9 %	22	6,1 %	2	0,6 %	17	4,7 %	31	17,5 %	13,5	8,9	↓ -4,6
Hollola	113	10,53	1,2 %	3	2,7 %	0	0,0 %	3	2,7 %	8	13,3 %	2,5	5,3	→ 2,8
Muurame	106	10,12	-0,5 %	3	2,8 %	1	0,9 %	0	0,0 %	15	21,2 %	9,1	7,4	↓ -1,7

Liite 2: Aso-asuntojen käyttövastike ja markkinatilanne kunnittain 2020 (sivu 2/2)

Kunta	Asunnot lkm	Käyttö- vastike* €/m ² /kk	Käyttö- vastikkeen vuosimuutos	Lunastetut kpl	Lunastetut %	Tyhjät kpl	Tyhjät %	Vuokratut kpl	Vuokratut %	Asuntojen vaihdot** 2020	ASO- vaihtuvuus**	Aso- indeksi 2019	Aso- indeksi 2020	Indeksin muutos
Kempele	90	9,67	-0,7 %	10	11,1 %	0	0,0 %	9	10,0 %	8	23,3 %	22,9	14,2	↓ -8,8
Salo	89	9,00	-3,3 %	19	21,3 %	1	1,1 %	18	20,2 %	19	52,2 %	30,3	29,1	-1,3
Imatra	77	9,48	0,6 %	10	13,0 %	0	0,0 %	10	13,0 %	4	20,8 %	13,6	14,9	↗ 1,3
Laukaa	69	10,92	8,4 %	4	5,8 %	0	0,0 %	2	2,9 %	6	15,9 %	4,2	8,3	4,2
Hamina	67	9,02	-1,8 %	20	29,9 %	0	0,0 %	19	28,4 %	4	37,3 %	29,3	31,7	↗ 2,4
Mäntsälä	50	11,51	-1,1 %	6	12,0 %	3	6,0 %	3	6,0 %	12	42,0 %	15,5	19,5	4,0
Hattula	27	11,45	1,0 %	2	7,4 %	0	0,0 %	0	0,0 %	4	22,2 %	7,9	11,1	↑ 3,2
Äänekoski	77	11,70	-	4	5,2 %	4	5,2 %	0	0,0 %	5	9,7 %	-	6,3	
Koko maa	50 603	11,91	1,2 %	2 670	5,3 %	373	0,7 %	1 973	3,9 %	4 402	16,9 %	8,8	8,2	-0,6
Mediaani	367	10,9	0,8 %	31	7,3 %	3	0,7 %	24	5,0 %	39	20,9 %	11,7	10,3	
Kuntakeskiarvo	1054	10,9	0,9 %	56	9,8 %	8	1,5 %	41	7,3 %	92	22,5 %	13,6	13,0	

*) Vesimaksu 0,5 €/m² lisätty käyttövastikkeisiin laskennallisesti

***) Vaihtuvuusdata (8 kk) on muutettu kertoimella koko vuotta vastaavaksi

Markkinatilanne 2020	Aso-indeksi
kireä	≤ 5
tasapainoinen	5-10
lievää ylitarjontaa	10-15
ylitarjontaa	15-25
merkitt. ylitarjontaa	> 25