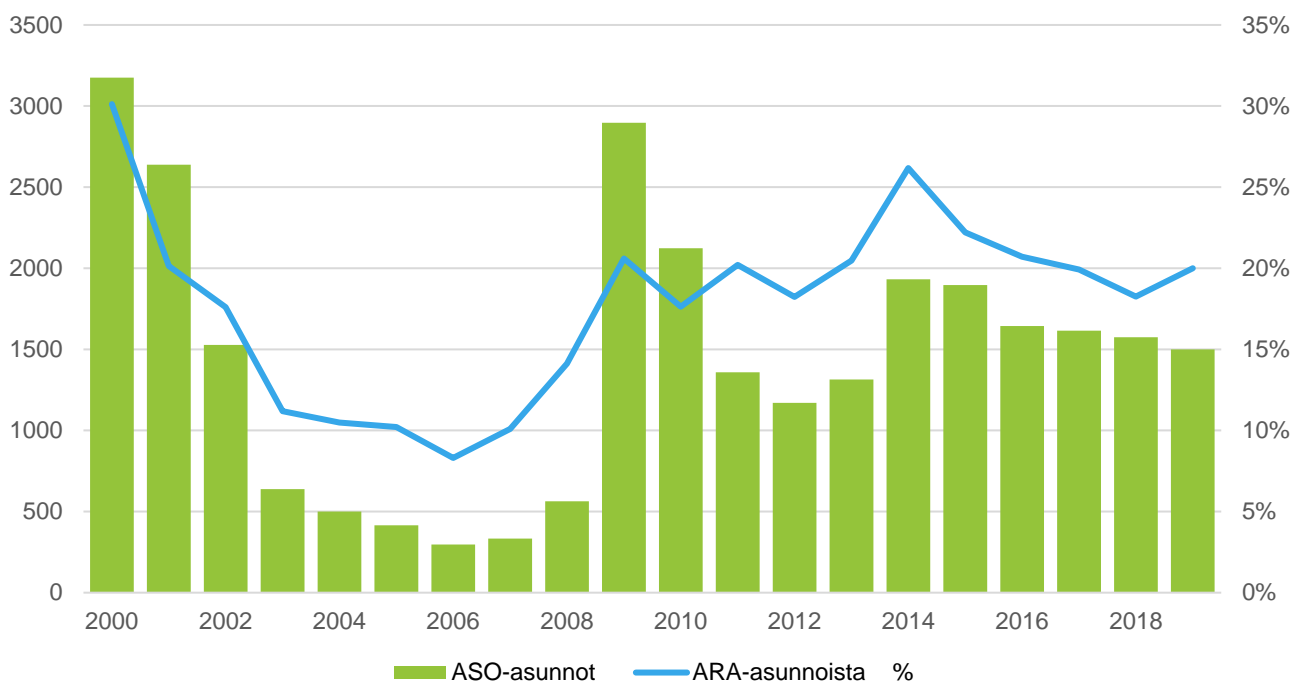


## Asumisoikeusasunnot

2/2019



**Kuvio 1.**  
Aloitettujen 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 2019 tiedot perustuvat 10 kuukauden toteuman perusteella tehtyyn arvioon.*

# Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä lähestyy 50 000 asuntoa.....	3
1.1	Asumisoikeusasuntojen rakentaminen.....	3
2	Asumisoikeusasuntojen kysyntä parani .....	4
2.1	Kuntien ASO-markkinatilanteet vuonna 2019 .....	4
2.2	Lunastettujen asumisoikeuksien määrä pieneni .....	6
2.3	Tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen määrä laskussa .....	7
2.4	ASO-asuntojen vaihtuvuus pienenee.....	7
3	Käyttövastikkeet nousivat 0,6 % vuonna 2019.....	8
3.1	Käyttövastikkeiden erot suurissa kaupungeissa.....	9
4	Aineisto ja sen rajaukset .....	11
	Liite 1. ASO-asuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain	14

## Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-  
asiantuntija, ARA

[etunimi.sukunimi@ara.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ara.fi)

## Asuntomarkkinakatsaus 2/2019: asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen (lyhenne: aso) tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa asumisoikeusyhteisöltä 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 21.11.2019

ISSN 2489-8198

[www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus](http://www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus)

# 1 ASUMISOIKEUSASUNTOJEN MÄÄRÄ LÄHESTYY 50 000 ASUNTOA

Suomessa on 49 000 asumisoikeusasuntoa (31.8.2019). Asuntojen määrä lisääntyi 1 900 asunnolla edellisvuoteen verrattuna. ARA-asunnoista on asumisoikeusasuntoja (ASO-asuntoja) noin 12 %. Koko Suomen asuntokannasta ASO-asuntojen osuus on 1,5 %.

ASO-asuntoja on 48 kunnassa. Ne keskittyvät suuriin, kasvaviin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. ASO-asunnoista 55 % on Helsingin seudulla ja pelkästään pääkaupunkiseudulla sijaitsee 45 %. Tampereen seudun osuus on 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 (31.8.2019):

	asuntoa
Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	16 437
TA-Asumisoikeus Oy	12 686
AVAIN Asumisoikeus Oy	7 079
Helsingin asumisoikeus Oy	4 878
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	3 361
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2 639

## 1.1 Asumisoikeusasuntojen rakentaminen

ARA-asuntojen osuus ARAn uudistuotannosta on ollut keskimäärin 20 % vuosittain (kuvio 1 etusivulla). Vuonna 2019 ARA myöntää lainoituksen arviolta noin 1 500 uuden ASO-asunnon rakentamiseen ja noin 500 vanhan ASO-asunnon perusparantamiseen.

ASO-asuntojen rakentamiseen vaikuttaa:

- ARAn vuosittainen korkotukivaltuus ja sen käyttöä ohjaava käyttösuunnitelma
- rakentamisen suhdannetilanne, joka vaikuttaa rakennuskustannuksiin ja tonttien saatavuuteen
- asumisoikeusasuntojen markkinatilanne
- ASO-yhteisöjen aktiivisuus uudistuotannon rakentamisessa.

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

## 2 ASUMISOIKEUSASUNTOJEN KYSYNTÄ PARANI

ARA jakaa kunnat ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan, jotka käyvät ilmi taulukosta 2. Vuoden 2019 selvityksen perusteella kireän markkinatilanteen ja tasapainoisten kuntien yhteismäärä nousi edellisvuoden 11 kunnasta 18:aan. Vastaavasti ylitarjontakuntien lukumäärä väheni 36 kunnasta 29:ään.

Vuoteen 2018 verrattuna koko maan ASO-indeksi laski 9,8:sta 8,9:ään. Asunnoilla painottamaton kuntamediaani parani 13,8:sta 13,2:een. ASO-asunnoista sijaitsi kireässä tai tasapainoisessa markkinaluokassa 68 % ja ylitarjontakunnissa 32 %. Vuotta aiemmin asuntajakauma oli 56–46 %.

Taulukko 2. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma 2019.

Markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia			asuntoja	
		kpl	kpl	%	kpl	%
kireä	<= 5	3	11 154	22,8 %		
tasapainoinen	5-10	15	21 912	44,9 %		
lievää ylitarjontaa	10-15	12	9 287	19,0 %		
ylitarjontaa	15-25	13	5 750	11,8 %		
merk. ylitarjontaa	> 25	4	722	1,5 %		
		<b>47</b>	<b>48 825</b>	<b>100,0 %</b>		

### 2.1 Kuntien ASO-markkinatilanteet vuonna 2019

Kuntien ASO-indeksit ja keskeiset tunnusluvut löytyvät **liitteestä 1** selvityksen lopusta.

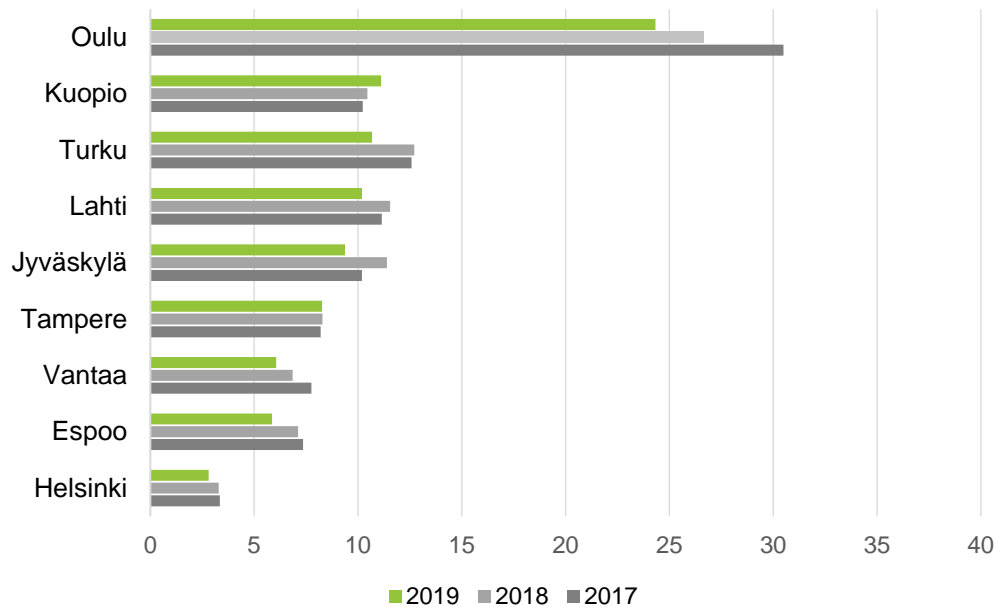
**Kireä markkinatilanne** vallitsi Helsingissä, Hollolassa ja Laukaassa. Helsingin markkinatilanne kiristyi hieman edellisvuodesta. Hollolan ja Laukaan esimerkki osoittaa, että ASO-asuminen voi olla suosittua myös pienemmillä paikkakunnilla.

**Tasapainoiset** ASO-markkinat olivat edellisvuoden tapaan mm. Espoossa, Vantaalla, Tampereella. Myös Porvoon, Pirkkalan, Lempäälän ja Mikkelin markkinaluokitus pysyi ennallaan. Lievästä ylitarjonnasta kärsineet Jyväskylä ja Joensuu nousivat tasapainoiseen luokkaan, samoin kuin Kerava, Kaarina, Vihti ja Muurame. Tasapainokuntien määrä nousi 15:een, kun se vuotta aiemmin oli ollut 10.

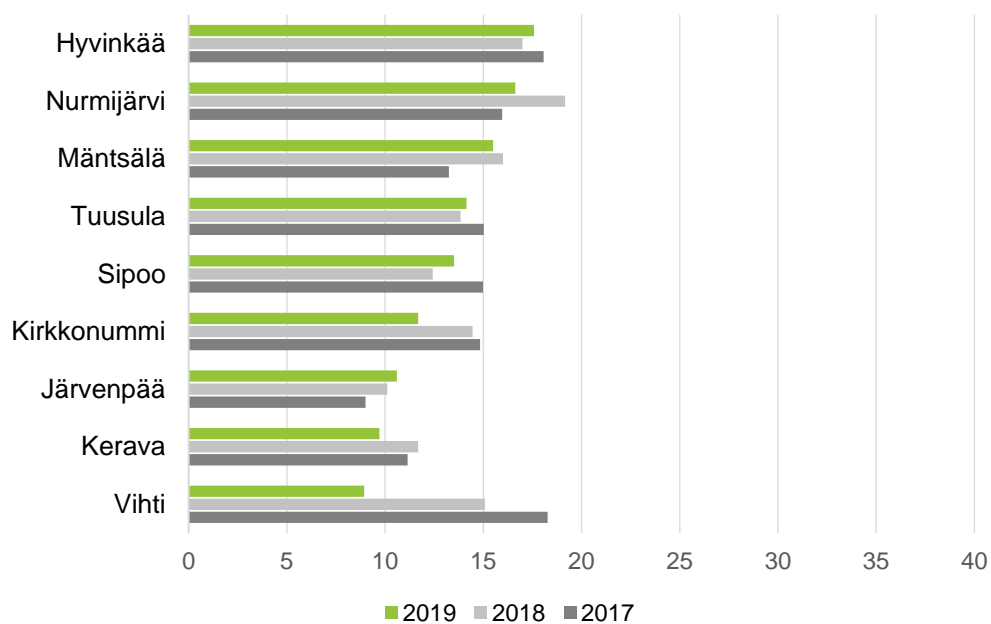
**Lievän ylitarjonnan** kuntia oli 12, mikä on 4 vähemmän kuin vuonna 2018. Lievää ylitarjontaa esiintyy edelleen Turussa ja Lahdessa, vaikka niiden markkinatilanne parani hieman edellisvuodesta. Lievää ylitarjontaa on myös Kuopiossa ja Helsingin seudulla Kirkkonummella, Tuusulassa, Järvenpäässä sekä Sipoossa. Turun seudulla lievää ylitarjontaa esiintyy Raisiossa ja Liedossa. Kotkan, Nokian ja Imatran markkinaluokitus parani ylitarjonnasta lievään ylitarjontaa.

**Ylitarjontaa** on Lohjalla, Hyvinkäällä, Nurmijärvellä, Riihimäellä, Kangasalla ja Naantalissa. Maakuntien keskuskaupungeista ylitarjontaa esiintyy Oulussa, Vaasassa, Hämeenlinnassa, Lappeenrannassa ja Rovaniemellä. Oulun ja Vaasan markkinaluokitus parani, mutta Rovaniemen huononi. Ylitarjontakuntien lukumäärä pysyi ennallaan 13 kunnassa.

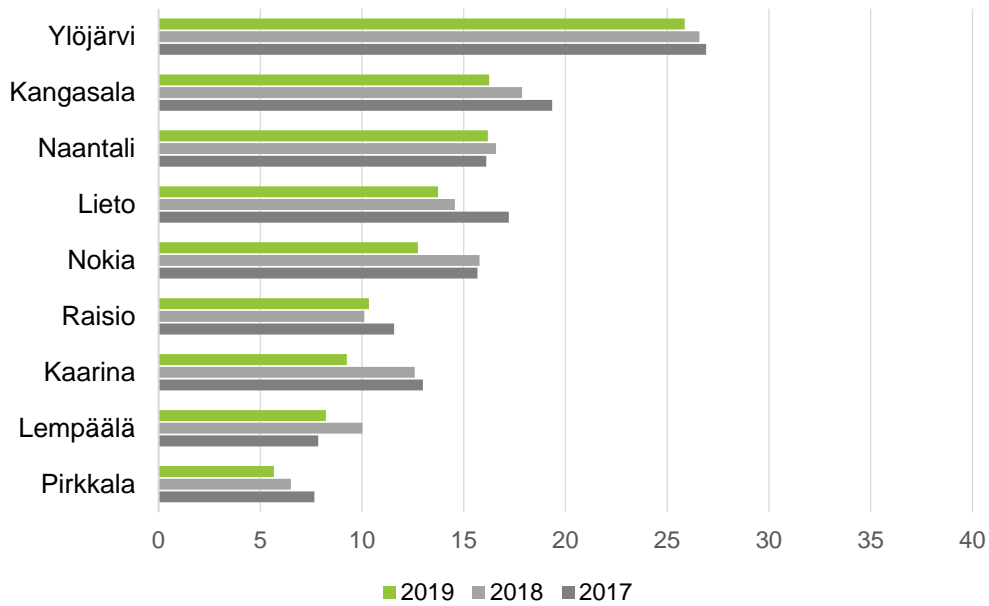
**Merkittävää ylitarjontaa** esiintyy 4 kunnassa, kun vuotta aiemmin kuntia oli 7. Merkittävästä ylitarjonnasta kärsitään Kouvolassa ja Salossa, jotka ovat menettäneet runsaasti väestöään teollisuuden rakennemuutoksen seurauksena.



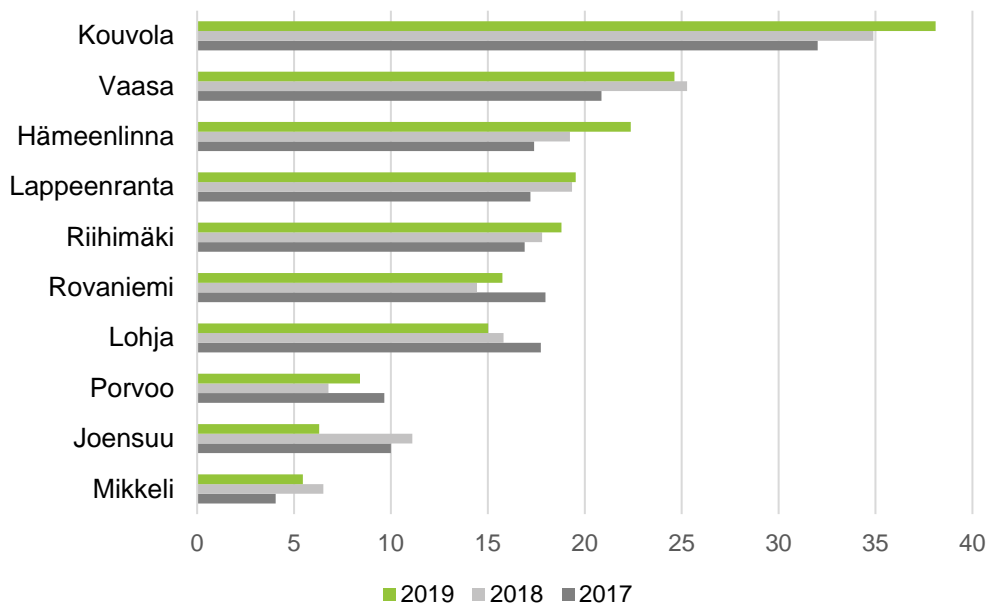
Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2017–2019.



Kuvio 3. ASO-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2017–2019.



Kuvio 4. ASO-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2017–2019.



Kuvio 5. ASO-indeksi muissa kaupungeissa 2017–2019.

## 2.2 Lunastettujen asumisoikeuksien määrä pieneni

*Yhtiölle lunastettu asumisoikeus* tarkoittaa, että asunnolta puuttuu asumisoikeusmaksun maksanut asukas. Lunastettu ASO-asunto voi olla joko tyhjiillään tai vuokrattu.

Lunastettuja ASO-asuntoja oli poikkileikkajankohdalla 31.8.2019 yhteensä 2 890, mikä on 250 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2018. Lunastettujen asuntojen osuus laski koko maassa 6,7 %:sta 5,9 %:iin.

Suhteellisesti eniten lunastettuja ASO-asuntoja on Kouvolassa (37 %), Vaasassa (29 %) ja Salossa (27 %). Helsingissä lunastettuna oli vain 0,8 % ASO-asunnoista. Espoossa ja Vantaalla niitä oli alle 3 %.

### 2.3 Tyhjien ja vuokrattujen ASO-asuntojen määrä laskussa

Elokuussa 2019 **vähintään 2 kuukautta tyhjinä** olleita asuntoja oli 350, mikä on 100 asuntoa edellisvuotta vähemmän. Tyhjien osuus koko maan ASO-asuntokannasta oli 0,7 %. Vaasan ASO-asunnoista 16 % oli tyhjiillään. Mäntsälässä tyhjien osuus oli 8 %. Muissa kunnissa tyhjien asuntojen osuudet jäivät alle 4 %. Tyhjien asuntojen mediaaniarvo oli 0,8 %.

Monet ASO-yhteisöt ovat ratkaisseet yhtiölle lunastettujen ja tyhjäksi jäävien asuntojen ongelmaa vuokraamalla. Ratkaisu parantaa käyttöastetta ja helpottaa yhteisön taloustilannetta. Vuokraamista ei kuitenkaan ole tarkoitettu pitkäaikaiseksi käytännöksi.

ASO-asuntoja oli elokuussa 2019 **vuokrattuna** 2 140. Vuokrattujen määrä väheni 200 asunnolla edellisvuodesta. Vuokrattujen osuus oli 4,4 % kaikista ASO-asunnoista. Se on 0,6 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2018.

Suhteellisesti eniten vuokrattuja ASO-asuntoja on Kouvolassa (34 %), Salossa (27 %) ja Haminassa (25 %). 7 kunnassa vuokrattuna oli yli 15 % kunnan ASO-asunnoista.

### 2.4 ASO-asuntojen vaihtuvuus pienenee

Vuonna 2019 ASO-vaihtuvuuden kuntamediaani aleni 23,6:sta 21,3 %:iin. Koko maata koskeva keskiarvo laski 19,4:stä 17,7 %:iin. ASO-vaihtuvuuden keskiarvo on pienentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 alkaen, jolloin se oli 26,0 %.

Pienimmät ASO-vaihtuvuudet olivat Mikkelissä (6,3 %), Hollolassa (7,5 %) ja Laukaassa (8,0 %). Suurista kaupungeista vähiten vaihtuvuutta oli Helsingissä (8,7 %), Espoossa (15,8 %) ja Vantaalla (16,5 %).

Suurinta ASO-vaihtuvuus oli Kouvolassa (41,7 %), Haminassa (41 %) ja Salossa (40,4 %). Niiden korkeita lukuja selittää suuri vuokrattujen asuntojen osuus.

ARA laskee vuokratut asunnot mukaan ASO-vaihtuvuuteen, vaihtuvuutta lisäävänä tekijänä. Pieni vaihtuvuus (< 15 %) kertoo asumismuodon suosiosta muihin asumisvaihtoehtoihin verrattuna, suuri vaihtuvuus (> 25 %) merkitsee päinvastaista.

### 3 KÄYTTÖVASTIKKEET NOUSIVAT 0,6 % VUONNA 2019

Helsingissä käyttövastikkeet nousivat 1,9 % edellisvuodesta. Vantaalla ja Lahdessa korotusta oli keskimäärin 0,6 % ja Turussa 0,3 %. Muissa suurissa kaupungeissa vastikkeet pysyivät käytännössä ennallaan. Koko maassa ASO-asuntojen käyttövastikkeet nousivat keskimäärin 0,6 % vuodessa (taulukko 3).

Kalleimmat ASO-neliöt sijaitsevat Espoossa, keskimäärin 13,1 euroa neliöltä. Edullisimmat ASO-asunnot ovat Oulussa, jossa keskikäyttövastike jää alle 10 euron neliöltä.

**Vaparaohitteiset vuokrat** olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 43 % ASO-asuntoja kalliimpia. Helsingin kehyskunnissa eroa on 23 %. Tampereella ja Oulussa käyttövastikkeet olivat noin 20 % edullisempia kuin vapaa-ohitteiset vuokrat. Muissa suurissa kaupungeissa eroa on 12–18 % ASO-asuntojen eduksi.

Taulukko 3. Vuokrat ja keskikäyttövastikkeet (€/m<sup>2</sup>) suurissa kaupungeissa 2019.

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

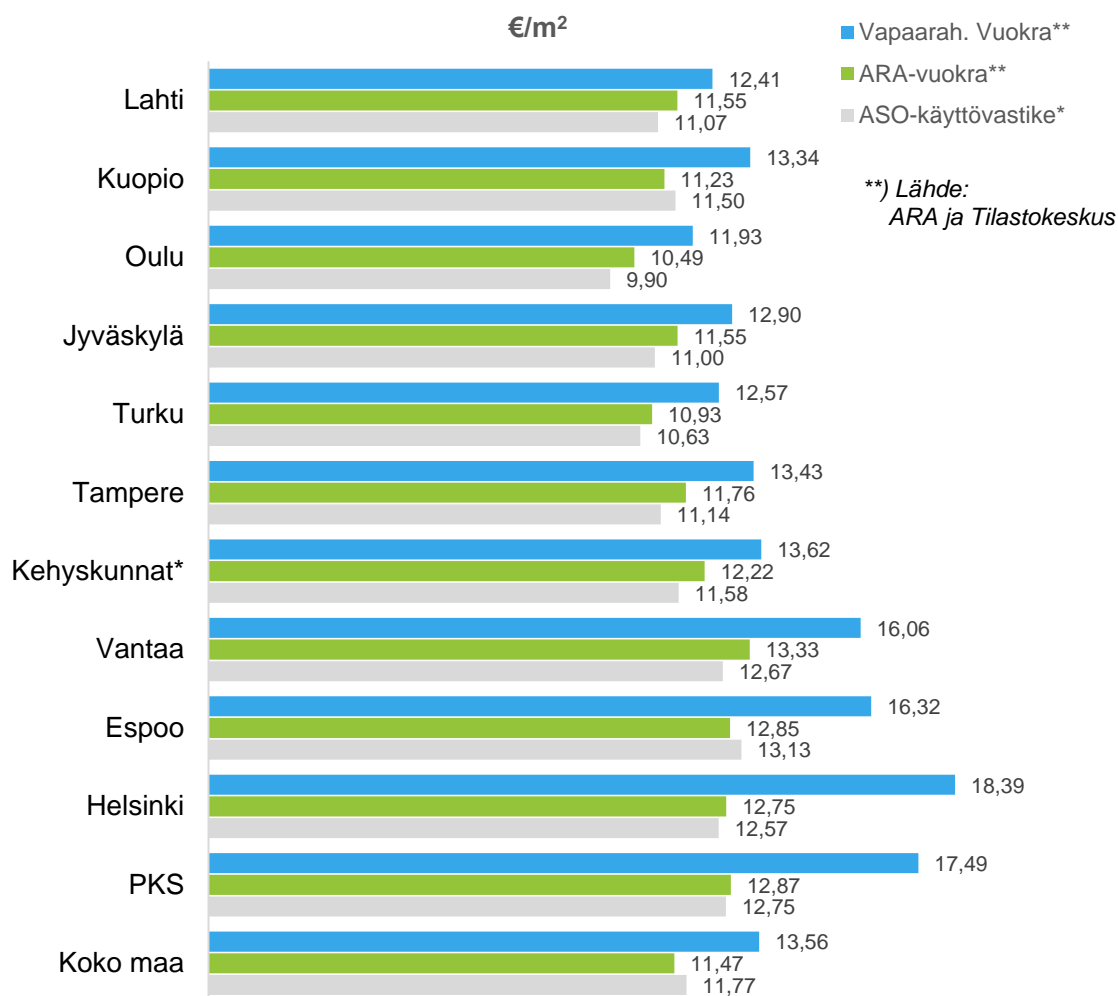
\*) Käyttövastikkeisiin on lisätty laskennallinen vesimaksu 0,5 €/m<sup>2</sup>, koska vesimaksu sisältyy vertailuvuokriin (ARA- ja vaparaohitteinen)

\*\*\*) Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat Q2/2019. Aineistosta on jätetty pois yksiöt vertailukelpoisuuden parantamiseksi.

Espoossa ja Kuopiossa käyttövastikkeet olivat noin 2 % kalliimpia kuin **ARA-vuokrat**. Oulussa, Tampereella ja kehyskunnissa käyttövastikkeet olivat 5,5–6,0 % ARA-vuokria edullisempia. Myös Helsingissä (1,5 %) ja Turussa (2,7 %) käyttövastikkeet olivat ARA-vuokria edullisempia keskimäärin, mutta



Helsingissä ASO-yhteisöiden kesken hajonta on selvästi suurempaa kuin muissa kaupungeissa.



Kuvio 6. Keskimäkäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2019.

### 3.1 Käyttövastikkeiden erot suurissa kaupungeissa

Poimintoja taulukoista 4 ja 5:

- Helsingin kaupungin omistaman Helsingin Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeet ovat keskimäärän 3–4 euroa pienemmät neliöltä kuin Helsingissä toimivilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä.
- TA-asumisoikeuden käyttövastikkeet ovat alhaisemmat kuin muilla valtakunnallisilla ASO-yhteisöillä pääkaupunkiseudulla, Lahdessa ja Turussa.
- Asuntosäätiön asumisoikeus on edullisin Jyväskylässä, Kuopiossa ja Tampereella. Oulussa Avain Asumisoikeus on noin euron neliöltä muita edullisempi.
- Kalleimmat käyttövastikkeet ovat Avain Asumisoikeudella, paitsi Jyväskylässä kallein on Jaso ja Turussa YH-Asumisoikeus Länsi Oy.

Taulukko 5. Yhteisökohtaiset käyttövastikkeet pääkaupunkiseudulla 2019.

Kunta	ASO		Neliöllä painotettu keskikäyttövastike 2019, €/m <sup>2</sup> /kk	Asumnot, 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

\*) vertailussa mukana suuret ja keski-suuret paikalliset tai valtakunnalliset ASO-yhteisöt, joilla vähintään 100 asuntoa vertailukunnassa. Keskikäyttövastikkeeseen on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m<sup>2</sup> kohteilta, joihin vesimaksu ei sisälly.

Taulukko 4. Yhteisökohtaiset keskikäyttövastikkeet muissa suurissa kaupungeissa 2019. (jatkuu sivulle 11)

Kunta	ASO-yhteisö		Neliöllä painotettu. keskikäyttövastike* 2019, €/m <sup>2</sup> /kk	Asumnot, 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
<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>	<b>3 600</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

\*) vertailussa mukana suuret ja keski-suuret paikalliset tai valtakunnalliset ASO-yhteisöt, joilla vähintään 100 asuntoa vertailukunnassa. Keskikäyttövastikkeeseen on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m<sup>2</sup> kohteilta, joihin vesimaksu ei sisälly.

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

Edellä kerrotuista syistä johtuen ARA ei käytä vuokratut asunnot sisältävää **käyttöastetta** ASO-asuntojen markkinatilanteen mittarina, koska se antaisi asumisoikeuksien kysynnästä harhaan johtavan kuvan.

Selvityksen käyttövastiketiedot perustuvat 1.9.2019 tilanteeseen. Vertailu-aineistona 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 €/m<sup>2</sup>.

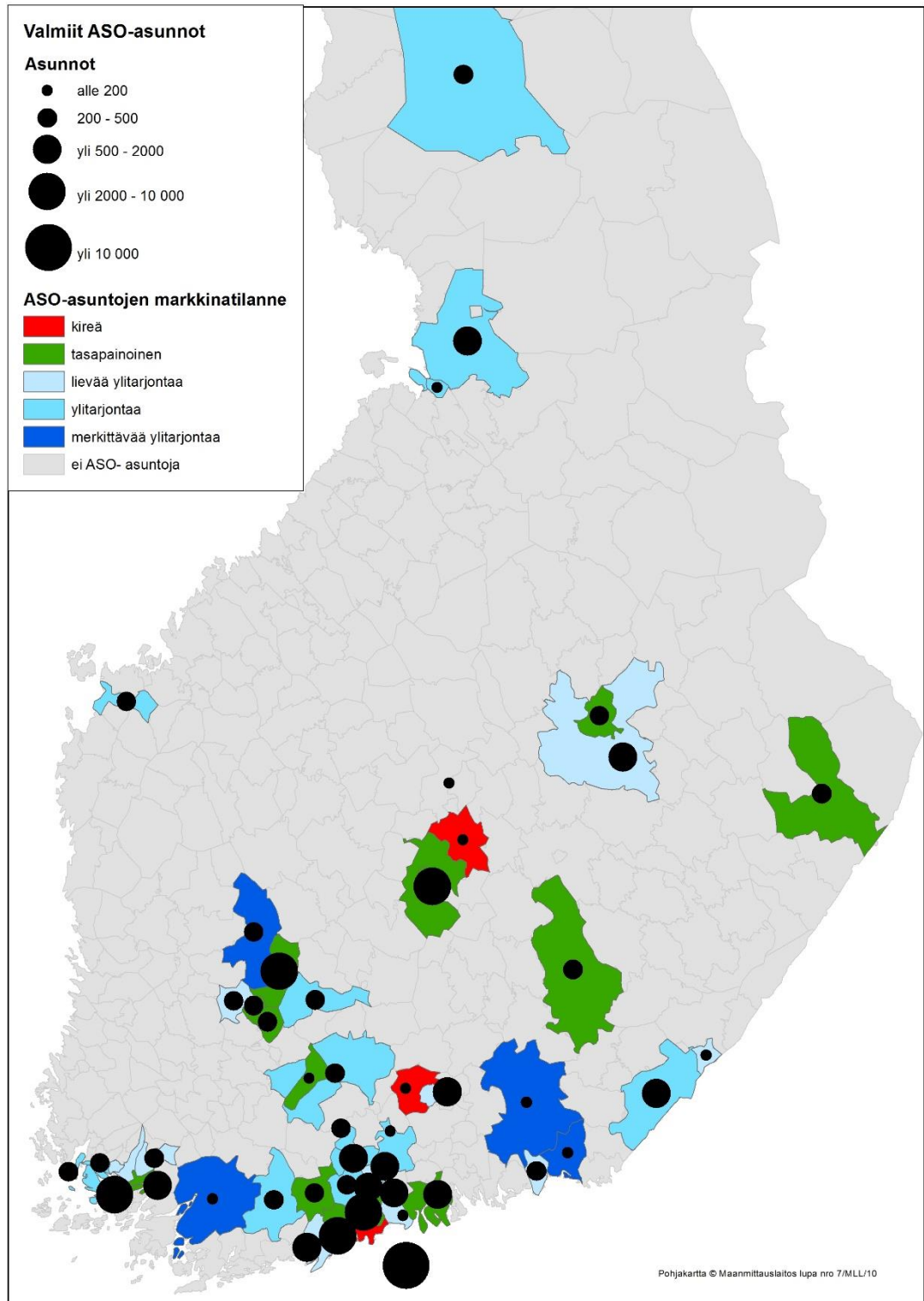
Taulukoissa 4 ja 5 on verrattu yhteisökohtaisia keskikäyttövastikkeita suurissa kaupungeissa. Myös niihin on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m<sup>2</sup>, jos kohteisiin ei sisälly vesimaksua.

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.

**Liitteessä 1** esitetyt kuntakohtaiset luvut sisältävät kunnan kaikkien ASO-yhteisöjen valmiit asunnot.



Kuvio 7. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne ja määrät 2019.

**LIITE 1. ASO-ASUNTOJEN KÄYTTÖVASTIKKEET JA MARKKINATILANNE  
KUNNITTAIN 2019**

Markkinatilanne	ASO- indeksi	kuntia		asuntoja	
		kpl	kpl		%
kireä	<= 5	3	11 154		22,8 %
tasapainoinen	5-10	15	21 912		44,9 %
lievää ylitarjontaa	10-15	12	9 287		19,0 %
ylitarjontaa	15-25	13	5 750		11,8 %
merk. ylitarjontaa	> 25	4	722		1,5 %
		47	48 825		100,0 %

2019	Käyttövastike*			Lunastetut		Tyhjät		Vuokratut		Vaihtuvuus**		ASO-indeksi	
Kunta	Asunnot lkm	€/m <sup>2</sup> /kk	Vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	Vaihdot 1.1.-31.8. 2019	ASO-vaihtu- vuus	2018	2019
Helsinki	10 972	12,57	1,9 %	85	0,8 %	27	0,2 %	39	0,4 %	607	8,7 %	3,3	2,7 →
Espoo	5 869	13,13	0,1 %	149	2,5 %	20	0,3 %	106	1,8 %	548	15,8 %	7,1	5,9 ↘
Vantaa	5 359	12,67	0,6 %	138	2,6 %	15	0,3 %	106	2,0 %	520	16,5 %	6,9	6,1 →
Tampere	3 600	11,14	0,0 %	192	5,3 %	12	0,3 %	134	3,7 %	321	17,1 %	8,3	8,3 →
Jyväskylä	2 970	11,00	-0,2 %	158	5,3 %	22	0,7 %	112	3,8 %	352	21,5 %	11,4	9,4 ↘
Turku	2 453	10,63	0,3 %	168	6,8 %	19	0,8 %	137	5,6 %	271	22,2 %	12,7	10,7 ↘
Oulu	1 777	9,90	-0,1 %	371	20,9 %	21	1,2 %	328	18,5 %	192	34,7 %	26,7	24,3 ↘
Lahti	1 942	11,07	0,6 %	138	7,1 %	12	0,6 %	99	5,1 %	186	19,5 %	11,5	10,2 ↘
Kuopio	1 140	11,50	0,0 %	98	8,6 %	22	1,9 %	63	5,5 %	100	18,7 %	10,5	11,1 →
Kerava	968	11,60	0,5 %	65	6,7 %	13	1,3 %	40	4,1 %	94	18,7 %	11,7	9,7 ↘
Kirkkonummi	859	10,97	0,8 %	67	7,8 %	16	1,9 %	46	5,4 %	103	23,3 %	14,5	11,7 ↘
Tuusula	724	11,89	-0,6 %	69	9,5 %	6	0,8 %	57	7,9 %	97	28,0 %	13,8	14,1 →
Järvenpää	718	12,02	-0,1 %	53	7,4 %	7	1,0 %	36	5,0 %	73	20,3 %	10,1	10,6 →
Kaarina	721	11,08	0,0 %	36	5,0 %	1	0,1 %	30	4,2 %	86	22,1 %	12,6	9,3 ↓
Lappeenranta	610	10,48	0,2 %	110	18,0 %	8	1,3 %	94	15,4 %	35	24,0 %	19,3	19,5 →
Porvoo	598	11,18	0,4 %	26	4,3 %	4	0,7 %	18	3,0 %	70	20,6 %	6,8	8,4 ↗
Hyvinkää	588	11,76	0,4 %	88	15,0 %	7	1,2 %	67	11,4 %	55	25,4 %	17,0	17,6 →
Pirkkala	452	10,90	0,2 %	12	2,7 %	1	0,2 %	8	1,8 %	39	14,7 %	6,5	5,7 →
Kangasala	474	10,30	-1,1 %	64	13,5 %	8	1,7 %	50	10,5 %	44	24,5 %	17,9	16,2 ↘

**LIITE 1. ASO-ASUNTOJEN KÄYTTÖVASTIKKEET JA MARKKINATILANNE  
KUNNITTAIN 2019**

Markkinatilanne	ASO- indeksi	kuntia		asuntoja	
		kpl	kpl		%
kireä	<= 5	3	11 154		22,8 %
tasapainoinen	5-10	15	21 912		44,9 %
lievää ylitarjontaa	10-15	12	9 287		19,0 %
ylitarjontaa	15-25	13	5 750		11,8 %
merk. ylitarjontaa	> 25	4	722		1,5 %
		47	48 825		100,0 %

2019	Asunnot	Käyttövastike*		Lunastetut		Tyhjät		Vuokratut		Vaihtuvuus**		ASO-indeksi	
Kunta	Asunnot lkm	€/m <sup>2</sup> /kk	Vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	Vaihdot 1.1.-31.8. 2019	ASO-vaihtu- vuus	2018	2019
Raisio	445	10,73	0,3 %	23	5,2 %	1	0,2 %	16	3,6 %	66	25,8 %	10,1	10,3 →
Rovaniemi	400	9,89	0,9 %	51	12,8 %	5	1,3 %	36	9,0 %	42	24,8 %	14,4	15,8 ↗
Joensuu	385	10,72	0,1 %	13	3,4 %	1	0,3 %	10	2,6 %	32	15,1 %	11,1	6,3 ↓
Ylöjärvi	379	10,43	-0,6 %	84	22,2 %	3	0,8 %	74	19,5 %	44	36,9 %	26,6	25,9 →
Hämeenlinna	371	11,24	0,1 %	73	19,7 %	6	1,6 %	65	17,5 %	32	30,5 %	19,2	22,4 ↑
Lohja	363	10,46	1,5 %	45	12,4 %	4	1,1 %	38	10,5 %	30	22,9 %	15,8	15,0 →
Lempäälä	307	10,29	-0,5 %	15	4,9 %	4	1,3 %	8	2,6 %	32	18,2 %	10,0	8,2 ↘
Kotka	304	10,64	-0,5 %	32	10,5 %	2	0,7 %	25	8,2 %	22	19,1 %	16,1	12,7 ↓
Naantali	285	10,88	0,4 %	35	12,3 %	8	2,8 %	21	7,4 %	39	27,9 %	16,6	16,2 →
Vaasa	266	10,49	0,0 %	78	29,3 %	43	16,2 %	28	10,5 %	0	10,5 %	25,3	24,6 →
Nokia	252	10,36	0,0 %	28	11,1 %	3	1,2 %	19	7,5 %	17	17,7 %	15,8	12,7 ↓
Nurmijärvi	242	11,27	0,5 %	34	14,0 %	1	0,4 %	29	12,0 %	20	24,4 %	19,2	16,6 ↘
Siilinjärvi***	209	10,16	-6,3 %	10	4,8 %	1	0,5 %	8	3,8 %	6	8,1 %	7,3	5,6 ↘
Riihimäki	234	10,84	10,7 %	41	17,5 %	7	3,0 %	23	9,8 %	20	22,6 %	17,8	18,8 ↗
Mikkeli	213	10,61	0,7 %	11	5,2 %	7	3,3 %	0	0,0 %	9	6,3 %	6,5	5,5 ↘
Lieto	212	10,72	0,4 %	18	8,5 %	1	0,5 %	16	7,5 %	31	29,5 %	14,6	13,7 →
Vihti	207	10,31	0,8 %	10	4,8 %	0	0,0 %	8	3,9 %	24	21,3 %	15,1	8,9 ↓
Kouvola	187	10,14	-0,7 %	69	36,9 %	1	0,5 %	63	33,7 %	10	41,7 %	34,9	38,1 ↑

**LIITE 1. ASO-ASUNTOJEN KÄYTTÖVASTIKKEET JA MARKKINATILANNE  
KUNNITTAIN 2019**

Markkinatilanne	ASO- indeksi	kuntia		asuntoja	
		kpl	kpl		%
kireä	<= 5	3	11 154		22,8 %
tasapainoinen	5-10	15	21 912		44,9 %
lievää ylitarjontaa	10-15	12	9 287		19,0 %
ylitarjontaa	15-25	13	5 750		11,8 %
merk. ylitarjontaa	> 25	4	722		1,5 %
		<b>47</b>	<b>48 825</b>		<b>100,0 %</b>

2019	Asunnot	Käyttövastike*		Lunastetut		Tyhjät		Vuokratut		Vaihtuvuus**		ASO-indeksi	
Kunta	Asunnot lkm	€/m <sup>2</sup> /kk	Vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	Vaihdot 1.1.-31.8. 2019	ASO-vaihtu- vuus	2018	2019
Sipoo	161	13,02	0,7 %	20	12,4 %	2	1,2 %	15	9,3 %	8	16,8 %	12,4	13,5 ↗
Hollola	113	10,45	0,5 %	1	0,9 %	0	0,0 %	1	0,9 %	5	7,5 %	9,5	2,5 ↓
Muurame	97	10,15	-0,2 %	4	4,1 %	1	1,0 %	1	1,0 %	15	24,2 %	12,1	9,1 ↘
Kempele	90	9,65	-0,8 %	16	17,8 %	3	3,3 %	12	13,3 %	15	38,3 %	34,3	22,9 ↓
Salo	89	8,91	-4,4 %	24	27,0 %	0	0,0 %	24	27,0 %	8	40,4 %	33,8	30,3 ↓
Imatra	77	9,44	0,2 %	9	11,7 %	0	0,0 %	9	11,7 %	4	19,5 %	18,0	13,6 ↓
Laukaa	69	10,66	5,8 %	2	2,9 %	0	0,0 %	1	1,4 %	3	8,0 %	6,5	4,2 ↘
Hamina	67	8,99	-2,1 %	17	25,4 %	0	0,0 %	17	25,4 %	7	41,0 %	29,5	29,3 →
Mäntsälä	50	11,54	-0,8 %	8	16,0 %	4	8,0 %	4	8,0 %	2	14,0 %	16,0	15,5 →
Hattula	27	11,37	0,4 %	1	3,7 %	0	0,0 %	1	3,7 %	3	20,4 %	5,1	7,9 ↗
Äänekoski****	77	11,70	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Koko maa</b>	<b>49 005</b>	<b>11,77</b>	<b>0,6 %</b>	<b>2 888</b>	<b>5,9 %</b>	<b>349</b>	<b>0,7 %</b>	<b>2 142</b>	<b>4,4 %</b>	<b>4 341</b>	<b>17,7 %</b>	<b>9,8</b>	<b>8,8 ↘</b>
<i>Mediaani</i>			<i>0,2 %</i>		<i>8,5 %</i>		<i>0,8 %</i>		<i>5,6 %</i>		<i>21,3 %</i>	<i>13,8</i>	<i>11,7</i>
<i>Kuntakeskiarvo</i>			<i>0,2 %</i>		<i>10,8 %</i>		<i>1,4 %</i>		<i>8,2 %</i>		<i>21,9 %</i>	<i>14,9</i>	<i>13,6</i>

**ASO-indeksi** = 75 % x lunastetut (%) + 25 % x ASO-vaihtuvuus (%)

**ASO-vaihtuvuus** = (vuokratut, kpl + asuntovaihdot, kpl)/asuntojen lukumäärä

**\*) Vesimaksu** 0,5 €/m<sup>2</sup> lisätty käyttövastikkeisiin laskennallisesti.

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

**\*\*\*) Siilinjärven tiedot osin puutteellisia.**

**\*\*\*\*) Äänekosken asunnot valmistuivat 30.8.2019**