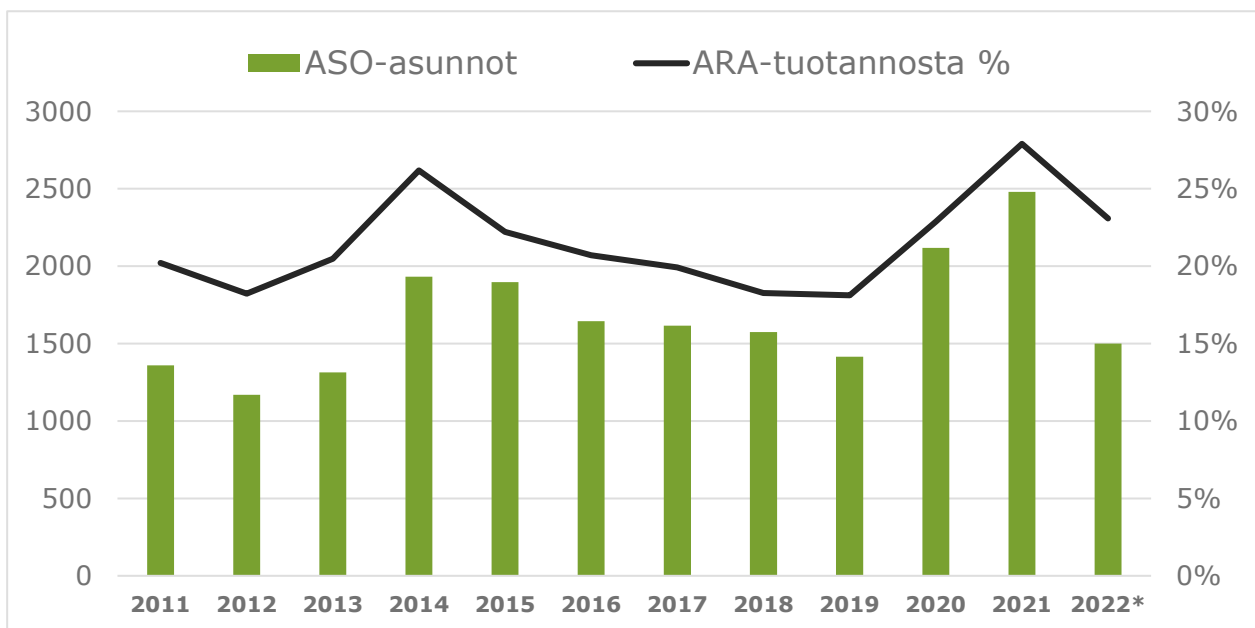


Asumisoikeusasunnot

2/2022



Kuvio 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) 2000-luvulla ja niiden osuus ARA-tuotannosta (% , oikea akseli). Viimeinen pylväs on vuoden 2022 ennakkotieto.

Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä lisääntyi 2 000 asunnolla.....	3
2	Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2022	4
	2.1 Kireä markkinatilanne yleistyi, ylitarjonta väheni.....	5
	2.2 Suuret kaupungit (yli 100 000 asukasta)	5
	2.3 Helsingin seudun kehyskunnat (MAL)	6
	2.4 Tampereen ja Turun seudun kehyskunnat (MAL)	6
	2.5 Muut kaupungit, joissa vähintään 200 aso-asuntoa.....	7
3	Käyttövastikkeiden ja vuokrien vertailu suurissa kaupungeissa .	8
	3.1 Käyttövastike ARA-vuokraan verrattuna.....	9
	3.2 Käyttövastike vapaarahoitteisiin vuokriin verrattuna	10
4	Selvityksessä käytetyt mittarit	13
5	Aineisto ja sen rajaukset	15
	Liite 1. Kuvioiden tiedot	16
	Liite 2. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain 2022	19

Asuntomarkkinakatsaus 2/2022: asumisoikeusasunnot

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

Julkaistu: 26.10.2022

Dnro: ARA-08.02.01-2022-2

Lisätiedot:

Hannu Ahola,
asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi



ARAN asuntomarkkinakatsaukset

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

ISSN 2489-8198

1 Asumisoikeusasuntojen määrä lisääntyi 2 000 asunnolla

Suomessa on 54 000 asumisoikeusasuntoa eli aso-asuntoa (31.8.2022). Määrä kasvoi 2 000 asunnolla edellisvuodesta. ARA-asunnoista 13 % on aso-asuntoja. Vuonna 2000 niiden osuus ARA-asunnoista oli 4,7 % ja vuonna 2010 7,9 %. Koko Suomen asuntokannasta aso-asuntoja on 1,6 %. Pääkaupunkiseudulla niiden osuus on 3,6 %.

Aso-asuntoja on 48 kunnassa. Helsingissä sijaitsee 22,4 % aso-asunnoista ja pääkaupunkiseudulla yhteensä 44,7 %. Helsingin seudun muissa MAL-kunnissa (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti) aso-asuntoja on yhteensä 9,9 %. Tampereen seudulla sijaitsee 11,1 % ja Turun seudulla 8,6 % Suomen aso-asunnoista. Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen yhteenlaskettu aso-osuus on 17,5 %.

Valtakunnallisesti toimivat asumisoikeusyhteisöt omistavat kolme neljäsosaa aso-asunnoista. Kuntien omistamilla yhtiöillä on 24 % ja paikallisilla asumisoikeusyhdistyksillä noin 1 %:n osuus aso-asunnoista. Aso-asuntoja omistavia yhteisöjä on yhteensä 18.

Suurimmat aso-yhteisöt ja niiden asumisoikeusasunnot 31.8.2022 (suluissa 31.8.2021):

1. Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	17 019	(16 638)
2. TA-Asumisoikeus Oy	15 116	(14 219)
3. AVAIN Asumisoikeus Oy	8 097	(7 697)
4. Helsingin asumisoikeus Oy	5 560	(5 306)
5. YH-Asumisoikeus Länsi Oy	3 361	(3 361)
6. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2 827	(2 743)

2 Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2022

ARAN selvityksen perusteella aso-asuntojen kysyntä vahvistui vuoden 2022 aikana. Markkinatilannetta mittaava ASO-indeksi saavutti mittaushistoriansa (vuodesta 2014) pienimmän arvon.

- Koko maan asunnoilla painotettu ASO-indeksi laski 7,5:sta 6,8:een.
- Asuntomäärästä riippumaton kuntakeskiarvo laski 10,9:stä 9,5:ään.
- Kuntamediaani (keskimmäinen arvo) laski 9,1:stä 7,4:ään.

Kunnat jaetaan ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan. Jos ASO-indeksi on pienempi tai yhtä suuri kuin 5, vallitsee kunnassa kireä markkinatilanne. Tasapainoista on ASO-indeksin arvoilla 5,1 - 10. Yli 10 olevat ASO-indeksin arvot kertovat aso-asuntojen ylitarjonnasta. (Taulukko 1.).

Taulukko 1. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma 2022.

Markkinatilanne 2021	ASO-indeksi	Kuntia	Asuntoja	Osuus asunnoista
kireä	<= 5	9	19 390	36,1 %
tasapainoinen	5-10	25	27 907	52,0 %
lievää ylitarjontaa	10-15	7	2 588	4,8 %
ylitarjontaa	15-25	5	3 332	6,2 %
merkittävää ylitarjontaa	> 25	2	428	0,8 %
Yhteensä		48	53 645	100,0 %

Aso-asunnoista 88 % sijaitsee kireän tai tasapainoisen markkinaluokan kunnissa. Ylitarjontakunnissa on 12 % aso-asunnoista.

2.1 Kireä markkinatilanne yleistyi, ylitarjonta väheni

12 kunnan markkinaluokitus nousi yhden luokan ylemmäs. Vuonna 2022 luokitus ei huonontunut yhdelläkään kunnalla. Jos mittarina käytetään ASO-indeksin vähintään 2,0 yksikön muutosta, niin markkinatilanne kiristyi 16 kunnassa ja ylitarjonta lisääntyi vain 2 kunnassa.

- Kireän markkinatilanteen kuntia oli 9, vuotta aiemmin luku oli 5.
- Tasapainoisten kuntien määrä kasvoi 22:sta 25:een.
- Lievää ylitarjontaa esiintyi 7 kunnassa, edellisenä vuonna 13 kunnassa.
- Ylitarjonnan tai merkittävää ylitarjonnan kuntien määrä väheni 8:sta 7:n kuntaan.

Kireillä aso-markkinoilla asunnon hankkiminen on vaikeaa, koska vanhoja asuntoja vapautuu liian vähän eikä uusia valmistu riittävästi kysyntään nähden. Ylitarjonta-alueilla vapautuviin asuntoihin ei löydy uusia aso-asukkaita. Vapautuneet asunnot jäävät tyhjiksi tai vuokrataan.

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

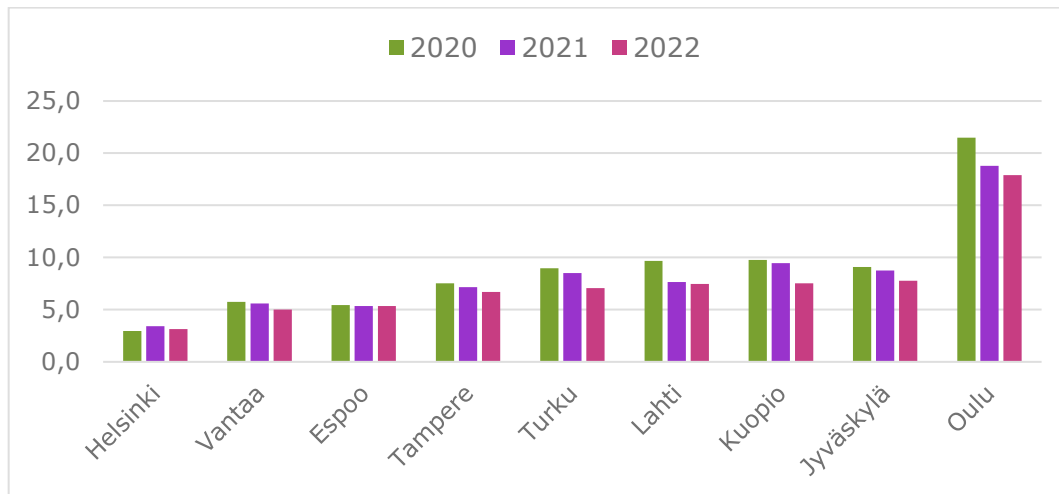
2.2 Suuret kaupungit (yli 100 000 asukasta)

Pääkaupunkiseudun markkinatilanteessa ei tapahtunut suuria muutoksia, vaikka Vantaa sijoittui nyt ensimmäistä kertaa kireään markkinaluokkaan. Kaikista kireintä oli edelleen Helsingissä. Espoo sijoittuu vain niukasti tasapainoiseen markkinaluokkaan.

Kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Lahdessa. Markkinatilanne kiristyi eniten Kuopiossa, Turussa ja Jyväskylässä.

Suurista kaupungeista vain Oulussa esiintyy ylitarjontaa. Oulua rasittaa vuokrattujen aso-asuntojen suuri osuus (12 %), vaikka niiden määrä on viidessä vuodessa puolittunut.

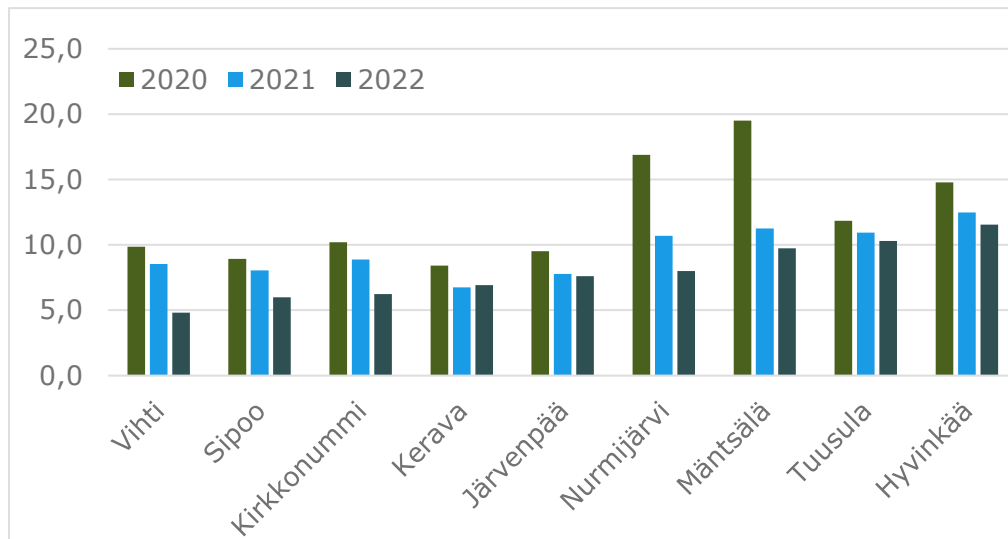
Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2020–2022.



2.3 Helsingin seudun kehyskunnat (MAL)

Helsingin kehyskunnista vain Vihdissä vallitsee kireä markkinatilanne. Tasapainoisia kaupunkeja ovat Kerava, Järvenpää, Sipoo ja Kirkkonummi. Myös Nurmijärvi ja Mäntsälä sijoittuvat nyt ensimmäistä kertaa tasapainoiseen markkinaluokkaan. Tuusulassa ja Hyvinkäällä aso-asuntojen kysyntä lisääntyi, mutta markkinaluokka jäi lievän ylitarjonnan puolelle.

Kuvio 3. ASO-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2020–2022



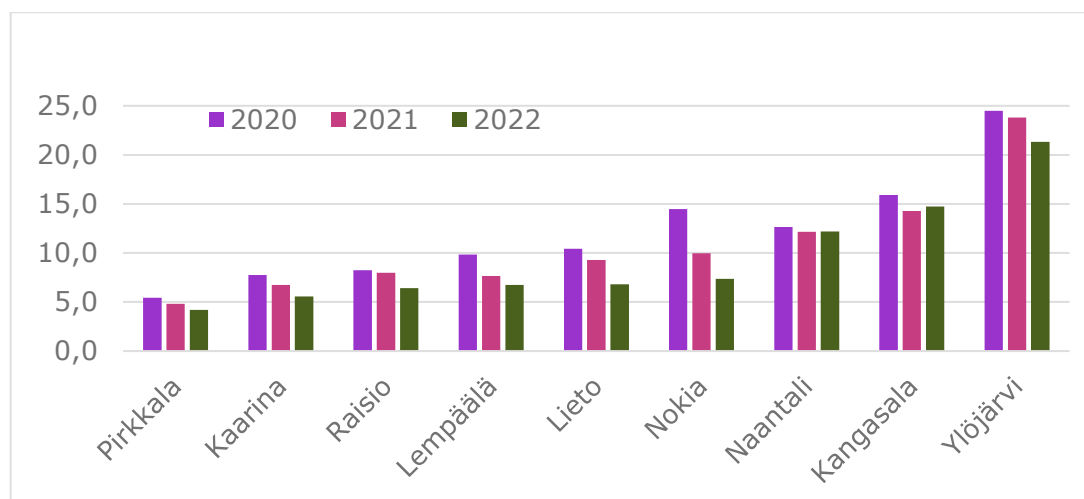
2.4 Tampereen ja Turun seudun kehyskunnat (MAL)

Markkinatilanne kiristyi kaikissa Tampereen ja Turun seudun kehyskunnissa.

Tampereen kehyskunnissa markkinatilanne vaihtelee: Pirkkalassa on kireää, Lempäälässä tasapainoista, Nokialla ja Kangasalla lievää ylitarjontaa ja Ylöjärvellä ylitarjontaa.

Turun seudun kaikki kehyskunnat Kaarina, Raisio, Lieto ja Naantali sijoittuvat tasapainoiseen markkinaluokkaan.

Kuvio 4. ASO-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2020–2022.



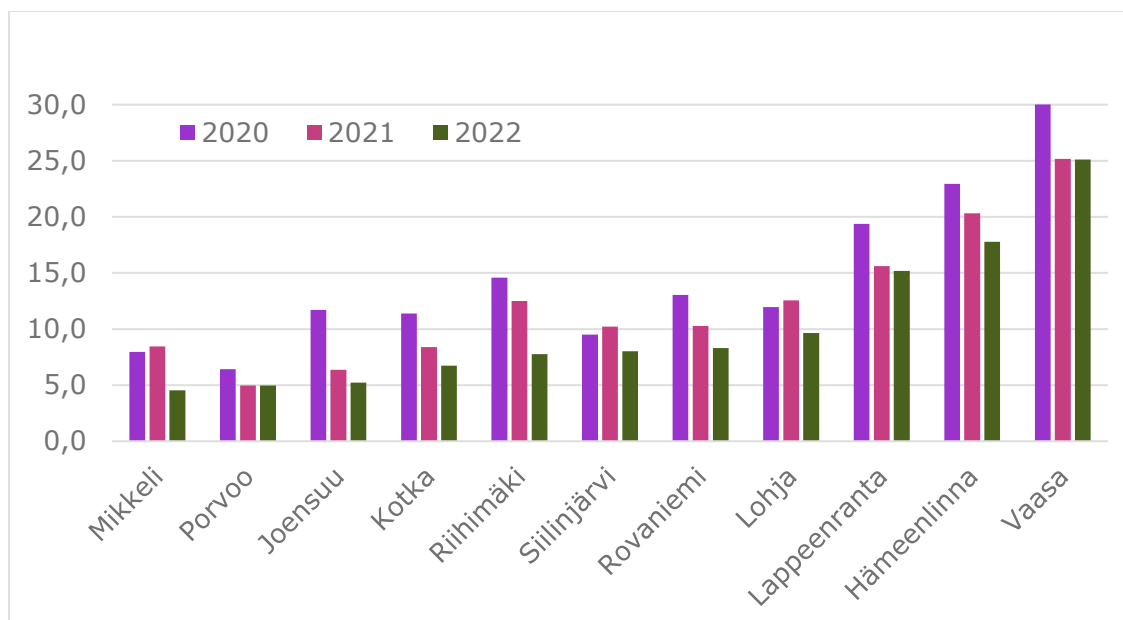
2.5 Muut kaupungit, joissa vähintään 200 aso-asuntoa

Mikkelin erittäin pieni aso-vaihtuvuus (1,9 %) painoi sen markkinaluokan kireän puolelle. Porvoossa markkinatilanne oli kireä jo toista vuotta peräkkäin. Joensuussa tilanne kiristyi lähelle kireän markkinaluokan rajalle.

Riihimäellä, Siilinjärvellä, Rovaniemellä ja Lohjalla aso-asuntojen kysyntä kasvoi. Niiden markkinaluokitus kohentui lievästä ylitarjonnasta tasapainoiseen.

Lappeenranta ja Hämeenlinna kärsivät ylitarjonnasta, kuten vuotta aiemminkin. Myös Vaasassa aso-asuntojen ylitarjonta pysyi ennallaan. Joka viides Vaasan aso-asunnoista oli joko tyhjänä tai vuokrattuna.

Kuvio 5. ASO-indeksi muissa kaupungeissa 2020–2022



3 Käyttövastikkeiden ja vuokrien vertailu suurissa kaupungeissa

Koko maan käyttövastike oli syyskuussa 2022 12,1 euroa neliöltä. Käyttövastike nousi 0,9 % vuodessa. Kuntien mediaaniarvo oli 11,1 euroa neliöltä. Luvut sisältävät vesimaksun.

Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 13,1 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa oli 11,9 euroa neliöltä. Kuopiossa, Tampereella, Lahdessa ja Jyväskylässä käyttövastikkeita maksetaan 11,3–11,6. Turussa käyttövastikkeet ovat keskimäärin 10,9 ja Oulussa vain 10,1 euroa neliötä kohden.

Turussa käyttövastikkeet nousivat 3,1 % edellisvuodesta. Muissa suurissa kaupungeissa vuosinousua oli 0,2 % – 1,2 %.

Taulukko 2. Vuokrat ja kesikäyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2022.

Alue/ kaupunki	ASO- käyttö- vastike** (€/m ² /kk)	ARA- vuokra *** (€/m ² /kk)	Vaparah. vuokra*** (€/m ² /kk)	Ero ARA- vuokriin	Ero vapaa- rahoit- teisiin vuokriin	Aso- asuntojen käyttö- vastikkeen vuosimuutos
Pääkaupun kiseutu	13,1	13,3	19,0	1,6 %	45,2 %	1,0 %
Helsinki	13,0	13,2	20,1	2,0 %	54,9 %	1,2 %
Espoo	13,4	13,4	18,0	0,0 %	34,3 %	0,3 %
Vantaa	13,1	13,6	17,3	4,0 %	32,8 %	1,2 %
Kehys- kunnat*	11,9	12,8	14,6	7,5 %	23,1 %	0,4 %
Kuopio	11,6	11,9	14,1	3,2 %	21,6 %	0,4 %
Tampere	11,6	12,3	14,6	6,4 %	26,2 %	1,2 %
Lahti	11,3	12,1	13,1	7,2 %	16,0 %	0,2 %
Jyväskylä	11,3	11,8	13,3	4,2 %	18,2 %	0,4 %
Turku	10,9	11,2	14,0	2,8 %	28,2 %	3,1 %
Oulu	10,1	11,1	13,0	10,0 %	29,2 %	1,0 %
Koko maa	12,1	11,9	14,8	-1,6 %	22,2 %	0,9 %

*) Tilastokeskuksen luokittelun mukaan.

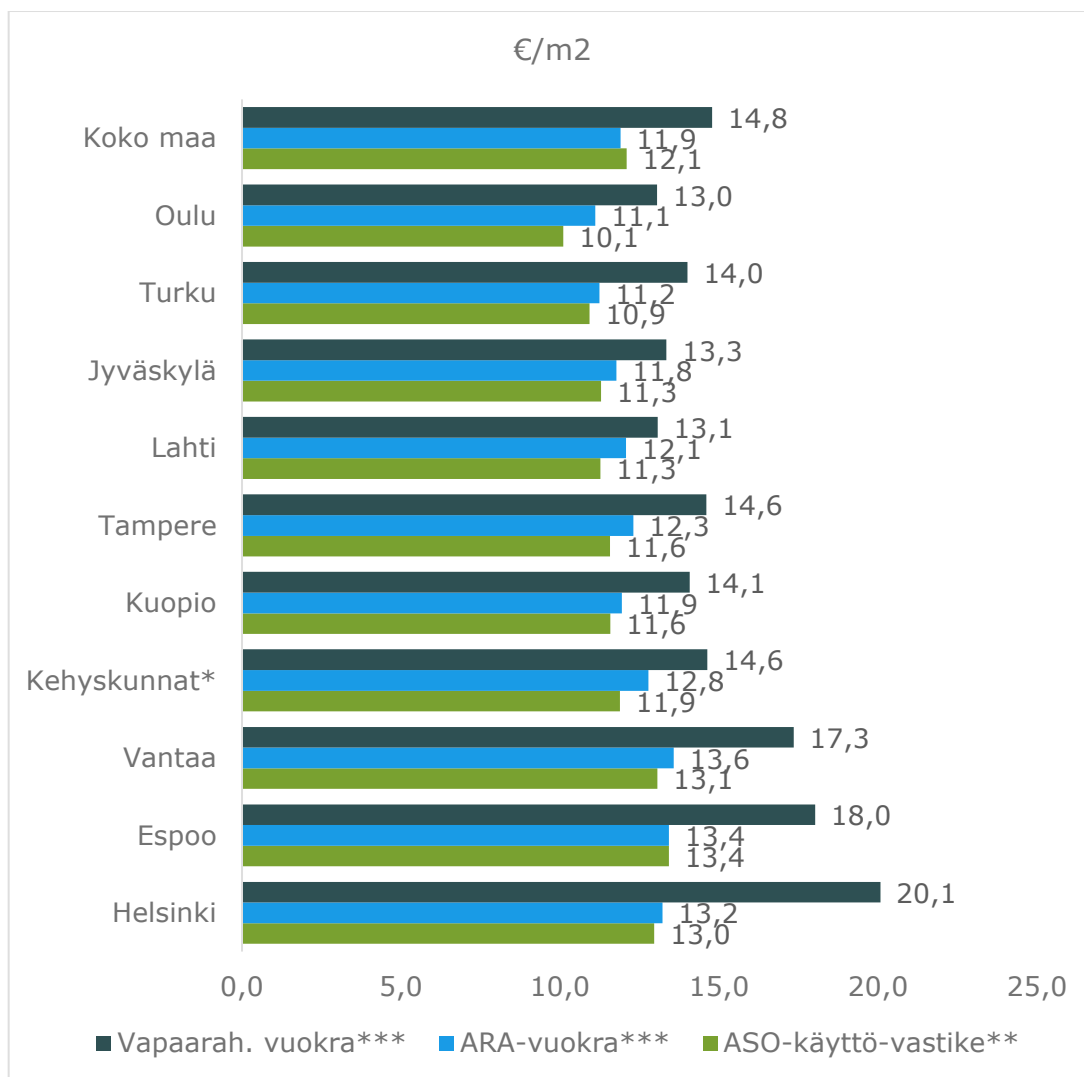
**) Käyttövastikkeisiin on lisätty laskennallinen vesimaksu 0,5 €/m², koska vesimaksu sisältyy Tilastokeskuksen vertailuvuokriin.

***) Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat Q3/2022. Vuokra-aineistossa on yhdistetty kaksiot ja isommat asunnot, jotka vastaavat ASO-asuntojen keskikokoa ja huoneistojakaumaa.

3.1 Käyttövastike ARA-vuokraan verrattuna

Essoossa käyttövastikkeet ja ARA-vuokrat olivat saman hintaisia. Oulussa käyttövastikkeet olivat 9,4 % edullisempia kuin ARA-vuokrat. Lahdessa eroa oli 7,2 % ja Tampereella 6,4 %. Muissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet olivat 2,0 % - 4,2 % ARA-vuokria edullisempia.

Kuvio 6. Kesikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2022



3.2 Käyttövastike vapaarahoitteisiin vuokriin verrattuna

Pääkaupunkiseudulla aso-asunnot ovat keskimäärin 45 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja edullisempia. Oulussa eroa on noin 29 %, Turussa 28 %, Tampereella 26 % ja Kuopiossa 22 %.

Suurten kaupunkien yhteisökohtaiset käyttövastikkeet esitetään taulukoissa 3–11. Vertailussa ovat mukana aso-yhteisöt, joilla on kunnassa vähintään 100 asuntoa. Keskikäyttövastikkeeseen on lisätty vesimaksun osuus 0,5 €/m² niistä kohteista, joihin vesimaksu ei sisälly. Taulukosta käy ilmi aso-yhteisöjen asuntomäärät ja -osuudet kunnittain.

Taulukko 3. Helsingin aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Helsingin aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	923	8 %	15,0
Helsingin Asumisoikeus Oy	5 560	46 %	11,0
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 597	30 %	14,7
TA-Asumisoikeus Oy	1639	14 %	14,1
Kunnan aso-asunnot yhteensä	12 017	98 %	13,0

Taulukko 4. Espoon aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Espoon aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	777	12 %	13,4
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 248	51 %	13,4
TA-Asumisoikeus Oy	2 321	36 %	13,2
Kunnan aso-asunnot yhteensä	6 359	100 %	13,4

Taulukko 5. Vantaan aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Vantaan aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	827	15 %	13,1
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	2 605	47 %	13,1
TA-Asumisoikeus Oy	2 063	37 %	12,7
Kunnan aso-asunnot yhteensä	5 580	98 %	13,1

Taulukko 6. Tampereen aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Tampereen aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	282	7 %	12,4
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	907	23 %	10,9
TA-Asumisoikeus Oy	882	22 %	11,6

YH-Asumisoikeus Länsi Oy	1 860	47 %	11,5
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 957	99 %	11,6

Taulukko 7. Turun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Turun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
TA-Asumisoikeus Oy	609	25 %	10,5
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	1 646	66 %	11,0
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	222	9 %	11,4
Kunnan aso-asunnot yhteensä	2 477	100 %	10,9

Taulukko 8. Jyväskylän aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Jyväskylän aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	1 186	35 %	11,4
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	586	17 %	10,8
TA-Asumisoikeus Oy	1 296	38 %	11,2
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso	342	10 %	12,1
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 410	100 %	11,3

Taulukko 9. Lahden aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022

Lahden aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	471	23 %	11,8
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	639	32 %	10,9
TA-Asumisoikeus Oy	898	45 %	11,0
Kunnan aso-asunnot yhteensä	2 008	100 %	11,3

Taulukko 10. Oulun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Oulun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	153	9 %	9,0
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	702	39 %	10,1
TA-Asumisoikeus Oy	922	52 %	10,2
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 777	100 %	10,1

Taulukko 11. Kuopion aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2022.

Kuopion aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2022, €/m ² /kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	178	13 %	11,8
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	549	39 %	11,4
TA-Asumisoikeus Oy	665	48 %	11,5
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 340	100 %	11,5

4 Selvityksessä käytetyt mittarit

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 %.

Lunastettu asumisoikeus

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

Lunastettuja aso-asuntoja oli 31.8.2022 yhteensä 1 924. Se on 402 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Lunastettujen asuntojen osuus laski 4,5 %:sta 3,6 %:iin.

Asuntojen tyhjillään olo

Elokuussa 2022 vähintään **2 kuukautta tyhjinä olleita** aso-asuntoja oli 250. Se on 44 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna. Tyhjien asuntojen osuus aso-asuntokannasta laski 0,6 %:sta 0,5 %:iin.

Vuokratut asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusyhteisö voi vuokrata asumisoikeusasunnon tilapäisesti, jos asuntoon ei löydy asumisoikeusmaksun (15 % rakennuskustannuksista) maksavaa asukasta. Vuokraaminen parantaa taloyhtiön käyttöastetta ja helpottaa asumisoikeusyhteisön taloustilannetta. Vuokraamista ei ole tarkoitettu pitkäaikaiseksi käytännöksi.

Vuokrattuja aso-asuntoja oli 1 409 elokuussa 2022. Määrä väheni 235 asunnolla edellisvuodesta. Vuokrattujen osuus kaikista aso-asunnoista oli 2,6 %, mikä on 0,5 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2021.

ASO-vaihtuvuus

Vuonna 2022 8 ensimmäisen kuukauden aikana aso-asunnoissa tehtiin 4 900 vaihtoa. ARAn laskee myös vuokrattuna olevat asunnot vaihtuvuuteen mukaan, minkä takia mittari on nimetty **ASO-vaihtuvuudeksi**. Koko maan ASO-vaihtuvuus oli 16,3 %.

ASO-vaihtuvuus on pienentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 alkaen, jolloin se oli 26,0 %. ASO-vaihtuvuuden lasku johtuu ennen kaikkea vuokrattujen asuntojen määrän laskusta.

ASO-vaihtuvuuden ja markkinatilanteen yhteys

- Alle 15 %:n ASO-vaihtuvuus on tyypillistä kireillä markkinoilla.
- 15–20 % ASO-vaihtuvuus vallitsee tasapainoisilla markkinoilla.
- 20–25 % ASO-vaihtuvuus saattaa olla merkki lievästä ylitarjonnasta.
- Yli 25 % ASO-vaihtuvuus merkitsee selvää ylitarjontaa

5 Aineisto ja sen rajaukset

Kuntien ASO-indeksit ja käyttövastikkeet on laskettu neliömäärillä painotettuna. Suuren ASO-yhteisön markkinatilanne vaikuttaa enemmän kunnan ASO-indeksiin kuin pienemmän ASO-yhteisön. Kunnan ASO-indeksi ei kerro, miten samassa kunnassa toimivien ASO-yhteisöjen markkinatilanteet poikkeavat toisistaan.

Pienessä asuntokannassa ASO-indeksin muutokset voivat olla suuria. Siksi ASO-indeksi toimii parhaiten kunnissa, joissa on vähintään 100 aso-asuntoa.

Selvityksen **käyttövastiketiedot** perustuvat 1.9.2022 tilanteeseen. Vertailu-aineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat tilaston toisen neljänneksen (2022/Q3) aineistoa. Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä "2h"- ja "3+"-vuokratilastot asuntomäärillä painotettuna. Yksiöt on jätetty pois, koska ASO-asuntojen keskikoko 66 neliötä vastaa paremmin vuokratilastojen ja sitä isompien vuokra-asuntojen keskikokoa.

Vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen 53 % Asuntosäätiön Asumisoikeuden asunnoista. Muut suuret asumisoikeusyhteisöt perivät vesimaksun erikseen. Tilastokeskuksen vuokriin sisältyvät erikseen maksettavat vesi- ja lämmitysmaksut. Vertailun parantamiseksi ARAn ilmoittamiin kuntakohtaisiin keskikäyttövastikkeisiin on lisätty laskennallisesti 0,5 €/m².

Taulukossa 2 on verrattu yhteisökohtaisia keskikäyttövastikkeita suurissa kaupungeissa. Vastikkeisiin 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.

Yhteisöillä on mahdollisuus tasata kustannuksia omistamiensa kohteiden välillä myös kuntarajojen yli. Heikentyntä markkinatilannetta voidaan kompensoida pienemmillä käyttövastikkeilla ja kalliit remonttikustannukset voidaan jakaa useamman kohteen kesken.

Liite 1. Kuvioiden tiedot

Kuvio 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) 2000-luvulla ja niiden osuus ARA-tuotannosta (% , oikea akseli). Viimeinen pylväs on vuoden 2022 ennakkotieto.

Vuosi	Aloitettut aso- asunnot	Osuus ARA-tuotannosta
2000	3 175	30 %
2001	2 638	20 %
2002	1 527	18 %
2003	638	11 %
2004	500	10 %
2005	415	10 %
2006	297	8 %
2007	333	10 %
2008	563	14 %
2009	2 897	21 %
2010	2 123	18 %
2011	1 359	20 %
2012	1 170	18 %
2013	1 314	20 %
2014	1 932	26 %
2015	1 896	22 %
2016	1 644	21 %
2017	1 615	20 %
2018	1 575	18 %
2019	1 416	18 %
2020	2 118	23 %
2021	2 480	28 %
2022 ennakko	1 500	23 %

Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2020–2022.

Kaupunki	2020	2021	2022
Helsinki	2,9	3,4	3,1
Vantaa	5,7	5,6	5,0
Espoo	5,4	5,3	5,3
Tampere	7,5	7,2	6,7
Turku	9,0	8,5	7,1
Lahti	9,7	7,6	7,5
Kuopio	9,8	9,5	7,5
Jyväskylä	9,1	8,8	7,8
Oulu	21,5	18,8	17,9

Kuvio 3. ASO-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2020–2022.

Kaupunki	2020	2021	2022
Vihti	9,9	8,5	4,8
Sipoo	8,9	8,1	6,0
Kirkkonummi	10,2	8,9	6,2
Kerava	8,4	6,8	6,9
Järvenpää	9,5	7,8	7,6
Nurmijärvi	16,9	10,7	8,0
Mäntsälä	19,5	11,3	9,8
Tuusula	11,8	10,9	10,3
Hyvinkää	14,8	12,5	11,5

Kuvio 4. ASO-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2020–2022.

Kaupunki	2020	2021	2022
Pirkkala	5,4	4,8	4,2
Kaarina	7,7	6,8	5,6
Raisio	8,2	8,0	6,4
Lempäälä	9,9	7,7	6,8
Lieto	10,4	9,3	6,8
Naantali	14,5	10,0	7,3
Nokia	12,6	12,2	12,2
Kangasala	15,9	14,3	14,7
Ylöjärvi	24,5	23,8	21,3

Kuvio 5. ASO-indeksi muissa kaupungeissa 2020–2022.

Kaupunki	2020	2021	2022
Mikkeli	8,0	8,4	4,5
Porvoo	6,4	5,0	5,0
Joensuu	11,7	6,4	5,2
Kotka	11,4	8,4	6,7
Riihimäki	14,6	12,5	7,8
Siilinjärvi	9,5	10,2	8,0
Rovaniemi	13,0	10,3	8,3
Lohja	11,9	12,6	9,6
Lappeenranta	19,4	15,6	15,2
Hämeenlinna	22,9	20,3	17,8
Vaasa	30,5	25,2	25,1

Kuvio 6. Kesikikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2022.

Alue/kaupunki	ASO-käyttö- vastike	ARA-vuokra	Vapaa- rahoitteinen vuokra
Pääkaupunkiseutu	13,1	13,3	19,0
Helsinki	13,0	13,2	20,1
Espoo	13,4	13,4	18,0
Vantaa	13,1	13,6	17,3
Kehyskunnat	11,9	12,8	14,6
Kuopio	11,6	11,9	14,1
Tampere	11,6	12,3	14,6
Lahti	11,3	12,1	13,1
Jyväskylä	11,3	11,8	13,3
Turku	10,9	11,2	14,0
Oulu	10,1	11,1	13,0
Koko maa	12,1	11,9	14,8

Liite 2. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain 2022

Kunta	Asunnot	Käyttövastike*		Lunastetut		Tyhjät (2kk)		Vuokratut		Vaihtuvuus**		ASO-indeksi	
	kpl	€/m ²	vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	2021	2022
Helsinki	12017	13,0	1,2 %	67	0,6 %	33	0,3 %	20	0,2 %	860	10,9 %	3,4	3,1
Espoo	6 359	13,4	0,3 %	128	2,0 %	38	0,6 %	44	0,7 %	620	15,3 %	5,3	5,3
Vantaa	5 580	13,1	1,2 %	108	1,9 %	30	0,5 %	52	0,9 %	493	14,2 %	5,6	5,0
Tampere	3 957	11,6	1,2 %	164	4,1 %	14	0,4 %	109	2,8 %	307	14,4 %	7,2	6,7
Jyväskylä	3 410	11,3	0,4 %	127	3,7 %	29	0,9 %	76	2,2 %	403	20,0 %	8,8	7,8
Turku	2 477	10,9	3,1 %	89	3,6 %	6	0,2 %	80	3,2 %	235	17,5 %	8,5	7,1
Lahti	2 008	11,3	0,2 %	74	3,7 %	3	0,1 %	63	3,1 %	210	18,8 %	7,6	7,5
Oulu	1 777	10,1	1,0 %	244	13,7 %	11	0,6 %	215	12,1 %	217	30,4 %	18,8	17,9
Kuopio	1 392	11,6	0,4 %	49	3,5 %	4	0,3 %	34	2,4 %	159	19,6 %	9,5	7,5
Kerava	1 185	12,1	1,0 %	43	3,6 %	13	1,1 %	21	1,8 %	119	16,8 %	6,8	6,9
Tuusula	878	12,2	-0,1 %	48	5,5 %	4	0,5 %	41	4,7 %	118	24,8 %	10,9	10,3
Kirkkonummi	827	11,3	0,9 %	27	3,3 %	2	0,2 %	20	2,4 %	70	15,1 %	8,9	6,2
Järvenpää	822	12,3	-0,2 %	32	3,9 %	1	0,1 %	25	3,0 %	86	18,7 %	7,8	7,6
Kaarina	836	11,4	-0,2 %	17	2,0 %	0	0,0 %	18	2,2 %	78	16,1 %	6,8	5,6
Lappeenranta	715	10,7	0,8 %	88	12,3 %	1	0,1 %	85	11,9 %	57	23,8 %	15,6	15,2
Hyvinkää	670	11,7	-0,6 %	48	7,2 %	0	0,0 %	41	6,1 %	83	24,7 %	12,5	11,5
Raisio	663	11,2	5,4 %	16	2,4 %	2	0,3 %	13	2,0 %	73	18,5 %	8,0	6,4
Porvoo	651	11,3	-0,2 %	13	2,0 %	3	0,5 %	6	0,9 %	56	13,8 %	5,0	5,0
Pirkkala	488	11,4	0,6 %	10	2,0 %	2	0,4 %	7	1,4 %	30	10,7 %	4,8	4,2
Kangasala	532	10,8	0,2 %	64	12,0 %	6	1,1 %	48	9,0 %	49	22,8 %	14,3	14,7
Joensuu	436	11,1	0,6 %	8	1,8 %	0	0,0 %	7	1,6 %	40	15,4 %	6,4	5,2
Rovaniemi	398	10,0	1,6 %	21	5,3 %	1	0,3 %	18	4,5 %	34	17,3 %	10,3	8,3
Lohja	397	10,6	1,6 %	26	6,5 %	1	0,3 %	21	5,3 %	36	18,9 %	12,6	9,6
Hämeenlinna	394	11,4	1,0 %	54	13,7 %	3	0,8 %	55	14,0 %	42	29,9 %	20,3	17,8
Ylöjärvi	379	10,8	1,1 %	69	18,2 %	5	1,3 %	64	16,9 %	35	30,7 %	23,8	21,3
Sipoo	363	12,6	0,1 %	12	3,3 %	0	0,0 %	12	3,3 %	26	14,0 %	8,1	6,0
Lempäälä	346	10,8	1,8 %	10	2,9 %	0	0,0 %	5	1,4 %	39	18,4 %	7,7	6,8
Naantali	313	11,0	2,2 %	11	3,5 %	0	0,0 %	11	3,5 %	32	18,8 %	10,0	7,3
Nurmijärvi	317	11,6	3,0 %	14	4,4 %	0	0,0 %	13	4,1 %	31	18,8 %	10,7	8,0
Kotka	304	10,6	0,0 %	14	4,6 %	1	0,3 %	13	4,3 %	18	13,2 %	8,4	6,7
Lieto	298	11,0	-0,1 %	8	2,7 %	0	0,0 %	6	2,0 %	34	19,1 %	9,3	6,8
Nokia	252	10,6	0,6 %	23	9,1 %	2	0,8 %	18	7,1 %	24	21,4 %	12,2	12,2
Siilinjärvi	242	10,4	-0,2 %	12	5,0 %	4	1,7 %	7	2,9 %	23	17,1 %	10,2	8,0
Vaasa	241	10,1	-6,1 %	59	24,5 %	18	7,5 %	41	17,0 %	16	27,0 %	25,2	25,1

Kunta	Asunnot		Käyttövastike*		Lunastetut		Tyhjät (2kk)		Vuokratut		Vaihtuvuus**		ASO-indeksi	
	kpl	€/m ²	vuosi- muutos	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	2021	2022	
Mikkeli	240	10,9	0,0 %	13	5,4 %	6	2,5 %	0	0,0 %	3	1,9 %	8,4	4,5	
Riihimäki	222	10,9	-0,4 %	9	4,1 %	0	0,0 %	9	4,1 %	22	18,9 %	12,5	7,8	
Vihti	208	10,5	0,9 %	4	1,9 %	0	0,0 %	4	1,9 %	16	13,5 %	8,5	4,8	
Kouvola	187	10,4	2,4 %	52	27,8 %	1	0,5 %	50	26,7 %	14	38,0 %	30,5	30,3	
Muurame	172	10,6	-0,7 %	3	1,7 %	2	1,2 %	0	0,0 %	22	19,2 %	10,1	6,1	
Hollola	113	10,6	0,3 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	16	21,2 %	6,0	5,3	
Laukaa	102	11,2	1,6 %	1	1,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	9	13,2 %	7,6	4,0	
Kempele	90	9,8	0,6 %	11	12,2 %	2	2,2 %	6	6,7 %	9	21,7 %	13,8	14,6	
Salo	89	9,3	1,9 %	9	10,1 %	1	1,1 %	8	9,0 %	11	27,5 %	19,4	14,5	
Imatra	77	9,7	2,1 %	9	11,7 %	1	1,3 %	7	9,1 %	6	20,8 %	11,4	14,0	
Äänekoski	77	11,7	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	8	15,6 %	1,5	3,9	
Hamina	67	9,0	-1,7 %	13	19,4 %	0	0,0 %	13	19,4 %	4	28,4 %	26,5	21,6	
Mäntsälä	50	11,5	0,2 %	3	6,0 %	0	0,0 %	3	6,0 %	5	21,0 %	11,3	9,8	
Hattula	27	11,5	0,5 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	2	11,1 %	4,2	2,8	
Koko maa	53645	12,1	0,9 %	1924	3,6 %	250	0,5 %	1409	2,6 %	4900	16,3 %	7,5	6,8	
Vuosimuutos	1 759	0,1	0,3 %	-402	-0,9 %	-44	-0,1 %	-235	-0,5 %	264	-0,2 %	-0,7	-0,7	
Mediaani	387	11,1	0,6 %	17	3,8 %	2	0,3 %	16	3,1 %	35	18,8 %	9,1	7,4	
Keskiarvo	1 118	11,1	0,7 %	40	6,3 %	5	0,6 %	29	5,1 %	102	19,1 %	10,9	9,5	

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

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

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

***) Vaihtuvuusdata (8 kk) on muutettu kertoimella 12/8 koko vuotta vastaavaksi