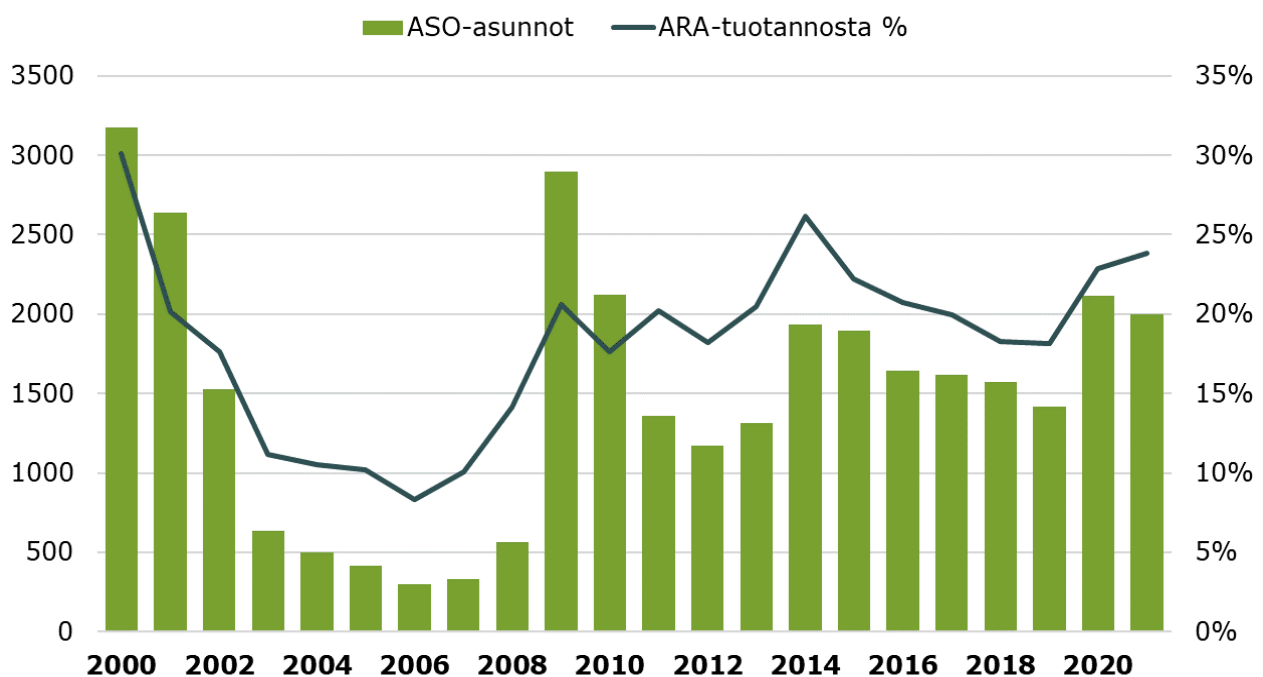


Asumisoikeusasunnot

2/2021



Kuvio 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) 2000-luvulla ja niiden osuus ARA-tuotannosta (% , oikea akseli). Viimeinen pylväs on vuoden 2021 ennakkotieto.

Sisällys

1	Asumisoikeusasuntojen määrä kasvaa	3
1.1	Vuonna 2021 aloitetaan noin 2 000 asumisoikeusasunnon rakentaminen.....	4
2	Asumisoikeusasuntojen kysyntä lisääntyi koronapandemian aikana.	4
2.1	Ylitarjontakuntien määrä väheni	5
2.2	Kuntien asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2021..	6
3	Selvityksen mittarit kuntaesimerkkien avulla	11
3.1	Lunastettu asumisoikeus	11
3.2	Asuntojen tyhjillään olo	11
3.3	Vuokratut asumisoikeusasunnot	12
3.4	ASO-vaihtuvuus	12
4	Asumisoikeusasuminen on kohtuuhintaista suurissa kaupungeissa	13
5	Aineisto ja sen rajaukset	19
Liite 1.	Kuvioiden tiedot	21
Liite 2.	Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne kunnittain 2021	24

Asuntomarkkinakatsaus 2/2021: 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: 5.11.2021

Dnro: ARA-08.02.01-2021-3



Lisätiedot:

Hannu Ahola,
asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

ARAn asuntomarkkinakatsaukset

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

ISSN 2489-8198

1 Asumisoikeusasuntojen määrä kasvaa

Suomessa on noin 52 000 asumisoikeusasuntoa eli aso-asuntoa (tilanne 31.8.2021). Asuntojen määrä kasvoi 1 500 asunnolla edellisvuodesta. Aso-asuntojen osuus rajoituksen alaisista ARA-asunnoista on noin 12 %. Koko Suomen asuntokannasta aso-asuntojen osuus on alle 2 %.

Aso-asuntoja on 48 kunnassa. Asunnoista 45,1 % sijaitsee pääkaupunki-seudulla. Helsingin seudun MAL-kuntien¹ osuus aso-asunnoista on yhteensä 54,7 %, Tampereen seudun 10,9 % ja Turun seudun 8,5 %. Muiden MAL-seutujen Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden osuus on yhteensä 17,4 %. MAL-seutujen ulkopuolella sijaitsee 8,5 % aso-asunnoista.

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 omistamat asumisoikeusasunnot 31.8.2021 (suluissa tilanne 31.8.2020):

1. Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	16 638	(16 525)
2. TA-Asumisoikeus Oy	14 219	(13 467)
3. AVAIN Asumisoikeus Oy	7 697	(7 383)
4. Helsingin asumisoikeus Oy	5 306	(5 214).

¹ Valtion ja kuntien välisillä MAL-sopimuksilla ohjataan kuntien maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennettä. Vanhoja MAL-seutuja ovat Helsinki, Tampere, Turku ja Oulu kehyskuntineen. Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen kunnat allekirjoittivat MAL-sopimuksen vuonna 2021.

1.1 Vuonna 2021 aloitetaan noin 2 000 asumisoikeusasunnon rakentaminen

Vuosina 2011–2020 on aloitettu keskimäärin 1 500 aso-asunnon rakentaminen vuodessa (kuvio 1, kansi). Vuonna 2021 ARA tekee lainapäätöksen arviolta 2 000 aso-asunnon rakentamisesta ja 1 200 perusparantamisesta. Eniten aso-asuntoja tulee Helsingin seudulle, mutta niitä rakennetaan myös muille MAL-seuduille ja kuntiin, joissa asunnoille odotetaan olevan pitkäaikaista kysyntää.

Asumisoikeusasuntojen rakentamisen määrään vaikuttavat:

- Hallituksen asuntopolitiikka (mm. korkotukivaltuuden määrä ja osuudet eri käyttötarkoituksille) sekä rakentamisen tuet (mm. käynnistysavustukset, omavastuukorko).
- Valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen väliset MAL-aiesopimukset, joissa on määriteltä kunta- ja aluekohtaiset tavoitteet ARA-tuotannolle.
- Suhdannetilanne: matalasuhdanteessa ARA-tuotannolle löytyy helpommin tontteja, rakennuttajia ja rakentajia kuin korkeasuhdanteessa. Kohtuuhintaiset rakennuskustannukset on helpompi saavuttaa matalasuhdanteen aikana.
- Asumisoikeusyhteisöjen tavoitteet uudistuotannolle.
- Aso-asuntojen markkinatilanne kunnissa.

2 Asumisoikeusasuntojen kysyntä lisääntyi koronapandemian aikana

Koronapandemian aikana asunto- ja mökkikaupat lisääntyivät koko maassa. Samaan aikaan etätöiden yleistyminen vähensi työperäistä muuttoa, pienentäen vuokra-asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa. Helsingissä väestön kasvu hiipui ja muuttoliike kääntyi kehyskuntiin. Pitkään laskussa ollut syntyvyys kääntyi kasvuun.

ARAN selvityksen perusteella asumisoikeusyhteisöt ja -asunnot selvisivät poikkeusajasta hyvin. Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta mittaava ASO-indeksi saavutti mittaushistoriansa pienimmän arvon.

2.1 Ylitarjontakuntien määrä väheni

ARA jakaa kunnat ASO-indeksin perusteella viiteen markkinaluokkaan (taulukko 1). Vuoden 2021 selvityksessä kireän markkinatilanteen kuntia oli 5, kun niitä vuotta aiemmin oli vain 1. Tasapainoisten kuntien määrä pysyi 22:ssa. Ylitarjontakuntien määrä laski 25:stä 21:een (taulukko 1, kolme ylitarjonnan markkinaluokkaa).

Taulukko 1. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma vuonna 2021.

Markkinatilanne 2021	ASO-indeksi	Kuntia	Asuntoja	Osuus asunnoista
kireä	≤ 5	5	12 982	25,0 %
tasapainoinen	5–10	22	31 008	59,8 %
lievää ylitarjontaa	10–15	13	4 117	7,9 %
ylitarjontaa	15–25	5	3 284	6,3 %
merkittävää ylitarjontaa	> 25	3	495	1,0 %
Yhteensä	-	48	51 886	100,0 %

Suomen aso-asunnoista 85 % sijaitsee kireän tai tasapainoisen markkinaluokan kunnissa. Ylitarjontakunnissa on 15 % aso-asunnoista, kun vuonna 2020 niissä sijaitsi 19 % ja vuonna 2019 vielä 32 % asunnoista.

Koko maan asuntomäärillä painotettu ASO-indeksi laski 8,2:sta 7,5:een. Asuntomäärästä riippumaton kuntakeskiarvo laski 13,3:sta 10,9:ään. Lukemat ovat ASO-indeksin mittaushistorian pienimmät.

Markkinatilannetta on mitattu ASO-indeksillä vuodesta 2014 alkaen.

2.2 Kuntien asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2021

Edellisvuoteen verrattuna aso-asuntojen markkinatilanne kiristyi 20 kunnassa, kun mittarina on ASO-indeksin vähintään 2,0 yksikön muutos. Markkinaluokitus nousi 13 kunnalla ja laski vain 2:lla.

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

Kireät markkinat viidessä kunnassa

Kireillä markkinoilla (ASO-indeksi 0–5) tarjontaa on vähän, koska kaikki asunnot asumisoikeuskäytössä. Yhtiölle lunastettujen, vuokrattujen tai tyhjien aso-asuntojen osuus on hyvin pieni. Vaihtuvuus jää alle 15 % vuodessa.

Kireä markkinatilanne vallitsi:

- Helsingissä,
- Pirkkalassa,
- Porvoossa,
- Äänekoskella ja
- Hattulassa.

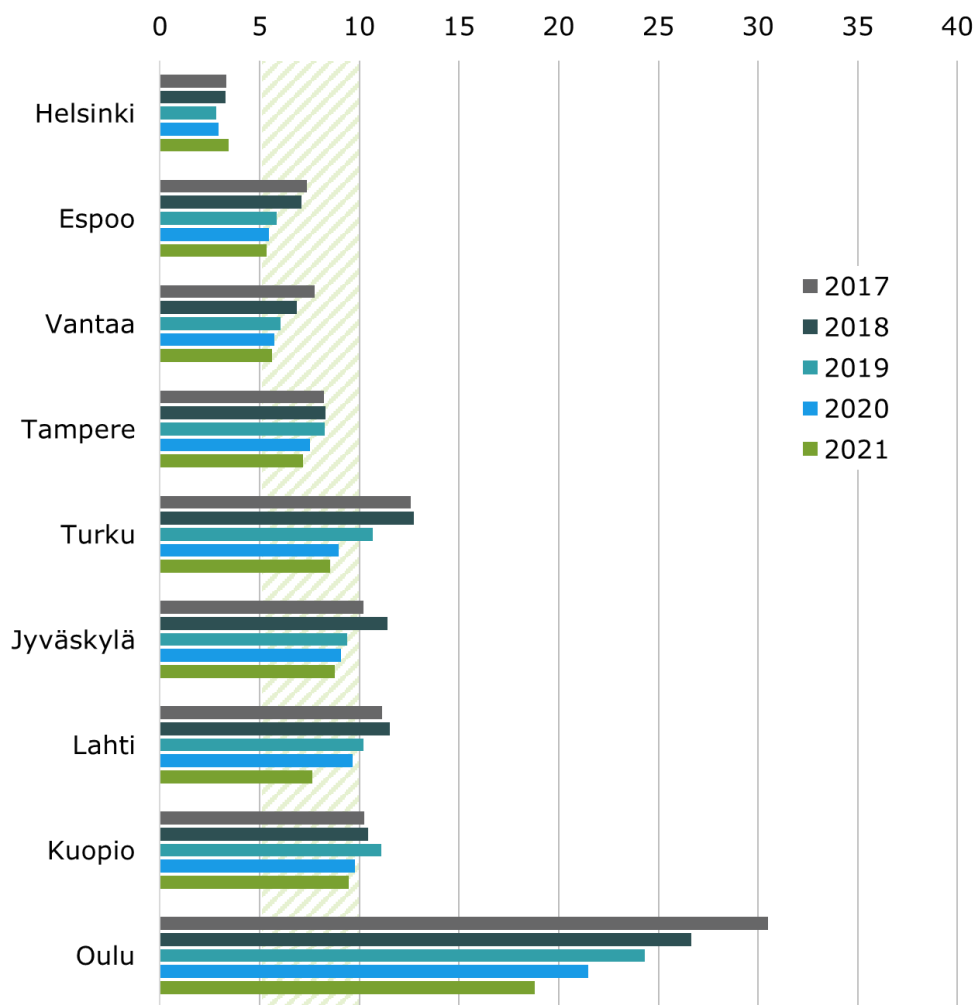
Tasapainoisen tilanteen kunnissa muutoksia

Tasapainoisessa markkinatilanteessa (ASO-indeksi 5–10) asuntojen tarjonta vastaa niiden kysyntää. Yhtiölle lunastettujen, vuokrattujen tai tyhjien aso-asuntojen osuus on keskimäärin 5 %. Asuntojen vaihtuvuus on keskimäärin 20 %.

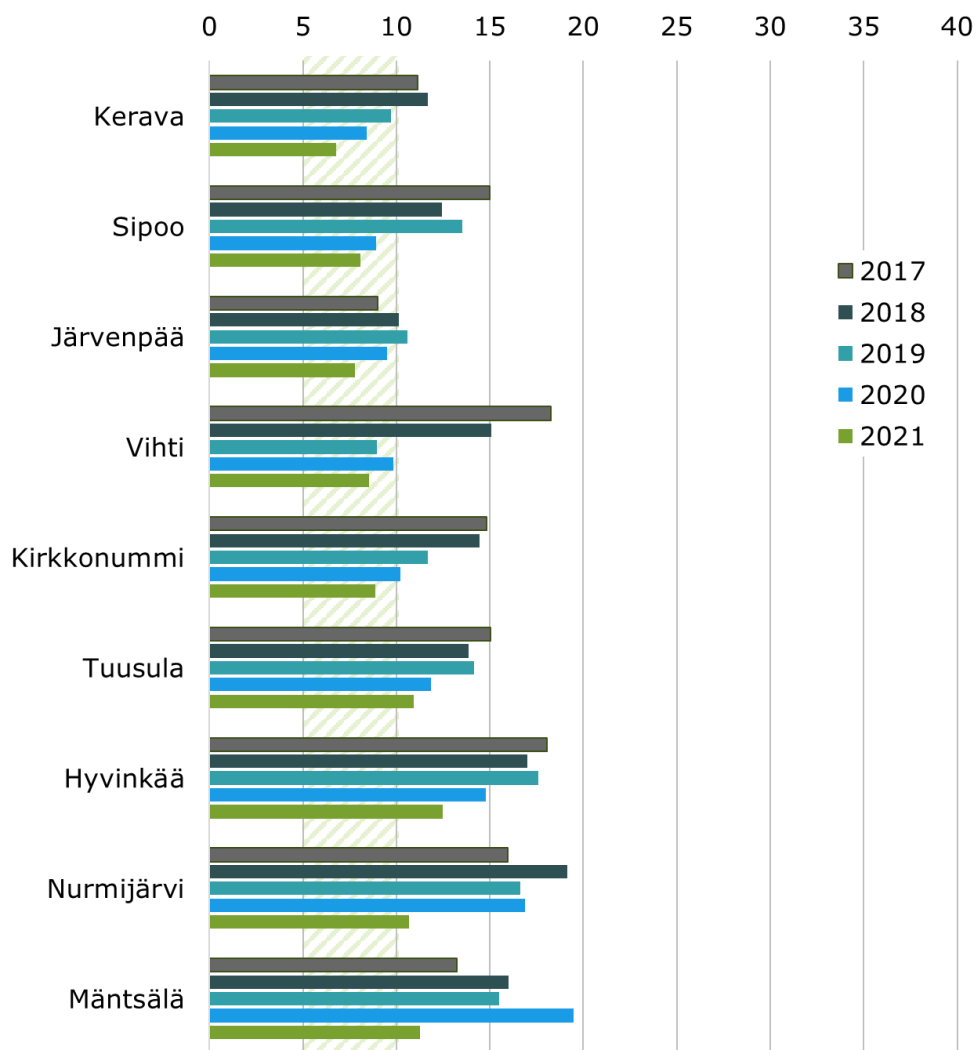
Tasapainoinen markkinatilanne oli 22 kunnassa. Näistä:

- Suurten kaupunkien joukosta Espoo ja Vantaa ovat lähellä kireän markkinatilanteen rajaa.

- Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden tilanne on tasapainoisempi. Markkinaluokka pysyi kaikilla samana (kuvio 2).
- Helsingin kehyskunnista tasapainoiset asumisoikeusmarkkinat ovat Keravalla, Järvenpäässä, Sipoossa ja Vihdissä. Kirkkonummi nousi ensimmäistä kertaa tasapainoiseen luokkaan (kuvio 3).
- Turun seudun kaikki MAL-kunnat ovat nyt tasapainoisessa luokassa, kun Lieto ja Naantali nousivat sinne Kaarinan ja Raision seuraksi lievästä ylitarjonnasta.
- Tampereen seudulta tasapainoisessa luokassa on keskuskaupungin lisäksi vain Lempäälä (kuvio 4).
- MAL-seutujen ulkopuolisista kaupungeista Joensuu ja Kotka nousivat tasapainoluokkaan Mikkelin seuraksi (kuvio 5).



Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2017–2021.



Kuvio 3. ASO-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2017–2021.

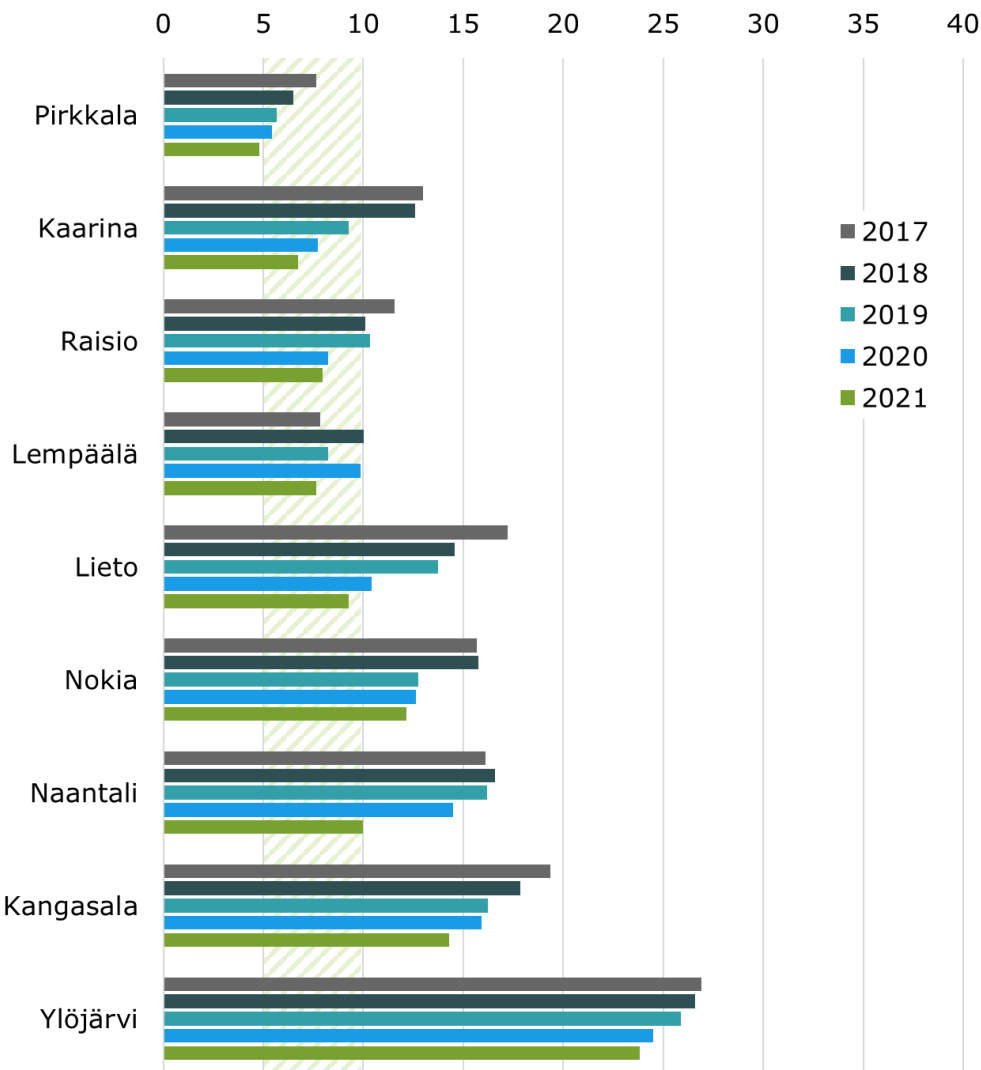
Lievää ylitarjontaa 13 kunnassa

Lievässä ylitarjonnassa (ASO-indeksi 10–15) asuntojen tarjontaa on ajoittain enemmän kuin kysyntää. Asunnoista 5–10 % on lunastettu, vuokrattu tai tyhjänä. Vaihtuvuus on yleensä yli 20–25 % välillä.

Lievan ylitarjonnan markkinaluokassa oli 13 kuntaa. Näistä:

- Tilanne pysyi ennallaan Hyvinkäällä, Tuusulassa, Lohjalla, Riihimäellä, Nokialla ja Rovaniemellä.

- Edellisen vuoden tasapainoisista kunnista Siilinjärvi ja Muurame tippuivat ylitarjonnan luokkaan, vaikka niiden markkinamuutos ei kovin suuri ollutkaan.
- Ylitarjonnan markkinaluokasta ylemmäs lievään ylitarjontaan nousivat Nurmijärvi, Mäntsälä ja Kangasala.



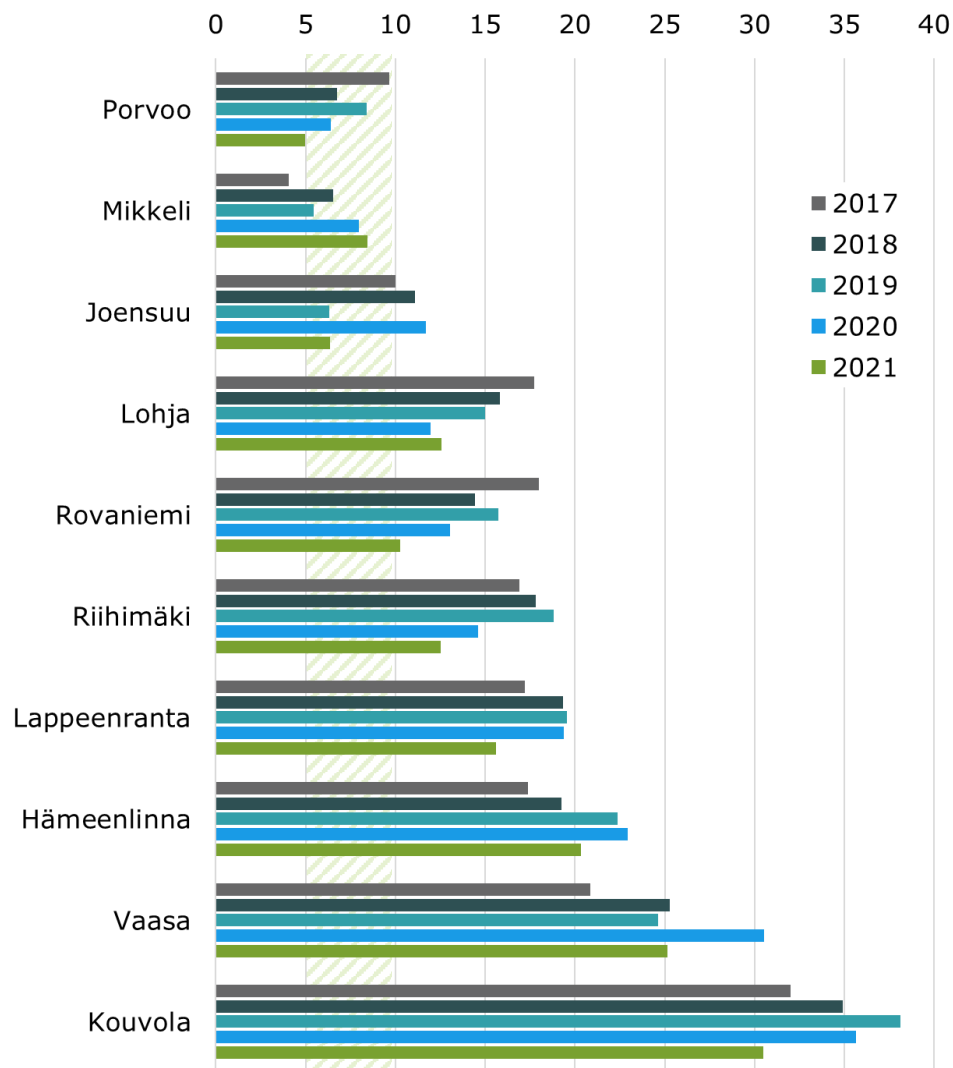
Kuvio 4. ASO-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2017–2021.

Ylitarjonnan ja merkittävän ylitarjonnan kunnat hiukan vähentyneet

Ylitarjonnan kunnissa (ASO-indeksi 15–25) asuntojen tarjonta ylittää toistuvasti niiden kysynnän. Asunnoista 10–20 % on poissa asumisoikeuskäytöstä. Vaihtuvuus on keskimäärin 25–30 % vuodessa.

Ylitarjonnan markkinaluokassa:

- Kuntien määrä väheni 7:stä 5:een.
- Salo, jossa tilanne on parantunut paljon, nousi luokkaa ylemmäksi merkittävästä ylitarjonnasta ylitarjontaan.
- Oulun (kuvio 2), Hämeenlinnan ja Lappeenrannan markkinatilanne kohentui, mutta luokitus pysyi ennallaan.



Kuvio 5. ASO-indeksi muissa kaupungeissa 2017–2021.

Merkittävässä ylitarjonnassa (ASO-indeksi yli 25) yli 20 % kunnan asunnoista on pois asumisoikeuskäytöstä. Asuntojen vaihtuvuus ylittää 30 % vuodessa.

Merkittävän ylitarjonnan markkinaluokassa:

- Kuntien määrä väheni 4:stä 3:een.
- Vaasan, Kouvolan ja Haminan markkinatilanne parani, mutta luokitus ei vaihtunut.

3 Selvityksen mittarit kuntaesimerkkien avulla

3.1 Lunastettu asumisoikeus

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

Lunastettuja aso-asuntoja oli 31.8.2021 yhteensä 2 326. Se on 340 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Lunastettujen asuntojen osuus laski 5,3 %:sta 4,5 %:iin.

Kunnista:

- Kouvolassa 29 % aso-asunnoista oli lunastettuna.
- Äänekoskella ja Hattulassa lunastettuja asuntoja oli 0 %.

3.2 Asuntojen tyhjillään olo

Elokuussa 2021 vähintään **2 kuukautta tyhjinä olleita** aso-asuntoja oli 294. Se on 79 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna. Tyhjien asuntojen osuus aso-asuntokannasta oli 0,6 %.

Kunnista:

- Vaasassa aso-asunnoista 17 % oli tyhjänä.
- Kaarinassa, Vihdissä ja 10:ssä muussa kunnassa tyhjiä asuntoja ei ollut yhtään.

3.3 Vuokratut asumisoikeusasunnot

Jos asukkaan löytäminen asumisoikeusasuntoon ei onnistu, voi asunnon vuokrata tilapäisesti. Vuokraaminen parantaa käyttöastetta ja helpottaa asumisoikeusyhteisön taloustilannetta. Sitä ei kuitenkaan ole tarkoitettu pitkäaikaiseksi käytännöksi.

Vuokrattuja aso-asuntoja oli 1 644 elokuussa 2021. Niiden määrä väheni 329 asunnolla edellisvuodesta.

Vuokrattujen asuntojen osuus kaikista aso-asunnoista oli 3,2 %. Se on 0,7 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2020.

Kunnista:

- Kouvolassa vuokrattuja aso-asuntoja oli 26 %, Haminassa 21 % ja Ylöjärvellä 19 %.
- Mikkelissä, Hollolassa ja neljässä muussa kunnassa vuokrattuja asuntoja ei ollut yhtään.

3.4 ASO-vaihtuvuus

Vuonna 2021 (huomioitu vuoden 8 ensimmäistä kuukautta) aso-asunnoissa tehtiin 4 636 vaihtoa. ARAn tilastoissa myös vuokratut asunnot lasketaan vaihtuvuuteen mukaan, minkä takia tämä mittari on nimetty **ASO-vaihtuvuudeksi**. Koko maan ASO-vaihtuvuus oli 16,6 %.

ASO-vaihtuvuus on pienentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 alkaen, jolloin se oli 26,0 %.

ASO-vaihtuvuuden ja asuntojen markkinatilanteen yhteys kuntaesimerkkien avulla vuodelta 2021:

- Alle 15 %:n ASO-vaihtuvuus kertoo vähäisestä vaihtuvuudesta ja on tyypillistä kireille markkinoille.
 - Helsinki 10,2 %
 - Pirkkala 13,1 %
 - Porvoo 13,8 %.

- 15–20 % ASO-vaihtuvuus vallitsee tasapainoisilla markkinoilla.
 - Kerava 15,2 %
 - Kotka 17,8 %
 - Turku 19,2 %.
- 20–25 % ASO-vaihtuvuus kertoo lievästä ylitarjonnasta.
 - Rovaniemi 20,7 %
 - Kangasala 22,2 %
 - Kempele 25,0 %.
- Yli 25 % ASO-vaihtuvuus merkitsee selvää ylitarjontaa.
 - Hämeenlinna 27,9 %
 - Oulu 28,1 %
 - Ylöjärvi 32,7 %.

4 Asumisoikeusasuminen on kohtuuhintaista suurissa kaupungeissa

Koko maan asuinneliöillä painotettu asumisoikeusasuntojen käyttövastike vuonna 2021 on 12,0 euroa neliöltä. Kuntakohtainen mediaaniarvo käyttövastikkeelle on 11,0 euroa neliöltä. Aso-asuntojen käyttövastikkeet nousivat koko maassa 0,6 % vuodesta 2020. Edellisenä vuonna nousua oli ollut 1,2 %.

Espoossa käyttövastikkeet ovat 13,4 euroa neliöltä, kun Helsingissä ja Vantaalla jäädään hieman alle 13 euron neliötä kohden. Kuopiossa, Tampereella, Lahdessa ja Jyväskylässä käyttövastikkeet sijoittuvat välille 11,2–11,5 euroa neliöltä. Turussa käyttövastike on 10,6 ja Oulussa vain 10,0 euroa neliöltä. Vesimaksut sisältyvät edellä mainittuihin, kuntien keskimääräisiin lukuihin.

Turussa käyttövastikkeet laskivat 1,3 % edellisvuodesta. Muissa suurissa kaupungeissa vastikkeet nousivat 0,2–1,0 % vuodessa. Helsingin seudun kehyskunnissa käyttövastikkeet nousivat 1,6 % edellisvuodesta.

Taulukko 2. Vuokrat ja kesikäyttövastikkeet (€/m²) suurissa kaupungeissa 2021.

Alue/ kaupunki	ASO- käyttö- vastike** (€/m ² /kk)	ARA- vuokra *** (€/m ² /kk)	Vapaa- arah. vuokra*** (€/m ² /kk)	Ero ARA- vuokriin	Ero vapaa- rahoit- teisiin vuokriin	Aso- asuntojen käyttö- vastikkeen vuosimuutos
Pääkaupun- kiseutu	12,98	13,15	18,57	1,3 %	43,1 %	0,6 %
Helsinki	12,80	13,04	19,51	1,8 %	52,4 %	0,3 %
Espoo	13,37	13,23	17,47	-1,1 %	30,7 %	1,0 %
Vantaa	12,90	13,53	16,98	4,9 %	31,6 %	0,5 %
Kehyskun- nat*	11,83	12,58	14,07	6,4 %	19,0 %	1,6 %
Kuopio	11,53	11,67	13,68	1,3 %	18,7 %	0,2 %
Tampere	11,43	12,09	14,18	5,8 %	24,1 %	0,8 %
Lahti	11,24	11,98	12,79	6,6 %	13,8 %	0,5 %
Jyväskylä	11,24	11,74	13,20	4,4 %	17,5 %	0,9 %
Turku	10,59	11,15	13,41	5,3 %	26,5 %	-1,3 %
Oulu	10,00	10,94	12,57	9,4 %	25,7 %	0,2 %
Koko maa	11,98	-	-	-	-	0,6 %

*) Tilastokeskuksen luokittelun mukaan.

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

***) Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat Q2/2021. Vuokra-aineistosta on jätetty pois yksiöt vertailukelpoisuuden parantamiseksi.

Käyttövastike verrattuna ARA-vuokraan

Espoossa käyttövastikkeet ovat 1,1 % kalliimpia kuin ARA-vuokrat. Muissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet ovat ARA-vuokria edullisempia.

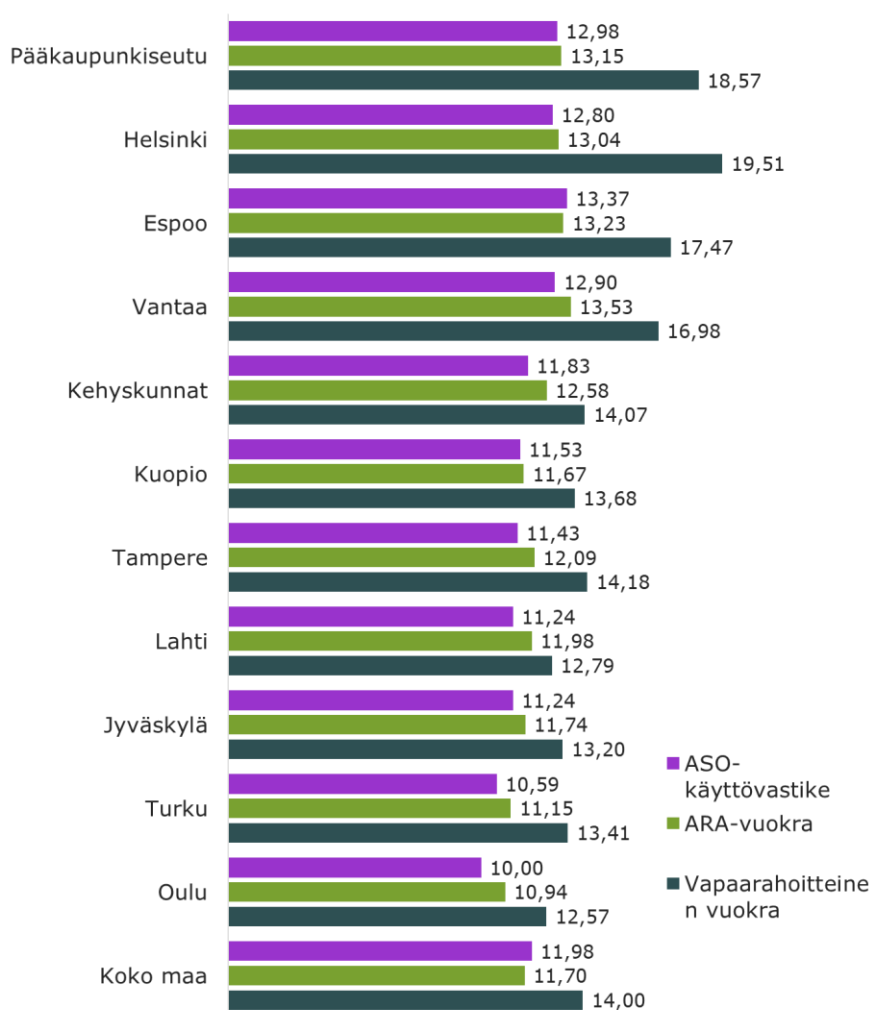
Suurin ero on Oulussa, jossa käyttövastikkeet ovat 9,4 % edullisempia kuin ARA-vuokrat.

Käyttövastike verrattuna vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin

Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat ovat keskimäärin 43 % aso-asuntoja kalliimpia. Tampereella, Turussa ja Oulussa käyttövastikkeet ovat noin 25 % edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokrat.

Muissa suurissa kaupungeissa eroa on 14–19 % aso-asuntojen eduksi.

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



Kuvio 6. Kesikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2021.

Taulukko 3. Helsingin aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Helsingin aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	916	8 %	14,90
Helsingin Asumisoikeus Oy	5 306	46 %	10,77
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 438	30 %	14,53
TA-Asumisoikeus Oy	1 575	14 %	13,90
KAS asunnot oy	206	2 %	13,46
Kunnan aso-asunnot yhteensä	11 533	-	12,79

Taulukko 4. Espoon aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Espoon aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	777	13 %	13,37
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 084	51 %	13,30
TA-Asumisoikeus Oy	2 175	36 %	13,07
Kunnan aso-asunnot yhteensä	6 099	-	13,37

Taulukko 5. Vantaan aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Vantaan aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	827	15 %	13,03
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	2 547	46 %	12,81
TA-Asumisoikeus Oy	2 063	37 %	12,58
Kunnan aso-asunnot yhteensä	5 551	-	12,90

Taulukko 6. Tampereen aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Tampereen aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	212	6 %	12,42
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	907	24 %	11,22
TA-Asumisoikeus Oy	726	19 %	11,35
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	1 860	50 %	11,47
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 731	-	11,43

Taulukko7. Turun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Turun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
TA-Asumisoikeus Oy	609	25 %	10,38
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	1 622	66 %	10,51
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	222	9 %	11,83
Kunnan aso-asunnot yhteensä	2 453	-	10,59

Taulukko 8. Jyväskylän aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Jyväskylän aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	1 147	35 %	11,39
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	586	18 %	10,69
TA-Asumisoikeus Oy	1 240	38 %	11,14
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso	290	9 %	10,47
Kunnan aso-asunnot yhteensä	3 263	-	11,10

Taulukko 9. Lahden aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Lahden aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	438	22 %	11,59
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	639	32 %	10,98
TA-Asumisoikeus Oy	898	45 %	10,93
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 975	-	11,24

Taulukko 10. Oulun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Oulun aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	153	9 %	8,92
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	702	40 %	9,96
TA-Asumisoikeus Oy	922	52 %	10,09
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 777	-	10,00

Taulukko 11. Kuopion aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2021.

Kuopion aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso- asunnoista	Neliöillä painotettu keskikäyttövastike 2021, €/m²/kk
AVAIN Asumisoikeus Oy	178	13 %	11,79
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	549	41 %	11,40
TA-Asumisoikeus Oy	556	41 %	11,54
Kunnan aso-asunnot yhteensä	1 340	-	11,53

5 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 asumisoikeusasukkaiden (aso-asukkaat) 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.

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

Selvityksen **käyttövastiketiedot** perustuvat 1.9.2021 tilanteeseen. Vertailu-aineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat tilaston toisen neljänneksen (2021/Q2) aineistoa. Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä "2h"- ja "3+"-vuokratilastot asuntomäärillä painotettuna. Yksiöt on jätetty pois, koska ASO-asuntojen keskikoko 66 neliötä vastaa paremmin vuokratasojen 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 3 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. Heikentynyttä markkinatilannetta voidaan kompensoida pienemmillä käyttövastikkeilla ja kalliit remonttikustannukset voidaan jakaa useamman kohteen kesken.

Liite 1. Kuvioiden tiedot

Kuvio 1. Aloitettut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) 2000-luvulla ja niiden osuus ARA-tuotannosta (% , oikea akseli). Viimeinen pylväs on vuoden 2021 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 ennakko	2 000	24 %

Kuvio 2. ASO-indeksi suurissa kaupungeissa 2017–2021.

Kaupunki	2017	2018	2019	2020	2021
Helsinki	3,3	3,3	2,8	2,9	3,4
Espoo	7,4	7,1	5,9	5,4	5,3
Vantaa	7,8	6,9	6,1	5,7	5,6
Tampere	8,2	8,3	8,3	7,5	7,2
Turku	12,6	12,7	10,7	9,0	8,5
Jyväskylä	10,2	11,4	9,4	9,1	8,8
Lahti	11,2	11,5	10,2	9,7	7,6
Kuopio	10,2	10,5	11,1	9,8	9,5
Oulu	30,5	26,7	24,3	21,5	18,8

Kuvio 3. ASO-indeksi Helsingin seudun MAL-kunnissa 2017–2021.

Kaupunki	2017	2018	2019	2020	2021
Kerava	11,1	11,7	9,7	8,4	6,8
Sipoo	15,0	12,4	13,5	8,9	8,1
Järvenpää	9,0	10,1	10,6	9,5	7,8
Vihti	18,3	15,1	8,9	9,9	8,5
Kirkkonummi	14,8	14,5	11,7	10,2	8,9
Tuusula	15,0	13,8	14,1	11,8	10,9
Hyvinkää	18,1	17,0	17,6	14,8	12,5
Nurmijärvi	16,0	19,2	16,6	16,9	10,7
Mäntsälä	13,3	16,0	15,5	19,5	11,3

Kuvio 4. ASO-indeksi Tampereen ja Turun seudun MAL-kunnissa 2017–2021.

Kaupunki	2017	2018	2019	2020	2021
Pirkkala	7,7	6,5	5,7	5,4	4,8
Kaarina	13,0	12,6	9,3	7,7	6,8
Raisio	11,6	10,1	10,3	8,2	8,0
Lempäälä	7,9	10,0	8,2	9,9	7,7
Lieto	17,2	14,6	13,7	10,4	9,3
Nokia	15,7	15,8	12,7	12,6	12,2
Naantali	16,1	16,6	16,2	14,5	10,0
Kangasala	19,3	17,9	16,2	15,9	14,3
Ylöjärvi	26,9	26,6	25,9	24,5	23,8

Kuvio 5. ASO-indeksi muissa kaupungeissa 2017–2021.

Kaupunki	2017	2018	2019	2020	2021
Porvoo	9,7	6,8	8,4	6,4	5,0
Mikkeli	4,0	6,5	5,5	8,0	8,4
Joensuu	10,0	11,1	6,3	11,7	6,4
Lohja	17,7	15,8	15,0	11,9	12,6
Rovaniemi	18,0	14,4	15,8	13,0	10,3
Riihimäki	16,9	17,8	18,8	14,6	12,5
Lappeenranta	17,2	19,3	19,5	19,4	15,6
Hämeenlinna	17,4	19,2	22,4	22,9	20,3
Vaasa	20,9	25,3	24,6	30,5	25,2
Kouvola	32,0	34,9	38,1	35,6	30,5

Kuvio 6. Keskikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2021.

Alue/kaupunki	ASO-käyttö- vastike	ARA-vuokra	Vapaa- rahoitteinen vuokra
Pääkaupunkiseutu	12,98	13,15	18,57
Helsinki	12,80	13,04	19,51
Espoo	13,37	13,23	17,47
Vantaa	12,90	13,53	16,98
Kehyskunnat	11,83	12,58	14,07
Kuopio	11,53	11,67	13,68
Tampere	11,43	12,09	14,18
Lahti	11,24	11,98	12,79
Jyväskylä	11,24	11,74	13,20
Turku	10,59	11,15	13,41
Oulu	10,00	10,94	12,57
Koko maa	11,98	11,70	14,00

Liite 2. Aso-asuntojen käyttövastike ja markkinatilanne kunnittain 2021

Kunta	Asunnot lkm	Käyttö- vastike* €/m ² /kk	Käyttö- vastikkeen vuosimuutos	Lunastetut kpl	Lunastetut %	Tyhjät kpl	Tyhjät %	Vuokratut kpl	Vuokratut %	Asuntojen vaihdot** 2021	ASO- vaihtuvuus**	ASO- indeksi 2020	ASO- indeksi 2021	Indeksin muutos
Helsinki	11 739	12,8	0,3 %	139	1,2 %	15	0,1 %	28	0,2 %	776	10,2 %	2,9	3,4	➔ 0,5
Espoo	6 099	13,4	1,0 %	150	2,5 %	27	0,4 %	57	0,9 %	532	14,0 %	5,4	5,3	➔ -0,1
Vantaa	5 551	12,9	0,5 %	127	2,3 %	16	0,3 %	69	1,2 %	530	15,6 %	5,7	5,6	➔ -0,1
Tampere	3 731	11,4	0,8 %	161	4,3 %	12	0,3 %	121	3,2 %	310	15,7 %	7,5	7,2	➔ -0,4
Jyväskylä	3 263	11,2	0,9 %	160	4,9 %	48	1,5 %	82	2,5 %	388	20,3 %	9,1	8,8	➔ -0,3
Turku	2 453	10,6	-1,3 %	122	5,0 %	19	0,8 %	95	3,9 %	250	19,2 %	9,0	8,5	➔ -0,5
Lahti	1 975	11,2	0,5 %	87	4,4 %	2	0,1 %	79	4,0 %	176	17,4 %	9,7	7,6	⬇ -2,0
Oulu	1 777	10,0	0,2 %	279	15,7 %	12	0,7 %	262	14,7 %	158	28,1 %	21,5	18,8	⬇ -2,7
Kuopio	1 340	11,5	0,2 %	69	5,1 %	8	0,6 %	48	3,6 %	168	22,4 %	9,8	9,5	➔ -0,3
Kerava	1 037	12,0	3,0 %	41	4,0 %	12	1,2 %	24	2,3 %	89	15,2 %	8,4	6,8	⬇ -1,7
Tuusula	820	12,2	2,8 %	54	6,6 %	8	1,0 %	42	5,1 %	103	24,0 %	11,8	10,9	➔ -0,9
Kirkkonummi	789	11,2	1,6 %	34	4,3 %	2	0,3 %	27	3,4 %	101	22,6 %	10,2	8,9	⬇ -1,3
Järvenpää	786	12,3	1,2 %	36	4,6 %	3	0,4 %	30	3,8 %	71	17,4 %	9,5	7,8	⬇ -1,7
Kaarina	781	11,4	2,0 %	24	3,1 %	0	0,0 %	19	2,4 %	80	17,8 %	7,7	6,8	➔ -1,0
Hyvinkää	698	11,7	-0,5 %	62	8,9 %	3	0,4 %	53	7,6 %	73	23,3 %	14,8	12,5	⬇ -2,3
Lappeenranta	668	10,6	1,3 %	95	14,2 %	2	0,3 %	87	13,0 %	30	19,8 %	19,4	15,6	⬇ -3,8
Porvoo	651	11,3	1,3 %	13	2,0 %	4	0,6 %	6	0,9 %	56	13,8 %	6,4	5,0	⬇ -1,5
Raisio	552	10,7	-1,1 %	15	2,7 %	0	0,0 %	14	2,5 %	78	23,7 %	8,2	8,0	➔ -0,3
Pirkkala	488	11,3	1,7 %	10	2,0 %	2	0,4 %	7	1,4 %	38	13,1 %	5,4	4,8	➔ -0,6
Kangasala	499	10,7	1,8 %	58	11,6 %	4	0,8 %	51	10,2 %	40	22,2 %	15,9	14,3	⬇ -1,6
Joensuu	436	11,0	0,2 %	14	3,2 %	2	0,5 %	12	2,8 %	38	15,8 %	11,7	6,4	⬇ -5,3
Rovaniemi	398	9,8	-0,5 %	27	6,8 %	4	1,0 %	21	5,3 %	41	20,7 %	13,0	10,3	⬇ -2,8
Ylöjärvi	379	10,7	0,4 %	79	20,8 %	1	0,3 %	73	19,3 %	34	32,7 %	24,5	23,8	➔ -0,7
Hämeenlinna	371	11,3	-0,2 %	66	17,8 %	1	0,3 %	66	17,8 %	25	27,9 %	22,9	20,3	⬇ -2,6
Lohja	363	10,4	-0,5 %	35	9,6 %	3	0,8 %	25	6,9 %	35	21,3 %	11,9	12,6	➔ 0,6
Sipoo	363	12,6	0,4 %	20	5,5 %	2	0,6 %	15	4,1 %	28	15,7 %	8,9	8,1	➔ -0,9
Naantali	313	10,7	-0,7 %	16	5,1 %	0	0,0 %	14	4,5 %	42	24,6 %	14,5	10,0	⬇ -4,5
Lempäälä	307	10,7	0,5 %	12	3,9 %	1	0,3 %	7	2,3 %	34	18,9 %	9,9	7,7	⬇ -2,2
Kotka	304	10,6	-0,1 %	16	5,3 %	0	0,0 %	15	4,9 %	26	17,8 %	11,4	8,4	⬇ -3,0
Lieto	298	11,1	3,0 %	13	4,4 %	2	0,7 %	10	3,4 %	41	24,0 %	10,4	9,3	⬇ -1,2
Nokia	252	10,6	0,6 %	23	9,1 %	1	0,4 %	19	7,5 %	23	21,2 %	12,6	12,2	➔ -0,5

Liite 2. Aso-asuntojen käyttövastike ja markkinatilanne kunnittain 2021

Kunta	Asunnot lkm	Käyttö- vastike* €/m ² /kk	Käyttö- vastikkeen vuosimuutos	Lunastetut kpl	Lunastetut %	Tyhjät kpl	Tyhjät %	Vuokratut kpl	Vuokratut %	Asuntojen vaihdot** 2021	ASO- vaihtuvuus**	ASO- indeksi 2020	ASO- indeksi 2021	Indeksin muutos
Nurmijärvi	242	11,2	0,6 %	19	7,9 %	0	0,0 %	15	6,2 %	21	19,2 %	16,9	10,7	↓ -6,2
Siilinjärvi	242	10,5	0,3 %	20	8,3 %	1	0,4 %	15	6,2 %	16	16,1 %	9,5	10,2	→ 0,7
Vaasa	241	10,7	1,5 %	66	27,4 %	41	17,0 %	25	10,4 %	13	18,5 %	30,5	25,2	↓ -5,4
Mikkeli	240	10,9	0,1 %	20	8,3 %	20	8,3 %	0	0,0 %	14	8,8 %	8,0	8,4	→ 0,5
Riihimäki	222	11,0	2,0 %	17	7,7 %	0	0,0 %	15	6,8 %	30	27,0 %	14,6	12,5	→ -2,1
Vihti	208	10,4	0,8 %	9	4,3 %	0	0,0 %	5	2,4 %	26	21,2 %	9,9	8,5	→ -1,3
Kouvola	187	10,1	-0,7 %	55	29,4 %	2	1,1 %	48	25,7 %	10	33,7 %	35,6	30,5	↓ -5,1
Muurame	164	10,7	5,7 %	14	8,5 %	10	6,1 %	0	0,0 %	16	14,6 %	7,4	10,1	→ 2,6
Hollola	113	10,6	0,3 %	1	0,9 %	1	0,9 %	0	0,0 %	16	21,2 %	5,3	6,0	→ 0,7
Kempele	90	9,7	0,3 %	9	10,0 %	0	0,0 %	9	10,0 %	9	25,0 %	14,2	13,8	→ -0,4
Salo	89	9,1	0,9 %	10	11,2 %	1	1,1 %	9	10,1 %	20	43,8 %	29,1	19,4	↓ -9,7
Imatra	77	9,5	0,4 %	8	10,4 %	0	0,0 %	8	10,4 %	2	14,3 %	14,9	11,4	↓ -3,6
Äänekoski	77	11,7	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	3	5,8 %	6,3	1,5	↓ -4,9
Laukaa	69	11,1	1,2 %	2	2,9 %	1	1,4 %	0	0,0 %	10	21,7 %	8,3	7,6	→ -0,7
Hamina	67	9,2	1,8 %	15	22,4 %	1	1,5 %	14	20,9 %	8	38,8 %	31,7	26,5	↓ -5,2
Mäntsälä	50	11,5	0,0 %	4	8,0 %	0	0,0 %	3	6,0 %	5	21,0 %	19,5	11,3	↓ -8,3
Hattula	27	11,5	0,2 %	0	0,0 %	0	0,0 %	0	0,0 %	3	16,7 %	11,1	4,2	↓ -6,9
Koko maa	51 886	12,0	0,6 %	2 326	4,5 %	294	0,6 %	1 644	3,2 %	4 636	16,6 %	8,2	7,5	→ -0,7
Mediaani	367	11,0	0,5 %	22	5,2 %	2	0,4 %	17	3,9 %	35	20,1 %	10,3	9,1	
Kuntakeskiarvo	1 081	11,0	0,8 %	48	7,7 %	6	1,1 %	34	5,9 %	97	20,5 %	13,3	10,9	

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

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

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

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

Taulukosta puuttuu Kanta-Suomen asumisoikeusyhdistyksen 70 asuntoa, jotka sijaitsevat Keravalla, Kirkkonummella, Riihimäellä ja Tuusulassa.