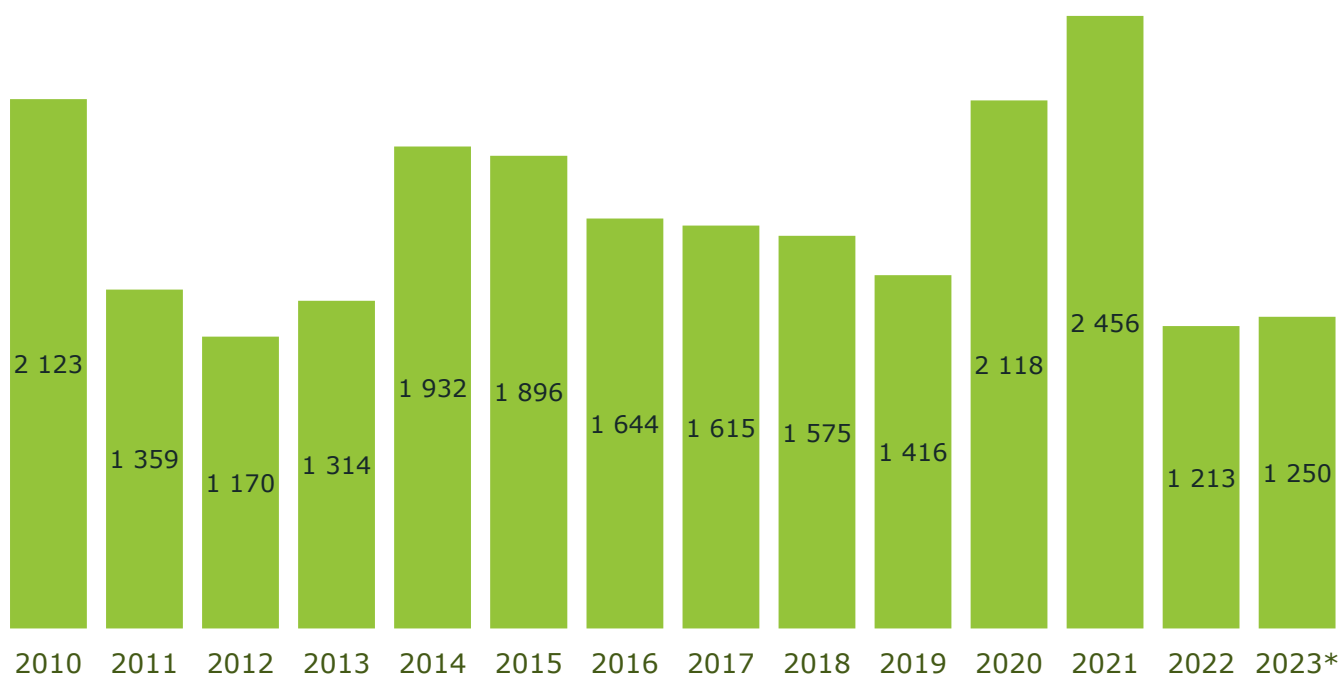


Asumisoikeusasunnot 2/2023



Aloitettujen asumisoikeusasuntojen määrä

Asuntomarkkinakatsaus 2/2023: asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen tilastotiedot julkaistaan kerran vuodessa. Kuntakohtaiset tilastot ovat katsauksen lopussa (liite 1).

Julkaistu: 20.12.2023

Dnro: ARA-08.02.01-2023-2

Selvityksessä käytetyt lähteet

Aso-rekisterin tiedot 14.12.2023

Väestötiedot: Tilastokeskus, Väestön ennakkotiedot Q3/2023

Vuokratiedot: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat (Q3/2023)

Jos alueelta ei ollut saatavilla Tilastokeskuksen vuokratietoja, vuokratiedot on haettu Kelan yleisen asumistuen saajien tilastosta. Tiedot ovat saatavana myös Aran verkkosivulta [Kelan yleistä asumistukea saavien vuokra](#).

Lisätiedot

Hannu Ahola

asuntomarkkina-asiantuntija, Ara

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi



Aran asuntomarkkinakatsaukset

ara.fi/asuntomarkkinat

ISSN 2489-8198

Sisällys

1	Muutoksia asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ja tilastointiin	4
1.1	Uusien aso-asuntojen rahoitus päättyy	4
1.2	Tilastotietoja uudesta aso-rekisteristä.....	4
1.3	Aso-indeksi uudistettiin	4
2	Asumisoikeusasunnot.....	5
2.1	Määrä ja kehitys	5
2.2	Alueellinen jakauma	6
2.3	Omistajat	7
3	Uuden aso-rekisterin tilastoja	8
3.1	Asunnonhakijat.....	8
3.2	Hakijoiden ikä ja perheen koko.....	8
3.3	Asuntotoiveet	8
3.4	Uudet asumisoikeussopimukset	9
3.5	Asunnot, johon sopimus on tehty	9
3.6	Aikaisempi asumismuoto	10
4	Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2023.....	11
4.1	Suuret kaupungit ja maakuntien keskuskaupungit.....	12
4.2	Suurten kaupunkien kehyskunnat.....	13
4.3	Muut aso-kunnat.....	14
4.4	Markkinatilanteen muut mittarit	15
4.5	Lunastetut asumisoikeusasunnot	15
4.8	Aso-asuntojen vaihtuvuus	16
5	Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa.....	17
5.1	Käyttövastikkeet ja niiden muutos	17
5.2	Käyttövastikkeiden vertailu vuokriin	18
5.3	Suurten kaupunkien käyttövastikkeet yhteisöittäin	21
6	Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta	25
6.1	Aso-indeksi ja sen uudistus vuonna 2023	25
6.2	Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin.....	25

Liitteet:

Liite 1.	Aso-asunnot, käyttövastikkeet ja aso-indeksit kunnittain ..	27
Liite 2.	Kuvioiden luvut	29

1 Muutoksia asumisoikeusasuntojen rakentamiseen ja tilastointiin

Asumisoikeusasuntojen kentällä on tapahtunut kaksi isoa muutosta, jotka vaikuttavat myös asumisoikeusasumisen kehitykseen ja asumisoikeusasuntoja koskevaan tilastointiin.

1.1 Uusien aso-asuntojen rahoitus päättyy

Petteri Orpon hallitus päätti syksyllä 2023 lopettaa uusien aso-asuntojen rahoittamisen. Ara voi kuitenkin tehdä lainapäätöksiä vuoden 2024 loppuun asti, mikä varmistaa aiemmin vireille tulleiden noin 2 500 uuden aso-asunnon rakentamisen.

1.2 Tilastotietoja uudesta aso-rekisteristä

Vuonna 2023 Ara avasi aso-rekisterin, jonne asumisoikeusyhteisöt kirjaavat tiedot kaikista aso-asunnoista ja 1.9.2023 alkaen tiedot uusista aso-asuntoihin tehdyistä sopimuksista. Syyskuusta 2023 alkaen myös asumisoikeusasuntojen hakemiseen tarvittavat järjestysnumerot on haettu rekisteristä.

Rekisteristä saadaan ajantasaista tietoa asumisoikeusasunnoista, niihin tehdyistä uusista sopimuksista, aso-asuntojen hakijoista ja hakijoiden asuntotoiveista.

Aiemmin tilastoinnissa käytettävät tiedot on kerätty asumisoikeusyhteisöiltä, mutta tästä asuntomarkkinakatsauksesta alkaen uudet tiedot pohjautuvat aso-rekisterin tietoihin.

1.3 Aso-indeksi uudistettiin

Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta kuvaava aso-indeksi uudistettiin vuonna 2023. Uudistuksesta kerrotaan tarkemmin luvussa 6.

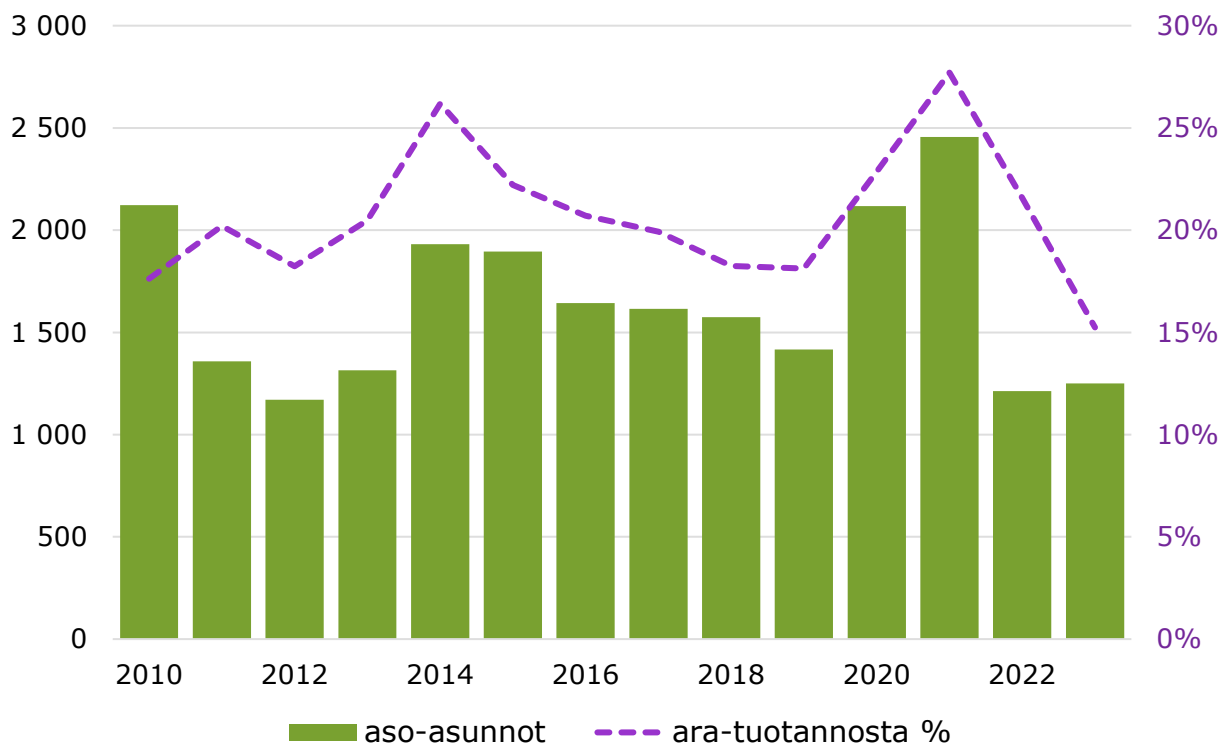
2 Asumisoikeusasunnot

2.1 Määrä ja kehitys

Suomessa on 56 600 asumisoikeusasuntoa (tilanne 1.12.2023). Määrä kasvoi 2 600 asunnolla edellisvuodesta.

Vuosina 2010–2023 on aloitettu keskimäärin 1 600 aso-asunnon rakentaminen vuodessa (kuvio 1).

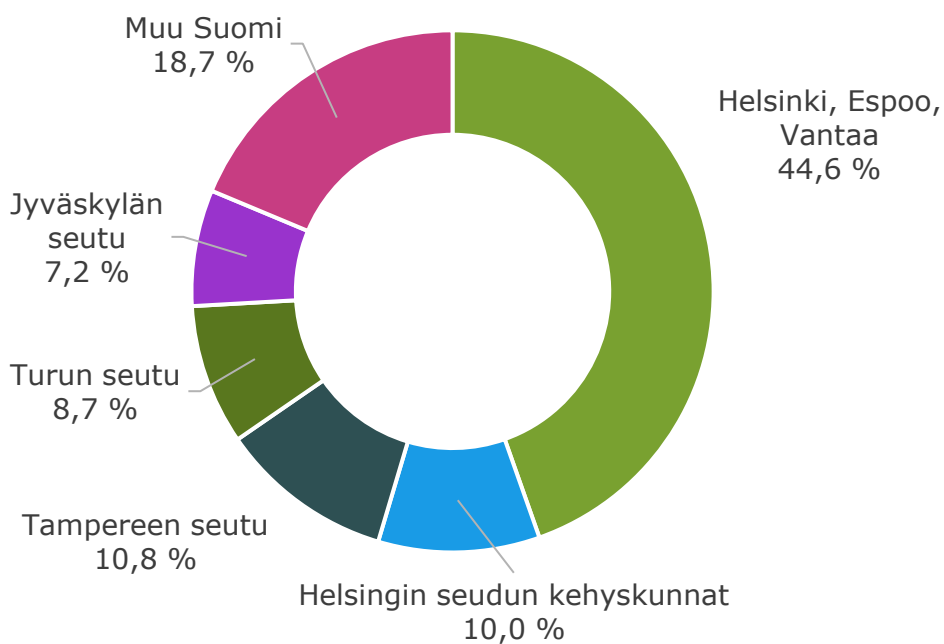
Kuvio 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) ja niiden osuus kunkin vuoden koko ara-tuotannosta (% , oikea akseli) vuosina 2010–2023. Vuoden 2023 tieto on ennakkotieto.



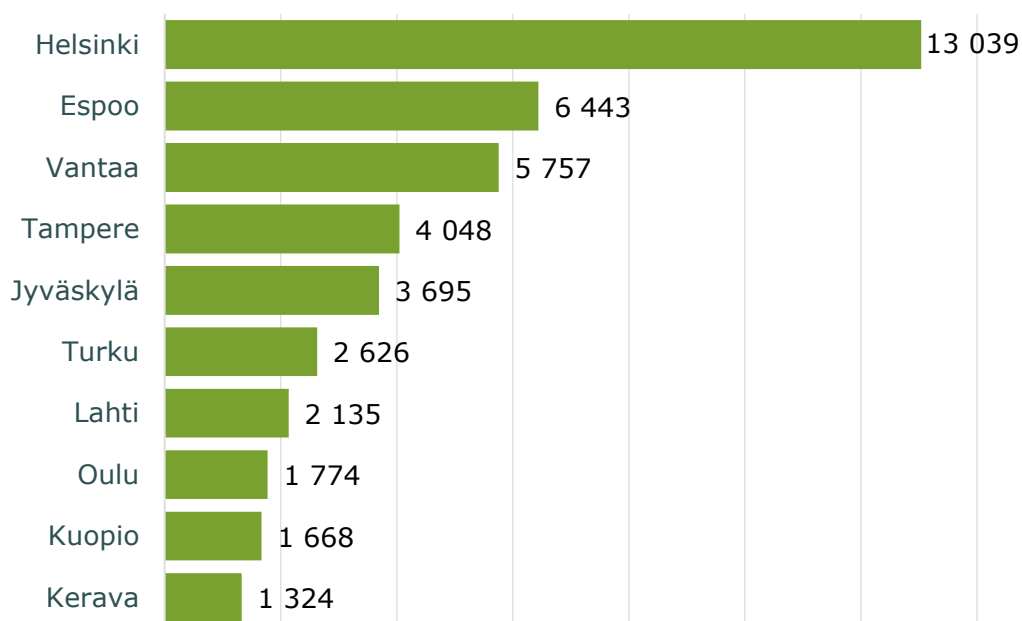
2.2 Alueellinen jakauma

Asumisoikeusasuntoja on 48 kunnassa. Yli puolet aso-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Helsingin kehyskunnissa. Tampereen seudulla sijaitsee 11 % ja Turun seudulla 9 % aso-asunnoista (kuvio 2).

Kuvio 2. Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakauma vuonna 2023.



Kuvio 3. Kaupungit, joissa on yli 1 000 aso-asuntoa.



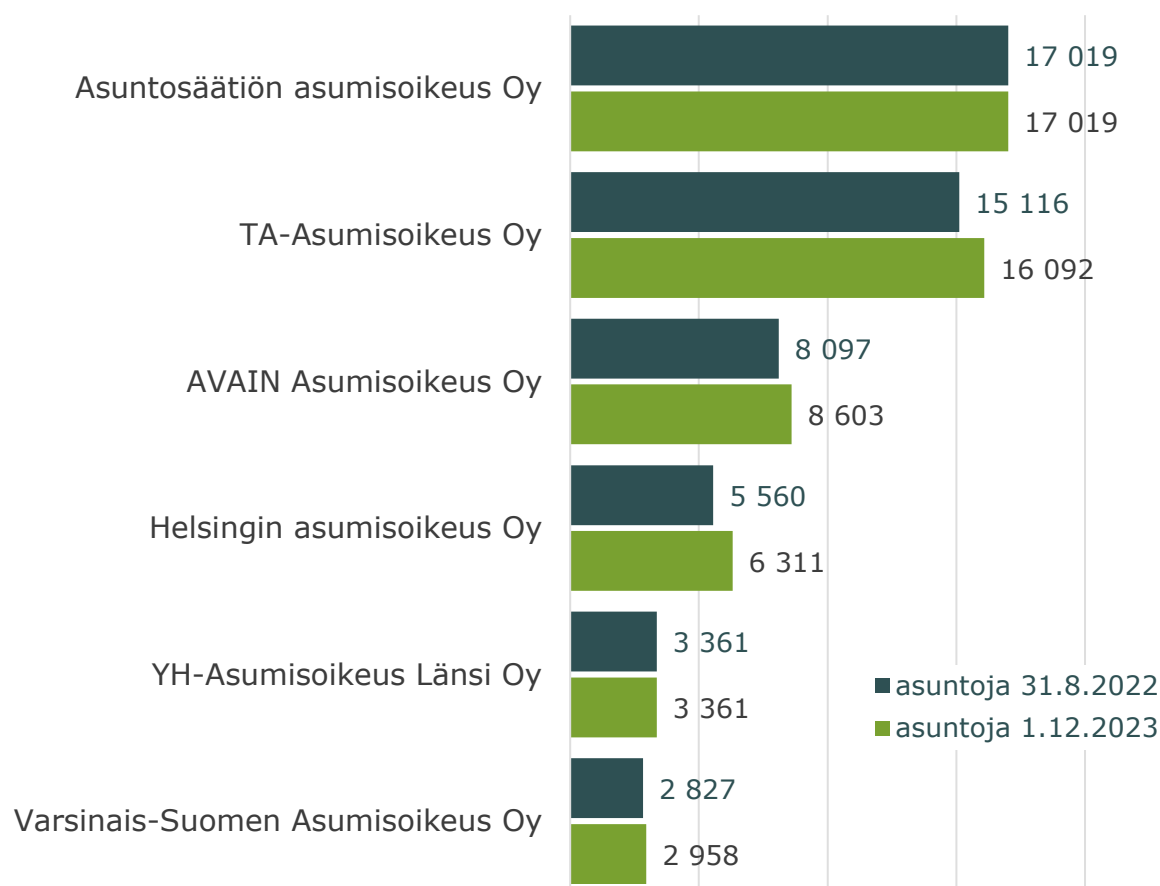
Kaikkien kaupunkien aso-asuntojen lukumäärät löytyvät tämän katsauksen liitteestä 1.

2.3 Omistajat

Aso-asuntoja omistavia yhteisöjä on yhteensä 19. Valtakunnalliset asumisoikeusyhteisöt omistavat kolme neljäsosaa aso-asunnoista. Kuntien omistamien yhtiöiden osuus aso-asunnoista on 24 % ja paikallisten asumisoikeusyhdistysten 1 %.

Suurimmat omistajat ovat Asuntosäätiön asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy (kuvio 4). Ne omistavat yhteensä lähes 60 % kaikista aso-asunnoista.

Kuvio 4. Suurimmat aso-yhteisöt ja niiden aso-asunnot 31.8.2022 ja 1.12.2023.



3 Uuden aso-rekisterin tilastoja

Ara avasi uuden aso-rekisterin 1.9.2023, joten tietoja aso-asunnon hakijoista ja uusista asumisoikeussopimuksista on karttunut syyskuusta alkaen. Ensimmäiset koko vuotta kattavat tiedot saadaan vuonna 2024.

3.1 Asunnonhakijat

Aso-rekisteriin saapui 28 600 järjestysnumerohakemusta ajanjaksolla 1.9.–14.12.2023. Hakemuksen voi tehdä yksin tai yhdessä muiden hakijoiden kanssa, ja hakijalta kysytään myös mukana muuttavien lasten lukumäärä.

3.2 Hakijoiden ikä ja perheen koko

Järjestysnumeroiden hakijoiden keski-ikä oli 50 vuotta. Yli 55-vuotiaita oli 40 % hakijoista. Aso-asuntoihin määritellyt varallisuusrajat eivät koske yli 55-vuotiaita asunnonhakijoita.

Suurin osa järjestysnumeron hakijoista haki numeroa yksin:

- yhden hengen talouksien osuus 58 %
- lapsiperheiden osuus 28 %

Järjestysnumeroa hakeneiden perheiden keskikoko oli 1,7 henkilöä.

3.3 Asuntotoiveet

Järjestysnumerohakemuksessa kysytään tietoja siitä, millaista aso-asuntoa hakija toivoo. Puolet hakijoista etsi kerrostaloasuntoa. Rivitalo kiinnosti joka neljättä hakijaa.

Huoneluvuista haettiin eniten kaksioita (41 %) ja kolmioita (35 %). Vaikka reilusti yli puolet hakijoista oli yhden hengen talouksia, yksiöiden osuus hakutoiveista oli vain 4 %.

Alueellisesti ensisijaiset asuntotoiveet kohdistuivat etenkin

- pääkaupunkiseudulle 63 %
- Helsingin seudun kehyskuntiin 7 %
- Tampereen seudulle 7 %
- Turun seudulle 5 %.

3.4 Uudet asumisoikeussopimukset

Sopimuksia voi tehdä sekä kuntien myöntämällä järjestysnumeroilla että Aran 1.9.2023 alkaen myöntämällä järjestysnumeroilla. Kuntien järjestysnumerot ovat voimassa vuoden 2023 loppuun asti. Aran rekisteristä haetut järjestysnumerot ovat voimassa 2 vuotta.

Ajanjaksolla 1.9.–14.12.2023 aso-rekisteriin kirjattiin yhteensä 1 881 sopimusta. Niistä 68 % oli uusia asumisoikeussopimuksia, asunnonvaihtoja oli 28 % ja luovutuksia 4 %. Syy luovutukseen voi olla esimerkiksi avioero tai perintö.

Sopimuksista 21 % tehtiin Aran järjestysnumeroilla ja 79 % kuntien järjestysnumeroilla.

3.5 Asunnot, johon sopimus on tehty

Aso-sopimuksista 74 % kohdistui kerrostaloasuntoihin. Rivi- ja paritaloasuntojen osuus oli 26 %.

Sopimuksia tehtiin eri alueille seuraavasti:

- pääkaupunkiseudulle 43 %
- Helsingin seudun kehyskuntiin 13 %
- Tampereen seudulle 12 %
- Turun seudulle 10 %
- muille alueille 22 %.

3.6 Aikaisempi asumismuoto

Sopimuksen loppuvuoden 2023 aikana tehneistä asiakkaista 41 % asui aiemmin vuokra-asunnossa, 31 % aso-asunnossa ja 18 % omistusasunnossa. Aikaisempi asumismuoto puuttui tai oli joku muu 10 % asiakkaista.

Sopimuksen tehneiden keski-ikä oli 49 vuotta. Yli 55-vuotiaiden osuus oli 40 %. Yli 55-vuotiaiden varallisuus ei vaikuta aso-asunnon saamiseen.

Lapsiperheiden osuus oli 16 % ja perheiden keskokoko 1,9 henkilöä.

4 Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne vuonna 2023

Tässä luvussa kuntien markkinatilannetta arvioidaan Aran kehittämällä aso-indeksillä, jota uudistettiin vuonna 2023. Indeksien laskennasta kerrotaan luvussa 6.

Markkinatilanneluokittelun ääripäät ovat kireä markkinatilanne ja ylitarjontatilanne. Kireän markkinatilanteen alueella aso-asunnon saaminen on kaikkein vaikeinta. Ylitarjontaa muodostuu, jos vapautuvaan tai valmistuvaan aso-asuntoon ei saada uutta asiakasta.

Aso-asuntojen markkinatilanne on kireä vain Helsingissä. Melko kireä markkinatilanne vallitsee 12 kunnassa ja tasapainoinen tilanne 25 kunnassa. 95 % aso-asunnoista sijaitsee kolmen ylimmän markkinaluokan kunnissa (taulukko 1).

Asumisoikeusasunnoista on ylitarjontaa 10 kunnassa. Niiden asuntomäärä on 5 % kaikista aso-asunnoista.

Taulukko 1. Aso-asuntojen markkinatilanteen jakauma kunnissa 2023.

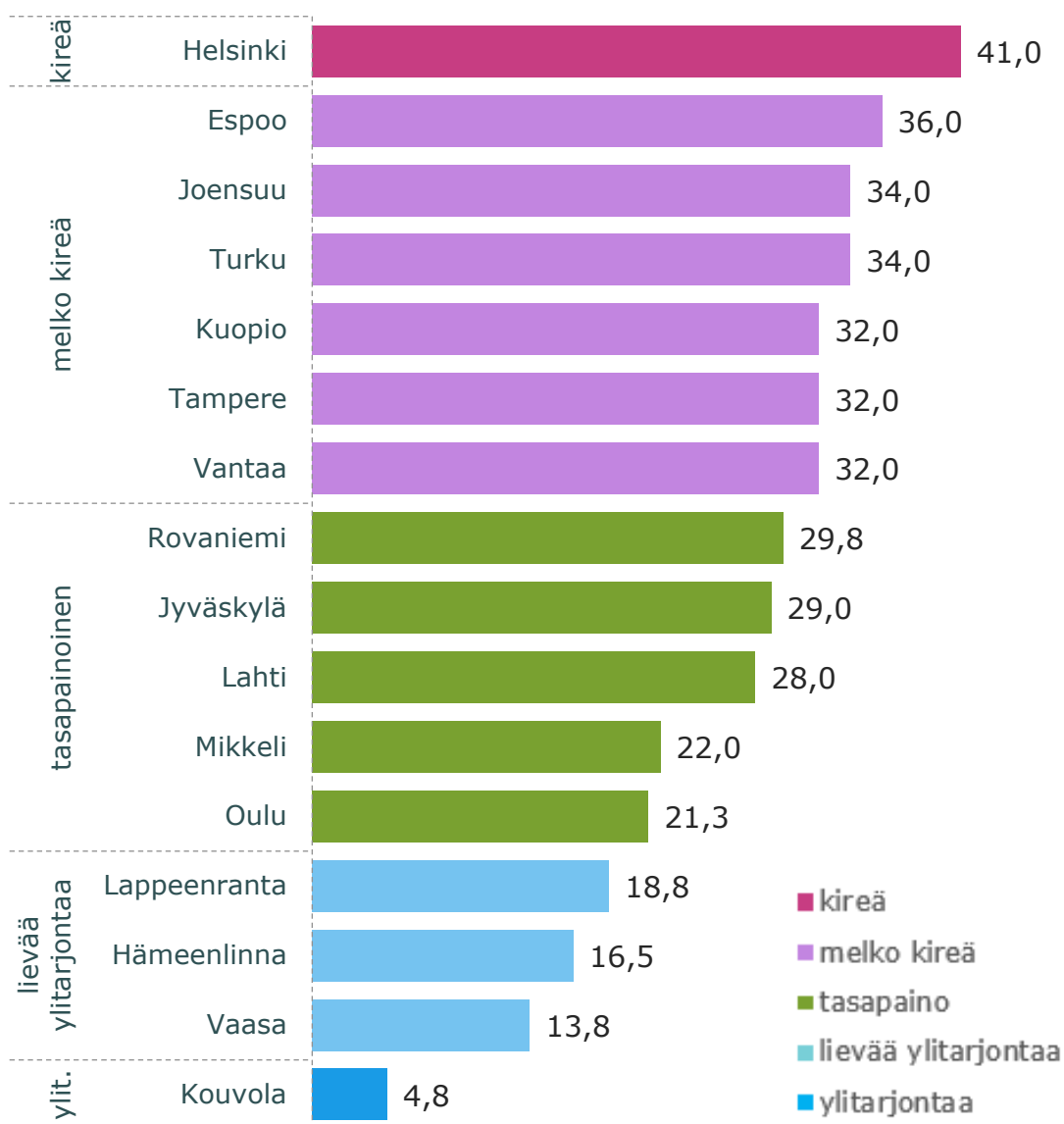
Markkinatilanne	Aso-indeksi	Kuntia	Aso-asuntoja	Osuus aso-asunnoista
kireä	40–50	1	13 039	23 %
melko kireä	30–39,9	12	24 655	44 %
tasapainoinen	20–29,9	25	15 836	28 %
lievää ylitarjontaa	10–19,9	7	2 428	4 %
ylitarjontaa	0–9,9	3	633	1 %
Yhteensä		48	56 591	100 %

4.1 Suuret kaupungit ja maakuntien keskuskaupungit

Yli 100 000 asukkaan kaupungeista melko kireät markkinat vallitsevat Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Kuopiossa. Tasapainoisia kuntia ovat Jyväskylä, Lahti ja Oulu (kuvio 5).

Maakuntakeskuksissa asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on melko kireää Joensuussa. Rovaniemellä ja Mikkeliissä vallitsee tasapaino. Lievää ylitarjontaa esiintyy Lappeenrannassa, Hämeenlinnassa ja Vaasassa. Eniten ylitarjontaa on Kouvolassa (kuvio 5).

Kuvio 5. Suurten kaupunkien ja maakuntakeskusten markkinatilanne 2023.

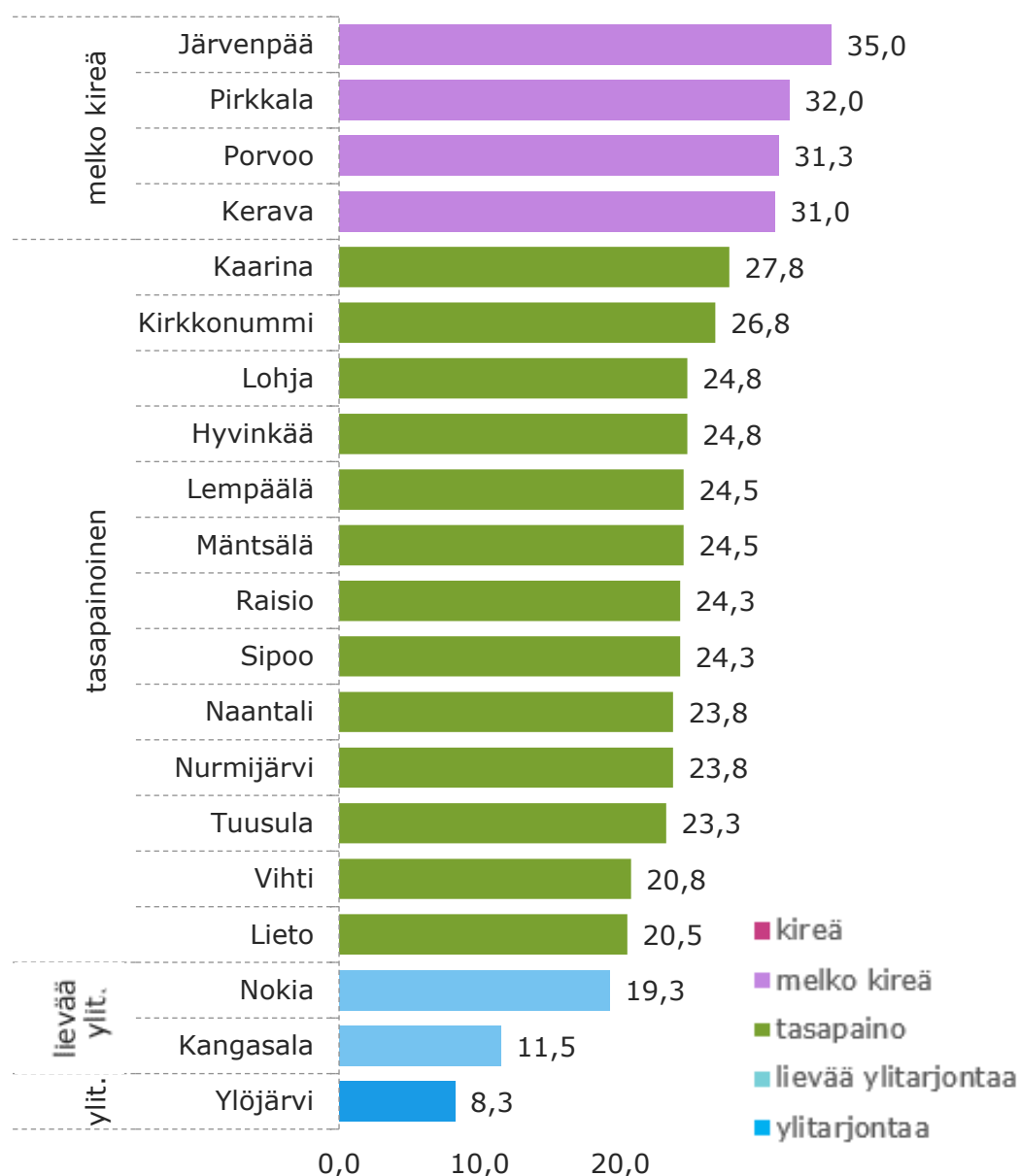


4.2 Suurten kaupunkien kehyskunnat

Kahdeksassa Helsingin seudun kehyskunnassa on tasapainoinen markkinatilanne. Melko kireää on Keravalla, Järvenpäässä ja Porvoossa.

Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista kirein tilanne on Pirkkalassa. Tasapainoiset markkinat ovat Lempäälässä, Kaarinassa, Liedossa, Naantalissa ja Raisiossa. Lievää ylitarjontaa esiintyy Kangasalla ja Nokialla. Heikoin markkinatilanne vallitsee Ylöjärvellä.

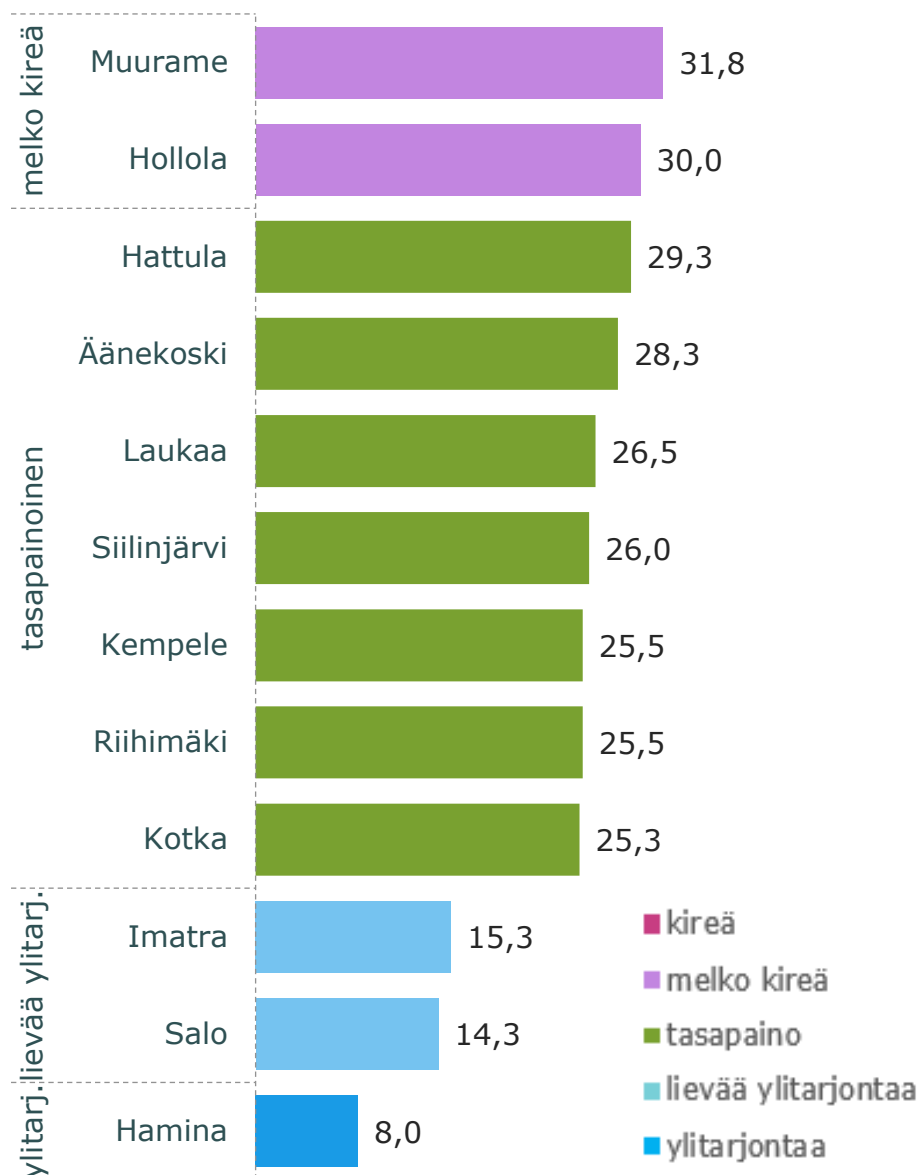
Kuvio 6. Helsingin, Tampereen ja Turun kehyskuntien markkinatilanne 2023.



4.3 Muut aso-kunnat

Muista aso-kunnista kirein markkinatilanne on Muuramessa. Tasapainoisia kuntia on 7. Ylitarjontaa esiintyy Imatralla, Salossa ja Haminassa (kuvio 7).

Kuvio 7. Muiden aso-kuntien markkinatilanne 2023.



4.4 Markkinatilanteen muut mittarit

Asumisoikeusasuntojen käyttö- ja markkinatilannetta voidaan tarkastella lunastettujen asuntojen lisäksi tyhjien ja vuokrattujen asuntojen osuudella sekä asuntojen vaihtuvuudella.

Koska vuoden 2023 tiedoista on eri lähteestä kuin vuoden 2022 tiedot tai tiedot on laskettu eri tavalla, kaikki tiedot eivät ole vertailukelpoisia edellisvuoteen nähden.

4.5 Lunastetut asumisoikeusasunnot

Lunastetulta aso-asunnolta puuttuu asumisoikeusmaksun maksanut asukas. Lunastettu asunto voi olla tyhjä tai vuokrattu.

Lunastettuja aso-asuntoja oli 14.12.2023 yhteensä 2 940, mikä on 5,2 % kaikista aso-asunnoista.

Vuotta aiemmin (31.8.2022) lunastettuja aso-asuntoja oli 1 900 (3,6 %), mutta luvut eivät ole vertailukelpoisia, koska vuoden 2023 luvut ovat uudesta aso-rekisteristä ja vuoden 2022 luvut Aran kyselystä aso-yhteisöille.

14.12.2023 **tyhjiä** asuntoja oli 1 040, mikä on 1,8 % aso-asuntokannasta. Vuotta aiemmin (31.8.2022) tyhjiä asuntoja oli 250, mutta luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuoden 2022 luku sisältää vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleet aso-asunnot, kun vuoden 2023 luku on poikkileikkaustilanne 14.12.2023 ilman aikarajausta.

Asumisoikeusyhteisö voi vuokrata aso-asunnon tilapäisesti, jos siihen ei löydy asumisoikeusmaksun maksavaa asukasta. Vuokraaminen parantaa aso-kohteen käyttöastetta ja taloustilannetta. Vuokraamista ei ole tarkoitettu pitkäaikaiseksi käytännöksi.

Vuokrattuja aso-asuntoja oli joulukuun 2023 alussa 1 320. Vuotta aiemmin niitä oli 1 400. Luvut ovat vertailukelpoisia.

Vuokrattujen aso-asuntojen määrä on vähentynyt 6 vuotta peräkkäin. Vuonna 2023 vuokrattuja aso-asuntoja oli 2,3 %, kun vuonna 2017 vuokrattujen osuus oli 5,4 %.

4.6 Aso-asuntojen vaihtuvuus

Aso-asuntojen vaihtuvuuteen lasketaan järjestysnumerolla tehdyt uudet sopimukset, sisäiset ja eri kohteisiin tehdyt vaihdot sekä luovutukset.

1.9.-14.12.2023 asukas vaihtui 1 881 aso-asunnossa. Vuositasolle muutettuna koko maan vaihtuvuudeksi tulee noin 11 %. Aineiston lyhyen kertymäajan (3,5 kuukautta) takia luku on suuntaa antava.

Vaihtuvuus ei ole mittarina uuden aso-indeksin laskennassa. Aiemmassa laskennassa vaihtuvuuden painoarvo oli 25 %. Vanhan indeksin ”aso-vaihtuvuus” sisälsi myös vuokrattujen asuntojen osuuden.

5 Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa

Tässä luvussa esitettävät aso-asuntojen käyttövastikkeiden tiedot ovat peräisin Aran aso-rekisteristä. Vertailuun käytetyt vuokratiedot perustuvat Tilastokeskuksen ja Kelan vuokratietoihin. Tarkempaa tietoa lähteistä ja laskennasta on luvussa 6.2.

5.1 Käyttövastikkeet ja niiden muutos

Joulukuussa 2023 aso-asuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 12,6 euroa neliöltä. Vuoden takaiseen verrattuna käyttövastikkeet kohosivat 3,8 %. Vuodelle 2024 on luvassa selvästi suurempia korotuksia pääoma- ja hoitomenojen nopean kasvun takia. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n mukaan (8.12.2023): *”Aso-asuntojen käyttövastikkeiden korotukset vuonna 2024 ovat keskimäärin 7,8 prosenttia. Lisäksi käyttömaksujen, kuten autopaikka- tai saunavuoromaksut nousevat vuonna 2024.”*

Helsingissä vastikkeet kallistuivat vuonna 2023 keskimäärin 5,6 %, mutta Tampereella vain 0,7 %. Muissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet nousivat 3–4 % vuodessa (taulukko 2).

Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 13,7 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa 12,2 euroa neliöltä. Maan kallein käyttövastike oli Espoossa, keskimäärin 13,9 euroa neliöltä. Suurista kaupungeista edullisinta on Oulussa, jossa käyttövastikkeet olivat 10,4 euroa neliötä kohden.

Tampereella, Turussa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Lahdessa aso-asunnoista maksettiin 11,2–12,0 euroa neliöltä.

Taulukko 2. Aso-asuntojen kesikäyttövastikkeet ja vuosimuutokset 2023.

Alue/kaupunki	Käyttövastike (€/m²)	Vuosimuutos
Pääkaupunkiseutu	13,7	4,7 %
Helsinki	13,7	5,6 %
Espoo	14,0	4,0 %
Vantaa	13,5	3,6 %
Helsingin seudun kehyskunnat	12,2	2,3 %
Tampere	11,7	0,7 %
Turku	11,2	2,9 %
Kuopio	12,0	3,9 %
Jyväskylä	11,8	4,3 %
Lahti	11,6	3,1 %
Oulu	10,4	3,3 %
Koko maa	12,6	3,8 %

Kaikkien kuntien tiedot saa katsauksen liitteestä 1.

5.2 Käyttövastikkeiden vertailu vuokriin

Helsingissä käyttövastikkeet olivat keskimäärin 32 % edullisempia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinavuokrat. Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa vastikkeet jäivät 22–24 % alle markkinavuokrien (taulukko 3).

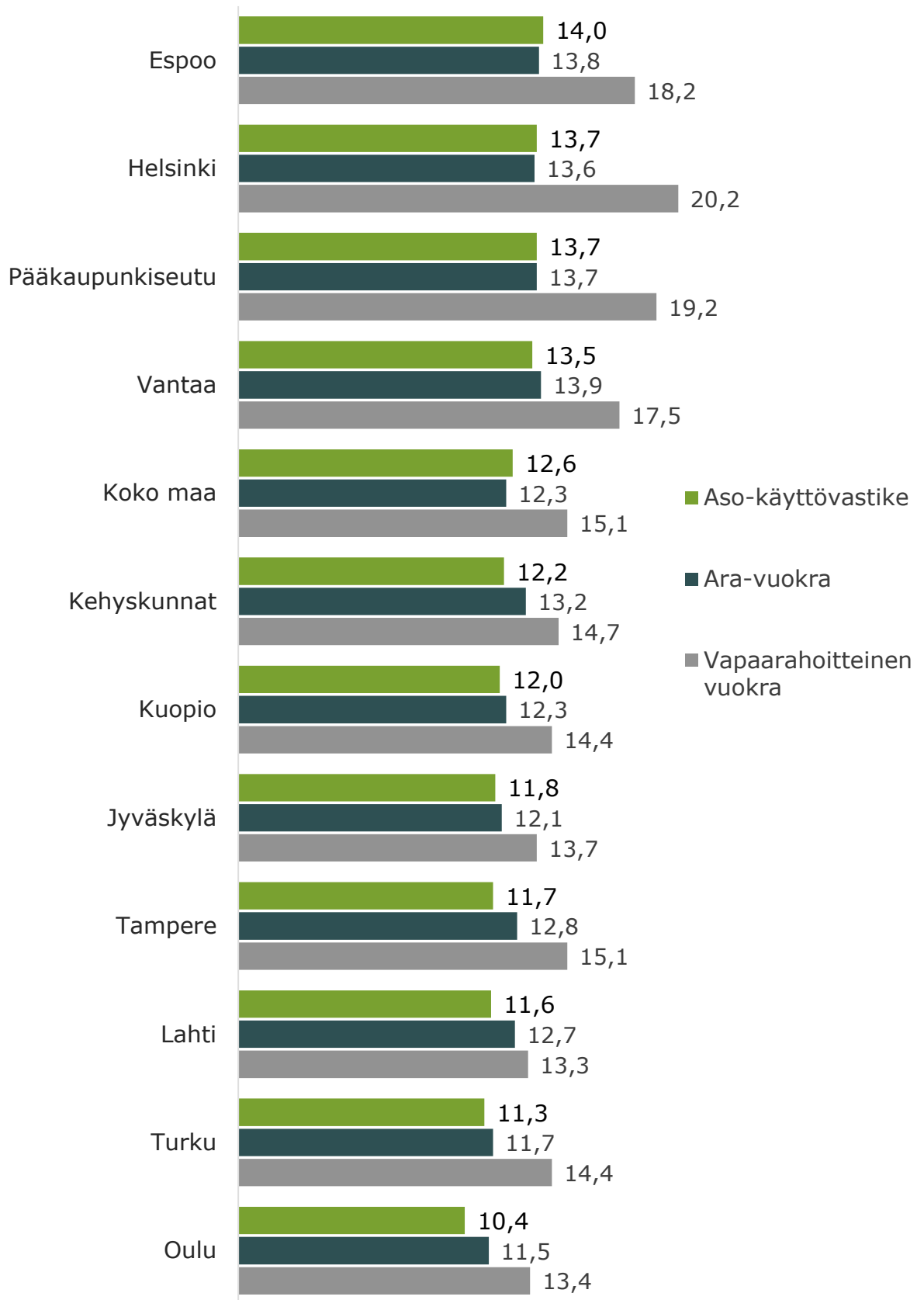
Helsingissä ja Espoossa käyttövastikkeet olivat noin 1 % kalliimpia kuin ara-vuokrat. Lahdessa, Tampereella ja Oulussa käyttövastikkeet olivat noin 9 % edullisempia kuin ara-vuokrat (taulukko 3).

Taulukko 3. Aso-asuntojen kesikäyttövastikkeet, ara-vuokrat ja vapaarahoitteiset vuokrat sekä niiden erot suurissa kaupungeissa syksyllä 2023.

Alue/kaupunki	Aso-käyttövastike (€/m²)	Ara-vuokra (€/m²)	Käyttö-vastikkeen ero ara-vuokriin	Vapaarah. vuokra (€/m²)	Käyttö-vastikkeen ero vapaarah. vuokriin
Pääkaupunkiseutu	13,7	13,7	0,4 %	19,2	-28,7 %
Helsinki	13,7	13,6	0,7 %	20,2	-32,4 %
Espoo	14,0	13,8	1,1 %	18,2	-23,6 %
Vantaa	13,5	13,9	-2,4 %	17,5	-22,9 %
Helsingin seudun kehyskunnat	12,2	13,2	-7,8 %	14,7	-17,6 %
Tampere	11,7	12,8	-9,0 %	15,1	-22,6 %
Turku	11,2	11,7	-4,0 %	14,4	-22,1 %
Kuopio	12,0	12,3	-2,6 %	14,4	-16,6 %
Jyväskylä	11,8	12,1	-2,7 %	13,7	-14,1 %
Lahti	11,6	12,7	-8,5 %	13,3	-12,7 %
Oulu	10,4	11,5	-8,9 %	13,4	-22,0 %
Koko maa	12,6	12,3	2,0 %	15,1	-16,9 %

Muiden kaupunkien käyttövastikkeista ja markkinavuokrasta löytyy tietoja liitteestä 1.

Kuvio 8. Kesikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2023 (€/m²).



5.3 Suurten kaupunkien käyttövastikkeet yhteisöittäin

Suurten kaupunkien yhteisöjen keskikäyttövastikkeet ovat taulukoissa 4–12. Vertailussa ovat mukana yhteisöt, joilla on vähintään 100 asuntoa kaupungissa.

Vastiketietojen lisäksi taulukosta käy ilmi yhteisöjen asuntomäärät ja osuudet kaupungeittain. Vertailu on suuntaa antava, koska yhteisöjen asuntokannassa on eroja muun muassa sijainnin ja rakennusvuoden osalta.

Suurimmat erot aso-yhteisöjen käyttövastikkeissa ovat Helsingissä, jossa kaupungin omistama Helsingin asumisoikeus Oy (Haso) oli selvästi muita yhteisöjä edullisempi. Haso on myös kaupungin suurin aso-yhteisö 49 % osuudella (taulukko 4).

Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Kuopiossa aso-yhteisöjen käyttövastikkeiden erot ovat korkeintaan 0,5 euroa neliöltä. Yksittäisissä kohteissa vastikkeet voivat kuitenkin vaihdella huomattavasti enemmän.

Taulukko 4. Helsingin aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023

Helsingin suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m ² /kk
Helsingin Asumisoikeus Oy	6 311	49 %	12,1
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 597	28 %	15,4
TA-Asumisoikeus Oy	1 696	13 %	15,0
Avain Asumisoikeus Oy	916	7 %	15,6
KAS asumisoikeus Oy	206	2 %	13,4
Helsingin aso-asunnot yhteensä	12 980	98 %	13,7

Taulukko 5. Espoon aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Espoon suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	3 248	49 %	13,8
TA-Asumisoikeus Oy	2 493	38 %	14,1
Avain Asumisoikeus Oy	777	12 %	13,9
Turun aso-asunnot yhteensä	6 581	99 %	14,0

Taulukko 6. Vantaan aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Vantaan suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	2 605	46 %	13,6
TA-Asumisoikeus Oy	2 016	35 %	13,5
Avain Asumisoikeus Oy	940	16 %	13,6
Vantaan aso-asunnot yhteensä	5 710	97 %	13,5

Taulukko 7. Tampereen aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Tampereen suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	1 860	46 %	11,3
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	907	23 %	11,4
TA-Asumisoikeus Oy	890	22 %	12,2
Avain Asumisoikeus Oy	282	7 %	12,8
Tampereen aso-asunnot yhteensä	4 017	98 %	11,7

Taulukko 8. Turun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Turun suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	1 704	65 %	11,2
TA-Asumisoikeus Oy	696	27 %	11,2
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	222	8 %	11,7
Turun aso-asunnot yhteensä	2 622	100 %	11,2

Taulukko 9. Oulun aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Oulun suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
TA-Asumisoikeus Oy	903	51 %	10,5
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	702	40 %	10,5
Avain Asumisoikeus Oy	153	9 %	9,3
Oulun aso-asunnot yhteensä	1 758	100 %	10,4

Taulukko 10. Jyväskylän aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Jyväskylän suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m²/kk
TA-Asumisoikeus Oy	1 349	37 %	11,7
Avain Asumisoikeus Oy	1 329	36 %	11,8
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	586	16 %	11,4
Varttuneiden asumis-oikeusyhdistys Jaso	343	9 %	12,7
Jyväskylän aso-asunnot yhteensä	3 651	99 %	11,8

Taulukko 11. Lahden aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Lahden suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m ² /kk
TA-Asumisoikeus Oy	1 020	48 %	11,6
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	639	30 %	11,3
Avain Asumisoikeus Oy	470	22 %	12,1
Lahden aso-asunnot yhteensä	2 129	100 %	11,6

Taulukko 12. Kuopion aso-yhteisöjen asunnot ja käyttövastikkeet 2023.

Kuopion suurimmat aso-yhteisöt	Asuntoja yhteensä	Osuus kunnan aso-asunnoista	Keskikäyttö-vastike €/m ² /kk
TA-Asumisoikeus Oy	735	46 %	12,0
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	549	34 %	12,0
Avain Asumisoikeus Oy	269	17 %	12,4
Kuopion aso-asunnot yhteensä	1 610	96 %	12,0

6 Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta

6.1 Aso-indeksi ja sen uudistus vuonna 2023

Kuntien aso-indeksi lasketaan 3 mittarin keskiarvona (suluissa painoarvo):

1. yhtiölle lunastettujen aso-asuntojen osuuteen (50 %)
2. käyttövastikkeen ja markkinavuokran eroon (25 %)
3. väestön vuosimuutokseen (25 %)

Mittarit 2 ja 3 ovat uusia mittareita. Ne otettiin käyttöön vuonna 2023.

Mittari 1 on tärkein asumisoikeusasuntojen markkinatilanteen mittareista. Se kertoo niin kunnan kuin yksittäisen aso-kohteenkin markkinatilanteen tarkasteluhetkellä. Mittari 2 mittaa kohtuuhintaisuutta: mitä edullisempi vastike on markkinavuokraan verrattuna, sitä suurempi on sen indeksiarvo. Mittarissa 3 väestönkasvu nostaa indeksiarvoa ja väestönlasku laskee sitä.

Mittareiden arvot skaalataan indeksiarvoiksi välille 0–50:

- Ylitarjontaa kuvaavat arvot ovat välillä 0,0–19,9.
- Tasapainoista markkinaa vastaavat arvot ovat välillä 20,0–29,9.
- Kireän markkinatilanteen arvot vaihtelevat välillä 30,0–50,0.

Mittareita 2 ja 3 käytetään myös ara-vuokra-asuntojen markkinatilannetta mittaavan ara-indeksin laskennassa. Uusittu aso-indeksi mahdollistaa asumisoikeus- ja ara-vuokra-asuntojen markkinatilanteen vertailun, koska indeksien arvot ja markkinaluokittelu ovat samanlaiset.

6.2 Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin

Kuntien käyttövastikkeet on laskettu asuntojen neliömäärillä painotettuna. Selvityksen **käyttövastiketiedot** perustuvat tilanteeseen 1.11.2023. Tiedot on saatu Aran ylläpitämästä asumisoikeusrekisteristä.

Käyttövastikkeiden vuosimuutos on laskettu vertaamalla vuoden 2023 kuntakohtaisia vastikkeita Aran syyskuussa 2022 keräämiin tietoihin (taulukko 2 ja Liite 1.).

Vuokrien vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat -aineistoa (2023/Q3). Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä huoneistotyypeistä kaksiot, kolmiot ja useampihuoneiset asunnot. Yksióiden vuokrat on jätetty pois tarkastelusta, koska aso-asuntojen keskikoko 65 neliötä on lähempänä kaksioiden ja kolmioiden keskikokoa. Niiden kuntien kohdalla, joille ei löydy vuokratietoja Tilastokeskuksen aineistossa, liitteessä 1 on käytetty Kelan yleisen asumistuen elokuun 2023 tietoja.

Taulukossa 3 (luku 5.2) ja liitteessä 1 käyttövastikkeiden erot vuokriin on laskettu vähentämällä keskimääräisestä käyttövastikkeesta keskivuokra. Erotus on jaettu keskivuokralla ja muutettu prosenteiksi. Jos ero on negatiivinen, käyttövastike on edullisempi kuin ara- tai markkinavuokra.

Tilastokeskuksen vuokralukuihin sisältyvät erikseen maksettavat vesi- ja lämmitysmaksut. Vertailun parantamiseksi kunta- ja yhteisökohtaisiin keskikäyttövastikkeisiin on lisätty laskennallisesti 0,5 €/m² niiden kohteiden osalta, joihin vesimaksu ei sisälly. (Vesimaksu sisältyy käyttövastikkeeseen 53 %:iin Asuntosäätiön Asumisoikeuden asunnoista).

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

Liite 1.

Aso-asunnot, käyttövastikkeet ja aso-indeksit kunnittain 2023

Kunta	Asuntoja	Käyttö- vastike €/m ²	Vuosi- muutos	Markkina- vuokra €/m ²	Käyttö- vastikkeen ja markkina- vuokran ero	Lunas- tetut aso- asunnot	Tyhjät aso- asunnot	Vuok- ratut aso- asunnot	Aso- indeksi
Espoo	6 443	13,9	3,7 %	18,2	-24 %	5 %	3 %	1 %	36,0
Hamina	67	9,4	4,2 %	9,6	-2 %	21 %	1 %	19 %	8,0
Hattula	27	12,0	3,8 %	10,2	17 %	0 %	0 %	0 %	29,3
Helsinki	13 039	13,7	5,7 %	20,2	-32 %	2 %	1 %	0 %	41,0
Hollola	113	11,0	3,8 %	10,3	7 %	0 %	0 %	0 %	30,0
Hyvinkää	741	12,0	2,4 %	14,2	-16 %	6 %	1 %	5 %	24,8
Hämeenlinna	442	11,8	3,4 %	13,8	-15 %	13 %	1 %	11 %	16,5
Imatra	77	10,1	3,6 %	9,5	6 %	6 %	3 %	4 %	15,3
Joensuu	436	11,5	3,4 %	13,2	-13 %	2 %	1 %	1 %	34,0
Jyväskylä	3 695	11,8	4,3 %	13,7	-14 %	5 %	3 %	2 %	29,0
Järvenpää	899	12,6	2,8 %	15,6	-19 %	3 %	1 %	2 %	35,0
Kaarina	864	11,7	2,5 %	11,8	-1 %	4 %	1 %	2 %	27,8
Kangasala	570	11,1	3,1 %	11,3	-2 %	24 %	6 %	8 %	11,5
Kempele	89	10,1	3,6 %	11,6	-13 %	7 %	0 %	6 %	25,5
Kerava	1 324	12,4	2,3 %	15,4	-20 %	6 %	3 %	2 %	31,0
Kirkkonummi	855	11,7	3,4 %	13,6	-14 %	6 %	2 %	2 %	26,8
Kotka	304	11,1	3,9 %	12,3	-10 %	4 %	0 %	4 %	25,3
Kouvola	187	10,6	2,0 %	10,3	2 %	28 %	3 %	25 %	4,8
Kuopio	1 668	12,1	4,2 %	14,4	-16 %	3 %	1 %	2 %	32,0
Lahti	2 135	11,6	3,1 %	13,3	-13 %	4 %	1 %	3 %	28,0
Lappeenranta	715	11,1	4,0 %	13,4	-17 %	13 %	1 %	12 %	18,8
Laukaa	102	12,0	7,0 %	9,6	25 %	2 %	0 %	0 %	26,5
Lempäälä	346	11,2	2,9 %	11,7	-5 %	6 %	2 %	1 %	24,5
Lieto	345	11,6	5,1 %	9,7	20 %	5 %	2 %	2 %	20,5
Lohja	361	10,7	1,6 %	11,4	-6 %	4 %	1 %	2 %	24,8
Mikkeli	243	11,3	3,8 %	11,8	-4 %	5 %	0 %	0 %	22,0
Muurame	202	11,2	5,3 %	10,1	11 %	1 %	1 %	0 %	31,8

Kunta	Asuntoja	Käyttö- vastike €/m ²	Vuosi- muutos	Markkina- vuokra €/m ²	Käyttö- vastikkeen ja markkina- vuokran ero	Lunas- tetut aso- asunnot	Tyhjät aso- asunnot	Vuok- ratut aso- asunnot	Aso- indeksi
Mäntsälä	50	11,8	2,6 %	12,4	-5 %	4 %	2 %	2 %	24,5
Naantali	335	11,3	3,3 %	10,6	7 %	4 %	0 %	3 %	23,8
Nokia	291	11,0	3,6 %	11,3	-3 %	9 %	2 %	5 %	19,3
Nurmijärvi	317	12,0	3,6 %	12,7	-6 %	6 %	2 %	3 %	23,8
Oulu	1 774	10,4	3,3 %	13,4	-22 %	13 %	1 %	10 %	21,3
Pirkkala	488	11,6	1,7 %	12,6	-8 %	3 %	2 %	1 %	32,0
Porvoo	651	11,7	3,1 %	13,7	-15 %	2 %	1 %	1 %	31,3
Raisio	750	11,8	5,1 %	11,7	1 %	5 %	2 %	2 %	24,3
Riihimäki	222	11,3	2,9 %	12,4	-9 %	5 %	0 %	4 %	25,5
Rovaniemi	433	10,4	3,8 %	13,7	-24 %	6 %	1 %	4 %	29,8
Salo	89	9,4	1,7 %	9,4	0 %	11 %	1 %	10 %	14,3
Siilinjärvi	278	10,6	1,7 %	11,0	-3 %	3 %	1 %	2 %	26,0
Sipoo	363	12,8	1,5 %	13,3	-4 %	6 %	1 %	3 %	24,3
Tampere	4 048	11,7	0,8 %	15,1	-23 %	6 %	2 %	2 %	32,0
Turku	2 626	11,2	2,9 %	14,4	-22 %	4 %	1 %	3 %	34,0
Tuusula	887	12,3	1,5 %	13,5	-8 %	9 %	4 %	4 %	23,3
Vaasa	244	10,5	4,3 %	11,9	-12 %	40 %	4 %	14 %	13,8
Vantaa	5 757	13,5	3,6 %	17,5	-23 %	5 %	3 %	1 %	32,0
Vihti	243	10,9	3,6 %	12,4	-12 %	8 %	0 %	7 %	20,8
Ylöjärvi	379	10,8	0,0 %	10,7	1 %	25 %	2 %	16 %	8,3
Äänekoski	77	12,1	3,4 %	9,2	31 %	0 %	0 %	0 %	28,3
Koko maa	56 591	12,6	3,8 %	15,1	-17 %	5 %	2 %	2 %	27,8

Liite 2. Kuvioiden luvut

Kuvion 1 luvut

Aloitettut asumisoikeusasunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus ara-tuotannosta (%). Vuoden 2023 tieto on 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	2 456	28 %
2022	1 213	22 %
2023	1 250	15 %

Kuvion 2 luvut

Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakauma vuonna 2023.

Alue	Osuus
Helsinki, Espoo, Vantaa	44,6 %
Helsingin seudun kehyskunnat	10,0 %
Tampereen seutu	10,8 %
Turun seutu	8,7 %
Jyväskylän seutu	7,2 %
Muu Suomi	18,7 %

Kuvion 3 luvut

Kaupungit, joissa yli 1000 aso-asuntoa.

Kunta	Asunnot
Kerava	1 324
Kuopio	1 668
Oulu	1 774
Lahti	2 135
Turku	2 626
Jyväskylä	3 695
Tampere	4 048
Vantaa	5 757
Espoo	6 443
Helsinki	13 039

Kuvion 4 luvut

Suurimmat aso-yhteisöt ja niiden asumisoikeusasunnot 31.8.2022 ja 30.1.2023.

Aso-yhteisö	Asuntoja 1.12.2023	Asuntoja 31.8.2022
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2 958	2 827
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	3 361	3 361
Helsingin asumisoikeus Oy	6 311	5 560
AVAIN Asumisoikeus Oy	8 603	8 097
TA-Asumisoikeus Oy	16 092	15 116
Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	17 019	17 019

Kuvion 5 luvut

Suurten kaupunkien ja maakuntakeskusten markkinatilanne 2023.

Kunta	Aso- indeksi	Markkinaluokka
Kouvola	4,8	ylitarjontaa
Vaasa	13,8	lievää ylitarjontaa
Hämeenlinna	16,5	lievää ylitarjontaa
Lappeenranta	18,8	lievää ylitarjontaa
Oulu	21,3	tasapainoinen
Mikkeli	22,0	tasapainoinen
Lahti	28,0	tasapainoinen
Jyväskylä	29,0	tasapainoinen
Rovaniemi	29,8	tasapainoinen
Vantaa	32,0	melko kireä
Tampere	32,0	melko kireä
Kuopio	32,0	melko kireä
Turku	34,0	melko kireä
Joensuu	34,0	melko kireä
Espoo	36,0	melko kireä
Helsinki	41,0	kireä

Kuvion 6 luvut

Helsingin, Tampereen ja Turun kehyskuntien markkinatilanne 2023.

Kunta	Aso- indeksi	Markkinaluokka
Ylöjärvi	8,3	ylitarjontaa
Kangasala	11,5	lievää ylitarjontaa
Nokia	19,3	lievää ylitarjontaa
Lieto	20,5	tasapainoinen
Vihti	20,8	tasapainoinen
Tuusula	23,3	tasapainoinen
Nurmijärvi	23,8	tasapainoinen
Naantali	23,8	tasapainoinen
Sipoo	24,3	tasapainoinen
Raisio	24,3	tasapainoinen
Mäntsälä	24,5	tasapainoinen
Lempäälä	24,5	tasapainoinen
Hyvinkää	24,8	tasapainoinen
Lohja	24,8	tasapainoinen
Kirkkonummi	26,8	tasapainoinen
Kaarina	27,8	tasapainoinen
Kerava	31,0	melko kireä
Porvoo	31,3	melko kireä
Pirkkala	32,0	melko kireä
Järvenpää	35,0	melko kireä

Kuvion 7 luvut

Muiden aso-kuntien markkinatilanne 2023.

Kunta	Aso-indeksi	Markkinaluokka
Hamina	8,0	ylitarjontaa
Salo	14,3	lievää ylitarjontaa
Imatra	15,3	tasapainoinen
Kotka	25,3	tasapainoinen
Riihimäki	25,5	tasapainoinen
Kempele	25,5	tasapainoinen
Siilinjärvi	26,0	tasapainoinen
Laukaa	26,5	tasapainoinen
Äänekoski	28,3	tasapainoinen
Hattula	29,3	tasapainoinen
Hollola	30,0	melko kireä
Muurame	31,8	melko kireä

Kuvion 8 luvut

Keskikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2023.

Alue/kaupunki	Aso-käyttö-vastike	Ara-vuokra	Vapaa-rahoitteinen vuokra
Pääkaupunkiseutu	13,7	13,7	19,2
Helsinki	13,7	13,6	20,2
Espoo	14,0	13,8	18,2
Vantaa	13,5	13,9	17,5
Kehyskunnat	12,2	13,2	14,7
Tampere	11,7	12,8	15,1
Turku	11,3	11,7	14,4
Kuopio	12,0	12,3	14,4
Jyväskylä	11,8	12,1	13,7
Lahti	11,6	12,7	13,3
Oulu	10,4	11,5	13,4
Koko maa	12,6	12,3	15,1