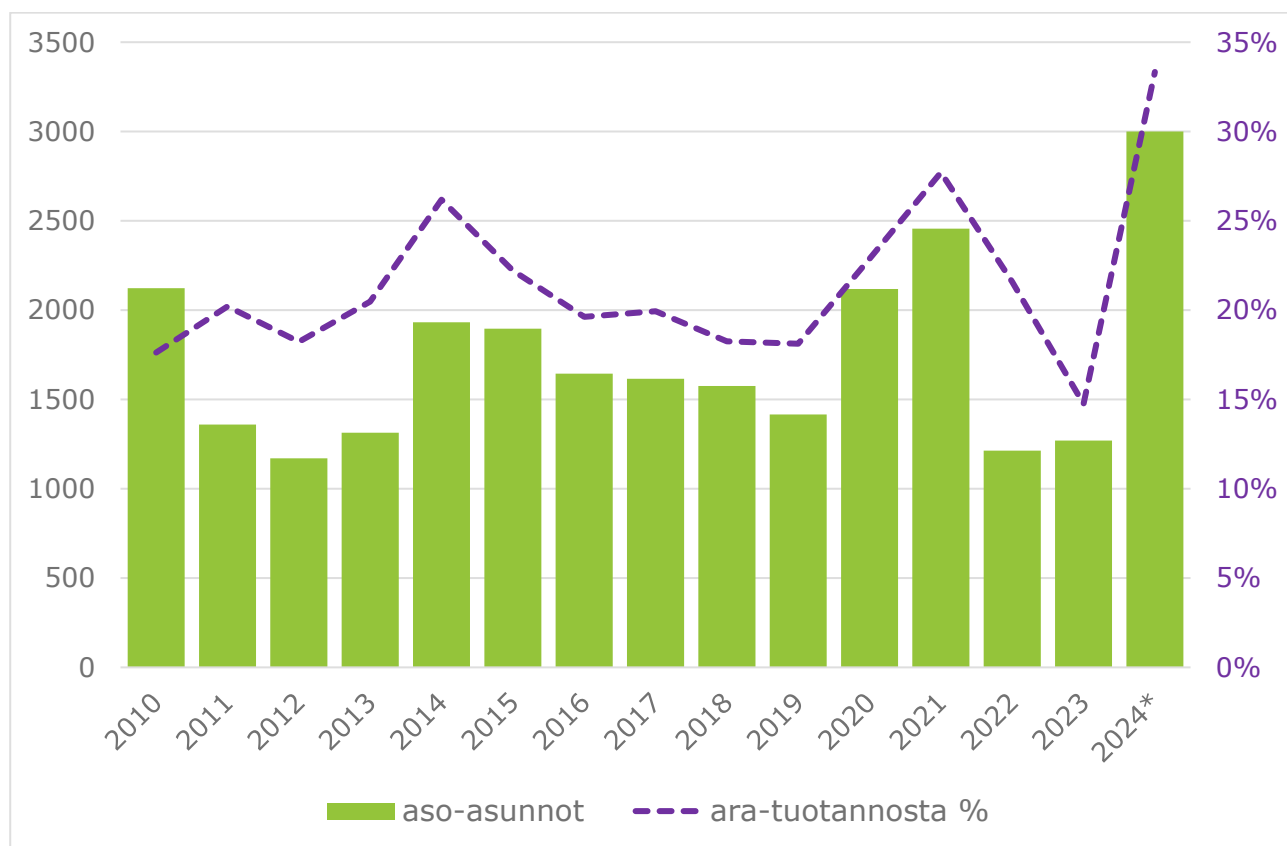


Asumisoikeusasunnot 2/2024



Lainoitettujen asumisoikeusasuntojen määrä 2010–2024*

Asuntomarkkinakatsaus 2/2024: asumisoikeusasunnot

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

Julkaistu: 7.11.2024

Dnro: ARA-08.02.01-2024-2

Selvityksessä käytetyt lähteet

Aso-rekisterin tiedot 14.10.2024

Väestötiedot: Tilastokeskus, Väestön ennakkotiedot Q3/2024

Vuokratiedot: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat (Q3/2024)

Vuokra-asuntojen tarjonta: Tilastokeskus, Kokeelliset tilastot, Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset (Q3/2024)

Jos Tilastokeskuksen vuokratiedot eivät sisällä kunnan vuokratietoja, ne on haettu Kelan yleisen asumistuen saajien tilastosta. Kelan vuokratiedot on julkaistu myös Aran verkkosivuilla: [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

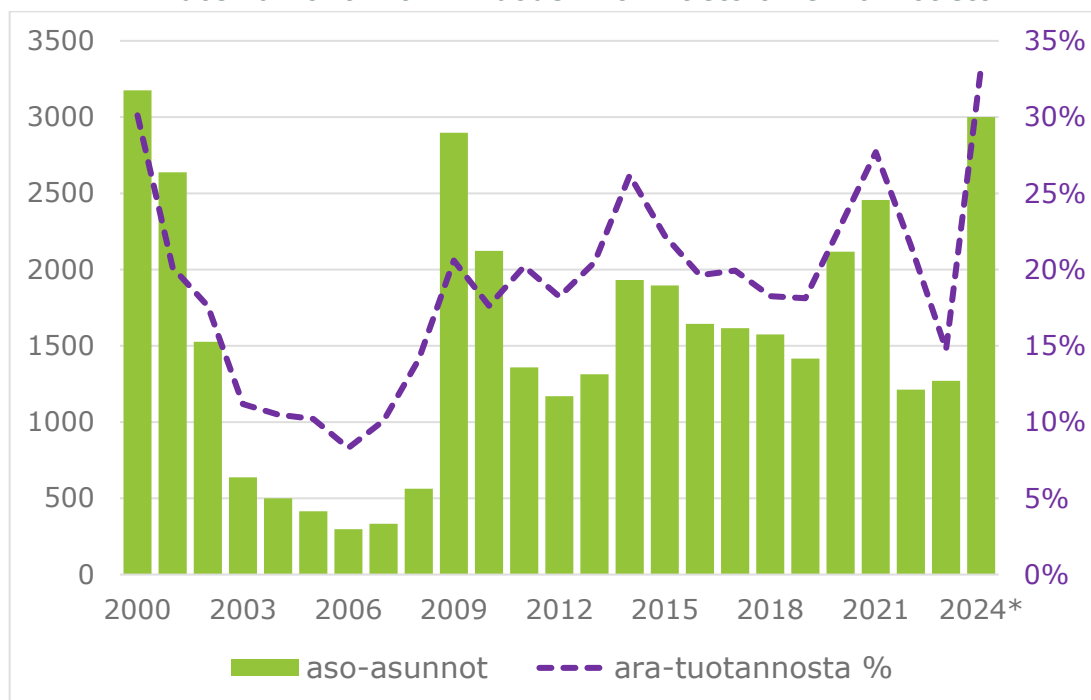
Sisällys

1	Rakennusalan elvyttäminen vauhdittaa asumisoikeusasuntojen rakentamista	4
1.1	Asumisoikeusasuntojen määrä ja alueellinen jakauma	4
1.2	Omistajat.....	6
2	Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne heikkeni.....	7
2.1	Markkinatilanne suurissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa	8
2.2	Suurten kaupunkien kehyskunnat.....	10
2.3	Lunastetut, tyhjä ja vuokratut aso-asunnot sekä vaihtuvuus .	12
3	Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa	13
3.1	Käyttövastikkeiden vertailu vuokriin.....	13
4	Aso-rekisterin tilastoja	16
4.1	Hakijoiden ikä ja perheen koko	17
4.2	Asuntotoiveet	17
4.3	Asumisoikeussopimukset ja niiden tekijät	17
4.4	Asunnot, joihin sopimus on tehty.....	18
5	Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta	19
5.1	Aso-indeksi vuonna 2024	19
5.2	Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin.....	20
Liite 1.	Aso-asunnot, väestö, käyttövastikkeet ja aso-indeksit kunnittain 2024.....	21
Liite 2.	Kuvioiden luvut	24

1 Rakennusalan elvyttäminen vauhdittaa asumisoikeusasuntojen rakentamista

Hallitus päätti syksyllä 2023 lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoittamisen. Rakennusalan heikon suhdanteen takia Aralle myönnettiin kuitenkin ennätysellisen suuri korkotukivaltuus, 2,25 miljardia euroa vuodelle 2024. Samalla asumisoikeusasuntojen rahoitusta päätettiin jatkaa vuoden 2025 loppuun asti. Elvytyksen ansiosta vuonna 2024 aloitetaan arviolta 3 000 aso-asunnon rakentaminen, kun 2000-luvulla niitä aloitettiin keskimäärin 1 600 vuodessa (kuvio 1).

Kuvio 1. Aloitetut asumisoikeusasunnot (kpl, vasen akseli) ja niiden osuus kunkin vuoden koko ara-tuotannosta (% , oikea akseli) vuosina 2010–2024. Vuoden 2024 tieto on ennakkotieto.



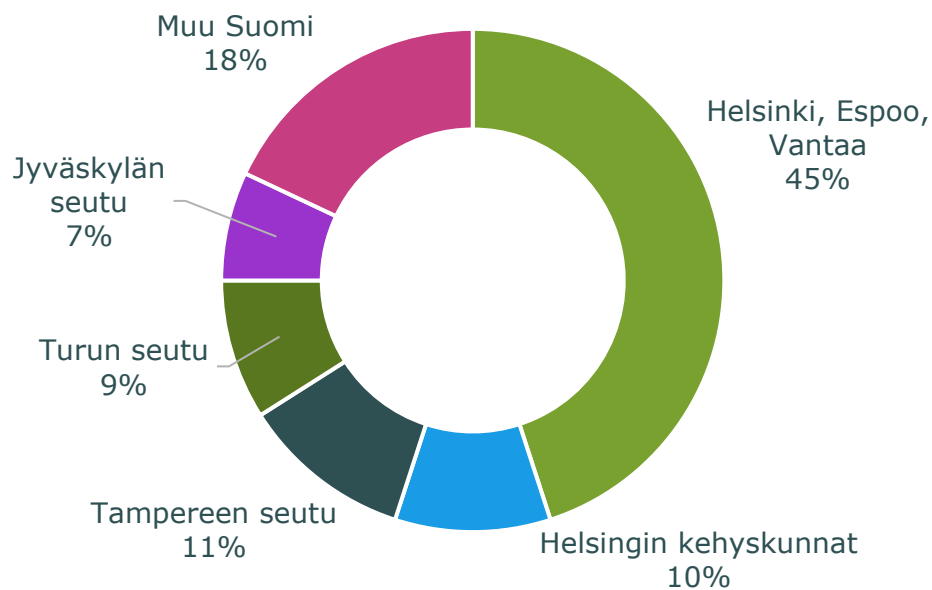
1.1 Asumisoikeusasuntojen määrä ja alueellinen jakauma

Suomessa on 58 300 asumisoikeusasuntoa (tilanne 14.10.2024). Määrä kasvoi edellisvuodesta 2 400 asunnolla (kuvio 1).

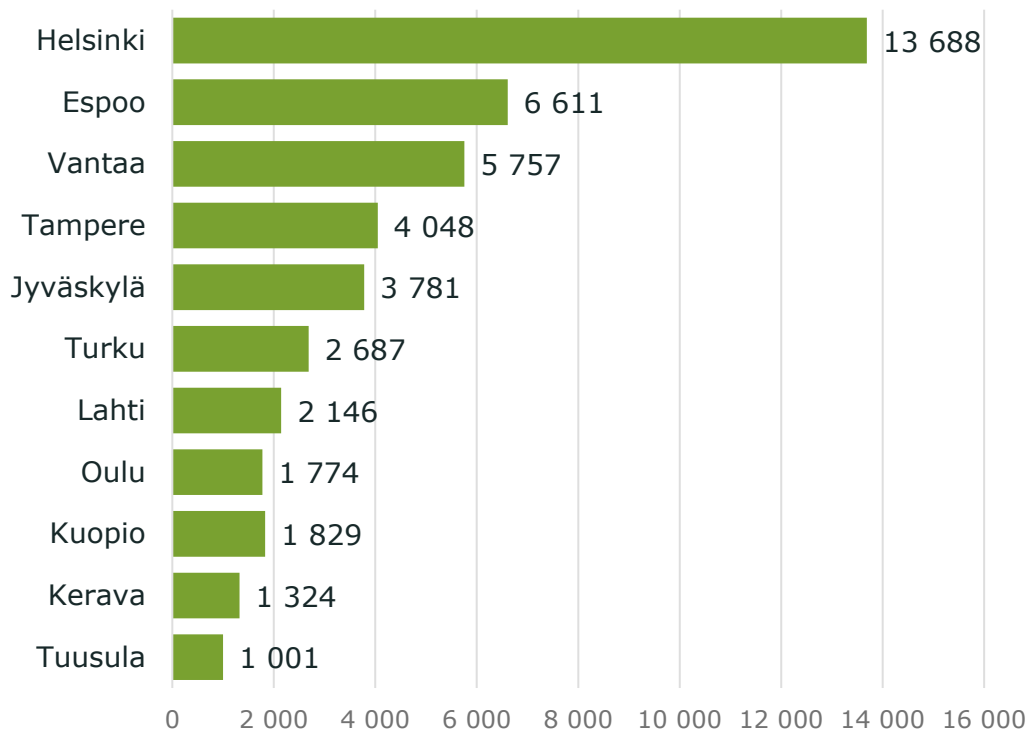
Asumisoikeusasuntoja on 48 kunnassa. Yli puolet niistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Helsingin kehyskunnissa. Tampereen seudulla

sijaitsee 11 % ja Turun seudulla 9 % aso-asunnoista (kuvio 2).

Kuvio 2. Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakauma vuonna 2024.



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

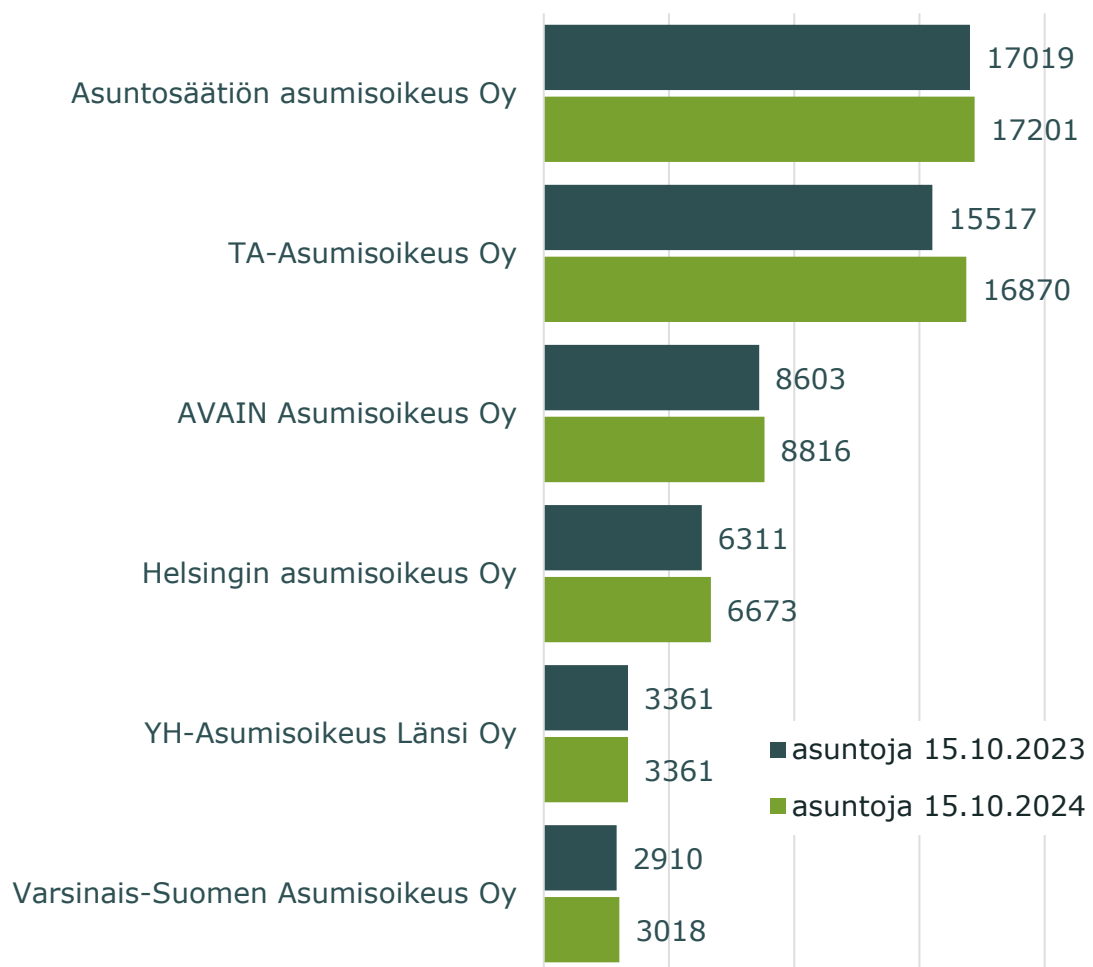


Kaikkien kaupunkien aso-asuntojen lukumäärät löytyvät tämän katsauksen liitteestä 1.

1.2 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. Ne omistavat 56 % kaikista aso-asunnoista. (kuvio 4).

Kuvio 4. Suurimmat aso-yhteisöt ja niiden aso-asunnot 15.10.2023 ja 15.10.2024.



2 Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne heikkeni

Suomeen valmistui vuosina 2022 ja 2023 yli 40 000 uutta asuntoa vuodessa. Vuonna 2024 valmistuvien asuntojen määrä laskee arviolta noin 20 000 asuntoon. Vaikka rakentaminen on hiljentynyt, vuokra-asuntojen tarjonta on vuoden 2024 aikana pysytellyt ennätysellisen korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla ja monessa muussakin kaupungissa (Tilastokeskus, kokeelliset tilastot, Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset).

Ylitarjonnan seurauksena markkinavuokrien nousu on hidastunut. Samaan aikaan omakustannusperusteiset ara-vuokrat ja käyttövastikkeet ovat nousseet selvästi markkinavuokria enemmän. Käyttövastikkeista ja vuokrista kerrotaan tarkemmin luvussa 3.

Runsas asuntotarjonta ja käyttövastikkeiden kallistuminen heikensivät asumisoikeusasuntojen kysyntää vuonna 2024.

Aso-asuntojen 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.

Vuonna 2024 kireän markkinatilanteen kuntia ei ole yhtään. Vuosi sitten Helsinki oli ainoa kireä kunta. Melko kireiden kuntien määrä putosi 12:sta 4:ään. Tasapainoisia kuntia on 22, kun niitä vuotta aikaisemmin oli 25. Lievää ylitarjontaa esiintyy 19 kunnassa, vuosi sitten 7 kunnassa. Ylitarjontaa oli kolmessa kunnassa, samoin kuin vuonna 2023 (taulukko 1).

Taulukko 1. Aso-asuntojen markkinatilanteen jakauma kunnissa 2024.

Markkinatilanne	Aso- indeksi*	Kuntia	Aso- asuntoja	Osuus aso- asunnoista
kireä	40–50	0		
melko kireä	30–39,9	4	17 301	30 %
tasapainoinen	20–29,9	22	33 655	58 %
lievää ylitarjontaa	10–19,9	19	6 754	11 %
ylitarjontaa	0–9,9	3	633	1 %
Yhteensä		48	58 343	100 %

Aso-indeksin laskennasta kerrotaan tarkemmin luvussa 5.

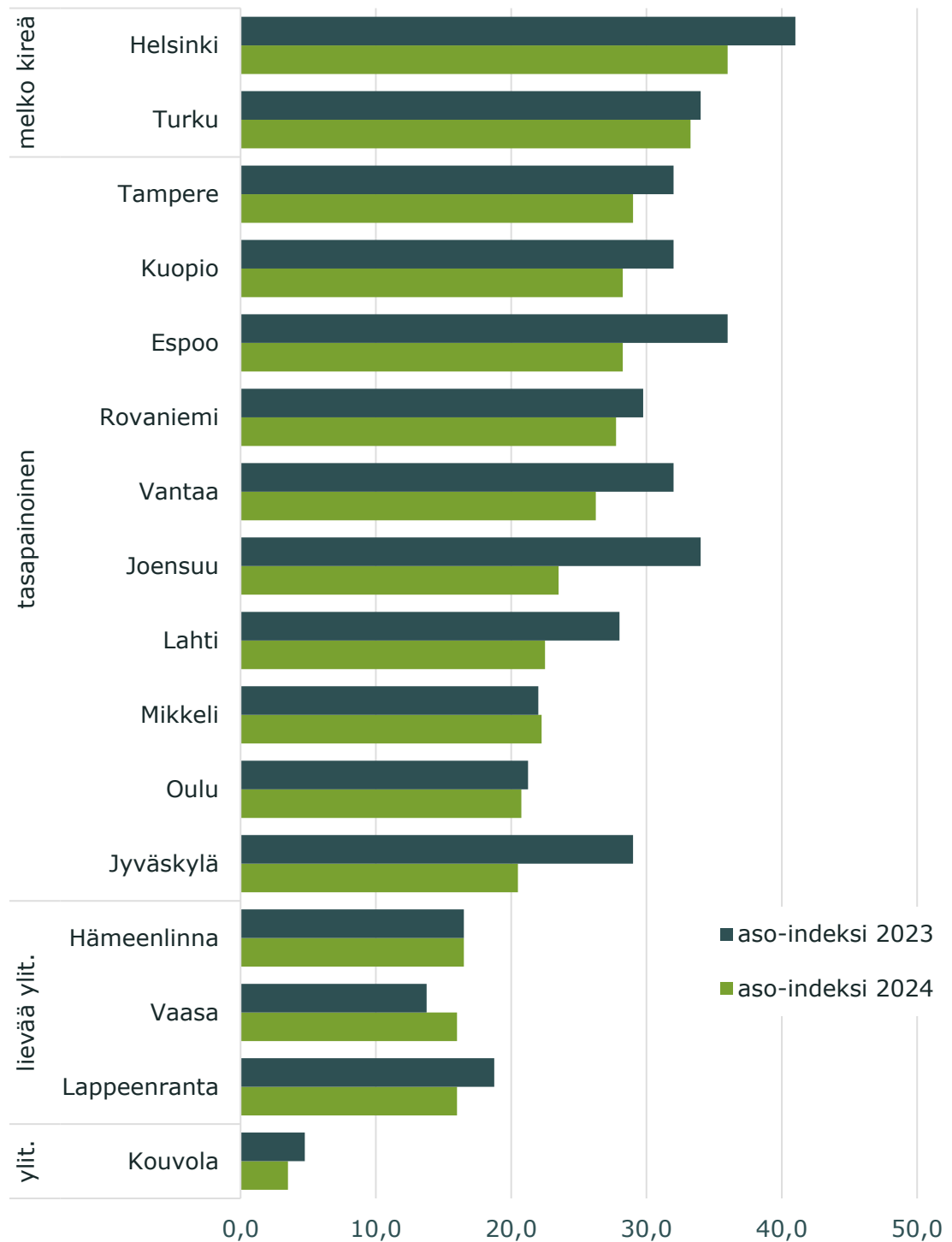
Aso-asunnoista 88 % sijaitsee melko kireän tai tasapainoisen markkinatilanteen kunnissa. Ylitarjontakunnissa on 12 % aso-asunnoista. Vuotta aiemmin vastaavat osuudet olivat 95 % ja 5 %.

2.1 Markkinatilanne suurissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa

Vuoden takaiseen verrattuna aso-indeksi laski lähes kaikissa suurissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa. Asunnon hakijan kannalta se tarkoittaa sitä, että aso-asunnon saaminen on helpottunut näillä alueilla. Joensuussa pudotusta oli 11 yksikköä, Jyväskylässä 9 ja Espoossa 8 (kuvio 5).

Melko kireä markkinatilanne vallitsee Helsingissä ja Turussa. Tasapainoisia kaupunkeja ovat Tampere, Espoo, Kuopio, Rovaniemi, Vantaa, Joensuu, Lahti, Mikkeli, Jyväskylä ja Oulu. Lievää ylitarjontaa esiintyy Hämeenlinnassa, Lappeenrannassa ja Vaasassa. Eniten ylitarjontaa on Kouvolassa. (kuvio 5)

Kuvio 5. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne, suuret kaupungit ja maakuntakeskukset 2023 ja 2024.



2.2 Suurten kaupunkien kehyskunnat

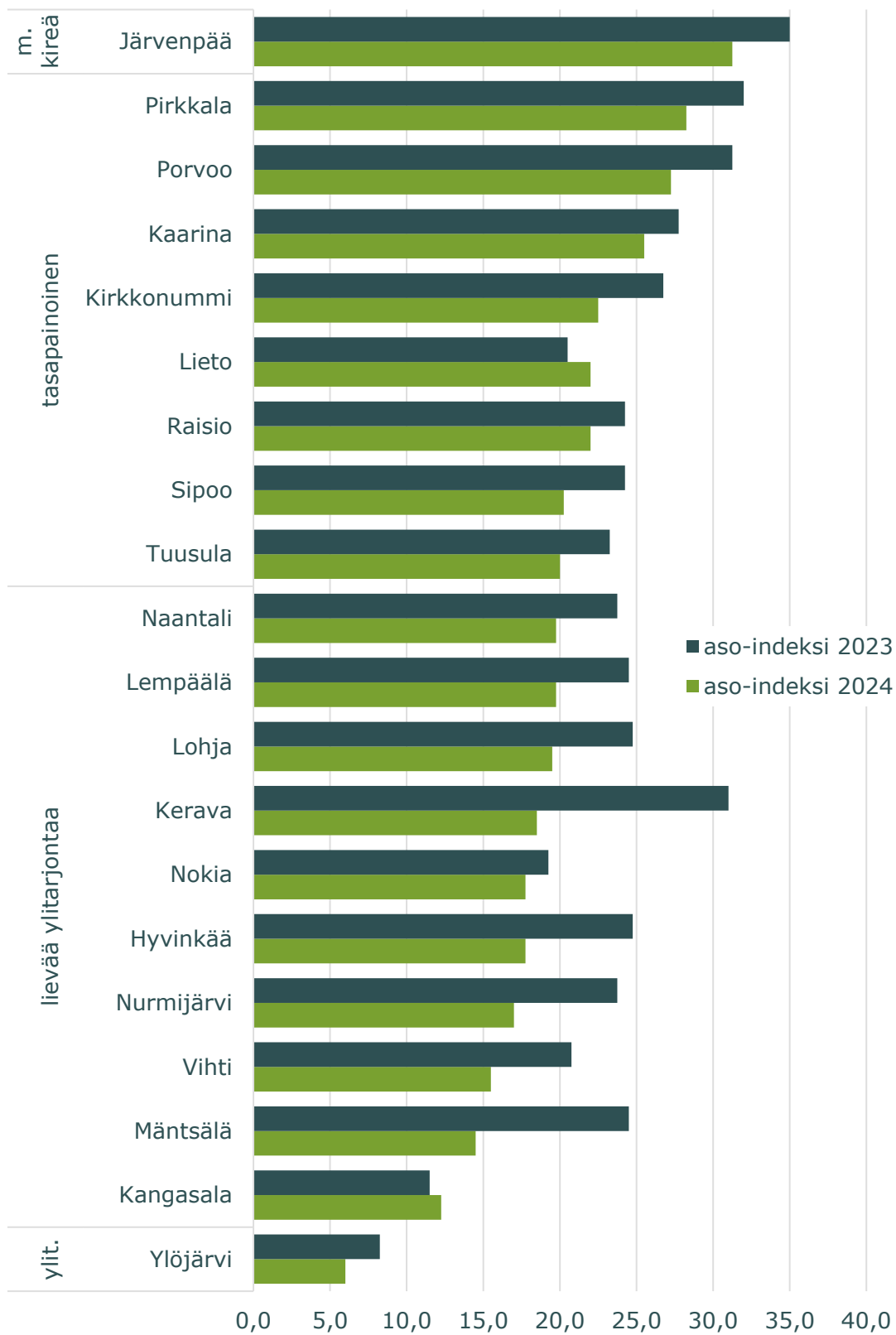
Myös kehyskuntien markkinatilanne heikentyi vuoden takaiseen verrattuna. Markkinat heikkenivät eniten Keravalla ja Mäntsälässä. Useimmissa kehyskunnissa käyttövastikkeiden ero markkinavuokriin oli pienempi ja väestönkasvu hitaampaa kuin suurimmissa kaupungeissa. Kuntakohtaiset tiedot löytyvät liitteestä 1.

Helsingin kehyskunnissa melko kireä markkinatilanne vallitsee vain Järvenpäässä. Porvoon ja Kirkkonummen aso-markkinat ovat tasapainoiset. Myös Sipoo ja Tuusula ovat niukasti tasapainoisen rajan yläpuolella. Lievää ylitarjontaa esiintyy Lohjalla, Keravalla, Hyvinkäällä, Nurmijärvellä, Vihdissä ja Mäntsälässä.

Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista tasapainoiset markkinat vallitsevat Pirkkalassa, Kaarinassa, Raisiossa ja Liedossa. Lievää ylitarjontaa esiintyy Lempäälässä, Naantalissa, Nokialla ja Kangasalla. Heikoin markkinatilanne vallitsee Ylöjärvellä.

Muiden aso-kuntien markkinatilannetta ei käsitellä erikseen tässä selvityksessä, mutta niiden markkinatiedot ja käyttövastikkeet löytyvät liitteestä 1.

Kuvio 6. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne Helsingin, Tampereen ja Turun seudun kehyskunnissa vuonna 2023 ja 2024.



2.3 Lunastetut, tyhjä ja vuokratut aso-asunnot sekä vaihtuvuus

Asumisoikeusasuntojen käyttö- ja markkinatilannetta voidaan tarkastella lunastettujen, tyhjien ja vuokrattujen asuntojen osuudella sekä asuntojen vaihtuvuudella. Lunastetulta aso-asunnolta puuttuu asumisoikeusmaksun maksanut asukas, jolloin se joko tyhjillään tai vuokrattuna.

Lunastettu aso-asuntoja oli 14.10.2024 koko maassa yhteensä 4 818. Määrä on 8,3 % kaikista aso-asunnoista. Vuotta aiemmin lunastettuna oli 2 776 (4,9 %) aso-asuntoa. Lunastusten lisääntyminen kertoo markkinatilanteen heikentymisestä vuoden takaiseen verrattuna.

Suurin lunastettujen aso-asuntojen osuus oli Kouvolassa (32 %), pienin Hattulassa (ei yhtään).

Tyhjiä aso-asuntoja oli 2 602, mikä on 4,5 % aso-asuntokannasta. Vuotta aiemmin tyhjiä asuntoja oli vain 718. Tyhjien asuntojen määrää on lisännyt vuoden 2024 aikana valmistuneiden aso-asuntojen suuri määrä. Kaikkiin asuntoihin ei ole löytynyt aso-asukasta talon valmistuttua. Tilannetta on heikentänyt vuokra-asuntojen pitkään jatkunut ylitarjontatilanne useilla kaupunkiseuduilla.

Tyhjien aso-asuntojen osuus oli suurin Kangasalla (13 %) ja Keravalla (11 %).

Vuokrattu aso-asuntoja lokakuussa 2024 oli 1 638. Vuotta aiemmin niitä oli 1 312. Vuokrattujen aso-asuntojen määrä laski yhtäjaksoisesti 6 vuotta peräkkäin, mutta kääntyi kasvuun kesällä 2024.

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

Vuokrattujen aso-asuntojen osuus oli suurin Kouvolassa, jossa 24 % asunnoista on vuokrattu. Porvoossa, Mikkelissä ja 5 muussa kunnassa ei ollut yhtään vuokrattua aso-asuntoa 14.10.2024

Vaihtuvuuteen lasketaan 12 kuukauden aikana järjestysnumeroilla tehdyt uudet sopimukset, sisäiset ja eri kohteisiin tehdyt vaihdot sekä

luovutukset. Niiden summa jaetaan tarkastelujakson (12 kuukautta) asuntojen keskiarvolla.

Ajanjaksolla 15.9.2023-14.10.2024 asukas vaihtui 9 140 asunnossa, mikä tekee koko maan vaihtuvuudeksi 16 %. Tiedot vaihtuvuudesta saadaan Aran ylläpitämästä aso-rekisteristä, mutta rekisterin lyhyen historian takia vaihtuvuudelle ei ole vielä saatavissa aiempaa vertailulukua.

Suurin vaihtuvuus viimeisen vuoden aikana oli Laukaalla, jossa 33 % aso-asunnoista vaihtoi omistajaa. Lappeenrannassa vaihtuvuutta oli vain 7 %.

3 Käyttövastikkeet suurissa kaupungeissa

Lokakuussa 2024 aso-asuntojen käyttövastike oli koko maassa keskimäärin 13,3 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudulla käyttövastike oli keskimäärin 14,5 euroa neliöltä ja Helsingin seudun kehyskunnissa 12,8 euroa neliöltä. Kalleimmat käyttövastikkeet olivat Espoossa, 14,9 euroa neliöltä. Oulussa käyttövastikkeet olivat 11,1 euroa neliötä kohden (kuvio 7).

Vuoden takaiseen verrattuna käyttövastikkeet kohosivat koko maassa 5,7 %. Tampereella nousua oli 8,3 %, Espoossa 7,1 % ja Kuopiossa 6,9 %. Muissa suurissa kaupungeissa käyttövastikkeet kallistuivat keskimäärin 4–6 % vuodessa (liite 1).

Käyttövastikkeita nostivat korkeat korot ja inflaatio. Lisäksi uusien, kalliimpien aso-asuntojen valmistuminen näkyy joidenkin kuntien kohonneissa käyttövastikkeissa.

3.1 Käyttövastikkeiden vertailu vuokriin

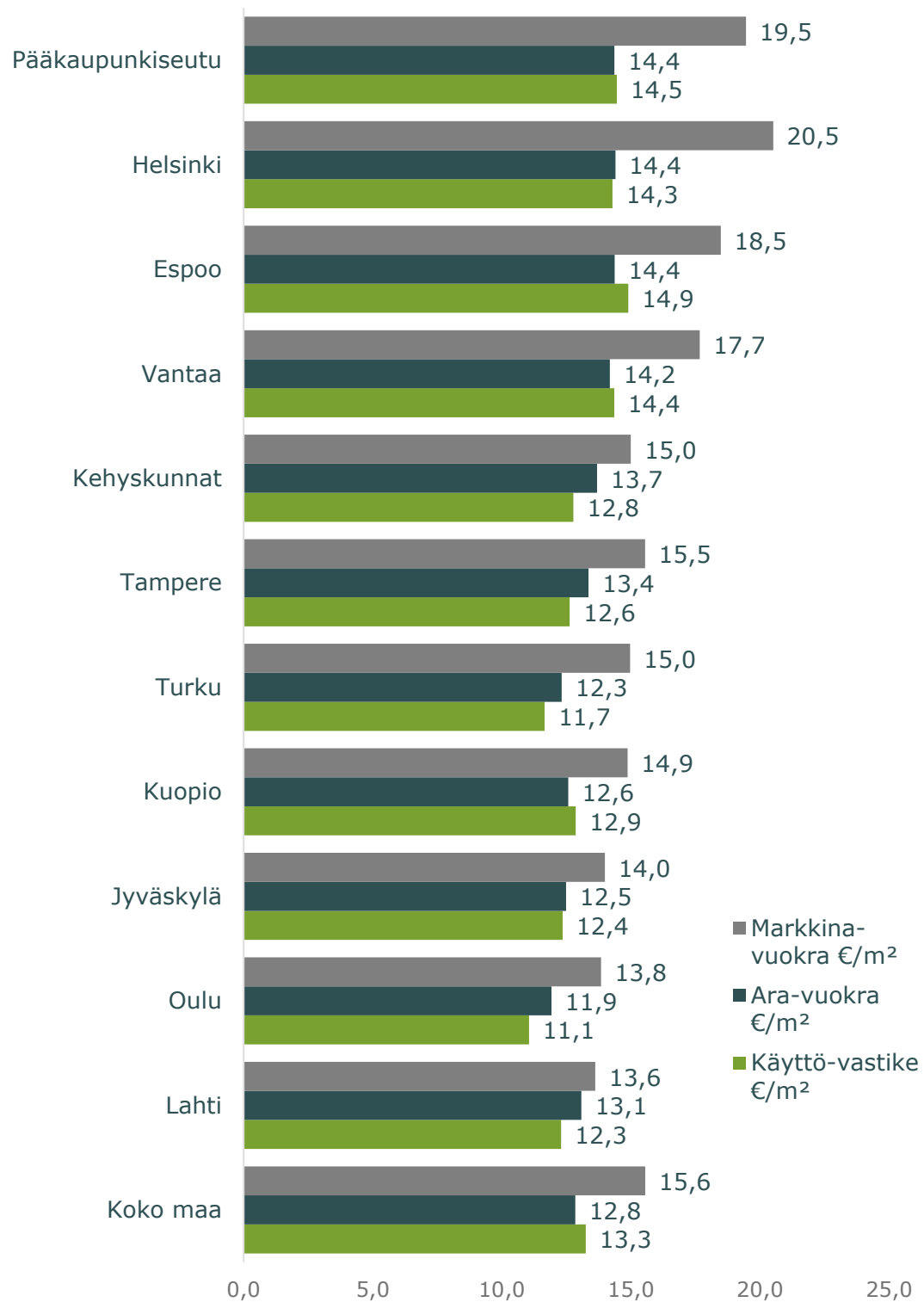
Helsingissä käyttövastikkeet olivat keskimäärin 30 % edullisempia kuin vastaavan kokoisten asuntojen markkinavuokrat. Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa eroa markkinavuokriin oli keskimäärin 19–22 % (liite 1). Käyttövastikkeiden erot vastaavan kokoisiin markkinavuokra-asuntoihin kaventuivat vuoden aikana keskimäärin 2,0 %-yksiköllä.

Ara-vuokriin verrattuna käyttövastikkeet olivat 5–7 % edullisempia Helsingin seudun kehyskunnissa, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Lahdessa. Espoossa ja Vantaalla käyttövastikkeet olivat hieman kalliimpia ara-vuokrat (liite 1).

Tämän vuoden selvityksessä ei ole yhteisökohtaista vertailua suurten kaupunkien käyttövastikkeista. Käyttövastikkeita voi hakea uudistuneesta Asuntojen hintatiedot -palvelusta kunnan, postinumeron, aso-yhteisön ja huoneluvun perusteella:

<https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/kayttovastikkeet>

Kuvio 7. Käyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa ja Helsingin seudun kehyskunnissa 2024 (€/m²).



4 Aso-rekisterin tilastoja

Ara avasi asumisoikeusrekisterin 1.9.2023. Sitä ennen asumisoikeusasuntojen järjestysnumeroiden myöntäminen oli kuntien vastuulla. Aso-rekisteri sisältää tietoja asunnon hakijoista ja heidän asuntotoiveistaan. Lisäksi rekisterissä on tietoja aso-asunnoista ja niihin tehdyistä sopimuksista.

Syyskuussa 2023 rekisteriin saapui yli 22 000 järjestysnumerohakemusta. Sen jälkeen hakemuksia on tullut keskimäärin 2 500 kuukaudessa. Lokakuun 2024 loppuun mennessä aso-rekisteristä oli haettu yhteensä 54 500 järjestysnumeroa. Järjestysnumerot ovat voimassa 2 vuotta myöntämispäivästä.

Taulukko 2. Aso-rekisteristä haetut järjestysnumerot ja tehdyt sopimukset 1.9.2023-31.10.2024.

Kuukausi	Haetut järjestysnumerot	Sopimukset
syyskuu -23	22 219	510
lokakuu -23	2 980	677
marraskuu -23	2 162	692
joulukuu -23	2 942	530
tammikuu -24	4 047	664
helmikuu -24	2 672	785
maaliskuu -24	2 788	805
huhtikuu -24	2 415	881
toukokuu -24	1 927	852
kesäkuu -24	1 747	755
heinäkuu -24	2 301	777
elokuu -24	2 296	788
syyskuu -24	2 056	736
lokakuu -24	1 979	639
Yhteensä	54 531	10 091

4.1 Hakijoiden ikä ja perheen koko

Järjestysnumeron hakijoiden keski-ikä on 50 vuotta. Yli 55-vuotiaita on 40 % hakijoista. Aso-asunnoille määritellyt varallisuusrajat eivät koske yli 55-vuotiaita asunnonhakijoita.

Järjestysnumeron hakijoista oli

- yhden henkilön talouksia 54 %
- kahden henkilön talouksia 26 %
- vähintään kolmen henkilön talouksia 20 %
- lapsiperheitä 29 %

Järjestysnumeroa hakeneiden kotitalouksien keskikoko oli 1,8 henkilöä.

4.2 Asuntotoiveet

Huoneluvultaan suosituimpia olivat kaksiot (39 %) ja kolmiot (35 %). Suuria perheasuntoja (vähintään 4 huonetta) toivoi 21 % hakijoista. Yksiötä halusi asunnokseen vain 5 % hakijoista.

Hakemuksista 53 % kohdistui kerrostaloasuntoihin ja 30 % rivi- tai paritaloasuntoihin. Omakotitaloa etsi 2 % hakijoista. Toiveita talotyyppin suhteen ei ollut 15 % hakijoista.

Alueelliset asuntotoiveet kohdistuivat ensisijaisesti

- pääkaupunkiseudulle 55 %
- Tampereen seudulle 8 %
- Helsingin seudun kehyskuntiin 8 %.

4.3 Asumisoikeussopimukset ja niiden tekijät

Ajanjaksolla 1.9.2023–31.10.2024 aso-rekisteriin kirjattiin hieman yli 10 000 asumisoikeussopimusta. Sopimuksia tehdään keskimäärin 740 kuukaudessa (taulukko 2).

Sopimuksista 85 % on tehty aso-rekisterin järjestysnumeroilla ja 15 % kuntien järjestysnumeroilla. Kuntien järjestysnumerot olivat voimassa vuoden 2023 loppuun asti.

Kaksi kolmasosaa sopimuksista oli uusia, eli sopimuksen tekijällä ei ennestään ollut osuutta asumisoikeusasunnosta. Asunnonvaihtajia oli 30 % ja luovutuksia 3 %. Luovutuksen syynä voi olla esimerkiksi avioero tai perintö.

Sopimuksen tehneiden keski-ikä oli 49 vuotta. Yli 55-vuotiaita oli 41 %. Lapsiperheiden osuus oli 18 %. Sopimuksen tehneiden kotitalouksien keskokoko oli 1,7 henkilöä.

Sopimuksen tehneistä oli

- yhden henkilön talouksia 57 %
- kahden henkilön talouksia 30 %
- vähintään kolmen henkilön talouksia 13 %
- lapsiperheitä 17 %

Sopimuksen tehneistä asui aiemmin

- vuokra-asunnossa 40 %
- aso-asunnossa 29 %
- omistusasunnossa 21 %
- ei tietoa asumismuodosta 9 %.

4.4 Asunnot, joihin sopimus on tehty

Eniten sopimuksia tehtiin kaksioihin (34 %) ja kolmioihin (30 %). Lähes yhtä suosittuja olivat suuremmat perheasunnot, joiden osuus sopimuksista oli 28 %. Yksiöiden osuus oli 7 %.

Sopimuksista 73 % kohdistui kerrostaloasuntoihin. Rivi- ja paritaloasuntojen osuus oli 27 %.

Sopimukset jakaantuivat alueille seuraavasti:

- pääkaupunkiseutu 42 %
- Helsingin seudun kehyskunnat 11 %
- Tampereen seutu 11 %
- Turun seutu 9 %
- Jyväskylän seutu 8 %
- muut alueet 19 %.

5 Aso-indeksin ja käyttövastikkeiden laskenta

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.

5.1 Aso-indeksi vuonna 2024

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 %)

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.

Aso-indeksin vertailulukuna on käytetty aso-rekisterin 14.12.2023 tietoja, johon Aran edellinen asumisoikeusasuntoja koskeva markkinakatsaus perustui.

5.2 Käyttövastikkeiden laskenta ja vertailu markkinavuokriin

Kuntien käyttövastikkeet on laskettu asuntojen neliömäärillä painotettuna. Selvityksen **käyttövastiketiedot** perustuvat tilanteeseen 14.10.2024. Tiedot on saatu Aran ylläpitämästä asumisoikeusrekisteristä.

Käyttövastikkeiden vuosimuutos on laskettu vertaamalla vuoden 2024 kuntakohtaisia vastikkeitä lokakuun 2023 tietoihin (luku 3 ja liite 1).

Vuokrien vertailuaineistona on käytetty Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat -aineistoa (2024/Q3). Kuntakohtainen vertailuvuokra on saatu yhdistämällä huoneistotyypeistä kaksiot, kolmiot ja useampihuoneiset asunnot. Yksióiden vuokrat on jätetty pois tarkastelusta, koska aso-asuntojen keskikoko 65 m² on lähempänä kaksioiden ja kolmioiden keskikokoa. Niiden kuntien kohdalla, joille ei löydy vuokratietoja Tilastokeskuksen aineistossa, liitteessä 1 on käytetty Kelan yleisen asumistuen elokuun 2024 tietoja.

Luvussa 3 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, väestö, käyttövastikkeet ja aso-indeksit kunnittain 2024

Kunta	Väestö	Vuosi- muutos	Aso- asuntoja	Käyttö- vastike €/m ²	Vuosi- muutos	Markkina- vuokra €/m ²	Käyttö- vastikkeen ja markkina- vuokran ero	Lunas- tetut aso- asunnot %	Tyhjät aso- asunnot %	Vuokra- tut aso- asunnot %	Aso- indeksi 2024
Helsinki	682 434	1,4 %	13 688	14,3	4,4 %	20,5	-30 %	4 %	3 %	1 %	36,0
Espoo	319 002	2,3 %	6 611	14,9	7,1 %	18,5	-19 %	9 %	5 %	3 %	28,3
Tampere	259 531	2,1 %	4 048	12,6	8,3 %	15,5	-19 %	8 %	4 %	2 %	29,0
Vantaa	250 398	1,8 %	5 757	14,4	6,1 %	17,7	-19 %	10 %	6 %	2 %	26,3
Oulu	215 978	0,9 %	1 774	11,1	5,9 %	13,8	-20 %	13 %	2 %	9 %	20,8
Turku	205 434	2,2 %	2 687	11,7	3,7 %	15,0	-22 %	6 %	2 %	3 %	33,3
Jyväskylä	148 984	1,1 %	3 781	12,4	5,1 %	14,0	-12 %	12 %	9 %	2 %	20,5
Kuopio	125 316	1,2 %	1 829	12,9	6,9 %	14,9	-14 %	6 %	3 %	3 %	28,3
Lahti	121 307	0,6 %	2 146	12,3	6,1 %	13,6	-10 %	8 %	5 %	3 %	22,5
Joensuu	78 602	0,8 %	484	11,7	2,3 %	13,3	-12 %	9 %	8 %	1 %	23,5
Kouvola	78 559	-0,6 %	187	11,4	7,3 %	9,9	15 %	32 %	7 %	24 %	3,5
Lappeenranta	73 415	0,6 %	715	11,9	7,3 %	13,7	-13 %	15 %	2 %	13 %	16,0

Vaasa	70 118	1,8 %	244	10,8	3,2 %	12,2	-11 %	20 %	0 %	14 %	16,0
Hämeenlinna	68 310	0,2 %	442	12,2	4,1 %	14,3	-14 %	14 %	3 %	10 %	16,5
Rovaniemi	65 558	0,7 %	433	10,8	5,0 %	14,3	-24 %	7 %	3 %	3 %	27,8
Mikkeli	51 937	-0,1 %	243	11,3	0,4 %	11,9	-5 %	6 %	0 %	0 %	22,3
Porvoo	51 660	0,8 %	653	12,5	7,0 %	14,0	-11 %	6 %	5 %	0 %	27,3
Salo	50 838	-0,4 %	89	10,1	7,0 %	9,7	4 %	10 %	0 %	10 %	14,0
Kotka	50 359	-0,4 %	304	11,6	5,2 %	12,6	-7 %	7 %	4 %	3 %	20,8
Hyvinkää	47 015	0,3 %	741	12,5	4,3 %	14,5	-14 %	13 %	8 %	4 %	17,8
Järvenpää	46 767	0,9 %	899	13,6	7,8 %	16,0	-15 %	4 %	2 %	1 %	31,3
Lohja	45 648	-0,1 %	361	11,5	6,6 %	11,3	1 %	7 %	4 %	2 %	19,5
Nurmijärvi	44 937	0,7 %	317	12,4	3,5 %	12,9	-4 %	12 %	8 %	3 %	17,0
Tuusula	41 993	2,6 %	1 001	12,9	4,6 %	13,9	-7 %	14 %	9 %	5 %	20,0
Kirkkonummi	41 503	1,3 %	855	12,4	6,3 %	14,2	-13 %	10 %	5 %	4 %	22,5
Kerava	38 356	0,4 %	1 324	12,9	4,2 %	15,6	-18 %	13 %	11 %	2 %	18,5
Kaarina	36 507	0,7 %	944	12,2	4,8 %	12,0	2 %	5 %	1 %	2 %	25,5
Nokia	36 053	1,6 %	329	12,0	8,5 %	11,8	2 %	12 %	6 %	5 %	17,8
Kangasala	33 849	1,6 %	637	11,9	8,9 %	11,7	2 %	19 %	11 %	6 %	12,3
Ylöjärvi	33 622	-0,3 %	379	11,8	8,5 %	10,8	9 %	22 %	3 %	16 %	6,0
Vihti	28 743	-0,4 %	243	11,1	1,7 %	12,5	-12 %	13 %	5 %	7 %	15,5

Riihimäki	28 649	0,7 %	222	11,7	3,5 %	12,9	-9 %	9 %	5 %	3 %	22,0
Raisio	25 543	1,1 %	790	12,2	4,6 %	12,2	0 %	8 %	4 %	2 %	22,0
Lempäälä	24 855	0,4 %	346	12,3	10,1 %	11,7	5 %	7 %	3 %	1 %	19,8
Imatra	24 757	-0,7 %	77	10,2	0,9 %	9,3	9 %	10 %	0 %	10 %	12,0
Hollola	22 829	-0,4 %	113	11,4	4,0 %	10,3	11 %	4 %	4 %	0 %	22,3
Sipoo	22 795	1,0 %	400	13,4	4,5 %	13,2	2 %	9 %	4 %	2 %	20,3
Siilinjärvi	21 242	0,0 %	338	11,3	6,0 %	10,9	3 %	3 %	1 %	2 %	26,3
Pirkkala	20 949	1,4 %	567	12,7	10,2 %	13,5	-5 %	5 %	3 %	1 %	28,3
Mäntsälä	20 895	-0,1 %	50	12,1	2,1 %	12,3	-2 %	12 %	10 %	2 %	14,5
Lieto	20 599	0,5 %	362	12,2	6,7 %	10,0	22 %	4 %	1 %	2 %	22,0
Naantali	20 080	0,6 %	369	12,0	5,8 %	11,1	8 %	7 %	2 %	3 %	19,8
Kempele	19 579	0,5 %	89	10,3	2,3 %	11,9	-13 %	12 %	6 %	6 %	18,5
Hamina	19 378	-1,0 %	67	9,9	4,8 %	9,7	1 %	24 %	6 %	18 %	6,0
Laukaa	18 826	0,1 %	102	12,9	7,1 %	9,9	30 %	5 %	3 %	0 %	19,5
Äänekoski	17 778	-1,3 %	77	12,1	0,0 %	9,2	31 %	8 %	8 %	0 %	12,0
Muurame	10 562	0,3 %	202	11,2	0,0 %	10,2	10 %	13 %	13 %	0 %	11,3
Hattula	9 349	0,1 %	27	12,0	0,0 %	10,3	16 %	0 %	0 %	0 %	30,3
Koko maa	5 628 931	0,6 %	58 343	13,3	5,7 %	15,6	-15 %	8 %	4 %	3 %	24,0

Liite 2. Kuvioden luvut

Kuvion 1 luvut

Aloitettut asumisoikeusasunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus ara-tuotannosta (%). Vuoden 2024 luku 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	1 270	15 %
2024*	3 000	33 %

Kuvion 2 luvut

Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakauma vuonna 2024.

Alue	Osuus
Helsinki, Espoo, Vantaa	45 %
Helsingin seudun kehyskunnat	10 %
Tampereen seutu	11 %
Turun seutu	9 %
Jyväskylän seutu	7 %
Muu Suomi	18 %

Kuvion 3 luvut

Kaupungit, joissa yli 1000 aso-asuntoa.

Kunta	Asunnot
Tuusula	1 001
Kerava	1 324
Oulu	1 774
Kuopio	1 829
Lahti	2 146
Turku	2 687
Jyväskylä	3 781
Tampere	4 048
Vantaa	5 757
Espoo	6 611
Helsinki	13 668

Kuvion 4 luvut

Suurimmat aso-yhteisöt ja niiden asumisoikeusasunnot 14.10.2023 ja 14.10.2024.

Aso-yhteisö	Asuntoja 14.10.2023	Asuntoja 14.10.2024
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2 910	3 018
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	3 361	3 361
Helsingin asumisoikeus Oy	6 311	6 673
AVAIN Asumisoikeus Oy	8 603	8 816
TA-Asumisoikeus Oy	15 517	16 870
Asuntosäätiön asumisoikeus Oy	17 019	17 201

Kuvion 5 luvut

Suurten kaupunkien ja maakuntakeskusten markkinatilanne 2023 ja 2024.

Kunta	Aso- indeksi 2023	Aso-indeksi 2024	Markkinatilanne 2024
Helsinki	41,0	36,0	melko kireä
Turku	34,0	33,3	melko kireä
Tampere	32,0	29,0	tasapainoinen
Espoo	36,0	28,3	tasapainoinen
Kuopio	32,0	28,3	tasapainoinen
Vantaa	32,0	26,3	tasapainoinen
Lahti	28,0	22,5	tasapainoinen
Oulu	21,3	20,8	tasapainoinen
Jyväskylä	29,0	20,5	tasapainoinen
Rovaniemi	29,8	27,8	tasapainoinen
Joensuu	34,0	23,5	tasapainoinen
Mikkeli	22,0	22,3	tasapainoinen
Hämeenlinna	16,5	16,5	lievää ylitarjontaa
Lappeenranta	18,8	16,0	lievää ylitarjontaa
Vaasa	13,8	16,0	lievää ylitarjontaa
Kouvola	4,8	3,5	ylitarjontaa

Kuvion 6 luvut

Helsingin, Tampereen ja Turun kehyskuntien markkinatilanne 2023 ja 2024.

Kunta	Aso- indeksi 2023	Aso- indeksi 2024	Markkinatilanne 2024
Järvenpää	35,0	31,3	melko kireä
Pirkkala	32,0	28,3	tasapainoinen
Porvoo	31,3	27,3	tasapainoinen
Kaarina	27,8	25,5	tasapainoinen
Kirkkonummi	26,8	22,5	tasapainoinen
Raisio	24,3	22,0	tasapainoinen
Lieto	20,5	22,0	tasapainoinen
Sipoo	24,3	20,3	tasapainoinen
Tuusula	23,3	20,0	tasapainoinen
Lempäälä	24,5	19,8	lievää ylitarjontaa
Naantali	23,8	19,8	lievää ylitarjontaa
Lohja	24,8	19,5	lievää ylitarjontaa
Kerava	31,0	18,5	lievää ylitarjontaa
Hyvinkää	24,8	17,8	lievää ylitarjontaa
Nokia	19,3	17,8	lievää ylitarjontaa
Nurmijärvi	23,8	17,0	lievää ylitarjontaa
Vihti	20,8	15,5	lievää ylitarjontaa
Mäntsälä	24,5	14,5	lievää ylitarjontaa
Kangasala	11,5	12,3	lievää ylitarjontaa
Ylöjärvi	8,3	6,0	ylitarjontaa

Kuvion 7 luvut

Keskikäyttövastikkeet ja vuokrat suurissa kaupungeissa 2024.

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