

Selvitys 6/2011

Asumisoikeusasunnot ARA- tuotannossa 2009–2011

29.5.2011



Sisällys

1	ASUMISOIKEUSASUNTOJEN TUOTANTO LISÄÄNTYI VOIMAKKAASTI 2000-LUVUN LOPULLA	3
2	ASO-ASUNTOJEN MÄÄRÄ NOUSEE LÄHES 40 000 ASUNTOON	3
3	HANKKEIDEN KOKO JA RAKENNUSKUSTANNUKSET	4
4	VUOKRATASO	5
5	ASO-ASUNTOJEN OMISTAJAT	6
6	ASO-ASUNTOJEN KYSYNTÄ	6
	LIITE	7

1 ASUMISOIKEUSASUNTOJEN TUOTANTO LISÄÄNTYI VOIMAKKAASTI 2000-LUVUN LOPULLA

Asumisoikeusasuntoja eli ASO-asuntoja rakennettiin runsaasti 2000-luvun alussa, jopa reilut kolme tuhatta asuntoa vuodessa. Vuosina 2003–2008 ASO-asuntoja tuotantomäärät jäivät selvästi alle tuhanteen asuntoon vuodessa ja niiden suhteellinen osuus ARA-tuotannosta supistui selvästi 2000-luvun alkuun verrattuna.

Syksyllä 2008 alkanut finanssikriisi aiheutti Suomessa vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden romahtamisen, minkä seurauksena valtio ryhtyi tukemaan voimakkaasti asuntotuotantoa. Rakennusliikkeiltä vapautui laman seurauksena sekä työvoimaa että tontteja, mikä lisäsi voimakkaasti myös ASO-asuntojen rakentamista. Vuonna 2009 ASO-asuntojen aloitukset nousivat lähes kolmeen tuhanteen asuntoon ja 2010 vielä reiluun kahteen tuhanteen. ASO-asuntoja lähti liikkeelle vuosina 2009–2010 lähes yhtä paljon kuin normaaleja vuokra-asuntoja ja niiden osuus ARA-tuotannosta nousi noin 20 prosenttiin.

Taulukko 1. Asumisoikeusasuntojen osuus ARA-tuotannosta 2000-luvulla.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Erityisryhmien as.	2 079	2 835	1 361	1 184	2 062	1 898	2 007	1 939	2 367	4 142	3 677
Norm. vuokra-as.	4 514	6 312	4 566	3 211	1 694	1 466	881	708	978	2 876	2 854
Omistusasunnot	774	1 313	1 221	671	512	286	391	321	81	100	10
Välimallin as.										4 050	3 379
ASO-asunnot	3 175	2 638	1 527	638	500	415	297	333	563	2 897	2 123
prosenttiosuus											
ARA-tuot.	30 %	20 %	18 %	11 %	10 %	10 %	8 %	10 %	14 %	21 %	18 %

2 ASO-ASUNTOJEN MÄÄRÄ NOUSEE LÄHES 40 000 ASUNTOON

Vuoden 2010 lopulla valmiita ASO-asuntoja oli Suomessa noin 35 000. ARA hyväksyi vuosina 2009–2011 (30.4.2011 mennessä) lainapäätöksen 166 asumisoikeuskohteelle, mikä on mahdollistanut lähes kuuden tuhannen ASO-asunnon rakennuttamisen aloittamisen. Kohteiden valmistuttua ASO-asuntoja on Suomessa lähes 40 000.

Asunnoista 96 % tulee kasvukeskuksiin, pääkaupunkiseudun osuus on 44 %, yli 2 500 asuntoa. Seuraavaksi eniten ASO-asuntoja tulee Turun ja Tampereen seuduille sekä pääkaupunkiseudun lähialueille. Uudet ASO-asunnot valmistuvat vuosien 2010–2012 aikana ja täydentävät merkittävästi olemassa olevaa ASO-asuntokantaa, helpottavat isojen kaupunkien asuntopulaa ja tarjoavat vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle.

Taulukko 2. ASO-asuntojen alueellinen jakauma.

	2009	2010	2011	Yhteensä	%
Pääkaupunkiseutu	1 250	965	347	2 562	44 %
PKS:n lähialue	366	76	225	667	11 %
Tampereen seutu	351	296	76	723	12 %
Oulun seutu	85	124	0	209	4 %
Jyväskylän seutu	212	86	73	371	6 %
Turun seutu	438	272	51	761	13 %
Kuopion seutu	89	25	0	114	2 %
Lahden seutu	29	152	19	200	3 %
Kasvukeskukset yht.	2 820	1 996	791	5 607	96 %
Muut alueet yhteensä	49	89	102	240	4 %
Koko maa yhteensä	2 869	2 085	893	5 847	100 %

3 HANKKEIDEN KOKO JA RAKENNUSKUSTANNUKSET

Asuntoja uusissa ASO-kohteissa on keskimäärin 35. Keskipinta-ala on 63,2 m². ASO-asunnot ovat vuokra-asuntoja suurempia, koska perheasuntojen osuus on niissä suurempi. Korkotukilainoja asumisoikeuskohteille myönnettiin yhteensä 824 miljoonaa euroa vuosina 2009–2011. Keskilaina hanketta kohden oli noin 5 miljoonaa euroa ja asuntoa kohden noin 141 000 euroa.

Taulukko 3. Hankkeet, asunnot, koot ja lainamäärät.

	2009	2010	2011*	Yhteensä
Hankkeiden lukumäärä, kpl	84	59	23	166
As. kpl	869	2 085	893	5847
Keskim. hankekoko (as.kpl)	34	35	39	35
Keskim. huoneistokoko (as. m2)	63,1	63,7	62,7	63,2
Hyväksytyt korkotukilainat (milj. euroa)	388	306	130	824

*) 30.4.2011 mennessä osapäätöksen saaneet hankkeet

ARA-tuotannon vertailussa ASO-asunnot ovat yleensä normaaleja vuokra-asuntoja kalliimpia rakennuskustannuksiltaan, mutta edullisempia kuin välimallin asunnot. Vuonna 2010 pääkaupunkiseudun ASO-asuntojen rakennuskustannukset olivat keskimäärin 2 500 euroa neliöltä ja muualla maassa noin 2 200 euroa neliöltä. Vuoteen 2009 verrattuna rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 6,7 % ja muualla maassa 5,8 %.

Taulukko 4. Rakennuskustannukset ARA-kohteissa (€/m²).

Pääkaupunkiseutu	2009	2010	2011*
ASO-asunnot	2 336	2 493	2 667
Välimallin hankkeet	2 363	2 692	..
Normaalit vuokra-as.	2 195	2 650	..
Muu maa	2009	2010	2011
ASO-asunnot	2 043	2 162	2 292
Välimallin hankkeet	2 126	2 227	..
Normaalit vuokra-as.	1 985	2 116	2 218

*) 2011 Välimalli ei ollut käytössä, 30.4.2011 mennessä PKS:lla ei normaaleja vuokrakohteita

4 VUOKRATASO

ASO-asunnosta maksetaan kuukausittainen käyttövastike, jolla katetaan pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vastikkeen suuruus perustuu omakustannusperiaatteeseen, eikä se saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Lainaa hakiessaan hankkeiden omistajat ilmoittavat kohteiden arvioidun ensimmäisen vuoden käyttövastikkeen neliötä kohden.

Alla olevassa taulukossa on vertailtu normaalien ARA-vuokra-asuntojen ja ASO-asuntojen vuokria vapaarahoitteisiin vuokriin. Vuonna 2010 pääkaupunkiseudun uusien ASO-asuntojen käyttövastikkeet olivat 1,1 euroa neliöltä edullisempia kuin uusien ARA-vuokra-asuntojen vuokrat ja 5,8 euroa neliöltä pienempiä kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Muualla maassa vuokrat ja käyttövastikkeet mahtuivat 10,7 - 9,6 euron välille neliöltä, kalleimpia olivat uudet ARA-vuokra-asunnot ja edullisimmat ASO-asunnot.

Taulukko 5. Arvioitu ensimmäisen vuoden neliövuokra suhteessa vapaarahoitteisiin.

	Vuokrat ARA-tuotannossa*						Vuokrat vapaa- rahoitteisissa**		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2009	11,4	12,3	10,8	10,2	10,7	9,8	11,3	15,6	9,9
2010	11,2	11,8	10,7	10,2	10,7	9,6	11,7	16,5	10,2
2011	..	..	11,1	10,8	12,3	9,7	11,7	16,4	10,3

*) laskennallinen 1. vuoden vuokra

**) Tilastokeskus, uudet vuokrasuhteet: 2009 ja 2010 4.neljännes, 2011 1.neljännes)

5 ASO-ASUNTOJEN OMISTAJAT

Aktiivisin rakennuttaja vuosina 2009 - 2011 oli TA-Asumisoikeus Oy, joka käynnisti yli kolmen tuhannen ASO-asunnon rakentamisen kahdellakymmenellä paikkakunnalla. TA-Yhtymällä oli valmiita ASO-asuntoja vuoden 2010 lopussa noin 6 000 ja rakenteilla yli 1 000. Suomen suurin ASO-asuntojen omistaja, Saton ja VVOn puoliksi omistama Asokodit ei rakennuttanut uusia ASO-asuntoja lainkaan, mutta säilytti asemansa suurimpana ASO-asuntojen omistajana noin 14 000 asunnollaan. Uutena toimijana markkinoille tuli Senioriasumisoikeus Oy, jonka ASO-asunnot on tarkoitettu yli 55-vuotiaille.

Eniten rakennuttaneet omistajayhteisöt 2009 – 2011

	kohteet	asunnot
TA-Asumisoikeus Oy	93	3240
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	25	849
Helsingin Asumisoikeus Oy	10	434
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	9	389
Senioriasumisoikeus Oy	6	332
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	6	195
Avara Oy	5	157
AVAIN Asumisoikeus Oy	9	152

6 ASO-ASUNTOJEN KYSYNTÄ

Kysyntätiedot ovat peräisin ARAn kunnille tekemästä asuntomarkkinakyselystä. Kysely tehtiin vuoden 2010 marraskuussa ja siihen vastasi 308 kuntaa (vastausprosentti 94,5). Koska tietoa aikaisemmilta vuosilta ei ollut, pyydettiin kuntia ilmoittamaan tiedot vuodelta 2009 (12 kuukautta) sekä lokakuun lopun tilanne vuodelta 2010 (10 kuukautta). Rakennusvuoden mukaan tiedot jaoteltiin vielä uusiin (2009 tai 2010) ja vanhoihin (2008 tai vanhempi).

Asumisoikeusasuntojen kysyntätieto perustuu kuntien vuoden aikana antamiin järjestysnumeroiden määrään, mikä ei suoraan kerro todellista hakijamäärää, mutta mahdollistaa vertailun vuosien välillä.

Vuonna 2009 hakemuksia ASO-asuntoihin saapui yhteensä 22 255 kappaletta. Vuonna 2010 määrä oli kasvanut jo 25 394 hakemukseen. ASO-asuntojen suosion kasvuun vaikutti osaltaan myös lisääntynyt tarjonta: 2010 tammi-lokakuussa uusia ARA-asuntoja valmistui kuntien ilmoitusten mukaan yli 1 800 ja vuotta aikaisemmin vain noin 500. Vanhoja ASO-asuntoja vapautui haettavaksi vuonna 2010 (10 kuukaudessa) noin 4 700 ja vuonna 2009 (12 kuukaudessa) asuntoja vapautui 5 200.

Kyselyn ajankohtana 15.11.2010 yli 3 kuukautta tyhjiillään olleita ASO-asuntoja oli 104. ASO-asuntojen käyttöaste oli erinomainen, 99,7 %. Vuokrattuna oli 978 asuntoa eli 2,8 % asuntokannasta.

Tarkemmat kuntakohtaiset tiedot löytyvät liitetaulukosta 1.

Asumisoikeusasuntotietoja kunnittain

Kunta	Asunnot	Kysyntä 2009	Kysyntä 2010	Käyttötilanne 15.11.2010		Tarjonta: haettavaksi vapautuneet ja valmistuneet asunnot			
	Kaikki asunnot yhteensä lkm	Järj.no lkm	tammi-loka lkm	Vuokratut yhteensä lkm	Tyhjät yli 3kk yhteensä lkm	vapautuneet vuonna 2009 yhteensä lkm	valmistuneet vuonna 2009 yhteensä lkm	vapautuneet 2010 tammi-loka yhteensä lkm	valmistuneet 2010 tammi-loka yhteensä lkm
Espoo	4 252	2 356	2 761	38	4	611	29	494	290
Hamina	134	15	21	2	2	16	0	12	0
Hattula	27	16	28	0	0	4	0	9	0
Haukipudas	77	29	40	28	0	13	25	10	0
Helsinki	6 945	4 803	5 591	9	1	753	177	520	227
Hollola ²	228			2	4	14	0	14	0
Hyvinkää	395	186	224	12	0	83	0	72	0
Hämeenlinna	350	250	280	19	0	67	0	76	25
Joensuu	313	138	152	0	0	41	0	38	0
Jyväskylä	2 002	1 428	1 398	36	0	379	28	331	145
Järvenpää	518	290	302	10	0	91	0	90	0
Kaarina	395	521	782	0	0	91	0	75	0
Kangasala	324	251	350	2	0	67	16	37	17
Kempele	90	33	26	37	0	47	0	35	0
Kerava	665	421	535	15	0	97	0	127	67
Kirkkonummi	633	319	432	0	0	76	0	101	134
Kotka	304	155	114	7	1	57	0	45	0
Kouvola	187	67	70	8	2	43	0	29	0
Kuopio	559	501	475	0	0	95	0	168	57
Lahti	1 212	522	615	42	0	171	0	151	29
Lappeenranta	525	222	142	49	0	87	0	74	0
Laukaa	21	19	5	0	0	3	0	1	0
Lempäälä	165	177	230	2	0	22	21	31	20
Lieto	99	260	250	0	0	29	0	27	0
Lohja	296	176	148	27	0	53	20	45	0
Mikkeli	213	66	71	0	3	21	0	27	0
Muurame	97	41	51	0	0	21	0	17	0
Mäntsälä	50	28	79	0	0	6	0	3	0
Naantali	222	311	355	7	3	43	0	36	0
Nokia	162	168	218	2	0	22	0	17	0
Nurmijärvi	192	134	109	10	0	38	0	32	0
Oulu	1 507	907	950	308	15	185	62	257	40
Oulunsalo	22	4	9	10	0	11	0	11	0
Pirkkala	326	405	455	0	1	40	0	50	135
Porvoo	471	140	169	11	0	70	0	63	0
Raisio	316	337	475	8	4	60	0	70	28
Riihimäki	134	66	141	14	0	6	0	12	18
Rovaniemi	332	209	226	18	1	56	0	58	24
Salo	89	35	21	17	0	19	0	12	0
Siilinjärvi	131	152	118	0	0	29	0	22	0

Kunta	Asunnot	Kysyntä 2009	Kysyntä 2010	Käyttötilanne 15.11.2010		Tarjonta: haettavaksi vapautuneet ja valmistuneet asunnot			
	Kaikki asunnot yhteensä lkm	Järj.no lkm	tammi-loka lkm	Vuokratut yhteensä lkm	Tyhjät yli 3kk yhteensä lkm	vapautuneet vuonna 2009 yhteensä lkm	valmistuneet vuonna 2009 yhteensä lkm	vapautuneet 2010 tammi-loka yhteensä lkm	valmistuneet 2010 tammi-loka yhteensä lkm
Sipoo	72	65	127	1	0	18	0	9	36
Tampere	3 068	2 104	2 071	14	4	492	70	426	73
Turku	2 097	1 219	1 517	69	26	312	0	295	151
Tuusula	567	301	310	11	1	119	0	83	0
Vaasa	305	49	59	53	22	64	0	62	0
Vantaa	3 822	2 083	2 373	52	1	556	14	454	231
Vihti	221	135	166	27	8	15	0	26	92
Ylöjärvi	258	241	327	0	1	30	48	32	0
Yhteensä	35 446	22 355	25 394	978	104	5 243	510	4 708	1 839

2) Lahdella ja Hollolalla yhteinen asumisoikeusjono 1.3.2009 alkaen