



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin

Raija Heimonen, Veera Holappa, Markus Lahtinen, Jeremias Kortelainen,
Jenna Siltala

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Ympäristöministeriö

CC BY-SA 4.0

ISBN pdf: 978-952-361-682-0

ISSN pdf: 2490-1024

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2025

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin

Ympäristöministeriön julkaisuja 2025:19	Teema	Asuminen
Julkaisija	Ympäristöministeriö	
Tekijä/t	Raija Heimonen, Veera Holappa, Markus Lahtinen, Jeremias Kortelainen, Jenna Siltala	
Kieli	suomi	Sivumäärä 68

Tiivistelmä

Hankkeessa on selvitetty asumisoikeusasuntojen uudistuotannon loppumisen vaikutuksia käyttövastikkeisiin ja järjestelmän tasausmekanismeihin. Lyhyellä aikavälillä asiakkailta perittävien käyttövastikkeiden nousu jatkuu aiemmalla urallaan, mutta 2030-luvulla korjauskustannusten nousu voi kiihdyttää nousupaineita. Nousupaineet vaihtelevat yhtiökohtaisesti, mutta yhtiöt voivat hillitä käyttövastikkeiden nousua eri keinoin. Vaikka käyttövastikkeet lähenevät vapaarahoitteisia vuokria, ne pysyvät pääkaupunkiseudulla edelleen markkinatasoa alempina.

Nykyisille asukkaille uudistuotannon päättyminen aiheuttaa lähinnä huolta asumisen pysyvyydestä, joka on ollut keskeinen syy valita aso-asuminen. Asukaskyselyn mukaan 86 prosenttia piti pysyvyyttä tärkeänä. Järjestelmän muutokset voivat vähentää asumisoikeusasuntojen houkuttelevuutta ja vaikuttaa asukasrakenteeseen, erityisesti niiden keskuudessa, joilla on vaihtoehtoja asumismuodon suhteen.

Hankkeessa arvioitiin myös keinoja ratkaista asumisoikeusjärjestelmän pysyvien rajoitusten tuomia haasteita, kuten mahdollisuutta vapautua rajoituksista realisointitilanteissa. Julkisen talouden tila korostaa julkisten varojen kohdentamisen tarvetta ja valtion taseriskin hallitsemista. Toisaalta asuntopolitiikassa tulisi keskittyä keskeisiin tavoitteisiin, kuten segregaaation ehkäisyyn.

Asiasanat asuminen, korkotukilainat, asumisoikeusasunnot

ISBN PDF	978-952-361-682-0	ISSN PDF	2490-1024
Asianumero	VN/14605/2024	Hankenumero	YM031:00/2024

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-682-0>

Konsekvenser av slopat stöd för nyproduktion av bostadsrättsbostäder och lösningar på riskerna med systemet

Miljöministeriets publikationer 2025:19	Tema	Boende
Utgivare	Miljöministeriet	
Författare	Raija Heimonen, Veera Holappa, Markus Lahtinen, Jeremias Kortelainen, Jenna Siltala	
Språk	finska	Sidantal 68

Referat

I projektet har man undersökt hur upphörandet av nyproduktionen av bostadsrättslägenheter påverkar bruksvederlagen och systemets utjämningsmekanismer. På kort sikt fortsätter höjningen av bruksvederlagen i linje med den tidigare trenden, men på 2030-talet kan ökade renoveringskostnader accelerera uppåt trycket. Trycket varierar mellan olika bolag, men de kan dämpa höjningen genom olika åtgärder. Även om bruksvederlagen närmar sig hyrorna på den fria marknaden, förblir de fortfarande under marknadsnivån, särskilt i huvudstadsregionen.

För nuvarande boende innebär upphörandet av nyproduktionen främst oro över boendets stabilitet, vilket har varit en central orsak till att välja bostadsrätt. Enligt en boendeundersökning ansåg 86 procent att stabilitet är viktigt. Förändringar i systemet kan minska bostadsrättens attraktionskraft och påverka befolkningssammansättningen, särskilt bland dem som har andra boendialternativ.

Projektet utvärderade också lösningar för att hantera de utmaningar som de permanenta begränsningarna inom bostadsrättssystemet medför, såsom möjligheten att frigöra sig från begränsningarna vid en realiseringssituation. Den offentliga ekonomins situation understryker behovet av att rikta offentliga medel effektivt och hantera statens balansräkning. Samtidigt bör bostadspolitikerna fokusera på centrala mål, såsom att förebygga segregation.

Nyckelord boende, räntestödslån, bostadsrättsbostäder

ISBN PDF	978-952-361-682-0	ISSN PDF	2490-1024
Ärendenummer	VN/14605/2024	Projektnummer	YM031:00/2024

URN-adress <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-682-0>

Effects of the Abolition of Subsidies for New Right-of-Occupancy Dwellings and Solutions to Risks in the System

Publications of the Ministry of the Environment 2025:19	Subject	Housing
Publisher	Ministry of the Environment	
Author(s)	Raija Heimonen, Veera Holappa, Markus Lahtinen, Jeremias Kortelainen, Jenna Siltala	
Language	Finnish	Pages 68

Abstract

The study has examined the effects of the discontinuation of new production of right-of-occupancy housing on usage fees and the system's balancing mechanisms. In the short term, the increase in usage fees charged to residents is expected to follow the existing trend, but in the 2030s, rising renovation costs may accelerate upward pressure. This pressure varies between companies, but they can mitigate the rise in usage fees through various measures. Although usage fees are approaching freely financed rents, they remain below market levels, particularly in the Helsinki metropolitan area.

For current residents, the end of new production primarily raises concerns about the stability of their housing, which has been a key reason for choosing right-of-occupancy housing. According to a resident survey, 86 percent considered stability important. Changes in the system may reduce the attractiveness of right-of-occupancy housing and affect the resident structure, particularly among those who have alternative housing options.

The study also evaluated ways to address the challenges posed by the permanent restrictions of the right-of-occupancy system, such as the possibility of lifting restrictions in realization situations. The state of public finances highlights the need to allocate public funds effectively and manage the state's balance sheet risks. At the same time, housing policy should focus on core objectives, such as preventing segregation.

Keywords housing, interest subsidy loans, right-of-occupancy dwellings

ISBN PDF	978-952-361-682-0	ISSN PDF	2490-1024
Reference number	VN/14605/2024	Project number	YM031:00/2024

URN address <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-682-0>

Sisältö

Esipuhe	8
1 Johdanto	10
2 Asumisoikeusjärjestelmä	13
2.1 Asumisoikeusasuminen.....	13
2.2 Tuotantotuki.....	14
2.3 Omaisuuden suoja	18
2.4 Tasausjärjestelmä.....	18
3 Aso-yhteisöt	21
4 Aso-yhtiöiden näkemys muuttuvaan toimintaympäristöön	25
4.1 Tasausjärjestelmä ja sen käyttö	25
4.2 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset lyhyellä aikavälillä.....	26
4.3 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset pitkällä aikavälillä	27
4.4 Aso-yhtiöiden kehitysehdotuksia järjestelmän toimintakyvyn parantamiseksi	28
5 Järjestelmän muutosten vaikutukset asukkaisiin	31
5.1 Tavoitteet, aineistot ja menetelmät.....	31
5.2 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset asukkaisiin	32
5.2.1 Lyhyen aikavälin vaikutukset.....	32
5.2.2 Pitkän aikavälin vaikutukset.....	37
5.2.3 Asukkaiden näkökulmia mahdollisiin ratkaisuvaihtoehtoihin	39
6 Laskelmia käyttövastikkeiden kehityksestä	43
6.1 Lainan lyhennykset ja korot.....	44
6.2 Kiinteistöjen korjaukset	48
6.3 Käyttövastikkeiden kehitys	49
7 Johtopäätökset	52

8	Uudistuotannon lopettaminen ja ikuiset rajoitukset – mahdolliset ratkaisut	54
8.1	Uusien aso-sopimusten uudet ehdot	55
8.2	Asuntojen lunastaminen	56
8.3	Asuntojen hallintamuodon muuttaminen aso-sopimuksista irtaantuneessa kiinteistössä.....	57
8.4	Vuokrasopimusmalli.....	58
8.5	Realisointimalli.....	59
8.6	Kohdennusmalli.....	60
8.7	Muutosehdotusten kokonaisarvio.....	62
9	Yhteenveto.....	63
	Liitteet	65
	Liite 1. Asumisoikeusyhteisöt.....	65
	Lähteet.....	68

ESIPUHE

Asumisoikeus (ASO) on toiminut vaihtoehtona asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Asumisoikeusasuntoja on rakennettu ja tuettu vuodesta 1990 lähtien. Selvityksessä analysoidaan käyttövastikkeiden kehitystä ja sen vaikutusta yhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen uudessa tilanteessa. Laskelmat näyttävät, että olemassa olevan aso-kannan ylläpito ei vaadi uudistuotantoa.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman mukaan uusien asumisoikeusasuntojen tuotantotuki loppuu vuoden 2025 jälkeen. Uudistuotannon tuen päättymisen tavoitteena on vähentää valtion riskejä asumisoikeusjärjestelmässä. Riskit liittyvät järjestelmän pysyviin ehtoihin ja sääntöihin. Asukkaiden asumisturva on säilytettävä ja samanaikaisesti löydettävä ratkaisuja asuntomarkkinatilanteiden ja talojen ikääntymisen aiheuttamiin riskeihin. Aso-asuntoja on tuotannon loppuessa noin 65 000 ja valtion laina- ja takausvastuut noin 6 miljardia euroa.

Tämän selvityksen tehtävänä on selvittää ja löytää ratkaisuja mahdollisiin ongelmiin, jotka liittyvät asumisoikeusasuntokannan riskeihin. Toimeksiantona on asumisoikeusyhteisöjen taloudellisen tilanteen selvittäminen ottaen huomioon uudistuotannon tuen lopettaminen, toiminnan riskit, talojen elinkaari ja asumiskustannusten kohtuullisuus. Selvittäjien tuli esittää ratkaisuvaihtoehdot ja ottaa kantaa ratkaisuvaihtoehtoihin sekä niiden toteutustapoihin arvioiden ratkaisujen taloudelliset vaikutukset. Selvittäjien tuli kuulla asukkaita ja asumisoikeusyhtiöitä sekä muita sidosryhmiä.

Selvityksen pohjalta tavoitteena on ryhtyä tarvittaviin toimiin, että asumisoikeusjärjestelmä olisi toimiva jatkossakin ja asukkaat voisivat luottaa asumisen jatkuvuuteen.

Selvityksen alussa kuvataan järjestelmä ja sen toimeksiantoon vaikuttavat osa-alueet. Johtopäätöksissä esitellään erilaisia vaihtoehtoja olemassa olevan kannan hallinnoimiseksi. Selvityksessä analysoidaan taustamuistiossa esitettyjä ja muita ratkaisuvaihtoehtoja, jotta tilannetta voitaisiin parantaa, uudistuotannon lopettamisen vaikutuksia lieventää ja säilyttää järjestelmä elinkelpoisena, sekä ennen kaikkea turvata asukkaiden asuminen. Tutkimusaihetta käsitellään asukkaiden, yhtiöiden sekä valtion ja julkisen talouden näkökulmasta.

Selvityksen toteutti Pellervon taloustutkimus PTT ry yhteistyössä Owal Group Oy:n kanssa. Selvitystiimiin kuuluivat PTT:n tutkijat Raija Heimonen, Veera Holappa ja Markus Lahtinen sekä Owal Groupin tutkijat Jeremias Kortelainen ja Jenna Siltala. Kiitämme heitä selvityksen tekemisestä. Selvitys rahoitettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tutkimus- ja kehittämisrahoituksella. Selvityksen tekijät vastaavat raportin sisällöstä, johtopäätöksistä ja suosituksista, mitkä eivät välttämättä vastaa ohjausryhmään osallistuneiden tahojen näkemyksiä.

Selvityksen ohjausryhmässä olivat Kimmo Huovinen, Sami Turunen ja Heli Huuhka-Lahenius Arasta, Jari Häkkinen Valtiokonttorista sekä Anu Karjalainen ympäristöministeriöstä. Kiitokset myös ohjausryhmälle.

Helsingissä 16.6.2025

Anu Karjalainen

Ympäristöministeriö

1 Johdanto

Kesäkuussa 2023 julkaistiin hallitusohjelma, jonka mukaan valtio ei myönnä tukia uusille asumisoikeuskohteille¹. Asumisoikeusyhteisöjen piti jättää uudistuotantohakemukset Aralle vuoden 2023 loppuun mennessä. Ara voi myöntää uudisrakentamisen lainapäätöksiä vielä vuoden 2025 loppuun saakka, jolloin uusia aso-asuntoja voi valmistua vielä vuonna 2027. Hallitusohjelmassa asumisoikeuskohteiden peruskorjausten korkotukilainoitus säilytettiin ennallaan. Siirtymäajan jälkeen uusia asumisoikeuskohteita on mahdollista rakentaa vain vapaarahoitteisesti. Uudistuotannon tuen päättämisen tavoitteena on vähentää valtion asumisoikeusjärjestelmään liittyviä riskejä. Asumisoikeustaloihin liittyvät valtion laina- ja takausvastuut ovat tällä hetkellä noin 5,4 miljardia euroa. Vastuiden ennakoidaan nousevan noin 6 miljardiin euroon, kun vireillä olevat aso-hankkeet etenevät, minkä jälkeen määrä kääntyy laskuun.

Asumisoikeusjärjestelmä perustettiin 1990-luvun alussa ja sen jälkeen se on vakiinnuttanut roolinsa osana suomalaisia asuntomarkkinoita. Uudistuotannon päättyessä Suomessa on vajaa 65 000 aso-asuntoa. Asumisoikeusasuntokannan osuus koko asuntokannasta on 1,5 prosenttia. Asumisoikeusasunnot on suunnattu ensisijaisesti asukkaille, jotka eivät täytä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintakriteerejä, mutta toisaalta heillä ei ole tarpeeksi varallisuutta tai odotettua tulevaa tulovirtaa omistusasunnon hankkimiseen. Asumisoikeusasunnot ovat keskittyneet pääasiassa kasvukeskuksiin.

Aso-asuntojen uudistuotannon tuen avulla on pyritty mahdollistamaan kohtuuhintaisen asumisen riittävä tarjonta. Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti korkotuki ja lainan lyhennysohjelma siirtävät lainanhoitokustannusten suurimman paineen laina-ajan loppupuolelle. Aso-asuntojen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperusteisesti, eivätkä ne saa ylittää vastaavan veroisen asunnon markkinavuokraa. Asumisoikeusyhtiöt voivat tasata tietyt yhtiön yhteiset kulut kaikkien yhtiön kohteiden kesken, jolloin käyttövastikkeiden kehitys pystytään pitämään tasaisempana.

1 <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset/hallitusohjelma#/6/5>

Erityispiirteidensä ansiosta asumisoikeusasuntojen merkitys asuntopolitiikassa segregaatiota ehkäisevänä asumismuotona on korostunut. Asumisoikeusasuminen tarjoaa kohtuuhintaista ja vakaata asumista laajalle väestöryhmälle, mukaan lukien keskituloiset työssäkäyvät ja eläkeläiset. Tämä monimuotoisuus on auttanut tasapainottamaan alueiden asukasrakennetta ja ehkäisemään sosiaalista segregaatiota, joka usein liittyy vuokra-asuntopainotteisiin alueisiin. Lisäksi asumisoikeusasuntojen tarjoama asumisen vakaus on lisännyt alueiden sosiaalista kestävyyttä ja auttanut estämään alueiden asukkaiden nopeaa vaihtuvuutta, joka voi kiihdyttää segregaatiota.

Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuella on ollut merkittävä rooli asumisoikeusyhtiöiden rakennuspäätöksissä. Lisäksi uusien asuntokohteiden rooli yhtiöiden tasausjärjestelmässä ja käyttövastikkeiden nousupaineiden tasaajana on koettu merkittäväksi. Nyt tuen lakkaamisella ja uudistuotannon loppumisella on oletettavasti vaikutusta yhtiöiden toimintaan. Uudistuotannon lopettamisen yhteydessä on virkamiestasolla pohdittu keinoja muuttaa järjestelmää niin, että yhtiöiden toiminta uudessa toimintaympäristössä olisi hallittua ja järjestelmän riskejä pystyttäisiin paremmin hallitsemaan. Uudistuotannon loppuminen ja järjestelmän muutokset voivat aiheuttaa asumisoikeusyhtiöille ongelmia kahta kautta. Ensinnäkin asuntojen käyttövastikkeisiin voi kohdistua nousupaineita tasausjärjestelmän kautta, kun uutta asuntokantaa ei enää tule. Käyttövastikkeiden nousu voi heikentää asuntokäyntä ja lisätä järjestelmän riskejä. Toiseksi asumisoikeuteen liittyvä omaisuuden suoja heikentää mahdollisuuksia tehdä lakimuutoksia, joilla asuntojen käyttörajauksia voitaisiin muuttaa.

Tässä hankkeessa on selvitetty asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkaamisen vaikutuksia käyttövastikkeiden tasausjärjestelmään ja asukkailta perittäviin käyttövastikkeisiin. Hankkeessa on myös selvitetty asumisoikeusyhtiöiden näkemyksiä uudistuotannon loppumisesta ja sen vaikutuksista asukkaille. Lisäksi hankkeessa on muodostettu kattava kuva asumisoikeusasunnoissa asuvien asukkaiden näkemysistä uudistuotannon lakkaamiseen ja järjestelmän muutoksiin käyttäen ASOMERI-hankkeessa (Owal Group Oy 2025) kerättyä aso-asukaskyselyaineistoa. Hankkeen tulosten perusteella arvioidaan ennalta esitettyjä järjestelmän muutoksen ratkaisuvaihtoehtoja. Raportissa esitetyt asumisoikeusyhtiöiden näkemykset perustuvat yhtiöille lähetettyyn kyselyyn ja yhtiön edustajille tehtyihin haastatteluihin. Asukasvaikutukset on arvioitu asumisoikeusyhteisöille tehtyjen haastattelujen sekä ASOMERI-aineiston perusteella. Käyttövastikelaskelmissa on käytetty Valtio-
konttorin toimittamia lainatietoja ja asumisoikeusyhteisöjen toimittamia aineistoja.

Tämä raportti koostuu yhdeksästä luvusta, joista kukin käsittelee asumisoikeusjärjestelmään liittyviä keskeisiä näkökulmia. Luvussa 2 kuvataan asumisoikeusjärjestelmän perusta ja toimintaperiaatteet. Luvussa 3 tarkastellaan asumisoikeusyhtiöiden toimintaa ja rakenteita. Luku 4 kokoaa yhteen asumisoikeusyhtiöille suunnattujen kyselyiden ja haastatteluiden keskeiset havainnot. Luku 5 keskittyy muutoksen vaikutuksiin asukkaiden näkökulmasta. Luvussa 6 esitellään käyttövastikkeiden ennustettua kehitystä kuvaavat laskelmat. Luvussa 7 tehdään johtopäätöksiä laskelmien, kyselyiden ja haastatteluiden pohjalta. Luku 8 arvioi eri ratkaisuvaihtoehtojen toteuttamiskelpoisuutta ja vaikuttavuutta. Lopuksi luvussa 9 esitetään raportin keskeiset johtopäätökset ja yhteenveto.

2 Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeus on vuokra-asumisen ja omistusasumisen väliin sijoittuva asumismuoto, jossa asukkaalla on asumisoikeus rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Laki asumisoikeusasunnoista astui voimaan syksyllä 1990, ja ensimmäiset talot valmistuivat seuraavana vuonna. Asumisoikeusasumisen tavoitteena on tarjota hyvää ja turvallisia asumista kohtuuhintaan sekä ehkäistä asuinalueiden eriarvoistumista. Järjestelmässä yhdistyvät asumisen vakaus ja mahdollisuus pitkäaikaiseen asumiseen ilman suuria omistamiseen liittyviä riskejä.

2.1 Asumisoikeusasuminen

Uudistuotannon loppuessa Suomessa tulee olemaan lähes 65 000 asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 110 000 asukasta. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 48 kunnassa, pääosin kasvukeskuksissa. Asumisoikeusasunnot ovat tyypillisesti perheasuntoja. Asuntojen rakennuttajana ja omistajana toimivat asumisoikeusyhteisöt, joita Suomessa on yhteensä 19. Kohteet on rahoitettu valtion tuella, joko arava- tai korkotukilainalla.

Asumisoikeusjärjestelmässä asukas maksaa kertaluonteisen asumisoikeusmaksun, joka on enintään 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi asukas maksaa kuukausittaista käyttövastiketta, joka kattaa asunnon ylläpidon kustannukset. Asukas ei omista asuntoa, mutta hänellä on elinikäinen oikeus asua asunnossa. Asumisoikeus voidaan myös siirtää tai palauttaa yhtiölle takaisin maksettavaa korvausta vastaan. Yhtiö on velvollinen palauttamaan asumisoikeusmaksun asukkaalle rakennuskustannusindeksillä korotettuna.

Asumisoikeusasunnon hakeminen edellyttää järjestysnumeroa, jota haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran valtakunnallisesta järjestysnumerekisteristä. Aso-asunnon hakijalta edellytetään vähintään 18 vuoden ikää. Asumisoikeusasunto tai -asuntoryhmä voidaan suunnata erikseen ilmoitettuun ikäryhmään tai muuhun erityisryhmään kuuluville henkilöille. Asukkaille ei ole määritelty tulo rajaa. Yli 55-vuotiaalle ei ole myöskään varallisuusrajoja. Asumisoikeusyhteisö myöntää asumisoikeuden pienimmän järjestysnumeron haltijalle edellyttäen, että hakija täyttää lain määrittelemät asunnon tarvekriteerit eli varallisuusrajat.

Päätösvalta asunnosta kuuluu asunnon omistavalle asumisoikeusyhteisölle, jonka vastuulla on huolehtia omistamiseen liittyvistä velvoitteista, kuten asunnon kunnossapidosta ja hallinnosta. Asukkailla on kuitenkin tiedonsaanti- ja osallistumisoikeus talon ja yhtiön hallintoon. Asukas voi käyttää oikeuksiaan esimerkiksi asukaskokouksessa, asukastoimikunnassa tai hallituksessa.

Asumisoikeusasumista säätelee Suomessa laki asumisoikeusasunnoista (393/2021), joka turvaa asukkaiden oikeudet ja määrittelee järjestelmän toimintatavat. Viime vuosina lainsäädäntöä on uudistettu muun muassa lisäämällä valvontaa ja läpinäkyvyyttä asumisoikeusyhtiöiden toimintaan. Tavoitteena on ollut parantaa asukkaiden asemaa sekä varmistaa käyttövastikkeiden kohtuullisuus.

Valtion ja kuntien tuki on ollut ratkaisevassa asemassa asumisoikeusjärjestelmän ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Asumisoikeusasunnot tarjoavat vakautta ja pitkäaikaista asumisturvaa, erityisesti niille, joilla ei ole mahdollisuutta omistusasumiseen tai jotka eivät halua sitoutua siihen. Järjestelmä tukee myös yhteiskunnallista tavoitteita edistämällä kohtuuhintaista asumista ja vähentämällä asuntomarkkinoiden eriarvoistumista.

2.2 Tuotantotuki

Asumisoikeusasuntojen tuotantotuki on koostunut kahdesta pääelementistä: korkotuesta ja valtion takauksesta. Näillä mekanismeilla valtio on pyrkinyt tukemaan asumisoikeusasuntojen rakentamista ja hankintaa. Järjestelmä on tarjonnut asumisoikeusasuntojen tuottajille rahoituksellista vakautta ja alentanut asukkaiden asumiskustannuksia. Samalla tuki on varmistanut, että tuotanto vastaa kohtuuhintaisen asumisen tavoitteisiin. Asumisen kohtuuhintaisuutta tukee myös asumisoikeusasuntojen perusparannuslainoihin myönnettävä valtion täytetäkaus ja korkotuki. Valtion tuen lisäksi kunnat ovat tukeneet asumisoikeusasuntojen tuotantoa tarjoamalla hankkeisiin markkinahintaa edullisempia tontteja.

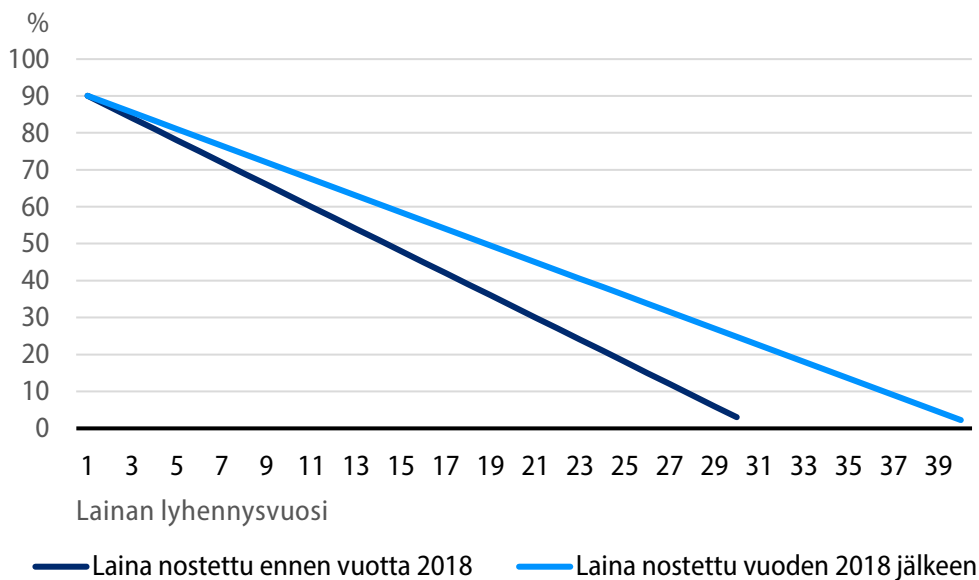
Tuen saaduille rahalaitoslainoille myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara). Ara hyväksyy pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämät lainat korkotukilainoiksi ja toimittaa korkotukilainapäätöksen Valtiokonttorille, jossa korkotukilaina hallinnoidaan.

Korkotuki perustuu lakiin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) ja valtioneuvoston asetukseen vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (19.7.2001/666). Korkotukimalli on suunniteltu keventämään lainansaajien rahoituskustannuksia erityisesti lainan alkuvuosina,

jolloin lainanhoitomenot ovat usein korkeimmillaan. Vuonna 2018 toteutettu korkotukijärjestelmän uudistus toi mukanaan merkittäviä muutoksia. Uudistuksessa korkotukilainojen lyhennysohjelmat yhtenäistettiin ja muutettiin etupainotteisemmiksi, mikä tarkoittaa lainojen suurempia lyhennyksiä alkuvuosina.

Nykyisen asetuksen mukaan korkotukilainojen enimmäislaina-aika on 40 vuotta (oli aiemmin 30 vuotta). Korkotukilainojen ehtojen mukaan lainansaajan perusomavastuukorko on 2,3 prosenttia (oli aiemmin 3,5 tai 2,5 prosenttia). Rakentamisen tai perusparantamisen aikana, eli ensimmäisten 12 kuukauden ajan siitä, kun korkotukilainan ensimmäinen erä on nostettu, valtio kattaa korkotuella kokonaisuudessaan perusomavastuukoron ylittävän osan. Rakentamisajan jälkeen korkotuki perusomavastuun ylittävästä korko-osuudesta määräytyy asteittain alenevan taulukon mukaisesti. Ensimmäisenä lainavuotena korkotuki kattaa 90 prosenttia perusomavastuun ylittävästä osuudesta. Laina-ajan loppupuolella 40. lainavuotena korkotuki on enää 2,25 prosenttia perusomavastuun ylittävästä osasta (aiemmin korkotuki oli pienempi eikä sitä maksettu koko laina-ajalta).

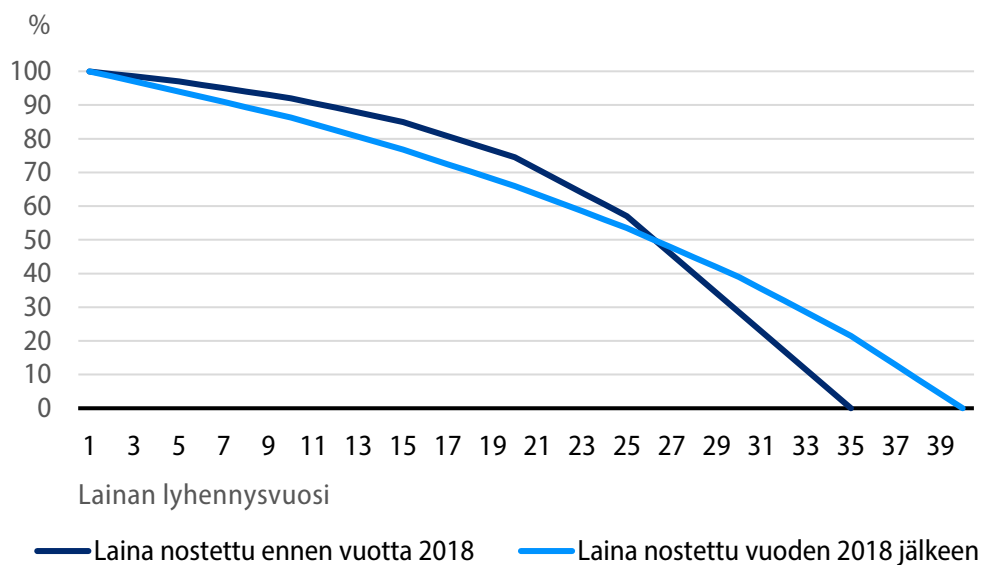
Kuvio 1. Rakennuslainan korkotuen määrä kunakin lainan lyhennysvuonna.



Perusparantamislainoille sovelletaan omaa korkotuki- ja lyhennystaulukkoa, jossa tukiprosentti alenee nopeammin verrattuna rakentamista varten otettuihin lainoihin. Asumisoikeusasunnon peruskorjausta varten otetun lainan enimmäistakaisinmaksuaika on 30 vuotta. Asumisoikeusyhteisö voi nostaa perusparannuslainaa kullekin kohteelle 20 vuoden välein.

Rakentamista varten hyväksytyn korkotukilainan lyhennysohjelma on asetuksessa määritelty viiden vuoden jaksoissa. Laina-ajan alussa kausittainen lyhennysvaatimus on pienempi kuin laina-ajan lopussa.

Kuvio 2. Ohjeellinen rakennuslainan lyhennysohjelma. Kuvio kuvastaa jäljellä olevan lainapääoman osuuden suhteessa alkuperäiseen lainapääomaan kunakin lainan lyhennysvuotena.



Lainansaaja ja lainanmyöntäjä voivat sopia korkotukilainan säädöksessä määriteltyjä minimivaatimuksia suuremmista lyhennyksistä, jos korkotukilainan korko on erittäin alhainen tai muut vastaavat olosuhteet sen mahdollistavat. Tämä on mahdollista, jos päätös ei johda asumismenojen kohtuuttomaan nousuun, mikä turvaa asukkaiden taloudellisen kestokyvyn. Myös perusparannusta varten hyväksytyn korkotukilainan laina-aika voidaan sopia 30 vuotta lyhyemmäksi erityisestä syystä. Tällaisessa tilanteessa tulee varmistaa, ettei lyhyempi laina-aika aiheuta vuokrien tai vastikkeiden kohtuutonta nousua, mikä voisi heikentää asumisen kohtuuhintaisuutta.

Toinen keskeinen osa tuotantotukea on korkotukilainojen valtion täytetakaus. Tuetun asuntotuotannon yhteydessä täytetakaus edellyttää, että lainalla on kiinteistövakuus tai muu turvaava vakuus. Jos lainanottaja ei kykene suoriutumaan lainan takaisinmaksusta, täytetakaus kattaa velkojan mahdolliset menetykset vakuuden myynnin jälkeen. Valtio joutuu siis vastaamaan lainan maksamatta jääneistä osista. Asumisoikeustaloihin liittyvät valtion laina- ja takausvastuut nousevat noin 6 miljardiin euroon, kun uudistuotanto päättyy.

Tuetun asuntotuotannon valtion takauksiin liittyy useita riskejä, jotka voivat vaikuttaa sekä valtiontalouteen että asuntotuotannon kestävyYTEEN. Ensinnäkin asuntomarkkinoiden heilahtelut voivat heijastua valtion takausvastuiden riskeihin. Esimerkiksi asuntokysynnän äkillinen lasku, voi johtaa rakennuskannan vajaakäyttöön ja vuokra- ja vastiketuottojen heikkenemiseen, mikä lisää maksukyvyttömyyden riskiä. Alueellisesti tämä riski voi jopa kärjistyä hyvin voimakkaasti. Toisaalta korkojen nousu vaikuttaa valtion korkotukimaksuihin. Vuonna 2022 alkanut korkojen voimakas nousu on kasvattanut korkotukilainojen kustannuksia huomattavasti. Kolmanneksi korkotukilainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, jopa 40–45 vuotta, mikä sitoo valtion takausta pitkäksi aikaa ja asettaa sen alttiiksi talouden ja asuntomarkkinoiden olosuhteiden muutoksille. Lisäksi tuetun asuntotuotannon rakennuskannan korjaaminen tyypillisesti vaatii tuettua lainoitusta, mikä lisää valtion vastuita. Myös korkotukijärjestelmän tai valtion takausten ehtojen muutokset voivat vaikuttaa lainansaajien kykyyn suoriutua velvoitteistaan, jolloin valtion riskit kasvavat.

Koska tuetun asuntotuotannon rakennuslainan korkotuella ja valtion täytetakauksella pyritään turvaamaan kohtuuhintainen asuminen, liittyy lainoihin myös ehtoja, joilla pyritään varmistamaan valtion tuen ohjautuminen asunnon tarvekriteerin mukaisesti valituille asukkaille. Korkotukilainojen ehdot liittyvät muun muassa lainan käyttötarkoitukseen, vastikkeiden/vuokrien määräytymiseen omakustannusperiaatteella sekä niiden kohtuullisuuteen. Tuettujen vuokra-asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat määräaikaista. Asumisoikeuskohteiden rajoitteet ovat sen sijaan pysyviä. Nämä asumisoikeuskohteiden pysyvät rajoitteet ovat haaste uudistuotannon lakkaamisen myötä muodostuvassa uudessa toimintaympäristössä. Näistä haasteista keskustellaan myöhemmin tässä raportissa luvussa 8.

2.3 Omaisuuden suoja

Asumisoikeus ei ole omistusoikeus vaan käyttöoikeus, joka oikeuttaa asumiseen ilman varsinaista kiinteistön tai asunnon omistamista. Asumisoikeuden haltijalla on kuitenkin oikeudellisesti vahva asema, sillä asumisoikeus on elinikäinen eikä sitä voi irtisanoa ilman lainmukaista perustetta.

Asumisoikeus on varallisuusarvoinen hyödyke, jota koskee omaisuuden suoja. Omaisuuden suoja on perustuslaillinen oikeus, joka suojaa yksityisen henkilön tai yhteisön omistusoikeutta ja siihen liittyviä taloudellisia intressejä. Perustuslain mukaan jokaisella on oikeus käyttää omaisuuttaan haluamallaan tavalla, ja muiden on kunnioitettava toisen omaisuutta. Ketään ei myöskään voida estää tai rajoittaa käyttämästä omaa omaisuuttaan parhaaksi katsomallaan tavalla. Asumisoikeuden haltijalla on asumisoikeuslain mukaan oikeus luovuttaa asumisoikeus tietyin ehdoin lähisukulaiselle tai perheenjäsenelle enintään säädetyllä enimmäishinnalla. Nämä henkilöt voivat myös periä asumisoikeusasunnon. Lainsäädäntö määrittää myös asumisoikeuden lunastusmenettelyn, mikä suojaa haltijaa taloudellisilta menetyksiltä asumisoikeuden päättyessä.

Valtion takaamat korkotukilainat ja asumisoikeusjärjestelmän sääntely pyrkivät tukemaan kohtuuhintaista asumista, mikä on linjassa omaisuuden suoja koskevien periaatteiden kanssa. Asumisoikeusyhteisön on noudatettava omakustannusperiaatetta käyttövastikkeiden määrittämisessä, käyttövastikkeen on alitettava markkinavuokra sekä kustannusten määräytymisestä on viestittävä, mikä suojaa asumisoikeuden haltijan varallisuus oikeuksia.

Perustuslakiin nojaava vahva omaisuuden suoja voi muodostua haasteeksi, jos asumisoikeusjärjestelmää ja sitä ohjaavaa lakia haluttaisiin muuttaa. Lakimuutokset eivät voi heikentää omaisuuden suoja tai viedä sitä asumisoikeuden haltijoilta pois, ellei asumisoikeusasukkaan taloudellinen asema ole tilanteessa muutenkin vaarassa ja heikennyksillä suojata samaa oikeushyvää eli asumisoikeuden haltijan asemaa.

2.4 Tasausjärjestelmä

Asukkaiden kuukausittain maksama käyttövastike muodostuu hoitovastikkeesta ja perusvastikkeesta. Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden on oltava sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Asumisoikeuslain mukaan valtion tukemien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeen on oltava pienempi kuin käyttöarvoltaan samanveroisista vuokra-asunnoista, joiden sijainti vastaa huoneiston sijaintia, perittävä vuokra on.

Hoitovastike sisältää eriä, joihin asukkaat voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa, kuten huolto, siivous, jätehuolto, lämmitys ja vesi. Perusvastike puolestaan kattaa kaikki asumisoikeusasuntojen suurimmat kulut, kuten kunnossapitokorjaukset, tonttivuokrat, kiinteistöverot sekä laina- ja pääomakulut. Tähän perusvastikkeeseen kohdistuu asumisoikeusasuntojen tasausjärjestelmä. Käyttövastikkeiden tasausjärjestelmällä tarkoitetaan sitä, että kunkin asumisoikeusyhteisön kokonaiskulut voidaan tasata saman omistajan eri asumisoikeuskohteiden kesken. Laissa ei ole säännöksiä siitä, miten tasaus on tehtävä. Tasaus voidaan tehdä esimerkiksi pinta-alan perusteella tai pisteyttämällä kohteet käyttöarvon mukaan, jolloin tasauksessa huomioidaan esimerkiksi talon ikä, sijainti ja laatutaso. Käyttöarvon avulla talo arvotetaan suhteessa saman tasausryhmän muihin taloihin. Käyttöarvo voi muuttua esimerkiksi laatutasoa nostavalla remontilla.

Tasausjärjestelmän myötä yksittäisen asunnon sijainti tai erityiset kulut, kuten suuremmat korjaukset, eivät johda merkittäviin käyttövastike-eroihin. Järjestelmä vähentää merkittäviä vuosi- ja asuntokohtaisia vastikevaihteluita. Tasausjärjestelmän tarkoituksena on taata vakaat ja ennustettavat käyttövastikkeet, mikä helpottaa asukkaiden taloudellista suunnittelua. Se myös jakaa suurien korjausten kustannukset laajemmalle joukolle vähentäen yksittäisten asuntojen riskejä. Tasausjärjestelmä hyödyttää erityisesti vanhoja kohteita, joissa korjauskustannukset ja lainan lyhennykset ovat suurempia kuin nuorissa kohteissa.

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa, että vastikkeet perustuvat suoraan asumisoikeusyhteisölle aiheutuviin todellisiin kustannuksiin. Omakustannusperiaate varmistaa, että asukkailta perittävät käyttövastikkeet kattavat yhteisön ylläpito- ja rahoituskustannukset, mutta niillä ei tehdä voittoa. Mahdolliset kustannusten alijäämät tai ylijäämät otetaan huomioon tulevien vuosien vastikkeissa. Omakustannusperiaatteen tarkoituksena on taata kohtuuhintainen ja taloudellisesti kestävä asuminen asumisoikeusasuntojen asukkaille ilman voitontavoittelua. Käyttövastikkeiden kohtuullisuutta valvoo Ara, joka voi puuttua ylisuuriksi katsottuihin vastikkeisiin. Aralla ei kuitenkaan ole toimivaltaa määrittää käyttövastikkeen kohtuullisuutta, vaan toimivalta on tuomioistuimilla (käräjäoikeuksilla).

Asumisoikeusyritykset voivat periä asukkailtaan käyttövastikkeissa varautumisia tulevia perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksia varten. Kohtuullinen varautuminen on määritelty vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen vuokrien sekä käyttövastikkeiden osalta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001, 13 §:n 1 momentin 3 kohta) sekä asumisoikeusasunnoista annetun lain (393/2021, 34 §:n 1 momentin 3 kohta) perusteella. Jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on

kulunut enintään 20 vuotta, varautumisen enimmäismäärä on enintään yksi euro asuinneliötä kohti kuukaudessa. Jos lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut yli 20 vuotta, varautumisen enimmäismäärä on enintään kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa. Tämä varautumismekanismi mahdollistaa talojen ja asuntojen ylläpidon taloudellisen vakauden ja pitkän aikavälin hoidon suunnittelun.

Tyypillisesti uudet asumisoikeuskohteet ovat nettomaksajia tasausjärjestelmän kautta, koska niissä lainan lyhennykset ovat pienet ja korjauksia ei juurikaan ole. Vanhemmat kohteet puolestaan tyypillisesti hyötyvät tasausjärjestelmästä, koska niissä lainan lyhennykset ovat jo suurempia ja korjauskustannukset kasvavat huomattavasti 20–30 vuoden jälkeen. Uudistuotannon lakkaaminen haastaa aso-yhtiöiden tasausjärjestelmää, koska asuntokanta ikääntyy ja remontit lisääntyvät, mutta uutta asuntokantaa ei tule tasaamaan kustannuksia. Luvussa 6 tarkastellaan sitä, kuinka suuren paineen uudistuotannon lakkaaminen asettaa käyttövastikkeiden kehitykselle.

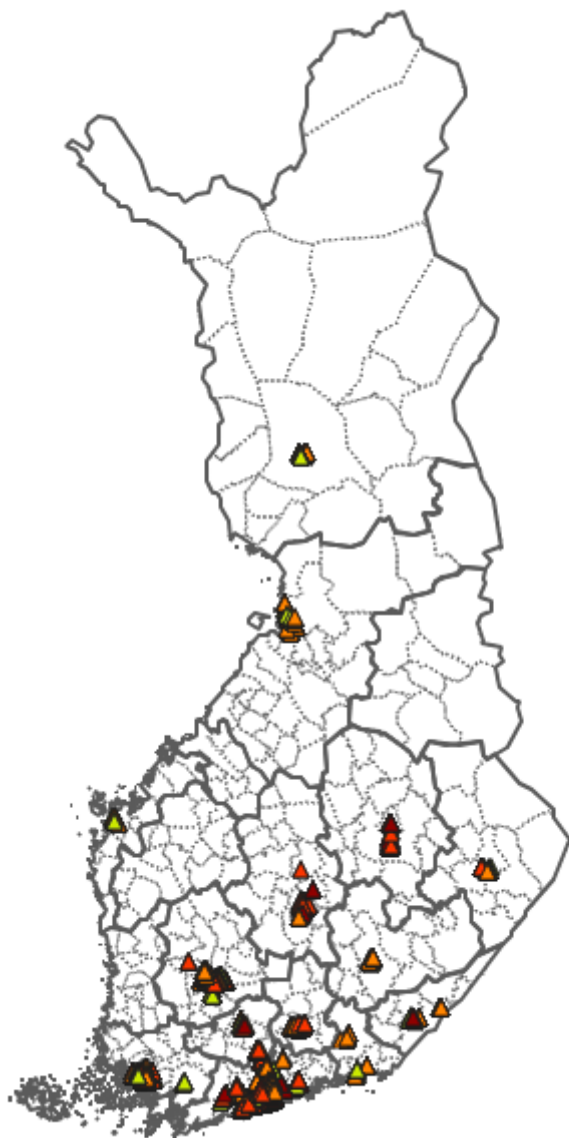
3 Aso-yhteisöt

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja omistavia aso-yhteisöjä on yhteensä 19. Valtakunnalliset asumisoikeusyhteisöt omistavat kolme neljäsosaa aso-asunnoista. Kuntien omistamien yhtiöiden osuus aso-asunnoista on 24 prosenttia ja paikallisten asumisoikeusyhdistysten 1 prosentti.

Asuntomäärällä mitattuna viisi suurinta aso-yhteisöä ovat Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, TA-Asumisoikeus Oy, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, AVAIN Asumisoikeus Oy ja Helsingin Asumisoikeus Oy. Nämä viisi yhtiötä omistavat yhteensä 91 prosenttia aso-asuntokannasta. Liitteessä 1 on taulukko, johon on listattu kunkin aso-yhteisön asuntojen määrä, osuus asuntokannasta, ensimmäisen kohteen valmistumisvuosi, viimeisen kohteen valmistumisvuosi ja kunnat, joissa yhteisöllä on asumisoikeusasuntoja.

Useimmat aso-yhtiöt ovat aloittaneet toimintansa 1990-luvulla. Aiemmin mainittu viisi suurinta ja muutama pienemmistä yhtiöistä ovat olleet aktiivisia uudistustuotannon suhteen asumisoikeusasumisen uudistustuotannon tuen lakkautukseen asti. Asuntosäätiön Asumisoikeudella ja TA-Asumisoikeudella asuntoja on hyvin laajasti useassa kunnassa. Kunnallisilla toimijoilla asuntoja on vain kyseisessä kunnassa tai seutukunnassa. Asumisoikeusasuntoja on tyypillisesti rakennettu suuriin kaupunkeihin ja niiden välittömään ympäristöön (kuvio 3). Alueellisesta hajautuksesta voi olla hyötyä aso-yhtiön kuluja tasattaessa sen kohteiden kesken.

Kuvio 3. Asumisoikeusasuntojen sijainti. Eriväriset kolmiot kuvastavat aso-asuntoja ja niiden rakennusvuosikymmentä. Kuvan lähde: Kova ry ([Ara-rakennukset kartalla](#)).



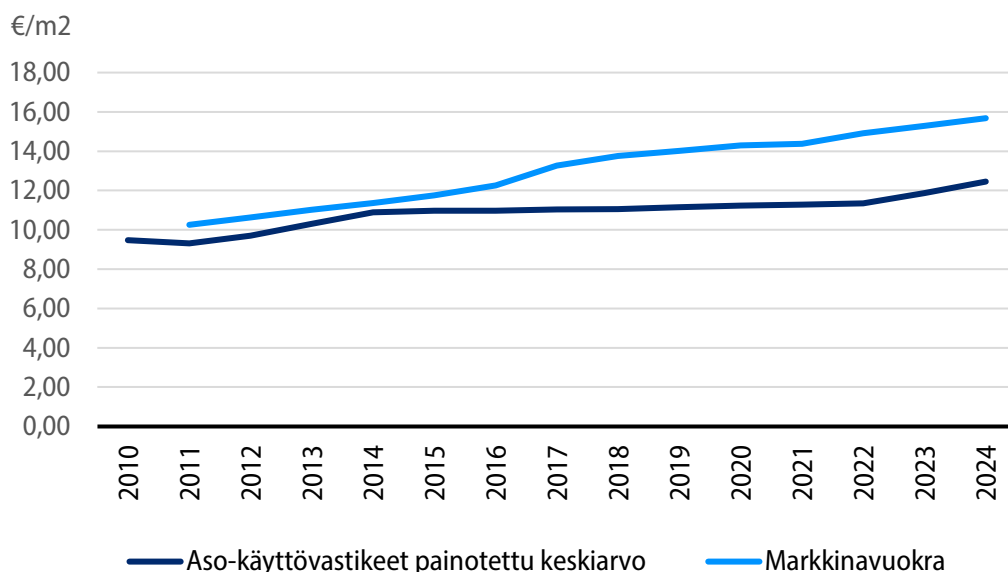
Suurilla aso-yhteisöillä kustannusten tasausjärjestelmä on yleisesti käytössä. Tasaus perustuu joko asunnon pinta-alaan tai pisteytykseen kohteet käyttöarvon mukaan, jolloin tasauksessa huomioidaan esimerkiksi talon ikä, sijainti ja laatutaso. Viime vuosien aikana moni iso toimija on siirtynyt pinta-alaan perustavasta tasausjärjestelmästä käyttöarvoon perustuvaan tasausjärjestelmään.

Pienillä aso-yhdistyksillä, joiden jäseninä ovat asumisoikeudenhaltijat, ei ole käytössä tasausjärjestelmää. Tätä selittää asuntokannan pieni määrä, sijainnin keskittyminen samalle alueelle ja samanikäisyys, jolloin tasausjärjestelmästä ei olisi hyötyä asukkaiden kuukausittaisten asumiskustannusten tasaamisessa.

Suurimmissa aso-yhtiöissä tasattavien hoitomenojen ja pääomamenojen osuus käyttövastikkeesta on viime vuosina asettunut 70–77 prosentin välille. Mikkelin ja Vaasan asumisoikeus yhtiöissä osuus on ollut noin 65 prosenttia. Muissa tasaamista käyttävissä aso-yhtiöissä osuus on tätä pienempi.

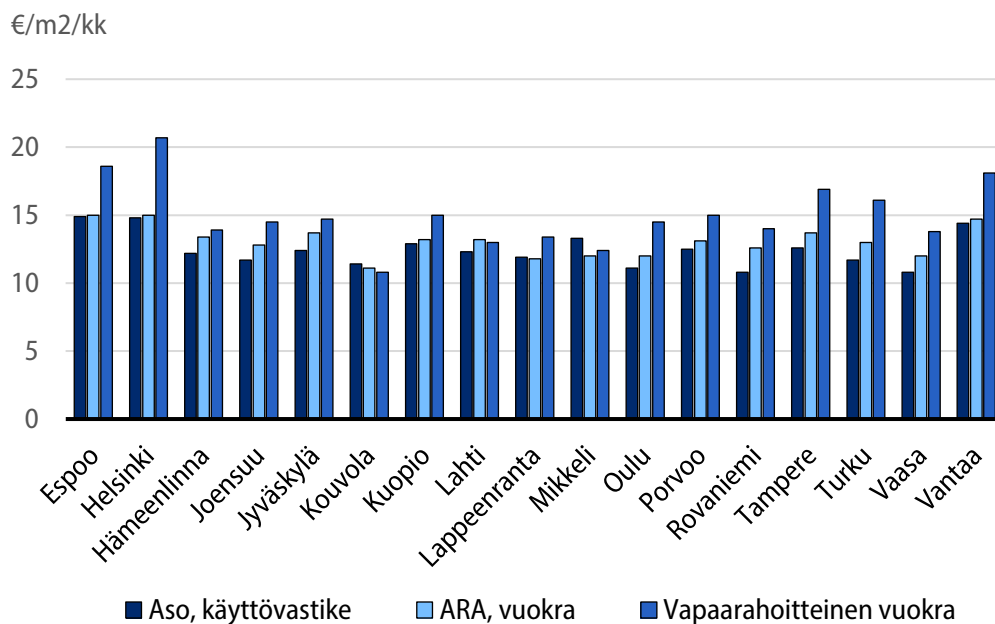
Tilastotarkastelut osoittavat, että asumisoikeusasuminen on onnistunut tuottamaan kohtuuhintaista asumista, jonka käyttövastikkeet alittavat markkinavuokrat (Kuvio 4). 2010-luvun alkupuolella aso-käyttövastikkeet ja markkinavuokrat kehittyivät lähes samaa tahtia. Vuosikymmenen puolivälissä kehityskulut erkaantuivat. Muutos osuu ajankohtaan, jolloin markkinakorot painuivat hyvin alhaisiksi ja jopa negatiivisiksi. Omakustannusperiaatteen mukaisesti korkokustannusten lasku on rajoittanut vastikkeiden nousupaineita. Samaan aikaan vuokra-asuntokysyntä kasvoi huomattavasti, mikä nosti markkinavuokria. Tarkasteluperiodin loppupuolella voidaan havaita, että korkokustannusten nousu on aiheuttanut nostopaineita myös asukailta perittäviin käyttövastikkeisiin.

Kuvio 4. Asumisoikeusasuntojen painotetun käyttövastikkeen ja markkinavuokran kehitys vuosina 2010–2024. Vapaarahoitteisena vertailuvuokrana on käytetty kaksioiden vuokraa. Lähde: Ara ja Tilastokeskus.



Useissa kunnissa aso-asuntojen käyttövastikkeet ovat pienemmät kuin vapaarahoitteiset tai ara-vuokrat (kuvio 4). Erityisesti suurissa kaupungeissa, Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku ja Tampere, aso-käyttövastikkeiden ero markkinavuokriin on suuri. Tarkastelluissa kaupungeissa markkinavuokrat ovat vuonna 2024 olleet keskimäärin 21 prosenttia suuremmat kuin aso-käyttövastikkeet. Suurissa kaupungeissa ero on ollut 32 prosenttia. Joissakin kunnissa, kuten Kouvola ja Mikkeli, aso-käyttövastikkeet ovat keskimääräisesti suurempia kuin markkina- tai Ara-vuokrat. Todennäköisesti näissä kunnissa aso-asunnot sijaitsevat kalliimmilla asuinaluilla, jolloin niiden käyttövastikkeen taso korostuu keskiarvolaskennassa ja asettuu korkeammalle tasolle kuin markkinavuokrat keskimäärin.

Kuvio 5. Aso-asuntojen käyttövastikkeet, Ara-vuokrat ja vapaarahoitteiset vuokrat kaupungeittain vuonna 2024. Lähde: Ara (<https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>).



4 Aso-yhtiöiden näkemys muuttuvaan toimintaympäristöön

Asumisoikeusyhtiöille lähetetyn kyselyn ja yhtiöiden edustajille tehtyjen puolistrukturoitujen teemahaastatteluiden perusteella kerättiin tietoa yhtiöiden näkemyksestä uudistuotannon lakkaamiseen ja sen asukasvaikutuksiin. Kyselyyn saatiin vastauksia yhdeksältä aso-yhtiöltä, ja lisäksi kuusi aso-yhtiötä osallistui erilliseen haastatteluun. Kyselyssä selvitettiin muun muassa aso-yhtiöiden asuntokantaa, lainakantaa, kokemuksia tasausjärjestelmästä sekä ennusteita tiettyjen kuluerien ja vastikkeiden kehitykseen. Haastattelut syventyivät näihin samoihin teemoihin ja asukasvaikutuksiin. Lisäksi niissä keskusteltiin yhtiöiden omista ideoista ratkaisuksi muuttuvaan toimintaympäristöön. Tämä luku tiivistää kyselyissä ja haastatteluissa esille nousseita aso-yhtiöiden näkemyksiä ja mielipiteitä taloudellisen toimintaympäristön muutoksista. Seuraavassa luvussa käsitellään näkemyksiä asukasvaikutuksista.

4.1 Tasausjärjestelmä ja sen käyttö

Haastatteluissa yhtiöiden edustajat toivat esille uudistuotannon merkityksen yhtiön talouden pidossa ja kustannusten tasauksessa. Uudistuotantoa on pidetty merkittävänä positiivisen kassavirran lähteenä asumisoikeusyhteisöille, koska uudiskohteiden korkotukilainojen lyhennykset ja korkokustannukset ovat pienet ensimmäisinä vuosina. Positiivista kassavirtaa voidaan tasauksen kautta hyödyntää asumisoikeusyhteisön muissa kohteissa pienentäen asukkaiden käyttövastikkeita.

Aso-yhtiöiden edustajat kokevat, että tasausjärjestelmässä yksi ongelma liittyy vertailuvuokrasääntelyyn. Isoilla kansallisesti toimivilla asumisoikeusyhtiöillä on asuntoja jopa 30 eri paikkakunnalla, joista useat ovat hiljeneviä muuttotappiokuntia. Kun aso-asuntojen kysyntä vähenee hiljenevällä paikkakunnalla, aso-yhtiöt pyrkivät minimoimaan tappionsa vuokraamalla asunnot mieluummin alle ylläpitokustannusten kuin pitämällä niitä tyhjillään. Tällöin paikkakunnalla markkinavuokrataso on alhaisempi kuin kiinteistöjen ylläpitokustannustaso. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että koska myös hiljenevällä paikkakunnalla aso-kohteen käyttövastikkeen on oltava alle markkinavuokratason, kyseisen kohteen käyttövastikkeilla ei pystytä

kattamaan kyseisen kohteen kustannuksia. Tasauksen avulla on siirrettävä kysytyimpien kohteiden maksettavaksi hiipuvien paikkakuntien kohteiden käyttövastikkeita, jotka omakustannusperiaatteen mukaan kuuluisivat kohteelle. Tasauksen kautta muuttovoittokunnissa asuvien on maksettava muuttotappiokunnissa asuvien asumisen kuluja, sillä muuten asumisoikeusyhtiö on lain vastaisessa tilanteessa, koska vertailuvuokra ylittyisi. Käyttövastike on pidettävä alle vertailuvuokran ja näin tasauksesta, joka on lain mukaan vapaaehtoista, tulee pakollista.

4.2 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset lyhyellä aikavälillä

Aso-yhteisöjen edustajat ennakoivat, että asuntojen käyttövastikkeisiin ja ylläpitokustannuksiin ei uudistuotannon loppumisella ole lyhyen aikavälin vaikutuksia. Haastatteluissa asumisoikeusyhteisöt nimesivät viisi asiaa, jotka asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamisella on ollut kuluneen vuoden aikana.

Loppukiri aso-uudistuotannossa: Erityisesti isoilla pääkaupunkiseudulle rakentavilla aso-yhteisöillä on historian suurin aso-tuotanto menossa.

Asukasviestinnän tarve lisääntynyt: Mediauutisoinnin seurauksena aso-asukkaiden keskuudessa nousi pelko käyttövastikkeiden noususta ja ajan myötä koko asumisoikeusjärjestelmän lakkauttamisesta. Nämä oletukset ovat aiheuttaneet hämmennystä asukkaiden keskuudessa, mikä on lisännyt asumisoikeusyhteisöjen tarvetta tiedottaa uudistuksen sisällöstä ja vaikutuksista.

Muutos tuonut epävarmuutta markkinoille: Epävarmuus järjestelmää kohtaa on kasvanut, mikä on heikentänyt aso-asumisen kysyntää niin olemassa olevien kuin uusien asukkaiden keskuudessa. Jopa pääkaupunkiseudulla uusien aso-asuntojen kysyntä on koettu haasteelliseksi. Vuoden 2024 huhtikuusta lähtien aso-asuntojen lunastukset ovat lähteneet kasvuun.

Huoli asumisoikeusyhteisöjen maksuvalmiudesta kasvanut: Kasvaneet lunastusmäärät ovat herättäneet huolta asumisoikeusyhteisöjen kyvystä suoriutua kaikista asukkaiden toivomista lunastuksista. Käyttöasteiden laskun myötä asumisoikeusyhteisöjen on pitänyt turvautua asuntojen vuokraamiseen yhä enenevässä määrin.

Kaavamuutoksia käynnissä: Asumisoikeusyhteisöillä on hallussa maankäyttöoikeuksia, joiden mukaan tonteille on rakennettava aso-asuntoja. Mikäli rahoitusta ei ole ehditty hakemaan vuoden 2023 aikana, aso-uudistuotantoa ei voida toteuttaa, koska siihen ei ole rahoitusta. Kaavamuutoksia on parhaillaan käynnissä.

4.3 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset pitkällä aikavälillä

Asumisoikeusyhteisöjen edustajien haastatteluissa tuotiin esille seuraavat mahdolliset seuraukset, joita uudistuotannon loppuminen voisi pitkällä aikavälillä aiheuttaa.

Henkilöstövähennyksiä rakennuttajana toimivissa aso-yhteisöissä: Uudisrakentamisen osajia ei enää uudistuotannon päättyessä tarvita, jonka vuoksi henkilöstövähennykset ovat todennäköisiä. Myös myynnin ja markkinoinnin henkilöstöresurssien tarve vähenee.

Korotuspaineita käyttövastikkeisiin: Korotuspaineita käyttövastikkeisiin tulee, kun ei ole uudistuotantoa, joka toisi positiivista kassavirtaa. Aso-lainat ovat hyvin takapainotteisia, jolloin uudistuotannon loppuminen tuo kassavirtapaineita, koska viimeisten vuosien lyhennykset ovat huomattavasti suurempia kuin alkuvuosien lyhennykset. 10–20 vuoden kuluttua kustannukset nousevat, kun ei ole eri-ikäistä asuntokantaa, joiden kesken tasata kuluja. Jos rakennuskannassa ei ole riittävästi ajallista hajautusta, syntyy pullonkaulaongelmia, jolloin kustannuksia pitäisi pystyä hajauttamaan pidemmälle aikavälille. Tasauksen kautta tämä syntyy luonnollisesti, mutta tämä edellyttää, että asuntokantaa on eri vuosikymmeniltä.

Käyttövastikekatto voi aiheuttaa ongelmia tasausjärjestelmään: Asumisoikeustalon elinkaarenaikaisten kustannusten hallinta muodostuu haasteelliseksi, jos tasausjärjestelmän paineet kasvavat uudistuotannon loppumisen myötä. Tasausryhmä on ongelmallinen, jos siihen kuuluu vain samanikäisiä kiinteistöjä. Vertailuvuokra asettaa käyttövastikkeiden nousulle ylärajan, mikä ei välttämättä riitä omakustannusperusteisesti määräytyvien aso-kohteiden kustannusten kattamiseen.

Riski asukkaiden kaikkoamisesta kasvaa: Kun asuntokanta tulee perusparannusikänsä ja tasauspohjaa ei enää uudistuotannon osalta ole, on riski, että käyttövastikkeet lähtevät huomattavaan nousuun. Nousevat kustannukset voivat saada asukkaat muuttamaan pois asumisoikeusasunnoista. Asukas voi tällöin ilmoittaa, että hän haluaa luopua asumisoikeudestaan ja aso-yhtiön on palautettava asumioikeusmaksu kolmen kuukauden luovutusajan päätyttyä.

Työkalu segregaatian estämiseen kasvukeskuksista katoaa: Kasvukeskuksissa uusilla asuinalueilla aso-tuotantoa on käytetty välttämään segregatioita. Jos alueelle tehdään liikaa vuokra-asuntoja, se vaikuttaa omistusasuntojen hintaan alentavasti.

Aso-järjestelmän näivettyminen: Mikäli aso-asuntojen suosio laskee pysyvästi, seurauksena olisi asukaskato, tasauksen heikkeneminen ja sitä kautta kustannusten nousu. Lopputuloksena olisi aso-järjestelmän näivettyminen, sillä kukaan ei halua asua asunnossa, jonka laatu laskee ja hinta nousee.

Rakennusliikkeiltä poistuu työkalu suhdanteiden tasaamiseen: Aso-tuotanto on tarjonnut rakennusalan toimijoille työmaakohteita erityisesti matalasuhdanteen aikana. Uudistuotannon päättyessä rakennusliikkeiden mahdollisuus tasata suhdanteita pienenee.

Riskinä hallitsematon joukkopako, joka jäisi pääosin valtion maksettavaksi: Asumisoikeusyhteisöjen oma pääoma muodostuu pääasiassa asukkaiden maksamista asumisoikeusmaksuista, joka on 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asumisoikeusyhtiö on velvollinen palauttamaan asumisoikeusmaksun rakennuskustannusideksillä korotettuna asukkaan niin vaatiessa. Jos asukkaat haluavat runsaslukuisesti ja äkillisesti luopua asumisoikeudestaan, ei asumisoikeusyhteisöillä riitä varat. Näin ollen asumisoikeusyhteisöjen kyky selviytyä lunastusmaksuista on rajallinen. Suurimman taloudellisen riskin aso-järjestelmästä kantaa viime kädessä valtio.

4.4 Aso-yhtiöiden kehitysehdotuksia järjestelmän toimintakyvyn parantamiseksi

Aso-yhtiöiden edustajat pohtivat haastatteluissa myös keinoja ja vaihtoehtoja järjestelmän toimintakyvyn parantamiseksi.

Lainoitus nykyisillä ehdoilla ei kiinnosta suurta määrää rahoittajia

Aso-yhtiöiden edustajat kokevat lainoituksen saamisen vapaarahoitteisesti hyvin haastavaksi. Aso-tuotantoa lainoittavien toimijoiden määrä markkinoilla on hyvin suppea, jolloin kilpailua tarjottavista lainoista ei ole. Ilman Kuntarahoitusta markkina ei toimisi lainkaan. Yksittäisiä aso-kohteita on rahoittanut Handelsbanken, Nordea ja Deutsche Bank. Uusia kyselyitä on myös tehty S-pankille ja Oma Säästöpankille. Liikepankeilla ei ole kiinnostusta toimia rahoittajina, koska laina-ajat ovat niin pitkiä, ja aso-kohteilla ei ole vakuusarvoa.

Aso-yhtiöiden näkemysten mukaan keskieuropalaisten sosiaaliseen asunto-tuotantoon erikoistuneiden rahoittajien saaminen Suomen markkinoille vaatisi suoria takauksia rahoittajille. Nykyinen täytetakausta vaatii aina toimijaksi

asumisoikeusyhteisön, joka myy ja realisoi kohteet. Valtio maksaa jäljelle jäävän summan velkojalle. Suorassa takauksessa summan voi pyytää suoraan takaajalta, jolloin prosessi on suorempi, nopeampi ja joustavampi.

Kehitysehdotuksia

Aso-yhteisöjen mukaan järjestelmän kehittämisen lähtökohdaksi tulisi ottaa rahoituksen saatavuus. Koska kohteet maksavat paljon ja kukaan ei pysty niitä omalla pääomalla rakentamaan, tarvitaan niihin aina vierasta pääomaa. Lainan ottajan on pystyttävä maksamaan lainan lyhennykset ja korot täysimääräisesti. Valtion täytetaus ja kiinnityspankki on rahoituksessa mukana vain varmuuden vuoksi.

Muun muassa seuraavat kehitysehdotukset nousivat esille asumisoikeusyhteisöjen haastatteluissa.

Valtion riskin pienentäminen: Lainsäädännössä tulisi huomioida, että kohteet voidaan vapauttaa ajoissa rajoitteista ja myydä, jotta kohteille voitaisiin luoda vakuusarvo ja sitä kautta laajemmat rahoitusvaihtoehdot. Tämä ei kuitenkaan vielä ratkaisisi rahoittajien niukkuutta.

Rahoittajien niukkuuden ratkaiseminen: Tulisi olla mahdollisuus aikaisempaa lyhytaikaisiin lainoihin, jota rahoitettaisiin uudestaan. Samalla tavalla kuin esimerkiksi lyhyessä korkotuessa: nostetaan kymmenen vuoden laina, jota jatkettaisiin kilpailutuksen jälkeen. Jos markkinoille halutaan ulkomaisia rahoittajia, vaadittaisiin omavelkainen takaus, jossa velkoja voisi kääntyä suoraan valtion puoleen saatavien kanssa. Tällöin valtio huolehtisi muun muassa asuntojen realisoinnista.

Vertailuvuokrasääntelyn poistaminen: Vertailuvuokrasääntely tulisi poistaa, sillä se estää omakustannusperiaatteen toteutumisen kohdetasolla. Tasauksen kautta suosittujen kohteiden asukkaat joutuvat käyttökatteissaan maksamaan vähemmän suosittujen paikkakuntien käyttökatteita, jolloin omakustannusperiaate ei toteudu kummassakaan kohderyhmässä. Omakustannusperiaate toteutuu vain koko yhteisön tasolla.

Aso-laissa ja -rahoitusmallissa huomioitaisiin paremmin koko Suomen tilanne: Rajoituksista vapauttamista tulisi helpottaa. Heikoista kohteista pitäisi olla mahdollista päästä eroon, jos ne aiheuttavat taloudellista rasitetta muille asukkaille. Nyt edellytetään, ettei kohteessa ole yhtään asumisoikeussopimusta ennen kuin se voidaan vapauttaa asumisoikeuskäytöstä. Tämä voisi muuttaa esimerkiksi siten, että jos kohteen asumisoikeussopimuksista on jäljellä enää puolet ja kohteen muut huo- neistot ovat muussa käytössä, viranomainen voisi asettamallaan ehdoilla myöntää

luvan kohteen vapautumiseen asumisoikeuskohteena. Tällöin vähäisen kysynnän kohde voitaisiin myydä tai purkaa. Jos kohde myytäisiin, mahdollinen kauppahinta tulisi asumisoikeusyhteisön ja sitä kautta lähes kokonaan asukkaiden hyväksi.

Pitkäaikaisella aso-asukkaalla oikeus lunastaa kohde itselleen: Jos asukas on asunut asunnossa esimerkiksi 10 vuotta, hänellä olisi oikeus lunastaa asunto kohtuullisella hinnalla, vaikka hänen maksamansa vastikkeet eivät ole suoraan lyhentäneet otettua lainaa. Esimerkiksi jokaisesta asutusta vuodesta voisi saada 0,5 prosenttia alennusta asunnon käypään arvoon.

Omaksi malli: Jos asumisoikeusyhteisöllä olisi mahdollisuus myydä asunto käypään hintaan pitkäaikaiselle aso-asujalle, saa yhtiö rahaa kassaan ja voi hyödyntää sitä velan lyhentämiseen tai perusparannukseen ja sitä kautta muiden asukkaiden vastikkeiden nousupaineet pienenisivät. Tämä vaatisi, että aso-asunnot vapautettaisiin rajoitteista, ja lainat konvertoitaisiin pankkilainoiksi. Jotta kuluttaja saisi pankkilainan, kiinteistöstä pitäisi syntyä asunto-osakeyhtiö, jolloin se kelpaisi vakuudeksi. Jos esimerkiksi 30 prosenttia huoneistoista myytäisiin omiksi asunnoiksi, loput voisivat siirtyä vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi. Kun asunnoilla olisi vakuusarvo, korjaukset voitaisiin tehdä kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisesti. Osa peruskorjauksista olisi mahdollista rahoittaa asuntojen lunastuksella saatavilla rahoilla. Asumiskustannukset eivät nousisi ja asunnon lunastaneista tulisi asunnonomistajia. Prosessin tulisi olla hallittu, esimerkiksi päätös vaatisi asukkaiden määräenemmistön (51 prosenttia) ja Aran hyväksynnän. Hinnoittelun täytyisi olla sellainen, että asukkaat kokevat aidosti hyötyvänsä asumastaan ajasta aso-asunnossa. Asukkaiden alennus laskettaisiin markkina-arvosta ei Aran alkuperäisestä hankintahinnasta. Tilannetta kokonaisuudessaan helpottaa se, että Aran tonttihinna on aina ollut matalampi kuin markkinahinta.

5 Järjestelmän muutosten vaikutukset asukkaisiin

5.1 Tavoitteet, aineistot ja menetelmät

Muutokset aso-yhteisöjen asuntokannassa sekä velkarakenteessa ja siten riskienhallinnan tarpeessa voivat vaikuttaa nykyisiin asukkaisiin suoraan tai epäsuorasti, vaikka varsinainen muutos eli uudistuotannon loppuminen ei kosketakaan nykyisiä asukkaita lyhyellä aikavälillä. Tässä selvityksessä asukasvaikutuksia tarkasteltiin omana kokonaisuutenaan kahden teeman kautta:

- 1) Millaisia vaikutuksia asukkaisiin uudistuotannon lakkauttamisella voi potentiaalisesti olla sekä
- 2) Asukkaiden näkemykset mahdollisiin järjestelmän uudistuksiin?

Vaikutuksia tarkasteltiin ensisijaisesti nykyisten asukkaiden näkökulmasta, mutta järjestelmätason muutoksella on vaikutusta myös laajemmin niihin henkilöihin, jotka muutoksen takia eivät pysty hakeutumaan aso-asuntoon tai joiden asuinymppäristöön aso-uudistuotannon loppuminen välillisesti vaikuttaa.

Tässä luvussa esitettyjen asukasvaikutusten analyysi perustuu aso-yhteisöille ja suurimmille kaupungeille tehtyihin haastatteluihin. Haastatteluja toteutettiin 11 kappaletta: suurimmat aso-yhteisöt: 6 kpl ja suurimmat kaupungit: 4 kpl. Lisäksi haastateltiin Kova ry:n edustajia. Analyysit perustuvat myös aikaisempiin selvityksiin ja kirjallisiin aineistoihin.

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina. Kaupunkien haastatteluissa teemoina olivat muutoksen vaikutukset asukkaille sekä kehitysehdotukset muuttuneessa toimintaympäristössä. Aso-yhteisöjen haastatteluissa teemoina olivat lisäksi muutoksen vaikutukset yhteisöjen toimintaan sekä tasausjärjestelmä, joita käsitellään aso-yhteisöjen näkökulmasta edellisessä luvussa 4.

Asukasvaikutusten arvioimisen osalta työssä hyödynnettiin myös vuonna 2024 osin samanaikaisesti toteutetussa asumisoikeusasumisen merkitystä ja roolia erityisesti asukkaiden näkökulmasta tarkastelleen ASOMERI-selvityksen (Owal Group Oy 2025) kyselyaineistoa. Kyselytutkimus toteutettiin sähköisesti ja se oli avoinna 10.6.–14.7.2024. Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 8 522 kappaletta. Kyselyllä

kerättiin tietoa muun muassa asukkaiden näkemyksistä heidän asumisestaan ja siihen liittyvistä kehittämistarpeista sekä tietoa asukasrakenteesta. Tässä selvityksestä aineistosta on hyödynnetty erityisesti järjestelmän kehittämiseen ja mahdollisiin ratkaisuvaihtoehtoihin liittyviä avovastauksia sekä tunnistettuja asukasprofiileja.

5.2 Uudistuotannon loppumisen vaikutukset asukkaisiin

5.2.1 Lyhyen aikavälin vaikutukset

Lyhyen aikavälin vaikutukset ovat nykyisten asukkaiden näkökulmasta todennäköisesti vähäisiä, ja ne liittyvät ennen kaikkea huoleen oman asumisen jatkuvuudesta. Uudistuotannon lakkauttaminen vaikuttaa konkreettisesti tasausjärjestelmän toimivuuteen, ja tämän vaikutukset asuntoja omistavien yhtiöiden talouteen näkyvät laajemmassa mittakaavassa vasta myöhemmin. Haastatellut aso-yhteisöt eivät tunnistanee suoria vaikutuksia nykyisten asukkaiden asumiseen lyhyellä aikavälillä. Sen sijaan huoli oman asumisen jatkuvuudesta on kasvanut niin aso-yhteisöjen kuin viranomaistenkin mukaan jo kuluneen vuoden aikana, ennen kuin uudistuotanto on edes loppunut. Tämä on johtanut joidenkin asukkaiden kohdalla jo nykyisestä asunnosta luopumiseen, ja jossain määrin aso-asuntojen kysynnän heikkenemiseen ja lunastusten kasvuun. On kuitenkin mahdotonta arvioida, mikä osuus kysynnän heikkenemistä johtuu epävarmuudesta järjestelmän tulevaisuuteen liittyen ja mikä yleisestä asuntomarkkinatilanteesta. Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa kysyntä ei toistaiseksi ole herättänyt suurta huolta asuntojen omistajissa.

Asukkaiden näkökulmasta aso-yhteisöt nostivat laajasti esiin sen, että uudistuksesta viestiminen ja siitä käyty julkinen keskustelu on aiheuttanut asukkailla väärää tulkintoja sisällöstä. Yhteisöt ovat saaneet asukkailta paljon huolestuneita yhteydenottoja, ja ovat joutuneet viestinnällisesti oikaisemaan asukkailla uudistuksen sisältöä. Sekä nykyisten että uusien asukkaiden keskuudessa on herännyt epätietoisuutta koko järjestelmää kohtaan ja tehty tulkintoja siitä, että koko järjestelmä oltaisiin lakkauttamassa. Tämä näkyy myös vahvasti ASOMERI-selvityksen kyselyssä, jossa asukkaat ovat kuvanneet laajasti epävarmuutta asumisen jatkuvuudesta. Suuresta osasta kommenteista välittyy väärä tulkinta koko järjestelmän lakkauttamisesta, vain pienempi osa asukkaista osasi olla huolissaan tasausjärjestelmän toimivuuden heikkenemisen vaikutuksista.

”Epäluulo ja luottamus järjestelmään. Se on kaikista välittömin.”

”Ikävämpi puoli että asiakaskunnassa sekä potentiaalisissa että asukkaissa tulkittu, että koko järjestelmä lakkautetaan.”

Asukkaiden näkökulmasta aso-asumisen pysyvyys verrattuna vuokra-asumiseen on ollut tärkeimpiä valintaa ohjanneita tekijöitä. Tämä selittää nopeasti herännyttä epävarmuutta oman asumisen jatkuvuudesta ja kysynnän heikentymistä. ASOMERI-selvityksen kyselyvastaajille asumisoikeusasumisen pysyvyys ja asumisoikeusmaksun palauttaminen olivat merkittävimpiä asumisoikeusasunnon hakemiseen vaikuttaneita tekijöitä. Vastaajista 86 prosenttia piti pysyvyyttä erittäin tärkeänä tai tärkeänä. Pysyvyys näyttäytyi merkittävänä riippumatta elämänvaiheesta, osin jopa ristiriitaisestikin, jos toiveena on kuitenkin myös siirtyminen omistusasuntoon. Kun pysyvyys on ollut merkittävimpiä tekijöitä nykyisen asunnon valinnassa, on luonnollista, että kaikki pysyvyyttä vaarantavat viestit voivat saada aikaan jopa ylimitoitettunkin vastareaktion. Samalla huoli voi olla hyvin perusteltu, jos asukas on suunnitellut asumista nykyisessä asunnossa pitkälle tulevaisuuteen. Joka tapauksessa uudistuotannon lakkauttamisen järjestelmätason riskit kohdentuvat lopulta asumisen pysyvyyteen, eli juuri siihen tekijään, joka on vaikuttanut monen asukkaan valinnan taustalla.

”Ostaessani asumisoikeusasunnon alle vuosi sitten, en osannut villeimmissäkään kuvitelmissani ajatella, että tämä turvallinen asumismuoto voitaisiin lakkauttaa. Nyt tämän epävarmuuden keskellä tunnen itseni petetyksi. Luulin ostavani varman kodin ehkä loppuelämäkseni... Mutta nyt saakin vain arvailla tulevaisuutta.”

Merkittävä kysynnän muutos tai nykyisten asukkaiden poismuuttaminen voisi aiheuttaa riskejä yhtiöille jo lyhyelläkin aikavälillä. Pahimpana skenaariona asukkaisiin liittyen yhteisöt näkevät joukkopäön, mikäli pelkoa omaa asumista kohtaan herää entisestään. Yhteisöt nostivat esiin huolen siitä, että asukkaat muuttavat pois, koska ovat huolissaan siitä, että saavatko enää myöhemmin omaa osuuttaan asunnosta pois. Tämä tarkoittaisi suurta määrää palautettavia rakennuskustannusindeksillä korotettuja asumisoikeusmaksuja, mikä voisi olla vaikeasti toteutettavissa varsinkin pienimmille toimijoille. Suurimpien yhtiöiden asukkaiden poismuuttamisen merkitys jäisi suhteellisesti vähäisemmäksi. Toisaalta esiin nousi huolta uusien mahdollisten asukkaiden osalta järjestelmän tunnettuudesta ja näkyvyydestä, kun uusia asuntoja ei enää rakenneta. Tämän pelättiin johtavan siihen, että aso-asuminen marginalisoituu asumismuotona. Suurin huolenaihe on, että kysynnän heikkeneminen ja järjestelmän tulevaisuuden epävarmuus johtavat itseään vahvistavaan kehään, jota on hyvin vaikea katkaista.

”Pahin skenario on joukkopako, jos uutisointi lähtisi todella laukalle. Sitä ei missään nimessä kukaan halua.”

Kysynnän heikkenemisestä johtuva kasvava vaihtuvuus voi heikentää asumisen laatua ja muuttaa asukasrakennetta lyhyelläkin aikavälillä. Tyhjäksi jäävien asuntojen lunastaminen vuokra-asunnoiksi paitsi muuttaa talon luonnetta aso-talosta vuokratalon suuntaan, myös lisää asukasvaihtuvuutta. Tämä voi edelleen heijastua asuintalosta ja asuinympäristöstä huolehtimisen heikkenemiseen ja tämän kaltaisiin asumisen laatua heikentäviin kehityskuluihin. Vaihtuvuus itsessään heikentää nykyisten asukkaiden asumisen laatua, sillä aso-asunnoissa on tyypillisesti hyvin pitkiä asumisuria.

Asumisen epävarmuuden mahdollisia vaikutuksia

Lyhyellä aikavälillä asukkaiden oma toiminta on suurin vaikuttava tekijä siihen, miten asuinympäristö ja asumisen laatu aso-taloissa muuttuu. Jos asukkaat alkavat tehdä valintoja jo ennen kuin uudistuotannon lakkauttamisen vaikutukset näkyvät tasausjärjestelmän toiminnan heikkenemisen kautta esimerkiksi asumisen kustannuksissa, vaikutukset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa.

Aso-asuminen vastaa moniin erilaisiin tarpeisiin, ja tämän perusteella asukkaita voidaan myös jossain määrin luokitella taustojen, elämänvaiheen ja motiivien perusteella. Tällaista luokittelua tehtiin osana ASOMERI-selvityksen kyselyn analyysia. Havainnot vastaavat pääosin hypoteeseja siitä, keitä ja mistä syystä aso-asunnossa asuu. Eri ryhmillä voi olla erilaisia motiiveja jäädä tai lähteä aso-asunnosta, jos he kokevat asumisturvansa heikentyneen. Myös aikajänteet muutosten tekemiselle voivat olla erilaisia. Tämä voi muuttaa asukasrakennetta lyhyellä aikavälillä, mutta samat tekijät on huomioitava myös harkittaessa järjestelmän kehittämistä ja muutoksia esimerkiksi rajoitusten pysyvyyteen.

ASOMERI-selvityksen perusteella asumisoikeusasukkaat edustavat lukuisia eri asu-mispolkuja ja erilaisten elämäntilanteiden yhdistelmiä. Tarve pysyvyydelle tai enna-koitavuudelle kuitenkin yhdistää eri tilanteita. Tyypillisimpiä tilanteita aso-asumisen taustalla ovat esimerkiksi ikääntyminen, jolloin aikaisempi asunto ei enää ole vastannut tarpeita, mutta uuden omistusasunnon hankkiminen toivotulta alueelta ei ole mahdollista. Toinen tyypillinen tilanne on lapsiperheet ja kasvanut tilantarve. Erityisesti pääkaupunkiseudulla perheasuntojen hinnat ovat korkeita, jolloin asu-misoikeusasunto toimii vaihtoehtona vuokra-asumiselle lapsiperheille. Lisäksi voitiin tunnistaa joukko erilaisia elämän nivelvaiheita, joissa asumisoikeusasunto toimii joustavana välivaiheena: uusi työpaikka, uuteen kaupunkiin muuttaminen, ero tai aiemman asunnon menettäminen (esimerkiksi määräaikainen sopimus).

Jos aso-asumisen houkuttelevuus heikkenee niin nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden näkökulmista, todennäköisimmin toimintaansa muuttavat ne, joilla siihen on taloudellinen mahdollisuus. Kääntäen asukkaiksi jää ja hakeutuu nykyistä enemmän niitä, joilla syystä tai toisesta ei ole mahdollisuutta hakeutua muuhun asuntoon. Nykyisten asukkaiden tulevaisuuden toiveena vuokra-asuminen on erittäin harvinaista. ASOMERI-selvityksen kyselyn mukaan vain 3 prosenttia vastaajista suunnittelee asuvansa 5 vuoden päästä vuokra-asunnossa. Kuitenkin noin puolet vastaajista oli asunut ennen aso-asuntoa vuokra-asunnossa. Eroja puolestaan on mahdollisuudessa ja halussa asua omistusasunnossa. Varsinkin nuoremmassa ikäluokissa tämä on yleisempää. Alle 35-vuotiaista (joita aso-asukkaista on kuitenkin vain vähän) yli puolet haluaisi asua omistusasunnossa 5 vuoden päästä. Noin neljäsosa kyselyvastaajista on sellaisia, jotka eivät edes haluaisi asua omistusasunnossa, mutta näistä vain noin viidesosa kuuluu ylimpään tuloviidennekseen.

Aso-asukkaat ovat tulojensa perusteella lähempänä omistus- kuin vuokra-asukkaita. Tämä tarkoittaa sitä, että alueesta riippuen merkittäväällä osalla aso-asukkaista voisi olla mahdollisuus asua myös omistusasunnossa, alueesta ja sen hintatasosta riippuen. Todennäköisesti nämä henkilöt myös ensimmäiseksi tekisivät valintoja kohti omistusasumista.

Seuraavaan taulukkoon on tyypitelty esimerkinomaisesti eri asukasprofiileja ja niiden yleisyyttä sekä selvitysaineiston perusteella nostettu esiin mahdollisia motiiveja muuttaa käyttäytymistä. Profiilit ovat osin limittäisiä, eikä niitä ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista laskea yhteen. Kuvauksia ei tule tulkita tyhjentävinä, vaan esimerkkeinä erilaisista aso-asukkaan profiileista. Esitetyt prosentit viittaavat osuuksiin ASOMERI-kyselyn vastaajista.

Taulukko 1. Eri asukasryhmien mahdollisia reaktioita muutoksiin.

Asukasryhmä	Mahdollinen muutos kysynnässä ja käyttäytymisessä
1. Ikääntynyt asumisoikeusasukas. 23 prosenttia vastaajista on yli 65-vuotiaita, haluaisi asua asumisoikeusasunnossa mahdollisimman pitkään, ja ennakoi asuvansa viiden vuoden päästä nykyisessä asunnossaan. Näistä reilu kolmasosa on asunut ennen nykyistä asuntoaan omistusasunnossa. Asumisen pysyvyyttä arvostetaan paljon.	Todennäköisesti ei nopeita muutoksia käyttäytymisessä. Suhtautuu erittäin kriittisesti asumisturvan heikkenemiseen. Todennäköisesti vasta pidemmällä aikavälillä, vaikka kokeekin huolta asumisensa jatkuvuudesta. Tavoitteena voi olla elämän viimeinen asunto.
2. Asumisoikeusasumisen ystävä. 12 prosenttia vastaajista tarvitsee pysyvää asuntoa ja arvostaa pysyvyyttä, sekä näiden lisäksi arvostaa aso-maksun edullisuutta, aso-maksun palauttamista rakennuskustannusindeksillä korotettuna, mahdollisuutta luovuttaa asumisoikeus sukulaiselleen ja vuokra-asumista suurempia vaikutusmahdollisuuksia (kaikkia näitä).	Todennäköisesti ei nopeita muutoksia. Suhtautuu erittäin kriittisesti asumisturvan heikkenemiseen. Voisi olla kiinnostunut asuntonsa lunastamisesta, jos jo maksetut vastikkeet huomioitaisiin.
3. Lapsiperhe. 11 prosenttia vastaajista edustaa kotitalouksia, joissa on lapsia ja taustalla nykyiseen asuntoon muuttamisessa on perhekoon kasvaminen tai kasvanut tilantarve. Lapsiperheistä 44 prosenttia haluaisi asua omistusasunnossa (muut vastaajat 27 %).	Ei välttämättä nopeita muutoksia uudistuksen takia, sillä tarve aso-asumiselle on käytännönläheinen. Mahdollisesti muita joustavampi järjestelmän kehittämisvaihtoehtoja kohtaan samasta syystä. Kokee kuitenkin omistusasumisen houkuttelevana.
4. Elämäntilanteen muutos. 25 prosentilla vastaajista kotitalouden koko on pienentynyt. Näistä puolet on yhden aikuisen kotitalouksia, ja 40 prosenttia asunut ennen nykyistä asuntoaan omistusasunnossa. Merkittävälle osalle aikaisemmat asumiskustannukset ovat olleet liian korkeat.	Jos elämäntilanteen muutos on edellyttänyt aso-asumiseen hakeutumista, uuteen asuntoon hakeudutaan aikaisintaan vasta silloin, kun se taas on mahdollista. Vaihtoehtoinen ja looginen ratkaisu uusille asukkaille olisi vuokra-asuntoon muuttaminen, mikä voi tarkoittaa heikentyvää kiinnostusta uusien asukkaiden osalta.

Asukasryhmä	Mahdollinen muutos kysynnässä ja käyttäytymisessä
5. Vuokralta omistusasuntoon. Vastaajista 13 prosenttia on asunut aikaisemmin vuokra-asunnossa ja haluaisi omistaa asuntonsa, mutta ei voi saada lainaa sen hankkimiseksi. Alle 45-vuotiaista vastaava osuus on 23 prosenttia.	Nykyisten asukkaiden osalta joka tapauksessa tähtää omistusasuntoon, mutta tämä voi tapahtua suunniteltua nopeammin. Uuden kysynnän osalta aso-ei välttämättä enää näyttäytyä turvallisena väliaikaisena ratkaisuna. Kysynnän heikkeneminen saattaisi johtaa asukasrakenteen vanhenemiseen.
6. Uusi kaupunki. Vastaajista 22 prosenttia on muuttanut uuteen kaupunkiin uuden työpaikan tai muun syyn takia (esimerkiksi lähemmäs sukulaisia). Näistä 12 prosentilla on tarve väliaikaiselle asunnolle esimerkiksi ennen omistusasuntoa.	Jos taustalla on vain tarve väliaikaiselle asunnolle, aso-asunto saattaa näyttytyä aikaisempaa vähemmän houkuttelevana ratkaisuna.

5.2.2 Pitkän aikavälin vaikutukset

Pidemmällä aikavälillä uudistuotannon loppuminen voi johtaa asumisen kustannusten nousuun ja laadun heikkenemiseen. Omakustannusperiaatteella toimivien aso-yhtiöiden taloudellisen tilanteen heikkeneminen saattaa johtaa tasatavien vastikkeiden nostamiseen, jolle kuitenkin on myös reunaehdoja. Vertailuvuokrasääntelystä johtuen vastikkeiden tulee olla halvempia kuin alueen vastaavien vuokra-asuntojen vuokrataso, mikä varsinkin väestöltään vähenevillä alueilla voi rajoittaa vastikkeiden nousua. Tästä voisi seurata tilanne, jossa korkeamman vuokratason alueilla kaupungeissa vastikkeita olisi mahdollista korottaa, mutta matalamman vuokratason alueilla ei, mikä on ongelmallista asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Toiseksi nykyisten asukkaiden vastikkeiden tason merkittävää nostamista pidetään jo tällä hetkellä ongelmallisena. Aukkaat suhtautuvat hyvin kriittisesti asumisen kustannusten nousuun ja vertaavat kustannustasoa muihin hallintamuotoihin, erityisesti vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Aso-yhteisöt kokevat ongelmalliseksi käyttövastikkeiden korottamisen, sillä se voi johtaa asukkaiden siirtymiseen muihin hallintamuotoihin, mikä puolestaan voi heikentää käyttöastetta.

Kolmanneksi aso-järjestelmällä tavoitellaan kohtuuhintaista asumista, ja se on myös ollut keskeinen syy aso-asukkaaksi hakeutumisessa nykyisille asukkaille. Jos aso-asumista ei enää voida perustella kohtuuhintaisuudella, tämän katsotaan heikentävän tulevaa kysyntää ja siten myös käyttöastetta.

Jos tasausjärjestelmän toimivuudesta johtuvia erityisesti lainanhoitomenoihin kytkeytyviä kasvavia kuluja ei tasattaisi vastikkeiden kautta, jäljelle jäisi kohteen remonteista ja peruskorjauksista karsiminen. Muu kiinteistön hoito ja kunnossapito sisältyisi ei-tasattaviin hoitovastikkeisiin, joihin muutoksen vaikutus olisi vähäisempi. Viihtyvyyseremonttien ja peruskorjausten laajuuden muuttaminen tai ajankohdan viivästyminen vaikuttaisi näkyvästi asukkaiden asumisen laatuun, ja voisi myös olla merkittävä kysyntää heikentävä tekijä. Vaikutus asumisen laatuun näkyisi aikaisintaan silloin, kun siirtyneen remontin olisi muuten tullut toteutua.

Pitkällä aikavälillä kysynnän heikkeneminen johtaa asukasrakenteen muuttumiseen. Aso-asunnoissa asuu huomattavasti ikääntyneitä asukkaita, jotka ovat joko asuneet pitkään aso-asunnossa tai ovat hakeutuneet sinne myöhemmässä vaiheessa esimerkiksi esteellisestä omistusasunnosta. Jos asuntojen kysyntä alkaa muuttua suuresti, vaikutus on todennäköisesti edelleen asukkaiden keski-ikää korottava. Ikääntyneillä asukkailla on muita vähemmän toiveita, tarpeita tai mahdollisuuksiakaan vaihtaa enää asuntoa, ja todennäköisesti nuoremmat ikäluokat hakeutuvat muihin hallintamuotoihin nopeammin, jos se katsotaan tarpeelliseksi. Nuorempien ikäluokkien näkökulmasta myös järjestelmän pidemmän aikavälin kestävyys on oleellisempaa, sillä oma asumishorisontti voi olla pitkä. Ikääntyvä asukasrakenne yhdistettynä siihen, ettei uusia esteettömiä aso-taloja rakenneta, voi joillekin asukkaille edellyttää suunniteltua aikaisempaa siirtymistä aso-järjestelmän ulkopuolelle muihin hallintamuotoihin. Samalla on myös huomioitava, että jos asukasrakenne on hyvin vinoutunut, voi tämä jossain vaiheessa tarkoittaa nopeitakin muutoksia yhtiöille, kun suuri osa asukkaista poistuu asunnosta kerralla ja nostaa asumisoikeusmaksunsa rakennuskustannusindeksillä korotettuna.

Epäsuoria pidemmän aikavälin vaikutuksia

Uudistuotannon lakkauttamisen vaikutukset eivät suuressa mittakaavassa muuta merkittävästi asuntojen saatavuutta. Yksittäisillä alueilla merkitys voi olla suurempi. Varsinkin pääkaupunkiseudulla aso-asunnot täydentävät asumisen vaihtoehtoja keskituloisille asukkaille ja lapsiperheille, joilla on preferenssejä muuhun kuin vuokra-asumiseen mutta ei välttämättä mahdollisuutta omistaa asuntoa nykyisellä asuinalueellaan tai sen läheisyydessä. Yksittäisen asuinalueen asunnoista aso-asuntojen osuus on jopa kymmeniä prosentteja, ja tämän osuuden puuttuminen muuttaisi jo huomattavasti alueen tarjontaa, mikä voisi kaupungeille näyttäytyä vetovoimaisuuden heikkenemisenä.

Kaupunkien edustajat nostivat esiin myös mahdolliset vaikutukset asuinalueiden tasapainoiseen kehittämiseen. Aso-asuntoja on pidetty tärkeänä työkaluna alueiden eriytymisen estämisessä, niin vuokratulovaltaisten alueiden täydennysrakentamisen kuin uusien alueiden hallintamuotojen sekoittamisenkin näkökulmasta. Vastaavan työkalun puuttuminen voi kaupunkien näkemysten mukaan johtaa nykyistä eriytyneempiin asuinalueisiin, mikä voi johtaa välillisesti asumisen laadun heikkenemiseen niin nykyisten kuin uusienkin asukkaiden osalta. Segregaation torjumisen ehkäiseminen voi toki näkyä asumisen laatua heikentävästi niin nykyisille aso-asukkaille kuin kaikille muillekin kuntalaisille, mutta tässä vaiheessa näin pitkän vaikutusketjun merkityksen arvioiminen ei ole mahdollista.

5.2.3 Asukkaiden näkökulmia mahdollisiin ratkaisuvaihtoehtoihin

Aso-asukkaat arvostavat nykyisessä järjestelmässä erityisesti asumisen pysyvyyttä. Nykyiset asukkaat ovat myös pääosin tyytyväisiä asumiseensa. Asumisen pysyvyyden osalta perustuslakivaliokunta on nykytilanteesta todennut, että:

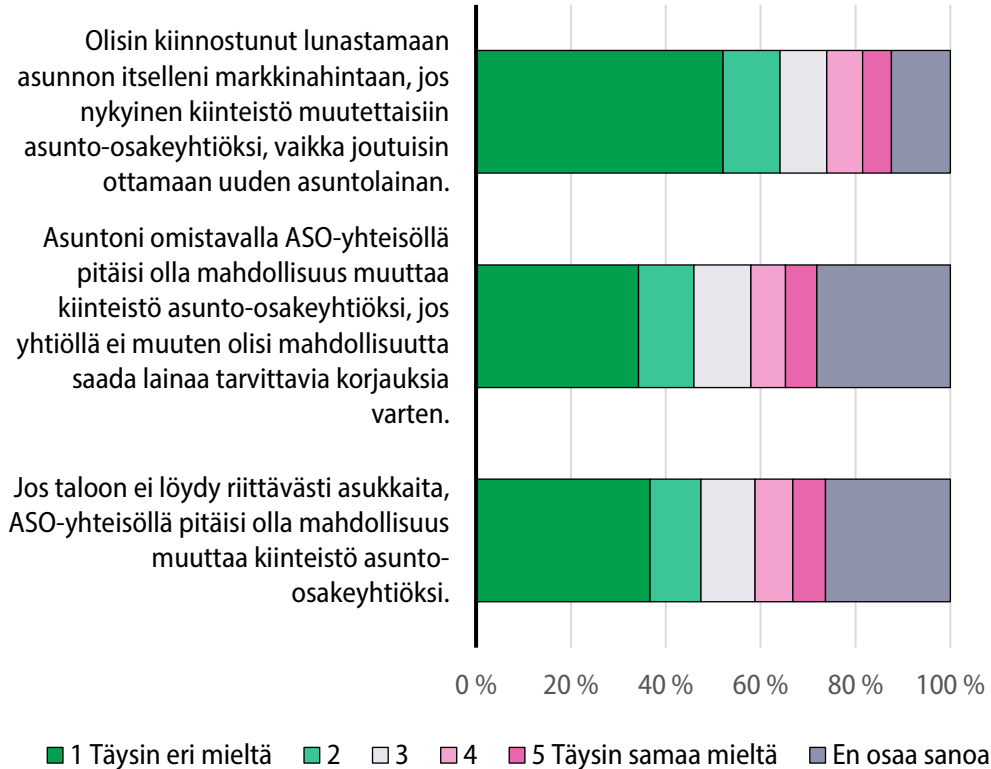
”omaisuudensuojan piiriin kuuluvaa asumisoikeutta ei voida heikentää, elleivät asumisoikeudet ole muutenkin vaarassa esimerkiksi konkurssiuhan takia. Ennakoivasti asumisoikeuden pysyvyyttä ei voida muuttaa. Asukkaan kannalta valtion luopuminen asumisoikeusjärjestelmästä on tehtävä vapaaehtoisuuteen pohjautuen, koska asumisoikeuden haltijoilla on omaisuudensuojaa nauttiva pysyvä asumisoikeus.”²

Tätä vasten kaikki järjestelmään kohdentuvat muutokset heikentävät pysyvyyttä tavalla tai toisella. Eri asukasryhmillä on kuitenkin erilaisia perusteita nykyisen asumisvalintansa taustalla. Jos ensisijainen peruste on ollut vuokra-asumista suurempi vaikutusmahdollisuus, asunnon pysyvyys ja mahdollisuus saada asumisoikeusmaksu takaisin rakennuskustannusindeksillä korotettuna, on ilmeistä, ettei muutoksia näihin keskeisiin ominaisuuksiin toivota. Esimerkiksi ikääntyneelle, pitkään samassa asunnossa asuneelle puolestaan asunnon hallintamuodon vaihtuminen vuokra-asumiseksi ei välttämättä ole kovinkaan suuri muutos, kunhan ominaisuudet ja asumiskustannukset säilyvät ennallaan. Myös ASOMERI-kyselyn vastauksissa esiintyy näkemyksiä siitä, että talon muuttuminen vuokrakohteeksi voisi sopia, kunhan oma asuminen on jatkossakin mahdollista. Vakiintuneiden toimijoiden säännellyssä vuokrakohteessa asuminen voi pysyvyydeltään olla hyvin lähellä muita hallintamuotoja.

2 Ympäristöministeriön muistio 27.5.2024. Selvitys asumisoikeusasuntojen uudistuotannon valtion tuen lakkauttamisen vaikutuksista olemassa oleviin asumisoikeusasuntoihin, ja ehdotukset valtion riskien vähentämisestä nykyisiin asumisoikeussopimuksiin perustuvaa asumisoikeutta kunnioittaen

Pysyvyyden lisäksi asumisen kustannusten säilyminen kohtuullisena on nykyisten asukkaiden näkökulmasta ensisijaista. Aso-asumisen kohtuuhintaisuuden toive yhdistää eri taustoista tulleita asumisoikeusasukkaita. Alhaiset asumiskustannukset ovat sijainnin jälkeen nykyisten asukkaiden tärkein asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä. Asumismenojen kohtuullisuuteen vaikuttavat käytettävissä olevat tulot, mutta käytännössä aso-asumisen kohtuuhintaisuutta arvioidaan vertaamalla alueen vuokratasoon. Sama asumiskustannus voi olla toisella alueella kohtuullinen, mutta toisella alueella jo melko korkea. Vajaakäytöstä kärsivässä kohteessa asuvalla aso-asukkaalla voisi olla kannustin asuntonsa muuttamiseksi muihin hallintamuotoihin, jos muuten uhkana olisi oman talon asumiskustannusten nousu. Tällä hetkellä näin ei kuitenkaan voi käydä, minkä voi myös tulkita epäyhdenvertaisena niiden asukkaiden kannalta, jotka tasaavat kustannuksia tasausjärjestelmän kautta.

Nykyisistä asukkaista suuri osa suhtautuu kriittisesti järjestelmään kohdentuviin muutosehdotuksiin. ASOMERI-selvityksen kyselyssä kartoitettiin asukkaiden mielipidettä yksittäisiin mahdollisiin järjestelmän muuttamiseen liittyviin väittämiin (Kuvio 6). Väittämät oli muodostettu yhdenmukaisiksi aikaisemmin toteutettujen selvitysten väittämien kanssa. Järjestelmätason muutoksia koskeva kysymysasettelu oli monelle vaikea vastattavaksi. Tästä huolimatta vastauksista muodostuu selkeä kuva siitä, etteivät asukkaat suhtaudu positiivisesti tyypillisimpiin esillä olleisiin muutosehdotuksiin, ja näkevät nämä uhkana oman asumisensa pysyvyydelle. Kriittiset näkökulmat korostuvat erityisesti pidempään nykyisessä asunnossaan asuneiden vastauksissa.

Kuvio 6. Asukkaiden näkemyksiä järjestelmän muuttamiseen (ASOMERI-kysely).**Arvioi seuraavia väittämiä, jotka kuvaavat erilaisia järjestelmän kehittämisvaihtoehtoja (n=7447–7488)**

Riippumatta siitä, millaisia muutoksia järjestelmään tehdään, niiden tulisi olla erittäin läpinäkyviä. ASOMERI-kyselyn perusteella suuri osa asukkaista (42 %) katsoo, ettei nykytilanteessa saa riittävästi tietoa lainanhoidosta. Vain 16 prosenttia arvioi saavansa riittävästi tietoa. Lisäksi yli puolet arvioi, ettei heillä ole riittävästi valtaa asumisen kustannuksiin liittyvissä asioissa, ja vain 8 prosenttia arvioi tilanteen olevan riittävä. Erityisesti tasausjärjestelmän toiminta näyttäytyy vaikeasti hahmotettavana ja osin epätasa-arvoisenakin, joskin taustalla on usein vaillinainen ymmärrys sen kaikista ulottuvuuksista. Osa asukkaista kokee pitkäaikaista epäluottamusta asumisoikeusyhteisöjä kohtaan, mikä myös heikentää luottamusta siihen, että mahdollisissa muutostilanteissa yhtiö toimisi varmasti täysin tasapuolisesti ja asukkaiden edun mukaisesti. Kaupunkien omistamia aso-yhtiöitä pidetään tässä mielessä luotettavimpina. Sääntelyn pitää kuitenkin pystyä myös huomioimaan ja estämään tehokkaasti mahdolliset väärinkäytökset kaikissa tilanteissa.

Muutokset järjestelmään eivät voi kohdella kaikkia asukkaita tasapuolisesti.

Vaikutukset yksittäisiin asukkaisiin riippuvat mm. asunnon elinkaaren vaiheesta, asunnon omistajasta (eri elinkaaren vaiheessa olevia asuntoja), asunnon sijainnista ja omasta elämäntilanteesta. Yhdenvertaisuutta on realistista tavoitella vain niiden asukkaiden välillä, jotka ovat kaikkien edellä mainittujen osalta tällä hetkellä samassa tilanteessa, sillä muutoin vaikutukset nykyisten asukkaiden kannalta eroavat toisistaan jollain tavoin. Tasaustajärjestelmän toimivuudesta hyötyvät pisimpään asuneet asukkaat. Lyhyemmän aikaa uudessa asunnossa asuvat asukkaat eivät ehdi hyötyä tasauksista täysimääräisesti, sillä heidän vastikkeillaan on tasattu vanhempien kohteiden kuluja. Toisaalta pitkään vanhoissa taloissa asuneet asukkaat myös kokevat epäoikeudenmukaisena tasaustajärjestelmän osana toimimisen, vaikka oman talon laina olisi jo lyhennetty kokonaisuudessaan. Todennäköisesti oikeudenmukaisimpana asukkaiden näkökulmasta olisi mahdollista nähdä muutokset, joissa alueen asuntomarkkina on selvästi laskusuuntainen, jolloin yksittäisen asukkaan tilanne voisi heikentyä missä tahansa hallintamuodossa kyseisellä alueella. Käytännössä tämä tarkoittaa vajaakäyttötilanteisiin liittyviä muutosehdotuksia.

6 Laskelmia käyttövastikkeiden kehityksestä

Uudistuotanto on ollut keino tasata aso-yhteisön kustannuksia erityisesti matalien korkojen aikana. Koska uusissa kohteissa lainan lyhennykset ja korjauskustannukset ovat hyvin pienet, ovat uudet kohteet olleet nettomaksajia tasausjärjestelmässä. Eli niiden hoito- ja rahoituskulut ovat olleet pienemmät kuin tuotot, jolloin kohteista kerätyillä vastikemaksuilla pystytään kattamaan myös muiden kohteiden kuluja. Mitä nuorempi asuntokanta on, sitä enemmän nettomaksajia yhteisössä on. Kun asuntokanta vanhenee, niin nettomaksajien määrä vähenee ja oletettavasti kustannuspaineet nousevat, ellei uudistuotantoa tule.

Seuraavissa laskelmissa on pyritty kuvaamaan painetta, jonka asumisoikeusasuntojen uudistuotannon loppuminen aiheuttaa käyttövastikkeiden tasausjärjestelmälle ja asukkailta perittävien käyttövastikkeiden kehitykselle tulevaisuudessa. Laskelmat perustuvat aso-yhtiöiltä saatuihin aineistoihin ja Valtiokonttorin toimittamiin tietoihin aso-yhtiöille myönnettyistä lainoista.

Merkittävimmät tasauksen piiriin kuuluvat erät, joihin uudistuotannon loppuminen vaikuttaa, ovat rakennus- ja perusparannuslainojen lyhennykset ja korot sekä suurien korjausten kustannukset³. Kun uusia asumisoikeusasuntoja ei enää valmistu jakamaan näitä kustannuksia, näiden erien osuus tasausjärjestelmässä ja käyttövastikkeiden laskennassa korostuu. Tarkastelun seuraavassa vaiheessa arvioidaan laskennallisesti näiden kolmen keskeisen kustannuserän – lainojen lyhennysten, korkokustannusten ja suurten korjausten – kehitystä pitkällä aikavälillä. Kustannuskehitystä suhteutetaan olemassa olevaan asuntokantaan, jotta voidaan hahmottaa aso-asuntotuotannon loppumisen vaikutukset tasausjärjestelmään ja käyttövastikkeisiin. Tarkastelujakso ulottuu vuoteen 2050 asti, näin ollen voidaan tarkastella uudistuotannon loppumisen pitkän aikavälin vaikutuksia.

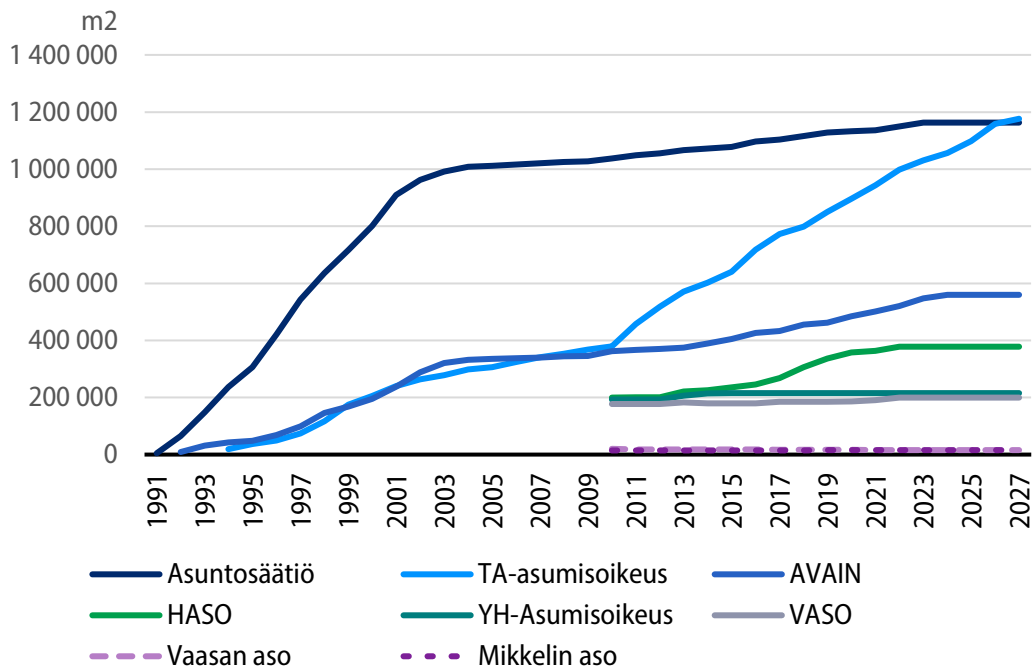
3 Korkokustannukset ja lainan lyhennykset ovat suurimmissa aso-yhtiöissä olleet yli puolet (toisinaan jopa yli 70 prosenttia) tasattavien hoitomenojen ja pääomamenojen summasta.

6.1 Lainan lyhennykset ja korot

Laskettaessa aso-yhtiökohtaisten lainan lyhennysten ja korkojen vaikutusta asukailta perittäviin käyttövastikkeisiin halutaan määrittellä korkotukilainoituksen ehtojen, erityisesti niiden takapainotteisuuden, vaikutusta kustannusten nousupaineisiin. Laskelmissa oleellisina tekijöinä ovat lainakannan määrä ja asumisneliöiden määrä aso-yhtiöissä.

Asumisoikeusyhteisöjen rakennuskannat ovat muodostuneet eri aikaan (Kuvio 7). Asuntosäätiön asuntokanta on pääasiassa kertynyt 1990-luvun aikana. TA-asumisoikeudella asuntokannan voimakkain kasvu on ajoittunut 2010-luvulle. Avain-asunnoilla kasvu oli nopeinta 1990-luvulla, minkä jälkeen vauhti hieman hiipui. HASO (Helsingin Asumisoikeus) lähes tuplasi asuntokantansa 2010-luvun aikana. Pienimpien asumisoikeusyhtiöiden asuntokanta ei ole merkittävästi kasvanut 2000-luvun jälkeen. Vaasan ja Mikkelin asumisoikeusyhtiöiden asuntokanta on huomattavasti pienempi kuin muilla yhtiöillä.

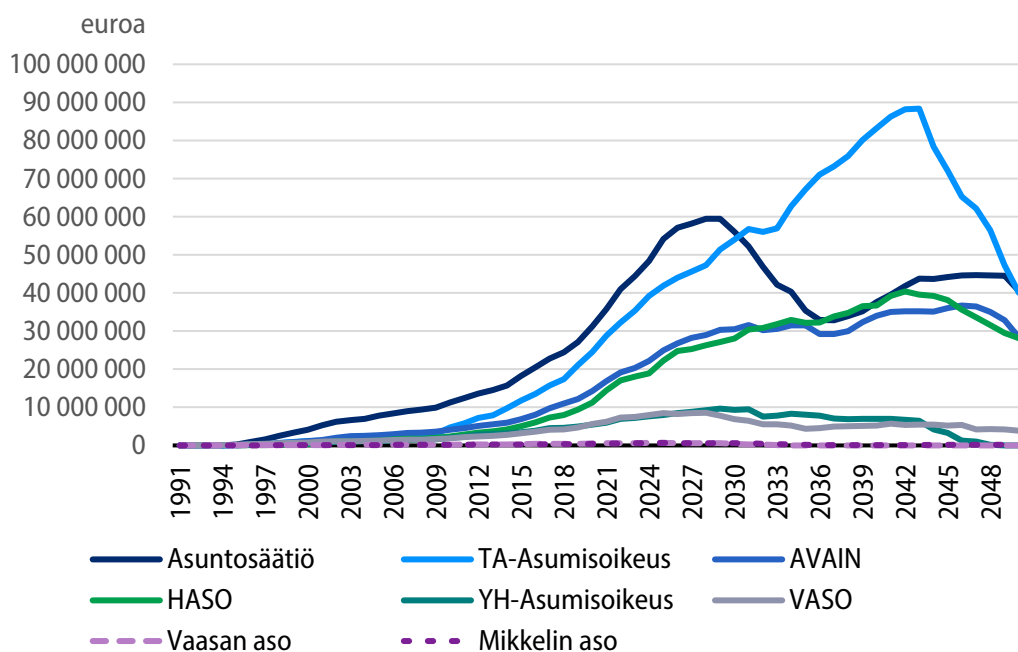
Kuvio 7. Asumisoikeusyhteisöjen asuntokanta vuosina 1991–2027. Lähde: Asumisoikeusyhteisöt ja Ara.



Asumisoikeusyhteisöjen rakennuskannan kertyminen on vaikuttanut myös asumisoikeusyhteisöjen lainakannan vuosittaisiin määriin. Lisäksi lainan nostohetken lainaehdot vaikuttavat lainakannan ja korkomenojen teoreettiseen kehitykseen tulevaisuudessa. Aiemmin esitetyn mukaisesti laina-aika ja korkotuki riippuu lainanottohetkestä. Aiemmin otetuissa lainoissa takaisinmaksuajat ovat lyhyemmät, omavastuu korko suurempi ja korkotuki pienempi. Toisaalta mitä iäkkäämpää yhtiön asuntokanta on, tyypillisesti sitä enemmän yhtiöllä on jo perusparannuslainaa.

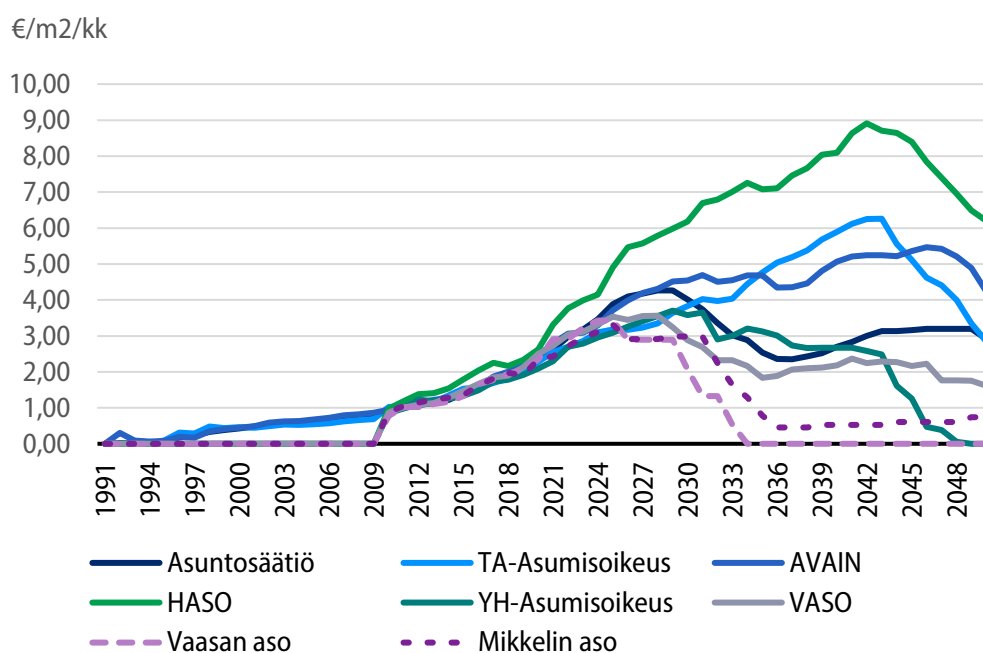
Laskelmissa on määritelty kullekin asumisoikeusyhteisölle laskennalliset vuonna 2024 olemassa olevan lainakannan lyhennykset käyttäen luvussa 2, esiteltyjä asetuksen mukaisia lyhennysohjelmia. Laskelmissa on huomioitu lainatyyppi (rakennuslaina, perusparannuslaina) sekä lainannostovuosi. Asuntokannan kasvaessa aso-yhtiöiden lainamäärät kasvavat, jolloin myös lyhennysten määrät kasvavat (Kuvio 8). Kuviosta voidaan havaita se, että vaikka uutta lainakantaa ei tule, useilla asumisoikeusyhteisöillä lainan lyhennysten summa kasvaa vielä jopa 20 vuotta, mikä kertoo lyhennysohjelman takapainotteisuudesta. Toisaalta yhteisöissä, joissa lainakanta on muodostunut aiemmin ja laina-ajat ovat lyhyemmät, alkaa osa lainoista olla jo lähes maksettu. Tämän seurauksena myös lyhennykset kääntyvät laskennallisesti laskuun, kun uutta asuntokantaa ja rakennuslainaa ei enää tule.

Kuvio 8. Asumisoikeusyhteisöjen laskennalliset lainojen lyhennykset noudattaen lyhennysohjelmaa. Lähde: Valtiokonttori ja tutkijoiden omat laskelmat.



Ennen uudistuotannon tuen lakkautusta asuntokannan kasvu on tasannut neliökohtaisten kustannusten kasvua (Kuvio 9). Uusien kohteiden lainan lyhennykset ovat pieniä laina-ajan alkuun, joten tasauksen kautta ne ovat osallistuneet muiden kohteiden tasattavien kulujen hoitoon. Uudistuotannon tuen lakkaamisen myötä asumisoikeusyhtiöiden asuntokanta ei enää kasva, ainakaan uudistuotannon myötä, joten laina-ajan loppua kohti kasvavat lyhennykset lisäävät kustannusten nousupainetta. Toisilla aso-yhtiöillä nousupaineiden kasvu on voimakkaampi kuin toisilla. Niissä asumisoikeusyhteisöissä, joissa lainakanta on pieni suhteessa asuntojen määrään, ei uudistuotannon lakkaamisesta seuraava neliökohtainen lainanlyhennysten kustannuspaine kasva merkittävästi ja kääntyy jopa laskuun, kun lainat tulevat maksetuksi.

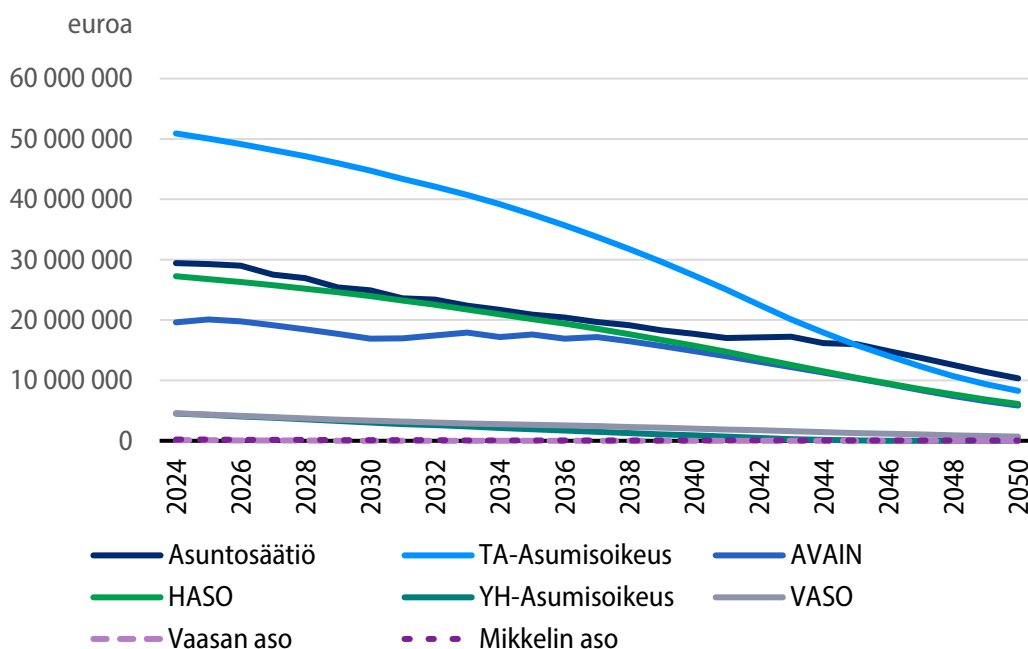
Kuvio 9. Asumisoikeusyhteisöjen vuonna 2024 olemassa olevan lainakannan lakennalliset kuukausittaiset lainan lyhennykset per asuinneliö vuoteen 2050 asti. Lähde: Valtiokonttori, ARA ja omat laskelmat.



Myös asumisoikeusyhteisöjen rakennus- tai perusparannuslainoille määritelty korkotukien vähenevä määrä nostaa laskennallisesti korkokustannuspaineita laina-ajan loppua kohden. Korkokustannusten todellisen määrän määrittää kunkin ajanhetken todellinen korkotaso. Näissä laskelmissa vuosittaisena laskentakorkona on käytetty 3 prosenttia koko laina-ajalle. Korkotaso on asetettu kuvaamaan tulevaisuuden

keskimääräistä korkotasoa lisättynä marginaalilla. Kuviossa 10 on kuvattu vuonna 2024 olemassa olleen lainakannan laskennallisten korkokustannusten ennuste vuoteen 2050 asti. Kun uutta rakennuslainakantaa ei oletettavasti enää tule lisää, myös korkokustannukset kääntyvät laskuun. Kuitenkin korkotuen suuruuden etupainotteisuuden ja lainan lyhennysten takapainotteisuuden vuoksi lasku on hidasta.

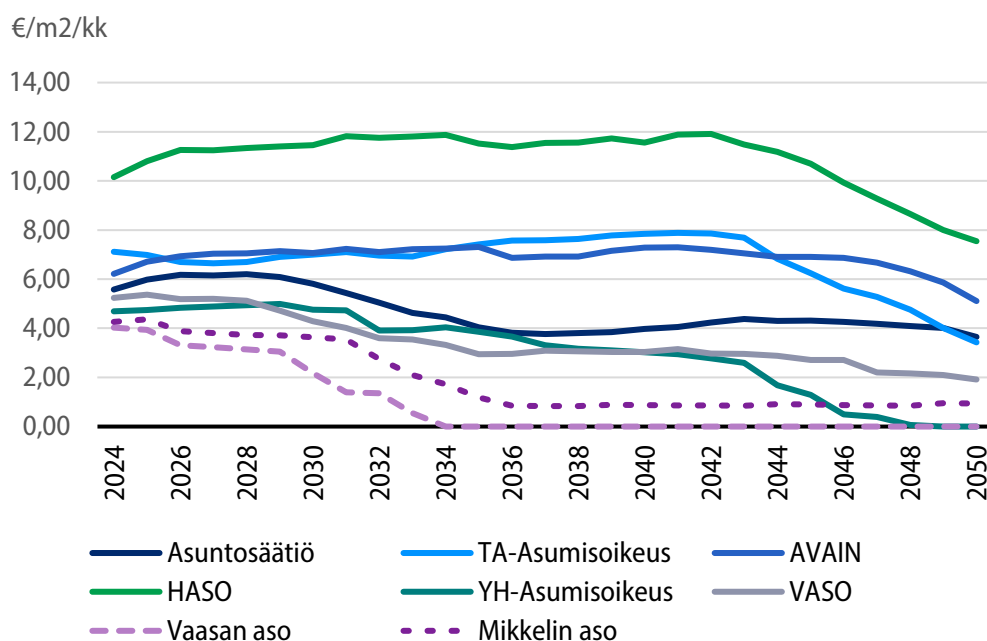
Kuvio 10. Asumisoikeusyhteisöjen vuonna 2024 olemassa olevan lainakannan laskennalliset korkokustannukset vuoteen 2050 asti. Lähde: Valtiokonttori ja omat laskelmat.



Koska korkotukijärjestelmä on muodostettu lyhennysten suhteen takapainotteiseksi ja korkotuen suhteen etupainotteiseksi, laskennallisesti rakentamislainojen (myös perusparannuslainojen) lainanhoitomenot, eli lyhennyksen ja koron summa, kasvavat laina-ajan loppua kohti. Ennen korkotukiasetuksen uudistusta lainojen lyhennysten jälkipainotteisuus oli selvästi suurempi kuin uudistuksen jälkeen. Ennen uudistusta nostettujen rakentamislainojen keskimääräiset lainanhoitomenot olivat 85 prosenttia suuremmat laina-ajan viimeisen viiden vuoden aikana kuin laina-ajan viiden ensimmäisen vuoden aikana. Uudistuksen jälkeen otetuissa 40-vuotisissa lainoissa ero on enää vain 19 prosenttia.

Ilman uusia lainan nostoja joidenkin asumisoikeusyhteisöjen laskennalliset lainanhoitokulut per asuineliö kasvavat vielä joitakin vuosia (Kuvio 11). Kun lainat lyhenevät ja korkokustannukset pienenevät, tasaantuvat kunkin yhtiön asumisneliötä kohden lasketut kuukausittaiset kulut. Tarkasteluperiodin loppupuolella laskennalliset lainanhoitokulut kääntyvät laskuun, kun yhä useampi laina tulee maksetuksi pois.

Kuvio 11. Kuukausikohtainen laskennallisten lainan lyhennysten ja korkokustannusten summa per asuineliö vuosina 2024–2050 suurimmissa asumisoikeusyhteisöissä. Lähde: Valtiokonttori ja omat laskelmat.



6.2 Kiinteistöjen korjaukset

Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa iän myötä. Tyypillisesti asumisoikeusasuntoihin tehdään kevyempi korjaus kiinteistön ollessa noin 20 vuotta vanha ja laajempi peruskorjaus kiinteistön ollessa 40 vuotta vanha. Korjauskustannusten nousupaine alkaa kasvaa siinä vaiheessa, kun myös lainan lyhennykset kasvavat. Asumisoikeusyhteisöt voivat jaksottaa korjauksia parhaaksi katsomallaan tavalla. Ilman perusteltua syytä perusparannuskorkotukilaina myönnetään kohteelle vain 20 vuoden välein, jolloin aso-yhtiöiden voi olla kannattavaa yhdistellä eri remontteja, jotta

niille saadaan lainoitus. Korjauskustannusten käyttövastikkeisiin aiheuttama nousupaine määriteltiin asumisoikeusyhtiöiden toimittamien korjauskustannusennusteiden perusteella. Asuntokannan iästä riippuen toiset asumisoikeusyhtiöt ovat jo tehneet kevyempiä peruskorjauksia. Toisilla taas korjauksia on tehty vähemmän, ja suurimmat korjaustarpeet ovat vasta tulevana vuosikymmeninä. Asumisoikeusyhtiöt voivat myös painottaa korjausten rahoitusta eritavoin. Toiset voivat käyttää enemmän lainarahoitusta, ja toiset taas voivat käyttää varautumia ja näin ollen saada korjauksille suuremman omarahoitusosuuden. Laskelmissa on käytetty yhtiön ilmaisemaa tyypillisesti käytettyä rahoitustapaa. Lainarahoituksessa on oletettu käytettävän korkotuettua perusparannuslainaa. Korjauskulujen tarkkoja ennusteita ei esitetä tässä, koska ne on luokiteltu liikesalaisuuksiksi.

6.3 Käyttövastikkeiden kehitys

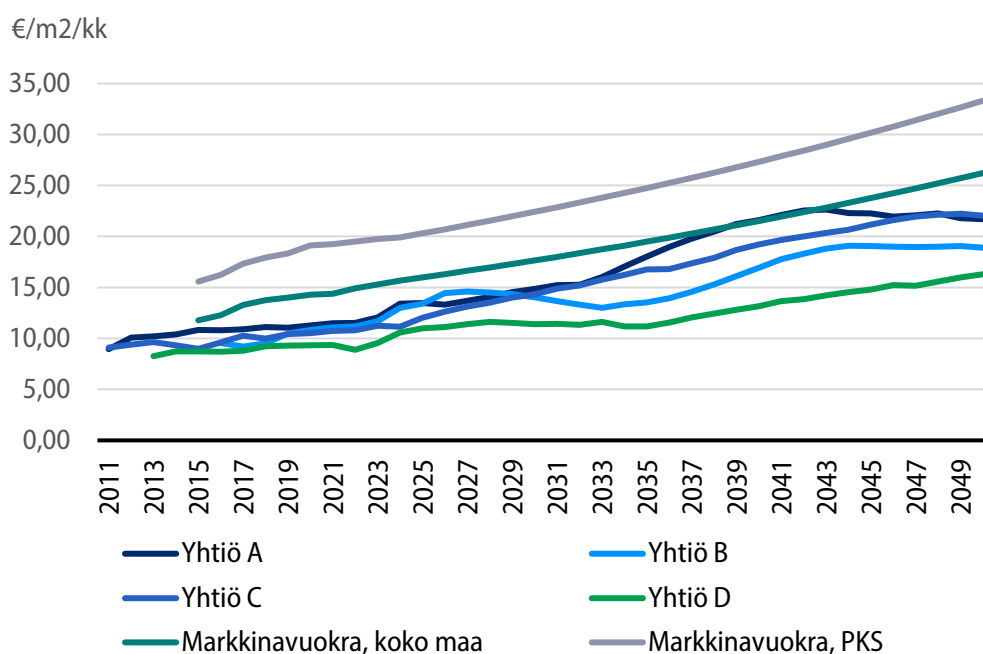
Näiden edellä esitettyjen lainan lyhennyksiin, korkokuluihin ja korjauskuluihin liittyvien laskelmien perustuen käyttövastikkeiden nousupaineet on laskettu neljälle asumisoikeusyhtiölle. Yhtiöitä ei tässä yhteydessä nimetä. Tiedot laskennallisten lainan lyhennysten, laskennallisten korkojen ja korjausten kehityksestä on yhdistetty yhtiöiden toimittamiin jälkilaskelmatietoihin. Jälkilaskelma on asumisoikeusyhteisön tilinpäätöshetken eri vastiketuloista ja niillä katettavista menoista laadittu suriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelmassa on eroteltu käyttövastike 1, joka kuvaa ei-tasattavia tuottoja ja hoitokuluja, ja käyttövastike 2, joka kuvaa tasattavia tuottoja ja hoitokuluja sekä pääomatuottoja ja kuluja ja varautumisia.

Jälkivastikelaskenta-aineiston avulla määritetään se kustannuspaine, joka kohdistuu asukkailta perittäviin vastikemaksuihin. Lainan lyhennysten, korkokustannusten ja korjauskustannusten ennusteina on käytetty aiempia laskelmia. Muiden tuotto- ja kuluerien ennustetaan kasvavan aiemman trendin mukaisesti tai noudattavan historiallista keskiarvoa. Asukkailta perittävät käyttövastikkeet kattavat sen osan asumisoikeusyhtiön kuluista, joihin muiden tuottojen summa ei riitä. Laskennassa käyttöasteisiin ei oleteta merkittäviä muutoksia.

Kuvio 12 kuvaa asukkailta perittävien ei-tasattavien ja tasattavien käyttövastikkeiden summan sekä pääomamenojen ja mahdollisten varautumien oletettua kehitystä vuoteen 2050 asti. Laskelmat osoittavat, että lyhyellä aikavälillä vastikkeiden nousu jatkaa melko tarkasti olemassa ollutta trendiä. Kuitenkin laskelmien mukaan 2030-luvulla käyttövastikkeiden nousupaineet kiihtyvät. Kiihtyminen ajoittuu tyypillisesti siihen kohtaan, kun korjauskustannusten nousupaineet kasvavat merkittävästi. Koko ennusteperiodin aikana näiden neljän asumisoikeusyhtiön käyttövastikkeiden laskennallinen nousupaine on keskimäärin 2,2 prosenttia.

2030-luvulla keskimääräinen vuosittainen nousupaine on 2,6 prosenttia. Vuoden 2010 jälkeen kaikkien asumisoikeusasuntojen keskimääräinen käyttövastike on noussut noin 1,7 prosenttia.

Kuvio 12. Asumisoikeusyhtiöiden käyttövastikkeiden ennakoitu kehitys vuoteen 2050 asti. Vertailuvuokrana käytetään kaksioden vapaarahoitteista vuokraa pääkaupunkiseudulla ja koko maassa. Lähde: Asumisoikeusyhtiöt, Tilastokeskus ja omat laskelmat.



Kuviossa 12 vastikkeiden kehitystä on verrattu markkinavuokrien kehitykseen. Markkinavuokrien on ennustettu kasvavan 2 prosenttia vuodessa. Aso-asuntojen käyttövastikkeet ovat olleet selvästi edullisempia kuin markkinavuokrat. Ennustetuilla kehityksillä markkinavuokrat pysyvät kalliimpina kuin aso-käyttövastikkeet.

Laskelmat osoittavat, että vaikka käyttövastikkeisiin kohdistuu korotuspaineita, eivät ne näillä oletuksilla uhkaa järjestelmän kykyä tuottaa kohtuuhintaista asumista. Kun uutta asuntokantaa ei tule jakamaan tasattavia kustannuksia, yhtiöiden lainakanta pienenee suunnitelmien mukaisesti, mikä vääjäämättä pienentää lainanhoitokustannuksia. Toisaalta uusien rakennuslainojen puuttuminen pienentää korkomenojen nousupaineita. Ennen vuotta 2018 otetut lainat olivat enimmäislaina-ajaltaan lyhyempiä, jolloin esimerkiksi 1990-luvulla otetut lainat tulevat

maksetuiksi 2020- ja 2030-lukujen aikana. Näin ollen nämä 30-vuoden laina-ajan korkotukilainat tulevat maksetuiksi ennen kuin paineet suurimmille korjauksille kasvaa, mikä helpottaa käyttövastikkeiden pitämistä kohtuullisina.

Lisäksi aso-yhtiöillä on erilaisia tapoja tasata kustannusten nousupaineita. Varautumisilla voidaan tasata kustannuksia ajallisesti ja kerätä varoja tuleviin korjauksiin. Myös korkotuetun perusparannuslainan käyttö tasaa kustannusten nousupainetta, koska lainan lyhennykset ovat alkuun pieniä ja korkotuki suuri.

Suurimmat riskit laskelmissa kohdistuvat käyttöasteisiin ja korkotasoon. Jos käyttöasteet laskevat merkittävästi eikä asuntoja pystytä vuokraamaan, kasvavat käyttövastikkeiden nousupaineet entisestään. Koron ennustetaan asettuvan pitkällä aikavälillä keskimäärin kahden prosentin tasolle. Kuitenkin todellisuudessa koron vaihtelut voivat hetkellisesti olla suuriakin.

7 Johtopäätökset

Uudistuotannon loppuminen tulee haastamaan asumisoikeusyhteisöjen taloudenpitoa, mikä luo painetta käyttövastikkeiden nousulle. Kustannuspaineiden nousu vaihtelee yhtiökohtaisesti, mutta kokonaisuudessaan käyttövastikkeiden korotukset näyttävät olevan väistämättömiä. Nousua voidaan kuitenkin hillitä ja tasoittaa erilaisilla yhtiökohtaisilla keinoilla, jotka perustuvat esimerkiksi asuntokannan ikään ja muihin ominaisuuksiin. Vaikka käyttövastikkeiden ja vapaarahoitteisten vuokrien välinen ero kaventuu, käyttövastikkeet pysyvät jatkossakin merkittävästi markkinavuokratasoa alempana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asumisoikeusasumisen ja vapaarahoitteisen vuokra-asumisen välisen hintaeron kehitys korostuu enemminkin alueiden välillä kuin yhtiöiden välillä.

Haastatteluissa nousi esille, että aso-yhtiöt kokevat uudistuotannon lakkaamisen heikentävän heidän talouttaan ja haastavan tasausjärjestelmää sekä aiheuttavan ylimääräisiä paineita nostaa käyttövastikkeita. Toisaalta aso-yhtiöt kokevat vertailuvuokrasääntelyn hankalaksi erityisesti alueilla, joissa asuntokysyntä hiipuu. Kuitenkin vertailuvuokrasääntely ei ole ongelman aiheuttaja, vaan hiipuvan kysynnän alueilla käyttövastikkeiden asettamisen ja niiden tasaamisen ongelmat johtuvat asuntokysynnän laskusta. Jos aso-asuntojen käyttövastikkeet nousevat yli markkinavuokrien, hiipuu aso-asuntojen kysyntä entisestään ja kohteen taloudenpito heikkenee. Kasvavilla alueilla on oletettavaa, että aso-asuntojen kysyntä on vakaamalla pohjalla ja käyttövastikkeet asettuvat alle markkinavuokran. Näin ollen asuntomarkkinoiden alueelliset haasteet näkyvät myös asumisoikeusasumisessa.

Asukkaiden näkökulmasta järjestelmän muutokset eivät kohtele asukkaita tasapuolisesti. Tasausjärjestelmän hyödyt jakautuvat epätasaisesti esimerkiksi asumisajan perusteella, ja uudistuotannon loppuminen katkaisee tämän tasausketjun. Nykyiselläänkin kaikki asumisoikeusasujat eivät hyödy tasausjärjestelmästä samalla tavalla. Kyselyt osoittavat, että asumisoikeusasukkaat arvostavat asumisen pysyvyyttä, ja vuokra-asuminen nähdään vain harvoin houkuttelevana vaihtoehtona. Vaikka asumiskustannusten nousu herättää kritiikkiä ja vertailua muihin hallintamuotoihin, erityisesti vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, ei ole nähtävissä, että asukkaat hakeutuisivat laajamittaisesti muihin asumismuotoihin.

Uudistuotannon loppumisen myötä asumisoikeusjärjestelmää kohtaavan toimintaympäristömuutoksen yhteydessä on oleellista todeta, että asumisoikeusasuntokannan riittävä kunnossapito on ensiarvoisen tärkeää. Hyvin hoidettu ja korjattu rakennuskanta lisää yksittäisten kohteiden houkuttelevuutta ja edistää alueiden elinvoimaisuutta, mikä osaltaan ehkäisee segregatiota. Hyvin ylläpidetyt rakennukset säilyttävät markkina-arvonsa ja ovat houkuttelevia vuokraus- ja myyntitarkoituksessa. Rakennuskannan kunnossapidolla on keskeinen merkitys myös asukkaiden terveyden, hyvinvoinnin ja turvallisuuden kannalta.

Korjausrakentamisesta tinkiminen ei ole taloudellisesti eikä yhteiskunnallisesti kestävää, vaikka rahoitukseen liittyvät kustannuspaineet ovat merkittäviä. Uudistuotannon loppumisen seurauksena syntyvässä haastavassa tilanteessa on tärkeää olla heikentämättä perusparannuslainoituksen ehtoja. Heikennykset voisivat synnyttää negatiivisen kehän, jossa asumisoikeusasumisen asuntopoliittiset tavoitteet ja julkisen talouden vahvistamiseen tähtäävät toimet vaarantuvat.

8 Uudistuotannon lopettaminen ja ikuiset rajoitukset – mahdolliset ratkaisut

Tässä luvussa tarkastellaan virkamiesten esiin nostamia ehdotuksia asumisoikeusjärjestelmää korjaavista toimenpiteistä. Näiden toimenpiteiden tavoitteena on varmistaa asumisoikeusjärjestelmän kaikkien osien vakaus ja hallita pysyvien rajoitusten aiheuttamia haasteita tilanteessa, jossa kustannuksia ei voida enää tasata hyödyntäen uusia kohteita.

Asumisoikeusasumiseen ja -järjestelmään liittyy erityispiirteitä, jotka on otettava huomioon muutosehdotusten arvioinnissa. Ensinnäkin asukkailta perittävien käyttövastikkeiden on määrädyttävä omakustannusperiaatteella, eikä ne saa ylittää käyttöarvoltaan saman veroisen samalla sijainnilla olevan vapaarahoitteisen vuokra-asunnon vuokraa. Toiseksi valtion tukemasta asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan tasausjärjestelmän kautta käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Näin ollen takapainotteisella lainan lyhennysohjelmalla rakennettuja uusia asumisoikeustaloja on hyödynnetty vanhempien kohteiden perusparannuskustannusten tasaamisessa. Yksi merkittävä tekijä, joka vaikuttaa asumisoikeuskohteiden rahoitukseen ja järjestelmän muutosmahdollisuuksiin on korkotukilainoitukseen liittyvät rajoitteet. Asumisoikeuskohteiden rajoitukset ovat ikuisia, minkä vuoksi asumisoikeustalot eivät kelpaa lainojen vakuudeksi. Uudistuotannon loppuminen lisää painetta käyttövastikkeiden nousulle luvussa 6 kuvatulla tavalla. Esityksiä arvioitaessa onkin huomioitava muutosten vaikutus käyttövastikkeen nousupaineiden hillinnässä.

Politiikkaehdotusten arvioinneissa on myös otettava huomioon se, että Suomen julkinen talous on ajautunut alati pahenevaan kriisiin. Julkisen talouden heikko tilanne sekä rajoittaa mahdollisuuksia kohdentaa julkisia varoja eri tavoitteiden saavuttamiseen että vaatii rahoitusmekanismien kriittistä tarkastelua. Asumisoikeusjärjestelmän osalta keskeinen kysymys on asumisoikeustalojen arvoon ja lainojen takaukseen liittyvät riski valtion taseessa. Asumisoikeustaloihin liittyvät valtion laina- ja takausvastuut ovat tällä hetkellä noin 5,4 miljardia euroa. Vastuut nousevat vielä noin 6 miljardiin, kun nyt vireillä olevat aso-hankkeet etenevät, minkä jälkeen määrä kääntyy laskuun.

Arvioinnissa otetaan huomioon myös asumisoikeusasunnoilla tavoiteltavien asunto- ja laajemmin yhteiskuntapoliittisten tavoitteiden saavuttamisen turvaaminen. Asumisoikeusasunnoille asetetaan lukuisa määrä erilaisia tavoitteita. Brotherrus ja Kuronen (2024) raportoivat kymmenen tavoitetta, joita eri toimijat asettavat asumisoikeusasunnoille. Julkisen talouden kriisi pakottaa kohdistamaan julkisten varojen käytön vain keskeisempiin yhteiskuntapoliittisiin tavoitteisiin. Vaikka kaikille tavoitteille on varmasti oma perusteensa, tässä politiikka-arviossa huomio kiinnitetään valitun toimenpiteen vaikutukseen asuntoalueiden segregaatioon. Segregaation riski on lisääntyneen maahanmuuton ja sosiaaliturvan leikkausten seurauksena kasvanut. Asumisoikeusasunnoilla voidaan vaikuttaa keskituloisten asuntojen sijaan, joten se on ara-vuokra-asuntoja täydentävä segregaatian hallinnan väline.

Tämän selvityksen asukasvaikutuksia kuvaavassa osiossa ilmenee, että asukkaista 86 prosenttia pitää asunnon pysyvyyttä erittäin tärkeänä tai tärkeänä. Onkin ilmeistä, että asukkaille asumisen pysyvyys on keskeiseksi koettu peruste sijoittaa myös omaa pääomaa asumisoikeusasuntoon vuokra-asumisen sijaan. Tämä on otettava huomioon arvioitaessa esitysten vaikutusta tulevaan asumisoikeusasuntojen kysyntään.

Arvioitavista ehdotuksista useimmat koskevat järjestelmän kehittämistä tilanteessa, jossa asumisoikeustalossa ainakin yhden huoneiston hallintaperuste on asumisoikeus. Asukkaiden asumisoikeussopimuksista luopumisen tulee perustua vapaaehtoisuuteen, joten kohteita voidaan vapauttaa rajoituksista suoraviivaisesti vain, jos yhtäkään asumisoikeussopimusta kohteessa ei ole enää jäljellä. Ehdotukset, joissa asumisoikeusasukkaita ei enää ole talossa yhtäkään jäljellä, ovatkin erikoistapaus, ja ne eivät vastaa samaan haasteeseen kuin asumisoikeusmallin kehittämiseen liittyvät ehdotukset.

8.1 Uusien aso-sopimusten uudet ehdot

Arvioitava toimenpide: Uusien asumisoikeussopimuksien tekeminen jatkossa olemassa olevissa asumisoikeustaloissa siten, että niissä otettaisiin huomioon vajaakäyttötilanteet.

Näkökulmia: Asukkaiden näkökulmasta erilaisten sopimusten tekeminen samaan taloon eri perusteilla asettaisi asukkaat keskenään eri asemaan. Uusien sopimusten heikommat ehdot olemassa oleviin verrattuna heikentäisi kannustimia hakeutua asumisoikeusjärjestelmän sisällä tarkoituksenmukaisiin asuntoihin. Tällä olisi negatiivinen vaikutus asukkaiden hyvinvointiin.

Uudet sopimukset loisivat uuden aso-järjestelmän, ja yhdessä aso-talossa olisi sisältyltään erilaisia sopimuksia. Jo olemassa olevia sopimuksia koskisivat pysyvät rajoitteet. Todennäköisesti asumisoikeustaloille ei syntyisi vakuusarvoa, vaikka osaan asunnoista sovellettaisiin uudenlaisia sopimuksia. Tilanne muuttuisi merkittäväällä tavalla vasta, kun kaikkia asuntoja koskisi uudet sopimukset.

Uudenlaisilla asumisoikeussopimuksilla tuskin olisi välitöntä vaikutusta segregaatioon. Uudet sopimukset olemassa oleviin taloihin kuitenkin heikentäisivät asumisoikeusasuntojen kysyntää, mikä itsessään lisäisi vajaakäyttöä ja lisäisi entisestään korotuspainetta käyttövastikkeeseen. Potentiaalisesti tämä muodostaisi ajan oloon huonon kehityskulun, jossa asumisoikeusmaksun tasoa koskevat taloudelliset ja oikeudelliset rajoitteet tekisivät talouden kestävän hoidon hyvin vaikeaksi.

Koska ehdotettu toimenpide ei ratkaise pysyvien rajoitusten ongelmaa, vaan sen sijaan kasvattaisi käyttövastikkeen nousupaineita, se ei siten myöskään tarjoa keinoa vastata nyt käsillä olevan uudistutuotannon lopettamisen asettamiin haasteisiin.

8.2 Asuntojen lunastaminen

Arvioitava toimenpide: Asumisoikeusasuntoja voitaisiin tarjota ensisijaisesti asukkaalle lunastettaviksi, ja lunastamisessa voitaisiin ottaa huomioon asumisen kesto, esimerkiksi hyvityksenä asumisvuosien mukaan. Asumisoikeuden haltijat, jotka eivät halua lunastaa asuntoa, on otettava huomioon. He jatkavat sopimuksiaan ja heidän asemansa tulee säilyä kohtuullisena. Talo muuttuisi asunto-osakeyhtiöksi, jolloin sen hallinnointiin liittyvät kysymykset erilaisin hallintamuodoin hallittujen asuntojen kesken olisi selvitettävä ja otettava huomioon lainsäädännössä.

Näkökulmia: Asuntojen lunastamisen pitää perustuslain takaaman omaisuuden suojan vuoksi perustua vapaaehtoisuuteen. Kaikilla asukkailla ei ole mahdollisuutta tai halukkuutta lunastukseen. Tästä seuraa, että alun perin asumisoikeustaloista syntyisi hybriditaloja, jossa asuntojen hallintaperusteita olisi useita. Asumisoikeuden haltioden asema pitäisi hybriditalossa luonnollisesti ottaa huomioon. Järjestelyyn liittyisikin oikeudellisia, hallinnollisia ja lopulta myös taloudellisia riskejä, mikä las-kisi lunastuksen suorittavalle asukkaalle hyväksyttävää lunastushintaa. Tämä pahentaisi valikoitumisongelmaa, koska asumisoikeusyhteisöjen kannalta hyväksyttävä lunastushinta olisi mahdollista saavuttaa ainoastaan kaikkein parhaimmilla asunto-alueilla, joihin kohdistuisi suurin kysyntä.

Koska asumisoikeusasujien edut pitäisi turvata, esimerkiksi käyttövastikkeen pitäisi pysyä käypää vuokratasoa alempana, hybriditaloon pitäisi edelleen kohdistaa tukitoimenpiteitä. Tämän seurauksena julkisen sektorin suorat ja epäsuorat tukimenot eivät merkittävästi pieneneisi ja alun perinkään halutuimmilla asuntoalueilla sijaitseviin asumisoikeustaloihin ei ole kohdistunut merkittävää riskiä valtion taseessa. Vaikka asumisoikeusasunnot eivät halutuilla asuinalueilla ole tehokkain tapa hillitä segregatiota, olemassa olevan kannan valikoitunut purkautuminen lunastusten kautta haastaa järjestelmän taloutta tilanteessa, jossa tasaus uudistuotannon avulla ei ole enää mahdollinen.

Kokonaisarviona asumisoikeusasuntojen lunastamisen mahdollistaminen aso-asukaille ei ratkaise asumisoikeusjärjestelmään liittyviä rakenteellisia ongelmia eikä myöskään ole toimenpide, jonka avulla taattaisiin aso-järjestelmän vakaus uudistuotannon lopettamisen haastaessa kestävää taloudenpitoa. Lisäksi kysynnän omistusasuntoihin asumisoikeustalossa voi ennakoida olevan vähäistä.

8.3 Asuntojen hallintamuodon muuttaminen aso-sopimuksista irtaantuneessa kiinteistössä

Arvioitava toimenpide: Jos aso-asukkaita ei ole asumisoikeustalossa jäljellä, talo voitaisiin vapauttaa aso-rajoituksista, ja muuttaa asunto-osakeyhtiöksi tai ilman valtion tukea toimivaksi vapaarahoitteiseksi asumisoikeustaloksi. Vaihtoehtoisesti se voitaisiin lainoittaa uudelleen ara-vuokra- tai osaomistusasunnoiksi.

Näkökulmia: Tämä ehdotus koskee erikoistilannetta, jossa asumisoikeustalossa ei ole enää jäljellä ainoatakaan asumisoikeusasuntoa.

Koska asumisoikeudesta luopumisen pitää perustua vapaaehtoisuuteen, aso-asukkaista kokonaan tyhjentyneet asumisoikeustalot sijaitsevat varsin todennäköisesti asuntoalueella, jonka houkuttelevuus on heikentynyt merkittävästi. Tällaisilla alueilla asuntojen muuttaminen omistukseen perustuvaksi asunto-osakeyhtiöksi tuskin onnistuu.

Vapaarahoitteinen asumisoikeus on nykyisenkin aso-lain tunnistama hallintamuoto. Asuntosijoittajalle on tarjolla monia omistus- ja vuokra-asumiseen perustuvia sijoitusvaihtoehtoja. Jotta vapaarahoitteinen aso yleistyisi pitäisi sen tuottojen olla hallinnointikustannukset ja riskit huomioon ottaen kilpailukykyisiä näiden vaihtoehtojen kanssa. Vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen jääminen täysin marginaaliseksi malliksi osoittaa, että se ei ole läpäissyt markkinatestiä.

Asumisoikeusasukkaiden hylkäämän asumisoikeustalon lainoittaminen uudelleen tuetuksi ara-vuokra-asunnoksi voisi sen sijaan olla mahdollista, mikäli tukielementtien avulla vuokrataso onnistutaan painamaan riittävän alas vastaamaan ara-vuokra-asunnossa tyypillisesti asuvien maksukykyä. Asumistukileikkausten ja muun sosiaaliturvan heikentyessä erittäin edullisten asuntojen kysyntä on potentiaalisesti kasvussa. Asukkaille tärkeän asumisen pysyvyyden näkökulmasta tyhjentyneen asumisoikeustalon muuttamista ara-vuokrataloksi voi pitää oikean suuntaisena toimenpiteenä. Lisäksi valtion taseriskiä voidaan periaatteessa pystyä rajaamaan asumisoikeustalon hallintaperusteen muuttamisella. Tämä on kuitenkin riippuvainen seikoista, joiden takia talossa ei ole enää yhtään aso-asukasta ja parhaimmillaankin vaikutus on vähäinen. Pitää kuitenkin huomata, että asuntoalueen tuloperusteinen segregoitumisriski kasvaa, koska asumisoikeustalot todennäköisesti tyhjenevät asumisoikeusasukkaista asuntoalueilla, jossa asukkaiden tulotaso on jo valmiiksi matala.

8.4 Vuokrasopimusmalli

Arvioitava toimenpide: Uusia pysyviä asumisoikeussopimuksia ei enää tehtäisi, vaan niiden sijasta tehtäisiin vuokrasopimuksia, tai asuntoja voitaisiin tarjota asukkaiden lisäksi myytäväksi markkinoille.

Näkökulmia: Vuokraaminen on mahdollinen nykylainsäädännössä, jos asunnolle ei ole kysyntää asumisoikeusasuntona. Lain mukaan asumisoikeustalon asuinhuoneistoja on kuitenkin ensisijaisesti käytettävä asumisoikeuden haltijoiden asuntolina, mutta asuinhuoneistoja saadaan toissijaisesti käyttää vuokralaisten asuntolina, jos asumisoikeuden haltijoita ei saada. Asumisoikeustalon asuinhuoneistoa on aina tarjottava asumisoikeusasunnoksi ennen vuokra-asunnoksi tarjoamista.

Esitys vuokraamisen ensisijaisuudesta muuttaisi perusteellisesti asumisoikeustalossa olevien asuntojen hallintamuodon määrittelyn. Asumisoikeuteen sovellettavan perustuslaillisen omaisuussuojan vuoksi menettely voisi koskea vain uusia sopimuksia, joita tehtäisiin asumisoikeustalossa vapaaehtoisesti vapautuneisiin asuntoihin.

Vuokrasopimusten lisääntymisen myötä asukkaiden vaihtuvuus todennäköisesti lisääntyisi. Asunnon vuokraaminen markkinoilla matalan tulotason asuntoalueilla todennäköisesti myös laskisi asunnoissa asuvien tulotasoa, ja pahentaisi näillä alueilla tuloista johtuvaa segregatiota. Hyvätuloisilla asuntoalueilla vastaavaa ongelmaa ei kohdattaisi. Vuokramallia tulisikin soveltaa ensisijaisesti keskimääräistä hyvätuloisemmilla alueilla.

Asuntojen myyntiin liittyy aiemmin luvussa 8.2 käsitellyt ongelmat. Sijoittajille myytessä pitäisi kysynnän takaamiseksi lisäksi varmistaa riittävän tuoton mahdollisuus, mikä on lähtötilanteessa pysyvien rajoitusten alaisessa asuintalossa haasteellista.

Asuntojen vuokraaminen asumisoikeustalosta markkinahintaan hyvätuloisilla alueilla voisi ajan oloon vähentää aso-asuntoja alueilla, joilla ne eivät ole tehokkain tapa ehkäistä segregatiota ilman, että talouden kestävä hoitaminen vaarantuisi. Rajoituksista vapautumisessa menisi kuitenkin halutuilla alueilla hyvin kauan eikä tämä vähentäisi toteutuessaankaan merkittävästi valtion taseriskiä.

8.5 Realisointimalli

Arvioitava toimenpide: Lakimuutoksella mahdollistettaisiin rajoituksista vapautuminen realisointitilanteissa (tai rajoitusten poisto muissa erityistilanteissa), jolloin talot saattaisivat sopia vakuuksiksi.

Näkökulmia: Viime hallituskaudella perustuslakivaliokunta arvioi lakiesitystä, jonka mukaan olisi mahdollista vapauttaa asumisoikeustalo lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos kysynnän puutteen vuoksi asumisoikeuden haltijoita on kolmasosassa tai alle kolmasosassa talon huoneistoista. Rajoitusten poistumisen jälkeen asumisoikeustalo olisi ollut mahdollista muuttaa vuokraloksi. Perustuslakivaliokunnan mukaan asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ei kuitenkaan ole asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista. Tähän perustuen valiokunta linjasi, että tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei ole vielä kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, ei täytä omaisuudensuojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle asetettavaa oikeasuhtaisuuden vaatimusta.

Arvioitava toimenpide esittää rajoituksista vapautumista realisointitilanteessa eli käytännössä tilanteessa, jossa asumisoikeusosakeyhtiö asetetaan konkurssiin.

Konkurssitilanteen osalta on esitetty oikeudellinen arvio (Mäenpää, 2024), minkä mukaan tietyin edellytyksin olisi mahdollista vapauttaa asumisoikeustalo rajoituksista. Mäenpää (2024) kuitenkin huomauttaa, että menettely koskee vain tilanteita, joissa maksukyvyttömyys muodostuisi asumisturvan toteuttamista vakavasti uhkaavaksi tai tekisivät ne mahdottomiksi, vaikka käytettävissä on asumisoikeuslain

mukaiset menettelyt, joilla maksukyvyttömyystilanteisiin on erikseen varauduttu⁴. Luovutus- ja käyttörajoituksista vapauttamista voidaan tällaisessa tilanteessa asumisoikeuden haltijan perusoikeussuojan kannalta perustella myös julkiselle vallalle kuuluvalla tehtävällä edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Edellä esitetyissä puitteissa rajoituksista luopuminen tarjoaisi mahdollisuuden sopeutua tilanteessa, jossa konkurssien uhka olisi todellinen. Myös valtion rahoitusriski vähenisi, koska asumisoikeustaloille tulisi todennäköisesti vakuusarvo. Tämä olisi itsessään arvokasta aso-järjestelmän toimivuuden kannalta. Nämä positiiviset kehityskulut saavutettaisiin ilman negatiivista vaikutusta segregaatioon. Oikeudellisen arvion reunaehdot ovat kuitenkin siinä määrin tiukat, että niiden toteutumisen todennäköisyys ei kuitenkaan merkittävästi kasva uudistuotannon loppumisen seurauksena.

8.6 Kohdennusmalli

Arvioitava toimenpide: Aso-asuntoja koskee alle 55-vuotiaiden asuntoon muuttavien osalta varallisuusraja. Jotta aso-asumiseen liittyvä julkinen tuki kohdentuisi mahdollisimman tehokkaasti, on esitetty, että varallisuusrajan lisäksi olisi syytä harvita tulorajaa.

Näkökulmia: Ara-vuokra-asuntojen uusia asukkaita ja asuntojen vaihtajia koskevat euromääräiset tulorajat ehtivät olla pääkaupunkiseudulla voimassa runsaan vuoden ajan, kunnes ne lakkautettiin vuoden 2018 alussa. Tulorajat tekivät paluun vuoden 2025 alussa.

Asukkaille kohdistetut asumistuet kohdentavat julkisen tuen tehokkaimmin sitä tarvitseville. Julkisesti tuetun asuntorakentamisen keskeinen peruste on segregaatión ehkäisy, koska julkisella vallalla on tuotantotukien avulla mahdollisuus kohdistaa asuntoja tietyille asuntoalueelle. Arvio tulorajoista keskittyy ennen kaikkea pohdintaan julkisen varojen tehokkaan kohdentumisen ja alueiden segregoitumiskehityksen ehkäisyyn.

4 ASO-lain 86§: ”Asumisoikeustalo ja sen omistavan yhtiön osake saadaan tämän lain estämättä myydä noudattaen, mitä konkurssilaissa (120/2004) tai ulosottokaareissa (705/2007) säädetään”. Lisäksi ostajalle asetetaan velvollisuuksia: ”Kun asumisoikeustalon omistaja tai osakkeen omistaja on 1 momentissa tarkoitetulla tavalla vaihtunut, ostajan on viipymättä huolehdittava siitä, että se täyttää omistajuudelle 4–6 §:ssä säädetty vaatimukset.”

Näiden kahden tavoitteen välillä on potentiaalinen ristiriita. Yhtäältä julkista tukea ei ole tarkoituksenmukaista kohdentaa keskituloisille, joiden on mahdollista rahoittaa asumisensa markkinaehtoisesti. Toisaalta tuen kohdentaminen pelkästään hyvin pienituloisille lisää potentiaalisesti asuntoalueiden segregatiota, jos tuetut asunnot muodostavat merkittävän osan alueen asuntokannasta.

Ara-vuokra-asunnoissa asuu keskimäärin pienituloisia henkilöitä. Rakentamalla tuettuja vuokra-asuntoja korkean asuntojen hintatason alueille, voidaan ehkäistä tulotasosta seuraavaa segregatiota. Aso-asunnoissa asuvien tulotaso on kokonais-tarkastelussa selvästi ara-asunnoissa asuvia korkeampi asettuen omistusasujien ja vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien tulotason väliin (Lahtinen ym. 2024). Tämä korostuu erityisesti keskimääräistä pienituloisemmilla alueilla. Brotheruksen ja Kurosen (2024) tarkastelussa ilmenee aso-asukkaiden tuloprofiilien merkittävät erot Helsingissä keskimäärin hyvätuloisen Jätkäsaaren kaupunginosan ja pienituloisemman Myllypuron välillä.⁵ Jätkäsaarella aso-asukkaiden tulot ovat varsin identtiset vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien kanssa, ja selvästi ara-vuokra-asunnossa asuvia paremmat. Myllypurossa aso-asukkaiden tulot vertautuvat lähinnä omistusasujiin ja ovat vuokra-asunnossa (vapaarahoitteinen tai ara) asuvia selvästi paremmat.

Riippumatta asuntoalueen keskimääräisestä tulotasosta, aso-asujien tulot ylittävät selvästi ara-vuokra-asunnoissa asuvien tulot.⁶ Hyvätuloisilla alueilla segregatiota pystytään julkisella tuella tehokkaammin estämään ara-vuokra-asunnoilla. Pienituloisella alueella, jolla omistusasuntojen kysyntä on lähtökohtaisesti heikko, asumisoikeusasunnot ovat sen sijaan mahdollinen väline segregatian ehkäisyssä.

Vaikka tulorajat määritelmällisesti kohdistaisivat tuotantotuen tuen tarpeessa oleville pienituloisille, tulorajojen asettaminen asumisoikeusasuntoihin toimisi segregatian ehkäisyvaikutusta heikentävästi. Hyvätuloisella alueella tehokkaampi vaikutus saavutetaan kaavoittamalla ara-vuokra-asuntoja kuin asumisoikeusmaksun myötä vääjäämättä keskituloisille suunnattuja asumisoikeusasuntoja. Lisäksi uudistuotannon lopettaminen synnyttää paineen käyttövastikkeen nousuun, millä on aso-asuntojen kysyntää heikentävä vaikutus, jota tulorajat entisestään voimistaisivat.

5 Tulotasojen erojen lisäksi ulkomailla syntyneiden osuudet poikkeavat

6 Aso-asunnoissa asuu myös tyypillisesti vähemmän ulkomailla syntyneitä.

Varallisuusrajan ikäraja saattaisi sen sijaan olla kohdentamisen tehostamiseksi mahdollista nostaa nykyisestä 55 vuodesta. Uuden ikärajan asettaminen saattaa kuitenkin muuttaa merkittävästikin asukasrakennetta. Vaikka ikärajan nostolla tuskin olisi merkittävää negatiivista vaikutusta segregaatioon, uuden ikärajan määrittelyn pohjaksi pitäisi arvioida ikärajojen asukasvaikutuksia huolellisesti erikseen.

Kokonaisarviona voidaan todeta, että tulorajat sopivat aso-asuntoihin ylipäättään huonosti ja erityisen huonosti tilanteessa, jossa aso-asuntojen kysyntä uudistuotannon lopettamisen seurauksena heikkenee.

8.7 Muutosehdotusten kokonaisarvio

Pysyvät rajoitukset ja niiden vaikutukset vakuusarvoon ovat järjestelmätason ongelma asumisoikeusasunnoissa. Ongelman ratkaisua vaikeuttaa, että omaisuuden suoja nauttiva pysyvä asumisoikeus on samaan aikaan sekä merkittävin pysyvä rajoitus että keskeinen syy asukkaiden hakeutua asumisoikeusasuntoon. Asumisoikeusasuntojen pysyvien rajoitusten luoman haasteen ratkaiseminen ei onnistukaan nopeasti. Asumisoikeusasunnot ovat osa suomalaista tuettua asuntomarkkinaa vielä pitkään, vaikka uudistuotantoon ei enää palattaisikaan.

Mikäli arvioinnissa esitetyllä tavalla ikuisen asumisoikeuden voisi kuitenkin tietyin reunaehdoin haastaa maksukyvyttömyystilanteessa, mahdollistaisi se asuntojen käytön vakuutena ja siten vähentää rahoituksen riippuvuutta julkisen vallan päätöksistä. Koska tulkinta koskisi poikkeustilannetta, asukkaille tärkeä asumisen pysyvyys ei kuitenkaan yleisesti vaarantuisi. Laajempänä kriittisenä kysymyksenä asukkaiden kannalta on kuitenkin pysyvästi ja merkittävästi tappiollisten kohteiden aiheuttama taloudellinen rasitus, joka voisi purkautua vasta maksukyvyttömyystilanteessa.

Merkittävin välitön positiivinen vaikutus julkiseen talouteen saavutettaisiin maksukyvyttömyyteen liittyvään realisointimahdollisuuksien laajentamisella. Tähän liittyy toistaiseksi oikeudellinen epävarmuus. Vapautuvien asumisoikeusasuntojen muuttaminen vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi keskimääräistä parempi tuloisilla alueilla olisi mahdollinen vaihtoehto ilman että segregaatión ehkäisy vaarantuisi. Muutosprosessi olisi kuitenkin hidas, ja vaikutus valtion taseriskiin vähäinen. Muiden esitysten vaikutukset julkiseen talouteen olisivat vähäisiä.

9 Yhteenveto

Tässä hankkeessa on selvitetty asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lakkaamisen vaikutuksia käyttövastikkeiden tasausjärjestelmään ja asukkailta perittäviin käyttövastikkeisiin. Laskelmat osoittavat, että lyhyellä aikavälillä vastikkeiden nousu jatkaa melko tarkasti olemassa olevaa trendiä. Kuitenkin laskelmien mukaan 2030-luvulla käyttövastikkeiden nousupaineet kiihtyvät. Kiihtyminen ajoittuu tyypillisesti siihen kohtaan, kun korjauskustannusten nousupaineet kasvavat merkittävästi.

Tilanne vaihtelee yhtiökohtaisesti, mutta nousua voidaan kuitenkin hillitellä ja tasoittaa erilaisilla yhtiökohtaisilla keinoilla, jotka perustuvat esimerkiksi asuntokannan ikään ja muihin ominaisuuksiin. Vaikka käyttövastikkeiden ja vapaarahoitteisten vuokrien välinen ero kaventuu, käyttövastikkeet pysyvät jatkossakin merkittävästi markkinavuokratasoa alempana erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Nykyisten asukkaiden näkökulmasta uudistuotannon loppumisen vaikutukset ovat lyhyellä aikavälillä todennäköisesti vähäisiä, ja ne liittyvät ennen kaikkea huoleen oman asumisen jatkuvuudesta. Asumisoikeusasumisen pysyvyys verrattuna vuokra-asumiseen on ollut asukkaille tärkeimpiä syitä hakeutua aso-asuntoon. Asukaskyselyn vastaajista 86 prosenttia piti pysyvyyttä erittäin tärkeänä tai tärkeänä tekijänä. Muutokset järjestelmään voivat heikentää asukkaan näkökulmasta asumisen pysyvyyttä, mikä selittää herännyttä huolta oman asumisen jatkumisesta. Tämä voi myös johtaa kysynnän heikkenemiseen.

Pidemmällä aikavälillä järjestelmän muutokset voivat vaikuttaa asukasrakentamiseen, sillä aso-asumisen houkuttelevuuden väheneminen vaikuttaisi todennäköisesti eniten niiden asukkaiden valintoihin, joilla on taloudellinen mahdollisuus vaihtaa esimerkiksi omistusasumiseen.

Tässä hankkeessa arvioitiin myös ehdotuksia toimenpiteistä, joiden avulla pyritään hallitsemaan pysyvien rajoitusten aiheuttamia haasteita tilanteessa, jossa kustannuksia ei voida enää jatkossa tasata hyödyntäen uusia kohteita. Ongelman ratkaisua vaikeuttaa, että omaisuuden suojaa nauttiva pysyvä asumisoikeus on samaan aikaan sekä merkittävin pysyvä rajoitus että keskeinen syy asukkaiden hakeutua asumisoikeusasuntoon. Asumisoikeusasuntojen pysyvien rajoitusten luoman

haasteen ratkaiseminen ei onnistukaan nopeasti. Potentiaalisin ehdotus liittyy rajoituksista vapautumisen mahdollisuuteen realisointitilanteissa, jolloin asumisoikeustalot saattaisivat sopia vakuuksiksi.

Julkisen talouden kriittinen tilanne velvoittaa pohtimaan julkisten varojen tehosta kohdentamista. Nopeita ja merkittäviä ratkaisuja julkisen tuen kohdentamisen tehostamiseksi ilman asuntopoliittisten tavoitteiden vaarantumista on vaikea löytää asumisoikeusjärjestelmästä. Tämän vuoksi onkin tärkeätä, että asuntopoliitikalle ei pitäisi asettaa uusia tavoitteita, vaan kohdistaa niukat resurssit kaikkein olennaisimpien tavoitteiden, kuten segregaaation ehkäisyyn, saavuttamiseen.

Liitteet

Liite 1. Asumisoikeusyhteisöt

ASO-yhtiö	Asuntojen lukumäärä	Osuus asuntokannasta	Ensimmäinen kohde valmistunut	Viimeinen kohde valmistunut	Sijainnit
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	17 196	26,8	1991	2024	Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Hämeenlinna, Imatra, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Kotka, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Mäntsälä, Nokia, Nurmijärvi, Oulu, Porvoo, Raisio, Riihimäki, Rovaniemi, Salo, Siilinjärvi, Sipoo, Tampere, Tuusula, Vantaa, Vihti
TA-Asumisoikeus Oy	16 390	25,5	1993	2026	Espoo, Hattula, Helsinki, Hollola, Hyvinkää, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kaarina, Kangasala, Kempele, Kerava, Kirkkonummi, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Laukaa, Lempäälä, Lieto, Lohja, Naantali, Nokia, Nurmijärvi, Oulu, Pirkkala, Porvoo, Raisio, Riihimäki, Rovaniemi, Salo, Siilinjärvi, Sipoo, Tampere, Turku, Tuusula, Vantaa, Vihti, Ylöjärvi
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (VASO)	8 970	14,0	1992	2025	Turku, Raisio, Kaarina, Naantali, Lieto
AVAIN Asumisoikeus Oy	8 716	13,6	1992	2024	Tampere, Nurmijärvi, Helsinki, Tuusula, Lahti, Kirkkonummi, Hyvinkää
Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO)	7 109	11,1	1993	2025	Helsinki

ASO-yhtiö	Asuntojen lukumäärä	Osuus asuntokannasta	Ensimmäinen kohde valmistunut	Viimeinen kohde valmistunut	Sijainnit
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	3 361	5,2	1992	2012	Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Tampere, Ylöjärvi, Kaarina, Lieto, Naantali, Raisio, Turku
KAS asumisoikeus Oy	405	0,6	2010	2013	Vantaa, Kuopio, Helsinki, Hyvinkää, Espoo
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso	390	0,6	2015	2021	Jyväskylä, Laukaa
Asoasunnot Yrjö ja Hanna	319	0,5	2022	2024	Helsinki, Vantaa, Tuusula, Kerava, Jyväskylä
Mangrove Asumisoikeus Oy	244	0,4	2022	2025	Tampere, Kangasala, Kaarina, Turku, Pirkkala, Helsinki
Oy Vaasan Asumisoikeus - Vasa Bostadsrätt Ab	241	0,4	1996	2001	Vaasa
Mikkelin Asumisoikeus Oy	240	0,4	1992	2000	Mikkeli
Avo-Asumisoikeus Oy	150	0,2	2003	2011	Tampere, Ylöjärvi, Kangasala
ES-Laatuasumisoikeus Oy	138	0,2	1998	2021	Kouvola, Helsinki
Helsingin Seudun Asumisoikeus (HELAS)	127	0,2	1997	2000	Helsinki, Espoo, Vantaa, Vihti
Siilinjärven Asumisoikeus Oy	103	0,2	1997	2025	Siilinjärvi
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys	72	0,1	1998	2012	Kirkkonummi, Kerava, Tuusula

ASO-yhtiö	Asuntojen lukumäärä	Osuus asuntokannasta	Ensimmäinen kohde valmistunut	Viimeinen kohde valmistunut	Sijainnit
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti	42	0,1	2014	2015	Helsinki
Jyväskylän Seudun Asumisoikeusyhdistys	26	0,0	1998	2000	Jyväskylä
YHTEENSÄ	64 239				

LÄHTEET

- Brotherus, Juhana ja Kuronen, Matti (2024): Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisu 2024:33
- Keinänen, Janika; Kortelainen, Jeremias; Jauhola, Laura ja Wennberg, Mikko (2018): Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokra-asukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2018.
- Lahtinen, Markus; Eerola, Essi; Kuronen, Matti ja Ruonavaara, Hannu (2024): Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla. Ympäristöministeriön julkaisu 2024:8.
- Owal Group Oy 2025: Selvitys asumisoikeusasumisen merkityksestä ja roolista asuntomarkkinoilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara: 2025.

Lait ja asetukset:

- Laki asumisoikeusasunnoista 393/2021.
- Laki vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen korkotuesta 604/2001.
- Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 19.7.2001/666.



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

ISBN: 978-952-361-682-0 PDF
ISSN: 2490-1024 PDF