Asumisoikeusjärjestelmän ongelmakohdat ja kehittämishaasteet

liittyen asiaan O 61/2016 vp
Asuntopolitiikan kehittämiskohteet



Eduskunnan tarkastusvaliokunta
1.3.2018

Jari Riskilä
Toimitusjohtaja

Asokodit
ASUNTOSÄÄTIÖ

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy = Asokodit

- Omistajana Asuntosäätiö sr, joka osti yhtiön vuonna 2014 VVO:lta ja Satolta.
- Maan suurin asumisoikeusasuntojen omistaja: 16 000 asuntoa 31 paikkakunnalla, hieman yli puolet PKS:lla.
- Asunnot pääosin kaksioita (41 %) ja kolmioita (28 %), yksiöiden osuus vain 6,5 %. Asuntojen keskipinta-ala noin 67 m2.
- Asunnoista 86 % valmistunut vuosina 1992-2002.
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n valvoma yleishyödyllinen yhteisö, jonka koko asuntokanta on rakennutettu valtion tuella.

Asumisoikeusasuminen tuotteena

- Asumisoikeusmaksun maksamalla hallintaoikeus asuntoon ja oheistiloihin. Maksun suuruus noin 15 % asunnon rakennuskustannuksista. Maksun saa asumisoikeudesta luovuttaessa takaisin – rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna.
- Asukas maksaa käyttövastiketta, joka olennaisesti vapaarahoitteista vuokratasoa alhaisempi ja jonkin verran myös ARA-vuokria alhaisempi (ARA:n asuntomarkkinakatsaus 15.11.2017).
- Asoasukkaat ovat erittäin tyytyväisiä. Asokotien asiakastyytyväisyystutkimus 2017: vastanneista 76 % ilmoitti suosittelevansa tai jo suositelleensa lämpimästi.
- Kaikkiaan asumisoikeusasuntoihin tehtiin vuonna 2017 yli 46 000 hakemusta. Kun asoasuntoja oli 8/2017 noin 45 300 ja kun esim. Asokodeilla asukasvaihtuvuus oli noin 16 %, vain ani harva hakija sai haluamansa.
- Erittäin kilpailukykyinen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Monipuolistaa asuntotarjontaa ja auttaa mm. segregaation ehkäisemisessä.

Jari Riskilä

1.3.2018

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ

Asumisoikeusjärjestelmän haasteita

- Asuntopolitiikan lyhytjänteisyys vs. asuntotuotannon ja asuntojen omistamisen pitkäjänteisyys: Jo tuotanto edellyttää riskinottoa myös yleishyödyllisiltä.
- Valtion korkotuen ehdot asoasunnoille ovat huonommat kuin vuokra-asunnoille.
- Peruskorjausten rahoittamisessa ei vaihtoehtoja valtion takaamille lainoille (vakuusongelma). 1990-luvulla rakennettujen kohteiden peruskorjaukset ajankohtaistuvat lähivuosina.
- Hakumenettely järjestysnumeroineen ja hakijan hyväksyttämistä koskevine vaatimuksineen on hidas ja työläs.

Valiokunnan julkaisu 1/2017: uhkia

- Asuntopolitiikan kehittämiskohteita –julkaisussa asumisoikeusasumista ei mainita. Eikö järjestelmällä nähdä itsenäistä merkitystä?
- Tuotantotuen vieroksuminen, vaikka juuri sen avulla saadaan aikaan kohtuuhintaista asuntotarjontaa ja kyetään hillitsemään asumiskustannusten – ja valtion asumistukimenojen - kasvua.
- Markkinaehtoinen hinnoittelu myös valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavien tonttien vuokrauksessa.
- Tonttimaahan kohdistuvat verot ja maksut.
- Valtion asuntorahaston varojen käyttö muihin tarpeisiin kuin asuntotuotantoon.

Onnella on osoite.

Kiitos!

Jari Riskilä

1.3.2018

Asokodit ASUNTOSÄÄTIÖ