Arvio asumisoikeusasuntojen vapauttamisesta rajoituksista

Muistion tavoitteena on arvioida asumisoikeusasuntojen määrää, jonka osalta tultaisiin mahdollisesti hakemaan rajoituksista vapauttamista 2020-luvun alkupuolella. Lisäksi arvioidaan minkä verran asumisoikeusasuntojen tyhjäkäytöstä voi aiheutua ylimääräisiä kustannuksia asumisoikeusasukkaille. Muistion on kirjoittanut valvontapäällikkö Sami Turunen. Muistion laatimisessa on kuultu asiantuntijoina asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Aholaa, lakimies Helena Nevalaa ja ylitarkastaja Mirja Suopankia. Lisäksi Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n hallituksella oli mahdollisuus kommentoida yhdistyksen toteuttamaa kyselyä koskevaa osuutta.

Lakiluonnoksen esitys lyhyesti

Asumisoikeuslain muuttamista koskevassa hallituksen esityksen luonnoksessa on todettu seuraavasti:

”Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin sallimalla jäljellä ***olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina*** *ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista.* ***Hallintamuodon muutos olisi mahdollista vain, jos talo on tappiollinen, vaikeudet eivät ole omistajan aiheuttamia ja asia käsitellään asukashallinnossa.*** *Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen, jos talosta muodostuisi asukkaiden määräysvallassa oleva asunto-osakeyhtiö. Asumisoikeuden haltijalle tarjottaisiin toista asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa. Luopuessaan asumisoikeudesta asumisoikeusmaksu korotuksineen maksettaisiin lain mukaan takaisin.* ***Asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi olisi vasta viimesijainen vaihtoehto asumisoikeusyhteisön talouden kohentamiseksi****, ja se edellyttäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lupaa. Lupa myönnettäisiin vain tapauksissa, joissa on perusteltua luopua talon asumisoikeuskäytöstä. Rajoituksista vapautettavan valtion tukeman asumisoikeustalon voisi jatkossa muuttaa korkotukilainoit[e]tuksi vuokrataloksi.”* (HE-luonnos 2.3.2020, 2, kursivointi ja lihavointi lisätty)

Johtopäätökset lyhyesti

Pidän hallituksen esityksen luonnoksessa esitettyjä muutoksia perusteltuina. Asumisoikeusasunnoille on selvästi tarvetta ja järjestelmä on onnistunut tuottamaan asukkaille kohtuuhintaista asumista. Vanhimmat asumisoikeusasunnot ovat kuitenkin saavuttaneet jo 30 vuoden iän ja alueellinen markkinatilanne on voinut muuttua olennaisella tavalla. Lakimuutokset tukisivat ennakoivaa asuntokannan kehittämistä, joka on tärkeää niin asukkaiden kuin asumisoikeusyhteisöjen ja valtionkin riskienhallinnan näkökulmasta. Rajoituksista vapauttamista on syytä nopeuttaa, jotta asumisoikeuskohteiden asukkaille ei tulisi liiallista taakkaa tyhjänä olevista asumisoikeusasunnoista.

Asumisoikeusasuntojen vapauttaminen rajoituksista on toistaiseksi ollut hyvin vähäistä. Rajoituksista on vapautunut tähän mennessä yhteensä vain 102 asumisoikeusasuntoa, joka vastaa 0,2 % nykyisistä asumisoikeusasunnoista.

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahti	PB 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahtis	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi etunimi.sukunimi@ara.fi förnamn.släktnamn@ara.fi	www.ara.fi

On todennäköistä, että niiden kohteiden määrä lisääntyy, joita ei ole taloudellisesti kannattavaa säilyttää asumisoikeuskäytössä. Rajoituksista vapauttamista voidaan arvioni mukaan joutua hakemaan 50 - 70 asumisoikeuskohteelle (noin 2,7 - 3,9 % kaikista asumisoikeuskohteista) jo vuoteen 2025 mennessä. Näissä kohteissa olisi noin 1 500 - 2 100 asumisoikeusasuntoa. Nämä kohteet sijaitsevat useissa eri kunnissa eri puolilla maata.

Kaikkien asumisoikeuskohteiden perusparantaminen ei ole mahdollista valtion takaamilla korkotukilainoilla. ARAn rahoittamille asumisoikeustalojen perusparannuksille tulee olla pitkäaikainen tarve ja korjausten jälkeen käyttövastikkeen ei tule nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon.

Tyhjäkäytöstä voi aiheutua asumisoikeuden haltijoille arviolta noin 0,5-1 % lisäkustannukset. Kustannukset aiheutuvat erityisesti asuntojen tyhjäkäytön vuoksi saamatta jäävistä käyttövastiketuloista. Lisäksi yhtiön on rahoitettava puuttuvat asumisoikeusmaksut. Vuokrattujen asuntojen vaikutusta käyttövastikkeisiin ei ole huomioitu tässä muistiossa.

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne

ARA on vuodesta 2010 alkaen kerännyt tiedot asumisoikeusyhteisöjen omistamien kohteiden asuntojen lukumääristä, pinta-aloista, yhteisöille lunastetuista-, tyhjistä- ja vuokratuista asunnoista sekä yhteisöjen asukkailta perimistä vastikkeista. ARA käyttää saatuja tietoja asumisoikeusyhteisöjen ohjauksessa ja valvonnassa sekä lisäksi myös arvioitaessa voiko kohteelle myöntää vapautus käyttö- ja luovutusrajoituksista. Käyttövastikekyselytietojen perusteella ARA laatii vuosittain myös asuntomarkkinakatsauksen, josta otettuja tietoja on esitetty alla. Vuoden 2019 kysely sisältää 17 asumisoikeusyhteisön antamat tiedot.

Suomessa on noin 50 000 asumisoikeusasuntoa, joista noin 22 000 on rakennettu 1990-luvulla ja loput sen jälkeen. Asumisoikeusasunnot jakautuvat noin 1 800 eri kohteeseen ja noin 5 400 rakennukseen. Asumisoikeusasuntojen määrä vastaa noin 12 % ARA-asunnoista ja koko Suomen asuntokannasta noin 1,5 %. ASO-asuntoja on 48 kunnassa. Ne keskittyvät suuriin, kasvaviin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. ASO-asuntoja on kuitenkin myös väestöään nykyisin menettävillä paikkakunnilla, kuten Kouvolassa, Kotkassa, Mikkelissä ja Salossa. ARA hyväksyy uusia asumisoikeusasuntohankkeita pääasiassa Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin, joissa ASO-asuntojen markkinatilanne on hyvä ja niille on odotettavissa pitkäaikaista kysyntää.

ARA laatii asumisoikeusasuntojen markkinatilanteesta ns. ASO-indeksin. Indeksissä keskeisin ASO-asuntojen markkinatilanteen mittari on yhtiölle lunastettujen asumisoikeuksien määrä (painoarvo 75 %). Lunastettujen suuri osuus (> 15 %) kertoo ongelmista uusien ASO-asukkaiden löytämisessä. Lunastettujen pieni osuus (< 5 %) tarkoittaa, että vapautuneisiin asuntoihin on

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahti	PB 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahtis	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi etunimi.sukunimi@ara.fi förnamn.släktnamn@ara.fi	www.ara.fi

löydetty nopeasti uudet asukkaat. Asuntomarkkinakatsauksessa on kerrottu ASO-indeksin laskemista tarkemmin.

Lukujen tulkinnassa on huomioitava, että ASO-indeksi korostaa yhtiölle lunastettujen ASO-asuntojen määrää. Lunastettu asunto voi olla vuokrattuna vapaasti määritettävällä vuokralla. Vuokralla voidaan usein kattaa puuttuvan käyttövastikkeen osuus, mutta vuokralla ei kuitenkaan yleensä pystytä kattamaan asunnosta saamatta jääneen asumisoikeusmaksun osuutta. ASO-asunnon lunastaminen yhtiölle ei suoraan tarkoita, että yhtiöön tai kyseiseen ASO-kohteeseen kohdistuisi taloudellisia haasteita. Indeksi ei myöskään tarkoita, että ARA näkisi rajoituksista vapauttamista perustelluksi ko. asunnoille tai että yhtiön tulisi edes harkita vapautuksen hakemista. **ASO-indeksi kuitenkin kuvaa ko. paikkakunnan yleistä asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta. On tärkeää myös huomata, että eri asumisoikeusyhteisöjen välillä markkinatilanteessa voi olla suuria eroja saman kunnan alueella.**

Vuonna 2019 asumisoikeusasunnoista sijaitsi kireässä tai tasapainoisessa markkinaluokassa 68 % ja ylitarjontakunnissa 32 %. ASO-indeksin jakautuminen on esitetty taulukossa 1.

Markkinatilanne	ASO-indeksi	kuntia	asuntoja	
		kpl	kpl	%
kireä	<= 5	3	11 154	22,8 %
tasapainoinen	5-10	15	21 912	44,9 %
lievää ylitarjontaa	10-15	12	9 287	19,0 %
ylitarjontaa	15-25	13	5 750	11,8 %
merk. ylitarjontaa	> 25	4	722	1,5 %
		47	**48 825**	100,0 %

Taulukko 1. Markkinatilanteen luokittelu ASO-indeksillä ja kuntajakauma 2019.

Vuoden 2019 asuntomarkkinakatsauksen mukaan **merkittävää ylitarjontaa** oli Kouvolassa (ASO-indeksi 38,1), Salossa (30,3), Haminassa (29,3) ja Ylöjärvellä (25,9).

Ylitarjontaa oli Vaasassa (ASO-indeksi 24,6), Oulussa (24,3), Kempeleessä (22,9), Hämeenlinnassa (22,4), Lappeenrannassa (19,5), Riihimäellä (18,8), Hyvinkäällä (17,6), Nurmijärvellä (16,6), Kangasalla (16,2), Naantalissa (16,2), Rovaniemellä (15,8), Mäntsälässä (15,5) ja Lohjalla (15,0).

Elokuussa 2019 vähintään 2 kuukautta tyhjinä olleita asumisoikeusasuntoja oli 350, mikä oli 100 asuntoa edellisvuotta vähemmän. **Tyhjien osuus koko maan asumisoikeusasuntokannasta oli 0,7 %.** Vaasan asumisoikeus-asunnoista 16 % oli tyhjillään. Mäntsälässä tyhjien osuus oli 8 %. Muissa

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

kunnissa tyhjien asuntojen osuudet jäivät alle 4 %. Tyhjien asuntojen mediaaniarvo oli 0,8 %.

ARAn käyttövastikekyselyn mukaan vuoden 2019 lopussa asumisoikeus-yhteisöillä oli asuntoja lunastettuna yhteensä 2 888 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja oli elokuussa 2019 vuokrattuna 2 140. Vuokrattujen määrä väheni 200 asunnolla edellisvuodesta. **Vuokrattujen osuus oli 4,4 % kaikista asumisoikeusasunnoista.** Se on 0,6 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2018.

Suhteellisesti eniten vuokrattuja ASO-asuntoja on Kouvolassa (34 %), Salossa (27 %) ja Haminassa (25 %). Seitsemässä kunnassa vuokrattuna oli yli 15 % kunnan ASO-asunnoista.

Asumisoikeusyhteisö maksaa lunastetuista asunnoista asukkaalle alkuperäisen asumisoikeusmaksun lisäksi indeksikorotuksen osuuden sekä mahdollisen korvauksen asukkaan tekemistä korjauksista. **Yhteisöt olivat käyttäneet asuntojen lunastamiseen yhteisön varoja yhteensä noin 58 miljoonaa euroa.** Pääsääntöisesti asumisoikeusyhteisöillä ei ole muita tulolähteitä lukuun ottamatta asukkaiden käyttövastikkeita ja asumisoikeusmaksuja. Yhteisöjen on kuitenkin huolehdittava myös lunastettujen asuntojen asumisoikeusmaksujen rahoittamisesta. Asuntoja on tarjottava ensisijaisesti asumisoikeusasunnoiksi. Asunnot voidaan kuitenkin myös vuokrata, joten osa käyttövastikkeiden vajeesta voidaan rahoittaa kohteiden vuokratuotoilla

Tähän mennessä rajoituksista vapautetut asumisoikeusasunnot

ARA on käsitellyt vuosina 2008-2019 yhteensä kymmenen hakemusta asumisoikeusasuntojen vapauttamisesta rajoituksista. Näistä on tehty kahdeksan hyväksyvää ehdollista päätöstä ja kaksi hylkäävää päätöstä. Hakemuksia on tehty Raisiossa, Riihimäellä, Turussa ja Vaasassa sijaitsevista asumisoikeuskohteista.

Asumisoikeusasuntojen vapauttaminen rajoituksista on ollut hyvin vähäistä. Rajoituksista vapauttamisen ehdot ovat tähän mennessä täyttyneet viiden kohteen osalta. **Rajoituksista on vapautunut yhteensä 102 asumisoikeusasuntoa. Tämä vastaa 0,2 % nykyisistä asumisoikeusasunnoista.** Tarkemmat tiedot selviävät taulukosta 2.

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30	PB 30	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi	www.ara.fi
Vesijärvenkatu 11 A	Vesijärvenkatu 11 A		etunimi.sukunimi@ara.fi	
15141 Lahti	15141 Lahtis		förnamn.släktnamn@ara.fi	

Paikkakunta	Rakennusten lkm	Asuntojen lkm	Hylkäävä päätös	Ehdollinen päätös vapauttamisesta	Rajoitusmerkinnän poistoilmoitus	Tila
Riihimäki	1	6	4.3.2008			Rajoitukset ovat voimassa
Riihimäki	1	6	4.3.2008			Rajoitukset ovat voimassa
Vaasa	2	23		12.5.2010	29.5.2010	Vapautunut rajoituksista
Turku	2	43		16.2.2012	15.11.2012	Vapautunut rajoituksista
Turku	2	4		21.9.2016	24.9.2019	Vapautunut rajoituksista
Turku	3	16		21.9.2016	24.9.2019	Vapautunut rajoituksista
Raisio	1	6		27.9.2016	Ei ole vielä tehty	Rajoitukset ovat voimassa
Vaasa	4	16		3.11.2016	9.4.2018	Vapautunut rajoituksista
Vaasa	2	17		20.8.2019	Ei ole vielä tehty	Rajoitukset ovat voimassa
Vaasa	5	25		20.8.2019	Ei ole vielä tehty	Rajoitukset ovat voimassa

Yhteenveto hakemuksista ja päätöksistä	Hakemusten lkm	Rakennusten lkm	Asuntojen lkm	Osuus aso-asunnoista
Kaikki hakemukset yhteensä	1	23	162	0,32 %
Hylätyt hakemukset	2	2	12	0,02 %
Hyväksytyt hakemukset	**8**	**21**	**150**	**0,30 %**
Rajoitusmerkinnän poistoilmoitus tehty = vapautunut	**5**	**13**	**102**	**0,20 %**
Rajoitusmerkinnän poistoilmoitus tekemättä = rajoitukset voimassa	**3**	**8**	**48**	**0,10 %**
Laskelmassa käytetty ASO-asuntojen yhteismääränä:		50 000		

Taulukko 2. Asumisoikeusasuntojen rajoituksista vapauttamista koskevat hakemukset ja päätökset vuosina 2008-2019.

Taulukossa 3 on esitetty rajoituksista vapautetut ja purkuluvan saaneet ARA-asunnot vuosina 2008-2019. Kyseisenä aikana ARA on hyväksynyt yhteensä noin 37 000 ARA-asunnon ehdollisen vapauttamisen rajoituksista ja myöntänyt ehdollisen purkuluvan yli 8 500 asunnolle. Pelkästään vuonna 2019 ARA-asuntoja on vapautettu rajoituksista tai purkulupa on myönnetty yli 5 400 asunnolle, joka vastaa 1,3 % ARA-rajoitusten alaisesta kannasta vuonna 2019.

Vuosi	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Yhteensä
Rajoituksista vapautetut (as. lkm)	1 680	2 680	3 861	2 158	3 829	2 408	2 115	2 704	3 662	4 594	3 453	3 864	**37 008**
Purkuluvat (as. lkm)	420	343	141	433	215	885	356	951	889	825	1 558	1 540	**8 556**
Vapautetut yhteensä (as. lkm)	**2 100**	**3 023**	**4 002**	**2 591**	**4 044**	**3 293**	**2 471**	**3 655**	**4 551**	**5 419**	**5 011**	**5 404**	**45 564**
Vuoden 2019 vapautusten %-osuus ja laskelmassa käytetty ARA-asuntojen määrä vuonna 2019:												1,3 %	**425 000**

Taulukko 3. Vuosina 2008-2019 päätöksen ehdollisesta rajoituksista vapauttamisesta tai purkuluvasta saaneet ARA-asunnot.

Asumisoikeusasunnot sisältyvät edellä mainittuihin taulukon 3 lukuihin, mutta niiden osuus rajoituksista vapauttamisesta on hyvin pieni. Asumisoikeus-asunnoista valtaosa on rakennettu selvästi myöhemmin, ne ovat parempikuntoisia ja sijaitsevat paremman kysynnän alueilla, kuin asunnot, joille ARA on myöntänyt rajoituksista vapauttamisen tai purkuluvan. Ajatus ei siis ole täysin perusteltu, mutta vertailun vuoksi voi laskea, että jos 1,3 % asumisoikeusasunnoista olisi vapautettu rajoituksista tai saanut purkuluvan

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

vuonna 2019, olisi näitä ASO-asuntoja ollut jopa 650. Hakemukset ja päätökset asumisoikeusasuntojen vapauttamisesta rajoituksista ovat siis olleet ARA-vuokra-asuntoihin verrattuna hyvin vähäisiä.

SAY:n kysely

Suomen asumisoikeusyhteisöt ry toteutti helmikuussa 2020 jäsenilleen kyselyn, jonka yhtenä tavoitteena on selvittää jäsenyhteisöjen näkemyksiä kohteista, joille ei pitkällä tähtäimellä olisi välttämättä enää taloudellisia edellytyksiä säilyä asumisoikeuskäytössä. Lisäksi tavoitteena oli arvioida tyhjäkäytön aiheuttamaa kustannusvaikutusta asumisoikeusasukkaille. Rajoituksista vapauttamista koskeva osuus lisättiin yhdistyksen jäsenkyselyyn ARAn toiveesta. Yhdistys sai kyselyyn vastaukset kahdeksalta asumisoikeusyhteisöltä. Kyselyyn vastanneiden omistuksessa on yli 90 % kaikista Suomen asumisoikeusasunnoista. Suomessa on yhteensä 18 ARA-asuntoja omistavaa asumisoikeusyhteisöä.

Kysely toteutettiin nopealla aikataululla, jonka vuoksi yhteisöille jäi suhteellisen vähän aikaan vastaustensa antamiseen. ARAn toiveesta yhteisöjä oli kuitenkin pyydetty rohkeasti arvioimaan asiaa ja antamaan asiasta parhaan mahdollisen arvionsa. Osa yhteisöistä toi ilmi, että täsmällisemmän vastauksen antaminen edellyttäisi syvällisemmän selvityksen toteuttamista.

Vaikka kyselyn tuloksia ei voida täysin yleistää kaikkia asumisoikeusasuntoja koskevaksi, se kertoo kuitenkin suuntaa-antavasti tietoa siitä, miltä tilanne näyttää asumisoikeusyhteisöjen näkökulmasta keväällä 2020. Tuloksia voidaan hyödyntää sen arvioimisessa, miten asumisoikeusasuntojen rajoituksista vapauttamista koskevien hakemusten tilanne on kehittymässä 2020-luvun alkupuolella.

Kyselyn mukaan asumisoikeusyhteisöt olivat tunnistaneet yhteensä 62 asumisoikeuskohdetta, joista yhteisön olisi mahdollisesti luovuttava tämän vuosikymmenen aikana. Näistä 61 kohdetta oli sellaisia, joilla ei ole riittävästi kysyntää asumisoikeusasuntoina. Yhden kohteen osalta oli syynä kohteen huono kunto. Paikkakunnat, joissa kohteet sijaitsevat, ovat Hyvinkää, Hämeenlinna, Jyväskylä, Kotka, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Nurmijärvi, Oulu, Raisio, Riihimäki, Salo, Sipoo ja Vaasa. Kohteet sijaitsevat siis 16 eri paikkakunnalla. ASO-indeksi osoittaa ylitarjontaa tai merkittävää ylitarjontaa yli puolella näistä paikkakunnista. Liikesalaisuuksien vuoksi paikkakuntakohtaisia lukumääriä tai yksittäisiä kohteita ei voida julkistaa.

Yhteisöjen tunnistamat kohteet vastaavat lähes 14 % vastaajien kohteista kyseisillä paikkakunnilla (62/448 kohdetta). Osuudet vaihtelevat kuitenkin noin 4 % ja 25 % välillä eri paikkakunnilla. Kohteet vastaavat alle 4 % kyselyyn vastanneiden yhteisöjen kaikista asumisoikeuskohteista koko maassa (62/1606 kohdetta).

Vastauksien perusteella yhteisöjen käyttövastikkeiden menetys tyhjänä olevista asunnoista oli yli 2,5 miljoonaa euroa vuodessa. Asuinneliöitä

kohteilla on noin 3 miljoonaa neliömetriä. **Näin ollen tyhjien asuntojen käyttövastikkeista tuleva vajauksen arvioidaan olevan kyselyn vastausten perusteella noin 0,07 €/m^2/kk.**

Tyhjistä asunnoista ei aiheudu menetyksiä pelkästään käyttövastikkeiden osalta, vaan myös saamatta jääneet asumisoikeusmaksut (yhteisölle lunastetut asumisoikeudet) aiheuttavat yhteisölle taloudellisia menetyksiä. Asumisoikeusmaksujen menetys tyhjistä asunnoista olisi vastausten perusteella noin 10 miljoonaa euroa. Vuokrattujen asuntojen vaikutusta käyttövastikkeisiin ei ole huomioitu tässä muistiossa.

ARAn arvio rajoituksista vapauttamisen tarpeesta

ARAn asuntomarkkinakatsauksen 2/2019 mukaan koko maan keskiarvo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeesta oli 11,77 €/m^2. Edellisessä kappaleessa esitetyn **SAY:n kyselyn perusteella saatu arvio tyhjäkäytön kustannuksista vastaa 0,6 % keskiarvoisesta käyttövastikkeesta** (0,07 € / 11,77 €). Kustannukset aiheutuvat erityisesti asuntojen tyhjäkäytön vuoksi saamatta jäävistä käyttövastiketuloista. Lisäksi yhtiön on rahoitettava puuttuvat asumisoikeusmaksut. Vuokrattujen asuntojen vaikutusta käyttövastikkeisiin ei ole huomioitu tässä muistiossa.

On oletettavaa, että jos asumisoikeusasuntojen kantaa ei kehitetä ennakoivasti, tulevat tyhjäkäytön kustannukset kasvamaan tulevaisuudessa. Asumisoikeusasuntojen keskipinta-ala on 67 m^2. Jos edellä esitetyt tiedot ovat yleistettävissä, tulee tyypilliselle asumisoikeusasukkaalle tyhjäkäytöstä lisäkuluja noin 56 € vuosittain (0,07 €/m^2 x 67 m^2/kk * 12 kk = 56,28 €/vuosi). Summa ei onneksi ole kovin suuri, mutta se on kuitenkin merkki lisäkustannuksesta, joka jää kaikkien asumisoikeusasukkaiden kannettavaksi joka vuosi.

On todennäköistä, että kaikkien asumisoikeuskohteiden perusparantaminen ei ole mahdollista valtion takaamilla korkotukilainoilla. ARAn rahoittamille asumisoikeustalojen perusparannuksille tulee olla pitkäaikainen tarve ja korjausten jälkeen käyttövastikkeen ei tule nousta liian korkeaksi suhteessa alueen vuokratasoon. Erityisesti väestöä menettävillä alueilla perusparannusta suunniteltaessa on tarpeen arvioida korjausten suuruutta tai tarkoituksenmukaisuutta suhteessa alueen asuntotarjontaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. (ARAn ohjauskirje asumisoikeusasuntojen perusparannusten korkotukilainoituksesta 2.3.2020)

Arvioni mukaan Suomessa voi olla noin 50-70 asumisoikeuskohdetta, joiden käyttäminen asumisoikeuskäytössä ei ole taloudellisesti kannattavaa pitkällä tähtäimellä. Näiden kohteiden osalta hakemus rajoituksista vapauttamisesta voi tulla ajankohtaiseksi jo vuoteen 2025 mennessä. Osa kohteista on jo nyt selvästi tappiollisia, osassa tilanne on vielä toistaiseksi parempi. Kohteet vastaavat noin 2,7 - 3,9 % kaikista asumisoikeuskohteista ja niissä on yhteensä noin 1 500 - 2 100 asumisoikeusasuntoa. Kohteet sijaitsevat useilla eri paikkakunnilla ja niiden joukossa on sekä rivitaloja että kerrostaloja. Syitä asumisoikeuskäytön

Osoite	Adress	Puhelin • Telefon	E-mail	Web
PL 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahti	PB 30 Vesijärvenkatu 11 A 15141 Lahtis	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi etunimi.sukunimi@ara.fi förnamn.släktnamn@ara.fi	www.ara.fi

taloudelliseen kannattamattomuuteen ovat ainakin kohteiden heikot sijainnit, hakijoiden toiveita vastaamattomat asuntokoot sekä asuntojen, rakennusten tai piha-alueiden kunto.

Pidän todennäköisenä, että väestön kasvun hidastuminen tai väestön vähentyminen tulee aiheuttamaan ongelmia joillekin asumisoikeuskunnille jo lähitulevaisuudessa. Vuonna 2019 väkiluku väheni jo 19 asumisoikeus-kunnassa.

Lakiluonnoksessa esitetyt asumisoikeuskohteen rajoituksista vapauttamisen kriteerit ovat edelleen tiukkoja ja ne on tarkoitettu viimesijaisiksi talouden kohentamisen keinoiksi. Asumisoikeusyhteisöjen tulisi jatkossakin pyrkiä ensisijaisesti tarjoamaan asuntoja asumisoikeus-asunnoiksi ja kohentamaan haastavienkin kohteiden taloustilannetta useilla eri keinoilla.

Taloudellisesti kannattamattomat kohteet edustavat pientä määrää asumisoikeusasunnoista. Ennakoivalla asuntokannan kehittämiselle on kuitenkin selvästi tunnistettu olevan tarvetta, jotta syvempiä ongelmia ei pääse syntymään. Asumisoikeuslaissa säädetyt kriteerit täyttävien kohteiden vapauttaminen rajoituksista madaltaisi asumisoikeusasukkaiden maksamia tyhjäkäytön kustannuksia. Rajoituksista vapauttamisen nopeuttaminen ja joustavoittaminen turvaisi osaltaan asumisoikeusyhteisöjen muiden asumisoikeuskohteiden taloudellista kannattavuutta ja näin ollen se olisi erityisesti asumisoikeusasukkaiden edun mukaista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Lähteet

ARAn asuntomarkkinakatsaus 2/2019
Suomen asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsenkyselyn tulosten yhteenveto (sisältää liikesalaisuuksia)
HE-luonnos 2.3.2020
ARAn ohjauskirje asumisoikeusasuntojen perusparannusten korkotukilainoituksesta 2.3.2020

Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Asian ARA-00.04.00-2020-5 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja	Todennus
Sami Turunen 06.05.2020 14:41:33	**Asianhallinta** 06.05.2020 14:41:32