Arvio asumisoikeusasuntojen vapauttamisesta rajoituksista

Muistion tavoitteena on tarkentaa 6.5.2020 päivättyä muistiota (ARA-00-04.00-2020-5), jossa arvioitiin asumisoikeusasuntojen määrää, jonka osalta tultaisiin mahdollisesti hakemaan rajoituksista vapauttamista 2020-luvun alkupuolella.

Lakiesitys lyhyesti

Asumisoikeuslain muuttamista koskevassa hallituksen esityksessä 189/2020 on todettu seuraavasti:

”Rajoituksista vapauttamisen helpottamisen tavoitteena on nopeuttaa tappiollisista taloista luopumista, jotta talosta aiheutuvat kulut eivät rasittaisi asumisoikeusyhteisöä ja sen asumisoikeuden haltijoita. Asumisoikeussopimuksia voitaisiin muuttaa vuokrasopimuksiksi poikkeustilanteissa, kun yhtiön olisi välttämätöntä luopua tappiollisesta asumisoikeustalosta, asumisoikeusasukkaita on enintään kolmasosassa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota.” (sivu 69).

Johtopäätökset lyhyesti

Pidän hallituksen esityksessä 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.

Arvioni mukaan Suomessa voi olla noin 20-30 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 1,1 - 1,9 % kaikista asumisoikeuskohteista ja niissä on yhteensä noin 600 - 900 asumisoikeusasuntoa, jolloin irtisanominen voisi useiden vuosien aikana koskea yhteensä noin 200-300 asumisoikeussopimusta (enintään kolmasosa asunnoista). Kohteet sijaitsevat useilla eri paikkakunnilla ja niiden joukossa on sekä rivitaloja että kerrostaloja. Syitä asumisoikeuskäytön taloudelliseen kannattamattomuuteen ovat ainakin kohteiden heikot sijainnit, hakijoiden

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

toiveita vastaamattomat asuntokoot sekä asuntojen, rakennusten tai piha-alueiden kunto.

Arvio rajoituksista vapautettavista aso-kohteista on selvästi aikaisempaa arviota pienempi. Taustalla on, että hallituksen esityksessä ehdotut säännökset ovat luonnosversiota tiukempia. Lisäksi ARAn asuntomarkkinakatsauksen (2/2020, julkaistu 2.11.2020) mukaan vuokrattujen asumisoikeusasuntojen määrä on vähentynyt. Vuokrattujen määrä väheni 169 asunnolla edellisvuodesta. Vuokrattujen osuus kaikista aso-asunnoista oli 3,9 %, mikä on 0,5 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2019. Samoin asumisoikeusasuntojen tyhjäkäyttö on hieman vähentynyt (tyhjien osuus asuntokannasta 0,7 %). Asuntomarkkina-katsauksen mukaan ylitarjontakuntien määrä väheni 13:sta 7:än. Merkittävän ylitarjonnan kuntien määrä pysyi neljässä. Tarkemmat tiedot selviävät asuntomarkkinakatsauksesta.

Lakiesityksessä esitetyt asumisoikeuskohteen rajoituksista vapauttamisen kriteerit ovat edelleen tiukkoja ja ne on tarkoitettu viimesijaisiksi talouden kohentamisen keinoiksi. Asumisoikeusyhteisöjen tulisi jatkossakin pyrkiä ensisijaisesti tarjoamaan asuntoja asumisoikeusasunnoiksi 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.

Tarkempien perustelujen osalta viittaan 6.5.2020 päivättyyn muistioon.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Sami Turunen
valvontapäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Lähteet

ARAn asuntomarkkinakatsaus 2/2020
HE 189/2020

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

Tämä dokumentti on sähköisesti allekirjoitettu

Asian ARA-00.04.00-2020-29 asiakirja

Lista allekirjoittajista

Allekirjoittaja	Todennus
Sami Turunen 09.11.2020 12:16:08	**Asianhallinta** 09.11.2020 12:16:08