Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristön muutokset

HE 156/2026 vp

Hallitussihteeri
Hanne Vikström

Asuntomarkkinatilanne

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne heikentynyt selvästi vuodesta 2023 alkaen

- Lunastettujen asuntojen osuus kasvoi 3,6 prosentista vuonna 2022 jo 11,3 prosenttiin syyskuussa 2026
- Tyhjien asuntojen osuus kasvoi 0,5 prosentista 5,4 prosenttiin
- Vuokrattujen asuntojen osuus kasvoi 2,6 prosentista 5,5 prosenttiin
- Korko- ja ylläpitokustannusten nousu kasvattanut käyttövastikkeita
- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta on heikentänyt asumisoikeusasuntojen hintakilpailukykyä

Markkinatilanteen heikentyminen koskee uudistuotantoa laajemmin koko asumisoikeusjärjestelmän toimintaympäristöä.

Taloudelliset tunnusluvut 2022-2025

Varken tunnusluvut osoittavat taloudellisen tilanteen heikkenemisen

- Vakavaraisuusluokka heikkeni kaikissa neljässä tarkastellussa suuressa yhteisössä
- Käyttöasteet laskivat noin 2-4 prosenttiyksikköä
- Kumulatiivinen rahoitusasema heikkeni huomattavasti: vuonna 2022 yhteisöillä oli kumulatiivista rahoitusylijäämää keskimäärin noin 52 €/m2, kun vuonna 2025 ylijäämää oli jäljellä keskimäärin noin 5 €/m2

Yhtiö	Käyttöaste, muutos 2022-2025	Omavaraisuusaste, muutos 2022-2025	Kumulatiivinen rahoitusasema, muutos 2022-2025	Lisätietoja rahoitusaseman muutoksesta
Yhtiö A	-3,80 %-yks.	-2,08 %-yks.	-83,07 €/m2	Ylijäämä pieneni 66,9 %
Yhtiö B	-3,40 %-yks	-3,41 %-yks.	-3,37 €/m2	Alijäämä kasvoi 115 %
Yhtiö C	-3,08 %-yks.	-4,27 %-yks.	-21,98 €/m2	Ylijäämä pieneni 57,6 %
Yhtiö D	-1,90 %-yks.	-4,40 %-yks.	-78 €/m2.	Ylijäämä muuttui alijäämäksi (-165,8 %)

- Pienemmässä yhteisössä käyttöaste laski 95 prosentista 85 prosenttiin ja rahoitusasema muuttui 87 €/m² ylijäämästä 90 €/m² alijäämäksi

Esitetyt luvut osoittavat, että yhteisöjen taloudelliset puskurit ja kyky kantaa pitkäaikaisesti alijäämäisten kohteiden kustannuksia ovat heikentyneet.

Vajaakäytön vaikutukset talouteen

- Vajaakäytöstä aiheutuu tarkastelluille yhteisöille vuosittain noin 5–9 miljoonan euron kustannukset
  - Keskimääräinen kustannus ollut 0,37–0,85 €/m² kuukaudessa
- Tasauksen vaikutukset vaihtelevat huomattavasti kohteittain
  - Tasaus alentaa kohteiden käyttövastiketta enimmillään noin 12–16 €/ m²
  - Toiset kohteet osallistuvat tasaukseen enimmillään noin 6–13 €/m²
  - 65 neliömetrin asunnossa tasaukseen osallistuminen voi merkitä noin 390–845 euroa kuukaudessa muiden kohteiden kustannusten kattamiseen
- Tasaus ei kaikissa tapauksissa enää ainoastaan tasaa kohteiden tavanomaisia kustannuseroja, vaan sillä ylläpidetään pitkäaikaisesti ja rakenteellisesti alijäämäisiä kohteita
- Käyttöasteiden laskun vuoksi lunastettuihin asuntoihin sitoutuu yhä enemmän yhteisöjen varoja
  - Tarkastelluissa yhteisöissä lunastettuihin asuntoihin sitoutuneiden asumisoikeusmaksujen määrä vähintään kaksinkertaistui, jopa viisinkertaistui
  - Esimerkiksi yhdessä yhteisössä lunastettujen asumisoikeusmaksujen määrä kasvoi vuoden 2021 5,9 miljoonasta nykyhetken 12,3 miljoonaan euroon

Lainajärjestelyt

- Toimintaympäristön muutos näkyy jo yhteisöjen lainanhoidossa
- Valtiokonttori on myöntänyt yhteisöille lyhennysvapaita ja muita lainaehtojen muutoksia sekä arava- että korkotukilainoille
  - Päätösten piirissä olevat lainat vastaavat lähes 25 %:a valtion tukemien asumisoikeusasuntojen koko lainakannasta
- Aravalainaehtojen muuttaminen edellyttää mm., että se on tarpeen yhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennalta ehkäisemiseksi taikka valtion luottotappioriskin vähentämiseksi
  - Tarkoitus tukea vain vaikeimmassa taloudellisessa asemassa olevia yhteisöjä
- Hakemusten perusteina ovat olleet muun muassa käyttöasteiden lasku, asumisoikeusmaksujen lunastusten kasvu sekä rahoitus- ja ylläpitokustannusten nousu

Lainajärjestelyt helpottavat maksuvalmiutta määräajaksi, mutta ne eivät poista pitkäaikaisen vajaakäytön rakenteellista alijäämää.

Johtopäätös

Vuonna 2021 kyse oli ennakoivasta varautumisesta. Nyt toimintaympäristön muutoksen vaikutukset ovat aiempaa selvemmin havaittavissa.

- Yhteisöjen kyky kantaa yksittäisten tappiollisten kohteiden kustannuksia on heikentynyt
- Sääntelytarve ei perustu ensisijaisesti vajaakäyttöisten talojen lukumäärään, vaan ratkaisevaa on yksittäisten taloudellisesti kestämättömien kohteiden aiheuttaman rasituksen kasvu
- Pitkittyvä kehitys voi:
  - vaarantaa asumisoikeusmaksujen palautuskyvyn
  - nostaa muiden kohteiden asukkaiden käyttövastikkeita
  - heikentää muun asuntokannan kunnossapitoa ja perusparantamista

Tarkoin rajattu mahdollisuus luopua taloudellisesti kestämättömästä kohteesta on tarpeen muiden asumisoikeuden haltijoiden aseman ja koko järjestelmän toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Lisätietoja

Hanne Vikström
Hallitussihteeri
029 525 0066
hanne.vikstrom(at)gov.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment