

**SELVITYS  
ASUMISOIKEUSASUMISEN  
MERKITYKSESTÄ JA ROOLISTA  
ASUNTOMARKKINOILLA**

12/2024

# Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>JOHDANTO .....</b>	<b>3</b>
1.1	SELVITYKSEN TAVOITTEET .....	3
1.2	MENETELMÄT JA AINEISTOT .....	4
1.3	ASUMISOIKEUSASUMISEN TAUSTA JA TAVOITTEET .....	5
<b>2</b>	<b>ASUMISOIKEUSASUMISEN TILANNEKUVA.....</b>	<b>8</b>
2.1	ASUMISOIKEUSASUMISEN TILANNEKUVA.....	8
2.2	JÄRJESTELMÄN TOIMIVUUS JA TARKOITUKSEN MUKAISUUS .....	15
	<i>Tarve asumisoikeusjärjestelmälle .....</i>	<i>16</i>
	<i>Järjestelmän toimivuus .....</i>	<i>17</i>
2.3	ASUMISOIKEUSLAIN UUDISTUS.....	19
<b>3</b>	<b>ASUKASTUTKIMUS.....</b>	<b>23</b>
3.1	VASTANNEIDEN TAUSTATIEDOT JA NIIHIN PERUSTUVA ASUKASPROFIILI .....	23
3.2	AIKAISEMPI ASUMISMUOTO .....	28
3.3	ASUMISEN TULEVAISUUDEN SUUNNITELMAT .....	34
3.4	ASUNNON HAKEMINEN .....	38
3.5	TYTYVÄISYYS ASUMISEEN.....	39
3.6	TIEDONSAANTI JA VAIKUTUSMAHDOLLISUUDET .....	43
3.7	JÄRJESTELMÄN KEHITTÄMINEN.....	48
3.8	ASUKKAIDEN KEHITTÄMISTOIVEITA .....	50
3.9	ASUMISOIKEUSASUMISEN SOVELTUVUUS ERI ELÄMÄNTILANTEISIIN .....	51
<b>4</b>	<b>JOHTOPÄÄTÖKSET .....</b>	<b>54</b>
	<b>LÄHTEET .....</b>	<b>57</b>
	<b>LIITTEET .....</b>	<b>58</b>
	LIITE 1. ASUKASKYSELY ASUMISOIKEUSASUMISEN KEHITTÄMISESTÄ.....	58

# 1 Johdanto

Tässä luvussa kuvataan selvityksen tavoitteita, toteutusta, aineistoja ja menetelmiä.

## 1.1 Selvityksen tavoitteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran kehittämishankerahoituksella toteutetun selvityshankkeen tavoitteena on tuottaa lisätietoa asumisoikeusjärjestelmän (aso) toimivuudesta ja kehittämistarpeista erityisesti asukkaiden näkökulmaa painottaen.

Hankkeen päätavoitteiksi on työsuunnitelmassa määritelty:

1. muodostaa ajantasainen tilannekuva asumisoikeusasunnoista ja niissä asuvista sekä asojärjestelmän toimivuudesta
2. tuottaa tietoa aso-asumisen kehittämiseksi *asukkaiden näkökulma huomioiden*
3. arvioida asumisoikeuslain muutosten vaikutusta asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin sekä parantaa aso-asumisen läpinäkyvyyttä ja asukkaiden luottamusta järjestelmään vuoropuhelun kautta
4. tuottaa suosituksia ja johtopäätöksiä aso-asumisen kehittämiseksi aso-yhteisöille, kunnille, viranomaisille, lainvalmistelijoille ja päättäjille.

Selvityksen toteutushetkellä asumisoikeusjärjestelmään kohdentuu muutoksia, sillä pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa on linjattu uusien asumisoikeusasuntojen tukemisen lopettamisesta. Samana vuonna on toteutettu myös selvitykset mahdollisista välimallin korvaavista ratkaisuista (Brotherus & Kuronen 2024) ja uudistuotannon lakkauttamisen vaikutuksista aso-yhteisöille ja asukkaille (toteuttajina PTT & Owal Group). Järjestelmään kohdentuvien muutosten toimeenpanosta ei ollut vielä tietoa tämän selvityksen suunnitteluajankohtana, ja työsuunnitelmaa on mukautettu huomioimaan toimintaympäristöön kohdentuvat paineet sekä muut selvitykset. Käytännössä tämä on tarkoittanut, että työtä on entisestään suunnattu tuottamaan tietoa aso-asukkaista ja järjestelmän toimivuudesta asukkaiden, kaupunkien ja aso-yhteisöjen näkökulmista.

Selvitys on jäsentynyt neljään toisiaan tukevaan työpakettiin, jotka myös kuvaavat selvityskysymyksiä. Työpaketeissa 1 ja 2 on muodostettu tilannekuva aso-asumisesta ja järjestelmästä niin aso-yhteisöjen, kaupunkien kuin asukkaidenkin näkökulmasta. Tämän jälkeen työpaketissa 3 on esitelty ja validoitu tuloksia. Tämän jälkeen tulokset on tehdyn kokonaisanalyysin pohjalta koottu raportiksi (työpaketti 4).



Kuva 1 Selvityksen sisältö tiivistettynä.

Selvitys on toteutettu ajalla 4–12/2024. Selvitystyön toteutuksesta on vastannut Owal Group Oy. Osatoteuttajina tiedonkeruuta ja työn suuntaamista ovat tukenet suurimmat aso-yhteisöt TA-Asumisoikeus Oy ja Asuntosäätiön asumisoikeus Oy. Lisäksi Kova ry on tukenut tiedonkeruun toteutuksessa pienempien aso-yhteisöjen suuntaan. Ohjausryhmään ovat toteuttajien lisäksi kuuluneet Aran edustajat.

## 1.2 Menetelmät ja aineistot

Selvitys toteutettiin monimenetelmällisesti. Keskeiset tiedonkeruumenetelmät olivat dokumenttija tilastoanalyysi, haastattelututkimukset, kyselytutkimus sekä osallistavat työpajat.

**Dokumenttianalyysi.** Dokumenttianalyysillä koottiin tietoa asuntoja ja asukkaita koskevista kirjallisista tiedoista. Aineistona dokumenttianalyysissä toimivat asumisoikeusasumiseen liittyvät selvitykset ja tutkimukset, Aran tilastoaineistot sekä aso-yhteisöille lähetetyt tietopyynnöt. Aran tilastoaineistoja on hyödynnetty kuvaamaan asuntoa hakeneita, mutta pääsääntöisesti asukkaiden tilastollisessa kuvaamisessa on hyödynnetty Aran asuntomarkkinakatsauksessa julkaistuja lukuja. Aso-yhteisöiltä koottiin haastatteluiden yhteydessä niiden toteuttamia selvityksiä omista asukkaistaan, joita hyödynnettiin myös tämän selvityksen kyselytulosten validoinnissa.

**Haastattelut (n=20).** Selvityksessä toteutettiin haastatteluita asuntojen omistajille, asukkaille, kaupungeille sekä muille viranomaisille:

- Suurimmat aso-yhteisöt: 6 kpl
- Viranomaiset: ARA, YM, VM
- Suurimmat kaupungit: 6 kpl
- Asukasjärjestöt (2 hlö)

Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituna teemahaastatteluina, jotka kattoivat teemoina muun muassa toimintaympäristön, eri toimijoiden roolit ja niiden toimivuuden, lainsäädännön ja

sen muutokset sekä järjestelmän tarkoituksenmukaisuuden ja kehittämistarpeet. Haastatteluista kaupunkien ja aso-yhteisöjen näkemykset muodostivat yhtenäisen aineiston, jonka havainvoja on kuvattu luvussa 2. Muut haastattelut toimivat lähtökohtaisesti taustoittavina.

**Kyselytutkimus aso-asukkaille (n=8 522).** Kyselytutkimus toteutettiin sähköisesti ja se oli avoinna 10.6.–14.7.2024. Kysely oli vastattavissa suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi. Kysely toimitettiin asukkaille asuntojen omistajien ja asukasjärjestön välityksellä. Välityskäytännöt vaihtelivat jonkin verran yhtiöittäin käytettävissä olevista levityskanavista riippuen. Asukkailla on kuitenkin ollut mahdollista tavoittaa kysely montaa eri kautta, joka myös näkyy korkeaksi nousseessa vastausmäärässä. Levitystapojen eroista johtuen vastausmäärät eroavat jonkin verran aso-yhteisöittäin. Suurista aso-yhteisöistä vain YH-kotien asukkaita ei onnistettu tavoittamaan juuri lainkaan. TA-Asumisoikeuden ja Asuntosäätien Asumisoikeuden vastaajat ovat edustettuna suuremmalla osuudella kuin kohdejoukossa. Avain-asumisoikeuden asukkaat ovat puolestaan aliedustettuina. Kokonaisuutena erot yhteisöjen välillä olivat kuitenkin melko vähäisiä, eikä eroilla yhtiöiden välillä ole suurta merkitystä tässä muodostettuihin johtopäätöksiin. Vastausmäärä on kattava, joka mahdollisti tarkastelut myös eri luokkien sisällä ja välillä, mikä on mahdollistanut johtopäätösten tekemisen eri luokkien väliset erot huomioiden. Vastaajien jakaumaa on avattu tarkemmin luvussa 3.

Kyselyllä kerättiin tietoa muun muassa asukkaiden näkemyksiä heidän asumisestaan ja siihen liittyvistä kehittämistarpeista sekä tietoa asukasrakenteesta. Kyselystä tehtiin kuvailevat ja selittävät analyysit laadullisia ja määrällisiä menetelmiä hyödyntäen.

**Asukastyöpajat.** Asukaskyselyn tuloksia täydennettiin neljällä asukkaille järjestettävällä fokusryhmätyyppisellä työpajalla (n=15). Selvityksen toteuttaja valitsi asukastyöpajojen kohteet itsenäisesti TA-Asumisoikeuden ja Asuntosäätien Asumisoikeuden esittämistä vaihtoehtoista. Tavoitteena oli saada mahdollisimman tavanomaisia ja siten asukkaita edustavia taloja, jotka ovat elinkaarten eri vaiheissa. Näiden neljän kohteen asukastoimikunnille järjestettiin työpajat, joissa käsiteltiin erityisesti aso-asumisen vahvuuksia ja mahdollisia heikkouksia muihin asumismuotoihin verrattuna, yhteistyötä asuntojen omistajan kanssa sekä yhteistyön kehittämistä.

**Validointityöpaja.** Selvityksen haastatteluissa kuulluille tahoille järjestettiin validointityöpaja, johon tuli yhteensä 19 osallistujaa. Tilaisuudessa esiteltiin alustavia tuloksia sekä keskusteltiin niiden tulkinnoista. Tuloksia hyödynnettiin johtopäätösten muotoiluissa.

### 1.3 Asumisoikeusasumisen tausta ja tavoitteet

Asumisoikeusjärjestelmä on kehitetty 1990-luvun alussa vastaamaan tilanteeseen, jossa omistusasunnon hankintakynnys oli noussut monien ulottumattomiin. Asumisoikeusasunto on välimuoto vuokra- ja omistusasumiselle ja mahdollisesti soveltuva asumisvaihtoehto eri elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin, joissa toiveena on muu kuin vuokra-asuminen, mutta

omistusasumiseen ei ole mahdollisuutta.<sup>1</sup> Asumisoikeusasunnot toimivat myös kunnille työkaluna monipuolisten asuinalueiden kehittämisessä ja segregaaation ehkäisemisessä.

Asumisoikeusasuntojen avulla on voitu kasvattaa etenkin keskituloisten asukkaiden määrää asuinalueilla (Lahtinen ym. 2024.)

**Asukkaalla on asumisoikeus asuntoon, mutta asunnon omistaa asumisoikeusyhteisö.** Asukas ei voi ostaa asuntoa kokonaan omakseen, eikä asunnon omistaja voi irtisanoa asumisoikeussopimusta. Asukas maksaa asunnosta kuukausittaista käyttövastiketta, joka määräytyy omakustannusperiaatteella.<sup>2</sup> Erona vuokra-asumiseen on se, että haltijalla on elinikäinen asumisoikeus asuntoonsa. Lisäksi asumisoikeuden saadakseen tulee asunnon haltijan maksaa kertaluonteinen asumisoikeusmaksu, joka on tyypillisesti noin 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asumisoikeusmaksun lisäksi asukas maksaa kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksu palautetaan asunnosta pois muuttavalle asukkaalle rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Asumisoikeuden haltija saa luovuttaa asumisoikeuden puolisolleen, sellaiselle perheenjäsenelle, joka luovutushetkellä vakinaisesti asuu huoneistossa, taikka suoraan etenevässä tai takenevassa polvessa olevalle sukulaiselleen. Luovutuksen edellytyksenä on, että asumisoikeuden haltija on asunut huoneistossa vähintään kaksi vuotta.

**Uudistettu asumisoikeuslaki on tullut asteittain voimaan 1.1.2022 alkaen.** Asumisoikeuslain uudistuksen tavoitteena oli tehdä aso-asumisesta tasavertaisempaa ja saavutettavampaa sekä yksinkertaistaa asukasvalintaa siten, että kuka tahansa voisi saada aso-asunnon helpommin. Aiemmin asumisoikeusasunnot jaettiin järjestysnumeron perusteella, jolloin nuorten hakijoiden oli vaikeampi päästä asumaan haluttujen asuinalueiden aso-kohteisiin (YM 2024). Uudistuksen myötä järjestysnumeron haku ja siirtyi 1.9.2023 alkaen kunnilta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (Ara) ja asukasvalinta kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Ara valvoo asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa ja asukashallintoa. Samalla järjestysnumeroiden voimassaoloa rajattiin kahteen vuoteen ja ne kohdennettiin koko maahan. Kuntien myöntämät järjestysnumerot olivat voimassa vuoden 2023 loppuun asti. Aikaisempi järjestysnumerojärjestelmä vaikuttaa edelleen kohteiden asukasjakamaan (Brotherus ja Kuronen 2024).<sup>3</sup>

**Erilaisin asukashallinnon uudistuksilla haluttiin myös vahvistaa asukkaiden vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksia.** Aso-yhteisön ja asukkaiden välinen yhteistyöelin muodostettiin pakolliseksi niin, että aso-yhteisön hallituksessa tulee olla vähimmäisosuus asumisoikeuden haltijoita. Lisäksi asukkaiden oikeuksia saada tietoja asumiskohteesta ja vastikkeen määräytymisestä parannettiin. Myös asunnonvaihtoihin ja luovuttamiseen liittyviä käytäntöjä uudistettiin mm. varallisuustarkistusten osalta.<sup>4</sup>

**Valtaosa aso-asunnoista on rahoitettu valtion tuella – joko arava- tai korkotukilainalla. Valtion tuki uusien asumisoikeusasuntojen rakentamiseen kuitenkin päättyy 31.12.2025.** Aso-asuntojen

<sup>1</sup> Ks. esim. HE 189/2020 Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.

<sup>2</sup> ARA: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/mita-ara-asunnot-ovat/asumisoikeusasunnot>

<sup>3</sup> ARA: <https://www.ara.fi/fi/tietoa-meista/mita-ara-asunnot-ovat/asumisoikeusasunnot>

<sup>4</sup> YM: <https://ym.fi/asumisoikeusasuminen>

uudisrakentamisen nopea väheneminen aiheuttaa järjestelmälle haasteita. Rajoitukset ovat pysyviä, mikä aiheuttaa potentiaalisia riskejä sekä mahdollisissa asuntojen vajaakäyttötilanteissa että peruskorjaustilanteissa. Järjestelmän toiminta perustuu asumisoikeusyhteisöjen talojen vastikkeiden tasaamiseen. Uusien kohteiden puute ja vanhojen kohteiden ikääntyminen nostavat vastikkeita, kun peruskorjauskustannukset kasvavat. Lisäksi valtion tuen päättymisen heikentää aso-asuntojen rakentamisen segregaatiota ehkäiseviä vaikutuksia. (Lahtinen ym. 2024.)

## 2 Asumisoikeusasumisen tilannekuva

Tässä luvussa tarkastellaan tilastoihin pohjautuen asumisoikeusasukkaita sekä vastaajien näkemyksiä järjestelmän toimivuudesta ja asumisoikeuslain uudistuksen vaikutuksista.

### 2.1 Asumisoikeusasumisen tilannekuva

---

#### Keskeiset havainnot

- » Suomessa on tällä hetkellä noin 58 300 asumisoikeusasuntoa 48 kunnan alueella, joista suurin osa sijoittuu pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin. Asumisoikeusasuntoja omistavia yhtiöitä on yhteensä 19.
  - » Uusia hakemuksia asumisoikeusasumiseen eli järjestysnumeroita haetaan kuukausittain keskimäärin 2500 ja uusia sopimuksia solmitaan keskimäärin 740 kappaletta kuukaudessa.
  - » Asumisoikeusasuntoja hakevat eri-ikäiset henkilöt erikokoisista kotitalouksista. Asumisoikeusasunnoissa asuu eniten yhden hengen kotitalouksia, mutta myös paljon kahden hengen kotitalouksia ja lapsiperheitä. Asukkaat ovat keskimäärin hieman vuokra-asunnoissa asuvia vanhempia, mutta ikärakenne vastaa varsin hyvin omistusasunnoissa asuvien ikärakennetta.
- 

#### *Asumisoikeusasumisen ja -asuntojen määrän kehitys ja markkinatilanne*

Suomessa on tällä hetkellä noin 58 300 asumisoikeusasuntoa<sup>5</sup>, joissa asuu yhteensä noin 100 000 asukasta eli noin 2 prosenttia väestöstä (Ara 2024). Asumisoikeutta haetaan järjestysnumeron perusteella, jota voi hakea Aran järjestysnumerorekisteristä.<sup>6</sup> Tässä luvussa tarkastellaan hakemuksia ja uusia sopimuksia siltä ajalta, kun ne ovat siirtyneet kunnilta Aran ylläpidettäviksi, eli 1.9.–31.10.2024.

Uusia aso-asuntojen sopimuksia tehdään kuukausittain keskimäärin 740 kappaletta (vaihtelu 510–880 välillä). Järjestysnumeroiden siirryttyä kunnilta Aralle uusia asumisoikeussopimuksia on tehty yhteensä noin 10 000.

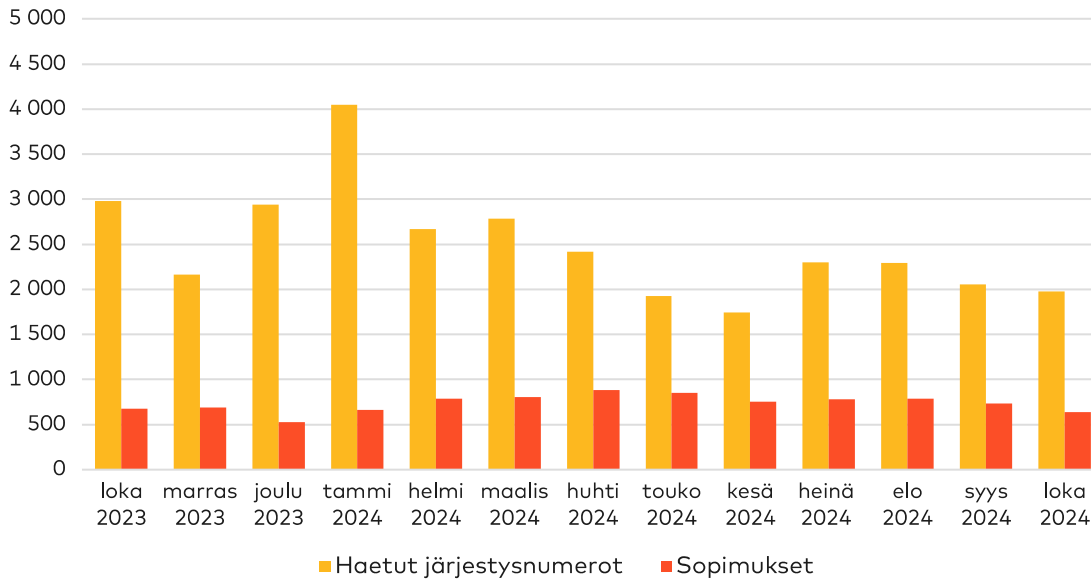
---

<sup>5</sup> Tilanne 14.10.2024

<sup>6</sup> Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021).



### Järjestysnumerot ja uudet sopimukset aikavälillä lokakuu 2023—lokakuu 2024



Kuva 2 Järjestysnumerot ja uudet sopimukset 2023–2024

Vaikka rakentaminen on muualla Suomessa hiljentynyt vuosien takaisesta, uusia asumisoikeusasuntoja on rakennettu vuoden 2024 aikana ennätysellisen paljon. Rakennusalan heikon suhdanteen takia Aralle myönnettiin vuonna 2024 2,25 miljardin euron suuruinen korkotukivaltuus 2 vuodelle. Vuonna 2024 aloitettiin arviolta 3 000 uuden aso-asunnon rakentaminen (Ara 2024).

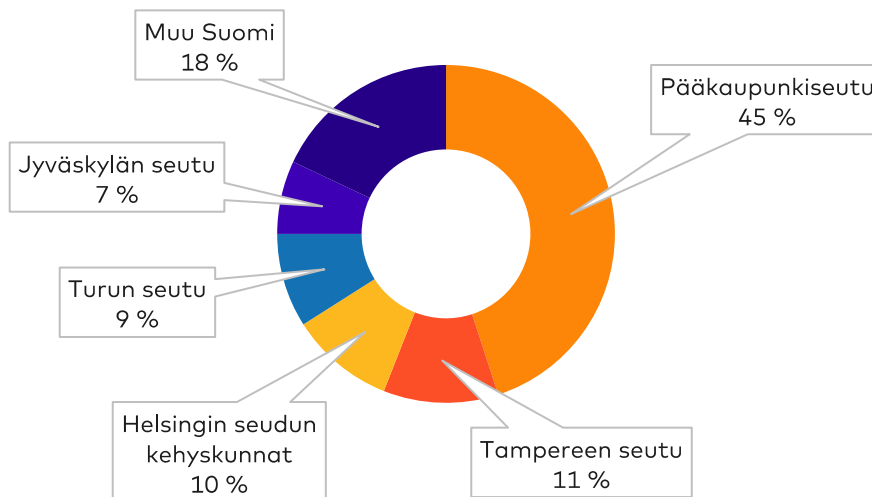
Aso-asuntojen kysyntä on heikentynyt ja tyhjen aso-asuntojen määrä kasvanut vuoden takaisesta. Myös aso-asuntojen käyttövastikkeet ovat olleet nousussa viime vuosien aikana. Vuonna 2022 aso-asuntojen kysyntä kasvoi vielä lähes jokaisessa kunnassa (Ara 2022). Vuonna 2024 tyhjiä aso-asuntoja oli 2 602, mikä on 4,5 % kaikesta aso-asuntokannasta, kun vuotta aiemmin tyhjiä asuntoja oli vain 718 kappaletta. Asumisoikeusasuntojen kysyntää on vuonna 2024 heikentänyt vuokra-asuntojen pitkään jatkunut ylitarjontatilanne useilla kaupunkiseuduilla sekä aso-asuntojen käyttövastikkeiden kallistuminen. (Ara 2024.) Vuokra-asuntojen tarjonta on pysynyt vuonna 2024 ennätysellisen korkealla tasolla ja markkinavuokrien nousu hidastunut, mutta samanaikaisesti omakustannusperusteiset ara-vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ovat nousseet selvästi markkinavuokria enemmän (Ara 2024.) Vuonna 2024 aso-asunnon käyttövastike oli 15 prosenttia pienempi kuin vapaarahoitteen asunnon vuokra, kun vuonna 2023 ero oli 16,9 % ja vuonna 2022 22 % (Ara 2024; Ara 2023; Ara 2022). Helsingissä käyttövastikkeiden ero vapaarahoitteen asunnon vuoksiin on 30 prosenttia ja Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa eroa markkinavuokriin oli keskimäärin 19–22 prosenttia. Aso-asuntojen käyttövastikkeet ovat noin 5–7 % ara-vuokria edullisempia. (Ara 2024).

### Asumisoikeusasumisen alueellinen sijoittuminen

Asumisoikeusasuntoja on 48 kunnassa ja ne muodostavat kokonaisuudessaan noin 1,6 prosenttia Suomen asuntokannasta. Niistä suurin osa sijoittuu suurempiin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Yli puolet aso-asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Helsingin kehyskunnissa, 11 % Tampereen seudulla, 9 % Turun seudulla ja 7 % Jyväskylän seudulla. (Ara 2024).

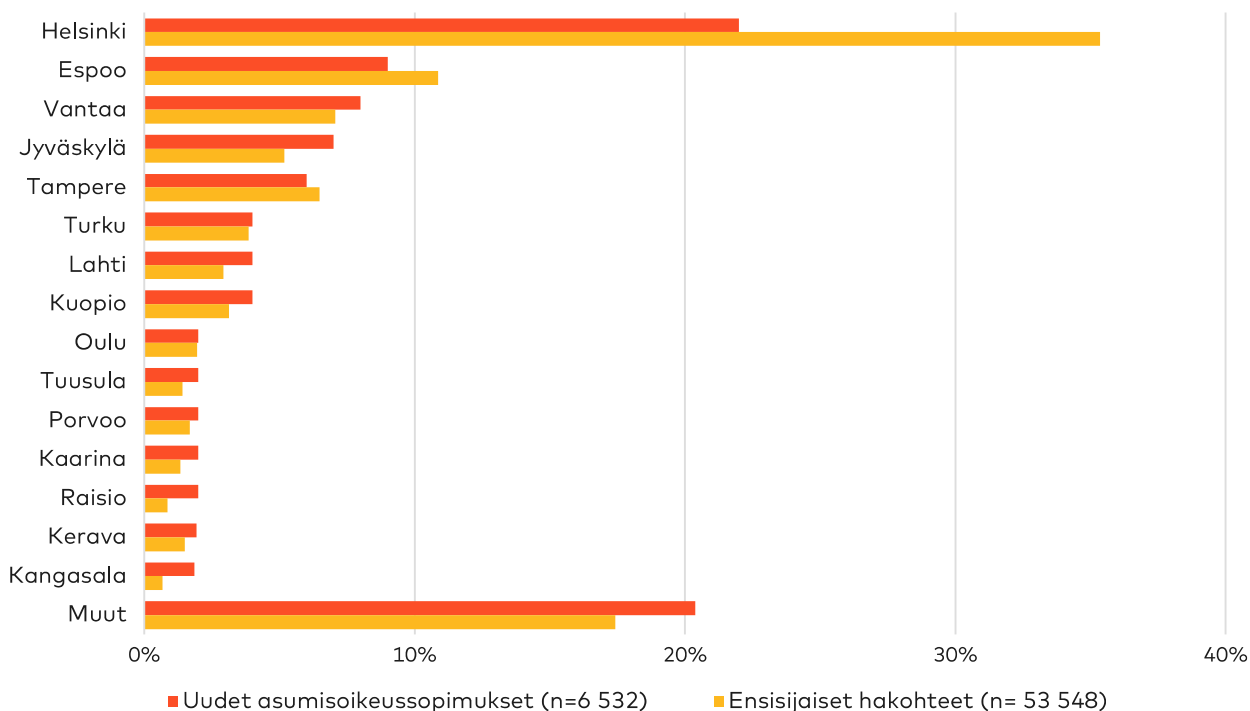
Eniten asumisoikeusasuntoja haetaan pääkaupunkiseudulta, kaupunkikohtaisesti eniten Helsingistä (ensisijainen hakukohde 35 prosentilla). Uusista asumisoikeussopimuksista 39 % tehdään pääkaupunkiseudulle. Muita suosittuja alueita ovat muut suuret kaupunkiseudut. (Ara 2024.)

### Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakautuminen vuonna 2024



Kuva 3 Asumisoikeusasuntojen alueellinen jakautuminen.

### Uudet sopimukset ja hakukohteet kunnittain



Kuva 4 Uudet asumisoikeusasuntojen sopimukset ja hakukohteet kunnittain

#### Aso-yhteisöt

Aso-asuntoja omistavia yhteisöjä on yhteensä 19. Valtakunnallisesti toimivat asumisoikeusyhteisöt omistavat noin 75 prosenttia aso-asunnoista, kuntien omistamat aso-yhteisöt noin neljäsosan ja paikalliset asumisoikeusyhteisöt 1 prosentin. Suurimmat aso-yhteisöt eli Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja TA-Asumisoikeus Oy omistavat hieman yli puolet kaikista aso-asunnoista (56 %). (Ara 2024.)

Taulukko 1 Aso-yhteisöt Suomessa

Aso-yhteisö	Omistajatyyppi
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
AVAIN Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
Avo-Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
Helsingin Seudun Asumisoikeusyhdistys (HELAS)	valtakunnallinen
Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys KAS asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
TA-Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	valtakunnallinen
Mangrove Asumisoikeus Oy	valtakunnallinen
Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO)	kunnan omistama yhtiö
Jyväskylän Seudun Asumisoikeusyhdistys	kunnan omistama yhtiö
Mikkelin Asumisoikeus Oy	kunnan omistama yhtiö
Vaasan Asumisoikeus-Vasa Bostadsrätt Ab	kunnan omistama yhtiö
Siilinjärven Asumisoikeus Oy	kunnan omistama yhtiö

Aso-yhteisö	Omistajatyyppi
Asoasunnot Yrjö ja Hanna Oy	paikallinen asumisoikeusyhdistys
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti	paikallinen asumisoikeusyhdistys
ES-Laatuasumisoikeus Oy	paikallinen asumisoikeusyhdistys
Varttuneiden Asumisoikeusyhdistys Jaso	paikallinen asumisoikeusyhdistys

### Hakemukset ja hakijat

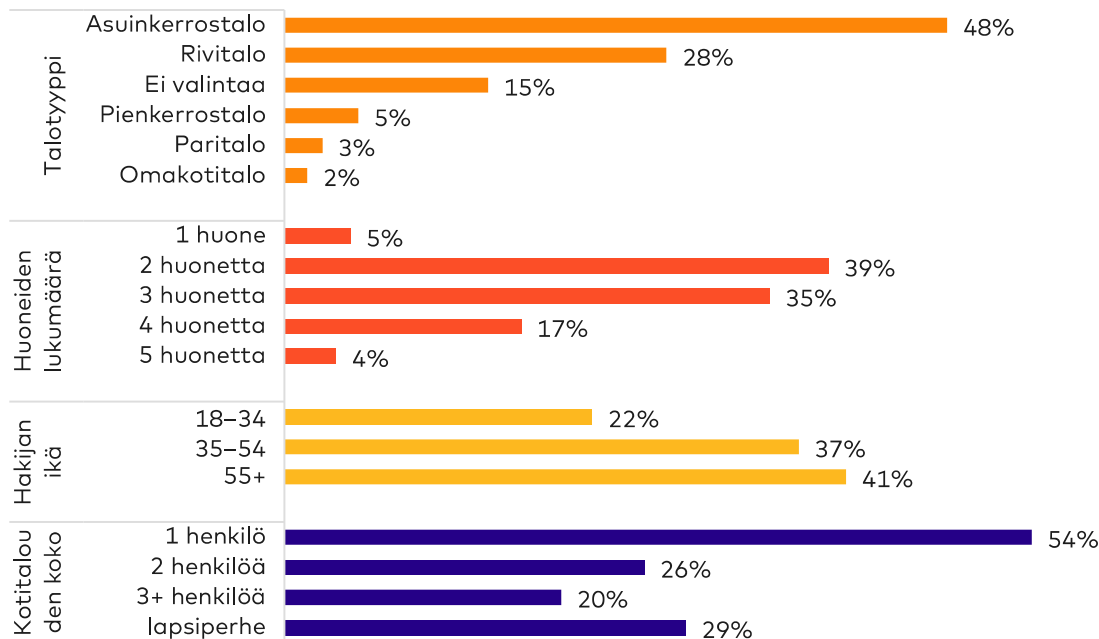
Tullakseen valituksi valtion tukeman asumisoikeusasunnon haltijaksi, hakijalla ja hänen ruokakunnallansa tulee olla tarve asumisoikeusasuntoon. Asumisoikeuden saamisen voi estää omistusasunto hakualueella tai sen hankinnan mahdollistava varallisuus eli varallisuus siinä määrin, että hakijan ruokakunta voi rahoittaa vähintään 50 prosenttia hakemansa tai sitä vastaavan asunnon käyvästä hinnasta tai peruskorjata hakualueella sijaitsevan omistusasuntonsa hakemaansa asuntoa vastaavaksi. Varallisuusrajat eivät koske yli 55-vuotiaita hakijoita tai asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtavia. Varallisuusrajoista voidaan myös poiketa, mikäli ehdot täyttäviä hakijoita ei ole riittävästi.<sup>7</sup>

Aran asumisoikeusrekisterin mukaan uusia hakemuksia tulee kuukaudessa noin 2 500, poikkeuksena järjestysnumeroiden siirtymäkuukausi syyskuu 2023, jolloin hakemuksia tuli yli 22 000 kappaletta. Syyskuusta 2023 lokakuuhun 2024 mennessä aso-rekisteristä on haettu yhteensä 54 500 järjestysnumeroa. (Ara 2024.) Asumisoikeuden hakijan on haettava järjestysnumero Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta, joka on järjestysnumerorekisterin rekisterinpitäjä. Järjestysnumero on voimassa kaksi vuotta sen antamispäivästä, mutta ei kuitenkaan sen jälkeen, kun hakija on tehnyt asumisoikeussopimuksen sen perusteella. Järjestysnumeron voimassaoloajan päättymisen jälkeen hakijalle voidaan myöntää uusi numero.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021).

<sup>8</sup> Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021).

### Hakukohteet ja hakijat (n= 53 548)



Kuva 5 Asumisoikeusasuntojen hakukohteet ja hakijat<sup>9</sup>

Asumisoikeusasuntoihin hakevat monenlaiset kotitaloudet. Eniten aso-asuntoja hakee yhden hengen kotitaloudet (54 %), mutta myös kahden hengen taloudet (26 %) ja sitä suuremmat taloudet (20 %). Asuntoa hakevista kotitalouksista hieman alle kolmasosa on lapsiperheitä. Hakeneiden kotitalouksien keskipakko on 1,8 henkilöä. Hakijoiden keski-ikä on 50 vuotta ja noin 40 % hakijoista on yli 55-vuotiaita. (Ara 2024.)

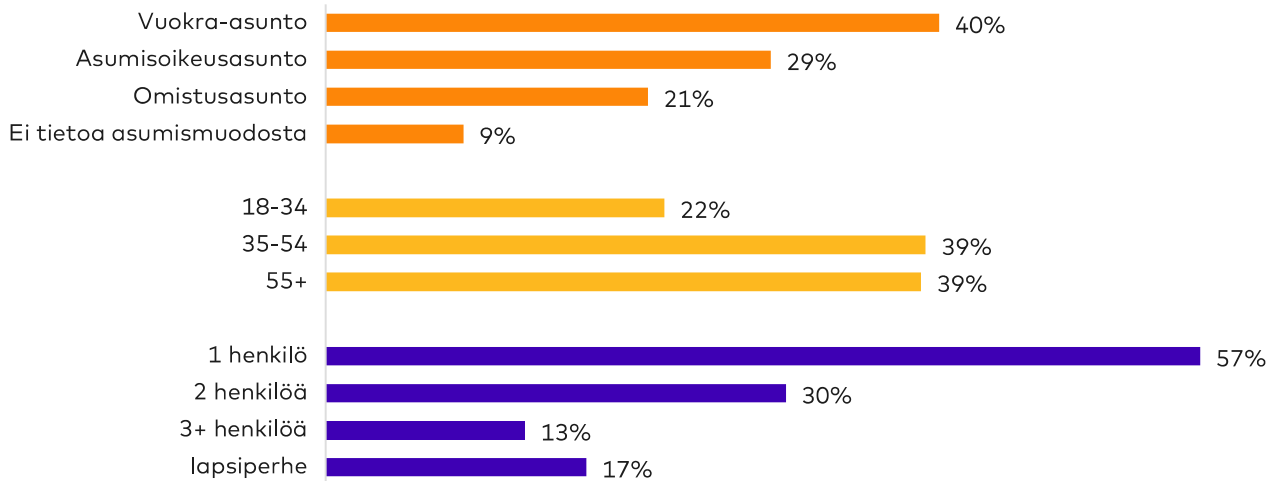
Eniten aso-asuntoa hakevat toivovat kerrostaloasuntoja sekä kaksioita (39 %) ja kolmioita (35 %). Tätä suurempia perheasuntoja toivoi viidesosa hakijoista (21 %). Hakemuksista hieman yli puolet kohdistuu kerrostaloihin, 30 % rivi- ja paritaloasuntoihin ja 2 % omakotitaloihin. (Ara 2024.)

#### Uudet sopimukset ja asukkaat

Eniten uusia asumisoikeussopimuksia on tehty kerrostaloissa sijaitseviin kaksioihin ja kolmioihin. Vuonna 2024 uusista sopimuksista 73 % kohdistui kerrostaloasuntoihin ja 27 % rivi- ja paritaloasuntoihin. Sopimuksia solmitaan melko tasaisesti erikokoisiin asuntoihin: noin kolmasosa sopimuksista tehtiin kolmioihin, 30 % kaksioihin ja 28 % suurempiin perheasuntoihin. Yksiöiden osuus oli 7 %. (Ara 2024.) Asumisoikeusasukkaista suurin osa on yhden hengen kotitalouksia (57 %), kahden hengen kotitalouksia (30 %) tai lapsiperheitä (18 %) (Ara 2024).

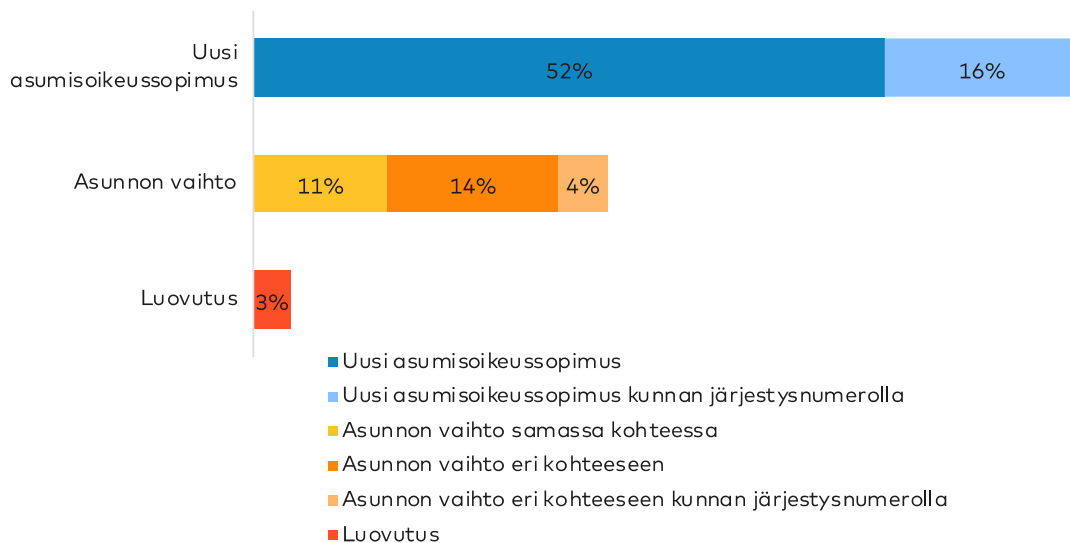
<sup>9</sup>Lähteet: Talotyyppi ja hakijan ikä: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (2024). Aso-sopimusdata. Tilanne 16.10.2024; Huoneiden lukumäärä ja kotitalouden koko: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) (2024). Asumisoikeusasunnot. Asuntomarkkinakatsaus 2/2024.

### Sopimuksen tehneet asukkaat (n= 9 718) Aikaisempi asumismuoto, ikä ja kotitalouden koko



Kuva 6 Asumisoikeusasuntoon sopimuksen tehneet asukkaat.<sup>10</sup>

### Sopimustyytit (n= 9 718)



Kuva 7 Sopimustyytit

Noin kaksi kolmasosaa uusista sopimuksista koskee uusia asukkaita, eli sellaisia, jotka eivät ole aikaisemmin asuneet asumisoikeusasunnossa. Kaikista sopimuksen tehneistä suurin osa (40 %) asui aikaisemmin vuokra-asunnossa. Uusista aso-asukkaista noin puolet muuttivat

<sup>10</sup> Lähde: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) (2024). Asumisoikeusasunnot. Asuntomarkkinakatsaus 2/2024.

asumisoikeusasuntoon vuokra-asunnosta. Omistusasunnosta asumisoikeusasuntoon muuttaneita oli uusista asukkaista hieman yli neljäsosa (27 %). Kaikista sopimuksen tehneistä 29 % koskee muuttoja toisesta aso-asunnosta toiseen, useimmiten saman kohteen sisällä (Ara 2024). Vain 3 % sopimuksista liittyy asunnon luovutuksiin, kuten avioeroihin tai perintötilanteisiin.

## 2.2 Järjestelmän toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus

---

### Keskeiset havainnot

- » Aso-asuminen on kaupungeille tärkeä asuntopoliittinen työkalu, ja sitä pidetään tarpeellisena jatkossakin.
  - » Kaupungit pitävät aso-tuotannon merkitystä suurena eri hallintamuotojen sekoittamisessa, jolla pyritään ehkäisemään haitallista alueiden eriytymistä.
  - » Asumisoikeusasuntojen merkitys alueellisen eriytymisen ehkäisemisessä perustuu nimenomaan siihen, että asukkaat ovat pääosin keskituloisia. Jos aso-asunnon saamista kohdennettaisiin erityisesti pienituloisille, tämä työkalu menettäisi kaupunkien näkökulmasta merkityksensä.
  - » Mahdolliset ongelmat järjestelmän toimivuudessa liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitusten pysyvyyteen.
- 

Selvityksen toteutusajankohtana asumisoikeusasumisen tulevaisuudesta on käyty laajasti keskustelua. Pääministeriö Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman perusteella uusien asumisoikeusasuntojen tuotannon tukeminen lopetetaan vuoden 2025 alusta. Aso-järjestelmän jatkuvuutta koskevassa keskustelussa keskeisimpiä argumentteja ovat 1) ikuisiin rajoituksiin perustuvasta järjestelmästä aiheutuu liiaksi riskejä valtiolle valtiontakausten kautta ja 2) asumisoikeusasuntojen rakentamiseen kohdennettu tuki ei kohdennu eniten tukea tarvitseville, sillä asunnoissa asuu myös keski- ja suurituloisia asukkaita. Vaikka muutos ei suoraan vaikuta nykyisiin asumisoikeusasukkaisiin, on se välillisesti aiheuttanut asukkaissa huolta asumisen ja koko aso-järjestelmän jatkuvuudesta. Kaupungeille aso-uudistuotannon loppuminen on puolestaan muodostanut yllättävän haasteen kyseisen asuntopoliittisen työkalun poistuessa. Tässä selvityksessä aso-järjestelmän toimivuutta on tarkasteltu sekä asukkaiden, kaupunkien ja asoyhteisöjen näkökulmista ottamatta kantaa järjestelmän riskeihin tai perusteisiin uudistuotannon lakkauttamisen taustalla.

**Asumisoikeusjärjestelmä sisältää saman lainsäädännön puitteissa erilaisia toteutusmalleja.** "Aso-järjestelmästä" puhuttaessa on tärkeää huomioida, että tarpeet ja toteutustavat eroavat toisistaan. Myös asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiöt eroavat toisistaan, ja niiden taustalla on erilaisia omistusrakenteita, vaikka toimijat ovatkin kaikki yleishyödyllisiä. Selkein ero on kaupunkien omistamilla asumisoikeusyhtiöillä ja muilla asuntoja omistavilla yhtiöillä. Kaupunkien omistamat yhtiöt kytkeytyvät tiiviisti kaupungin harjoittamaan asuntopoliittikkaan ja sen toimeenpanoon, ja tältä osin rinnastuvat kuntien vuokratalo-yhtiöihin asemaltaan. Myös aso-yhtiöiden asuntoportfoliot eroavat toisistaan niin iän kuin sijoittumisenkin perusteella. Saman lainsäädännön puitteissa operoidaan pieniä, muutamien talojen yhtiöitä sekä tuhansia asuntoja eri puolilla maata

omistavia yhtiöitä. Esimerkiksi vaikutusmahdollisuudet luonnollisesti eivät voi olla näissä samanlaisia yksittäisen asukkaan näkökulmasta.

**Asumisoikeusasumisen merkitys on erilainen eri alueilla.** Suurimmissa kaupungeissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla aso-asumisella nähdään olevan tärkeä rooli alueiden haitallisen eriytymisen ehkäisemisessä, kun vastaavaa tarvetta ei pienemmissä kunnissa ole. Yksittäisissä kaupungeissa puolestaan aso-tuotannon merkitys voi olla hyvinkin suuri esimerkiksi ikääntyneiden asumisen kehittämisessä. On siis tärkeää huomioida, että aso-järjestelmä voi eri yhteyksissä viitata eri tarpeisiin ja toteutusmalleihin. Mahdollisten järjestelmään kohdentuvien muutosten tulisi pystyä huomioimaan tällaiset erot.

### Tarve asumisoikeusjärjestelmälle

**Aso-asuminen on kaupungeille tärkeä asuntopoliittinen työkalu, ja sitä pidetään tarpeellisena jatkossakin.** Kaupungeille on tärkeää voida tarjota nykyisille ja tuleville asukkaalleen monipuolisia asumisvaihtoehtoja. Asumisoikeusasumisen katsotaan soveltuvan monenlaisiin eri tilanteisiin, ja tuovan monipuolisuutta asuntotarjontaan. Kaupunkien haastatteluiden perusteella hyödyt jäsentyvät vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittumisesta. Kaikilla asukkailla ei ole taloudellista mahdollisuutta tai halua asuntonsa omistamiseen, mutta kuitenkin monilla on toive vuokra-asumista pysyvämmästä asumisesta. Kaupunkien näkökulmasta asumisoikeusasuminen tukee uusien asukkaiden houkuttelemista ja työvoiman liikkuvuutta sekä mahdollistaa kalliimmilla alueilla myös pieni- tai keskituloisille vaihtoehdon vuokra-asumiselle. Asumisoikeusasuminen pystyy vastaamaan myös lapsiperheiden tarpeisiin samaan tapaan.

**Asumisoikeusasumisen katsotaan tukevan segregaatian ehkäisyä.** Kaupungit pitävät aso-tuotannon merkitystä suurena keinona eri hallintamuotojen sekoittamisessa, jolla pyritään ehkäisemään haitallista kehitystä. Välimallin asumista on kaavoitettu niin vuokratalovaltaisille alueille täydennysrakentamisena kuin uusillekin asuinalueille. Erityisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen voimakas keskittyminen johtaa myös alueellisiin eroihin väestörakenteessa, mikä puolestaan voi näkyä kuormana palveluille sekä eroina alueiden houkuttelevuudessa. Näiden haitallisten vaikutusten ehkäiseminen tulisi myös pystyä huomioimaan, kun arvioidaan sitä, miten aso-tuotantoon kohdennettu tuki kokonaisuutena kohdentuu, sillä hyötyjiä voivat olla välillisesti muutkin kuin vain aso-asunnossa asuvat. Segregaatiovaikutusten tutkiminen tai osoittaminen ei kaikilta osin ole helppoa, mutta on selvää, että asukasrakenteet vuokra- ja omistusasunnoissa eroavat toisistaan sosioekonomisten tekijöiden, kuten esimerkiksi tulojen, varallisuuden ja koulutuksen osalta. Aso-asunnot vuokratalovaltaisilla alueilla tuovat vaihtoehdon keskituloisemmille asukkaalle. Toisaalta aso-asunnot voivat mahdollistaa asumisen myös sijainneissa, joilla oma tulotaso ei riittäisi omistusasumiseen, joka voi toimia kaupungin näkökulmasta veto- tai pitovoimatekijänä. Kaupunkien näkökulmasta aso-asuntoja on mahdollista kytkeä sekä omistus- että vuokratalovaltaisten alueiden yhteyteen, eikä niillä ole esimerkiksi houkuttavuutta vähentävää vaikutusta omistusasukkaille samalla tavoin kuin esimerkiksi valtion tukemalla vuokra-asuntokannalla voisi olla.



**Aso-asumisella ja -tuotannolla voi olla suurempi merkitys uudisrakentamisessa, kuin mikä sen merkitys on koko asuntokannassa.** Erytisen suuri merkitys aso-asunnoilla katsotaan olevan uusien asuinalueiden rakentamisen käynnistämässä. Mikäli alueilla ei ole kysyntää omistusasunnoille, vaihtoehtoisiksi jäävät vuokratilat tai mahdollisesti aikaisemman hitas-järjestelmän kaltainen asuntotuotanto. Jos uusi tuotanto painottuu valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, riskinä on edellä mainittu alueen asukasrakenteen epätasapainoinen kehittyminen. Aso-asuntoja on koko maan asuntokannasta vain 2 prosenttia, mutta uudistuotannosta viimeisinä vuosina pääkaupunkiseudulla jopa kymmeniä prosentteja, joka tarkoittaa tuhansia uusia asuntoja vuosittain. Aso-asuntonannon vertaaminen koko asuntokantaan antaa siis vääristyneen kuvan aso-tuotannon merkityksestä kokonaisuudessa, ja toisaalta uudistuotannon lakkaamisen vaikutuksista.

**Kaupunkien näkökulmasta aso-järjestelmästä käytävään keskusteluun liitetty näkemys tuen väärin kohdentumisesta ei ole relevantti.** Asumisoikeusasuntojen merkitys alueellisen eriytymisen ehkäisemisessä perustuu nimenomaan siihen, että asukkaat ovat pääosin keskitulaisia. Nykyiset aso-asukkaat sijoittuvat tulojen perusteella vuokra- ja omistusasukkaiden väliin, mutta muistuttavat rakenteeltaan enemmän omistusasujia. Jos aso-asunnon saamista kohdennettaisiin erityisesti pienituloisille, tämä työkalu menettäisi kaupunkien näkökulmasta merkityksensä. Mikäli aso-asumista halutaan keskittää jollekin tietylle kohderyhmälle, muutokset olisi mahdollista tehdä juuri tämän ryhmän näkökulmasta. Mahdollisia tarkasteltavaksi esitettyjä muutoksia ovat esimerkiksi valtion tukemista vuokra-asunnoista tulevien asettaminen etusijalle tai varallisuusrajoituksen ikäraja. Kaikki muutokset voivat kuitenkin vaikuttaa jollakin tavalla asuntojen kysyntään ja aso-asumisen houkuttelevuuteen. Myös esimerkiksi oikeutta asuntojen luovuttamiseen sukulaisille voisi olla mahdollista rajoittaa, mikäli se koetaan epäoikeudenmukaiseksi.

**Aso-asumisen suuri kysyntä kertoo jo itsessään järjestelmän tarpeellisuudesta.** Sekä kaupungit että aso-yhteisöt pitävät aso-asuntojen kysyntää merkinä siitä, että aso-järjestelmälle on jatkossakin tarvetta. Valtion riskien näkökulmasta korostuvat ne alueet, joilla syystä tai toisesta kysyntä on heikentynyt. Tällaisia alueita on kuitenkin kokonaisuudesta hyvin pieni osa, ja valtaosa asunnoista sijaitsee hyvän kysynnän alueilla. Viimeisen vuoden aikana uutiset muutoksista aso-järjestelmässä ovat näkyneet epävarmuutena ja heikentäneet sen kysyntää.

### Järjestelmän toimivuus

**Mahdolliset ongelmat järjestelmän toimivuudessa liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitusten pysyvyyteen.** Suurin osa aso-kannasta toimii tarkoituksenmukaisesti ja sijaitsee alueilla, joilla kysyntä on todennäköisesti jatkossakin riittävästi ja asumiskustannukset kohtuullisia suhteessa alueen muiden hallintamuotojen hintatasoon. Kuitenkin jonkin verran kohteita sijaitsee myös kysynnältään heikkenevillä sijainneilla, ja asuntojen lähestyminen peruskorjausikää tuo nousupaineita kustannuksiin. Tämä tapahtuu eri yhtiöillä pääosin eri aikaan asuntokannan iästä riippuen. Taustalla vaikuttaa yleinen kaupungistumiskehitys. Nykyisen asumisoikeuslain perusteella käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat pysyviä, ja asukkaalla säilyy oikeus asua asunnossa myös

esimerkiksi siinä tilanteessa, että alueen tai kohteen kysyntä heikkenee merkittävästi ja pysyvästi, vaikkapa muuttotappiopaikkakunnalla. Vuokratotalyhtiöiden tai jopa erittäin pysyviksi miellettyjen asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet ovat tällaisissa poikkeavissa tilanteissa suuremmat, sillä asumisoikeusasuntojen luovutusrajoitukset ovat ikuisia, eikä niihin sisälly kuin vapaaehtoisuuteen perustuvia poikkeuksia. Nykyisellään asumisoikeusasuminen edustaa jopa suurempaa pysyvyyttä kuin yleisesti pysyvimmäksi hallintamuodoksi mielletty omistusasuminen, sillä olipa kyse asunto-osakeyhtiön tai yksityishenkilön suoraan omistamasta kiinteistöstä, yhtiön tai oman konkurssinsa myötä asukas voi menettää asuntonsa. Rajoitusten pysyvyys tekee aso-yhtiöiden lainansaannin ja asuntojen kehittämisen vaikeaksi tai mahdottomaksi muutoin kuin valtion rahoittamana, mikä puolestaan korostaa valtion riskin näkökulmaa. Asumisoikeuslain uudistamisen yhteydessä perustuslakivaliokunta on todennut, että omaisuudensuojan piiriin kuuluvaa asumisoikeutta ei voida heikentää, elleivät asumisoikeudet ole muutenkin vaarassa esimerkiksi konkurssiuhan takia, ja että ennakoivasti asumisoikeuden pysyvyyttä ei voida muuttaa. Asumisoikeusyhteisöjen näkökulmasta oleellista olisi päästä tarvittaessa eroon kannattamattomimmista kohteista, ja näin turvata asukkaiden enemmistön asumiskustannusten kohtuullisuus ja järjestelmän kestävyys.

**Ikuiset rajoitukset voivat johtaa siihen, että muut yhtiön asukkaat joutuvat maksamaan myös kannattamattomien kohteiden kustannuksia.** Vaikka aso-kohteet toimivat

omakustannuseriaatteella, käyttövastikkeen enimmäistasoksi on määriteltävä alueen tasoltaan ja ominaisuuksiltaan vastaavien asuntojen vuokrataso. Tämä voi johtaa tilanteisiin, joissa omakustannuseriaate ja käyttövastikkeen kohtuuhintaisuus ovat keskenään ristiriidassa, jos todelliset kustannukset vajaakäytön takia ylittäisivät alueen vuokratason. Aso-yhteisöllä on mahdollista tasata sellaisia kuluja, joihin asukkaat eivät suoraan pysty vaikuttamaan. Käytännössä tällaisissa tilanteissa muut asukkaat joutuisivat maksamaan kannattamattoman kohteen ylläpitoa. Asukkaiden näkökulmasta asumisoikeuden pysyvyys ja asumisen turvallisuus on koko järjestelmän kulmakivi. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollisten poikkeustilanteissa tehtävien asumisen pysyvyyttä vaarantavien muutosten tulisi perustua hyvin tarkkaan harkintaan, ja olosuhteet, joissa asumisoikeuteen puututaan muutoin kuin vapaaehtoisesti, tulisi määritellä sellaisiksi, ettei niiden perusteesta jäisi mitään epäilystä oikeudenmukaisuudesta.

**Kaupunkien näkökulmasta ikuiset rajoitukset tekevät aso-kohteista joustamattomia.** Esimerkiksi keskusta-alueilla tai hyvin raideyhteyksien lähellä sijaitseviin aso-kohteisiin ei voi vaikuttaa, vaikka ne edustaisivat vanhentunutta tai epätehokasta asuntokantaa. Vastaavissa tilanteissa asunto-osakeyhtiöt saattaisivat päätyä purkavaan uudisrakentamiseen kaikille osakkaille kannattavimpana vaihtoehtona, mutta aso-kohteiden osalta tällaista mahdollisuutta ei ole.

**Aso-uudistuotannon lakkauttaminen aiheuttaa kaupungeille käytännön haasteita.** Asunto- ja maapoliittisissa ohjelmissa sekä maankäyttösopimuksissa on asetettu tavoitteita ja ehtoja välimallin asuntotuotannolle, joka käytännössä on tarkoittanut asumisoikeusasumista muiden vaihtoehtojen vähäisyyden vuoksi. Käytännössä uudistus tarkoittaa, että välimallin tuotannolle tulisi löytää korvaava malli, tai vaihtoehtoisesti sopia maankäyttösopimuksissa uusista velvoitteista. Joissain suurimmissa kaupungeissa on mahdollista kehittää vaihtoehtoisia malleja, mutta ei todennäköisesti kaikissa. Yksittäisten kohteiden osalta uudistuotannon lakkauttaminen

voi aiheuttaa kohteiden viivästyistä, sillä monissa tapauksissa esimerkiksi samaan kortteliin on kytketty aso-, vuokra- ja omistusasumista. Vaikutukset näkyvät kuitenkin viiveellä, sillä aso-yhteisöt ovat hakeneet runsaasti lainatakauksia ennen uudistuksen voimaantuloa, ja näitä asuntoja rakennetaan tulevien vuosien aikana.

**Aso-yhteisöille uudistuotannon lakkauttaminen näkyy pidemmällä aikavälillä tasausjärjestelmän toimivuudessa ja lyhyemmällä aikavälillä asukkaiden huolen lisääntymisenä ja kysynnän heikkenemisenä.** Uudistuotannon lakkauttamisen järjestelmätason vaikutuksia käsitellään tarkemmin toisessa vuonna 2024 toteutetussa selvityshankkeessa. Kuitenkin tämänkin hankkeen tiedonkeruussa on käynyt ilmi, että uudistuotannon lakkauttaminen vaikuttaa asuntokannan ikäjakaumaan ja siten myös lainojen painottumiseen, mikä pidemmällä aikavälillä johtaa lainakulujen kasvuun yhtä aikaa korjausmenojen kasvamisen kanssa. Lyhyellä aikavälillä vaikutukset näkyvät asukkaiden huolena asumisensa jatkuvuudesta, vajaakäytön yleistymisenä ja mahdollisesti kysynnän heikkenemisenä. Asukkaiden huoli asumisen jatkuvuudesta on näkynyt sekä kaupungeille että aso-yhtiöille, vaikkei muutoksella nykyisten asukkaiden näkökulmasta pitäisi olla lyhyen aikavälin vaikutuksia, sillä valtio takaa edelleen nykyisten asuntojen peruskorjauslainat.

**Osa asukkaista kokee, ettei asumisoikeusjärjestelmä ole asukkaille oikeudenmukainen.** Osa asukkaista on vuosia tuonut esiin kritiikkiä järjestelmän epäkohdista. Pääasiallinen kritiikki liittyy vaikutusmahdollisuuksiin, tasattaviin kuluihin ja niiden läpinäkyvyyteen sekä ennen kaikkea koko asumisen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Käytännössä vastaaminen nostettuihin epäkohtiin edellyttäisi koko järjestelmän uudelleenrakentamista, tai vähintäänkin perustavanlaatuisia muutoksia siihen. Esitetyt muutostoiveet ovat sellaisia, joihin tämän selvityksen aineistolla ei ole mahdollista ottaa kantaa, vaan selvitys rajautuu havaintoihin haastattelu- ja kyselyaineistosta. Aso-asuminen kattaa 30 vuoden historiansa aikana monenlaisia tilanteita, jotka ovat heikentäneet asukkaiden luottamusta. Osin asukkailla on ollut myös vaihtelevia odotuksia siihen, mitä asumisoikeusmaksulla on mahdollista saada, ja mitä se tulee tarkoittamaan pidemmällä aikajänteellä. Kokonaisuutena valtaosa asukkaista on kuitenkin tyytyväisiä omaan asumiseensa.

## 2.3 Asumisoikeuslain uudistus

### Keskeiset havainnot

- » Hakuprosessin siirtyminen kunnilta Aran ja asumisoikeusyhteisöjen vastuulle on selkeyttänyt ja yhtenäistänyt asukasvalintaa. Uudistuksessa järjestysnumeron haku siirtyi kunnilta Aralle ja asukasvalinta asumisoikeusyhteisöille.
- » Ikuisista vuoronumeroista luopumista pidetään kaikin puolin hyvänä muutoksena.
- » Muutoksia asukkaiden tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksien lisäämisestä pidetään oikeansuuntaisena. Toimenpiteet ovat kuitenkin vasta alkuvaiheessa, eikä vielä pystytä arvioimaan muutoksen todellista vaikutusta.

Uudistettu asumisoikeuslaki on tullut asteittain voimaan 1.1.2022 alkaen. Tavoitteena oli tehdä aso-asumisesta tasavertaisempaa ja saavutettavampaa sekä yksinkertaistaa asukasvalintaa

siten, että kuka tahansa voisi saada aso-asunnon helpommin ja myös työn perässä muuttaminen helpottuisi.

Järjestysnumeroiden voimassaoloa rajattiin ja ne kohdennettiin koko maahan.<sup>11</sup> Asukashallinnon uudistuksilla vahvistettiin asukkaiden vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksia; asumisoikeusyhteisön ja asukkaiden välinen yhteistyöelin tuli pakolliseksi, yhteisön hallituksessa tulee olla vähimmäisosuus asumisoikeuden haltijoita ja asukkaiden oikeuksia saada tietoja asumiskohteesta ja vastikkeen määräytymisestä parannettiin. Lisäksi asunnonvaihtoihin ja luovuttamiseen liittyviä käytäntöjä uudistettiin mm. järjestysnumeroiden ja varallisuustarkistusten osalta.<sup>12</sup>

Uudistus vastasi monilla tavoilla erityisesti esitettyyn kritiikkiin asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien puuttumisesta. Siinä ei kuitenkaan lopulta pystytty muuttamaan yhtiöiden ja järjestelmän näkökulmasta tärkeänä koettua kysymystä ikuisista rajoituksista. Tässä selvityksessä tarkasteltiin ensimmäistä kertaa uudistuksen vaikutuksia asukkaiden ja yhtiöiden näkökulmista.

**Hakuprosessin siirtyminen kunnilta Aran ja asukasvalinnan siirtyminen kunnilta asumisoikeusyhteisöjen vastuulle on selkeyttänyt ja yhtenäistänyt asukasvalintaa.** Aikaisempaa toimintamallia kuntakohtaisista jonoista ja kuntien toteuttamasta asukasvalinnasta ei pidetty tarkoituksenmukaisena, ja muutosta pidetään hyvin laajasti onnistuneena. Muutoksen katsotaan selkeyttävän prosessia ja parantavan hakijoiden yhdenvertaisuutta, sillä aikaisemmin toimintatavoissa on ollut eroja kunnittain.

Vastuu asukasvalinnoista siirtyi kunnilta aso-yhtiöille uutena tehtävänä, mikä on kasvattanut jonkin verran työmäärää, ja tuonut uuden roolin virkavastuulla toimimisesta. Kokonaisuutena uuden tehtävän ei kuitenkaan ole katsottu tuottavan suuria haasteita yhtiöille. Prosessivastuun siirtäminen Aralle on parantanut tilastoinnin mahdollisuuksia, mikä pidemmällä aikavälillä auttaa kehittämään järjestelmää tietopohjaisesti. Lyhyellä aikavälillä kaupungit ovat kuitenkin tunnistanee haasteena sen, ettei aikaisemmin niille jäänyttä tietopohjaa asunnon hakijoista ole vielä suoraan pystytty paikkaamaan. Tämä on kuitenkin mahdollista korjata jakamalla tilastotietoa laajemmin Arasta kaupungeille.

**Ikuisista vuoronumeroista luopumista pidetään kaikin puolin hyvänä muutoksena.** Aikaisemmin vuoronumerot eivät vanhentuneet koskaan, mikä käytännössä johti siihen, että hyvinkin vanhoja vuoronumeroja saatettiin käyttää erityisesti halutuimpien kohteiden yhteydessä, tai hakea asuntoa ja luovuttaa se heti eteenpäin sukulaiselle. Ylipäätään vuoronumerojärjestelmä on suosinut ikääntyneempiä asunnonhakijoita nuorten kustannuksella, mikäli vuoronumero on haettu hyvin varhain. Vuoronumeroista luopumisen katsotaan parantavan nuorten ja perheiden mahdollisuuksia asunnon saamiseen. Kuitenkin pohdintaa herättää se, tarvitaanko vuoronumerojärjestelmää välttämättä ollenkaan tai mikä on sen lisäarvo, jos kysytyimpien kohteiden saaminen on joka

<sup>11</sup>ARA.fi, Asumisoikeusasunnot

<sup>12</sup> Ym.fi, Kysymyksiä ja vastauksia asumisoikeusjärjestelmästä ja sen uudistuksesta

tapauksessa jossain määrin sattumanvaraista. Tällöin vuoronumerojärjestelmän voi tulkita ylimääräiseksi hallinnolliseksi taakaksi, jonka voisi korvata kohdekohtaisilla hakujärjestelyillä. Aikaisemman selvityksen mukaan yli 64-vuotiaiden osuus asukkaista on hieman yli kolmasosa, myös kaupungeissa, joissa väestö on keskimäärin muuta maata nuorempaa ja asumisoikeusasuntoja on pyritty suuntaamaan aktiivisemmin lapsiperheille ja työikäisille. (Brotherus ja Kuronen 2024.) Vuonna 2024 uuden sopimuksen tehneiden yli 64-vuotiaiden osuus uusista sopimuksista on ollut vajaat 20 prosenttia, eli asukaskanta olisi kokonaisuutena nuorentumassa muutoksen seurauksena.

**Muutoksia asukkaiden tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksien lisäämisestä pidetään oikeansuuntaisena.** Toimenpiteet ovat kuitenkin vasta alkuvaiheessa, eikä vielä pystytä arvioimaan muutoksen todellista vaikutusta. Yhtiöillä on vaihtelevia käytäntöjä siitä, miten ne ovat toteuttaneet asukkaiden osallistumismahdollisuuksia. Pääosin kokemuksia pidetään kuitenkin positiivisina ja lupaavina, ja uusien lainsäädännön vaatimusten katsotaan parantavan asukkaiden mahdollisuutta saada tietoa asumisestaan ja myös osallistua päätöksentekoon.

**Jossain määrin epäselvyyttä herättää edelleen se, mitä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksien tosiasiallisuus tarkoittaa.** Vaikka asukkaat ovat edustettuna hallituksissa, päätöksentekovalta säilyy yhtiöillä enemmistöosuudella. Asukkaille annetaan osallistumismahdollisuus, mutta ammattimaisessa kiinteistöyhtiössä asukkaiden todelliset vaikutusmahdollisuudet operatiivisiin päätöksiin olisivat vaikeasti toteutettavissa. Asukkailla puolestaan saattaa olla erilaisia odotuksia siitä, millä laajuudella he pääsevät vaikuttamaan itse päätöksiin ja missä yhteyksissä. Esimerkiksi peruskorjaushankkeiden yhteydessä on kuultava kohdekohtaista asukashallintoa, jonka näkökulma hankkeen toteutukseen saattaa korostaa omaa kohdetta, kun taas yhtiö katsoo korjauksia laajemmasta näkökulmasta. Epäselväksi jää, miten vai tulisiko lainkaan asukkaiden todella tulisi pystyä vaikuttamaan toteutukseen, vai riittäkö osallistumismahdollisuuden takaaminen. Pelkkä osallistuminen puolestaan voi herättää vääriä odotuksia, ja toisaalta aiheuttaa hallinnollista taakkaa.

**Asukkaiden näkemykset vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuuksien muutoksesta ovat vaihtelevia.** Tämän selvityksen havainnot asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien muuttumisesta ovat ristiriitaisia ja osin vaikeastikin selittyviä. Asukkaiden näkemykset jakautuvat sen suhteen, miten hyvin he arvioivat tiedonsaannin ja vaikutusmahdollisuuksien toteutuvan. Kysymys on ylipäätään monille vaikea, eikä suuri osa asukkaista ole kiinnostunut osallistumaan aktiivisesti asoyhteisönsä toimintaan. Suuri osa ei myöskään osaa arvioida vaikutusmahdollisuuksiensa riittävyttä. Monet asukkaista kuitenkin arvioivat tiedonsaantinsa ja vaikutusmahdollisuutensa riittämättömiksi. Osittain haasteeksi muodostuu se, että järjestelmä ja varsinkin siihen liittyvät taloudelliset tekijät eivät ole selkeitä ja helposti viestittäviä, ja niiden ymmärtäminen vaatii myös vastaanottajalta ymmärrystä asoyhteisöjen toiminnan taloudellisista perusteista ja reunaehdoista. Monet haastatelluista nostivat referenssiksi asunto-osakeyhtiön toiminnan, jossa yhtä lailla vain pieni osa on kiinnostunut yhtiön taloudellisesta tilanteesta tai ymmärtää sitä koskevaa dokumentaatiota.

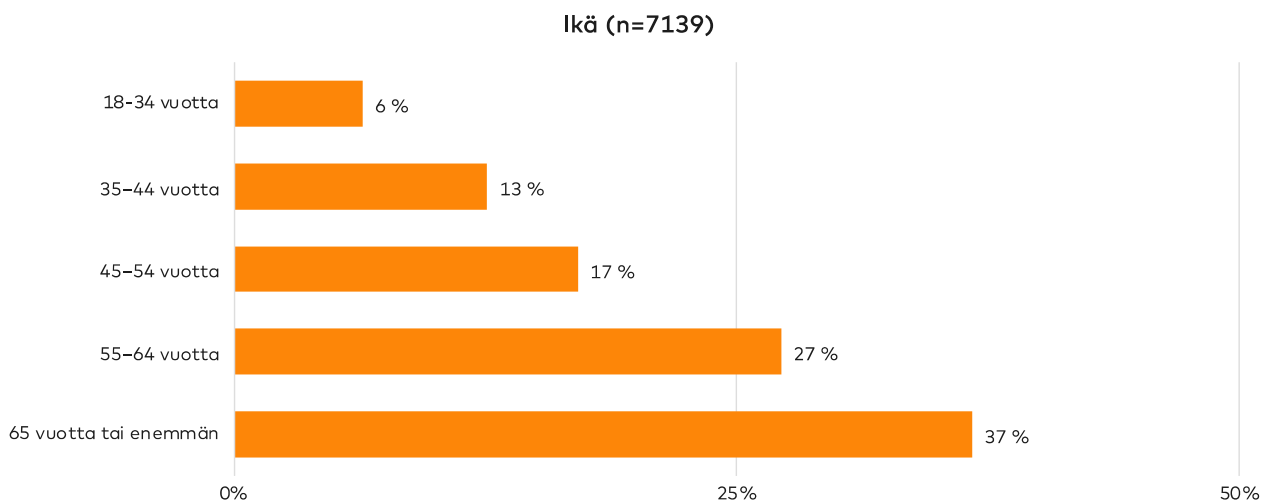
**Asukkaiden vastauksissa tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksien ei arvioida parantuneen viimeisen kolmen vuoden aikana, vaan jopa heikentyneen.** Osittain vastauksiin on saattanut vaikuttaa viimeisen vuoden aikana järjestelmän tulevaisuudesta käyty keskustelu. Vaikuttaisi myös siltä, että todellisuudessa monet asukkaista ovat arvioineet tosiasiallisesti vaikutusmahdollisuuksien nykytilaa, ei muutosta vaikutusmahdollisuuksissa. Suurin osa vastaajista arvioi tilanteen pysyneen ennallaan. Tuloksia käsitellään tarkemmin asukkaiden näkökulmasta alaluvussa 3.6.

## 3 Asukastutkimus

Tässä luvussa kuvataan asukkaille suunnatun kyselytutkimuksen tuloksia teemoittain. Kyselyvastaajat muodostavat edustavat suurta osaa asumisoikeusasukkaista, ja niiden pohjalta voidaan tehdä päätelmiä asukkaiden asumispoluista, tyytyväisyydestä asumiseen sekä tulevaisuuden toiveista.

### 3.1 Vastanneiden taustatiedot ja niihin perustuva asukasprofiili

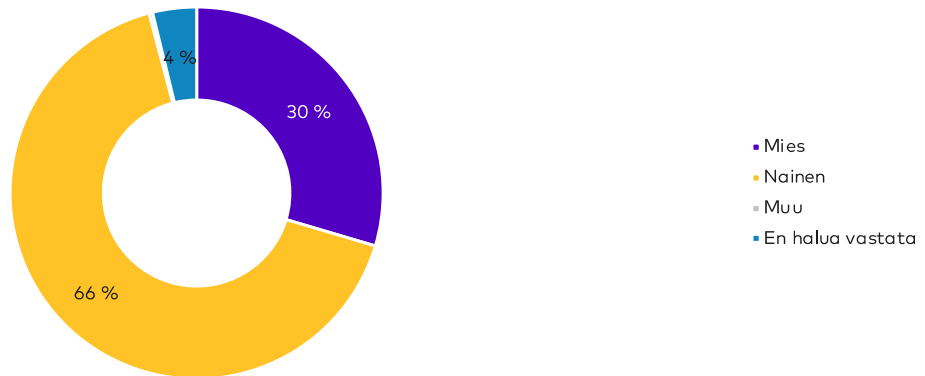
Vastaajien joukossa korostuivat hieman enemmän vanhemmat ikäryhmät. Ikäryhmittäin vastauksia saatiin eniten yli 65-vuotiailta (37 %) ja 55–64-vuotiailta (27 %). Vähiten vastauksia saatiin 18–34-vuotiailta (6 %) ja 35–44-vuotiailta (13 %).



Kuva 8 Vastaajan ikä

Sukupuolista naiset korostuvat vastaajajoukossa. Vastauksista 66 prosenttia oli naisilta, 30 prosenttia miehiltä ja 4 prosenttia ei halunnut kertoa.

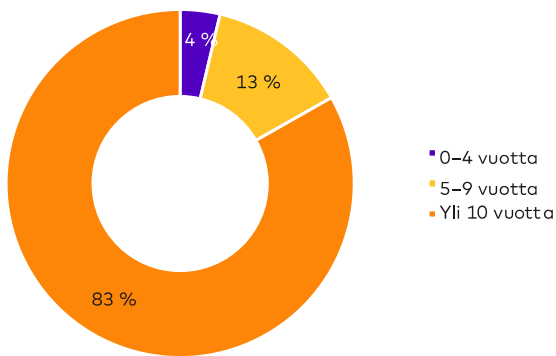
Sukupuoli (n=7495)



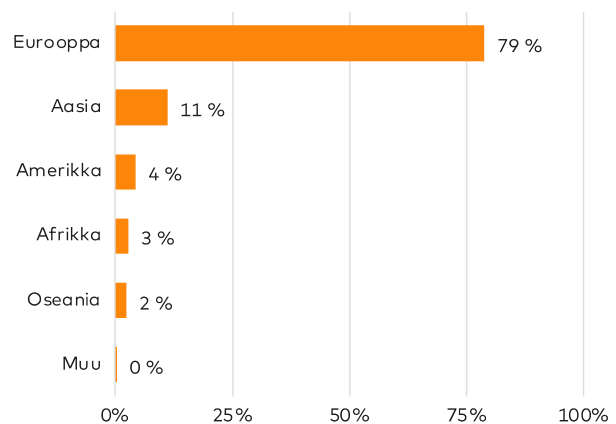
Kuva 9 Vastaajan sukupuoli

Vastaajista valtaosa, 96 prosenttia, oli syntynyt Suomessa ja 4 prosenttia ulkomailla. Ulkomailla syntyneistä vastaajista enemmistö (83 %) oli asunut Suomessa yli 10 vuotta. Ulkomailla syntyneistä vastaajista 13 prosenttia oli asunut 5–9 vuotta ja 4 prosenttia 0–4 vuotta Suomessa. Noin neljä viidesosaa (79 %) ulkomailla syntyneistä vastaajista oli muuttanut Suomeen Euroopasta. Seuraavaksi yleisimmin oli muutettu Aasiasta (11 %). Ulkomailla syntyneistä vastaajista 2–4 prosenttia oli muuttanut Suomeen Amerikasta, Afrikasta tai Oseaniasta.

Kuinka kauan olet asunut Suomessa? (n=298)



Mistä olet muuttanut Suomeen? (n=251)



Kuva 10 Vastaajien Suomessa asumisen kesto sekä Ulkomailla muuttaneiden taustamaa

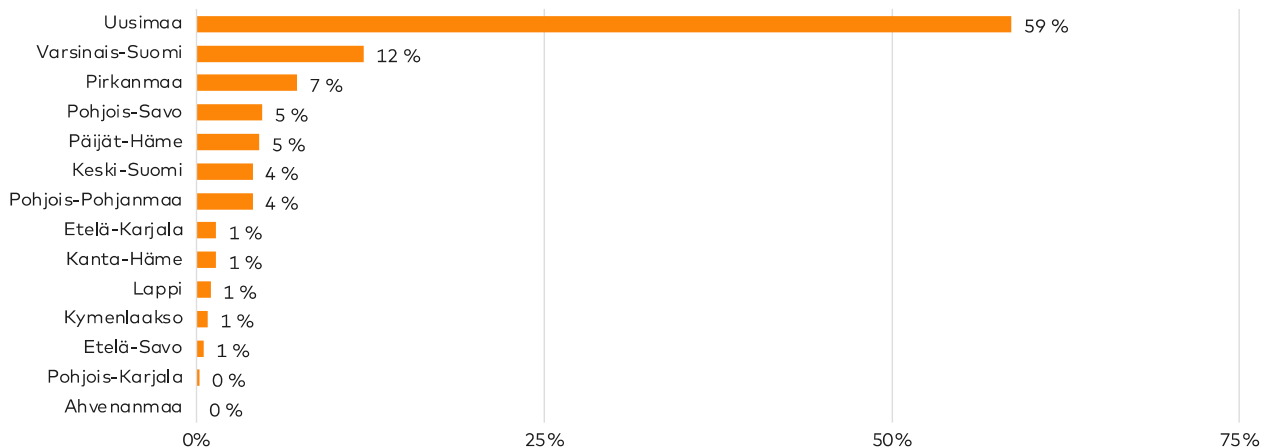
Noin puolet (48 %) vastaajista työskenteli kokopäiväisesti vastaushetkellä. Seuraavaksi yleisin elämäntilanne oli eläkkeellä oleminen (39 %). Vastaajista 3 prosenttia opiskeli tutkintoon johtavassa koulutuksessa ja 3 prosenttia oli työttöminä.



**Mitä teet tällä hetkellä. Voit valita kaikki itsellesi sopivat vaihtoehdot. (n=7436)**

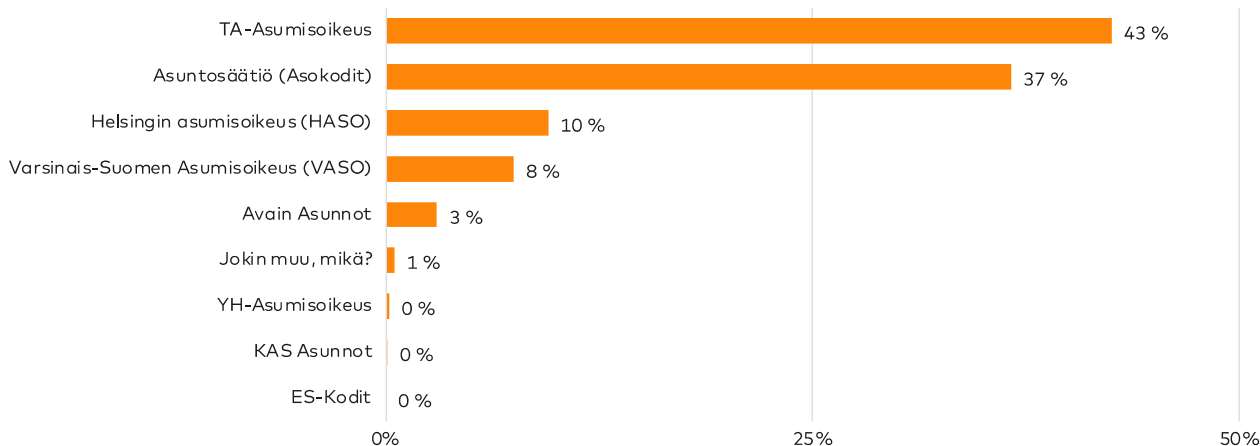

Kuva 11 Vastaajien tilanne vastaushetkellä

Vastauksia saatiin eniten Uudeltamaalta (59 %). Seuraavaksi eniten vastauksia saatiin Varsinais-Suomesta (12 %) ja Pirkanmaalta (7 %). Vähiten vastauksia saatiin Etelä-Karjalasta, Kanta-Hämeestä, Lapista, Kymenlaaksosta ja Pohjois-Karjalasta.

**Vastaajan maakunta (n=7520)**


Kuva 12 Vastaajien maakunta

Vastaajat asuivat useimmiten TA-Asumisoikeuden (43 %) tai Asuntosäätiön (37 %) omistamissa asunnoissa.

**Kenen omistajan asunnossa asut? (n=7489)**


Kuva 13 Vastaajien asunnon omistaja

Vastaajien kotitalouden käytettävissä olevien tulojen keskiarvo oli 3 386 euroa ja mediaani oli 3 000 euroa. Kulutusyksikköä kohden<sup>13</sup> vastaajien kotitalouden käytettävissä olevien tulojen keskiarvo oli 2 578 euroa ja mediaani oli 2 360 euroa. Vastaajista 55–64-vuotiailla oli keskimäärin korkeimmat tulot ja yli 65-vuotiailla oli alhaisimmat käytettävissä olevat tulot.

Vastaajien tulot vastaavat melko hyvin yleistä tulotasoa, sillä Tilastokeskuksen tulonjakotilaston mukaan vuonna 2022 kotitalouksien käytettävissä olevan rahatulon keskiarvo kulutusyksikköä kohden oli 2 532 euroa ja mediaani 2 187 euroa.

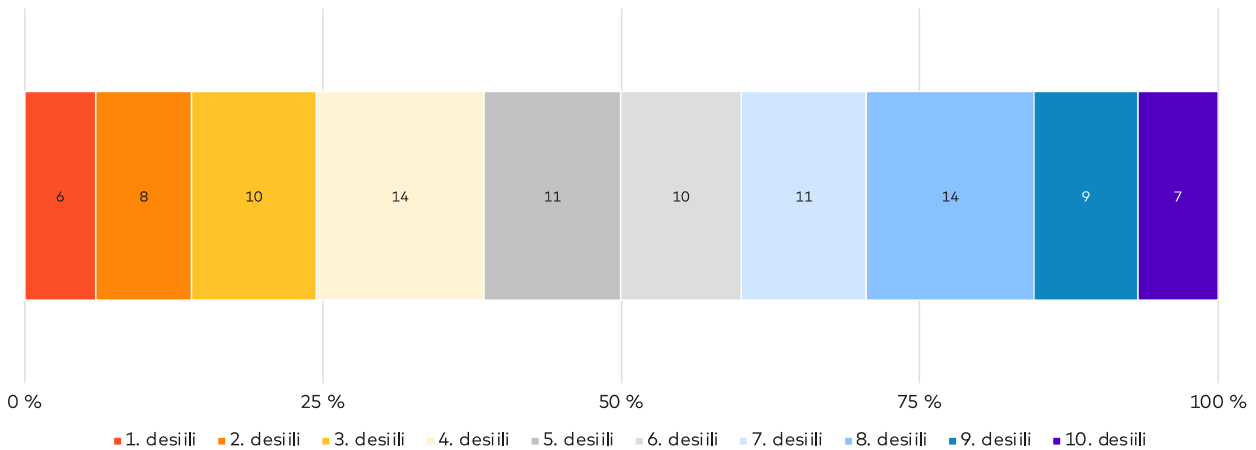
Taulukko 2 Vastaajien käytettävissä olevat tulot

Muuttuja	Luokka	Keskiarvo	Mediaani
Kotitalouden käytettävissä olevat tulot	18–34-vuotiaat	3 497	3 400
	35–44-vuotiaat	3 663	3 500
	45–54-vuotiaat	3 681	3 300
	55–64-vuotiaat	3 610	3 333
	65 vuotta tai enemmän	2 874	2 500
Kotitalouden käytettävissä olevat tulot kulutusyksikköä kohden	18–34-vuotiaat	2 424	2 333
	35–44-vuotiaat	2 509	2 300
	45–54-vuotiaat	2 710	2 500
	55–64-vuotiaat	2 854	2 667
	65 vuotta tai enemmän	2 364	2 133

<sup>13</sup> Kulutusyksikköasteikkona on käytetty OECD:n asteikkoa, jossa kotitalouden ensimmäinen aikuinen saa painon 1, muut yli 13-vuotiaat painon 0,5 ja 0–13-vuotiaat lapset painon 0,3. <https://stat.fi/meta/kas/kulutusyksikko.html>

Tarkastellessa vastaajien käytettävissä olevia tuloja kulutusyksikköä kohden tulodesiileittäin on havaittavissa tulojen jakautuvan melko tasaisesti eri desiilien<sup>14</sup> välille. Vastaajista 49 prosenttia kuului käytettävissä olevien tulojen perusteella 1.–5. desiileihin ja 51 prosenttia 6.–10. desiileihin.

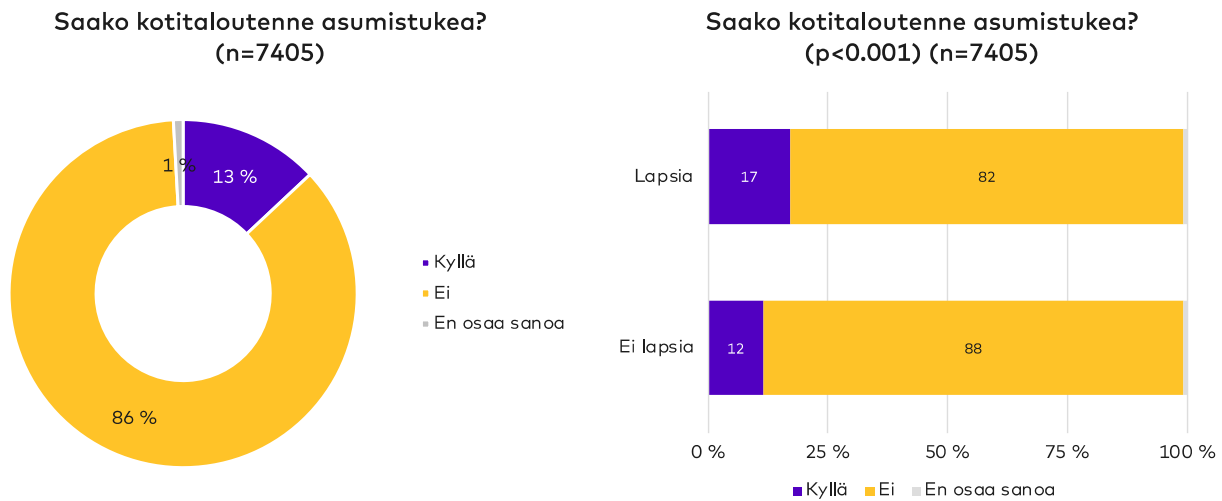
Vastaajien käytettävissä olevat tulot tulodesiileittäin (n=5643)



Kuva 14 Vastaajien käytettävissä olevat tulot tulodesiileittäin

Vastaajista 13 prosenttia kertoi kotitaloutensa saavan asumistukea. Vastaajista, joilla oli lapsia, 17 prosenttia kertoi kotitaloutensa saavan asumistukea. Asumistukea saavien osuus on pienempi kuin Lahtisen ja kumppaneiden (2024) tekemässä selvityksessä, jonka mukaan vuonna 2021 kuudessa suurimmassa kunnassa asumisoikeusasunnoissa asuvista 25–39 prosenttia sai asumistukea. Osittain ero voi johtua vastaajien valikoitumisesta, ja osittain taas kyselymuotoisen tiedonkeruun heikkouksista verrattuna rekisteritarkasteluun. Saman selvityksen mukaan kuudessa suurimmassa kaupungissa ara-vuokra-asunnoissa asuvista 57–66 prosenttia sai asumistukea.

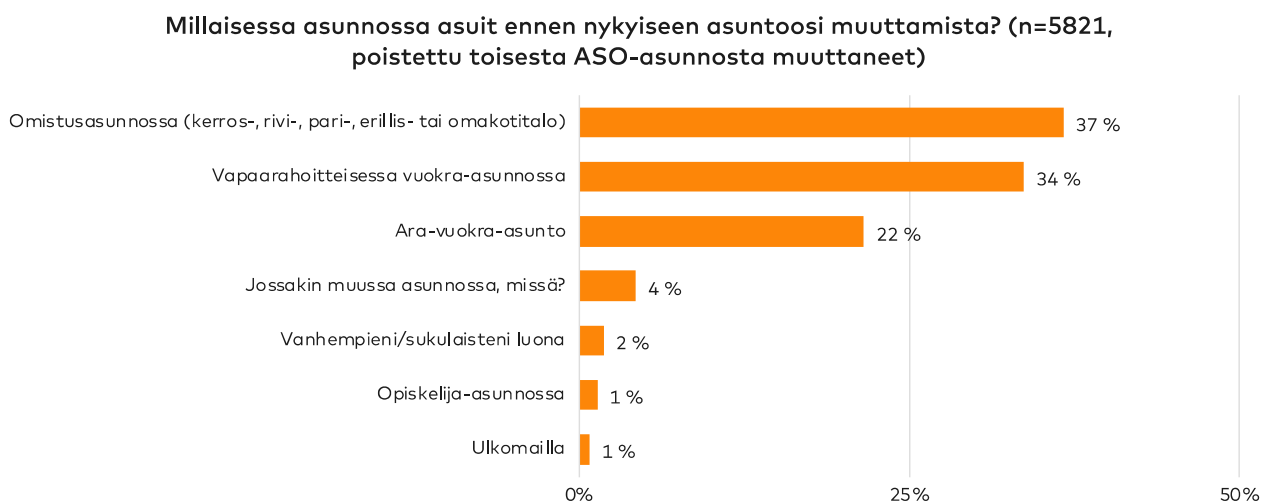
<sup>14</sup> Tulodesiilien rajoina käytetty Tilastokeskuksen tulonjakotilaston tulodesiilirajoja 2022



Kuva 15 Vastaajien asumistuen saaminen

### 3.2 Aikaisempi asumismuoto

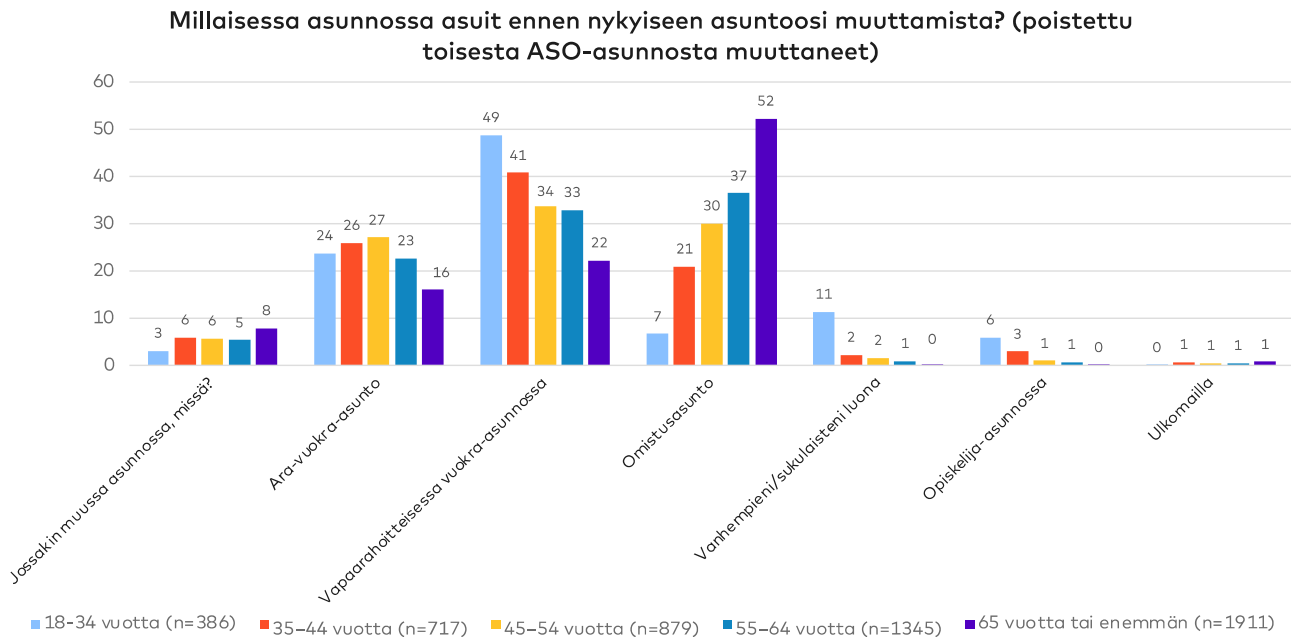
Vastaajista jopa noin neljännes (26 %) oli ennen nykyiseen asuntoonsa muuttamista asunut toisessa asumisoikeusasunnossa. Kun tarkasteluun otetaan vain ensimmäistä kertaa aso-asuntoon muuttaneet, yhteensä noin puolet asukkaista oli muuttanut vuokra-asunnosta: 34 prosenttia vapaarahoitteisesta ja 22 prosenttia ara-vuokra-asunnosta. Omistusasunnosta aso-asuntoon oli muuttanut 37 prosenttia vastaajista, näistä 16 % oli muuttanut omistamastaan kerrostaloasunnosta, 11 % omistamastaan rivi-, pari- tai erillistalosta ja 9 prosenttia omistamastaan omakotitalosta. Vain harvat vastaajat olivat muuttaneet aso-asuntoon vanhempinsa luota, opiskelija-asunnosta tai ulkomailta.



Kuva 16 Vastaajien edellinen asumismuoto

Tarkastellessa edellistä asumismuotoa ikäluokittain, on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat ovat nuoria useammin muuttaneet nykyiseen asuntoonsa omistusasunnosta. Esimerkiksi yli 65-

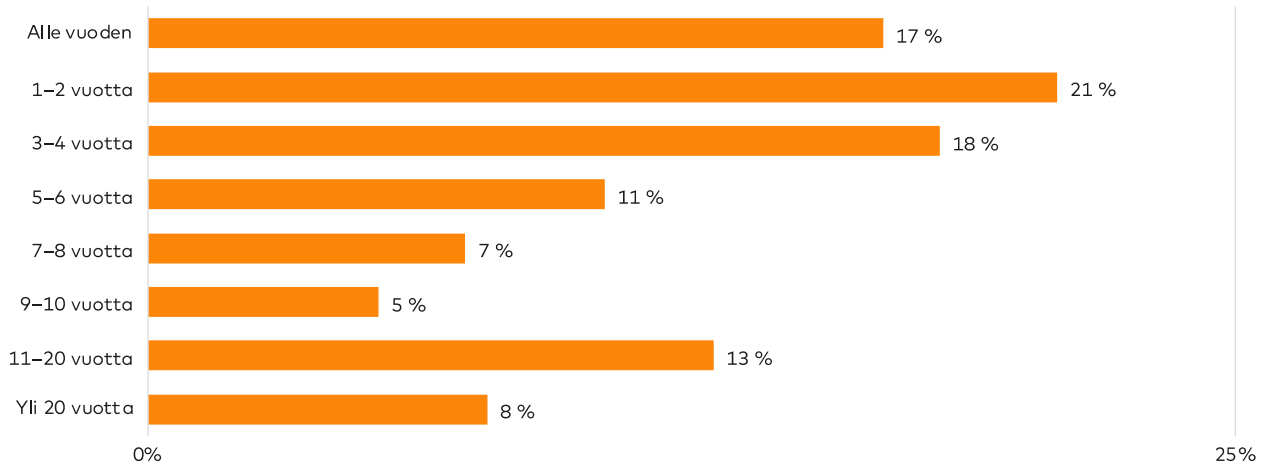
vuotiaista vastaajista 52 prosenttia oli muuttanut omistusasunnosta, kun alle 35-vuotiaista vain 7 prosenttia oli muuttanut omistusasunnosta. Nuoremmat vastaajat puolestaan ovat useimmiten muuttaneet vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista, esimerkiksi alle 35-vuotiaista 49 prosenttia oli muuttanut vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta. Alle 35-vuotiaat olivat muita useammin muuttaneet vanhempien tai sukulaisten luota tai opiskelija-asunnosta.



Kuva 17 Vastaajien edellinen asumismuoto ikäluokittain

Vastaajien joukossa oli sekä pitkään että vähän aikaa nykyisessä asunnossaan asuneita. Hieman reilu puolet (56 %) vastaajista oli asunut nykyisessä asunnossaan alle viisi vuotta ja heistä 17 prosenttia oli asunut nykyisessä asunnossaan alle vuoden. Noin viidennes vastaajista (21 %) oli asunut nykyisessä asunnossaan yli 10 vuotta.

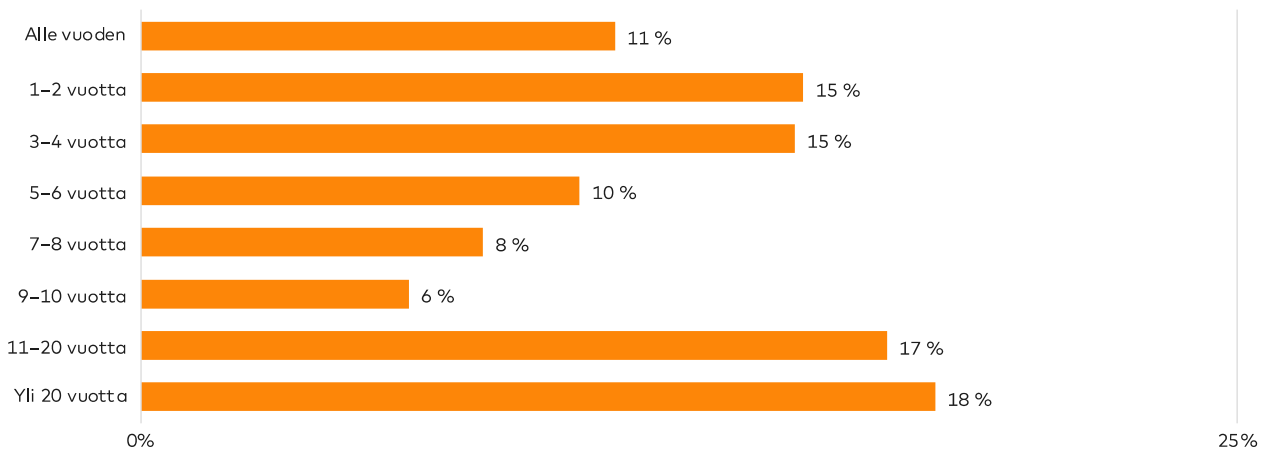
### Kuinka pitkään olet asunut nykyisessä asunnossasi? (n=8424)



Kuva 18 Vastaajien asumisen kesto

Vastaajien joukossa oli sekä pitkään että vähän aikaa nykyisellä asuinalueellaan asuvia. Hieman vajaa puolet (41 %) vastaajista oli asunut nykyisellä asuinalueellaan alle viisi vuotta. Reilu kolmasosa vastaajista (35 %) oli asunut nykyisellä asuinalueellaan yli 10 vuotta.

### Kuinka pitkään olet asunut nykyisellä asuinalueellasi? (n=8386)



Kuva 19 Vastaajien asumisen kesto nykyisellä asuinalueella

Keskeisin syy päätökseen hakeutua nykyiseen asuntoon tai asumisoikeusasuntoon ensimmäisen kerran oli tarve mahdollisimman pysyväälle asunnolle. Vastaajista 66 prosenttia piti tätä tärkeänä tekijänä. Muita tärkeimpiä syitä olivat se, että aikaisemmat asumiskustannukset olivat liian korkeat ja kotitalouden muuttunut koko tai tilantarve. Vastaajista vain hyvin harva (7–8 %) kertoi uuden työpaikan uudessa kaupungissa tai tarpeen väliaikaiselle asunnolle olleen tärkeitä syitä hakeutua asumisoikeusasuntoon.

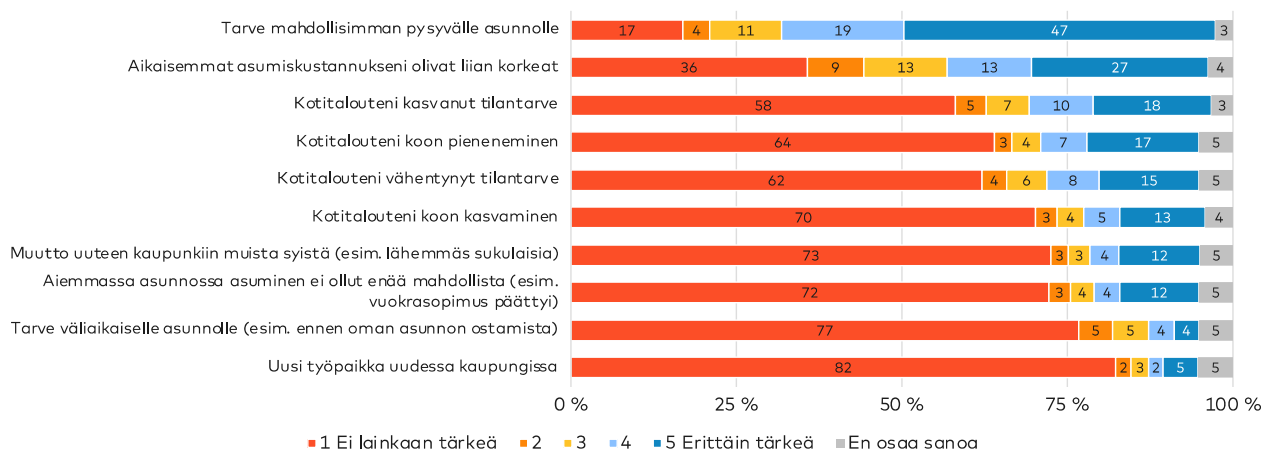
Erityisesti vanhemmat vastaajat kokivat aikaisempien asumiskustannusten korkeuden, kotitalouden koon pienentymisen ja vähentyneen tilantarpeen merkittäviksi tekijäksi muuton

taustalla. Vanhemmat vastaajat kokivat myös muita useammin syynä olleen tarve pysyvä asunnolle, kun taas nuoremmat vastaajat kokivat muita useammin syynä olleen tarve väliaikaiselle asunnolle. Nuoremmilla vastaajilla korostuivat syissä muita useammin kasvanut tilantarve ja kotitalouden koon kasvaminen. Alle 35-vuotiaista vastaajista 14 prosenttia kertoi, että uusi työpaikka uudessa kaupungissa oli syy muuttaa asumisoikeusasuntoon.

Tarkastellessa muuttoon vaikuttaneita syitä ikäluokittain on havaittavissa, että vanhemmilla vastaajilla nousi muita useammin tekijöistä esiin kotitalouden koon pieneneminen, vähentynyt tilantarve ja tarve pysyväälle asunnolle. Nuoret puolestaan kokivat muita useammin tärkeinä tekijöinä kasvaneen tilantarpeen, kotitalouden koon kasvamisen, uuden työpaikan sekä tarpeen väliaikaiselle asunnolle.

Tarkastellessa vastauksia tulostason mukaan ei ollut havaittavissa suuria eroja. Pienemmän tulotason vastaajat kertoivat hieman muita useammin, että aikaisempien asumiskustannusten liian korkea suuruus tai tarve mahdollisimman pysyväälle asunnolle olivat tärkeitä muuttopäätökseen vaikuttaneita tekijöitä.

### Millaiset syyt vaikuttivat päätökseesi muuttaa nykyiseen asuntoosi ( / asumisoikeusasuntoon ensimmäisen kerran)? (n=6737–7191)



Kuva 20 Vastaajien näkemykset asumisoikeusasuntoon muuttamisen taustalla olevista syistä

Vastaajien syissä asumisoikeusasuntoon korostuivat erityisesti asumisoikeusasumisen pysyvyys sekä siihen liittyvät taloudelliset tekijät. Jopa 86 prosenttia vastaajista koki pysyvyyden tärkeäksi tekijäksi asumisoikeusasuntoon hakeutumiseen. Myös asumisoikeusmaksun palauttaminen rakennusindeksillä korotettuna (84 %), asumisen huolettomuus omistusasumiseen verrattuna (72 %) ja asumisoikeusasumisen edullisuus verrattuna muihin asumismuotoihin (71 %) olivat tärkeitä tekijöitä enemmistölle. Väittämät omistusasuntoon sitoutumisen haluttomuudesta sekä vuokralla asumista paremmista vaikutusmahdollisuuksista jakoivat vastaajia, joskin hieman suurempi osuus vastaajista oli kuitenkin näistä väittämistä samaa mieltä. Vähiten tärkeinä tekijöinä pidettiin mahdollisuutta luovuttaa asumisoikeusasunto sukulaiselle sekä sitä, että vastaaja haluaisi omistaa

asuntonsa, mutta hänellä ei ole mahdollisuutta saada lainaa omistusasuntoon. Noin puolet vastaajista eivät pitäneet näitä tärkeinä tekijöinä.

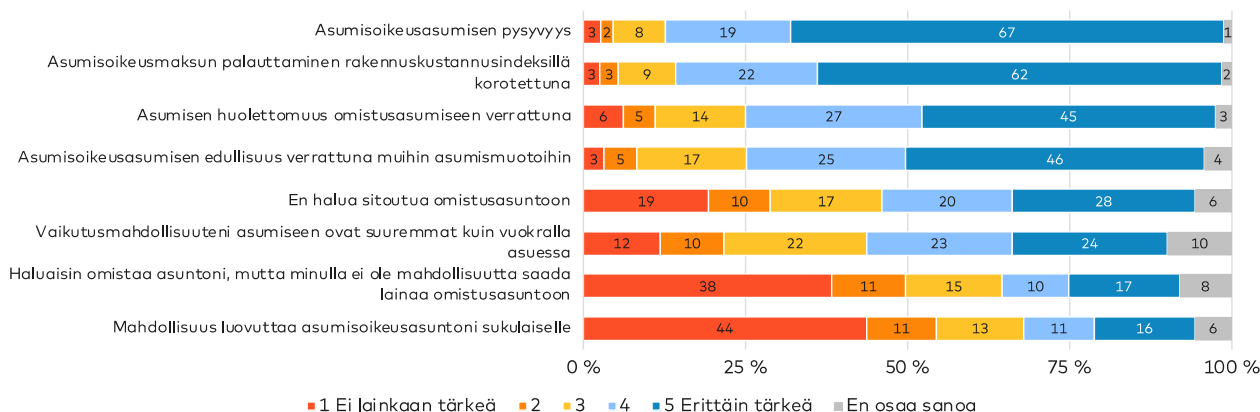
Tarkastellessa asumisoikeusasuntoon hakeutumiseen vaikuttaneita tekijöitä iän mukaan on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat kokivat muita useammin tärkeinä tekijöinä asumisoikeusasumisen paremmuuden omistusasumiseen verrattuna, eli he eivät halunneet sitoutua omistusasuntoon ja kokivat myös sen huolettomuuden tärkeänä tekijänä.

Ikääntyneemmät vastaajat kokivat myös pysyvyyden, mahdollisuuden luovuttaa sukulaiselle sekä vuokralla asumista suuremmat vaikutusmahdollisuudet muita useammin tärkeinä tekijöinä. Esimerkiksi sukulaisille luovuttamisen osalta yli 65-vuotiaista 39 prosenttia koki tämän tärkeänä tekijänä, kun alle 35-vuotiaista 10 prosenttia koki sukulaisille luovuttamismahdollisuuden tärkeänä. Nuorilla vastaajilla puolestaan nousi muita useammin tärkeäksi tekijäksi se, että heillä ei ole mahdollisuutta saada lainaa omistusasuntoon. Alle 35-vuotiaista 39 prosenttia oli samaa mieltä tästä väittämästä, kun yli 65-vuotiaista vastaava osuus oli 23 prosenttia.

Alhaisemman tulotason vastaajat kokivat hieman muita useammin vuokralla asumista suuremmat vaikutusmahdollisuudet ja asumisoikeusasumisen edullisuuden tärkeinä tekijöinä. Alhaisemman tulotason vastaajat kokivat myös hieman muita useammin, että se, haluaisivat omistaa asunnon, mutta heillä ei ole mahdollisuutta saada lainaa omistusasuntoon.

Asumisen keston mukaan väittämiin suhtautumista tarkastellessa on havaittavissa, että pidempään nykyisessä asunnossa asuneet kokivat muita useammin pysyvyyden ja mahdollisuuden luovuttaa sukulaiselle tärkeinä tekijöinä. Yli 9 vuotta nykyisessä asunnossaan asuneista 35 prosenttia koki sukulaisella mahdollisuuden luovuttamisen tärkeänä tekijänä, kun puolestaan alle 5 vuotta asuneista 24 prosenttia koki tämän tärkeänä tekijänä.

#### Arvioi seuraavien tekijöiden merkitystä päätökseesi hakea juuri asumisoikeusasuntoa: (n=7421-7698)



Kuva 21 Vastaajien näkemykset asumisoikeusasuntoon hakemiseen vaikuttaneista tekijöistä

Vastaajat kokivat asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä tärkeimpinä asunnon sijainnin, alhaiset asumiskustannukset, asumisen vaivattomuuden, hyvät liikenneyhteydet ja oman parvekkeen. Vastaajista 83–96 piti näitä tärkeinä tekijöinä. Vähintään tärkeiksi tekijöiksi koettiin



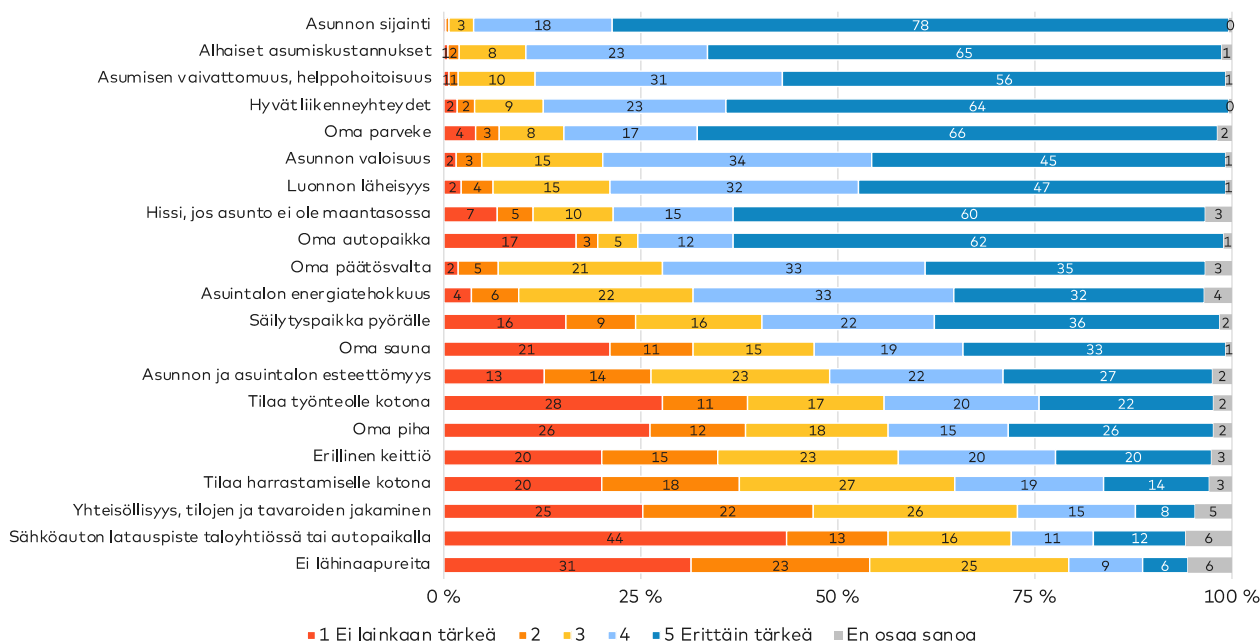
sähköauton latauspiste, se, ettei asunnossa ole lähinaapureita, yhteisöllisyys, kotona oleva tila työnteolle sekä oma piha. Vastajista 38–57 prosenttia ei kokenut näitä tärkeitä tekijöinä.

Tarkastellessa asunnon valintaan vaikuttaneita tekijöitä iän mukaan on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat kokivat hieman muita useammin hyvät liikenneyhteydet, asunnon valoisuuden, asuintalon energiatehokkuuden, yhteisöllisyyden ja oman päätösvallan tärkeinä tekijöinä. Lisäksi vanhemmat vastaajat kokivat erityisesti asumisen vaivattomuuden, esteettömyyden ja talossa olevan hissien tärkeinä tekijöinä. Esimerkiksi kun yli 65-vuotiaista 67 prosenttia piti esteettömyyttä tärkeänä tekijänä, oli alle 35-vuotiaista vastaava osuus 27 prosenttia. Nuoret puolestaan arvostivat muita useammin omaa saunaa, omaa pihaa, tilaa harrastamiselle sekä tilaa työnteolle.

Tulotason mukaan puolestaan korkeamman tulotason vastaajat kokivat hieman muita useammin sijainnin, asunnon valoisuuden tärkeinä tekijöinä. Lisäksi korkeamman tulotason vastaajat asettivat muita useammin tärkeäksi oman autopaikan, oman saunan, tilaa työnteolle kotona sekä sähköauton latauspistokkeen. Matalan tulotason vastaajat puolestaan kokivat asunnon valinnassa hieman muita useammin tärkeinä tekijöinä alhaisia asumiskustannuksia, esteettömyyttä sekä yhteisöllisyyttä.

Asumisen keston mukaan näkemyksiä tarkastellessa on havaittavissa, että alle vuoden asuneet pitivät muita useammin tärkeänä tekijänä sen, että kotona on tilaa työnteolle. Pitkään asuneet puolestaan kokivat muita useammin tärkeinä tekijöinä erillisen keittiön, esteettömyyden sekä hissien.

### Miten tärkeinä pitäisit seuraavia tekijöitä asunnon valinnassa, jos olisit nyt muuttamassa? (n=7570–7806)



Kuva 22 Vastajien näkemykset asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä

Muuttamisen syyt liittyivät lähes kaikilla vastaajilla elämäntilanteen muuttumiseen. Tällaisia muutoksia olivat perheeseen kasvaminen tai pieneminen lasten saannin tai lasten itsenäistymisen vuoksi, parisuhteen päättyminen tai yhteen muutto kumppanin kanssa, työtilanteen muuttuminen tai terveydentilan muuttuminen. Osa kertoi muuton johtuneen siitä, että edellisestä asunnosta on ollut pakko muuttaa esimerkiksi vuokrasuhteen päättyminen vuoksi.

Eläkeikäiset vastaajat kertoivat avoimissa vastauksissa etsineensä loppuelämän kotia aso-asunnosta. Muuttoon johtaneita tekijöitä vastausten perusteella on tilantarpeen väheneminen lasten itsenäistymisen myötä sekä tarve esteettömälle asunnolle. Tässä ikäryhmässä monet kertoivat myös halunneensa luopua omistusasunnosta vapauttaakseen varallisuutta muuhun käyttöön.

Lapsiperheiden kohdalla aso-asunnot ovat vastanneet tilantarpeen kasvuun avointen vastausten perusteella. Tässä ryhmässä arvostetaan erityisesti aso-asuntojen kohtuullista hintaa, hyvää sijaintia kasvukeskuksissa palveluiden ääreltä.

Yksinelävät työikäiset kertoivat etsineensä kohtuuhintaista asumisratkaisua. Useat kertoivat, ettei omistusasuntoon ole taloudellisia mahdollisuuksia. Aso-asunto mahdollistaa vuokra-asumista väljemmät asuinneliöt saavutettavaan hintaan hyvältä sijainnilta. Tässä ryhmässä useat kertoivat muuttaneensa työn perässä uudelle paikkakunnalle.

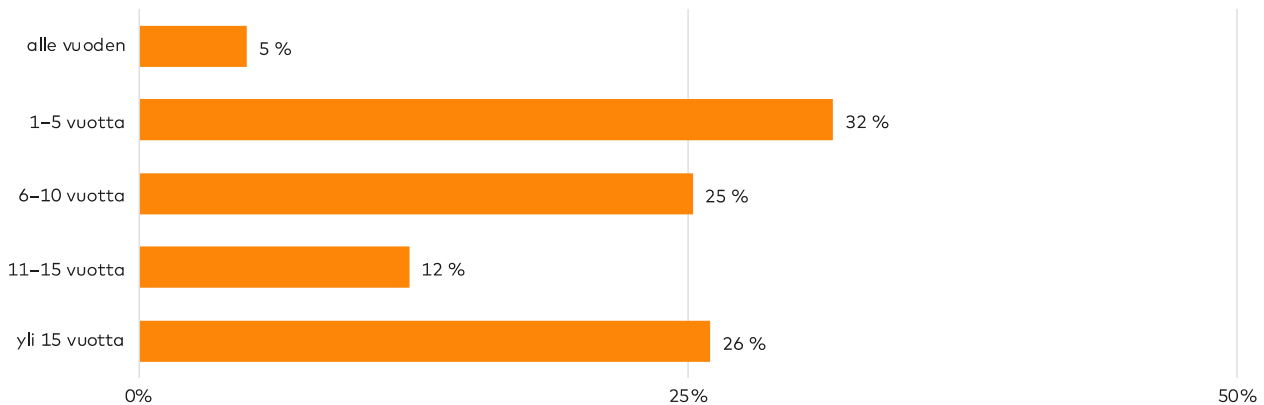
### 3.3 Asumisen tulevaisuuden suunnitelmat

Vastaajat haluavat keskimäärin asua pitkään nykyisessä asunnossaan. Enemmistö vastaajista (63 %) suunnittelee asuvansa nykyisessä asunnossaan yli 5 vuotta, heistä jopa noin neljännes (26 %) suunnittelee asuvansa nykyisessä asunnossaan yli 15 vuotta. Noin kolmannes (32 %) vastaajista suunnittelee asuvansa nykyisessä asunnossaan 1–5 vuotta ja viisi prosenttia alle vuoden.

Tarkastellessa asumisen keston mukaan vastaajien tulevaisuuden suunnitelmia on havaittavissa, että yli 9 vuotta asuneet suunnittelivat muita useammin asuvansa nykyisessä asunnossaan yli 10 vuotta.

Tulotasojen mukaan tarkastellessa ei ollut näkyvissä eroja suunnitellussa asumisen kestossa.

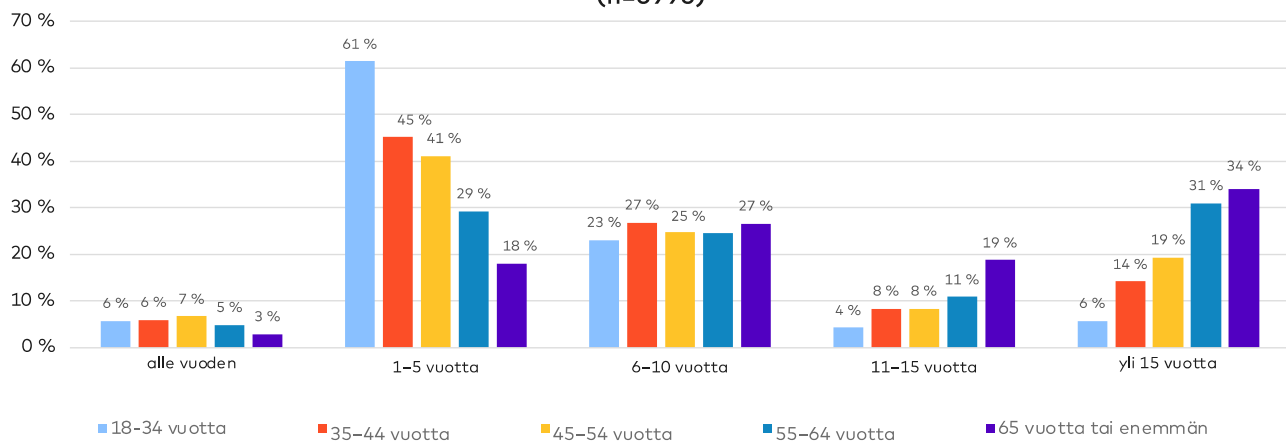
Miten pitkään suunnittelet asuvasi nykyisessä asunnossasi? (n=7411)



Kuva 23 Vastaajien näkemykset asumisen kestosta

Tarkastellessa eroja suunnitellussa asumisen kestossa ikäryhmittäin on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat suunnittelevat asuvansa pidempään nykyisessä asunnossaan. Kun 18–34-vuotiaat vastaajat suunnittelevat useimmiten asuvansa nykyisessä asunnossaan 1–5 vuotta, suunnittelevat yli 65-vuotiaat vastaajat useimmiten asuvansa nykyisessä asunnossaan yli 15 vuotta.

Miten pitkään suunnittelee asuvansa nykyisessä asunnossaan, ikäluokittain (n=6996)

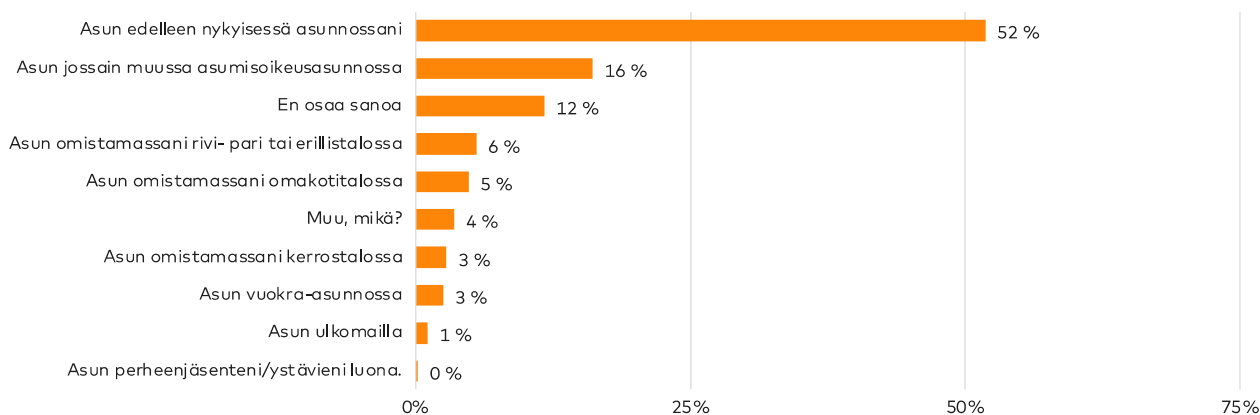


Kuva 24 Vastaajien näkemykset asumisen kestosta ikäluokittain

Noin puolet (52 %) vastaajista toivoi viiden vuoden päästä asuvansa nykyisessä asunnossaan. Seuraavaksi yleisin toive asumismuodosta oli muut asumisoikeusasunnot (16 %). Vastaajista 12 prosenttia ei osannut sanoa toiveistaan. Loppujen vastaajien toiveet jakautuivat melko tasaisesti muiden asumismuotojen välille.

Tulotasojen mukaan tulevaisuuden toiveita tarkastellessa on havaittavissa, että korkeamman tulotason vastaajat toivoivat muita useammin asuvansa viiden vuoden päästä omistusasunnossa.

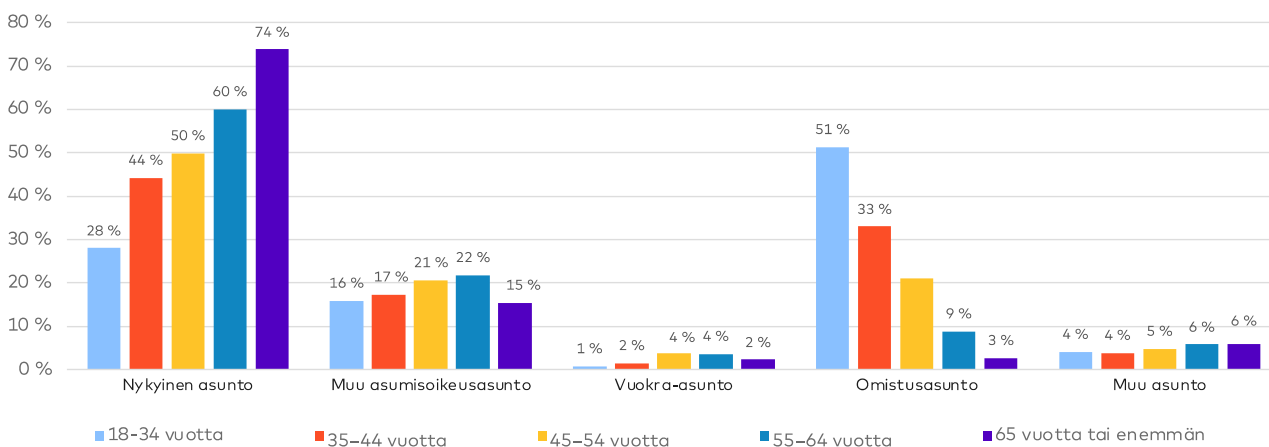
### Mikä seuraavista kuvaa parhaiten asumiseen liittyviä toiveitasi viiden vuoden päästä? (n=7508)



Kuva 25 Vastaajien asumisen toiveet

Ikäryhmittäin asumisen toiveita tarkastellessa on selvästi havaittavissa, että vanhemmat vastaajat haluavat erityisesti asua nykyisessä asunnossaan ja alle 35-vuotiaat haluavat muuttaa omistusasuntoon. Jopa puolet (51 %) alle 35-vuotiaista vastaajista toivoi asuvansa omistusasunnossa viiden vuoden päästä. Vastaavasti yli 65-vuotiaista vastaajista jopa 74 prosenttia toivoo viiden vuoden päästä asuvansa nykyisessä asunnossaan.

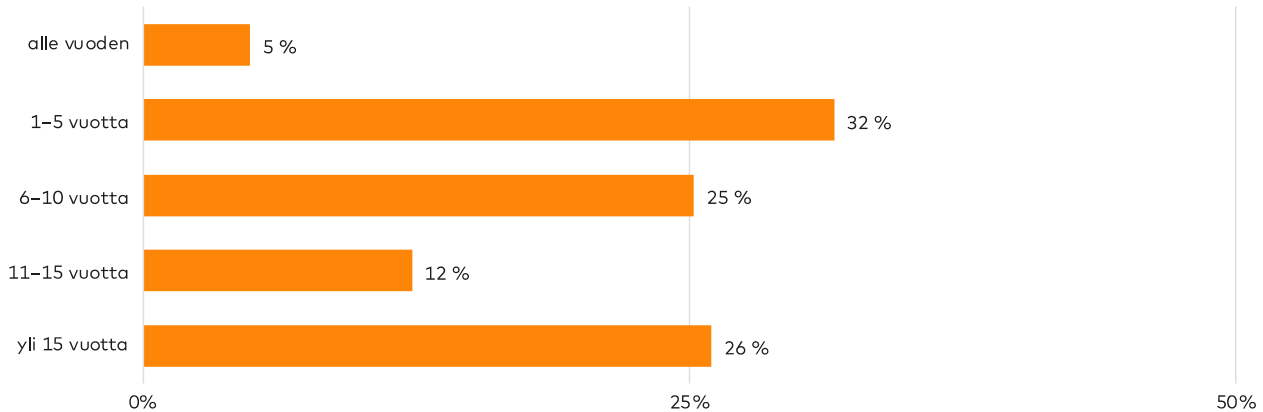
### Asumisen toiveet viiden vuoden päästä, ikäluokittain (n=6268, p<0,001)



Kuva 26 Vastaajien asumisen toiveet ikäluokittain

Ara-vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon muuttaneet vastaajat eivät eronneet merkittävästi muista vastaajista. Ara-vuokra-asunnosta muuttaneista 68 prosenttia suunnitteli asuvansa nykyisessä asunnossaan yli 5 vuotta, jopa 30 prosenttia suunnitteli asuvansa yli 15 vuotta.

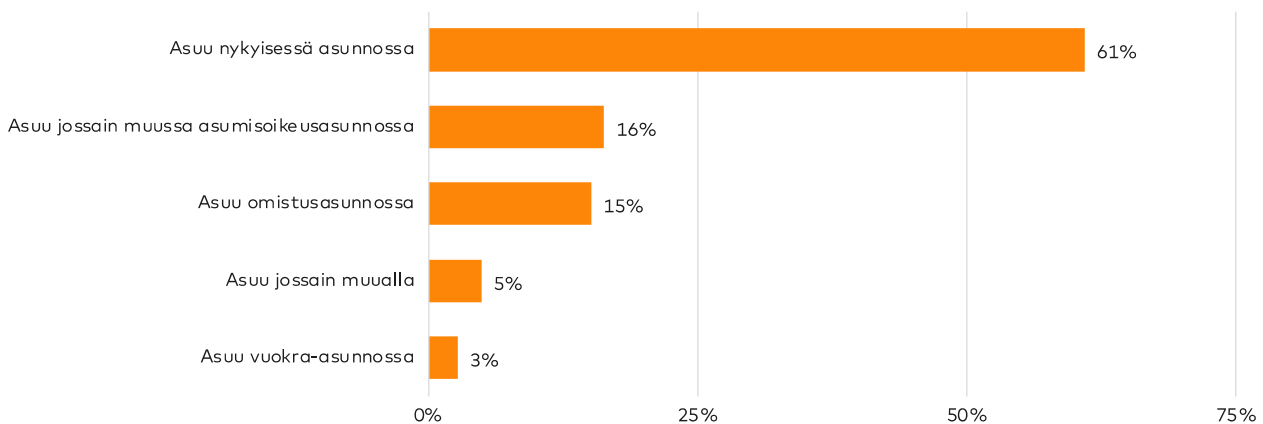
### Miten pitkään suunnittelet asuvasi nykyisessä asunnossasi? (n=7411)



Kuva 27 Ara-vuokra-asunnosta muuttaneiden vastaajien suunniteltu asumisen kesto

Ara-vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon muuttaneista enemmistö (61 %) toivoi viiden vuoden päästä asuvansa nykyisessä asunnossaan. Muussa asumisoikeusasunnossa toivoi asuvansa 16 prosenttia vastaajista ja 15 prosenttia vastaajista toivoi asuvansa omistusasunnossa.

### Mikä seuraavista kuvaa parhaiten asumiseen liittyviä toiveitasi viiden vuoden päästä? (n=1194)



Kuva 28 Ara-vuokra-asunnosta muuttaneiden tulevaisuuden suunnitelmat

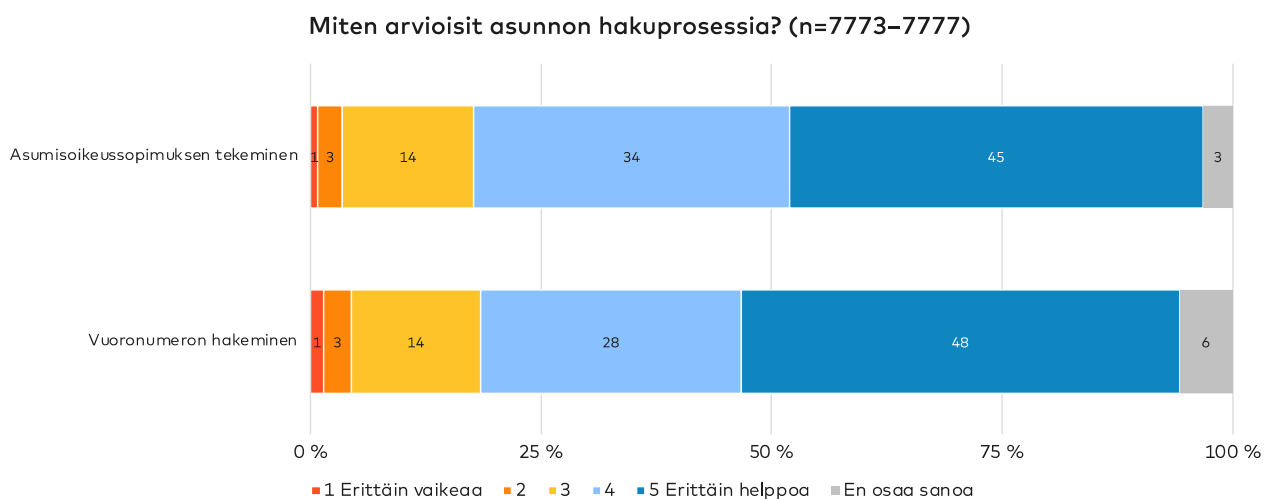
Suuruusluokaltaan toiveet vastaavat rekisteriaineiston perusteella todennettua kehitystä. Välimuotoisesta asumisesta tehdyn selvityksen mukaan esimerkiksi Helsingissä vuonna 2022 noin kolmasosa (34 %) asumisoikeusasunnoista tehdyistä muutoista kohdistui omistusasuntoihin, mikä on suunnilleen sama kuin muutot toisiin asumisoikeusasuntoihin (35 %). (Brotherus ja Kuronen 2024).

Avoimissa vastauksissa vastaajat jakautuivat niihin, jotka toivoivat tulevaisuudessakin asuvansa aso-asunnossa ja niihin, jotka uskoivat muuttavansa viiden vuoden sisällä. Monet kertoivat odottavansa elämäntilanteensa muuttuvan tulevina vuosina, jolloin asumisentarpeet myös muuttuvat. Asumisenkustannusten nousu vaikuttaa monella vastaajalla siihen, että muutto

edullisempaan asuntoon koetaan välttämättömäksi. Osalle järjestelmä uudistukset ovat lisänneet epävarmuutta nykyisen asumisratkaisun pysyvyydestä, jonka vuoksi muutto on mahdollinen tulevaisuudessa. Osa sen sijaan kertoi aikovansa ostaa omistusasunnon tulevan viiden vuoden aikana.

### 3.4 Asunnon hakeminen

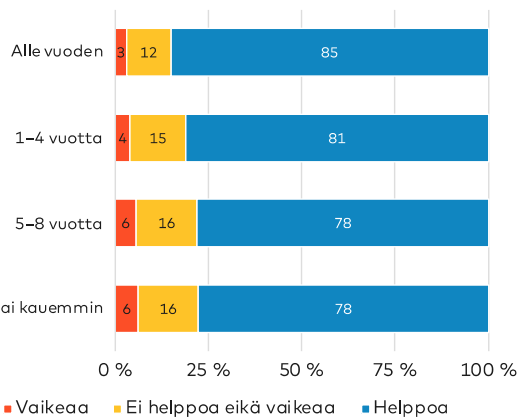
Asunnon hakuprosessi koettiin melko helppona. Vastaajista 79 prosenttia koki asumisoikeussopimuksen teon helppona. Vastaavasti vastaajista 76 prosenttia koki vuoronumeron hakemisen helppona. Iällä tai tulotasolla ei ollut havaittavissa yhteyttä vastaajien näkemyksiin asunnon hakuprosessista.



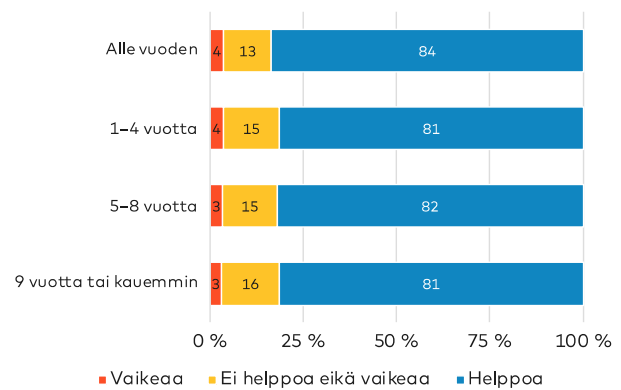
Kuva 29 Vastaajien näkemykset asunnon hakemisesta

Pidempään nykyisessä asunnossaan asuneet kokivat vuoronumeron hakemisen hieman haastavampana kuin vähemmän aikaa asuneet. Näkemyksissä asumisoikeussopimuksen tekemisestä ei kuitenkaan ollut eroja sen mukaan, kauanko vastaaja oli asunut nykyisessä asunnossaan.

Vuoronumeron hakeminen, asumisen keston mukaan (n=7298, p<0,001)



Asumisoikeussopimuksen tekeminen, asumisen keston mukaan (n=7497, ei til. merk. yhteyttä)

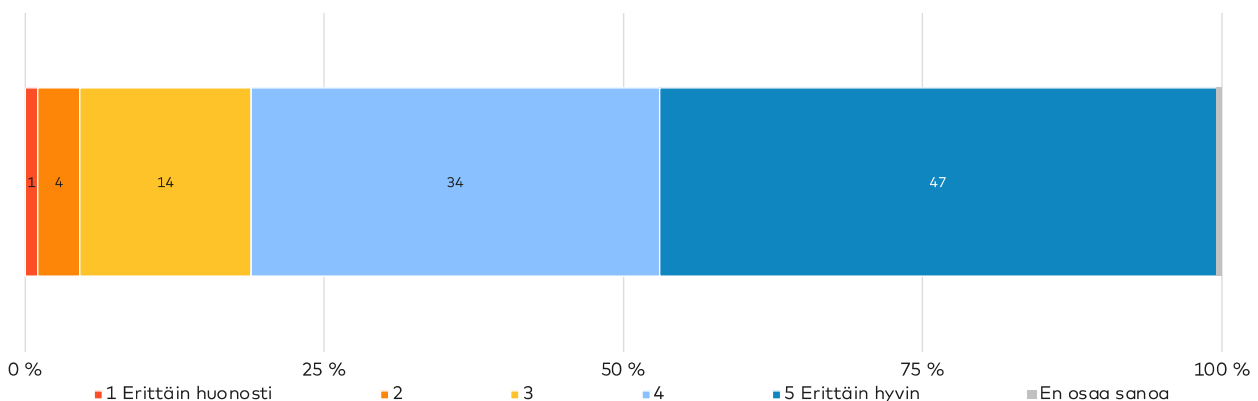


Kuva 30 Vastaajien näkemykset asunnon hakemisesta asumisen keston mukaan

### 3.5 Tyytyväisyys asumiseen

Vastaajista enemmistö (81 %) koki nykyisen asuntonsa ja asumisoikeusasumisen vastaavan heidän tarpeitaan kokonaisuutena hyvin. Lähes puolet vastaajista (47 %) koki asunnon ja asumisoikeusasumisen vastaavan heidän tarpeisiinsa erittäin hyvin. Vain viisi prosenttia vastaajista koki, että asunto ja asumisoikeusasuminen vastaa heidän tarpeitaan huonosti.

Miten nykyinen asuntosi ja asumisoikeusasuminen vastaavat tällä hetkellä tarpeitasi kokonaisuutena? (n=7715)

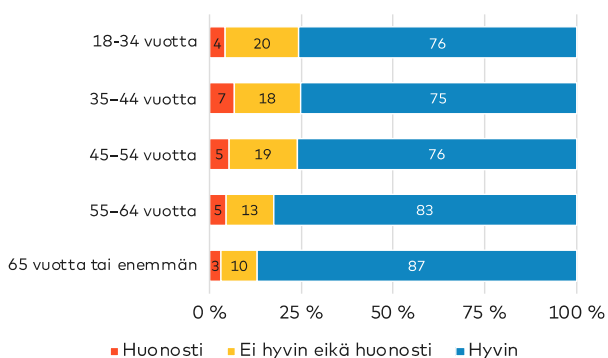


Kuva 31 Vastaajien näkemykset asunnon ja asumisoikeusasumisen tarpeisiin vastaavuudesta

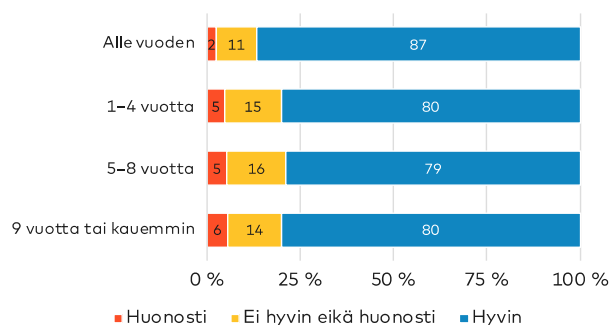
Tarkastellessa kokonaisuudessaan asunnon ja asumisoikeusasumisen tarpeisiin vastaavuutta ikäluokittain on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat kokevat hieman nuoria useammin asumisen vastaavan heidän tarpeisiinsa hyvin. Erityisesti yli 65-vuotiaat vastaajat ovat kokonaisuudessaan erittäin tyytyväisiä asuntoonsa ja asumisoikeusasumiseen.

Asukkaiden tulotaso ei ollut yhteydessä vastaajien kokemuksiin asunnon ja asumisoikeusasumisen vastaamisesta heidän tarpeisiinsa. Tarkastellessa kokonaisuudessaan asunnon ja asumisoikeusasumisen tarpeisiin vastaavuutta asumisen keston mukaan puolestaan on havaittavissa, että alle vuoden nykyisessä asunnossaan asuneet ovat hieman pidempään asuneita tyytyväisempiä asumiseensa kokonaisuudessaan.

**Miten nykyinen asuntosi ja asumisoikeusasuminen vastaavat tällä hetkellä tarpeitasi kokonaisuutena? Ikäluokittain (n=7052, p<0.001)**



**Miten nykyinen asuntosi ja asumisoikeusasuminen vastaavat tällä hetkellä tarpeitasi kokonaisuutena? Asumisen keston mukaan (n=7679, p<0.001)**



Kuva 32 Vastaajien näkemykset asunnon ja asumisoikeusasumisen tarpeisiin vastaavuudesta iän ja asumisen keston mukaan

Nykyistä asuntoaan koskien vastaajat olivat erityisen tyytyväisiä asuintalonsa rauhallisuuteensa, asuintonsa sijaintiin ja asuntonsa ominaisuuksiin. Vastaajista 77–88 prosenttia oli samaa mieltä näistä väittämistä.

Näkemykset käyttövastikkeen kohtuullisuudesta olivat hyvin jakautuneet: vastaajista reilu kolmasosa (36 %) oli asumisoikeusmaksun kohtuullisuudesta eri mieltä, vajaa kolmasosa (31 %) ei ollut samaa eikä eri mieltä ja noin kolmasosa (32 %) piti asumisoikeusmaksua kohtuullisena, loput eivät osanneet arvioida väittämää.

Vastaajat olivat asumisoikeusmaksuun hieman tyytyväisempiä: 79 prosenttia vastaajista koki, että asumisoikeusmaksu oli ollut kohtuullinen asunnon ostohetkellä ja vain 7 prosenttia oli eri mieltä väittämästä.

Käyttövastikkeen kohtuullisuuden lisäksi eniten erimielisyyttä aiheutti käyttövastikkeiden tasausjärjestelmän oikeudenmukaisuus, muutostöistä maksettavan korvauksen riittävyys sekä kiinteistöhuollon toimivuus. Vastaajista 18–25 prosenttia oli erimielisiä näistä väittämistä. Näistä tasausjärjestelmän oikeudenmukaisuutta ja muutostöistä saatava riittävä korvaus oli väittämiä, josta useilla vastaajilla ei ollut mielipidettä: jopa 43 prosenttia ei osannut arvioida väittämää muutostöiden korvauksesta ja 31 prosenttia tasausjärjestelmän oikeudenmukaisuudesta.

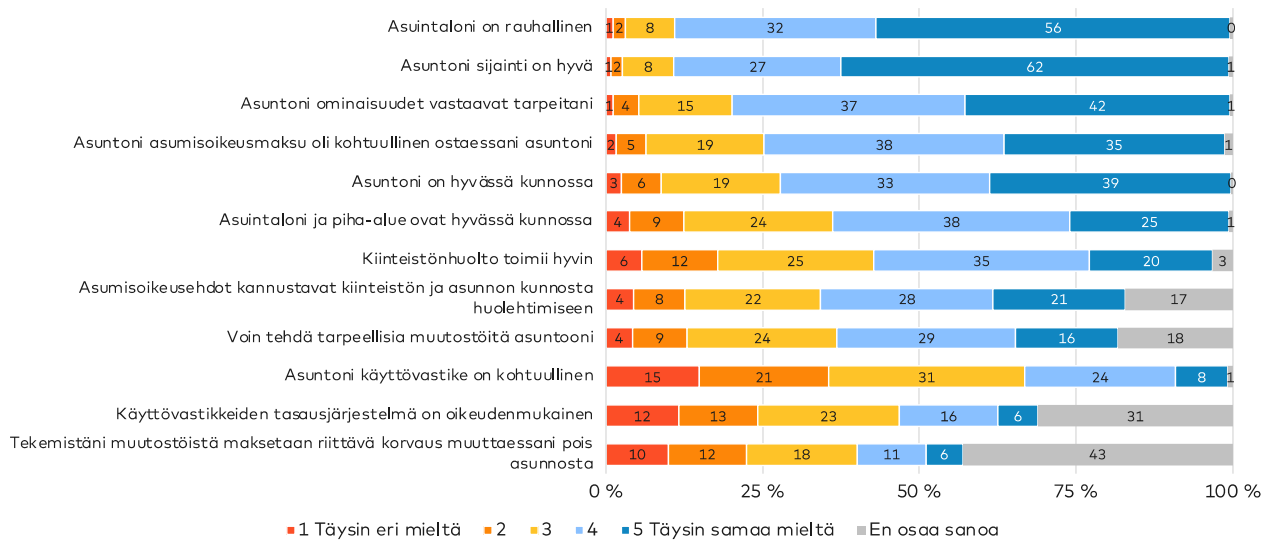
Näkemyksissä nykyistä asuntoa koskeviin väittämiin ei ollut havaittavissa suuria eroja vastaajien tulotason mukaan vastauksia tarkastellessa. Eri tulotasoisten vastaajien näkemykset muun muassa käyttövastikkeen kohtuullisuudesta olivat hyvin samansuuntaiset. Kuitenkin alhaisemman



tulotason vastaajat kokivat hieman muita useammin käyttövastikkeiden tasausjärjestelmän oikeudenmukaisena.

Ikäryhmien välillä ei ollut havaittavissa suuria eroja nykyistä asuntoa kuvaavien väittämien osalta. Kuitenkin pääsääntöisesti nuoret vastaajat olivat kaikista tyytyväisimpiä. Käyttövastikkeiden kohtuullisuuden osalta kriittisimpiä olivat 35–64-vuotiaat.

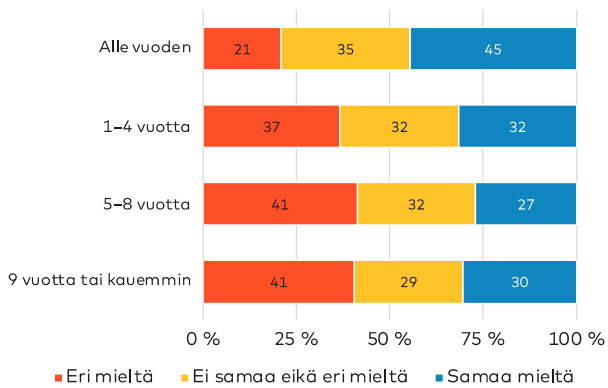
### Arvioi seuraavia nykyistä asuntoasi koskevia väittämiä: (n=7649 –7728)



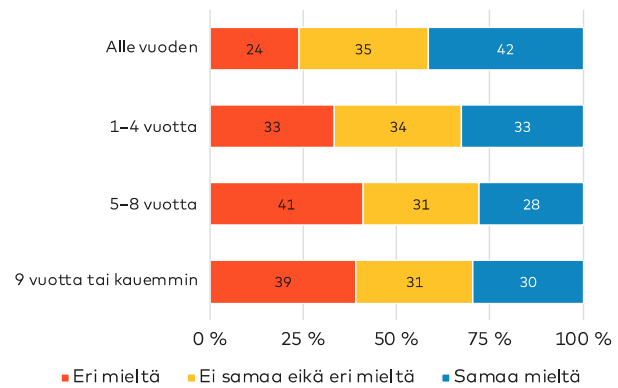
Kuva 33 Vastaajien näkemykset nykyistä asuntoa koskevista väittämistä

Tarkastellessa vastaajien näkemyksiä nykyiseen asuntoon liittyen on havaittavissa, että alle vuoden asuneet ovat pääsääntöisesti hieman muita tyytyväisempiä. Yli 9 vuotta asuneet puolestaan suhtautuivat kriittisimmin asuntoaan koskeviin väittämiin. Vähemmän aikaa asuneet olivat muita tyytyväisempiä asuntonsa kuntoon, kiinteistöhuollon toimivuuteen, käyttövastikkeiden kohtuullisuuteen, asumisoikeusmaksun kohtuullisuuteen, käyttövastikkeiden tasausjärjestelmän oikeudenmukaisuuteen, mahdollisuuteen tehdä tarpeellisia muutostöitä ja näiden korvaukseen.

**Asuntoni käyttövastike on kohtuullinen, asumisen keston mukaan (n=7664, p<0.001)**



**Käyttövastikkeiden tasausjärjestelmä on oikeudenmukainen, asumisen keston mukaan (n=5291, p<0.001)**

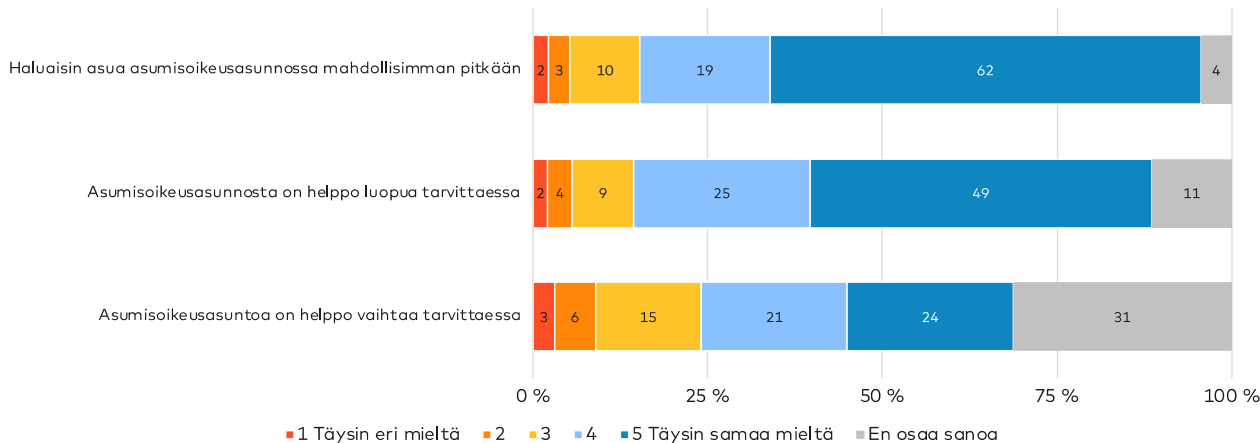


Kuva 34 Vastaajien näkemykset nykyistä asuntoa koskevista väittämistä asumisen keston mukaan

Enemmistö vastaajista koki haluavansa asua asumisoikeusasunnossa mahdollisimman pitkään. Vastaajat kokivat pääsääntöisesti asumisoikeusasunnosta luopumisen sekä asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtamisen helppona. Kuitenkin lähes kolmannes (31 %) vastaajista ei osannut arvioida sitä, onko asumisoikeusasuntoa helppo vaihtaa tarvittaessa.

Tarkastellessa vastauksia ikäryhmittäin on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat haluavat asua mahdollisimman pitkään: yli 65-vuotiaista 93 % oli väitteestä samaa mieltä; alle 35-vuotiaista 64 %. Vanhemmat vastaajat kokivat myös luopumisen ja asumisoikeusasunnon vaihtamisen tarvittaessa useammin helppona kuin nuoret vastaajat.

Tulotason mukaan vastauksia tarkastellessa ei ole havaittavissa muita eroja kuin että korkeamman tulotason vastaajat kokivat hieman muita useammin, että asumisoikeusasunnosta on helppo luopua tarvittaessa. Myös vähemmän aikaa nykyisessä asunnossaan asuneet kokivat muita useammin, että asunnosta on helppo tarvittaessa luopua tai vaihtaa toiseen.

**Arvioi seuraavia asumisoikeusasumisen liittyviä väittämiä: (n=7691–7724)**


Kuva 35 Vastaajien näkemykset asumisoikeusasumiseen liittyvistä väittämistä

Avovastausten perusteella aso-asunnoissa arvostetaan erityisesti niiden hyvää sijaintia palveluiden sekä ulkoilumahdollisuuksien ääreltä. Asumisoikeusyhteisöjen yhteisöllisyys sekä vuokratuloja rauhallisempi asuinympäristö on monelle vastaajalle myös tärkeää. Vastaajat kertovat arvostavansa myös erilaisia asuntoihin liittyviä tekijöitä, kuten riittävää asuintilaa, asuntojen kuntoa ja esteettömyyttä. Asuntojen huollon ja kunnossapidon helppous verrattuna omistusasumiseen on myös monelle tärkeää.

Kritiikkiä keräsi erityisesti asumiskustannusten nousu sekä asuntojen huollon ja korjaustoimenpiteiden järjestämiseen liittyvät ongelmat. Tyytymättömyyttä oli myös viestintään liittyen. Osa vastaajista kertoi toivovansa enemmän yhteisöllisyyttä asumisoikeusyhteisönsä.

Asukkaiden tyytyväisyyttä kuvaavien kysymysten tulkinnassa on myös syytä huomioida, että vastaushetkellä aso-järjestelmän tulevaisuudesta käytiin julkisuudessa kriittistä keskustelua, ja asumisen yleinen hintataso niin aso-asunnoissa kuin muissakin asumismuodoissa on noussut. Näihin suhteutettuna tyytyväisyys näyttäytyy kokonaisuudessa vieläkin suuremmalta. Ylipäätään aso-asukkaiden tyytyväisyys näyttäytyy saman suuntaisena muiden asukastutkimusten kanssa. Esimerkiksi Asukasbarometrissa 2022<sup>15</sup> asumisoikeusasukkaiden arviot asuinalueen, asunnon ja pihan viihtyisyydestä ovat olleet kouluarvosanalla hieman yli 8, joka on hieman korkeampi kuin vuokra-asukkailla ja hieman matalampi kuin omistusasukkailla.

### 3.6 Tiedonsaanti ja vaikutusmahdollisuudet

Tiedonsaannissa ja vaikutusmahdollisuuksissa koetaan olevan edelleen puutteita, ja näiden osalta mielipiteet jakautuvat. Toisaalta vain pieni osa vastaajista osallistuu aktiivisesti asukasyhteisön toimintaan: vastaajista 23 prosenttia kertoi osallistuvansa aktiivisesti asukasyhteisön toimintaan.

<sup>15</sup> Asukasbarometri 2022 – Kysely kaupunkimaisista asuin ympäristöistä

Tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyen useimmiten oltiin samaa mieltä siitä, että asunnon omistavaan aso-yhteisöön luotetaan. Vastaajista puolet koki luottavansa asunnon omistavaan aso-yhteisöön, 17 prosenttia ei kokenut luottavansa. Seuraavaksi eniten samaa mieltä oltiin siitä, että tiedetään, millaisia vaikuttamis- tai osallistumismahdollisuuksia on: 39 prosenttia oli samaa mieltä väittämästä. Vastaajista 14 prosenttia ei osannut arvioida vaikuttamis- tai osallistumismahdollisuuksiaan.

Vastaajat suhtautuivat hieman useammin positiivisesti kuin negatiivisesti väittämiin tiedonsaamisesta käyttövastikkeen määräytymisperusteista, tyytyväisyydestä asumisoikeusyhteisön viestintään sekä ymmärrykseen käyttövastikkeeseen, korjaamisiin varautumiseen sekä yhteisön lainanhoitoon liittyvistä asioista.

Eniten erimielisyyttä herätti se, onko asukkailla riittävästi valtaa asumisoikeustaloon, -yhteisöön ja asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa, saadaanko asumisoikeusyhtiön lainanhoitoon liittyen riittävästi tietoa ja saadaanko riittävästi tietoa kiinteistöjen korjaamiseen varautumisesta. Vastaajat olivat useammin eri mieltä kuin samaa mieltä näistä väittämistä. Vastaajista 33–51 prosenttia oli erimielisiä väittämistä, 8–32 prosenttia samaa mieltä. Esimerkiksi vain kahdeksan prosenttia vastaajista koki, että asukkailla on riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa. Vastaajista 12–13 prosenttia ei osannut kertoa näihin väittämiin mielipidettään. Tasausjärjestelmää koskevissa avoimissa vastauksissa toivotaan tasausjärjestelmän poistoa laajasti. Tasausjärjestelmä on koettu epäoikeudenmukaisena ja sekavana. Toisaalta vastaajat kertovat, että tasausjärjestelmä on vaikeasti ymmärrettävä.

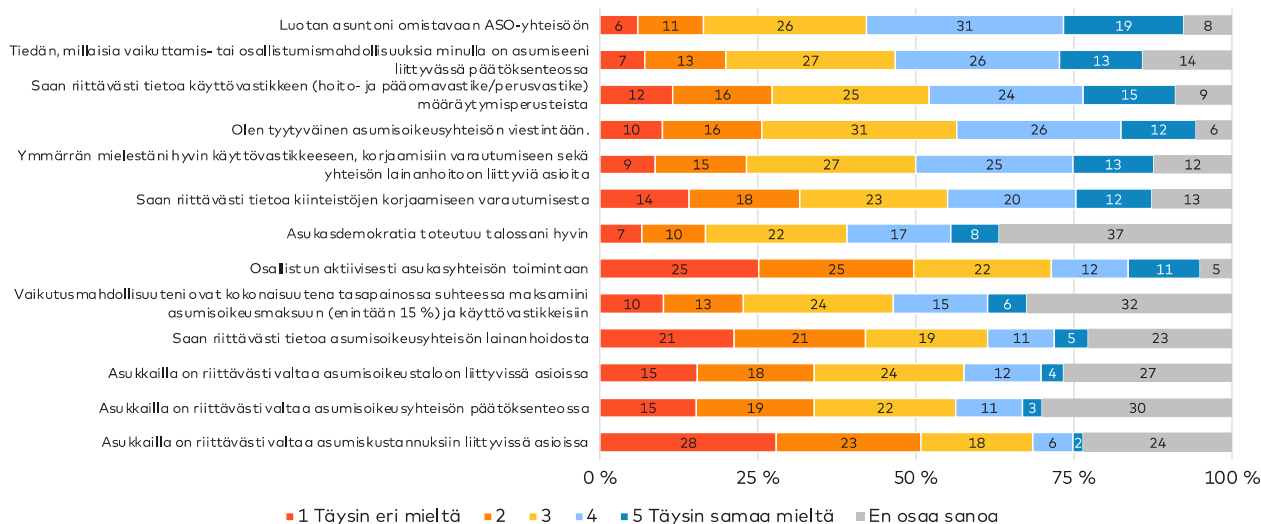
Eniten vastaajien näkemyksiä jakoivat väittämät tiedonsaamisesta kiinteistöjen korjaamiseen varautumisesta, asukasdemokratian toteutumisesta ja vaikutusmahdollisuuden tasapainosta. Näiden osalta lähes yhtä suuri osuus vastaajista oli väittämistä eri mieltä kuin samaa mieltä.

Useimmin epätietoisuutta herättivät väittämät asukasdemokratian toteutumisesta, vaikutusmahdollisuuksien tasapainosta suhteessa asumisoikeusmaksuun ja käyttövastikkeisiin sekä asukkaiden riittävä valta asumisoikeustaloon, -yhteisöön ja asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa. Vastaajista 24–37 prosenttia ei osannut kertoa näkemyksiään näihin väittämiin liittyen.

Tarkastellessa vastauksia vastaajien iän mukaan on havaittavissa, että vanhemmat vastaajat kokevat muita hieman useammin, että asukasdemokratia toteutuu ja he luottavat aso-yhteisöön. Vanhemmat vastaajat kokivat myös muita useammin tietävänsä omat vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuutensa sekä ylipäättään ymmärtävän yhteisöön liittyviä asioita. Vanhemmat vastaajat olivat myös muita useammin tyytyväisiä viestintään ja kokivat saavansa riittävästi tietoa. Toisaalta vanhemmat vastaajat osallistuvat myös muita aktiivisemmin asukas-yhteisön toimintaan: yli 65-vuotiaista vastaajista 33 prosenttia kertoi osallistuvansa aktiivisesti toimintaan, kun 35–64-vuotiaista vastaava osuus oli 21 prosenttia ja alle 35-vuotiaista 10 prosenttia. 35–64-vuotiaat suhtautuivat muita kriittisemmin väittämiin siitä, että vaikutusmahdollisuudet ovat tasapainossa suhteessa asumisoikeusmaksuun ja että asukkailla on riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa.

Tarkastellessa näkemyksiä tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyen tulotason mukaan on havaittavissa, että alhaisemman tulotason vastaajat kokivat hieman muita useammin saavansa riittävästi tietoa ja että asukkailla on riittävästi valtaa. Toisaalta alhaisemman tulotason vastaajat kertoivat muita harvemmin osallistuvansa aktiivisesti asukasyhteisön toimintaan.

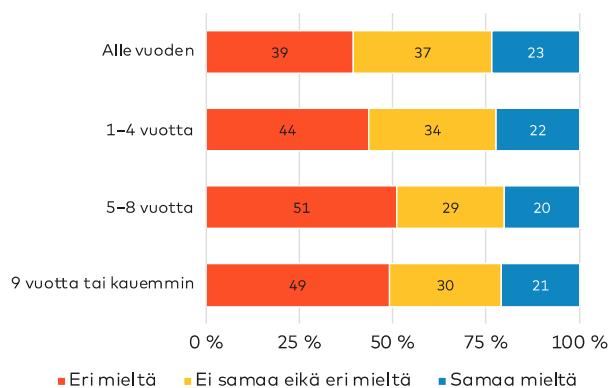
**Arvioi seuraavia väittämiä tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyen:  
(n=7530-7579)**



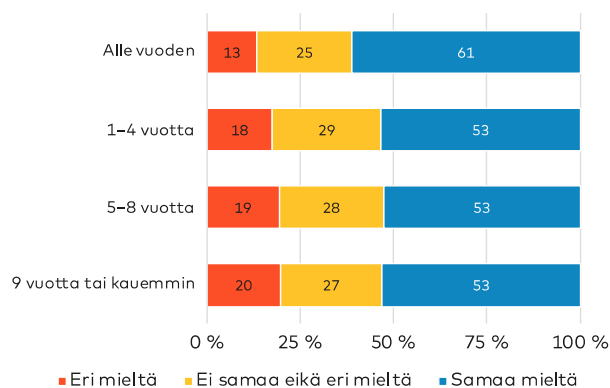
Kuva 36 Vastaajien näkemykset tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyen

Asumisen keston mukaan tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyviin väittämiin suhtautumisessa on havaittavissa, että pidempään asuneet kokivat muita useammin tietävänsä omat vaikuttamis- ja osallistumismahdollisuudet sekä saavansa riittävästi tietoa. He myös osallistuvat muita aktiivisemmin. Vähemmän aikaa asuneet puolestaan kokivat hieman muita useammin luottavansa aso-yhteisöön.

**Asukkailla on riittävästi valtaa  
asumisoikeustaloon liittyvissä asioissa  
(n=5523, p<0,001)**

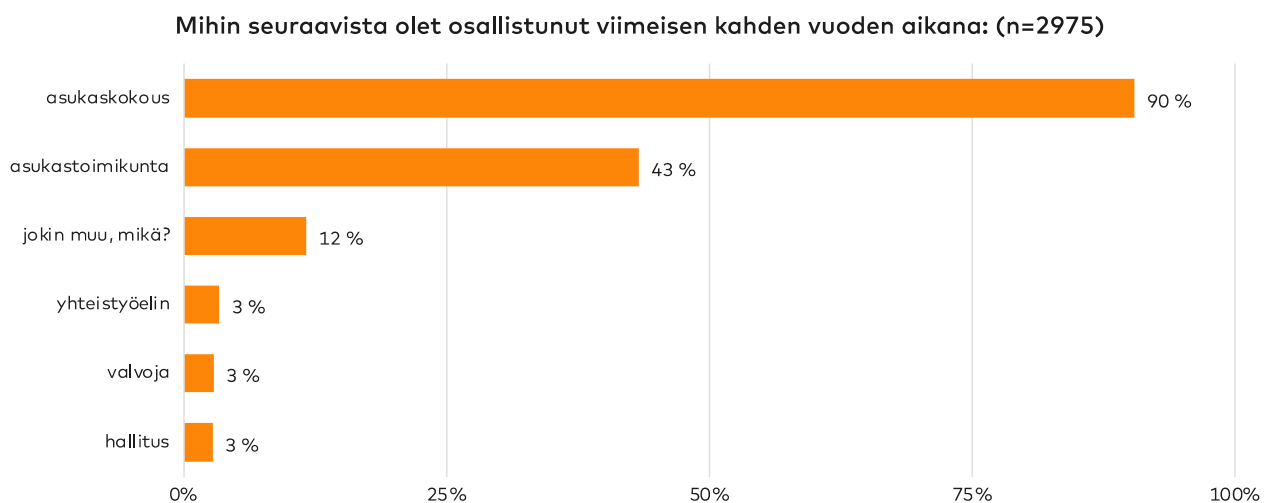


**Luotan asuntoni omistavaan ASO-  
yhteisöön, asumisen keston mukaan  
(n=6974, p<0,001)**



Kuva 37 Vastaajien näkemykset tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyen asumisen keston mukaan

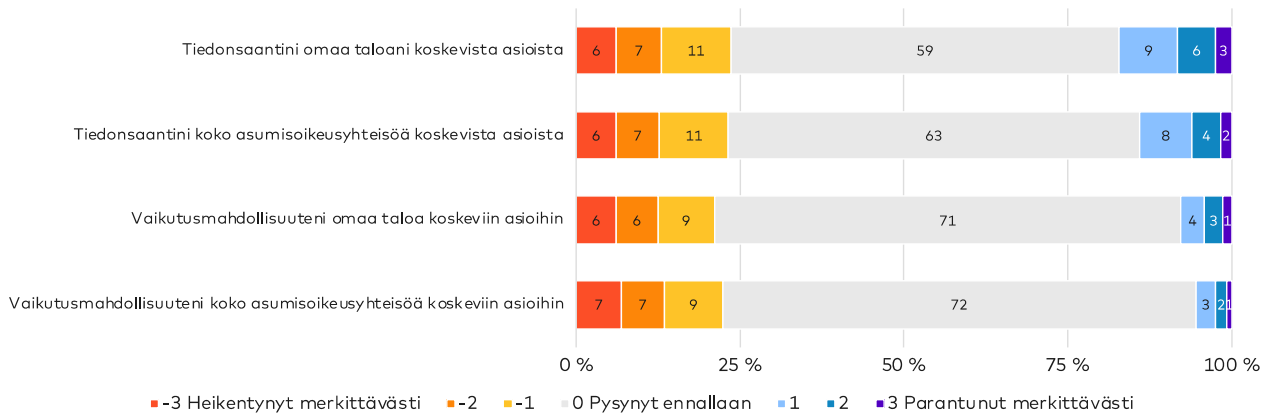
Suuri enemmistö (90 %) asukasyhteisön toimintaan aktiivisesti osallistuneista vastaajista oli osallistunut viimeisen kahden vuoden aikana asukaskokoukseen. Vajaa puolet (43 %) aktiivisesti osallistuneista vastaajista oli osallistunut asukastoimikunnan toimintaan. Jokin muu, mikä - vastausvaihdon valinneet vastaajat kertoivat useimmiten osallistuneensa talkoisiin. Vain kolme prosenttia aktiivisesti osallistuneista vastaajista oli osallistunut yhteistyöelimen, valvojan tai hallituksen toimintaan.



Kuva 38 Vastaajien osallistuminen toimintaan

Lakimuutoksella pyrittiin vahvistamaan asukkaan tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia. Enemmistö vastaajista (59–72 %) koki tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyvän tilanteen pysyneen ennallaan viimeisen kolmen vuoden aikana. Vastaajat kokivat tilanteen useammin heikentyneen kuin parantuneen. Tiedonsaantia koskien jopa 23–24 prosenttia vastaajista koki tilanteen heikentyneen; vastaavasti 14–17 prosenttia koki tiedonsaantinsa omaa taloa tai asumisoikeusyhteisöä koskien parantuneen. Vaikutusmahdollisuuksia koskien 21–22 prosenttia vastaajista koki tilanteen heikentyneen; vastaavasti vain 6–8 prosenttia koki vaikutusmahdollisuuksiensa omaa taloa tai asumisoikeusyhteisöä koskien parantuneen.

**Arvioitko tilanteen muuttuneen viimeisen kolmen vuoden? (n=5093–6053, eos poistettu)**



Kuva 39 Vastaajien arviot tilanteen muuttumisesta

Avoimien vastausten perusteella viestintä on koettu laajasti puutteelliseksi. Viestintää toivottiin lisää järjestelmäuudistuksesta, aso-yhteisöjen kustannusrakenteesta ja rahoituskanavista sekä muista asumisoikeusyhteisöjen asioista. Vastaajat näkivät tarpeelliseksi viestintäkäytäntöjen selkeyttämisen. Vaikutusmahdollisuuksia sen sijaan toivottiin erityisesti asumiskulujen muodostumiseen, jotta vastikkeet pysyisivät kohtuullisina. Myös asuntojen kunnossapidon järjestämiseen moni toivoi lisää vaikutusmahdollisuuksia.

Tiedonsaantiin- ja vaikutusmahdollisuuksiin liittyviä sisältöjä käsiteltiin laajasti asukastoimikuntien työpajoissa. Asukastyöpajoissa osa osallistujista koki tiedonsaannin kiteytyvän kiinteistömanagerien/isännöitsijöiden rooliin ja tämä koettiin myös asunnon omistajan osalta "käyntikorttina". Osa osallistujista koki, että heidän kohteessaan kiinteistömanageri/isännöitsijä vastaa melko huonosti asukkaiden laittamiin viesteihin, mikä heikentää asukkaiden luottamusta. Proaktiivista yhteydenpitoa ei ole ja tämän kokivat haasteeksi ja toivoivat, että olisi enemmän proaktiivista ja asukkaita lähelle tulevaa yhteydenpitoa. Yleisesti tietoa toivottiin saatavan erityisesti taloa koskevista asioista, kuten huoltotoimenpiteistä ja tulevista remonteista. Tietoa toivottiin laajemmin saatavan myös esimerkiksi aso-neuvottelukunnasta.

*"Enemmän tietoa kiinteistöä koskevista asioista. Kaikki poikkeavuudet, niistä ei viestitä ---. Kaikki, mikä normaalin ylläpidon päälle tulee."*

Yleisesti ottaen kaikki työpajoihin osallistuneista eivät tunnustaneet vaikutusmahdollisuuksia olevan. Toisaalta osa työpajojen osallistujista koki, että tietoa ja vaikutusmahdollisuuksia on olemassa, mutta kokivat tämän olevan enemmän ihmisten omasta aktiivisuudesta kiinni. Nähtiin, että kun ihmiset eivät osallistu esimerkiksi kokouksiin tai asukastoimikunnan toimintaan, niin he eivät saa tietoa. Toisaalta esiin nousi myös ajatuksia siitä, että ihmiset eivät informaatiotulvassa huomaa esimerkiksi kaikkia tiedotteita ja saattavat sen takia kokea, että he eivät saa tarpeeksi tietoa.

Myös osallistumisen merkityksellisyys nousi esiin työpajakeskusteluissa. Keskusteluissa nousi esiin ajatuksia siitä, että jotta ihmisiä saadaan laajemmin osallistumaan toimintaa pitää heillä olla tunne siitä, että heidän osallistumisellaan on vaikutusta.

*”Jos ihmiset kokisi, että voivat vaikuttaa, olisi ehkä kokouksissa enemmän porukkaa. Pitäisi olla se vaikutelma, että osallistumisella on merkitystä.”*

Omasta asukastoimikunnan roolistaan käsin osa työpajojen osallistujista nosti keskeiseksi esiin sen, että voisivat saada tietoa taloon muuttaneista/pois muuttaneista, jotta voivat käydä esittäytymässä ja kertoa uusille asukkaille tietoa. Asukastoimikunta koettiin tärkeänä tietoa välittävänä toimijana.

Muina konkreettisina ehdotuksina tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksien parantamiseen nousivat työpajoissa esimerkiksi.

- Vuosittain pidettävät asukaskokoukset pidettäväksi kyseisessä kohteessa tai edes lähempänä kohdetta, eikä kaukana omistajan toimistolla.
- Toivetta jatkuvuudelle läpikäytävissä asioissa. Esimerkkinä asukaskokouksen pöytäkirjaan kirjattuihin muutostöihin ei välttämättä enää palata ja seuraavassa kokouksessa tyhjä pöytäkirja, eikä käydä läpi sitä mitä edellisessä sovittu ja onko ne toteutuneet.
- Palauteboksi, jonne asukkaat saisivat jättää palautetta.
- Toive siitä, että asukkaiden ja isännöitsijän ”välillä” olisi joku talossa asuva henkilö, jolle asukkaat voisivat puhua ja joka välittäisi tietoa isännöitsijälle.

*”Olisi hyvä, jos olisi asukkaiden ja isännöitsijän välillä joku talon ihminen, jolle saisi puhua, joka välittäisi tietoa isännöitsijälle. Nyt kaikki pommittaa isännöitsijälle, tulee stressiä. Joku talovastaava. Hän tietäisi, onko asiat jo tehty.”*

### 3.7 Järjestelmän kehittäminen

Vastaajat suhtautuvat pääsääntöisesti kriittisesti järjestelmän kehittämisvaihtoehtoihin. Asojärjestelmään kohdentuviin muutoksiin liittyen vastaajilta suhtautumista julkisuudessaakin esillä olleisiin keinoihin rajata järjestelmätason riskejä ja puuttua ikuisiin rajoituksiin tietyin edellytyksin. Vastaajista vain 14–15 prosenttia oli samaa mieltä siitä, että tarpeen mukaan aso-yhteisöllä pitäisi olla mahdollisuus muuttaa kiinteistö asunto-osakeyhtiöksi. Noin neljännes vastaajista (26–28 %) ei osannut arvioida väittämiä kiinteistöjen muuttamisesta asunto-osakeyhtiöiksi tarpeen mukaan. Vastaajista 14 prosenttia kertoi, että olisivat kiinnostuneita lunastamaan asunnon itselleen markkinahintaan, jos nykyinen kiinteistö muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi, vaikka he joutuisivat ottamaan uuden asuntolainan.

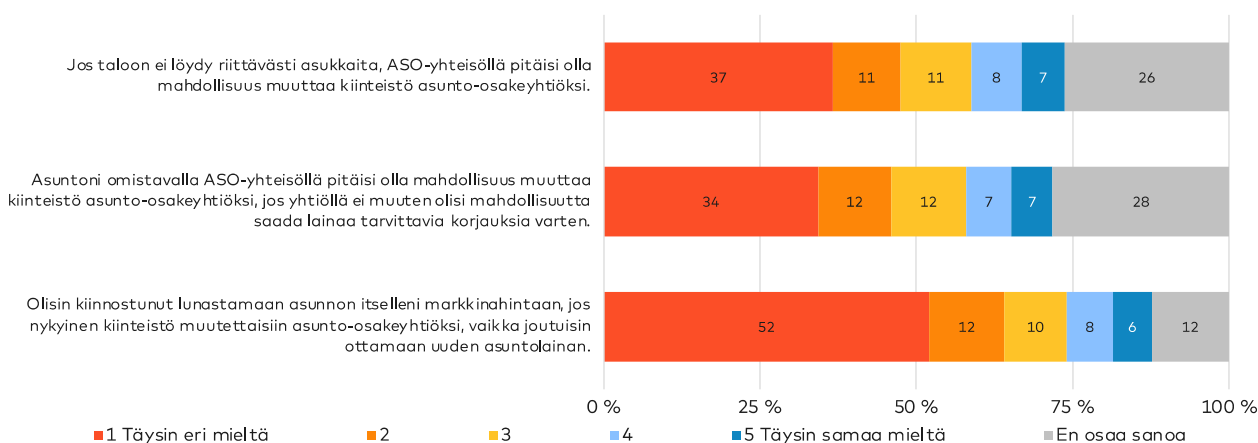
Järjestelmän kehittämiseen liittyvät kysymykset tunnistettiin jo suunnitteluvaiheessa vaikeiksi, ja esimerkiksi tässä yhteydessä on hyvin paljon merkitystä sillä, tapahtuisiko lunastus markkinahintaan, vai huomioiden jollain tavoin asumisen aikana maksettuja vastikkeita, kuten monet asukkaista huomauttavat avovastauksissa. Kokonaisuutena asukkaiden voidaan kuitenkin



katsoa suhtautuvan melko kriittisesti järjestelmään kohdentuviin muutoksiin, mikä on ymmärrettävää, sillä he ovat hakeutuneet asukkaiksi nykyiseen malliin, ja keskeisin tekijä siinä on ollut asumisen pysyvyys. Tuloksia ei kuitenkaan tule tulkita niinkään, että asukkaat ehdottomasti vastustaisivat lunastamista kaikissa tilanteissa ja kaikilla malleilla, sillä vastausvaihtoehdot olivat hyvin rajaavia.

Ikäryhmittäin tarkastellessa suhtautumista kehittämisvaihtoehtoihin on havaittavissa, että nuoremmat vastaajat suhtautuivat muita useammin kielteisesti kehittämisvaihtoehtoihin. Asumisen keston mukaan tarkastellessa on havaittavissa, että vähemmän aikaa nykyisessä asunnossaan asuneet suhtautuivat muita useammin myönteisesti aso-yhteisöjen mahdollisuuteen muuttaa kiinteistö asunto-osakeyhtiöksi. Tulotason mukaan suhtautumista väittämiin tarkastellessa puolestaan on havaittavissa, että vastaajat, joilla oli korkea tulotaso, olivat muita useammin samaa mieltä väittämistä. Lainarahalla asumisoikeusasuntonsa maksaneet suhtautuivat muita useammin myönteisesti asunnon lunastamiseen markkinahintaan.

Arvioi seuraavia väittämiä, jotka kuvaavat erilaisia järjestelmän kehittämisvaihtoehtoja (n=7447–7488)



Kuva 40 Vastaajien näkemykset järjestelmän kehittämisvaihtoehdoista

Avovastausten perusteluissa pohdittiin mahdollisuuksia asuntojen omistussuhteen muuttamiseen. Osa vastaajista toivoi, että voisi lunastaa asunnon itselleen, mutta lunastaminen jakaa mielipiteitä. Mikäli lunastaminen tulisi mahdolliseksi, vastaajat toivovat, että asumisaika, maksettujen vastikkeiden määrä sekä asunnon kunnon tulisi vaikuttaa lunastushintaan. Vastauksissa viitataan jonkin verran Ruotsin järjestelmään esimerkkinä, jota kohti toivottaisiin edettävän. Osa vastaajista pohti myös aso-asuntojen muuttamista vuokra-asunnoiksi. Tällöin olisi vastaajien mukaan tärkeää, että omaan asuntoon voisi jäädä halutessaan vuokralle. Käyttövastikkeiden nousu on aiheuttanut asukkaissa tyytymättömyyttä, mutta vastaava kehitys on tapahtunut muissakin asumismuodoissa. Aso-asukkaat vertaavat kuitenkin asumisensa kustannuksia tyypillisesti juuri vuokra-asumiseen, ja tason tulisi olla sitä edullisempi.

Aso-järjestelmän katsotaan mahdollistaneen pienituloisten työntekijöiden, kuten sosiaali- ja terveysalan työntekijöiden, asumisen kasvukeskuksissa lähellä työpaikkoja. Muutamissa vastauksissa mainittiin myös segregaaation ehkäisy järjestelmän etuna.

Avovastausten perusteella aso-uudistuotannon lakkauttamiseen liittyvä uutisointi on lisännyt vastaajien huolta ja epävarmuutta asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuudesta, vaikka muutokset eivät suoraan vaikutakaan nykyisiin asukkaisiin. Vastauksissa toistui toive siitä, että järjestelmä tulisi säilyttää ennallaan, tai kehittää tarpeen vaatiessa, mutta ei lakkauttaa kokonaan. Aso-asumista pidettiin tärkeänä vaihtoehtona niille, jotka eivät halua tai voi hankkia omistusasuntoa mutta toivovat vakaata asumismuotoa.

### 3.8 Asukkaiden kehittämistoiveita

Kyselyvastauksiin sisältyy paljon erilaisia asukkaiden esittämiä toiveita ja tarpeita. Nämä eivät välttämättä kytkeydy erityisesti asumisoikeusasumiseen hallintamuotona, vaan vastaavia toiveita esitetään missä tahansa asunto-osake- tai vuokratyöyhtiössä. Seuraavissa kappaleissa on esitetty teemoittain toistuvimpia havaintoja aineistosta.

#### *Omaan asuntoon liittyvät toiveet*

Omaan asuntoon liittyvät kehitystarpeet olivat remontointiin ja kunnostukseen liittyviä tarpeita lähes kaikissa vastauksissa. Vastaajat kertoivat odottavansa asuntojen perusparannusta tai toivovansa kodin pintojen päivittämistä. Etenkin vanhemmat asunnot koettiin puutteellisiksi, ja asukkaat kokivat jääneensä yksin tarvittavien remonttien kanssa. Monet kertoivat toivovansa myös asuinmukavuuden lisäämistä esimerkiksi ilmanvaihtoa parantamalla, lämmöneristystä tai äänieristystä lisäämällä tai parvekelasitusten asentamisella.

*"Asunto on hiukan yli 20-vuotias, joten olisi jo pientä korjauksien tarvetta (kylpyhuoneen laatoitus jne.). Peruskorjaukset olisi palautettava yli 20 vuotta vanhoihin taloihin. Huonokuntoiset asiat on korjattava, vaikka ne periaatteessa toimisivat."*

*"Rakennuksen lisälämmöneristäminen, ilmanvaihdon ja lämmityksen tasapainottaminen. Pinnat ja kalusteet kuluneita jo ennen muuttoa."*

Osalle vastaajista olisi myös tärkeää voida vaikuttaa asunnon sisustusratkaisuihin, kuten pohjaratkaisuihin tai pintamateriaaleihin nykyistä enemmän. Vastaajien joukossa oli myös heitä, jotka kertoivat olevansa täysin tyytyväisiä nykytilanteeseen.

#### *Omaan asuintaloon liittyvät toiveet*

Asuintaloa koskevissa vastauksissa toivottiin kiinnitettävän huomiota erityisesti piha-alueiden viihtyvyyteen ja yhteisten tilojen kunnosta huolehtimiseen esimerkiksi kulkuväylien kunnosta ja rappukäytävien siisteydestä huolehtimalla. Vastaajat kertoivat aktiivisesti asuintalojen remontointitarpeista, kuten julkisivuista ja yhteisistä tiloista. Lisää mukavuutta asumiseen toisi esimerkiksi leikkipaikan välineiden uusiminen, sähköauton latausmahdollisuus ja autopaikkojen tai varastotilan lisääminen. Muutamit vastaajat toivoivat asuintalon savuttomuutta sekä

esteettömyyttä, energiatehokkuuden parantamista sekä veden kulutuksen laskuttamista oman kulutuksen mukaan. Myös viestintää isännöitsijän sekä huoltoyhtiön suuntaan voisi muutamien vastaajien mielestä kehittää.

Asuintaloa koskevilla vastauksilla toivottiin kiinnitettävän huomiota erityisesti piha-alueiden viihtyvyyteen ja yhteisten tilojen kunnosta huolehtimiseen esimerkiksi kulkuväylien kunnosta ja rappukäytävien siisteydestä huolehtimalla. Vastaajat kertoivat aktiivisesti asuintalojen remontointitarpeista, kuten julkisivuista ja yhteisistä tiloista. Lisää mukavuutta asumiseen toisi esimerkiksi leikkipaikan välineiden uusiminen, sähköauton latausmahdollisuus ja autopaikkojen tai varastotilan lisääminen. Muutamia vastaajia toivoivat asuintalon savuttomuutta sekä esteettömyyttä, energiatehokkuuden parantamista sekä veden kulutuksen laskuttamista oman kulutuksen mukaan. Myös viestintää isännöitsijän sekä huoltoyhtiön suuntaan voisi muutamien vastaajien mielestä kehittää.

#### *Omaan aso-yhteisöön liittyvät toiveet*

Asumisoikeusyhteisöä koskevat kehitystarpeet koskivat niin ikä viestintää sekä yhteisöllisyyttä. Vastaajat toivoivat erilaisten sähköisten viestintäkanavien käyttöönottoa ja keskustelualustaa yhteisön sisällä käytävään keskusteluun. Yhteisöllisyyden lisäämiseksi toivottiin lisää tapahtumia sekä kannustusta osallistua yhteisiin tilaisuuksiin. Monet kertoivat myös olevansa jo tyytyväisiä hyviin naapuruussuhteisiin, joskin myös niihin liittyviä palautteita esitettiin.

*"Joku viestintäkanava, mihin kokousmuistiot voisi laittaa ja rennompi keskustelualusta."*

Monet yhteisöön liittyvät kehittämistarpeet limittyivät tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiin, ja niissä koettiin puutteisiin. Asukkaat kokivat, että heidän mielipiteensä eivät välttämättä vaikuttaneet merkittävästi ole vaikuttaneet yhtiön päätöksiin, mikä on aiheuttanut turhautumista. Myös asukastoimikuntien toiminnassa nähtiin kehitettävää, ja osin pidettiin ongelmallisena sitä, että pienellä ryhmällä oli liikaa valtaa, ja ehdotettiin demokraattisempaa toimintatapaa. Myöskään nämä havainnot eivät ole sellaisia, että ne rajoittuisivat vain asumisoikeusasumiseen hallintamuotona.

### **3.9 Asumisoikeusasumisen soveltuvuus eri elämäntilanteisiin**

Asumisoikeusasuminen tarjoaa vaihtoehtoja moniin erilaisiin tilanteisiin. Vaikka valtaosa asukkaista ei ole selkeästi kytkettävissä mihinkään tiettyyn elämäntilanteeseen tai perusteeseen asua asumisoikeusasunnossa, voidaan aineistosta tunnistaa korostuvia tilanteita, joissa juuri asumisoikeusasuminen on tarjonnut erityisen sopivan vaihtoehdon. Haastatteluaineistosta ja aiemmista selvityksistä tunnistetut asukastyypit näkyvät myös kyselyaineistossa. Perusteita luokittelulle tunnistettiin kysymyksistä syystä hakeutua nykyiseen asuntoon, syystä muuttaa juuri asumisoikeusasuntoon sekä tulevaisuuden asumistoiveista ja suunnitelmista. Näihin yhdistettiin taustamuuttujia, kuten ikä, asuntokunnan koostumus ja aiempi asumismuoto. Alustava tarkastelu toteutettiin eksploratiivisella faktorianalyysillä, minkä perusteella keskenään vahvasti

latautuneista muuttujista muodostettiin yksinkertaistettuja tyyppitapauksia. Esitetyt tilanteet ovat osin limittäisiä, eikä niitä voi tai ole tarkoituskaan laskea yhteen.

**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.

Asumisoikeusasumisen merkitys ikääntyneiden asumisen kehittämisessä tunnustetaan ylipäättään suureksi, ja se onkin mahdollisuus esimerkiksi vaihtaa esteellisestä asunnosta uuteen asuntoon, vaikka aiemman asunnon myyntihinta ei riittäisi uuteen omistusasuntoon. Varallisuusrajoitukset eivät koske yli 55-vuotiaita, mikä helpottaa asunnonvaihtoa omistusasunnosta. Aikaisemmat ikuiset vuoronumerot ovat myös osittain lisänneet asuntojen kohdentumista iäkkäimmille, joilla on voinut olla hyvinkin vanhoja vuoronumeroja.

**Asumisoikeusasumisen ystävää.** Aukkaista voidaan tunnistaa ryhmä, joka suhtautuu huomattavan positiivisesti kaikkiin keskeisiin asumisoikeusasumista kuvaaviin väittämiin. 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). Yli 65-vuotiaat ovat luokassa edustettuna 1,5-kertaisesti 35–64-vuotiaisiin ja 3-kertaisesti verrattuna alle 35-vuotiaisiin.

Kaikista vastaajista 26 prosenttia on eri mieltä väittämästä, että haluaisi asua omistusasunnossa, mutta pitää asumisoikeusasumista helppona verrattuna omistusasumiseen, eikä halua sitoutua omistusasumiseen. Kaikista vastaajista 4 prosenttia kuuluu edellisten lisäksi ylimpään tuloviidennekseen.

**Lapsiperhe.** 11 prosenttia vastaajista edustaa kotitalouksia, joissa on lapsia ja taustalla nykyiseen asuntoon muuttamisessa on perheeseen kasvaminen tai kasvanut tilantarve. Lapsiperheistä 44 prosenttia haluaisi asua omistusasunnossa (muut vastaajat 27 %). Varsinkin pääkaupunkiseudulla perheasuntojen hinnat ylittävät monien perheiden mahdollisuudet lainansaantiin. Vaikka lapsiperheilläkin tarve pysyväälle asunnolle on hyvin yleistä, on väliaikaisen asunnon tarve kaksi kertaa tyypillisempää kuin muilla asukkailla.

**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. Aso-yhteisöt ja kaupungit ovat haastatteluissa tunnustaneet muuttuneet perhetilanteet yhdeksi yleiseksi tilanteeksi, johon asumisoikeusasuminen voi vastata. Monet kuvaavat eroa syyksi nykyiseen asuntoon muuttamisen taustalla.

**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. Vastaajista 6 prosenttia puolestaan on asunut aiemmin vuokralla ja suunnittelee viiden vuoden päästä asua omistusasunnossa. Näistä 61 prosenttia on alle 45-vuotiaita.

**Muista asumismuodoista asumisoikeusasuntoon.** Vastaajista 3 prosenttia on aiemmin asunut muussa kuin omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasunnossa, ja kertoo ettei asuminen edellisessä asunnossa ollut enää mahdollista. Taustalla on esimerkiksi työsuhdeasuntoja tai opiskelija-asuntoja. Tämä on hieman yleisempää nuoremmissa ikäluokissa. Lisäksi avovastauksissa kuvataan paljon tilanteita, joissa vuokrasuhde on irtisanottu esimerkiksi asunnon omistajan vaihduttua.

**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.

## 4 Johtopäätökset

Tässä luvussa kuvataan selvityksen keskeisimmät havainnot ja johtopäätökset.

### 1. Asumisoikeusasunnossa asuvat ovat pääsääntöisesti tyytyväisiä asumiseensa.

Selvityksen asukaskyselyyn (n= 8 522) vastanneista 81 prosenttia arvioi asuntonsa ja asumisoikeusasumisen vastaavan tällä hetkellä erittäin hyvin tai hyvin tarpeitaan kokonaisuutena. Erityisesti vastaajat pitivät asuintaloon rauhallisena ja asunnon sijaintia hyvänä. Käyttövastikkeiden kohtuullisuus jakaa mielipiteitä, mutta asumisoikeusmaksun tasoa asunnon ostohetkellä pidettiin kohtuullisena. Osa vastaajista arvioi kriittisesti vastikkeiden tasausjärjestelmän toimivuutta ja muutostöistä maksettavan korvauksen tasoa, mutta suuri osa ei osannut ottaa näihin kantaa.

Vaikka asukkaat kokonaisuutena ovat tyytyväisiä, tiedonsaannissa ja vaikutusmahdollisuuksissa koetaan olevan edelleen puutteita. Toisaalta vain pieni osa vastaajista osallistuu aktiivisesti asukasyhteisön toimintaan. Eniten erimielisyyttä herätti se, onko asukkailla riittävästi valtaa asumisoikeustaloon, ja -yhteisöön sekä asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa. Yhtiön ja järjestelmän toimintaan liittyvät asiat ovat asukkaille vaikeaselkoisia, eikä niiden merkitystä tai esimerkiksi tasausjärjestelmän poistamisen vaikutuksia tunneta.

### 2. Asukkaat arvostavat asumisoikeusasumisessa asumisen pysyvyyttä.

Asumisoikeusasukkaaksi hakeutumisen taustasyinä korostuvat asumisen pysyvyys ja turvallisuus sekä edullisuus muihin asumismuotoihin verrattuna. 86 prosenttia vastaajista piti asumisen pysyvyyden merkitystä tärkeänä tekijänä päätöksessä hakeutua asumisoikeusasuntoon. Valtaosa (81 %) asukkaista haluaa asua nykyisessä asunnossaan mahdollisimman pitkään, mutta myös asunnosta luopumista tarvittaessa pidetään helppona.

### 3. Asumisoikeusasuminen vastaa monenlaisiin elämäntilanteisiin.

Asumisoikeusasumista on joustavuutensa takia pidetty soveltuvana monenlaisiin eri elämäntilanteisiin. Selvityksen aineisto tukee tätä näkemystä. Yleisin syy muuttaa asumisoikeusasuntoon on ollut tarve mahdollisimman pysyväälle asunnolle. Tarve pysyvyydelle tai ennakoitavuudelle yhdistää eri tilanteita, joissa asumisoikeusasuntoon hakeudutaan. Asumisoikeusasukkaat edustavat lukuisia eri asumispolkuja ja erilaisten elämäntilanteiden yhdistelmiä. Kysely- ja haastatteluaineiston perusteella erottuu kuitenkin joitakin tyypillisiä elämäntilanteita, joissa aso-asuntoon on hakeuduttu. Näitä ovat esimerkiksi ikääntyminen, jolloin aikaisempi asunto ei enää vastaa tarpeita, mutta uuden omistusasunnon hankkiminen ei ole

mahdollista. Perheasuntojen hinnat erityisesti pääkaupunkiseudulla ovat korkeita, jolloin asumisoikeusasunto toimii vaihtoehtona vuokra-asumiselle lapsiperheille. Uusi työpaikka, uuteen kaupunkiin muuttaminen, ero tai aiemman asunnon menettäminen ovat esimerkkejä tilanteista, joissa asumisoikeusasunto voi toimia joustavana väliaikaisena tai pysyvämpänä ratkaisuna uudessa elämäntilanteessa.

Asukkaiden elämänvaihe selittää tulevaisuuden erilaisia tulevaisuuden suunnitelmia. Enemmistö vastaajista toivoo asuvansa viiden vuoden päästä nykyisessä asunnossaan, korostuneesti vanhemmat vastaajat. Alle 35-vuotiaista vastaajista puolet toivoo asuvansa omistusasunnossa viiden vuoden päästä.

#### **4. Vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuvaa hallintamuotoa pidetään tarpeellisena.**

Asumisoikeusasuminen on ollut kaupungeille tärkeä asuntopoliittinen työkalu, ja sitä pidetään tarpeellisena jatkossakin. Kaupungeille on tärkeää voida tarjota nykyisille ja tuleville asukkailleen monipuolisia asumisvaihtoehtoja, ja asumisoikeusasumisen katsotaan soveltuvan monenlaisiin eri tilanteisiin ja tuovan monipuolisuutta asuntotarjontaan. Kaupungit pitävät aso-tuotannon merkitystä suurena eri hallintamutojen sekoittamisessa, jolla pyritään ehkäisemään alueiden eriytymistä. Asumisoikeusasuntojen merkitys alueellisen eriytymisen ehkäisemisessä perustuu nimenomaan siihen, että asukkaat ovat pääosin keskituloisia. Jos asumisoikeusasumista kohdennettaisiin erityisesti pienituloisille, tämä työkalu menettäisi kaupunkien näkökulmasta merkitystään. Aso-asumisen merkitys erityisesti uusien asuinalueiden avaamisessa on ollut suuri. Myös asukkaista monet perustelivat aso-asumisen merkitystä juuri sillä, että se sijoittuu vuokra- ja omistusasumisen väliin.

#### **5. Järjestelmän toimivuuden haasteet liittyvät pääosin asuntojen pysyviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin.**

Suurin osa aso-kannasta toimii tarkoituksenmukaisesti ja sijaitsee alueilla, joilla kysyntää on todennäköisesti tulevaisuudessakin riittävästi ja asumiskustannukset ovat kohtuullisia suhteessa alueen muiden hallintamutojen hintatasoon. Kaupungistumisen myötä kuitenkin jonkin verran kohteita sijaitsee myös kysynnältään heikkenevillä sijainneilla, ja lisäksi asuntojen lähestyminen peruskorjausikä tuo paineita kustannusten nousuun. Nykyisen asumisoikeuslain perusteella käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat pysyviä, ja asukkaalla säilyy oikeus asua asunnossa myös esimerkiksi siinä tilanteessa, että alueen tai kohteen kysyntä heikkenee merkittävästi. Ikuiset rajoitukset voivat johtaa siihen, että muut yhtiön asukkaat joutuvat maksamaan tasausjärjestelmän kautta myös kannattamattomien kohteiden kustannuksia. Tämä vaarantaa aso-asumisen kohtuuhintaisuuden, jonka heikkeneminen veisi perusteen koko järjestelmältä. Pysyvät rajoitukset vaikeuttavat tai estävät aso-yhteisöiltä muun kuin valtion takaaman rahoituksen saamisen.

Asukkaat arvostavat asumisen pysyvyyttä erittäin tärkeänä asumisoikeusasumisen ominaisuutena, mikä muodostaa jossain määrin ristivetoa asuntojen pysyvien rajoitusten ja niihin liittyvien haasteiden kanssa. Nykytilanteessa asumisoikeusasuminen edustaa kuitenkin jopa suurempaa

pysyvyyttä kuin yleisesti pysyvimmäksi hallintamuodoksi mielletty omistusasuminen. Asukkaiden näkökulma onkin tärkeää huomioida mahdollisia kehittämisevaihtoehtoja suunniteltaessa.

**6. Uudistetun asumisoikeuslain muutoksia pidetään oikeansuuntaisina, mutta vaikutukset näkyvät vasta pidemmän ajan kuluttua.**

Asumisoikeuslain uudistuksen tavoitteina oli tehdä aso-asumisesta tasavertaisempaa ja saavutettavampaa, yksinkertaistaa asukasvalintaa ja parantaa asukkaiden tiedonsaanti-, osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Asunnonhakuprosessia pidetään toimivana, ja asukkaiden näkökulmasta lainsäädännön muutoksilla ei näy vaikutusta. Hakuprosessin siirtyminen Aran vastuulle on selkeyttänyt ja yhtenäistänyt asukasvalintaa. Ikuisista vuoronumeroista luopumista pidetään kaikin puolin hyvänä muutoksena, ja määräaikaisten vuoronumeroiden katsotaan parantavan erityisesti nuorempien hakijoiden mahdollisuuksia asunnon saantiin. Asukkaiden tiedonsaanti- tai vaikutusmahdollisuuksien ei vielä voida arvioida parantuneen. Suurin osa asukkaista arvioi tilanteen pysyneen ennallaan. Uusia osallistumisen rakenteita on kuitenkin sovellettu vasta hyvin lyhyt aika, eikä vaikutuksia vielä voida arvioida luotettavasti.



# Lähteet

- Alho, E., Härmälä, V. & Kalli, J. (2016). Asumisoikeusjärjestelmän riskienhallinta. Ympäristöministeriön raportteja 1 | 2016. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4475-2>
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara (2024). Aso-sopimusdata. Tilanne 16.10.2024
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara (2024). Järjestysnumerodata. Tilanne 16.10.2024
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara (2022). Asumisoikeusasunnot. Asuntomarkkinakatsaus 2/2022. <https://www.ara.fi/fi/document/asumisoikeusasuntojen-markkinakatsaus-2022>
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara (2023). Asumisoikeusasunnot. Asuntomarkkinakatsaus 2/2023. <https://www.ara.fi/fi/document/asuntomarkkinakatsaus-22023-asumisoikeusasunnot>
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara (2024). Asumisoikeusasunnot. Asuntomarkkinakatsaus 2/2024. <https://www.ara.fi/fi/document/asuntomarkkinakatsaus-22024-asumisoikeusasunnot>
- Brotherus, J. & Kuronen, M. (2024) Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-375-1>
- Lahtinen, M., Eerola, E., Kuronen, M. & Ruonavaara, H. (2024) Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:8. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-060-6>
- Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021) <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210393>
- Strandell, A. & Nyberg, E (2023). Asukasbarometri 2022 Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 29 | 2023.
- Ympäristöministeriö (2024). Selvitys asumisoikeusasuntojen uudistuotannon valtion tuen lakkauttamisen vaikutuksista olemassa oleviin asumisoikeusasuntoihin, ja ehdotukset valtion riskien vähentämisestä nykyisiin asumisoikeussopimuksiin perustuvaa asumisoikeutta kunnioittaen. Muistio. 27.5.2024.

# Liitteet

## Liite 1. Asukaskysely asumisoikeusasumisen kehittämistä

Tervetuloa vastaamaan kyselyyn asumisoikeusasumisesta! Pääset vaikuttamaan asumisesi kehittämiseen ja voit osallistua lahjakorttien arvontaan.

Tämä kysely on kohdennettu asumisoikeusasuntojen asukkaille. Kysely on osa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran rahoittamaa selvitystä asumisoikeusasumisen nykytilasta ja merkityksestä asuntomarkkinoilla. Selvityksessä tarkastellaan asumisoikeusasumisen toimivuutta, tarkoituksenmukaisuutta ja kehittämistarpeita erityisesti asukkaiden näkökulmasta. Selvityksessä tuotettuja tietoja hyödynnetään asumisoikeusasumisen kehittämisen ja päätöksenteon tukena.

Huom. Nykyisessä hallitusohjelmassa on linjattu, että valtio ei rahoita uusien asumisoikeusasuntojen rakentamista vuoden 2025 jälkeen. Tämä muutos ei kohdistu nykyiseen asuntokantaan, eikä sillä ole vaikutusta nykyisiin asukkaisiin.

Vastaathan kyselyyn 14.7.2024 mennessä.

Kyselyyn vastaaminen vie noin 10–15 minuuttia. Vastaaminen on täysin vapaaehtoista, ja voit lopettaa vastaamisen milloin tahansa. Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti, ja ne raportoidaan siten, ettei yksittäistä vastaajaa voida tunnistaa. Vastaajan taustatietoja hyödynnetään vain taustamuuttujina analyysin tukena. Pyydämme vastaamaan vain kerran asuntoa kohden. Kaikkien yhteystietonsa jättäneiden kesken arvotaan kymmenen 20 € lahjakorttia S- tai K-ryhmän kaappoihin. Yhteystietoja käytetään vain arvonnassa, eikä niitä voida yhdistää kyselyssä annettuihin vastauksiin.

Kyselyn vastauksia käsittelee vain Owal Group Oy. Vastaukset eivät sisällä tunnistettavia henkilötietoja, eikä niistä muodostu rekisteriä. Asuntojen omistajat ovat välittäneet kyselyä omille asukkailleen käytössä olevien yhteystietojensa perusteella. Asukkaiden yhteystietoja ei ole luovutettu kolmansille osapuolille.

Kiitos jo etukäteen!

### Nykyinen asuminen

1. Asutko tällä hetkellä asumisoikeusasunnossa?
  - a) kyllä
  - b) en, mutta olen aiemmin asunut asumisoikeusasunnossa

- c) en, mutta haluaisin asua asumisoikeusasunnossa
  - d) en asu
  - e) en tiedä
2. Kuinka pitkään olet asunut nykyisessä asunnossasi?
- a. Alle vuoden
  - b. 1–2 vuotta
  - c. 3–4 vuotta
  - d. 5–6 vuotta
  - e. 7–8 vuotta
  - f. 9–10 vuotta
  - g. 11–20 vuotta
  - h. Yli 20 vuotta
3. Kuinka pitkään olet asunut nykyisellä asuinalueellasi?
- a. Alle vuoden
  - b. 1–2 vuotta
  - c. 3–4 vuotta
  - d. 5–6 vuotta
  - e. 7–8 vuotta
  - f. 9–10 vuotta
  - g. 11–20 vuotta
  - h. Yli 20 vuotta

### Asumisoikeusasunnon hakeminen

4. Millaisessa asunnossa asuit ennen nykyiseen asuntoosi muuttamista?
- a) Toisessa asumisoikeusasunnossa
  - b) Kunnan tai kaupungin vuokra-asunnossa (Ara-vuokra-asunto)
  - c) Säätiön tai muun yleishyödyllisen toimijan omistamassa vuokra-asunnossa (Ara-vuokra-asunto)
  - d) Vaparahoitteisessa vuokra-asunnossa
  - e) Omistamassani kerrostaloasunnossa
  - f) Omistamassani rivi-, pari- tai erillistaloasunnossa
  - a) Omistamassani omakotitalossa
  - b) Vanhempieni/sukulaisteni luona
  - c) Opiskelija-asunnossa
  - d) Ulkomailla
  - e) Jossakin muussa asunnossa, missä?
5. Millaiset syyt vaikuttivat päätökseesi muuttaa nykyiseen asuntoosi (/ asumisoikeusasuntoon ensimmäisen kerran)? (1 Ei lainkaan tärkeä – 5 Erittäin tärkeä, eos)
- a. Kotitalouteni koon kasvaminen

- b. Kotitalouteni koon pieneneminen
- c. Kotitalouteni kasvanut tilantarve
- d. Kotitalouteni vähentynyt tilantarve
- e. Aikaisemmat asumiskustannukseni olivat liian korkeat
- f. Uusi työpaikka uudessa kaupungissa
- g. Muutto uuteen kaupunkiin muista syistä (esim. lähemmäs sukulaisia)
- h. Aiemmassa asunnossa asuminen ei ollut enää mahdollista (esim. vuokrasopimus päättyi)
- i. Tarve mahdollisimman pysyväälle asunnolle
- j. Tarve väliaikaiselle asunnolle (esim. ennen oman asunnon ostamista)
- k. Jokin muu syy, mikä?

Voit tarkentaa vastaustasi: Millaisessa tilanteessa muutit nykyiseen asuntoosi?

6. Arvioi seuraavien tekijöiden merkitystä päätökseesi hakea juuri asumisoikeusasuntoa:
- a. Asumisoikeusasumisen pysyvyys
  - b. Asumisoikeusmaksun palauttaminen rakennuskustannusindeksillä korotettuna
  - c. Asumisoikeusasumisen edullisuus verrattuna muihin asumismuotoihin
  - d. Haluaisin omistaa asuntoni, mutta minulla ei ole mahdollisuutta saada lainaa omistusasuntoon
  - e. En halua sitoutua omistusasuntoon
  - f. Asumisen huolettomuus omistusasumiseen verrattuna
  - g. Mahdollisuus luovuttaa asumisoikeusasuntoni sukulaiselle
  - h. Vaikutusmahdollisuuteni asumiseen ovat suuremmat kuin vuokralla asuessa.
- Voit tarkentaa vastaustasi. Miksi hait juuri asumisoikeusasuntoon?

7. Miten rahoitit 15 prosentin asumisoikeusmaksusi?
- a. Kokonaan tai suurimmaksi osaksi omilla säästöillä
  - b. Kokonaan tai suurimmaksi osaksi pankkilainalla, jonka vakuutena on asumisoikeussopimus
  - c. Kokonaan tai suurimmaksi jollain muulla lainalla
  - d. Jotenkin muuten, miten?

8. Miten tärkeinä pitäisit seuraavia tekijöitä asunnon valinnassa, jos olisit nyt muuttamassa?
- a) Asunnon sijainti
  - b) Hyvät liikenneyhteydet
  - c) Asunnon valoisuus
  - d) Alhaiset asumiskustannukset
  - e) Oma päätösvalta
  - f) Asuintalon energiatehokkuus
  - g) Asumisen vaivattomuus, helppohoitoisuus
  - h) Säilytyspaikka pyörälle

- i) Oma autopaikka
- j) Oma parveke
- k) Hissi, jos asunto ei ole maantasossa
- l) Oma sauna
- m) Tilaa työnteolle kotona
- n) Oma piha
- o) Tilaa harrastamiselle kotona
- p) Erillinen keittiö
- q) Asunnon ja asuintalon esteettömyys
- r) Sähköauton latauspiste taloyhtiössä tai autopaikalla
- s) Yhteisöllisyys, tilojen ja tavaroiden jakaminen
- t) Luonnon läheisyys
- u) Ei lähinaapureita

9. Miten arvioisit asunnon hakuprosessia? (1 erittäin vaikeaa – 5 erittäin helppoa, en osaa sanoa)

- a. Vuoronumeron hakeminen
- b. Asumisoikeussopimuksen tekeminen

Voit halutessasi tarkentaa vastaustasi:

### Kokemukset asumisoikeusasumisesta

10. Miten nykyinen asuntosi ja asumisoikeusasuminen vastaavat tällä hetkellä tarpeitasi kokonaisuutena? (1 erittäin huonosti – 5 erittäin hyvin, en osaa sanoa)

Voit tarkentaa vastaustasi:

- a) Miltä osin asumisoikeusasunto vastaa tarpeisiisi?
- b) Miltä osin asumisoikeusasunto ei vastaa tarpeisiisi?

11. Arvioi seuraavia nykyistä asuntoasi koskevia väittämiä: (1 täysin eri mieltä – 5 täysin samaa mieltä, en osaa sanoa)

- a) Asuntoni on hyvässä kunnossa
- b) Asuintaloni ja piha-alue ovat hyvässä kunnossa
- c) Kiinteistönhuolto toimii hyvin
- d) Asuintaloni on rauhallinen
- e) Asuntoni käyttövastike on kohtuullinen
- f) Asuntoni asumisoikeusmaksu oli kohtuullinen ostaessani asuntoni
- g) Käyttövastikkeiden tasausjärjestelmä on oikeudenmukainen
- h) Voin tehdä tarpeellisia muutostöitä asuntooni
- i) Tekemistäni muutostöistä maksetaan riittävä korvaus muuttaessani pois asunnosta
- j) Asumisoikeusehdot kannustavat kiinteistön ja asunnon kunnosta huolehtimiseen
- k) Asuntoni sijainti on hyvä
- l) Asuntoni ominaisuudet vastaavat tarpeitani

Voit halutessasi tarkentaa vastauksiasi:

12. Arvioi seuraavia asumisoikeusasumisen liittyviä väittämiä:

- a) Haluaisin asua asumisoikeusasunnossa mahdollisimman pitkään
- b) Asumisoikeusasunnosta on helppo luopua tarvittaessa
- c) Asumisoikeusasuntoa on helppo vaihtaa tarvittaessa

Voit halutessasi tarkentaa vastauksiasi:

### Tiedonsaanti ja vaikutusmahdollisuudet

13. Arvioi seuraavia väittämiä tiedonsaantiin ja vaikutusmahdollisuuksiisi liittyen:

- a. Tiedän, millaisia vaikuttamis- tai osallistumismahdollisuuksia minulla on asumiseeni liittyvässä päätöksenteossa
- b. Osallistun aktiivisesti asukasyhteisön toimintaan
- c. Asukasdemokratia toteutuu talossani hyvin
- d. Vaikutusmahdollisuuteni ovat kokonaisuutena tasapainossa suhteessa maksamiini asumisoikeusmaksuun (enintään 15 %) ja käyttövastikkeisiin
- e. Saan riittävästi tietoa käyttövastikkeen (hoito- ja pääomavastike/perusvastike) määräytymisperusteista
- f. Saan riittävästi tietoa kiinteistöjen korjaamiseen varautumisesta
- g. Saan riittävästi tietoa asumisoikeusyhteisön lainanhoidosta
- h. Ymmärrän mielestäni hyvin käyttövastikkeeseen, korjaamisiin varautumiseen sekä yhteisön lainanhoitoon liittyviä asioita
- i. Olen tyytyväinen asumisoikeusyhteisön viestintään.
- j. Aukkailla on riittävästi valtaa asumisoikeustaloon liittyvissä asioissa
- k. Aukkailla on riittävästi valtaa asumisoikeusyhteisön päätöksenteossa
- l. Aukkailla on riittävästi valtaa asumiskustannuksiin liittyvissä asioissa
- m. Luotan asuntoni omistavaan ASO-yhteisöön

14. Mihin seuraavista olet osallistunut viimeisen kahden vuoden aikana:

- a. asukaskokous
- b. asukastoimikunta
- c. valvoja
- d. yhteistyöelin
- e. hallitus
- f. jokin muu, mikä?

15. Arvioitko tilanteen muuttuneen viimeisen kolmen vuoden? (-3 heikentynyt merkittävästi, 0 Pysynyt ennallaan, + 3 parantunut merkittävästi)

- a. Vaikutusmahdollisuuteni omaa taloa koskeviin asioihin
- b. Vaikutusmahdollisuuteni koko asumisoikeusyhteisöä koskeviin asioihin
- c. Tiedonsaantini omaa taloani koskevista asioista
- d. Tiedonsaantini koko asumisoikeusyhteisöä koskevista asioista

16. Mihin asioihin haluaisit pystyä vaikuttamaan enemmän? Millä tavoin?

### Asumisen tulevaisuuden suunnitelmat

17. Miten pitkään suunnittelet asuvasi nykyisessä asunnossasi?

- a) alle vuoden
- b) 1–5 vuotta
- c) 6–10 vuotta
- d) 11–15 vuotta
- e) yli 15 vuotta

18. Mikä seuraavista kuvaa parhaiten asumiseen liittyviä toiveitasi viiden vuoden päästä?

- a) Asun edelleen nykyisessä asunnossani
- b) Asun jossain muussa asumisoikeusasunnossa
- c) Asun vuokra-asunnossa
- d) Asun omistamassani kerrostaloasunnossa
- e) Asun omistamassani rivi- pari tai erillistaloasunnossa
- a) Asun omistamassani omakotitalossa
- b) Asun ulkomailla
- c) Asun perheenjäsenteni/ystävieni luona.
- d) En osaa sanoa
- e) Muu, mikä?

19. Arvioi seuraavia väittämiä, jotka kuvaavat erilaisia järjestelmän kehittämisvaihtoehtoja (huom. nykyinen lainsäädäntö ei mahdollista ASO-kiinteistöjen muuttamista asunto-osakeyhtiöiksi, eikä järjestelmään tältä osin ole suunniteltu muutoksia).

- a. Olisin kiinnostunut lunastamaan asunnon itselleni markkinahintaan, jos nykyinen kiinteistö muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi, vaikka joutuisin ottamaan uuden asuntolainan.
  - b. Jos taloon ei löydy riittävästi asukkaita, ASO-yhteisöllä pitäisi olla mahdollisuus muuttaa kiinteistö asunto-osakeyhtiöksi.
  - c. Asuntoni omistavalla ASO-yhteisöllä pitäisi olla mahdollisuus muuttaa kiinteistö asunto-osakeyhtiöksi, jos yhtiöllä ei muuten olisi mahdollisuutta saada lainaa tarvittavia korjauksia varten.
- Voit tarkentaa vastauksiasi:

### Vastaajan taustatiedot

20. Missä kaupungissa/kunnassa asut? (listaus kunnista)

21. Postinumero:

22. Kenen omistajan asunnossa asut?
- Asuntosäätiö (Asokodit)
  - TA-Asumisoikeus
  - Avain Asunnot
  - Helsingin asumisoikeus (HASO)
  - YH-Asumisoikeus
  - Varsinais-Suomen Asumisoikeus (VASO)
  - ES-Kodit
  - KAS Asunnot
  - Pirkanmaan AVO-Asunnot
  - Jokin muu, mikä?
23. Minä vuonna olet syntynyt? (esim. 1970)
24. Sukupuoli
- Mies
  - Nainen
  - Muu
  - En halua vastata
25. Missä olet syntynyt?
- Suomessa
  - Ulkomailla
26. Kuinka kauan olet asunut Suomessa?
- 0–4 vuotta
  - 5–9 vuotta
  - Yli 10 vuotta
27. Mistä olet muuttanut Suomeen?
- Lista maista
28. Kuinka monta henkilöä kotitalouteesi kuuluu itsesi mukaan lukien?
- Aikuisia:
  - 0–6-vuotiaita lapsia:
  - 7–13-vuotiaita lapsia:
  - 13–17vuotiaita lapsia:
29. Kuinka monta huonetta asunnossasi on? (keittiön lisäksi)
- 1
  - 2
  - 3



d. 4 tai enemmän

30. Millaisessa asunnossa asut?

- a. Kerrostalo
- b. Paritalo / rivitalo
- c. Erillistalo
- d. Jokin muu, mikä?

31. Mitä teet tällä hetkellä. Voit valita kaikki itsellesi sopivat vaihtoehdot.

- a. Työskentelen kokopäiväisesti
- b. Työskentelen osa-aikaisesti
- c. Olen yrittäjä
- d. Olen eläkkeellä
- e. Olen työtön
- f. Opiskelen tutkintoon johtavassa koulutuksessa
- g. Olen perhevapaalla (kotona lasten kanssa)
- h. En pysty työskentelemään tai hakemaan töitä (esimerkiksi huonon terveyden takia)
- i. Jokin muu, mikä?

32. Kotitalouden yhteenlasketut nettotulot (tulot verojen jälkeen) kuukaudessa. Nettotuloiksi lasketaan palkkatulot, yrittäjätulot, omaisuustulot sekä tulonsiirrot, kuten tuet ja eläkkeet). Mikäli et tiedä tarkkaa lukua, voit kertoa arvion. Vastaa kokonaislukuna (esim. 5000):

33. Saako kotitaloutenne asumistukea?

- a. Kyllä
- b. Ei
- c. En osaa sanoa

34. Onko kotitaloudessanne oma auto?

- a. Kyllä
- b. Ei

35. Jos kyllä, mikä on autonne käyttövoima?

- a. Polttomoottoria
- b. Hybridi
- c. Sähkö

### Kehittämistarpeet ja -ideat

36. Millaisia kehittämistarpeita tunnistat asumisoikeusasumiseen liittyen?

- a. Oma asunto:
- b. Oma asuintaloni:

- c. Asumisoikeusyhteisöni:
- d. Asumisoikeus järjestelmä kokonaisuutena:

37. Voit antaa vielä vapaasti palautetta asumiseesi liittyen.

**owalg'group**