

Yhtiöiden Aso-selvityksessä merkittäviä ongelmia

Valtion rahoittaman asumisoikeus-selvityksen puolueellinen ohjaus on rajannut aso-kriisin ja suurimmat asukkailla maksatettavat kustannukset pois tarkastelusta. Raportissa lukijoita taivutellaan yhtiöiden lakihankkeen kannalle vaikka se on asukkaiden enemmistön etujen vastainen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n rahoittama ja 10.1.2025 julkistama selvitys asumisoikeusasumisesta valmistui kahden suurimman aso-yhtiön ohjauksessa. Yhtiöiden tavoitteita ja toimintaa tuntien selvitys ei yllätä. Vaikka suomalainen, kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsema, aso-järjeselmä on ARA:n tilastojen mukaan pahenevassa kriisissä, nosti ARA tuoreen selvitysuutisen otsikkoon: ”...asukkaat ovat tyytyväisiä asumiseensa ja arvostavat pysyvyyttä”. Tuollainen johtopäätös on mieluista raportoitavaa, mutta kaiken päälle nostettuna se kätkee alleen vakavia tosiasioita ja uhkia, jotka jo nyt vähentävät asumisoikeuden pysyvyyttä, vieden mukanaan aso-tyytyväisyyden.

ARA:n omien tilastojen mukaan vuosivälillä 2023 – 2024 aso-sopimuksensa irtisanoneiden määrä lisääntyi parilla tuhannella (+73,6 %) tasolle 4818. Samaan aikaan tyhjillään olevien asuntojen määrä nousi lähes parilla tuhannella (+262,4 %) tasolle 2602. Vuokra-asumiskäyttöön otettujen asuntojen määrä lisääntyi sadoilla (+24,8%) tasolle 1638. Yhteensä ei-asumisoikeuskäytössä olevien aso-asuntojen määrä lisääntyi vuodessa yli neljällä tuhannella (+88,5 %) tasolle 9058 asuntoa.

Paenneetkin, kymmenet tuhannet, entiset aso-asukkaat olivat tyytyväisiä asumiseensa ja arvostivat sen pysyvyyttä kunnes heille paljastui pelin henki, aso-asumisuran todella tolkuton kalleus ja muuttivat muualle.

Pysyvän aso-asumisen kokonaishinta rajattu pois tarkastelusta?

Aso-yhtiöt näyttävät jo vuosikymmeniä sitten tehneen viestintästrategisen ratkaisun, jonka mukaan ne suostuvat vertaamaan asumisoikeusasumisen kustannuksia vain vuokralla asumiseen. Tuolla ratkaisulla on julkisuudesta häivytetty iso osa aso-asumisen todellisista kustannuksista, kymmeniin tuhansiin nousseiden kynnysrahalainojen lyhennykset korkoineen, asukkaiden itsensä rahoittamien remonttien kustannukset ja loputtomasti nousevat, vastikkeettomat ja avaamattomat liika-”vastikkeet”, jotka eivät ole aidon omakustannusperiaatteen mukaisia. Nuo kustannukset eivät näy vertailtaessa vuokriin vain asumisoikeuden kuukausihintaa. Todellinen, pysyväksi tarkoitettun asumisoikeuden, hinta kertyy pitkältä ajalta em. kustannukset mukaan lukien. Tällöin, välimallista kun puhutaan, vertailukohdaksi

tulee ottaa myös omistusasuminen, mutta juuri sitä vertailua yhtiöt välttelevät viimeiseen asti. Ne eivät halua asukkaiden huomaavan, että heillä maksetaan pitkän aso-asumisuran aikana asunto kahteen kertaan, eikä sille löydy mitään selitystä, joka kestäisi päivänvalon. Viimeistään nyt, kun systeemi on jo 30-vuotias, tulee aso-rahastuksen logiikka avata julki ja korjata oikeudenmukaiseksi. Tuoreimmasta yhtiöiden ”selvityksestä” ei ole apua sotkun selvittämiseen. Sillä pikemminkin koitetaan pitkittää yhtiöiden omistajille, jatkossa yhä tuottoisammaksi koituvaa, sotkua, josta eivät kaikki lainsäätäjätäkään ennätä ottamaan selvää.

Edellä todetun pohjalta ei liene yllättävää, että useimmat aso-järjestelmästä paenneet ovat menneet omistussektorille, jossa pitkä asumisura tulee, lainanhoitokuluineen ja yhtiövastikkeineen, puolta halvemmaksi kuin vastaavanlaisessa ”kohtuuhintaiseksi” mainostetussa, aso-asunnossa, vieläpä sillä merkittävällä erotuksella, että omistusasunto jää omaksi ja konkreettiseksi perinnöksi lapsille, mutta asumisoikeusasunto jää aso-yhtiön omistajille. Ylisukupolvisia taloudellisia vaikutuksia vertailtaessa osoittautuu vuosikymmenten mittainen aso-asumisura monta kertaa kalliimmaksi kuin omistusvaihtoehto. Siinä ovat suurimmat syyt asukaspakoon, asumis(en)oikeuksien lyhyyteen ja suureen asukasvaihtuvuuteen.

Yhtiöt ovat koittaneet viimeaikoina ”korjata” ongelmaa, mutta ei suinkaan korjaamalla perustuslain vastaisia hinnoitteluperusteita, vaan vaihtamalla asukkaita nykyistä varakkaampiin ja tilapäisempiin. Enemmistö aso-asukkaista on kuitenkin edelleen sosioekonomisin perustein valittuja ja toivovat kauan kestävä, aidosti kohtuuhintaista asumisen oikeutta. Heidän joukossaan ovat myöskin ne monet tuhannet sitkeimmät aso-seniorit, jotka ovat maksaneet vuosikymmenten aikana aso-systeemistä rakennuksineen kaikkein eniten ja joutuvat maksamaan jo muidenkin kohteiden lainakuluja. Heille tuplakulut ovat kaikkein raskaimmat kun tulot ovat romahtaneet eläköityessä. ”Kiitokseksi” sitkeydestään ja yhtiön asunnon tuplasti maksamisestaan he saavat vain loputtomasti uusia maksujen korotuksia hamaan hautaan saakka, elleivät onnistu vielä eläessään pelastautumaan muualle. Asukkaan maksuhistoriaa ei nykyisessä aso-järjestelmässä arvosteta mitenkään.

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n asukaskysely vuodelta 2023 osoitti, että vastaajista peräti 58,8 prosenttia oli kuluneen vuoden aikana ajatellut muuttavansa joskus pois aso-kohteesta. Vakavasti lähtöä oli vuoden aikana ajatellut 17,5 prosenttia vastaajista. 59,7 % lähtöä harkinneista vastaajista piti syynä asumisoikeusasumisen korkeita kustannuksia ja 65,3 % vastikkeiden kohtuuttomia nousunäkymiä. Asumiskustannukset suuresti rasittaviksi kokeneiden osuus vastaajista oli 43 prosenttia. Tuloksen luotettavuutta lisäsi seuraavana vuonna 2024 raportoitu Kuluttajaliiton kuluttajakysely, jonka mukaan 45 prosentilla maamme aso-asukkaista kodin talous on erittäin kriittisessä tilanteessa. Aso-asumiskustannusten suuresta rasittavuudesta on saatu näyttöä myös Tilastokeskuksen aineistoista.

Yhtiöiden tilaaman selvityksen todella tarkasti lukien voi avointen palautteiden valituista sitaateista löytää yhden SASO:n kyselytulosten kanssa samansuuntaisen lauseen : ”*Asumiskustannusten nousu vaikuttaa monella vastaajalla siihen, että muutto edullisempaan asuntoon koetaan välttämättömäksi.*” Vaikka raportissa

toisaalla tuodaan esiin, että 87 % vastaajista haki aso-asuntoa juuri sen pysyvyyden tähden ja että ”*Asukkaiden näkökulmasta asumisoikeuden pysyvyys ja asumisen turvallisuus on koko järjestelmän kulmakivi*” niin vastaajille ei esitetty ainuttakaan kysymystä pysyvän asumisoikeuden kokonaishintaan suhtautumisesta?

Yhtiöiden selvitysraportissa perusteltiin rajautumista likikatsaisuuteen, kustannusten kuukausitasolle, näin: ”*Osa asukkaista on vuosia tuonut esiin kritiikkiä järjestelmän epäkohdista. Pääasiallinen kritiikki liittyy ... 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.*”

Tuossa selvitysraportin laatija on rehellisesti tuonut esille asukkaiden taholta vuosia vaaditun pysyvän aso-asumisen kustannusten julkistamista, eikä hän kiistä sen tarpeellisuutta. Hän on oikeassa myös siinä, että kyseisen epäkohdan korjaaminen vaatisi perustavanlaatuisia muutoksia järjestelmään. Vaikka osa selvityksen kyselyyn vastanneista asukkaista toi esille pysyvän ason ylihintoisuuden, on ymmärrettävää, ettei ongelman kokemisesta saatu enää siinä vaiheessa kysymystä jaetulle lomakkeelle. Tämä osoittaa miten kyselyn sisällöstä päättävän ohjausryhmän kokoonpano voi ratkaisevasti vaikuttaa siihen mihin suuntaan, kyselyn raportilla vaikutetaan.

Asukkailta niukasti kannatusta saanut omaksilunastus-vaihtoehto, josta kysyttiin, olisi myös merkinnyt perustavanlaatuisia muutoksia järjestelmään, mutta silti sitä kuitenkin kysyttiin. Tarkastelusta siis rajattiin toimeksiantajan intressien mukaisesti ja ilman julki tuotuja perusteluja, merkittäviä järjestelmän muutosvaihtoehtoja. Miksi ei kysytty mitään meneillään olevasta yhtiöiden lakimuutoshankkeesta, jolla mahdollistettaisiin yhtiöille asumisoikeussopimusten irtisanomiset varsin heppoisin perustein ja aso-talojen muuttamiset vuokrataloiksi? Miksi ei kysytty myöskään siitä aidoimmasta aso-vaihtoehdosta, joka menestyneisiin ulkomaisiin esimerkkeihin viitaten luvattiin jo ensimmäisen aso-lain yleisperusteluissa vuonna 1990?

Nyt jos koskaan olisi ollut tarpeellista, mahdollista ja rehellistä tarkastella rinnakkain kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemaa järjestelmää asukkaiden omien aso-yhdistysten järjestelmiin, molemmista hallintomalleista niiden asukkaiden kokemuksia ja tulevaisuuden näkymiä kattavien faktojen pohjalta. Tällaiseen objektiivisuuteen ei ARA:n rahoittama selvitys yltänyt johtuen etenkin siitä, ettei ohjausryhmään kutsuttu systeemin kaikki kustannukset maksavien asukkaiden etujärjestön edustajaa. Siis asukaspako ja systeemin kriisi jatkuu.

Asukkaiden etuja puolustava järjestö olisi ohjausryhmään päästyään voinut tuoda järjestelmän kehittämiseen myösteisiä näköaloja. Esimerkiksi SASO:n vuosi sitten raporttoiman asukaskyselyn mukaan asukaspakoa voisi heti vähentää tehokkaasti ottamalla käyttöön aidon omakustannusperiaatteen ja tiedot asukkaiden maksuhistoriasta.

SASO:n kysymykseen ”Miten maksuhistorian huomioon ottaminen ja pitkän aikavälin kokonaiskustannusten merkittävä kohtuullistaminen onnistuessaan vaikuttaisi kiinnostukseesi jatkaa asumisoikeusasukkaana? vastasi 90 % vastaajista:”lisäisi kiinnostusta”.

Kyse on erittäin merkittävästä ratkaisuehdotuksesta, joka riittävän voimallisesti toteutettuna voisi tehdä asumisoikeudesta yleisesti kestävä ja vähentäisi samalla aso-asukkaiden lisääntyneitä ongelmia taloudellisessa perusturvassa. Siten ratkaisu olisi myös veronmaksajien etujen mukainen. Erittäin merkittävänä etuna ratkaisusta nähtäisiin myös ylisukupolviset vaikutukset, kun myös aso-asukkaiden lapset voisivat aikuistuttuaan panostaa enemmän opintoihinsa sen sijaan, että käyttäisivät kaiken aikansa maksaakseen vanhempiensa tapaan suomalaisia, Euroopan kalleimpia tuloihin suhteutettuja vuokria tai niihin vertautuvia nykyisiä aso-kustannuksia isoille vuokralayhtiöille, jotka vain Suomessa onnistuivat kaappaamaan aso-systeemin itselleen.

Yhtiöiden lakihankkeen vilpillistä markkinointia

Selvitysraportin keskeisissä havainnoissa järjestelmän toimivuudesta ja johtopäätöksissä tuodaan heti asukaspalautepoimintojen jatkona toimeksiantajien toimistolla kirjoitettua yhtiöiden lakihankkeen markkinointia, jonka lukijat, mm. lainsäätäjät saattavat erehtyä luulemaan asukaskyselydatan käsittelyssä auttaneen OwlGroupin puolueettomaksi raportoinniksi: ”Järjestelmän toimivuuden haasteet liittyvät pääosin asuntojen pysyviin käyttö- ja luovutusrajoituksiin...jne.”

Raportin johtopäätökset luettuaan voi varmistua siitä, että yhtiöt halusivat saada tällä raportilla osoitettua asuntopolitiikan päättäjille, että myös asukkaat mukamas olisivat yhtiöiden meneillään olevan lakihankkeen tukena. Sitähän ei edes kysytty, joten tukea ei tullut.

Toivottavasti raportin lukijat eivät kuvittele, että lakihankkeella yhtiöille haettava oikeus aso-sopimusten irtisanomisiin koskettaisi vain vähäistä määrää aso-asunnoista tai että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneet asunnot olisi aso-asukkaiden lunastettavissa hinnalla, josta olisi vähennetty asukkaan jo maksamat asuntolainat. Kyselyssä ei tiedusteltu asukkaiden suhtautumista mahdollisesti tulevaan vuokralaisuuteen, vaikka se olisi mahdollisesti tulevissa sekataloissa ainut vaihtoehto niille, jotka ovat jo vuosikymmenet maksaneet aso-asuntoa.

Aso-asukkaiden vuokralaistamishanke on vahvasti dokumentoitu ja hanketta vastustavaan adressiin ”Aso-asukkaita ei saa säätää vuokralaisiksi” on kertynyt jo 2662 allekirjoitusta. Vastatkaamme adressilla, kun yhtiöiden ”selvityksestä” puuttui tämä mahdollisuus.

ARA:n rahoittaman selvityksen raportti

<https://www.ara.fi/fi/ajankohtaista/selvitys-asumisoikeusasumisesta-valmistui-asukkaat-ovat-tyytyvaisia-asumiseensa-ja-arvostavat>

Tutkija Eric Hällström’in blogi, jossa mm. raportti: Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten?

www.ericallan.fi

Adressi: Aso-asukkaita ei saa säätää vuokralaisiksi

https://www.adressit.com/aso-asukkaita_ei_saa_saataa_vuokralaisiksi