



09.10.2017

Asia/4

## § 907

### Lausunto ympäristöministeriölle selvityshenkilö Hannu Rossilahden selvitysraportista Aukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli

HEL 2017-005991 T 10 07 00

#### Lausunto

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 23.10.2017 saakka.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti käsitellä kansliapäällikön neljännen esityksen kokouksen 14. asiana.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle 23.10.2017 saakka Otso Kivekkään ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunginhallitus antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon selvityshenkilö Hannu Rossilahden selvitysraportista Aukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli.

#### Aukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli

Helsingin kaupunki osallistui vuonna 2016 yhdessä suurten kaupunkien (Espoo, Vantaa, Turku ja Tampere), ympäristöministeriön ja ARA:n kanssa Raklin koordinoimaan selvityshankkeeseen, jossa selvitettiin asunto-osuuskunnan toteuttamismahdollisuuksia Suomessa. Selvityksen toteutti PTT. Tuossa selvityksessä todettiin, että osuuskuntamalli toisi toteutuessaan vaihtoehtoja asuntomarkkinoille. Mallin todettiin olevan käyttökelpoinen erityisesti vapaarahoitteisena omistustuotantona hyödyntäen osuuskunnan periaatteita.



Asuntoja on rakennettu Suomessa osuuskuntaperiaatteella aiemminkin. Esimerkiksi Helsingin Käpylän puutaloalue on edelleen omistumuodoltaan osuuskunta. Nykyinen lainsäädäntö mahdollistaa osuuskunnallisen asumisen ja rakennuttamisen. Monet vanhat osuuskunnat ovat muuttaneet sääntönsä melko samankaltaisiksi kuin asunto-osa-  
keyhtiöiden säännöt.

Selvityshenkilö Hannu Rossilahti on tehtäväksiannon mukaisesti laatinut sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin. Raportissaan selvityshenkilö käy perusteellisesti läpi suomalaisen asuntopolitiikan vaiheita. Selvityksessä todetaan, että kohtuuhintaista valtion tukemaa omistusasuntolainoitusta ei enää ole. Aiemmin valtio lainoitti aravaomistusasuntoja ja osaltaan mahdollisti laajemmin ruokakuntien siirtymisen vuokra-asukkaista omistusasukkaiksi. Nykyisellään omistusasuminen on pääosin sääntelemätöntä ja siten hintataso määräytyy vapaasti markkinoilla korostaen erityisesti sijainnin merkitystä.

Valtio on viime vuosina toiminut aktiivisemmin vuokra- ja asumisoikeusasumisen puolella. Erilaisten korkotukilainojen turvin on rakennettu niin rakentamiskustannuksiltaan kuin vuokraltaan säänneltyjä asuntoja. Näiden säänneltyjen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tavoitteena on kohtuullistaa asumisen kustannuksia ja huolehtia pieni- ja keskituloisten asumisen mahdollisuuksista.

Uuden mallin keskeisenä periaatteena olisi tuottaa markkinoille uusi ns. välimuodon asumismalli. Tähän malliin ehdotetaan nykyisen lyhyen korkotuen asuntojen tasoisia tulo rajoja (enintään 3 500 €/kk yksin asuvalta asukkaalta) sekä asukkaiden asunnon myynnistä saaman hyödyn rajoittamista. Mallissa asukkaat olisivat kohteiden omistajia. Rahoitus koostuisi seuraavasti: Asukkaat maksaisivat vähintään 10 prosenttia, valtio täytetäkään lainan osuus olisi enintään 60 prosenttia ja rahalaitokset antaisivat vähintään 30 prosentin markkinaehtoisesta lainan ilman valtion täytetäkään. Pankkilaina olisi laina-ajaltaan lyhyempi kuin valtion täytetäkään laina. Kohteiden kustannukset olisivat talokohtaisia eikä kuluja siten tasattaisi kuten vuokra- ja asumisoikeusasumisessa tehdään. Tuleviin peruskorjauksiin ei kerättäisi varoja vaan korjauksiin ryhdyttäisiin vasta kun pankin laina olisi maksettu pois. Talokohtaiset hallinnon periaatteet ehdotetaan asunto-osa-  
keyhtiöiden kaltaisiksi. ARA valvoisi poismuuttavien asukkaiden enimmäishintaan liittyvien säännösten noudattamista. Korkotukea järjestelmä ei sisältäisi.

Helsingissä keskeisimmät välimuodon asumismuodot ovat olleet asumisoikeusasunnot sekä hitas-omistusasunnot. Hitas-asumisen turvin on mahdollistettu kohtuuhintaisemman omistusasuntokannan rakentaminen myös kalliimmille alueille. Asumisoikeusasukkaat muuttavat usein vuokra-asunnoista ja osa heistä siirtyä myöhemmin omistusasuk-



kaiksi. Korkea kysyntä ja alhainen vaihtuvuus kertoo tämän tuotteen tarkoituksenmukaisuudesta. Asumisoikeuslainsäädäntöä ollaan muuttamassa ja onkin tärkeää, että asumismuodon kilpailukyvyistä huolehditaan tässä yhteydessä. Esimerkiksi asumisoikeuslainojen korkojen omavastuu on ollut korkeampi kuin vuokratuotannossa. Omistusasuntomarkkinoille tulevien nuorten osalta on käytössä valtion tukema ASP-järjestelmä.

Asumisen kohtuuhintaisuuden näkökulmasta valtion pitkän korkotuen järjestelmän kehittäminen olisi ensiarvoisen tärkeää. Pitkään suunnitteilla olleet kehittämisajatuksot liittyen korkotuen ehtoihin ja tukeen olisi saatava ensi tilassa päätöksentekoon. Korkotukimallista on tuki lähes loppunut ja kohtuuhintaisuuden takaa lähinnä omakustannusperiaate. Korkotuettu tuotanto on merkityksellistä sellaisilla alueilla, joissa markkinahintainen asuminen on merkittävästi omakustanteista korkeammalla tasolla. Pitkään jatkunut yleishyödyllisen asuntokannan siirtyminen pääosin kunnallisten yhtiöiden varaan on omiaan siirtämään pienituloisten asumisen järjestämisen kuntien vastuulle. Yleishyödyllisten yhtiöiden siirtyminen markkinaehtoisiksi asuntosijoittajiksi on muuttanut olemassa olevan asuntokannan luonnetta.

Helsingin kaupungin näkökulmasta olisi ensisijaisesti tärkeää kehittää nykyisiä sosiaalisen asumisen muotoja entistä paremmiksi. Asunto-osuuskuntamallinen asuminen on mahdollista jo nyt toteuttaa vapaarahoitteisena ja rajoituksista vapaana asumismuotona. Jo nykyisellään asuntomarkkinoilla on paljon erilaisia hallinta- ja rahoitusmuotoja, joiden edelleen kehittäminen on tärkeämpää kuin uusien säänneltyjen mallien tuominen markkinoille.

## Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt 15.9.2017 mennessä Helsingin kaupungilta lausunnon selvityshenkilö Hannu Rossilahden selvitysraportista Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Lausunnon antamiseen on saatu lisää aikaa. Lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja kaupunkiympäristötoimialan kesken.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

## Liitteet

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



09.10.2017

Asia/4

- 
- 1 Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 17.5.2017
  - 2 Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli -selvitysraportti

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Ympäristöministeriö

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia