

MUISTIO 20.1.2023,
päivitetty 27.3.2023

Osaomistusasumisen kehittäminen

Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisen loppuraportissa (s. 39) esitettiin, että yhtenä Hitaksen korvaavana toimenpiteenä:

- Selvitetään seuraavan AM-ohjelman valmistelun yhteydessä edellytyksiä laajentaa kaupungin omaa asuntuotantoa vuokralla omaksi -mallin kaltaiseen osaomistustuotantoon.

Tällä hetkellä asumisoikeusjärjestelmä yhdessä Hitas-järjestelmän kanssa ovat muodostaneet Helsingissä keskeisimmät asumisen hallintamuodot niin sanotussa välimuodon asuntotuotannossa. Välimuodon asuntotuotannon roolina on monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja tarveharkintaiseen asukasvalintaan perustuvan ARA-vuokrakannan ja markkinaehtoisten asuntomarkkinoiden lisänä. Hitaksesta luopuminen tarkoittaa, että välimuodon asuntotuotannosta poistuu merkittävä asuntotuotannon malli. Osaomistusasumisen kehittämisen tavoitteena on tuoda korvaava vaihtoehto välimuotoiseen asumiseen. Lisäksi tavoitteena on luoda uusia keinoja omistusasumisen lisäämiseen tietyillä esikaupunkialueilla (mm. kaupunkiudistusalueet). Olemassa olevaa asuntokantaa selvästi kalliimmilla, sääntelemättömillä uudisomistusasunnoilla ei ole näillä alueilla riittävää kysyntää. Kaupungin toimiessa mallin kehittäjänä pystytään paremmin takaamaan mallin vastaavuus kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä.

Vuokralla omaksi -mallin idea on, että asukas maksaa muuttaessaan osan asunnon hankintahinnasta osaomistumaksuna. Lisäksi hän solmii asunnon omistajan kanssa vuokrasopimuksen sekä sopimuksen, joka oikeuttaa asunnon omaksi lunastamisen sovituin ehdoin. Vuokra koostuu asunnon hoitokuluista ja pääomakuluista (rakentamislainan lyhennys kuluineen). Vuokrasopimuksen päättyessä sovittuna ajankohtana asukas voi lunastaa asunnon omakseen osaomistussopimuksessa sovittuun, yleensä asunnon alkuperäiseen hankintahintaan. Lisäksi ostohintaa vähentävät alussa maksettu osaomistusmaksu sekä asumisaikana tehdyt lainan lyhennykset. Jos asukas ei halua lunastaa asuntoa omaksi tai hän haluaa luopua asunnosta ennen lunastushetkeä, hän saa takaisin sijoittamansa osaomistumaksun ja vuokrasuhde päättyy normaalein vuokra-asumisen ehdoin. Lunastushetken jälkeen kohde muuttuu normaaliksi asunto-osakemuotoiseksi taloksi.

Keskeisiä lähtökohtia mallin kehittämiseksi

Vuokralla omaksi -mallin toteutukseen on tunnistettu nykyinsäädännön puitteissa neljä vaihtoehtoista tapaa:

- 1.) Valtion takauslainoitettu malli
- 2.) Valtion lyhytaikaiseen korkotukeen perustuva malli
- 3.) Valtion korkotuettu osaomistusmalli
- 4.) Jokin muu olemassa olevan asunnon vuokraamista ja omistamista koskevan lainsäädännön puitteissa kehitettävä malli

Suomessa vuokralla omaksi -asuntoja on toistaiseksi rakentanut ainoastaan Lakea Oy valtion takauslainalla. Lakean kokemusten perusteella takauslainan ehdot ovat kuitenkin asukasnäkökulmasta epäedulliset, sillä laki edellyttää asuntojen 20 vuoden vuokratuottoa. Asukkaille tämä on liian pitkä aika odottaa asunnon omaksi lunastusta. Lakea on tietävästi siirtymässä markkinaehtoiseen malliin, joka mahdollistaa joustavan lunastusajankohdan. Mallissa rakentamisen rahoitus ennen lunastusvaihetta tulee sijoittajalta, joka ottaa vuokran osana itselleen rahoituskuluina tietyn tuottoosentoin.

Tarkoituksenmukaisimman toteutusmallin valintaan vaikuttavat erityisesti mallin houkuttelevuus ja selkeys asukkaalle sekä mallin vastaavuus kaupungin tavoitteisiin. Takauslainan koetuista puutteista johtuen tällä hetkellä soveltuvimmalta vaihtoehdolta vaikuttaa joko malli, joka pohjaa [lakiin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta \(574/2016\)](#) tai malli, joka pohjaa [lakiin vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitetuista osaomistusasunnoista \(28.3.2002/232\)](#).

Edellä mainittuja malleja puoltaa se, että niiden mukaisten asuntojen rakentamiseen on saatavissa valtion korkotukilaina sekä täytetäkaus. Lisäksi viimeksi mainittua koskee tällä hetkellä ainoa varsinaisesti osaomistusasumisen toteuttamista koskeva säädöspohja. Pitkän korkotuen mallissa tontin vuokran tulisi olla sääntelyn ajan markkinahintaa alhaisempi, mutta lyhyen korkotuen mallissa lainsäädäntö ei edellytä tonttisubventiota.

Tässä muistiossa onkin keskitytty kuvaamaan sellaisia malleja, jotka edellä mainitut korkotukilait mahdollistavat. On myös huomattava, että moniin yksityiskohtiin mallissa voidaan vaikuttaa malleja koskevilla säännöillä. Mallin valmistelu vaatiikin vielä jatkovalmistelua muun muassa sääntöjen, riskien ja käytännön toimintatapojen osalta. Mallin kehityksessä on huomioitava muu asiaan vaikuttava lainsäädäntö, kuten kilpailuneutraalisääntökset, ja mallin ominaisuuksien vaikutukset sekä asukkaan että asuntoja hallinnoivan yhtiön asemaan.

Valtion lyhytaikaiseen korkotukeen perustuva malli

Yleistä

Laki on vuodelta 2016, ja sen tarkoituksena lisätä kohtuuhintaisten ja sosiaalisiin perusteisiin valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaisesta kysyntää. Rahoitusmallin tarkoitus on ollut edistää etenkin kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja sekä täten edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä. Lyhyt korkotukilaina on myönnetty ainakin yhteen vuokralla omaksi -mallin mukaisesti toimivaan kohteeseen, jonka rakennuttaa Jyväskylän vuokra-asunnot Oy:n tarkoitusta varten perustama tytäryhtiö JVA Kodit Oy.

Lyhyellä korkotuella voidaan toteuttaa Vuokralla omaksi- malli, jossa asukas maksaa omarahoitusosuuden (esim. 15 % asunnon hankintahinnasta) sekä kuukausittaisen vuokransa osana lyhentää asunnon pääomaa ja kasvattaa näin omistusosuuttaan. Kymmenen vuoden aikana korkotukilaina lyhenee 12,5 prosenttia, mikä vastaa reilua 10 prosenttia asunnon hankinta-arvosta. Asukkaan kanssa tehdään normaali vuokrasopimus sekä sopimus oikeudesta lunastaa asunto myöhemmin omakseen. Vuokra-aika kestää 10 vuotta, sillä lyhyt korkotukilaki edellyttää asuntojen pysymistä 10 vuoden ajan vuokra-asuntokäytössä.

Asukas maksaa kuukausivuokraa, joka koostuu asunnon pääoma- ja hoitomenoista, kuten muissakin korkotuetuissa asuntokohteissa (ARA-vuokra- ja aso-asunnot). Mallin jatkokehityksessä tulee selvittää, voidaanko asukkaalle antaa mahdollisuus myös ostaa lisäosaomistusosuuksia asumisaikana, jotta omistusosuutta on halutessa mahdollista kasvattaa nopeammin. Lyhyttä korkotukea koskevassa laissa on rajoituksia ylimääräisiä lainanlyhennyksiä koskien, jotka saattavat vaikuttaa lisäosuuksien lunastamisen kannattavuuteen. Esimerkiksi JVA Kotien Minulle -mallissa tällaista mahdollisuutta ei ole. Toisaalta lisäosuuksien kartuttaminen vuokra-asumisen aikana parantaa asukkaan mahdollisuuksia asunnon omaksilunastukseen lunastushetkellä.

Kaupungin asuntoyhtiö pysyy ennen lunastushetkeä asunnon enemmistöosuuden omistajana ja asukas vuokralaisena näihin liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Yhtiö käyttää asunto-osakeyhtiössä asunto-osakeyhtiölain mukaista päätösvaltaa koko vuokra-ajan. Kymmenen vuoden jälkeen kohde vapautuu ARA-rajoituksista ja voidaan muuttaa normaaliksi asunto-osakeyhtiöksi.

Yhtiö voi myös asettaa asuntojen jälleenvuokraukseen ja väliaikaiseen toiselle luovutukseen rajoituksia. Keinottelun estämiseksi onkin suositeltavaa käyttää samanlaisia rajoituksia kuin esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Haso) asunnoissa, joissa jälleenvuokraus/edelleenluovutus on luvanvaraista vain tietyissä, hyvin rajatuissa tapauksissa määräajaksi.

Asukas voi koska tahansa luopua asunnostaan, ja tällöin hän saa takaisin maksamansa omarahoitusosuuden, mutta ei vuokrassa maksamiaan lainanlyhennyksiä. Yhtiö etsii asuntoon uuden asukkaan, jonka omarahoitusosuus on saman tasoinen kuin vanhan asukkaan maksama omarahoitusosuus. Velvollisuus ja tätä kautta myös riski uuden asukkaan löytämiseen on yhtiöllä.

Asukkaalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta lunastaa asuntoa omaksi lunastushetkellä. Jos hän ei halua lunastaa asuntoa itselleen, yhtiö on velvollinen maksamaan takaisin asukkaan alussa sijoittaman omarahoitusosuuden. Asunnon omaksi lunastuksen hetkellä asukkaan maksettavaksi tulee asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä hänen jo maksamillaan omarahoitusosuuksilla sekä vuokrissa maksettuja korkotukilainan lyhennyksillä. Malli mahdollistaa sekä asukkaan vuokrasopimuksen päättämisen että jatkamisen lunastushetken jälkeen. Hallinnollisen selkeyden ja asukkaiden kannalta muodostuvan asuinyhteisön ennakoitavuuden vuoksi on suositeltavaa, että asukkaiden vuokrasopimuksia ei lunastushetken jälkeen jatketa, jolloin kohde muuttuu normaaliksi asunto-osakeyhtiöksi ja kaupungin asuntoyhtiön rooli kohteessa loppuu.

Asukasvalinta

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalintoja tehtäessä on selvitettävä hakijaruokakunnan tulot. Asunnon tarvetta tai varallisuutta ei kuitenkaan

tarvitse selvittää, kuten kohdassa 3 esiteltävän osaomistusmallin kohdalla. Hakijoita ei myöskään tarvitse asettaa etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja. Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Tuloksi ei huomioida asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

| Ruokakunta | Tuloraja |
|-----------------------|----------|
| 1 aikuista | 3 540 € |
| 2 aikuista | 6 020 € |
| 1 aikuinen ja 1 lapsi | 4 190 € |
| 2 aikuista ja 1 lapsi | 6 670 € |
| 2 aikuista ja 2 lasta | 7 270 € |
| 2 aikuista ja 3 lasta | 7 870 € |

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa edellä mainituista ehdoista, jos se on perusteltua huomioon ottaen hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne. Poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata vuokra-asuntoa tarvitsevien pieni- tai keskituloisten asunnon saantia. Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voi valita muitakin hakijoita. Tällöin on kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat säädettyjä edellytyksiä. Osaomistusmallin kannalta haasteeksi saattaa nousta tulorajojen mataluus ja tulorajoihin mahtuvien ruokakuntien kyvykyys asunnon omaksilunastamiseen. Tulorajoista säädetään [valtioneuvoston asetuksella](#), joka on vuodelta 2016. Tulorajat ovat samat koko Suomessa. Mallin jatkokehityksessä voisi olla suositeltavaa keskustella ympäristöministeriön kanssa mahdollisuudesta tulorajojen päivittämiseen alueelliset ja tulokehityksen erot huomioiviksi.

Asumisen kustannukset

Vuokran taso sekä asunnon lopullinen hankintahinta ovat mallin houkuttelevuuden ja toteutuskelpoisuuden kannalta keskeisimpiä asioita. Lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksymispäätöksessä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA vahvistaa kohteelle sitovan alkuvuokran määrän. Alkuvuokraan hyväksytään muun muassa vain kohteen rahoituksesta aiheutuvat pääomamenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Jos lainansaajana on asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, näiden yhtiöiden osakkeenomistaja vastaa asukkailla perittävistä vuokrista, jolloin vuokranmääritystä velvoittaa ARAn hyväksymä alkuvuokra. Yhtiö voi tarkistaa alkuvuokraa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella, johon lisätään enintään 1,5 prosenttiyksikköä. Vuonna 2021 pääkaupunkiseudulle valmistuneiden lyhyen korkotuen asuntojen keskivuokrat olivat 16,5 euroa neliöltä.

Kaupungin asuntotuotannon (Att) rakennuttaessa kyseiset asunnot, voidaan olettaa, että hankinta-arvo näissä asunnoissa tulee vastaamaan muun korkotuetun asuntotuotannon (ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot) tai Hitas-tuotannon hankinta-arvoja. Viimeisen vuoden aikana (3/2022–3/2023) ARAn hyväksymien, vuokratontilla sijaitsevien korkotuetujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hankinta-arvo oli pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 4 700 €/asm². Viimeisen vuoden aikana ARA-kohteiden rakentamiskustannuksissa on tapahtunut merkittävä (n. 10 %) nousu.

Laki linjaa, että korkotukivuokra-asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista sekä niiden rakentamisen on

perustuttava kilpailumenettelyyn. ARA valvoo näiden ehtojen toteutumista. Asukas hyötyy myös korkeiden korkojen tilanteessa lyhytaikaiseen korkotukilainaan liittyvästä korkotuesta. Lainan omavastuukorko on 2,5 %. Tämän ylittävistä koron osuudesta maksetaan 75 % korkotukena.

Osaomistusasuntoja koskevaan korkotukilakiin perustuva malli

Yleistä

Laki on vuodelta 2002, ja sen mukaisia asuntoja ei ole viime aikoina rakennettu. Suomessa on kuitenkin rakennettu ennen kyseistä lakia osaomistusasuntoja muun korkotukilainsäädännön turvin. Varsinaisen säädöspohjan puuttuessa osaomistuskenttä oli toimijoiden sekä osaomistusjärjestelmien ja -sopimusten sisältöjen suhteen varsin kirjavaa. Eräitä sopimusehtoja pidettiin jopa lainvastaisina tai asukkaiden asumisturvan ja kuluttajansuojan kannalta puutteellisina. Osaomistusasuntoja rakennuttaneiden yhtiöiden ja asukkaiden intressit eivät aina kohdanneet.

Vuonna 2002 säädettyä osaomistusasumisen korkotukilakia on kuitenkin sovellettu varsin vähän, yhteensä 956 asunnon rakentamiseen vuosina 2002–2009. Suurin osa näistä on rakennettu Pirkanmaalle yhden toimijan toimesta. Pääkaupunkiseudulle on rakennettu joitain Asuntosäätiön kohteita Espooseen. Helsinkiin ei ole rakennettu lain mukaisia korkotukikohteita.

Lain säätämisen yhtenä tavoitteena oli luoda paremmin asukkaiden etuja vastaava, yleishyödyllinen osaomistusmalli, joka ei sisältäisi samanlaisia voitontekomahdollisuuksia kuin aiemmat mallit. Lain nähtiin soveltuvan erityisesti kuntayhtiövetoisiin osaomistummalleihin. Mikään kunnallinen vuokratyöyhtiö ei ole kuitenkaan lähtenyt rakentamaan osaomistusasuntoja. Syinä todennäköisesti ovat asuntomarkkinatilanne pääkaupunkiseudun ulkopuolella, mallia koskevat asukasvalintaan liittyvät elementit (ks. s. 6) sekä kuntayhtiöiden keskittyminen ARA-vuokratuotantoon. Esimerkiksi Helsinkiä lukuun ottamatta muut kunnat eivät ole perustaneet omia asumisoikeusyhtiöitään. Jos malli yleistyy, todennäköisesti tarkoituksenmukaisinta Helsingin tapauksessa olisi uuden yhtiön perustaminen osaomistustuotantoa varten. Alun kokeiluvaiheessa tarkoituksenmukaisinta olisi toteuttaa kokeilu olemassa olevassa yhtiörakenteessa.

Vuokralla omaksi- mallin ajatuksena oli, että asukas maksaa osaomistumaksun sekä kuukausittaisen vuokransa osana lyhentää asunnon pääomaa ja kasvattaa näin omistussuuttaan. Osaomistusta koskevassa laista ja erityisesti lakiin liittyvistä hallituksen esityksen yleisperusteluista (HE 221/2001 vp, kohta 2.11.) käy ilmi, että malli on suunniteltu perustuvan asukkaan erikseen ostamiin osaomistusosuuksiin, eikä vuokran yhteydessä kuukausittain kertyvään omistussuuden kasvuun. Osaomistusmalli voi näistä huolimatta tuoda helsinkiläiseen asuntotarjontaan tutkimisenarvoisen vaihtoehdon, jota kuvataan seuraavassa.

Asukas maksaa asunnosta osaomistumaksun, joka on lain ja siihen liittyvän asetuksen (272/2004) mukaan osaomistussuhdetta ensimmäisen kerran perustettaessa 15 % hankinta-arvosta. Jos asukkaan on otettava lainaa osaomistumaksun suorittamiseksi, osaomistusoikeuden pääoma-arvo voidaan pantata lainan vakuudeksi.

Jos osaomistumaksun suuruuteen halutaan muutosta, vaatii tämä asetuksen muutoksen. Nykyisillä uudisrakentamisen hinnoilla 15 % osaomistumaksu muodostuu varsin korkeaksi. Toisaalta korkeahkon alkupanostuksen myötä asuntoihin valikoituu todennäköisemmin asukkaita, joilla on paremmat mahdollisuudet tavoiteltuun asunnon lunastukseen lunastushetkellä. Korkeampi alkupääoma laskee myös lopun lunastushintaa sekä

kuukausivuokraa. 15 % osuus on käytössä muun muassa asumisoikeusasunnoissa. Lakean Omaksi -mallin asunnoissa omarahoitusosuus on alhaisempi, 7 %.

Asukkaan kanssa tehdään määräaikainen vuokrasopimus. Vuokra-aika kestää sovittuun asunnon omaksi lunastamisen hetkeen asti. Lunastusaika on lain mukaan aikaisintaan viiden ja viimeistään 12 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta/asuntoon muuttamisesta. Hallinnollisesta näkökulmasta tarkoituksenmukaisinta on, että omaksi lunastuksen hetki on kaikille asukkaille sama. Ottaen huomioon uudistuotannon hintatason Helsingissä, suositeltava lunastusaika on todennäköisesti vasta 10–12 vuoden kohdalla.

Asukas maksaa kuukausivuokraa, joka koostuu asunnon pääoma- ja hoitomenoista, kuten muissakin korkotuetuissa asuntokohteissa (ARA-vuokra- ja aso-asunnot). Asukkaalle voidaan antaa mahdollisuus tehdä määräajoin ylimääräisiä osaomistusosuuden ostoja. Asukkaan omistusosuus ei saa kuitenkaan ylittää 50 % ennen lopullista lunastushetkeä. Kaupungin asuntoyhtiö pysyy siis ennen lunastushetkeä asunnon enemmistöosuuden omistajana ja asukas vuokralaisena näihin liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen. Yhtiö käyttää asunto-osakeyhtiössä asunto-osakeyhtiölain mukaista päätösvaltaa koko vuokra-ajan. Asukkaille voidaan kuitenkin antaa esimerkiksi normaalia laajemmat oikeudet tehdä asunnossaan muutoksia. Yhtiö voi myös asettaa asuntojen jälleenvuokraukseen ja väliaikaiseen toiselle luovutukseen rajoituksia, mikä on keinottelun estämiseksi suositeltavaa.

Asukas voi koska tahansa luopua osaomistusasunnostaan. Tällöin hänen tulee ilmoittaa tästä yhtiölle, jolla on 3 kuukautta aikaa löytää uusi asukas, jolle osaomistussuhde voidaan siirtää. Uuden asukkaan osaomistuskasvu on saman tasoinen kuin vanhan asukkaan maksamat osaomistuskasvut. Velvollisuus ja tätä kautta myös riski siirronsaajan löytämiseen on yhtiöllä. Jos sopivaa asukasta asunnolle ei löydy, on yhtiö velvollinen purkamaan vuokrasopimuksen ja maksamaan asukkaalle takaisin hänen sijoittamansa osaomistusosuudet.

Jos asukas ei halua lunastaa asuntoa omaksi lunastushetkellä, hänen on ilmoitettava siitä enemmistöosuuden omistajalle (yhtiö) viimeistään kolme kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisaikakohtaa. Yhtiö on tällöin velvollinen ostamaan takaisin asukkaan omistusosuuden tai osoittamaan osuudelle ostajan. Kauppahinta on enintään asukkaan maksama osaomistuskasvu lisättynä asukkaan yhtiön luvalla tekemien ja rahoittamien asunnon vuokra-arvoa nostavien korjaus- ja muutostöiden arvolla luovutus- tai takaisinostokohtana. Tämän jälkeen asukkaan vuokrasuhde päättyy.

Asunnon omaksi lunastuksen hetkellä asukkaan maksettavaksi tulee asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä hänen jo maksamillaan osaomistuskasvuilla. Loppuosuuden kauppahinnassa ei kuitenkaan lakiin liittyvän hallituksen esityksen mukaan huomioitaisi asukkaan vuokrissa maksamia eriä, kuten kohteen korkotukilainan lyhennyksiä. ARA:n tulkin mukaan asukasomistaja pääsisi kuitenkin hyötymään vuokra-aikanaan maksamista korkotukilainan lyhennyksistä, sillä ne voisivat tulla korkotukilainan pois maksamisen jälkeen lisäämään asunto-osakeyhtiön vakavaraisuutta. Asunto-osakeyhtiön omistus siirtyisi tässä kohtaa kokonaisuudessaan asukasomistajille ja kohde jatkaisi toimintaansa normaalina asunto-osakeyhtiönä.

Monet lain perusteluosassa esiintuodut perusteet toimintaympäristössä ovat muuttuneet sitten 2000-luvun alkupuolen (esim. omistusasumisen korkovähennys, ARA:n laatu- ja kustannusohjauksen merkitys kohtuuhintaisuuteen, jne.). Mallin tarkemman valmistelun osana olisikin hyvä vielä selvittää ympäristöministeriön kanssa mahdollisuus toteuttaa malli sellaisena, että maksetut lainanlyhennykset (vähintään 17,3 % 12 vuoden aikana) voidaan huomioida asukkaan hyväksi lunastushinnassa tai mallin taloudellista kannattavuutta asukkaan näkökulmasta voitaisiin muilla tavoin edistää asumiskustannuksiin vaikuttamalla. Tämä lisäisi

mallin selkeyttä ja houkuttelevuutta asukkaan kannalta, mutta muodostuisi kuitenkin selkeästi erilaisiksi kuin muut olemassa olevat asumismuodot.

Asukasvalinta

Asukkaat osaomistusasuntoihin on valittava samoin perustein kuin ns. pitkällä korkotuella rahoitettuihin ARA-vuokra-asuntoihin eli on noudatettava asukasvalintaperiaatteita ja etusijajärjestystä. Keskeisiä kriteereitä ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asunnon tulee myös olla kooltaan tarkoituksenmukainen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen.

Asukasvalinnassa voisi kuitenkin käyttää ns. rajattua hakua esimerkiksi siten, että haun yhteydessä ilmoitetaan kyseessä olevan osaomistusasuntoja ja asukkaaksi valitaan sellaisia henkilöitä, jotka ovat kiinnostuneita nimenomaan osaomistusasumisesta ja kiinnostuneita lunastamaan asunnon omakseen annetussa aikataulussa.

Kyseiseen lakiin liittyvän hallituksen esityksen mukaan olisi tarkoituksenmukaista, että valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin noudatettaisiin samoja tulorajoja ja muita asukasvalintaperusteita kuin hyväksyttäessä omistusasuntoja varten myönnettäviä lainoja korkotukilainoiksi (huom. eivät nykyisin enää käytössä). Tästä ARA:n johtopäätöksenä on, että kaupunki voisi halutessaan määrittellä hieman korkeammat varallisuusrajat osaomistusasuntoihin. Varallisuusrajat valittaessa asukkaita Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen (Heka) asuntoihin ovat vuonna 2023:

| Henkilöluku | Varallisuusraja |
|-------------|-----------------|
| 1 | 99 000 € |
| 2 | 138 000 € |
| 3 | 231 000 € |
| 4 | 236 000 € |
| 5 | 241 000 € |

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut myymällä tai lahjoittamalla hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana. Ansiotuloja ei lasketa varallisuudeksi. Varallisuutta määriteltäessä huomioidaan hakijatalouden varallisuuteen kohdistuvat velat, kuten jäljellä oleva asuntolaina. Pääkaupunkiseudulle työn takia muualta Suomesta muutettaessa omistusasuntoa ei huomioida varallisuutena, jos asunto sijaitsee yli 80 km päässä Helsingistä ja jos hakija asuu kyseisessä asunnossa. Hakijan omistama sijoitusasunto huomioidaan aina varallisuutta arvioitaessa.

Varsinaisia tulorajoja ARA-vuokra-asuntoihin ei ole, mutta tulotaso huomioidaan asunnontarvetta arvioitaessa ja hakijakotitalouksia vertailtaessa. Tuloina ei kuitenkaan huomioida esimerkiksi asumistukea tai lapsilisää.

Lisäksi asukasvalinta pohjaa kaupunginhallituksen vahvistamiin [asunnonvälityspäätöksiin](#). Hakijoiden etusijajärjestykseen asettamiseen voidaan määrittellä kaupungin tärkeiksi näkemiä kriteereitä, kuten ensiasunnon ostajat tai töihin Helsinkiin muuttavat.

Osaomistumismaksu sekä vuokrantasausjärjestelmän puuttumisen myötä todennäköisesti Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen vuokria (Heka) ja asumisoikeusasuntojen vastikkeita (Haso) korkeampi vuokrataso tulisivat oletettavasti myös rajaamaan näistä asunnoista kiinnostuneiden joukkoa. Kunta valvoisi osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntokäytössä.

Asumisen kustannukset

Vuokra-aikana osaomistusasuntojen vuokra määrittyy omakustannusperiaatteen mukaisesti kattaen hoitokulut, pääomakulut sekä tontinvuokrakulut. ARA:n näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaista olisi, että tontin hinta olisi markkinahintaa alempi eli siihen liittyisi jonkinasteista kaupungin tontin vuokran subventiota vuokra-asumisen ajan ja tontinvuokra nousisi asuntojen omaksi lunastamisen jälkeen vastaamaan sääntelemättömien omistuskohdeiden tasoa.

Pääkaupunkiseudulle valmistuneiden pitkän korkotuen asuntojen vuokrat olivat vuonna 2021 keskimäärin noin 15 euroa neliöltä. Uuden asumisoikeusasunnon käyttövastike oli pääkaupunkiseudulla keskimäärin 14,5 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun uusien vuokrasuhteiden markkinavuokrat olivat vuoden 2021 lopulla 20,2 euroa neliöltä.

ARA-vuokra- ja asumisoikeuskohteissa vuokran ja vastikkeen määritykseen vaikuttaa kuitenkin olennaisesti kulujen tasaus kohteiden välillä, mikä ei ole osaomistussmallissa mahdollista. Valmistelun osana tarkasteltiin Hason uusien asumisoikeusasuntojen tasauksesta vapaata vastiketason eri kululajeittain. Kohteiden välillä on merkittäviä eroja erityisesti pääomakustannusten määrissä ja osuuksissa osana vastiketta. Näihin kustannuksiin vaikuttavat muun muassa rakentamiskustannukset sekä korkokulut kyseisenä aikana. Näiden alustavien arvioiden perusteella neliövuokrataso voisi nykyisellä kustannus- ja korkotasolla asettua 18 euron tuntumaan.

Asukkaan kannalta myönteistä osaomistussmallissa on, että se on korkotuettu. Korkotukea maksetaan nykyisin asetusten mukaan 1,7 % ja vuodesta 2024 alkaen 2,3 % ylittävän koron osalta. Valtio maksaa korkotukea enimmillään 90 % omavastuukoron ylittävästä osuudesta. Tämä osuus pienenee vuosittain ollen 12 vuoden kohdalla 67,50 %.

Asukkaan mahdollisesti ostamat ylimääräiset osaomistusosuudet tulee lain mukaan käyttää viipymättä korkotukilainan lyhentämiseen, ja tästä syntyvän korkohyödyn tulee näkyä asukkaalle vuokrassa alhaisempina korkomenoina. Lain perusteluista ilmenevä vaatimus lisäomistussmaksujen huomioinnista vuokramäärityksessä johtaa siihen, että alun perin ehdotettu kuukausittaisen lyhennyksen malli ei ole hallinnollisesti suositeltava. Osaomistussopimuksessa yhtiö voi asettaa vapaasti osaomistusosuuksien lisäostomahdollisuuksien määrän ja ajankohdan. Lisäostomahdollisuus on suositeltavaa antaa enintään kerran vuodessa.

Kaupungin asuntotuotannon (Att) rakennuttaessa kyseiset asunnot, voidaan olettaa, että hankinta-arvo näissä asunnoissa tulee vastaamaan muun korkotuetun asuntotuotannon (ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot) tai Hitas-tuotannon hankinta-arvoja. Asukas hyötyy myös mahdollisesta asunnon arvonnoususta, koska asunnon lopullinen hinta "lukitaan" hankinta-arvoon osaomistussopimusta tehtäessä.

Laki linjaa myös, että jos samanveroisten asuntojen lunastusajankohdan käyvät kauppahinnat alueella ovat selvästi osaomistusasunnon alkuperäistä hankinta-arvoa alemmat, enemmistöosuuden omistaja ja asukas voivat lain mukaan sopia, että lunastushinta on alempi kuin asunnon alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä osaomistussmaksulla. Lunastushinta ei kuitenkaan voi olla alempi kuin asunnon osuus kohteen korkotukilainan jäljellä olevasta määrästä on.

