

# Vuokralla omaksi -mallin toteutettavuuden selvittäminen

Helsingin kaupunki on antanut Pelarconille tehtäväksi selvittää, olisiko nykyisen lainsäädännön puitteissa mahdollista toteuttaa omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Uudenlaisen asumisen mallin pitäisi pitkällä aikavälillä tuottaa omistusasuntoja. Mallin tulisi olla kuluttajien kannalta riittävän houkutteleva ja sen pitäisi tukea keskeisiä Helsingin kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Niistä keskeisimpänä laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen tuottaminen kaupunkilaisille sekä alueellisen segregaatian ehkäiseminen. Selvitystyön tekemisestä on vastannut varatuomari Samuel Kopperoinen.

## Osaomistus vai omaksi lunastaminen

Asuinhuoneiston vuokrasopimukseen voidaan liittää toinen niin sanottu liitännäissopimus. Olennaista sopimusjärjestelyssä on, että asunnon käyttöoikeus perustuu vuokrasopimukseen, mutta vuokrasopimuksen tekemisen ehtona on liitännäissopimuksen tekeminen. Asuinhuoneiston vuokraukseen liittyy useita pakottavia säädöksiä. Näistä ei voida myöskään liitännäissopimuksella osapuolia sitovasti poiketa. Pakottavista määräyksistä tärkeimmät liittyvät irtisanomisaikoihin ja ylläpitovastuuseen.

Pakottavien määräysten estämättä liitännäissopimukseen voidaan kuitenkin sisällyttää erillisiä maksuvelvoitteita, joiden täyttäminen synnyttää tiettyjä, tavanomaista vuokrasopimuksia laajempia oikeuksia. Näistä tärkeimmät liittyvät yleensä asukkaan oikeuteen määräajan jälkeen ostaa asunto omaksi osittain tai kokonaan.

Malleille on yhteistä, että määräajan jälkeen asunto on kokonaan asukkaan oma. Mallien erot liittyvät siihen, että osaomistumalleissa osa asunnosta siirtyy asukkaan omistukseen jo sopimuskauden aikana. Omaksilunastamiseen tähtäävissä malleissa asunnot ovat sopimuskauden ajan vuokranantajan täydessä omistuksessa, ja ne siirtyvät asukkaille vasta silloin, kun omaksilunastus tapahtuu.

Mallit ovat siis omalla tavallaan määräaikaisia. Pysyvä järjestely sisältyy asumisoikeusjärjestelmään, joka perustuu omaan yksityiskohtaiseen lainsäädäntöön. Siihen ei sisälly mahdollisuutta ostaa eikä myöskään myydä asuntoja asukkaille.

Eri ajankohtina malleja on ollut useita erilaisia ja erinimisiä. Muun lainsäädännön kehitys on voimakkaasti vaikuttanut siihen, millaisia malleja on voitu toteuttaa. Mallit ovat pääasiassa rakentuneet valtion tukemien arava- ja korkotukilainojen päälle. Siksi korkotuen ja valtion täytetakauksen ehdot ovat luoneet tiukan kehikon, jossa malleja on voitu kehittää ja toteuttaa.

Viime vuosien aikana tiukentunut julkisiin tukiin liittyvä sääntely ja oikeuskäytäntö on myös syytä huomioida mallien kehittämisessä. Erityisen haastavaa tämä on niin sa-  
nottujen osaomistusmallien kannalta. Niissä edellytyksenä on aina, että mallissa on enemmistöomistaja, jonka osuus vähitellen pienenee samalla, kun asukkaan osuus kasvaa. Osaomistusmallien toteuttaminen on sääntelyn tiukentumisen takia aikai-  
sempaa selvästi haastavampaa. Siksi selvitystyössä keskityttiin omaksi lunastami-  
seen tähtäävän mallin kehittämiseen.

## Rakentamisen rahoittaminen

Kehitystyön tärkeitä lähtökohtia olivat Lakean Omaksi-malli, joka on rakennettu val-  
tion takauslainan päälle (rajoitusaika 20 vuotta), sekä JVA Minulle -malli, joka on ra-  
kennettu lyhyen korkotuen päälle (rajoitusaika 10 vuotta).

Mallien tarkoitus on madaltaa kynnystä uuden omistusasunnon hankintaan. Keskei-  
nen keino siihen on asukkaalta vaadittavan omarahoitusosuuden pienentäminen. Vuokratontille rakennettavissa korkotukilainalla rahoitettavissa hankkeissa omara-  
hoituksen määrä on vähintään 5 % hankinta-arvosta. Tämä määrä on selvästi pie-  
nempi kuin markkinaehtoiseen rahoitukseen perustuvissa hankkeissa, joissa omara-  
hoitusta vaaditaan aina vähintään 30 %.

Pieni omarahoitusosuus tarkoittaa tietysti suurempaa lainamäärää ja sitä kautta kor-  
keampia rahoituskustannuksia. Takauslaina ei sisällä korkotukea ja siihen perustu-  
vissa malleissa korkeammat rahoituskustannukset tulevat asukkaiden maksettaviksi. Lyhyt korkotuki sisältää korkotuen, joka maksetaan 2,5 % omavastuukoron ylittävistä korkokuluista. Korkotuen osuus on 75 % omavastuukoron ylittyvästä korosta. Jos läh-  
tökohtana on markkinakorko 4 %, johon lisätään 0,5 %-yksikön marginaali. Lainan korko yhteensä on 4,5 %. Korkotuen määrä on  $(4,5 \% - 2,5 \%) * 75 \% = 1,5 \%$ . Kun lainan kokonaiskorosta (4,5 %) vähennetään korkotuen osuus (1,5 %) saadaan maksettava korko 3 %.

Valtion täytetakaus mahdollistaa myös markkinaehtoisia lainoja pienemmät lainan-  
lyhennykset. Korkotukilain mukainen lyhennyksen minimi on 1,25 % vuodessa. Tällai-  
sessa esimerkissä rahoituskustannukset olisivat yhteensä 4,25 % vuodessa.

Jos vertailukohtana on 25 vuoden tasalyhenteinen laina, joka maksetaan laina-aikana kokonaan pois, ja jonka korossa ei ole korkotukea, korkotuetun asunnon rahoituskulut ovat noin puolet markkinaehtoista lainaa pienemmät.

Vuokralla omaksi -malli mahdollistaa siis selkeästi markkinaehtoista mallia pienemmät omarahoitusosuudet (30 % vs. 5 %) ja korkotuen ansiosta asumiskustannukset jäävät markkinaehtoista rahoitusta selkeästi edullisemmiksi (8,5 % vs. 4,25 %).

## **Korkotukilainaan liittyvät rajoitukset ja malliin sisältyvä subventio**

Korkotukeen liittyy subventiota. Sen kohdistuminen varmistetaan korkotukilaissa ja ARA valvoo lain noudattamista vuokrauksessa. Lyhyeen korkotukeen liittyy tulorajat. Yhden hengen kotitalouden bruttotulot voivat olla enintään 3 540 euroa ja kahden hengen kotitaloudella 6 020 euroa. Varallisuusrajoja malli ei sisällä. Lyhyt korkotuki ei sisällä tarveharkintaa, eli asukkaiden etusijajärjestys voidaan vapaasti päättää.

Tontti- tai rakentamiskustannuksiin ei sisälly subventiota. Lyhyellä korkotuella rahoitettavien rakennusten tonttikustannusten tulee olla kohtuulliset, mutta niiden ei tarvitse olla ARA:n pitkän korkotuen enimmäishintojen piirissä. Rakentaminen kilpailutetaan ja tältä osin rakentamisen kustannukset ovat markkinahintaisia.

Mallien yksi haaste on se, että ARA:n määrittämään enimmäishintaan ei pystytä sisällyttämään kaikkia hankkeen markkinoinnista ja myynnistä syntyviä kustannuksia. Nämä ovat omaksilunastamiseen tähtäävissä malleissa kustannuksia, joita normaaleissa ARA:n rahoittamissa vuokra-asuntohankkeissa ei synny. Nämä myynti- ja hallinnointikustannukset voidaan katsoa malliin sisältyväksi subventioksi.

Mallin sisältyvän subvention kannalta mielenkiintoisin on kuitenkin niin sanottu omaksilunastustilanne. Asukkaalla on 10 vuoden vuokralla asumisen jälkeen oikeus lunastaa asunto omaksi. Lunastushinta voi olla merkittävästi asunnon käypää hintaa edullisempi. Kuinka suuri subventio on ja onko tällainen subventointi tarkoituksenmukaista?

Helsingin kaupungilla on paljon vuokra-asuntoja. Niissä omaksi lunastamisen mahdollisuutta ei ole. Ehdotetussa mallissa vuokraoikeus ei perustukaan vuokrasopimukseen vaan erilliseen liitännäissopimukseen, johon sisältyy myös tavanomaista vuokrasopimusta suurempia ehtoja ja velvoitteita. Asukkaalla on ollut velvollisuus maksaa tavanomaista vuokrasopimusta suurempi niin sanottu kynnyserä. Lisäksi hän on maksanut vuokraa.

Kynnysrahan suuruus, vuokran suuruus ja lunastushinnan ja markkinahinnan erotus on huomioitava, kun arvioidaan mallin sisältämän subvention määrää.

## Toteuttamiseen liittyvät haasteet ja riskit

Mallien kehittämiseen liittyy palveluntuottajan kannalta useita haasteita. Näistä suurimmat liittyvät pitkään aikaan, joka malleihin liittyy. Korkotukilain mukaiset rajoitukset ovat voimassa 10 vuotta ja takauslainan rajoitukset 20 vuotta. Siinä ajassa ehtii tapahtua paljon erilaisia asioita, eikä niitä kaikkia voida sopimusten laatimisvaiheessa mitenkään ennakoida. Suurimmat riskit liittyvät tavalla tai toisella asukkaiden omarahoitusosuuksien käyttöön ja palautukseen. Niihin on tärkeää valmistautua jo mallia kehitettäessä.

Jos asukkaiden maksamat omarahoitusosuudet käytetään kiinteistön investointeihin, omistajan tulee sitoutua tarvittaessa rahoittamaan tuo pääoman palautus. Jos rahoja ei käytetä investointeihin vaan ne pidetään "sivussa", tarvittavat omat pääomat tulee hankkia muualta ja todennäköisesti niille tulee maksaa korkoa. Se nostaa asumisen kustannuksia ja heikentää mallin kilpailukykyä. Toki näiden mallien jonkinlainen yhdistelmä on mahdollinen. Se pienentää malliin sisältyviä riskejä, mutta ei poista perusongelmaa.

Vielä vaikeammaksi tilanne muuttuu, kun asiaa tarkastellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana tehtävien lainanlyhennysten kannalta.

Useissa käytössä olleissa malleissa niitä on sitouduttu palauttamaan kokonaan tai osittain. Maksuajankohtana se on edellyttänyt maksettujen maksujen jonkin tyyppistä rahastointia. Takauslaina tai korkotukilaina eivät kuitenkaan sisällä mahdollisuutta, että näissä tilanteissa lainansaaja voisi ottaa uutta lainaa tai nostaa lainaa lisää. Siksi rahastoidutkin maksut on käytännössä jouduttu käyttämään lainojen lyhentämiseen, eikä mallissa ole likvidejä varoja, joilla maksuja voisi palauttaa.

## Onko asukkaalla edellytykset lunastaa asunto omaksi?

Näillä perusteilla selvitystyössä on päädytty esittämään jatkokehittämisen pohjaksi seuraavanlaista mallia.

- Pitkällä aikavälillä malli tuottaa omistusasuntoja.
- 10 vuoden ajan asunnot ovat käytössä vuokra-asuntoina.
- Helsingin kaupunki vuokraa rakentamiseen tarvittavat tontit erikseen perustettaville asunto-osakeyhtiöille markkinahintaan.

- Asunto-osakeyhtiön osakkeet omistaa Helsingin kaupunki tai sen erikseen tätä tarkoitusta varten perustettava tytäryhtiö.
- Hankkeiden rahoittamiseen käytetään lyhyttä korkotukilainaa.
- Asukkaiden kanssa tehdään vuokrasopimuksen lisäksi erillinen liitännäissopimus, jossa sovitaan seuraavista asioista.
  - Asukas sitoutuu maksamaan omarahoitusosuuden, joka on korkotukilain mukaisen minimi omarahoituksen suuruinen (5 % rakennuksen hankinta-arvosta).
  - Asukas maksaa vuokraa, joka perustuu todellisiin ylläpito- ja rahoituskustannuksiin asumisaikana.
  - Omaksi lunastaminen mahdollista kymmenen vuoden kuluttua, kun korkotukilainan rajoitukset ovat päättyneet.
  - Asunto-osakkeen lunastushinta on alkuperäinen hankinta-arvo vähennettynä vuokra-aikana tehdyillä lainojen lyhennyksillä.
  - Liitännäissopimuksessa sovitut maksut käytetään täysimääräisesti hankkeiden omarahoitusosuuksiin ja vuokrissa kerättävät maksut hoito- ja rahoituskuluihin.
- Jos asukas purkaa asunnon kesken sopimuskauden, hänelle palautetaan alkuperäinen omarahoitusosuus nimellisarvoisena.
- Malliin liittyviä palautusvastuita tulee seurata ja raportoida.
- Jos osakkeet omistaa erillinen tytäryhtiö, palautusvastuun rahoittamisesta pitää sitovasti sopia jo sopimusten tekovaiheessa.
- Malliin sisältyvät subventiot arvioidaan tarkasti ja toteumaa seurataan samalla, kun raportoidaan mallin muusta onnistumisesta.

## Selvitystyön tekijä

Samuel Kopperoinen on varatuomari, joka on toiminut lakimiehenä VVO Rakennuttajalla, toimitusjohtajan Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:ssä ja kehitysjohtajana Fira Groupissa. Tällä hetkellä hän toimii yrittäjänä omassa konsulttiyrityksessä, jonka asiakkaana on kaupunkia, vuokratulojen omistajia ja muita rakennusalan yrityksiä. Pelarcon on vastannut konseptikehityksestä useissa asumiseen rahoittamiseen liittyvissä pilottihankkeissa.

Helsinki



# VUOKRALLA OMAKSI

Helsingin kaupungin  
uusi asumismalli

TAUSTAA

ONGELMA

**Keskituloisen helsinkiläisen on tällä hetkellä vaikeaa päästä kiinni omistusasumisen polkuun.**



- Työssäkäyvän helsinkiläisen mediaanitulo on 2 333 e/kk (netto).
- Kohtuulliset asumismenot (30 %) olisivat 700 euroa henkeä kohden.
- Omistusasuminen ei näin pienellä tulo-osuudella ole mahdollista, jos asunnosta on velkaa.
- Velan määrä vaikuttaa ratkaisevasti omistusasumisen kustannuksiin.
  - Matalien korkojen aikaan suurellakin velkamäärällä omistusasumisen hoito- ja rahoituskulut olivat vuokria pienempiä.
  - Korkojen nousu on nostanut omistusasumisen kustannuksia.
- Omistusasuntoon hankkimisen keskeinen haaste on asunnon omarahoitukseen tarvittavan alkupääoman puute.
- Lainaa ei välttämättä saa, jos tulot eivät ole säännöllisiä tai työsuhde tyypillinen.
- Ihmiset haluavat asua tietyllä alueella.
- Polku, jossa pääsee kiinni omistusasuntoon pienellä ja suhteellisen riskittömällä panostuksella, puuttuu.



## MIKSI TARVITTIIN UUSI MALLI?

# Olemassa olevat mallit eivät sovellu Helsingin kaupungin tarpeisiin

Laki omaksilunastettavista vuokra-asunnoista ei ole osoittautunut käyttökelpoiseksi. Tiedossa ei ole yhtään sillä rahoitusmuodolla toteutettua hanketta. Vuokra- ja omistusasumiseen väliin on kehitetty erilaisia osaomistukseen ja omaksilunastamiseen tähtääviä malleja.

- Tällä hetkellä käytössä on Lakean Omaksi -malli ja Jyväskylän Vuokra-asuntojen JVA Minulle -malli.
- Selvitystyön aikana on käsitelty useita kansainvälisiä malleja. Niiden käyttökelpoisuus pitää varmistaa tapauskohtaisesti.
- Malleja kuvattu tarkemmin tämän esityksen lopussa.

### Käytössä olevien mallien haasteita

- Potentiaalinen kohderyhmä on aika pieni ja sen tavoittaminen on haastavaa.
- Jos asukkaiden omarahoitus on pieni tai sitä ei ole lainkaan, malleista tulee kuukausikustannuksiltaan kalliita.
- Korkeiden kuukausikustannusten vuoksi mallit eivät ole taloudellisesti kovin houkuttelevia kuluttajille, joilla on mahdollisuudet ostaa omistusasunto.
- Omaksilunastamiseen vaadittava vuokralla-asumisen aika pitkä aika.



# Hitas-järjestelmään liittyneet haasteet, joita ei kyetty ratkaisemaan

- Hitas-asunnot jaettiin arpomalla, eikä niihin sisältynyt tulorajoja tai tarveharkintaa.
- Hitas-asunnot eivät kaikissa tilanteissa tarkoittaneet edullisempia asumiskustannuksia asukkaille, koska asuntoja hankittiin myös sijoitusasunnoiksi ja laitettiin vuokralle.
- Uudistuotannosta ei voinut ostaa asuntoja henkilöt, joilla oli jo omistuksessa Hitas-asuntoja. Vanhojen asuntojen kaupassa tätä ei ollut mahdollisuutta estää.
- Usein esitettiin väitteitä siitä, että asunnon yhteydessä myytiin irtaimistoa ylihinnalla. Näitä tilanteita oli käytännössä mahdotonta valvoa.
- Tontin hintaan sisältynyttä subventiota oli edellä kuvattujen ongelmien vuoksia vaikeaa perustella.

# Vuokralla omaksi

## Helsingin kaupungin uusi asumismalli

# Vuokralla omaksi –malli pähkinänkuoressa

- Malli sisältää mahdollisuuden määräaikaisen vuokralla-asumisen jälkeen lunastaa vuokra-asunto omaksi.
  - *Tässä merkityksessä malli poikkeaa ratkaisevasti tavallisesta vuokra-asumisesta, johon tällaista mahdollisuutta ei sisälly.*
- Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan asunnot ovat kokonaan Helsingin kaupungin omistuksessa.
  - *Ehdotettu malli ei ole osaomistusmalli vaan omaksilunastamiseen tähtäävä malli.*
- Asukas maksaa asunnosta aluksi omarahoitusosuuden sekä kuukausittain vuokraa.
- 10 vuoden kuluttua asukkaalla on mahdollisuus lunastaa asunto alkuperäisellä hankintahinnalla, josta vähennetty vuokrasopimuksen aikana tehdyt lainojen lyhennykset. Tässä vaiheessa omarahoitusosuus lasketaan osaksi kauppahintaa.
- Jos asukas purkaa vuokrasopimuksen, omarahoitusosuus palautetaan nimellisarvoisena.
- Pitkällä tähtäimellä malli tuottaa omistusasuntoja.

# Mallin perusteet

- Rakentaminen rahoitetaan ARA:n lyhyellä korkotuella.
- Asunnosta perittävä vuokra perustuu korkotukipäätöksen yhteydessä omakustannuseriaatteella määritettävään alkuvuokraan ja sen tarkistamiseen indeksin perusteella.
  - *Eri kohteiden vuokria tai kustannuksia ei voi tasata.*
- Asukasvalinta: 3540 euron bruttotuloraja, ei varallisuusrajoja.
  - *Koskee myös sopimuskaudella tehtäviä uusia sopimuksia.*
- Rahoituskustannuksiin vaikuttaa lainaan sisältyvä korkotuki. Edullisten rahoituskustannusten ansiosta asukkaan kuukausikustannukset ovat lähellä markkinavuokraa tai jopa sen alle.
- Asunnon omarahoitusosuus alussa on 5 %.
- Valtion täytetäkaus päättyy 10 vuoden kohdalla, jolloin kaikki rajoitukset poistuvat.

# Asukkaalle houkutteleva vaihtoehto

## Asukas saa

- uuden asunnon omakustannushintaan
- mahdollisuuden omistusasumiseen pienellä alkupääomalla (5 % asunnon arvosta)
- kohtuulliset asumiskustannukset
- peliaikaa miettiä erilaisia asumisvaihtoehtoja sekä sopeuttaa muut menot korkeampiin asumisen kustannuksiin.

## Malli on asukkaalle hyvä, koska

- omaisuus karttuu vuokraa maksamalla (vrt. normaali vuokra-asuminen).
- se on vaivaton tapa päästä kiinni omistusasuntoon (palvelut samassa paketissa).
- asunnon lunastaminen on vapaaehtoista ja sen voi tehdä 10 vuoden kuluttua.
- hänellä ei ole velvoitetta lunastaa asuntoa.
- asukkaalla on samat vapaudet kuin tavallisella vuokralaisella, kuten 1 kk irtisanomisaika.

# Hyödyt Helsingin kaupungille

## Sitoutuneen pääoman määrä on pieni.

- Valtiontakauksen ansiosta lainaosuus on suuri, ja hankkeen käynnistämisen edellyttämä omarahoitus on pieni.
- Hankkeen omarahoitusosuus voidaan kerätä asukkailta.

## Riskit ovat hyvin hallittuja.

- Jos hanke ei käynnisty siksi, ettei hankkeelle myönnetä korkotukilainaa, ainoastaan hankkeen valmistelukustannukset jäävät kaupungin tappioksi.
- Takaisinlunastamiseen liittyvät riskit ovat enintään saman suuruiset kuin Helsingin kaupunki rakennuttaisi omistukseen lyhyen korkotuen asuntoja.
- Jos asukkaat lunastavat asunnot Helsingin kaupungin hankkeeseen sitoutuneet pääomat vapautuvat.
- Jos asukkaat eivät käytä lunastusoikeutta, Helsingin kaupunki myy asunnot.
  - *Kaupunki myy asunnot markkinahintaan. Asunnoista voi syntyä voittoa tai tappiota riippuen markkinahintojen kehityksestä.*
  - *Kymmenen asumisvuoden aikana kertyneet lainalyhennykset pienentävät tappion riskiä.*

## Segregaation vähentäminen.

- Pitkällä tähtäimellä malli tuottaa omistusasuntoja
- Tuotantoa voidaan käyttää hallintarakenteen monipuolistamiseen vuokratalovaltaisilla alueilla.



## Vuokralla omaksi -mallin vertailu asumisoikeusasuntoihin

### Houkuttelevuutta lisääviä tekijöitä

- Uusi asunto.
- Mahdollisuus ostaa asunto omaksi.
- Omarahoitus pienempi kuin asumisoikeusasunnoissa.
- Maksat vain oman asunnon kuluja.

### Houkuttelevuutta vähentäviä tekijöitä

- Asumiskustannukset todennäköisesti jonkin verran asumisoikeusasuntoja korkeammat.
- Omalle sijoitukselle ei indeksikorotusta
- Omarahoitusosuuden lainoittaminen voi olla vaikeampi kuin asumisoikeusasunnossa, jossa palautusvelvollisuus perustuu lakiin.
- Rajallinen valikoima

*Pitkällä aikavälillä Vuokralla omaksi -asuntojen määrä tulee jäämään pieneksi. Asumisoikeusasunnot ovat pysyvästi tässä käytössä, kun Vuokralla omaksi -asunnot vain ensimmäiset kymmenen vuotta. Sen jälkeen ne muuttuvat omistusasunnoiksi.*

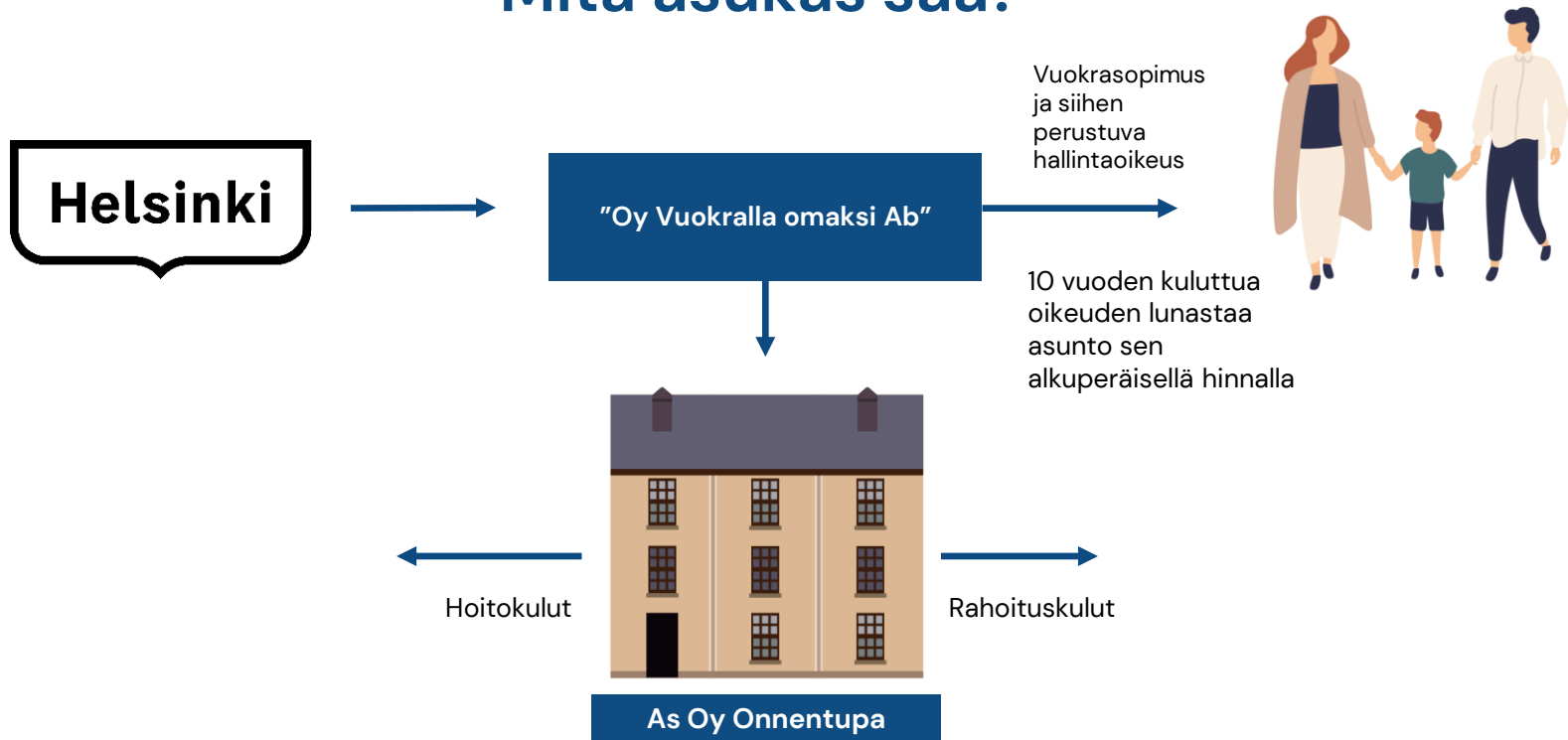
# Malli ratkaisee ensiasunnon ostajien vakuusongelman

- Nuoret aikuiset eivät pääse omistusasuntomarkkinoille, koska vaadittavaa omarahoitusosuutta on niin vaikeaa säästää.
  - *Vuokralla omaksi -mallin asuntojen omarahoitusosuus on noin 20 000.*
  - *ASP-tilin kautta mahdollisuus 90 % lainaosuuteen*
- 10 vuoden asumisen jälkeen asunnon voi lunastaa alkuperäisillä rakentamiskustannuksilla, vaikka asunnon arvo onkin jo samassa ajassa noussut.
- Asukkaalla ei ostopakkoa, eikä hän menetä rahoja, jos ei päätäkään lunastaa asuntoa.

# Pienen omarahoitusosuuden vaikutuksia

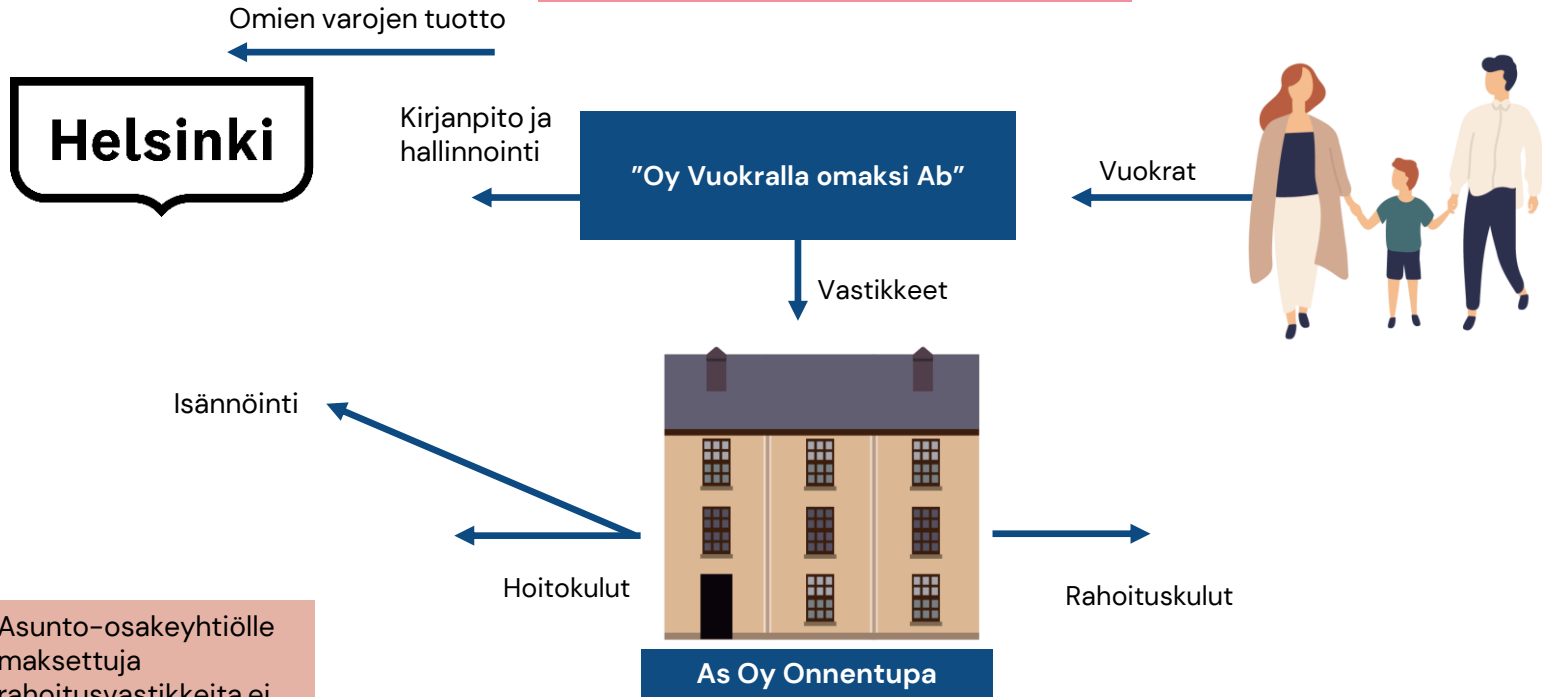
- Lainan edellyttämä omarahoitusosuus on korkotukilainan edellyttämä minimi (5 %) kohteen hankinta-arvosta.
- Lainoja lyhennetään lain ja lainan ehtojen edellyttämän minimimäärän verran 6,25 % ensimmäisen viiden vuoden aikana = 1,25 %/vuodessa.
- Omarahoitusosuudesta ja lainojen lyhennyksistä kertyvä summa on 17,5 % kohteen hankinta-arvosta.
- Jos asukas rahoittaa omaksilunastamisen kokonaan lainalla, ostettava asunto-osake ei yksin riitä lunastukseen tarvittavan lainan vakuudeksi. Asukkaan tulee tällöin:
  - käyttää muita säästöjä
  - hankkia lainalle takaaja tai vierasvelkavakuus
  - tehdä erillinen ASP-sopimus sopimuskauden aikana.

# Mitä asukas saa?



# Käytön rahavirrat 2023–2032

$$\text{Tulos} = \text{vuokrat} - \text{vastikkeet} - \text{muut kulut}$$



Asunto-osakeyhtiölle maksettuja rahoitusvastikkeita ei rahastoida.

# Omaksilunastamisen rahavirrat

## Plan B

Lunastamatta jäävät asunnot myydään omistusasunnoiksi markkinahintaan.

Pääomasijoituksen tulee tapahtua omistusaikana. Tässä vaiheessa rahoitusvastikkeet kannattaa rahastoida.

“Oy Vuokralla omaksi Ab”



Ylimääräinen rahoitusvastike



As Oy Onnentupa

Osakkeet

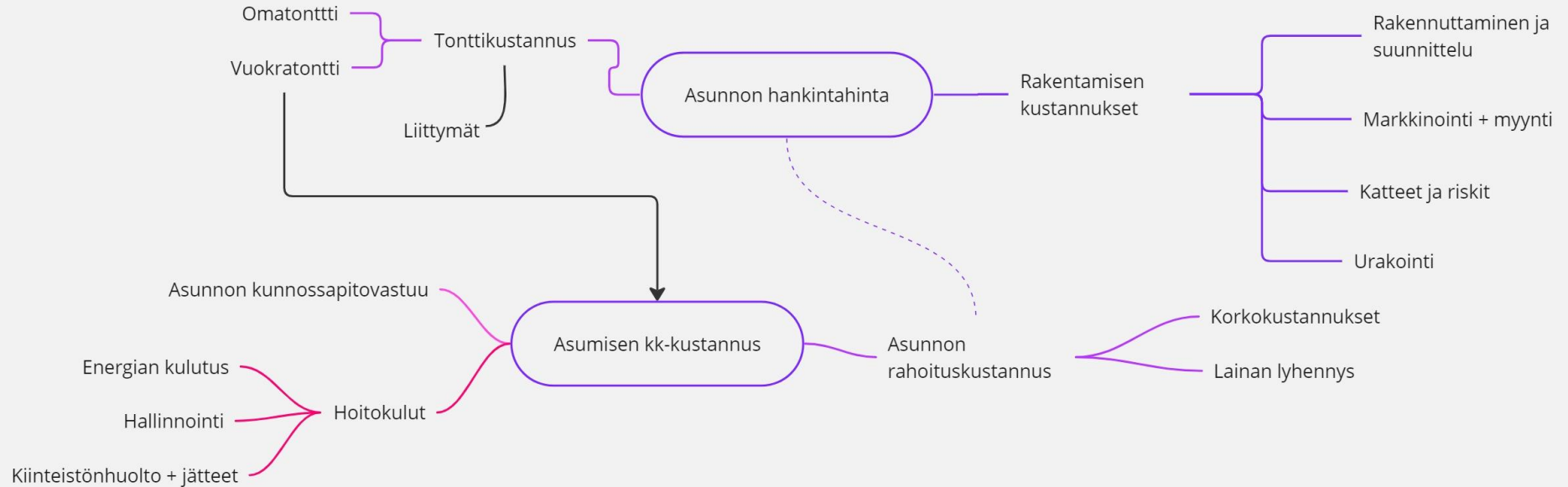


Asunto-osakkeen lunastaminen omaksi



Yhtiölainan poismaksu

# Omistusasumisen kuukausikustannuksen osatekijöitä



# Asunnon lunastaminen

- Jos asukas asuu asunnossa sopimuskauden loppuun saakka, hänellä on oikeus lunastaa asunto siihen kohdistuvan yhtiölainan määrällä.
- Jos asukas ei lunasta asuntoa, Helsingin kaupunki myy asunnon markkinahintaan.





# Sopimuksen purkaminen

- Jos asukas purkaa Vuokralla omaksi -sopimuksen kesken sopimuskauden, hänelle palautetaan maksettu omarahoitusosuus.
  - *Kohdetta voidaan markkinoida uudella Vuokralla omaksi-sopimuksella. Malli on tällöin jopa aikaisempaa houkuttelevampi, koska omistusaika on lyhyempi.*
- *Jos asunnolle ei ole kysyntää Vuokralla omaksi-sopimuksella, Helsingin kaupunki vuokraa asuntoa siihen saakka, että korkotukilain rajoitukset ovat päättyneet.*

# Omaksi maksujen rahoitusvastikkeiden palauttamiseen liittyviä kysymyksiä

- Vuokralla omaksi -malli perustuu Helsingin kaupungin tekemään sopimusmalliin.
- Sopimusmallissa voidaan toteuttaa useita erilaisia ratkaisuita.
- Mallin kehittämisessä joudutaan ottamaan kantaa myös siihen, mitä seuraa, jos asukas purkaa Vuokralla omaksi -sopimuksen sopimuskauden aikana tai ei käytä lunastusoikeuttaan.
- Asumisoikeusasunnossa asukkaan maksama asumisoikeusmaksu palautetaan ja sille maksetaan indeksikorotus rakennuskustannusindeksin mukaisesti.
- Lakean Omaksi-malli toimii vastaavalla tavalla. Lakean vanhassa sopimusmallissa myös osa asukkaan maksamista rahoitusvastikkeista rahastoitiin. Asukkaalla on mahdollisuus vaatia rahastoituja vastikkeita takaisin, jos hän purkaa sopimuksen.
- Rahastoinnista huolimatta omarahoitussuukien ja rahoitusvastikkeiden kassavirrat on eri malleissa käytetty investointeihin ja lainojen lyhennyksiin. Siksi yhtiöillä ei ole likvidejä kassavaroja ainakaan kaikkien maksujen palauttamiseen.
- Jos malliin sisältyy palautusvastuu, ja rahat voidaan käyttää investointeihin tai lainanlyhennyksiin, palautusten rahoittaminen on ratkaistava sitovilla sopimuksilla jo ennen palautusvastuun syntymistä.

# Ratkaisuvaihtoehtoja

## **Omarahoitusosuuksia ei käytetä investointeihin.**

- Tässä ratkaisussa investointien edellyttämät omarahoitusosuudet tulee hankkia muualta. Järjestely johtaa myös pääomien tehottomaan käyttöön.
- Nostaa asumisen kuukausikustannuksia ja vähentää mallin houkuttelevuutta.

## **Lainoja ei lyhennetä kymmenen vuoden aikana.**

- Järjestely ei korkotukilain mukainen. Lainoja on pakko lyhentää vähintään 6,25 % ensimmäisen viiden vuoden aikana.
- Järjestely mahdollinen, jos hanke rahoitetaan muilla vakuuksilla kuin korkotukilainalla.

## **Omistaja pääomittaa tai antaa sitoumuksen pääomittaa yhtiötä palautettavien maksujen verran.**

- Palautusvastuut voidaan laskea ennakolta varsin tarkkaan.
- Maksusitoumuksesta tulee todennäköisesti periä korko tai provisio
- Takausprovisio kustannukset ja sen vaikutukset asumisen hintaan pitää arvioida, jos harkitaan palautusvastuuta.



# Asumismallin kohderyhmät

# Kenelle palvelua halutaan suunnata?

- Markkinavuokralla asuville
- Asumisoikeusasunnossa asuvalle.
- Nuorille aikuisille, joilla on halu mennä asumisuralla eteenpäin.
  - *Seniorien tarpeet asumisuralla ovat hyvin erilaisia ja niihin osaomistamisen malleilla on vaikeaa vastata.*
- Henkilöille, joiden tavoitteena asuminen samassa asunnossa pitkään: malli hyödyttää eniten niitä, jotka pysyvät asukkaina koko kauden ajan.

## Mitä hän pitää tärkeänä asumisessa?

Mahdollisuus asua Helsingissä, jos käy töissä Helsingissä (Miksi lastentarhanopettaja tulisi samalla palkalla Helsinkiin päiväkotiin töihin, jos asuu Mäntsälässä?)  
Sujuva arki, hyvät liikenneyhteydet  
Ystävien ja sukulaisten läheisyys  
Omistusasuminen

## Miten asuu nyt?

Vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa tai asumisoikeusasunnossa asuvat  
Henkilöt, joilla on jo vähän säästöjä

## Kuka asukas on?

Perheille  
Ensiasunnon tai henkilö, joka ei jo asu omistusasunnossa  
Ennemmin nuoriin, kuin vanhoihin, nuoret aikuiset  
Keskituloiset, lastentarhanopettaja, työssäkäyvä pienituloinen

# Maija, 34, sosiaalityöntekijä ja Mona 6, eskarilainen

- Maijan toiveena olisi ostaa asunto. Hän on asuntosäästäjä, mutta yksinhuoltajan palkasta säästöön rahaa kertyy vähän.
- Maijalla ei ole henkilötakaajia, perintöä tai muuta asiaa, joka auttaisi asunnon hankkimisessa.
- Lähellä Meilahden sairaala-alueella asunnot ovat erittäin kalliita. Maija on katsellut työpaikkaa Jorvista ja Peijaksesta. Niiden lähellä omistusasunnot olisivat paljon halvempia, mutta ne eivät asuinympäristöinä ole yhtä houkuttelevia kuin Pikkuhuopalahti.
- Maija on laskenut, että nykyisellä vuokralla hän maksaisi myös omistusasunnon hoito- ja rahoituskulut. Asunnon ostamisen esteenä on omärahoituksen puute.
- Haaveissa oma uusi pitkäaikainen koti, jossa olisi kaksi makuuhuonetta.

## Kuka asukas on?

- Yksinhuoltaja
- Vakituinen työpaikka Helsingin kaupungilla Meilahden sairaala-alueella
- Monan isä asuu Lassilassa
- Mona menee kouluun ensi syksynä

## Mitä hän pitää tärkeänä asumisessa?

- Mahdollisuus asua Helsingissä lähellä työpaikkaa
- Tärkeää löytää pysyvä asunto, kun Mona menee kouluun
- Toive olisi saada Monalle oma huone

## Miten asuu nyt?

- Vuokra-asunto Pikkuhuopalahdessa 2 h + k 62 m<sup>2</sup>
- Kuukausivuokra 1 056 euroa
- Bruttopalkka 3 576 euroa/kk
- Nettopalkka 2 478 euroa/kk
- Asumismenojen tulo-osuus 42 %



# Juha, 38, sähköasentaja ja viikonloppuisä



## Kuka asukas on?

- Helsingiläinen sähköasentaja
- Juhan luona asuu viikonloppuisin 10-vuotias Joel.
- Bruttotulot: 3 100 e
- Nettotulot: 2 341 e

- Juhalla ei ole suuria asumiseen liittyviä unelmia.
- Hän tietää, että on asunnon maksaminen olisi järkevämpää kuin asuminen vuokralla.
- Asumisoikeusasunnosta omistusasuntoon siirtyminen nostaisi Juhan asumismenoja noin 400 euroa kuukaudessa.
- Juhalla ei ole keinoja ansaita rahaa bruttona noin tuhatta euroa kuukaudessa.
- Omaa taloutta ei huvita laittaa liian tiukalle. Hän tekee enemmän Joelin kanssa yhden ulkomaanmatkan joka vuosi.
- Juhan työtulot ovat vakaat ja hän saisi lainan omistusasuntoon, jos haluaisi.

## Mitä hän pitää tärkeänä asumisessa?

- Arvostaa kaupunkimaista elämänmenoa ja asuu siksi mielellään Helsingissä.
- Tarvitsee työssään päivittäin autoa. Kadunvarsipysäköinti ei tule kysymykseen, koska autossa arvokkaita työkaluja.
- Asunnossa oltava erillinen makuuhuone. Viikonloppuisin se on Joelin käytössä.

## Miten asuu nyt?

- Juha asuu Kivikossa kaksiossa. Asunto on asumisoikeusasunto. Sen asumisoikeusmaksu on 20 000 euroa ja kuukausivastike 737 euroa.
- Juhan asumismenojen tulo-osuus on 31 %
- Juha on miettinyt oman asunnon ostoa. Samanlainen asunto maksaisi 194 000 euroa. Juha tarvitsisi sen ostamiseen 174 000 euroa lainaa. 4,5 %:n korolla tasalyhenteisen lainan kuukausimenot olisivat 967 euroa. Lisäksi tulisi hoitovastike 386 euroa = 1 353 eur

# Irene, 46, lastentarhanopettaja

## Kuka asukas on?

- Kaksikymmentä vuotta työkokemusta, vakinainen työpaikka Oulunkylässä
- Eronnut puolisostaan kaksi vuotta sitten
- Etsii asumismuotoa, jossa kulut olisivat pienemmät, kun jää eläkkeelle noin 20 vuoden päästä

## Mitä hän pitää tärkeänä asumisessa?

- Haluaa asua Helsingissä kaupunkimaisesti
- Lähellä työpaikkaa ja harrastuksia
- Toiveena, että asumiskulut laskisivat, kun jää eläkkeelle.

## Miten asuu nyt?

- Hekan vuokra-asunto 66 m<sup>2</sup> Maunulassa
- Asumiskulut 750 eur /kk. Vuokriin tulossa merkittävä korotus.
- Nykyinen asunto on liian suuri. Nykyisillä tuloilla ei mahdu Hekan tulorajoihin eli vaihtoehtona siirtyminen vapaille vuokramarkkinoille.
- Asunnon vaihtaminen pienempään ei laskisi vuokraa
- Bruttopalkka 2 850 eur/kk
- Netto 2 103 eur/kk
- Asumismenojen tulo-osuus 35,7 %





# Johanna 34, Rahim 37 ja Rihanna 7

## Kuka asukas on?

- Rahim IT-alan freelancer. Hänen kuukausitulo vaihtelevat 3–6 000 eur/kk (nettopalkka 2 200–4 000). Johanna on opintovapaalla, koska Rihanna aloitti koulun ja hän saa aikuisopintotukea 1 600 eur/kk. Johannalla on vakituinen työpaikka reskontranhoitajana kiinteistöalalla. Hänen bruttopalkka on 2 800 (nettopalkka 2 100).
- Rihanna on aloittanut ekaluokan

## Mitä hän pitää tärkeänä asumisessa?

- Perhe haaveile isommasta asunnosta, jossa olisi Rahimille oma työhuone. Niitä olisi tarjolla edullisesti Tapulikaupungissa, mutta se tarkoittaisi Rihannalle koulun vaihtamista. Muutenkaan Puistola ei alueena houkuttele.
- Perhe ei halua omakotitaloa.

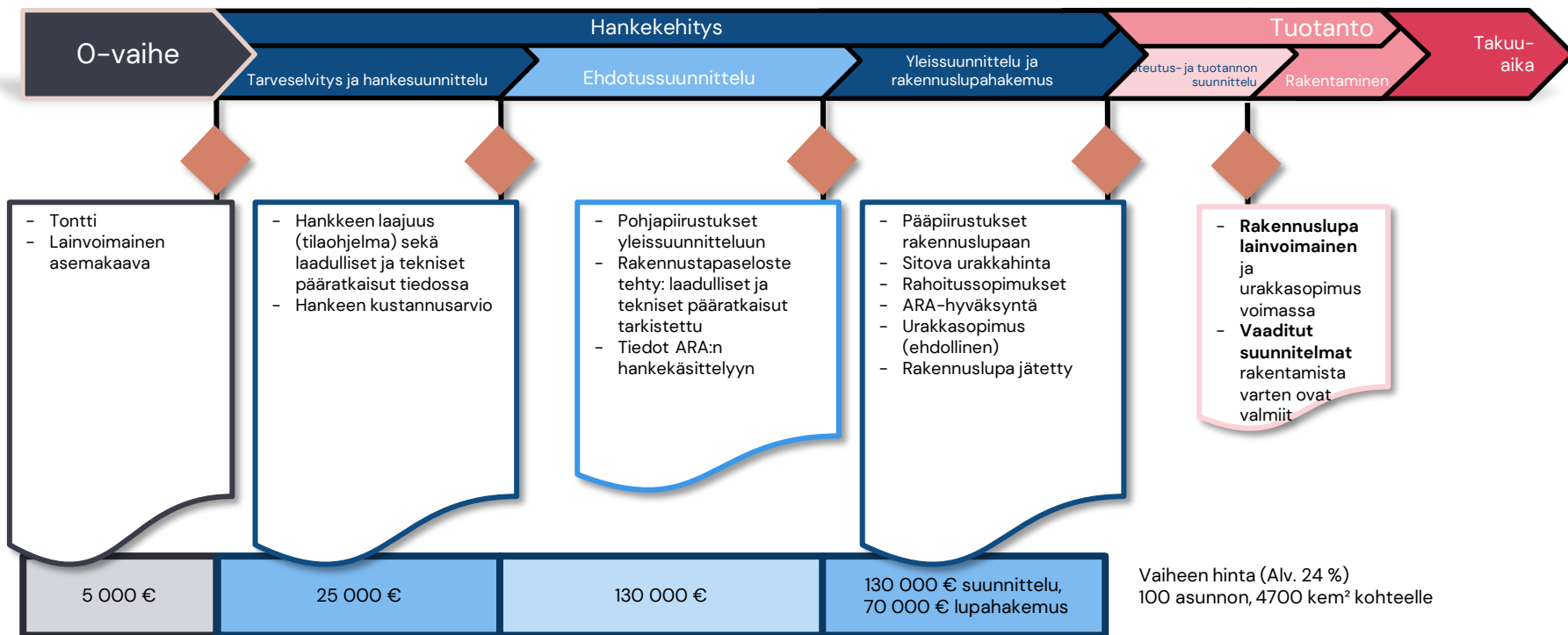
## Miten asuu nyt?

- Perhe asuu asumisoikeusasunnossa Tapanilassa.
- 3 h + k, 73 m<sup>2</sup>
- Asunnon hoitovastike on 1 144 eur/kk. Aso maksu asunnosta on 45 155 euroa. Sitä varten on otettu laina, josta maksetaan 500 eur kuukaudessa. Noin kahdeksassa vuodessa se on maksettu pois.
- Asumismenojen tulo-osuus on 26–40 % riippuen Rahimin tuloista



# Toteutus

# Asuntorakentamisen hankekehitysprosessi



# Hankkeen valmistelun rahoittamisesta

- Korkotukilainaa voidaan nostaa vasta sen jälkeen, kun aloitusilmoitus on jätetty rakennusvalvontaan.
- Hankkeen kehittäminen siihen asti vie aikaa vähintään 1,5 vuotta ja edellyttää noin 300 000–500 000 euron pääomapanosta.
- Vuokralla omaksi -mallissa asukkaiden maksut kerätään vasta sen jälkeen, kun hankkeen käynnistyminen on varmistunut ja kustannukset tiedetään tarkasti.
- Kun hanke on käynnistynyt, kustannukset ovat hankkeen kustannuksia ja ne voidaan maksaa hanketta varten otetuilla lainoilla ja kerätyillä omarahoitusosuuksilla.
- Toteutumatta jäävien hankkeiden kustannukset jäävät rakennuttajan kustannuksiksi.

**Helsinki**



**"Oy Vuokralla omaksi Ab"**



Hoito- ja  
rahoitusvastike

Oma pääoma



Rahoituskulut



Hoitokulut

**As Oy Onnentupa**

# Hinnoitteluesimerkkejä perustuen ATT:n myynnissä oleviin omistusasuntoihin

# Laskennassa käytetyt perustiedot

- Vertailuun on valittu asuntoja, jotka ovat ATT:lla myynnissä omistusasuntoina.
  - *Asuntojen tiedot, myyntihinnat, sekä tiedot hoito- ja rahoituskuluista perustuvat myynti-ilmoitusten tietoihin.*
- Markkinavuokrat perustuvat tarkasteluhetkellä postinumeroalueilla vuokrattavina olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ilmoitettuihin vuokriin.
- Vuokralla omaksi maksut on laskettu seuraavasti
  - *Omarahoitusosuus on 5 % asunnon velattomasta hinnasta.*
  - *Hoitovuokra on sama kuin myynti-ilmoitukseen sisältyvä arvio asunnon hoitovastikkeesta*
  - *Lainan määrä 95 % asunnon velattomasta arvosta.*
  - *Vuosittain kerättävä pääomavuokra on 4,25 % lainan määrästä. Kuukausittainen vuokra saadaan jakamalla vuosikustannus 12.*
  - *Rahoituskulut perustuvat korkotukilain mukaisiin minimirahoituskustannuksiin.*
    - *Viitekorko 4 % + marginaali 0,5 %-yksikköä = 4,5 %*
    - *Korkotukilainan omavastuukorko 2,5 %, jonka ylittävästä osasta korkotuki 75 %.*
    - *Maksettava korko 3 %*
    - *Lyhennys 1,25 % alkuperäisestä lainan määrästä.*
- Asukkaalta peritään vuokraa, jonka perustuu korkotukipäätöksessä määriteltyyn sitovaan alkuvuokraan ja sen indekstarkistukseen. Selvyden vuoksi laskelmassa on esitetty hoito- ja pääomavuokra erikseen.

## Kunnalliskodintie 9 B 51

- Kaupunginosa Koskela
- Huoneet 2h+kt
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 45,0
- Kerros 4
- Myyntihinta 165 656,00 €
- Velaton hinta 258 688,00 €
- Hoitovastike 304,85 €/kk
- Rahoitusvastike 364,00 €/kk

Markkinavuokra 1050–1200 €/kk

## Vuokralla omaksi -maksut

Omarahoitusosuus	12 934 €
Hoitovuokra	305 €/kk
Pääomavuokra	852 €/kk

Vuokra yhteensä 1 157 €/kk

Lunastushinta 215 034 €



<https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/2896>

ara-10

*Pelarc*con



## Muusanpolku 1 B 28

- **Kaupunginosa** Talinranta
- **Huoneet** 2h+kt
- **Pinta-ala (m<sup>2</sup>)** 49,0
- **Kerros** 3
- **Myyntihinta** 181 550,00 €
- **Velaton hinta** 290 397,00 €
- **Hoitovastike** 371,25 €/kk
- **Rahoitusvastike** 502,92 €/kk

Markkinavuokra 1050-1150 €/kk

## Vuokralla omaksi -maksut

**Omarahoitusosuus** 14 159 €  
**Hoitovuokra** 371 €/kk  
**Pääomavuokra** 956 €/kk

**Vuokra yhteensä** 1 327 €/kk

**Lunastushinta** 241 392 €



[https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/3632#apartment\\_attachments/2896](https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/3632#apartment_attachments/2896)

ara-10

*Pelar***con**

## Jokipoikasenkaari 4 E 79

- Kaupunginosa Tapanila
- Huoneet 2h+kt
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 50
- Kerros 3
- Myyntihinta 143 816 €
- Velaton hinta 233 947 €
- Hoitovastike 345 €/kk
- Rahoitusvastike 482 €/kk

Markkinavuokra 950–1050 eur/kk

### Vuokralla omaksi -maksut

Omarahoitusosuus 11 697 €  
Hoitovuokra 345 €/kk  
Pääomavuokra 770 €/kk

Vuokra yhteensä 1 115 €/kk

Lunastushinta 194 468 €



<https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/2642>

ara-10

*Pelarc*con

## Jokipoikasenkaari 4 D 58

- Kaupunginosa Tapanila
- Huoneet 3h+kt
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 72,5
- Velaton myyntihinta 308 219 €
- Hoitovastike 500 €/kk

Markkinavuokra 1 400 eur/kk

### Vuokralla omaksi –maksut

Omarahoitusosuus 15 411 €  
Hoitovuokra 500 €/kk  
Pääomavuokra 1 014 €/kk

Vuokra yhteensä 1 514 €/kk

Lunastushinta 256 207 €



<https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/2642>

ara-10

*Pelar***con**

## Jokipoikasenkaari 4 D 65

- Kaupunginosa Tapanila
- Huoneet 4h+kt+s
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 91,5
- Velaton myyntihinta 389 378€
- Hoitovastike 631 €/kk

Markkinavuokra 1 600–1700 eur/kk

### Vuokralla omaksi -maksut

Omarahoitusosuus 19 469 €  
Hoitovuokra 631 €/kk  
Pääomavuokra 1 282 €/kk

Vuokra yhteensä 1 913 €/kk

Lunastushinta 323 670 €



<https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/node/2642>

# ara-10

*Pelar***con**

# Haasteet ja pullonkaulat

# Tunnistetetut haasteet

- Omistusasuminen on tällä hetkellä vuokra-asumista kalliimpaa. Mitkä asiat motivoivat asukasta maksamaan asumisesta lisää?
- Asunnot voivat olla niin kalliita, ettei relevantilla kohderyhmällä ole automaattisesti pääsyä asuntoihin.
- Ilman tasausjärjestelmää kuukausivuokra asettuu selvästi korkeammalle kuin pitkällä korkotuella rahoitetut vuokratatolot tai asumisoikeusasunnot.
- Jos asukkaiden omarahoitusosuudet käytetään investointeihin, omistajan tulee sitoutua pääomittamaan yhtiötä ja varmistaa takaisinlunastusten onnistuminen. Pääomittamisen vaihtoehto on omavelkainen takaus, jos yhtiö on kokonaan kaupungin määräysvallassa.
- Miten eliminoidaan mahdollisuus, että kohteesta tulisi vuokratalo.
- Kertyykö malliin ylijäämää, jolla mallin hallinnoimisen kustannukset ja mahdolliset tappiot katetaan.
  - *Vuokrissa kerättäviin hoitovastikkeisiin sisältyvien hallinnointikulujen tulee olla kohtuullisia.*
  - *Vuokrien korottaminen enintään indeksi + 1,5 %.*
  - *Omaksilunastamisen yhteydessä sopimukseen voidaan sisällyttää palkkio.*
- Korkotukilaina tulee maksaa takaisin ennen rajoitusaikaa. Siksi asunto-osakeyhtiö tulee uudelleenrahoittaa ennen kuin asuntoja voidaan myydä asukkaille.

# Hankkeen pullonkaulat

## ASIAKKAAT

- Löytyykö asiakkaita riittävän paljon?
- Kuinka paljon asiakkaat ovat valmiita maksamaan?
- Kuinka kauan hanke kestää?

## LIIKETOIMINTAMALLI / SOPIMUSMALLI

- Kuinka paljon asiakkaiden hankkimisesta syntyy kustannuksia?
- Missä vaiheessa asiakkailta saadaan rahaa?
- Mitä tapahtuu, jos asiakkaan mieli muuttuu?

## RAHOITUS

- Miten hanke saadaan rahoitettua?
- Karkaavatko kustannukset, jotta saadaan asukkaiden kannalta riittävän laadukasta?
- Millaiset rahoituksen kustannukset ovat?

## TONTTI

- Mistä saadaan tontti?
- Milloin tontista pitää maksaa?

## SUUNNITELMAT + RAKENTAMINEN

- Normaaliin rakennushankkeeseen liittyvät riskit.

## Millä tavoin mallin houkuttelevuutta voisi lisätä?

1. Joustava aika omaksi lunastamiselle.
2. Korkeamman omarahoituksen mahdollistaminen ja pienemmät kuukausikustannukset.
3. Valtion korkotuen jatkaminen osassa asunnoissa.

Edellyttäisivät korkotukilain muuttamista.





# Seuraavat toimenpiteet:

## Helsingin kaupunki

1. Päättää mallin kehittämisen jatkamisesta ja toimeenpanosta.
2. Resursoi hankkeiden kehittämisen ja markkinoinnin. Yksittäisissä hankkeissa voi syntyä kustannuksia, joita ei voida sisällyttää ARA-hankevalmistelun aikana vahvistettavaan enimmäishintaan.
3. Luovuttaa tontteja Vuokralla omaksi -mallia varten.
4. Puoltaa hankkeita lyhyen korkotukilainan saajaksi.
5. Sitoutuu pääomittamaan perustettavia asunto-osakeyhtiöitä.

# Arvonnousu omaksilunastamisessa

# Omaksilunastushinta

- Keskeinen osa osaomistusmallien houkuttelevuutta on ollut, että asukkailla on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi alkuperäisellä rakentamiskustannuksella.
- Lunastushinta voidaan mallissa kuitenkin määritellä vapaasti.
- Jos lunastushintaa ei ilmoiteta euromääräisesti Vuokralla omaksi –sopimuksessa, hinnan määrittelyn perusteet tulee määritellä riittävän yksityiskohtaisesti.
- Lunastushintaan voidaan sisällyttää myös rakennuttajalle maksettava palkkio.
- Palkkio voi olla esimerkiksi prosenttimääräinen osuus alkuperäisestä rakentamiskustannuksesta.
  - *Lakiin omaksilunastettavista vuokra-asunnoista sisältyy mahdollisuus periä palkkio, jonka suuruus on 2 %:n hankinta-arvosta.*

# Lunastushinnan sitominen indeksiin ei ole mahdollista

- Lunastushintaa ei voida sitoa indeksiin.
- Indeksiehdon käyttöä rajoittaa laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta (1195/2000).
- Lain mukaan indeksiehdon käyttäminen sopimuksissa on kiellettyä, ellei ko. laissa tai muualla lainsäädännössä ole säännöstä, joka mahdollistaa hintojen sitomisen indeksiin.
- Lain vastainen indeksiehto ei sido osapuolia. Siksi sellaista ei kannata sopimukseen sisällyttää.
  - *Esimerkiksi asuntojen vuokrasopimuksissa indeksiehdon käyttö on erikseen ko. lain 2 § 1. mom. 8 kohdan perusteella sallittua.*
- Valtiovarainministeriö voi lain 4 §:n mukaan antaa kuitenkin luvan indeksiehdon ottamiseen yksittäiseen sopimukseen tai vakiosopimukseen, jos sille on perusteltu syy.
- Seuraavissa dioissa on laskettu rakennuskustannusindeksin muutoksen vaikutus lunastushintaan. Rakennuskustannusindeksin mukainen tarkastus on käytössä asumisoikeusmaksussa. Myös luovutushinnan elinkustannusindeksiin sitominen tuottaisi hyvin samansuuntaisen lopputuloksen kuin esitetyissä laskelmissa.

## Kunnalliskodintie 9 B 51

- Kaupunginosa Koskela
- Huoneet 2h+kt
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 45,0
- Kerros 4
- Myyntihinta 165 656,00 €
- Velaton hinta 258 688,00 €
- Hoitovastike 304,85 €/kk
- Rahoitusvastike 364,00 €/kk

Markkinavuokra 1050-1200 €/kk

## Vuokralla omaksi -maksut

Omarahoitusosuus	12 934 €
Hoitovuokra	305 €/kk
Pääomavuokra	852 €/kk

Vuokra yhteensä 1 157 €/kk

Lunastushinta 215 034 €

Lunastushinta indeksillä  
Korotettuna 265 196 €



## Indeksikorotus 10 vuotta

vertailu 04/2014	122.6 pistettä
nykyarvo 03/2024	151,2 pistettä
<b>Muutos</b>	<b>23,28 %</b>

Muutos laskettu rakennuskustannusindeksin perusteella

## Muusanpolku 1 A 11

- Kaupunginosa Talinranta
- Huoneet 4h+kt + s
- Pinta-ala (m<sup>2</sup>) 93.5
- Kerros 4/5
- Myyntihinta 280.596 €
- Velaton hinta 486.197 €
- Hoitovastike 701,25 €/kk
- Rahoitusvastike 677,88 €/kk

Markkinavuokra 1400-1600 €/kk

## Vuokralla omaksi -maksut

Omarahoitusosuus	24.309 €
Hoitovuokra	701 €/kk
Pääomavuokra	1.600 €/kk

Vuokra yhteensä 2.301 €/kk

Lunastushinta 404.151 €

Lunastushinta indeksillä  
Korotettuna **498.431 €**



## Indeksikorotus 10 vuotta

vertailu 04/2014	122.6 pistettä
nykyarvo 03/2024	151,2 pistettä
<b>Muutos</b>	<b>23,28 %</b>

Muutos laskettu rakennuskustannusindeksin perusteella

# Vertailut asumisen mallit

Sato toimii mallissa rakennuttajana ja vuokranantajana osaomistuskauden ajan.

Sato vastaa asuntojen markkinoinnista.

Voisipa omistusasuntoa kokeilla ennen ostamista.

15 % osuus velattomasta myyntihinnasta. Viiden vuoden aikana mahdollisuus ostaa asunto alkuperäisellä hankintahinnalla.

Ensiasunnon ostajat ja muut uudesta omistusasunnosta haaveilevat.



### Kriittiset aktiviteetit

Jos asunnon arvo laskee, Sato joutuu myymään asunnon myöhemmin tappiolla. Satolla on myös riski kustannusten noususta.

## SATO JOUSTOKOTI

Elämäsi alkuihin

Tämä on mahdollista.



### Asiakkaaksi tuleminen ja valinnat

Asukkaalla mahdollisuus purkaa sopimus. Osaomistusmaksu palautetaan, mutta siitä vähennetään 1 % asumisvuosi.



Palveluntuottajat



Riskit ja vastuut



Arvolupaus



Asiakkaiden EXIT



Asiakasryhmät

?

Kutomotie 14 E (65.5 m<sup>2</sup>)

Kk-vuokra 1.100 euroa

Omistusosuus 55.500 euroa

VMH 370.000 euroa



Kulurakenne



Asuntojen hinnat



# Mallikohtainen tarkastelu

- Vaadittava omarahoitusosuus 15 % on jo varsin suuri.
- Mallin edut suhteessa omistusasuntoon jäävät jossain määrin epäselviksi.
- Kuukausikustannukset ovat varsin kalliit.
- Jos asukas purkaa sopimuksen, sijoitettua rahaa ei saa kokonaan takaisin.
- Onko vastapuoli riittävän luotettava, että se pystyy varmasti palauttamaan tehdyt maksut?
- Sato voi joutua palauttamaan maksettuja omarahoitusosuuksia.
- Miten palautus rahoitetaan?
- Jos asunnon arvo merkittävästi laskee, Satolle voi tulla tappiota asuntojen jälleenmyynnin yhteydessä.
- Yhtiölainojen määrää koskevat rajoitukset saattavat rajoittaa tämän mallin käyttämistä.

Jva Kodit Oy toimii mallissa rakennuttajana ja vuokranantajana osaomistuskauden ajan.

JVA asuntojen markkinoinnista.

Maksamalla vuokra saat kodin omaksesi.

15 % osuus velattomasta myyntihinnasta. 10 vuoden kuluttua mahdollisuus ostaa asunto alkuperäsellä hankintahinnalla.

Ensiasunnon ostajat ja muut uudesta omistusasunnosta haaveilevat.

 Kriittiset aktiviteetit

**JVA**Kodit

Tie  
*omaan*  
kotiin

 Asiakkaaksi tuleminen ja valinnat

Asukkaalla mahdollisuus purkaa sopimus. Omaksimaksu palautetaan.

Jos asunnon arvo laskee, JVA joutuu myymään asunnon myöhemmin tappiolla. Satolla on myös riski kustannusten noususta.

 Arvolupaus

 Asiakkaiden EXIT

 Riskit ja vastuut

 Asiakasryhmät

 Palveluntuottajat

Hjalmarinraitti 8 A 11 (51,5 m<sup>2</sup>)

Kk-vuokra 861 euroa

Alkumaksu 30 088 euroa

VMH 209 362 euroa


 Kulurakenne

 Asuntojen hinnat

?

# Mallikohtainen tarkastelu

- Vaadittava omarahoitusosuus on kohtuullisen iso.
- Mallissa halutaan varmistaa, että omaksilunastaminen on mahdollista.
- Siksi asumisaikana lainoja lyhennetään paljon.
- Kymmenessä vuodessa ehtii tapahtua paljon ja asukas voi joutua purkamaan sopimuksen. Silloin hän ei hyödy lyhennyksistä mitään.
- Ei houkutteleva malli ihmiselle, joka voi ostaa omistusasunnon.
- Palveluntuottaja joutuu rahoittamaan hankkeen kehittämisen ennen kuin se saa asukkailta yhtään rahaa. Onko mallin kehittämisestä perittävät maksut riittävä korvaus näistä kuluista?
  - *Onko malli aidosti omakustanteinen?*
- Voidaanko asukkailta kerätyt omaksimaksut aidosti käyttää investointeihin vai joudutaanko ne laittamaan kymmeneksi vuodeksi sulkutilille?
  - *Jos rahoja ei käytetä, omistaja joutuu pääomittamaan yhtiötä aina, kun uusi kohde lähtee liikkeelle.*
  - *Jos rahat käytetään, omistajan tulee sitoutua pääomittamaan yhtiötä, jos asukkaat lunastavat asuntoja.*

<p>YIT rakennuttaa kohteen.</p> <p>Vuokranantajana toimii Ålandsbankenin asuntorahasto</p>	<p>Käsirahan maksu</p> <p>Vuokrasopimus</p> <p style="text-align: right;">✓</p> <p style="text-align: center;"><b>Kriittiset aktiviteetit</b></p>	<p>Matala kynnyks omaan kotiin</p>	<p>1 % käsiraha + 2 kk vuokravakuus</p> <p style="text-align: right;">♥</p> <p style="text-align: center;"><b>Asiakkaaksi tuleminen ja valinnat</b></p>	<p>Asiakasryhmä yksilöimätön</p>
<p style="text-align: right;">🔗</p> <p style="text-align: center;"><b>Palveluntuottajat</b></p>	<p>Jos asunnon arvo laskee, asuntorahasto joutuu myymään asunnon myöhemmin tappiolla. Rahastolla on myös riski kustannusten noususta.</p> <p style="text-align: right;">🔑</p> <p style="text-align: center;"><b>Riskit ja vastuut</b></p>	<p style="text-align: center;">  </p> <p style="text-align: right;">★</p> <p style="text-align: center;"><b>Arvolupaus</b></p>	<p>Jos asukas ei lunasta asuntoa hän menettää käsirahan ja joutuu maksamaan 2 % sopimussakon.</p> <p style="text-align: right;">🚚</p> <p style="text-align: center;"><b>Asiakkaiden EXIT</b></p>	<p style="text-align: right;">👤</p> <p style="text-align: center;"><b>Asiakasryhmät</b></p>

<p>?</p>		<p style="text-align: center;">🏠</p> <p style="text-align: center;"><b>Kulurakenne</b></p>
----------	--	--

<p>Asunto A 11 (27 m2)</p> <p>Kk-vuokra 553 euroa</p> <p>Käsiraha 1 199 euroa</p> <p>VMH 119 900 euroa</p> <p>Lunastushinta nousee 1,5 % vuodessa</p>	<p style="text-align: right;">🏠</p> <p style="text-align: center;"><b>Asuntojen hinnat</b></p>
---	--

# Mallikohtainen tarkastelu

- YIT Kultasirkku mahdollistaa omistusasunnon testaaminen ennen ostamista.
- Kuinka relevantti arvolupaus on asiakkaan kannalta.
- Malli on todella lähellä vuokrausta. Käsiraha on lähellä vuokravakuutta ja kk-maksu aika edullinen
- 2 % sakkomaksu sopimuskauden lopussa tuntuu aika erikoiselta ratkaisulta.
  - *Kannustaako se asukasta aidosti ostamaan asunnon?*
- Palveluntuottajan näkökulmasta kysymys on hyvin pitkälle vapaarahoitteisesta vuokrauksesta.
- Malliin sitoutuu paljon pääomaa.
- Tekeekö erikoinen sopimusrakenne kohteesta vähemmän likvidin?
- Sopimuksenalaisia asuntoja ei ole mahdollista myydä huoneisto kerrallaan.
- Onko talo myöskään kiinnostava sijoituskohde insituutiolle, jos siinä on "hajaomistus"

Key toimii asukkaan vastapuolena kaikissa transaktioissa.

Osa-omistussopimuksen laatiminen Key:n kanssa.

Unlock the joy of ownership with flexible renting

2,5 % asunnon hinnasta

Ensiasunnon ostajat.



Kriittiset aktiviteetit

Asunnon arvon lasku pienentää omistetun osuuden arvoa.

Asiakkaaksi tuleminen ja valinnat



Asukas voi luopua omistussuudesta. Lunastushinta on asunnon markkinahinta kerrottuna omistussuudella.

Key



Arvolupaus



Asiakkaiden EXIT



Asiakasryhmät

Palveluntuottajat



Riskit ja vastuut



Tarkemmat tiedot kustannusten laskutavasta

<https://www.keyown.com/calculator>

Asunto 212 Adelaide st Toronto (59 m2)

Kk-vuokra 2 376 CAD

Osaomistusmaksu 15 429 CAD

VMH 617 180 CAD

Viiden vuoden asumisjakson aikana pääoma kertynyt 59 771 CAD

Asuntojen hinnat



Kulurakenne

## Mallikohtainen tarkastelu

- Malli on aidosti mielenkiintoinen
- Se tarjoaa ainoana vaihtoehdon siihen, että asukas voisi myös pienentää asuntoon sitoutunutta pääomaa.
- Vastapuoliriski mallissa on asiakkaan kannalta tosi suuri, koska kaikki transaktiot tehdään aina Key:n kanssa.
- Laskentaparametrien läpinäkyvyys on myös varmasti mallissa suuri haaste.
- Palveluntuottajan tulee aina sitoutua lunastamaan asunnot takaisin.
- Periaatteessa sen ei pitäisi joutua rahoittamaan kohdetta yli kiinteistöiden käypien arvojen.
  - *Onko tilanne käytännössä aina tällainen?*
- Miten nopeasti palveluntuottaja saa realisoitua omaisuutta, joka ei mene mallin kautta kaupaksi?
- Voidaanko tyhjien asuntojen kuluja "vyöryttää" muiden maksettavaksi?



Selvityksen laatija

Samuel Kopperoinen  
varatuomari

*Pelar***con**