

Selvitystä ja tutkimusta asunto-osuuskunta-asumisesta

ARAn Asunto-osuuskuntaseminaari II,
3.9.2019

Raija Heimonen

raija.heimonen@ptt.fi

Liiketaloustutkija, Pellervon taloustutkimus PTT



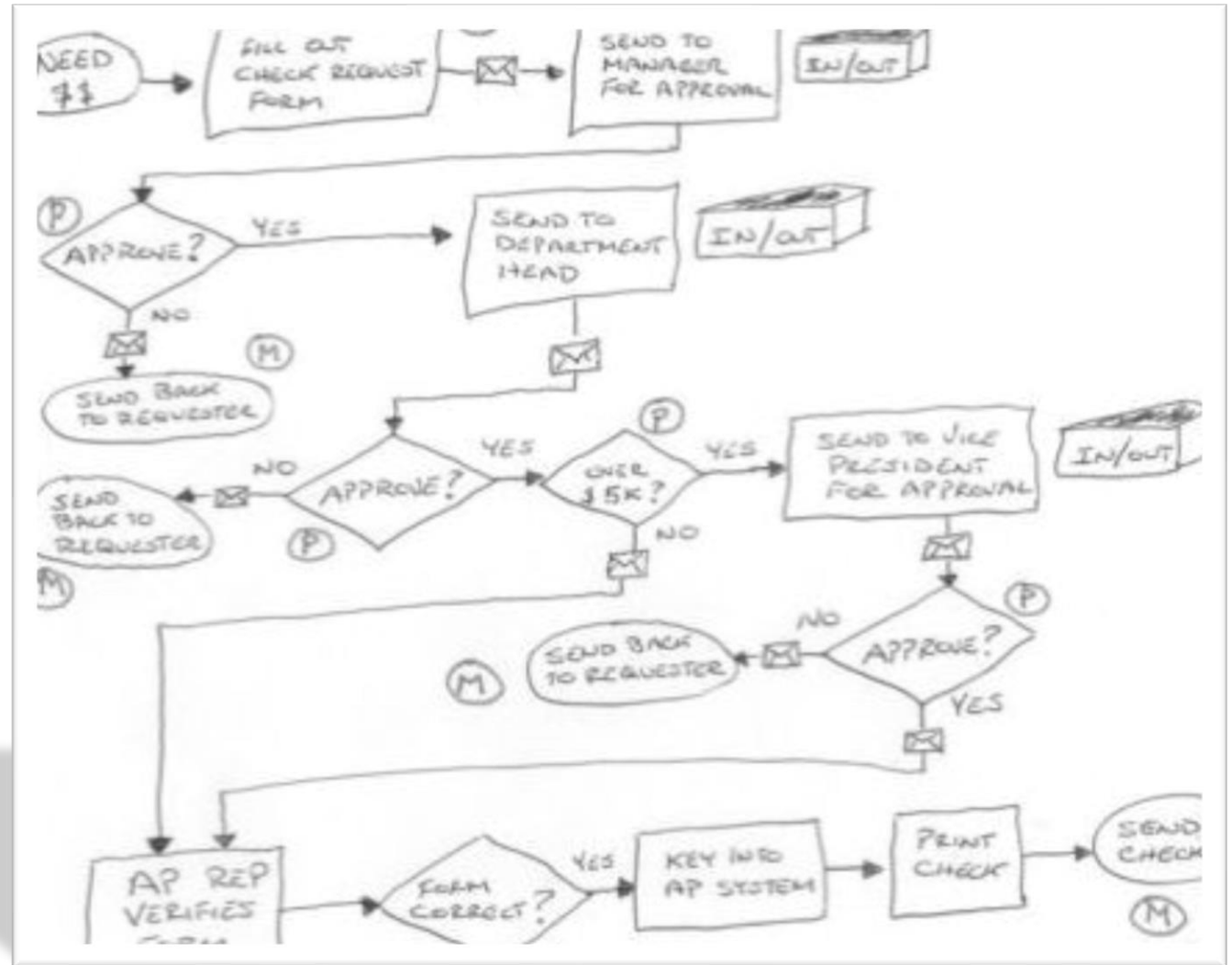
Asunto-osuuskunnan toimintamallit: kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen

- Toukokuu 2019 - maaliskuu 2020 (10 kk)
- Tutkimus etenee kolmessa osittain
pällekkäisessä vaiheessa, jotka ovat
 1. Toimintamallien ja sen eri toimijoiden
tarpeiden kartoittaminen:
kirjallisuuskatsaus ja haastattelut
 2. Toimintamallien kehittäminen:
Työpajat ja case-esimerkit
 3. Toimintamallien jäsentäminen ja
raportointi



Objektiivisen tutkimuksen tavoitteet

- Jäsentää ja kehittää asunto-osuuskuntatoimintamalleja, joissa kunnan ja valtion, rakennuttajan, rahoittajan, takaajan, sijoittajan, osuuskunnan ja sen omistajajäsenten roolit vastuineen ja velvollisuuksineen ovat yksiselitteisiä.
- Tehdä esiselvitys siitä, onko nykyinen lainsäädäntö riittävä asunto-osuuskunnille.



Onko asunto-osuuskunta toimiva asuntopoliittinen vaihtoehto kaupungistuvassa Suomessa?

Ohjausryhmä

- **Hanna Dhalmann**, apulaisjohtaja, Asumisen ja kehittämisen tietopalvelut, **ARA**
- **Marianne Jauhola**, kehittämispäällikkö, **ARA**
- **Kaisu Christie**, toimintoalueen johtaja, Asumisen rahoitus ja asumisen palvelut, **OP**
- **Perttu Puro**, toimitusjohtaja, **Osuuskunta TRADEKA**
- **Mari Randell**, asunto-ohjelmapäällikkö, Talous- ja suunnitteluosasto, Aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit, **Helsingin kaupunki**
- **Kaisu Kammonen**, erityisasiantuntija, arkkitehti SAFA, Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue, Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka, asumisen kehittäminen ja palveluverkot, **Tampereen kaupunki**
- **Veikko Simunaniemi**, toimitusjohtaja, **Järvenpään mestariasunnot Oy**
- **Juha Kaakinen**, toimitusjohtaja, **Y-säätiö**
- **Aija Tasa**, johtaja, Asunnot, **RAKLI ry**
- **Anna Tapio**, toimitusjohtaja / **Heikki Vuorenpää**, operatiivinen johtaja, **Asuntomessut osuuskunta**

Tutkijat

PTT

- **Seppo Leminen**, hankkeen vastuullinen johtaja, KTT, TkT
- **Iiro Jussila**, toimitusjohtaja, osuustoimintajohtamisen professori, KTT
- **Kirsi Noro**, liiketaloustutkija, KTM
- **Raija Heimonen**, liiketaloustutkija, VTM, projektipäällikkö

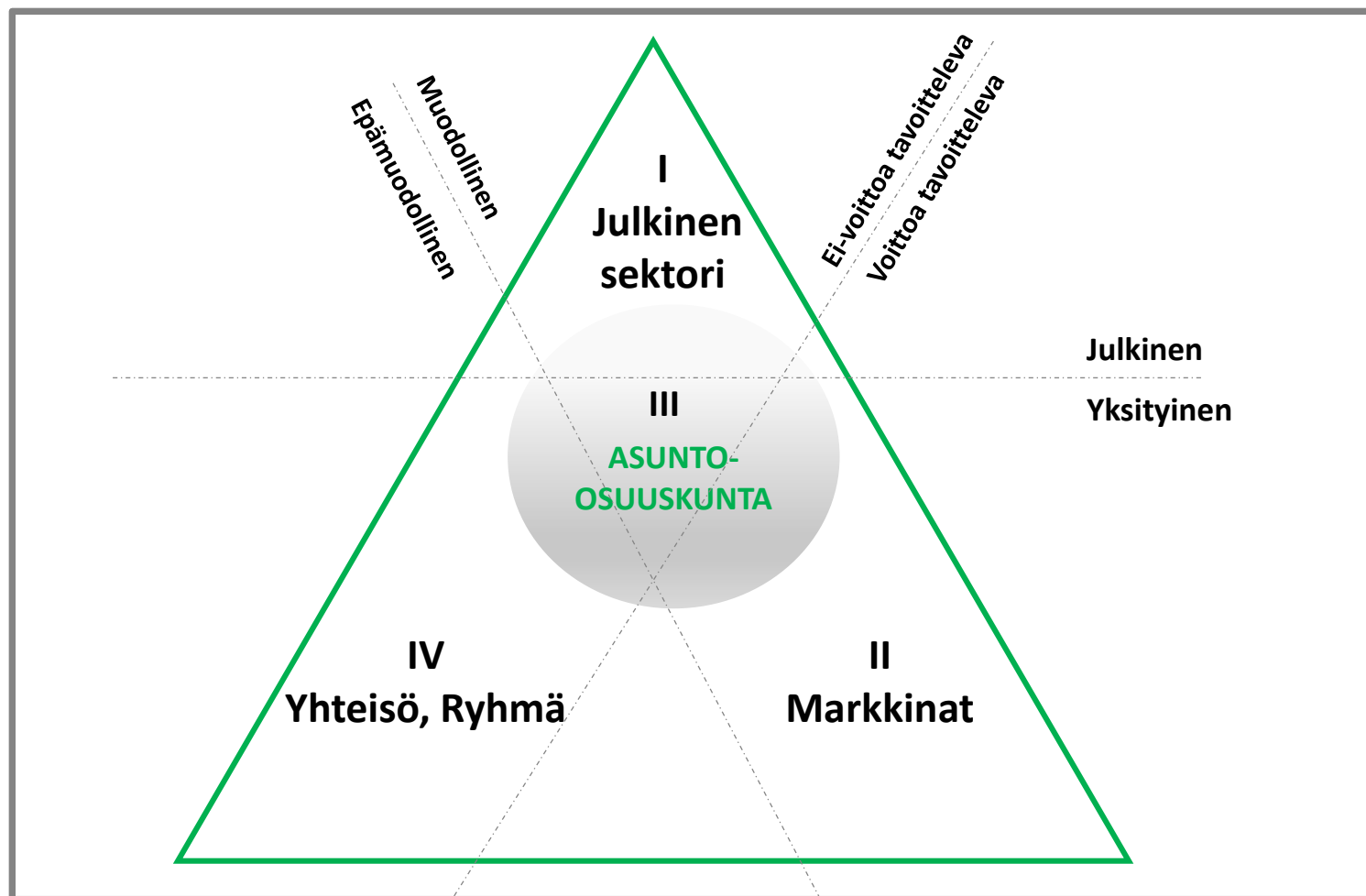
LAINSÄÄDÄNNÖLLINEN ASiantuntemus

- **Matti Vedenkannas**, johtava lainsäädäntöasiantuntija, valtion talouden tarkastusvirasto, Eduskunta
- **Jukka Mähönen**, osuuskuntaoikeuden professori, Helsingin yliopisto

Asunto-
osuuskunta
tänään ja
tulevaisuudessa?



Hybridi yhteistyötä - tavoitteena kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista



Osuuskunnan tunnusmerkkejä

- 1) Vapaaehtoista toimintaa
- 2) Voittoa tavoittelematon talous
- 3) Tavoitteena on demokraattisuus eli jäsen/ääni –periaate ei omistajuuteen perustuva äänivalta
- 4) Tavoitteet lausutaan sen säännöissä

Asumismenojen ennustettu kehitys 2019

	Asumismenojen kehitys	Asumismenot (€/kk)
	2018-2019	2019
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1.6 %	456
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	1.9 %	822
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.2 %	883
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.0 %	1132
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1.3 %	1319
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	0.6 %	1290
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	0.9 %	1213
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2.6 %	438
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	1.5 %	547
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2.5 %	470
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2.6 %	438
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	2.5 %	470

- Korkojen nousu siirtynyt, mikä tasaa omistusasujien asumismenojen kasvua.
- Omakotitaloissa sähkön hinnan nousu nopeampaa suhteessa öljyyn.
- Velattomissa eläkeläistalouksissa hoitokulujen kasvu kasvattaa asumismenoja.

Asumismenojen ennuste 2019-2021

	Asumismenojen kehitys	Osuus tuloista		
	2019-2021	2019	2020	2021
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1.4 %	24.5 %	24.3 %	24.1 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	2.0 %	32.2 %	32.1 %	32.0 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	2.2 %	34.5 %	34.4 %	34.4 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	2.0 %	21.3 %	21.3 %	21.2 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	2.2 %	24.8 %	24.7 %	24.8 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	1.6 %	24.3 %	24.0 %	24.0 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	2.0 %	22.8 %	22.7 %	22.7 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2.3 %	17.4 %	17.5 %	17.6 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	0.9 %	21.7 %	21.4 %	21.3 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	1.8 %	18.6 %	18.7 %	18.7 %
Eläkeläinen, nainen, kerrostalo, omistus	2.3 %	39.6 %	39.8 %	40.0 %
Eläkeläinen, nainen, omakotitalo (sähkö)	1.8 %	42.5 %	42.6 %	42.5 %

- Matala korkotaso hillitsee velallisten asumismenojen kasvua.
- Ansiotulojen kasvun myötä asumismeno-osuus säilyy monella suhteellisen vakaana.
- Vuokralla asuvilla asumismenojen osuus tuloista laskee.

Lähde: PTT:n Asumismenot 2019 selvitys (julkaistu 20.8.2019)

Asumismenojen kaupunkivertailu

Asumismenoja voi vertailla PTT:n uudella asumislaskurilla
netissä:

<http://www.ptt.fi/ennusteet/sovellukset/asumismenot-laskuri.html>





Omistusasumisen uudet muodot ja hinta

Edistetään ja tuetaan ryhmä- ja osuuskuntarakentamista. Jatketaan osuuskunta-asumisen pilotteja ja valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö. Edistetään ryhmärakentamista säätämällä rakennusaikaisesta takauksesta.”

Neuvottelutulos hallitusohjelmasta

Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta, 3.6.2019

Haastattelut aloitettu Suomessa

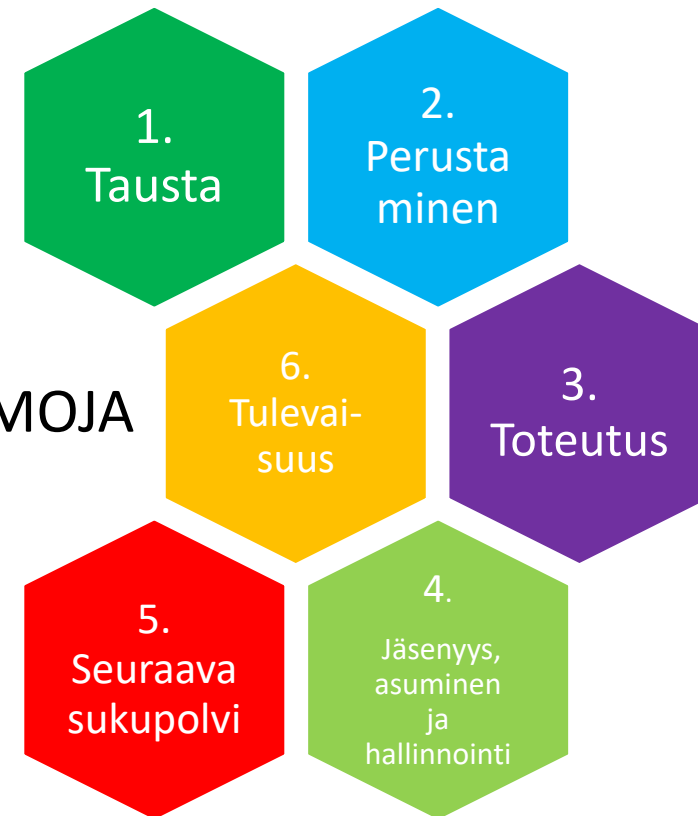
Ryhmät

1. Toiminnassa olevat
2. Suunnitteilla olevat

Parhaillaan haetaan

3. Lopettaneet

TEEMOJA



Haastateltavia vertailumaista kartoitetaan

1. Ruotsi

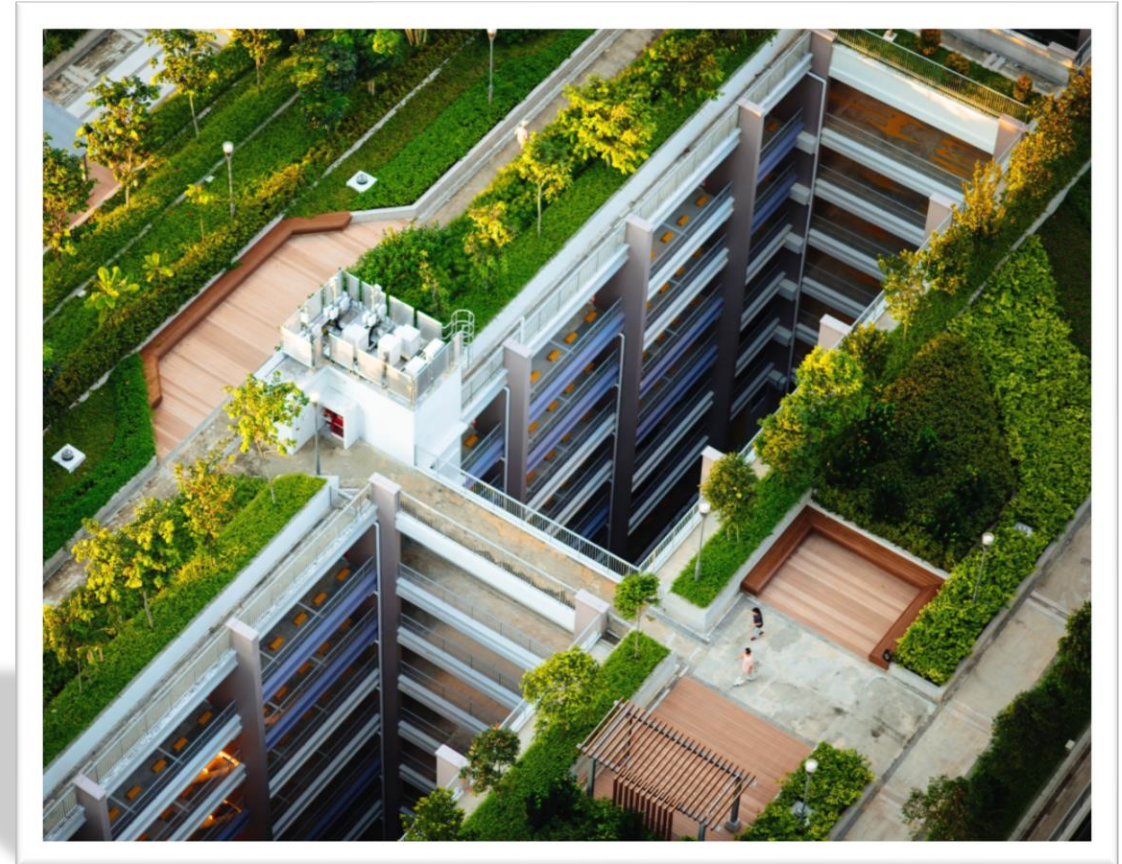
- HSB Riksförbund
- Riksbyggen

2. Norja

- NBBL

3. Itävalta

- GBV (Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, Austrian Federation of Limited Profit Housing Associations)



Kiitos!

Lisätietoja hankkeesta:

Raija Heimonen

Liiketaloustutkija, projektipäällikkö

raija.heimonen@ptt.fi

Puh. 040 164 8067

