“Kukaan ei halua ottaa riskejä tällä hetkellä”: Yhteisöasumisen tulevaisuudesta Suomessa

Vaikka vuoden 2025 maisterintutkielmani kohdistui Hampuriin, Saksan ”yhteisöasumisen pääkaupunkiin”, kartoitin samalla kotimaisia yhteisöasumisen (engl. *Collaborative Housing*)[1] malleja. Erityisesti seurasin pääkaupunkiseudun ryhmärakennuttamisen ja asunto-osuuskuntien tilannetta. Olin yhteydessä lukuisiin asiantuntijoihin, kuten ryhmärakennuttamiskonsultti Salla Korpelaan ja Koti Kaupungissa ry:n puheenjohtajaan Tapio Huotariin. Lisäksi keskustelin julkisen puolen toimijoiden, kuten Espoon kaupungin asuntopäällikön kanssa. Keskusteluista ilmennyt tämänhetkinen ilmapiiri ”vaihtoehtoisia” asumismalleja kohtaan tiivistyy hyvin Korpelan kommenttiin: ”Kukaan ei halua ottaa riskejä tällä hetkellä.”

Olosuhteet ovat monin tavoin poikkeuksellisen haasteelliset. Suomen talous ei ole kasvanut vuoden 2008 jälkeen, Varken (ent. Aran) toimintaa ajetaan alas, ja yleinen epävarmuus rahoituksen saannissa jarruttaa rakentamista. Valtiovarainministeriö ennusti rakentamisen taantumisen jo päättyneen (Valtiovarainministeriö, 2024), mutta optimismi ei ole vielä tarttunut kansalaisiin. Tilanne on erityisen hankala ryhmärakennuttamisen tai asunto-osuuskuntien kannalta, sillä suomalaiset tuntevat niitä heikosti. Taloudellisesti vaikeat ajat ovatkin hidastaneet mallien leviämistä entisestään, kun asukkaat ovat arkailleet lainan ottamista yhteisomisteisten asumismallien toteuttamiseksi. Helsingin kaupungin asiantuntijoiden mukaan Helsingissä ryhmärakentamiseen teemoitetuille tonteille on ollut viime vuosina jopa vähemmän kysyntää kuin tarjontaa.

1 Collaborative Housing -käsite kattaa laajasti kaikki asumisen mallit, jotka tähtäävät yhteistyöhön asukkaiden kesken (Czischke 2018, 57).

Ryhmärakennuttaminen ja asunto-osuuskunnat asumisen välimallina Hampurissa

Kiinnostukseni yhteisöasumisen malleihin heräsi vuonna 2020. Pandemian olosuhteet saivat minut kysymään, miten naapurisuhteita voisi vahvistaa tässä yksityisyyttä ihannoivassa maassa (Karppinen & Paloheimo-Koskipää, 2013, 22), jossa naapurustokontakteja kuitenkin kaivataan (Hirvonen & Lilius, 2019). Keväällä 2025 lähdin kiinnostukseni ja graduni aineiston perässä haastattelumatkalle Saksan Hampuriin, jossa tutustuin mullistavalta tuntuvaan suhtautumistapaan yhteisöasumista kohtaan. Hampurin kaupunki tukee yhteisöllistä ryhmärakennuttamista (Hampurissa *Baugemeinschaften*) osana sosiaalista asuntotuotantoa. Etenkin voittoa tavoittelemattomat asunto-osuuskunnat nähdään tärkeänä tapana luoda kohtuuhintaista, yhteisesti omistettua ja hallinnoitua asumista myös kaupungin halutuimmille alueille.

Hampurissa on määritelty neljä eri tuloryhmää, jotka ovat oikeutettuja sosiaaliseen asuntoon. Korkein tuloryhmä (max. 24 000 € vuositulot yhden hengen taloudelle[2]) voidaan määritellä jo keskituloiseksi (vrt. Suomessa pienituloisten raja 18 310 €[3]). Kaupunki perustelee keskituloisten asuinmenojen subventoimista sillä, että Hampurin keskustassa kohtuuhintaisten asuntojen saanti on vaikeaa jopa keskituloisille. *Baugemeinschaft* toimii siis samalla asumisen välimallina[4] niille, joilla on liian suuret tulot ollakseen oikeutettuja sosiaaliseen asunnontuotantoon, mutta liian pienet tulot omistusasumiseen.

Valtion avustuksia saa vain asunto-osuuskuntamuotoinen yhteisöasuminen. Hampurin kaupunki on kuitenkin luonut instrumentteja, joilla omarahoitteisetkin ryhmärakennuttamiskohteet pääsevät helpommin käsiksi tontteihin. Esimerkiksi 20 % vapautuvista tonteista on varattuna *Baugemeinschafteille*. Tontteja haetaan kaupungin yhteisöasumisvirastolta (*Agentur für Baugemeinschaftenilta*), ja tontin saatuaan ryhmä saa vuoden vastikkeetonta aikaa projektin konseptoimista varten.

Tontit vuokrataan markkinahintaan, joten tulorajat ylittäviä talouksia ei subventoida vahingossakaan. Ryhmärakennuttamisen rahallista tukemista on aiheellista rajata: kansainvälisesti katsottuna se on selkeästi keskituloisten puuhaa (Jakobsen & Larsen, 2018). Hampurissa päättäjät eivät kuitenkaan ole huolissaan yhteisöasujien homogeenisyydestä, sillä he näkevät yhteisöjen tasapainoittavan naapurustojaan niin merkittävällä tavalla.

2 HmbWoFG § 8 pt. 2

3 Tulonjakotilasto 2024 (Tilastokeskus, 2024).

4 Suomessa tunnetuin esimerkki tästä ovat asumisoikeusasunnot. Muita esimerkkejä ovat Hitas, osaomitusasunnot sekä lunastettavat vuokra-asunnot. (Brotherus & Kuronen, 2024).

Yhteisöasumisen näkymät Suomessa

Brotherus ja Kuronen (2024) totesivat ympäristöministeriölle tekemässään selvityksessä, että Suomessakin on tarvetta uusille välimallin asumismuodoille, kuten asunto-osuuskunnille. Ne saattaisivat esimerkiksi houkutella keskiluokkaista, aktiivista ja sitoutuvaa asukaskuntaa pienituloisempiin lähiöihin, mikä tasoittaisi alueellisia tuloeroja. Yhteisöllisyyteen tähtäävät osuuskunnat sekä ryhmärakennetut talot tukevat myös kaupungeissa paljon kaivattua arkipäivän yhteisöä, jossa esimerkiksi ikääntyvät voivat turvallisesti asua kotona pidempään. Parhaimmillaan yhteisöasumisessa muodostuneet naapurisuhteet voivat säteillä koko naapurustoon, kun taloihin rakennetut yhteisötilat mahdollistavat monenlaisia matalan kynnyksen aktiviteetteja sekä tilan vuokrausta naapureille (Strauss, 2025).

Suomessa modernia, yhteisöllistä ryhmärakennuttamista on tapahtunut jo 1980-luvulla, kun pioneerihanke Tuulenkylä valmistui Jyväskylän asuntomessuille. Koti Kaupungissa / Hem i stan -yhdistys taas on tuonut ryhmärakennuttamisen tiiviiseen Helsingin kantakaupunkiin. Vuonna 2013 Jätkäsaareen valmistuikin ensimmäinen ryhmärakennettu kerrostalo, Malto-talo, ja Kalasatamassa kaksi muuta projektia ovat seuranneet perässä. Nämä eivät kuitenkaan ole osuuskuntia vaan asunto-osakeyhtiöitä.

Varken ajamassa pilottihankkeessa on puolestaan kokeiltu asunto-osuuskuntia vuodesta 2016. Hankkeen avulla pyrittiin paikkaamaan juuri välimallin asumisen aukkoa, jonka väistyvät aso ja Hitas jättävät jälkeensä. Vuonna 2019 Varke rahoitti Helsingissä yli kymmentä asunto-osuuskuntahanketta, joista suurin osa kuitenkin kariutui ennen rakentamisvaihetta taloudellisten epävarmuuksien takia. Pilottihankkeiden lisäksi Suomessa arvioidaan tällä hetkellä olevan noin 50 asunto-osuuskuntaa (Leminen ym., 2020).

Asunto-osuuskuntien toteuttaminen on kuitenkin erityisen hankalaa, sillä yhtenäinen termistö, sääntely ja esimerkkitapaukset puuttuvat. Charlesworth ja Hyötyläinen (2023) totesivatkin tutkimuksessaan suomalaisten asunto-osuuskuntien olevan ”institutionaalisessa umpikujassa”. Malleja on niin monta, että ne eivät tällaisenaan tule houkuttelemaan yhteisöasumisesta kiinnostuneita.

Kehitystä vaivaa erityisesti sopivan lainsäädännön puute sekä epävarmuus kohtuuhintaisuuden pysyvyydestä ja saatavuudesta. Joissain malleissa on jätetty mahdollisuus muuttaa osuuskunta tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi rakennuslainan takaisinmaksun jälkeen. Suomen laki velvoittaa osuuskuntia pysymään kustannusperustaisina vuokra-asuntoina vain lainanvastuuaikana eli noin 20 vuoden ajan, jolloin kaupungin on kyseenalaista tukea osuuskuntaa, sillä vain ensimmäiset asukkaat pääsisivät hyötymään ratkaisusta (Charlesworth

& Hyötyläinen, 2023, 265–270). Hampurissa oli samankaltaisia huolia, minkä vuoksi osuuskuntien julkinen tuki on rajoitettu 30–40 vuoteen. Hampurissa yksikään osuuskunta ei ole kuitenkaan määräajan loppuessa korottanut vuokraa, vaan asuminen on pysynyt kohtuuhintaisena (Quaestio, 2024).

Kaupungit tuovat omat vaikeutensa osuuskuntien kehittämiseen. Ne ovat haluttomia tarjoamaan markkinahintoja alempia tonttivuokria tai tontteja keskeisiltä sijainneilta, joiden myymiseen mahdollisimman suurella tuotolla on hyvin suuri paine, jotta kaupunki voi rahoittaa muuta toimintaansa. Lisäksi edullisten tonttien tarjoaminen ryhmille, joilla ei ole tulo- tai varallisuusrajoja, on juridisesti vaikeaa. Pankitkin ovat tuoneet ongelmia osuuskunnille, sillä ne suhtautuvat skeptisesti ryhmärakennettuihin taloihin. Ryhmärakennuttaminen vaatisi pitkäaikaista, korotonta lainaa sekä vakuuksia, jotta suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitokustannukset pysyisivät kohtuullisina.

Omistusasujien maa

Ongelmana ei kuitenkaan ole vain byrokratia. Suomi on omistusasujien maa, joten idea yhteisrakentamisesta – saati yhteisomistuksesta – on monille vieras. Osuuskuntamuotoinen asuminen vaatisi irtautumista ajatuksesta, että asunto on sijoituskohde. Monille suomalaisille omistusasunto on kuitenkin tärkein pääoma, joten osuuskuntamuotoinen omistus voi tuntua pelottavalta. Nuoret sukupolvet ovat kuitenkin kasvaneet aikakaudella, joka on kyseenalaistanut markkinatalouden vakauden, ja he ovat kokeneet koronapandemian aikaisen sosiaalisen eristyksen. Kimppa-asuminenkin on kasvattanut suosiotaan (Hyödynmaa, 2020), joten kysyntä voi tulevaisuudessa kasvaa.

Suomessa radikaali poliittinen kamppailu asumisesta on ollut melko harvinaista. Suomalaiset ovat historiallisesti olleet asumisasioissa haluttomia ”lähtemään kadulle”, kuten Helsingin kaupungin Hanna Dhalmann totesi YSS:n keskustelutilaisuudessa ”Asuntopolitiikan tila ja tulevaisuus”. Poikkeuksena on Oranssi ry:n toiminta, jossa entiset talonvaltaajat onnistuivat luomaan nuorille helsinkiläisille pitkäkestoista, kohtuuhintaista ja itsehallinnoitua asumista kunnostamalla kohteitaan itse. Hampurin asunto-osuuskunnat lähtivät yleistymään 1980-luvulla juuri vastaavalla tavalla.

Epäsuotuistenkin olosuhteiden vallitessa yhteisöasumisen muotoja olisi hyvä pitää pinnalla. Suomessa osuuskunta-asuminen ei ole uusi ilmiö, mutta vanhat osuuskunnat ovat hiljalleen muuttuneet asunto-osakeyhtiöiksi, kun kohtuuhintaisuus ei ole enää ollut asukkaiden tai osuuskunnan hallituksen intresseissä (Leminen ym., 2020, 46–47). Jotta vältyttäisiin samoilta virheiltä, uusien osuuskuntien tulisi selkeyttää arvojaan kohtuutalouden ja sosiaalisen kestävyyden nimissä, jolloin yhteisomistajuuden arvo ei olisi sidottu

vain osakkaiden taloudellisiin intresseihin. Hampurista mallia ottaen Suomessakin olisi hyvä painottaa yhteisöasumisen tasapainottavaa vaikutusta naapurustossa, mikä sitouttaa ihmisiä asuinyhteisöönsä. Lisäksi olisi syytä tuoda esille yhteisöasumisen toimijuutta ja turvallisuutta vahvistava vaikutus, joka saadaan aikaiseksi, kun asuminen ei ole täysin yksilön, valtion tai markkinoiden armoilla.

Inga Strauss

Lähteet

Brotherus, J. & Kuronen, M. (2024). *Selvitys välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla*. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. Helsinki: Valtioneuvoston julkaisuarkisto Valto.

Charlesworth, D., & Hyötyläinen, M. (2023). Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. *International Journal of Housing Policy*, *25*(2), 257–278. https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2235766

Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, *18*(1), 55–81. https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593

Hirvonen, J. & Lilius, J. (2019). Do neighbour relationships still matter? *Journal of Housing and the Built Environment 34,* 1023–1041. https://doi.org/10.1007/s10901-019-09656-0

Hyödynmaa, M. (2020). *Voiko kimppakämppä olla koti? Kriittisen kodin maantieteen näkökulma yhteisasumiseen.* Pro gradu -tutkielma. [maisterintutkielma, Helsingin yliopisto]. HELDA Helsingin yliopiston avoin julkaisuarkisto. http://hdl.handle.net/10138/316108

Jakobsen, P., & Larsen, H. G. (2018). An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban Research & Practice*, *12*(4), 414–430. https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582

Karppinen, H., & Paloheimo-Koskipää, L. (2013). *Tervetuloa tulevaisuuden kotiin! Tutkimustuloksia ja näkemyksiä asumisen tulevaisuudesta.* Helsinki: Kopio Niini Oy.

Leminen, S., Heimonen, R., Vedenkannas, M., Noro, K. (2020) *Asunto-osuuskuntien toimintamallit. Kohtuuhintaista ja yhteisöllistä asumista kaupungistuvaan Suomeen*. Helsinki: PTT.

Strauss, I. (2025). *Collaborative housing as adaptive social infrastructure in the neighbourhood. A Case Study of Hamburg, Germany* [maisterintutkielma, Helsingin yliopisto]. HELDA Helsingin yliopiston avoin julkaisuarkisto. http://hdl.handle.net/10138/602400

Tilastokeskus (2024) Tulonjakotilasto 2024. https://stat.fi/fi/julkaisu/cm1hd62p950vz07w050z35np7

Valtiovarainministeriö (2024). *Rakennusalan suhdanneryhmä: Rakentamisen taantuma päättymässä.* Valtiovarainministeriön tiedote 3.9.2024.

Taustahaastattelut

Keskustelu Salla Korpelan kanssa Helsingissä 16.12.2025.
Keskustelu Tapio Huotarin kanssa Helsingissä 17.6.2025.
Keskustelu Espoon kaupungin asuntopäällikön kanssa Espoossa 25.11.2025.
Keskustelu Helsingin kaupungin asumisen yksikön työntekijöiden kanssa Helsingissä 25.6.2025.
Keskustelu Agentur für Bauemeinschaftenin työntekijöiden kanssa Hampurissa 31.3.2025.