



30.1.2012

Kj/11

11

V Kaj / Vt Pauli Leppä-ahon aloite Hitas-järjestelmän muuttamisesta

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne katsoa vt Pauli Leppä-ahon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Pauli Leppä-aho ja kahdeksan muuta allekirjoittajaa esittävät aloitteessaan, että kaupunki tekee Hitas-ehdoin vuokrattujen ja muiden asuntotonttien maanvuokrista vertailevan selvityksen ja ryhtyy sen perusteella Hitas-sääntelyn purkutoimiin. Aloitteentekijät katsovat, ettei nykyinen malli, jossa sääntelystä voi irtaantua 30 vuodessa, toimi, koska kaupunki voi irtaantumisen seurauksena korottaa tontin vuokraa, minkä lisäksi irtaantuminen edellyttää osakkeenomistajien yksimielistä päätöstä.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kaupunki pyrkii sekä uudisrakentamisen hallintamuoto-ohjauksen että Hitas-asuntojen hintasääntelyn avulla turvaamaan markkinahintoja edullisempien ja korkealaatuisten omistusasuntojen tuottamisen markkinoille koko kaupungissa ja erilaisissa kaupunginosissa. Asunnot on tarkoitettu erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille. Tällä tarjonnalla tuetaan kaupungin elinkeinostrategiaa ja perheiden mahdollisuutta asua kaupungissa.

Tehtyjen selvitysten mukaan vuoden 2011 lopulla myynnissä olevien vapaarahoitteisten uusien kerrostaloasuntojen (muu kuin Hitas) keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 349 € ja Helsingissä noin 6 250 €. Uusien myynnissä olleiden Hitas-kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat olivat noin 3 800 €. Vuosina 2010–2011 puollettujen uusien Hitas-kerrostalohankkeiden kohdekohtaisten keskihintojen vaihteluväli on ollut 2 795–4 096 €/asm².

Vuonna 2010 toteutettu Hitas-järjestelmän uudistus lisäsi asukkaiden tasavertaisuutta tuomalla järjestelmään vapautumismahdollisuuden, määräaikaisuuden sekä jälleenmyynnin enimmäishintojen tarkistetut laskentamenetelmät.



Uusien ehtojen mukaan ennen vuotta 2011 valmistuneet Hitas-yhtiöt vapautuvat automaattisesti 30 vuoden kuluttua, mikäli hintasääntelyllä ei ole enää alueen markkinahintojen alhaisuuden vuoksi vaikutusta.

Uudet asuntoyhtiöt vapautuvat hintasääntelystä automaattisesti 30 vuoden kuluttua, jolloin niiden tontinvuokra korotetaan vuokrasopimukseen kirjatulle tasolle, joka on sama kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra olisi silloin.

Ne ennen vuotta 2011 valmistuneet Hitas-yhtiöt, jotka sijaitsevat korkean hintatason alueilla, voivat osakkaiden yksimieliseen päätökseen perustuvalla hakemuksella irtautua Hitas-järjestelmästä 30 vuoden kuluttua. Tällöin myyntihintojen sääntelystä vapautumiseen voi liittyä tontin maanvuokran 0-30 % korotus sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskimääräisen laskennallisen enimmäishinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kulloinkin rakentamiseen luovutettavien tonttien vuokrausperusteet, jolloin tarvittaessa määritellään erikseen Hitas-ehdoin luovutettavien ja sääntelemättömien tonttien vuokrat. Nykyisen käytännön mukaan samalta alueelta samana ajankohtana luovutettavien Hitas-tonttien vuokrat ovat olleet noin 20 – 30 % edullisempia kuin sääntelemättömien tonttien vuokrat. Sääntelemättömien tonttien luovuttaminen vuokraamalla on kuitenkin käytännössä vähäistä, eikä kaikkiin vuokrausperusteita koskeviin päätöksiin siksi sisälly niitä.

Eri aikoina vuokrattujen tonttien vuokrien vertailu ei ole mielekäästä, olivatpa sitten kysymyksessä Hitas-tontit tai muut tontit, koska maan arvonnousu on säännönmukaisesti ylittänyt yleisen hintatason nousun. Tonttien vuokrien hintaeroon voivat lisäksi vaikuttaa useat muut tekijät kuin vuokrausajankohta. Näitä ovat esimerkiksi tontin sijainti, indeksilainsäädäntö ja sen mukaiset indeksikorotusten määräaikaisten kiellot, vuokranalennukset tai eri ajankohtina voimassa olleet vuokran määrittelyn perusteet (tontin pinta-ala, rakennusoikeus, huoneyksiköiden lukumäärä jne.). Tontinvuokrien tekeminen yhteismitalliseksi vertailua varten ei siksi onnistu eikä ole tarkoituksenmukaistakaan.

Valtuuston päätös tuli voimaan 1.1.2010. Tähän mennessä 38 Hitas-yhtiötä on täyttänyt 30 vuoden sääntelyajan ja näistä yhtiöistä 33 on vapautunut sääntelystä kaupungin ilmoituksella. Lisäksi yksi yhtiö on vapautunut sääntelystä yhtiön yksimielisellä päätöksellä ja samalla hyväksynyt osaltaan tontin maanvuokran korottamisen. Neljä yhtiötä, joiden valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ja jotka voisivat hakemuksesta vapautua sääntelystä, on edelleen Hitas-sääntelyn



30.1.2012

Kj/11

piirissä. Kaikkiaan sääntelystä vapautuneita asuntoja on yhteensä 1879.

Toistaiseksi ainoassa hakemuksen perusteella Hitas-sääntelystä irtautuneessa kohteessa Katajanokalla tontinvuokran korotus oli maksimimääräinen 30 %, mutta vaikutus asumiskustannuksiin jäi pieneksi. Vuokrankorotuksen jälkeen tontin vuokraosuus yhtiövastikkeessa nousi noin 0,3 €/asm²/kk. Esimerkiksi 65m²:n asunnossa korotus tarkoittaa noin 20 euron lisäkustannuksia asumismenojen kuukausierään. Arvioiden mukaan keskusta-alueilla sijaitsevissa Hitas-kohteissa vuokrankorotuksen vaikutus olisi 0,2–0,7 €/asm²/kk. Vaikutusta asumiskustannuksiin ei voine pitää merkittävänä.

Kaupunginhallitus toteaa, että saatujen kokemusten mukaan Hitas-järjestelmä uudistetussa muodossaan toimii hyvin eikä johda kohtuuttomuuksiin eikä puutteisiin tasapuolisessa kohtelussa. Kaupunginhallitus ei siksi pidä aloitteessa esitettyä tonttien vuokria koskevan vertailun tekemistä tarkoituksenmukaisena eikä myöskään tarpeellisena.

Kaupunginhallitus katsoo edellä olevan riittäväksi selvitykseksi asiassa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vt Pauli Leppä-ahon aloite
- 2 Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto vt. Pauli Leppä-Ahon Hitas-järjestelmän muuttamista koskevasta aloitteesta