

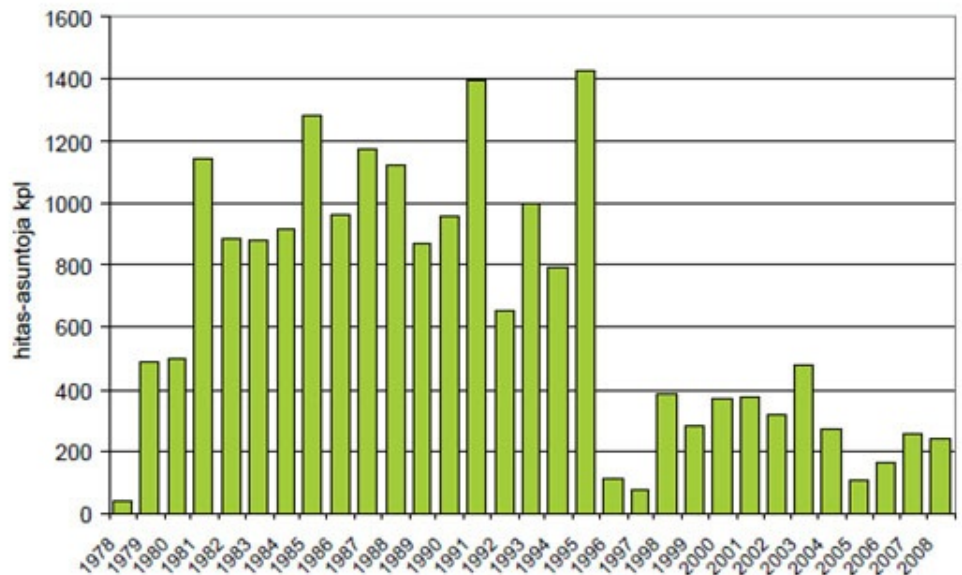


## A. Valtuutettu Peltolan ym. vt-aloite Hitas-järjestelmän muuttamisesta

HEL 2011-002612 T 10 07 00

Hitas-järjestelmä kehitettiin Helsingissä 1970-luvun lopulla valtion tukeman asuntotuotannon ja vapaiden markkinoiden väliin ns. välimallin asuntotuotantomuodoksi. Hinta- ja laatuohjausjärjestelmän tavoitteena on ollut taata kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuotanto Helsingissä. Järjestelmän alkuperäinen tavoite oli taata sellaisten asuntojen tuotanto, jotka vastaisivat sekä laatu- että hintatasoltaan helsinkiläisperheiden asuntokysyntään. Alun perin tavoitteena oli myös yleinen asumisen laatutason nostaminen pääkaupungissa.

Helsingissä oli vuoden 2010 lopussa noin 19 600 Hitas-asuntoa. 1970-luvun lopulta aina 1990-luvun puoliväliin asti Hitas-asuntoja rakennettiin Helsinkiin noin 1000 asuntoa vuodessa. 2000-luvulla Hitas-asuntoja on valmistunut selvästi vähemmän, mikä osittain johtuu koko Helsingin asuntotuotannon kokonaisvolyymien pienemisestä (kuvio 1). 2000-luvulla Hitas-asuntojen osuus Helsingin vuosittaisesta omistusasuntotuotannosta on vaihdellut välillä 5-25 %.



Kuvio 1. Hitas-asunnot valmistumisvuoden mukaan 1978–2008 (Laakso&Kostiainen 2009). Tilastolähde: Helsingin kaupungin kiinteistövirasto.

Hitas-asuntoja on valmistunut viime vuosina 100–300 uutta asuntoa vuosittain. Välimuodon asuntotuotannon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osa-omistusasuntojen tuotantotavoite on ollut yhteensä 40 % kaikesta asuntorakentamisesta Helsingissä MA-ohjelmakaudella 2008–2017.



Tontteja on tällä hetkellä varattuna Hitas-tuotantoon n. 2 600 asunnon rakentamiseksi.

Hitas-asuntojen kohderyhmänä ovat alkuperäisen tavoitteen mukaan olleet erityisesti lapsiperheet ja asuntoja on pyritty kohdentamaan perheiden omaan asumiskäyttöön. Hitas-asuntojen periaatteena on edelleenkin se, että omistaja itse tai perheenjäsenet asuvat asunnossa. Hitasmääräykseen on myös tullut lisäys, jonka mukaan uuden Hitas-asunnon myyjä on velvollinen tarkistamaan, ettei ostajalla ole omistuksessaan useampaa Hitas-asuntoa. Ainoastaan asunnon vaihtotilanteessa kahden Hitas-asunnon omistaminen sallitaan yhtä aikaa.

Helsingin kaupunki valvoo Hitas-asuntojen myyntihintaa sekä uudistuotannossa että vanhojen asuntojen kaupoissa. Kaikkien uudiskohteiden hinnat hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö kaupungin Hitas-työryhmän lausunnon perusteella. Asunto-osasto valvoo myös vanhojen Hitas-asuntojen kauppahintoja laskemalla asuntokohtaiset enimmäismyyntihinnat myytävälle asunnoille. Hitas-luovutushintaindeksin mukaisesta laskentatavasta on luovuttu ja enimmäishinnat on vahvistettu 1.3.2007 alkaen markkinahinta- tai rakennuskustannusindeksillä. Kaupungilla on oikeus lunastaa itselleen jälleenmyynnissä oleva Hitas-asunto, mikäli asunnon myyntihinta ylittää määritellyn enimmäishinnan tai kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhinnan perusteella lasketun rajahinnan.

Helsingin alueiden erilainen hintakehitys on vaikeuttanut hintaindeksin soveltamista Hitas-asuntojen jälleenmyyntihintaan. Joillakin kalleimmilla alueilla Hitas-asuntojen hintakehitys on jäänyt jälkeen alueen yleisestä hintakehityksestä. Toisaalta sijainnista riippumatta asunnon enimmäismyyntihintaan vaikuttaa kohteen rakennusvuosi sekä rakennusajankohdan taloussuhdanne, jonka mukaan rakennuskustannukset ovat määräytyneet. Näin ollen jälleenmyyntihinnan laskenta saattaa tuottaa erilaisen arvonnousun sekä erilaisen neliöhinnan samalla postinumeroalueella sijaitseville asunnoille. Hitas-sääntelyn määräaikaisuuden on katsottu olevan paras keino poistaa hinnanmuodostuksen epä johdonmukaisuudet enimmäishinnan laskemisessa.

Hitas-asuntoyhtiö voidaan 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta muuttaa tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi osakkaiden yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi kaupunginhallituksen päätöksen mukaan hintasääntelyn vaikutuksen ulkopuolella oleville yhtiöille, joiden keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta ylittää ko. postinumeroalueen kaikkien asuntojen tilastollisen markkinahinnan 30 vuoden kuluttua rakentamisesta, ilmoitetaan, että kaupunki ei enää vahvista yhtiön osakkeiden



enimmäishintoja ja käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeuttaan. 1.1.2011 jälkeen valmistuvat Hitas-asunnot vapautuvat sääntelystä automaattisesti 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Vapautumisella Hitas-sääntelystä 30 vuoden määräajan jälkeen pyritään mahdollistamaan asunnonvaihto ilman, että asuntojen väliset hintaerot muodostavat liian suuren esteen. Hitas-asuntoja oli vapautunut sääntelystä vuoden 2010 lopussa yhteensä 17 yhtiötä, joissa on 967 asuntoa.

Rakennuttaja myy itse uudet Hitas-asunnot. Uusien Hitas-asuntojen varaamisen ja myymisen menetelmät ovat herättäneet keskustelua tasa-arvoisuuden näkökulmasta, kun asuntoja on jonotettu tai rakennuttajien puhelinlinjat ovat ylikuormittuneet. Kaupunki edellyttää että jatkossa Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla.

Vanhat Hitas-asunnot myy asunnon omistaja tai kiinteistövälittäjä omistajan kanssa tehdyn sopimuksen mukaan. Kaupunki valvoo Hitas-asuntokaupoissa ainoastaan myyntihintoja. Hitas-asuntojen myyntiä ei ole siirretty kaupungin tehtäväksi, koska Helsingin kaupunki välittää ja vuokraa ainoastaan omassa omistuksessaan olevia asuntoja. Kaupungin asunnonvälitystehtävä koskee siis käytännössä ainoastaan kaupungin vuokra- ja työsuhdevuokra-asuntoja. Helsingin kaupunki ei toimi kiinteistövälittäjänä omistusasuntomarkkinoilla.

Helsingin kaupungin välimuodon asuntotuotannon nykytilasta ja tulevaisuudennäkymistä teettämän selvityksen mukaan Hitas-asuntojen kysynnän arvioidaan olevan myös tulevaisuudessa melko suurta. Hitas-asuntojen arvioidaan jatkossakin kiinnostavan erityisesti ensiasunnonostajia sekä mahdollisesti myös ikääntyviä asukkaita asunnonvaihdon yhteydessä. Voimassa olevan MA-ohjelman tavoite välimuodon asuntotuotannolle on 40 % kokonaistuotannosta, joka sisältää myös Hitas-asunnot. Tavoitteella voidaan turvata Hitas-asuntojen tarjonta, vaikka sääntelyn piiristä poistuukin jonkin verran vanhinta Hitas-kantaa.

Lisätiedot

Randell Mari, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi