

HITAS-JÄRJESTELMÄN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMISTA KOSKEVA SELVITYS

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (29.10.2012) mukainen selvitys
31.12.2013



31.12.2013

Sisällysluettelo

1 TOIMEKSIANTO JA SELVITYSTYÖN LAADINTA	3
2 ASUNTOJEN HINTA- JA LAATUTASON SÄÄNTELYN TAVOITTEET	3
2.1 HITAS-JÄRJESTELMÄN LÄHTÖKOHDAT	3
2.2 HITAS-JÄRJESTELMÄN TAVOITTEET	4
2.3 HITAS-JÄRJESTELMÄN ALKUPERÄISET MENETTELYTAPAOHJEET	4
2.4 HITAS-JÄRJESTELMÄÄN JA MENETTELYTAPAOHJEISIIN TEHDYT KESKEISET MUUTOKSET	5
3 HITAS-JÄRJESTELMÄN NYKYTILA	6
3.1 TONTIN VARAUSPÄÄTÖKSESSÄ JA LUOVUTUKSESSA ASETETAAN HITAS-EHDOT	6
3.2 ALUERYHMÄTYÖSKENTELYLLÄ OHJATAAN SUUNNITELMIEN LAATUA	7
3.3 HANKINTA-ARVON MÄÄRITTÄMINEN	8
3.4 HITAS-TYÖRYHMÄ	8
3.5 SUUNNITELMIEN JA HANKINTA-ARVON HYVÄKSYNTÄ	9
3.6 UUSIEN HITAS-ASUNTOJEN MYYNTI JA ASUNTOJEN JÄLLEENMYNNIN SÄÄNTELY	9
3.7 SANKTIOT	10
4 HITAS-ASUNTOKANTA.....	11
4.1 KOKONAISTUOTANTO	11
4.2 SJOITTUMINEN ERI PUOLILLE KAUPUNKIA	12
4.3 HITAS-RAKENNUTTAJAT	13
4.4 HITAS-ASUNNOT HUONEISTOTYYPIN MUKAAN	13
4.5 SÄÄNTELYSTÄ VAPAUTUNEET KOHTEET	15
4.8 UUDISKOHTEIDEN HINTATASOT	20
5 HITAS-ASUKKAAT.....	22
5.1 TARKASTELUN LÄHTÖKOHTIA	22
5.2 ASUKKAAT HELSINGISSÄ	23
5.3 ASUKKAAT RAJOITUSTEN ALAISISSA HITAS-YHTIÖISSÄ	24
5.4 ASUKKAAT 2000-LUVULLA RAKENNETUISSA HITAS-YHTIÖISSÄ.....	28
5.5 ASUKKAAT 2010–2013 VALMISTUNEISSA HITAS-YHTIÖISSÄ.....	28
5.6 ASUKKAAT VAPAUTUNEISSA YHTIÖISSÄ.....	28
5.7 YHTEENVETOA HITAS-ASUKKAISTA	29
6 HITAS-ASUNTOTUOTANTO OSANA ASUNTOPOLITIIKKA	31
6.1 AM-OHJELMA MÄÄRITTELEE TAVOITTEEN	31
6.2 TAVOITTEENA KOHTUUHINTAISUUS.....	31
6.3 TAVOITTEENA MONIPUOLINEN ASUNTOTUOTANTO	31
7 HITAS-JÄRJESTELMÄN EDELLEEN KEHITTÄMINEN	33
8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTELMÄT	36



31.12.2013

1 TOIMEKSIANTO JA SELVITYSTYÖN LAADINTA

Kaupunginhallitus päätti 29.10.2012 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön-toteuttamisohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä, että talous- ja suunnittelukeskus vastaa yhdessä kiinteistöviraston kanssa Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskevan selvityksen tekemisestä vuoden 2013 loppuun mennessä.

Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista selvittävän raportin laatimiseen ovat osallistuneet osastopäällikkö Markku Leijo, toimistopäällikkö Matti Pitkänen ja suunnittelija Riitta Lehtinen kiinteistöviraston asunto-osastolta, toimistopäällikkö Sami Haapanen ja johtava kiinteistölakimies Martti Tallila kiinteistöviraston tonttiosastolta, suunnittelija Annina Ala-Outinen, projektipäällikkö Juha Pulkkinen ja kehittämisinsinööri Ville Vastamäki talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolta.

Selvitystyön laatimista on ohjattu Hitas-työryhmässä.

Selvitystyössä käydään läpi Hitas-järjestelmän alkuperäiset tavoitteet ja järjestelmään tehdyt keskeiset muutokset sekä kuvataan Hitas-järjestelmän nykytilaa asuntokannan ja asuntotuotannon kautta. Lisäksi selvitystyössä arvioidaan asuntojen hintatasoja sekä asuntojen kohdentumista erilaisille kotitalouksille. Tarkastelu perustuu tilastollisiin aineistoihin. Asuntorakentamisen laadun arvioiminen näin laajan aineiston ja pitkällä aikavälillä tapahtuneen asuntotuotannon osalta ei ollut mahdollista johtuen tuotannon monipuolisuudesta.

2 ASUNTOJEN HINTA- JA LAATUTASON SÄÄNTELYN TAVOITTEET

2.1 Hitas-järjestelmän lähtökohdat

1970-luvulla Helsingin asuntotuotannon määrä ei kyennyt vastaamaan kysyntään, jonka seurauksena erityisesti perheet hakeutuivat naapurikuntiin.

Helsinki luovutti omistamaansa maata yksityisten rakentajien käyttöön ainoastaan vuokraamalla. Tavoitteena oli, että tällä tavalla asuntojen myyntihinnoista olisi poistunut maan myyntihinnan osuus. Vuosikymmenen puolivälissä huomattiin, että vuokratontilla ei ollut toivottua vaikutusta asuntojen myyntihintoihin.

Edellä mainittuihin ongelmiin helpoin ratkaisu olisi ollut kaupungin oman asuntotuotannon voimakas kasvattaminen, mutta tähän ei löytynyt poliittista tahtoa. Ratkaisuksi kehitettiin Hitas-järjestelmä, joka mahdollisti asuntojen laatu- ja hintakontrollin sekä asuntotuotannon säilymisen normaalina yritystoimintana.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.1.1978 asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn aloittamisesta ja kaupunginhallitus hyväksyi 21.8.1978 Hitas-järjestelmässä käytettävät menettelytapaohjeet noudatettavaksi.



31.12.2013

2.2 Hitas-järjestelmän tavoitteet

Asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn keskeinen tavoite oli tarjota jokaiselle Helsingissä asuvalle tai Helsinkiin muuttavalle mahdollisuus hankkia tarpeitaan vastaava asunto taloudellisten mahdollisuuksiensa puitteissa. Järjestelmän avulla pyrittiin tuottamaan asuntoja, joiden asumiskustannukset, pääomakustannukset mukaan lukien, pysyvät kohtuullisella tasolla.

Näin Hitas-järjestelmän tavoitteeksi tuli vastata 1970-luvun asuntopoliittisiin haasteisiin eli väestökadon hillitsemiseen ja turvata kaupungille myönteinen väestökehitys. Tarjontaa pyrittiin kohdentamaan erityisesti lapsiperheille ja työssäkäyville.

Lisäksi tavoitteeksi asetettiin, että asunnot vastaavat tulevien asukkaiden asettamia laadullisia tarpeita. Asuntojen hintojen tuli olla oikeassa suhteessa laatutasoon. Tämä merkitsi hintojen sitomista todellisiin rakennuskustannuksiin. Asuntojen myyntihintojen kohtuullisuus haluttiin turvata myös asuntojen myöhemmissä luovutuksissa, jonka vuoksi luotiin jälleenmyynnin sääntely.

Yleisiksi tavoitteiksi asetettiin suunnittelun ohjauksen yhdenmukaistaminen ja rakentamisprosessin nopeuttaminen. Alkuperäisen päätöksen mukaisesti kaikki kaupungin luovuttamalle maalle rakennettavat yhtiömuotoisten kiinteistöjen asunnot, kuten asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöyhtiöt ja kaupungin omistukseen jäävät vuokratilat kuuluvat Hitas-järjestelmän laadunohjaukseen. Valtion lainoittaman tuotannon osalta hintasääntely toteutettiin ensin Asuntohallituksen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n toimesta. Valtion sääntelyn loputtua näiden Hitas-asuntojen jälleenmyynnin hintasääntely toteutettiin Hitas-järjestelmän puitteissa.

2.3 Hitas-järjestelmän alkuperäiset menettelytapaohjeet

Kaupunginhallitus päätti 21.8.1978 (2092 §) asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn menettelytapaohjeista. Ohjeessa luotiin perusta kaupungin omalle sääntelyjärjestelmälle. Se sisälsi seuraavat osa-alueet:

- tonttien varaus- ja vuokrausehdot
- yhtiöjärjestyksiin vaadittavat määräykset
- Hitas-työryhmä ja alueelliset yhteistyöryhmät
- ensimmäistä luovutusta koskeva hinnanmääritys
- myöhempien luovutusten hinnanmääritys
- kaupungin osakkuus yhtiössä
- kaupungin lunastusoikeus
- kaupungin lunastamien asuntojen edelleen luovuttaminen



31.12.2013

2.4 Hitas-järjestelmään ja menettelytapaohjeisiin tehdyt keskeiset muutokset

Hitas-järjestelmään on sen olemassa olon aikana tehty lukuisia muutoksia. Rakentamisen ohjaus ja asuntokaupan lainsäädäntö ovat muuttuneet järjestelmän käyttöönoton jälkeen. Alla olevaan listaan on kerätty keskeisimmät päätökset, jotka muuttivat alkuperäistä järjestelmää pääasiassa asuntojen myyntihintojen laskemisen osalta.

Hitas-luovutushintaindeksin käyttöön ottaminen, Kvsto 14.12.1988, 7 §

Päätöksen mukaisesti asuntojen laskennassa alettiin soveltaa rakennuskustannusindeksin rinnalla Hitas-luovutushintaindeksiä, joka oli rakennuskustannusindeksin (70 %) ja osakeasuntojen hintaindeksin (30 %) yhdistelmä.

Hitas-asuntojen välityksen järjestäminen ja periaatteet, Khs 15.8.1988, 1937 §

Hitas-välitysjärjestelmästä luopuminen 30.9.1992 saakka, Khs 4.11.1991, 2112 §

Hitas-välitysjärjestelmästä luopuminen ja rajahinnan käyttöön ottaminen 31.12.1993 saakka, Khs 15.6.1992, 1059 §

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kaikki ne Hitas-luovutukset, joiden jälleluovutushinta on 7000 mk/huoneisto-m² tai vähemmän, vapautetaan Hitas-järjestelmään sisältyneestä hinnanvalvonnasta.

Hitas-välitysjärjestelmästä luopuminen 31.12.1994 saakka, Khs 25.10.1993, 1664 §

Hitas-välitysjärjestelmästä luopuminen Khs 6.11.1995, 1687 §

kaupunginhallitus päätti, että vanhojen Hitas-asuntojen välitystoiminnasta saadaan luopua toistaiseksi.

Hitas-järjestelmän kehittäminen – enimmäishintojen laskentaperusteiden muuttaminen, Kvsto 12.11.2003, 244 §

Hitas-asuntojen jällemyyntihinnan määrittelyssä otettiin rakennuskustannusindeksin lisäksi käyttöön Helsingin alueen asuntojen markkinahintaindeksi, jolloin asuntojen enimmäishinnaksi jällemyyntihinnan laskemisessa tulee myyjän kannalta edullisempi vaihtoehto.

Hitas-järjestelmän kehittäminen – Sääntelyn määräaikaisuus, rajahinnan uudelleen määrittely, enimmäishintojen laskentaperusteiden muuttaminen, Kvsto 3.6.2009, 136 §

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 3.6.2009 (136 §) Hitas-sääntelystä vapautuminen on mahdollista yhtiön hakemuksesta 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Lisäksi uusissa 1.1.2011 alkaen valmis-



31.12.2013

tuovissa yhtiöissä Hitas-rajoitukset päättyvät automaattisesti 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Päätöksen mukaisesti, jos Hitas-asunnon laskennallinen huoneistoneliön enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden laskennallisten keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo, enimmäishinta asunnon jälleenmyyntitilanteessa lasketaan enimmäishintojen keskiarvon mukaan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kaikki Hitas-asunnot saa myydä vahvistettuun velattomaan rajahintaan perustuvalla jälleenmyyntihinnalla, riippumatta asuntojen alkuperäisestä hankinta-arvosta.

Päätöksessä linjattiin myös, että 1.1.2011 lukien valmistuvan uustuotannon osalta huoneistokohtaisista muutos- ja lisätöistä huomioidaan vain rakennusaikaiset, urakoitsijalta tai rakennuttajalta tilatut muutokset. Lisäksi päätöksen mukaisesti uusia Hitas-asuntoja myytäessä myyjän on varmistettava ostajalta ja kiinteistövirastolta, ettei ostaja omista pysyvästi toista Hitas-asuntoa. Kiinteistöviraston asunto-osasto voi velvoittaa myyjän asettamaan kaupan ehdoksi, että aiempi Hitas-asunto on myytävä ennen kuin kauppa uudesta asunnosta tulee lopulliseksi.

Perusteet 1.1.2011 alkaen valmistuvien Hitas-yhtiöiden tonttien sääntelemättömän vertailuvuokran vahvistamiselle, Kvsto 16.6.2010, 164 §

Kaupunginvaltuuston päätöksen 16.6.2010 (164 §) mukaan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra on 10 - 30 % korkeampi kuin Hitas-tontille määriteltä maanvuokra.

3 HITAS-JÄRJESTELMÄN NYKYTILA

3.1 Tontin varauspäätöksessä ja luovutuksessa asetetaan Hitas-ehdot

Kaupungin omistamien tonttien varaaminen ja luovuttaminen perustuvat kaupunginhallituksen kiinteistölautakunnan esityksestä tekemiin varauspäätöksiin, joissa tontit varataan rakennuttajille määräajaksi suunnittelua ja hankkekehitystä varten. Tontin varauspäätöksen yhteydessä päätetään hankkeelle myös tontinvarausehdot ja Hitas-tonteille lisäksi erilliset Hitas-lisäehdot. Tontinvarauksen Hitas-lisäehdoissa määritellään edellytykset hankkeiden etenemiselle. Tontinvaraukset valmistellaan kiinteistöviraston tonttiosastolla yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston kanssa. Hallintamuodoista päätettäessä tutkitaan aina laajemmin alueen suunniteltu ja olemassa oleva hallintamuotojakauma.

Hitas-lisäehdoissa määritellään muun muassa, mitä rakennuttajalta vaaditaan, jotta tontinvaraus johtaa tontinluovutukseen eli tontin lyhyt- ja pitkäaikaiseen vuokraamiseen. Hitas-lisäehtojen pääasialliset vaatimukset kohdistuvat yhteistoimintaan suunnittelussa, suunnitelmien hyväksyttämiseen, hankinta-arvon hyväksyttämiseen ja siihen perustuviin asuntojen luovutuksiin, sekä yhtiöjärjestykseen sisällytettäväksi vaadittuihin Hitas-pykäliin, joihin kuuluu myös kaupungin lunastusoikeus.



31.12.2013

Tontinvarauksen Hitas-ehtoja on kahdenlaisia. Hitas I-ehtoja sovelletaan isompiin yhtiöihin, joissa kaupunki ostaa yhden asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, ja Hitas II-ehtoja pienempiin yhtiöihin, joissa kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista ostaa asunnon hallintaan oikeuttavia osakkeita. Tämän vuoksi Hitas-ehtojen noudattaminen turvataan mainituissa järjestelmissä eri tavalla.

Lisäksi tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään kutakin rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat Hitas I- tai II-lisäehdot. Tontin luovutuksen yhteydessä kiinteistölautakunta hyväksyy myös Hitas-yhtiöiden Hitas I- tai Hitas II-yhtiöjärjestyspykälät. Hitas-pykäliden muuttamiseen vaaditaan kaikkien osakkeiden yksimielinen päätös, joten ilman kaupungin suostumusta ei yhtiöjärjestyksen Hitas I-pykälää voi muuttaa. Hitas II-ehtojen mukaisen yhtiön yhtiöjärjestyksen Hitas-pykäliden noudattamiseen veloitetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä ehdolla ja sitä turvaavalla sopimussakolla.

3.2 Alueryhmätyöskentelyllä ohjataan suunnitelmien laatua

Käytännön suunnittelun laatu- ja kustannusohjaus hoidetaan Hitas- alueryhmissä, joissa on edustajat talous- ja suunnittelukeskuksesta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta ja rakennusvalvontavirastosta, yhteistyössä asianomaisen hankkeen rakennuttajan ja suunnittelijan kanssa. Alueryhmät määrittävät aluerakentamisprojektien ja täydennysrakentamisen alueiden mukaisesti.

Alueryhmien työ on palvelutoimintaa, jossa hankkeen suunnitelmia ohjataan alusta alkaen kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja yhteen sovitetaan talosuunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa prosessiin osallistuvien kaupungin toimijoiden toimintaa siten, että eri hallintokuntien ohjaustoimenpiteet ovat samansuuntaisia. Keskeisimpiä laadullisia tavoitteita ovat maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitteet, tontinvarauksen ehdot, asemakaava ja sitä tukevat lähiympäristön laatua määrittelevät ohjeet sekä rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset. Alueryhmien ohjauksen pohjalta syntyvät suunnitelmat käsitellään Hitas-työryhmässä.

Alueryhmätyöskentely on hankkeiden palvelua, jossa hankkeen pääsuunnittelija saa tarvittaessa suunnittelunohjausta sekä pystyy keskustelemaan suunnitteluratkaisuista alueen eri asiantuntijoiden kanssa, tarvittaessa jo luonnos-suunnitteluvaiheessa. Alueryhmässä käydään yhdessä läpi myös suunnitelmiin mahdollisesti liittyvät kaavapoikkeamat sekä niiden perustelut ja hyväksyttävyyt. Näin ollen voidaan jo hyvissä ajoin varautua rakennusluvan myöntämisen edellytyksiin ja käynnistää tarvittaessa hankkeen etenemisen kannalta riittävän aikaisin tarvittavat poikkeamismenettelyn vaatimat toimenpiteet.

Alueryhmätyöskentelyn tavoitteena on koota eri osapuolet (viranomaiset ja hankkeen edustajat) saman pöydän ääreen käsittelemään hankkeen asioita yhdessä. Yhtenäisellä hankeohjauskäytännöllä tavoitellaan mm. seuraavia etuja:

- hankkeen valmisteluprosessi on sekä asiallisesti että aikataulullisesti hallinnassa tontinvarauksesta rakentamiseen



31.12.2013

- hankkeen osapuolten välinen tiedon kulku on varmistettu
- hankkeen osapuolet ovat yksimielisiä eri asioiden tulkinnoista
- hankkeen asioista päästään keskustelemaan yhtä aikaa eri osapuolten kanssa
- hankkeesta vastaavia kohdellaan yhdenmukaisesti.

3.3 Hankinta-arvon määrittäminen

Hankinta-arvo koostuu urakoista, suunnittelusta, markkinoinnista ja rahoituksesta, liittymismaksuista sekä tonttikustannuksista. Urakkakustannukset voidaan määritellä usealla tavalla, mutta ensisijainen tapa on urakkakilpailu. Urakkakustannukset voidaan määrittää myös laskennallisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen hankinta-arvo voi perustua vertailuaineistoon. Laskennallista ja vertailuaineistoon perustuvaa menettelyä sovelletaan ensisijaisesti vain suoraan urakoitsijalle luovutettujen tonttien yhteydessä. Laskennallinen hinnanmäärittely tarkoittaa käytännössä kolmannen osapuolen laatimaa rakennusosa-arvion teettämistä, jolloin suunnitelmien mukaiset urakkakustannukset tulevat laskennallisesti todettua.

Asuntojen tuleva myyntihinta ja laatutavoite voidaan määritellä myös antamalla tontille etukäteen rakennuskustannusindeksiin sidottu hintapuite, joka määrittelee hankkeen asuinneliön enimmäismyyntihinnan. Yleensä hintapuitteen antaminen liittyy tontinluovutuskilpailuihin, joissa kilpaillaan tontinvarauksen saamisesta kilpailuehdotusten laadulla. Joissain yhteyksissä on samaan aikaan kilpailtu yhdessä sekä sääntelemättömistä tonteista että hintapuitteellisista Hitas-tonteista, jolloin on pyritty lisäämään Hitas-hankkeiden toteuttamisen houkuttelevuutta.

Hitas-ehdoin luovutettavien tonttien alustavasta hintapuitteesta päättää kiinteistölautakunta hyväksyessään kilpailuohjelman. Lopullinen hintapuite kiinnittyy, kun kiinteistölautakunta päättää tonttien varaamisesta. Käytäntönä on ollut, että Hitas-työryhmältä pyydetään lausunto Hitas-ehdoin luovutettavia tontteja sisältävästä kilpailuohjelmasta ja niille asettavasta hintapuitteesta.

Määritelty hintapuite käsittää kaikki hankkeesta aiheutuvat kustannukset ja on sitova osa tontinvarausehtoja. Joissain tapauksissa hintapuitteeseen voidaan kuitenkin perustellusti hakea korotusta. Poikkeamisen perusteena voidaan hyväksyä muuttuneet lähtötiedot tontin maaperässä tai muissa kaupungin antamissa lähtötiedoissa. Rakentamisen ajalliset kustannusmuutokset hoidetaan rakennuskustannusindeksin muutoksen huomioon ottamisella. Päätös hintapuitteen korottamisesta tapahtuu kiinteistölautakunnassa, mutta tarvittaessa Hitas-työryhmältä voidaan pyytää asiasta lausuntoa.

3.4 Hitas-työryhmä

Keskeistä Hitas-järjestelmän ensimmäisen luovutuksen vaiheessa on prosessiin osallistuvien tahojen yhteistoiminta. Päävastuu Hitas-järjestelmän periaatteiden toteuttamisesta ja kehittämisestä on Hitas-työryhmällä, joka vastaa kiinteistöviraston asunto-osaston päätöksentekoa edeltävästä ohjausvaiheesta ja antaa valmistelutyönsä perusteella asunto-osastolle lausunnon hankkeiden suunnitelmista ja hinnoista.



31.12.2013

Valmistelun yhteistyö koskee aluerakentamista, asemakaavoitusta, kiinteistötoimea, asuntotointa, rakennusvalvontaa sekä kunnallistekniikan ja julkisten palvelujen toteutusta. Hitas-työryhmässä ovat jäseninä edustajat talous- ja suunnittelukeskuksesta, kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, rakennusvalvontavirastosta ja rakennusvirastosta.

Valmistelutyö ja sen koordinointi on osa kaupungin aluerakentamisprojektien normaalia ohjaustoimintaa, joten Hitas-työryhmän puheenjohtajuus sekä koordinoitivastuu on talous- ja suunnittelukeskuksella päätöksenteon tapahtuessa kiinteistötoimen piirissä tontinluovutukseen sekä hankkeiden suunnitelmien ja hintaan liittyen.

Hitas-työryhmän tehtävänä on hoitaa Hitas-hankkeiden laatu- ja hintaneuvottelut rakennuttajien kanssa ja antaa niistä lausunnot kiinteistöviraston asunto-osastolle päätöksentekoa varten. Tässä yhteydessä työryhmä tarkastaa hankkeen suunnitelmat ja hinnan määrittelyn sekä huolehtii siitä, että menettelytavat ovat yhdenmukaiset kaikissa Hitas-hankkeissa.

Hitas-työryhmä valmistelee asuntorakentamisen hinta- ja laatuohjauksen suuntaviivat myös yleisellä tasolla. Työryhmä antaa lausuntoja kiinteistövirastolle myös Hitas-hankkeiden tontinvarauksiin liittyen, mm. tontinluovutuskilpailujen ohjelmista ja hintapuitteellisten kilpailujen hinnasta. Lisäksi Hitas-työryhmä toimii asiantuntijaelimenä muutoinkin asuntotuotannon hintaa ja laatua koskevissa kysymyksissä.

3.5 Suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksyntä

Kiinteistöviraston asunto-osasto tekee päätökset hankkeen suunnitelmien ja hankinta-arvon hyväksymisestä Hitas-työryhmän antamien lausuntojen pohjalta.

Hankinta-arvopäätöksen mukaista hankkeen hankinta-arvoa sovelletaan asuntojen ensimmäisen myynnin valvonnassa. Rakennuttajilla on mahdollista jyvittää asuntojen myyntihinnat vapaasti kuitenkin siten, että kaikkien asuntojen yhteenlaskettu arvo ei saa ylittää hankinta-arvopäätöksen mukaista kokonaishintaa.

3.6 Uusien Hitas-asuntojen myynti ja asuntojen jälleenmyynnin sääntely

Hitas-asuntojen ensimmäisestä myynnistä ja hankinta-arvon jyvityksestä vastaa kohteen rakennuttaja. Asuntojen yhteenlaskettujen jyvitettyjen hintojen tulee vastata enintään hankkeelle vahvistettua hankinta-arvoa. Uusien varausehtojen mukaisesti kaikki Hitas-asunnot tulee arpoa asunnonhakijoiden kesken. Uusien Hitas-asuntojen myyntiin liittyy myös omistusrajoituksen valvonta, jolla on haluttu turvata uudistuotannon asuntojen parempi kohdentuminen todellisille asunnontarvitsijoille ja siten estää useampien Hitas-asuntojen omistaminen. Omistusrajoituksen ja myyntihintojen valvonta suoritetaan kiinteistöviraston asunto-osastolla.

Hitas-järjestelmän alusta vuoden 1988 loppuun asti kaikkien Hitas-asuntojen enimmäishinta jälleenmyyntitilanteessa laskettiin ainoastaan yhdellä yhtiöjärjestyksen mukaisella laskentatavalla, jossa asunnon hinta oli sidottu rakennuskustannusindeksiin. Tällöin hinnanmääritys oli selkeää ja hintojen kehitys



31.12.2013

tasaista. Samalla kuitenkin huoneistojen varsin kohtuullisten enimmäishintojen nähtiin hankaloittavan muun muassa perheiden asunnonvaihtoa muuttuneen asunnon tarpeen mukaan. Hitas-asuntokanta oli pieni ja sääntelemättömien asuntojen hintakehitys oli voimakkaampaa suhteessa Hitas-asuntojen enimmäismyyntihintojen kehitykseen. Näin ollen asunnon vaihtotilanteessa tarvittavan välirahan määrä kasvoi suuremmaksi verrattuna samaan aikaan ostettuihin sääntelemättömiin asuntoihin.

Vuosien varrella järjestelmään on tehty Hitas-osakkeenomistajien vaatimuksista useita muutoksia ja uudistuksia. Nykyisin käytössä on useita enimmäishintojen laskentatapoja. Erilaiset tällä hetkellä voimassa olevat Hitas-enimmäishintojen laskentatavat on koottu raportin liitteeksi 1.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaisesti jokaisen Hitas-asunnon voi nykyisin myydä ilman enimmäishinnan vahvistamista, mikäli asunnon velaton myyntihinta asuntoneliötä kohti on enintään myyntihetkellä voimassa oleva velaton rajahinta. Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten laskennallisten neliöhintojen perusteella yhtiöiden alkuperäisistä hyväksytyistä hankinta-arvoista markkinahintaindeksillä laskenta-ajankohtaan tarkistettuna.

3.7 Sanktiot

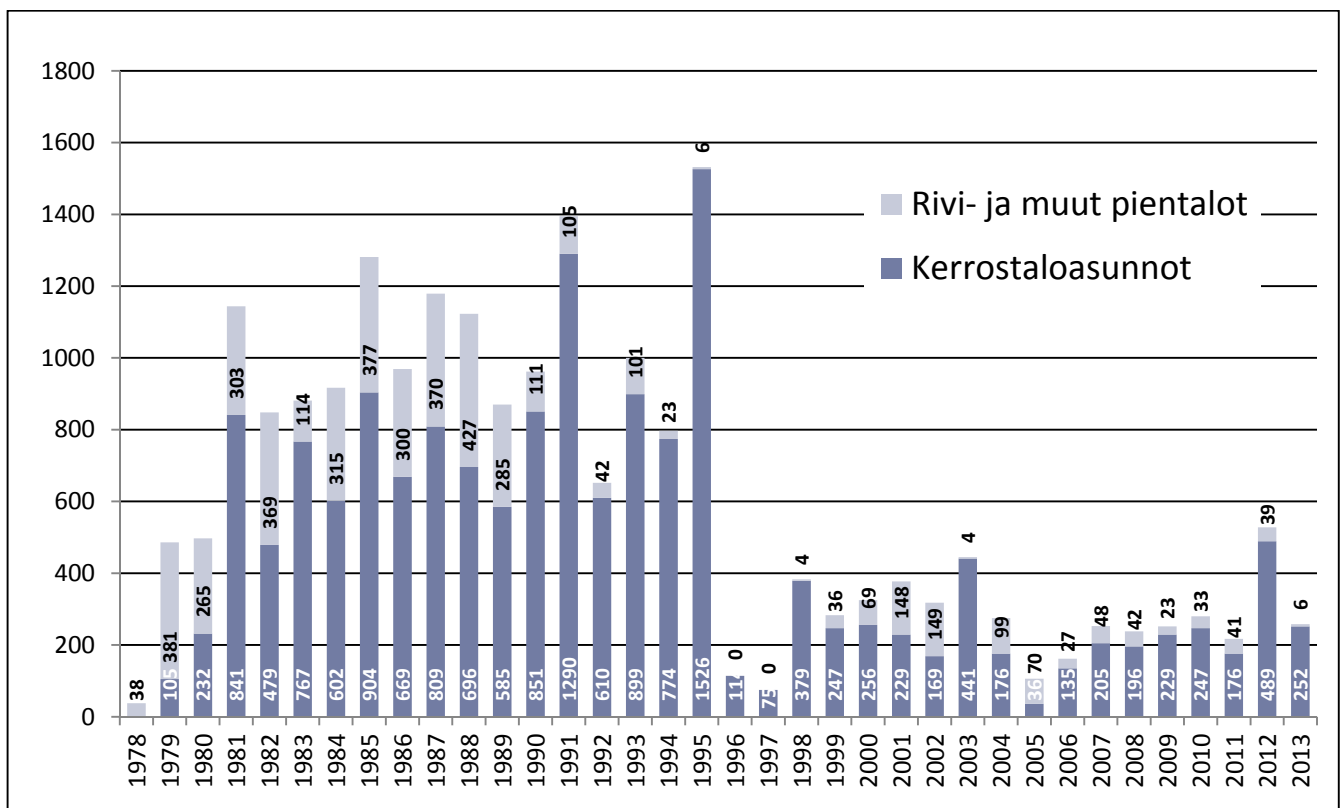
Helsingin kaupungilla on oikeus Hitas-yhtiöiden yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa Hitas-osakkeet kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden luovutuksesta on ilmoitettu asunto-osakeyhtiölle. Lunastusoikeus ei koske yhtiöjärjestyksessä mainittujen lähisukulaisten välisiä kauppvoja. Kaupunki ei käytä lunastusoikeuttaan, jos osakkeet on myyty/luovutettu omistusoikeudella luonnolliselle henkilölle enintään huoneistolle vahvistetulla enimmäishinnalla tai kaupantekoajankohtana voimassa olevalla rajahinnalla. Jos kaupunki lunastaa osakkeet, lunastusoikeuden käyttämisestä ilmoitetaan kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtyminen on tullut yhtiön hallituksen (isännöitsijän) tietoon. Lunastushintana käytetään osakkeiden vahvistettua enimmäishintaa tai rajahintaa.

Hitas-tontin vuokrasopimuksen ehdoilla turvataan Hitas-järjestelmän pysyvyyttä ja noudattamista. Mikäli vuokralainen ei noudata mainittuja ehtoja, vuokralainen voidaan velvoittaa suorittamaan kaupungille sopimussakkoa. Lisäksi sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon. Lisäksi tontin rakennuttajalta edellytetään 1.1.2011 alkaen valmistuvien Hitas-yhtiöiden osalta vuokrasopimuksesta erillinen omistusrajoituksen valvontaa koskeva sitoumus, joka sisältää rakennuttajaan kohdistuvan asuntokohtaisen sopimusakkovelvoitteen.

4 HITAS-ASUNTOKANTA

4.1 Kokonaistuotanto

Hitas-järjestelmän käyttöönoton jälkeen Hitas-asuntoja on valmistunut kaikkiaan yhteensä 21 570 kappaletta. Tässä selvityksessä on jätetty huomiotta kolme vanhusten palvelutalokäyttöön toteutettua kohdetta, joiden todelliset asuntomäärät poikkeavat Hitas-rekisteriin kohteen valmistumisen yhteydessä viedyistä asuntojen määristä. Palveluasunnot pois jättämällä Hitas-järjestelmään on tuotettu yhteensä 21 460 asuntoa. Näistä asunnoista on kerrostaloissa ja kerros- sekä rivitaloja sisältävissä sekayhtiöissä 16 690 asuntoa ja loput 4 770 asuntoa ovat rivi- ja muita pientaloja.



Kuva 1. Valmistunut vuotuinen Hitas-asuntotuotanto (asuntojen lukumäärät) talotyypeittäin. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri

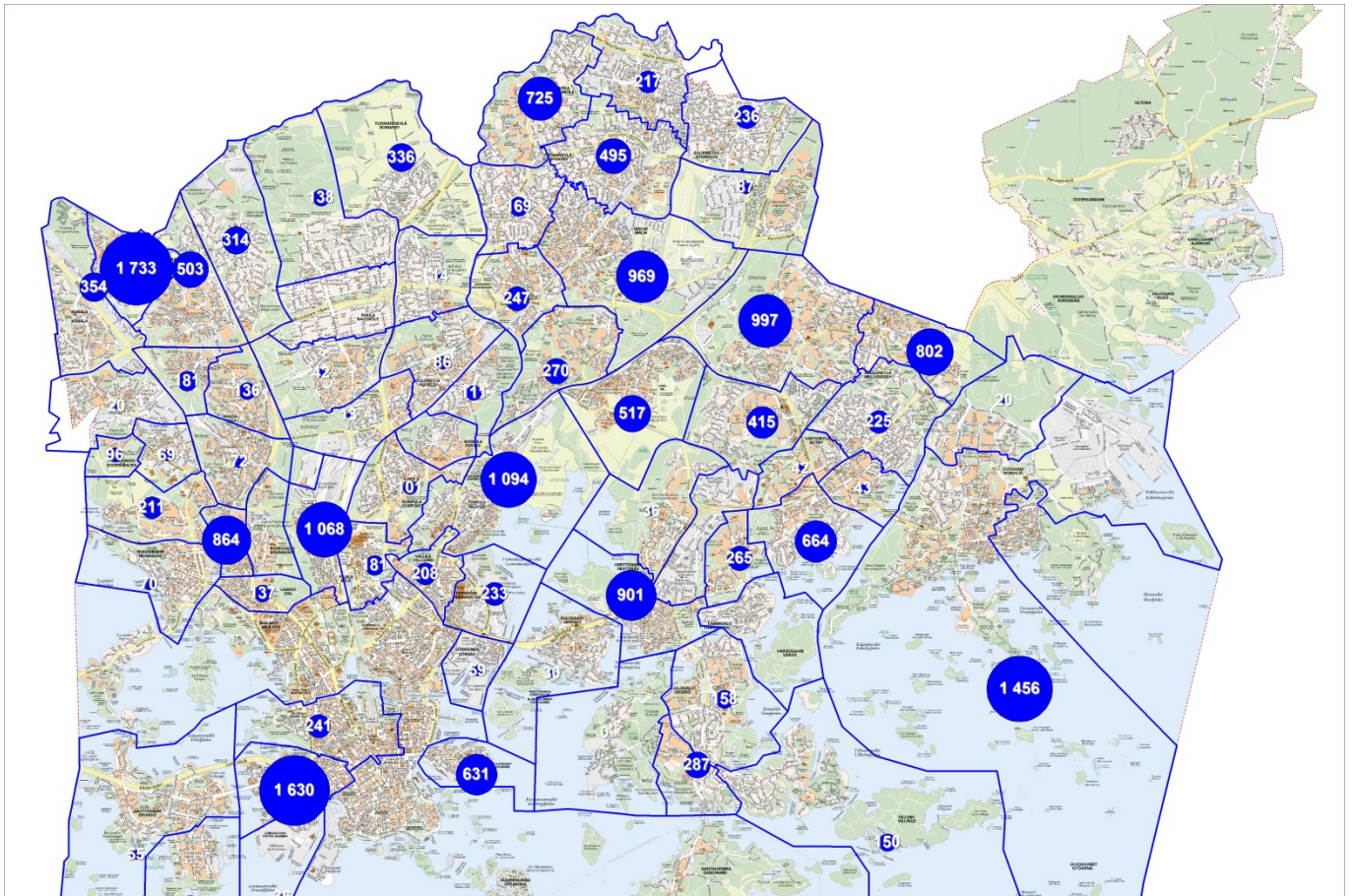
Keskimäärin Hitas-asuntoja on valmistunut noin 600 asuntoa vuodessa. Koko Hitas-järjestelmän historian aikana vuosittain valmistuneiden asuntojen määrässä on suurta vaihtelua. Enimmillään asuntoja on valmistunut vuonna 1995, jolloin valmistui yhteensä 1 532 asuntoa. Vähimmillään, kun jätetään huomiotta järjestelmän käyttöönottovuosi 1978, Hitas-asuntoja on valmistunut yhteensä vain 75 kappaletta vuonna 1997.

Vuosina 2000 - 2012 Hitas-asuntoja on valmistunut yhteensä 4 034 asuntoa, mikä tarkoittaa keskimäärin noin 290 asunnon vuosituotantoa.

Kaiken kaikkiaan Hitas-yhtiöitä palveluasuntokohteet pois lukien on valmistunut yhteensä 648. Kerrostalovaltaisia yhtiöitä näistä on yhteensä 348 ja rivi- ja muita pientaloyhtiöitä yhteensä 264.

4.2 Sijoittuminen eri puolille kaupunkia

Hitas-yhtiöitä on rakennettu laajasti ympäri Helsinkiä ja asuntoja löytyy kaiken kaikkiaan 57:ltä eri postinumeroalueelta. Kuvassa 2. on esitetty Hitas-asuntojen lukumäärät postinumeroalueittain.



**Kuva 2. Vuosina 1978 - 2013 valmistuneet Hitas-asunnot postinumeroalueittain.
Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri**

Lukumääräisesti eniten Hitas-asuntoja on toteutettu Malminkartanoon yhteensä 1 733 asuntoa. Muita määrällisiä Hitas-asuntokannan keskittymiä ovat Ruoholahti (1 630 asuntoa), Etelä-Vuosaari (1 504), Toukola (1 094), Länsi-Pasila (1 068), Kontula (997), Malmi (969), Herttoniemi (901) ja Pikku-Huopalahti (864).



31.12.2013

4.3 Hitas-rakennuttajat

Suurimmat Hitas-asuntojen rakennuttajat ovat olleet Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (yhteensä 6 418 asuntoa), Helsingin Sato Oy (5 020 asuntoa), Etelä-Suomen YH-rakennuttajat (3687 asuntoa) sekä Salpa Oy (1 655 asuntoa). Muita merkittävimpiä Hitas-asuntojen rakennuttajia ovat olleet rakennuskunta Haka (500 asuntoa), VVO (469 asuntoa), Keskus-Sato Oy (420 asuntoa), Otto Wuorio Oy (345 asuntoa), Sato rakennuttajat Oy (334 asuntoa) ja A.Puolimatka Oy (302 asuntoa). Kaiken kaikkiaan Hitas-asuntoja on ollut rakennuttamassa yhteensä 49 eri yritystä tai muuta tahoa.

Asuntotuotantotoimisto on ollut rakennuttajana 30 prosentissa kaikista Hitas-asunnoista. Toiseksi suurin rakennuttaja Helsingin Sato oy on rakennuttanut 23 prosenttia kaikista Hitas-asunnoista. Kun tarkastellaan vain 2000-lukua, on asuntotuotantotoimisto rakennuttanut yli 35 prosenttia kaikista Hitas-asunnoista (yhteensä 1 422 asuntoa). Vastaavasti toiseksi eniten Hitas-asuntoja 2000-luvulla rakennuttaneen VVO:n (yhteensä 449 asuntoa) osuus Hitas-asunnoista oli 11 prosenttia.

VVO on muuttanut toimintansa painopistettä ja uuden strategiansa mukaisesti luopunut kokonaisuudessaan omistusasuntotuotannosta. Helsingin kaupunginhallitus varasi vuoden 2013 tammikuussa tontteja Hitas-ehdoin useille kokonaan uusille toimijoille, mistä ilmenee, että Hitas-asuntojen rakennuttamiselle on edelleen kiinnostusta laajemminkin.

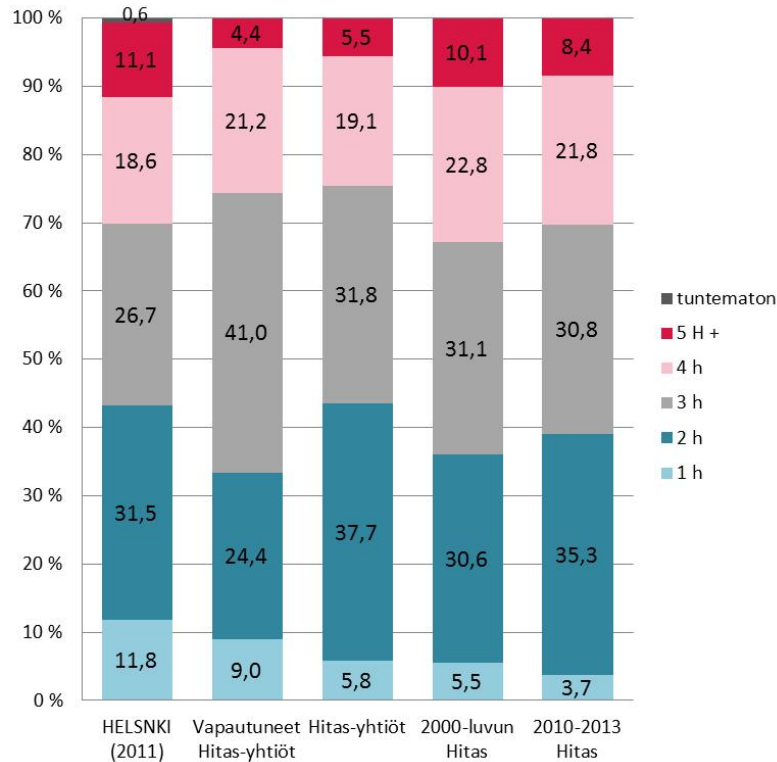
4.4 Hitas-asunnot huoneistotyyppin mukaan

Hitas-asuntojen rakentamisen tavoitteena on ollut parantaa helsinkiläisten asumisen laatua, ja asuntojen huoneistotyyppijakaumassa on painotettu perheille sopivia asuntoja. Rajoitusten alaisien Hitas-asuntojen keskikoko 71,2 m² on lähes 10 neliometriä suurempi kuin koko Helsingin kaikkien asuntojen keskikoko. Rajoituksista jo vapautuneissa yhtiöissä asuntojen keskikoko on hieman suurempi 73,7 m², mikä selittyy vanhemman asuntokannan huoneistotyyppijakaumalla: vanhoissa yhtiöissä kolmio on ollut selvästi yleisin asuntotyyppi, ja esimerkiksi kaksioita on rakennettu vähemmän kuin nykyään (kuva 3.).

Yksiöiden osuus rajoitusten alaisista Hitas-asunnoista on hyvin pieni eli vain 6 prosenttia, kun yksiöitä Helsingin koko asuntokannasta on noin neljäsosa. Myös kaikista Helsingin omistusasunnoista yksiöiden osuus on kaksinkertainen eli 12 %. Kolmioiden ja neliöiden osuus on Hitas-asunnoissa suurempi kuin koko Helsingin omistusasuntokannassa, mutta kaikkein suurimpia asuntoja eli vähintään viiden huoneen asuntoja Hitas-yhtiöissä on suhteellisesti vähemmän. Eron selittävät todennäköisesti suuret omakotitalot muussa omistusasuntokannassa.



31.12.2013



Kuva 3. Omistusasunnot Helsingissä huoneistotyypin mukaan. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri ja tietokeskus.

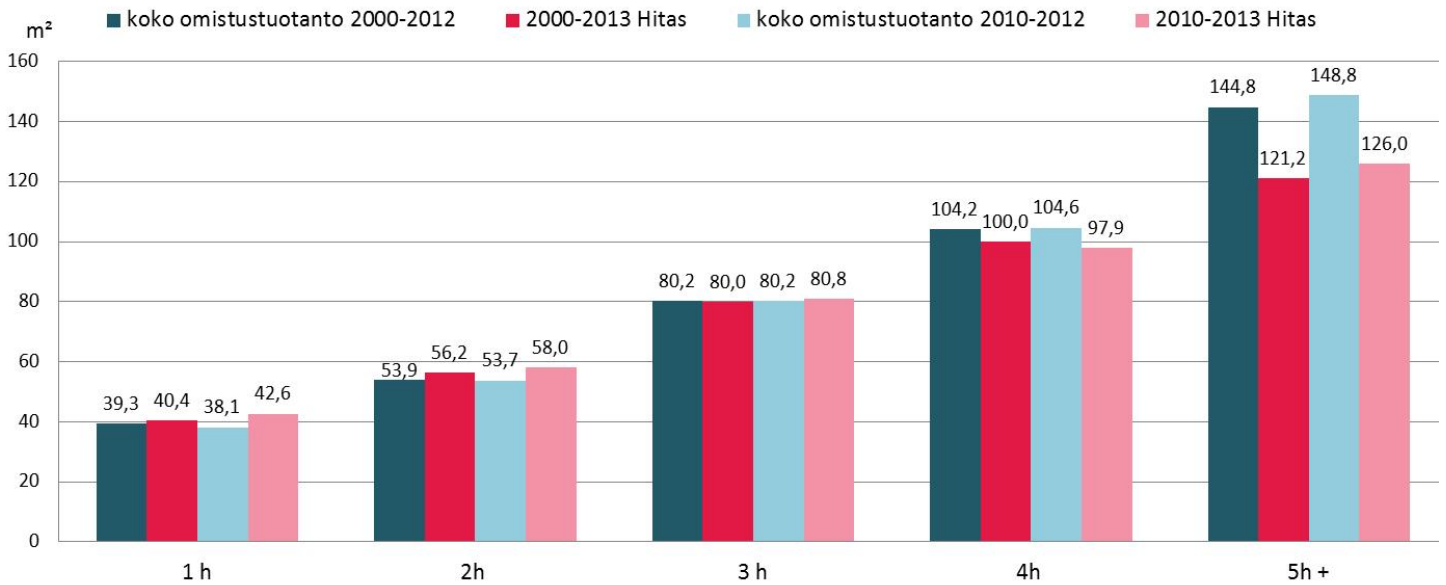
2000-luvulla rakennetut Hitas-asunnot ovat keskimäärin isompia kuin aiemmin rakennetut asunnot, ja niiden keskipinta-ala on 79,3 m².

Huoneistotyyppijakaumaltaan uusi Hitas-tuotanto ei juuri poikkea koko Helsingin omistusasuntotuotannosta. Kaikkein uusimmissa eli vuosina 2010-2013 valmistuneissa Hitas-asunnoissa yksiöiden osuus on kuitenkin pienempi kuin muussa omistustuotannossa. Asuntojen keskipinta-ala kaikkein uusimmissa Hitas-asunnoissa ei ole enää kasvanut, vaan se on 78,9 m².

Vertailtaessa Hitas-asuntotuotantoa 2000-luvulla koko omistustuotantoon voidaan havaita, että pienet Hitas-asunnot ovat keskikooltaan suurempia kuin muussa omistustuotannossa, kolmiot ovat keskimäärin samankokoisia ja suurimmissa perheasunnoissa muun tuotannon keskikoko ylittää Hitas-asuntojen pinta-alat (kuva 4.). Muussa omistusasuntotuotannossa keskipinta-aloja nostavat omakotitalot, joita ei juurikaan ole Hitas-tuotannossa.



31.12.2013



Kuva 4. Keski-pinta-alat 2000-luvun omistusasuntotuotannossa eri huoneistotyypeissä. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri ja tietokeskus.

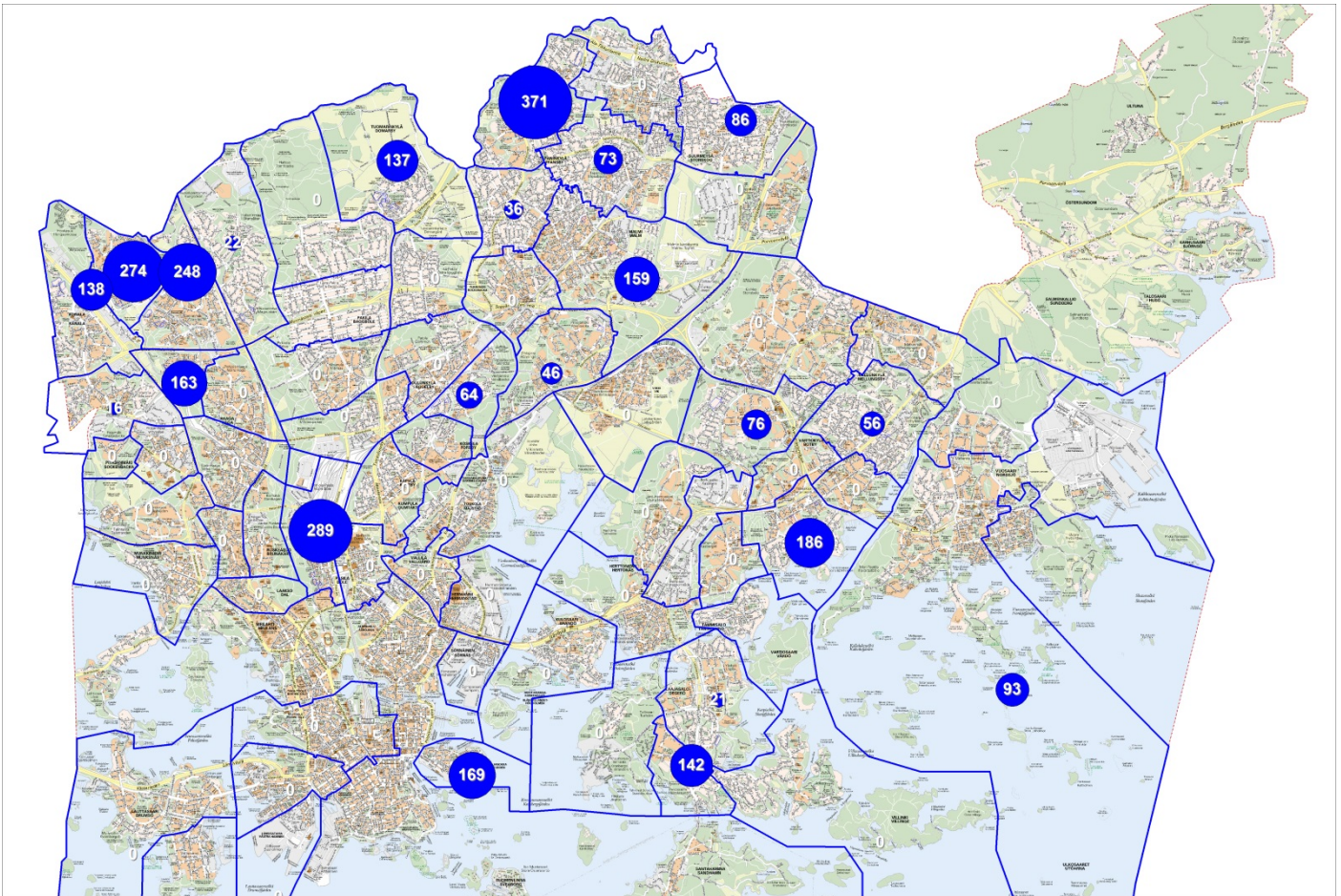
4.5 Sääntelystä vapautuneet kohteet

Hitas-järjestelmän viimeisimmän kaupunginvaltuuston 3.6.2009 hyväksymän uudistuksen mukaisesti uudet 1.1.2011 jälkeen valmistuneet Hitas-yhtiöt vapautuvat 30 vuoden jälkeen automaattisesti Hitas-sääntelystä. Ennen vuotta 2011 rakennetut Hitas-yhtiöt vapautuvat kaupungin ilmoituksella automaattisesti sääntelystä, mikäli kohteen täyttäessä 30 vuotta hintojen vertailussa yhtiön asuntojen laskettu keskineliöhinta tai koko kaupungin Hitas-rajahinta ylittää saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen markkinahinnan keskiarvon. Ne yhtiöt, joiden keskineliöhinta tai rajahinta alittaa tällöin postinumeroalueen kaikkien asuntojen neliöhinnan voivat hakea sääntelystä vapautusta nykyään yhtiökokouksen enemmistöpäätöksen perusteella.

Elokuun 2013 alkuun mennessä Hitas-sääntelyn piiristä on vapautunut yhteensä 63 asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 2 776 asuntoa. Lukumääräisesti eniten Hitas-sääntelystä vapautuneita asuntoja on Siltamäessä, jossa on vapautunut 7 kohdetta. Kohteissa on yhteensä 371 asuntoa, joka vastaa yli puolta alkuperäisistä postinumeroalueen Hitas-asunnoista. Myös Länsi-Pasilassa, Malminkartanossa ja Kannelmäessä on vapautuneita Hitas-asuntoja yli 200 kappaletta.

Hitas-järjestelmän piiristä on vapautunut ja todennäköisesti jatkossakin vapautuu enemmän asuntoja kuin uusia valmistuu. Seuraavien viiden vuoden aikana hintasääntelystä vapautuu noin 5 600 asuntoa, joista arviolta 80 prosenttia vapautuu kaupungin ilmoituksella ja loput 20 prosenttia yhtiöiden niin halutessa hakemuksen perusteella.

31.12.2013



Kuva 5. Elokuuhun 2013 mennessä vapautuneet Hitas-asunnot postinumero-alueittain. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri.

4.6 Hitas-asuntojen enimmäishinnat

Hitas-asuntojen enimmäishinnan laskennassa käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa osakeasuntojen hintaindeksiä (=markkinahintaindeksi). Indeksiin kehitykseen vaikuttaa sääntelemättömien kerros- ja rivitaloasuntojen toteutuneet kauppahinnat. Mukaan ei oteta lainkaan Hitas-asuntojen toteutuneita kauppahintoja.

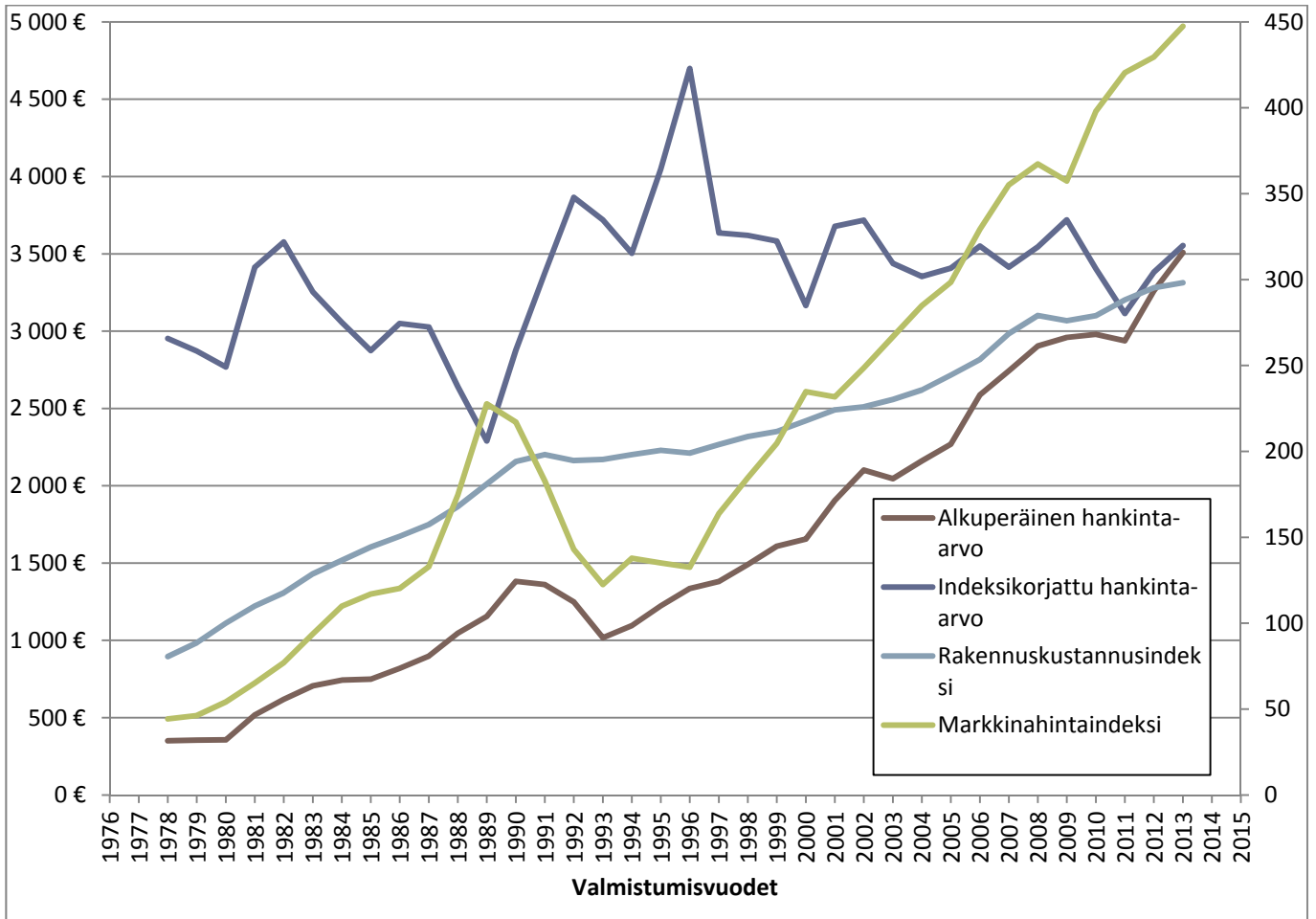
Hitas-asuntojen alkuperäinen hankintahinta vaihtelee erittäin paljon riippuen valmistusajankohdan suhdannetilanteesta ja kohteen suunnitteluratkaisuista. Ongelmia aiheuttaa Hitas-yhtiön hankinta-arvon päättämisen ja valmistusajankohdan eriaikaisuus, joka saattaa olla 1,5 - 2 vuotta. Tällä on ollut jälleenmyyntihinnan laskennassa nopeiden suhdannekäänteiden aikana suuri merkitys, etenkin kun laskennassa sovelletaan markkinahintaindeksiä talon valmistumisesta lähtien. Korkeasuhdanteen aikana asuntojen hinnat ovat korkealla ja indeksi myös tästä johtuen korkealla tasolla.

Kuvasta 6. on selkeästi nähtävissä, miten markkinahintaindeksin muutos korottaa suhteellisesti enemmän 90-luvun ensimmäisten vuosien aikana valmistuneiden asuntojen vahvistettavia enimmäishintoja verrattuna 80-luvun lopulla valmistuneisiin asuntoihin. Vastaavanlaiseen tulokseen päätyi Teknologian

31.12.2013

tutkimuskeskus VTT vuonna 2007 viimeisimmän Hitas-järjestelmän uudistuksen valmistelun yhteydessä tekemässään selvityksessä.

Markkinahintaindeksin käyttöönotto vuonna 2004 ja rajahinnan käyttöönotto vuonna 2010 ovat johtaneet siihen, että noin 70 prosenttia Hitas-asuntokannasta on käytännössä hintasääntelyn vaikutuksen ulkopuolella, koska Hitas-asuntojen laskennalliset enimmäishinnat ylittävät asuntojen saman postinumeralueen sääntelemättömien asuntojen hintatason.

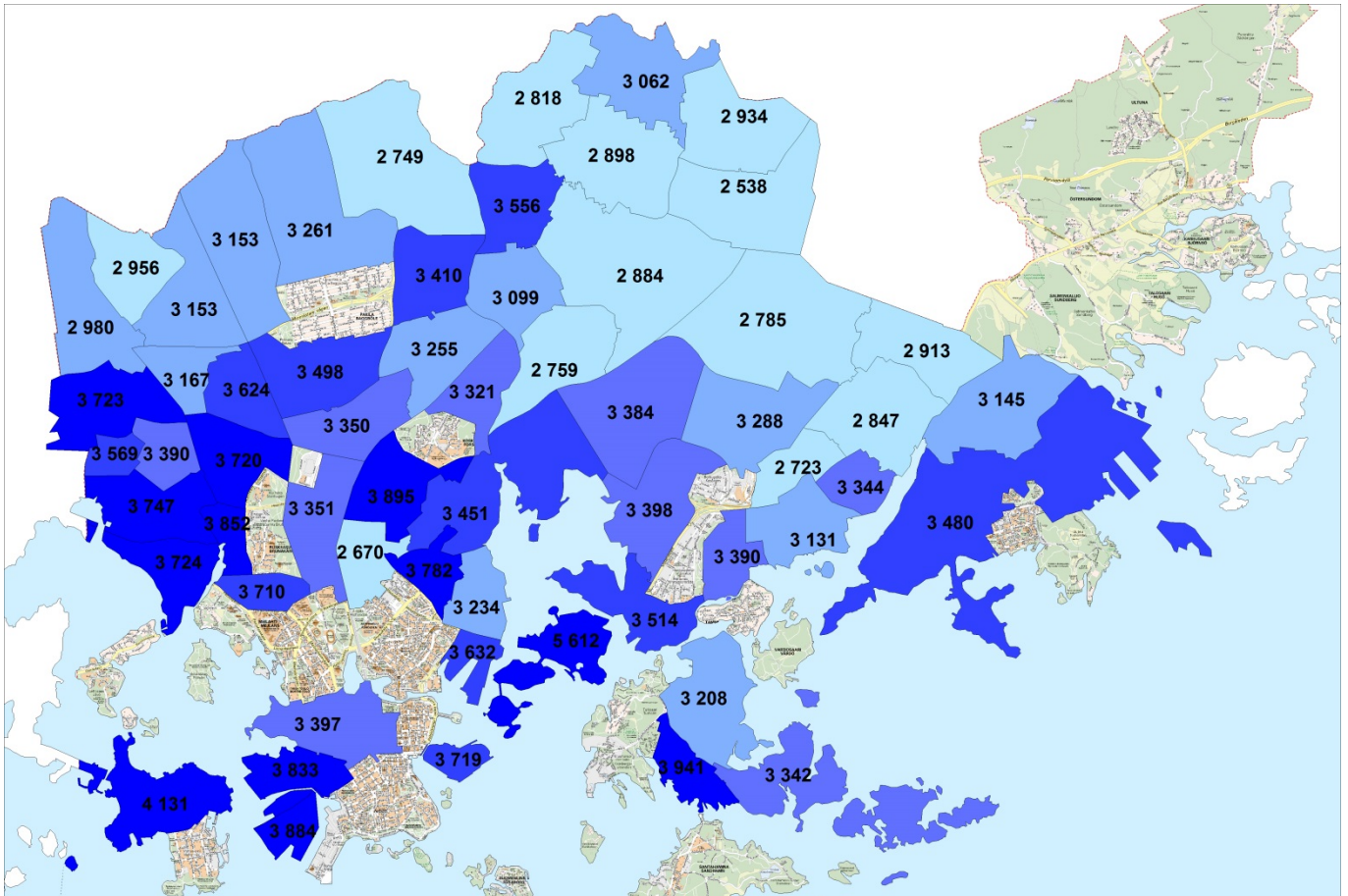


Kuva 6. Hitas-yhtiöiden keskimääräisten neliöhintojen muuttuminen valmistumisvuoden mukaisesti sekä sovellettavien indeksien muutos. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri.

Myös kaikkien hintasääntelyn vaikutuksen piirissä olevien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten laskennallisten enimmäisneliöhintojen keskiarvoon perustuvan rajahinnan käyttöönotto on tasoittanut alueellisia ja asuntokohtaisia hintaeroja ja samalla vähentänyt hintasääntelyn vaikutusta. Samalla se vääristää esikaupunkialueiden laskennallisia Hitas-enimmäishintoja verrattuna markkinahintoihin. Toisaalta Helsingin reuna-alueilla sääntelyllä saattaa olla myös kauppahintoja korottava vaikutus, koska vahvistettu enimmäishinta saatetaan kokea "asunnon oikeaksi hinnaksi", vaikka alueen todellinen asuntojen hintatase olisi alempi. Enimmäishinnan vahvistaminen saattaa luoda mielikuvan, että kyseessä on asunnon käypä hinta, vaikka enimmäishinta perustuu indeksilaskentaan, eikä alueen asuntojen hintatasoon ja asunnon muihin yksilöllisiin ominaisuuksiin.

31.12.2013

Kuvassa 7. on esitetty hintasääntelyn piirissä olevien Hitas-yhtiöiden pinta-alalla painotetut enimmäishintojen keskiarvot heinäkuussa 2013 postinumeralueittain. Postinumeralueiden sisällä eri yhtiöiden kalleimmissa ja halvimmissa enimmäishinnoissa on olemassa suurta vaihtelua, joka suurimmillaan on lähes 3 000 euroa neliölle Pikku-Huopalahdessa. Pikku-Huopalahden postinumeralueella halvimman kohteen keskimääräinen laskennallinen neliöhinta oli 2 387 euroa/asm², kun vastaavasti kalleimman yhtiön keskimääräinen neliöhinta oli 5 381 euroa/asm².



Kuva 7. Hitas-yhtiöiden asuntoneliöillä painotetut keskimääräiset neliöhinnat postinumeralueittain. Lähde: asunto-osaston Hitas-rekisteri.

4.7 Hitas-asuntojen toteutuneista kaupoista

Toteutuneiden vanhojen Hitas-asuntokauppojen keskineliöhinta ajalla 1.10.2012 - 30.9.2013 oli 3 264 euroa/m². Helsingin useimmilla postinumeralueilla toteutuneiden, sääntelemättömien asuntojen kauppojen keskineliöhinta alittaa voimassa olevan rajahinnan.

Asunto-osastolle ilmoitettujen Hitas-kauppojen (601 kpl) laskennalliset enimmäishinnat vaihtelivat 3 107 euron neliöhinnasta (alin rajaneliöhinta) 6 200 euroon (Helsinki 1 -alue, 18-Ruoholahti). Vastaavasti saman aineiston toteutuneet kauppahinnat vaihtelivat 1 790 eurosta (Helsinki 4 -alue, 94-Kontula) 6 000 euroon (Helsinki 1 -alue, 18-Ruoholahti). (Mukana ei ole sukulaiskauppoja.)



31.12.2013

Hitas-asuntokauppoja on tehty kalleusalueittain seuraavasti:

kalleusalue	kpl	%-osuus alueen Hitas-asunnoista
Helsinki 1	48	1,9
Helsinki 2	100	3,0
Helsinki 3	239	3,7
Helsinki 4	214	3,3

Toteutuneet kauppahinnat suhteessa laskennallisiin enimmäishintoihin ovat alueittain toteutuneet seuraavasti:

- toteutunut kauppahinta sama kuin laskennallinen enimmäishinta tai ero enintään 50 euroa/m²

kalleusalue	kpl	%-osuus alueen tehdyistä kaupoista
Helsinki 1	33	69
Helsinki 2	61	61
Helsinki 3	100	42
Helsinki 4	26	12

Ajalla 1.10.2012 – 30.9.2013 tehdyistä asunto-osastolle ilmoitetuista asunto-kaupoista (601 kauppaa) noin 37 prosenttia on tapahtunut laskennalliseen enimmäishintaan tai siten, että laskennallisen enimmäishinnan ja toteutuneen kauppahinnan ero on vähäinen, enintään 50 euroa neliöltä.

Tapahtuneiden kauppojen perusteella voidaan todeta, että Hitas-hintasääntelyllä on suuri merkitys Helsinki 1 -alueella, mutta sillä on vaikutusta kaikilla muillakin Helsingin kalleusalueilla. Vähäisin vaikutus on Helsinki 4 -alueella.

Hitas-asuntojen keskimääräiset laskennalliset enimmäishinnat ja toteutuneet kauppahinnat ovat kalleusalueittain vaihdelleet seuraavasti:

kalleusalue	keskimääräinen laskennallinen HITAS enimmäishinta euroa/m²	keskimääräinen toteutunut HITAS kauppahinta euroa/m²	keskimääräinen toteutunut MUUT kauppahinta euroa/m²
Helsinki 1	4 422	4 351	6 158
Helsinki 2	3 895	3 777	4 326
Helsinki 3	3 512	3 214	3 362
Helsinki 4	3 312	2 836	2 882

Tilastokeskuksen kalleusalueuokitus

Kalleusalue	postinumeroalueet
Helsinki 1	10 – 18, 22
Helsinki 2	20, 21, 24 - 35, 38, 40, 44, 50 - 53, 54 55, 57, 61, 66 - 68, 83, 85
Helsinki 3	36, 37, 39, 41 - 43, 56, 60, 62 - 65, 70, 72, 78 -81, 84, 87
Helsinki 4	19, 58, 69, 71, 73 - 77, 82, 86, 88, 90 - 99

Kaikilla postinumeroalueilla ei ole Hitas-asuntoja. Tilastokeskus ei ole vielä luokitellut postinumeroalueita 22 ja 54 kalleusalueisiin.



31.12.2013

Sääntelemättömässä tuotannossa markkinoilla asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat sijainti (alue, osoite), asunnon ikä, kunto, huoneistokoko ja huoneiston muut ominaisuudet, sijaintikerros sekä taloyhtiön kunto. Näistä tekijöistä hintaan merkittävimmin vaikuttavaksi tekijäksi voidaan yleisesti katsoa asunnon sijainti.

4.8 Uudiskohteiden hintatasot

Valmistuneet asunnot

Uusien aikavälillä 1.1.2010 - 30.7.2013 valmistuneiden Hitas-kohteiden (yhteensä 1 283 asuntoa) keskimääräinen velaton myyntihinta on ollut 3 214 euroa/m². Halvin keskimääräinen neliöhinta on ollut elokuussa 2011 Etelä-Hermanniin valmistuneessa Asunto Oy Helsingin Diana kerrostalokohteessa, 2 787 euroa/m². Kallein kohde tarkasteluvälillä on ollut Etelä-Haagaan joulukuussa 2012 valmistunut rivitalokohde Asunto Oy Helsingin Lehtokuusama, jonka keskimääräinen velaton myyntihinta neliölle oli 3 897 euroa. Tarkasteluvälillä valmistuneiden rivitalo- ja muiden pientalokohteiden neliöhintojen keskiarvo on ollut 3 263 euroa/m² ja kerrostalojen neliöhintojen keskiarvo 3 176 euroa/m².

Heinäkuun 2013 markkinahintaindeksillä tarkistettujen 1.1.2010 - 30.7.2013 valmistuneiden Hitas-yhtiöiden keskimääräisten neliöhintojen keskiarvo on 3 372 euroa/m².

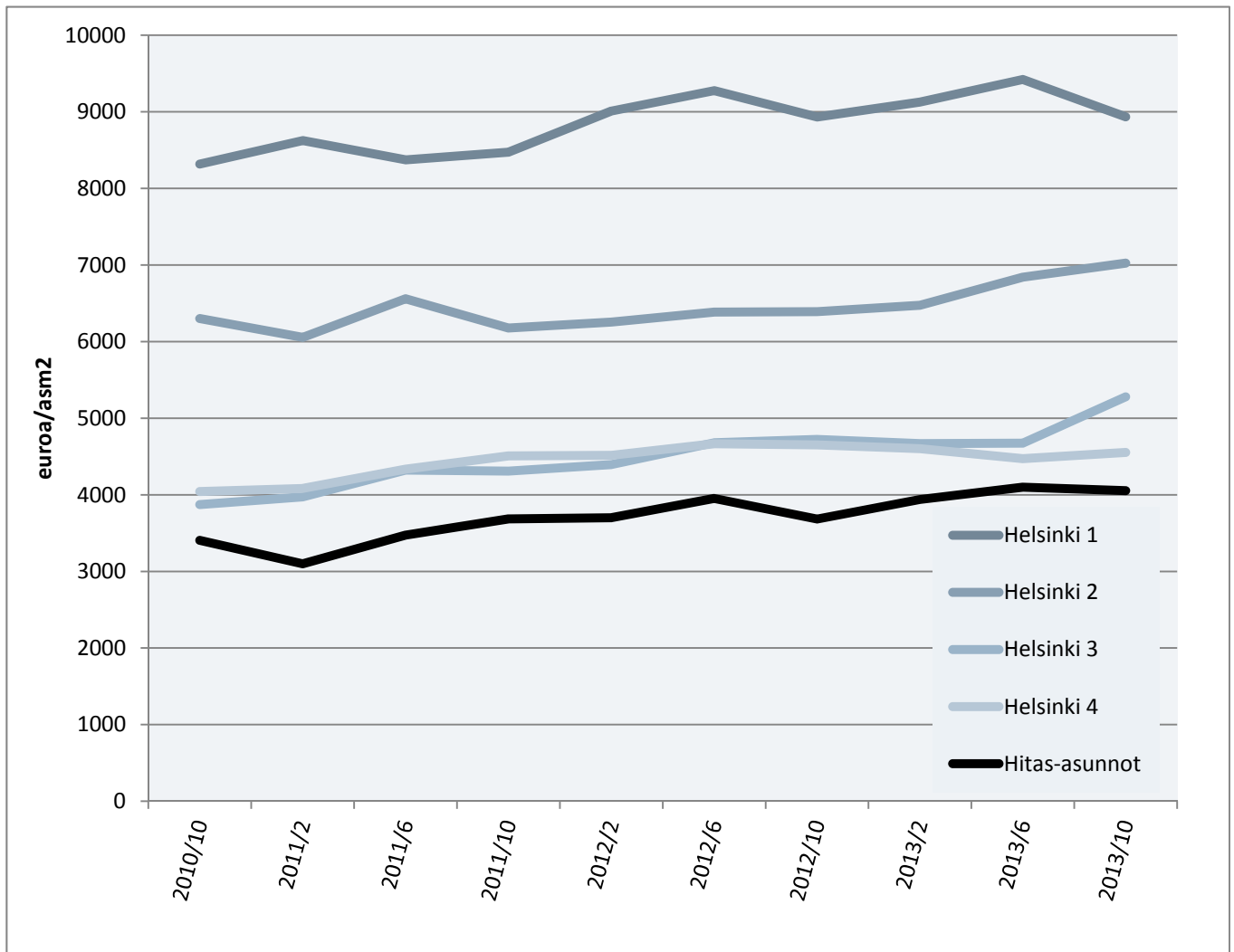
Myynnissä olleet Hitas-asunnot verrattuna muihin vapaarahoitteisiin asuntoihin

Uusien kerrostaloasuntojen myyntihinnoista ei ole olemassa tilastokeskuksen tai Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisemia virallisia tilastoaineistoja.

STH-Group Oy julkaisee neljän kuukauden välein uudistuotannon markkinatilanneselvityksen, johon on kerätty kohdetiedot kaikista kohteista, joissa on tarkasteluhetkellä myynnissä valmiita tai rakennusvaiheessa olevia uusia asuntoja. Tiedot on kerätty suoraan eri rakennuttajilta ja rakennusliikkeiltä sekä tietoja on täydennetty myynti-ilmoituksista. Myynnissä olleiden uusien vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräisten velattomien hintojen kehittyminen on esitetty kuvassa 8.

Asuntojen keskimääräisten hintojen vertailua vaikeuttaa jonkin verran tontin hallintasuhteen vaihtelevuus eri kohteissa. Kaikki Hitas-asunnot ovat toteutettu kaupungin vuokratonteille, mutta myös muita vapaarahoitteisia asuntoja on ollut myynnissä vuokratonteilla eri puolilla Helsinkiä muun muassa Konalassa, Viikissä ja Vallilassa. Hintoihin vaikuttavat myös myynnissä olleiden kohteiden huoneistotyyppijakaumat.

31.12.2013



Kuva 8. Uusien myynissä olleiden vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräinen velaton hinta. Lähde: STH-Group Oy.

Hitas-asuntojen keskimääräisten hintojen kohoamista selittää rakennuskustannusten yleisen nousun lisäksi myös uusien merenranta-alueiden rakentamisen käynnistyminen Kalasatamassa ja Jätkäsaarella. Näillä uusilla alueilla pysäköinnin toteuttaminen on pääsääntöisesti rakenteellista ja sen kustannusvaikutus on enimmillään ollut jopa yli 400 euroa asunoneliötä kohden. Lisäksi imujätejärjestelmän liittymiskustannuksilla, noin 60 euroa/asm², ja yhtiöiden omistukseen jäävillä liiketiloilla on kustannuksia merkittävästi nostava vaikutus. Myös hankkeiden urakkakilpailuiden onnistumisella ja yleisellä rakentamisen suhdannetilanteella on vaikutusta Hitas-asuntojen kohonneisiin hintoihin.



31.12.2013

5 HITAS-ASUKKAAT

5.1 Tarkastelun lähtökohtia

Yksi Hitas-järjestelmän alkuperäisistä tavoitteista on ollut tuottaa kohtuuhintaisia omistusasuntoja erityisesti helsinkiläisille lapsiperheille. Ovatko Hitas-asunnot houkutelleet enää 2000-luvulla lapsiperheitä? Keitä asuu Hitas-asunnoissa, ja onko asuntokuntarakenteessa eroa uusien ja vanhojen yhtiöiden välillä?

Tässä osioissa tarkastellaan Hitas-asunnoissa asuvia kotitalouksia. Käytössä ollut väestötietoaaineisto mahdollisti asuntokuntien tarkastelun koon ja ikärakenteen mukaan. Tarkempia kotitalouksien ominaisuuksia kuvaavia tietoja, kuten asukkaiden tuloja, ei tässä ollut käytettävissä. Selvityksessä käytettiin Facta-kuntarekisterin väestöaineistoa, joka käsitti huoneistoittain kaikki asukkaat, jotka olivat kirjoilla Helsingin asunnoissa kesäkuussa 2013.

Hitas-rekisterin asuntojen määrän ja asuttujen huoneistojen määrän vertailussa 817 asuntoon ei kohdistunut asukkaita. Asunnot ovat olleet kesäkuussa 2013 joko tyhjiillään tai niihin ei ole kirjautunut vakituksia asukkaita. Toisaalta Hitas-yhtiöiden asuntojen määrän nykytilannetta, esim. mahdollisia huoneistomuutoksia, ei tarkastettu. Lisäksi 18 kohteessa asuttuja huoneistoja on enemmän kuin Hitas-rekisteriin on kirjattu (yhteensä 22 asuntoa). Tämä johtunee todennäköisesti rakennuksen valmistumisen jälkeen tehdyistä huoneistomuutoksista.

Asukasrakenne- ja huoneistotyyppitarkastelua varten aineistosta poistettiin kolme vanhusten palvelutaloa eli Kukkaskartanon, Leppäsuon ja Rumpupolun palvelutalot, joissa oli yhteensä 152 asuntoa. Näiden kohteiden tontit on luovutettu Hitas-ehdoin, mutta asunnot ovat vanhusten palvelu- ja hoiva-asuntoina, jolloin sekä huoneistotyyppijakauma että asukasrakenne poikkeavat tavallisista Hitas-asunnoista.

Lopullinen tarkastelussa käytetty aineisto käsitti yhteensä 20 665 asuntoa, joissa oli vähintään yksi asukas. Näistä asunnoista 2776 asuntoa sijaitsi kohteissa, jotka ovat jo vapautuneet Hitas-sääntelystä, ja 17 889 asuntoa sijaitsi kohteissa, jotka ovat yhä Hitas-sääntelyn piirissä. Asukastarkastelussa puhuttaessa Hitas-yhtiöistä tarkoitetaan Hitas-hintasääntelyn alaisia yhtiöitä.

Rajoituksista vapautuneita eli yli 30-vuotiaita yhtiöitä ja niiden asukkaita tarkasteltiin erikseen. Oletuksena oli, että näissä yhtiöissä asukasrakenne poikkeaisi jonkin verran uudemmista Hitas-yhtiöistä. Tämä ennako-oletus perustui ennen kaikkea asuntokannan ikään ja asukasrakenteen luonnolliseen muutosprosessiin - ei niinkään siihen, että rajoituksista vapautumisella olisi huomattavaa vaikutusta asukasrakenteeseen.

Hitas-asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, mutta myös pientalokohteita on toteutettu kaikilla vuosikymmenillä. Yhtiöt, joihin kuuluu sekä kerrostaloasuntoja että rivitaloasuntoja, on tässä tarkastelussa käsitelty kerrostaloyhtiöinä.



31.12.2013

Hitas-asuntojen asukasrakennetta on tarkasteltu myös vuonna 2009 julkaistussa selvityksessä Välimallin asumismuotojen nykytila ja tulevaisuuden näkymät pääkaupunkiseudulla (Laakso & Kostiainen 2009). Selvityksen kohteena ja vertailussa olivat tällöin vuoden 1995 jälkeen valmistuneet asunnot Helsingissä. Selvityksen tuloksia ja johtopäätöksiä peilataan nyt tehtyyn tarkasteluun yhteenvetokappaleessa sekä luvussa 6.

Taulukko 1. Asukastarkastelussa mukana olleet Hitas-yhtiöt ja niiden asukkaat vuonna 2013.

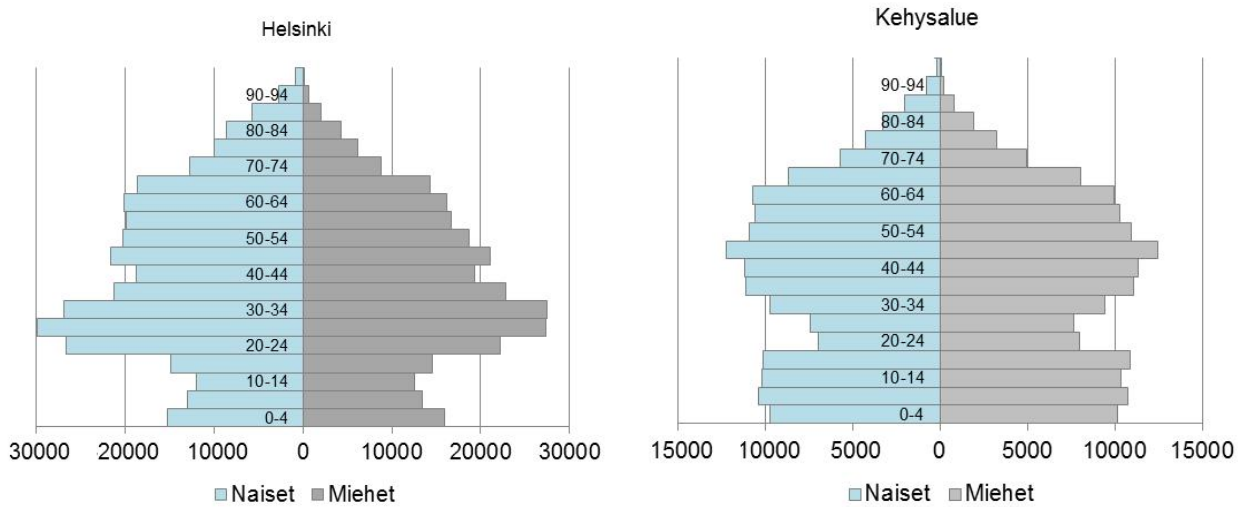
	RAJOITUSTEN ALAISET HITAS- YHTIÖT	2000-LUVUN HITAS-YHTIÖT	2010-2013 RAKENNETUT HITAS-YHTIÖT	RAJOITUKSISTA VAPAUTUNEET YHTIÖT
YHTIÖITÄ TARKASTELUSSA	585	133	39	63
ASUNTOJA	17889	3861	1187	2776
ASUKKAITA	36950	8956	2738	5702
0-17-VUOTAITA LAPSIA %	18,8	24,8	25,1	17
65 V. TÄYTTÄNEITÄ %	14,7	10,2	6,8	21,6
LAPSIPERHEITÄ %	24,2	34,7	35,4	21,6
ASUNTOKUNTIEN KESKIKOKO	2,1	2,3	2,3	2,1

5.2 Asukkaat Helsingissä

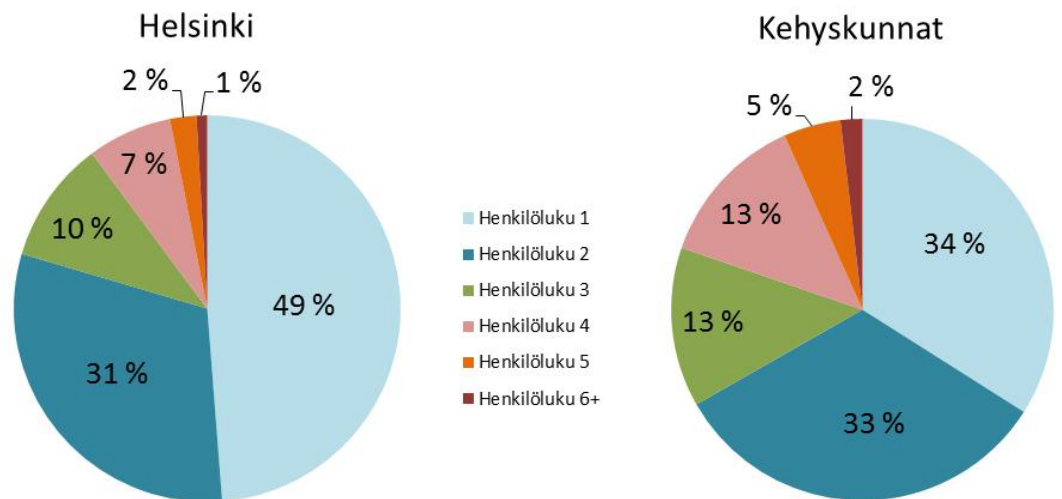
Vuonna 2013 helsinkiläisten suurimmat ikäryhmät muodostavat nuoret aikuiset eli 20–34 -vuotiaat, ja lasten osuus on Helsingissä huomattavasti pienempi kuin muualla Helsingin seudulla (kuva 9).

Helsingin väestörakenne on hyvin erilainen verrattuna ympäröivään seutuun, ja tämä tulee huomioida myös tarkasteltaessa Hitas-asuntojen asukasrakennetta ja arvioitaessa Hitas-asuntojen kohdentumista. Helsingissä puolet asuntokunnista on yhden hengen talouksia, ja yhden ja kahden hengen pienet kotitaloudet muodostavat jopa 80 % kaikista asuntokunnista. Helsingin kehyskunnissa yhden hengen talouksien osuus on selvästi pienempi ja kotitaloudet ovat keskimäärin suurempia (kuva 10).

31.12.2013



Kuva 9. Helsingin ja kehyskuntien väestörakenne iän mukaan 2013. Kehysalueella tarkoitetaan pääkaupunkiseudun ulkopuolisia Helsingin seudun kuntia
Lähde: Tilastokeskus.

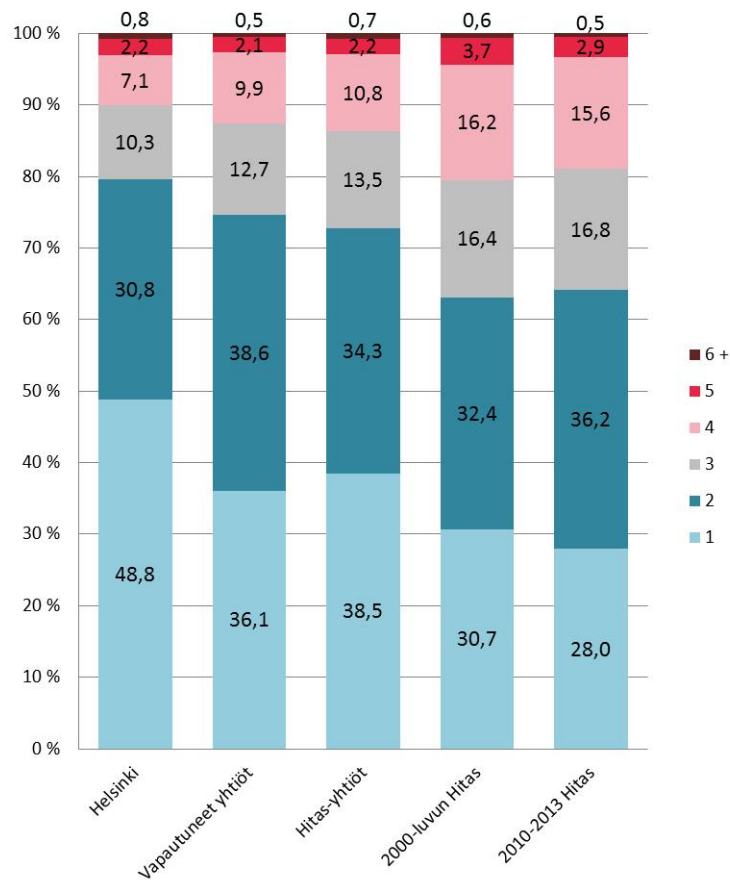


Kuva 10. Helsingin ja kehyskuntien asutokunnat henkilöluvun mukaan 2012.
Lähde: Tilastokeskus

5.3 Asukkaat rajoitusten alaisissa Hitas-yhtiöissä

Rajoituksen alaisia Hitas-yhtiöitä tarkastelussa oli mukana 585, ja niissä asui yhteensä 36 950 asukasta. Hitas-asunnoissa asuvat kotitaloudet ovat keskimäärin hieman suurempia kuin koko Helsingin asutokunnat. Hitas-asunnoissa asukkaita on keskimäärin 2,1, kun koko Helsingin keskiarvo on 1,9 asukasta. Myös vähintään kolmen hengen kotitalouksien osuus Hitas-asunnoissa on suurempi kuin koko Helsingissä (kuva 11). Suurin asukasryhmä Hitas-asunnoissakin ovat kuitenkin yhden hengen kotitaloudet.

31.12.2013

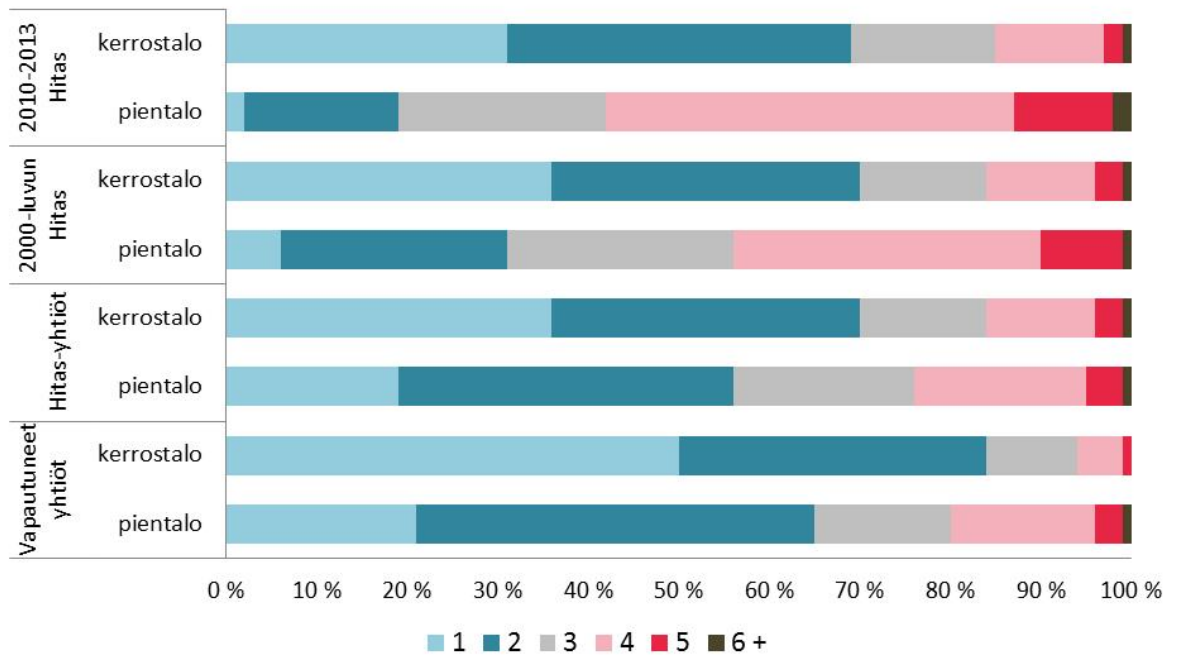


Kuva 11. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan 2013. Lähde: Tilastokeskus ja Facta-kuntarekisteri.

Rajoitusten alaisissa yhtiöissä oli aineistossa 3244 asuntoa pientalo-yhtiöissä ja 14 645 asuntoa kerrostalo-yhtiöissä. Pientaloasuntojen osuus oli aineistossa noin 22 %, mikä on hieman enemmän kuin mikä on pientaloasuntojen osuus koko Helsingin asuntokannasta. Pientaloasunnoissa asuvat kotitaloudet ovat luonnollisesti keskimäärin suurempia kuin kerrostaloasunnoissa. Ero talotyyppien välillä on myös Hitas-asuntojen kohdalla hyvin selkeä: Hitas-pientaloasunnoissa yksin asuvien osuus jää alle 20 prosenttiin ja vähintään kolmen hengen asuntokuntien osuus pientaloasunnoissa on 44 %. Kerrostaloasunnoissa asuvien asuntokuntarakenne sen sijaan muistuttaa hyvin pitkälti koko Helsingin asukasrakennetta, sillä erolla, että yksin asuvia on näissäkin koko Helsingin vähemmän (kuva 12).



31.12.2013

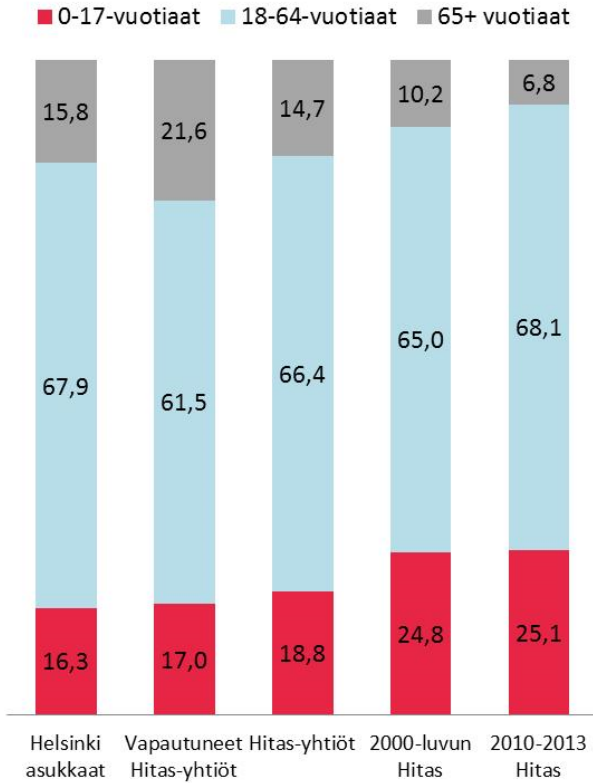


Kuva 12. Kotitaloudet henkilöluvun mukaan eri talotyypeissä. Lähde: Facta-kuntarekisteri.

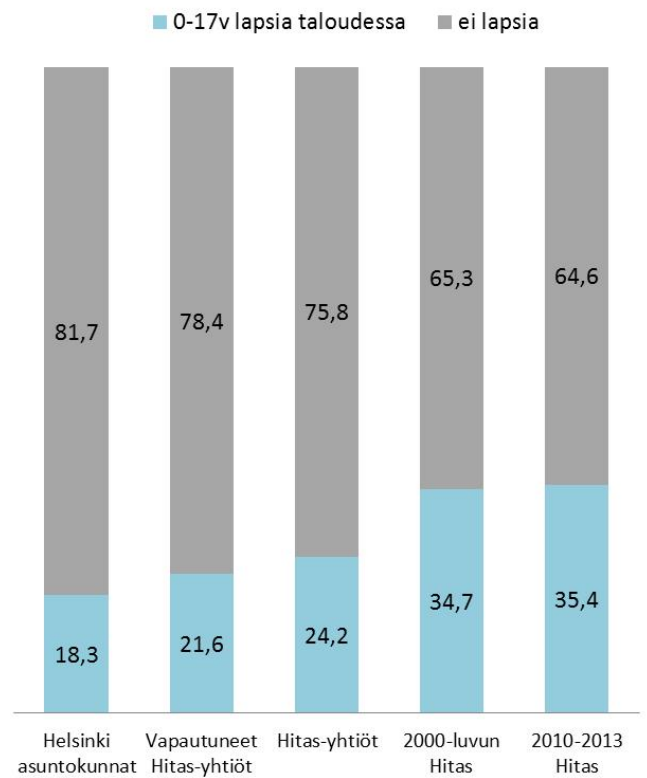
Hitas-asukkaista 0-17-vuotiaita lapsia on 18,8 %, ja lasten osuus on siten hieman suurempi kuin koko Helsingin väestössä (16,3 %) (kuva 13). Lapsiperheiden eli asuntokuntien, joissa asuu ainakin yksi 0-17-vuotias lapsi, osuus on kuitenkin selvästi suurempi kuin koko Helsingissä. Asutuista Hitas-asunnoista 24,2 % (4337 asuntoa) on lapsiperheiden koteja. Helsingin kaikista asuntokunnista lapsiperheitä on 18,3 %. Hitas-asunnossa asuvista lapsiperheistä noin kolmasosa asuu pientaloasunnossa, ja pientaloasunnoista noin 40 % on lapsiperheiden käytössä.



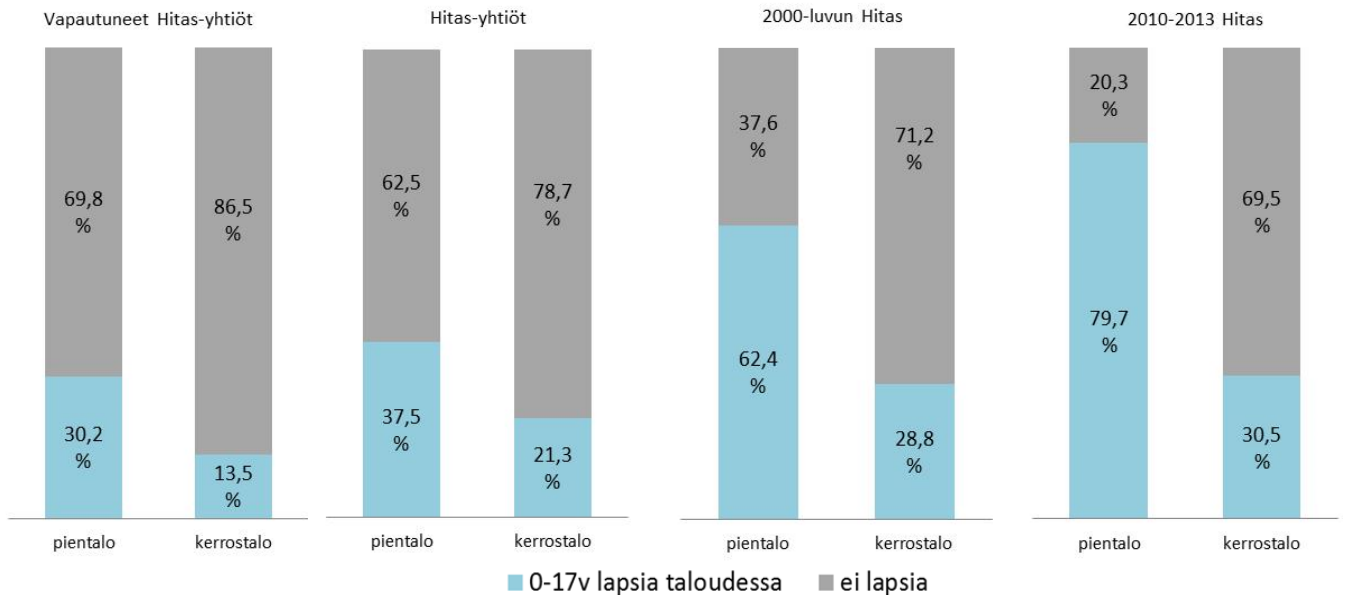
31.12.2013



Kuva 13. Asukkaat ikäryhmän mukaan (%) 2013. Lähde: Tilastokeskus ja Facta-kuntarekisteri.



Kuva 14. Lapsiperheiden osuus asutokunnista (%) Lähde: Tilastokeskus ja Facta-kuntarekisteri.



Kuva 15. Lapsiperheiden osuus asutokunnista talotyypeittäin (%) Lähde: Tilastokeskus ja Facta-kuntarekisteri.



31.12.2013

5.4 Asukkaat 2000-luvulla rakennetuissa Hitas-yhtiöissä

2000-luvulla valmistuneita Hitas-yhtiöitä tarkastelussa oli mukana 133, ja asukkaita niissä oli 8956. Asukasrakenne vuosina 2000-2013 valmistuneissa Hitas-asunnoissa poikkeaa jonkin verran vanhemmista yhtiöistä. Uudet asunnot ja uudet asuinalueet houkuttelevat Helsingissä usein lapsiperheitä. Tämä näkyy selvästi myös Hitas-asunnoissa, ja 2000-luvun yhtiöissä asuntokunnat ovat keskimäärin suurempia ja asukkaat nuorempia verrattuna kaikkiin Hitas-asukkaisiin. Näissä enintään 13 vuotta vanhoissa yhtiöissä 1-2 hengen asuntokuntien osuus on pienempi verrattuna kaikkiin Hitas-yhtiöihin, mutta pienet asuntokunnat muodostavat näissäkin asunnoissa reilusti yli puolet kaikista kotitalouksista.

Lasten osuus asukkaista on uudemmissa asunnoissa 24,8 %, mikä on enemmän kuin ennen vuotta 2000 rakennetuissa Hitas-asunnoissa ja huomattavasti enemmän kuin mikä on lasten osuus koko Helsingin väestöstä. Lapsiperhetalouksia 2000-luvun asunnoissa on 34,7 % mikä on myös selvästi enemmän kuin koko Helsingissä. Talotyyppin mukainen tarkastelu osoittaa mihin lapsiperheet ovat innokkaimmin muuttaneet: 2000-luvun Hitas-pientaloasunnoista yli 60 prosentissa asuu perheitä, joissa on 0-17-vuotiaita lapsia (kuva 15). Vastaavasti pientaloasunnoissa 1-2 hengen talouksien osuus on vain noin 30 %. Ero uusiin kerrostaloasuntoihin on selkeä, kun niissä vain joka kolmannessa asuu lapsiperhe.

5.5 Asukkaat 2010–2013 valmistuneissa Hitas-yhtiöissä

Erikseen tarkasteltiin vielä kaikkein uusimpia eli vuosina 2010–2013 valmistuneita yhtiöitä, joissa voidaan arvella olevan vielä jäljellä suhteellisen paljon uudiskohteisiin ensimmäisenä muuttaneita asukkaita. Näitä uusimpia yhtiöitä oli aineistossa 39, ja asukkaita niissä 2738.

Myös kaikkein uusimmissa Hitas-yhtiöissä asukasrakenne poikkeaa sekä aikaisempien vuosikymmenten Hitas-yhtiöistä että koko Helsingin asuntokuntarakenteesta. Muihin asuntoihin verrattuna sekä lasten että lapsiperheiden osuudet ovat uusimmissa asunnoissa suurimmat, ja ikääntyneiden eli vähintään 65-vuotiaiden osuus asukkaista on selvästi pienin.

Asuntokuntien keskikoko on sama 2,3 asukasta kuin kaikissa 2000-luvulla rakennetuissa asunnoissa. Kahden hengen asuntokunnat ovat yleisin kotitaloustyyppi, kuten kaikissa 2000-luvulla rakennetuissa Hitas-asunnoissa.

Uusien pientaloasuntojen vetovoima näkyy kaikkein selkeimmin 2010-2013 valmistuneiden asuntojen asukasrakenteessa (Kuva 15). Asunnoista valtaosassa asuu vähintään 3 hengen kotitalous ja jopa 80 prosentissa pientaloasunnoista asuu lapsiperhe.

5.6 Asukkaat vapautuneissa yhtiöissä

Hintasääntelystä vapautuneita Hitas-yhtiöitä oli aineiston kokoamisen aikaan 63 ja niissä asukkaita 5702. Vapautuneet eli entiset Hitas-yhtiöt sijaitsevat useilla eri postinumeroalueilla, jotka on tarkemmin käyty läpi selvityksen



31.12.2013

kohdassa 4.5. Rajoituksista vapautunut asuntokanta on vähintään 30 vuotta vanhaa, ja asuntokannan ikä näkyy myös asukasrakenteessa. Verrattuna uusiin 2000-luvulla rakennettuihin asuntoihin asuntokunnat ovat keskimäärin hieman pienempiä ja eläkeikäisten osuus asukkaista on selvästi suurempi kuin mikä on heidän osuutensa koko Helsingin väestöstä tai muissa Hitas-asunnoissa (kuva 13). Vastaavasti lasten ja lapsiperheiden osuudet asukkaista ovat näissä asunnoissa matalammat kuin muissa Hitas-asunnoissa.

Myös vapautuneissa Hitas-yhtiöissä kahden hengen taloudet ovat suurin ryhmä ja heitä on melkein 40 % asuntokunnista. Kahden hengen kotitalouksien asukkaista ikääntyneiden eli vähintään 65-vuotiaiden osuus on suuri: 36,4 % kerrostaloissa ja 34,4,% pientaloissa. Yhden hengen asuntokuntien osuus on korkeampi kuin uusissa asunnoissa, mutta ei kuitenkaan korkeampi kuin kaikissa rajoitusten alaisissa yhtiöissä. Myös yhden hengen talouksista eläkeikäisiä on paljon eli noin 40 %, ja osuus on yhtä korkea kerros- ja pientaloissa.

Rajoituksista vapautuneissa kerrostaloasunnoissa pienet yhden ja kahden hengen taloudet muodostavat yhteensä noin 75 % asuntokunnista. Henkilöluvun mukaan tarkasteltuna vapautuneiden kerrostaloyhtiöiden asuntokuntarakenne muistuttaa koko Helsingin väestön jakaumaa.

5.7 Yhteenvetoa Hitas-asukkaista

Lapsiperheiden osuus asuntokunnista on suuri uusissa 2000-luvulla rakennetuissa Hitas-asunnoissa, ja etenkin uudet pientaloasunnot näyttävät olevan lapsiperheiden suosiossa. Vanhimmissa eli jo rajoituksista vapautuneissa yhtiöissä puolestaan eläkeikäisten asukkaiden osuus on varsin suuri. Uusissa 2000-luvun asunnoissa ikääntyneiden asukkaiden osuus jää pieneksi, mikä vahvistaa käsitystä siitä, että uudet Hitas-asunnot houkuttelevat Helsingissä usein juuri lapsiperheitä.

Vaikka lapsiperheiden osuudet Hitas-asunnoissa ovat melko korkeat, yhden ja kahden hengen kotitaloudet ovat silti tyypillisimmät Hitas-taloudet. Nyt saadut tulokset vastaavat melko hyvin vuonna 2009 välimuodon asumismuotojen tilanteesta tehdyn selvityksen tuloksia. Asukasrakennetarkastelun johtopäätöksenä oli silloin, että välimuodon asunnot eli Hitas-asunnot, asumisoikeusasunnot, osaomistusasunnot ja korkotuetut omistusasunnot ovat tavallisten työssäkäyvien perheiden ja yksin asuvien asuntoja. Raportissa vertailtiin asukasrakennetta vuosina 1995–2008 valmistuneissa asunnoissa. Kaikissa sillä aikajaksolla valmistuneissa asunnoissa lapsia asukkaista oli noin 20 % ja Hitas-asunnoissa 19 %. Hitas-asukkaiden keski-ikä oli korkeampi kuin muissa asunnoissa, ja erityisesti yli 60-vuotiaiden asukkaiden osuudet olivat korkeammat kuin muissa asumismuodoissa. Kaikissa silloin valmistuneissa asunnoissa lapsiperheiden osuus asuntokunnista oli 32 %, Hitas-asunnoissa 30 %, asumisoikeusasunnoissa 35 %, korkotuetuissa omistusasunnoissa 37 %, vapaarahoitteisissa asunnoissa (sis. vuokra ja omistus) 30 % ja kaupungin vuokra-asunnoissa noin 40 %. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asunnoissa lasten ja lapsiperheiden osuudet ovat perinteisesti olleet Helsingissä kaikkein suurimmat asuntojen eri hallintamuotoja vertailtaessa. Lapsiperheiden suuri osuus kaupungin vuokra-asunnoissa on korkeiden asumis-



31.12.2013

kustannusten takia pääkaupungin erityispiirre, kun pienemmissä kaupungeissa lapsiperheet asuvat yleisemmin omistusasunnoissa.

Lasten ja lapsiperheiden korkeaa osuutta Hitas-asunnoissa voidaan pitää positiivisena tuloksena Helsingin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden, kun huomioidaan Helsingin asukasrakenteen painottuminen voimakkaasti pieniin kotitalouksiin. Kaikkein uusimmissa eli vuosina 2010–2013 valmistuneissa Hitas-pientaloasunnoissa lapsiperheitä on nyt tehdyn tarkastelun perusteella jopa 80 % kotitalouksista. Erot asuntokuntien rakenteessa ovat kuitenkin huomattavia juuri talotyyppien välillä. Asukasluvun mukaan tarkasteltuna Hitas-kerrostaloasunnoissa asuvien talouksien rakenne muistuttaa pitkälti koko Helsingin asukasrakennetta.



31.12.2013

6 HITAS-ASUNTOTUOTANTO OSANA ASUNTOPOLITIIKKA

6.1 AM-ohjelma määrittelee tavoitteen

Asumisen ja siihen liittyvä maankäytön toteuttamishjelman yhteydessä kaupunginvaltuusto määrittelee asuntotuotannon kokonaistavoitteet ja tuotannon rahoitus- ja hallintamuodot seuraavaksi ohjelmakaudeksi. Voimassa olevan AM -ohjelman mukainen tavoite välimuodon asuntotuotannolle on 2000 asuntoa. Hitas-tuotannolle ei ole asetettu erikseen määrällistä tavoitetta, mutta Hitas-ehdoin toteutettavien vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuuden tulisi olla vähintään 1 000 asuntoa vuosittain, mikäli välimuodon asuntotuotantotavoite pyritään kokonaisuudessaan saavuttamaan.

Uudessa AM -ohjelmassa on asetettu suuri painoarvo kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle ja siten myös Hitas-tuotannolle. Hitas-järjestelmän avulla kaupunki pystyy seuraamaan vapaarahoitteisten asuntojen todellisia rakennuskustannuksiin perustuvia hintoja ja niiden kehittymistä kaupungin eri alueilla.

6.2 Tavoitteena kohtuuhintaisuus

Asumisen kohtuuhintaisuutta on vaikea määritellä yksiselitteisesti, koska asuinneliöiden lisäksi maksetaan myös asunnon sijainnista, saavutettavuudesta, laadusta ja kunnosta sekä asuinympäristöstä ja asuinalueen statuksesta. Kohtuuhintaisuus määrittyy lisäksi aina suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja varallisuuteen, ja tarkoittaa siten eri asiaa eri asukasryhmille. Näin ollen Hitas-asuntojen kohtuuhintaisuuttakin on mahdotonta arvioida absoluuttisesti.

Hitas-tuotannossa kohtuuhintaisuuden tavoite saavutetaan tuotantokustannuksiin perustuvilla asuntojen hinnoilla. Ainoastaan tontinluovutuskilpailuiden yhteydessä kaupunki asettaa Hitas-tuotannolle kilpailuohjelmassa sitovan hintapuitteen, joka määrittelee kilpailtavalle tontille rakennettavan kohteen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan asuntoneliötä kohden. Näissä hintapuitteellisissa tontinluovutuskilpailuissa kilpailu käydään vain kohteen laadulla.

Asuntojen kohtuuhintaisuus toteutuu nykyjärjestelmässä pääosin vain ensimmäisessä kaupassa, koska jälleenmyynnissä asuntojen laskennalliset hinnat ylittävät usein sääntelemättömien asuntojen markkinahintatason.

6.3 Tavoitteena monipuolinen asuntotuotanto

Helsingin väestönkasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaana seuraavina vuosikymmeninä. Helsinkiin muuttajista suurin osa on nuoria aikuisia ja maahanmuuttajia, joilla ei yleensä ole kerrytettyä asuntovarallisuutta ja siten valintamahdollisuudet Helsingin asuntomarkkinoilla ovat rajalliset. Vaikka helsinkiläisten keskimääräinen tulotaso nousee, on epätodennäköistä, että asuntojen kysynnässä tapahtuisi väestönkasvun rakenteesta johtuen suuria muutoksia, vaan kohtuuhintaisille asumisvaihtoehdoille on jatkossakin kysyntää.

Välimuodon asuntojen osuus Helsingin asuntokannasta on edelleen pieni eli vain hieman alle 10 %. Hitas-asuntoja asuntokannasta on 5,6 %,



31.12.2013

asumisoikeusasuntoja 2,2 % ja osaomistusasuntoja alle 1 %. Helsingin asuntomarkkinoiden toimivuuden ongelmana on tarjonnan ja kysynnän ja siinä välissä asukkaiden maksukyvyn välinen epäsuhta. Tästä syystä moni lykkää muuttopäätöksiä, vaikka tarvetta asunnon vaihtoon olisi. Helsingin ensisijainen ongelma on asuntojen määrällinen niukkuus suhteessa kysyntään, mutta myös asumisen vaihtoehtojen lisääntyminen voisi helpottaa tilannetta ja vapauttaa nopeammin asuntoja kiertoon.

Vuonna 2009 tehdyssä selvityksessä arvioitiin välimuodon asumisvaihtoehtojen kysyntää tulevaisuudessa (Laakso & Kostinen 2009). Raportissa arvioitiin, että tulevaisuudessakin asunnot houkuttelisivat erityisesti nuoria lapsiperheitä, jotka haluavat siirtyä pois varsinaisesta vuokra-asumisesta, mutta haluavat välttää suurten asuntolainojen riskiä. Samalla arvioitiin myös, että yhden ja kahden hengen taloudet muodostavat jatkossakin merkittävän osan välimuodon asuntojen kysyntäpohjasta johtuen kaupungin asukasrakenteesta ja väestön ikääntymisestä. Nyt tehty Hitas-asukastarkastelu tukee näitä välimuodon asumisvaihtoehtoja koskeneita oletuksia hyvin: uudet Hitas-asunnot ovat houkuttelleet nuoria asukkaita ja lapsiperheitä. Toisaalta Hitas-asukkaista, ja etenkin kerrostaloasukkaista, valtaosa on edelleen yhden ja kahden hengen talouksia.

Välimuodon asumisvaihtoehtoedot ovat jo pitkään olleet osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Hitas-järjestelmän alkuvaiheessa ajatuksena oli rakentaa kaupungin maalle omistusasuntoja pelkästään Hitas-ehdoin ja tuottaa siten suuri hintasäännelty omistusasuntokanta, joka tyydyttäisi helsinkiläisten perheiden asuntotarpeet. Alkuperäisistä suunnitelmista on luovuttu, ja Hitas-asuntojen osuus asuntotuotannosta on etenkin 2000-luvulla ollut melko pieni.

Nykyisten asuntopoliittisten linjausten ja välimuodon asuntotavoitteiden ajatuksena on varmistaa erilaisille kotitalouksille mahdollisuudet asua Helsingissä. Välimuodon asuntojen roolina on tarjota vaihtoehtoja asumisuralla eteneville tai erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille. Asumisoikeusasunnot ja markkinahintoja edullisemmat Hitas-asunnot voivat tarjota vaihtoehdon esimerkiksi vuokra-asunnosta pois muuttaville, ensiasunnon ostajille tai lapsiperheille, joiden tulotaso ei ole riittävä markkinahintaisen asunnon hankintaan. Vuoden 2009 selvityksessä todettiin, että Hitas-asunnoissa asuvien perheiden, joilla oli alle 10-vuotiaita lapsia, muuttoalttius oli suurta. Tällä perhetyypillä asumisaika oli asumismuotovertailussa lyhyempi ainoastaan muiden kuin kaupungin omistamissa aravuokra-asunnoissa. Tämän perusteella voidaan arvioida Hitas-asunnon olevan monelle lapsiperheelle yksi asumisvaihtoehto, esimerkiksi perheen ensimmäinen omistusasunto.

Toistaiseksi mikään tutkimus ei ole osoittanut merkittäviä muutoksia suomalaisten tai edes helsinkiläisten asumisvaihtoehtojen, vaan edelleen valtaosan tavoitteena on pyrkimys omistusasumiseen. Valtakunnallisten tutkimusten mukaan omistusasuntoa pidetään ennen kaikkea taloudellisesti järkevänä asumismuotona. Myös asumisen pysyvyys ja turvallisuus korostuvat perusteina omistusasunnon hankinnalle. Asuntolainojen korkotasoa on pysytellyt useita vuosia alhaisella tasolla, mikä on houkuttanut asunnon ostoon myös Helsingissä kalliista myyntihinnoista huolimatta. Selvät muutokset korkotasossa voivat kääntää ostohalukkuuden laskuun etenkin uusien asuntojen osalta. Siinäkin tilanteessa uusien Hitas-asuntojen etuna



31.12.2013

ovat alhaisemmat myyntihinnat ja pienemmät lainamäärät verrattuna muihin omistusasuntoihin. Tosin tontinvuokrakustannukset nostavat Hitas-asukkaiden asumiskuluja.

Asunnon valinnassa kyse on aina lopulta hinnasta ja sijainnista, mutta Helsingissä sijainnin merkitys on usein hyvin korostunut muuttopäätöksissä. Helsingissä on toteutumassa seuraavan 10 vuoden aikana pääkaupungiksi melko ainutlaatuinen tilanne, kun kokonaisia uusia kaupunginosia rakennetaan aivan kantakaupungin tuntumaan. Länsisataman, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueille rakennetaan yhteensä noin 28 000 uutta asuntoa. Vanha kantakaupunki eli keskusta, Töölö, Meilahti, Kallio, Vallila ja Alppila on enimmäkseen rakennettu aikana, jolloin säännellyt vuokra-asunnot, Hitas-asunnot ja asumisoikeusasunnot olivat tuntemattomia käsitteitä. Uudet kaupunginosat tarjoavat erinomaisen tilaisuuden monipuolistaa kantakaupungin asuntotarjontaa. Näillä alueilla asuntojen voidaan tulevaisuudessa ennakoida kallistuvan tai vähintäänkin säilyttävän suhteellisen arvonsa. Hitas-asuntojen rakentaminen alueille pitää 30 vuotta edes osan omistusasuntokannasta tavallisten perheiden ulottuvilla. Ilman välimuodon vaihtoehtoja näillä alueilla asuntotarjonta (ja sitä myöten asukasrakenne) saattaisi muodostua hyvin kaksijakoiseksi, jossa toisessa ääripäässä olisivat sääntelemättömät omistusasunnot asukkaineen ja toisessa kaupungin vuokra-asunnot asukkaineen.

Kaupungin oma Hitas-tuotanto on myös keino testata omistusasuntojen rakentamisen kustannustasoa. Kaupungin omassa Hitas-omistustuotannossa pystytään myös toteuttamaan erilaisia asuntorakentamisen kehittämisen kokeiluja kuten esimerkiksi autopaikkakustannusten kohdentamista niiden käyttäjille.

7 HITAS-JÄRJESTELMÄN EDELLEEN KEHITTÄMINEN

Uusien perheasuntojen kohdentaminen lapsiperheille ja arvontaohjeen laatiminen

Uustuotantokohteiden ostajien arvontasäännöt tulisi laatia sellaisiksi, että niissä olisi selkeä määräys noudattaa tontin maanvuokrausehtoja, joiden perusteella ”asuntojen luovutuksessa on etusijalle asetettava sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan, ja perheasunnoiksi suunnitellut asunnot on osoitettava ensisijaisesti lapsiperheille”.

Hitas-asuntojen ostajien arvontaohjeistusta suunnitellaan parhaillaan uudistettavaksi. Arvontaohjeen uudistamisella halutaan varmistaa asuntojen tarkoituksenmukaisempi kohdentuminen siten, että arvontaohjeessa asetetaan perheet etusijalle perheasuntoihin Hitas-järjestelmän periaatteiden mukaisesti. Rakennuttajille toimitettavien arvontaohjeiden ja -sääntöjen tulisi olla sellaiset, että asunnon ostajien tai heidän perheenjäsenten olisi sitouduttava muuttamaan asuntoihin itse asumaan. Asuntosijoittajat tulisi rajata arvontasäännöillä kokonaan pois (”etusijalle sellaiset asunnontarvitsijat”). Lisäksi arvontaan ei saisi osallistua esimerkiksi siinä tapauksessa, että on jo ostanut toisen Hitas-asunnon rakenteilla olevasta asunnosta tai ainakin joutuisi välittömästi ennen uuden asunnon kauppakirjan allekirjoittamista luopumaan edellisestä.



31.12.2013

Hitas-asuntojen epätasainen kysyntä

Hitas-asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät aina kohtaa. Suosituilla ranta-alueilla asunnon ostajia olisi moninkertainen määrä myynnissä oleviin asuntoihin verrattuna, mutta esikaupunkialueilla myymättömät tai pitkän myyntiajan vaativat Hitas-asunnot ovat muodostaneet rakennuttajille ongelmia. Koska Hitas-asuntojen hinta on kuluperusteinen, rakennuttajat eivät pysty ottamaan suuria riskejä hankkeiden aloittamisessa myymättömistä asunnoista syntyvien ylimääräisten kulujen johdosta.

Rakennuttajan riskiä voitaisiin pyrkiä pienentämään myymättömien asuntojen osalta luomalla rakennuttajille Hitas-asuntojen vuokrausmahdollisuus tilanteissa, joissa kaikkia uusia Hitas-asuntoja ei saada myytyä.

Hintaedun säilyminen myöhemmissä kaupoissa

Nykyisillä enimmäishinnan laskentatavoilla Hitas-hintaedun säilyminen myös asunnon jälleenmyyntivaiheessa on vaikeaa. Markkinahintaindeksin ja rajahinnan käyttöönotto on johtanut siihen, että valtaosa Hitas-asunnoista on hinnannäärityksen osalta Hitas-hintasäätelyn ulkopuolella.

Markkinahintaindeksin tilalle pitäisi löytyä jokin muu soveltuvampi tapa jälleenmyyntihintojen laskemiseksi. Uutta laskentatapaa ei kuitenkaan voitaisi käyttää jo valmiiden asuntojen enimmäishintojen laskennassa, jos se johtaisi joidenkin Hitas-asuntojen omistajien oikeuksien loukkaamiseen, mikä johtaisi uuden laskentatavan lisäämiseen Hitas-järjestelmään. Toisaalta myös hankkeiden alkuperäiset hinnat vaihtelevat eri aikaan ja eri laaturatkaisu- ja muista tekijöistä johtuen, kuten muissakin sääntelemättömissä omistusasuntotuotantohankkeissa.

Jälleenmyyntihinnoittelu on sinänsä yksinkertainen, mutta ajan kuluessa aiheuttaa aina ongelmia, kun samalla alueella hintataso vaihtelee huomattavasti. Tosin näin on varmasti myös muussakin kuin Hitas-tuotannossa. Kaikki Hitas-asuntojen omistajat eivät kuitenkaan hyväksy tällaista niin sanottua normaalia asuntojen hinnoittelua. Hitas-asuntojen hinnannääritysmekanismi on erilainen kuin sääntelemättömien asuntojen hintojen määräytyminen kysynnän ja tarjonnan mukaan. Hitas-asuntojen laskennalliset enimmäishinnat nousevat tämän vuoksi rakennusajankohdasta ja suhdannetilanteesta johtuen sattumanvaraisesti usein yli markkinahintatason.

Hintakeinottelu jälleenmyyntitilanteessa

Sijainniltaan halutuilla alueilla ja halutuissa kohteissa jälleenmyyntitilanteissa huoneiston enimmäishintaa väitetään nostettavan muun muassa myymällä irtaimistoa "huutokaupalla". Huoneistokohtaisia parannuksia, jopa kodinkoneita, laatoituksia, parkettia ja parvekelasituksia myydään erillisellä kauppakirjalla ja saadaan siten nostettua asunnon todellista myyntihintaa. Usein esitettyjen väitteiden mukaan huoneiston ostajaksi valitaan eniten irtaimistosta tarjoava. Lunastamista ei toteuteta, koska kauppakirjan kauppahintana käytetään todellista Hitas-enimmäishintaa tai voimassaolevaan rajahintaan perustuvaa kauppahintaa.



31.12.2013

Tähän toimintaan pitäisi löytää muu ratkaisu kuin asunnon lunastaminen tai tehdä ainakin lunastamisesta yksinkertaisempaa ja varata riittävästi määrärahoja lunastuksien toteuttamiseen.

Omistamisrajoitukset uudistuotannossa

Rakennuttajien ohjeistusta ja tietoisuutta Hitas-järjestelmän säännöistä tulisi lisätä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Omistamisrajoitussääntöjen pitäisi olla yksiselitteisiä, ja niitä tulee tarvittaessa tarkentaa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Sanktiomahdollisuutta (maanvuokrasopimuksissa oleva sopimussakko) pitäisi käyttää sääntöjen rikkomistilanteissa. Lähes kolmen vuoden kokemus viimeisimmän Hitas-uudistuksen voimaantulosta on osoittanut, että edellä mainittu sääntö ei estä keinottelua Hitas-omistuksilla. Esille on tullut esimerkiksi tilanteita, että sama talouskunta on hankkinut kaksi uustuotantoasuntoa samaan aikaan tai että uuden Hitas-asunnon ostaja on luopunut sellaisesta prosenttiosuudesta aiemmin omistamastaan/omistamistaan Hitas-asunto-osakkeista, että uuden asunnon kauppakirjaan ei ole otettu vanhan/vanhojen Hitas-asuntojen myyntiehtoa. Kahden tai useamman Hitas-asunnon omistajia asunto-osaston rekisterin mukaan on n. 150.

Hitas-asuntojen vuokraaminen ja käyttö majoitustoiminnassa

Asunto-osasto ei valvo Hitas-asuntojen käyttöä, mutta on olemassa kuitenkin viitteitä siitä, että Hitas-asuntoja käytetään myös liiketoimintatarkoituksiin. Hitas-asunnon omistaja, joka itse ei asu asunnossa, on voinut laittaa asuntonsa vuokralle, asuntoja käyttää mahdollisesti asunnon omistajan lähisukulainen tai ne voivat olla jopa majoitustoimintakäytössä ns. huoneistohotelleina. Hitas-järjestelmän periaatteiden ja tarkoituksen mukaista olisi, että Hitas-asunnot olisivat asunnon omistajan tai hänen perheenjäsentensä käytössä, mutta asuntojen vuokraamista ei ole erikseen kielletty, eikä asunnon vuokralle laittaminen ole luvanvaraista. Juridisesti jälkikäteen asetettava vuokrauskielto olisi kuitenkin ristiriidassa Hitas-osakkeiden omistamiseen liittyvään omaisuusuojaan.

Nykyisessä järjestelmässä ei ole vuokrauskieltoa, koska sitä ei ole aikaisemmin nähty tarkoituksenmukaiseksi. Kenellä tahansa asukkaalla voi tulla elämän aikana tilanteita, jolloin joutuu muuttamaan omistamastaan asunnosta väliaikaisesti pois työn, opiskelun tai vastaavien syiden perusteella ja jolloin asunnon vuokraaminen voi tulla kysymykseen. Harkinnan arvoista olisi pohtia, tulisiko tulevan uustuotannon osalta harkita tiukennuksia tältä osin? Tällöin tulisi vuokraamisen kieltämisen ohella arvioida vaihtoehtoista mahdollisuutta vuokrauksen hyväksyttämiseen kaupungilla tietyin ehdoin, jolloin voitaisiin edellyttää vuokran olevan kohtuullinen. Toisaalta mainitut uudistukset edellyttäisivät vuokraustilanteiden mahdollisen lukuisuuden vuoksi huomattavia lisäresursseja.

Kohtuuhintaisuuden turvaaminen

Hitas-järjestelmän kehittämisessä ja nimenomaan hintatason kohtuullistamisessa tulisi entistä laajemmin kokeilla hintaleikkureita. Eräs tapa olisi järjestää enemmän ranskalaistyyppisiä kiinteähintaisia tarjouskilpailuita, joissa asuntojen myyntihinta on ilmoitettu kilpailuohjelmassa sitovana hintapuitteena. Täl-



31.12.2013

löin tontin rakentamisesta kilpaillaan vain lopputuotteen laadun perusteella; asuttavuudella ja kaupunkikuvallisella lopputuloksella. Kilpailuehdotuksen lisäksi voisi olla lisähintoihin perustuvia vaihtoehtoisia, laatutasoa korottavia ratkaisuja, joiden tarkoituksenmukaisuutta voitaisiin arvioida kilpailuehdotusten kokonaisarvioinnin yhteydessä. Kaupungin tulisi toimintaa varten luoda kiinteähintaisen kilpailun arviointiprosessi sujuvaksi ja rutiininomaiseksi. Kilpailujen olisi syytä olla avoimia ja siten tarjottaisiin myös eri rakennusliikkeille mahdollisuus osallistua halutessaan laajemmin Hitas-asuntojen toteuttamiseen.

Rakennuttajakulukorvauksen uudistaminen

Ilman kilpailua rakennuttajille Hitas-ehdoin luovutettavien tonttien nykyinen rakennuttajakulukorvaus, noin 10 % hankkeen asuntojen hinnasta, ei ole kustannusohjauksen kannalta paras mahdollinen kannustin. Parempi vaihtoehto olisi luoda sellainen rakennuttajapalkkio, joka hintatason laskiessa antaisi paremman palkkion rakennuttajalle ja kannustaisi kustannusten kurissapitämiseen.

8 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTELMÄT

Hitas-järjestelmän tavoitteena on ollut tuottaa erityisesti perheille ja työssäkäyville soveltuvia kohtuuhintaisia ja laadukkaita omistusasuntoja, joiden hinnat vastaavat niiden toteutuskustannuksia.

Varsinkin kalleimmilla alueilla Hitas-järjestelmällä on pystytty tarjoamaan muihin sääntelemättömiin vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin nähden, sekä uudistuotannossa että vanhojen asuntojen jälleenmyynnin yhteydessä, selkeästi alueen markkinahintaa edullisempia asuntoja. Hitas-järjestelmällä pystytään aina lähtökohtaisesti tarjoamaan kauppahinnaltaan edullisempia asuntoja, koska asuntojen hinnassa ei ole mukana tontin hintaa, vaikkakin vuokratontti korottaa osaltaan asumiskustannuksia omistustonttiin verrattuna. Erityisesti kalleusalueilla 1 ja 2 Hitas-järjestelmä mahdollistaa selvästi alueellista markkinahintaa halvempien asuntojen tarjonnan, joka osaltaan auttaa alueiden asukasrakenteen pitämisessä kaupungin asuntopoliittisen tavoitteen mukaisesti monipuolisena.

Rajahinnan käyttöön ottaminen on tasoittanut alueellisia ja asuntokohtaisia hintaeroja, mutta samalla vähentänyt hintasääntelyn vaikutusta. Enimmäishintojen laskennassa nykyisin käytössä oleva koko Helsingin asuntomarkkinoihin perustuva markkinahintaindeksi on tuottanut myös Hitas-asuntojen enimmäishinnan määrittelyyn vapaiden markkinoiden hintakehityksen. Toisaalta nykyinen hinnanmääritys ei ota riittävästi huomioon asuntojen sijaintiin, laatuun ja muihin sääntelemättömien omistusasuntojen hinnanmääritykseen oleellisesti vaikuttavia tekijöitä.

Hitas-järjestelmä on tuottanut vähemmän yksiöitä ja enemmän kolmen ja neljän huoneen asuntoja verrattuna koko Helsingin omistusasuntokantaan, mutta kaikkein suurimpia asuntoja eli vähintään viiden huoneen asuntoja Hitas-yhtiöissä on suhteellisesti vähemmän. Eron selittävät todennäköisesti suuret omakotitalot muussa omistusasuntokannassa. Huoneistotyypijakaumaltaan



31.12.2013

uusi Hitas-tuotanto ei juuri poikkea koko Helsingin omistusasuntotuotannosta. Kaikkein uusimmissa eli vuosina 2010-2013 valmistuneissa Hitas-asunnoissa yksiöiden osuus on kuitenkin pienempi kuin muussa omistustuotannossa.

Hitas-asunnoissa asuu lapsia enemmän kuin Helsingin kaikissa asunnoissa keskimäärin. Erityisesti uudet Hitas-asunnot houkuttelevat lapsiperheitä. Lasten ja lapsiperheiden korkeaa osuutta Hitas-asunnoissa voidaan pitää positiivisena tuloksena Helsingin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden, kun huomioidaan Helsingin asukasrakenteen painottuminen voimakkaasti pieniin kotitalouksiin. Kaikkein uusimmissa eli vuosina 2010–2013 valmistuneissa Hitas-pientaloasunnoissa lapsiperheitä on jopa 80 % kotitalouksista.

Hitas-järjestelmää kehitetään edelleen ja esimerkiksi arvontaohjeen ja arvontasääntöjen laatimisella pyritään kohdentamaan uudet Hitas-perheasunnot entistä paremmin lapsiperheille. Asuntojen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi voitaisiin Hitas-tontteja luovuttaa enemmän sidotuilla hintapuitteilla ja kehittää rakennuttajakulukorvausta enemmän kohtuuhintaisuuteen kannustavammaksi. Myös asuntojen vuokraamisen sallimista myymättömien asuntojen osalta sekä sääntöjen laatimista muuhun asuntojen vuokraustoimintaan olisi syytä harkita.

HITAS-ASUNTOJEN ENIMMÄISHINTOJEN LASKENTATAVAT

1. Rakennuskustannusindeksi 1980=100 1978 - 1978 - 31.12.2010 mennessä valmistuneet	2. Hitas-luovutushintaindeksi 1.1.1989 - 28.2.2007 1978 - 31.12.2004 mennessä valmistuneet	3. Markkinahintaindeksi (asuntojen hintaindeksi) 1983=100 1.3.2004 - 1978 - 31.12.2010 mennessä valmistuneet (+muutamia poikkeusyhtiöitä)	4. Rakennuskustannusindeksi 2005=100 1.1.2010 - (ns. uusi Hitas. 1.1.2011 alkaen valmistuneet) (lukuunottamatta muutamia poikkeusyhtiöitä)	5. Markkinahintaindeksi (asuntojen hintaindeksi) 2005=100 1.1.2010 - (ns. uusi Hitas. 1.1.2011 alkaen valmistuneet) (lukuunottamatta muutamia poikkeusyhtiöitä)	6. Rajahinta 1.1.2010 - (koskee kaikki Hitas-asuntoja)
Yhtiön tai yhtiön rakennusvaiheen hinta (=yhtiön hyväksytty hankinta-arvo)	Ensimmäisen ostajan hinta (=huoneiston hankinta-arvo)	Ensimmäisen ostajan hinta (=huoneiston hankinta-arvo)	Ensimmäisen ostajan hinta (=huoneiston hankinta-arvo)	Ensimmäisen ostajan hinta (=huoneiston hankinta-arvo)	Huoneiston neliömäärä kerrotaan kulloinkin voimassa olevalla velattomalla rajaneliöhinnalla
1.1.2010 alkaen: + rakennuttajalta tilatut lisä- ja muutostyöt (käsitellään parannuksina ilman poistoja)		1.1.2010 alkaen: + rakennuttajalta tilatut lisä- ja muutostyöt (käsitellään parannuksina ilman poistoja)	+ rakennuttajalta tilatut lisä- ja muutostyöt	+ rakennuttajalta tilatut lisä- ja muutostyöt	ei
+ rakennuskustannusindeksin muutosta vastaava tarkistus yhtiön hankinta-arvoon rakennuksen valmistumisesta laskenta-ajankohtaan tai, jos huoneiston kauppa on tehty valmistumisen jälkeen kaupantekojakohtaan - poistot yhtiön tarkistetusta hankinta-arvosta (6. vuodesta alkaen)	+ rakennusaikainen 14 % korko kauppahinnan maksuerille huoneiston ensimmäiseen kaupantekohetkeen asti	+ rakennusaikainen 6 % korko kauppahinnan maksuerille huoneiston valmistumiseen asti	(ei ns. rakennusaikaisia korkoja)	ei ns. rakennusaikaisia korkoja)	ei
+ osuus yhtiön hyväksytyistä parannuksista (ei tehdä indeksitarkistusta eikä poistoja)	+ Hitas-luovutushintaindeksin mukainen tarkistus huoneiston kaupantekojakohtaan laskenta-ajankohtaan	+ markkinahintaindeksin mukainen tarkistus huoneiston valmistusajankohdasta laskenta-ajankohtaan	+ rakennuskustannusindeksin mukainen tarkistus huoneiston valmistusajankohdasta laskenta-ajankohtaan	+ markkinahintaindeksin mukainen tarkistus huoneiston valmistusajankohdasta laskenta-ajankohtaan	ei
= huoneiston osakkeiden osuus yhtiön tarkistetusta hankinta-arvosta (lasketaan alkuperäisten hankinta-arvojen suhteessa)					
+ huoneiston hyväksytyjen parannusten arvo rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna ja poistoilla vähennettynä (poistot 2,5 % tai 10 %/v)	+ huoneiston hyväksytyjen parannusten arvo Hitas-luovutus-hintaindeksillä tarkistettuna	+ huoneiston parannusten arvo, omavastuu 100 €/as-m ² - poistot (tasapoistot 10 v)	(ei asumisaikaisia huoneisto-kohtaisia parannuksia)	(ei asumisaikaisia huoneisto-kohtaisia parannuksia)	ei
+ rakennusaikainen 14 % korko kauppahinnan maksuerille huoneiston valmistumiseen asti tai, jos huoneiston kauppa on tehty valmistumisen jälkeen kaupantekojakohtaan saakka (rakennusaikainen korko 6 % 1.1.2005 alkaen valmistuneiden asuntojen osalta)	+ osuus yhtiön hyväksytyistä parannuksista Hitas-luovutushinta-indeksillä tarkistettuna	+ osuus yhtiön parannuksista, omavastuu 150 €/as-m ² -poistot (tasapoistot 15 v) 1.1.2010 lukien valmistuneet yhtiön parannukset: omavastuu 30 €/as-m ² , ei poistoja, omavastuun ylittäviin kustannuksiin indeksitarkistus valmistus-ajankohdasta laskenta-ajankohtaan	+ osuus yhtiön parannuksista, omavastuu 30 €/as-m ² , ei poistoja, omavastuun ylittäviin kustannuksiin indeksitarkistus valmistus-ajankohdasta laskenta-ajankohtaan	+ osuus yhtiön parannuksista, omavastuu 30 €/as-m ² , ei poistoja, omavastuun ylittäviin kustannuksiin indeksitarkistus valmistus-ajankohdasta laskenta-ajankohtaan	ei
tasotarkistus (araval.) 1.7.1985 3700 mk/m ² tasotarkistus (vapaar.) 1.1.1986 4700 mk/m ²		+ 1.3.2007 alkaen mahdollinen kiinteä lisä (vertailu Hitas-luovutushinta- ja markkinahinta-indeksillä ajankohdana 28.2.2007)			
- huoneiston osuus yhtiön lainoista	- huoneiston osuus yhtiön lainoista	- huoneiston osuus yhtiön lainoista	- huoneiston osuus yhtiön lainoista	- huoneiston osuus yhtiön lainoista	- huoneiston osuus yhtiön lainoista
= osakkeiden enimmäishinta	= osakkeiden enimmäishinta	= osakkeiden enimmäishinta	= osakkeiden enimmäishinta	= osakkeiden enimmäishinta	= osakkeiden enimmäishinta
*) rakennuskustannusindeksillä laskettaessa: jos yhtiö on valmistunut useammassa eri vaiheessa, tehdään enimmäishinnan tarkistus kunkin vaiheen osalta erikseen. Rakennusvaihetta käsitellään kuten yhtiötä.					Rajahinta on kaikkien Hitas-yhtiöiden laskennallinen velaton keskineliöhinta ja tarkistetaan neljä kertaa vuodessa, 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11. alkaen
					• Rajahintaa voi käyttää aina • Enimmäishinta vahvistetaan rajahinnan perusteella, jos laskennallinen velaton enimmäishinta alittaa rajahinnan. (Rajahinta 1300 e/m ² 31.12.2009 asti)