

Kuva: Aleksi Poutanen

Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa

Raportti 15.12.2021

Helsinki

Johdanto

Helsingin tavoitteena on luoda uusi Hitas -järjestelmän korvaava malli, jolla voidaan tulevaisuudessa turvata kohtuuhintaista omistusasumista kaupungin eri asuinalueilla.

Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa -raportin tarkoitus on koota yhteen tietoa nykyisestä Hitas-järjestelmästä sekä tuoda esiin erilaisia näkökulmia säänneltyyn omistusasumistuotantoon ja sen merkitykseen osana asuntopolitiikkaa.

Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin valmistelu on aloitettu vuoden 2021 alussa Helsingin kaupunginkanslian johdolla. Valmisteluun on koottu projektiryhmä kaupungin eri palveluiden asiantuntijoista. Mukaan on kutsuttu myös keskeisimpien sidosryhmien edustajat ja työ on toistaiseksi painottunut uuden mallin taustoittavan aineiston kokoamiseen.

Raportti jaetaan Mitä Hitaksen jälkeen -seminaarin osallistujille.

Lisätietoja tästä raportista antaa:

Mervi Abell

09 310 26 306

mervi.abell@hel.fi

Helsinki

Sisällys

- 1 Johdanto
- 2 Tätä on Hitas
- 3 Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen
- 4 Helsingin vetovoima ja muuttoliike
- 5 Sidosryhmien näkökulmia

Helsinki

Näin käytät raporttia

Raportti koostuu viidestä pääteemasta sekä teemoihin liittyvistä lisätiedoista tai muista taustamateriaaleista, jotka löytyvät linkkien takaa.

Pääteemojen alle on koottu asiantuntijoiden artikkelit ja niiden viittaukset linkitettyinä.

Raportti on sähköinen julkaisu, jossa olevaa aineistoa päivitetään ja täydennetään uuden omistusasumisen mallin kehittämistyön kuluessa.

Kuva: Omar El Mrabt

Sisällys

1

Johdanto

Taustaa uuden mallin kehittämiselle

Hitas-järjestelmä osana Helsingin asuntopoliittista ohjausta

Hanna Dhalmann

Helsingin asuntokannalla luodaan monimuotoisia asuinalueita kaikille

Jenni Väliniemi-Laurson, Reetta Marttinen

Välimuodon asunnot monipuolistavat asuntokantaa

Mervi Abell

Kaupungin maapoliittiset linjaukset ja Hitas

Sami Haapanen

2

Tätä on Hitas

3

**Näkökulmia kohtuuhintaisen omistus-
asumisen kehittämiseen**

4

Helsingin vetovoima ja muuttoliike

5

Sidosryhmien näkökulmia

Lisää tietoa

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön
toteutusohjelma 2020](#)

[Kaupunginvaltuuston tekemä päätös, Hitaksen
korvaava järjestelmä](#)

[Helsingin maapoliittiset linjaukset](#)

[Asuntotonttien luovutus](#)

[Ajankohtaiset suunnitelmat](#)

[Uutta Helsinkiä](#)

[Asumisen ja rakentamisen tilastotietoja](#)

Kuva: Riku Pihlanto

Taustaa uuden mallin kehittämiselle

1

Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin kehittämisen valmistelu on aloitettu vuoden 2021 alussa Helsingin kaupungin kanslian johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2020

AM-ohjelman ja siinä tavoitteena on kirjattu:

”Käynnistetään valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena on nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelmakauden puolivälissä. Välimuodon tuotannon rakenne tarkentuu uudistuksen myötä.”

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä 7.12. 2020 kaupunginhallitus päätti, että:

”Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala valmistelevat Hitaksen korvaavan järjestelmän. Esitys uudesta järjestelmästä tuodaan päätöksentekoon vuoden 2022 aikana. Kaupunginkanslia laatii mittariston kohtuuhintaisen asumisen analysointiin vuoden 2021 aikana. Mittaristo tuodaan tiedoksi vuoden 2022

seurantaraportissa ja mittaristoa hyödynnetään Hitaksen korvaavan järjestelmän luomisessa”

Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin kehittämishanke aloitettiin huhtikuussa 2021 kokoamalla 38 jäseninen projektiryhmä, joka koostuu pääosin kaupungin omasta henkilöstöstä. Mukana on myös keskeisten sidosryhmien edustajia sekä konsulttitoimisto MDI, joka moderoi neljän teemaryhmän työskentelyä. Kevään ensimmäisen vaiheen ja syksyn toisen vaiheen tavoitteena oli valmistella varsinaisen mallin kehittämistehtävää, koota tausta-aineistoa raporttiin ja valmistella yhteistä keskustelutilaisuutta luottamushenkilöiden kanssa.

Uuden mallin kehittämisen linjauksia, päätöksiä ja tarvittavia selvitystehtäviä ohjaa erillinen hankkeen ohjausryhmä. Ryhmät ovat kokoontuneet vuoden 2021 aikana yhteisiin kokouksiin sekä teemoitettuihin pienryhmäpajoihin.

Pienryhmien työskentelyn pääteemat ovat olleet:

- koko prosessi ja vaihtoehtoiset mallit
- asuntotuotanto ja asumisen laatu
- hinnan muodostuminen ja uudelleen myynti
- asiakaskokemus ja digitalisaatio

Uusi kohtuuhintainen omistusasuminen –kehittämishanke etenee vaiheittain ja ehdotusta valmistellaan projektina ryhmien tuella myös 2022 vuoden aikana.

Hankkeen koordinoinnista vastaa suunnitteluinsinööri Mervi Abell (puh. 09- 310 26 306) Kaupungin kanslian Asuminen -yksiköstä.

Yksikön päällikkönä toimii asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann.

Lisää tietoa

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020](#)

2

3

4

5

Hitas-järjestelmä osana Helsingin asuntopoliittista ohjausta

1

Hanna Dhalmann

Kirjoittaja on Helsingin kaupungin asunto-ohjelmapäällikkö

Helsingille tärkeitä asuntopoliittisia tavoitteita ovat asumisvaihtoehtojen monipuolisuus asuinalueilla, eriytymiskehityksen ehkäisy sekä houkuttelevien asumismahdollisuuksien tarjoaminen eri väestöryhmille. Hitas-asuntotuotannolla on pyritty vastaamaan osaltaan näihin tavoitteisiin. Järjestelmässä on tunnistettu myös epäkohtia, joihin pureudutaan nyt aloitetussa kehitystyössä.

Asunto ja asuinympäristö luovat ihmiselle arjen perustan, joka ei pelkästään tarjoa fyysistä suojaa, vaan jolla on myös monia emotionaalisia merkityksiä. Koti kytkeytyykin vahvasti ihmisen kokonaisvaltaiseen hyvinvointiin. Kaupungin asuntopoliitiikan tavoitteena on mahdollistaa jokaiselle koti, viihtyisä asuinympäristö sekä mahdollisuus edetä asumispolulla elämäntilanteiden ja tarpeiden muuttuessa.

Kaupungeilla on asuntomarkkinoilla tasapainottava rooli, jonka keskiössä ovat asuntotuotannon edellytyksistä huolehtiminen, eriytymiskehityksen ehkäisy sekä kuntalaisten asuinolojen parantaminen pitkäjänteisesti ja tulevaisuuteen katsoen. Asuntopoliittista ohjausta ja sääntelyä on koettu tarvittavan näiden asioiden suotuisaan kehitykseen markkinaehtoisessa toimintaympäristössä.

Helsingin keskeinen asuntopoliittinen väline on kaupunginvaltuuston marraskuussa 2020 hyväksymä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma 2020). Se sisältää muun muassa kunnianhimoisen 7 000 uuden asunnon ja vuodesta 2023 alkaen 8 000 asunnon vuotuisen tuotantotavoitteen. Asuntotuotantotavoitetta on määrätietoisesti nostettu Helsingissä yli kymmenen vuoden ajan, mikä on lisännyt valmistuneiden asuntojen määrää selvästi. Syksyllä 2021 rakenteilla oli noin 10 000 asuntoa, ja määrä on pysynyt näin korkealla tasolla jo vuodesta 2018 asti.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kotitalouksien siirtymä asuinalueilla erilaisten asuntojen ja asunnon hallintamuotojen välillä. Tämä edistää muun muassa alueiden yhteisöllisyyttä, alueidentiteettiä ja asukkaiden sitoutumista alueiden kehittämiseen. Tavoitteeseen päästään pyrkimällä alueilla mahdollisimman monipuoliseen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan sekä huoneistotyyppeihin.

AM-ohjelmassa uudistuotannon tavoitteeksi on asetettu seuraavan sivun taulukossa esitetty hallinta- ja rahoitusmuotojakauma.

2

3

4

5

1

**Pitkäaikaisesti säänneltyt
ARA-vuokra-asunnot
vuosina 2021–2022 25 %,
vuodesta 2023 alkaen 30 %**

- 40 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteuttavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001)

2

**Välimuodon asunnot
vuosina 2021–2022 30%,
vuodesta 2023 alkaen 20%**

- 40 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteuttavat asumisoikeusasunnot (laki asumisoikeusasunnoista 650/1990 ja laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001)
- 10 vuoden valtion korkotukilainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 574/2016)
- 20 vuoden valtion takauslainan turvin toteuttavat vuokra-asunnot asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008)
- 30 vuoden Hitas-omistusasunnot
- Hintakontrolloidut omistusasunnot
- Säänneltyt osuuskunta-asunnot
- Muut lyhytaikaisesti säänneltyt asunnot

3

**Sääntelemättömät omistus-
ja vuokra-asunnot vuosina
2021-2022 45% vuodesta
2023 alkaen 50%**

- Sääntelemättömät omistusasunnot
- Sääntelemättömät vuokra-asunnot
- Sääntelemättömät osuuskunta-asunnot

4

5

Taulukko 1. AM-ohjelman tavoitteellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma (AM-ohjelma 2020; s. 71)

1

Hallintamuotojakauman lisäksi Helsinki ohjaa uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa riittävän perheasuntotuotannon turvaamiseksi, sillä valmistuneiden perheasuntojen osuus on laskenut omistusasuntojen uudistuotannossa merkittävästi (AM-ohjelma 2020, s. 34).

Perheasuntojen osuus on laskenut myös Hitas-asunnoissa. AM-ohjelman tavoitteena on toteuttaa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa keskimäärin 40–50 prosenttia asuinrakennusoikeudesta perheasuntoina eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntoina. Hitas-tuotannossa perheasuntojen tavoiteosuus on kuitenkin muuta asuntotuotantoa korkeampi eli 60–70 prosenttia tontin asuinrakennusoikeudesta. Tämä johtuu Hitas-järjestelmän tavoitteesta tarjota lapsiperheille houkutteleva vaihtoehto Helsingistä pois muuttamiselle ympäryskuntiin.

Eri rahoitus- ja hallintamuotojen sekoittaminen asuinalueilla ehkäisee myös alueellista eriytymiskehitystä, mikä on ollut yksi Helsingin asuntopoliittikan tärkeimmistä periaatteista jo vuosikymmenien ajan. Hitas-järjestelmä on yksi väline tässä alueellisessa sekoittamisessa.

Hitaksen suurin merkitys ja suurimmat haasteet ovat kaikkein kalleimmilla alueilla, joihin kohdistuu kaikkien toimijoiden (niin rakennuttajien,

rakentajien kuin kuluttajienkin) osalta suurimmat odotukset arvonnoususta.

Helsingin kalleusalueille 1 ja 2 rakentuu tällä hetkellä huomattavan vetovoimaisia asuinalueita, ja asuntojen hintakehitys on ollut voimakkaassa nousussa. Helsingissä on haluttu, että nämäkin alueet tulevat kaikkien sosioekonomisten ryhmien saavutettaviksi. Tämä on saavutettu varmistamalla, että alueelle tulee sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen oheen ARA-vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja kaupungin ja muiden yleishyödyllisten tahojen omistukseen, sekä Hitas-omistusasuntoja.

Hitas-asuntojen hintataso on ollut merkittävästi alhaisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen. Hintavertailuja tehtäessä on kuitenkin huomioitava tontin omistus- tai vuokrasuhteet ja näiden vaikutus asuntojen kauppahintaan ja vastikkeisiin.

Viime vuosina on tunnistettu, että Hitas-järjestelmää on tarpeen kehittää vastaamaan nykyajan haasteisiin. Sellaisiksi on koettu esimerkiksi Hitas-asuntojen kohdentuminen arpomismenettelyn kautta sekä Hitas-tuotannolle annetut alennukset maanvuokrissa (Am-ohjelma 2020, s. 38). Maanvuokrien alennuksista on kuitenkin ehdotettu kaupungin uusissa asuntotonttien vuokrausta koskevissa

linjauksissa luovuttavan (linjaukset ovat tätä lokakuussa 2021 kirjoittaessa edelleen kaupunginhallituksen käsittelyssä).

Samoin järjestelmä on saanut kritiikkiä siitä, että yhden henkilön tai yhteisön on ollut mahdollista omistaa useampia Hitas-asuntoja ja edelleen vuokrata niitä markkinavuokrin. Niin ikään Hitas-järjestelmästä käytävässä keskustelussa on esitetty kritiikkiä ohi kaupungin sääntelyn, ylihintaan, käytävästä asuntokaupasta.

AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen (Khs 7.12.2020) mukaisesti kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala valmistelevat Hitaksen korvaavan järjestelmän ja tuovat esityksen uudesta järjestelmästä päätöksentekoon vuoden 2022 aikana. Tässä käynnistyneessä työssä kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin uudistamiseksi pyritään korjaamaan koettuja epäkohtia sekä luomaan järjestelmästä aiempaa tunnetumpi ja läpinäkyvämpi sekä hyvin Helsingin asuntopoliittisia tavoitteita palveleva.

Helsingin asuntokannalla luodaan monimuotoisia asuinalueita kaikille

Jenni Väliniemi-Laurson

Reetta Marttinen

Kirjoittajat ovat Helsingin kaupunginkanslian tutkijoita

Helsingin asuntokanta on muodostunut kerrostalo- ja pienasuntovaltaisiksi, kuten monissa muissakin suurempien kaupunkiseutujen keskuskaupungeissa. Kaupunkien tiiveyden tarve, väestö- ja perherakenne sekä kaupunkilainen elämäntapa muotoilevat keskeisinä tekijöinä kysyntää, tarjontaa ja sitä kautta asuntotuotannon rakennetta. Helsingin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa erilaiset asumispolut asuinalueilla sekä vahvistaa alueiden omaleimaisuutta, monimuotoisuutta ja yhteisöllisyyttä.

Koronaviruspandemian aikana asuntokauppa on käynyt erityisen vilkkaana, jonka vuoksi asuntojen hintakehitys on Helsingissä ollut edelleen nouseva. Asuntojen kova kysyntä ylläpitää asuntokauppaa, mistä johtuen asuntojen hinnat ovat nousseet jatkuvasti 2000-luvulla. Vuokrien kasvu ei ole yhtä nopeaa kuin asuntojen myyntihintojen, mutta myös asuntojen vuokrat ovat nousseet. Vapaita tai vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on kuitenkin ollut huomattavasti enemmän tarjolla koronan aikana kuin pandemiaa edeltävänä aikana, mikä on johtanut uusien vuokrasopimusten neliövuokrien laskuun. Sekä asuntojen hinnat että vuokrat ovat edullisempia lähiövyöhykkeellä kuin keskusta-alueella ja sen tuntumassa.

Lisää tietoa Helsingin asuntokannasta ja asuntokunnista

[Tulotaso Helsingin asuntokannan eri osissa](#)

[Nuoret aikuiset muodostavat keskeisen osan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asukkaista](#)

[Asuminen Helsingissä](#)

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma \(AM-ohjelma\)](#)

Lähteet

[Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma \(AM-ohjelma\)](#)

[Asuminen Helsingissä -verkkosivusto](#)

Facta-kuntarekisteri

Helsingin kaupunginkanslia hallintamuotorekisteri

Tilastokeskus

Kohdentumisaineisto, Tilastokeskus

1

Seuraavassa tarkastellaan Helsingin asuntokantaa ja niissä asuvia asuntokuntia, kaupungin asunto-omaisuutta, asuntojen uudistuotantoa sekä asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä Helsingin asuntomarkkinoita vanhojen osakeasuntojen hintojen, asuntokaupan ja asuntojen vuokrien kautta.

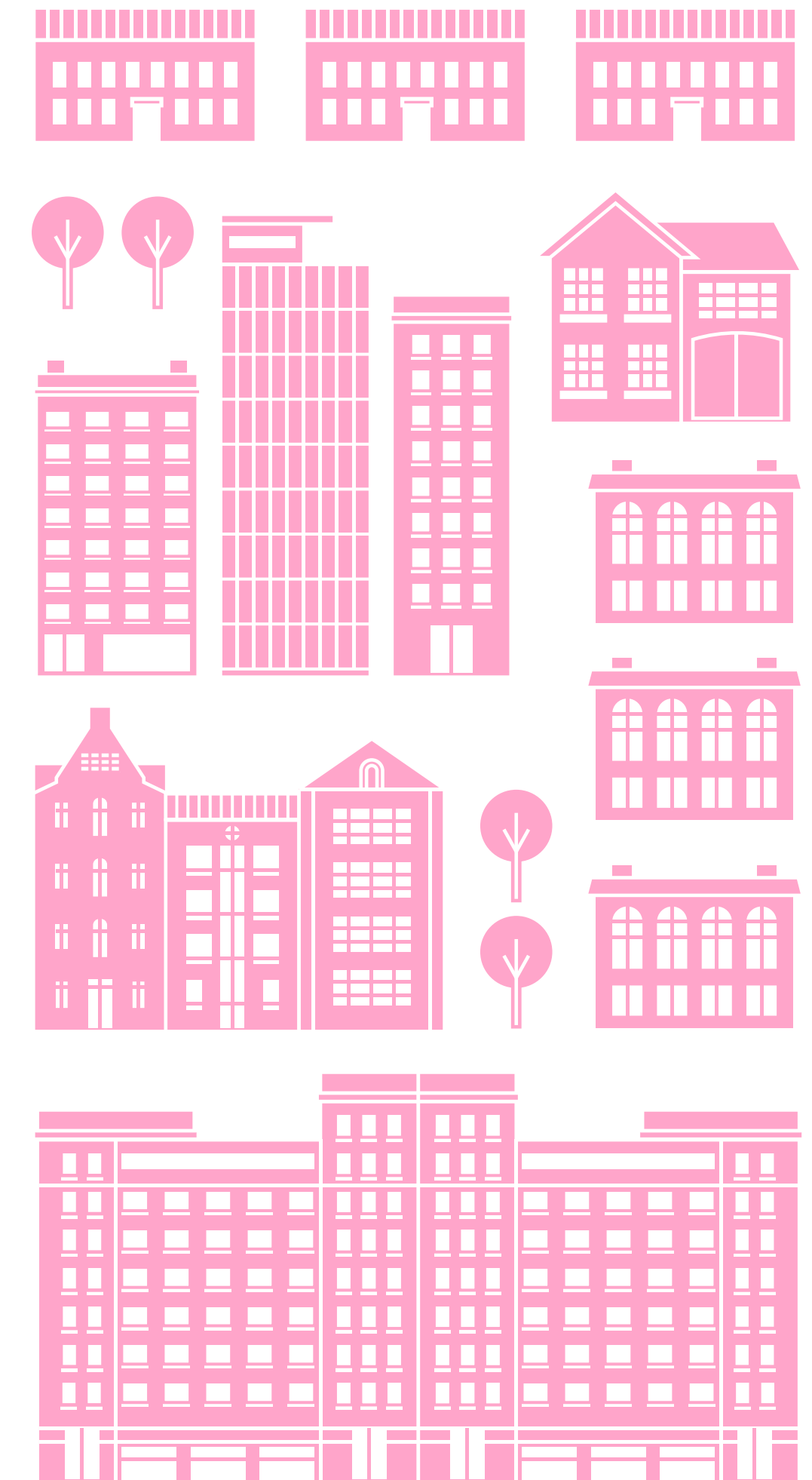
Asuntokannan ominaispiirteet

Helsingin asuntokanta on muodostunut monenlaisen kehityskulun, kysynnän ja tarjonnan myötä. Viime vuosikymmenten kehityksessä kaupunkiin on tarvittu yhä enemmän asuntoja vahvana jatkuneen muuttoliikkeen myötä ja suuressa, kaupunkiin opiskelemaan ja töihin tulneiden nuorten aikuisten joukossa pienasunnoille on ollut kysyntää.

Samalla myös kaupunkilainen elämäntapa ja yksinasumisen yleistymisen ovat osaltaan tarkoittaneet yksittäisten asuntojen lisääntyvää tarvetta. Asuntomarkkinoilla eivät toimi kuitenkaan ainoastaan omaa asuntoa etsivät kuluttajat, vaan etenkin pienemmistä asunnoista on tullut yhä laajemmin sijoituskohteita, joita institutionaaliset toimijat ja yksittäiset piensijoittajat hankkivat.

Helsingin asuntokanta käsitti vuoden 2020 lopussa 376 065 asuntoa. Asunnoista suurin osa, 86 prosenttia, sijoittui kerrostaloihin. Helsingissä on kuitenkin myös rivi- ja ketjutaloja, joissa asuntoja oli vuonna 2020 viisi prosenttia sekä yhden tai kahden asunnon erillisiä pientaloja, joissa asuntoja oli asuntokannasta seitsemän prosenttia. Helsingin yleisin huoneistotyyppi onkin kaksio, joita oli 36 prosenttia asuntokannasta. Pienasunnot eli yksiöt ja kaksiot kattoivat lähes 60 prosenttia huoneistotyypeistä. Erilaisten talotyyppien lisäksi tärkeänä kaupungissa on pidetty, että on tarjolla hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erilaisiin elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin sopivia asuntoja. Vuoden 2020 lopussa Helsingin asuntokannasta vuokra-asuntoja oli 45 prosenttia ja omistusasuntoja lähes yhtä paljon, 43 prosenttia.

Asumisoikeusasuntoja asuntokannassa oli vähiten, vain kolme prosenttia. Ara-vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta oli 17 prosenttia ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus noin 28 prosenttia. Hitas-asuntoja vuoden 2021 syksyllä oli 13 949 mikä tarkoittaa noin 3,7 prosenttia Helsingin asuntokannasta. Hitas-asuntoja on kuitenkin vapautunut samanaikaisesti 30-vuotisesta hintakontrollista, joten kanta on alkanut pienentyä. Hintakontrolloituja (ns. Puolihitas) asuntoja asuntokannassa oli samana tarkasteluajana noin 1100.



2

3

4

5

1

Kokonaisiin vuokrataloihin (ml. vapaa- ja ARA-rahoitteiset) sijoittuvien vuokra-asuntojen osuudet vaihtelevat kaupungin eri osa-alueilla suuresti. Yli puolet kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevista asunnoista sijoittuu 21 osa-alueelle lähes 130 alueesta. Yksityisten vuokranantajien hallussa arvioidaan olevan noin 32 000 asuntoa ja institutionaalisilla sijoittajilla puolestaan noin 68 000 asuntoa.

Tasapainoisen ja sosiaalisesti sekoittuneen aluerakenteen kannalta, mikä on ollut kaupungin tavoitteena 1970-luvulta alkaen, on merkityksellistä, miten vuokra-asuntokanta kokonaisuudessaan sijoittuu suhteessa muiden hallintamuotojen asuntoihin sekä talotyyppeihin. Erilaiset asumismuodot vastaavat erilaisiin elämäntilanteisiin, varallisuustilanteisiin ja asumispreferensseihin. Näin ollen monipuolisessa ja sekoittuneessa asuntokannassa myös asukasrakenne on monimuotoinen.

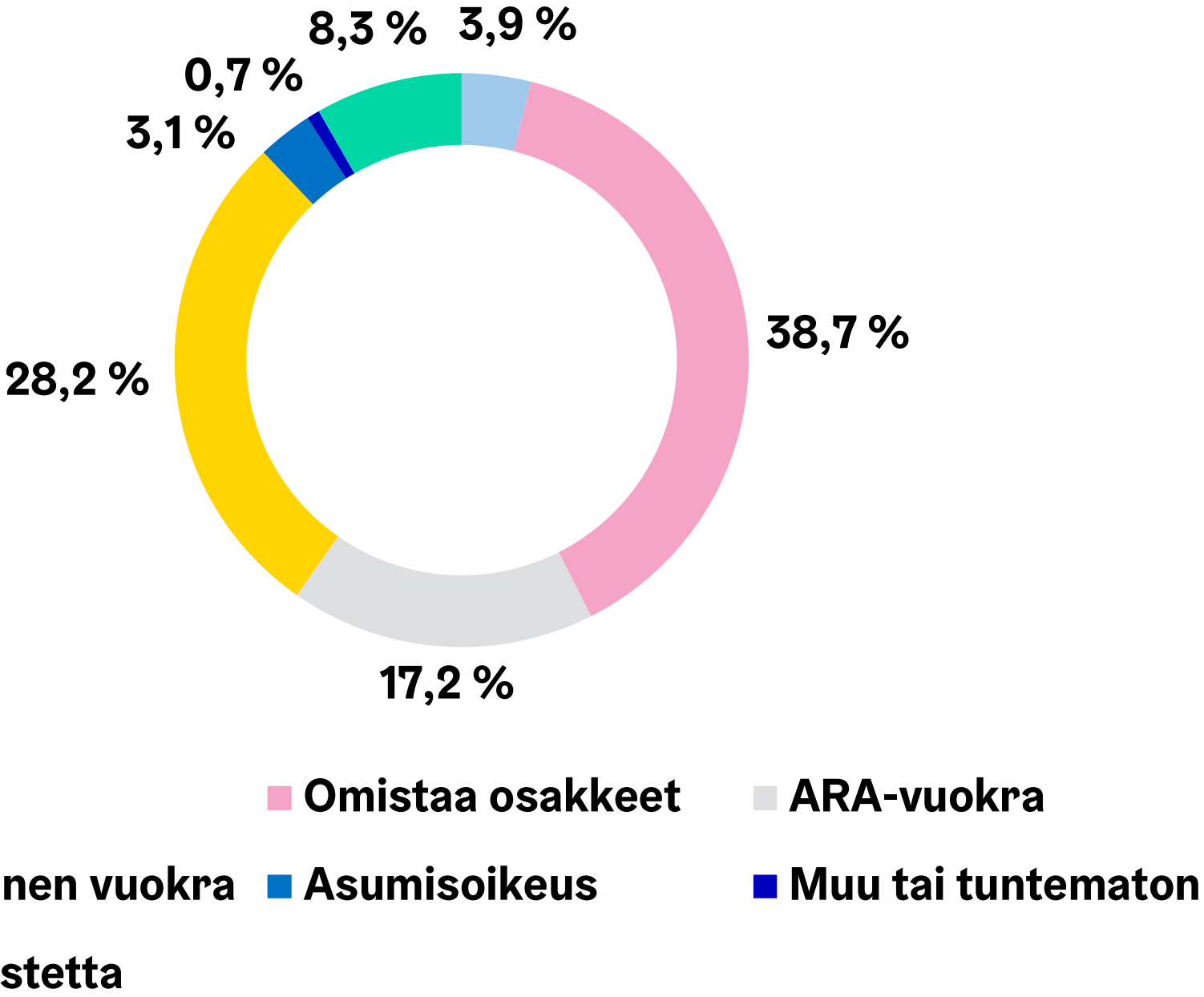
Helsinkiläisen asuntokannan pienasuntovaltaisuudesta seuraa se, että kaikkien asuntojen keskipinta-ala oli muuhun Suomeen verrattuna suhteellisen pieni, 63 neliömetriä. Kerrostaloasunnoissa keskipinta-alaa oli vieläkin vähemmän, 57 neliömetriä vuonna 2019. Asuntojen koon osalta omistusasunnot (ml. Hitas-asunnot) ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot poikkeavat pinta-ala- ja huonelukuprofiililtaan toisistaan. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat usein keskipinta-alaltaan pienempiä ja yli 80 prosenttia niistä onkin yksiöitä tai kaksioita. Omistusasunnoissa huonemäärän jakauma on monipuolisempi ja pinta-alaltaan ne ovat olleet keskimäärin 20 neliömetriä suurempia kuin vuokra-asunnot.

2

3

4

5



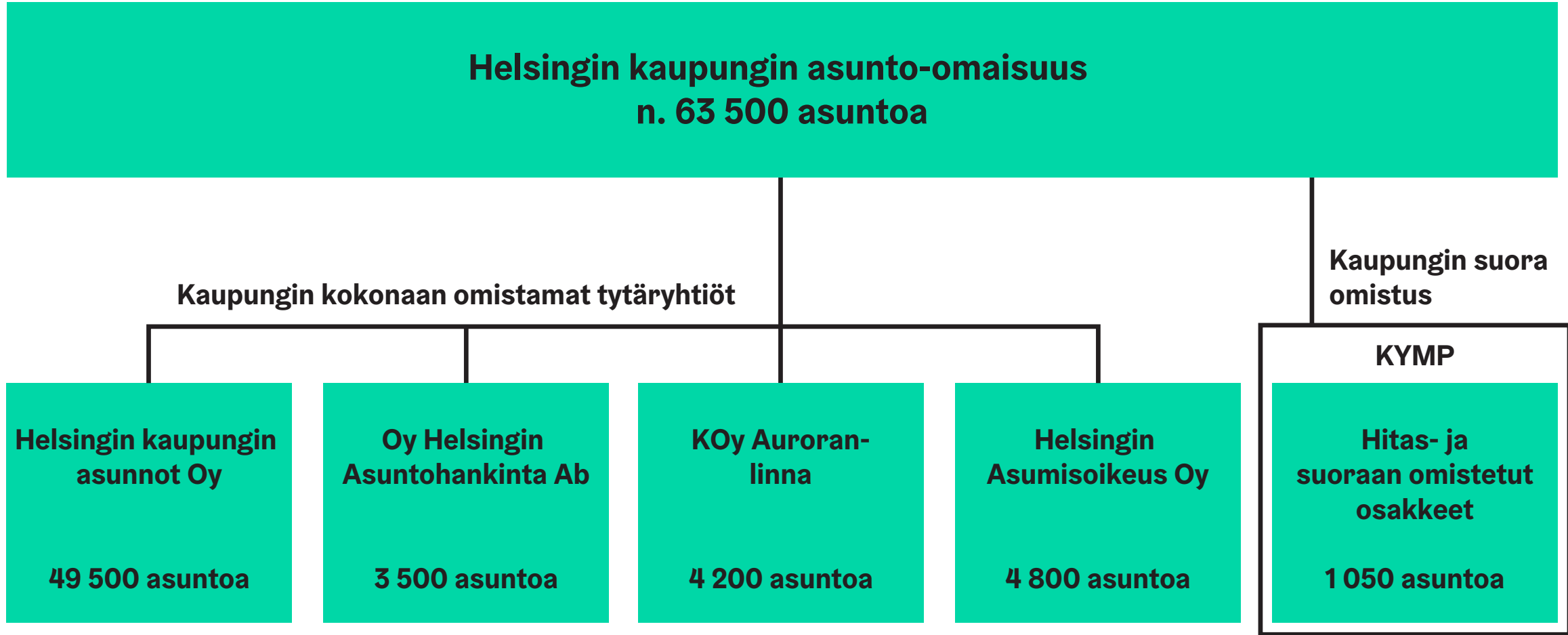
Kuvio 1. Helsingin asuntokanta hallintaperusteen mukaan 31.12.2020. (Lähde: Tilastokeskus.)

Kaupungin oma asuntokanta

Helsingin kaupunki on merkittävä asunto-
poliittinen toimija, paitsi AM-ohjelmaohjauksen
myös suuren asunto-omaisuuden sekä raken-
nuttamistoiminnan kautta. Helsingin kaupunki-
konsernin omistuksessa on 63 500 asuntoa,
joka kattaa 17 prosenttia koko kaupungin
asuntokannasta.

Kaupunkikonsernin asunto-omaisuus jakautuu
hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan valtion
pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoihin, val-
tion pitkän korkotuen ARA-asumisoikeusasun-
toihin sekä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoi-
hin. Pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja on
konsernin omistuksessa 51 800, joista 50 000
asuntoa omistaa kaupungin vuokra-asuntoyh-
tiö, Heka. Kaupungin asumisoikeusasuntojen
omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus
osakeyhtiöön (HASO).

Tämän lisäksi kaupunki omistaa noin 7000
vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Näistä
valtaosa, 4000 asuntoa, on keskitetty
KOy Auroranlinnaan, joka vastaa pääosin
palvelussuhdeasuntojen vuokrauksesta
kaupungin henkilöstölle. Yhtiön tehtäviin
kuuluu myös erityisryhmien hajasijoitetun
tukiasumisen järjestämiseksi perustetun



Kuvio 2. Helsingin kaupungin asunto-omaisuuden
hallinnointi vuoden 1.1.2020 alusta alkaen. (Lähde:
Kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia.)

Oy Helsingin Asuntohankinta AB:n 3 500
asunnon hallinnointi. Näistä 1 700 on
vapaarahoitteisia asuntoja.

Kaupungin suoraan omistukseen kuuluu
myös 1 000 asuntoa, joiden joukossa on
kustakin perustettavasta Hitas-yhtiöstä
hankittavat asunnot. Kaupungin omistamat
vuokra-asunnot ovat tavanomaisessa vuokra-
asuntokäytössä, erityisryhmien asuntolina sekä
palvelussuhdeasuntolina.

Vuonna 2020 välitykseen vapautui 3305 asun-
toa, joista valtaosa oli kaksioita. Kaikista välite-
tyistä asunnoista 702 oli uusia, juuri valmistu-
neita Hekan asuntoja. Vuonna 2020 asukkaaksi
valituista asunnonvaihtajia oli 14 prosenttia.
Lisäksi Hekan asukkaista 1003 ruokakuntaa
vaihtoi keskinäisellä vaihdolla asuntoa Hekan
sisällä. Kolmannes uudiskohteiden asunnoista
päätyy Hekan asukkaille, jotka ovat uuden asun-
non tarpeessa. Noin 70 prosenttia valituista oli
luokiteltu asunnon tarpeensa osalta ”erittäin
kiireellinen” tai ”kiireellinen” -luokkiin.

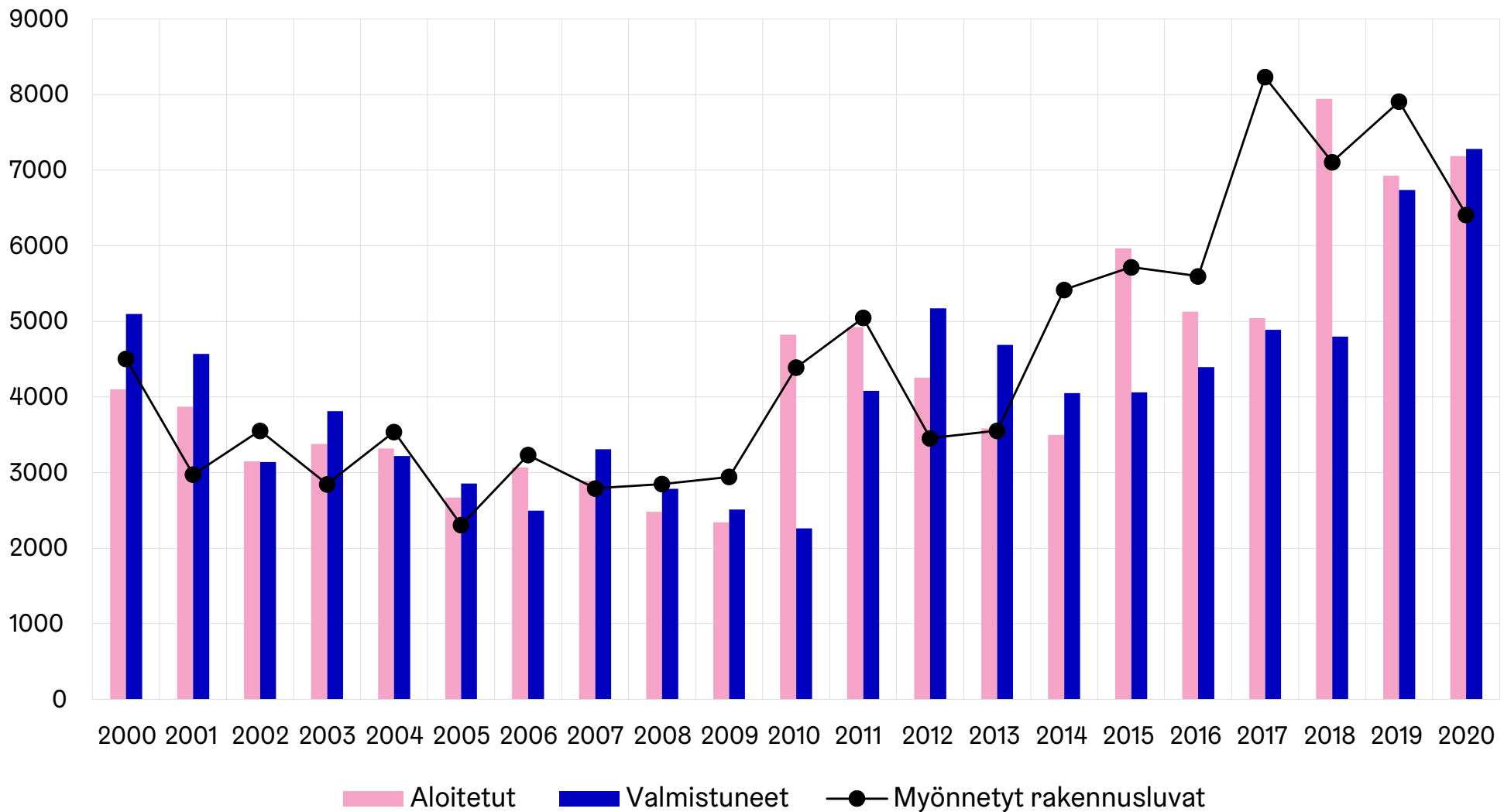
Asuntotuotanto Helsingissä

Helsingin asuntokanta on niin iso, että nykytavoitteiden mukainen vuotuinen asuntotuotanto tarkoittaa alle kahden prosentin vuosittaista lisäystä asuntokantaan. Asuntotuotanto on noussut Helsingissä 2020-luvulle tultaessa poikkeuksellisen korkealle tasolle. Syksyllä 2021 rakenteilla oli lähes 10 000 asuntoa ja asuntorakentamisen määrä on pysynyt korkeana yli kolmen vuoden ajan.

Edes koronaviruspandemia ei ole vaikuttanut Helsingin voimakkaaseen rakentumiseen. Valmistuneiden asuntojen määrä on kasvanut vuodesta 2014 alkaen, ja vuonna 2020 asuntoja valmistui 7 280, mikä oli enemmän kuin kertaakaan sitten 1960-luvun huippuvuosien. Myös vuonna 2020 aloitettujen asuntojen määrä, 7 187 asuntoa, ylitti reilusti 2010-luvun keskiarvon. Kaupungin asuntotuotantotavoite aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen osalta ylittyi.

Helsingin asuntotuotantotavoitetta on nostettu vähitellen vuosituhatien alkupuolelta 3 500 asunnon tavoitteesta 7000 asuntoon. Voimassa olevan AM-ohjelman mukaisesti asuntotuotantotavoite nousee vuodesta 2023 alkaen 8000 asuntoon, josta kaupungin omaa asuntotuotantoa on 25 prosenttia.

Asuntotuotannon korkean tason saavuttamiseksi kaupunki tavoittelee tuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista ja rakentamiskelpoisten tonttien määrän tuleekin vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon tavoitetta. Vuonna 2020 rakennuslupia myönnettiin 6 409 asunnolle, mikä yhdessä rakenteilla olevien asuntojen lukumäärän kanssa enteilee tuotantotavoitteiden olevan saavutettavissa myös tulevina vuosina.



Kuvio 3. Helsingin asuntotuotanto 2000-luvulla.
(Lähde: Facta-kuntarekisteri.)

Asuntorakentaminen on keskittynyt viimeisten viiden vuoden aikana niin aluerakentamisen projektialueille kuin olemassa oleville asuinalueille pienempinä hankkeina. Noin puolet rakentamisesta olikin täydennysrakentamista vuonna 2020.

Aluerakentamisen projektialueista vilkasta rakentamista on keskittynyt erityisesti kantakaupungin läheisille, entisille satama-alueille Jätkäsaareen ja Kalasatamaan, mutta myös muille projektialueille, kuten Pasilaan ja Kruunuvuorenrantaan. Tulevina vuosina täydennysrakentamista kohdistuu kaupunkiuudistusalueille, joissa tavoitteena on tasoittaa asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa etenkin vapaarahoitteisen ja välimallin asuntotuotannon avulla.

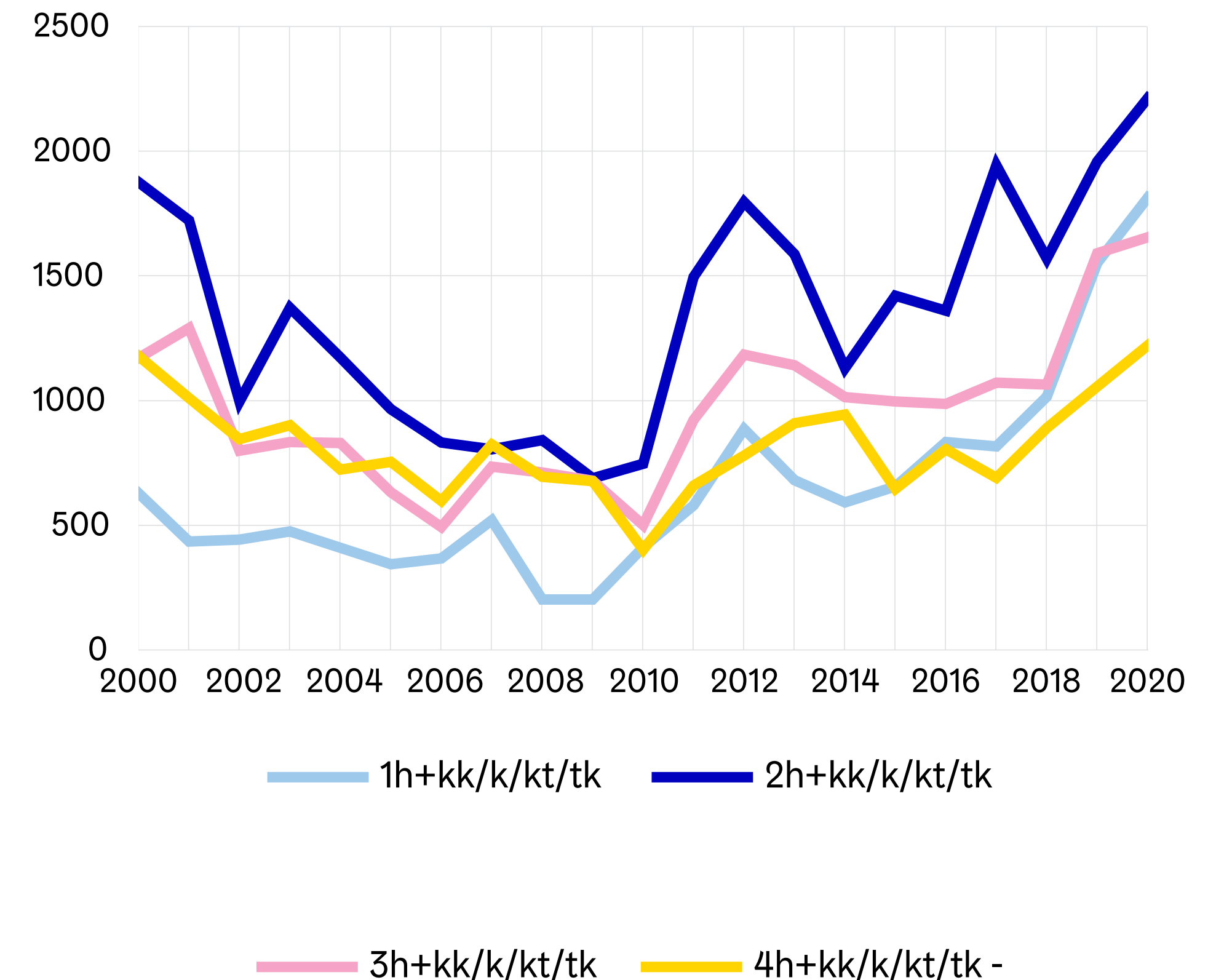
1

Kaikesta vuoden 2020 asuntotuotannosta oli sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntokohteita 55 prosenttia. Välimuodon säännellyn asuntotuotannon osuus oli 21 prosenttia. Se koostui pääasiassa Hitas- ja hintakontrolliduista asunnoista (1 073), sekä asumisoikeusasunnoista (429). Valtion tukemien pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntojen sekä ARA-asumisoikeusasuntojen osuus oli 24 prosenttia, mikä tarkoitti asuntojen lukumääränä 1 630 asuntoa.

Eniten Helsinkiin on valmistunut koko 2000-luvun ajan kaksioita ja kolmioita. Viimeisten vuosien aikana kuitenkin pieniä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on rakennettu yhä enemmän. Markkinaehtoisessa asuntotuotannossa perheasuntoja, eli vähintään kaksi makuuhuonetta sisältävien asuntoja, ei synny riittävästi. Omistusasunnoissa perheasuntojen osuus on kaventunut 60 prosentista 40 prosenttiin vuodesta 2014 alkaen.

Sama trendi voidaan havaita myös Hitas-asuntojen osalta ja viimeisimpinä vuosina perheasuntoja on ollut noin puolet valmistuneista Hitas-asunnoista. Kaupunki onkin pienasuntotuotannon kasvun vuoksi pyrkinyt huolehtimaan riittävästä perheasuntojen määrästä huoneistotyyppijakauman ohjauksella.

Perheasuntojen osuuden kaventuessa myös asuntojen keskipinta-ala on pienentynyt 2010-luvulla. Keskipinta-ala on pienentynyt niin pienasunnoissa kuin etenkin isommissa useampia huoneita käsittävissä asunnoissa. Kaikkein eniten asuntojen keskipinta-ala on vähentynyt yksityisessä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa. Vuonna 2020 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli 58 neliometriä. Koronavirus-pandemia on kuitenkin osoittanut, että asuntojen kysyntä on kohdistunut yhä enemmän isompiin ja asumisväljyydeltään etätöykin mahdollistaviin asuntoihin.



Kuvio 4. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan 2000-luvulla. (Lähde: Facta-kuntarekisteri.)

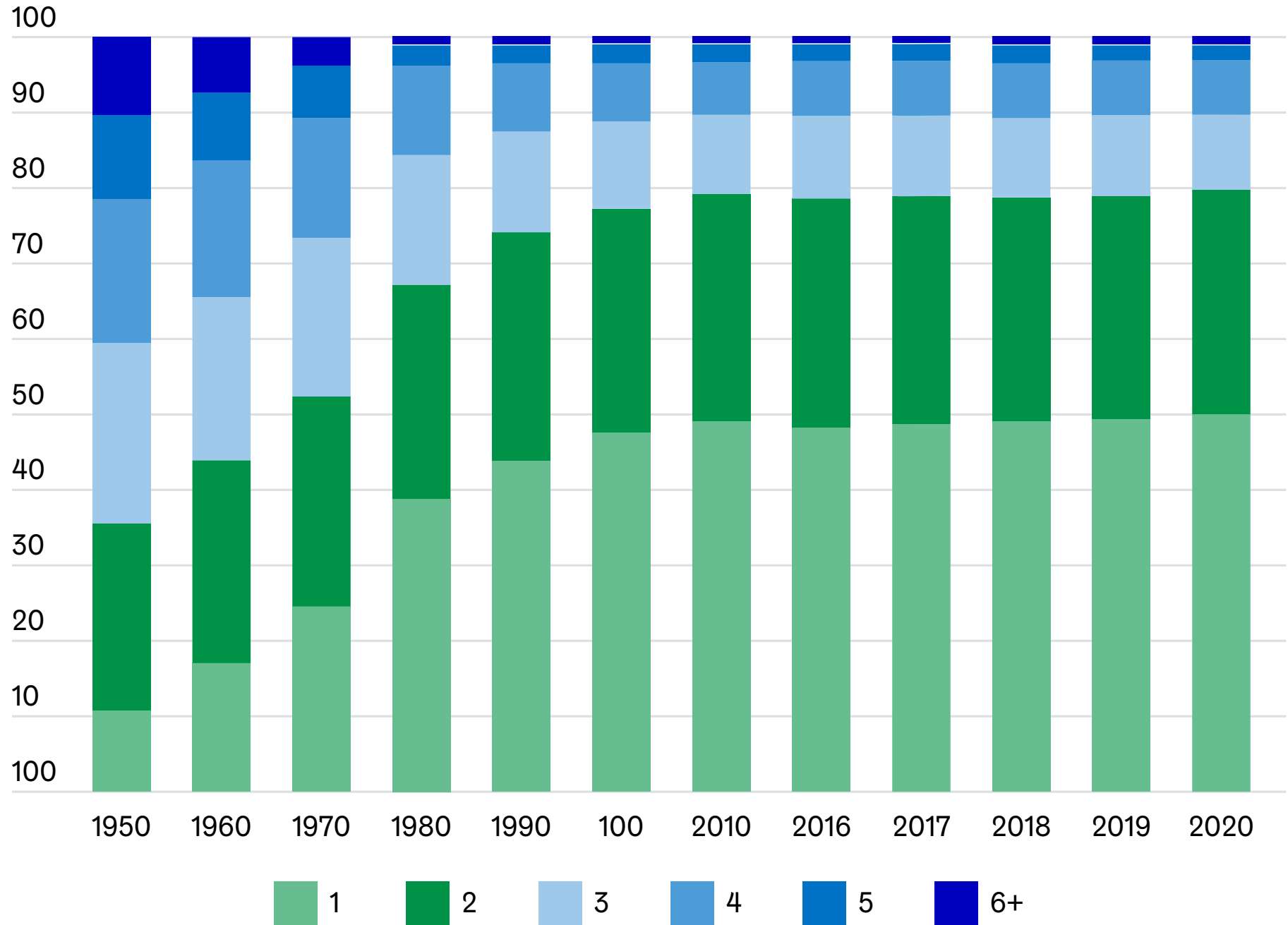
Asuntokunnat ja asumisen muodot

Helsingissä oli vuoden 2020 lopussa 344 898 asuntokuntaa, joissa asui kaikkiaan 637 971 helsinkiläistä. Asuntoväestön määrä Helsingissä oli kuitenkin liki 19 000 pienempi, sillä asuntoväestö ei huomioi laitoksissa tai tilapäisesti ulkomailla asuvia henkilöitä, eikä asunnottomia.

Useimmin helsinkiläiset asuntokunnat ovat yksinasuvia. Heitä oli 49 prosenttia kaikista asuntokunnista. Toiseksi eniten oli kahden henkilön asuntokuntia, joita oli vajaa kolmannes kaikista helsinkiläisistä asuntokunnista. Asuntokuntien määrä ja kasvu koostuivat vuonna 2019 pääosin yksinasuvien määrän kasvusta.

Loppuosan kasvusta muodostivat kahden hengen asuntokuntien määrän kasvu. Suurempien asuntokuntien määrät eivät ole kasvaneet kaupungista pois suuntautuneen muuttoliikkeen myötä. Perheitä ja isompia asuntokuntia oli helsinkiläisistä asuntokunnista runsas 20 prosenttia.

Selkein muutos vuosien saatossa on ollut yksin asumisen yleistyminen. Yksinasuvien määrä kasvoi voimakkaasti vuoteen 2007 saakka, minkä jälkeen kehityksessä on ollut enää pieniä laskuja ja nousuja. Asuntokuntien keskikoko on vakiintunut noin 1,86 asukkaaseen.



Kuvio 5. Asuntokuntien osuudet henkilöluvun mukaan vuosina 1950-2020. (Lähde: Tilastokeskus.)

1

Vuoden 2019 lopulla yksinasuvia oli Helsingissä 167 400 ja suurin yksin-asuva ikäryhmä on pitkään ollut 25–34-vuotiaat. Näitä nuoria aikuisia asui kaupungissa 50 000 vuonna 2019 ja heidän osuutensa oli 30 prosenttia koko ikäryhmän helsinkiläisistä. Toinen isompi yksinasujien ikäryhmä on yli 65-vuotiaat, joiden määrä on kasvanut 2000-luvun alussa suurten ikäluokkien tullessa eläkeikäiseksi. Vuoden 2019 lopussa yksinasuvia yli 65-vuotiaita oli 49 000 ja heidän osuutensa ikäluokasta Helsingissä oli 43 prosenttia. Asuntokuntien koko vaihtelee eri kaupunginosissa riippuen kunkin alueen asuntokannasta eli siitä minkä kokoisia ja tyyppisiä asuntoja on tarjolla. Yksinasuvia on eniten Kallion ja Kampinmalmin peruspiireissä, joissa on tarjolla paljon pienasuntoja. Kolmen hengen tai sitä suurempien asuntokuntien osuus taas on suurin Tuomarinkylän, Itä-Pakilan ja Östersundomin peruspiireissä, joissa on paljon pientaloja ja sen myötä perheitä.

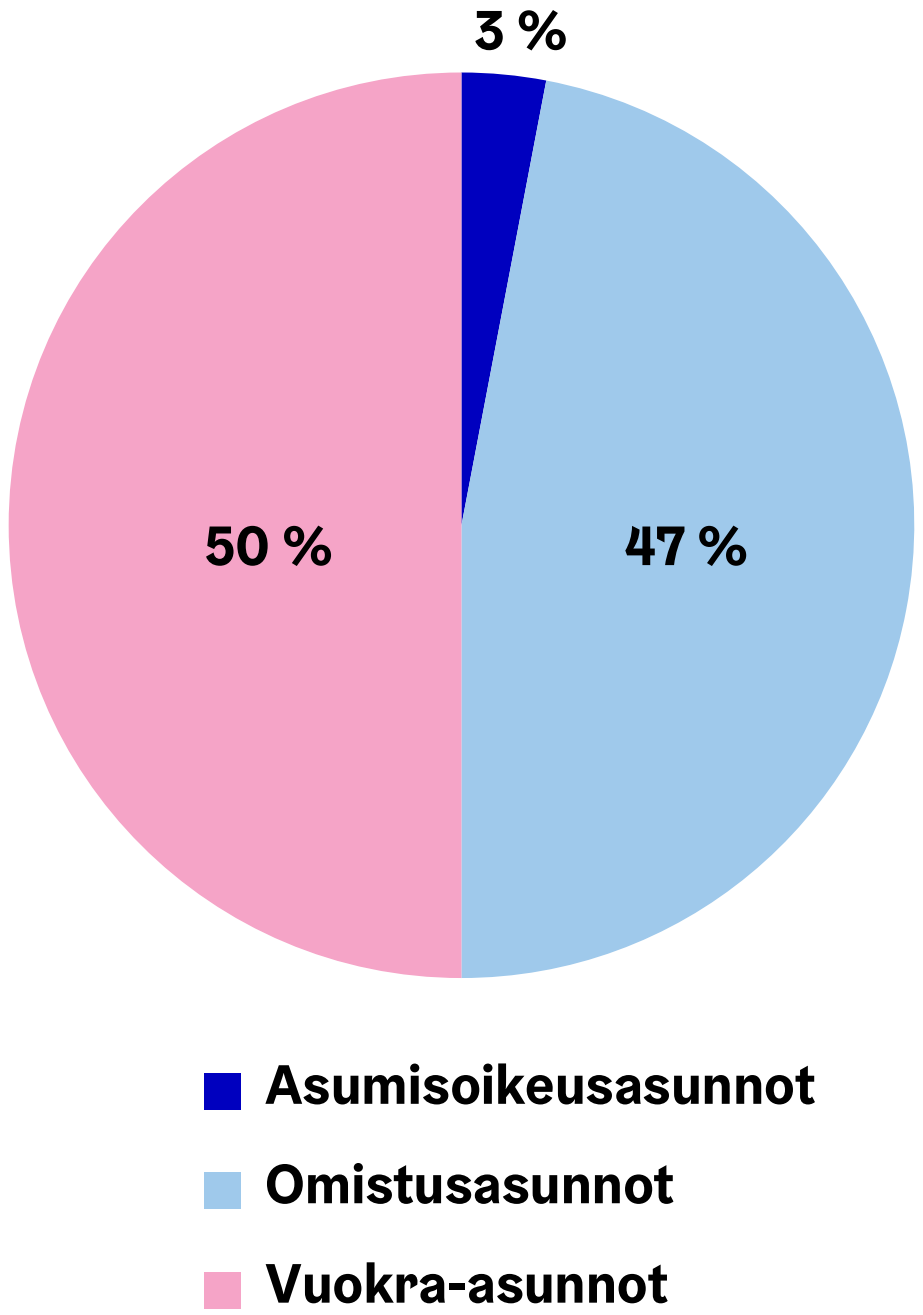
2

Mellunkylän ja Vuosaaren peruspiireissä neljän tai useamman asukkaan asuntokuntia on suhteellisesti enemmän. Näissä peruspiireissä on myös merkittävä osuus maahanmuuttajia, joiden perhekoot ovat usein muuta kaupunkia suurempia. Maahanmuuttajataustaisissa perheissä myös asutaan ahtaammin kuin suomalaistaustaisissa perheissä. Myöskin vuokralla asuminen oli tällä väestöryhmällä yleisempää.

3

4

5



Kuvio 6. Helsinkiläiset asuntokunnat asunnon hallintamuodon mukaan vuonna 2018. (Tilastokeskus 2021.)

1

Asuntokunnista puolet asui omistusasunnoissa (ml. Hitas-asunnot) ja 47 prosenttia vuokralla. Helsingiläisistä asuntokunnista vain kolme prosenttia asui asumisoikeusasunnoissa vuonna 2018. Nuoret aikuiset asuvat useimmin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, kun taas yli 65-vuotiaat asuivat useimmin tavanomaisissa omistusasunnoissa vuonna 2018. Yksinhuoltaja-asuntokunnat puolestaan asuivat ARA-vuokra-asunnoissa muita perheitä useammin, kun taas kahden aikuisen lapsiperheet asuivat useimmin omistusasunnoissa.

Vuokralla asumisesta omistusasumiseen siirtyminen ei ole oleellisesti myöhentynyt, vaikka erityisesti yksinasuvilla nuorilla vapaarahoitteinen vuokra-asuminen on yleistynyt. Omistusasumiseen siirrytään Helsingissä edelleen yleisemmin lähellä 40 ikävuotta.

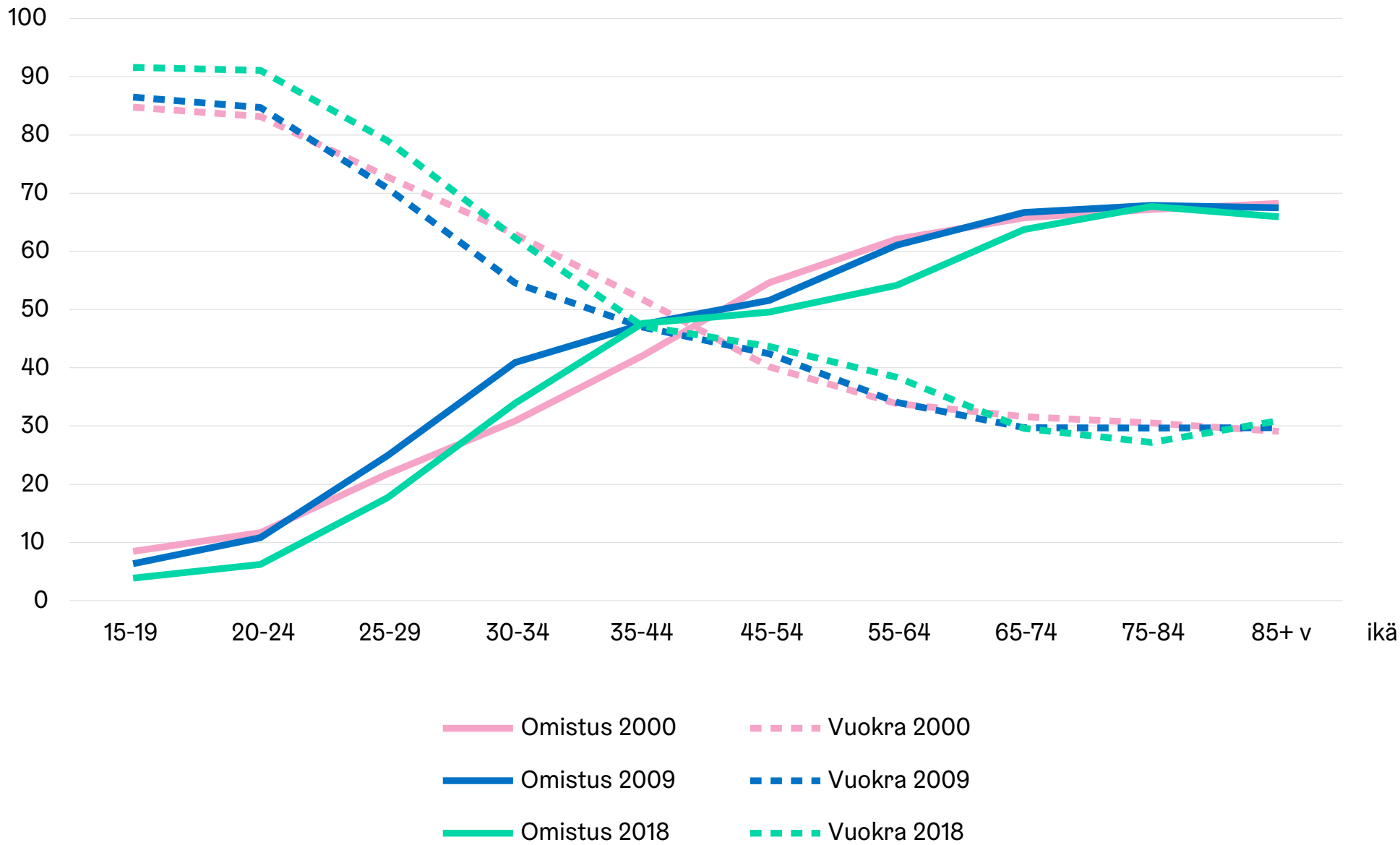
2

3

4

5

Kun vuonna 2009 alle 25-vuotiaista 85 prosenttia asui vuokralla, niin vuoden 2018 lopulla osuus oli 91 prosenttia. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asumisen kasvua tästä oli viisi prosenttiyksikköä. Taustalla vaikuttavat sekä vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan kasvu, että institutionaalisten toimijoiden ja yksityishenkilöiden asuntosijoitustoiminnan yleistymisen. Myös ARA-vuokra-asuntokantaa on vapautunut sääntelystä.



Kuvio 7. Asuntokuntien asunnon hallintamuotojen osuus (%) Helsingissä vuosina 2000–2018. (Lähde: Tilastokeskus.)

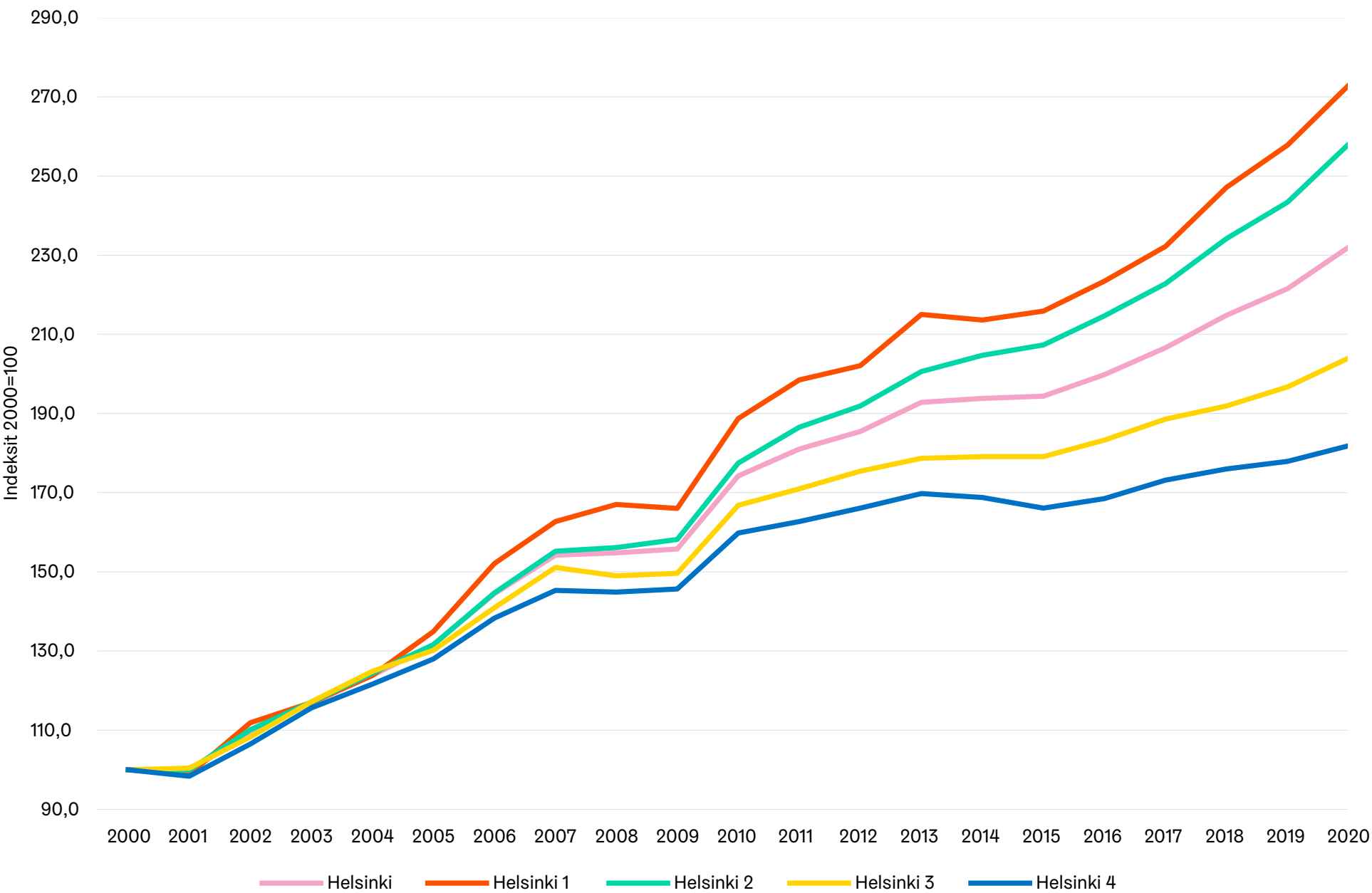
Vanhojen osakeasuntojen hinnat

Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet 2000-luvun alusta yli kaksinkertaiseksi Helsingissä. Hintakehitystä tasaannuttivat hetkellisesti IT-kupla vuosituhat alussa ja vuonna 2008 alkanut kansainvälinen finanssikriisi. Asuntojen hinnat lähtivät nousuun pian finanssikriisin jälkeen ja nousu on jatkunut siitä lukien.

Asuntojen hintojen noususta kaikilla kaupungin kalleusalueilla huolimatta, ovat hinnat eriytyneet kalleusalueiden välillä. 2000-luvun alusta asuntojen hinnat ovat lähes kolminkertaistuneet kalleusalueella 1, siinä missä muilla kalleusalueilla asuntojen hintojen kasvu on ollut vaatimattomampaa. Asuntojen hinnat laskevat keskustasta lähiövyöhykettä kohti kuljettaessa kalleusalueiden mukaisesti – edullisimmat asunnot ovatkin kalleusalueella 4.

Asuntojen keskineliöhinta Helsingissä oli 4 491 euroa vuonna 2020. Vanhojen asuntojen keskineliöhinta on kasvanut kymmenessä vuodessa yli neljänneksellä, mikä tekee niihin liki tuhannen euron korotuksen. Asuntojen keskineliöhinta on kasvanut suhteellisesti eniten kymmenessä vuodessa kalleusalueella 2, jossa se nousi reilulla 1 700 eurolla. Kalleusalueella 1 vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinta nousi 36 prosentilla, 7 721 euroon, mikä oli lähes 2000 euroa enemmän kuin kalleusalueen 2 keskineliöhinta vuonna 2020.

Lähiövyöhykkeellä keskineliöhintojen kasvu on ollut maltillisempaa. Vuonna 2020 kalleusalueen 3 keskineliöhinta oli 3 865 euroa ja kalleusalueen 4 keskineliöhinta oli 2 957. Asuntojen hintojen eriytyminen näkyy vieläkin voimakkaammin postinumeroalueiden välillä. Kalleimman (Kaivopuisto-Ullanlinna) ja edullisimman (Jakomäki-Alppikylä) postinumeroalueen välinen keskineliöhintojen ero oli yli 6 000 euroa vuonna 2020, vaikka ero olikin kaventunut hieman edellisestä vuodesta.



Kuvio 8. Asuntojen hintakehitys Helsingin kalleusalueilla 2000-luvulla, indeksit 2000=100. (Lähde: Tilastokeskus 2021.)

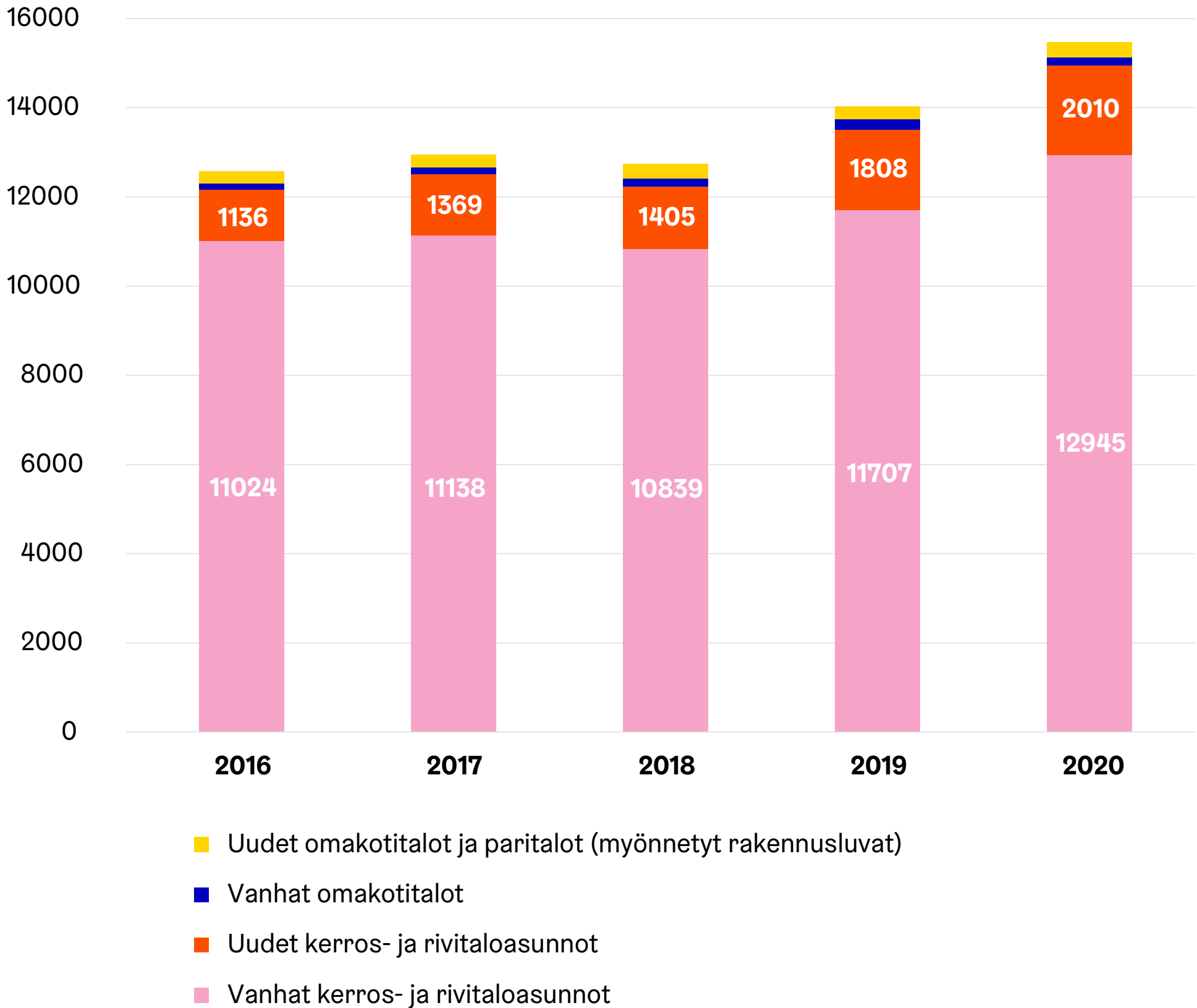
Vanhoista osakehuoneistoista kerrostaloasunnot ovat rivitaloasuntoja kalliimpia. Kerrostalojen hinnat ovat myös kasvaneet nopeammin kuin rivitaloasuntojen. Asunnoista kalleimpia keskineliöhinnaltaan ovat yksiöt, joiden keskineliöhinta oli 6 609 euroa vuonna 2020. Kaksiot ovat hieman kolmioita tai sitä suurempia asuntoja kalliimpia. Kaksioiden keskineliöhinta oli 4 853 euroa ja kolmioiden tai sitä suurempien 4 673 euroa vuonna 2020.

Asuntokauppa

Asuntokauppojen määrä kuvastaa kysyntää asuntomarkkinoilla. Asuntokaupan käydessä vilkkaana, voidaan odottaa myös asuntojen hintojen nousevan ja taas päinvastoin asuntokaupan hiljentyminen ennakoi asuntojen hintojen laskua.

Helsingin asuntokauppa on pysynyt koronaviruspandemiasta huolimatta runsaana. Kauppojen taantuminen keväällä 2020 pysyi hetkellisenä ja kesällä asuntoja myytiin jopa enemmän kuin edeltävinä vuosina. Vauhti on ainoastaan kiihtynyt vuoden 2021 puolella, ja mikäli asuntoja myydään loppuvuoden aikana edellisvuoden verran, on käsillä ennätysvuosi.

Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltaista, jonka vuoksi kerrostaloasuntoja myös myydään selvästi enemmän kuin muunlaisia asuntoja. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin lähes 11 300 vuonna 2020. Vanhojen rivitaloasuntojen kauppamäärät nousivat vuonna 2020 yli 22 prosenttia. Myös uusien kerrostalo- ja omakotitaloasuntojen kauppaa käytiin edellisvuotta enemmän vuonna 2020. Eniten Helsingissä myydään kaksioita ja sen jälkeen kolmioita tai sitä suurempia asuntoja.



Kuvio 9. Asuntokauppojen lukumäärä Helsingissä talotyypeittäin vuodesta 2016. (Lähde: Tilastokeskus 2021.)

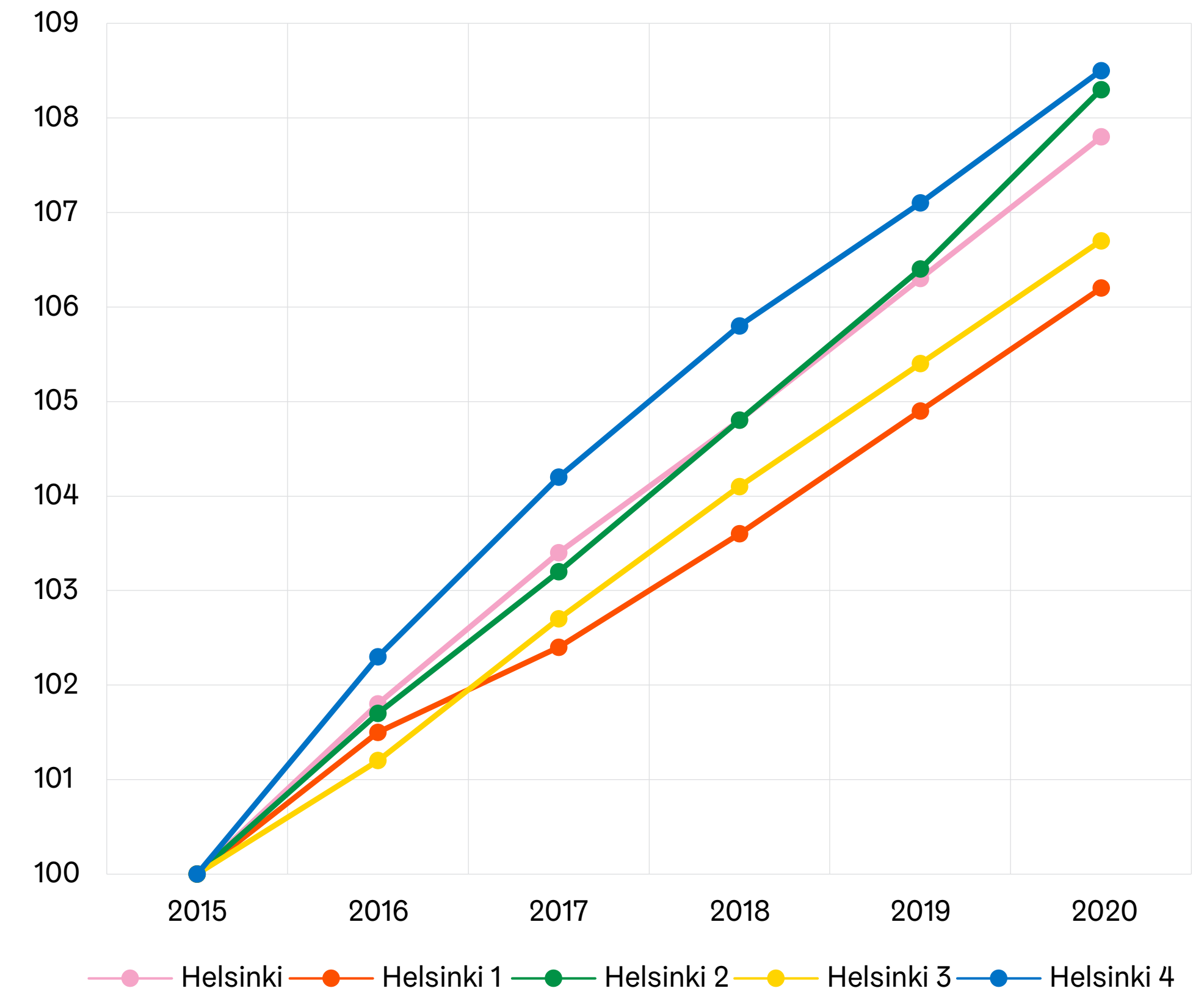
Asuntojen vuokrat

Asuntojen vuokrakehitys on Helsingissä ollut vakaampaa kuin hintojen. Tätä selittää pitkälti se, että vuokrankorotuksia on mahdollista tehdä lainsäädännön mukaan kerran vuodessa tai uutta vuokrasopimusta solmittaessa, jonka vuoksi muutokset vuokramarkkinassa ovat hitaampia. Yleistä vuokratasoa alentaa myös ARA-vuokra-asuntojen sääntely. Näistä seikoista huolimatta Helsingissä maksetaan Suomen korkeimpia vuokria.

Kuten asuntojen hinnatkin, ovat vuokrat kalleimpia kalleusalueilla 1 ja 2 ja kalleusalueilla 3 ja 4 puolestaan maksetaan matalampia vuokria. Viiden vuoden aikana asuntojen vuokrat ovat eriytyneet entisestään. Kuitenkin kun vuokrakehitystä verrataan vuoden kunkin kalleusalueen vuoden 2015 vuokratasoon, voidaan havaita, että vuokrat ovat kasvaneet lähes yhtä nopeaa vauhtia kaikilla kalleusalueilla. Nopeimmin vuokrat ovat kasvaneet kalleusalueella 4 ja 2, kun taas kalleusalueilla 1 ja 3 vuokrat ovat kasvaneet hitaammin.

Kalleimpia vuokrat ovat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa ja ARA-vuokra-asunnoissa vuokrat ovat merkittävästi matalammat. Edullisimmat vuokrat ovat Helsingin kaupungin omassa vuokra-asuntoyhtiössä, Hekassa.

Koronaviruspandemia on vaikuttanut voimakkaimmin vapaarahoitteiseen vuokramarkkinaan. Vapautuvia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on ollut tarjolla huomattavasti pandemiaa edeltänyttä aikaa enemmän ja niiden markkinointiajat ovat nousseet lähes 90 prosenttia vuoden 2019 lopusta. Tämän voidaan olettaa vaikuttaneen myös siihen, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasopimusten neliövuokrat ovat olleet laskussa.



Kuvio 10. Asuntojen vuokrakehitys Helsingissä vuodesta 2015, indeksit 2015=100. (Lähde: Tilastokeskus 2021.)

Välimuodon asunnot monipuolistavat asuntokantaa

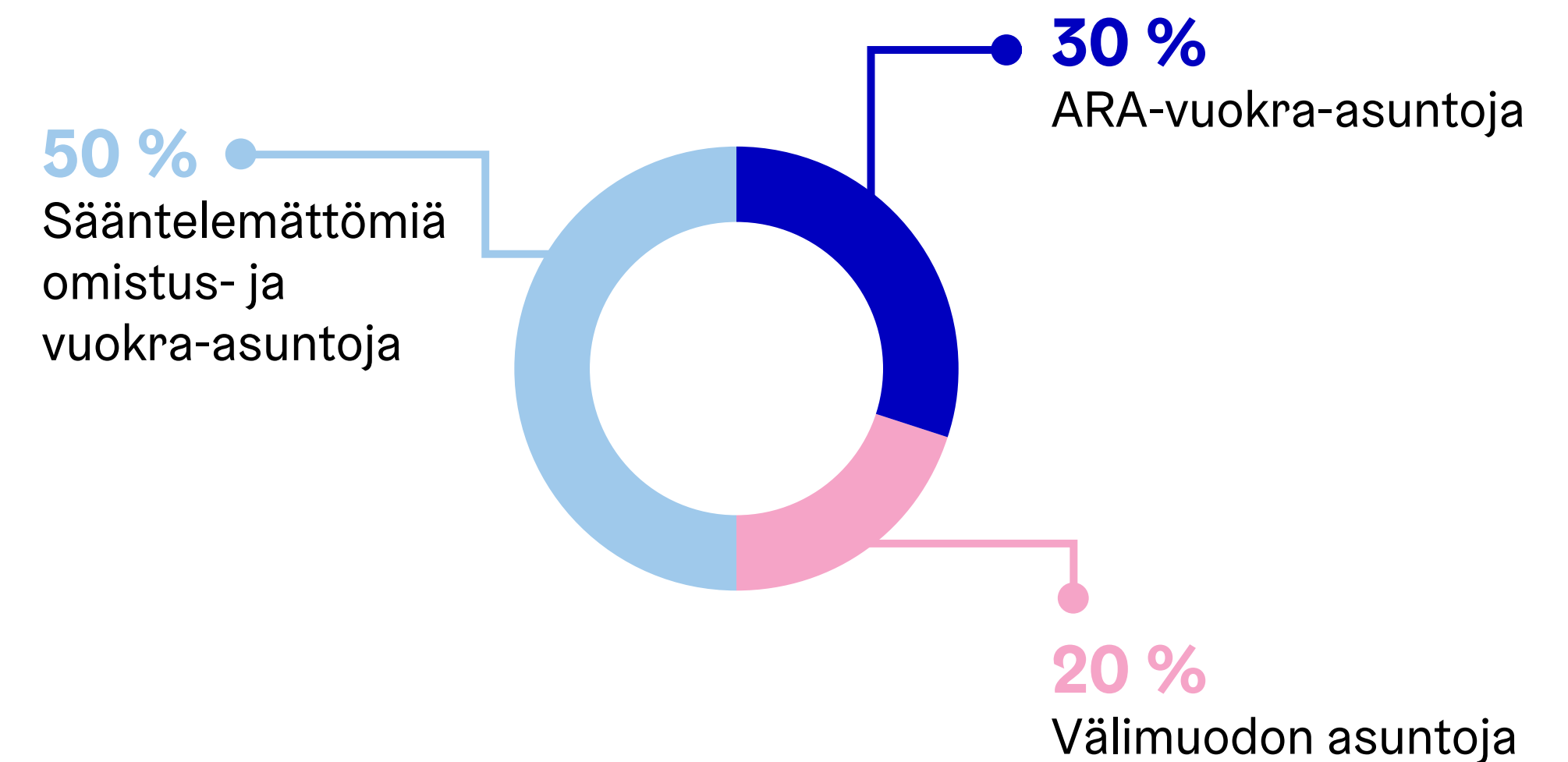
Mervi Abell

Kirjoittaja on suunnitteluinsinööri kaupungin kansliassa

Termillä ”välimuodon tuotanto” tarkoitetaan sekä Hitas-asuntoja että asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Ne asettuvat vapaarahoitteisten asuntojen ja valtion pitkän korkotuen turvin rakennettujen ARA-vuokra-asuntojen väliin.

Ilman välimuodon vaihtoehtoja asuntotarjonta ja asukasrakenne saattaisi muodostua hyvin kaksijakoiseksi. Välimuodon asuntojen osuus Helsingin asuntokannasta on edelleen pieni – niiden kokonaisosuus on noin 8 prosenttia, josta oleellisimpia muotoja ovat Hitas (4 %) ja asumisoikeus (3 %) ja osaomistusasunnot (alle 1 %). Helsingin kaupungin tavoitteena on, että välimuodon asuntojen osuus uudistuotannosta olisi 30 % vuonna 2022 ja 20 prosenttia vuonna 2023.

Lähde: Kaupunginkanslia, Asuminen



Kuvio 1. Helsingin kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuodesta 2023 eteenpäin

Hitas

Hitas-yhtiöt rakennetaan aina taloyhtiön kaupungilta vuokraamalle tontille. Viime vuosina Hitas-asuntojen kohdentumista on parannettu arpomalla perheasunnot (eli kolmiot ja sitä suuremmat) ensisijaisesti perheille. Uusien Hitas-asuntojen hintataso on ollut merkittävästi alhaisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen.

[Hitas-asunnot / Helsingin kaupunki](#)

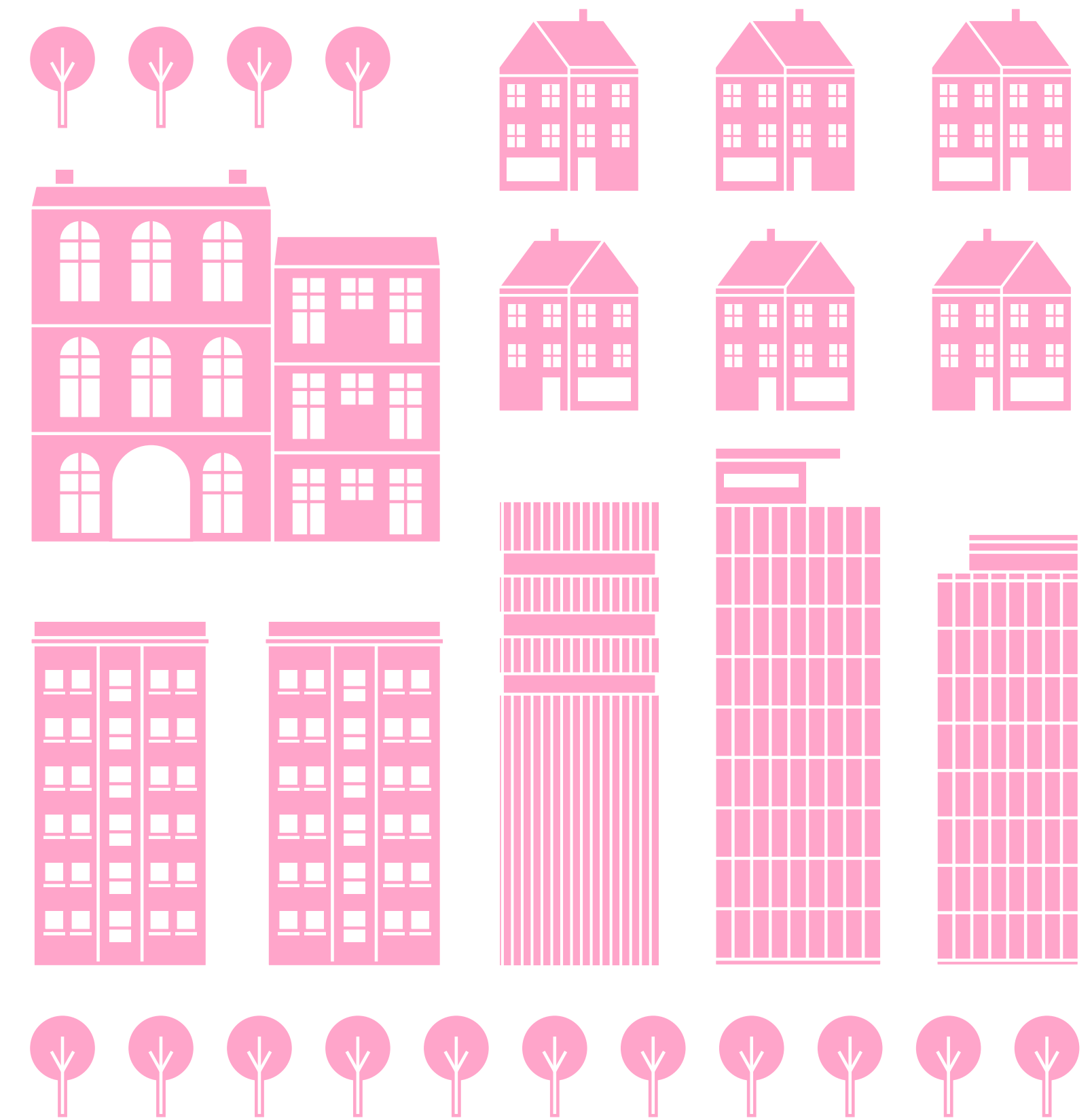
Puolihitas (eli hintakontrolloitu asuntotuotanto)

Puolihitas-tontit luovutetaan ja vuokrataan rakennuttajille sellaisilta alueilta, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa eli kantakaupungin ulkopuolelle kalleusalueille 3 ja 4.

Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenvyyntihinnat eivät ole sääntelyn piirissä. Eli niissä hintasääntely koskee vain uuden asunnon myyntiä rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle.

Puolihitaksen taustalla on ollut paitsi tavoite kohtuuhintaisen omistusasumisen tarjoamisesta kaupungin reuna-alueille, mutta myös rakentamisen suhdannevaihteluiden tasaamisesta.

[Hitas- ja Puolihitas-hankkeiden käsittelyprosessi](#)



1

2

3

4

5

1

Asumisoikeusasuminen

Asumisoikeusasunnot (ASO) ovat oma asumisen hallintamuotonsa, joka sijoittuu vuokra- ja omistusasumisen väliin. Tämä toimii sekä polkuna vuokralta omistusasumiseen että seniori-ikäiselle väestölle mahdollisuutena siirtyä omistusasunnoista asumisoikeusasumiseen.

Asumisoikeusasumisessa asukas maksaa rakennuttajayhtiön omistamasta asunnosta asumisoikeusmaksun ja kuukausittaista käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksun suuruus on useimmiten 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Asuntoa ei voi lunastaa omaksi, mutta asukkaalla on pysyvä asumisturva.

Asumisoikeusasunnot jaetaan järjestysnumeron perusteella. Helsingissä on syksyllä 2020 valmiina ja rakenteilla olevia asumisoikeusasuntoja yhteensä 12 172 kappaletta, joista lähes puolet on Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Haso) asuntoja.

Asumisoikeusasunnot ovat muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta rahoitettu valtion tuella, joko arava- tai korkotukilainalla.

Asumisoikeuslaki uudistettiin keväällä 2021. Uusi laki astuu voimaan 1.1.2022. Uudistuksella varmistetaan, että asumisoikeusasuminen säilyy kohtuuhintaisena ja houkuttelevana asumuotona myös tulevaisuudessa.

Lisää tietoa

[Laki asumisoikeusasunnoista \(393/2021\)](#)
[Asumisoikeusasunnot](#)
[Helsingin Asumisoikeus Oy eli HASO](#)

Osaomistusasuminen

Osaomistusasuminen on 1980-luvulla syntynyt asumismuoto, jossa asukas lunastaa asunnon osissa omakseen. Asuntoon muuttaessa maksetaan 10-15 % osuus asunnon hinnasta, jolloin asukas omistaa asunnosta vähemmistöosuuden. Tämän jälkeen asukas asuu osaomistusasunnossaan määräaikaisella sopimuksella vuokralla, mutta voi lunastaa asunnon sovitun ajan kuluessa kokonaan omaksi.

Osaomistusasuntoja on sekä valtion tuella rakennettuja että vapaarahoitteisia asuntoja, joiden osaomistusasumisen muoto vaihtelee rakennuttajasta riippuen.

Esimerkki

SATO-JoustoKoti on vapaarahoitteinen osaomistusmalli, jossa maksetaan 15 prosenttia uuden kodin velattomasta hinnasta. SATO-JoustoKoti Oy omistaa loput 85 prosenttia asunnosta viiden vuoden ajan.

[Liite kauppakirjaan, esitteeseen ja hinnastoon / Talin Estelle](#)

2

3

4

5

Kaupungin maapoliittiset linjaukset ja Hitas

1

Sami Haapanen

Kirjoittaja on Helsingin kaupungin tonttipäällikkö

Kaupunki noudattaa asuntotonttien luovutuksessa kulloinkin voimassa olevaa asuntopoliittista ohjelmaa. Näin ollen kaupunki luovuttaa asuntotontteja myös Hitas-tuotantoa varten.

Kaupunki varaa asuntotontteja Hitas-tuotantoon niin yksityisille rakennuttajille kuin rakennusliikkeillekin sekä Helsingin asuntotuotantotoimisto Att:lle. Hitas-tonttien varaajat, eli tulevat toteuttajat, valitaan pääsääntöisesti hakemusten perusteella vuosittain järjestettävien yleisten asuntotonttihakujen kautta.

Hitas-tontteja voidaan myös varata osana suurempia tonttikokonaisuuksia käsittäviä hinta- tai laatu- perusteella ratkaistavia kilpailuja. Tällöin Hitas-hankkeelle voidaan asettaa hintapuite, joka määrittelee tontille rakennettavien Hitas-asuntojen korkeimman sallitun velatoman keskineliöhinnan.

Kaupungilla on tällä hetkellä (tilanne 1.11.2021) varattuna tontteja Hitas-tuotantoon noin 1 450

asunnon rakentamiseksi. Tämän lisäksi voidaan olettaa, että välimuodon asuntotuotantoon Att:lle varatuista tonteista noin 550:ä asuntoa vastaava määrä toteutuu Hitas-tuotantona. Hintakontrolloituun asuntotuotantoon on puolestaan varattuna tontteja noin 850 asunnon rakentamiseksi.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki luovuttaa Hitas-tuotantoon tarkoitetut tontit vuokraamalla. Hitas-sääntely perustuu keskeisiltä osin maanvuokrasopimukseen otettaviin ehtoihin (Hitas-asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettavien määräysten lisäksi).

Hitas-tonttien hinnoittelussa noudatetun käytännön ja Hitas-tonttien hinnoittelua koskevien päätösten mukaan Hitas-tontin maanvuokra määritetään nykyisin karkeasti ottaen siten, että maanvuokra on Hitas-sääntelyn aikana 25 prosenttia kyseessä olevan alueen ARA-vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran tasoa korkeampi ja maanvuokra nousee Hitas-sääntelyn päättyessä 10–30 prosenttia.

Kaupunkiympäristölautakunta on vuoden 2020 lopulla esittänyt kaupunginhallitukselle asuntotonttien ja niitä palvelevien tonttien yleisten maanvuokrausperiaatteiden hyväksymistä. Periaatteiden mukaisesti kaupunki määrittäisi Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran jatkossa markkinaehtoisesti, eli kaupunki luopuisi nykyisin Hitas-tonttien luovutukseen sisältyvästä subventiökäytännöstä. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran määrittelyssä kiinnitettäisiin kuitenkin jatkossakin erityistä huomiota maanvuokran tason kohtuullisuuteen.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden hyväksymiseksi:

- [Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirja 10.11.2020](#)
- [Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteet](#)

Lisää tietoa

[Asuntotonttien luovutus / Helsingin kaupunki](#)
[Tontit / Helsingin kaupunki](#)
[Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi](#)

Sisällys

1

Johdanto

2

Tätä on Hitas

Hitas-järjestelmän lähtökohdat ja kehittyminen

Mervi Abell

Hitas-järjestelmä – laatu ja kustannusohjaus

Jutta Peura

Asuntojen myynnin sääntely ja valvonta

Marjo Tapana

Hitas-asuntokanta ja rakennuttajat

Ari Niska, Hanna Dhalmann

Hitas-asuntojen hinnat

Ari Niska

Valmistuneiden Hitas-asuntojen koko

Ari Niska

Keitä Hitas-asunnoissa asuu?

Reetta Marttinen, Jukka Hirvonen

3

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistus- asumisen kehittämiseen

4

Helsingin vetovoima ja muuttoliike

5

Sidosryhmien näkökulmia

Lisää tietoa

[Hitas-asunnot](#)

[Mitä on Hitas?](#)

[Uusien Hitasasuntojen markkinointi ja myynti](#)

[Hitas- ja Puolihitas –hankkeiden
käsittelyprosessi](#)

[Hitas-järjestelmän tavoitteita koskeva selvitys](#)

Kuva: Maija Astikainen

Hitas-järjestelmän lähtökohdat ja kehittyminen

1

2

Mervi Abell

Kirjoittaja on suunnitteluinsinööri Helsingin kaupungin kansliassa

Hitas-järjestelmän tavoitteena on ollut tuottaa erityisesti perheille ja työssäkäyville soveltuvia kohtuuhintaisia ja laadukkaita omistusasuntoja, joiden hinnat vastaavat niiden toteutuskustannuksia. 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. Asuntojen hinnassa ei ole mukana tontin hintaa, vaikkakin vuokratontti korottaa osaltaan asumiskustannuksia omistustonttiin verrattuna.

3

4

5

Miksi Hitas-järjestelmä luotiin?

1970-luvulla Helsingin asuntotuotannon määrä ei kyennyt vastaamaan kysyntään, jonka seurauksena oli erityisesti perheiden lisääntynyt halu muuttaa Helsingin 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 ollutkaan toivottua vaikutusta asuntojen myyntihintoihin. Ratkaisuksi luotiin Hitas-järjestelmä, joka mahdollisti asuntojen laatu- ja hintakontrollin sekä asuntotuotannon säilymisen normaalina yritystoimintana.

“ 1970-luvun puolivälin tienoilla Helsingin poliitikot ja virkamiehet olivat kiperän asuntopoliittisen kysymyksen äärellä. Kaupungin elinvoimaisuus näytti olevan vaarassa, sillä asukasluku oli kääntynyt laskuun, vaikka seutu samanaikaisesti kasvoi. Helsinki oli käymässä keskiluokalle liian kalliiksi asua, ja yhä useampi lapsiperhe muutti halvemman kodin perässä naapurikuntiin (syitä mm. asuntojen hinnat ennätyskorkealla, energian kallistuminen, työvoimapula yms.). ”

(Lähde: Herkkä Hitas – Hinnan ja laadun asuntopoliittikkaa Helsingissä, Esko Nurmi)

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

Valtuuston päätös 25.1.1978 asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn aloittamiseksi sisälsi muun muassa:

- Asuntojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoksi suunnitellut asunnot tulee osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.
- Asunnon ensimmäisen luovutuksen hinta tulee olemaan myöhempien luovutusten hinnanmäärityksen perusta.
- Voidakseen käyttää osakkeiden ns. myöhempien luovutuksen hintasääntelyn toteutumisen edellytyksenä olevaa lunastusoikeuttaan kaupungin tulee hankkia omistukseensa vähintään yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet kaikista sääntelyjärjestelmään piiriin kuuluvista asunto-osakeyhtiöistä. Jotta voidaan varmistaa kaupungin lunastusoikeutta koskevan määräyksen saaminen yhtiöjärjestykseen, kaupungin tulee olla perustajaosakas yhtiössä.

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

Lähde: Hinta- ja laatutason menettelytapaohjeet, Kaupunginhallitus 21.8.1978

Hitas-järjestelmän tavoitteet

Hitaksen tavoitteiksi on kirjattu: *selkeä, yksinkertainen, läpinäkyvä, ajallisesti kestävä kohtuullisen omistusasumisen helsinkiläinen malli*. Asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn keskeinen tavoite on ollut tarjota jokaiselle Helsingissä asuvalle tai Helsinkiin muuttavalle mahdollisuus hankkia tarpeitaan vastaava asunto taloudellisten mahdollisuuksiensa puitteissa.

Järjestelmän avulla on pyritty tuottamaan asuntoja, joiden asumiskustannukset, pääomakustannukset mukaan lukien, pysyvät kohtuullisella tasolla. Lisäksi tavoitteeksi on asetettu, että asunnot vastaavat myös laadullisia tarpeita. Yleisiksi tavoitteiksi on asetettu myös suunnittelun ohjauksen yhdenmukaistaminen ja rakentamisprosessin nopeuttaminen.

Asuntojen myyntihintojen kohtuullisuus on haluttu turvata myös asuntojen myöhemmissä luovutuksissa, jonka vuoksi luotiin jälleenmyynnin sääntely.

Mitä tarkoitetaan Hitas-asunnolla?

- Hitas-asunnolla tarkoitetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joihin kohdistuu hinta- ja laatutason sekä jälleenmyynnin sääntelyä. Uudistuotanto käy läpi systemaattisen hinta- ja laatu prosessin.
- Hitas-asunnon omistajan tulee olla täysi-ikäinen ja oikeustoimikelpoinen luonnollinen henkilö.
- 1.1.2011 alkaen valmistuneet yhtiöt vapautuvat sääntelystä automaattisesti 30 vuoden päästä. Ennen 2011 valmistuneissa yhtiöissä 30 vuoden täytyttyä tehdään vertailu, jonka mukaan yhtiö joko vapautuu sääntelystä tai jää sääntelyn piiriin. Jos yhtiö jää sääntelyn piiriin, se voi yhtiökokouksen päätöksellä hakea sääntelystä vapautumista.
- Poikkeuksen muodostavat hintakontrolloidut, eli niin sanotut Puolihtas-kohteet. Niissä hintasääntely koskee vain uuden asunnon myyntiä rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle.

Enimmäismyyntihintojen laskentatavat

Ennen 2011 valmistuneiden Hitas-asuntojen enimmäismyyntihinnan määrittely

Hitas-enimmäishinta lasketaan huoneiston alkuperäisen velattoman hankinta-arvon, huoneiston maksuerätaulukon mukaisten kauppahinnan maksuerille laskettavien ns. rakennusaikaisten korkojen, indeksien muutosten, yhtiö- ja huoneistokohtaisten parannusten sekä yhtiölainaosuustietojen perusteella

Markkinahintaindeksin mukainen laskentatapa

Huoneiston alkuperäiseen velattomaan hankinta-arvoon lisätään huoneiston maksuerätaulukon mukaisille kauppahinnan maksuerille laskettu kuuden (6) prosentin korko huoneiston valmistumisajankohtaan saakka.

Osakkeiden velaton jälleenmyyntihinta muodostuu siten, että markkinahintaindeksillä (vanhojen osakeasuntojen hintaindeksillä) tarkistettuun hintaan lisätään mahdolliset yhtiö- ja huoneistokohtaiset parannukset.

Laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa markkinahintaindeksiä (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi 1983=100, Helsinki, Asunnot yhteensä). Asuntolautakunnan päätöksen mukaan kertoimena käytetään laskentahetkellä voimassa olevan indeksin

suhdetta huoneiston valmistumisajankohtana julkaistuun indeksilukuun. Markkinahintaindeksi julkaistaan neljä kertaa vuodessa ja on voimassa aina kolme kuukautta kerrallaan. Muutospäivät ovat 1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11.

Rakennuskustannusindeksin mukainen laskentatapa

Laskentaperusteena käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa rakennuskustannusindeksiä 1980=100. Rakennuskustannusindeksi julkaistaan kuukausittain takautuvasti noin seuraavan kuukauden puolivälissä.

Tällä yhtiöjärjestyksen mukaisella laskentatavalla tulee huoneistolle käytännössä laskennallisesti yleensä huomattavasti pienempi enimmäishinta kuin markkinahintaindeksillä laskettaessa, joten sillä ei ole yleensä merkitystä enimmäishinnan vahvistamisessa. Laskenta tehdään kuitenkin aina myös rakennuskustannusindeksillä.

2011 jälkeen valmistuneiden enimmäishintojen laskentatapa

Hitas-huoneistojen enimmäishintojen laskentatavat Indeksilaskennan perusvuotena käytetään molemmilla laskentatavoilla Tilastokeskuksen julkaisemaa indeksiä 2005=100. Asuntojen enimmäishinnan laskennassa käytetään vanhojen osakeasuntojen hintaindeksiin (markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksiin perustuvia laskentatapoja seuraavasti:

- rakennusaikaisia korkoja ei lisätä asuntojen hintoihin
- talon valmistumisen jälkeen tehtyjä huoneistokohtaisia parannuksia ei lisätä asuntojen hintoihin
- rakennuskustannusindeksiin perustuvassa laskentatavassa indeksitarkistuksen laskenta alkaa aina yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta eikä rakennusten arvosta tehdä poistoja
- myös markkinahintaindeksiin perustuvassa laskentatavassa indeksitarkistuksen laskenta alkaa aina yhtiön viimeisen vaiheen valmistumisesta

Rajahinnan määritelmä

Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan, jos Hitas-asunnon laskennallinen huoneistoneliön enimmäishinta on alempi kuin kaikkien Hitas-yhtiöiden keskimääräisten enimmäishintojen keskiarvo, enimmäishinta lasketaan enimmäishintojen keskiarvon mukaan. Rajahinta lasketaan ja vahvistetaan neljännesvuosittain 1.2., 3.5., 1.8. ja 1.11. Rajahinta on voimassa kolme kuukautta kerrallaan.

Maanvuokrauksen periaatteet muutoksessa

Hitas-tontin maanvuokrauksen periaatteita ollaan uudistamassa. Ehdotuksen mukaan asuntotonttien maanvuokra määritettäisiin jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti ja maan vuokralle asetetaan neljän prosentin tuottotavoite.

Tätä on Hitas

Hitas-järjestelmä – laatu-ja kustannusohjaus

1

2

Jutta Peura

Artikkelin koostaja toimii projekti-insinöörinä kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikössä sekä Hitas-työryhmän sihteerinä.

Helsingin kaupungin omistamien tonttien varaaminen ja luovuttaminen perustuvat kaupunginhallituksen kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä tekemiin varauspäätöksiin, joissa tontit varataan rakennuttajille määräajaksi suunnittelua ja hankekehitystä varten. Tontin varauspäätöksen yhteydessä päätetään hankkeelle myös tontinvarausehdot ja Hitas-tonteille lisäksi erilliset Hitas-lisäehdot.

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.

3

4

5

Alueryhmät

Käytännön laatu- ja kustannusohjausta tehdään alueryhmätyössä, jonka tarkoituksena on sujuvoittaa hankkeiden toimintaa kaupungin eri tahojen kanssa. 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 palveluiden ohjaustoimenpiteet ovat samansuuntaisia. Kaikkien Helsingin kaupungin maalle toteutettavien kerrostalohankkeiden ohjaus tehdään alueryhmissä.

Kaupungin vakiojäsenenä alueryhmäkokouksiin osallistuvat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisen yksikön edustaja(t) sekä muista kaupunkiympäristön toimialan palvelukokonaisuuksista ko. alueelle nimetyt edustajat rakennusvalvonnasta, asemakaavoituksesta sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta. Ryhmää täydennetään tarvittaessa käsiteltävistä kokousaiheista riippuen muilla kaupungin asiantuntijoilla.



Keskeisimpiä laadullisia tavoitteita ovat maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitteet, tontinvarauksen ehdot, asemakaava ja sitä tukevat lähiympäristön laatua määrittelevät ohjeet sekä rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset.

Hitas-työryhmä

Alueryhmien ohjauksen pohjalta syntyvät suunnitelmat käsitellään Hitas-työryhmässä, jonka tehtävänä on hoitaa vapaarahoitteisen Hitas-asuntotuotannon laatu- ja hintaneuvottelut rakennuttajien kanssa sekä antaa lausuntoja kaupunkiympäristön toimialalle ja toimia asiantuntijaelimenä muutoinkin asuntotuotannon hintaa ja laatua koskevissa kysymyksissä. Hitas-työryhmä huolehtii siitä, että menettelytavat ovat yhdenmukaiset kaikissa Hitas-hankkeissa.

Hitas-rakennushankkeelle tehdään lyhytaikainen tontinvuokrasopimus ja myönnetään rakennuslupa normaalin lupamenettelyn mukaisesti sen jälkeen, kun Hitas-työryhmä on puoltanut suunnitelmia ja kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveluiden yksikön päällikkö on tehnyt suunnitelmista päätöksen. Rakennustöitä ei käynnistetä ennen Hitas-työryhmän puoltavaan lausuntoon perustuvaa asuntopalveluiden yksikön päällikön päätöstä hankkeen hinnasta ja pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen solmimista.

Hankinta-arvo

Hitas-järjestelmän tavoitetta kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuottamiseksi toteutetaan huolehtimalla siitä, että asuntojen hinnat vastaavat suunnitelmien pohjalta muodostuvia todellisia rakennuskustannuksia. Hitas-hankkeiden 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.

Hintapuite

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. Määritelty hintapuite käsittää kaikki hankkeesta aiheutuvat kustannukset ja on sitova osa tontinvarausehtoja. Hintapuite määritellään alueen toteutuneen Hitas-hintatason perusteella.

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

Hitas-työryhmän vastuu

Päävastuu Hitas-järjestelmän toteuttamisesta ja kehittämisestä on Hitas-työryhmällä, joka vastaa kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveluiden yksikön päällikön päätöksentekoa edeltävästä ohjausvaiheesta ja antaa valmistelutyönsä perusteella asuntopalveluiden yksikön päällikölle lausunnon hankkeen suunnitelmasta ja hinnasta. Valmistelun yhteistyö koskee aluerakentamista, asemakaavoitusta, kiinteistötointa, asuntotointa, rakennusvalvontaa sekä kunnallistekniikan ja julkisten palvelujen toteutusta, mistä syystä Hitas-työryhmässä ovat jäseninä edustajat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelusta, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta, rakennusvalvontapalvelusta ja tilat -palvelusta. Hitas-työryhmä on asetettu kansliapäällikön päätöksellä toistaiseksi.

Valmistelutyö ja sen koordinointi ovat osa kaupungin aluerakentamisprojektien normaalia ohjaustoimintaa, joten Hitas-työryhmän puheenjohtajuus sekä koordinoitivastuu ovat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla päätöksenteon tapahtuessa kaupunkiympäristön toimialalla tontinluovutukseen sekä hankkeiden suunnitelmiin ja hintaan liittyen.

Lähteet

[Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys](#)
[Päätös: Hitas-työryhmän uudelleen asettaminen](#)

Hitas- ja Puolihitas –hankkeiden käsittelyprosessi

1.	Tontin haku	•Tontit-yksikkö: esitys tontista •Kaupunkiympäristölautakunta, Kaupunginhallitus, tontin varaaminen
2.	Luonnos-suunnitteluvaihe. Tontinvarauspäätöksen ja maanvuokrasopimuksen noudattaminen	•Rakennusvalvontapalvelut: ennakkolupakäsittely ja suunnittelijoiden ohjaaminen
3.	Hankkeen esittely Hitas-alue työryhmälle	•Hitas-alue työryhmä •Kaupunkikuvatyöryhmä •Kaupunkiympäristölautakunta, maankäyttöjohtaja tai rakennusvalvontapäällikkö: mahdollinen poikkeamis päätös asemakaavasta
4.	Suunnitelmat Hitas-työryhmään	•Hitas-työryhmä: lausunto suunnitelmista
5.	Tontin lyhytaikainen vuokrahakemus	•Tontit-yksikkö: tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja sitoumuksen ottaminen
6.	Rakennuslupahakemus Lupapisteeseen	•Asuntopalvelut: yksikön päällikön päätös suunnitelmista •Rakennusvalvonta: rakennusluvan valmistelu
7.	Urakkakilpailutus, Hankinta-arvoesitys Hitas-työryhmään	•Hitas-työryhmä: lausunto hankinta-arvosta •Asuntopalvelut: yksikön päällikön päätös hankinta-arvosta
8.	Tontin pitkäaikainen vuokrahakemus	•Tontit-yksikkö: tontin pitkäaikainen vuokraus ja yhtiöjärjestyksen tarkastus
9.	Hinnasto ja hakuohjeet asuntopalveluille	•Asuntopalvelut tarkastaa hinnaston, ettei hankinta-arvo ylitä
10.	Ostajien arvonta Arvontapöytäkirja	•Asuntopalvelut-yksikön edustaja on läsnä arvontatilaisuudessa
11.	Ostajien Hitas-omistusten tarkastukset	•Asuntopalvelut tarkastaa Hitas-rekisteristä ostajien Hitas-omistukset (ei koske Puolihitasta)
12.	Asuntojen myyminen, kauppakirjakopiot asuntopalveluille	•Asuntopalvelut tallentaa kauppohen tiedot Hitas-rekisteriin
13.	Urakkasuoritusten valvonta	•Rakennusvalvonta: rakentamisen ja lupaehtojen valvonta
14.	Muuttokirje asunto-palveluille	•Asuntopalveluilta tieto ostajan mahdollisesta lisäaika hakemuksesta vanhan Hitas-asunnon myyntiin (ei koske Puolihitasta)
15.	Käyttöönotto, muuttotarkastus, hallinnon luovutus	•Valmistumisajankohta Hitas-rekisteriin •Myyttömien asuntojen osalta noudatetaan myös markkinointi- ja myyntiohjetta

Asuntojen myynnin sääntely ja valvonta

1

2

Marjo Tapana

Kirjoittaja on tiimipäällikkö Helsingin asuntopalveluissa

Hitas-asuntojen myyntihinnalla on yläraja ja asunnon ostajan tulee olla luonnollinen henkilö. Sääntely perustuu kaupungin päätöksiin, jotka on sisällytetty muun muassa tontin varaus- ja vuokrausehtoihin, rakennuttajan sitoumukseen sekä yhtiöjärjestyksiin.

Uusien asuntojen markkinointi, arvonta ja myynti

Uudiskohteen rakennuttaja hinnoittelee asunnot perustuen hyväksytyyn kohteen hankinta-arvoon. Kaupunki tarkastaa hinnaston, arvontaohjeen ja hakulomakkeen ennen kohteen ennakkomarkkinointia sekä valvoo asuntojen arvonnassa lapsiperheillä on etusija perheasuntoihin, joita ovat kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot. Uuden Hitas-asunnon ostajan on luovuttava muista Hitas-omistuksista ennen uuden Hitas-asunnon valmistumista.

3

4

5

Jälleenmyynti

Omistaja vastaa itse asuntonsa mynnistä. Asunnon enimmäishinta on joko asunnon vahvistettu enimmäismyyntihinta tai voimassa oleva rajaneliöhinta. Järjestelmä laskee yhtiön huoneistojen keskineliöhinnan ja kaikkien sääntelyn piirissä olevien yhtiöiden keskineliöhinta on voimassa oleva rajaneliöhinta. Enimmäishintaa alemmasta myyntihinnasta myyjä ja ostaja voivat sopia vapaasti.

Vahvistetun enimmäishinnan laskennassa käytetään asunnon valmistumisvuoteen perustuvia laskentasääntöjä. Enimmäishinta lasketaan asunnon alkuperäisen velattoman hankinta-arvon, indeksien muutosten, yhtiö- ja huoneistokohtaisten parannusten sekä yhtiölainaosuustietojen perusteella.

Kaupungin lunastusoikeus

Kun osakekauppa ja omistusoikeuden siirtyminen on tullut taloyhtiön tietoon, isännöitsijän tai taloyhtiön hallituksen edustajan tulee toimittaa kopio kauppakirjasta kaupungille 14 päivän kuluessa. Kaupungilla on oikeus lunastaa osakkeet kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden

luovutuksesta on ilmoitettu yhtiölle. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista käyttää lunastusoikeutta, jos kauppakirjan myyntihinta ei ylitä enimmäishintaa tai ostajana on luonnollinen henkilö. Jos asunnon myynnissä on toimittu sääntöjen vastaisesti, annetaan myyjälle ja ostajalle mahdollisuus korjata asia ennen mahdollista lunastamista.

Hitas-sääntelystä vapautuminen

Vuonna 2011 tai sen jälkeen valmistuneet yhtiöt vapautuvat sääntelystä automaattisesti 30 vuoden jälkeen. Kun ennen vuotta 2011 valmistunut yhtiö täyttää 30 vuotta, tekee kaupunki hintavertailun ja ilmoittaa yhtiölle, kuuluuko yhtiö edelleen hintasääntelyn vaikutuksen piiriin vai ei. Hintasääntelyn piiriin jääneitä yhtiöitä tiedotetaan mahdollisuudesta vapautua sääntelystä.

Lisää tietoa

[Hitas-asunnot / hel.fi](https://hel.fi/hitas-asunnot)

Hitas-asuntokanta ja rakennuttajat

Ari Niska

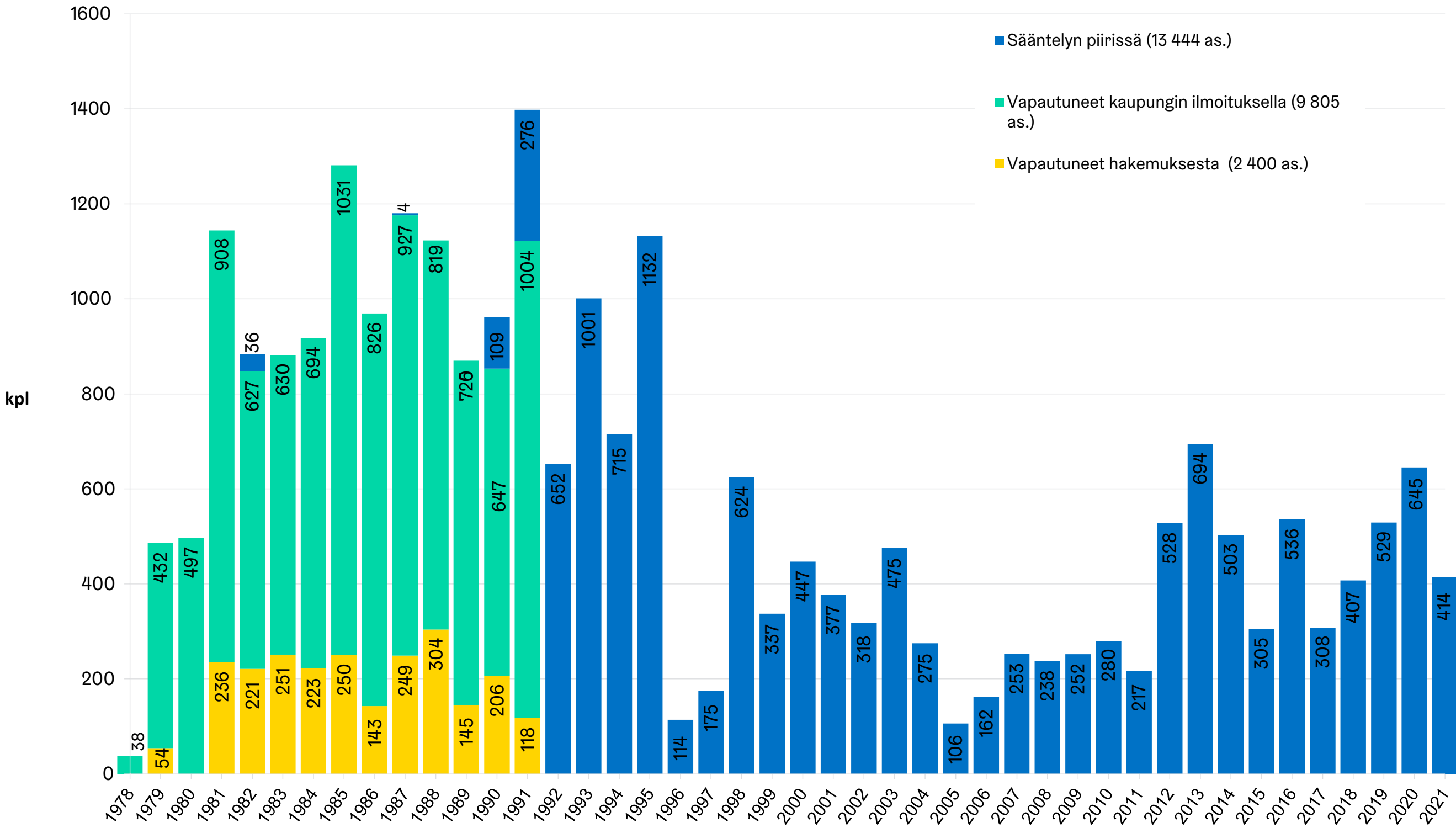
Hanna Dhalmann

Artikkelin kirjoittajat toimivat tutkijana ja asunto-ohjelmapäällikkönä kaupunginkanslian asuminen-yksikössä

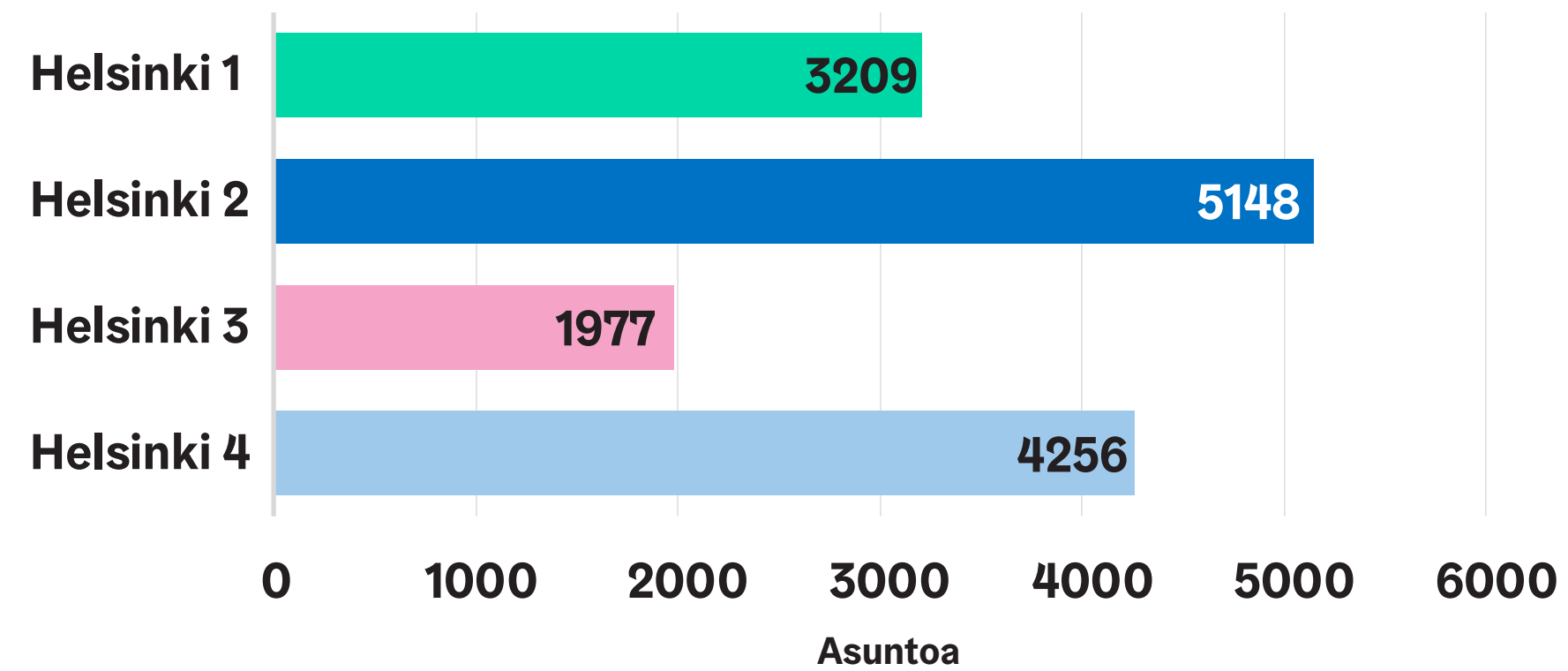
Hitas-järjestelmän käyttöönoton jälkeen on rakennettu 25 599 Hitas-asuntoa, joista hieman yli puolet eli 13 418 asuntoa on edelleen sääntelyn piirissä. Voimakkaimmin Hitas-asuntokanta kasvoi vuoteen 1995 saakka. Eniten sääntelynalaisia Hitas-asuntoja on Helsingin kalleusalueella 2 ja toiseksi eniten kalleusalueella 4. Viime vuosina Hitas-asuntojen rakentaminen on kuitenkin painottunut Helsingin kalleusalueille 1 ja 2, eli kantakaupunkiin ja sen lähialueille. Hitas-asuntojen osuus viimeisten kymmenen vuoden aikana on ollut noin 10 prosenttia kokonaistuotannosta.

Valmistuneet Hitas-asunnot 1978-2021

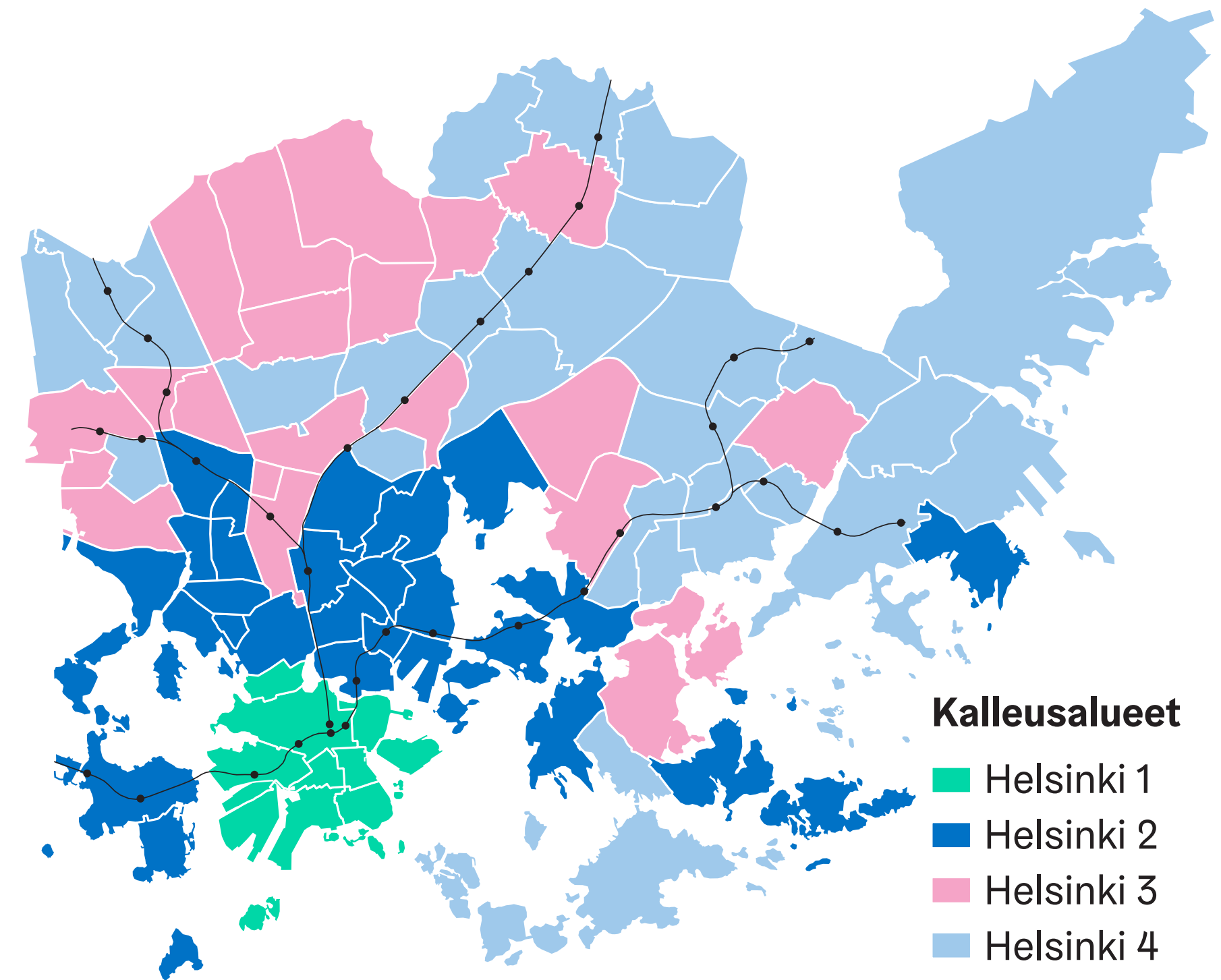
19.1.2021



[Valmistuneet Hitas-asunnot 1978-2021](#)



Hintasääntelyssä olevien Hitas-huoneistojen lukumäärä kalleusalueittain
31.12.2020

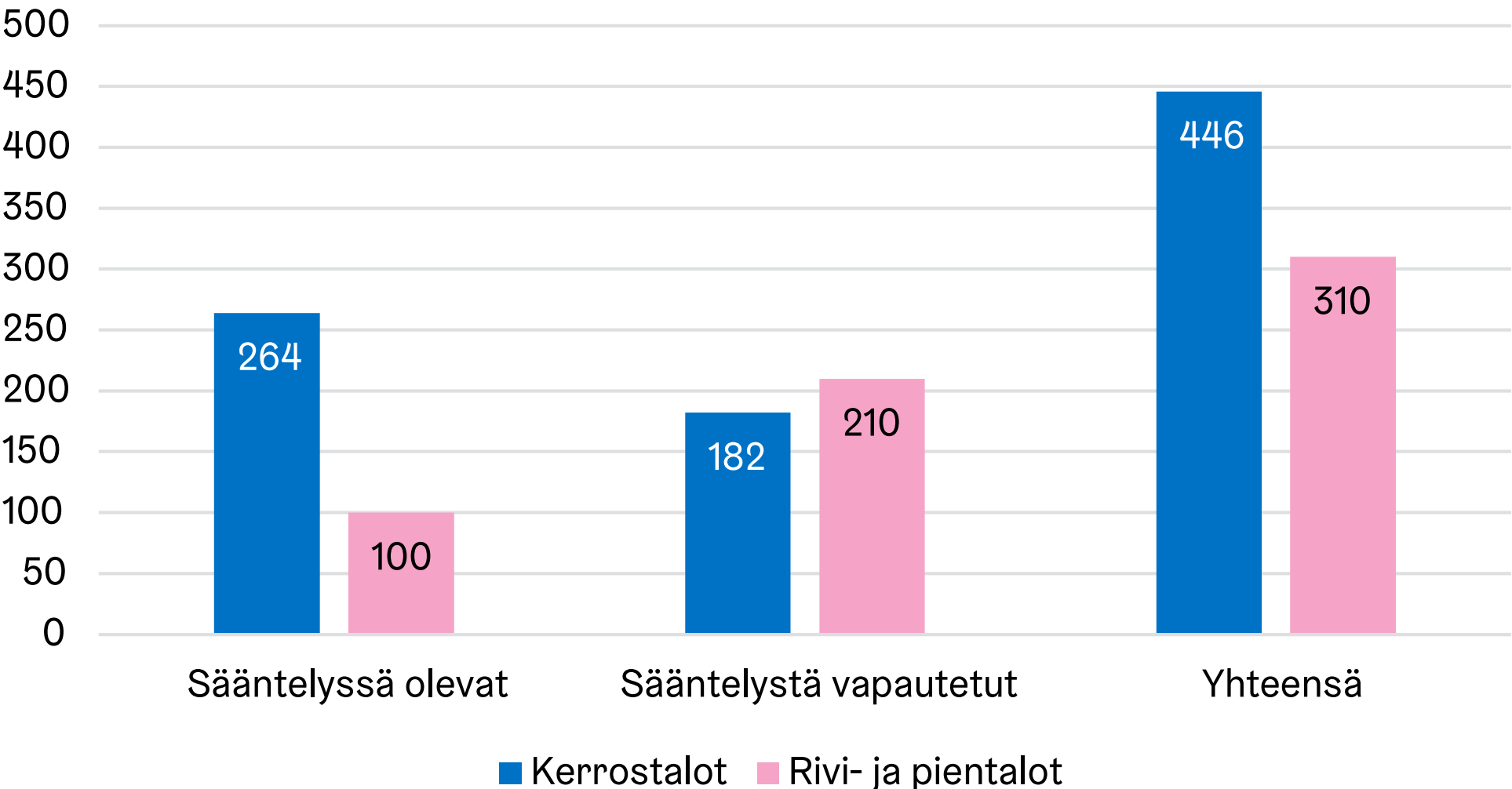


Kuva: Helsingin kalleusalueet. (Lähde: Tilastokeskus)

Tätä on Hitas | Hitas-asuntokanta ja rakennuttajat

Ari Niska
Hanna Dhalmann

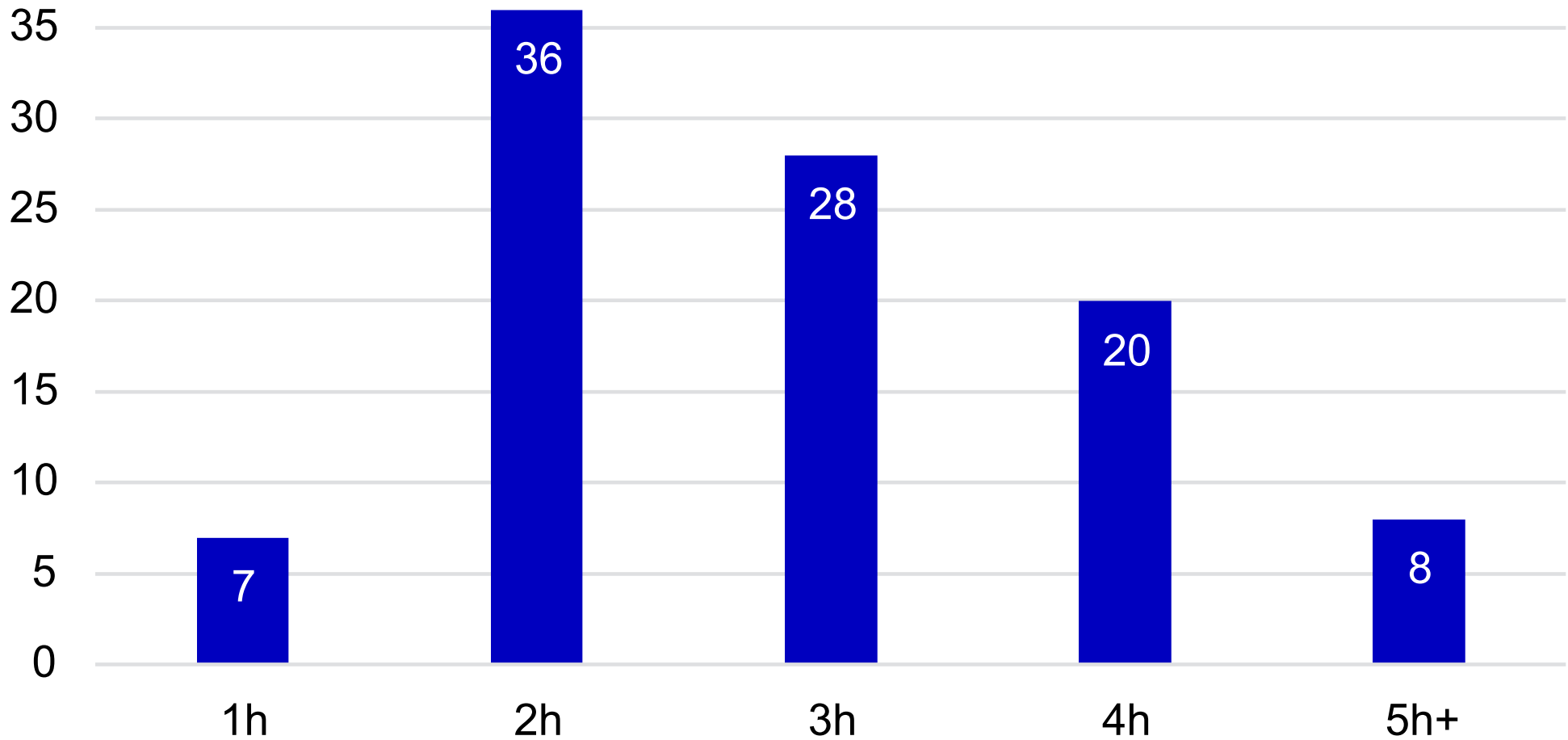
Hitas-yhtiöiden talotyyppi (01.01.1978 - 07.12.2021 valmistuneet)



Hitas-yhtiöt talotyypeittäin. (Lähde: Asuntopalvelut, Hitas-rekisteri.)

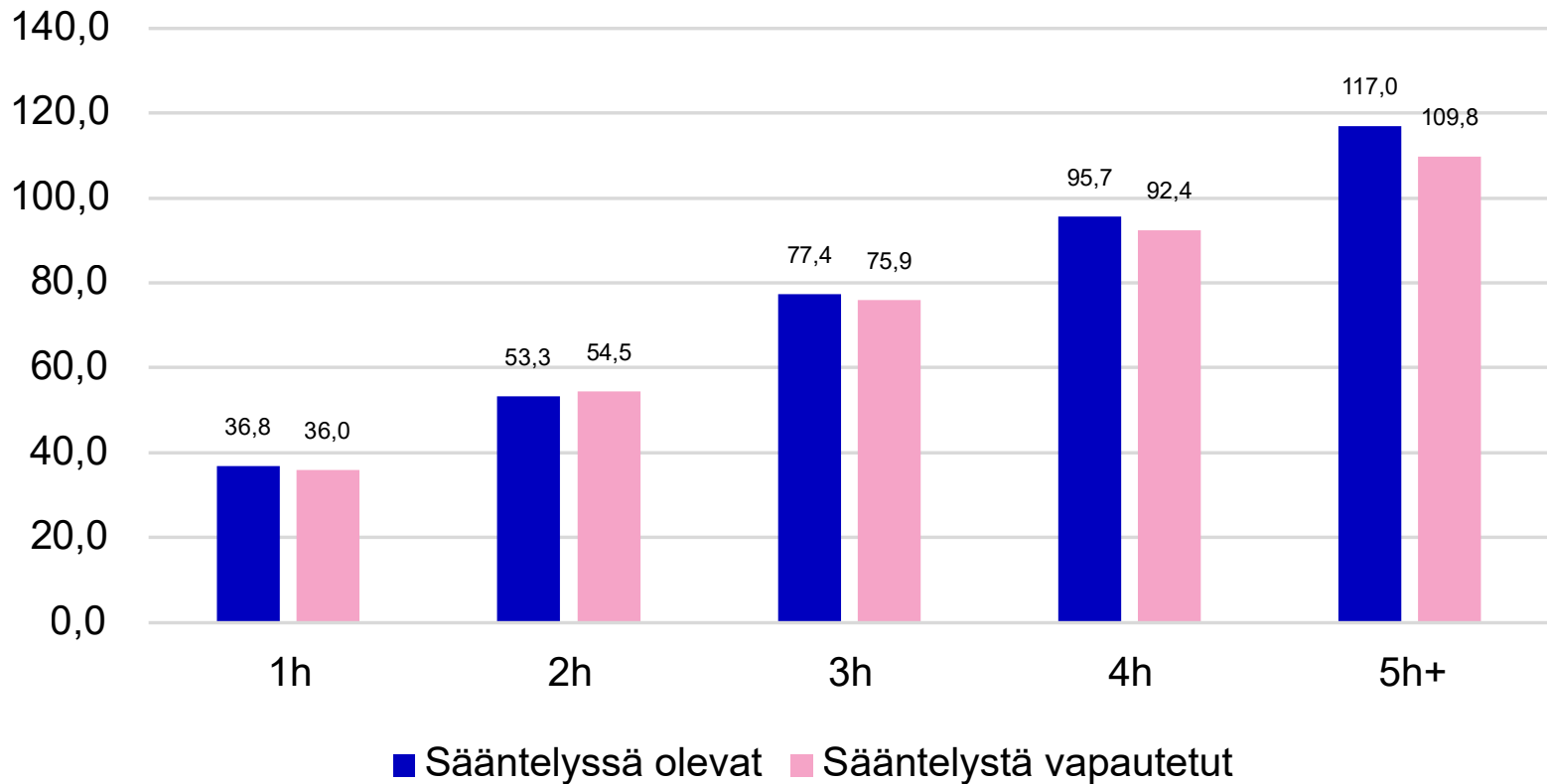
Sääntelyn alaisista Hitas-kohteista 27 % on rivi- tai pientaloja, mutta Hitas-asunnoista suurin osa sijaitsee kuitenkin kerrostaloissa. Asunto-tyypiltään eniten sääntelyn alaisista Hitas-asunnoissa on kaksioita (36 %). Kolmioita on 28 % ja neljän huoneen asuntoja viidennes. Yksioitä ja viisiöitä on Hitas-asuntokannasta kumpiakin alle 10 %.

Isompien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet Helsingissä viime vuosina merkittävästi. 3–4 huoneen kerrostaloasuntojen keskipinta-alat ovat laskeneet viidessä vuodessa lähes 10 neliometriä ja viiden huoneen asuntojen keskipinta-alat 20 neliometriä. Myös Hitas-asuntotuotannossa sääntelyn piirissä olevien perheasuntojen keskipinta-alat ovat jonkin verran pienempiä kuin vanhemmassa, jo sääntelystä vapautuneessa Hitas-kannassa. Pienten asuntojen kohdalla ei ole kuitenkaan tapahtunut suuria muutoksia.



Sääntelyn piirissä olevat Hitas- asunnot huoneluvut mukaan (%). (Lähde: Asuntopalvelut, Hitas-rekisteri.)

Hitas-asunnot keskipintaa m2/asunto mukaan

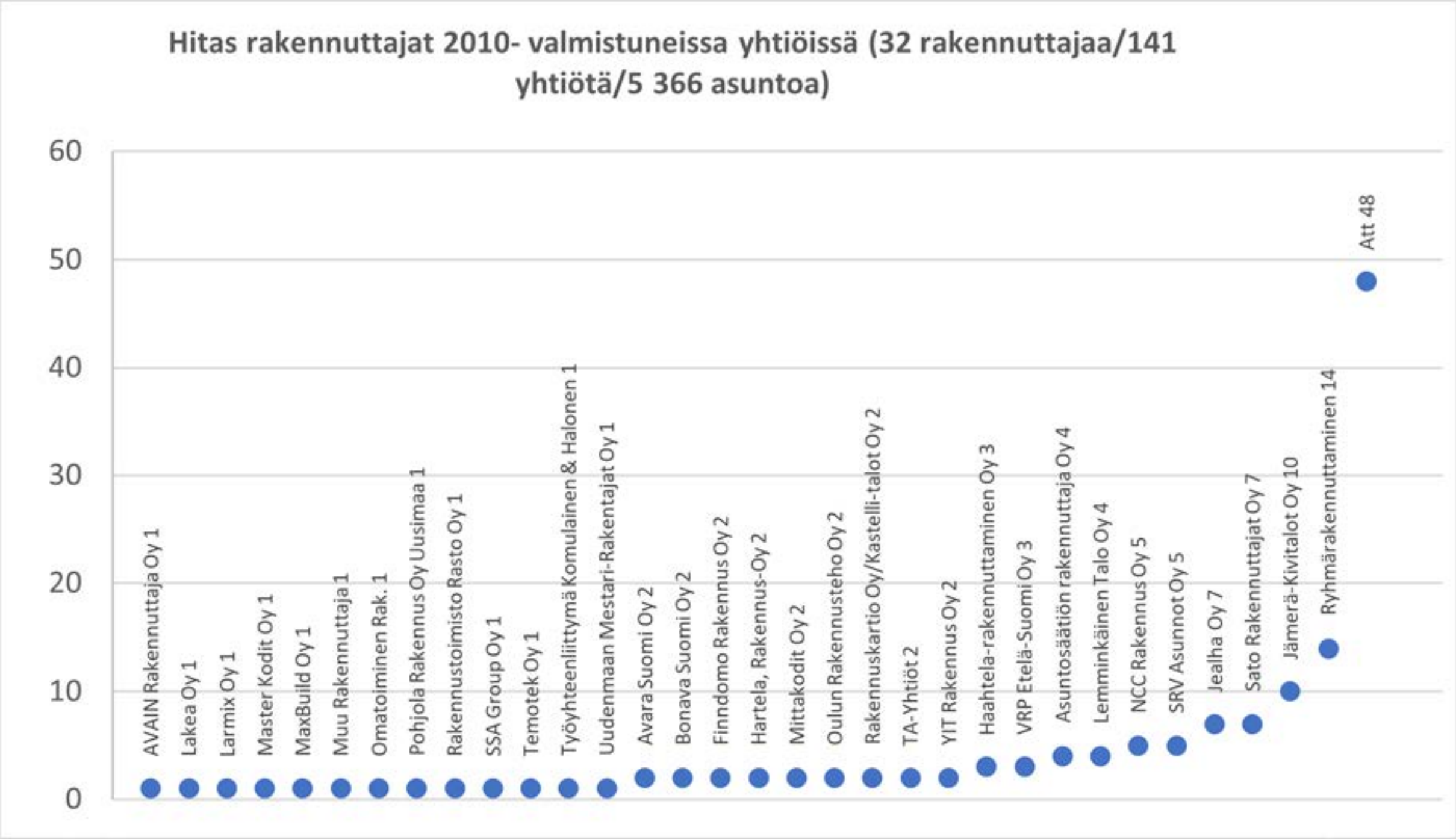


Hitas-asuntojen keskokoot. (Lähde: Asuntopalvelut, Hitas-rekisteri.)

Hitas-tuotantoon varatut tontit ja rakennuttajat

Tällä hetkellä Hitakseen on varattu tontteja noin 1 450 asunnon rakentamiseksi. Lisäksi tontteja on varattu pelkästään välimuotoon eli myöhemmin valittavaksi asumisoikeuden ja Hitaksen välillä, noin 1800 asunnon rakentamiseksi. Näistä on tällä hetkellä oletettu Hitas-tuotannoksi noin 550 asuntoa eli siten varattuja Hitas-tontteja on yhteensä 2 000 asunnon rakentamiseksi. Tämän lisäksi hintakontrolloituun (ns. puoli-Hitas) tuotantoon on varattu tontteja noin 850 asunnon rakentamiseksi. Tonttien lukumääränä tämä tarkoittaa 34 Hitas-tonttia ja 17 hintakontrolloidun tuotannon tonttia.

Vuodesta 2010 eteenpäin on valmistunut 141 Hitas-kohdetta yhteensä 32 rakennuttajan toimesta. Lisäksi mukana on ollut 14 ryhmärakennuttamiskohdetta. Eniten Hitas-kohteita ovat rakennuttaneet Helsingin asuntotuotantotoimisto ATT (48 kpl), Jämerä-Kivitalot Oy (10), Sato Rakennuttajat Oy (7), Jealha Oy (7), SRV Asunnot Oy (5), NCC Rakennus Oy (5), Lemminkäinen Talo Oy (4) sekä Asuntosäätiön rakennuttaja Oy (4).



Hitas-rakennuttajat 2010- valmistuneissa yhtiöissä.
(Lähde: Asuntopalvelut, Hitas-rekisteri)

Hitas-asuntojen hinnat

Ari Niska

Artikkelin kirjoittaja toimii tutkijana kaupunginkanslian asuminen-yksikössä

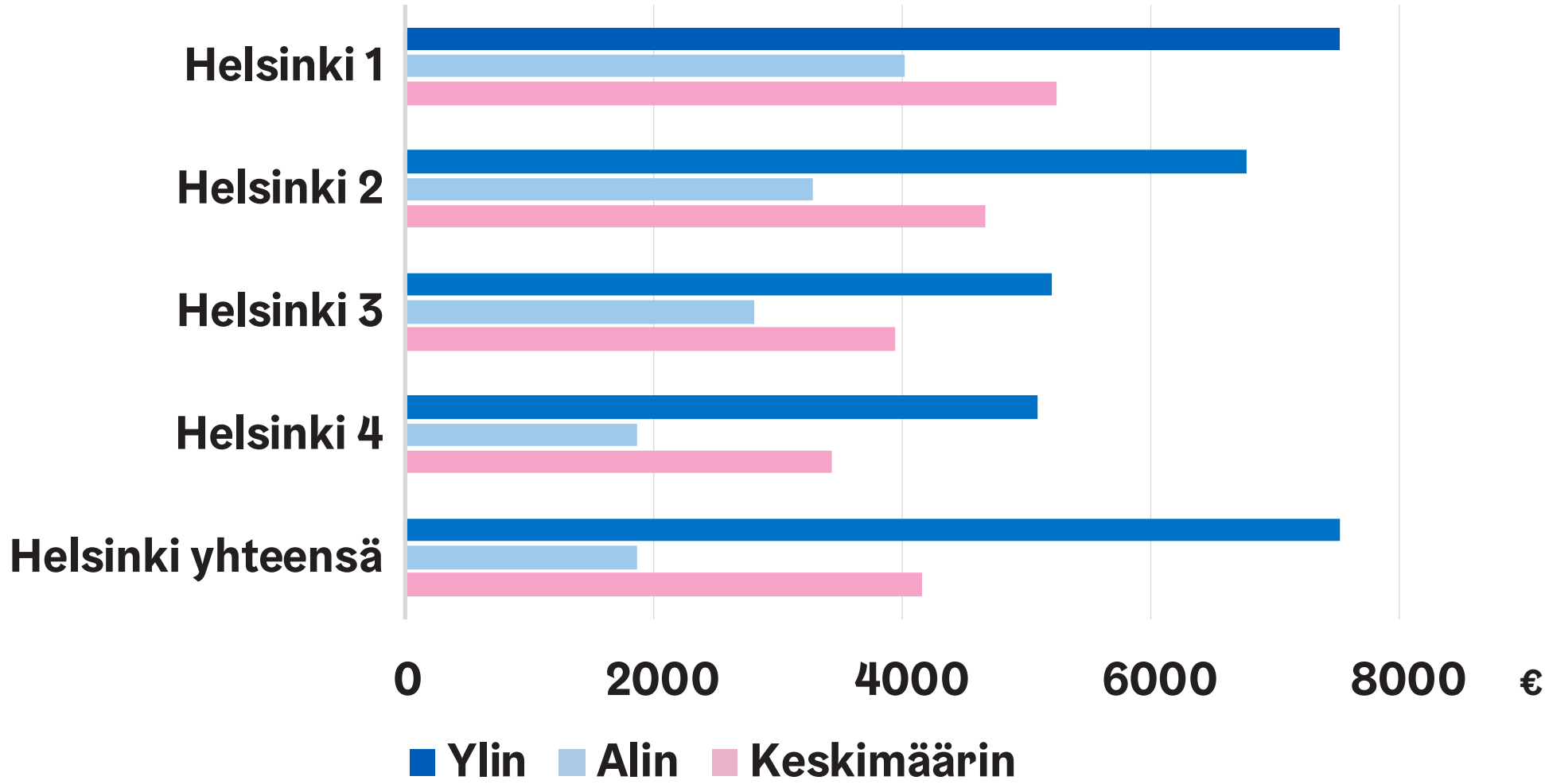
Vanhojen Hitas-asuntojen toteutuneet kauppahinnat

Vuonna 2020 vanhojen Hitas-asuntojen kauppvoja tehtiin 552 kappaletta, joka on määrällisesti noin neljä prosenttia koko valmiista hintasääntelyn piirissä olevasta Hitas-asuntokannasta. Tarkastelussa ei ole mukana lähisukulaisten kesken tehtyjä kauppvoja.

Vanhojen Hitas-asuntojen keskineliöhinta vuonna 2020 oli 4 164 euroa/m². Toteutunut keskineliöhinta vaihteli kalleusalueittain 5 240 eurosta (Helsinki 1) 3 452 euroon (Helsinki 4), keskineliöhintojen eron ylimmän ja alimman kalleusalueen välillä ollessa siten 1 808 euroa. Ylimmän keskineliöhinnan 7 523 euroa kauppa tehtiin postinumeroalueella 220 (Jätkäsaari) ja alimman keskineliöhinnan 1 871 euroa postinumeroalueella 940 (Kontula-Vesala).

Postinumeroalueiden jakautuminen kalleusalueisiin Tilastokeskuksen luokittelun mukaan:

Kalleusalue	Postinumeroalueet
Helsinki 1	10–18, 22, 26
Helsinki 2	20, 21, 25, 27–34, 38, 50–59, 61, 81, 85, 99
Helsinki 3	24, 35–37, 40, 43–44, 62, 65–69, 73, 78–80, 83, 84, 95
Helsinki 4	Muut postinumeroalueet



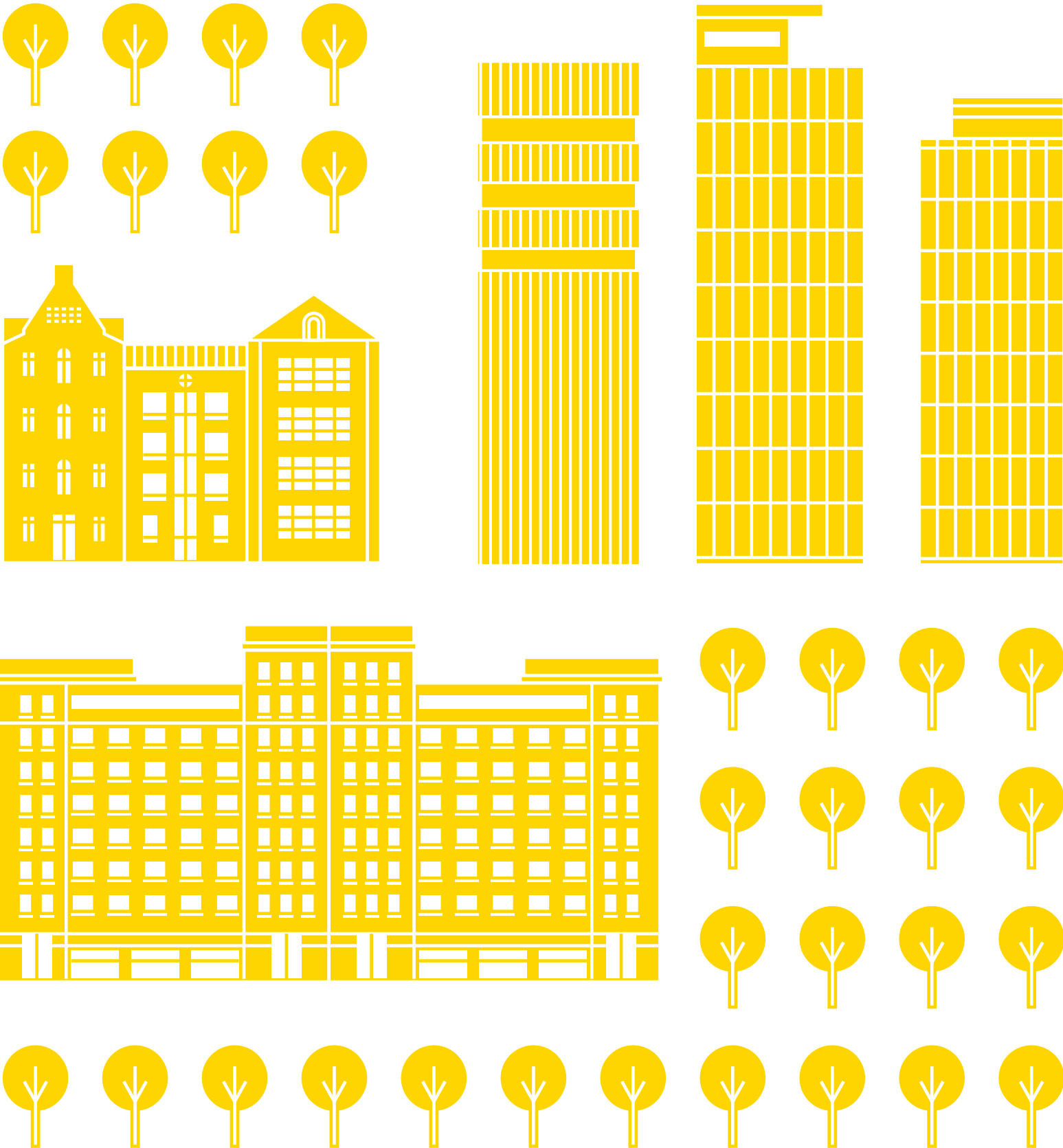
Vanhojen Hitas-asuntojen toteutuneet velattomat kauppahinnat vuonna 2020 (Lähde: Hitas-rekisteri)

HITAS-asuntojen hinnat huoneistokoon mukaan

Kun vanhojen Hitas-asuntojen toteutuneita kauppahintojen tarkastellaan huoneistokoon mukaan, vaihtelu kalleusalueiden välillä kasvaa. Keskineliöhinta vaihteli Helsinki 1 alueen 6 002 eurosta (1 huoneen asunnot) Helsinki 4 alueen 3 335 euroon (3 huonetta ja sitä suuremmat asunnot), ja keskineliöhintojen ero ylimmän ja alimman kalleusalueen välillä oli 2 667 euroa.

Kalleusalue	Hitas-yksiöiden keskimääräinen toteutunut kauppahinta euroa/m2	Hitas 3h+ huoneistojen keskimääräinen toteutunut kauppahinta euroa/m2
Helsinki 1	6 002	4 989
Helsinki 2	5 626	4 457
Helsinki 3	4 408	3 835
Helsinki 4	3 821	3 335
Helsinki Yht.	5 146	3 989

Hitas-yksiöiden keskineliöhinta vaihteli kalleusalueiden välillä 6 002 eurosta (Helsinki 1) 3 821 euroon (Helsinki 4), mikä tarkoittaa Helsinki 1 alueella 1,6-kertaista keskineliöhintaa Helsinki 4 alueeseen verrattuna. Vastaavasti isojen, kolme huonetta ja sitä suurempien Hitas-asuntojen keskineliöhinta vaihteli kalleusalueiden välillä 4 989 eurosta (Helsinki 1) 3 335 euroon (Helsinki 4), mikä tarkoittaa Helsinki 1 alueella 1,5-kertaista keskineliöhintaa Helsinki 4 alueeseen verrattuna. Tapahtuneiden Hitas-kauppojen perusteella huoneistokoolla ei siten ole suurtakaan merkitystä kalleusalueiden välisiin Hitas-asuntojen hintaeroihin. Sen sijaan huoneistokoolla on merkitystä, kun verrataan vanhojen Hitas-asuntojen ja vanhojen vapaarahoitteisten osakehuoneistojen keskineliöhintoja.



1

2

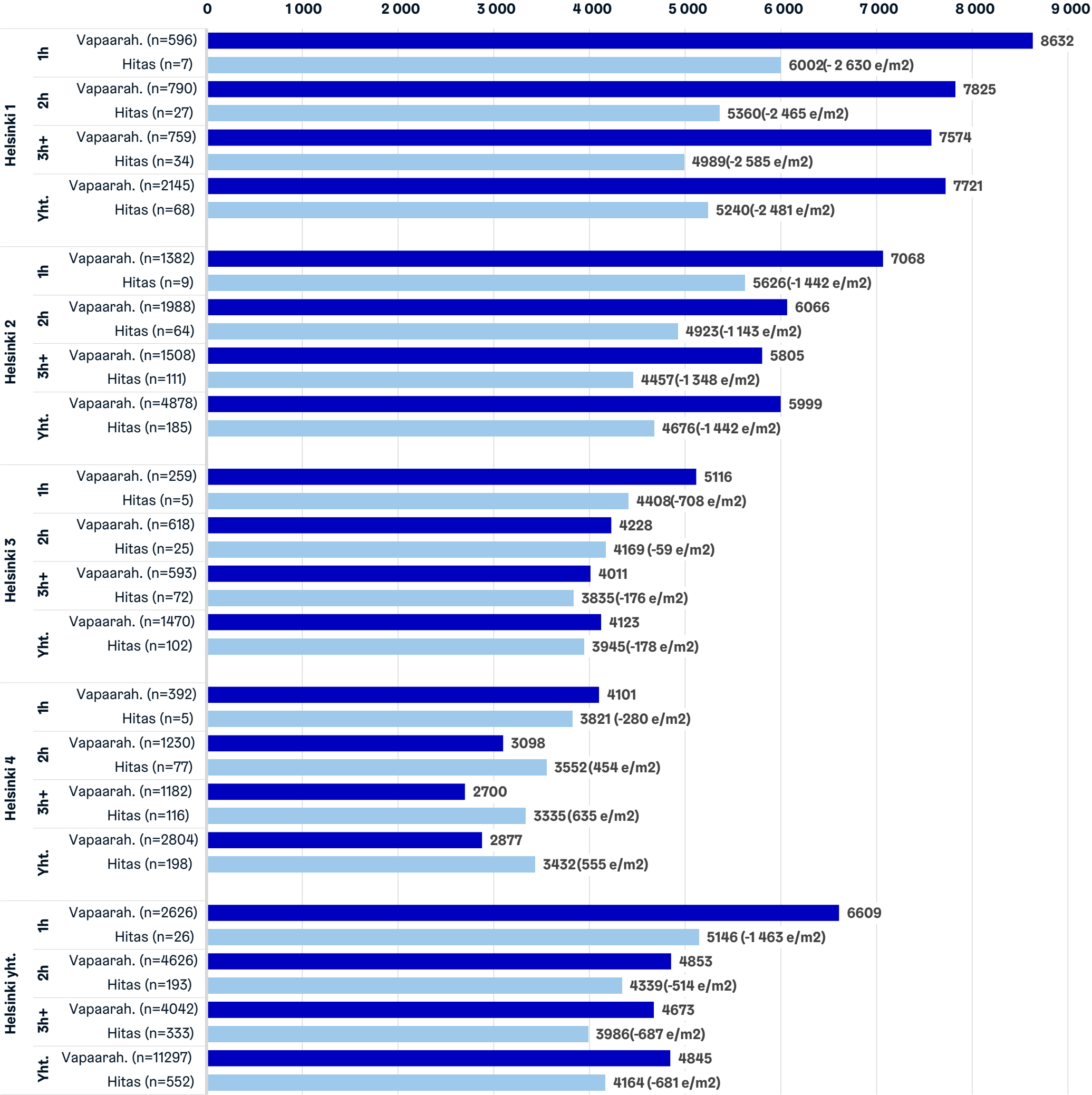
3

4

5

HITAS-asuntojen hinnat vs. kaikkien osakeasuntojen hinnat

Vertailu Hitas ja vapaarahoitteisten osakeasuntojen hintojen välillä tehdään vanhojen asuntojen vuonna 2020 toteutuneiden kauppohen perusteella, koska uusien vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen hinnoista ei ole olemassa tilastokeskuksen tai Helsingin kaupungin omia virallisia tietoaineistoja. Vapaarahoitteisten osakeasuntojen hinnoissa (11 297 kauppaa) ovat mukana myös Hitas-asuntojen toteutuneet kauppat (552), joka on 4,9 % kaikista osakeasuntojen kaupoista. Asuntojen hintojen vertailua vaikeuttaa jonkin verran myös tontin hallintasuhteen vaihtelevuus eri kohteissa. Kaikki Hitas-yhtiöt on toteutettu kaupungin vuokratonteille, mutta vapaarahoitteisia kohteita on sekä omalla että vuokratonteilla. Lisäksi hintavertailussa on huomattava, että Hitas-yksidiiden kauppamäärät olivat vuonna 2020 vähäisiä, kaikilla kalleusalueilla alle 10 kauppaa vuodessa. Hitas-asuntojen ja vapaarahoitteisten osakeasuntojen toteutuneet kauppahinnat vaihtelivat vuonna 2020 seuraavasti:



Hitas-asuntojen ja vanhojen osakeasuntojen toteutuneet kauppahinnat e/m2 kalleusalueittain ja huoneluvun mukaan vuonna 2020 (Lähde: Tilastokeskus: StatFin tilastotietokanta, vanhojen osakeasuntojen kauppohen lukumäärät ja keskihinnat; Asunto-osasto: [Hitas-huoneistojen toteutuneet velattomat kauppahinnat](#) (keskihinta) e/m2 01.02.2021)

1

2

3

4

5

Tapahtuneiden kauppojen perusteella Hitas-hintasäännöstelyllä on suurin merkitys Helsinki 1 kalleusalueella, mutta sillä on vaikutusta muillakin Helsingin kalleusalueilla. Helsinki 4 kalleusalueella vaikutus on pääosin käänteinen. Jos huomioidaan myös toteutuneiden Hitas-kauppojen määrät, niin vuonna 2020 kumulatiivinen hintaero oli suurin 2 kalleusalueen isoissa, kolme huonetta ja sitä suuremmissa asunnoissa. Helsinki 1 kalleusalueella Hitas-asuntojen neliöhinta oli keskimäärin 2 500 euroa halvempi kuin vapaarahoitteisen asunnon neliöhinta, huoneistokoosta riippumatta. Helsinki 2 kalleusalueella Hitas-asunnon neliöhinta oli noin 1300 euroa edullisempi, samoin huoneistokoosta riippumatta. Sen sijaan Helsinki 3 ja Helsinki 4 kalleusalueilla hintaero vaihteli huoneistokoon mukaan.

Helsinki 3 kalleusalueella Hitas-yksiöiden keskineliöhinta oli keskimäärin 700 euroa halvempi kuin vapaarahoitteisten yksiöiden neliöhinta, suuremmissa asunnoissa hintaero hävisi lähes kokonaan.

Helsinki 4 kalleusalueella Hitas-yksiöiden ja vapaarahoitteisten yksiöiden neliöhintojen välinen ero oli pieni, alle 300 euroa, mutta suuremmissa asunnoissa hintaero oli käänteinen. Helsinki 4 kalleusalueella 2–3 huoneen ja sitä suurempien Hitas-asuntojen keskineliöhinta oli noin 500

euroa korkeampi kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa. Merkittävin syy isojen asuntojen käänteiselle hintaerolle kalleusalueella 4 on asuntojen ikä. Hitas-asunnot ja -taloyhtiöt ovat uudempia, ensimmäinen Hitas-yhtiö valmistui Malminkartanoon 10.11.1978, kuin 4 kalleusalueen muut asunnot, ja sen takia hintavampia.

Uusien HITAS-asuntojen myyntihinnat vuonna 2021

Vuonna 2021 valmistuneiden tai valmistuvien Hitas-kohteiden velattomat keskineliöhinnat ovat vaihdelleet välillä 3 462–6 007 €. Edullisimmat velattomat myyntihinnat olivat Pasilan Postipuistossa sijaitsevassa kohteessa, jossa neliöhinnat vaihtelivat asunnosta riippuen välillä 3 338–5 358 €. Kohteesta noin 98 neliöisen 5h+kt+s asunnon sai 325 444 eurolla, ja kaksio (46 m²) maksoi 246 466 euroa. Korkein neliöhinta oli Jätkäsaarella sijaitsevassa kohteessa, jossa 30,5 neliöisen kaksion velaton myyntihinta nousi 9 803 euroon neliöltä. Samassa kohteessa isompien asuntojen neliöhinta oli kuitenkin selvästi alhaisempi ja 147,5-neliöisen perheasunnon neliöhinta oli 3 611 euroa ja velaton myyntihinta 532 600 euroa.



Valmistuneiden Hitas-asuntojen koko

Ari Niska

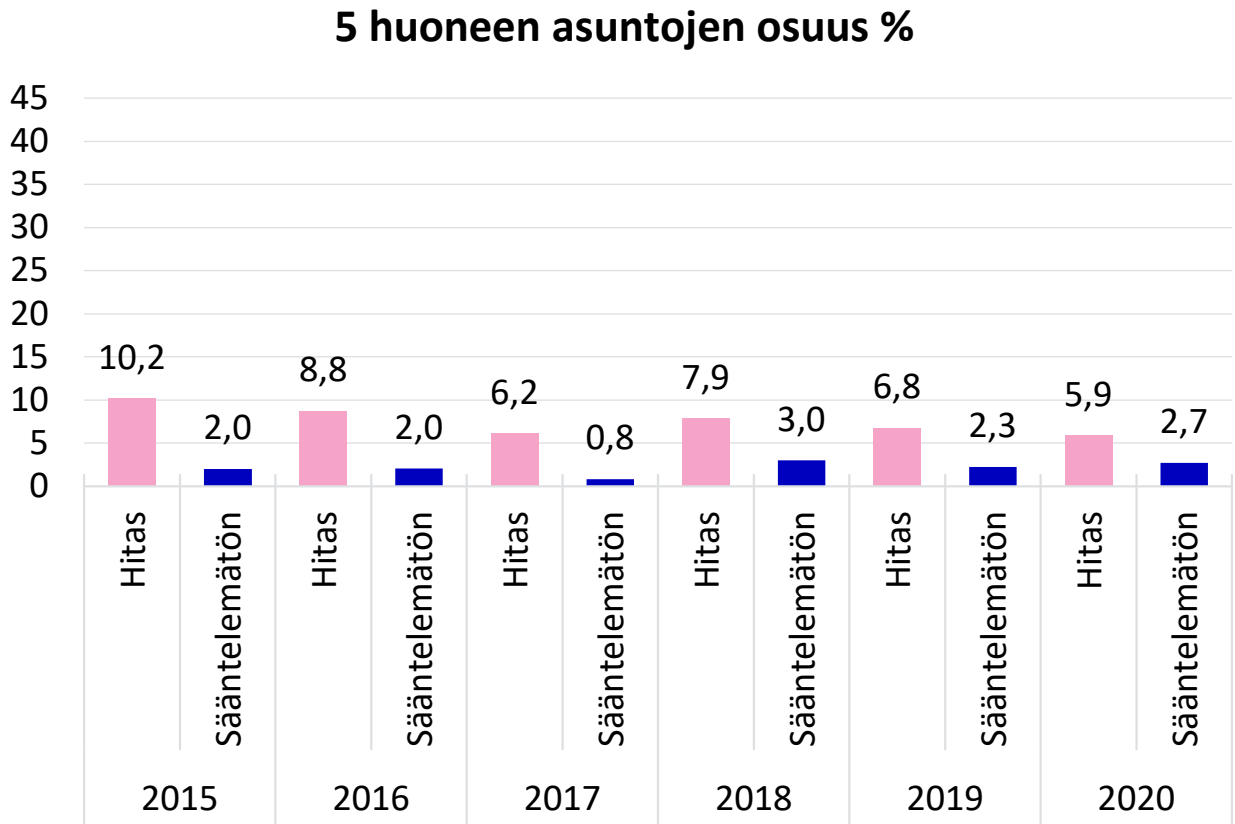
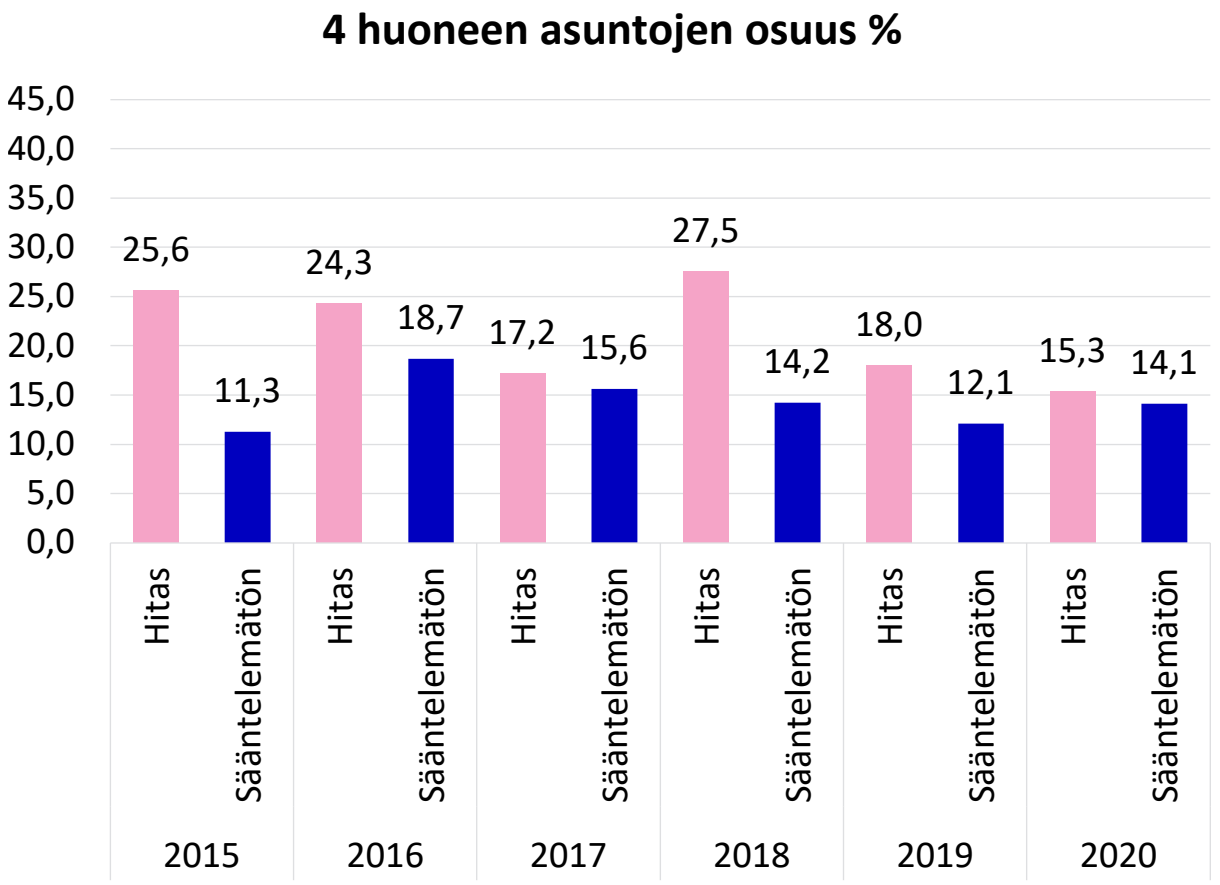
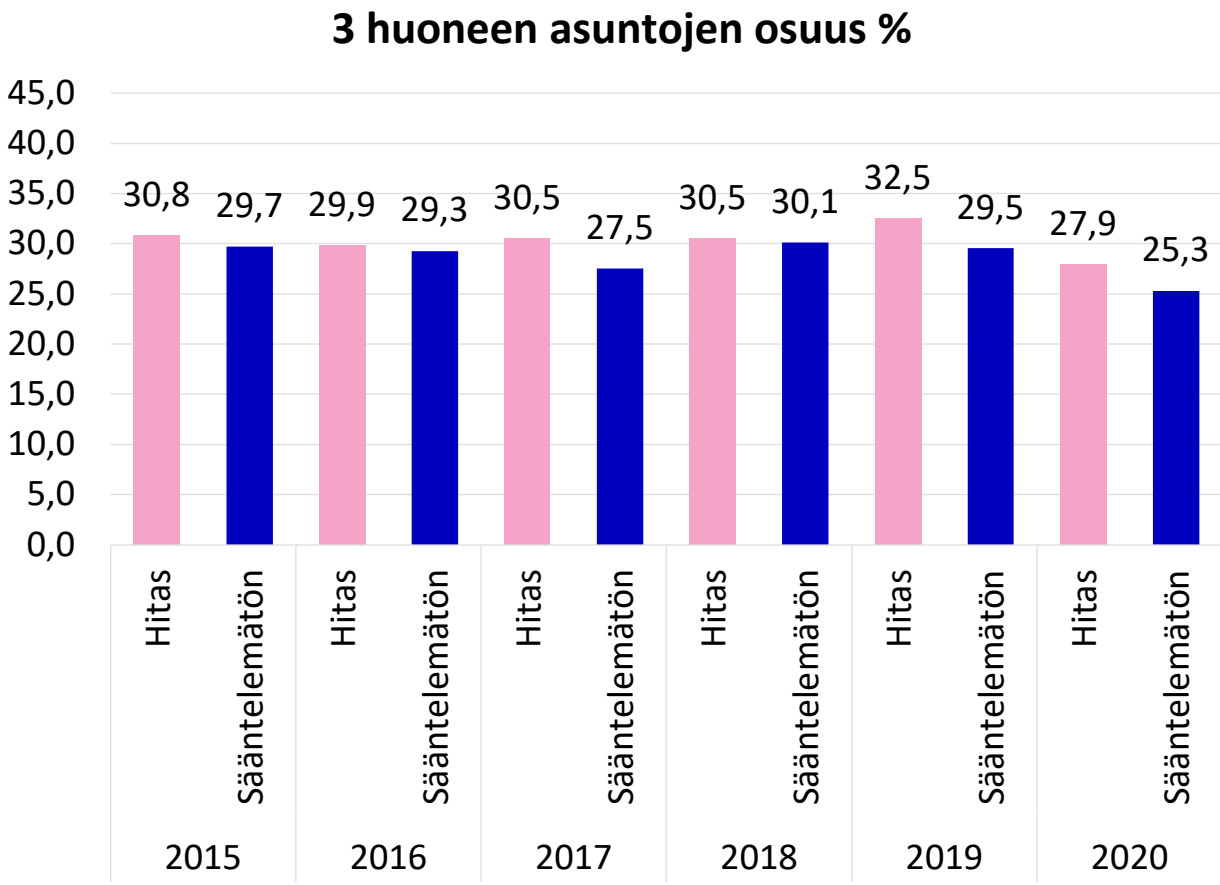
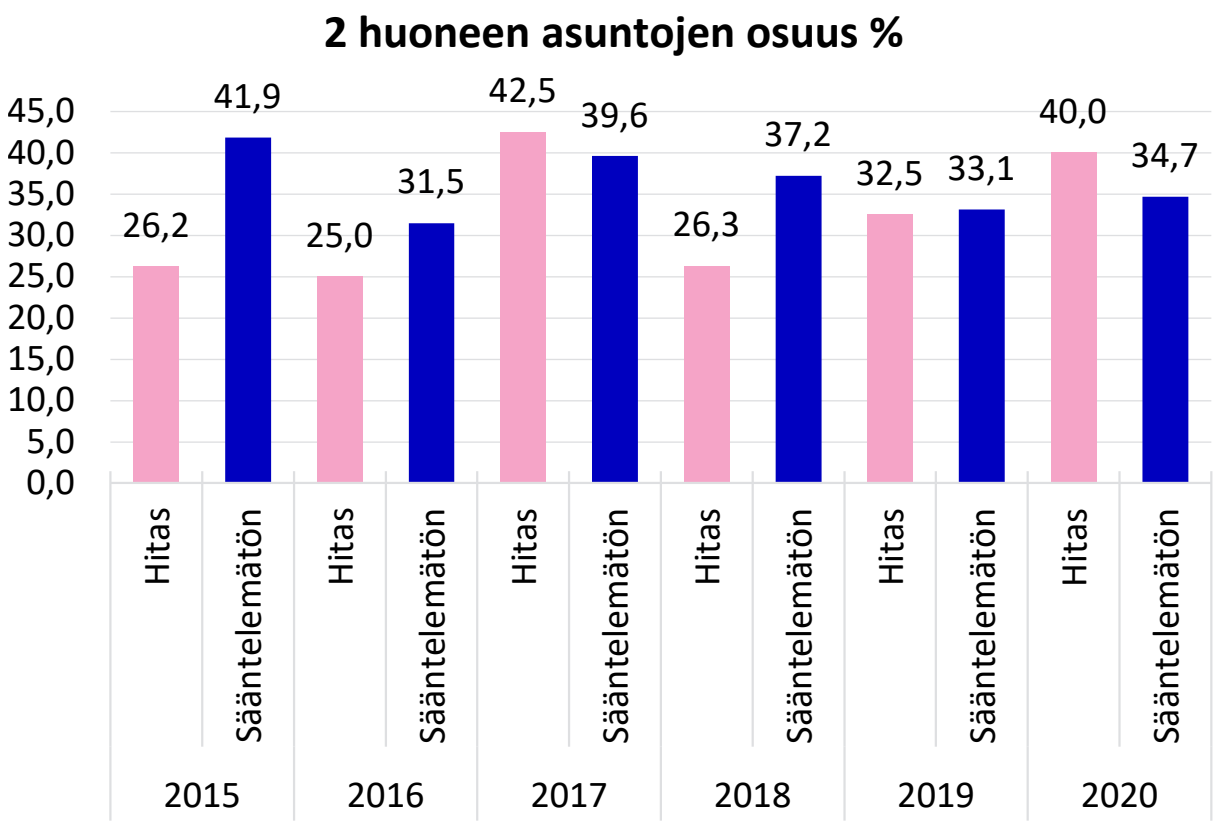
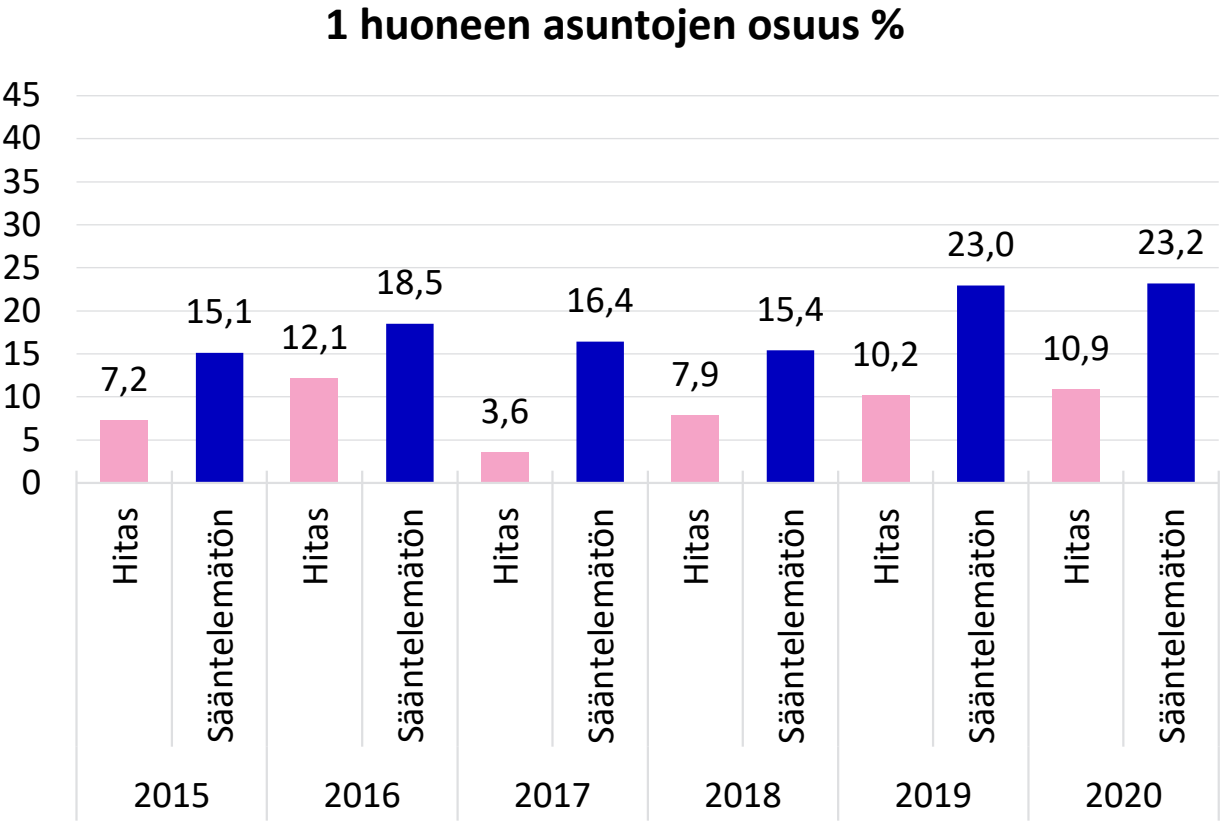
Artikkelin kirjoittaja toimii tutkijana kaupunginkanslian asuminen-yksikössä

Vuosina 2015–2020 valmistui keskimäärin 450 Hitas-asuntoa vuodessa, yhteensä 2 730 Hitas-asuntoa, joka oli 20,5 % koko kerros-, rivi- ja ketjutalojen omistusasuntotuotannosta. Hitas-asuntotuotanto painottui 2–4 huoneen asuntoihin. Pienten asuntojen määrät ja osuus valmistuneista asunnoista ovat sekä Hitas-järjestelmässä että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa viime vuosina kasvaneet, mutta hieman eri tavalla. Vuonna 2020 Hitas-asunnoista aiempaa suurempi osuus oli kaksioita ja suurempien asuntojen osuus väheni. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa kasvu oli merkittävintä yksiöissä ja 2–3 huoneen asuntojen osuus väheni. Viisi huonetta ja sitä suurempia Hitas-asuntojen osuus oli 47 % koko saman kokoluokan vuosien 2015–2020 omistusasuntotuotannosta

Valmistuneista Hitas-asunnoista vuosina 2015–2020 yksiöitä oli 9 %, kaksioita 32 %, kolmioita 30 %, neljän huoneen asuntoja 21 %, viisi huonetta ja sitä suurempia asuntoja oli 7 %. Samaan aikaan valmistuneista sääntelemättömistä omistusasunnoista (asuinhuoneistot kerros-, rivi- ja ketjutaloissa) yksiöitä oli 20 %, kaksioita 36 %, kolmioita 28 %, neljän huoneen asuntoja 14 % ja viisi huonetta ja sitä suurempia asuntoja 2 %.

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon verrattuna Hitas-asuntotuotannosta pienempi osa oli yksiöitä ja kaksioita, ja suurempi osa kolmioita ja sitä suurempia asuntoja. Isoimmat erot olivat yksiöiden ja neljä huonetta ja sitä suurempien asuntojen osuuksissa. Kun sääntelemättömien yksiöiden osuus kaikista vuosina 2015–2020 valmistuneista yksiöistä oli keskimäärin 90 %, niin viisi huonetta ja sitä suuremmissa asunnoissa sääntelemättömien ja Hitas-asuntojen osuudet (53 % ja 47 %) sekä määrät (233 asuntoa ja 203 asuntoa) olivat lähes yhtä suuret.





Valmistuneet asuinhuoneistot (%), Hitas- ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto ¹, huoneluvun mukaan 2015–2020

¹ Uustuotanto ja laajennukset, ei käyttötarkoituksen muutoksia; asuinkerrostalot ja rivi- ja ketjutalot, ei pientalot.

(Lähde: Hitas-rekisteri, Aluesarjat.)

		1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4 huonetta	5- huonetta	Yht.
2015	Hitas	22	80	94	78	31	305
	Sääntelemätön	189	523	371	141	25	1 249
2016	Hitas	65	134	160	130	47	536
	Sääntelemätön	208	354	329	210	23	1 124
2017	Hitas	11	131	94	53	19	308
	Sääntelemätön	254	613	426	242	13	1 548
2018	Hitas	32	107	124	112	32	407
	Sääntelemätön	204	492	398	188	40	1 322
2019	Hitas	54	172	172	95	36	529
	Sääntelemätön	579	836	745	305	57	2 522
2020	Hitas	70	258	180	99	38	645
	Sääntelemätön	639	957	698	389	75	2 758
Yhteensä	Hitas	254	882	824	567	203	2 730
	Sääntelemätön	2 073	3 775	2 967	1 475	233	10 523
		2 327	4 657	3 791	2 042	436	13 253

Valmistuneet asuinhuoneistot (n), Hitas- ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto¹, huoneluvun mukaan 2015–2020 (yhteensä 13 253 asuntoa)

¹ Uustuotanto ja laajennukset, ei käyttötarkoituksen muutoksia; asuinkerrostalot ja rivi- ja ketjutalot, ei pientalot. (Lähde: Hitas-rekisteri, Aluesarjat.)

Viime vuosina asuntotuotannon määrät ovat kasvaneet sekä sääntelemättömässä omistus-asuntotuotannossa että Hitas-tuotannossa. Molemmissa järjestelmissä kasvu on ollut suurinta pienissä asunnoissa. Vuosina 2015–2020 valmistuneista Hitas-asunnoista eniten kasvoi kaksioiden määrä, vuoden 2015 yhteensä 80 kaksioista 258 kaksioon vuonna 2020. Pienemistä tuotantomääristä johtuen vuosivaihtelu eri kokoisten Hitas-asuntojen tuotantomäärissä voi olla suurta. Sääntelemättömässä omistus-asuntotuotannossa kasvoivat kaiken kokoisten asuntojen tuotantomäärät, suurinta kasvu oli yksiöissä ja kaksioissa, ja kasvu ajoittui vuoteen

2019 ja 2020. Vuonna 2020 valmistui yhteensä 639 sääntelemätöntä omistusyksiöitä, kun vastaava luku vuonna 2018 oli 204 asuntoa.

Valmistuneiden Hitas-kaksioiden määrän kasvu on tarkoittanut myös Hitas-kaksioiden osuuden kasvua koko Hitas-tuotannosta. Vuosina 2015–2020 Hitas-kaksioiden osuus kasvoi 26 %:sta 40 %:iin. Säännellyssä omistusasuntotuotannossa merkittäväntä oli yksiöiden tuotantomäärien kasvu, joka vuosina 2015–2020 kasvatti yksiöiden osuuden 15 %:sta 23 %:iin, joka on lähes saman verran kuin kolmioiden 25 % osuus

		1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4 huonetta	5- huonetta	Yht.
2015	Hitas	7,2	26,2	30,8	25,6	10,2	100,0
	Sääntelemätön	15,1	41,9	29,7	11,3	2,0	100,0
2016	Hitas	12,1	25,0	29,9	24,3	8,8	100,0
	Sääntelemätön	18,5	31,5	29,3	18,7	2,0	100,0
2017	Hitas	3,6	42,5	30,5	17,2	6,2	100,0
	Sääntelemätön	16,4	39,6	27,5	15,6	0,8	100,0
2018	Hitas	7,9	26,3	30,5	27,5	7,9	100,0
	Sääntelemätön	15,4	37,2	30,1	14,2	3,0	100,0
2019	Hitas	10,2	32,5	32,5	18,0	6,8	100,0
	Sääntelemätön	23,0	33,1	29,5	12,1	2,3	100,0
2020	Hitas	10,9	40,0	27,9	15,3	5,9	100,0
	Sääntelemätön	23,2	34,7	25,3	14,1	2,7	100,0
Yhteensä	Hitas	9,3	32,3	30,2	20,8	7,4	100,0
	Sääntelemätön	19,7	35,9	28,2	14,0	2,2	100,0

Valmistuneet asuinhuoneistot (%), Hitas- ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto¹, huoneluvun mukaan 2015–2020 (yhteensä 13 253 asuntoa)

¹ Uustuotanto ja laajennukset, ei käyttötarkoituksen muutoksia; asuinkerrostalot ja rivi- ja ketjutalot, ei pientalot (Lähde: Hitas-rekisteri, Aluesarjat.)

kaikista sääntelemättömistä omistusasunnoista vuonna 2020.

Asuntotuotannon määrällisen kasvun seurauksena isojen, viisi huonetta ja sitä suurempien asuntojen määrät kasvoivat vuosina 2015–2020 sääntelemättömässä asuntotuotannossa selvästi enemmän kuin Hitas-tuotannossa, vaikka isojen asuntojen osuus sääntelemättömässä tuotannossa pysyi lähes samana 2–3 prosentissa. Vuosina 2015–2020 valmistuneiden isojen sääntelemättömien omistusasuntojen määrä kasvoi 25 asunnosta 75 asuntoon ja Hitas-asuntojen 31 asunnosta 38 asuntoon.

Keitä Hitas-asunnoissa asuu?

Reetta Marttinen, Jukka Hirvonen

Kirjoittajat ovat Helsingin kaupungin tutkijoita

Helsinkiläisistä asuntokunnista 47 prosenttia asui omistusasunnoissa vuonna 2018. Valtaosa omistusasunnoissa asuvista asuntokunnista, 92 prosenttia, asui tavanomaisissa omistusasunnoissa, ja taas Hitas-asunnoissa asui kahdeksan prosenttia omistusasunnoissa asuvista asuntokunnista. Tavanomaisissa omistusasunnoissa asuntokunnista 32 prosenttia oli vuokralla, kun taas Hitas-asunnoissa asuvista asuntokunnista 20 prosenttia oli vuokralla asuvia. Kaikkiaan 153 925 asuntokuntaa asui omistusasunnoissa vuonna 2018.

Seuraavassa tarkastellaan Hitas-omistaja-asuntokuntien elinvaihetta, tulotasoja ja Hitas-omistaja-asuntokuntien sekä muiden hallintamuotojen asuntokuntia kolmella alueella. Elinvaiheet koostuvat eri ikäryhmien yksin ja kaksin asuvista sekä lapsiperheellisistä asuntokunnista. Tulotasoja tarkastellaan kaikkien Hitas-asuntojen asuntokuntien osalta verraten kaikkiin omistaja-asuntokuntiin.

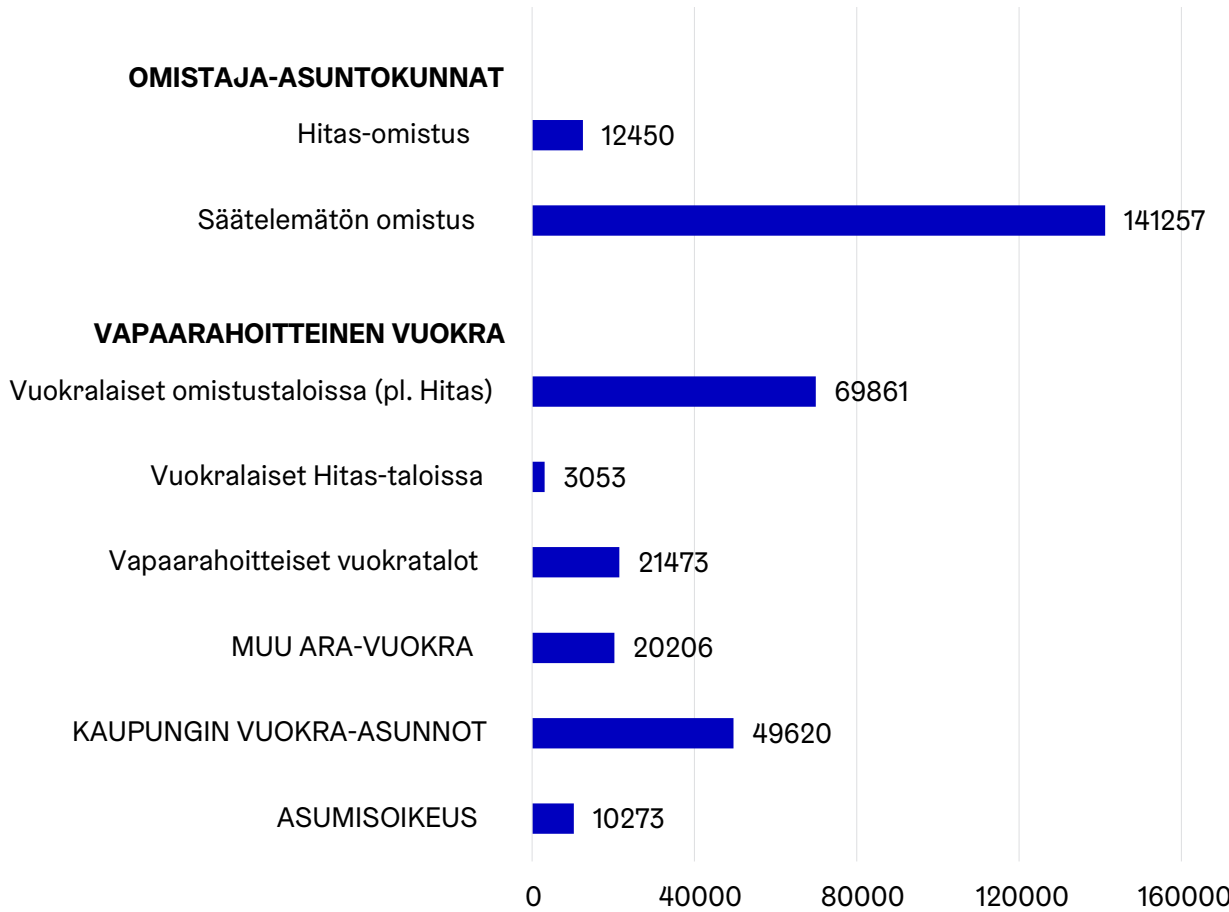
Alueellinen tarkastelu tehdään kolmijaolla, jossa yksi alue (A) vastaa suurin piirtein kantakau-punkia, toinen (C) käsittää Helsingin koilliset ja itäiset osat sekä kolmas (B) Helsingin muut alueet. Sekä Hitas- että muusta asuntokannasta jokaiseen näistä alueista sijoittuu karkeasti ottaen kolmannes. Asuntokuntia tarkastellaan näillä kolmella alueella elinvaiheen ja tulotason suhteen.

Lisää tietoa Helsingin asuntokannan kohdentumisesta

[Tulotaso Helsingin asuntokannan eri osissa](#)
[Nuoret aikuiset muodostavat keskeisen osan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asukkaista](#)

Lähde

Tilastokeskus 2021, Asuntokuntien kohdentumisasiaineisto



Kuvio 1. Helsinkiläiset asuntokunnat asunnon hallintamuodon mukaan vuonna 2018 (Tilastokeskus 2021.)

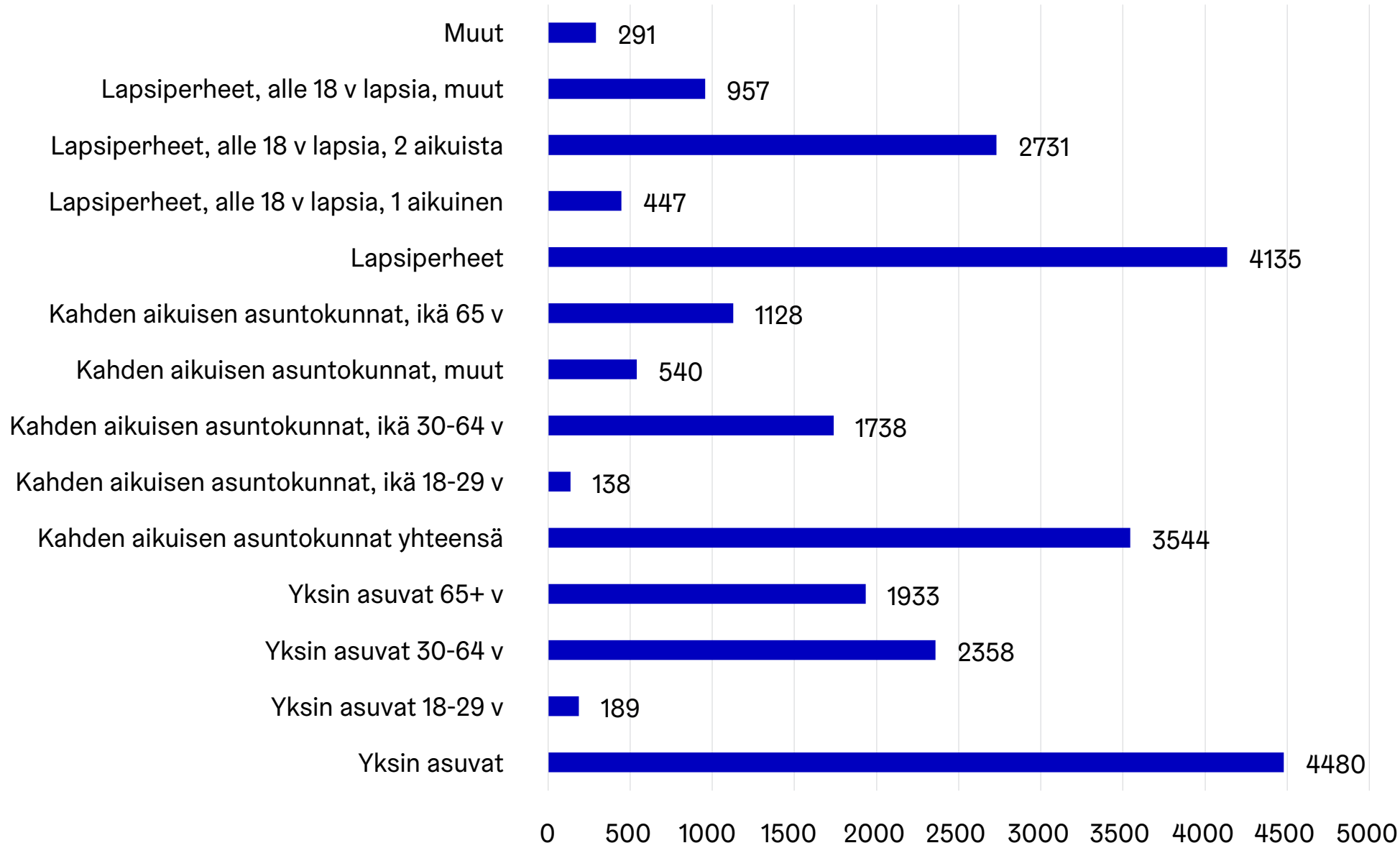
Hitas-asuntojen asuntokuntien elinvaihe

Hitas-asunnoissa asuvista asuntokunnista suurin osuus on lapsiperheitä, joissa on kaksi vanhempaa. Heitä oli hieman yli 2 700 asuntokuntaa vuonna 2018. Toiseksi suurin Hitas-asunnoissa asuva ryhmä oli 30–64-vuotiaat yksinasuvat, joita oli reipas 2 300 vuonna 2018.

Nuoremmat ikäluokat asuvat harvemmin Hitas-asunnoissa. Tätä selittää se, että Helsingissä omistusasumisen piiriin siirrytään neljäkymmenen ikävuoden tuntumassa. Nuorten matalampi tulotaso on vähäisemmän omistusasumisen taustalla, jota selittää työuran alkuvaihe.

Yhden aikuisen lapsiperheasuntokuntia asui myös vähemmän Hitas-asunnoissa vuonna 2018. Kaikkiaan yhden aikuisen lapsiperheasuntokunnat asuivat muita lapsiperheitä harvemmin omistusasunnoissa. Tätä selittää omistusasuntojen korkeat hinnat Helsingissä. Yhden aikuisen lapsiperheellä on hankalampaa hankkia asuntoluottoa kalliiseen asuntoon kuin kahden aikuisen lapsiperheasuntokunnalla.

Hitas-asuntojen asuntokuntien elinvaiheet ovat hyvin samankaltaisia kuin tavanomaisten omistusasuntojen. Kun Hitas-asuntojen asuntokuntia vertaillaan asumisoikeusasuntojen asuntokuntiin, on suurin ero se, että asumisoikeusasunnoissa kahden aikuisen lapsiperheasuntokuntien sijaan suurin ryhmä on 30–64-vuotiaat yksinasuvat asuntokunnat. Asumisoikeusmaksun rahoittaminen on yhden aikuisen asuntokunnalle helpompaa kuin kokonaisen asuntolainan. Asumisoikeusmaksun ollessa pienempi, on yhden hengen asuntokunnan mahdollista myös näin ollen hankkia suurempi asunto, kun asumisen kustannukset jäävät usein alle vapaan vuokran ja omistusasunnon lainanlyhennyksen kuukausittaisten kustannusten.



Kuvio 2. Hitas-asuntojen asuntokunnat elinvaiheittain vuonna 2018. (Tilastokeskus 2021.)

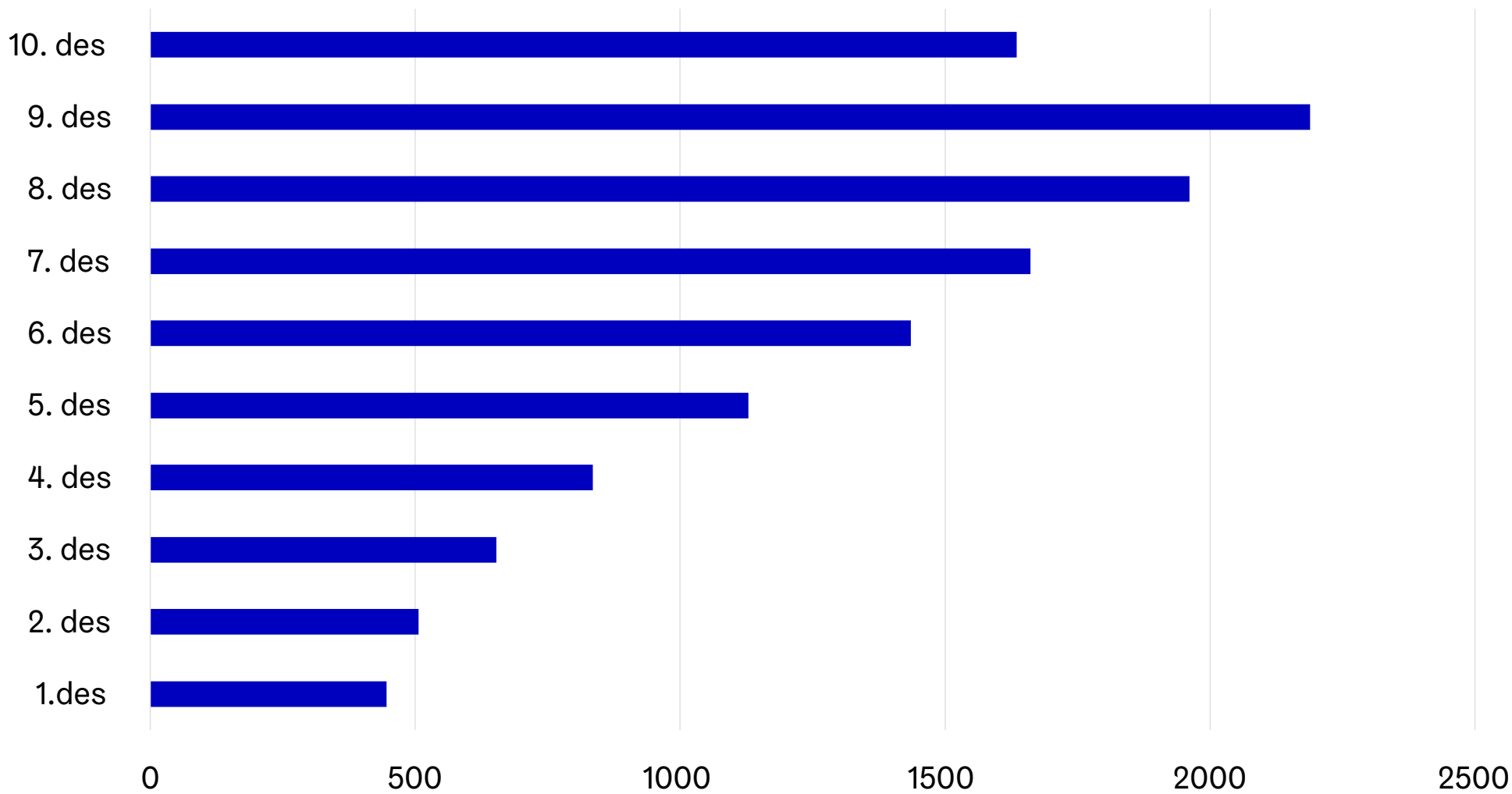
Hitas-asuntojen asuntokuntien tulot

Tässä yhteydessä tuloja käsitellään asuntokuntien osalta, jotka omistavat asuntonsa osakkeet. Tarkempi analyysi vuokralla asuvien tulotasosta on luettavissa asuntokuntien tulotasoa käsittelevästä Kvartti-artikkelista.

Hitas-asunnoissa asuvien asuntokuntien keskitulo kulutusyksikköä kohden oli 36 230 euroa vuonna 2018. Tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien tulot olivat hieman tätä korkeammat. Vuonna 2018 tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien keskitulo oli 42 000 euroa. Kaikkiaan omistusasunnoissa asuvilla oli muita asuntokuntia korkeammat keskitulot.

Ylintä tuloluokkaa vuonna 2018 Hitas-asunnoissa asuvista oli 13 prosenttia, kun tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvista asuntokunnista näitä oli 19 prosenttia. Hitas-asunnoissa asuvien asuntokuntien tulojakauman hajonta oli pienempää kuin tavanomaisten omistusasuntojen asuntokuntien. Hitas-asunnoissa asuvista asuntokunnista niin ikään 13 prosenttia kuului kolmeen alimpaan tuloluokkaan, kun heitä oli tavanomaisissa omistusasunnoissa asuvista asuntokunnista hieman enemmän, 16 prosenttia.

Omistusasunnoissa asuvien matalatuloisten huomattavaa osuutta selittää asunto-omaisuuden kumuloituva luonne. Yli 65-vuotiaista yksinasuvista asuntokunnista merkittävä osuus asuu omistusasunnoissa. Tätä voidaan tulkita siten, että asunto-omaisuus on hankittu jo huomattavasti aiemmin ja mahdolliset asuntolainat sen osalta maksettu, jolloin asumiskustannukset jäävät hyvin pieneksi. Voimakkaimmin tuloluokista Hitas-asunnoissa asuvista asuntokunnista erottuvat toiseksi ja kolmanneksi ylimmät tuloluokat.



Kuvio 3. Hitas-asunnoissa asuvien asuntokuntien tuloluokat vuonna 2018 (Tilastokeskus 2018.)

Hitas-omistaja-asuntokunnat ja muiden hallintamuotojen asuntokunnat Helsingin eri osissa

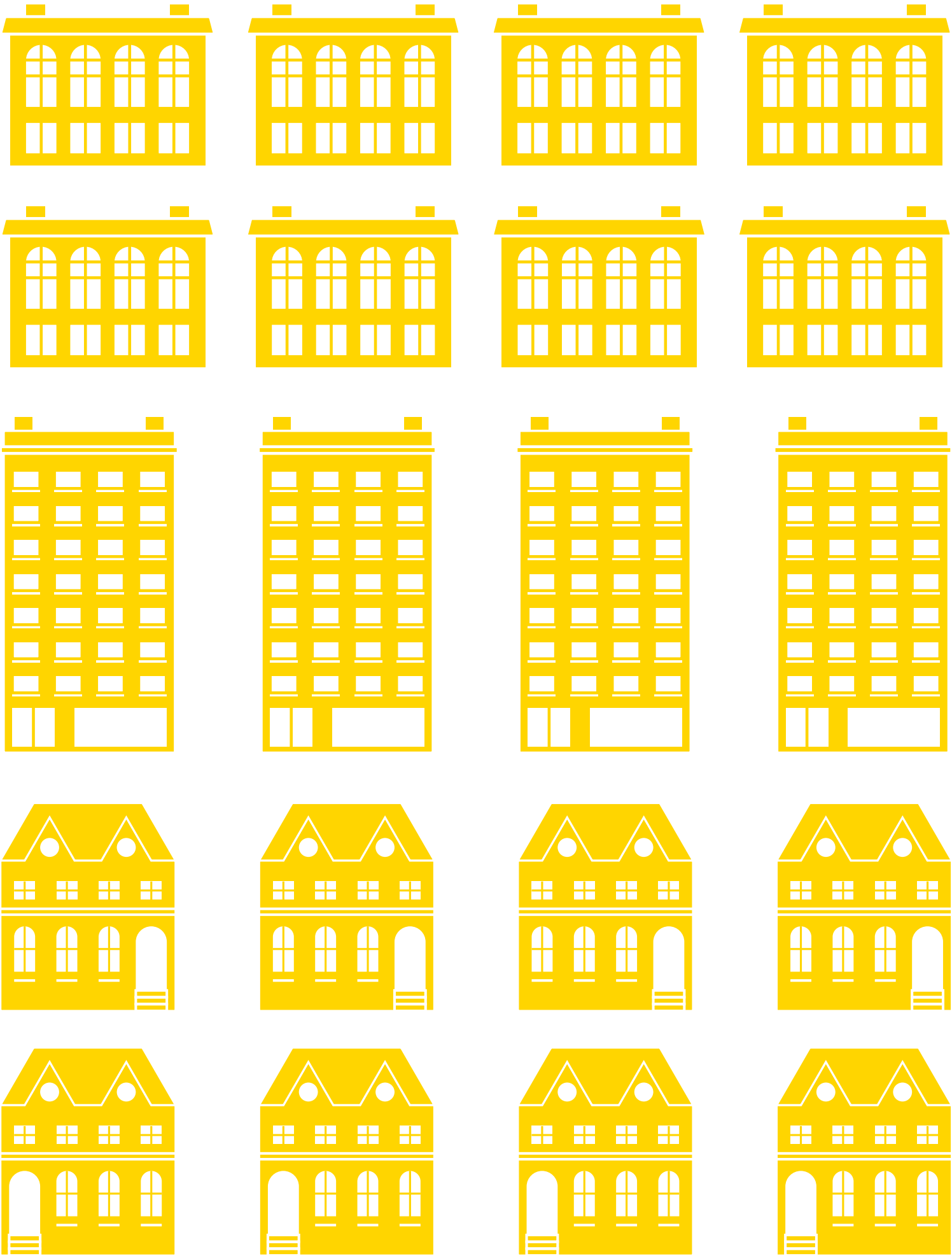
Asuntokannan kohdentumisen aineisto mahdollisti alueellisten erojen tarkastelun ainoastaan hyvin karkealla kolmijaolla. Tietosuojaan vuoksi siihen ei saatu tarkempaa aluejakoa. Kolmijako oli seuraava:

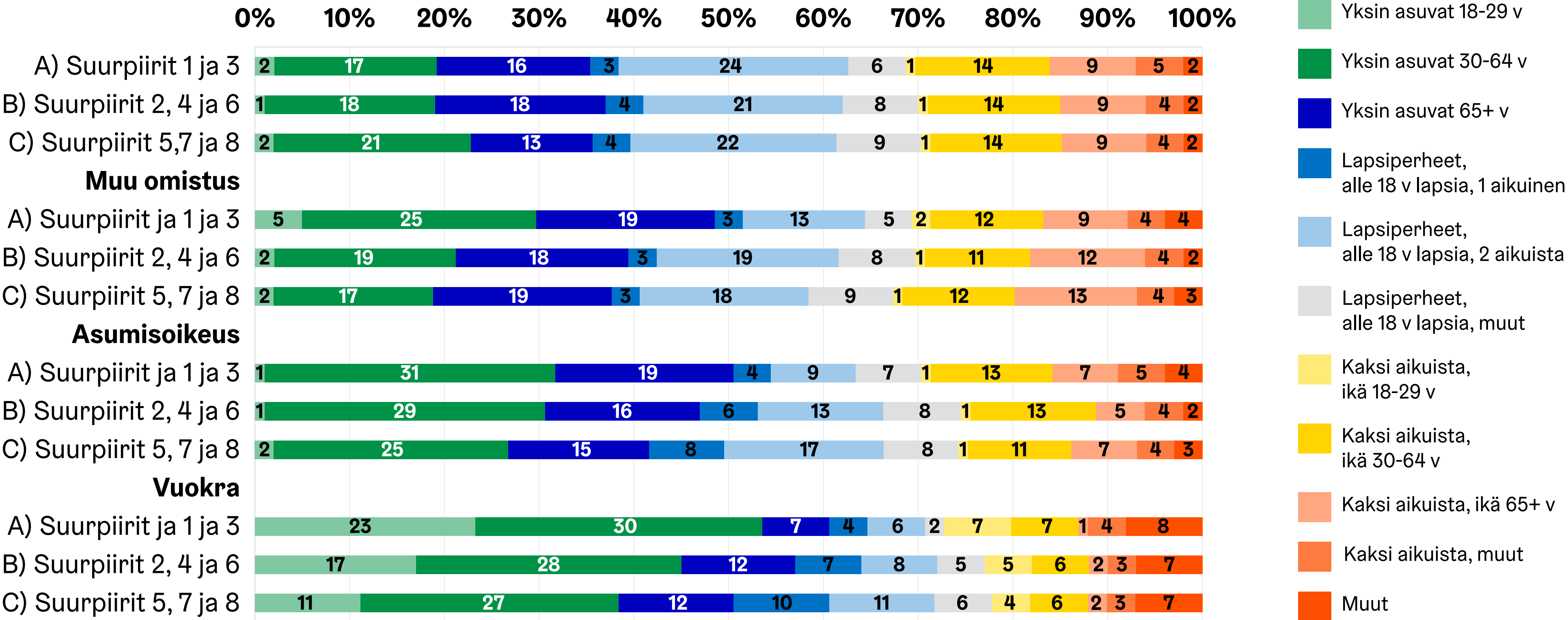
- A) Eteläinen ja keskinen suurpiiri**
(vastaa suunnilleen kantakaupunkia, mutta ei aivan yksi yhteen)
- B) Läntinen, pohjoinen ja kaakkoinen suurpiiri**
- C) Koillinen ja itäinen suurpiiri + Östersundom**
(Östersundomin luvut vaikuttavat tässä hyvin vähän, koska siellä on paljon vähemmän asukkaita kuin muissa suurpiireissä.)

Seuraavan sivun kuviossa 4 on esitetty Hitas-omistajien ja muiden hallintamuotojen elinvaihejakauma alueittain.

Kolmen eri alueen Hitas-omistaja-asuntokuntien elinvaiheprofiili on suunnilleen samanlainen. Sen sijaan muissa hallintamuodoissa yksinasuvien osuus vähenee ja lapsiperheiden kasvaa siirryttäessä alueelta A alueille B ja C.

Alueella A Hitas-omistajissa on selvästi vähemmän yksinasuvia ja enemmän lapsiperheitä kuin muissa omistajissa, ASO-asukkaissa tai vuokralaisissa. Voi siis tulkita niin, että Hitas-asunnot ovat hieman lieventäneet kotitaloustyyppien mukaista alueellista eriytymistä. Seuraavan sivun kuviossa on esitetty vastaava tarkastelu tulodesiilien mukaan.





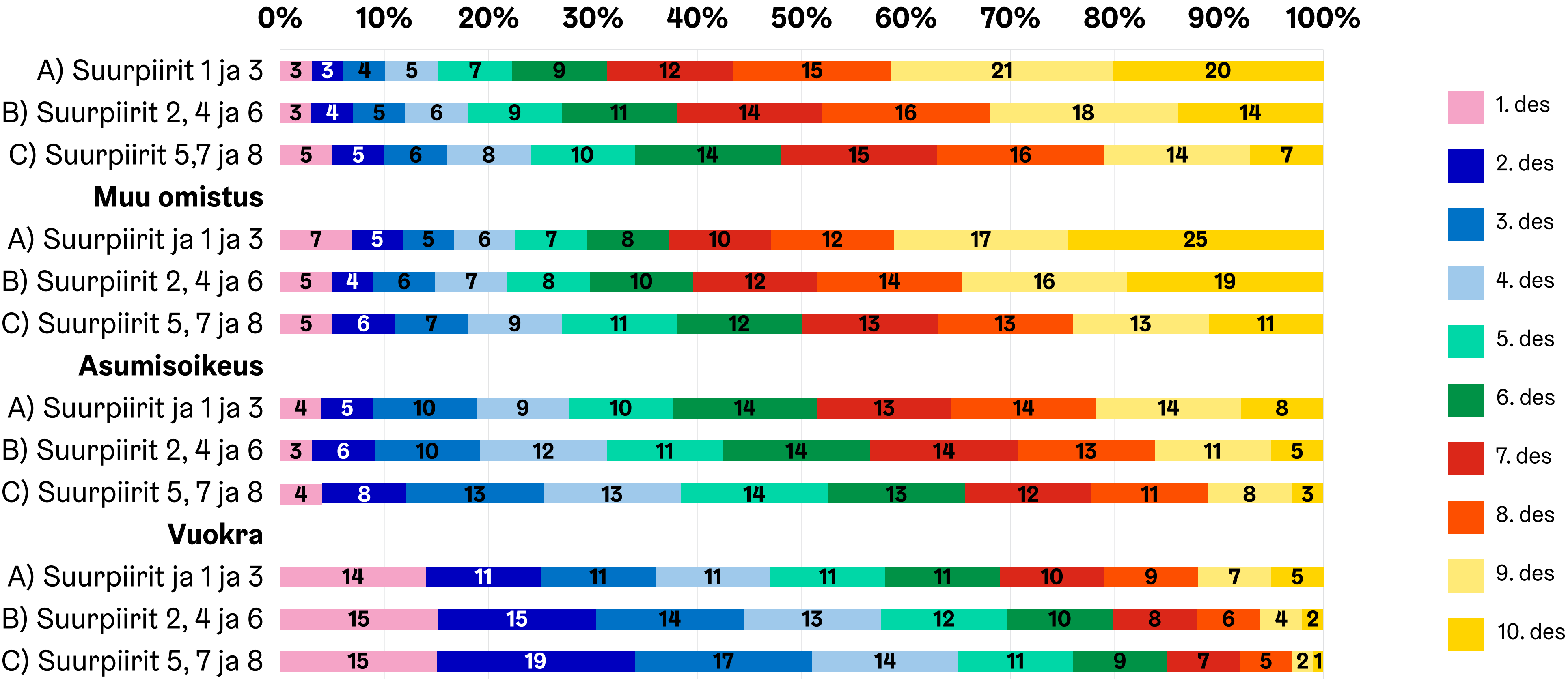
Kuvio 4. Helsingin asutokunnat hallintaperusteen, alueen ja elinvaiheen mukaan (Tilastokeskus 2018)

Hitas-omistaja-asutokunnat ja muiden hallintamuotojen asutokunnat Helsingin eri osissa

Seuraavan sivun kuviossa 5 on esitetty asutokunnat asunnon hallintaperusteen, alueen ja tulodesiilin mukaan. Hitas-omistaja-asutokunnat painottuvat ylempiin desiileihin alueella A enemmän kuin alueella B ja selvästi enemmän kuin alueella C (ks. kuvio 5 sivulla 42). Saman suuntainen riippuvuus vallitsee myös muissa hallintamuodoissa, mutta vuokra-asukkaat painottuvat kaikilla alueilla enemmän pieni- kuin hyvätuloiisiin. Asumisoikeusasukkaat painottuvat yleisesti ottaen keskituloiisiin, mutta alueella A heissä on suhteellisen paljon myös hyvätuloisempia, 8. ja 9. desiiliin kuuluvia.

Alueella A sekä Hitas-omistajat, että muut omistajat painottuvat ylempiin tulodesiileihin. Alueella C Hitas-omistajissa ja muissa omistajissa on melko iso osuus myös keskituloiisiin desiileihin kuuluvia. Alue B sijoittuu tässä suhteessa näiden välimaastoon. Kaikkein ylin, 10. desiili on muissa omistajissa vielä enemmän edustettuna kuin Hitas-omistajissa kaikilla kolmella alueella. Hitas-asunnot eivät näytä tässä tarkastelussa vähentäneen tuloluokkien alueellista eriytymistä, mutta on huomioitava, että käytetty alueellinen jako on erittäin karkea.





Kuvio 5. Asuntokunnat asunnon hallintaperusteen, alueen ja tulodesiilin mukaan (käytettävissä olevat tulot kulutusyksikkö kohti) (Tilastokeskus 2018)

Sisällys

1

Johdanto

2

Tätä on Hitas

3

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen

Kohtuuhintaisuus muodostuu monesta tekijästä
Reetta Marttinen

Vetovoimaisen kaupunkiasumisen tulevaisuus?
Venla Bernelius, Reetta Marttinen, Katja Vilkama

Sosiaalisen oikeutuksen kysymyksiä
Veikko Eranti

Positiivinen erityiskohtelu
Ellinoora Sappinen ja Leena Alhonnoro

4

Helsingin vetovoima ja muuttoliike

5

Sidosryhmien näkökulmia

Lisää tietoa

[Helsingin tila ja kehitys - Alueellinen eriytyminen](#)

[Välttelyä vai vetovoimaa? Asuinympäristön vaikutus asuinalueilla viihtymiseen ja muuttopäätöksiin pääkaupunkiseudulla](#)

[Pikkulapsiperheiden muuttoliike muovaa koulujen oppilaspohjaa Helsingissä](#)

Kuva: Aleksi Poutanen

Kohtuuhintaisuus muodostuu monesta tekijästä

Reetta Marttinen

Kirjoittaja on Helsingin kaupungin tutkija

Kohtuuhintainen asuminen on yksi keskeisimpiä asuntopolitiikan kysymyksiä niin kustannustasoltaan kalliissa Suomessa kuin erityisesti Helsingissä, jossa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat muuta maata korkeampia. Asumisen kustannukset vievät merkittävän osuuden asuntokuntien käytettävistä tuloista. Erityisesti asumisen kustannuksista voi muodostua taakkaa pienituloisille, mutta asuntojen hinnannousu voi haastaa tulojen riittävyyden myös keskituloisilla asuntokunnilla. Asumisen kustannukset vaihtelevat Helsingin eri osissa – asuminen on kaupungin keskustassa ja sen lähialueilla kalliimpaa kuin lähiövyöhykkeellä. Kaupunginkansliassa on käynnistynyt työ kohtuuhintaisen asumisen mittaamiseksi.

Lisää tietoa asumisen kohtuuhintaisuudesta

[Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus](#)
[Asuminen Helsingissä -verkkosivusto](#)



Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Kohtuuhintaisuus muodostuu monesta tekijästä

Reetta Marttinen

Seuraavassa perehdytään kohtuuhintaisen asumisen problematiikkaan ja Helsingin kaupungin lähtökohtiin tarkastella kohtuuhintaisen asumisen kysymystä.

Lähestymistapoja kohtuuhintaisen asumisen tarkasteluun

Asumisen kohtuuhintaisuuden määrittely itsessään on hankalaa, koska termillä viitataan asiayhteydestä riippuen joukkoon hyvin erilaisia asioita riippuen siitä, mitä näkökulmaa asumiseen, asuntomarkkinoihin tai asumisen kustannuksiin halutaan korostaa. Niinpä kohtuuhintaisuudelle ei olekaan yhtä vakiintunutta määritelmää.

Sutela, Ruoppila, Rasinkangas ja Juvenius (2020) tunnistavat suomalaisesta asuntopoliitikasta kolme näkökulmaa kohtuuhintaisen asumisen määrittelyyn: normatiivisen, kuluttajavalintoja painottavan ja asuntojen hallintamuu-
toihin perustuvan.

Normatiivisessa näkökulmassa tarkastellaan asumisen kustannuksia suhteessa asuntokunnan tuloihin. Näin asumismenoja tarkastellaan osana elämisen kustannuksia ja perustarpeita

suhteessa siihen, minkä katsotaan olevan kohtuullinen elintaso. Näin tarkastellessa muodostuu myös kanta siihen, minkälainen asumisen laadun taso, hinta ja tulot ja näiden väliset suhteet ovat kohtuullisia.

Näkökulma voi vaihdella erilaisten asukasryhmien välillä: se mitä katsotaan kohtuulliseksi opiskelijalle, ei kenties täytä perheen vaatimuksia. Normatiivisessa näkökulmassa pyritään asettamaan raja-arvo tai useampi, jonka alla asumisen kustannustaakkaa voidaan pitää kohtuuttomana.

Eurostatin ja UN Habitatin näkemyksen mukaan asumisen kustannukset ovat kohtuuttomat, mikäli ne vievät vähintään 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Mittaamiseen on käytetty myös useissa yhteyksissä kolmannelta tai neljännestä tuloista.

Kuluttajavalintojen näkökulma ei standardisoi kohtuullisia asumismenoja, kuten normatiivinen näkökulma tekee. Siinä lähdetään siitä, että kotitalous tai asuntokunta itse määrittelee valinnoillaan sen, mikä summa on kohtuullista maksaa asumismenoista tai minkä se pystyy maksamaan asumisestaan. Näin kuluttaja valitsee markkinoilla sellaisen asunnon, johon sillä on varaa ja sopiva kustannustaso määrittäyt asuntomarkkinoilla.

Korkeat hinnat kuvastavatkin tässä lähestymistavassa asuinalueen houkuttelevuutta ja/tai asunnon laatutekijöitä, ja pienituloiset joutavat asumiseen liittyvistä preferensseistään sijainnin tai laatutekijöiden, kuten asunnon koon suhteen. Käytännössä kuitenkin esimerkiksi pankit vaikuttavat kuluttajien valintoihin asuntomarkkinoilla normatiivisen näkökulman keinoin asuntolainoitusta tehdessään, jossa useimmiten käytössä on jonkinlainen tarkastelu asumiskustannusten tulo-osuuksista.

Kolmas näkökulma kohdistaa katseensa asuntojen hallinto- ja rahoitusperusteeseen. Näkökulma katsoo kohtuuhintaiseksi säännellyn asuntokannan – käytännössä Suomen kontekstissa siis ARA-tuetun asuntokannan ja Helsingissä myös Hitas-asunnot lukeutuvat tähän tarkastelutapaan.

Sosiaalisella asuntotuotannolla pyritään huolehtimaan erityisesti siitä, että pienituloisten kotitalouksien asumiskustannukset eivät olisi kohtuuttomia. Kuitenkin tässä tarkastelussa myös vapaarahoitteiset asunnot voivat kuulua tähän ryhmään, mikäli niiden hinnat tai vuokrat ovat alle markkinahintojen.

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Kohtuuhintaisuus muodostuu monesta tekijästä

Reetta Marttinen

Kohtuuhintaisen asumisen mittaamisen hankaluus

Asumisen kustannusten mittaaminen suhteessa asuntokuntien käytettävissä oleviin tuloihin on suhteellisen yksinkertaista, kun tarkastellaan vuokra-asunnoissa asuvia asuntokuntia. Asuntojen vuokrasta on saatavilla ajantasaista tietoa, jopa alueellisesti. Tätä voidaan verrata yksinkertaisuudessaan asuntokuntien käytettävissä olevaan tuloon viimeisimmän käytettävissä olevan tulotiedon mukaisesti.

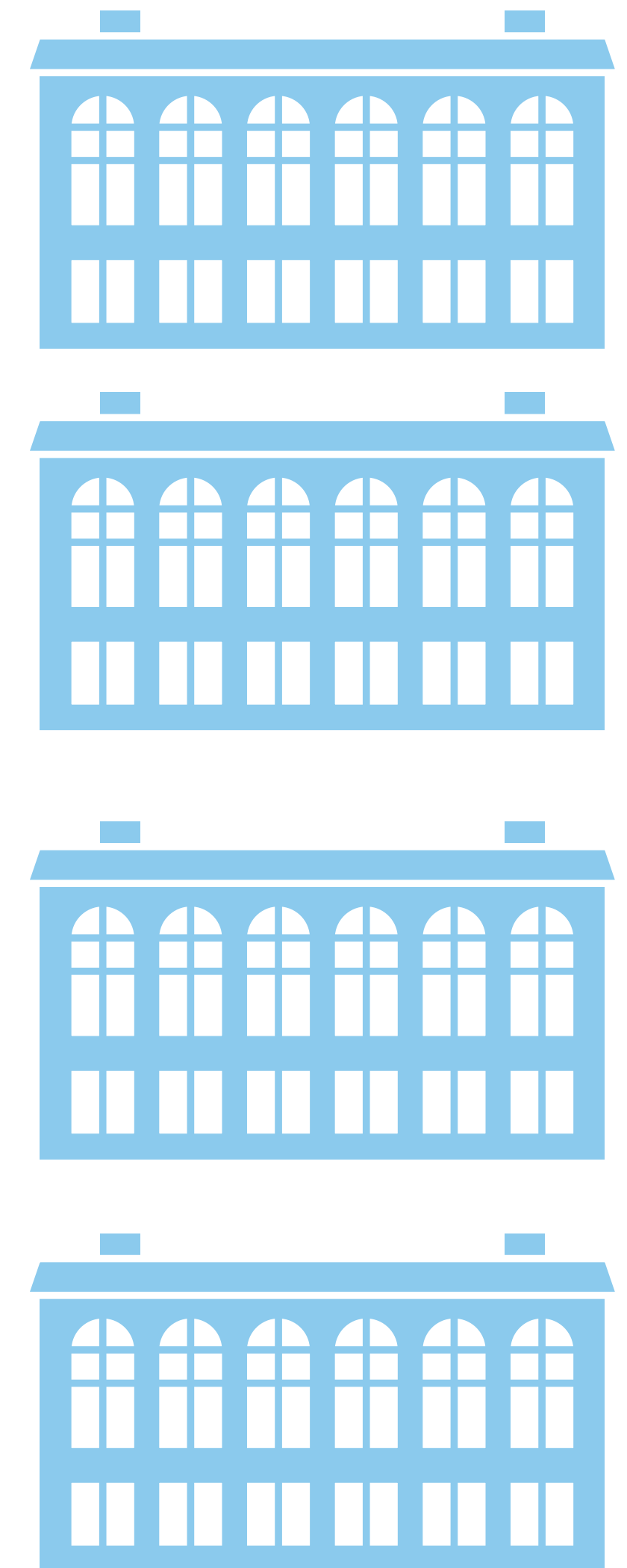
Omistus- ja asumisoikeusasunnoissa asuvien osalta asumisen kustannusten kartoittaminen on huomattavasti hankalampaa. Molemmissa tapauksissa asunnon hankintaan otettujen lainojen suuruuden ja ennen kaikkea koron selvittäminen on monimutkaista. Keskimääräinen laina ja korko on saatavilla, mutta tämä tieto ei kerro lainkaan hajonnasta erilaisten asuntokuntien tai kotitalouksien välillä.

Oletettavaa on, että iältään vanhempien henkilöiden asuntolainat ovat pienemmät asunto-omaisuuden kumuloituvan luonteen vuoksi, siinä missä vaikkapa nuoren perheen lainat ovat usein suuremmat. Toisaalta omistusasunto on myös sijoitustuote, jonka arvon voi useimmiten Helsingin asuntomarkkinoilla odottaa

kasvavan ja tämän mahdollistavan asumisen polulla etenemisen lähemmäs toiveiden mukaista asuntoa.

Samoin vastikkeiden vakiointi tietylle tasolle on pulmallista, sillä esimerkiksi rakennuksen ikä ja kunto vaikuttavat siihen. Vastikkeet ovat luonnollisesti korkeammat yhtiöissä, joissa luvassa on laajoja remontteja, kuten esimerkiksi linjasaneeraus tai sellainen on jo tehty ja osakkaat hoitavat yhtiölainaa vastikkeiden kautta.

Omistusasunnosta muodostuu myös muita kustannuksia, jotka vuokra-asuntojen asukkaat maksavat osana vuokraansa. Näihin lukeutuu muun muassa tontinvuokrat, mikäli rakennus ei sijaitse omalla maallaan ja näin sen kustannukset kapitalisoidu asunnon hintaan.



Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Kohtuuhintaisuus muodostuu monesta tekijästä

Reetta Marttinen

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo

Syksyllä 2020 hyväksyttyyn Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan (AM-ohjelma) on kirjattu kohtuuhintaisen omistusasumisen mittaamisesta seuraavasti: ”Kehitetään kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen analysointiin mittaristo, joka mittaa tulojen ja asumismenojen suhdetta. Verrataan asumismenojen ja tulojen keskinäistä suhdetta eri kokoisissa kotitalouksissa sekä eri asumismuodoissa.”

AM-ohjelman tavoitekirjaus määrittelee normatiivisen lähestymistavan mittariston lähtökohdaksi. Tämän vuoksi mittaristoksi valikoitui 30 ja 40 prosenttia tuloista. Valinta tehtiin, jotta saataisiin esiin paremmin mahdollista kustannustaakkaa, joka asumisesta muodostuu esimerkiksi pienituloisille.

Arvioitiin, että mittareita täytyy olla vähintään kaksi, jotta saadaan näkyväksi se, miten eri tuloluokissa asumisen kustannukset kuormittavat. Siinä missä suurilla tuloilla asumisesta voi hyvinkin maksaa 40 prosenttia tuloista, voi pienituloisella käytännössä jäädä käyttöönsä liian vähän, mikäli asumiskustannukset vievät 40 prosenttia tuloista. Kohtuuhintaisen omistusasumisen kannalta kiinnostuksen kohteena

ovat pienituloisten lisäksi keskituloiset. Valintaa tukee se, että Helsingin seudun keskituloisten omistusasuminen on vähentynyt hieman vuosien 2005–2014 välillä.

Pian työn aloittamisen jälkeen havaittiin, että asumiskustannuksien kuormittavuutta kotitalouksille ei ole tarkoituksenmukaista lähestyä niinkään asumisen kustannusten vaan tulojen ja muiden kiinteiden elinkustannusten kautta. Täten saadaan selville, jääkö kotitaloudelle riittävä summa, ja minkä tasoiseen, asumiseen. Koska asumisen kustannuksien kartoittaminen on erityisen hankala kysymys omistusasumisen osalta, kuten edellä todettiin, tulee työssä myös löytää jokin keino vakioda asumisen kustannuksia omistusasumisen osalta.

Tavoitteena on vuoden 2022 aikana perehtyä kohtuuhintaisen asumiseen lähemmin oman projektin kautta. Samalla arvioidaan edellä kuvatun mittaamistavan toimivuutta, toistettavuutta ja soveltuvaa tarkasteluväliä.



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Vetovoimaisen kaupunki- asumisen tulevaisuus?

Kaupunkisegregaatio, asuntomarkkinoiden polarisaatio
ja nouseva kysymys keskituloisten asumisesta

Venla Bernelius, Reetta Marttinen
ja Katja Vilkama

Kirjoittajat ovat Helsingin kaupungin tutkijoita

Kaupunkisegregaatiota koskevan keskustelun keskiössä on ollut viime vuosina huoli huono-osaisuuden alueellisesta keskittymisestä ja pienituloisimpien kotitalouksien asumisesta. Kansainväliset esimerkit kuitenkin osoittavat, että yhdessä asuntojen jyrkän hinnannousun ja alueellisten hintaerojen kasvun kanssa ilmiö voi korostaa asumisen polarisaatiota koko kaupungissa ja kaventaa asumisen vaihtoehtoja myös keskituloisille korkeasti koulutetuille perheille. Eri väestöryhmien asumisen mahdollisuuksien ohella kehityskulut kytkeytyvät laajemmin koko kaupungin kehitykseen ja vetovoimaan etenkin tilanteessa, jossa etätyön yleistyminen voi tulevaisuudessa madaltaa kynnystä asettumiseen myös aiempaa etäämmälle työpaikkakeskittymistä.

Kaupunkisegregaatio ja huoli pienituloisten asumisesta

Kaupunkinaapurustojen sosioekonominen ja etninen eriytyminen eli kaupunkisegregaatio on viime vuosikymmeninä tunnistettu kansainvälisesti keskeiseksi kaupunkien haasteeksi (ks. esim. OECD 2018). Fokus kansainvälisessä keskustelussa on ollut erityisesti huolesta huono-osaisuuden alueellisesta kasautumisesta, eli monella ulottuvuudella syrjäytymisriskissä olevien, erittäin pienituloisten keskittymien synnystä ja niiden vaikutuksesta asukkaiden hyvinvointiin ja elämänmahdollisuuksiin. Samalla keskusteluissa on kiinnitetty erityistä huomiota pienituloisten asumisen mahdollisuuksiin ja asuntopoliitiikan rooliin huono-osaisuuden keskittymisen ehkäisemisessä. (ks. esim. Kazepov et al. 2005.)

Myös Helsingin kaupunki on pyrkinyt aktiivisesti ehkäisemään kaupunginosien välistä eriytymistä ja mahdollistamaan väestöpohjaltaan monipuolisten asuinalueiden syntyä jo 1970-luvun alusta lähtien. Erityisen huomion kohteena on suomalaisessakin kontekstissa ollut turvata pienituloisten kotitalouksien asumisen mahdollisuuksia, asuntojen saatavuutta ja laatua.

Joka seitsemäs helsinkiläinen kotitalous asuukin kohtuuhintaisessa kaupungin vuokra-asunnossa. Samalla julkisomisteisten vuokra-asuntojen alueellista sijoittelua on suunniteltu siten, ettei asuntokanta itsessään ruokkisi alueellisen huono-osaisuuden keskittymisen riskiä. Vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyritty rakentamaan lisää omistusasumista ja välimallin asuntoja, ja samalla sosiaalista vuokra-asumista on lisätty naapurustoissa, joissa sitä on ollut entuudestaan vähän.

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Vetovoimaisen kaupunkiasumisen tulevaisuus?

Venla Bernelius
Reetta Marttinen
Katja Vilkama

Kaupunkien kasvu ja kysymys keskituloisten asumisesta

Kansainvälisen tutkimuskirjallisuuden painotukset heijastelevat kaupunkien muuttuvia kehityskulkuja. Vielä 1900-luvun viimeisinä vuosikymmeninä monet kaupungit kamppailivat pienenevän väestöpohjan ja erityisesti hyvätuloisten ulosmuuton kanssa. 1970-luvulla esimerkiksi New Yorkin kaupunki oli vararikon partaalla, ja vuosituhaten taitteessa pohjoisamerikkalaisen tutkimuksen ja kaupunkisuunnittelun kentillä pohdittiin kuumeisesti mahdollisuuksia ja edellytyksiä kaupunkien renessanssille ja luovan luokan potentiaalille nostaa kaupungit uudelle kehitysuralle (ks. esim. Florida 2002). Myös Suomessa pääkaupunkiseudun vetovoima herätti kysymyksiä, ja 2000-luvun alussa puhuttiin laajasti ”Nurmijärvi-ilmiöstä”, kun leijonanosaa koko seudun väestönkasvusta suuntautui pääkaupunkiseudun sijaan kehyskuntiin metropolialueen laitamille.

Viimeisten kahden vuosikymmenen kuluessa kaupunkien renessanssi on koettu useilla kaupunkiseuduilla, ja myös Helsingin seudulla muuttajavirrat kääntyivät kohti seudun urbaania ydintä siten, että 2010-luvun lopulla jo lähes 80 prosenttia seudun väestönkasvusta suuntautui Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle. Kansainvälisesti kehityskulut ovat yhtäältä näkyneet

kaupunkien nopeana kasvuna ja niiden nousuna globaalin tietotalouden voittajiksi, mutta samalla myös nopeasti nouseva asumisen hinta ja vahvistuva jakautuminen ”voittajien” ja ”syrjään jäävien” naapurustoihin on herättänyt lisääntyvää huolta (Florida 2017).

Viime vuosina fokus kansainvälisessä keskustelussa onkin alkanut siirtyä myös laajempaan kysymykseen polarisaatiosta ja segregaatista koko kaupungin tasoisena ilmiönä, sekä kysymykseen keskituloisten asumisesta ja ”keskiluokkaisten” naapurustojen tulevaisuudesta. Segregaatiokeskustelun osaksi on noussut myös ilmiön kytkös (hyper)gentrifikaatioon eli aiemmin edullisten naapurustojen nopeaan hintojen nousuun, ja hintojen mahdolliseen karkaamiseen myös keskituloisten maksukyvyn ulottumattomiin. (ks. Gent& Hochstenbach 2020, Musterd 2020, van Ham et al. 2021.)

Myös alun perin innostuneesti urbaanin luovan luokan esiinmarssista ja kaupunkien uudesta tulemisesta kirjoittanut Richard Florida tarttui viimeisimmässä teoksessaan The New Urban Crisis (2017) huoleen siitä, missä määrin kaupunkien uusi voittokulku voi tarkoittaa selvästi syvenevää mahdollisuuksien jakautumista, pienen urbaanin eliitin rinnalla kasvavaa osattomien joukkoa ja urbaanin keskiluokan kriisiä. Hän huomauttaa, että 2010-luvun aikana

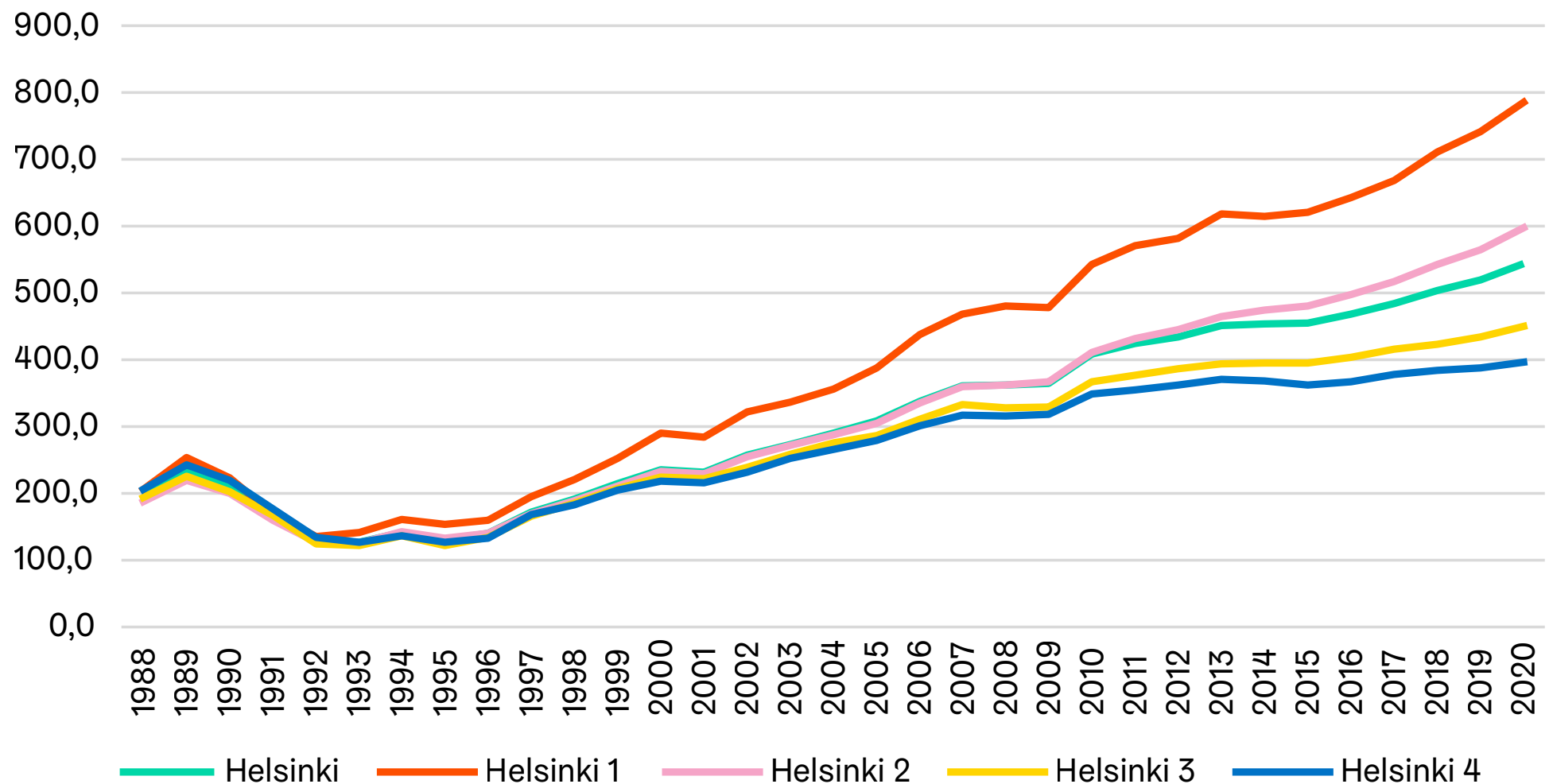
keskituloisten osuus on pienentynyt yhdeksäsä kymmenestä yhdysvaltalaisesta kaupungista, ja kaupunkien sisäinen eriytyminen on alkanut kärjistyä siten, että pieni osa naapurustoista kasvattaa jatkuvasti tulotasoaan samalla kun yhä suurempi osa alkaa huono-osaistua. Kun vielä 1970-luvulla 65 prosenttia yhdysvaltalaisista kotitalouksista asui keskituloiseksi määrittyvällä asuinalueella, osuus on nyt pudonnut noin 40 prosenttiin, ja jako hyvin vauraisiin ja selvästi pienituloisiin naapurustoihin on kärjistynyt (Florida 2017). Esimerkiksi Lontoossa omistusasunnossa asuvien osuus 25–35-vuotiaista on puolestaan pudonnut alle puoleen siitä, mitä se oli vielä 1990-luvun lopulla.

Asuinalueiden eriytyvät kehitysurat Helsingissä

Suomalainen kaupunkikonteksti eroaa pohjoisamerikkalaisesta tai keskieu-rooppalaisesta, mutta monet kansainvälisesti yleiset kaupunkien kehitys-dynamiikkaan liittyvät ilmiöt piirtyvät Suomessakin esiin kaupunkiseutujen kiinnittyessä globaaleihin kehityskulkuihin. Samalla kun Helsingin seudun merkitys tietotalouden ja korkeasti koulutetun väestön keskittymänä on vahvistunut, merkkejä polarisoituvasta naapurustokehityksestä ja koko kaupungissa näkyvästä asuntojen hintojen eriytymisestä on alkanut näkyä meilläkin voimakkaammin.

Asumisen yleinen kalleus näkyy kaupungissa paitsi asuntohinnoissa, myös siinä, että helsinkiläiset käyttävät asumiskustannuksiin noin viidenneksen käytettävissä olevista tuloistaan, kun vastaava osuus koko Suomessa on noin 15 prosenttia. Merkittävänä kehityskulkuna asuntohintojen yleisen nousun rinnalla on hintojen voimakas eriytyminen kaupungin eri osien välillä. Eriytyminen on kiihtynyt 2000-luvun kuluessa siten, että erityisesti kalleimpien alueiden hintakehitys on ollut huomattavasti nopeampaa kuin lähtökohtaisesti edullisimpien. Esimerkiksi kalleimman Kaivopuisto-Ullanlin-na ja edullisimman Jakomäki-Alppikylä postinumeroalueen välinen keski-neliöhintojen ero on kolminkertaistunut vuosituhaten vaihteen jälkeen: kun ero oli vuosituhaten vaihteessa noin 2000 euroa, se on nykyisellään yli 6000 euroa.

Kaupungin edullisimpien postinumeroalueiden keskineliöhinnat vertautu-vatkin nykyisellään pienempien suomalaiskaupunkien hintatasoon, kun taas kalleimmat alueet ylittävät nämä moninkertaisesti. Sama jako näkyy myös suuremmalla aluetasolla kaupungin eri kalleusalueiden välillä: 2000-luvun alusta kalleusluokkien 1 ja 4 välinen ero on kasvanut 1,3-kertaisesta kaksin-kertaiseksi (kuvio 1).



Kuvio 1. Asuntojen hintakehitys 1992–2020 (indeksi 1983=100). Aineistolähde: Tilastokeskus.

Kansainvälisestä kaupunkikehityksestä tuttu gentrifikaatiokehitys ja asunto-jen hintojen nousu erityisesti keskusta-alueella ja sen lähistöltä vyöhykemäi-sesti edeten, on näkynyt siis myös Helsingissä siten, että asuntojen hinnat ovat nousseet 2000-luvulla prosentuaalisesti eniten kantakaupungin tun-tumaan sijoittuvilla Pikku Huopalahden, Länsi-Pasilan, Toukola-Vanhakau-pungin ja Sörnäisten postinumeroalueilla (vrt. esim. Gent & Hochstenbach 2020). Kalleimpien alueiden hinnat ylittävät jo monen ylempiin keskituloisiin ryhmiinkin kuuluvan kotitalouden maksukyvyyn.

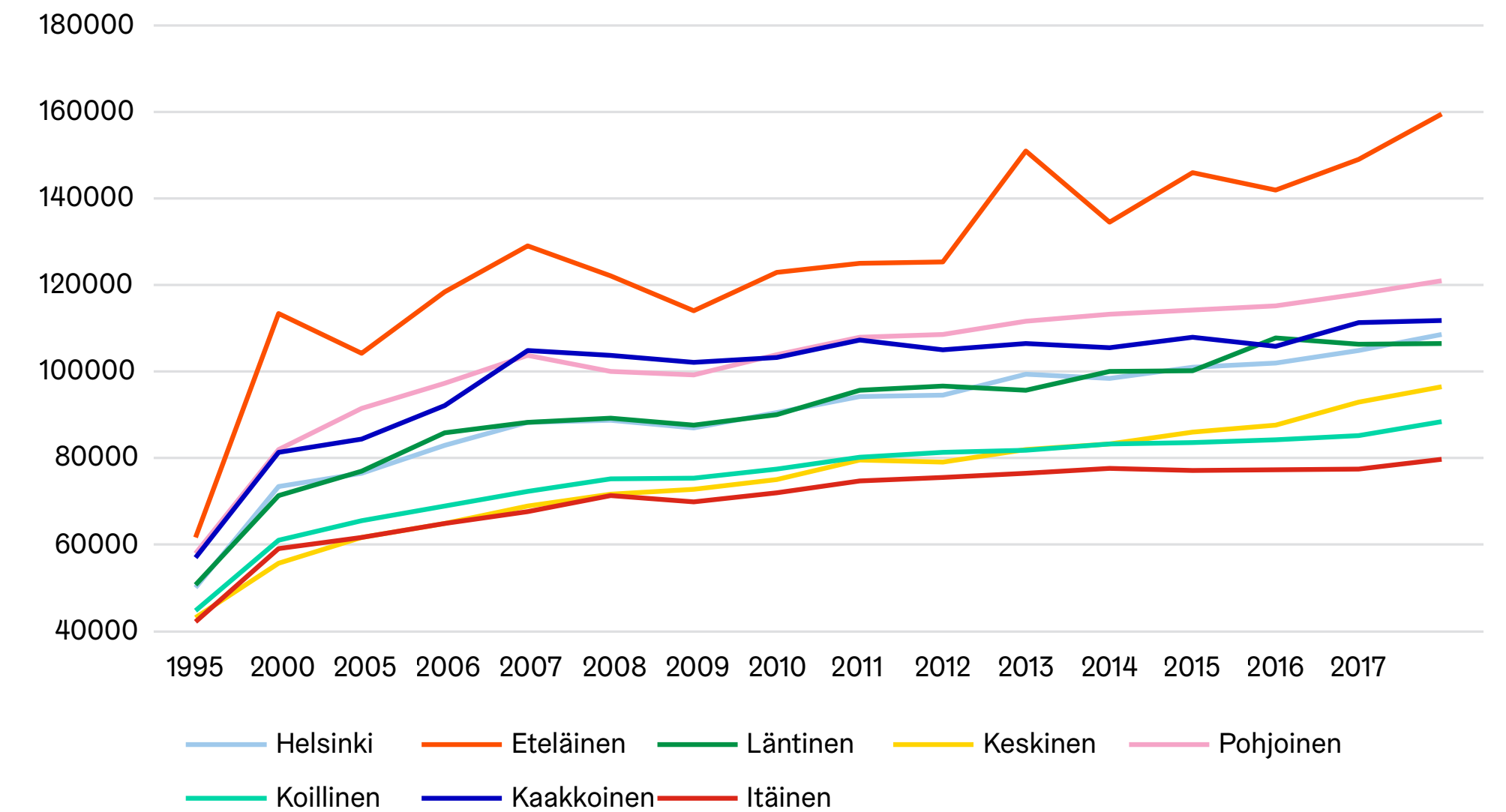
Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Vetovoimaisen kaupunkiasumisen tulevaisuus?

Venla Bernelius
Reetta Marttinen
Katja Vilkama

Usean eurooppalaisen kaupunkiseudun tavoin asuntonsa omistavien kotitalouksien osuus onkin viime vuosina pienentynyt myös Helsingissä (Saikkonen et al. 2018: 80–82). Omistusasumisen osuus on vähentynyt erityisesti alle 40-vuotiaiden ja noin 60-vuotiaiden ikäryhmissä, ja keskimäärin helsinkiläisasuntokunnilla omistusasumisen osuus ylittää vuokralla asumisen noin 40 ikävuoden kohdalla (Helsingin kaupunki 2020).

Asuinalueiden eriytyminen näkyy Helsingissä myös lisääntyvinä väestöpohjan sosioekonomisina ja etnisinä eroina. Alueita eriyttävän väestökehityksen ja muuttoliikkeen taustalla on osin kaupunkirakenteeseen, asuntokantaan ja asuntomarkkinoihin liittyviä tekijöitä, mutta myös alueiden lähtökohtaiset väestöerot sekä lapsiperheiden osalta erityisesti koulut on nostettu sekä kansainvälisessä että suomalaisessa tutkimuskirjallisuudessa merkittäviksi muuttopäätöksiin liittyviksi kysymyksiksi (ks. esim. Boterman 2013, Vilkama et al. 2016, Florida 2017, Rowe & Lubinski 2017, Harjunen et al. 2018, Bernelius & Vilkama 2019, Kauppinen et al. 2021). Etenkin korkeasti koulutetut lapsiperheet tyypillisesti suunnistavat asuinpaikkaa etsiessään kohti lapsille mahdollisimman turvallisena pidettyjä ympäristöjä ja pyrkivät välttämään naapurustoja, jotka herättävät huolta sosiaalisista häiriöistä tai koulujen levottomasta oppimisympäristöstä.

Kansainvälisiä havaintoja heijastellen Helsingin aluekehityksessä hahmotuu myös lapsiperheiden tulojen eriytyminen kaupungin eri osien välillä. Suurimmillaan erot ovat tyypillisesti pieniä alueyksiköitä tarkasteltaessa, mutta erojen kasvu näkyy myös kaupungin suurpiirien välillä siten, että lapsiperheiden tulot ovat nousseet selvästi eniten Eteläisen suurpiirin alueella, kun taas matalimpien tulojen leimaama Itäinen suurpiiri on jäänyt suhteellisesti jälkeen muista alueista (kuvio 2). Vuoteen 1995 verrattuna tulojen ero Eteläisen ja Itäisen suurpiirin välillä on kasvanut 1,5-kertaisesta kaksinkertaiseksi.



Kuvio 2. Kahden aikuisen lapsiperheasuntokuntien valtionveronalaisten tulojen keskiarvo vuosina 1995, 2000, 2005–2018. Aineistolähde: Tilastokeskus.

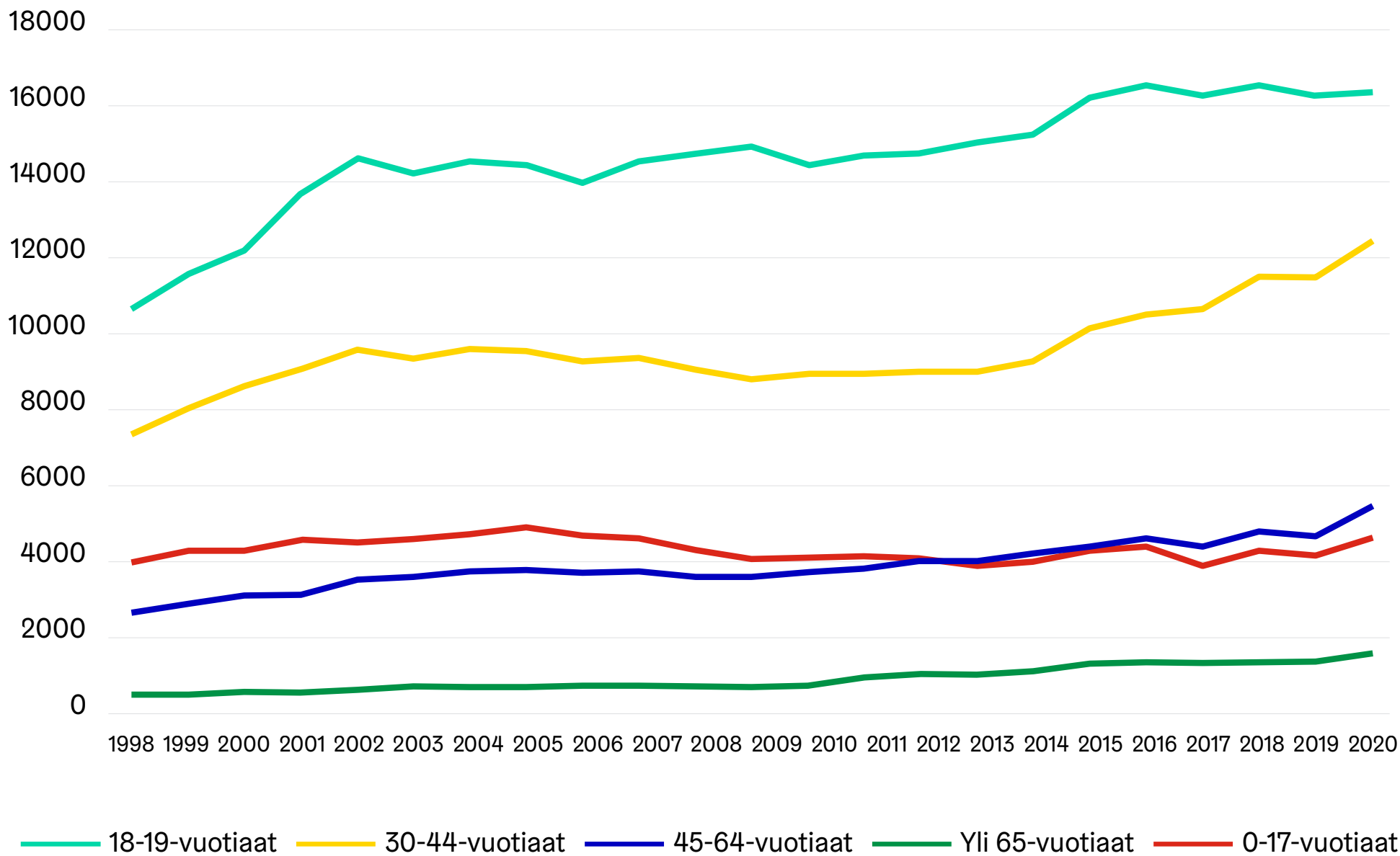
Vertailuun on otettu mukaan vain kahden huoltajan lapsiperheet, jotta yhden huoltajan perheiden alueellisesti vaihteleva osuus ei vaikuttaisi tuloksiin. Mikäli tarkastelussa olisivat kaikki lapsiperheet, ero näyttäytyisi vielä suurempana.

**Helsingin vetovoima ja keskituloisten perheiden
asumistoiveet: Miltä tulevaisuus näyttää?**

Kansainvälisessä keskustelussa esiin nostettu kysymys keskituloisten kaupunkiasumisen tulevaisuudesta kiinnittyy yhtäältä asuntomarkkinoiden jakautumiseen siten, että yhä suurempi osa alueista on markkinahintaisen asumisen osalta taloudellisesti keskituloisten ulottumattomissa, ja toisaalta siihen, että huono-osaisuuden keskittyminen toisille alueille on saanut etenkin lapsiperheet kokemaan huolta näiden naapurustojen sosiaalisesta ympäristöstä ja koulujen oppimisympäristöistä (ks. esim. Boterman 2013, Florida 2017, Rowe & Lubinski 2017, Vilkama & Bernelius 2019, Kauppinen et al. 2021).

Toisin sanoen osalla alueista keskituloiset rajautuvat ulos asuntojen hinnan vuoksi, ja toisia taas saatetaan välttää turvattomaksi tai ei-toivottavaksi koetun sosiaalisen ympäristön vuoksi. Kehityksen on nähty voivan paitsi kiihdyttää segregaatiota ja huono-osaisten alueiden lisääntyvää heikkenemistä, myös saattavan toimia työntekijänä kaupungista ulos suuntautuvalla muuttoliikkeellä ja ruokkivan keskituloisten osuuden hupenemista kaupungeissa.

2010-luvun kuluessa vakiintumisikäisten, 30–44-vuotiaiden muuttoliike pois Helsingistä on lisääntynyt noin 3500 hengellä, eli noin 40 prosenttia vuoden 2010 tasoon verrattuna (kuvio 3). Kokonaisuudessaan Helsingistä poismuuttaneiden määrä on lisääntynyt samalla aikavälillä 27 prosenttia. 30–44-vuotiaiden osuus kaikesta kaupungista pois suuntautuneesta muuttoliikkeestä on noussut kolme prosenttiyksikköä. Nykytutkimuksen valossa on vaikeaa arvioida, missä määrin havainnot mahdollisesti liittyvät yllä kuvattuun dynamiikkaan, mutta segregaatiota ja hintaeroja koskevien havaintojen rinnalla myös ne viittaavat siihen, että ilmiötä olisi meilläkin syytä selvittää enemmän tarkastelemalla muuttoliikettä ja sen taustatekijöitä entistä hienopiirteisemmällä asetelmalla ja hyödyntäen myös laadullisia aineistoja.



Kuvio 3. Helsingistä poismuuttaneet ikäluokittain 1998–2020.
Aineistolähde: Tilastokeskus.

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Vetovoimaisen kaupunkiasumisen tulevaisuus?

Venla Bernelius
Reetta Marttinen
Katja Vilkama

1

2

3

4

5

Kysymys keskituloisten ja erityisesti suurempia asuntoja tarvitsevien lapsiperheiden asumisen mahdollisuuksista kaupungissa ei ole lähtökohtaisesti uusi: ryhmään on kiinnitetty huomiota sekä kansallisesti että paikallisesti muun muassa Helsingissä käytössä olevan HITAS-järjestelmän sekä viime vuosina vilkastuneen asunto-osuuskuntakehityksen puitteissa. Aiempina vuosikymmeninä myös esimerkiksi kotitalouksille tarjotut aravalainat oli suunnattu osin juuri aikansa keskituloisille perheille.

Nykyisestä tilanteesta tekee kuitenkin laadullisesti uudenlaisen se, että asuntohintojen tuottama paine koettelee yhä suurempaa ryhmää myös ylempiin keskituloisiin tuloryhmiin kuuluvista. Samalla yhä suurempi osuus naapurustoista on kallistunut suhteellisesti tämän ryhmän ulottumattomiin, erityisesti tilavampien perheasuntojen osalta. Kaupunkiseutujen laajemmat kehityskulut liittävätkin ilmiön kotitalouksien valinnanmahdollisuuksien lisäksi myös koko kaupungin vetovoimaan eli kysymykseen siitä, kuinka houkuttelevana asuinpaikkana Helsinki näyttäytyy keskituloisille, usein korkeasti koulutetuille perheille.

Tulevina vuosina kaupunkikehitykseen ja kaupunkien vetovoimaan sisältyy monenlaisia epävarmuustekijöitä. Lisääntyvä etätyö ja hybridityö mahdollistavat etenkin asiantuntija-ammateissa lisääntyvästi monipaikkaisen asumisen. Monelle tilanne mahdollistaa myös pysyvän asumisen kauempana työpaikasta, mikäli läsnäoloa toimistoissa ei edellytetä kaikkina päivinä.

Kotona työskentelyn myötä asumistoiveet voivat muuttua siten, että työskentelyyn saatetaan tarvita kotona aiempaa enemmän tilaa, ja esimerkiksi toiveet asunnon laadusta, omasta ulkotilasta ja naapuruston viihtyisyydessä sekä vehreydestä voivat painottua entistä enemmän. Kehityskulkujen myötä erityisesti korkeasti koulutettujen, keskituloisten lapsiperheiden muuttokynnys kauemmas urbaaneista ytimistä saattaa näin laskea, kun tarpeet asunnon koolle korostuvat, mutta työ ei enää sido kaupunkiasumiseen yhtä kiinteästi kuin ennen. Kaupunkien läheiset kehyskunnat ovat saaneet muuttovoittoa lapsiperheistä jo pidemmän aikaa, ja erityisen selvästi tämä näkyi vuonna 2020 (Huomo 2021), jolloin koronapandemia heikensi kaupunkien vetovoimaisuutta ainakin hetkellisesti liikkumis- ja kokoontumisrajoitusten sekä etätyöskentelyn heijastuessa myös muuttovirtoihin.

Kaupunkien vetovoiman näkökulmasta kalliit, naapurustojen välillä polarisoituvat asuntomarkkinat, ja lisääntyvä alueellinen segregatio voivatkin muodostaa erityisen haasteen yhdistyessään uudenlaisiin mahdollisuuksiin etätöihin. Jos asuinalueet jakautuvat entistä selvemmin niihin, joilla ei ole varaa asua, ja niihin, joilla ei rohjeta tai haluta asua, kaupunkien on entistä vaikeampaa kilpailla etätöiden mahdollistavilla aloilla toimivista, korkeasti koulutetuista osaajista.

Samalla tilanne vaikeuttaa myös monien muiden tärkeiden osaajien, kuten opettajien, poliisien, terveydenhoitoalan ammattilaisten, taidealan osaajien, varhaiskasvattajien ja palvelualojen ammattilaisten asettumista kaupunkiin, vaikka nämä ryhmät ovat keskeisiä kaupungin palveluille ja sosiaalisille yhteisöille sekä elävälle kaupunkikulttuurille. Huono-osaisuuden alueelliseen keskittymiseen liittyviin huoliin fokuusoituvan segregatiokeskustelun rinnalle näyttääkin nousevan myös meidän oloissamme enenevässä määrin kysymys myös keskituloisten helsinkiläisten asumisen vaihtoehtoista ja kaupungin tasapainoisesta houkuttelevuudesta tälle ryhmälle.

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Vetovoimaisen kaupunkiasumisen tulevaisuus?

Venla Bernelius
Reetta Marttinen
Katja Vilkama

Lähteet

Bernelius, V. & Vilkama, K. (2019). Pupils on the move: School catchment area segregation and residential mobility of urban families, *Urban Studies*, 56, pp. 3095–3116. Boterman, W., Musterd, S., Pacchi, C. &

Boterman, W. R. (2013). Dealing with diversity. Middle-class family households and the issue of 'Black' and 'White' schools in Amsterdam, *Urban Studies*, 50, pp. 1130–1147.

Florida, R. L. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York, NY: Basic Books.

Florida, R. (2017). *The New Urban Crisis: How Our Cities are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class -- and What We Can Do About It*. New York: Basic Books.

van Gent, W. & Hochstenbach, C. (2020). The Impact of Gentrification on Social and Ethnic Segregation. In: S. Musterd, ed., *Handbook on Urban Segregation*. Cheltenham: Edward Elgar.

van Ham, M., Tammaru, T., Ubareviciene, R. & Janssen, H. (2021, Eds.). *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality*. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-64569-4>

Harjunen, O., Kortelainen, M. & Saarimaa, T. (2018). Best education money can buy? Capitalization of school quality in Finland, *CESifo Economic Studies*, 64, pp. 150–175.

Hedman, L., van Ham, M. & Manley, D. (2011). Neighbourhood choice and neighbourhood reproduction, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 43, pp. 1381–1399.

Huomo, M. (2021). [Lapset muuttavat erityisesti ennen kouluikää – korona ei vienyt kehyskuntien vetoa](#). Tieto & Trendit.

Kauppinen, T., van Ham, M., & Bernelius, V. (2021). [Understanding the effects of school catchment areas and households with children in ethnic residential segregation](#). *Housing Studies*.

Kazepov, Y. (2005, Ed.). *Cities of Europe: Changing contexts, local arrangements, and the challenge to social cohesion*. Oxford: Blackwell.

Musterd, S. (2020, Ed.). [Handbook of urban segregation](#). Edgar Elgar publishing.

OECD (2018). [Divided Cities: Understanding Intra-urban Inequalities](#), Paris: OECD Publishing.

Rowe, E. E. & Lubienski, C. (2017). Shopping for schools or shopping for peers: Public schools and catchment area segregation, *Journal of Education Policy*, 32, pp. 340–356.

Saikkonen, P., Hannikainen, K., Kauppinen, T., Rasinkangas, J. & Vaalavuo, M. (2018). [Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuoterot kolmella kaupunkiseudulla](#). THL Raportti 2/2018.

Vilkama, K., Ahola, S. & Vaattovaara, M. (2016). Välttelyä vai vetovoimaa? [Asuinympäristön vaikutus asuinalueilla viihtymiseen ja muuttopäätöksiin pääkaupunkiseudulla](#). Tutkimuksia 2016: 4. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Vilkama, K. & Bernelius, V. (2019). [Pikkulapsiperheiden muuttoliike muovaa koulujen oppilaspohjaa Helsingissä](#). Kvartti 3/2019.

Sosiaalisen oikeutuksen kysymyksiä

Veikko Eranti

*Kirjoittaja on Helsingin yliopiston
Kaupunkisosiologian apulaisprofessori*

Hitas-järjestelmän seuraajan on tarkoitus tuottaa kohtuuhintaista omistusasumista tavalla, joka koetaan sosiaalisesti oikeudenmukaiseksi. Jotta tämä olisi mahdollista, kaikkien kaupunkilaisten on koettava hyötyvänsä siitä – eivätkä yksittäiset asunnonsaajat saa hyötyä kohtuuttomasti.

Miksi kohtuuhintainen omistusasuminen on tärkeää?

Asuntojen hinnat nousevat Helsingissä tavalla, joka vaikeuttaa jo keskiluokkaisissa palkkatoissa käyvien ihmisten mahdollisuuksia ostaa asuntoa kaupungin alueelta. Koska omistusasuminen on sekä verokohtelun että kulttuurin ansiosta keskeinen tapa, jolla suomalaiset säästävät, on tämä huolestuttava kehitys kaupungin kannalta.

Omistusasunnon hankkimisen vaihtoehto ei Suomessa käytännössä ole vuokralla asuminen,

vaan halvempien asuntojen paikkakunnille muutto. Omistusasunnon perässä muuttaminen on erityisen huolestuttavaa ammateissa, joissa palkat eivät merkittävästi jousta asumiskustannusten mukaan.

Ennen kaikkea opetus-, sosiaali- ja terveysalan ammattilaisten jäämisestä Helsinkiin on oltu aiheellisesti huolissaan. Elleivät näiden alojen työntekijät pääse ostamaan asuntoa Helsingistä tai edes pääkaupunkiseudulta, saattaa työvoimapula pahentua merkittävästi. Tämänkaltaisiin ongelmiin Hitaksen kaltainen säännelty omistusasumisen malli vastaa.

Hitas-tyyppisten mallien ongelma on, että jotta systeemistä olisi merkittävää hyötyä, täytyy asunnon ensimyyntihinnan olla selkeästi halvempi kuin vastaavan asunnon samalla sijainnilla muuten olisi (tämä on koko järjestelmän tarkoitus). Mikäli näin on, tuottaa järjestelmä sen piiriin pääseville yksilöille erittäin merkittävää taloudellista etua. Näin suuri tuki yksittäisille ihmisille tai perheille nostaa väistämättä esiin oikeudenmukaisuuskysymyksiä.



Hitas-järjestelmän koettu oikeudenmukaisuus

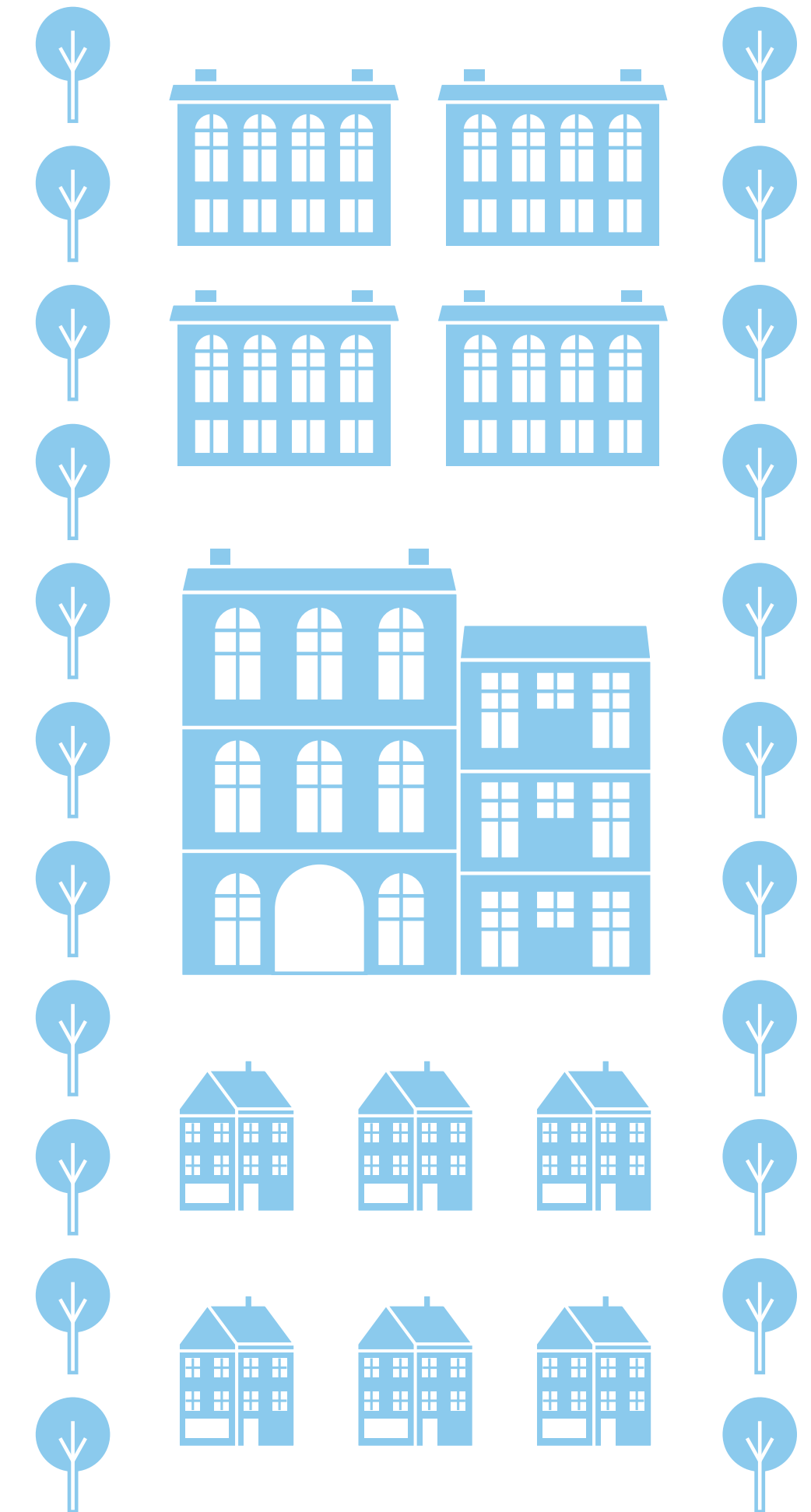
Omistusasumisen tukijärjestelmä ei voi olla kestävä, ellei sitä koeta laajasti sekä kansalaisten että poliitikkojen kesken riittävän oikeudenmukaiseksi. Vanhan Hitas-järjestelmän kanssa tässä oli selkeästi ongelmia: ajateltiin yleisesti, että ostamalla asuntoja vuokrauskäyttöön tai myymällä asuntoja vapautumisajan jälkeen alueilta, joilla ero Hitas-hintojen ja yleisen hintakehityksen välillä oli suurin, saattoi taitava pelaaja tehdä merkittävää voittoa muiden kansalaisten kustannuksella. Tämä vähensi koko mallin yleistä hyväksyttävyyttä.

Usein tukijärjestelmiä arvioidaan ensi sijassa tehokkuuden kautta, vaikka se on vain yksi arvioinnin, tai yhteisen hyvän toteutumisen, muoto (Boltanski & Thévenot 1999). Yksittäisen järjestelmän piirissä asunnon kohdistumisen tehokkuuden lisäksi voidaan katsoa esimerkiksi, tuottaako järjestelmä laadukkaampaa asumista, pysyvämpää sosiaalista rakennetta asuinalueille, tai vaikuttaako se koko kaupungin asuntomarkkinoiden toimintaan positiivisesti (esimerkiksi nostamalla asuntosuunnittelun laatuvaatimuksia). Näistä yhdessä syntyy järjestelmän koettu oikeudenmukaisuus, jota ilman tällainen järjestelmä ei ole kestävä.

Hitas-tyyppisen järjestelmän oikeudenmukaisuuden ja yleisen hyväksyttävyyden arviointi jakautuukin kahteen eri osa-alueeseen: 1) järjestelmän ehtojen sisäinen oikeudenmukaisuus ja 2) järjestelmän tuottamat positiiviset (tai negatiiviset) vaikutukset koko kaupungille.

Ensimmäisessä kohdassa keskeiset kysymykset ovat, kohdistuuko sääntelyn tuottama tuki oikein, eli ketkä saavat hankkia asuntoja, meneekö se tarvitsevalle, ja toisaalta, voiko tuesta hyötyä kohtuuttomasti esimerkiksi ostamalla useampia asuntoja, käyttämällä niitä Airbnb- tai muuhun vuokraustoimintaan, tai hyödyntämällä järjestelmän päättymistä. Tämä keskustelu on monella tavalla saman tyyppistä kuin keskustelu kaupungin vuokra-asuntojen oikeudenmukaisuudesta, mutta korkeammilla panoksilla.

”Hitas-tyyppisen järjestelmän arvioinnissa keskeistä onkin kysyä, hyödyttääkö järjestelmä koko kaupunkia, eli myös niitä helsinkiläisiä, jotka eivät asunnoissa itse asu.”



**Säännellyn omistusasumisen
mallit koko kaupunkia
hyödyntämässä**

Kuten alussa todettiin, kohtuuhintaisen omistusasumisen malli voi olla ainoa keino, jolla kaupungin pyörimisen kannalta elintärkeitä työntekijäryhmät saadaan pysymään pääkaupunkiseudulla. Toinen tapa vastata kysymykseen järjestelmän koko kaupungille kohdistuvasta hyödyistä on käyttää säänneltyä omistusasumista kaupunkirakenteen tasoittamiseen sosiaalisen sekoittamisen hengessä.

Helsinki on rakenteeltaan yksi maailman tasaisimpia kaupunkeja, eikä täältä ole toistaiseksi oikein löytynyt naapurustovaikutuksia – eli että heikommalla alueella asuminen sinänsä merkittävästi vaikuttaisi ihmisten elämänsäkuun. Tätä on pidettävä aktiivisen politiikan seurauksena: mikäli tulokset miellyttävät, on politiikkaa syytä jatkaa. Jotta sekoittava vaikutus toteutuisi, on kuitenkin asuntojen myös kohdennuttava oikein.

Hitaksen tyyppisellä asuntotuotannolla voidaan ajatella myös olevan positiivisia vaikutuksia koko asuntomarkkinaan. Ulkoikkunattomien makuuhuoneiden ja hyvin pienten asuntojen tehdessä paluuta on Hitas-tuotannolla potentiaalisesti mahdollista kirittää asuinmukavuuden laatuvaatimuksia.

Vanhan Hitas-järjestelmän ongelmana on välillä pidetty sen lukitusvaikutusta – koska asunnon myyminen ei ole aivan yhtä kannattavaa kuin vapaiden markkinoiden omistusasunnon, jää muuttoa tapahtumatta. On kuitenkin mahdollista, että näin syntyvillä pidemmällä asumisjaksoilla on positiivisia vaikutuksia naapurustoihin.

Mikäli järjestelmän sisäisistä oikeudenmukaisuuden reunaehdoista ollaan huolissaan, yksi mahdollisuus on järjestelmän suurempi kytkeminen nimenomaan työvoimapula-aloihin. Helsingin kaupunki toimii suoraan työnantajana valtaosalle sellaisista työntekijäryhmistä, joiden Helsingissä pysymisestä ollaan huolissaan.

Olisikin mahdollista rakentaa Hitaksen korvaava malli, joka kytkeytyy työsuhdeasunto-, osaomistus- tai asumisoikeusmalleihin. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi työsuhteeseen sidottu osaomistus- tai asumisoikeusmalli, tai työsuhdeasuntojen rakentaminen ja mahdollisuus lunastaa ne itselleen riittävän pitkän työsuhteen jälkeen.

Tällainen malli helpottaisi järjestelmän tuottaman tuen kohdentamista ja tekisi paljon arpa-jaisia hankalammaksi väittää, että kyseessä on ylemmän keskiluokan rikastumista tukeva malli. Samoin käytännössä ammatin ja työsuhteen mukaan kohdistuvassa mallissa työvoiman saatavuuden varmistaminen sekä aliarvostettujen, mutta yhteiskunnan toiminnan kannalta

korvaamattomien ammattiryhmien elämän helpottaminen toimisivat moraalisen oikeutuksen lähteinä. On myös mahdollista ajatella, että yhden Hitas-järjestelmän sijaan vastaavia elementtejä sisällytetään useaan erilaiseen kohtuuhintaisen asumisen malliin.

Kaiken kaikkiaan säännellyn kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin on oltava sekä oikeudenmukaisesti kohdistuva että tuottaa hyötyjä koko kaupungille eikä pelkästään systeemin piiriin pääseville asukkaille. Hitas-järjestelmän seuraajan rakentaminen onkin erinomainen mahdollisuus luoda oikeudenmukaiseksi koettu järjestelmä, joka on sekä moraalisesti että poliittisesti kestävällä pohjalla.

Lähteet

Luc Boltanski ja Laurent Thévenot (1999) Sociology of Critical Capacity. European Journal of Social Theory 2(3) 359-377.

Positiivinen erityiskohtelu

Asuinhuoneistojen luovutusperiaatteet

Ellinoora Sappinen ja Leena Alhonnoro

Kirjoittajat ovat Helsingin kaupungin lakimiehiä

Kaupungin päätöksentekoa asuinhuoneistojen luovutusehdoista rajoittaa kunnallisen päätösvallan rajoitukset, jotka johtuvat kunnan tehtävistä ja yleisestä toimialasta sekä julkiselle vallalle perustuslaissa asetetuista velvoitteista. Kaupunki voi päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa, mutta luovutusehdoista päättäessään sen on otettava huomioon perustuslaista ja hallintolaista ilmenevä yhdenvertaisuusperiaate, joka edellyttää samanlaisten tapausten kohtelemista samalla tavalla. Lisäksi harkintavaltaa rajoittaa perustuslain ja yhdenvertaisuuslain mukainen syrjintäkielto, jonka mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan esimerkiksi sukupuolen, iän, tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Oikeuskirjallisuudessa on jo vakiintuneesti katsottu, että täysin tasapuolista kohtelua ei aina ole mahdollista taata, kun viranomaisen toiminnan sisältönä on rajallisten resurssien jakaminen. Tällaisissa tilanteissa tasapuolisuus edellyttää, että päätöksenteko tapahtuu ennalta määriteltujen, yleisesti hyväksyttävien perusteiden mukaisesti. Hallinnon asiakkaat voidaan tällaisessa tilanteessa asettaa etuoikeusjärjestykseen edellyttäen, että siihen on asialliset perusteet, joita ei sovelleta syrjivästi.



Näkökulmia kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen | Positiivinen erityiskohtelu

Ellinoora Sappinen
Leena Alhonnoro

1

2

3

4

5

Syrjinnästä on kuitenkin erotettava yhdenvertaisuuslain mukainen positiivinen erityiskohtelu. Sen mukaan sellainen oikeasuhtainen erilainen kohtelu, jonka tarkoituksena on tosiasiallisen yhdenvertaisuuden edistäminen taikka syrjinnästä johtuvien haittojen ehkäiseminen tai poistaminen, ei ole syrjintää.

Esimerkiksi lapsiperheiden osalta Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksellään 4.6.2019 (19/0114/4) todennut, että kunnan omakotitalotonttien lapsiperhealennusta oli pidettävä positiivisena erityiskohteluna. Hallinto-oikeuden päätös nojautui muun muassa perustuslain vaatimukseen, jonka mukaan julkisen vallan on tuettava perheen ja muiden lapsen huolenpidosta vastaavien mahdollisuuksia turvata lapsen hyvinvointi ja yksilöllinen kasvu.

Myös apulaisoikeusasiamies on ratkaisussaan 6.9.2007 (2300/4/05) todennut pitävänsä tärkeänä, että kunnan päättämät luovutusperiaatteet pohjautuvat etukäteen kunnassa päätettyihin perusteisiin. Näin kuntalaiset voivat varmistua siitä, että hakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja johdonmukaisesti ja että päätöksenteko nojautuu hyväksyttäviin perusteisiin, joilla kunta toteuttaa asuntopoliittisia tavoitteitaan ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä.

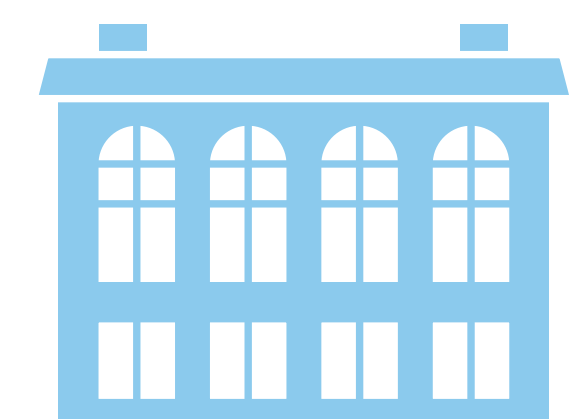
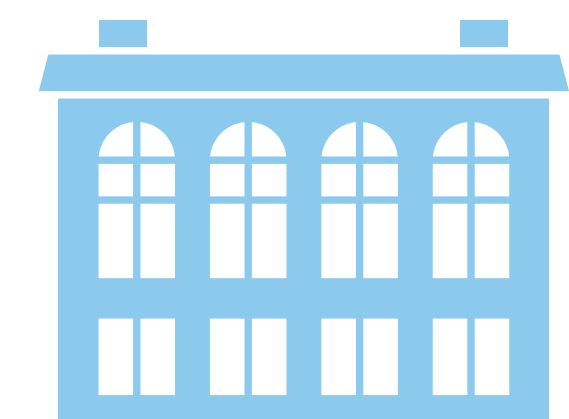
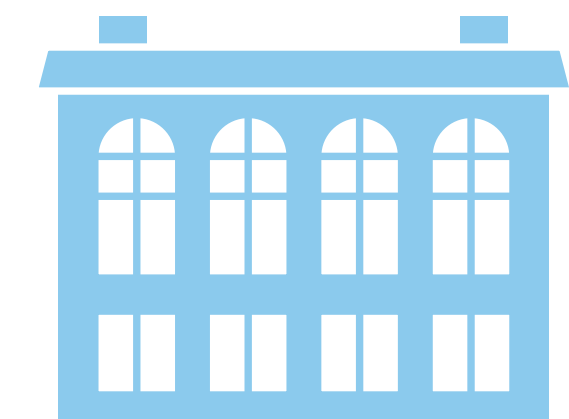
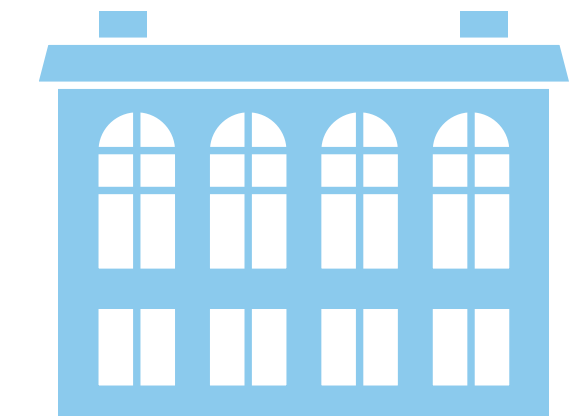
Apulaisoikeusasiamies on ratkaisussaan ottanut kantaa myös varallisuuden huomioimiseen luovutuksissa. Apulaisoikeusasiamiehen näkemyksen mukaan tosiasiallisen yhdenvertaisuuden toteuttamiseksi luovutusperusteet on mahdollista muodostaa pienituloisia ainakin jossakin määrin suosivaksi.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että asuinhuoneistojen luovutusperusteista ei säädetä laissa, vaan niistä päättäminen kuuluu kunnan itsehallintoon. Päätöksenteossa on kuitenkin huomioitava edellä kuvatut kunnan harkintavaltaa rajoittavat lainsäännökset. Kuten oikeuskäytännössä on todettu, asuinhuoneistojen luovutusperiaatteista päättämisessä on kysymys kunnallisen itsehallinnon ja kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun välisestä rajanvedosta. Kunnan päättämien luovutusperiaatteiden laillisuus ratkaistaan viime kädessä hallintotuomioistuimissa.

Linkit ratkaisuihin

[Itä-Suomen HAO 4.6.2019 19/0114/4](#)
[Apulaisoikeusasiamiehen ratkaisu 6.9.2007 2300/4/05](#)

Lisätietoa positiivisesta erityiskohtelusta
[Positiivisen erityiskohtelun opas](#)



Sisällys

1

Johdanto

2

Tätä on Hitas

3

Näkökulmia kohtuuhintaisen omistus-
asumisen kehittämiseen

4

Helsingin vetovoima ja muuttoliike

Helsingin veto- ja pitovoimatekijät

Timo Aro

Muuttoliike

Reetta Marttinen

Katsaus Helsingin seudun kansainväliseen kilpailukykyyn

Timo Hämäläinen

Mistä syntyy asumisen laatu?

Sanna Meriläinen

5

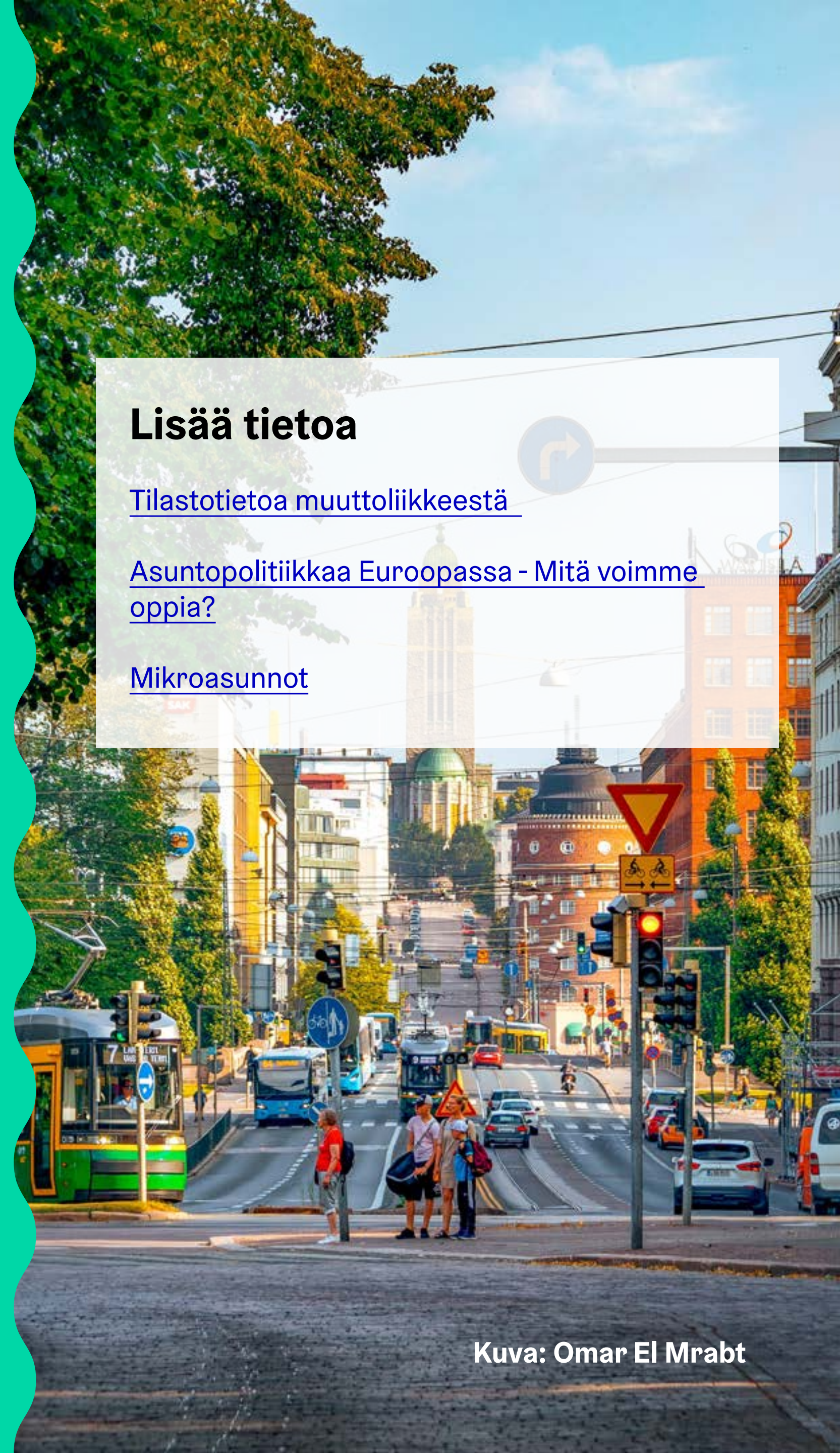
Sidosryhmien näkökulmia

Lisää tietoa

[Tilastotietoa muuttoliikkeestä](#)

[Asuntopolitiikkaa Euroopassa - Mitä voimme oppia?](#)

[Mikroasunnot](#)



Kuva: Omar El Mrabt

Helsingin veto- ja pitovoimatekijät

Timo Aro

Kirjoittaja on johtava asiantuntija

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:ssä

Alueiden menestymistä paikkojen välisessä kilpailussa on mahdollista tarkastella lukemattomista erilaisista näkökulmasta. Alueiden kilpailukyky verrataan usein toisiinsa erilaisten mitattavissa ja vertailtavissa olevien ”kovien tunnuslukujen” näkökulmasta.

Esimerkiksi alueen elinvoimaan tai vetovoimaan liittyviä tunnuslukuja voidaan verrata yhden tai useamman teeman näkökulmasta mahdollisimman kokonaisvaltaisen kuvan saamiseksi. Ideaalitilanteessa kovien tunnuslukujen rinnalla käytetään kokemuksellista tietoa, joka voi perustua esimerkiksi haastatteluihin, kyselyihin tai barometreihin. On silti hyvä huomioda, ettei ole olemassa yhtä ainoaa ja oikeaa luotettavaa mittaus- tai vertailutapaa. Jokainen analyysi on riippuvainen käytetyistä teemoista ja muuttujista tai tarkastelun aikaulottuvuudesta.

Tämä artikkeli perustuu niin sanottuun ku-koistavan alueen viitekehykseen. Kyse on

kokonaisvaltaisesta mallista, jossa alueen kehitystä peilataan neljästä toisiinsa kytkeytyvästä näkökulmasta eli elinvoiman, vetovoiman, pitovoiman ja lumovoiman kannalta. Artikkelissa keskitytään vain veto- ja pitovoimaan Helsingin näkökulmasta.

Mistä puhutaan, kun puhutaan neljästä voimatekijästä?

Alueen elinvoimalla tai elinvoimaisuudella tarkoitetaan alueen kunta- ja aluetaloudellista perustaa eli kasvudynamiikkaan liittyviä osatekijöitä. Elinvoiman kohdalla voidaan erottaa toisistaan sisäinen ja ulkoinen elinvoima tai Airaksisen ja Kolehmaisen (2021) tavoin yleinen, kohdennettu ja kokeileva elinvoimapolitiikka. Alueen sisäinen elinvoima tarkoittaa alueen toimijoiden kykyä tehdä omia valintoja, tekoja ja päätöksiä sekä ulkoinen elinvoima alueen kasvuun ja kehitykseen vaikuttavia tekijöitä. Yleinen elinvoimapolitiikka ja ulkoinen elinvoima ovat sisarkäsitteitä, ja liittyvät kasvuun ja kasvun osatekijöihin. Kohdennettu elinvoimapolitiikka liittyy alueen vahvuuksien ja voimavarojen

korostamiseen. Kokeileva elinvoimapolitiikka taas liittyy uusiin ja rohkeisiin avauksiin sekä kokeiluihin. Elinvoiman tunnusluvut liittyvät alueen kehitystä kuvaaviin tunnuslukuihin, kuten aluetalouteen, kuntatalouteen, työllisyyteen, työpaikkakehitykseen, yritysdynamiikkaan, koulutustasoon, tutkimukseen ja tuotekehitykseen jne. Alueen elinvoimaa voidaan mitata tunnuslukujen avulla suhteessa aiempaan kehitykseen tai muihin alueisiin.

Alueen vetovoimalla tai vetovoimaisuudella viitataan paikan houkuttelevuuteen, haluttavuuteen, kiinnostavuuteen tai dynaamisuuteen ulkopuolisten näkökulmasta. Kyse on alueen ulkopuolisten toimijoiden näkemyksestä alueesta, joka voi perustua tietoon, subjektiivisiin havaintoihin ja kokemuksiin tai alueeseen liitettyihin mieli- ja mainekuviin. Alueen vetovoimaa voidaan mitata tilastojen (väestö- ja muuttotilastot, asumisen ja rakentamisen tilastot) tai kyselyiden ja haastattelujen avulla (muuttohalukkuuskyselyt, imago-kyselyt jne.). Alueen vetovoimatekijät voidaan edelleen jakaa kuuteen erillaiseen näkökulmaan kuvion 1. tavoin.

Alueen pitovoimalla tai pitovoimaisuudella tarkoitetaan alueen omien asukkaiden ja toimijoiden kollektiivista näkemystä omasta alueesta. Pitovoima voi liittyä esimerkiksi alueen asukkaiden tyytyväisyyteen, viihtyvyyteen, koettuun elämänlaatuun, yhteisöllisyyteen tai identiteettiin kuviossa 2. kuvatulla tavalla. Pitovoima kytkeytyy vahvasti alueen asukkaiden sujuvaan arkeen ja hyvään elämään liittyviin tekijöihin, jotka saavat asukkaat joko kiinnittymään ja viihtymään alueelle tai hakeutumaan pois alueelta. Pitovoimaa voidaan tarkastella sekä eri ikä- ja väestöryhmien että elinvaiheisiin liittyvästä näkökulmasta.

Alueen lumovoima tai lumovoimaisuus on lähellä vetovoiman käsitettä, mutta on merkitykseltään terävämpi ja kohdennetumpi: lumovoima on eräänlainen vetovoiman terävin kärki. Lumovoima on alueen näkökulmasta jotain erityistä, poikkeuksellista tai ainutlaatuista, joka synnyttää vahvoja ja mieleenpainuvia positiivisia jälkiä tai erilaisia wau-efektejä. Lumovoima liittyy tavallisesti sellaisiin matkailu-, luonto-, tapahtuma- tai elämyskohteisiin, jotka saavat matkailijat, kävijät tai vierailijat tulemaan kerta toisensa tulemaan paikan päälle.



Kuvio 1. Alueen vetovoimaan vaikuttavat tekijät



Kuvio 2. Alueen pitovoimaan vaikuttavat tekijät

Helsingin vetovoimaan ja pitovoimaan liittyvät tekijät

Helsingillä on puolellaan kaikki kuviossa yksi kuvatus vetovoimatekijät. Helsingin kova vetovoima liittyy sijaintiin, kokoon ja asemaan koko maan pääkaupunkina. Helsinki ja sen ympärillä oleva metropolialue on koko maan suurin keskittymä ja solmupiste, jonka työpaikka-, koulutus- ja palvelutarjonta on ylivoimainen muuhun maahan verrattuna. Helsinki hyötyy myös sijainti- ja saavutettavuudesta kaikilla kulkumuodoilla. Helsingin pehmeät vetovoimatekijät liittyvät koulutuksen ja työn ulkopuolella oleviin tekijöihin, kuten vetovoimapalveluihin eli kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajanpalveluihin, tapahtumiin, elämyksiin, ilmapiiriin, elävyyteen, kansainvälisyyteen ja ennen muuta kerroksellisuuteen ja vaihtoehtojen runsauteen.

Helsingin kasvu perustuu pitkälti pitovoimaan. Helsingin tulomuuttojen eli vetovoiman määrä ei poikkea olennaisesti muista suurista kaupungeista, kuten esimerkiksi Tervo (2019) osoitti jo ennen koronakriisiä, mutta lähtömuuttojen määrä jää alhaisemmaksi. Toisin sanoen Helsingin väestö kasvaa, kun alueen asukkaat muuttavat keskimäärin harvemmin pois alueelta. Lisäksi Helsingin kasvussa nettomaahanmuuton merkitys on vuosi vuodelta tärkeämpää. Helsingin pitovoimatekijät liittyvät asukkaiden tyytyväisyyteen omaa asuin- ja elinympäristöä sekä lähi- ja

vetovoimapalveluiden hyvään saavutettavuuteen. Pitovoiman taustalla ovat myös sekä runsas työpaikkatarjonta ja potentiaaliset työmahdollisuudet että laaja koulutustarjonta kaikilla koulutusasteilla. Helsingin viihtyvyyttä lisäävät hyvien julkisten ja kaupallisten palveluiden lisäksi arkea helpottavat hyvät liikenneyhteydet ja sujuva liikkuminen. Ilmapiiriin, elävyyteen, merellisyyteen, kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajanpalveluihin, kansainvälisyyteen jne. liittyvät tekijät lisäävät alueelle jäämisen todennäköisyyttä. Helsingissä on myös runsaasti lähiluontoa ja viheralueita, jotka lisäävät ihmisten viihtyvyyttä.

Helsingin vetovoiman ja pitovoiman tulevaisuuden haasteet

Helsingin kaltaisella kasvukeskuksella on oltava luonnollisesti sekä vetovoimaa että pitovoimaa. Helsingin veto- ja pitovoimatekijöiden osalta suurimmat tulevaisuuden haasteet liittyvät kohtuuhintaiseen asumiseen, omistusasumisen saavuttamiseen, kasvun hallintaan, keskustan kaupalliseen vetovoimaan, osaaja- ja työvoimapolun hallintaan, asuinalueiden eriytymiskehityksen pysäyttämiseen, houkuttelevan mainekuvan ylläpitämiseen ja kiristyvään kasvukeskusten kilpailuun niukkenevista resursseista.

Helsingin tulevan kehityksen kannalta yksi tärkeä, mutta avoin kysymys liittyy korona-efektiin pysyvyyteen. Helsinki on kärsinyt korona-aikana huomattavia muuttotappiota maan sisäisessä muuttoliikkeessä ja erityisesti 25-44-vuotiaiden nuorten aikuisten ikäryhmissä muulle pääkaupunkiseudulle ja kehysalueelle. Jos jatkossakin nuorten aikuisten preferensseissä painottuvat aiempaa enemmän pientalopainotteinen tilava ja väljä asuminen, on Helsingillä vaikeuksia vastata tähän haasteeseen. Helsingin kannattaa ehkä jatkossa panostaa vielä nykyistä enemmän pitovoimaa lisääviin tekijöihin. On hyvä muistaa, että yhtä kunnan rajat ylittävää muuttajaa kohden on keskimäärin noin 16 kunnassa paikallaanpysyjää. Siksi alueella jo asuvien ja vaikuttavien näkemyksiä oman alueen kehittämiseksi kannattaa kuunnella kaikessa ja kaikkialla. Tärkeää ei ole ylipäättään kysyä, miksi joku lähtee tai muuttaa pois alueelta, vaan äärimmäisen tärkeää on kysyä, miksi hän ei jää. On tiedettävä syy tai syyt, joihin voidaan vaikuttaa omin toimin. Mitä tarkemmin päästään kiinni lähtijöiden motiiveihin, sitä paremmin osataan tehdä oikeita toimia oikeaan aikaan.

Lähteet

Aro, Timo (2017). [Miksi yhdet alueet ovat vetovoimaisimpia kuin toiset?](#) Blogikirjoitus 20.6.2017.

Aro, Timo ja Aro, Rasmus (2021). [Koronavirusvuosi ei katkaissut kaupungistumisen voittokulkua.](#) Helsingin Sanomat 17.3.2021. Vieraskynäkirjoitus.
Airaksinen, Jenni ja Kolehmainen, Jari (2012). Näkökulmia tulevaisuuden alue- ja paikallishallintoon. Tampereen yliopisto

Tervo, Hannu (2019). [Maassamuutto muovaa Suomea uudennäköiseksi – alhainen lähtömuutto avainasemassa alueen kasvussa.](#) Talous & Yhteiskunta-lehti 4/2019.



Muuttoliike

1

2

3

4

5

Reetta Marttinen

Kirjoittaja on Helsingin kaupungin tutkija

Asuntomarkkinoiden kehitykseen, niin Helsingissä kuin muualla, vaikuttaa alueeseen kohdistuva tulo- ja lähtömuutto. Yksittäisen kotitalouden muuttopäätökseen vaikuttavat tulo- ja lähtöalueen tekijät, kuten tarjolla oleva asuntokanta (esim. asuntojen hinta ja koko, hallinta- ja rahoitusperuste) sekä asuinalueen viihtyisyys ja välimatkat työpaikoille ja palveluihin. Nuoret aikuiset muuttavat useimmin maakuntien välillä, kun taas perheellistyvät pariskunnat, eron myötä erilleen muuttavat ja asumistasoaan kohentamaan pyrkivät ovat aktiivisimpia seutukuntien sisäisiä muuttajia, siinä missä lasten koulun aloittaminen ja pidempi asuminen alueella pienentävät muuttohalukkuutta.

1970-luvulla Hitas-järjestelmän luomisen taustalla oli huoli erityisesti perheiden Vantaalle ja Espooseen suuntautuvasta poismuutosta. Seuraavassa tarkastelussa tavoitteena on luoda kuva siitä, miltä Helsingin lähtömuutto näyttää nykypäivän näkökulmasta. Yhtäältä tarkastelussa on lähtömuuton tulokunnat ja poismuuton kokonaisuus, mutta toisaalta myös joitakin muuttajien taustatietoja.

Lisää tietoa muuttoliikkeestä

[Tilastokeskus, väestö](#)

Lähde

Tilastokeskus, väestörakennetilat (muuttoliike)

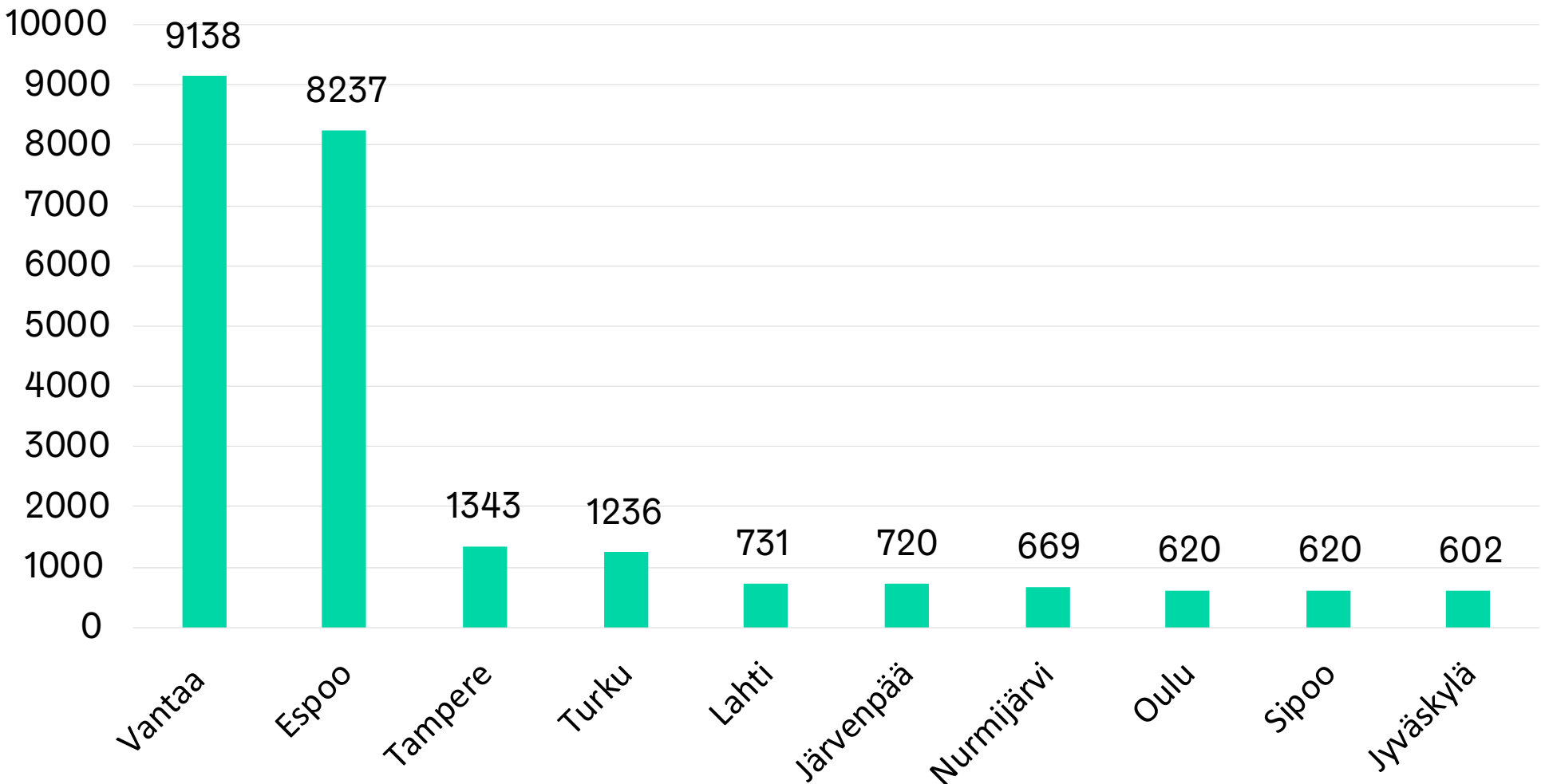
Helsingin kaupunki, aluesarjat



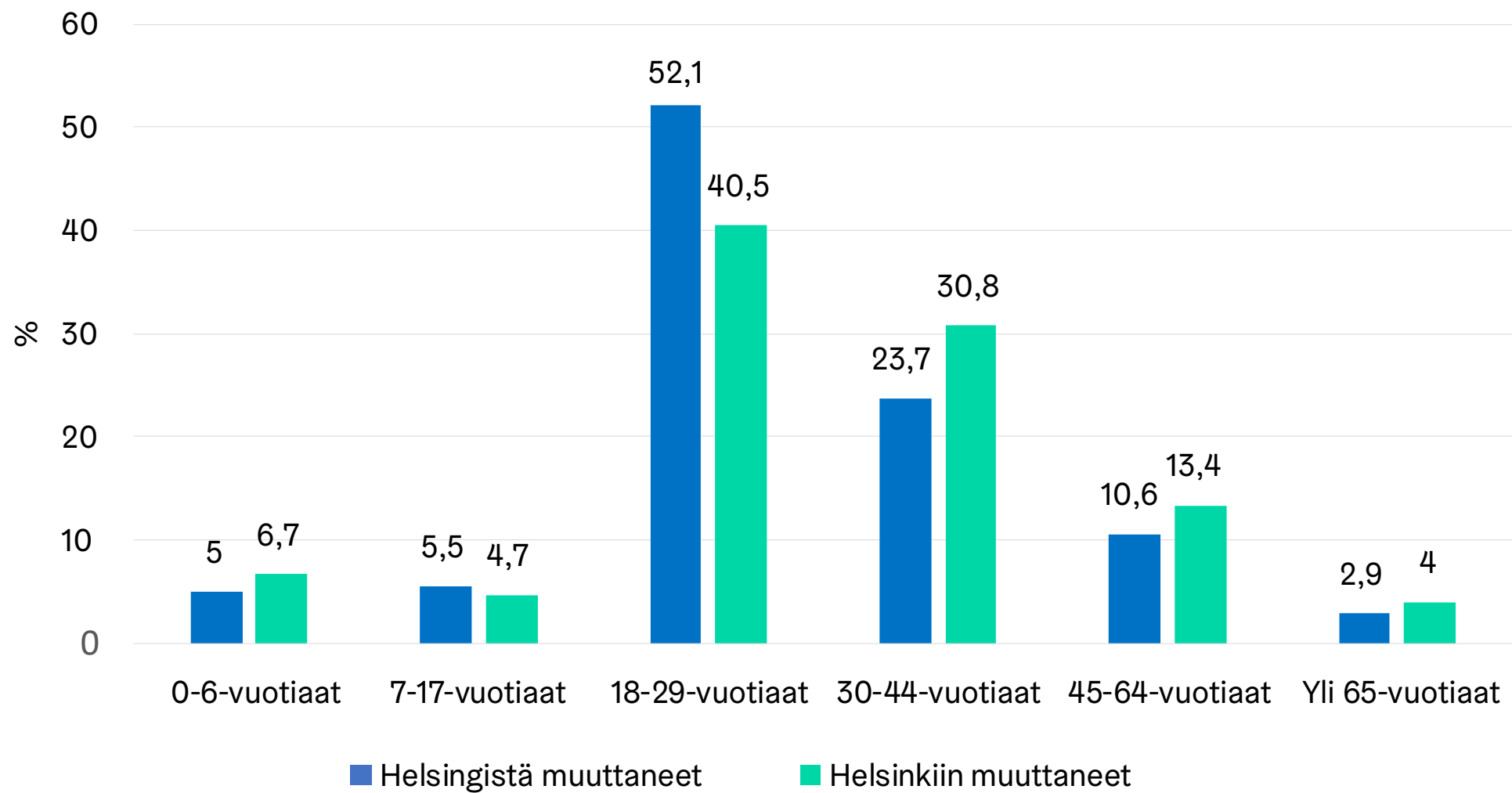
Helsingin lähtömuuton tulokunnat

Vuonna 2020 Helsinkiin muutti 42 313 henkilöä ja Helsingistä muualle muutti 40 429 asukasta, jolloin nettomuutto jäi 1 884 uuteen asukkaaseen (Alue-sarjat 2021). Muihin kuntiin Helsingistä muutettiin 36 076 kertaa vuonna 2020. Eniten Helsingistä muutettiin Vantaalle, jonne muutoista kohdistui 9 138. Lähes yhtä usein Helsingistä muutettiin Espooseen eli 8 237 kertaa. Muihin kuntiin muutettiin huomattavasti harvemmin. Tampereelle muuttajia oli 1 343 ja Turkuun 1 236, muihin kuntiin muutettiin alle 1000 kertaa vuonna 2020. Lyhyen pendelöintimatkan päähän Helsingistä Järvenpäähän, Nurmijärvelle, Sipooseen, Porvooseen, Keravalle, Kirkkonummelle, Tuusulaan, Kauniaisiin ja Hyvinkäälle muutti yhteensä 5 376 henkilöä. (Tilastokeskus 2021.)

Helsinkiin muuttaneista 52 prosenttia oli 18–29-vuotiaita vuonna 2020. Poismuuttaneista sama ikäryhmä edusti 41 prosenttia kaikista poismuuttaneista. Tämä ikäryhmä muodosti näin ollen suurimman muuttajaryhmän sekä Helsinkiin että kaupungista poispäin. Liki kolmannes poismuuttaneista oli 30–44-vuotiaita ja perheensä mukana muuttaneita alaikäisiä lapsia oli 11 prosenttia. Kaupunkiin muuttaneista huomattavasti pienempi osuus oli ikäluokkaa 30–44-vuotiaat kuin kaupungista poismuuttaneet.



Kuvio 1. Lähtömuutto Helsingistä, tulokuntien TOP10 vuonna 2020 (Tilastokeskus 2021).



Kuvio 2. Helsingistä muuttaneet ja Helsinkiin muuttaneiden osuudet vuonna 2020, % (Tilastokeskus 2021).

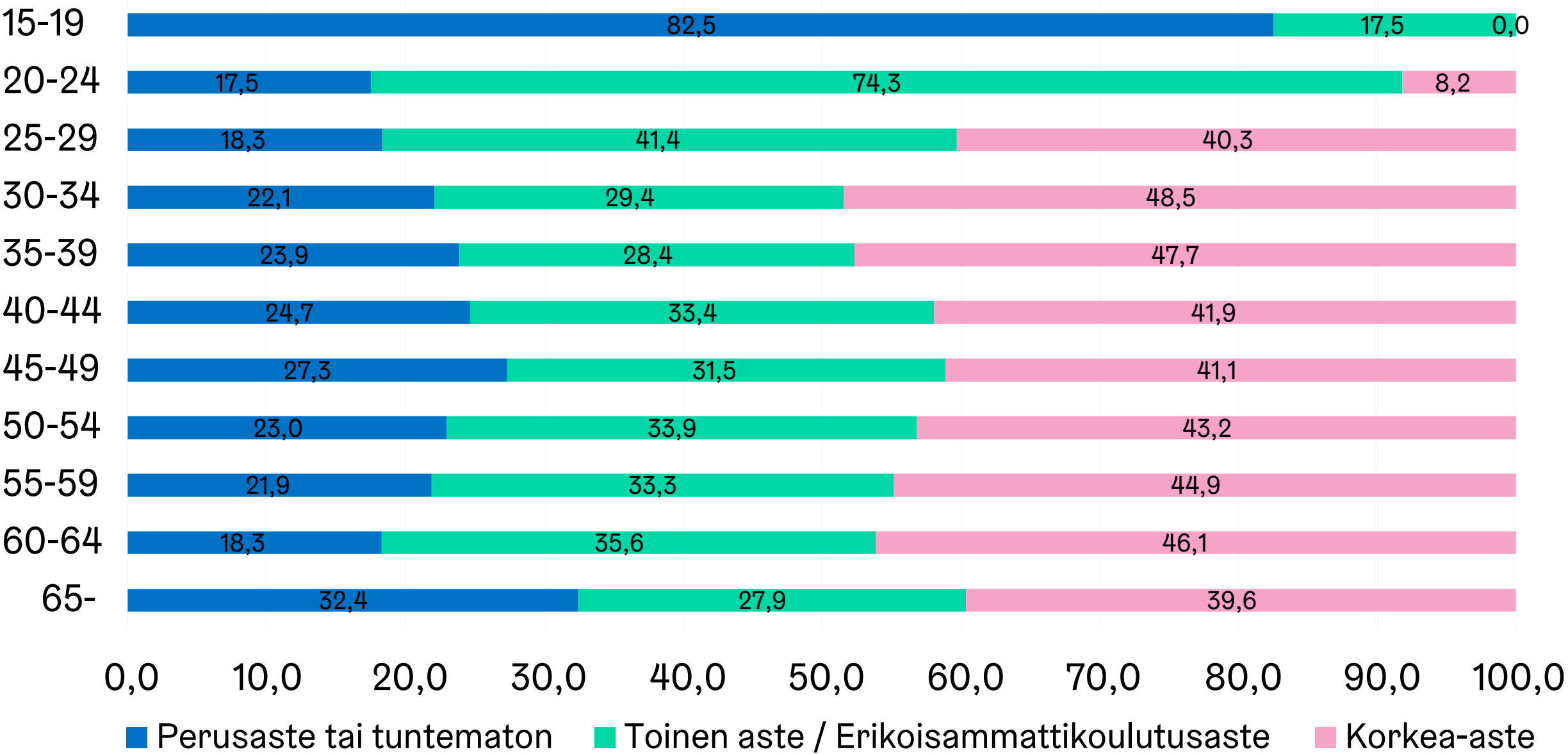
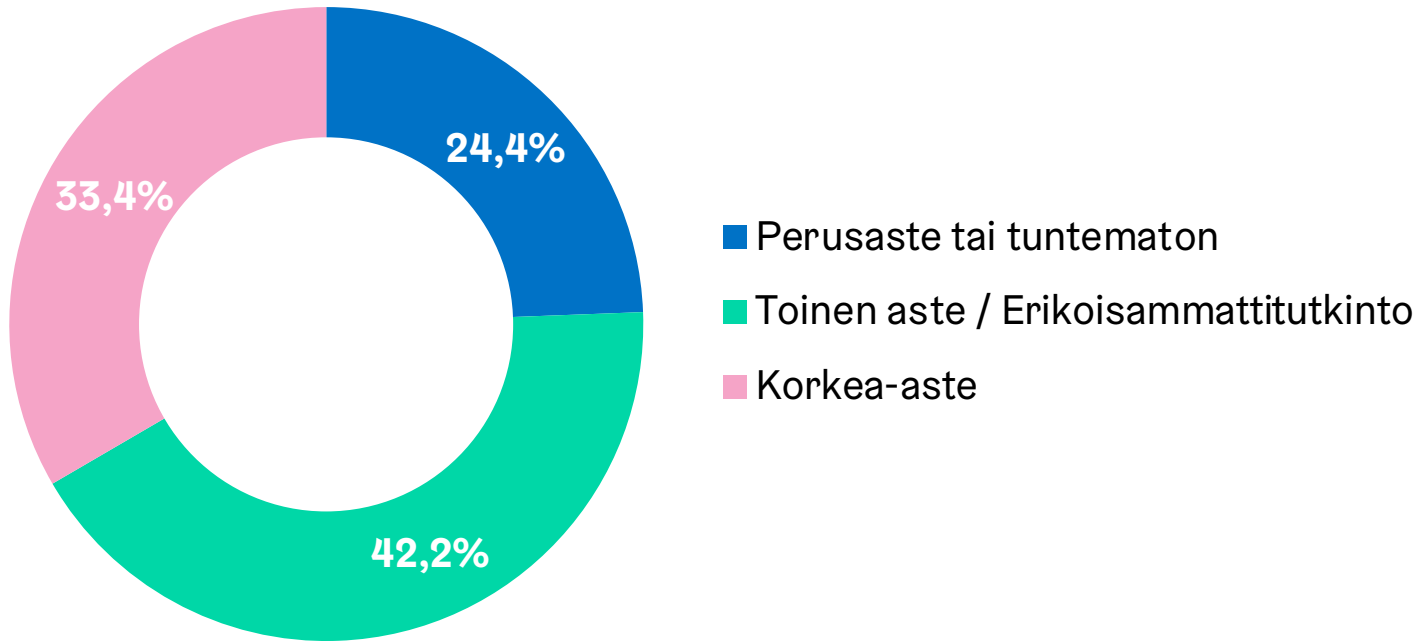
Poismuuttaneiden koulutustausta

Tilastokeskus tilastoi poismuuttajien koulutustaustaa yli 15-vuotiaiden osalta. Helsingistä muuttaa pois useimmiten toisen asteen tutkinnon tai erikoisammattitutkinnon suorittaneita. Vuonna 2018 heitä muutti kaikkiaan 12 391 pois Helsingistä. Korkeakoulutettuja poismuuttajia on toiseksi eniten – heitä muutti pois Helsingistä 9 795 vuonna 2018. Harvimminkin poismuuttajat olivat vain perusasteen suorittaneita.

Kun poismuuttaneiden koulutustaustan tarkasteluun lisätään ikäluokka, voidaan arvioida joitakin muuttopäätöksen syitä. Voidaan esimerkiksi olettaa, että nuoret aikuiset muuttavat Helsingistä toisiin korkeakoulukaupunkeihin opiskelemaan, minkä vuoksi 20–24-vuotiaiden ikäluokassa korostuu toisen asteen tutkinnon suorittaneiden määrä suhteessa muihin ikäluokkiin.

Toisaalta 15–19-vuotiaista harvemmat ovat saattaneet toisen asteen opinnot loppuun, eikä korkeakoulutettuja muuttajia tässä ikäluokassa näy lainkaan. 20–29-vuotiaista muuttajista lähes yhtä suuri osuus on korkeakoulutettuja ja toisen asteen suorittaneita, mutta vanhemmissa ryhmissä suurin muuttajaryhmä on korkeakoulutut. (Tilastokeskus 2021.)

Kuvio 3. Helsingistä muuttaneiden koulutustaustan osuudet vuonna 2018, prosenttia (Tilastokeskus 2021).



Kuvio 4. Helsingistä muuttaneiden koulutustaustan osuudet ikäluokan mukaan vuonna 2018, prosenttia (Tilastokeskus 2021.)

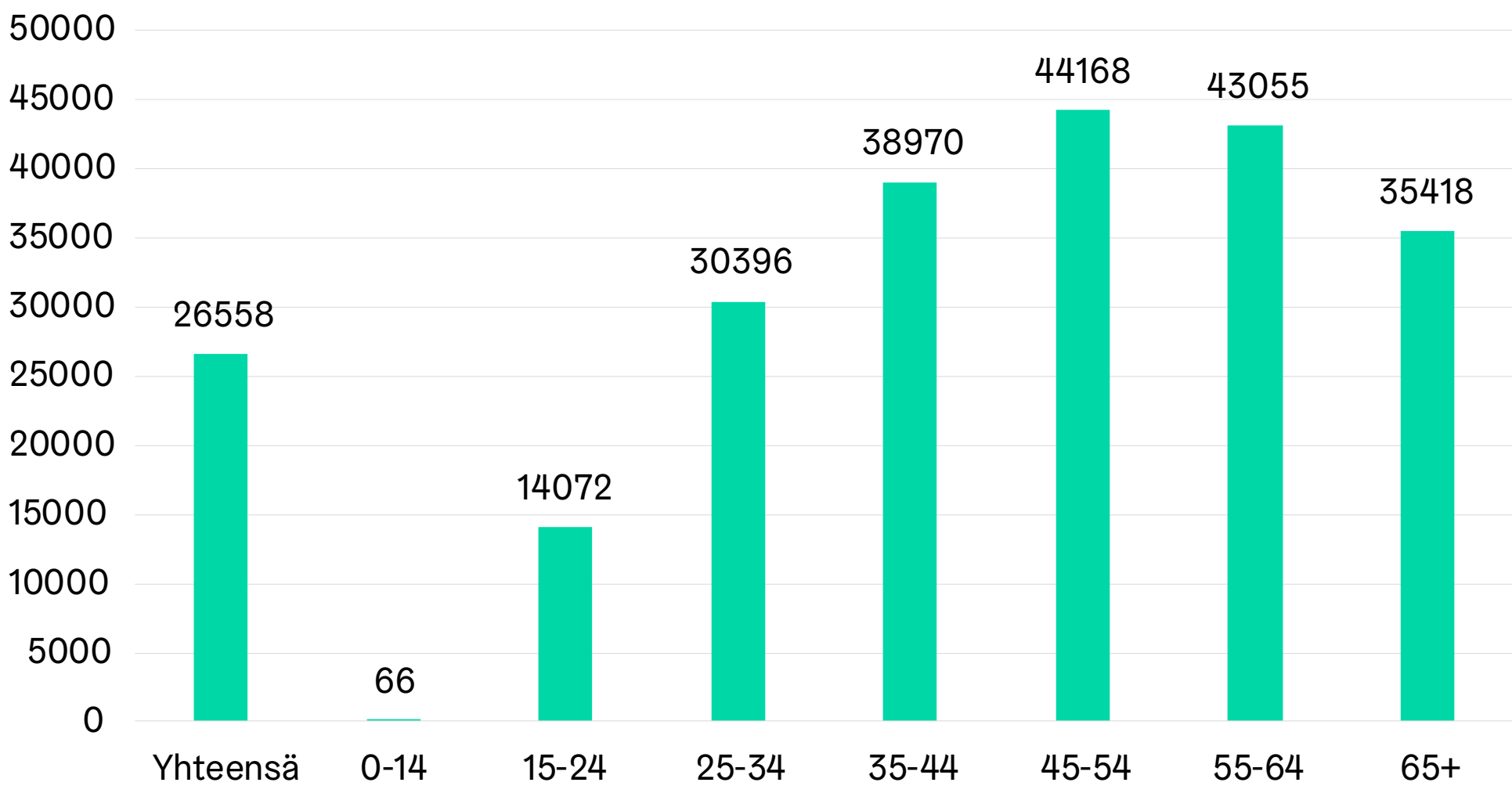
Poismuuttaneiden tulot

Helsingiläisen keskitulo oli 38 863 euroa vuonna 2019 ja samana vuonna helsinkiläisen keskiansio oli 34 413 euroa (Verohallinto 2021.) Helsingistä poismuuttaneiden keskitulo oli 26 558 euroa, mutta on huomioitava, että pienemmät tulot laskevat keskiarvoa. Kun poismuuttajien keskituloa tarkastellaan ikäluokittain, nousevat erot paremmin näkyviin. 35–65-vuotiaiden poismuuttajien keskitulo asettuu helsinkiläisen keskitulon tuntumaan, hieman sen yli tai alle vuoden 2019 osalta.

Kun helsinkiläisten poismuuttajien ikä- ja tuloluokkia tarkastellaan, saadaan parempi kuva siitä, minkälaisia tuloja poismuuttajilla on. Alle 15-vuotiaat poismuuttajat ovat luonnollisesti joko tulottomia tai heillä on hyvin pienet tulot. Seuraavaksi nuorimman ikäluokan tulojakauma on jo huomattavasti tasaisempi.

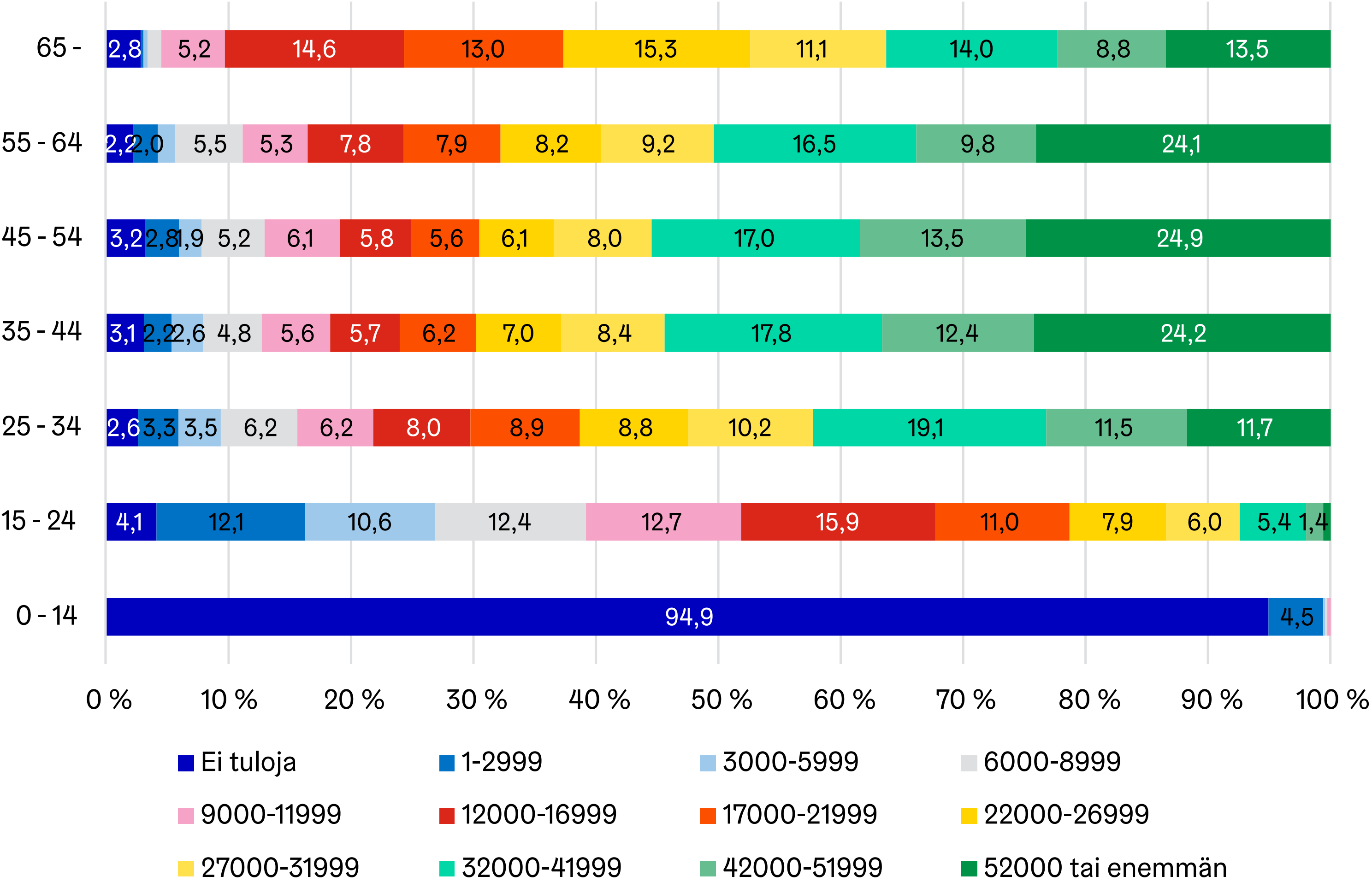
Tämä johtunee siitä, että luokassa on teini-ikäisiä peruskoululaisia ja toisaalta jo koulunsa käyneitä työssäkäyviä nuoria aikuisia. Kuitenkin työuran sa alussa olevien ikäluokkien tulotaso harvoin yltää vanhempien ikäluokkien tasoon, mikä selittyy työuran aikaisella vaiheella, mikäli sen on ehtinyt jo aloittamaan. Pitkälti tähän ryhmään kuulunevat myös korkeakouluihin opiskelemaan muuttavat.

Vanhempien ikäluokkien poismuuttajista valtaosa on joko tuloluokassa, johon asettuu sekä helsinkiläisten keskitulo että keskiansio, tai sitä suuremmissa tuloluokissa. 35–64-vuotiaiden suurin tuloluokka on yli 52 000 euroa vuodessa tai sitä enemmän, 45–52-vuotiaista Helsingistä poismuuttavista neljännes sijoittuu tähän ryhmään. (Tilastokeskus 2021.)



Kuvio 5. Helsingistä poismuuttaneiden keskimääräinen tulo vuonna 2019 ikäluokittain. (Tilastokeskus 2021.)

- 1
- 2
- 3
- 4
-
-
-
- 5



Kuvio 6. Helsingistä poismuuttaneet ikä- ja tuloluokkien mukaan vuonna 2019 (Tilastokeskus 2021.)

Katsaus Helsingin seudun kansainväliseen kilpailukykyyn

Timo Hämäläinen, MDI

*Kirjoittaja on kaupunki- ja aluesuunnittelu-
kysymyksiin sekä kulttuuripolitiikkaan
erikoistunut maantieteilijä ja kaupunkikehittäjä*

Gloaalissa maailmassa ihmiset, yritykset ja pääomat etsivät jatkuvasti uusia sijoittumiskohteita. Niinpä alueet kilpailevat keskenään työntekijöistä ja pyrkivät aktiivisesti houkuttelevaan koulutettua työvoimaa, investointeja, ulkomaisia yrityksiä ja turisteja. Alueellinen kilpailukyky onkin noussut tärkeäksi kehittämisen teemaksi, jota jatkuvasti kuvataan monien kansainvälisten vertailujen avulla.

MDI toteutti vuonna 2021 MAL 23 -suunnittelua tukevan selvityksen Helsingin kaupunkiseudun (14 kuntaa) kilpailukyvyistä verrattuna muihin Itämeren metropoliseutuihin: Tukholmaan, Göteborgiin, Osloon, Kööpenhamina-Malmöön sekä Tallinnan ja Riian kaupunkiseutuihin. Selvityksen näkökulmaan haluttiin mukaan hyvinvointi- ja ympäristöulottuvuutta ja työn lähtökohdaksi muotoiltiin seuraava määritelmä kilpailukyvyistä: ”Alueen kilpailukyvyllä tarkoitetaan alueen suhteellista etua verrattuna muihin



Kuvio 1. Kaupunkiseutujen vertailu kaikkien 48 indikaattorin tulosten perusteella.

alueisiin yritysten ja työvoiman houkuttelussa, tuottavuudessa ja innovaatioissa sekä asukkaiden hyvinvoinnissa huomioiden ympäristö ja kestävä kehitys.”

Kilpailukyky-määritelmä muodostaa neljä teemaattista ydintä, jonka ympärille tarkastelu rakennettiin: vetovoima, tuottavuus ja innovaatiot, elämänlaatu, ja ympäristön vaaliminen. Nämä jaettiin edelleen indikaattoriryhmiin yritysten houkuttelu, ihmisten houkuttelu, tuottavuus, innovaatiokyvykyys, hyvä elinympäristö, kestävä ja turvallinen liikkuminen ja ympäristön vaaliminen, joista rakentui yhteensä 48 indikaattorin laajuinen analyysikehikko.

Vertailun tuloksia ja tulkintaa

Kilpailukyky selvityksen tulokset piirtävät kuvaa keskenään yllättävänkin erilaisista pohjois-eurooppalaisista kaupunkiseuduista. Vertailun kilpailukykyisimmäksi kaupunkiseuduksi osoittautui Tukholma (kuva 1). Toiseksi ja kolmanneksi, aivan lähietäisyydelle Tukholmasta, sijoittuivat Oslon ja Kööpenhamina-Malmön seudut. Helsingin kaupunkiseutu sijoittui vertailussa neljänneksi huomattavalla erolla kärkikolmikkoon. Helsingin kintereillä seurasi Göteborgin seutu ja vertailun selkeäksi jumboksi jäivät Baltian kaupunkiseudut -vertailuyksikkö, jota edustivat parhaimmat tulokset Tallinnan ja Riian indikaattoritiedoista.

Helsingin vetovoima ja muuttoliike | Katsaus Helsingin seudun kansainväliseen kilpailukykyyn

Timo Hämäläinen

1

2

3

4

5

Pohjolan ykkönen Tukholma on vertailun tulosten valossa kansainvälisesti katsottuna kiinnostava, kultturelli kaupunki. Se houkuttelee maahanmuuttajia ja yrityksiä. Seudun väestönkasvu, tuottavuus, työllisyys ja innovaatiokyvykyys ovat Pohjolan kärkeä. Asukkaat elävät pitkään, äänestävät aktiivisesti vaaleissa ja nauttivat runsaista virkistysalueista. Toisaalta Tukholma alkaa kärsiä suurkaupungin vaivoista: asuntojen hinnat karkaavat pilviin, työmatkat pitenevät, turvallisuuden tunne vähenee ja segregatio lisääntyy.

Oslo seutu puolestaan loistaa vertailussa kehittyvänä ja vauraana kaupunkiseutuna, jossa panostetaan myös kestäväan kehitykseen. Oslo seudulla on 2000-luvulla panostettu koulutustason nostoon ja tki-toimintaan, mikä näkyy alueen kasvavana kilpailukyknä. Alueen asukkaiden tulotaso on aineiston korkein ja työttömyys vähäisin. Pitkä perinne öljymana näkyy edelleen vertailussa myös negatiivisesti: elinkeinorakenne, innovatiivisuus ja tki-toimintojen tukipalvelut eivät vielä yllä parhaiden verrokkien tasolle. Sidokset öljyntuotantoalaan eivät myöskään edesauta hiilineutraalisuustavoitteiden toteutumista. Oslo on onnistunut nostamaan mielikuvaa itsestään kiinnostavana kaupunkina niin osaajien kuin yritystenkin silmissä, ja se on onnistunut kalastelemaan enenevässä määrin ulkomaisia yrityksiä sijoittumaan alueelle.

Oslo kulttuuritarjonta ei kuitenkaan ole ihan huippua eikä seutu houkuttele korkeakouluihin ulkomaalaisia tutkinto-opiskelijoita samassa määrin kuin muut tutkitut seudut.

Kööpenhamina-Malmön seutu on vertailun ainoa kaksoiskaupunki, joka levittyy yli valtakunnan rajojen. Pelkkä Kööpenhaminan alue yksin ilman Malmöä saattaisi menestyä vertailussa kolmossijaa paremmin, onhan se monin tavoin Pohjolan eurooppalaisin pääkaupunki. Malmön tiedetään kamppailevan siirtolaisuuteen liittyvien lieveilmiöiden kanssa. Alueen tarkastelu kaksoiskaupunkina voidaan perustella sillä, että kyseessä on yksi sijoittumis- ja työssäkäyntialue. Tässä vertailussa kaksoiskaupungin ehdoton vahvuus onkin sen kyky houkutella yrityksiä ja maahanmuuttajia sekä tarjota monipuolinen kulttuuriympäristö. Myös alueen liikenteellinen saavutettavuus on vertailualueiden paras. Kööpenhamina tunnetaan maailman johtavana pyöräilykaupunkina, mikä tässäkin vertailussa nousee esiin erinomaisena pyöräiltävyytenä. Muutoinkin seudun joukkoliikenteen toimivuus ja työmatkoihin kuluva aika ovat Pohjoismaiden huippua. Kööpenhamina tunnetaan myös kunianhimoisesta ilmastopolitiikastaan.

Göteborgin seutu edustaa ainoana seutuna ”kakkoskaupunkiseutua” eikä aivan pärjää kilpailukyvyssä pääkaupunkiseutuverrokeille. Göteborgin seudusta piirtyy kuva metsien (”hiilinielut”) keskellä olevasta hyvää elinympäristöä asukkailleen tarjoavasta alueesta, joka ei pysty houkuttelemaan ulkopuolisia sijoittujia samassa määrin kuin ykköskaupunkiseudut. Hajautunut yhdyskuntarakenne näkyy tuloksissa myös vähäisempänä tyytyväisyytenä joukkoliikenteeseen, suurempana liikenneonnettomuusmääränä ja CO2-päästöjen korkeamana tasona.

Baltian verrokkit houkuttelevat nuoria opiskelijoita ja yrityksiä sijoittumaan ja pyrkivät varsin dynaamiseen elinkeinopolitiikkaan. Baltian kaupunkiseduilla on kiinnostavia ilmiötä: Tallinnan väestörakenne on verrokkeja nuorempaa, BKT kasvaa kohisten ja työllisyystilanne on hyvä. Houkuttelevaa on myös verraten halpa asuminen, nopeat työmatkat ja Tallinnan hyvä ilmanlaatu. Baltian kaupunkiseuduilla on vielä tekemistä monissa kestävan kehityksen ja tasa-arvon kysymyksissä sekä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ratkaisuisa.

Helsingin vahvuudet

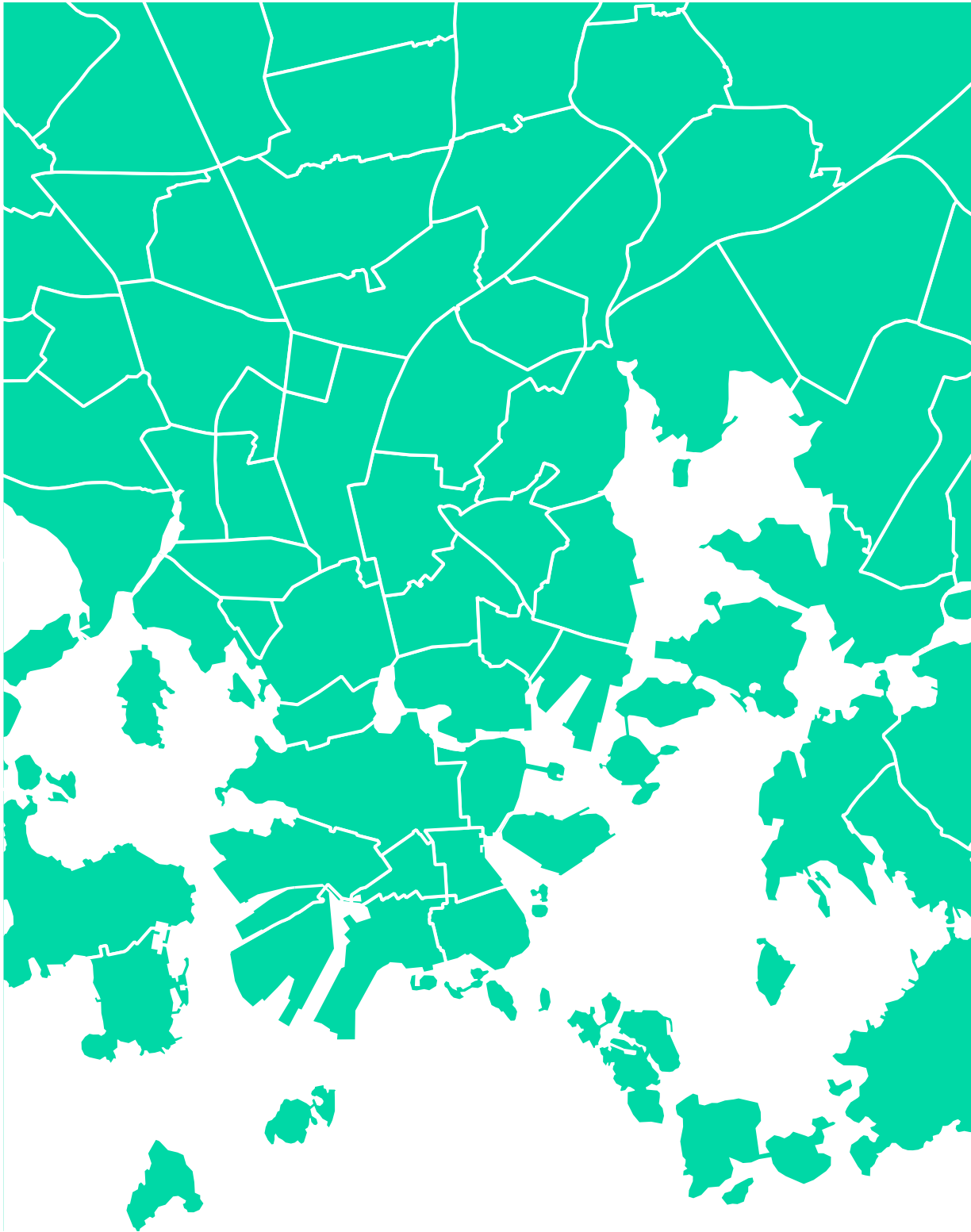
Helsingin seudun vahvuudet suhteessa muihin Itämeren alueen metropolialueihin liittyvät teknologiateollisuus- ja startup-vetoiseen innovatiivisuuteen, tasa-arvoon sekä hyvään työelämän ja vapaa-ajan tasapainoon. Helsinki on vertailun mukaan turvallinen ja terveellinen ympäristö, mikä heijastunee myös onnellisuusvertailujen kärkisijassa. Helsinki on toistaiseksi myös onnistunut välttämään segregatiota pohjoismaisia suuria kaupunkiseutuja paremmin. Tämä on paitsi aktiivisen asuntopolitiikan ansiota, mutta voi myös johtua vähäisemmästä maahanmuutosta. Maahanmuuttajalähiöitä ei ole syntynyt samassa määrin kuin Ruotsin kaupungeissa. Helsingin seudun tuottavuus ja innovaatiokyvykkyyden kehitys ovat vertailun perusteella suorastaan hälyttävän matalalla.

BKT-taso on Helsingin seudulla edelleen korkea, vaikka se on seuduista ainoa, missä asukas-kohtainen BKT on laskenut 2010-luvulla. Lisäksi alueen työllisyys on alhaisin ja työttömyys korkein. Helsingin seudulla korkeakoulutetun työvoiman osuus ei ole juuri kasvanut 2008 jälkeen ja koulutetun työvoiman saatavuudessa sekä tki-menoissa Helsinki ovat pohjoismaisten verrokkien hännänhuippu. Näiden tulosten pohjalta Helsingin kaupunkiseudun suurin pullonkaula kilpailukyvyn kasvattamisessa on osaavan

työvoiman saatavuus: verrokkit sekä houkuttelevat enemmän uusia työntekijöitä (erityisesti maahanmuuttajia) että nostavat samanaikaisesti väestön korkeaa koulutustasoa.

Helsingin seudun kestävä kehitys ei myöskään vedä vertoja verrokeille. Hiilinieluja ja suojeltuja alueita on vähemmän kuin verrokkikaupunkiseuduilla ja hiilineutraaliustavoitteet ovat pohjoismaista keskikastia. Tulokset heijastelee YK:n kestävän kehityksen maavertailun tuloksia, jossa Suomen suurimpien haasteiden joukkoon huomioitiin ilmastomuutoksen torjunta ja luonnon monimuotoisuuden köyhtymisen pysäyttäminen.

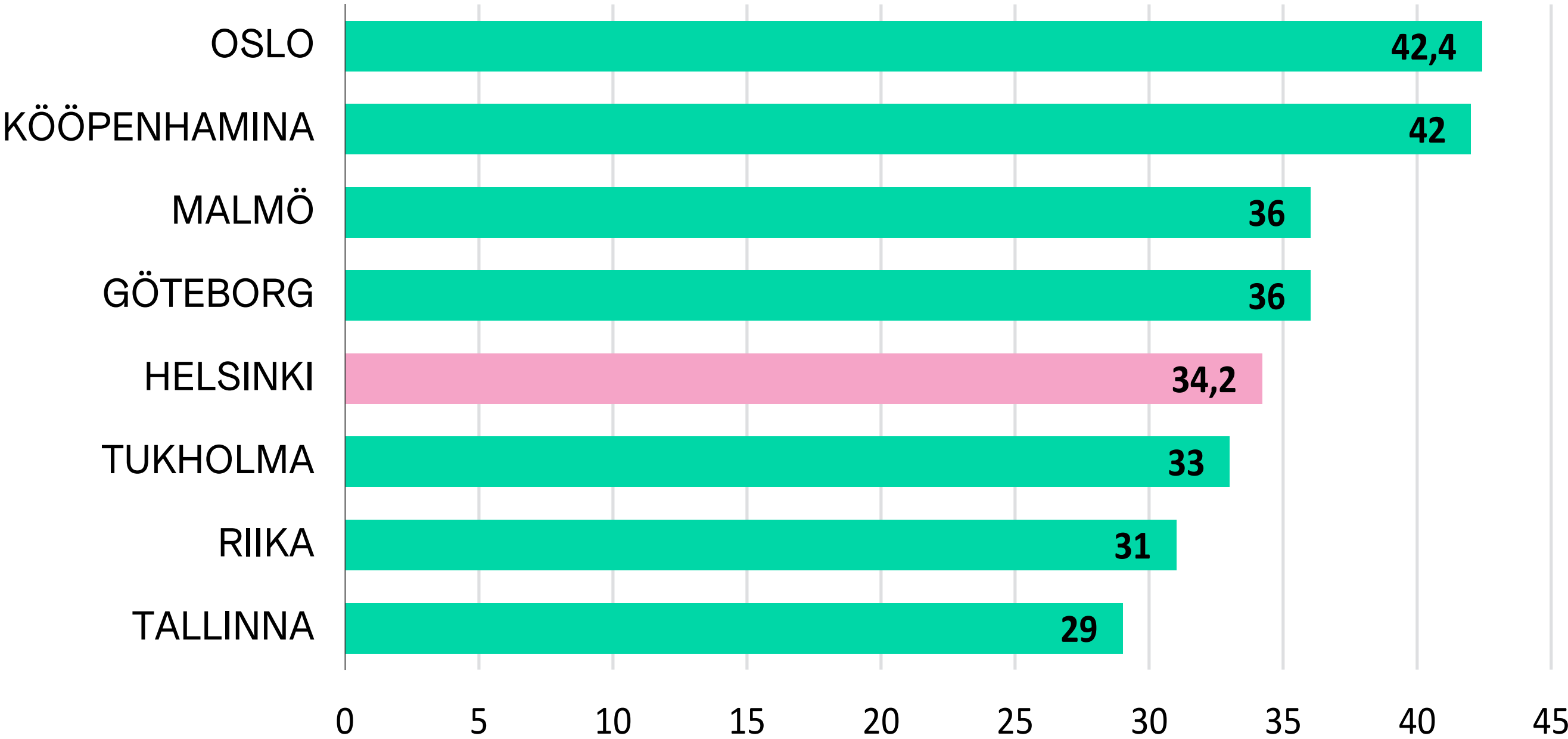
Vertailun tulosten perusteella Helsingin seudulla alkaa olla kiire tehdä korjausliike. Pohjoismaiden vahvojen kaupunkiseutujen lisäksi Baltian kiinnostavat, nuorekkaat ja dynaamiset kaupunkiseudut tulevat jatkossa kilpailemaan entistä vahvemmin niin työvoimasta, opiskelijoista kuin innovatiivisista yrityksistäkin. Helsingin seudun tulee uusintaa ja pitää kiinni vetovoimatekijöistään. Helsingin seudun tulisikin tulevaisuuden kilpailukyvyn kannalta panostaa nyt merkittävästi tki-toimintaan, kestävään kehitykseen, ilmastotoimiin sekä väestön koulutustason nostoon. Toki Helsingin seudun kannattaa pitää kiinni vahvuuksistaan: hyvästä elämästä, terveydestä ja turvallisuudesta.



Asumiskysymykset vertailussa

Asumisen hinta ja laatu nousivat esiin monella tavoin selvityksen aikana. Sopivien asuntojen tarjonta ja mielikuvat elävistä asuinalueista ja kaupunkikulttuurista vaikuttavat yksilöiden ja yritysten haluun sijoittua alueelle. Asumisen laatuun liittyviä vertailukelpoisia mittareita ei kuitenkaan asumisväljyyden lisäksi juuri ole (kuva 2). Baltian kaupunkiseutujen osalta edullisemmat asumiskustannukset nostivat selvästi niiden osakkeita kansainvälisten osajien mielikuvavertailussa. Samassa vertailussa Helsingin suhteellisen hyvää sijoittumista voi selittää pohjoismaisia verrokkeja halvempi hintataso asumisessa (kuva 3). Vaikka pääkaupunkiseudun julkisessa keskustelussa korostuukin huoli asuntojen korkeista hinnoista, niin kansainvälisesti ei vielä puhuta merkittävän korkeasta kalleustasosta. Helsingin seudulla asuminen ei tämän vertailun mukaan ole pohjoismaisiin verrokkeihin suhteutettuna kallista. Sen sijaan asumisväljyys on pienempi.

Asumisväljyys, neliötä / asukas



Kuvio 2. Asumisväljyys keskuskaupungeissa. Tallinna ja Riika 2018; Helsinki, Tukholma, Göteborg, Malmö 2019; Kööpenhamina ja Oslo 2021. (Lähteet: Tallinna ja Riika Eurostat Urban Audit, muiden kaupunkien osalta kansalliset tilastokeskukset.)

1

2

3

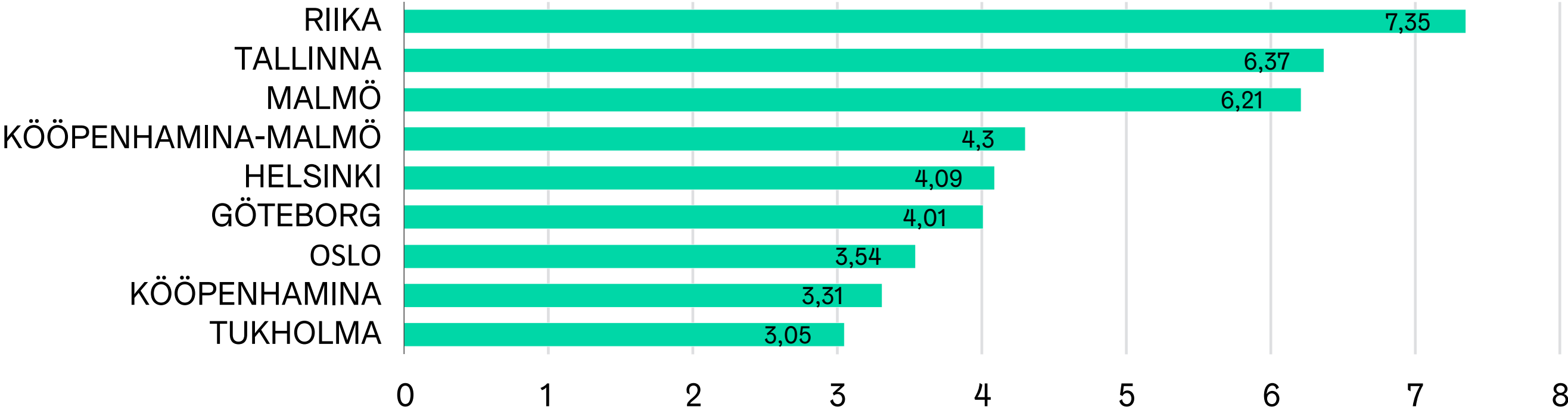
4

5

Asuntotarjonnassa tarvitaan toki riittävästi edullisia asuntoja ja vuokra-asuntoja, mutta myös laatutekijät merkitsevät paljon tulijoille ja seudulla elämäänsä rakentaville. Kilpailukyvyystä puhuttaessa on tärkeää muistaa, että jokainen päätös saapua seudulle niin opiskelijana, työntekijänä, sijoittajana tai yrityksen edustajana on myös henkilökohtainen emotionaalinen päätös. Tulijat haluavat kokea itsensä tervetulleiksi. Mielikuvaan vastaanottavaisesta alueesta liittyy myös tulijoiden mahdollisuus elää sopusoinnussa nykyisen väestön kanssa.

Asumisen laatuun liittyvät täten myös Helsingin seudun keskeiset vahvuudet, tasa-arvoisuus ja segregaaation vähäisyys, joita hyvällä suunnittelulla voidaan edelleen ylläpitää. Segregaation estäminen on keskeinen tekijä koko seudun houkuttelevuuden ja hyvinvoinnin turvaamisessa, ja se vaikuttaa myös koettuun turvallisuuteen ja mielikuvaan kulttuurin avoimuudesta. Helsingin seutu on toistaiseksi pärjännyt tässä hyvin verrokkeihinkin verrattuna. Jatkossa seudulla kannattaa edelleenkin ehkäistä segregatiota tehokkaasti pyrkimällä sosioekonomisesti ja kulttuurisesti sekoittuneisiin alueisiin ja tarjoamalla kaikille asukkaille kaikilla alueilla laadukasta ympäristöä ja pääsyä hyviin palveluihin.

Kuinka moneen asuntoneliöön paikalliset vuositulot riittävät keskuskaupungeissa



Kuvio 3. Omistusasumisen hintatasovertailu kaupunkiseuduilla. Aineisto: Catella, OECD.

Koko kilpailukykyraportti on saatavilla:
[Helsingin seudun](#)
[Mal-kilpailukykyvertailuraportti](#)

Mistä syntyy asumisen laatu?

1

2

3

4

5

Ulla Kuitunen ja Sanna Meriläinen

Kirjoittajat ovat asuntopalveluiden yksión päällikkö ja asuntotuotannon kehityspäällikkö

Hyvä asunto ilahduttaa ja ihastuttaa, luo hyvinvointia ja parantaa asukkaan elämänlaatua. Toteutettavan rakennuskannan asumisen laatu ei tarkoita samaa kuin rakentamisen laatu, eikä se myöskään ole riippuvainen asuntojen teknisestä varustelusta tai materiaaleista. Myös edullisilla materiaaleilla rakennettu asunto voi olla asumisen laadultaan hyvä ja toisinpäin. Rakentamisen teknisen laadun varmistaminen on tärkeää, muttei korvaa puutteita asumisen laadussa.

Asumisen ja asuntojen laatua arvioitaessa voidaan laadun mittareina yleisesti käyttää mm. seuraavia tekijöitä:

- Luonnonvalon määrä ja tilallinen väljyys
- Kalustettavuus ja toiminnallisuus
- Tilallinen mukautumiskyky: monikäyttöisyys ja joustavuus
- Asunnon tilojen yksityisasteen säätelyn mahdollisuus
- Riittävät huonekoot ja säilytystilat
- Asuntokohtaiset ulkotilat
- Asuntojakauman monipuolisuus

Mittarit perustuvat kansainväliseen kirjallisuuteen ja hyvän rakentamistavan käytäntöihin, mm. RT-kortteihin dokumentoituun tietoon asuntojen toiminnallisuudesta ja mitoituksesta. (esim. Burridge & Ormandy 2005; Brophy & Lewis 2011; Drexler & Khouli 2012; Finlay ym. 2012; Lelyveld & Livingstone 2018)



Edellä kuvattujen asumisen laatutekijöiden merkitys tulee korostumaan tulevaisuudessa, kun asumisen tavat moninaistuvat. Aidosti kestävä rakentaminen edellyttää rakentamisen päästöjen vähentämisen lisäksi asunnoilta pitkää elinkaarta. Monipuolinen asuntojakauma rakennuksen ja kaupungin osan tasolla sekä muuntojoustavat rakennukset lisäävät asuntokannan resilienssiä ja parantavat edellytyksiä pidentää rakennusten elinkaarta.

Miten Hitas-järjestelmä on kirittänyt asuntotuotannon laatua Helsingissä?

Hitas-järjestelmän tavoitteena on ollut tuottaa kaupunkilaisille kohtuuhintaisia asuntoja, joiden hinta ja laatu ovat oikeassa suhteessa. Kaupunki on kehittänyt suunnitelmien laadun valvontaan käsittelyprosessin, jonka avulla riittävät laadulliset tekijät kussakin hankkeessa voidaan varmistaa. Hitas-kohteiden suunnitelmat käydään läpi sekä alueellisen yhteistyöryhmän (=alue-ryhmän) että Hitas-työryhmän käsittelyssä, joissa suunnitelmien laatuun voidaan puuttua haluttaessa vahvastikin.

Hitaksesta tuttua alueryhmätyöskentelyä on Helsingissä laajennettu koskemaan kaikkea projektialueilla sekä myöhemmin lähes kaikkialla Helsingissä tapahtuvaa kerrostalorakentamista. Alueryhmissä keskustellaan hankkeiden laadusta ja kaupunkikuvasta laaja-alaisesti ja mahdollisiin epäkohtiin voidaan puuttua oikea-aikaisesti. Alueryhmissä hankkeita kehitetään myös yhteistyössä rakennuttajien kanssa.

Usein Hitas-hankkeita aloitetaan myös tontinluovutuksen laatukilpailujen yhteydessä, jolloin asuntojen rakennuttaja sitoutuu kilpailuehdotuksen jättäessään jo toteuttamaan tiettyä laatutasoa. Kaupungin roolina on varmistaa, ettei suunnitelmia muuteta laadullisesti huonommiksi rakennuslupavaiheeseen siirryttäessä.

2000-luvun aikana kaikkien asuntotyyppien keskipinta-ala uusissa asunnoissa on pienentynyt voimakkaasti. Asuntojen kokoa ohjaavaan asemakaavamääräyksen muuttaminen kokoa ohjaavasta ns. keskipinta-ala-määräyksestä huoneiden minimimäärää ohjaavaksi perheasuntomuotoon on osaltaan vaikuttanut voimakkaasti asuntojen ja asuinhuoneiden koon pienentymiseen. Voidaankin todeta, että nykyasunnoista puuttuu keskimäärin noin huoneen verran tilaa verrattuna 2000-luvun alkuun.

Markkinavetoisessa asuntorakentamisessa pinta-alojen pienentyminen on ollut voimakkaampaa. Asuntojen pienentyminen on johtanut paikoin merkittävästi asumisen laadun heikkenemiseen: mm. heikentyneeseen kalustettavuuteen, vähentyneeseen säilytystilaan ja pimeämpiin asuntoihin. Helsingin omassa 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi.

Hitas-järjestelmän ohjauksella on voitu varmistaa ratkaisuja, jotka tukevat monipuolista kalustettavuutta ja käytettävyyttä ja sitä kautta monipuolistaa syntyvää asuntokantaa. Asuntotuotannossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Myös kaupungin oma rakennuttaja (Att) ohjaa omien hankkeidensa suunnittelua vahvasti kaupungin yhteiset tavoitteet ja asumisen laadun mittarit huomioiden.

Taustaa asuntojen laadun mittaamiselle mm.

Pelsmakers, Sofie, Saarimaa, Sini & Vaattovaara, Mari (2021, forthcoming). [Avoiding Macro Mistakes: Analysis of Micro homes in Finland today. NJAR special issue - Housing Question of tomorrow](#)

Sisällys

- 1 Johdanto
 - 2 Tätä on Hitas
 - 3 Näkökulmia kohtuuhintaisen omistus-
asumisen kehittämiseen
 - 4 Helsingin vetovoima ja muuttoliike
 - 5 Sidosryhmien näkökulmia
- Suomen Isännöintiliitto ry
Tuomas Viljamaa
- Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry
Annukka Mickelsson
- Rakennusteollisuusliitto RT ry
Anu Kärkkäinen



Kuva: Riku Pihlanto

Isännöintiliiton näkemykset Hitas-järjestelmästä ja uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin luomisesta Helsingissä

Tuomas Viljamaa

Kirjoittaja on Isännöintiliiton vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja

Suomen Isännöintiliitto ry edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 560 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on noin 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Yleistä projektiryhmän työskentelystä

Isännöintiliitto on ollut mukana uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin projektiryhmän työskentelyssä aktiivisesti tuoden esille järjestelmän ominaisuuksia ja kehittymismahdollisuuksia monesta eri näkökulmasta. Isännöintiliitolle on annettu projektissa sparraajan rooli. Olemme nostaneet esiin kysymyksiä liittyen Hitas-järjestelmän nykytilaan ja tulevaan kehittämiseen.

Käytännössä uuden mallin tavoitteena on jollain kaupungin tukimallilla edistää omistusasumista Helsingissä. Jos nykyinen Hitas-malli ei käy, mikä olisi sellainen malli, joka kävisi kaupungin päättäjille ja kaupunkilaisille? Tämän asian ympärillä olemme käyneet pienryhmien työpajoissa keskustelua, mutta selkeää lopputulosta ei meidän näkemysemme mukaan oikein löytynyt. Ehdotetut ratkaisut olivat lähinnä hyvin samantaisia kuin nykyinen Hitas-malli tai vastaavasti ehdotettiin esimerkiksi asumisoikeusjärjestelmän laajentamista, mikä ei varsinaisesti ollut toimeksiantoon kuuluva ratkaisu.

Ehdotus, jonka mukaan Helsinki 1 -alueelle eli aivan kantakaupunkiin ei rakennettaisi ollenkaan Hitas-asuntoja, sai jonkin verran kiinnostusta. Tällöin omistusasumisen tukeminen jäisi kuitenkin hyvin suppeaksi, koska tonttipolitiikkaa muutettiin juuri markkinaehtoiseksi. Näin ollen olemme jälleen peruskysymyksen äärellä; onko tukijärjestelmässä mitään mieltä tai tarpeellisuutta?

Yleisesti ottaen voi sanoa, että toimivien ratkaisujen löytäminen ilman tiettyjä rakenteellisia ongelmia on mahdotonta, joten niitä pitäisi uudessakin mallissa sietää. Hitaksen perustamiseen on aikanaan ollut perustellut syyt, mutta pääomamarkkinoiden avautumisen myötä ja erityisesti nykyisten hyvin matalien korkojen maailmassa perusteet ovat hyvin ohuet. Arvonta on huono keino jakaa kaupungin omaisuutta, mutta tässä tapauksessa se lienee paras ratkaisu. Se tosin vain alleviivaa järjestelmän haasteita ja ongelmia.

On hyvin vaikea nähdä, että sellaista mallia saataisiin rakennettua, jossa ei näitä tietynlaisia valuvikoja ole, joten päätöksentekijöiden on nämä haasteet tunnistettava.

Isännöinti Hitas-taloyhtiössä

Hitas-taloyhtiöissä sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, joten isännöintipalvelu on peruseriaaltaan hyvin samanlaista kuin tavallisissakin taloyhtiöissä. Erityispiirteitä ovat tietenkin Hitaksen jälleenmyynnin hintasääntelyyn liittyvät asiat. Taloyhtiöt ovat irtautuneet Hitas-järjestelmästä käytännössä heti, kun se on ollut mahdollista. Se on ymmärrettävää, koska varsinkin keskustan läheisillä alueilla tilanne on tarkoittanut tyypillisesti merkittävää asuntojen arvonnousua.

Irtautumisprosessi tarkoittaa hallinnollista työtä isännöinnille, koska yhtiöjärjestystä pitää muuttaa ja prosessia viestiä taloyhtiön hallitukselle ja osakkaille. Hitas-sääntelystä luopumisen jälkeen asuntoja myydään tyypillisesti enemmän, mikä saattaa muuttaa osakaskuntaa hyvinkin nopeasti. On tullut esiin tapauksia, joissa osakkaat ovat myös jarruttaneet korjaushankkeita, koska haluavat odottaa rajoituksista vapautumista ja myydä asunnon ennen korjauskustannusten syntymistä. Näistä elementeistä syntyy luonnollisesti merkittäviä haasteita myös isännöinnille.

Hitas-sääntelyn ollessa voimassa taloyhtiöissä päätöksenteko on tyypillisesti sujuvaa. Asukkaat

ovat isännöinnin näkökulmasta monesti erityisesti uusissa Hitas-taloyhtiöissä hyvin samoilla periaatteilla toimivia, joten päätöksenteon edellytykset ovat hyvät. Uusiin Hitas-asuntoihin hakeutuu tyypillisesti hyvin koulutettua väkeä. Hitas-asuntoja voi vuokrata markkinaehtoisesti, mikä vaikuttaa jonkun verran taloyhtiöiden dynamiikkaan riippuen vuokra- ja omistusasuntojen jakaumasta Hitas-taloyhtiöissä. Ongelmia on ilmennyt erityisesti tilanteissa, joissa osakkaat ovat olleet myymässä Hitas-säänneltyä asuntoa markkinahintaan tarkistamatta tai ymmärtämättä sääntelyä. Tällaisista tilanteista syntyy isännöinnille, välittäjille sekä kaupungin viranomaisille ylimääräistä työtä ja kustannuksia.

Isännöintiliiton yhteenveto uuden mallin jatkotoimenpiteistä

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta osallistua työryhmän työskentelyyn. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan työryhmän työskentely uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin luomiseksi Helsinkiin on ollut erinomaista ja asiaa on käyty läpi kaikista mahdollisista tulo- kulumista. Työskentely oli erinomaisesti moderoitua ja tehokasta.

Lähtökohdat huomioiden uuden mallin taustoittoamisen valmistelun tulokset eivät ole vielä kovin mullistavia. Omistusasumisen tukeminen tasapuolisesti ilman merkittäviä rakenteellisia ongelmia vaikuttaa mahdottomalta. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan olisi selkeämpää ja järkevämpää kaupungin kannalta, että kaikki taloyhtiöt olisivat jatkossa normaaleja asunto-osakeyhtiöitä ja asuntopolitiikkaa tehtäisiin kaupungin osalta jatkossa muilla tavoin. Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tavoitteena pitää olla oikeanlainen kohdentuminen heikoimmassa asemassa oleville. Tämä periaate ei toteudu nykyisessä Hitas-järjestelmässä ja sellaisen takaaminen uudessakaan omistusasumisen tukijärjestelmässä näyttää erittäin haastavalta.

Hitas-asunnot kiinteistönvälityksessä

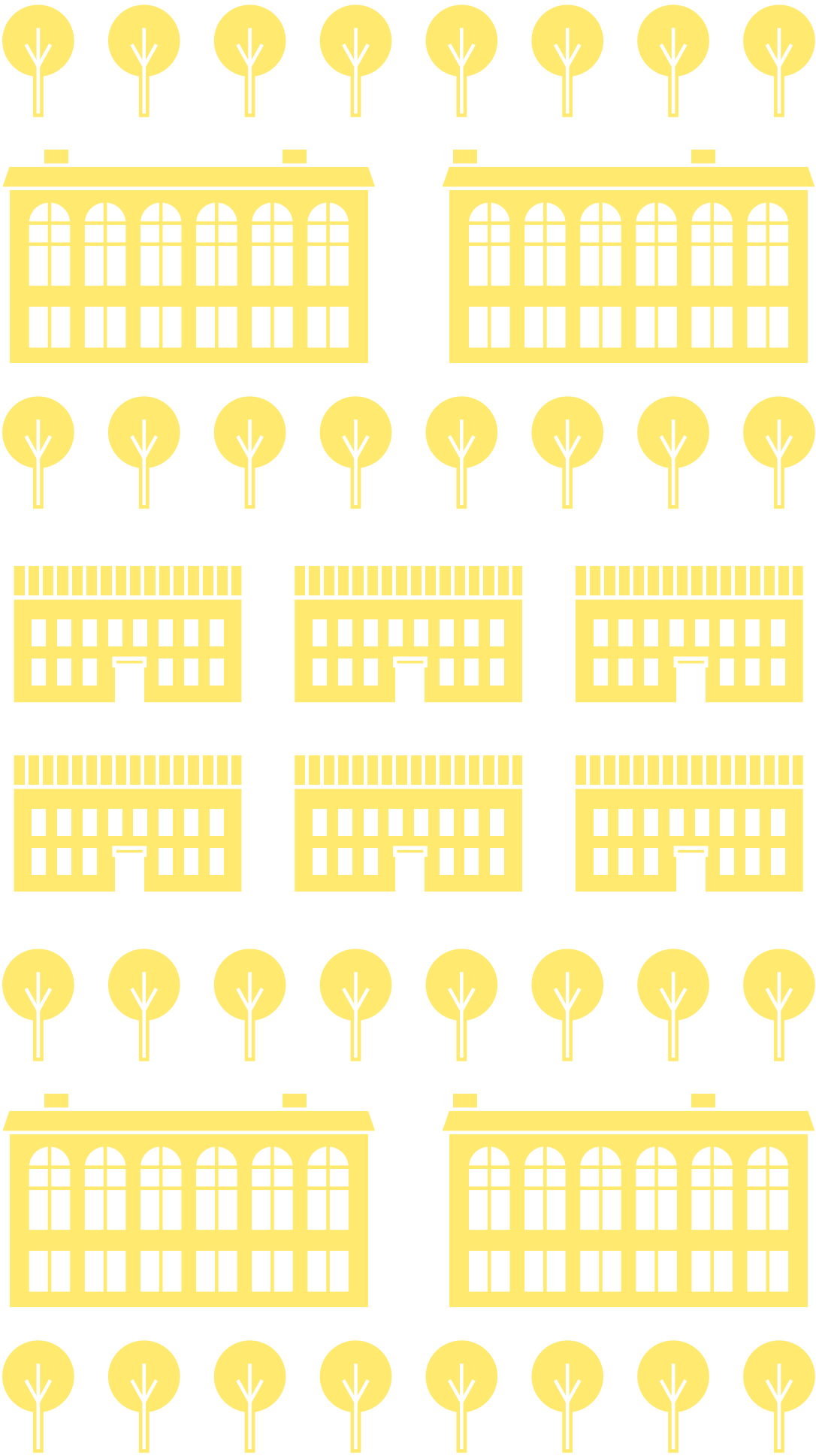
Annukka Mickelsson
Kirjoittaja on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton toimitusjohtaja

**Hitas-asuntojen tavoite on edullisuus. Asun-
toinvestointi on sen verran iso pala ostajalle,
että edullisella hinnalla löytyviä kohteita hae-
taan enemmän kuin tarjontaa löytyy. Hitas-
kohteet ovat erittäin haluttuja ja löytävät
siis ostajansa helposti myös ilman välittäjää.
Useimmat asukkaat myyvät Hitas-kohteet itse
ja tuntevat näin säästävänsä.**

Kuluttajien välisen kaupan riskeihin sen enem-
pää puuttumatta on kuitenkin huomattava, että
myös Hitas-kohteissa olisi paikallaan asunnon
tietojen laaja ja luotettava selvitys. Edullisempi
hintaa ei saisi houkutella tekemään harkitsemat-
tomia tai huonosti informoituja kauppia. Talo-
udellisen riskin suhteellinen pienuus verrattuna
samankokoiseen vapaarahoitteiseen asuntoon
kuitenkin näyttää asiat usein toisessa valossa.

Joskus käy kuitenkin niin, että kiinteistönvälit-
täjälle annetaan myytäväksi kohde, joka onkin
vielä Hitas-sääntelyn piirissä. Tiedot näistä
yhtiöistä voivat olla hataria myös myyjällä. Tai
isännöitsijätodistuksesta saattaa puuttua rasti
tarpeellisesta kohdasta. Isännöitsijät ovat voi-
neet matkalla vaihtua, järjestelmät muuttuvat,
eikä tieto enää löydykään isännöitsijätodistuk-
sista. Välittäjän tehtävä on lain velvoittamana
varmistaa kohteen tietojen oikeellisuus.
Tällaisissa tilanteissa välittäjä tekee usein
paljon ylimääräistä työtä löytääkseen tiedon
oikeasta asiantilasta. Tiedon keräily eri lähteistä
on yhä aikaa vievää käsityötä ja johtolankojen
kasaamista.

Kiinteistönvälittäjille Hitas-kohteita tulee
merkittävästi enemmän siinä vaiheessa, kun
Hitas-yhtiön hintasääntely päättyy. Tällöin ha-
lutaan mahdollisimman hyvä hinta ja välittäjän
työ useampien tarjousten saamiseksi nousee
arvoonsa. Nämä ovatkin hyviä hetkiä saada
välittäjälle tiedustella laajemminkin nykyisten
asukkaiden halukkuutta asunnon vaihtoon.



1

2

3

4

5

Asunnot on usein rakennettu hyvälle paikoille kaupunkirakenteen monipuolisuuden ylläpitämiseksi. Hyvillä paikoilla ja niiden myönteisellä kehitymisellä on vaikutus myös alueen asuntojen hinnan muodostukseen. Hitas-kauden jälkeen hinta voi nousta merkittäväksi myös alueen arvonnousun vuoksi.

Koska Hitas ei ole rakennettu ikuiseksi, on väistämätöntä, että jonain päivänä mahdollinen arvonnousu realisoituu. Tässä mielessä vanhan järjestelmän yksi isoja epäkohtia on sen aikarajoite. Kun tavoitellaan kohtuuhintaista asumista, olisi perusteltua ajatella, että tavoite on pysyvä. Aikarajoite väistämättä luo kyseisen asunnon hinnalle epäjatkuvuuskohdan ja näin asunnon aikanaan tuetusti hankkineelle muodostuukin merkittävä tulosiirtoon verrattava myyntivoitto.

Toinen iso tekijä vanhassa järjestelmässä on myös paljon puhuttu mahdollisuus omistaa samanaikaisesti useampia vanhoja Hitas-asuntoja. On harmillista, että näin olennainen tieto on jäänyt huomiotta aiemmin, kun eri järjestelmät ja tietoryppäät eivät ole olleet keskenään helposti vertailtavissa.

Osin mainitut ongelmat liittyvät tiedon puutteeseen tai huonoon tiedonkulkuun. Tämän osalta digitalisaatio menee onneksi eteenpäin ja mahdollisuuksia on yhä enemmän. Erilaisten taloyhtiökohtaisten julkisten tietojen kautta myös kiinteistönvälittäjien on helpompi saada ajantasainen tieto kunkin yhtiön tilanteesta. Asuntokaupassa ajantasaisella, laajalla ja luotettavalla tiedolla on yhä suurempi merkitys niin hinnan asettumisessa kuin asunnon ostajan isoimman kaupan taloudellisen turvallisuuden luomisessa.



Rakennusteollisuuden näkemyksiä omistus- asumisesta, Hitas-järjestelmästä ja uuden kohtuu- hintaisten asumisen mallin luomisesta Helsinkiin

Anu Kärkkäinen

*Kirjoittaja on Rakennusteollisuus RT ry:n
elinkeinoasioista vastaava johtaja*

Rakennusteollisuus RT ry edustaa laajasti rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liitto-yhteisöön kuuluvat keskusliitto ja kuusi toimialaa: Talonrakennus, Rakennustuoteteollisuus, Infra, Talotekniikkateollisuus, LVI-tekniinen urakointi ja Pinta. Kuuden toimialan yhteensä noin 2 800 jäsenyrityksen palveluksessa on 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.

Asuntoja joka lähtöön!

Ihmiset ja kotitaloudet ovat erilaisissa elämäntilanteissa, heillä on myös asumiselleen hyvin erilaisia tarpeita ja vaatimuksia. Tämän vuoksi on olennaista, että ihmisille ja kotitalouksille on tarjolla hyvillä sijainneilla niin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja kuin yhteiskunnan tukemaa vuokra- ja asumisoikeustuotantoa

sekä erityisryhmien tarpeita täyttäviä asuntoja. Mikään asumismuoto ei pysty yksin ratkaisemaan asumiseen liittyviä tarpeita, vaan asuntojen tarpeen toteuttamiseen tarvitaan riittävästi erilaisia asuntoja erityyppisissä asumismuodoissa. Olennaista on, että asuntarjonta ja uusien asuntojen tuotanto on tarpeeseen nähden riittävää – sille voi olla useita erilaisia esteitä, jotka voivat johtua esimerkiksi tonttien saatavuudesta sopivilta sijainneilta.

Asumisen hinta on kotitalouksien valintojen kannalta keskeinen kysymys ja yksi keskeisimpiä asumista koskevia poliittisia keskusteluja. Asumisen hintaan tärkein vaikuttava tekijä on riittävä asuntojen tarjonta suhteessa kysyntään. Valtion (tai kunnan) tukemalla tuotannolla pystytään vastaamaan vain osin kohtuuhintaisten asumisen ongelmaan. Vuonna 2020 valmistuneista uusista asunnoista alle viidennes oli valtion tukemaa tuotantoa. Tätä tuotantoa rajoittaa muun muassa valtion lainotusvaltuuden suuruus, kuntien asunto- ja maapoliittiset tavoitteet, markkinoiden kysyntä sekä valtion tukemien asuntojen tuottajien mahdollisuudet tuottaa

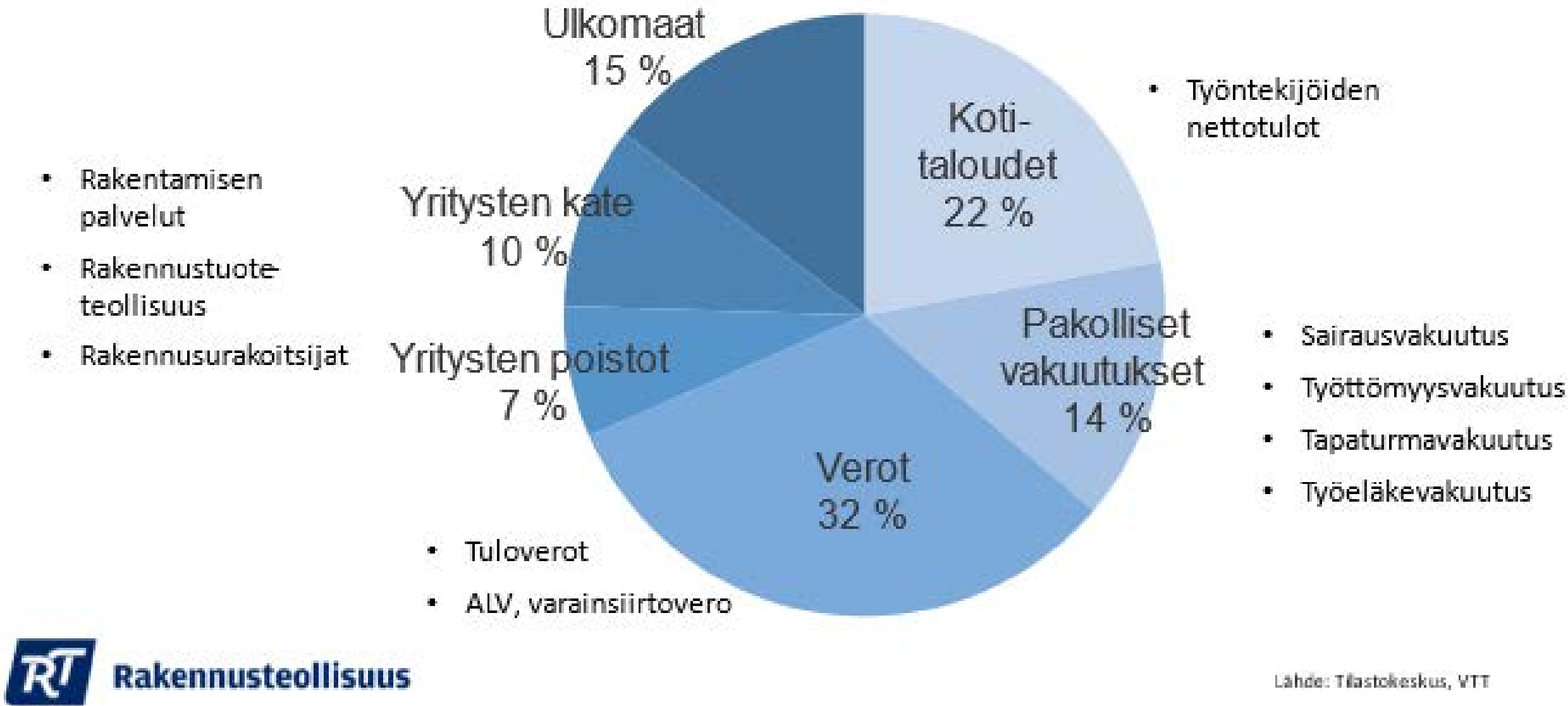
asuntoja. Vapaarahoitteisella asuntotuotannolla onkin keskeinen rooli myös asumisen kohtuuhintaisuuden tavoitteessa.

Suomen talouden kehittymisen ja työllisyyden kannalta riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla on myös merkittävä vaikutus. Uudisasuntorakentaminen on siivittänyt rakentamisen ja koko Suomen talouden kasvua viime vuosina. Asuntorakentamisella on huomattava vaikutus julkiseen talouteen, työvoiman liikkuvuuden, koko rakentamisen arvoketjun työllisyyden, verotulojen, kuntien tonttien myynnistä ja vuokraamisesta saamien verotulojen ja siten koko Suomen talouden kehittymisen kannalta. Tarjonnan kasvulle on ollut viime vuosina selkeästi kysyntää koska tuotannon määrillä on täydennetty edeltävinä vuosina syntynyttä vajetta. On tärkeää, että asuntotuotanto säilyy riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa. On myös huomattava, että asuntokanta muodostuu olemassa olevista asunnoista ja uusista asunnoista.



Uusien asuntojen tarve tulee jatkumaan edelleen suurena ja erityisesti pulaa on edullisista asunnoista. VTT:n tekemän asuntotuotantotarve 2040-tutkimuksen mukaan alueellinen asuntojen tuotantotarve keskittyy 14 suurimmalle kaupunkiseudulle. Koko maan asuntotuotantotarve on arviolta 37 500 asuntoa vuosittain. Pelkästään Helsingin seudulle olisi rakennettava vähintään 10.500-14.000 asuntoa vuosittain. Uusien asuntojen hintakehitys ja sen alueellinen eriytyminen ovat tyypillinen kaupungistuvii yhteiskuntiin liittyvä ilmiö ja sen syyt ovat moninaiset. VTT:n tänä vuonna tekemän selvityksen mukaan asuntorakentamisessa välittömät ja välilliset verot sekä veroluonteiset maksut muodostavat n. 46% asunnon hinnasta, kun tonttikulua ei oteta huomioon. Kohtuuhintaista asumista tavoiteltaessa onkin tärkeä ottaa huomioon se kokonaisuus, mistä asuntojen hinnat kokonaisuudessaan muodostuvat ja millaisia esimerkiksi kaavoitukseen tai kuntien tonttipolitiikkaan liittyviä määräyksiä niiden takana on.

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %



Omistusasuminen on kannattavaa

Omistusasuminen on pitkällä aikavälillä kotitalouden kannalta edullisin tapa asua ja omistusasumiseen tulisikin yhteiskunnassamme kannustaa. Kotitalouden kannalta omistusasuminen on säästämistä, kun samalla kartuttaa kotitalouden varallisuutta ja lisää lopulta taloudellista liikkumavaraa. Viime aikoina julkisessa keskustelussa on esitetty suurta huolestuneisuutta kotitalouksien velkaantumisesta taloyhtiölainojen ja asuntoluottojen vuoksi. Asuntolainalla on kuitenkin aina hyvin arvonsa säilyttävä vakuus, asunto. Tämä tulisi ottaa huomioon kotitalouksien velkaantuneisuutta arvioitaessa eikä asuntolainaa tulisi rinnastaa tämän vuoksi esimerkiksi vakuudettomiin kulutusluottoihin. Yhteiskunnan kannalta omistusasuminen vähentää tarvetta asumistukeen, erityisesti omistusasujan siirtyessä pois työmarkkinoilta eläköitymisen vuoksi, jolloin omistusasunto on yleensä maksettu. On kuitenkin selvää, että muillekin asumismuodoille on tarvetta ja kotitaloudella tulee olla mahdollisuus valita halutessaan toisenlainen asumismuoto ja toisaalta taloudelliset realiteetit johtavat siihen, ettei omistusasumiseen ole kaikilla kotitalouksilla taloudellisia edellytyksiä.

Hitaksen nykymallista

On selvää, että nykyinen Hitas ei täytä yleistä yhteiskunnallista vaatimusta kohtuuhintaisen asumisen kohdentumisesta oikein. Ensinnäkin asunnon voi saada lähes kuka tahansa tuurilla arpajaisissa. Toki Hitas-ehtojen mukaisesti hyvänä voidaan pitää sitä, että arvonnassa etusija lapsiperheillä. Toisaalta on hyvin ongelmallista, että Hitas-asuntoja on voinut päätyä useita samalle omistajalle. Mikäli asunto on vuokrattu, asunnosta saatu vuokratuotto on yhtä hyvä kuin vapaarahoitteisen asunnon vuokra mutta hankintahinta on halvempi. Puolihitaksissa taas todellinen lottovoittaja on arpajaisissa voittanut ensimmäinen omistaja, joka on saanut hintasäädellyn kohteen ja voinut realisoida voiton ilman hintasäännöstelyä.

Rakennusliikkeiden kannalta on selvää, että Hitas kilpailee asuntomarkkinassa rakennusliikkeiden oman vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kanssa. Rakennusliikkeet toimivat kuitenkin Hitas-kohteissa aina urakoitsijoina mutta osin toimivat ja haluavat toimia myös rakennuttajina.

Tarvitaanko uutta Hitasta vai pitäisikö kehittää jotain muuta?

Voi perustellusti kysyä pystytäänkö luomaan uusi Hitas, joka on aukoton ja täyttää yleisen yhteiskunnallisen kohtuuhintaisen asumisen kohdentumisen oikeudenmukaisesti. ARA-tuotanto tarjoaa vuokra-asuntoja ja myös ASO-asuntoja niille, jotka niitä tarvitsevat ja tuottaa halutun yhteiskunnallisen tavoitteen. Omistusasumiseen tällaista tukimallia ei tällä hetkellä ole. Esitämme kuitenkin, että Helsingin oman kaupunkin Hitaksen sijaan luodaan omistusrava. Omistusrava olisi mahdollista toteuttaa kaupungista riippumatta koko Suomeen ja ARA:lla olisi sama rooli, kun muussakin ARA-tuotannossa. Omistusravassa valtio antaisi takauksen asuntolainalle, lainalle olisi korkokatto, rakentamisessa olisi kustannusrajat ja laatuohjaus, tontti olisi ARA-tontti, asunnon edelleen luovutus olisi rajoitettua ja asunnon saajille olisi tulorajat. Takauksen voisi saada vain yhdelle omistusravan asuntolainalle.

Helsinki