



A. Pauli Leppä-ahon ym. aloite hitas-asuntojen sääntelyn purkutoimista

HEL 2011-004401 T 10 07 00

Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 3.6.2009 uudistanut Hitas-tonttien luovutuksessa sekä Hitas-asuntojen myynnissä sovellettavia määräyksiä. Uudistetut määräykset tulivat voimaan vuoden 2010 alusta lähtien. Hitas-asuntojen sääntely muuttui määräaikaiseksi siten, että 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta uudet asuntoyhtiöt vapautuvat hintasääntelystä automaattisesti ja vanhemmat asuntoyhtiöt voivat saada vapautuksen hakemuksensa perusteella. Ennen vuotta 2011 valmistuneissa Hitas-yhtiöissä sääntelystä vapautuminen edellyttää osakkaiden yksimielistä hakemusta. Hintasääntelystä vapautumiseen sisältyy tontinvuokran tarkistus, joka johtaa pääsääntöisesti asumismenojen kasvuun. Tämän johdosta on perusteltua edellyttää hakemuksessa asukkaiden yksimielisyyttä.

Uudet 1.1.2011 jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen automaattisesti sääntelystä. Lisäksi hintasääntelyn vaikutuksen ulkopuolella käytännössä olevat vanhat Hitas-yhtiöt, joiden keskimääräinen laskennallinen enimmäishinta ylittää 30 vuoden kuluttua rakentamisesta kyseisen postinumeralueen kaikkien asuntojen tilastollisen markkinahinnan, vapautuvat kiinteistöviraston asunto-osaston ilmoituksella sääntelystä. Käytännössä siis myös vanhemmat Hitas-yhtiöt vapautuvat automaattisesti 30 vuoden jälkeen, mikäli hintasääntelyllä ei ole enää vaikutusta. Sääntelyn piiriin jäävät 30 vuoden päästä rakentamisesta ainoastaan ne Hitas-yhtiöt, jotka sijaitsevat korkean hintatason asuinalueilla ja joiden osakkaat eivät yksimielisellä päätöksellä hae vapautusta. Kaupunki pyrkii sekä uudisrakentamisen hallintamuoto-ohjauksen että Hitas-asuntojen hintasääntelyn avulla turvaamaan markkinahintoja edullisemmän omistusasuntokannan koko kaupungissa ja erilaisissa kaupunginosissa.

Hitas-järjestelmän tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtoja, erityisesti lapsiperheille. Vuonna 2010 uusien kerrostalo-asuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli Tilastokeskuksen mukaan 4 349 €. Uustuotannon neliöhintatietoja ei ole saatavilla erikseen Helsingin osalta. STH-Groupin markkinatilanneselvityksen mukaan 19.10.2011 myynnissä olevien vapaarahoitteisten uusien kerros-taloasuntojen (muu kuin Hitas) keskineliöhinnat olivat Helsingissä noin 6 250 €. Saman selvityksen mukaan uusien myynnissä olleiden Hitas-kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat olivat noin 3 800 €. Vuosina 2010–2011 puollettujen uusien Hitas-



kerrostalohankkeiden kohdekohtaisten keskihintojen vaihteluväli on ollut 2 795–4 096 €/asm².

Kun Hitas-yhtiö vapautuu sääntelystä joko osakkaiden hakemuksesta tai 30 vuoden määräajan kuluttua (1.1.2011 jälkeen valmistuneet asunnot) tehdään kiinteistövirastossa tontinvuokran tarkistus. Luovutettavien Hitas-tonttien vuokrataso on 10–30 % alhaisempi kuin alueen sääntelemättömään omistustuotantoon luovutettavien tonttien vuokra. Tonttien maanvuokrien korotukset sääntelystä vapautumisen yhteydessä ovat vastaavasti 0-30 % sen mukaan, kuinka suuri markkinahinnan ja yhtiön keskimääräisen laskennallisen enimmäishinnan erotus on rajoituksista vapautumisen hetkellä. Vuoden 2011 alun jälkeen valmistuneiden yhtiöiden osalta sääntelystä vapautumisen yhteydessä tontin maanvuokraa korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra. Mikäli Hitas-yhtiö vapautuu sääntelystä alueen yleisen hintatason alhaisuuteen perustuvalla asunto-osaston ilmoituksella, tontinvuokraehdot pysyvät entisellään.

Toistaiseksi hakemuksen perusteella Hitas-sääntelystä on vapautunut yksi yhtiö. Vapautuneessa kohteessa Katajanokalla tontinvuokran korotus oli maksimimääräinen 30 %, mutta vaikutus asumiskustannuksiin jäi pieneksi. Vuokrankorotuksen jälkeen tontin vuokraosuus yhtiövastikkeessa nousi noin 0,3 €/asm²/kk. Esimerkiksi 65m²:n asunnossa korotus tarkoittaa noin 20 euron lisäkustannuksia asumismenojen kuukausierään. Vuokrankorotusta voidaan pitää kohtuullisena asuinalueella, joka sijaitsee aivan Helsingin ydinkeskustan tuntumassa. Arvioiden mukaan keskusta-alueilla sijaitsevilla Hitas-kohteissa vuokrankorotuksen vaikutus olisi 0,2–0,7 €/asm²/kk.

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

Lisätiedot

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