



05.10.2020

Asia/21

§ 640

Valtuutettujen Nuutti Hyttinen, Otto Meri ja Tuomas Rantanen toivomusponnet hitas-järjestelmästä

HEL 2019-010683 T 00 00 03

HEL 2019-010686, HEL 2019-010685

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen valtuuston 9.10.2019 hyväksymän kolmen toivomusponnen (Nuutti Hyttinen, Otto Meri ja Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponsien ehdottajille sekä muille valtuutetuille.

Samalla kun kaupunginhallitus merkitsee vastauksen tiedoksi se toteaa, että kaupungin tahtotila koskien Hitas-järjestelmän tulevaisuutta ratkaistaan asumisen ja maankäytön ohjelmaa koskevan päätöksenteon yhteydessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Lisäys: Samalla kun kaupunginhallitus merkitsee vastauksen tiedoksi se toteaa, että kaupungin tahtotila koskien Hitas-järjestelmän tulevaisuutta ratkaistaan asumisen ja maankäytön ohjelmaa koskevan päätöksenteon yhteydessä.

Kannattaja: Pia Pakarinen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottajat

Otteen liitteet
Esitysteksti



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen valtuuston 9.10.2019 hyväksymän kolmen toivomusponnen (Nuutti Hyttinen, Otto Meri ja Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponsien ehdottajille sekä muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Toivomusponnet hyväksyttiin käsiteltäessä valtuutettu Otto Meren aloitetta Hitas-järjestelmän lakkauttamisesta.

- ”Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää mahdollisuudet muuttaa Hitas-järjestelmän luovutusehtoja siten, ettei kohtuuhintaiseen asumiseen tarkoitettuja Hitas-asuntoja voisi hankkia sijoituskohteeksi. Samalla selvitetään mahdollisuus estää Hitas-asuntojen luovuttaminen tai edelleenluovuttaminen henkilölle, joka omistaa jo ennalta yhden tai useamman Hitas-asunnon, sekä rajoittaa asuntojen jälleenvuokrausta siten että maksimineliovuokra määritellään vastaavalla alueella sijaitsevien Hekan vuokra-asuntojen neliovuokran tasolle. (Nuutti Hyttinen)”
- ”Hyväksyessään päätösehdotuksen kaupunginvaltuusto edellyttää, että selvitetään kuinka paljon kaupungilta jää vuosittain saamatta tuloja Hitas-järjestelmän vuoksi. (Otto Meri)”
- ”Valtuusto edellyttää, että seuraavaa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa varten selvitetään erikseen nykyisen perushitasin ja ns. puolihitasin hyödyt ja ongelmat sekä arvioidaan olisiko edellisen tai jopa molempien korvaaminen joillakin muilla järjestelyillä tarkoituksenmukaista. (Tuomas Rantanen)”

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n 4 momentin mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille. Tähän selvitykseen on yhdistetty kolmen edellä mainitun toivomusponnen johdosta tehdyt selvitykset.

Hitas-järjestelmän kehittäminen

Helsinki on perinteisesti tehnyt vahvaa asunto- ja maapolitiikkaa ja määritellyt asuntopoliittisissa ohjelmissaan hallinta- ja rahoitusmuoto-voitteet, joiden tarkoituksena on huolehtia erilaisissa tilanteissa olevien kotitalouksien asumisen tarpeista. Hitas-järjestelmän tavoitteena on ollut vuodesta 1978 lähtien tarjota Helsingissä asuvalle tai Helsinkiin muuttavalle mahdollisuus hankkia tarpeitaan vastaava omistusasunto



taloudellisten mahdollisuuksiensa puitteissa. Tarjontaa on pyritty kohdentamaan erityisesti lapsiperheille ja työssäkäyville.

Hitas-järjestelmä on koettu tärkeäksi osaksi Helsingin monipuolista asuntokantaa ja aika-ajoin järjestelmää on uudistettu ja parannettu. Lausunnoilla olevassa asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) esitetään, että hitas-järjestelmä tultaisiin uudistamaan siten, että järjestelmän avulla voidaan turvata kohtuuhintainen omistusasuminen kaikilla helsinkiläisillä asuinalueilla, asunnot kohdentuvat oikeudenmukaisesti ja nykyjärjestelmään liittyvät olennaiset ongelmat ratkaistaan.

Nyt käsiteltävissä toivomusponssissa on esitetty selvitettävän mm. hitas-järjestelmän hyödyt ja ongelmat sekä järjestelmän takia saamatta jäävät tulot. Ongelmia ja hyötyjä tarkastellaan selvityksessä kaupungin näkökulmasta (ei esimerkiksi asunnon omistajan), ja ongelmien lisäksi niille on esitetty joitakin mahdollisia ratkaisukeinoja. Järjestelmällä on myös ominaisuuksia, joista ei ole tutkimustietoa eikä niitä siten voi nimetä positiivisiksi tai negatiivisiksi vaikutuksiksi. Esimerkiksi toistaiseksi ei ole pystytty osoittamaan suuntaa, johon hinta- ja laatusääntely ohjaa sääntelemättömien asuntojen hintoja. Hitas-järjestelmällä on melko suuri markkinaosuus omistusasuntojen uudistuotannosta (20–25 %), mikä saattaa vaikuttaa sääntelemättömän omistustuotannon hintaan ja määrään. Vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuntotuotannon hinnanmuodostuksessa sijainnilla on keskeisin osa ja uudiskohteiden hinta saa viitehintansa alueen ympäriltä olevasta asuntokannasta. Voidaan kuitenkin ajatella että hitas-tuotanto alentaa omistusasuntojen hintoja, kun markkinoilla on halvempiakin tarjolla. Jos alueen kaikki hitas-asunnot muutettaisiin sääntelemättömiksi asunnoiksi tai vaihtoehtoisesti vuokra-asunnoiksi, muutoksilla olisi erityyppiset hintavaikutukset. Kysynnän ja tarjonnan lainalaisuuksien mukaan sääntelemättömien asuntojen lisääntyessä niiden hinnat laskisivat ja omistusasuntojen vähentyessä, niiden hinnat todennäköisesti nousisivat.

Tutkimustiedon puuttumisen takia selvityksessä joudutaan käyttämään kaupunkiorganisaatioon vuosikymmenien aikana syntynyttä asiantuntijanäkemyksiä. Hitas-järjestelmän on havaittu asuntopolitiikan näkökulmasta toimivan pääosin hyvin.

Vastaukset kolmeen hitas- ja puolihitas-järjestelmiä koskeviin toivomusponssiin on valmisteltu kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristötoimialan yhteistyönä vuoden 2020 aikana. Samalla on valmisteltu hitas-järjestelmän uudistamista, josta odotetaan kaupunginvaltuuston periaatepäätöstä AM-ohjelmasta päätettäessä syksyllä 2020.



Kehittämistyössä on nostettu esille, että hitas-järjestelmän omistajuutta, kehittämistä ja viestintää tulee tehostaa. Jatkossa asukasvalintoihin tulee kiinnittää huomiota. Useiden hitas-asuntojen omistamisen rajoittamisen keinot tulee selvittää. Myös hitas-asunnon jälleenvuokrahinnan sekä jälleenvuokrauksen kontrollimahdollisuudet tulee selvittää.

Hitas-järjestelmää koskevia pysyväispäätöksiä on olemassa yli 20 kappaletta, jotka kaikki on käytävä läpi ja modernisoitava. Lisäksi on lukuisa joukko erilaisia ohjeita, joilla ohjataan järjestelmän osapuolia. Uudet säännöt tulisivat voimaan tulevaisuudessa rakentuvissa hitas-asuntoyhtiöissä ja niiden vaikutus näkyisi myöhemmin uudessa hitas-kannassa.

Hitas-järjestelmän toimivuudesta kaupunginkanslia käynnistää tutkimushankkeen mahdollisesti syksyn 2020 aikana, jos tilastokeskuksen tilastot ovat tuolloin käytettävissä. Tutkimuksessa pyritään huomiomaan mm. hitas-asunnon omistajien kaupungille maksamia veroja sekä muita taloudellisia hyötyjä, joita kaupungille järjestelmästä aiheutuu. Tutkimushankkeesta syntyy tausta-aineistoa hitas-järjestelmän uudistamispäätökseen.

Hitas-järjestelmän hyödyt

Hitas-järjestelmä on yksi asuntopoliittinen väline asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen alueellisessa sekoittamisessa. Helsingillä on ollut keskeisenä asuntopoliittisena tavoitteena huolehtia, että kaikki kaupungin alueet ovat kaikkien sosioekonomisten ryhmien saavutettavissa. Väestön sosioekonominen rakenne perustuu pitkälti asuntokannan rakenteeseen. Asuntopoliitikalla voidaan vaikuttaa siihen, että alueet pysyvät elinvoimaisina, keskenään tasavertaisina ja ettei asukasrakenne yksipuolistu. Hitas-järjestelmällä luodaan paremmat mahdollisuudet keskituloisille helsinkiläisille ja Helsinkiin muuttaville – ensi sijassa lapsiperheille – omistusasunnon hankkimiseen esimerkiksi entisten satamien tilalle rakentuville alueilla. Helsinkiin muuton mahdollistamisen lisäksi järjestelmän uskotaan vähentävän keskituloisten lapsiperheiden muuttohalukkuutta pois Helsingistä. Tyypilliset Helsinkiin muuttavat ovat nuoria aikuisia ja tyypillisin poismuuttajaryhmä on juuri nuoret lapsiperheet. Tällä hetkellä näyttää siltä, että nuoret työssäkäyvät aikuiset muuttavat herkästi muihin pääkaupunkiseudun kuntiin alhaisempien asuntojen hintojen perässä, jolla on vaikutusta kunnallisverokertymään ja päivittäistavarakulutukseen.

Hitas-asunnoista lähes kaikki (96 %) sijaitsevat alueilla, joiden asukkaiden mediaanitulo on alle 60 000 euroa vuodessa. 87 prosenttia helsinkiläisistä kuuluu tähän tuloluokkaan. Mediaanitulo on laskettu alueen asukkaiden käytettävissä olevista rahatuloista, joka lasketaan vähen-



tämällä bruttorahatuloista maksetut tulonsiirrot: + palkkatulot + yrittäjä-tulot + omaisuustulot (ilman asuntotuloa) + saadut tulonsiirrot (ilman asuntotuloa) (= bruttorahatulot) – maksetut tulonsiirrot = käytettävissä olevat rahatulot.

Hitas-järjestelmän etuna on ollut, että hitas-tonttien rakennushankkeet ovat lähteneet hyvin liikkeelle. Hitas-asuntojen hintasäätely estää kohteen myyntihinnan asettumisen liian korkealle, minkä johdosta rakennuttajat välttävät myynti- ja markkinointihaasteet. Haasteet voivat johtaa kohteen rakentamisen viivästymiseen. Hitas-järjestelmä vauhdittaa koko projektialueen rakentamista, kun hitas-kohteet rakentuvat nopeasti ja vetävät siten muuta asuntotuotantoa mukanaan. On laskettu, että keskimäärin hitas-kohteet ovat edenneet rakennuslupavaiheeseen 10 prosenttia nopeammin kuin sääntelemättömät omistusasunohankkeet ja asumisoikeushankkeet keskimäärin. Hitas-järjestelmän voidaan siten nähdä edistäneen kaupungin tonteista saatavien vuokratulojen kehittymistä.

Hitas-järjestelmä on ollut suosittu Helsinkiin tulevien uusien rakennuttajien ja rakennusliikkeiden keskuudessa. Järjestelmän myötä rakennusalan kilpailu lisääntyy ja erilaisten toimijoiden (mm. urakoitsijat ja suunnittelijat) kirjo monipuolistuu.

Kun kaupunki kehittää hankkeen suunnitelmia yhteistyössä rakennuttajan kanssa, säilyy kaupungilla tuntuma asuntomarkkinaan, rakentamisen kustannuksiin ja asunnon hinnanmuodostukseen. Asuntojen ja asuinympäristön laatuun kohdistuvaa yhteiskehittämistä ja valvontaa tehdään kaupunginkanslian vetämissä alueryhmissä. Myös hitastyöryhmä tarkastaa suunnitelmat ja antaa lausunnon hitas-päätöstä varten asuntopalveluiden päällikölle. Kaupungin näkemyksen mukaan toteutuneiden hitas-kohteiden hinta-laatusuhde on yleensä parempi kuin sääntelemättömien kohteiden.

Hinta- ja laatusäätely rajaa rakennusliikkeen tai rakennuttajan rahoitus- ja rakennuttamispalkkion noin 10 prosenttiin. Suurimman hyödyn järjestelmästä saa asunnon ostaja, ei rakennusliike. Hitas-asunto on myös ainoa omistusasumisen tuote, joka myydään ainoastaan suoraan kotitalouksille. Institutionaaliset sijoittajat eivät pääse ostamaan uusia hitas-asuntoja.

Puolihitas-järjestelmän hyödyt

Puolihitas-järjestelmän hyödyt ovat pääsääntöisesti samanlaisia kuin hitas-järjestelmän hyödyt. Esimerkiksi puolihitas-kohteiden suunnittelu-ohjaus on samanlainen prosessi kuin hitas-kohteiden ja puolihitas-



asunnot myös myydään vain luonnollisille henkilöille. Järjestelmässä on tärkeää asuntojen laadun ja hinnan oikean suhteen varmistaminen sekä asuntojen päätyminen helsinkiläisille veronmaksajille.

Puolihitas-asunnoissa niiden ensimyyntihinta on Helsingin kaupungin sääntelemä, mutta jälleenmyyntihinta ei. Puolihitas-hankkeita on viime vuosina toteutettu alueille, joilla hitas-sääntelyn mukainen hintataso on markkinahintojen suuruinen tai niitä alhaisempi. Alueilla ei siten nähdä tarvetta pitkäkestoiselle hintasääntelylle. Puolihitas-järjestelmän avulla näille alueille saadaan omistusasuntotuotantoa ja voidaan varmistaa asuntojen kohtuuhintaisuus. Samalla järjestelmä auttaa asuntotuotannon tavoitteiden saavuttamista sekä alueiden nopeaa rakentumista, kun uusien asuntojen hintapyynnöt eivät nouse liian korkeiksi.

Hitas-järjestelmän ongelmat ja joitakin korjauskeinoja

Hitas-järjestelmässä esiintyy sen periaatteiden kannalta ei-toivottuja ilmiöitä, jotka ovat aiheuttaneet kaupunkilaisille epäoikeudenmukaisen kohtelun tunteen.

Yksi merkittävin epäoikeudenmukaisuuden tunteen aiheuttaja hitas-järjestelmässä on asuntotuotannon riittämättömyys. Joillakin alueilla hitas-asuntojen kysyntä ei kohtaa tarjontaa, sillä asuntoja ei riitä kaikille halukkaille. Hitas-asuntoja sinänsä on kokonaiskysyntää vastaava määrä, mutta kysyntä on painottunut voimakkaasti alueiden välillä. Sama ilmiö selittää asuntojen hintojen eriytymistä kalleusalueiden välillä. Osa hitas-asunnoista sijaitsee alueilla, joissa asunnon myyntihinta on merkittävästi alle rajahinnan. Tällöin hitas-asuntojen kauppa käydään tosiasiallisesti markkinahinnalla. Halutuimmilla alueilla uusien asuntojen lisäksi myös vanhojen hitas-asuntojen ostaminen voi olla vaikeaa. Asuntoja vaihdetaan toisiin hitas-asuntoihin, mutta avoimeen myyntiin tulee harvoin säänneltyjä asuntoja.

Hitas-asuntoja päätyy myös nykyään vuokramarkkinoille ja niistä peritään markkinahintaista vuokraa. Taustalla on asuntomarkkinoiden muutos; asuntosijoittaminen on yleistynyt sijoittamisen muotona, ja se on mahdollista myös yksittäisille ihmisille. Asuntojen vuokraaminen ei ole ollut kiellettyä, mutta se on alkuperäisen tarkoituksen vastaista. Osa asunnoista on niin sanottujen suuromistajien omistuksessa ja asuntojen vuokrauksella tehdään liiketoimintaa.

Kaupunkiympäristötoimialan asuntopalvelut valvoo uudiskohteiden hitas-asuntokauppaa niin, että ostaja ei voi hankkia useampaa hitas-asuntoa. Uudiskohteen kaupassa ostajan on luovuttava aiemmista hitas-omistuksista. Vanhojen asuntojen kaupassa ei vastaavaa hitas-asuntojen määrää rajaavaa sääntöä ole.

Hitasjärjestelmän uudistamistyössä on esitetty, että Hitas-asuntojen yh-



tiöjärjestykseen sisältyvää lunastuslauseketta hyödynnettäisiin ehkäisemään hitas-asuntojen päätymistä omistajille, joilla on jo entuudestaan hallussaan hitas-yhtiön osakkeita.

Hitas-asuntojen 30 vuoden hintasääntelyn valvominen on osoittautunut haasteeksi.

Hitas-asunnolle asetetun enimmäishinnan ylittämisen ehkäisemiseksi Helsingin kaupunki on käyttänyt yhtiöjärjestykseen kirjattua lunastusoi-keuttaan ja lunastanut ylihintaan myydyt osakkeet osakkeiden luovut-tamiselle asetetulla enimmäishinnalla. Kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut valvoo vanhojen hitas-asuntojen myyntihintaa, ettei se ylittäisi sille asetettua ylärajaa, mutta toimiala saa vuosittain useita yh-teydenottoja epäillyistä käynnissä olevien kauppojen piilotetuista ylihin-noista. Epäillyn ylihinnan todistaminen on vaikea prosessi, sillä ylihin-nan piilottamiselle esiintyy koko ajan uusia keinoja. Hitas-järjestelmän jatkokehittämisessä on muun muassa etsitään uusia keinoja hintasään-telyn toteutumiseksi kaikissa hitas-asuntokaupoissa.

Valtuutettu Nuutti Hyttinen esittää, että Hitas-asuntojen hankkiminen si-joituskohteeksi tulisi estää. Oman asunnon omistaminen on Helsingis-sä perinteisesti ollut hyvä sijoituskohteeksi ja tähän periaatteeseen ei näh-dä syytä puuttua. Suomalainen asuntopolitiikka on perinteisesti tukenut omistusasumista ja Helsingissä asuntojen omistamisen kannattavuus liittyy myös asuntojen arvonnousuun. Hyttinen tarkoittanee toivomus-ponnessaan useamman hitas-asunnon omistamisen ja jälleenvuok-raamisen rajoittamista, mikä on järjestelmän periaatteiden vastaista.

Hitas-asuntojen "haalimisen" ja jälleenvuokraamisen houkuttelevuutta voidaan vähentää myös niin, että niiden vuokraaminen tehdään luvan-varaiseksi. Uusien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin voisi aset-taa esimerkiksi rajoituksen, että luvan vuokrata asuntonsa saisi vain määrääjäksi, jos sille on perusteltu syy. Vuokraamisen rajoittamisen valvominen jäisi käytännössä asunto-osakeyhtiön hallituksen tehtäväk-si. Vanhojen hitas-asuntojen osalta vuokraamisen rajoittamisen edellyt-täisi yhtiöjärjestyksen muutosta, johon tarvitaan yhtiön osakkaiden määränemmistö päätös, joten asia ei ole Helsingin kaupungin yksin päätettävissä.

Valtuutettu Hyttinen esittää myös, että Hitas-asuntojen vuokraa rajoitet-taisiin Hekan vuokratason mukaiseksi. Jälleenvuokrauksen rajoittamis-ta pidetään parempana vaihtoehtona, sillä vuokran määrittelyyn ja valvontaan ei tällä hetkellä tunnusteta keinoja. Hekan vuokranmuodos-tusmekanismin perusteena on omakustannusperiaate. Vapaarahoittei-sesta hitas-asuntotuotannosta poiketen, Hekalla on pitkäaikaiset valtion tukemat lainat, jonka takia sen vuokrataso on asettunut alle markkina-vuokran. Hekan vuokratason vaatiminen vapaarahoitteisesti toteutetus-



sa kohteessa johtaisi ikään kuin tappiolliseen vuokraustoimintaa ja olisi siten epäoikeudenmukaista hitas-asuntojen omistajia kohtaan. Vuokrahinnoittelussa tulisi huomioida myös asunnon laatuun vaikuttavat tekijät. Oikean vuokranperinnän valvonnan ei uskota myöskään olevan mahdollista. Kuten asuntokaupoissa, myös vuokraamisessa on mahdollisuus "piilottaa" rahaliikennettä yksityishenkilöiden välillä.

Hitas-järjestelmän haasteena voidaan pitää myös sen työllistävää vaikutusta. Järjestelmän hallinnointi nykyisen kaltaisella toiminnalla työllistää kaupungin organisaatiota 6,2 henkilötyövuoden verran jakautuen seuraavasti:

- Hitas-insinööri 0,4 htv
- Hitas-työryhmän jäsenet 0,3 htv
- Asuntopalvelut 3,5 htv
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit 2,0 htv

Alueilla, joilla asuntojen markkinahinta on hitas-myyntihintaa korkeampi on jossain määrin nähtävissä, että hitas-yhtiöiden suuria remonteja lykätään yhtiön lähestyessä vapautumisikää. Ylläpidon laiminlyönnit voivat heikentää kaupunkikuvaa ja mahdollisesti jopa alueen mainetta.

Saamatta jäävät tulot

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu laski teoreettisen summan, jonka voidaan sanoa olevan hitasjärjestelmän takia saamatta jäävää tuloa. Laskennan pohjana on käytetty alla kuvattuja oletuksia.

Vuonna 2019 hitas-tonteilla olevien rakennusten kerrosala on ollut 1,7 milj. m². Arvioidaan, että kaupungin hinnanalennus näille tonteille on ollut keskimäärin 23 % suhteessa sääntelemättömään kaupungin omistamaan vuokratonttiin. Hitas-tonteista saatu vuokratulo vuonna 2019 on ollut 31,0 milj. euroa, joten saamatta jäävä tulo olisi tämän laskennan mukaan 9,0 milj. euroa. Tämä on vajaa neljä prosenttia kaupungin saamista ulkoisista maanvuokratuloista, jotka vuonna 2019 olivat yhteensä noin 231 milj. euroa.

Kaupungin kalleimmilla alueilla kuten Jätkäsaarella hitas-tontin vuokranalennus on toisinaan ollut suurempikin, jopa yli 30 %. Näillä alueilla myös Ara- ja Aso-tonttien vuokrien alennus on ollut merkittävä, 45–50 %.

Saamatta jäävän tulon laskelmassa oletetaan, että hitas-tonteista olisi vapaarahoitteisina saanut saman vuokratulon kuin saman alueen vapaarahoitteisista tonteista. Markkinatalouden näkökulmasta subvetoimattomien ja sääntelemättömien tonttien hinta voi asettua alemmaksikin niiden määrän lisääntyessä. Kaupunkiympäristön toimiala valmiste-



lee parhaillaan maanvuokrausperiaatteiden uudistamista, jonka yhteydessä arvioidaan muun muassa hitas-tonteille myönnetyn vuokrasubvention tarkoituksenmukaisuus.

Puolihitas-järjestelmän ongelmat

Puolihitas-järjestelmää kohtaan ei juuri ole esiintynyt kritiikkiä, mutta järjestelmä työllistää kaupunkia uusien rakennushankkeiden valmisteluvaiheessa sekä uusien asuntojen arvonnassa ja myynnin valvonnassa. Puolihitas-järjestelmä saattaa myös tuntemattomuutensa vuoksi hämentää asunnon ostajaa monipuolisilla asuntomarkkinoilla.

Vaihtoehtoiset järjestelmät

Hitas-järjestelmän jälkeen luotu asumisoikeusjärjestelmä yhdessä hitas-järjestelmän kanssa muodostavat keskeisimmät hallintamuodot ns. välimuodon asuntotuotannossa. Asumisoikeusasuminen asettuu vuokra- ja omistusasumisen väliin. Se turvaa vapaarahoitteista vuokra-asumista vakaamman kustannuskehityksen omakustannusperusteisenä asumismuotona ja näistä asunnoista siirrytään pääosin tarkoituksenmukaisemman kokoiseen asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon.

Viime vuosina Helsingissä on saatu kokemuksia ryhmärakennuttamisesta ja osuuskunta-asumisesta. Kokemukset ovat kuitenkin toistaiseksi olleet niin lyhytkestoisia tai määrältään pieniä, että vielä ei voida sanoa näiden uusien mallien turvaavan hitas-järjestelmälle asetetun kaltaisia tavoitteita.

Mikäli Helsingin kaupunki päätyisi luopumaan hitas-järjestelmästä, tulisi jollakin muulla tavalla turvata kuluttajille mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen ja uudistuotantoon. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista kehittää hitas-järjestelmälle korvaajaa, vaan katse tulee kääntää valtion toimiin ja markkinoille syntyneisiin järjestelmiin. Mikään niistä ei ole hitas-järjestelmää täysin vastaava, mutta todennäköisesti toimisivat kuluttajien vaihtoehtoina hitas-asunnon omistamiselle. Vaihtoehtoisten järjestelmien ei kuitenkaan uskota tulevan asukkaalle yhtä edulliseksi kuin hitas-omistusasunto keskimäärin tulee. Seuraavassa joitakin esimerkkejä markkinoille syntyneistä muista omistusasumisen tai siihen tähtäävistä hallintamuodoista, joissa kuluttajalle omistusasumisesta koituvat kustannukset jakautuvat pidemmälle aikavälille.

Toimijalähtöiset mallit

Lakean Omaksi-mallissa asunto-osakeyhtiömuotoisesta Aravuokrakohteesta voi ostaa asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet omaan omistukseen. Omaksi-asunnosta maksetaan Omaksi-maksu



ennen vuokrasuhteen alkamista ja se lasketaan vuokralaisen hyväksi sopimuksen päätyttyä. Omaksi-maksun suuruus on kohteen valmistamiseen saakka noin 7 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Loppuosuus noin 93 prosenttia on yhtiölainaa. Asunnosta maksetaan sopimuskauden aikana kokonaisvuokraa, joka koostuu lainanlyhennyserästä, korosta ja muista lainanhoitokuluista sekä hoito- ja erillismaksuista. Vuokrasuhteen alussa maksettu Omaksi-maksu sekä lainanlyhennyserien osuus kokonaisvuokrasta muodostavat vuokralaisen kauppahintakertymän. Asunnon hallinnan- ja lunastusoikeuden voi milloin tahansa myydä edelleen kolmannelle osapuolelle vapaaseen hintaan, jolloin kauppahintakertymä siirtyy ostajalle. Sopimuskauden päätyttyä (n. 20 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta) asuntoon kohdistuvasta alkuperäisestä lainasta on jäljellä pääsääntöisesti 40 prosenttia, ja asunnon haltijalla on oikeus lunastaa asunto omaksi maksamalla lunastushintana asunnon loppulainaosuus. Lunastuksen jälkeen huoneisto on aivan tavallinen osakehuoneisto tavallisessa asunto-osakeyhtiössä.

Saton Joustokoti-mallissa alussa maksetaan 15 prosenttia uuden asunnon hinnasta. Viiden osaomistusvuoden aikana maksetaan asumisesta markkinavuokraa pienempää osaomistusvuokraa. Osaomistujan päätyttyä on mahdollista lunastaa loput 85 prosenttia asunnon hinnasta omaksi tai myydä osuus takaisin. SATO sitoutuu ostamaan osuuden takaisin alkuperäisellä hinnalla, josta vähennetään 1 prosentti per asumisvuosi.

LehtoGoupilla on Lehto Raha -järjestelmä. Lehdolta asunnon ostaessaan asiakas asuu vuokralla vuoden ajan, jonka jälkeen asunnon velattomasta hinnasta hyvitetään 5 prosenttia, kun asiakas ostaa asunnon itselleen.

Yhtiölainan käyttäminen osarahoituksena on nykyäänkin varsin yleinen käytäntö Helsingissä uudisasuntokaupoissa. Rakennuttajalle maksetaan asunnon hinnasta pieni osa, esim. 25 % ja loppuhinta maksetaan pääomavastikkeena tai erillisinä lainan lyhennyksinä kerranpari vuodessa.

Viime vuosikymmenen loppupuolella on voimistunut ilmiö, jossa rakennusliike rakentaa myytäviä omistusasuntoja tonttirahaston omistamalle tontille. Vuokratontti alentaa asunnon myyntihintaa, mutta tietää asunnon ostajalle lisämenoja, kun tontista on maksettava vuokraa rahoitusvastikkeen muodossa. Asunnon omistaja voi lunastaa tonttiosuuden itselleen. Rakennuslehti on listannut vuonna 2017 erilaisia tonttirahastoja seuraavasti:



- Hypon mallissa tontin vuokra-aika on 50 vuotta ja pidennysmahdollisuus on 25 vuoden jaksoissa. Tontin hinnan korotusperuste on elinkustannusindeksi, lunastusmahdollisuus huoneistokohtaisesti.
- Ålandsbankenin tonttirahaston tontti on lunastettava viimeistään 30 vuoden kuluttua. Lunastusoikeus on huoneistokohtainen, hintaa korotetaan 1,5 prosentilla vuodessa.
- FIMin tonttirahaston tonteissa vuokra-aika on vähintään 50 vuotta, lunastusmahdollisuus huoneistokohtaisesti, korotusperuste elinkustannusindeksi.
- OP:n tonttirahastossa vuokra-aika on tyypillisesti 50 vuotta. Toisessa mallissa tonttiosuuden lunastus huoneistokohtaisesti, toisessa se koskee koko tonttia. Korotusperuste on elinkustannusindeksi.
- Taalerin tonttirahastossa tontin lunastusmahdollisuus on huoneistokohtaisesti, korotusperuste on elinkustannusindeksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottajat

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.09.2020 § 617

HEL 2019-010683 T 00 00 03

HEL 2019-010686, HEL 2019-010685

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.



05.10.2020

Asia/21

Käsittely

28.09.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Pia Pakarisen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi