



23.09.2019

Asia/8

§ 641

**V 9.10.2019, Valtuutettu Otto Meren aloite Hitas-järjestelmän lak-
kauttamisesta**

HEL 2019-001423 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Otto Meren aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Esteelliset: Tommi Laitio, Mai Kivelä, Mikko Aho, Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: intressijääviys (hallintolaki 28.1 § 3 kohta)

Palautusehdotus:

Pia Pakarinen: Aloite palautetaan valmisteluun siten, että uuden asu-
misen kokonaisratkaisun yhteydessä luovutaan uusien Hitas-kohteiden
rakentamisesta.

Kannattaja: Wille Rydman

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jat-
kamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Pia Pakarisen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 8

Kaisa Hernberg, Veronika Honkasalo, Marcus Rantala, Nasima Raz-
myar, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 6

Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Wil-
le Rydman, Ulla-Marja Urho

Poissa: 1

Mai Kivelä

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 8 - 6 (1 poissa).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.09.2019

Asia/8

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutetun aloite 30012019 Meri Otto, Hitas-järjestelmä lakkautettava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Otto Meri ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupungin tulisi selvittää Hitas-järjestelmän lakkauttaminen. Aloitteessa todetaan, että järjestelmään liittyy monia ongelmia, kuten asuntojen käyttö vuokra-asuntoina, asunnon saajien valitseminen arpomalla sekä uudistuotannon hintatason nousu alemman keskiluokan ulottumattomiin.

Hitas-järjestelmän taustaa ja tavoitteet

Sääntelyn ja tukien oikeanlainen tasapaino on asuntopolitiikan keskiössä kun puhutaan asuntotuotannosta ja kohtuuhintaisuudesta. Asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen tarkoituksena on huolehtia erilaisissa tilanteissa olevien kotitalouksien asumisen tarpeista. Helsinki on perinteisesti tehnyt vahvaa asunto- ja maapolitiikkaa ja määritellyt asuntopoliittisissa ohjelmissaan hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet. Nämä tavoitteet ja keskeiset sisällöt ovat muuttuneet ajassa ja heijastelevat kunkin ajan tarpeita. Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa tuleekin tarkastella kokonaisuutena huomioiden sekä rakentamisvaiheen että asumisajan erilaiset piirteet. Huomionarvoista on myös se, että Helsingissä on erittäin voimakkaat erot hinta- ja vuokratasoissa eri puolilla kaupunkia. Sääntely vaatii jatkuvaa arviointia käytettävien hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellisesta roolista.

Hallinta- ja rahoitusmuodot on perinteisesti jaettu Helsingissä kolmeen pääluokkaan; ara-vuokra-asuntoihin, välimuodon asuntoihin ja sääntelemättömiin asuntoihin. Keskeisin peruste luokittelulle on ollut sääntelyn määrä. Hitas-asunnot ovat kuuluneet keskimmäiseen luokkaan yhdessä asumisoikeusasuntojen, osaomistusasuntojen sekä erilaisten kevyemmin säänneltyjen valtion tukemien asuntojen kanssa. Maanvuokran määrä on myös mukailtu tätä kolmijakoa. Hitas-asunnoissa on



ollut markkinaehtoista edullisempi maanvuokra jälleenmyynnin sääntelyn ajan.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.1.1978 asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyn (Hitas) aloittamisesta. Hitas-järjestelmässä käytettävät menettelytapaohjeet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 21.8.1978. Hitas-järjestelmän tavoitteena oli vastata 1970-luvun asuntopoliittisiin haasteisiin, kuten voimakkaasti kallistuneisiin uusiin omistusasuntoihin. Luotiin järjestelmä, jolla puututtiin sekä rakentajien mahdollisuuteen vapaaseen katteen määrittämiseen että markkinatalouden vapaaseen kulkuun. Tarkoituksena oli sekä rajoittaa valmistuvien asuntojen hintatasoa että rajoittaa jälleenmyynnin hintoja. Järjestelmän peruslähtökohdat ovat voimassa edelleen. Kaupunki valvoo Hitas-asuntojen rakentamista sekä rakennuttajan katetta ja uudistuotanto käy läpi systemaattisen hinta- ja laatuprosessin. Myös jälleenmyyntiä säännellään edelleen. Hitas-järjestelmää käytetään ainoastaan kaupungin vuokratonteilla.

Hitas-järjestelmän periaatteista ja historiasta on valmistunut vuonna 2015 Esko Nurmen teos Herkkä hitas – Hinnan ja laadun asuntopoliittikkaa Helsingissä. Hitas-järjestelmän kehittämiseksi on toiminut useita kaupungin työryhmiä ja järjestelmän toimivuudesta on tehty selvityksiä ja raportteja. Järjestelmän ehtoja on aika ajoin muutettu vastaamaan paremmin kulloistakin asuntomarkkinatilannetta.

Yksi Hitas-järjestelmän alkuperäisistä tavoitteista on ollut tarjota Helsingissä asuvalle tai Helsinkiin muuttavalle mahdollisuus hankkia tarpeitaan vastaava asunto taloudellisten mahdollisuuksiensa puitteissa. Tarjontaa pyrittiin kohdentamaan erityisesti lapsiperheille ja työssäkäyville. Viime vuosina kohdentumista on parannettu arpomalla perheasunnot ensisijassa perheille.

Järjestelmän avulla on tarkoitus tuottaa asuntoja, joiden asumiskustannukset, pääomakustannukset mukaan lukien, pysyvät kohtuullisella tasolla. Asuntojen myyntihintojen kohtuullisuus haluttiin turvata myös asuntojen myöhemmissä luovutuksissa, jonka vuoksi luotiin jälleenmyynnin sääntely. Lisäksi asuntojen hintojen tuli olla oikeassa suhteessa laatutasoon. Tämä merkitsi hintojen sitomista todellisiin rakennuskustannuksiin.

Hintasääntely on voimassa vähintään 30 vuotta. Alueesta riippuen sääntely päättyy joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön pyynnöstä. Koko hitas-järjestelmän ajan sääntely on toteutettu hankkeiden tontinvarauspäätöksiin, maanvuokrasopimuksiin ja yhtiöjärjestyksiin liitetyillä ehdoilla.

Hitas-asuntokanta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Järjestelmän piiriin oli rakennettu heinäkuuhun 2019 mennessä kaikkiaan 24 170 Hitas-asuntoa. Tällä hetkellä sääntelyn piiriin (Hitas I ja Hitas II) kuuluu 423 asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 14 532 asuntoa. Hitas-asunnot jakautuvat Helsingin neljälle kalleusalueelle seuraavasti: kalleusalueella Helsinki 1 yhteensä 2 862 asuntoa 46 kohteessa, kalleusalueella Helsinki 2 yhteensä 4 818 asuntoa 122 kohteessa, kalleusalueella Helsinki 3 yhteensä 2 075 asuntoa 106 kohteessa sekä kalleusalueella Helsinki 4 yhteensä 4 777 asuntoa 149 asunnossa.

Hintasääntelystä on vuoden 2010 jälkeen vapautunut 9 638 asuntoa 301:ssä yhtiössä. Näistä kaupungin ilmoituksella vapautuneita on 257 yhtiötä, joissa on yhteensä 7 792 asuntoa ja yhtiön hakemuksesta vapautuneita 44 yhtiötä, joissa on 1 846 asuntoa. Vapautuneet asunnot kalleusalueittain: Helsinki 1 yhteensä 769 asuntoa 15 yhtiössä, Helsinki 2 yhteensä 365 asuntoa 12 yhtiössä, Helsinki 3 yhteensä 2 369 asuntoa 89 yhtiössä sekä Helsinki 4 yhteensä 6 135 asuntoa 185 yhtiössä.

Hitas-tuotanto

Voimakkaimmin hitas-asuntokanta kasvoi vuoteen 1995 saakka. Viime vuosina Hitas-asuntojen rakentaminen on painottunut Helsingin 1 ja 2 kalleusalueille eli kantakaupunkiin ja sen lähialueille; muun muassa Jätkäsaareen, Kalasatamaan, Verkkosaareen ja Kruunuvuorenrantaan. Vuonna 2018 valmistui 407 uutta Hitas-asuntoa, joista 378 asuntoa Helsinki 1 ja Helsinki 2 kalleusalueille ja ainoastaan 29 Hitas-asuntoa Helsinki 3 ja Helsinki 4 alueille. Hitas-asuntojen osuus viimeisten kymmenen vuoden aikana on ollut noin 10 prosenttia kokonaistuotannosta.

Hitas-järjestelmän kehittäminen

Vuosien varrella Hitas-järjestelmää on kehitetty ja menettelytapaohjeita uudistettu useita kertoja. Keskeisiä uudistuksia ovat olleet mm. enimmäishintojen laskentaperusteiden muuttaminen (Kvsto 12.11.2003, 244 §) sekä sääntelyn muuttaminen määräaikaiseksi 30v, rajahinnan uudelleen määrittely ja enimmäishintojen laskentaperusteiden muuttaminen (Kvsto 3.6.2009, 136 §).

Nykyisin Helsingin kalleusalueille 3 ja 4, kaupungin AM ohjelman mukaiseen välimallin tuotantoon vuokrattavat tontit, vuokrataan rakennuttajille pääosin hintakontrolloituun eli ns puolihitas-tuotantoon. Kyse on alueista, joilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntiä ei säännellä.

Sääntelyn merkityksestä asuntomarkkinoilla esitetään aina aika ajoin kriittisiä kannanottoja. Erityisesti puhtaan taloustieteellisestä näkökul-



masta sääntely näyttäytyy markkinoita vahingoittavana ja estävän asuntojen vapaan hinnan muodostuksen. Helsingissä on kuitenkin lukuisa joukko kotitalouksia, joilla ei ole taloudellisia mahdollisuuksia toimia täysin vapailla asuntomarkkinoilla. Kansainvälisesti tarkasteltuna asuntomarkkinoiden sääntely on vallitseva käytäntö monissa eurooppalaisilla metropolialueilla. Esimerkiksi Amsterdamin ja Wienin kaupungit sääntelevät merkittävällä tavalla asuntomarkkinoitaan. Toisaalta Tukholman erittäin kireä asuntotilanne on osin seurausta vapautuneista asuntomarkkinoista ja sääntelystä luopumisesta.

Viime vuosina asuntojen kohdentaminen on tapahtunut arpomalla. Arvontaan siirryttiin, jotta päivien mittaisista konkreettisista jonoista päästiin eroon ja pystyttiin mahdollistamaan kohtuullisempi tapa. On kuitenkin todettava, että kaikilla alueilla ei suinkaan kysyntä ole niin voimakasta, että arvonnalla sinänsä olisi merkitystä. Usein asuntoja jää ensimmäisen myyntivaiheen jälkeen normaaliin myyntiin ja siten asuntomarkkinoiden voidaan todeta toimivan tasapainoisesti. Hitaksen suurin merkitys ja suurimmat haasteet ovat kaikkein kalleimmilla alueilla, joihin kohdistuu kaikkien toimijoiden (niin rakennuttajien, rakentajien kuin kulluttajienkin) osalta suurimmat toiveet taloudellisesta voitosta ja asunnon arvonnoususta.

Hitas-järjestelmän rooli Helsingin asuntopolitiikassa

Hitas-järjestelmällä on ollut rooli tuottaa hintatietoa markkinoille todellisista rakennuskustannuksista sekä pitää osaa asuntokannasta hinnaltaan rajoitettuina. Helsingin asuntopolitikan keskiössä on lisäksi vuosikymmenien ajan ollut tasapainoisen kaupunki- ja asukasrakenteen tavoittelemine. Helsingissä on käytetty erilaisia hallinta- ja rahoitusmuotoja aina sen mukaan mitä valtion, markkinoiden ja kaupungin omien toimien ansiosta on ollut käytettävissä. Valtion rooli asuntotuotannossa on vuosikymmenien aikana muuttunut siten, että aiemman lainoittajan roolista valtio on muuttunut lainojen takaajaksi sekä erityisryhmien asumisen turvaajaksi investointiavustusten keinoin. Aiemmin valtion rooli oli isompi myös omistustuotannon osalta, kun oli käytettävissä henkilökohtaiset arava-lainat, joiden turvin keskiluokkaiset kotitaloudet pystyivät siirtymään omistusasuntoihin. Tällä hetkellä valtio pääosin takaa yleishyödyllisten yhtiöiden vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista. Kohteiden lainoitus on yksityisen pankkisektorin vastuulla.

Asuinalueiden rakentamisen aikana on huolehdittava määrätietoisesti asuntopolitiikan roolista. Alueen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään suunnitteluvaiheessa ja se tulee määrittämään melko pysyvällä tavalla alueen rakenteen. Monet säännellyn asuntokannan rajoitukset ovat voimassa 30 – 40 vuotta. Ainoastaan ara-asumisoikeusasuntojen sääntely jatkuu pysyvästi. Helsingillä on historiassaan myös koke-



muksia yksipuolisiksi rakentuneista asuinalueista, eikä niitä voida pitää onnistuneimpina alueina. Kaupunki käyttää tontinluovutusta aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laadun ja hallintamuotojen ohjauksessa omalla maalla sekä maankäytösopimuksia yksityisellä ja valtion maalla.

Asuinalueiden rakentuminen kohtuullisessa ajassa edellyttää, että samanaikaisesti on rakenteilla mittava määrä asuntoja. Helsingissä on saatu hyviä kokemuksia siitä, että kortteleissa on useita eri hallintamuotoja rakenteilla, jotta nämä eivät kilpaile samoista asiakkaista. Omistusasuntotuotannolle on tyypillistä, että ennen käynnistyspäätöstä asunnoista tulee noin puolet olla myytyjä tai varattuja. Mikäli tällaisia kohteita olisi alueilla samaan aikaan lukuisia vain harvoilla toimijoilla olisi vaarana, että asuntoalueiden rakentuminen hidastuisi. Tämä olisi omiaan nostamaan hintatasoa omistustuotannossa.

Kysyntä- ja tarjontatukien kohdentumisesta

Aloitteessa nostetaan esille, että asumisen tukien tulisi olla suoria tulonsiirtoja. Asumista tuetaan Suomessa niin kysyntä- kuin tarjontatukien avulla. Kysyntätuen pääasiallinen muoto on asumistukijärjestelmä, joka korvaa kotitalouden asumiskuluja, mikäli kotitalouden tulotaso on alhainen. Asumistuki ei ole riippuvainen asumisen hallinta- ja rahoitusmuodosta, mutta valtaosin tuen saajat ovat vuokra-asukkaita.

Tarjontatukien osalta omistusasumisen pääasiallinen tukimuoto on ollut lainojen korkovähennys. Tämä etuus on pienentynyt vuosi vuodelta eikä alhaisen korkotason vallitessa ole mitenkään merkittävä tukimuoto. Muita tarjontatukien muotoja ovat erilaiset ara-järjestelmään liittyvät niin avustukset, korkotuet kuin takauksetkin.

Siirtyminen kokonaan suoriin tukiin kotitalouksille edellyttäisi myös ara-järjestelmän alasajoa. Tällöin myös ara-vuokra- ja asumisoikeusjärjestelmät tulisivat kyseenalaistetuiksi. Mikäli ara-järjestelmä ajettaisiin alas ja siirryttäisiin pelkkiin kysyntätukiin, tapahtuisi tukien määrässä merkittävää kasvua ja maksettavien tukien määrä muodostuisi nykyistä mittaavammaksi yhteiskunnalliseksi kuluksi. On huomioitava, että ara-järjestelmässä on omakustannusperiaate sekä säännelty asukasvalinta, joka takaa asuntojen kohdentumisen niille tarkoitetulle ryhmälle. Jos siirryttäisiin markkinaehtoiseen järjestelmään olisi kaupungin merkittävästi vaikeampaa taata kaikkein haavoittuvimmille asukasryhmille asunnot. Tämän hetken asuntotilanne Helsingissä turvaa kohtuullisen hyvin asunnot niin asunnottomille, opiskelijoille kuin pienituloisille ja vähävaraisille sekä asuntomarkkinoilla itsenäisemmin pärjääville ryhmille.

Asuntosektori siirtymässä kohti markkinataloutta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.09.2019

Asia/8

Viime vuosina uusien asuntojen koot ovat pienentyneet ja toimijoiden toive rakentaa vain pieniä asuntoja kokonaisuin kerrostaloihin on voimistunut. Voimakkain kehitys on ollut vapaarahoitteisessa, markkinaehtoisessa tuotannossa, niin vuokra- kuin omistustuotannossa. Hitas- ja asumisoikeusasuntojen tuotannossa näin voimakasta kehitystä ei ole ollut. Asuntojen kohtuullisempi neliöhinta on mahdollistanut kotitalouksille isompien asuntojen hankkimisen. Hitas-asuntojen myynnin rajoittaminen suoraan kuluttajille on osaltaan helpottanut painetta rakentaa taloja, joissa on pääosin vain erityisen pieniä asuntoja. Hitas-asuntoja ei ole ollut mahdollista myydä isoissa erissä suoraan rahastoille ja sijoittajille, vaan on pystytty turvaamaan riittävä määrä uusia asuntoja myös suoraan kuluttajakauppaan.

Täysin vapaarahoitteisella vuokra- ja omistustuotannolla on edelleen voimakas rooli Helsingin asuntotuotannossa. Viime vuosien mittavasti aiempia vuosikymmeniä korkeampi tuotantotasokaan ei ole pystynyt hillitsemään kaikkein vetovoimaisimpien alueiden hintakehitystä. Asuntomarkkinoiden luonne on viime vuosina muuttunut yhä enemmän kotien rakentamisesta ja omistamisesta asunnon käsittämiseksi sijoituskohteeksi ja jatkuvan markkinaspekulaation lähteeksi. Kuluttajilta on viime vuosina edellytetty perehtymistä uudella tavalla esimerkiksi tonttirahastojen toimintaan sekä taloyhtiöiden lainoituksen piirteisiin, kuten pitkiin laina-aikoihin ja lyhennysvapaisiin vuosiin. Nämä piirteet tekevät myös asuntojen hintojen vertailun yhä vaikeammaksi. Samasta talosta voidaan myydä asuntoja, joista toisessa on niin tontti kuin taloyhtiölaina maksettuja ja toisella on vuokratontti rahastolle ja mittava määrä taloyhtiön lainaa. Näiden kulujen lisäksi tulevat vielä kuluttajien omat asuntolainat. Asumisen kustannukset koostuvat tällä hetkellä erilaisista kustannuseristä kuin aiemmin.

Voisiko hitaksen korvata toisella järjestelmällä?

Mikäli Helsingin kaupunki päätyisi luopumaan hitas-asuntojärjestelmästä tulisi jollakin muulla tavalla turvata kuluttajille mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen ja uudistuotantoon. Hitas-järjestelmän jälkeen luotiin asumisoikeusjärjestelmä. Nämä kaksi muodostavat keskeisimmät hallintamuodot ns. välimuodon asuntotuotannossa. Asumisoikeusasuminen asettuu vuokra- ja omistusasumisen väliin. Se turvaa vapaarahoitteista vuokra-asumista vakaamman kustannuskehityksen omakustannusperusteisena asumismuotona ja näistä asunnoista siirtään pääosin tarkoituksenmukaisemman kokoiseen asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon.

Yhtenä keskeisenä keinona asuntojen hintakehitykseen puuttumisessa on ollut asuntotuotannon määrän kasvattaminen. Lisäksi viime vuosina Helsinki on osaltaan tontinluovutuksen keinoin lisännyt toimijoiden



määrää Helsingissä sekä suhtautunut myönteisesti uusiin tuotantomuotoihin, kuten ryhmärakennuttamiseen ja osuuskunta-asumiseen. Näiden uudistusten kautta pyritään luomaan monipuolisuutta asuntotuotantoon sekä lisäämään kuluttajien vaikutusmahdollisuuksia asuntotuotantoon. Nämä ovat kuitenkin vielä olleet vaikutuksiltaan niin lyhytkestoisia tai määrältään pieniä, että vielä ei voida sanoa näiden uusien mallien turvaavan hitaksen kaltaisia tavoitteita.

Asuntopolitikassa on aina kyse talous- ja rahoituspolitikasta, mutta myös sosiaalipolitiikasta. Asuntosektori on huomattavasti aiempaa markkinaehtoisempi. Asuntosektori on muuttunut asumisen sijasta monilta osin omistamiseksi ja sijoittamiseksi. Yhä useampaan asuntoon kohdistuu arvonnousun odotus, toive sijoitetun pääoman korolle sekä vuokratuotolle. Tilannetta muokkaavat sekä kansalliset että kansainväliset päätökset että markkinamekanismi. Jos aiemmin vuokra-asuntoja rakennuttivat omaan omistukseensa isot yleishyödylliset yhtiöt, joiden pääasiallinen tarkoitus oli tuottaa pitkäkestoisesti kohtuuhintaista asumista, on yhä useamman vuokratalon rakennuttajalla tarve sijoittaa omaa pääomaa tuottavalla tavalla kiinteistöomistukseen ja vuokranantajana toimiminen on enää taloudellisen toiminnan yksi piirre. Kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostuminen suomalaisesta kiinteistö-kannasta on omiaan kiihdyttämästä kehitystä. Asuntotuotannon korkea taso ja asuntomarkkinoiden kokonaisuus ovat kuitenkin riippuvaisia markkinatoimijoista, mutta keskeiseksi kysymykseksi nousee markkinan ja asuntopolitiikan riittävä tasapaino.

Sääntelyn merkitys asuntopolitiikassa

Sääntelyn ensisijainen tarkoitus on pitää asuntomarkkinoita tasapainossa. Hitas-asuntojen osalta edullisemmilla kalleusalueilla sääntelyn merkitystä ei enää ole. Sääntely edellyttää aina myös hallinnollista työtä ja sääntelyn tulee olla oikeassa suhteessa tarvittaviin hallinnollisiin toimiin. Asuntomarkkinoiden tasapaino ja ennustettava kehitys on kuluttajan, niin asunnon omistajan kuin vuokralaisenkin etu.

Kalleusalueilla 1 ja 2 asuntojen hintakehitys on ollut voimakkaassa nousussa. Alueelle rakentuu nyt huomattavan vetovoimaisia asuinalueita. Näiden alueiden luontainen hintakehitys tuottaa alueille erittäin voimakkaita taloudellisia intressejä. Helsingillä on kuitenkin ollut keskeisenä asuntopoliittisena tavoitteena huolehtia, että nämäkin alueet tulevat kaikkien sosio-ekonomisten ryhmien saavutettaviksi. Tämä on saavutettu huolehtimalla, että alueelle tulee sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen oheen aravuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja kaupungin ja muiden yleishyödyllisten tahojen omistukseen sekä hitas-omistusasuntoja. Hitas-asuntojen hintataso ollut merkittävästi kohtuuhintaisempi kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen. Hintaver-



tailuja tehtäessä on erityistä huomiota kiinnitettävä tontin omistus- tai vuokrasuhteeseen.

Hitas-järjestelmän avulla kaupungin on mahdollista ja tarkoituksenmukaista ohjata asuntojen suunnitteluvaiheessa niiden laatu- ja hintakehitystä. Kalleusalueilla kolme ja neljä on tarkoituksenmukaista jatkaa ensimyyntin hinta- ja laatuohjausta.

Jälleenmyynnin haasteista

Hitas-enimmäishinnan laskennassa on käytössä Tilastokeskuksen neljännesvuosittain julkaisema Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (=markkinahintaindeksi). Koko Helsingin indeksiä käytetään kaikkien Hitas-asuntojen laskennassa kalleusalueesta riippumatta. Asuntojen todellinen hintakehitys on kuitenkin eri alueilla hyvin erilaista, uusimpien tilastojen mukaan vertailtaessa postinumeroalueittain vanhojen osakehuoneistojen keskihintoja 2010 luvulla, voidaan todeta, että voimakkaimman hintakehityksen alueilla kasvua on hinnoissa yli 50 prosenttia kuin toisaalta on alueita, joissa hintakehitys on ollut negatiivinen. Markkinahintaindeksi on noussut vuodesta 2012 vuoteen 2018 noin 18,4 prosenttia. Erilaisten järjestelmien rakentaminen sellaisiksi, joilla voi säännellä samalla tavoin kaikkia alueita on tietysti haasteellista.

Vastausta valtuustoaloitteeseen on valmisteltu kaupunkitasoisesti yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristötoimialan asiantuntijoiden kesken. Asiaa on käsitelty myös kaupunkitasoisessa asuntopoliittikkaa koordinoivassa AM-sihteeristössä. Hallinta- ja rahoitusmuotokokonaisuuteen tehtävät muutokset on tarkoituksenmukaista ratkaista osana asuntopoliittista kokonaisratkaisua. Voimassaoleva Kotikaupunkina Helsinki -ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2016. Seuraava ohjelma valmistellaan valtuustokäsittelyyn keväällä 2020.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutetun aloite 30012019 Meri Otto, Hitas-järjestelmä lakkautettava



23.09.2019

Asia/8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.09.2019 § 614

HEL 2019-001423 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

16.09.2019 Pöydälle

Esteelliset: Elisa Gebhard, Tommi Laitio, Mikko Aho, Paavo Arhinmäki,
Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: intressijäävi (hallintolaki 28.1 § 3 kohta)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tomi Se-
vanderin ehdotuksesta.

09.09.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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