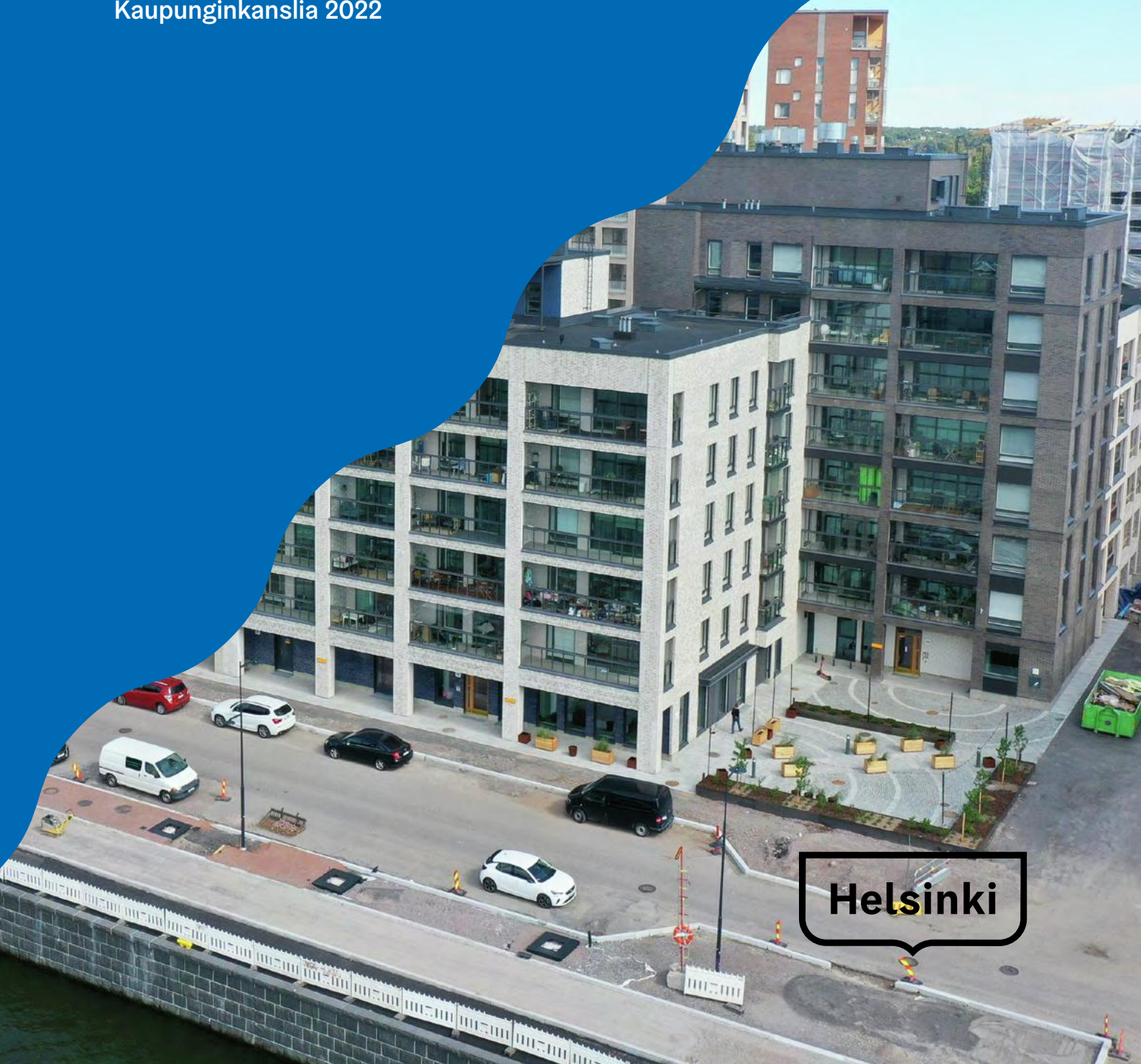


Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen

Kaupunginkanslia 2022



Helsinki

Helsinki

Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen

Kaupunginkanslia 2022

Sisällys

1.	Johdanto	4
2.	Omistusasuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä Helsingissä	5
2.1	Asuntojen hintojen nousu ja alueellinen eriytyminen	5
2.2	Keskiluokan muutto Helsingistä	8
2.3	Muuttoliikkeen vaikutus segregaatiokehitykseen	10
3.	Hitas-järjestelmän tai korvaavan järjestelmän kehittämiseen vaikuttavia tekijöitä	12
3.1	Hitas-järjestelmä lyhyesti	12
3.2	Hitas-asuntojen vuokraus ja asuntokauppojen ylihinnottelu	12
3.3	Hitas-järjestelmän kustannukset kaupungille	14
3.4	Hitas-asuntotuotannon volyyymi	15
3.5	Hitas-asuntojen hintataso	16
3.6	Omistusasuntojen kohdentaminen pieni- ja keskituloisille	17
3.7	Hitas-asuntojen kysyntä	21
4.	Taloustieteelliset selvitykset	22
5.	Laatuselvitys	24
6.	YHTEENVETO Hitas-järjestelmän kehittämisestä	26
7.	Hitas-järjestelmästä luopuminen	29
7.1	Luopumisen tapa	29
7.2	Luopuminen tontinvarausten näkökulmasta	30
7.3	Luopuminen asuntotuotantotavoitteiden näkökulmasta	32
8.	Korvaavat toimenpiteet	34
8.1	Asuntopoliittisiin tavoitteisiin vastaaminen keinovalikoimalla	34
8.2	Laatuohjatun perheasuntotuotannon rakentaminen	36
8.3	Asumisoikeusasuntotuotannon lisääminen	37
8.4	Osaomistusasumisen kehittäminen ja lisääminen	37
8.5	Esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen	39
9.	Korvaavien toimenpiteiden kehittäminen ja seuranta osana AM-ohjelmaa	41
10.	Lähteet	42
11.	Liitteet	43

1. Johdanto

Kaupunginvaltuusto päätti [AM-ohjelman](#) hyväksymisen yhteydessä marraskuussa 2020 käynnistää valmistelun mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena on ollut nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelmakauden puolivälissä. Lisäksi kaupunginvaltuusto linjasi, että välimuodon tuotannon rakenne tarkentuu uudistuksen myötä. Kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2020, että kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala valmistelevat Hitaksen korvaavan järjestelmän, ja esitys uudesta mallista tuodaan päätöksentekoon vuoden 2022 aikana.

Vuonna 2021 valmistelua tehtiin kaupunginkanslian johdolla laajana projektityöskentelynä. Työhön osallistui monipuolisesti kaupungin eri palveluiden asiantuntijoita ja keskeisimpien sidosryhmien edustajia. Joulukuussa 2021 pidetyssä Mitä Hitaksen jälkeen -seminaarissa julkaistiin kehittämistyön lähtöraportti: [Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa](#) ja pormestaripuolueet täsmensivät tavoitteitaan valmistelua koskien. Keskeisimpinä julkilausuttuina nykyjärjestelmän ongelmina pidetään asuntojen kohdentumista satunnaisesti etenkin uudistuotannon osalta suurimpiin tuloluokkiin, asuntojen vuokrausta, asuntokaupoihin liittyvää keinottelua ja järjestelmän kustannuksia kaupungille.

Helmikuussa 2022 kaupunginvaltuusto päätti, että nykyinen käytäntö erillisestä Hitas-tonteille myönnettävästä maanvuokran huojennuksesta poistuu viimeistään vuoden 2022 lopussa. Maanvuokran huojennuksen poistumisen vaikutus on otettu huomioon vuoden 2022 valmistelussa.

Valmistelun aikana on tehty erilaisia kaupungin omia selvityksiä sekä tilattu ulkopuolisia selvityksiä: kaksi taloustieteellistä selvitystä Aalto-yliopiston taloustieteen laitokselta ja asuntosuunnittelun laatua koskeva selvitys Tampereen yliopiston ASUTUT-tutkimusryhmältä.

Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala ovat valmistelleet kaupunginkanslian johdolla tämän raportin Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisestä. Raporttiin sisältyy nykyisestä Hitas-järjestelmästä luopuminen. Kohtuuhintaisen omistusasumisen kysymystä pyritään ratkaisemaan aiemman yhden järjestelmän sijaan useilla erilaisilla toimenpiteillä huomioiden erilaiset alueet ja asukasryhmät.

2. Omistusasuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä Helsingissä

Hitas-järjestelmä kehitettiin 1970-luvun lopulla vastaamaan Helsingin elinvoimaisuuteen liittyviin haasteisiin. Asuntojen hinnat olivat 1970-luvun puolivälissä korkealla tasolla ja etenkin lapsiperheet muuttivat pois Helsingistä. Tämän seurauksena kaupungin väkiluku laski samaan aikaan kun muu seutu kasvoi. Järjestelmän perustamisen jälkeen sitä on muokattu useaan otteeseen. Merkittävin muutos on ollut sääntelyn määräaikaisuuteen siirtyminen. Lisäksi on muun muassa otettu käyttöön hintakontrolloidut Hitas-asunnot (ns. puolihitas-asunnot) vastaamaan paremmin esikaupunkialueiden tarpeeseen.

Asuntojen korkea hintataso suhteessa kotitalouksien tuloihin ja työssäkäyvien lapsiperheiden muuttoliike ympäryskuntiin ovat edelleen ajankohtaisia ilmiöitä Helsingissä. Asumiseen ja rakentamiseen vaikuttava toimintaympäristö on myös monin tavoin muuttunut sitten 1970-luvun. Käsiteltäessä Hitas-järjestelmästä luopumista ja korvaavia ratkaisuja helsinkiläisten kohtuuhintaiseen omistusasumiseen, tulee huomioida kolme tällä hetkellä keskeistä, toisiinsa linkittyvää ilmiötä:

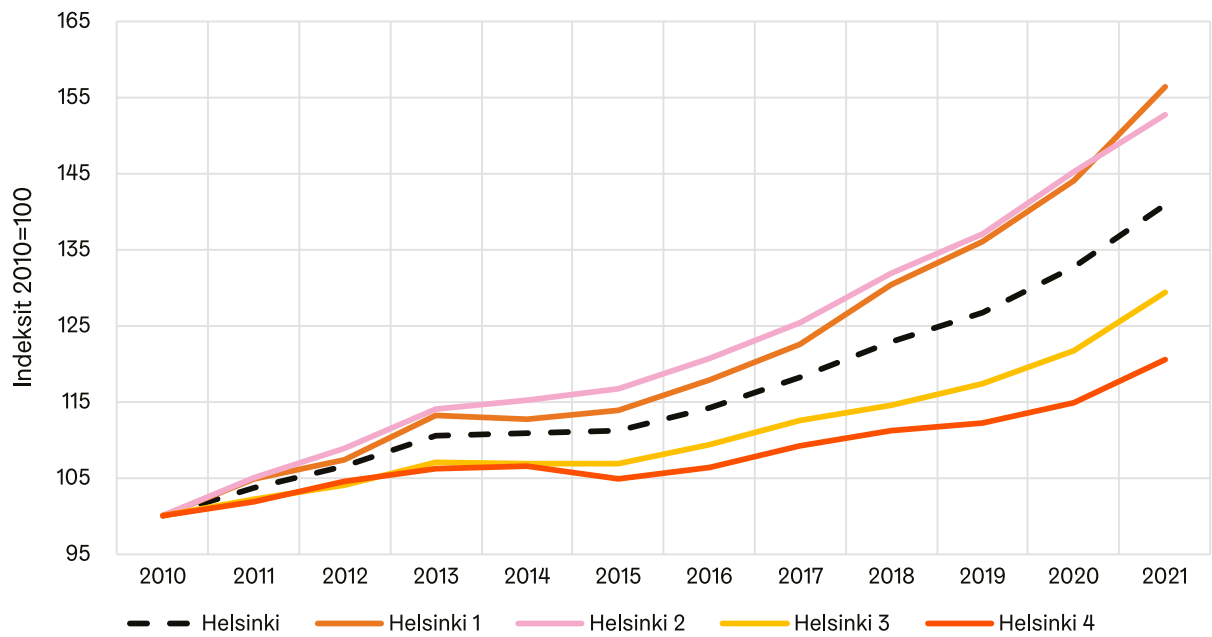
1. asuntojen hintojen nousu ja eriytyminen alueellisesti
2. viime vuosina kasvanut keskiluokan ja erityisesti perheiden lähtömuutto Helsingistä
3. alueellinen segregatio

Asuinalueiden välisten erojen kasvu tuo kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen 2020-luvulla aivan uudenlaisen näkökulman verrattuna järjestelmän perustamisen aikaan 1970-luvulla. Yksi järjestelmä ei siten enää toimi kaikilla alueilla eikä kaikkien asukasryhmien näkökulmasta.

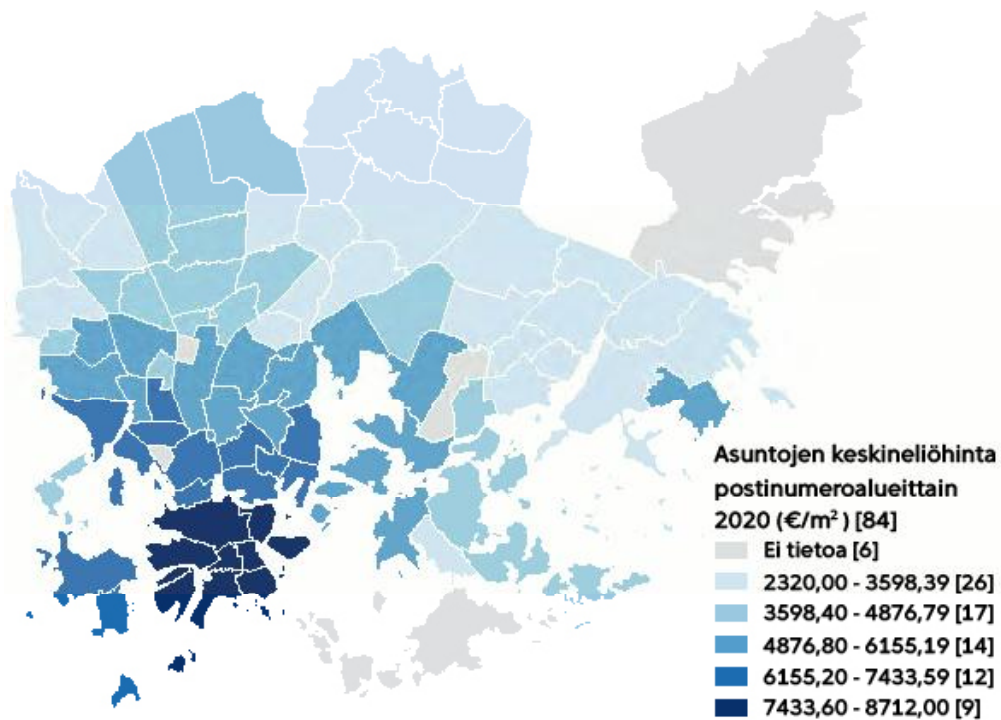
2.1 Asuntojen hintojen nousu ja alueellinen eriytyminen

Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä voimakkaasti koko 2000-luvun. Vuonna 2021 hinnat nousivat Helsingissä peräti 6,1 prosenttia. Vilkkaana käynyt asuntokauppa nosti selvästi myös vanhojen asuntojen hintoja, mutta nousun ennustetaan tasaantuvan tai hintojen kääntyvän jopa laskuun vuoden 2022 aikana johtuen korkojen noususta, voimakkaasta inflaatiosta sekä alhaisesta kuluttajaluottamuksesta.

Asuntojen hintakehitys on Helsingissä eriytynyt voimakkaasti alueellisesti (kuvio 1). Kalleusalueilla 1–2 hinnat ovat kolminkertaistuneet vuosituhaten alusta alkaen, kun kalleusalueilla 3 ja 4 hinnat ovat kaksinkertaistuneet. Kuviossa 2 on esitetty keskineliöhintoja Helsingin eri postinumeroalueilla. Huomattavaa on, että uudistuotannossa asuntojen hinnat ovat yleisesti alueen keskineliöhintaa korkeampia. Esimerkiksi Kalasataman uusien asuntojen keskineliöhinta vuonna 2021 oli 9 553 euroa.

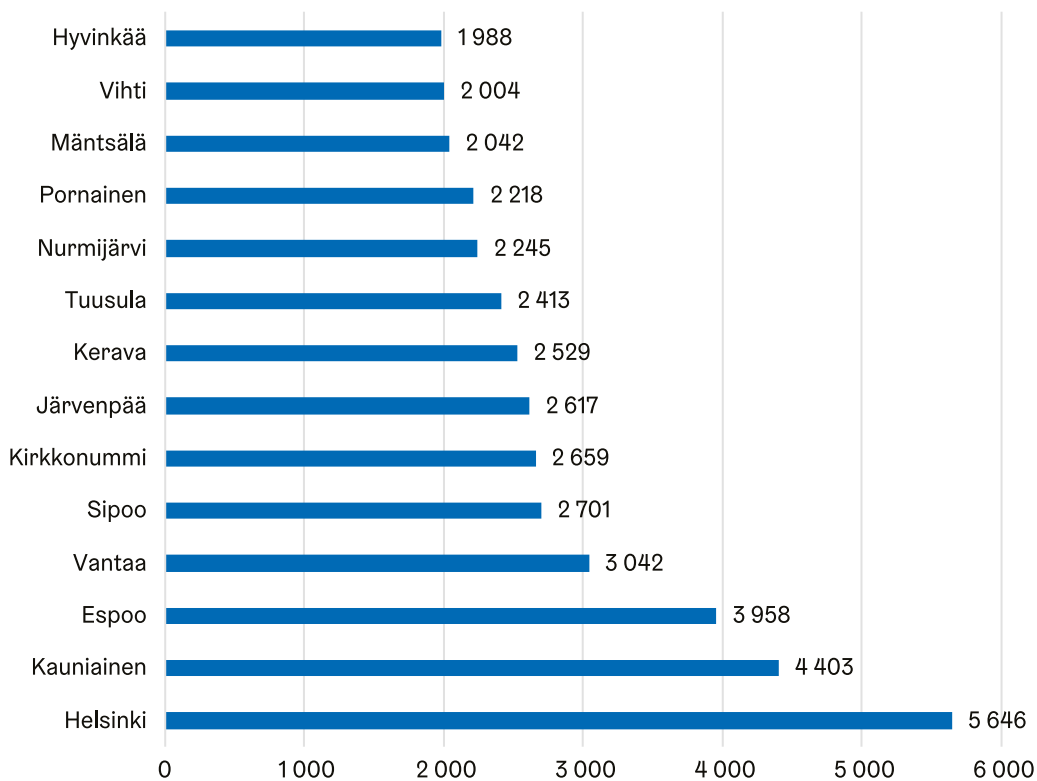


Kuvio 1. Asuntojen hintakehitys Helsingissä ja sen kalleusalueilla 2010-2021, indeksit 2010=100. Lähde: Tilastokeskus.



Kuvio 2. Asuntojen keskineliöhinta postinumeroalueittain 2020. Lähde: Tilastokeskus.

Asuntojen hinnat ovat Helsingissä kokonaisuutena korkeammat kuin muualla Helsingin seudulla, vaikka osa postinumeroalueiden keskineliöhinnoista vertautuukin muun kaupungin sijasta seudun muiden kuntien tasoon (kuvio 3). Muualla pääkaupunkiseudulla asuntojen keskineliöhinnat ovat myös muuta seutua korkeammat. Esimerkiksi Keski-Uudellamaalla asuntojen hintojen nousua on pitänyt oletettavasti kurissa runsas uusi asuntotuotanto, vaikka useat näistä kunnista ovat olleet muuttovoittoisia.

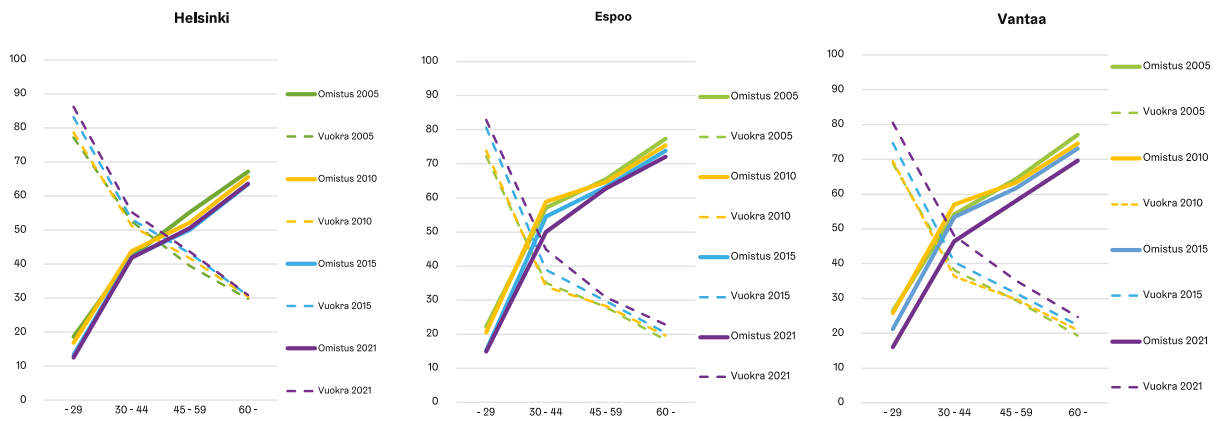


Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat Helsingin seudun kunnissa vuonna 2021 (€/m²).
Lähde: Tilastokeskus.

Koronapandemia ja sen jälkeinen aika on vaikuttanut eri asukasryhmiin eri tavoin. Monet etenkin palveluammateissa työskentelevät ovat joutuneet lomautetuiksi, kun taas asiantuntijatyöpaikoilla muutokset ovat olleet varsin vähäisiä. Työpaikan sijainnin merkitys asuinpaikan valinnassa on tietotyöläisillä vähentynyt etätöy mahdollisuuksien lisääntyttyä, ja toisaalta asumiselta on kaivattu lisää tilaa etätöskentelyä varten.

Keskituloisenkin voi olla Helsingissä vaikea päästä kiinni omistusasumiseen ilman muuta kautta hankittua varallisuutta. Omistusasunnon hankinta on Helsingissä siirtynyt jonkin verran myöhemmäksi viimeisen 15 vuoden aikana ja omistusasumiseen päätyvien asutokuntien osuus on kokonaisuudessaan pienentynyt (kuviot 4). Helsingiläisistä asutokunnista, joiden vanhin jäsen on alle 45-vuotias, vain 31 % asuu omistusasunnossa, kun vastaava osuus Espoossa on 38 % ja Vantaalla 36 %. Helsingin 45-59 -vuotiaiden ikäryhmässä omistusasujia on jo puolet asutokunnista. Osuus on kuitenkin selvästi alhaisempi kuin Espoossa (63 %) ja Vantaalla (58 %). Samalla omistusasumisen suosio tavoiteltuna asumismuotona on pysynyt pääkaupunkiseudulla ennallaan (esim. Haltia et al. 2019; Aho et al. 2021).

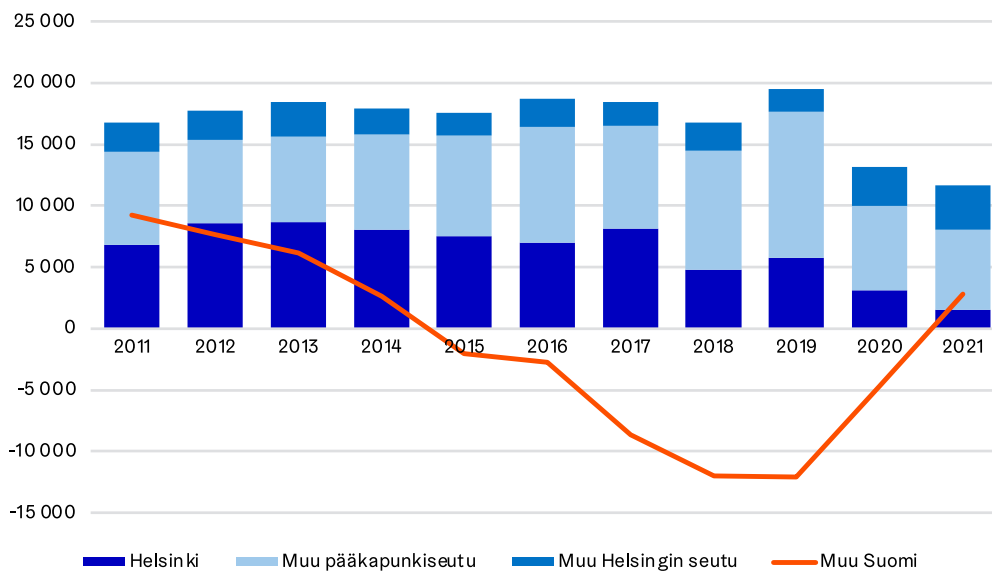
Omistusasumiseen pääsy määrittää yhä vahvemmin varallisuuseroja ja asuntomarkkinamahdollisuuksia jopa ylisukupolisesti. Tarpeiden sekä mahdollisuuksien polarisaatio näkyy asuntomarkkinoilla selvästi. Riskinä on, että Helsingin houkuttelevuus asuinpaikkana laskee ja avainalojen työntekijöiden houkuttelu vaikeutuu.



Kuvio 4. Asuntokunnat hallintaperusteittain Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asuntokunnan vanhimman iän mukaan. Lähde: Tilastokeskus.

2.2 Keskiluokan muutto Helsingistä

Helsingin seutu on kasvanut 2010-luvulla voimakkaasti, ensin maahanmuuton ja sitten lisääntyneen kotimaisen muuttovoiton seurauksena. Vuosikymmenen alussa kasvun painopiste oli Helsingissä (kuvio 5). Vuodesta 2018 alkaen väestönkasvu on hidastunut Helsingissä, mutta nopeutunut muualla pääkaupunkiseudulla, mikä on pitänyt väestön kasvuvauhdin koko Helsingin seudulla ennallaan. Vuonna 2020 koronapandemian mukanaan tuoma pudotus seudun väestönkasvuun oli jyrkkä ja voimisti käynnissä olutta kehitystä entisestään. Kotimaisen tulomuuton vähenemisen ja lähtömuuton kasvun seurauksena väestönkasvu lähti laskuun kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Kehyskuntien väestö sen sijaan kasvoi huomattavasti enemmän kuin aiempina vuosikymmeninä.

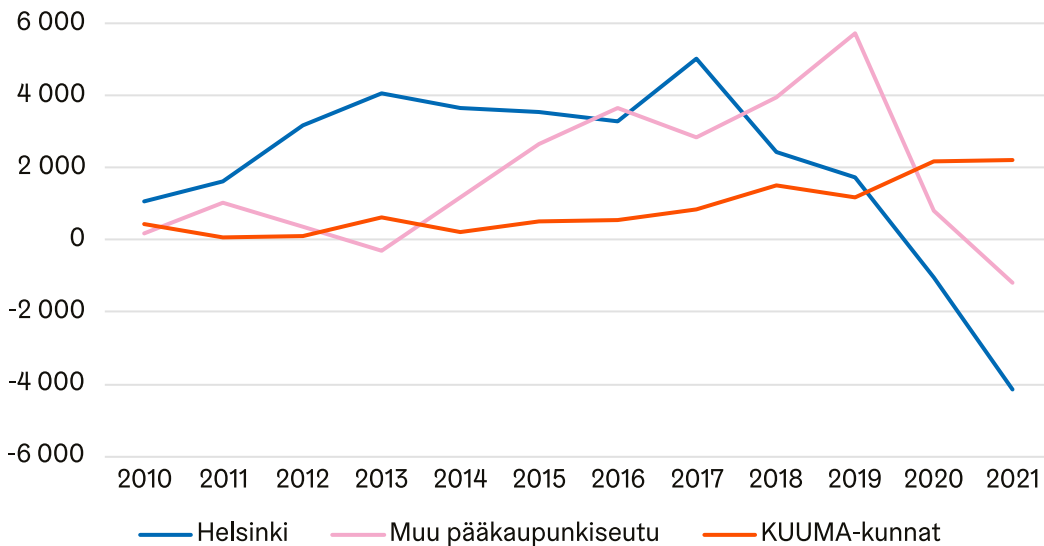


Kuvio 5. Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muualla maassa 2011-2021. Lähde: Tilastokeskus.

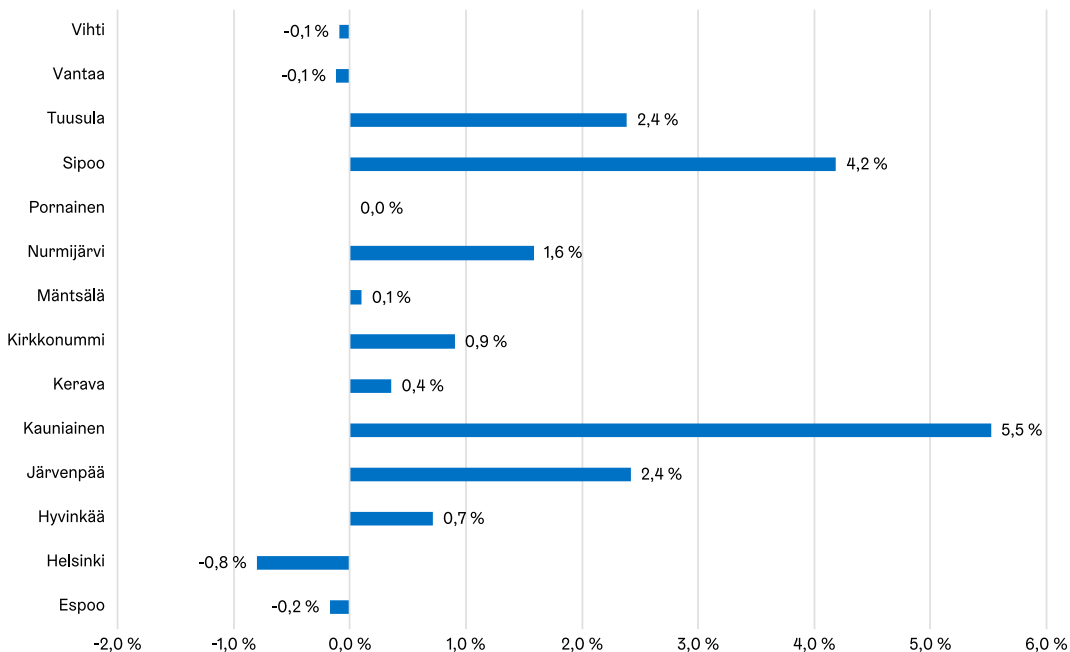
Osana Helsingin seudun MAL-suunnittelua tutkittiin pandemian vaikutuksia Helsingin seudun muutto-
liikkeeseen, asuntomarkkinoihin ja asumispreferensseihin (Soininvaara et al. 2022). [Selvityksen](#) perusteella vyöhykkeinen muutto ulospäin kasvoi selkeästi Helsingin seudulla pandemian aikana. Helsingistä muutetaan eniten muulle pääkaupunkiseudulle, josta puolestaan KUUMA-kuntiin, ja niistä edelleen muulle Uudellemaalle. Helsingin nettomuuton tase heikentyi tutkitulla ajanjaksolla suhteessa kaikkiin muihin

alueisiin (kuvio 6). Myös väkilukuun suhteutettuna Helsinki menetti eniten asukkaitaan ja muuttotappiot supistivat väestöä 0,8 prosentilla vuosien 2020–2021 aikana (kuvio 7).

Nettomuuton taseen heikkenemistä selittävät ennen kaikkea voimakkaasti kasvaneet lähtömuutot. Tulomuutot säilyivät lähes ennallaan. Helsingin väestö kasvaa edelleen luonnollisen väestönlisäyksen ja ulkomailla saadun muuttovoiton myötä, mutta ero aiempaan trendiin kotimaisessa muutossa on selkeä joh-tuen lähtömuuton kasvusta. Syyskuun 2022 ennakkolukujen mukaan kehitys on vuonna 2022 kääntynyt takaisin muuttovoittoiseksi, mutta kotimaisen nettomuuton osalta Helsinki on edelleen muuttotappiollinen. Helsinki on saanut vuoden 2022 alusta ulkomaista nettomuuttoa yli 4 300 henkeä, mutta menettänyt samaan aikaan lähes 900 henkeä kotimaisessa muuttoliikkeessä.



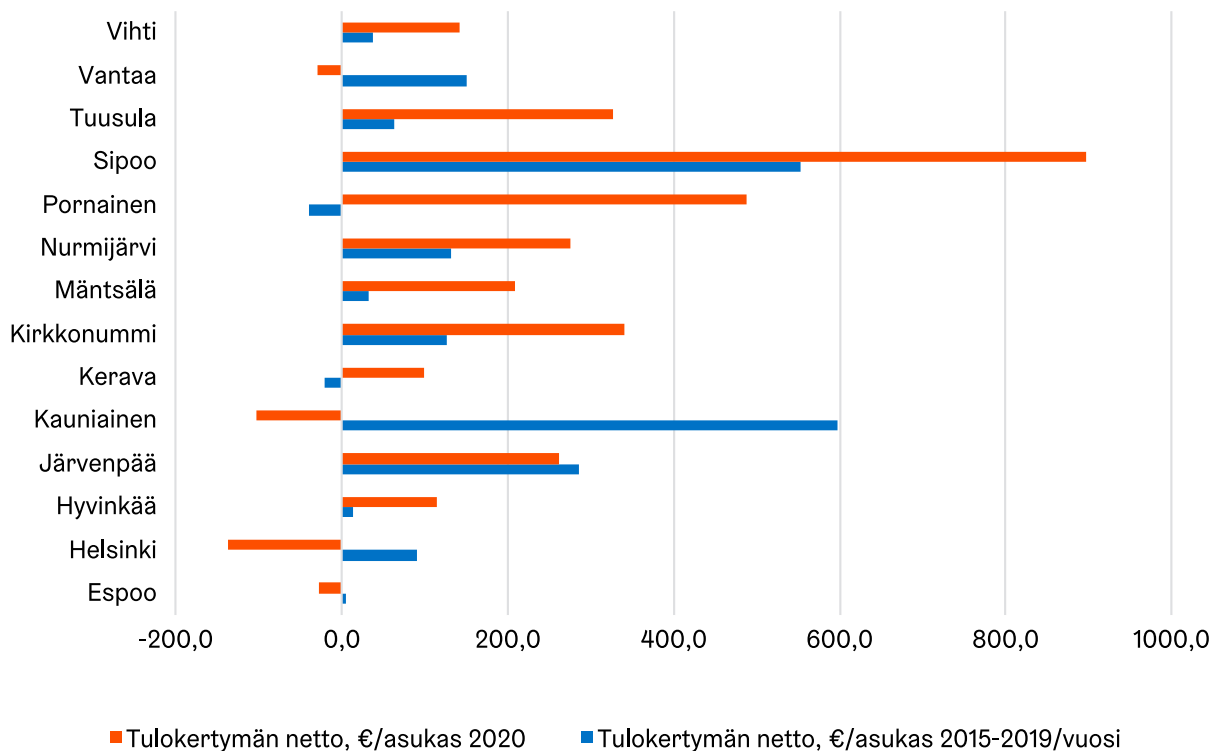
Kuvio 6. Nettomuutto Helsingin seudulla 2010–2021*, kaikki ikäryhmät. Lähde: Soininvaara et al 2022.



Kuvio 7. Vuosien nettomuutto suhteessa 2020–2021 keskilukuun (nettomuuton osuus väkiluvusta). Lähde: Soininvaara et al 2022.

Pandemian vaikutuksia koskevan selvityksen (Soininvaara et al. 2022) mukaan lähtömuuttajat olivat profiililtaan nuoria aikuisia, lapsia, työllisiä, korkeasti koulutettuja sekä keski- ja hyvätuloisia. Nettomuuton tase heikkeni Helsingissä kaikissa ikäryhmissä vuosien 2020–2021 aikana, mutta merkittävin muutos tapahtui 25–44-vuotiaiden ikäryhmässä, jossa Helsingin pienet muuttovoitot vaihtuivat hyvin suuriksi muuttotappioiksi. Toiminnallisen rakenteen näkökulmasta muuttajat olivat työllisiä, mikä selittyy muuttaneiden ikäryhmällä. Koulutusasteen mukaan tarkasteltuna nettomuuton tase heikkeni etenkin korkea-asteen suorittaneiden ryhmässä, joiden lähtömuuttojen määrä kasvoi voimakkaasti. Nettomuuton tase heikkeni kaikissa tuloluokissa, mutta erityisen voimakkaasti Helsingissä kasvoivat yli 52 000 euroa vuodessa ansaitsevien ryhmässä kärsityt muuttotappiot. Myös keskituloisten luokissa nettomuuton tase heikkeni merkittävästi.

Jos muutokset muuttoliikkeen rakenteessa jäävät pidempiaikaisiksi, on tällä vaikutuksia myös Helsingin tulokertymään. Helsinkiin muuttaneiden tulot olivat vuosina 2015–2019 vuosittain keskimäärin 60 miljoonaa euroa suuremmat kuin kunnasta pois muuttaneiden tulot (kuvio 8). Vuonna 2020 tulokertymä kääntyi kuitenkin negatiiviseksi ja kunnasta muuttaneiden tulot olivat 90 miljoonaa suuremmat kuin kuntaan muuttaneiden tulot. (Soininvaara et al. 2022).



Kuvio 8. Nettomuuton tulokertymä, €/asukas. Lähde: Tilastokeskus.

2.3 Muuttoliikkeen vaikutus segregaatiokehitykseen

Vaikka asuinalueiden sosioekonominen eriytyminen ei ole Helsingissä kansainvälisesti vertaillen voimakasta, ovat alueiden väliset erot selkeitä. Syntyneet erot vaikuttavat myös hyvin vakiintuneilta ja niissä on havaittavissa hienoista kasvua. Mikään kaupunginosa ei ole heikentynyt absoluuttisin luvuin tarkasteltuna, mutta hyväosaisimmilla alueilla hyvinvointikehitys on ollut muita alueita nopeampaa, mikä on kasvattanut alueellisia eroja. Esimerkiksi koulutustaso on noussut koko Helsingissä, mutta joillakin alueilla kehitys

on ollut hitaampaa. Samanaikaisesti huono-osaisuus on muuttunut aiempaa monikerroksisemmaksi eli esimerkiksi pienituloisuus, työttömyys ja alhainen koulutustaso ovat kasautuneet aiempaa selkeämmin samoille alueille.

Helsingin seudun sisäisen muuttoliikkeen suunnalla ja rakenteella on merkitystä segregaatiokehitykseen. Tarkasteltaessa pandemia-ajan muuttoliikettä, voidaan joillakin Helsingin kerrostalovaltaisilla alueilla havaita suhteellisen aseman heikentymistä (Soininvaara et. al. 2022). Syynä on huomattavasti kasvaneet lähtömuuttojen määrät: näiltä alueilta on muutettu pois huomattavasti aiempaa enemmän. Myös pientaloalueiden nettomuuton tase on heikentynyt.

Tarkemmin tarkasteltuna kuva kerrostaloalueiden kehityksestä on monisyisempi. Nettomuuton tase vahvistui pandemian aikana edelleen kerrostaloalueilla, joihin valmistui merkittävästi uusia asuntoja (esim. Kalasatama). Näillä alueilla muuttovoitot olivat huomattavia. Toisin sanoen uusien kantakaupunkiin sijoittuvien tai tukeutuvien asuinalueiden vetovoima on ollut myös pandemian aikana vahvaa, mitä selittää tietysti myös valmistuneen uudisrakentamisen runsas määrä. Sen sijaan nettomuuton tase heikkeni ja jäi merkittävän negatiiviseksi monilla esikaupunkialueilla (esim. Malminkartano, Reimarla ja Kannelmäki). Useimpien kantakaupungin perinteisten ”arvoalueiden” vetovoima ei juuri muuttunut pandemian aikana.

Asukkaiden tulojen perusteella tarkasteltuna nettomuuton tase vahvistui ylimpään tulokvartiiliin kuuluvilla kerrostaloalueilla, kun taas alimman ja toiseksi ylimmän tulokvartiilin kerrostaloalueilla nettomuuton tase heikkeni voimakkaasti. Pidemmän ajanjakson aikana valikoiva lähtömuutto matalatuloisimmilta alueilta voi vahvistaa alueiden välistä segregaatiota, sillä lähtijät ovat yleensä parempiosaisia kuin jääjät. Myös matalimpaan tulokvartiiliin kuuluvien alueiden lähtömuuttojen tarkastelu koulutustason perusteella antaa viitteitä tästä kehityksestä. Koulutuksen perusteella etenkin korkeakoulutettujen lähtömuuttojen määrä kasvoi pandemian aikana ennätyslukemiin.

Merkille pantavaa on, että pandemia-ajan kehämäinen muuttoliike Helsingin seudulla on painottunut nimenomaan omistusasumiseen, kun taas vuokra-asumisen osalta vastaavaa muutosta ei ole havaittavissa. Houkuttelevilla omistusasumisen vaihtoehdoilla ja niiden alueellisella sijainnilla vaikuttaisi siis olevan suuri merkitys myös segregaatiokehityksen dynamiikkaan.

3. Hitas-järjestelmän tai korvaavan järjestelmän kehittämiseen vaikuttavia tekijöitä

3.1 Hitas-järjestelmä lyhyesti

Hitas-asunnoilla tarkoitetaan omistusasuntoja, joihin kohdistuu hinta- ja laatutason sääntelyä. Kaupunki valvoo Hitas-asuntojen rakentamista sekä rakennuttajan katetta, ja uudistutuoto käy läpi systemaattisen hinta- ja laatu-prosessin. Hitas-asuntojen myyntihinnalla on yläraja, ja kaupunki valvoo Hitas-asuntojen kauppvoja ja kauppahintoja. Myyntihinnan yläraja koskee sekä uusia että vanhoja asuntoja.

Hintasääntely on voimassa uudiskohteilla 30 vuotta taloyhtiön valmistumisesta. Vanhoissa Hitas-yhtiöissä sääntely päättyy joko kaupungin ilmoituksella tai yhtiön pyynnöstä. Poikkeuksen tästä muodostavat niin sanotut hintakontrolloidut kohteet, joita on rakennettu vuodesta 2016 alkaen lähtökohtaisesti Helsingin kantakaupungin ulkopuolelle, kalleusalueille 3 ja 4. Niissä hintasääntely koskee vain uuden asunnon myyntiä rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle. Näillä alueilla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei katsota olevan oleellista eroa.

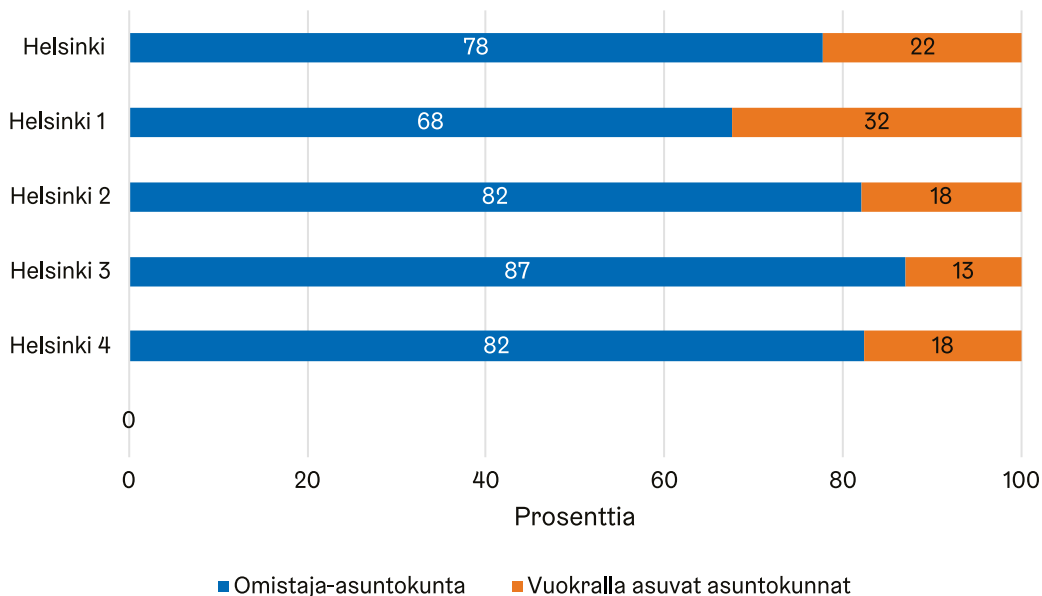
Hinta- ja laatusääntely rajaa rakennusliikkeen tai rakennuttajan rahoitus- ja rakennuttamispalkkiota. Suurimman hyödyn järjestelmästä saa asunnon ostaja. Hitas-asunto on myös ollut ainoa omistusasumisen tuote, joka myydään ainoastaan suoraan kotitalouksille. Institutionaaliset sijoittajat eivät pääse ostamaan uusia Hitas-asuntoja.

Hitas-yhtiöt rakennetaan aina taloyhtiön kaupungilta vuokraamalle tontille. Maanvuokra on ollut markkinaehtoista vuokraa edullisempi jälleenmyynnin sääntelyn ajan. Helmikuussa 2022 kaupunginvaltuusto päätti, että Hitas-tonteille myönnettävästä maanvuokran huojennuksesta luovutaan viimeistään vuoden 2022 lopussa. Täytäntöönpanopäätöksessään 2.5.2022 kaupunginhallitus linjasi, että periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022. Poikkeuksena kuitenkin niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022. Näiden tonttien kohdalla noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita.

Hitas-asunnon ostamiseen ei liity tulo- tai varallisuusrajoja. Ostajan on kuitenkin oltava luonnollinen henkilö. Koska Hitas-järjestelmän yhtenä tavoitteena on ollut tarjota lapsiperheille houkutteleva vaihtoehto Helsingistä muuttamiselle ympäryskuntiin, on Hitas-asuntojen kohdentumista parannettu antamalla perheasuntojen arvonnoissa etusija perheille vuodesta 2019 alkaen. Uudiskohteesta Hitas-asunnon voi ostaa vain kotitalous, joka ei ennestään omista Hitas-asuntoa.

3.2 Hitas-asuntojen vuokraus ja asutokauppojen ylihinnoittelu

Hitas-asunnoista noin viidennes on vuokra-asuntokäytössä, kun sääntelemättömistä omistusasunnoista vuokra-asuntokäytössä on noin kolmannes. Hitas-asunnoissa asutaan siis vuokralla keskimäärin muuta omistusasuntokantaa vähemmän. Vuokralla asuvien osuudessa on kuitenkin havaittavissa alueellisia eroja (kuvio 9).



Kuvio 9. Hitas-asunnoissa asuvien omistaja-asuntokuntien ja vuokralla asuvien osuudet vuonna 2020
Huom. Ruoholahti ei sisälly tarkasteluun sekatalojen vuoksi. Lähde: Tilastokeskus.

Hitas-järjestelmän kehittämisen yhteydessä on esitetty, että asuntojen vuokrausta tulisi rajoittaa nykyistä tiukemmin. Sijoituskäyttöä pyritään vähentämään jo nyt siten, että uudesta Hitas-kohteesta asunnot voivat ostaa vain kotitaloudet, jotka eivät entuudestaan omista Hitas-asuntoa. Hitas-asunnon voi kuitenkin ostaa vanhasta kannasta, minkä vuoksi on useita henkilöitä, jotka omistavat useamman kuin yhden Hitas-asunnon.

Jos vuokrausta halutaan edelleen rajoittaa, ainoa keino on vuokraamisen kieltäminen tai sen tekeminen luvanvaraiseksi. Vuokrauskielto ja sen rikkomisen sanktiointia koskeva yleisehto tulisi sisällyttää uusien kohteiden maanvuokrasopimukseen, mutta käytännössä asia pitäisi viedä myös tontinvuokralaisena toimivan asuntoyhtiön yhtiöjärjestykseen. Tämä edellyttäisi kaupungilta, käytännössä Asuntopalveluilta, valvontaa, mikä tulisi olemaan erittäin haastavaa ja huomattavasti resursseja vaativaa. Todennäköisesti syntyisi tarvetta myös neuvontapalvelulle, koska asia saattaisi herättää kysymyksiä Hitas-asuntojen omistajissa.

Toinen vaihtoehto olisi kääntää prosessi niin, että vuokraaminen on kielletty aina ilman kaupungin suostumusta, mutta myös suostumusten/kieltojen tekeminen on resursseja vaativaa edellyttäen todennäköisesti viranhaltijapäätöstä. Lisäksi haasteelliseksi voi osoittautua vuokrauskiellon rikkomisen sanktiointi ja siihen liittyvät juridiset kysymykset. Jos sanktiointi tarkoittaa maanvuokrasopimuksen sopimussakkoa, sopimussakko kohdistuu ainakin lähtökohtaisesti tontinvuokralaisena olevaan asunto-osakeyhtiöön, eli kaikkiin asuntoyhtiön osakkaisiin. Ratkaistavaksi tulisi, miten sanktio saataisiin kohdistumaan nimenomaan vuokrauskieltoa rikkovaan yksittäiseen osakkaaseen.

Vanhojen Hitas-asuntojen kohdalla jälkikäteen asetettava vuokrauskielto olisi ristiriidassa osakkeiden omistamiseen liittyvään omaisuuden suojan kanssa. Vuokraamisen rajoittaminen edellyttäisi yhtiöjärjestyksen muutosta, mihin tarvitaan yhtiön osakkaiden määränemmistö päätös, joten asia ei ole Helsingin kaupungin (yksin) päätettävissä. Myöskään maanvuokrasopimuksen yksipuolinen muuttaminen kaupungin toimesta ei ole mahdollista. Vuokrauksen rajoittaminen ainoastaan uusissa Hitas-kohteissa asettaisi uudet ja vanhat Hitas-asunnon omistajat eriarvoiseen asemaan ja saattaisi vaikuttaa uusien Hitas-asuntojen kysyntään heikentävästi. Asunnon vuokraamista väliaikaisesti voidaan kuitenkin pitää perusteltuna

esimerkiksi erilaisissa työ- tai elämäntilanteen muutoksissa. Aalto-yliopiston selvityksen mukaan tiukat rajoitukset johtaisivat myös asuntojen käyttöasteen laskuun ja sitä kautta vähentäisivät asuntojen tarjontaa Helsingissä, mistä seuraisi asuntomarkkinoiden kohtaantotappiota.

Vuokrauksen ohella myös asuntokaupoilla keinotteluun on toivottu Hitas-järjestelmän kehittämisessä puututtavan. Vanhoja Hitas-asuntoja koskevia kauppvoja tehtiin vuonna 2021 yhteensä noin 500, mikä oli alle 4 prosenttia kaikista Helsingin vanhojen osakehuoneistojen kaupoista kyseisenä vuonna. Hitas-asunnon kauppahinta voi olla enintään Hitas-enimmäismyyntihinnan suuruinen. Tarjous kauppakirjan ulkopuolisesta rahasta, vastikkeeton asuminen tai esimerkiksi irtaimiston ostaminen ylihinnoiteltuna asuntokauppaan liitettynä on Hitas-järjestelmän vastaista. Kaupunki saa ajoittain ilmoituksia, joissa epäillään vilppiä Hitas-asuntokaupassa. Näiden ilmoitusten perusteella selvitetään sekä myyjän että ostajan osuus kaupassa. Helsingin kaupungilla on aina yhtiöjärjestykseen perustuva lunastusoikeus Hitas-asuntojen kaupoissa. Lunastusoikeutta voidaan käyttää, jos kaupanteossa havaitaan vilppiä. Epäillyn ylihinnan todistaminen on kuitenkin vaikea prosessi, sillä ylihinnan piilottamiselle esiintyy monia ja alati muuttuvia keinoja, joten aukotonta menetelmää ylihinnoittelun estämiseen on vaikea löytää. Lisäksi, jos lunastusta halutaan käyttää, sitä tulisi käyttää systemaattisesti aina lunastuksen ehtojen täytyessä jo yhdenvertaisuussyistä. Tämä olisi erittäin vaikeaa ja vaatisi todennäköisesti merkittäviä panostuksia resursseihin.

3.3 Hitas-järjestelmän kustannukset kaupungille

Hitas-järjestelmästä kaupungille aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa järjestelmän hallinnoinnista koituviin kuluihin ja maanvuokran huojennuksesta aiheutuviin kuluihin. Hitas-järjestelmän hallinnointi nykyisen kaltaisella toiminnalla työllistää kaupungin organisaatiota arviolta 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

Maanvuokran huojennuksesta aiheutuneet kulut Hitas-järjestelmän osalta olivat uusien vuokrasopimusten mukaan tarkasteltuna vuosina 2019–2021 noin 1,64 miljoonaa euroa, mikä on noin neljännes kaikesta maanvuokrasubventiosta (taulukko 1). Muut maanvuokran huojennuksella subventoitavat hallinta- ja rahoitusmuodot ovat ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuminen.

Kaupungin vuokratonttien koko vuokratokannan säänneltyjen tonttien kokonaissubventio oli vuonna 2021 noin 47 miljoonaa euroa. Hitas-subvention osuutta tästä kokonaisuudesta ei ole saatavilla. Hitas-uudistuotannon osalta maanvuokran huojennuksesta on luovuttu heinäkuusta 2022 alkaen.

Vuosi	Vuokrattu asuin-kerrosala yht. (kem ²)	ARA-vuokra	Asumis-oikeus	Hitas	Yhteensä	Hitaksen osuus
2021	207 000	1 046 045	453 058	715 758	2 214 861	32 %
2020	231 000	732 584	1 076 537	270 104	2 079 225	13 %
2019	193 000	1 310 000	430 000	650 000	2 390 000	27 %
Yhteensä	631 000	3 088 629	1 959 595	1 635 862	6 684 086	24 %

Taulukko 1. Vuokrasubventointi (€) uusissa vuokrasopimuksissa vuokrausvuoden sekä hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan tarkasteltuna.

3.4 Hitas-asuntotuotannon volyymi

Helsinkiin on rakennettu vuoden 2021 loppuun mennessä noin 26 000 Hitas-asuntoa, joista sääntelyn piiriin kuului vuoden 2021 lopussa 15 300 asuntoa. Voimakkaimmin Hitas-asuntokanta kasvoi vuoteen 1995 saakka. Viimeisen kymmenen vuoden aikana, vuosina 2012–2021, Hitas-asuntoja on valmistunut yhteensä noin 4 900. Hintakontrolloituja asuntoja on valmistunut vuodesta 2016 alkaen noin 1 200. Yhteensä Hitas- ja hintakontrolloituja asuntoja on valmistunut siten noin 6 100 asuntoa (keskimäärin 610 asuntoa vuodessa). Hitas-asuntojen osuus asuntotuotannosta on ollut vuosina 2012–2021 noin 10 prosenttia, ja kaupungin maalle rakentuneesta tuotannosta noin 20 prosenttia.

Asuntorakentamisennusteen mukaan Helsingissä on vuosina 2025–2035 yhteensä 25 kaava-alueita, jotka ovat asuntorakentamisen suuruusluokaltaan sellaisia, että ne mahdollistaisivat monipuolisen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ja sen osana myös Hitas-asuntotuotannon (liite 1). Näiden lisäksi yksittäisten tonttien varaaminen suurten kaava-alueiden ulkopuolelta on mahdollista. Yhteensä kaava-alueet mahdollistavat noin 29 800 uuden asunnon rakentamisen, joista kalleusalueille kohdistuisi 1–3 noin 19 200 asuntoa. Jos oletetaan, että jatkossa asuntojen alueellinen hintakehitys mahdollistaisi Hitaksen kaltaisen hintasäännellyn tuotannon rakentamisen myös kalleusalueelle 3 ja että tämän osuus kaupungin maan asuntotuotannosta olisi jatkossakin noin 20 prosenttia, tarkoittaisi se noin 380 tällaisen asunnon rakentumista vuodessa. Tämä vastaa noin 3–7 asuntokohdetta vuosittain. Jos kalleusalue 3 ei jatkossakaan sovellu hintasäänneltyyn tuotantoon, jäisivät asuntomäärät selvästi tätä pienemmiksi.

Merkittävimmät Hitaksen kaltaiseen asuntotuotantoon soveltuvat rakentamisalueet ovat rakentamisennusteen mukaan vuosina 2025–2035 Hernesaari kalleusalueella 1, Kalasatama ja Koivusaari kalleusalueella 2 sekä Vihdintien kaupunkibulevardin alue kalleusalueella 3. Hernesaaren ja Koivusaaren toteutusaikatauluun liittyy epävarmuustekijöitä. Korkein hallinto-oikeus kumosi Hernesaaren asemakaavan keväällä 2022 ja alueen toteutus viivästyy ainakin 2030-luvulle. Koivusaaren toteutus ajoittuu joka tapauksessa ennusteen mukaan aikaisintaan 2030-luvulle. Kalasatama on siten kalleusalueilla 1 ja 2 käytännössä ainoa alue, jossa Hitaksen kaltaisella tuotannolla on merkitystä seuraavan 10 vuoden aikana. Kalasatamaan voisi rakentua ennusteen mukaan arviolta 7–13 Hitaksen kaltaista kohdetta vuosina 2025–2035. Hermanninranta on toteutuksessa ensin, se alkaa rakentumaan ennusteen mukaan vielä 2020-luvun loppupuolella.

Rakentamisennusteen perusteella voidaan todeta, että Hitas-asuntotuotannon tai Hitaksen kaltaisen, uuden korvaavan järjestelmän tuotannon merkitys Helsingin uudesta asuntotuotannosta tai varsinkin Helsingin noin 380 000 asunnon asuntomarkkinasta on tulevana vuosina vähäinen. Hitas-tuotantoon so-

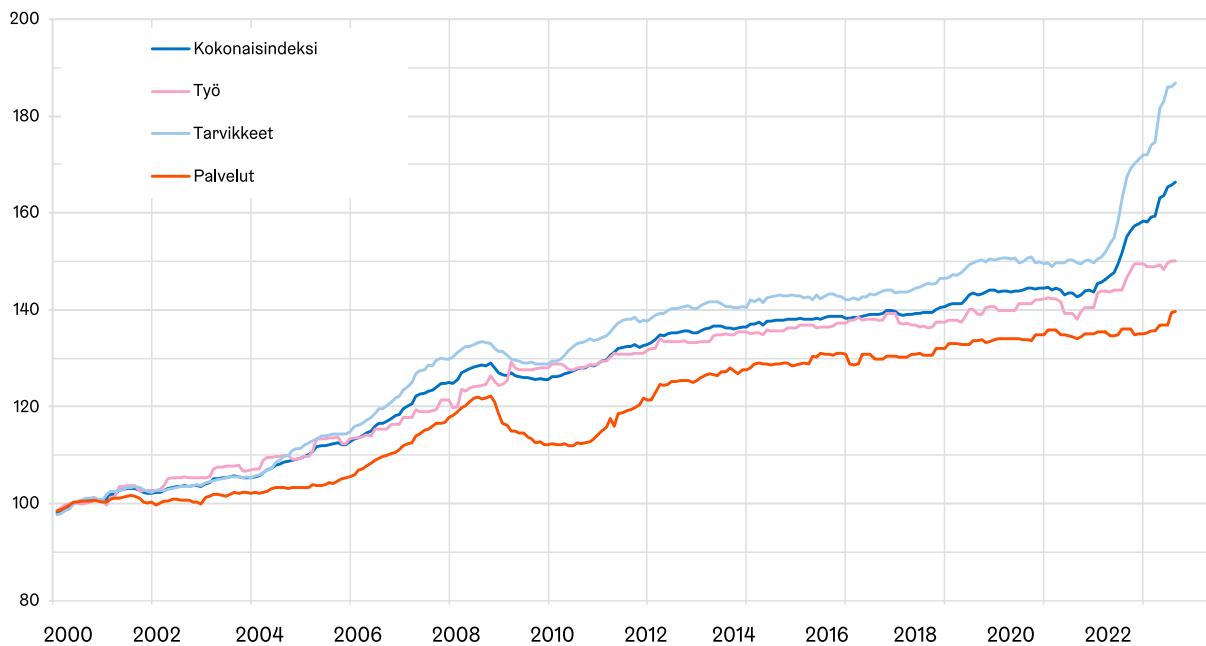
veltuvat kaava-alueet ja tuotannon nykykysyntä huomioiden (ks. luku 3.7), myös Hitas-tuotannon merkittävä lisääminen olisi todennäköisesti haastavaa. Hitas-tuotannon määrällisten tarkastelujen valossa nykyistä Hitas-järjestelmää kehittämällä ei pystytä vaikuttavalla tavalla vastaamaan järjestelmän tavoitteiksi tunnistettuihin haasteisiin, kuten omistusasumisen saavutettavuuteen ja kohtuuhintaisuuteen, asumisvaihtoehtojen houkuttelevuuteen tai alueelliseen segregatioon.

3.5 Hitas-asuntojen hintataso

Vanhojen Hitas-asuntojen keskineliöhinta vuoden 2020 asuntokauppojen perusteella oli 4 164 €/m². Keskineliöhinta vaihteli välillä 5 240 €/m² (kalleusalue 1) ja 3 452 €/m² (kalleusalue 4). Ylin keskineliöhinta 7 523 €/m² maksettiin Jätkäsaarassa (kalleusalue 1) ja alin 1 871 €/m² Kontulassa (kalleusalue 4). Vuoden 2020 kauppojen perusteella Hitas-hintasääntelyllä on suurin merkitys kalleusalueella 1, jossa saavutetaan suurin hintaero verrattuna sääntelemättömien omistusasuntojen asuntokauppahintoihin. Kalleusalueella 1 Hitas-asuntojen keskineliöhinta oli keskimäärin 2 500 euroa edullisempi kuin sääntelemättömän omistusasunnon. Kalleusalueella 2 Hitas-asunnon keskineliöhinta oli noin 1 300 euroa edullisempi. Kalleusalueilla 3 ja 4 eroa ei ollut tai se oli jopa käänteinen. Hintavertailu Hitas-tuotannon ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon välillä on kuitenkin haastavaa, sillä keskihinnat eivät ota kantaa tontin omistus- tai vuokrasuhteeseen. Hitas-kohteet ovat aina vuokratontilla ja omistusasuntokohteet pääosin omistus- tai valinnaisella vuokratontilla. Kaikki kohteet ovat lisäksi yksilöllisiä eivätkä hinnat ole siten täysin vertailukelpoisia.

Hitas-järjestelmän periaatteen mukaisesti Hitas-asuntojen hintojen tulee vastata suunnitelmien pohjalta muodostuvia todellisia rakentamiskustannuksia. Uudiskohteen hankinta-arvo muodostuu rakennusteknisistä urakoista, suunnittelusta, markkinoinnista ja rahoituksesta, liittymismaksuista ja tonttikustannuksista. Hitas-hankkeissa rakennuttajan katetta säädellään kaupungin toimesta.

Hitas-hankkeen urakkakustannukset voidaan määrittellä usealla eri tavalla – ensisijainen tapa on kilpailuttaa rakennusurakka. Urakkakustannukset voidaan myös määrittellä laskennallisesti tai vaihtoehtoisesti kohteen hankinta-arvo voi perustua vertailuaineistoon pääosin sellaisissa tapauksissa, kun tontti on luovutettu suoraan urakoitsijalle. Kolmas tapa on asettaa Hitas-asunnoille etukäteen rakennuskustannusindeksiin sidottu hintapuite, joka määrittää hankkeen asuinneliön enimmäismyyntihinnan. Hitas-asuntojen hinnat ovat olleet viime vuosina nousussa johtuen pitkälti rakennusmateriaalien ja energian huomattavasta hinnannoususta (kuvio 10).



Kuvio 10. Rakennuskustannusindeksin kehitys 2000–2022. Lähde: Tilastokeskus.

Hitas-työryhmän kallein hyväksymä hankinta-arvo vuonna 2021 oli Kalasatamassa, 5 961 €/m². Kyseessä on kohteen keskimääräinen neliömyyntihinta ja rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat haluamallaan tavalla keskimääräisen neliöhinnan puitteissa. Uudistuotannon osalta vuosina 2020 ja 2021 arvottujen uusien Hitas-kohteiden velaton keskineliöhinta vaihteli välillä 4 062 €/m² (kalleusalue 3) ja 6 007 €/m² (kalleusalue 1). Edullisin hinta oli Postipuistossa, kallein Jätkäsaarella.

Hitas-asuntojen kohtuuhintaisuutta haastaa rakentamisen hinnan ohella myös asumiskustannusten nousu. Maanvuokran huojennus, josta keväällä 2022 päätettiin luopua, on ollut keino alentaa Hitas-asuntojen asumiskustannuksia. Maanvuokran huojennuksen poistumisen vaikutukset asumiskustannuksiin riippuvat kohteen sijainnista. Uusi maanvuokran lähtötaso ylittää aikaisemman keskimäärin 37 prosentilla, mutta ylitykset vaihtelevat välillä 11–65 prosenttia. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ylitys on 49–65 prosenttia, kun se muilla alueilla on 11–26 prosenttia.

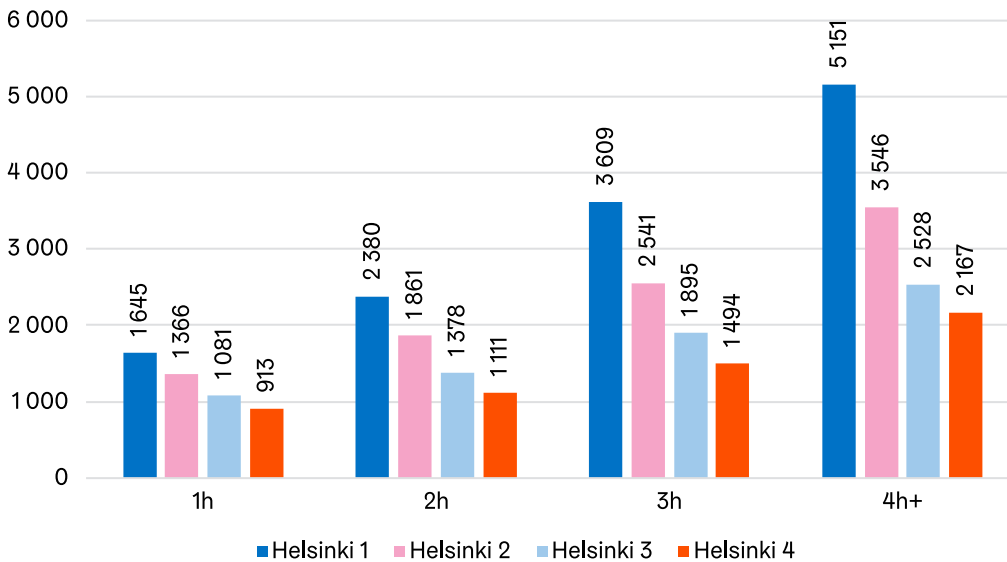
Vastikevaikutukseksi muunnettuna Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla maanvuokran nousu nostaa vastikkeita noin 1,5–2,2 €/m² kuukaudessa, jolloin maanvuokran vastikevaikutus on kokonaisuudessaan noin 4,5–5,6 €/m² kuukaudessa. Pakilan, Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan alueilla maanvuokran nousu nostaa vastikkeita noin 0,3–0,6 €/m² kuukaudessa, jolloin maanvuokran vastikevaikutus on kokonaisuudessaan noin 2,8–3,4 €/m² kuukaudessa. Korkein yksittäinen nousu vastikkeeseen (2,2 €/m² kuukaudessa) on tontilla, joka sijoittuu Kalasataman Sompasaareen ranta-alueelle merinäkymin.

3.6 Omistusasuntojen kohdentaminen pieni- ja keskituloisille

Kaupunginkansliassa on vuoden 2022 aikana valmisteltu AM-ohjelman mukaisesti kohtuuhintaisen asumisen mittaristoa, jota voidaan hyödyntää pohdittaessa vaihtoehtoja Hitaksen korvaavalle järjestelmälle tai järjestelmän kohdistumisen kehittämiseksi.

Kohtuuhintaisen asumisen mittariksi on työssä asetettu kaksi tasoa: 30 ja 40 prosenttia nettotuloista. Kaksi tasoa tekee näkyväksi sen, kuinka kustannustaakka voi asettua kohtuuttomaksi erilaisille asutuskunnille matalammallakin tasolla. Siinä missä suurituloisilla voi jäädä suurtenkin asumiskustannusten ja muiden kulujen jälkeen käytettävää tuloa riittävästi, on tilanne erilainen pienituloisten kohdalla.

Asumisen kustannukset myös vaihtelevat paljon eri alueiden välillä, sillä kaupungin keskustan ja lähiövyöhykkeen keskineliöhintojen ero on kasvanut yli 5 000 euroon.



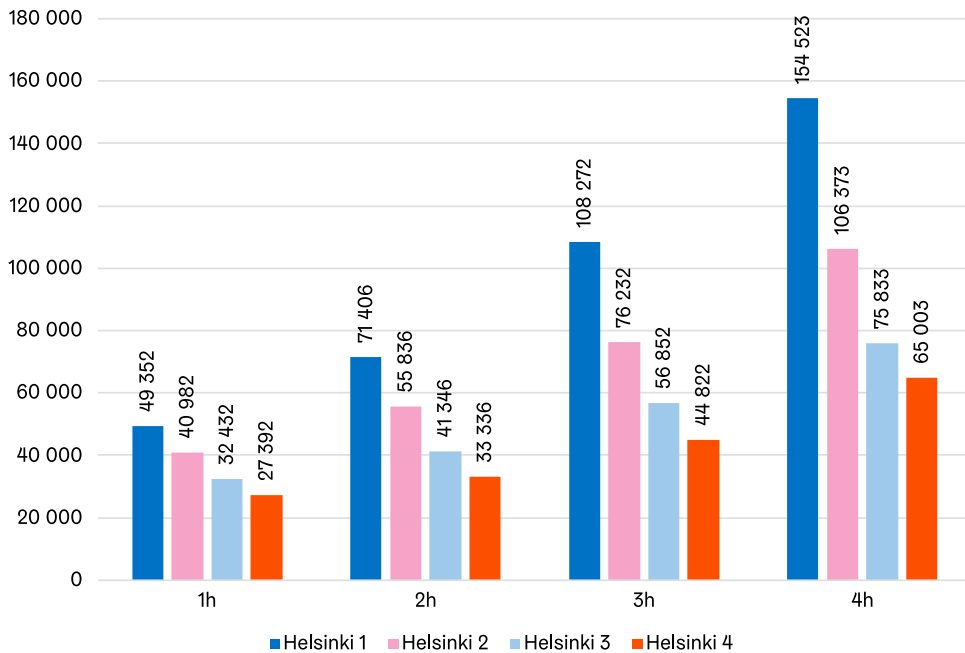
Kuvio 11. Omistusasumisen kuukausikustannukset (€/kk) vuonna 2021 kalleusalueittain huoneluvun mukaan. Lähde: Alma-media, Nordea, PTT, Tilastokeskus ja Seutu-CD.

Asumiskustannusten laskelma on mittaristotyössä toteutettu vakioimalla muuttujat ja huomioimatta mahdollisia vähennyksiä tai muita kustannuksiin mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä. Laskelman apuoletama on, ettei asunnonostaja ole esimerkiksi ensiasunnon ostaja. Samoin vastike on vakioitu kaikille kalleusalueille samalle tasolle, eikä se näin ollen huomioi esimerkiksi asuinrakennuksen ikää. Laskelman avulla voidaan kuitenkin laskea, millaiset vuositulot asutokunnalla tulisi olla, jotta omistusasuminen olisi niin sanotusti kohtuuhintaista edellä mainituilla mittareilla.

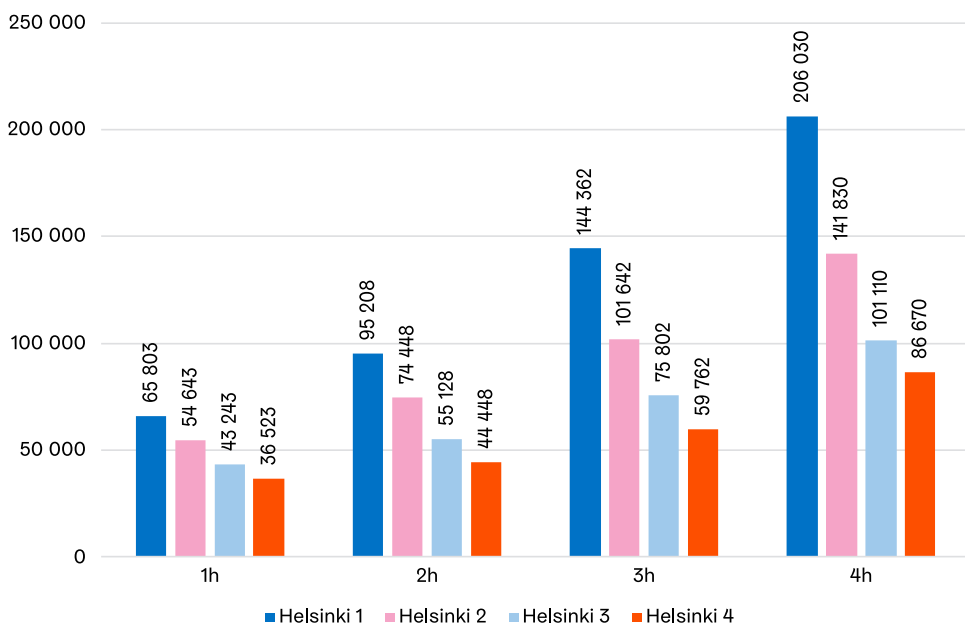
Laskelmassa on myös oletettu, että asunnon ostajilla on käytössään 15 prosentin omarahoitusosuus (joka pienimmillään on 22 500 euroa), eikä pankki vaadi muita vakuuksia asunnon hankkimiseksi. Laskelmassa korkein keskimääräinen hankintahinta (vähintään 4 huoneen asunto kalleusalueella 1) nousi yli miljoonaan euroon vuoden 2021 hintatasolla. On oletettavaa, että ilman lisävakuuksia tällaista asuntoa ei kovinkaan monella asutokunnalla ole mahdollisuutta hankkia. Kuitenkin usein asunnon ostotilanteessa voidaan hyödyntää aiemmin hankitun asunnon myyntiä omarahoitusosuuden kattamiseen. Näin myös edullisempi asunto (esim. asumisoikeusasunto tai pienempi asunto) toimii vipuna asumisen polulla. Vaadittu omarahoitusosuus hankaloittaa etenkin pienituloisten ja ensiasunnon ostajien pääsyä omistusasumisen piiriin, varsinkin jos säästöjä on kartutettava samanaikaisesti korkeaa vuokraa maksettaessa, eikä käytettävissä ole muuta vakuutta.

Mittaristotyössä tehdyt laskelmat perustuvat lainalaskelmia lukuun ottamatta aiempien vuosien tietoihin. Asuntolainojen korkotasoa on noussut merkittävästi vuoden 2022 aikana. Samaan aikaan sähkön ja kaukolämmön hinnat ovat nousseet. Näillä kaikilla tekijöillä on suorat vaikutukset asumisen kustannuksiin sekä lainojen että vastikkeiden kautta tavalla, jota on vielä mahdotonta arvioida jo toteutuneiden kustannusten perusteella.

Mittaristotyössä kohtuuhintaista asumista tarkastellaan asumisen kustannusten lisäksi asuntokuntien tulojen ja muiden välttämättömien elinkustannusten avulla. Tässä yhteydessä tarkastelu toteutettiin yksin omistusasumisen kustannusten kautta ts. kuinka suuret tulot on oltava, jotta omistusasuminen on kohtuuhintaista. Laskelmassa on samat apuolettamat kuin edellä, joten kyseessä on lähinnä viitteellinen arvio vaaditusta tulotasosta Helsingin eri asuinalueilla ja eri kokoisissa asunnoissa. Lisäksi lukuja analysoitaessa on huomioitava, että kyseessä ovat nettotulot. Todellisen tulotason on oltava vieläkin korkeampi kutakin esimerkkiä arvioitaessa. Verotuksen progression huomioiden, etenkin suuremmissa tuloluokissa tällä voi olla suurikin vaikutus. Tulojen laatuun ei laskelma myöskään ota mitään kantaa.

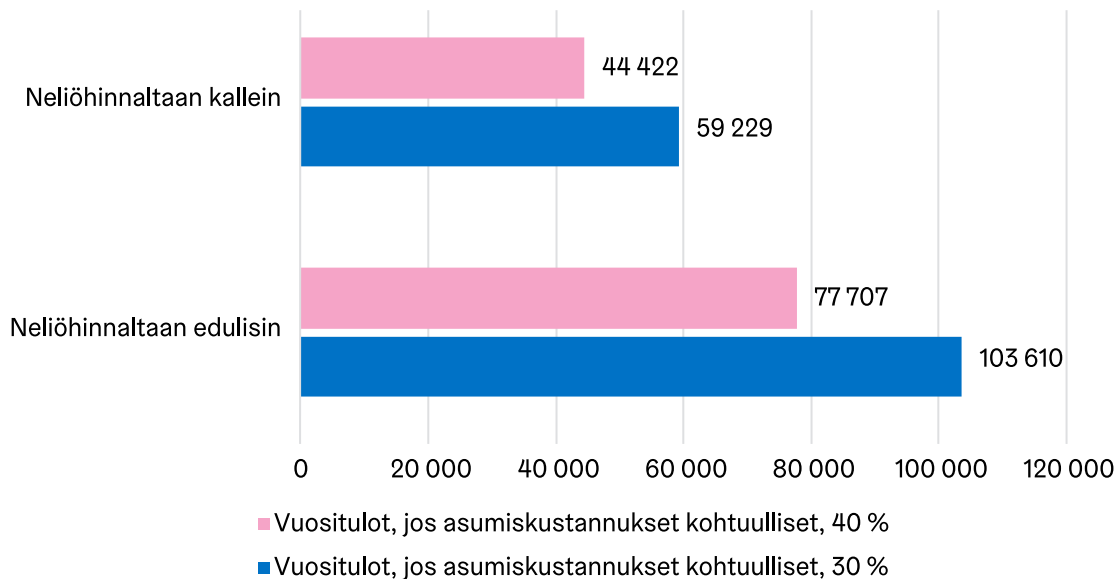


Kuvio 12. Vaaditut nettovuositulot (€) 30 prosentin kohtuuhintaisten asumiskustannusten mukaan Helsingin kalleusalueilla huoneluvun mukaan tarkasteluna. Lähde: Alma-media, Nordea, PTT, Tilastokeskus ja Seutu-CD.



Kuvio 13. Vaaditut nettovuositulot (€) tulot 40 prosentin kohtuuhintaisten asumiskustannusten mukaan Helsingin kalleusalueilla huoneluvun mukaan tarkasteltuna. Lähde: Alma-media, Nordea, PTT, Tilastokeskus ja Seutu-CD.

Vastaava tarkastelu toteutettiin myös vuonna 2021 ennakkomarkkinoinnissa myydyille uusille Hitas-asunnoille. Tarkastelussa huomioitiin keskineliöhintojen keskiarvon mukaan edullisimmat ja kalleimmat asunnot. Kalleimmat asunnot olivat pääsääntöisesti yksiöitä, mutta myös muutamia kaksioita ja yksi kolmio mahtui joukkoon mukaan. Keskimääräinen huoneistoala keskineliöhinnaltaan kalleimmissa Hitas-asunnoissa oli 40 neliötä. Keskineliöhinnoiltaan edullisimmat Hitas-asunnot olivat puolestaan suurempia perheasuntoja, pääasiallisesti neliöitä. Näiden asuntojen keskiala oli 103 neliötä. Kuusi ennakkomarkkinoinnissa olleista kohteista sijaitsi kalleusalueella 2 ja neljä muuta kohdetta jakautui muille kalleusalueille. Jos vaadittua tulotasoa vertaillaan sääntelemättömien omistusasuntojen vaatimaan tulotasoon, on huomioitava, että laskelma tarkastelee kaikkia asuntoja, kun taas Hitas-asunnoista tarkastelussa on vain uudet asunnot, jotka ovat yleisesti vanhoja osakehuoneistoja kalliimpia. Muutoin laskelmat on toteutettu samalla tavalla.



Kuvio 14. Vaaditut nettovuositulot (€/vuosi) keskineliöhinnaltaan edullisimmissa ja kalleimmissa, vuonna 2021 myydyissä uusissa Hitas-asunnoissa, jos asumiseen käytetään kohtuullisena pidetty 30 % tai 40 % osuus tuloista. Lähde: KYMP/Asuntopalvelut, Nordea, PTT ja Tilastokeskus.

Vaadittu tulotaso tuo näkyväksi sen, ettei pienituloisella ole useinkaan mahdollista omistaa asuntoa Helsingissä, olipa kyseessä Hitas-asunto tai sääntelemätön omistusasunto. Etenkin yhden hengen asuntokunnille tai yksinhuoltaperheille asunnon omistaminen voi vaaditun tulotason vuoksi olla mahdotonta. Toisaalta mikäli varallisuus ja tulot riittäisivätkin asumiseen ja asuntolainan saamiseen, on mahdollista, että asumisen laatutekijät (asunnon koko, sijainti ja liikenneyhteydet) suosivat vuokralla asumista, vaikka taloudellisesta näkökulmasta kannattaisi omistaa asunto ja näin kerryttää asunto-omaisuutta. Laskelma ei ota kantaa asuntokunnan kokoon millään tavalla. Näin ollen voidaan olettaa, että suuremmalla asuntokunnalla tulojen on oltava suuremmat kuin laskelmassa esitetyt, jotta ne riittävät muihin välttämättömiin elinkustannuksiin. Tällaisia tekijöitä myös pankit arvioivat arvioidessaan kotitalouksien lainan maksukykyä.

Toisaalta helsinkiläisen bruttokeskitulo on noin 39 000 euroa vuodessa, mistä voidaan päätellä, että kahden työssäkäyvän aikuisen tilanne on asunnon omistamiseen nähden hyvä. Varsinaisissa asumisvalinnoissa asumiskustannusten lisäksi vaikuttaa kuitenkin myös asunnon ja asuinympäristön eri ominaisuuksien yksilöllinen arvottaminen ja koettu hintalaa-tu-suhde eli käytännössä se, kuinka paljon asumiseen halutaan panostaa ja millaista vastinetta rahalle koetaan saatavan. Huomioitavaa on myös, että edellä tehdyt tarkastelut on suhteutettu asuntojen neliöhintoihin. Todellisuudessa kuluttajille merkitystä on konnaishinnalla, kun asumisen kustannuksia suhteutetaan tuloihin.

3.7 Hitas-asuntojen kysyntä

Hitas-uudisasuntojen kysyntä vaihtelee huomattavasti riippuen kohteesta, ja merkittävä osa asunnoista päätyy arvонnan jälkeen vapaaseen myyntiin. Vuosina 2020–2021 arvottiin yhteensä 17 Hitas-kohdetta, jotka olivat yhtä rivitalokohdetta lukuun ottamatta kerrostaloja. Kohteisiin tulleiden hakemusten määrä jäi pääosin alle neljänsadan. Vuoden 2021 arvunnoissa yhteen kohteeseen Sompasaassa tuli yli 2 000 hakemusta ja kahteen kohteeseen Verkkosaassa yli 800 hakemusta. Lähes jokaisessa kohteessa oli kuitenkin asuntoja, joihin ei tullut yhtään hakemusta. Esimerkiksi Sompasaaren suosituimmassa kohteessa viiteen asuntoon ei tullut hakemuksia, mutta suosituimpaan tuli yli 200 hakemusta. Huomioitavaa myös on, että kaikki arvontaan osallistuvat tai sen kautta ostomahdollisuuden saaneet eivät lopulta ole valmiita ostamaan kyseistä asuntoa, sillä arvontaan osallistuminen ei vielä sido osallistujia mihinkään.

Merkittävä osa asunnoista myydäänkin niin sanotussa vapaassa myynnissä sen jälkeen, kun kaikki asuntoon arvotut ovat kieltäytyneet tai jos asuntoon ei ole tullut hakemuksia. Vuosina 2020–2021 arvuista kohteista 11 eli noin kaksi kolmasosaa oli sellaisia, joissa yli 40 prosenttia asunnoista myytiin vapaassa myynnissä. Eniten asuntoja vapaassa myynnissä myytiin uusilla alueilla Kruunuvuorenrannassa ja Postipuistossa sekä Pitäjänmäessä sijainneessa kohteessa. Pitäjänmäen kohteessa lähes neljännes asunnoista oli edelleen myymättä kuukausi talon valmistumisen jälkeen, vaikka rakennusliike pyrki houkuttelemaan ostajia puolen vuoden ilmaisilla vastikkeilla.

Vähiten asuntoja vapaaseen myyntiin jäi Verkkosaassa, Kalasatamassa. Suositussa Sompasaaren kohteessa, joka keräsi yli 2 000 hakemusta, 18 prosenttia asunnoista myytiin vapaassa myynnissä. Pihlajamäen 14 asunnon rivitalo myytiin ainoana kohteena kokonaan arvontaan osallistuneille. Perheasuntojen ja pienempien asuntojen välillä ei havaittu tarkastelussa kysyntäeroa.

4. Taloustieteelliset selvitykset

Aalto-yliopiston taloustieteen laitokselta tilattiin Hitas-järjestelmän korvaavan mallin valmisteluun liittyen taloustieteellinen selvitys loppuvuodesta 2021. [Selvityksen](#) tavoitteena oli antaa syötteitä uuden järjestelmän valmisteluun taloustieteellisestä näkökulmasta.

Selvityksen yksi johtopäätös oli, että Hitas-järjestelmän kehittämisen taustalla olevia tavoitteita tulee selkeyttää. Eri tahot näkevät Hitas-järjestelmän ratkaisevan keskenään hyvin erilaisia ongelmia eikä yhdessä jaettua käsitystä järjestelmällä ratkaistavasta ongelmasta ole. Kaikkien esitettyjen tavoitteiden ratkaisemiseksi on selvityksen mukaan todennäköisesti Hitas-järjestelmää tehokkaampia keinoja. Hitas-järjestelmän kustannukset eivät myöskään selvityksen mukaan ole riittävän läpinäkyviä.

Selvityksen empiiriset tarkastelut osoittivat, että Hitas-asukkaiden mediaanitulot ovat jonkin verran muita omistusasujia alhaisemmat kalleusalueella 1, mutta muilla alueilla eroa ei juuri ole. Myös vuokra-asuntokäytössä olevien Hitas-asuntojen osuuksissa on alueellisia ja asuntotyyppien välisiä eroja. Vuokrakäyttö on yleisempää kalleusalueella 1 sekä pienissä asunnoissa, erityisesti yksiöissä. Selvitys myös osoittaa, että suurin osa uusiin Hitas-asuntoihin muuttavista muuttaa sinne toisesta omistusasunnosta.

Selvityksen ensisijainen suositus on luopua Hitas-järjestelmästä. Toinen keskeinen johtopäätös on, että jos päädytään johonkin uuteen, korvaavaan malliin, uuden mallin vaikutuksia tulee seurata ja sen kustannukset tehdä läpinäkyviksi.

Jos Hitas-järjestelmä halutaan säilyttää, ehdotetaan selvityksessä asunto- tai tonttikohtaista välirahamallia järjestelmän läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Välirahamallia sovellettaisiin kaikkiin kohteisiin, joissa kaupunki rajoittaa rakennettavien asuntojen myyntihintoja tai niiden sallittuja ostajia. Välirahamallin avulla kaupunginvaltuusto voisi varmistaa, ettei kaupunki käytä säädeltyihin kohteisiin enemmän taloudellista tukea kuin mitä se pitää tarkoituksenmukaisena. Kaupunginvaltuusto päättäisi hinnasta, jonka kaupunki on enintään valmis maksamaan siitä, että rakennetaan säänneltyjä omistusasuntoja.

Asuntokohtaisessa välirahamallissa uudiskohteiden Hitas-asunnot olisivat ostettavissa ohi Hitas-järjestelmän tilanteessa, jossa hintatuki ylittää tukikaton. Tällöin korkein välirahatarjous paljastaa markkinahinnan ja Hitas-hinnan erotuksen, joka tuloutettaisiin kaupungille. Välirahamalli voidaan toteuttaa myös tonttikohtaisesti. Tällöin tontit luovutetaan kilpailullisesti rakennuttajille ja korkein välirahatarjous tontista hyväksytään. Jos yhtään valtuuston päättämän tukikaton ylittävää välirahatarjousta ei tule, toteutetaan kohde hintasäänneltyinä.

Asuntokohtainen välirahamalli eroaisi huomattavasti tämänhetkisistä asunto- ja rakentamismarkkinoilla olevista malleista, minkä vuoksi sen käyttöönotto olisi haastavaa ja sisältää monia juridisia ja käytännön toimivuuteen liittyviä epävarmuuksia, joihin selvitys ei ota kantaa. Myös tonttikohtainen välirahamalli sisältää haasteita esimerkiksi rakennuttajanäkökulmasta. Lisäksi tontit ovat ominaisuuksiltaan ja tätä kautta hinnaltaan hyvin erilaisia, jolloin yhden tontteja koskevan tukirajan määrittäminen olisi erittäin haastavaa. Mallin toteutus vaatisi myös huomattavasti nykyistä suurempia resursseja kaupungin tonttosastolta. Täten mallilla tulisi todennäköisesti olemaan tonttien rakentumista hidastava vaikutus. Malli ei myöskään vastaa Hitaksen korvaavalle järjestelmälle asetettuihin tavoitteisiin, vaan ratkaisee ennemminkin järjestelmän kustannusten läpinäkyvyyden kysymyksiä, samalla säilyttäen mahdollisesti edelleen rakentuvien Hitas-asuntojen kohdalla nykyisen järjestelmän todetut haasteet. Edellä mainituista syistä välirahamalleja ei ole nähty kaupungin valmistelussa kannatettaviksi, Hitaksen korvaaviksi vaihtoehdoiksi.

Selvityksen jatkotyönä tilattiin selvitys Markkinahinnan ennustaminen vuosina 2020-2021 valmistuneille Hitas -asunnoille (Harjunen 2022). Selvityksessä arvioitiin vuosina 2020–2021 valmistuneisiin Hitas-asuntoihin kohdistuneen hintatuen suuruusluokkaa vertailemalla Hitas-asuntojen myyntihintoja markkinahintaisten uusien asuntojen hintoihin. Mallinnuksen perusteella vuosina 2020–2021 valmistuneet Hitas-asunnot ovat olleet keskimäärin huomattavasti halvempia kuin vastaavanlaiset vapaarahoitteiset asunnot. Markkinahintojen ennusteen ja Hitas-hintojen erotuksena saatu tuen kokonaisarvio on selvityksen mukaan ollut noin 77 miljoonaa euroa ja keskimääräinen pinta-alalla painotettu tuki neliömetriä kohden on ollut noin 1 300 euroa.

Edellä lasketut tulojen menetykset koskevat vain otoksessa mukana olleita Hitas -asuntoja. Analyysin ulkopuolelle jäi yhteensä neljä ryhmärakennuttamiskohdetta, joista ei ollut saatavilla ennusteen vaatimia tietoja. Näiden osuus Hitas-tonteille valmistuneiden asuntojen pinta-alasta oli noin 12 prosenttia vuosina 2020–2021. Karkeasti ottaen näiden voidaan olettaa korottavan koko järjestelmän tukiarviota samassa suhteessa noin 88 miljoonaan euroon.

Selvityksessä esitettyä kaupungin tulonmenetyksen määrää voidaan pitää laskennallisena. Kaupungin tulonmenetys olisi ollut esitetyn suuruisen, mikäli kaupunki olisi rakennuttanut kaikki Hitas-tuotantoon tarkoitetut tontit itse ja myynyt asunnot markkinahintaan, jolloin asuntohankkeen toteuttajan rakennuttajakate olisi tuloutunut kaupungille. Markkinaehtoisen asuntotuotannon laajamittainen toteuttaminen voisi kuitenkin osoittautua haasteelliseksi kunnan toimintaan liittyvien lainsäädännöllisten näkökohtien vuoksi. Myös kaupungin mahdollisuus ulosmitata rakennuttajakate täysimääräisenä tonttihinnoissa luovuttamalla tontit hintakilpailulla on rajallinen. Asuntorakentaminen on liiketoimintaa, jolloin rakennuttajat ottavat rakennuttajakatteen huomioon tarjottavaa tonttintahintaa alentavana tekijänä. Hitas-kohteissa ainoa suora tulonmenetys kaupungille on ollut maanvuokran subventio.

5. Laatuselvitys

Toisena erillisselvityksenä valmistelun tueksi tilattiin Tampereen yliopiston Kestävän arkkitehtuurin tutkimusryhmältä (ASUTUT) selvitys, jonka tavoitteena oli arvioida ja vertailla asuntosuunnittelun laatua Hitas- ja sääntelemättömissä omistusasuntokohteissa sekä tarkastella laatutekijöiden yhteyttä Hitas-arvontojen tuloksiin. Selvitys valmistui syyskuussa 2022.

Selvityksessä tarkasteltujen kohteiden perusteella Hitas-järjestelmä on onnistunut tarjoamaan muuta tuotantoa enemmän asuntokokojen vaihtelevuutta, perheille sopivia koteja ja asukkaiden hyvinvointia ja asuntojen asuttavuutta tukevia ominaisuuksia. Asuntojakauman suhteen Hitas-kohteissa oli sääntelemättömiin kohteisiin verrattuna vähemmän yksiöitä ja keskimäärin paitsi huonemääräisesti, myös pinta-alallisesti hieman suurempia asuntoja. Hitas-kohteissa, kuten sääntelemättömissäkin kohteissa, asuntojen tilaratkaisujen monipuolisuudessa ilmeni parannettavaa. Usein tietyn kohteen asunnot olivat vahvasti itseään toistavia, esimerkiksi kaikki kaksiot samanlaisia. Tällöin asuntotarjonnan monipuolisuus ja sitä kautta kyky vastata erilaisiin asumisen tarpeisiin kärsii, erityisesti kyseisten toistuvien ratkaisujen itsessään ollessa tavallisesti varsin joustamattomia.

Tilallinen mukautumiskyky oli Hitas-asunnoissa keskimäärin sääntelemättömiä parempaa. Hitas-asunnot olivat pääosin paremmin kalustettavissa ei vain pinta-alansa, vaan myös muiden suunnitteluratkaisujensa ansiosta: esimerkiksi liikennetiloja oli vähemmän ja vastaavasti kalustettavaa tilaa enemmän, huoneiden aukotus oli toimivammin suunniteltu ja oleskelutiloista rajattuja, joskin niihin yhteydessä olevia keittiöitä oli enemmän. Usein ikkunoiden sijoittelu esti tilojen jakamisen erillisiksi ikkunallisiksi huoneikseen. Hitas-kohteissa keittiö kuitenkin osoittautui sääntelemättömiä useammin mahdolliseksi eriyttää omaksi ikkunalliseksi huoneekseen.

Sisäolosuhteiden osalta puutteet ilmenivät koko tarkasteluaineistossa keskeisimmin asuntojen kehnona päivänvalonsaantina. Keskiikäyvällisiä porraskäytäviä oli tarkasteluaineistossa vain yksi, joka sijaitsi sääntelemättömässä kohteessa, mutta sekä Hitas- että sääntelemättömissä kohteissa oli paljon syvä-runkoisia asuntoja. Yhteen suuntaan avautuvia asuntoja oli Hitas-kohteissa jonkin verran vähemmän kuin sääntelemättömissä kohteissa. Useissa asunnoissa olohuoneen (ja siihen yhdistetyn tai avoimesti kytketyn keittiön) edustalle asettava parveke varjosti tilan ainoaa ikkunaa.

Kaiken kaikkiaan tarkastellut asuntosuunnittelun laatutekijät toteutuivat selvityksen mukaan jonkin verran paremmin Hitas-kohteissa kuin sääntelemättömissä kohteissa. Samalla sääntelemättömän tuotannon asuntojen käytettävyyttä ja muunneltavuutta heikentävät suunnittelukäytännöt vaikuttavat kuitenkin ulottuvan myös Hitas-tuotantoon.

Tällä hetkellä Hitas-hankkeiden käytännön laatuohjaus tehdään alueryhmissä. Alueryhmien työ on palvelutoimintaa, jossa hankkeen suunnitelmia ohjataan alusta alkaen kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja yhteensovitetään talosuunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa prosessiin osallistuvien kaupungin toimijoiden toimintaa siten, että eri palveluiden ohjaustoimenpiteet ovat samansuuntaisia. Keskeisimpiä laadullisia tavoitteita ovat AM-ohjelman tavoitteet, tontinvarauksen ehdot, asemakaava ja sitä tukevat lähiympäristön laatua määrittelevät ohjeet sekä rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset. Alueryhmien ohjauksen pohjalta syntyvät suunnitelmat käsitellään Hitas-työryhmässä, joka huolehtii siitä, että menettelytavat ovat yhdenmukaiset kaikissa Hitas-hankkeissa.

Hitaksen olemassaolon aikana laatuohjauksen tapa ja intensiteetti on vaihdellut suurestikin. Hitaksen alkuaikoina suunnitelmiin ja niiden laatuun puututtiin Hitas-työryhmässä paljonkin. Nykyään ajatellaan, kuten edellä on kuvattu, että ohjaus tehdään alueryhmissä, jolloin suunnitelmiin pystyy vielä paremmin vaikuttamaan. Hitas-työryhmä on parhaillaan laatimassa alueryhmille uutta ohjeistusta, mitä Hitas-hankkeissa pitäisi laadun osalta tässä vaiheessa huomioida. Tällä pyritään vaikuttamaan muun muassa asun-
tosuunnittelun laatuun.

6. YHTEENVETO Hitas-järjestelmän kehittämisestä

Hitas-järjestelmän kehittämiseksi on asetettu tavoitteita, joiden toteutusedellytyksiä on valmistelun aikana tarkasteltu. Sekä omien että ulkopuolisilta tahoilta tilattujen selvitysten perusteella nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen niin, että se vastaisi asetettuihin tavoitteisiin, eikä sisältäisi järjestelmässä tällä hetkellä ongelmiksi koettuja ominaisuuksia, on todettu haastavaksi seuraavista syistä:

Uusien Hitas-asuntojen hinnat ja asumiskustannukset ovat nousussa ja vaativat yhä suurempia tuloja ja varallisuutta. Hitas-asuntojen hintojen ja asumiskustannusten nousu heikentää todennäköisesti asuntojen kysyntää ja rajaa potentiaalisten asukkaiden joukkoa yhä pienemmäksi. Uuden Hitas-asunnon ostajan tulee olla entistä hyvätuloinen ja varakkaampi, mikä on ristiriidassa järjestelmän alkuperäisten tavoitteiden kanssa. Aalto-yliopiston selvityksen mukaan suurin osa uusiin Hitas-asuntoon muuttavista muuttaa sinne omistusasunnosta ja vain noin kymmenen prosenttia asukkaista siirtyy Hitas-kantaan vuokra-asumisesta. Tämän perusteella voidaan päätellä, että asunnon ostaminen Hitas-uudistuotannosta vaatii tällä hetkellä aikaisemmin hankittua asunto- tai muuta varallisuutta, eikä suurimmalle osalle ostajista toimi väylänä omistusasumisen piiriin.

Hitas-asuntojen kohdentaminen pienituloisille ei ole realistista, ja keskituloisillekin kohdentaminen on haastavaa. Valmistelun aikana tehdyt laskelmat osoittavat, että omistusasumiseen pääsy Helsingissä etenkin kalleusalueilla 1 ja 2 on haastavaa jopa keskituloiselle. Pankit arvioivat jo nyt asuntolainaa myöntäessään asiakkaiden maksukykyä ja kaupungin asettamat tulo- ja varallisuusrajat olisivat sitä vasten keinotekoisia, ja ne tulisi joka tapauksessa asettaa varsin korkeiksi. Erilaiset rajoitukset todennäköisesti heikentäisivät kysyntää ja jo nyt asuntoja päätyy huomattavasti vapaaseen myyntiin. Tulo- ja varallisuusrajat voivat tuottaa lisäksi erilaisia väliinpuotoajaryhmiä tai kannustinloukkuja. Tulo- tai varallisuusrajajen käyttöönotto edellyttäisi kaupungilta asukasvalintaa ja valvontaa, mikä kasvattaisi järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.

Vuokrauksen ja asuntokaupoilla keinottelun rajoittamiseen ei ole tarkoituksenmukaista keinoa. Hitas-asuntojen vuokrauksen rajoittaminen edellyttäisi vuokraamisen kieltämistä tai sen tekemistä luvanvaraiseksi maanvuokrasopimusten ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen kautta. Tämä edellyttäisi kaupungilta valvontaa, mikä tulisi olemaan erittäin haastavaa ja huomattavasti resurssija vaativaa. Lisäksi haasteelliseksi voi osoittautua vuokrauskiellon rikkomisen sanktiointi ja siihen liittyvät juridiset kysymykset. Vanhojen Hitas-asuntojen kohdalla jälkikäteen asetettava vuokrauskielto olisi ristiriidassa osakkeiden omistamiseen liittyvään omaisuuden suojan kanssa, ja edellyttäisi yhtiöjärjestyksen muutosta osakkaiden määränemmistö päätöksellä. Vuokrauksen rajoittaminen ainoastaan uusissa Hitas-kohteissa asettaisi uudet ja vanhat Hitas-asunnon omistajat eriarvoiseen asemaan.

Jälleenvuokrauksen rajoittaminen heikentäisi todennäköisesti Hitas-asuntojen kysyntää eikä rajoittaminen ole tarkoituksenmukaista vuokra-asuntokäytön laajuuteen nähden. Aalto-yliopiston selvityksen mukaan tiukat rajoitukset johtaisivat asuntojen käyttöasteen laskuun ja sitä kautta vähentäisivät asuntojen tarjontaa Helsingissä. Mahdollisuus laittaa Hitas-asunto vuokralle edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja vähentää taloustieteellisen selvityksen mukaan asuntomarkkinoiden kohtaantotappiota. Myöskään aukotonta menetelmää ylihinnittelun estämiseen Hitas-asuntokauppojen yhteydessä ei ole löydetty.

Hitas-tuotannon näkymät ovat volyymiltaan kohtuullisen vähäiset suhteessa Hitas-järjestelmän kehittämisen tavoitteisiin. Tulevien kohteiden vähäisen määrän vuoksi ei voida olettaa, että nykyjärjestelmällä ratkaistaan vaikuttavasti omistusasumisen tai alueellisen eriytymisen kysymystä Helsingissä. Tällä hetkellä Hitas-hintasääntelyllä on merkitystä lähinnä kalleusalueilla 1–2. Myös kalleusalueella 2 kaikki sijainnit eivät ole Hitas-asuntojen kysynnän kannalta riittävän vetovoimaisia. Kaupungin asuntotuotannon painopiste on kuitenkin siirtymässä kalleusalueille 3–4. Kalasatama on kalleusalueilla 1–2 käytännössä ainoa alue, jossa Hitaksen kaltaisella tuotannolla on merkitystä seuraavan 10 vuoden aikana. Sinne voisi rakentua asuntotuotantoennusteen mukaan arviolta 7–13 Hitaksen kaltaista kohdetta.

Järjestelmän nykyongelmien poistaminen tarkoittaisi suurilta osin järjestelmän rajoitusten ja sitä kautta monimutkaisuuden ja valvonnan lisäämistä. Panos-tuotos -näkökulmasta tällaisen uuden järjestelmän kehittäminen ja käyttöönotto ei tunnu perustellulta. Toimintaympäristön muuttuessa järjestelmä vaatii myös jatkuvaa kehitystä, jotta se palvelee tarkoitustaan eikä tuota epätoivottavia ilmiöitä. Hitas-järjestelmän koettujen ongelmakohtien kehittäminen lisäisi myös järjestelmän hallinnoinnista aiheutuvia kustannuksia ja vaatisi lisäresurssointia kaupungilta.

Alueellisten ja yhteiskunnallisten erojen kasvu haastaa yhden järjestelmän mallin. Esko Nurmi kuvaa kirjassaan Herkkä Hitas - Hinnan ja laadun asuntopolitiikkaa Helsingissä (2015) Hitas-järjestelmän syntyä seuraavasti: “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 (syytä mm. asuntojen hinnat ennätyskorkealla, energian kallistuminen, työvoimapula yms.)”. Kuvauksen perusteella asumisen haasteet eivät ole juuri viimeisen 50 vuoden aikana muuttuneet. Merkittävä muutos Helsingin asuntomarkkinoiden maantieteessä on kuitenkin alueellisten sosio-ekonomisten sekä asumisen hintaan vaikuttavien erojen huomattava kasvu. Siinä missä Hitas-asuntoja rakennettiin 1980–1990-luvuilla laajasti eri puolille kaupunkia, on Hitas-tuotantoa kannattavaa rakentaa tällä hetkellä vain kantakaupunkiin ja sitä välittömästi ympäröiville alueille.

Asuinalueiden eriytyessä, alueiden asuntokannan ja asukasrakenteen tasapainoiseen kehitykseen vaikuttamisesta on tullut myös yksi Hitas-järjestelmän tavoitteista. Käytännössä välimuodon asuntotuotannolla on pyritty monipuolistamaan korkean hintatason markkinahintaisen uudisomistustuotannon ja vuokra-asuntotuotannon tarjontaa, ja sitä kautta luomaan asukasrakenteeltaan tasapainoisia naapurustoja. Aalto yliopiston selvityksen empiiristen tarkastelujen perusteella kantakaupungin uusilla alueilla asuvat asuntonsa omistavat Hitas-asukkaat ovat kuitenkin selvästi keskivertohelsinkiläisiä parempituloisempia, eivätkä he merkittävästi eroa muista alueiden omistusasujista esimerkiksi tulotason tai asuntokuntatyypin perusteella.

Yhteenvetona voidaan todeta, että nykyistä Hitas-järjestelmää on erittäin vaikeaa kehittää siten, että järjestelmän kehittämiselle asetetut tavoitteet voivat toteutua ja nykyjärjestelmässä havaitut ongelmat tulevat ratkaistuksi kustannustehokkaasti. Hitas-järjestelmän vaikutuksista ei ole tehty systemaattista seuranta, minkä vuoksi sen vaikuttavuutta kokonaisuutena on vaikeaa arvioida. Järjestelmän piirissä eri puolille Helsinkiä on rakennettu noin 26 000 hyvälaatuista omistusasuntoa, joilla on todennäköisemmin ollut merkitystä Helsingin pito- ja vetovoimaan asuinpaikkana. Hitas-järjestelmän perintö helsinkiläiselle asumiselle ja asuntopolitiikalle onkin merkittävä ja kiistaton.

Hitas-järjestelmän toimivuus ja vaikuttavuus sille asetettujen tavoitteiden osalta on todennäköisesti vaihdellut sen yli 40-vuotisen historian aikana. Aalto yliopiston taloustieteellisen selvityksen perusteel-

la esimerkiksi omistusasujien osuus on ollut systemaattisesti korkeampi Hitas-taloissa kuin lähialueiden muissa omistustaloissa. Ainoastaan kalleusalueella 1 tämä ero on kaventunut viime vuosina nollaan. 1990-luvulla myös lapsiperheiden osuus oli Hitas-asunnoissa selvästi muuta omistuskantaa korkeampi, mutta myöhemmin ero on pienentynyt ja Hitas-asukkaat ovat jo pitkään olleet keskimäärin vanhempia kuin lähialueensa muiden omistustalojen asukkaat.

Tämänhetkisessä asuntomarkkinatilanteessa voidaan kuitenkin todeta, että Hitas-järjestelmällä pystytään tuottamaan markkinahintaa edullisempia asuntoja vain tietyillä Helsingin alueilla, ja sen suorat hyödyt kohdistuvat vain tietyille, rajatulle asukasryhmälle. Hitas-järjestelmään liittyy myös epätoivottavia seurauksia, jotka heikentävät sen yleistä hyväksyttävyyttä ja herättävät keskustelua siitä, kohdistuvatko kaupungin panostukset Hitas-tuotantoon enää tarkoituksenmukaisella tavalla. Nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen vaatisi merkittäviä lisäpanostuksia, mutta uudisrakentamisen volyyymi huomioiden järjestelmän vaikutukset suhteessa sen nykyisiin tavoitteisiin ja Helsingin asuntopoliittisiin haasteisiin jäisivät todennäköisesti vähäisiksi.

Valmistelun tuloksena esitetäänkin Hitas-järjestelmästä luopumista ja sen korvaamista joukolla erilaisia toimenpiteitä, joilla osaltaan vastataan todettuihin tavoitteisiin Helsingin pito- ja vetovoima vahvistamisesta, omistusasumisen saavutettavuuden helpottamisesta ja asuinalueiden asuntokannan monipuolisuudesta.

7. Hitas-järjestelmästä luopuminen

7.1 Luopumisen tapa

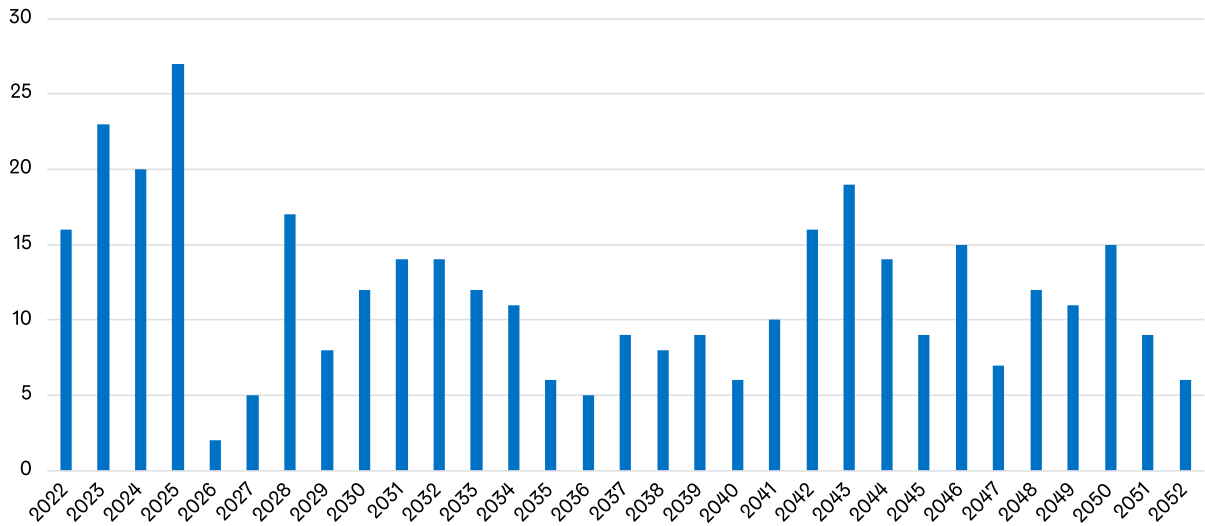
Osana valmistelua on selvitetty Hitas-järjestelmästä luopumisen tapoja ja tunnistettu kolme vaihtoehtoista tapaa (kuva 1). Ensimmäinen tapa on luopuminen luonnollisesti 30 vuoden aikajänteellä, mikä tarkoittaa, että Hitas-tuotantoon ei luovuteta enää tontteja tietyn ajankohdan jälkeen, mutta olemassa olevat Hitas-asunnot säilyvät sääntelyn piirissä rajoitusajan loppuun asti. Toinen tapa on purkaa myös olemassa olevan kannan rajoitukset nopeutetusti. Kolmas tapa on vapauttaa järjestelmän piirissä olevat Hitas-asunnot sääntelystä saman tien.

Luonnollisesti
<ul style="list-style-type: none">• Tontteja ei enää luovuteta• Asunnot säilyvät sääntelyn piirissä määräajan 30 vuotta loppuun saakka
Nopeutetusti
<ul style="list-style-type: none">• Tontteja ei enää luovuteta tai luovutetaan tietyn määräajan• Asunnot vapautuvat sääntelystä nopeutetusti
Heti
<ul style="list-style-type: none">• Tontteja ei enää luovuteta• Asunnot vapautuvat sääntelystä saman tien

Kuva 1. Hitas-järjestelmän lakkauttamisen tavat.

Tehtyjen tarkastelujen perusteella tarkoituksenmukaisin tapa luopua Hitas-järjestelmästä on luonnollinen tapa. Asuntojen nopeutettu tai välitön vapauttaminen sääntelystä kohtelisi Hitas-asukkaita epätasa-arvoisesti ja tontinvuokran muuttaminen ennen 30 vuoden määräaikaa heikentäisi kaupungin luotettavuutta kumppanina. Luopuminen nopeutetusti tai heti edellyttäisi lisäksi, että taloyhtiöt suostuisivat maanvuokran tarkistamiseen ylöspäin ainakin kalleimmilla alueilla. Muutoin asukkaat saisivat arvonnousun lisäksi myös maanvuokran huojennuksen. Luonnollista taitepistettä, jonka jälkeen Hitas-asunnot olisi mahdollista vapauttaa sääntelystä nopeammalla aikataululla, ei ole tarkasteluissa löytynyt, ja 30 vuoden aikajakson loppupuolellakin hyödyt ja haitat järjestelmän nopeutetusta alasajosta jakautuisivat asukkaiden kesken epätasaisesti.

Vuonna 2011 ja sen jälkeen valmistuneet yhtiöt vapautuvat sääntelystä automaattisesti 30 vuoden sääntelyajan päätyttyä, mutta tätä ennen valmistuneiden yhtiöiden tulee hakea sääntelystä vapautumista. Yhtiöt voivat myös halutessaan jäädä sääntelyn piiriin, mutta toistaiseksi lähes kaikki yhtiöt ovat hakeneet vapautumista. Kuviossa 14 on esitetty arvio sääntelystä vapautuvista Hitas-yhtiöistä vuoteen 2052 mennessä. Sääntelyn piirissä oli huhtikuussa 2022 yhteensä 367 Hitas-yhtiötä, joista viimeiset vapautuvat sääntelystä vuonna 2052 (vuonna 2022 valmistuneet yhtiöt). Jos tonttien varaaminen Hitas-tuotantoon lopetettaisiin vuoden 2022 jälkeen, pysyisi osa yhtiöistä sääntelyn piirissä noin vuoteen 2055–2058 asti.



Kuvio 15. Sääntelystä vapautuvat Hitas yhtiöt 2022–2052. *vuoteen 2040 saakka vapautuvien yhtiöiden määrä on arvio, osa jää sääntelyn piiriin (vuonna 2010 tai sitä ennen valmistuneet yhtiöt).
Lähde: Helsingin kaupunki.

Kaupungin hallinnollisen työn kannalta järjestelmän ylläpito olemassa olevien Hitas-asuntojen kohdalla tarkoittaa, että Asuntopalvelut ylläpitää Hitas-rekisteriä, kunnes viimeiset asunnot ovat vapautuneet sääntelystä. Rekisteri pitää sisällään enimmäishinta- ja rajahintalaskelmat sekä asuntojen omistustiedot. Asuntopalvelut vastaa myös sääntelyn valvonnasta sen päättymiseen saakka. Tämä pitää sisällään jälleenmyynnin valvonnan, yhtiö- ja huoneistokohtaiset parannukset, sääntelystä vapautumisen ja tilastotietojen luovuttamisen Tilastokeskukselle. Lisäksi Hitas-asuntokanta vaikuttaa jatkossakin Asuntotontti-yksikön toimintaan, sillä Hitas-yhtiöiden sääntelystä vapautumiseen liittyy kalleimmilla alueilla tontin maanvuokran tarkistaminen. Tästä aiheutuu maanvuokrasopimusten muuttamisia ja niihin liittyviä hallinnollisia päätöksiä. Järjestelmän ylläpidosta kaupungille koitua työmäärä on kuitenkin suhteellisen pieni.

Vaikka sääntelystä luopumista nopeutetusti ei tässä vaiheessa esitetä, järjestelmän toimivuutta on tarpeen seurata ja arvioida jatkossa määräajoin.

7.2 Luopuminen tontinvarausten näkökulmasta

Tämänhetkisen tiedon mukaan tontteja tullaan luovuttamaan Hitas-tuotantoon ainakin vuoden 2022 loppuun asti. Käytännössä tämä tarkoittaa, että viimeiset Hitas-asunnot valmistuvat arviolta noin 3–5 vuoden kuluttua varausten päättämisestä. Tämä edellyttää Hitas-työryhmän olemassaoloa siihen asti, kun viimeisten Hitas-kohteiden hinnat ovat vahvistettu. Viimeiset maanvuokrasopimukset tehdään noin kahden vuoden kuluttua tonttien luovuttamisen päättymisestä, ja ne tehdään 60–80 vuodeksi. Sääntely päättyy 30 vuoden kuluttua.

Vuoden 2022 alussa Hitas- ja hintakontrolloituun tuotantoon varattuja tontteja oli yhteensä 58. Näistä noin puolet oli varattu Hitas-tuotantoon ja puolet hintakontrolloituun tai yleisesti välimuodon tuotantoon (oletuksena Hitas, mutta hallintamuoto määrittämättä) (taulukko 2). Yhteensä tontteja oli varattuna noin 3 000 Hitas-asunnolle, mikä vastaa noin 250 000 km². Rakenteilla oli vuoden 2022 alussa noin 1 200 Hitas- tai hintakontrolloitua asuntoa (22 tonttia ja noin 100 000 km²).

Hitakseen varatut tontit rakentamisen aloituksen mukaan, tonttien määrä

	2022	2023	2024-	Yhteensä
Hitas	11	7	8	26
Hintakontrolloitu	6	5	10	21
Varattu välimuotoon-oletettu Hitas	2	2	7	11
Yhteensä	19	14	25	58

Hitakseen varatut tontit rakentamisen aloituksen mukaan, asuinkerrosala

	2022	2023	2024-	Yhteensä
Hitas	60 735	25 234	40 185	126 154
Hintakontrolloitu	20 223	16 110	43 045	79 378
Varattu välimuotoon-oletettu Hitas	7 900	6 040	26 300	40 240
Yhteensä	88 858	47 384	109 530	245 772

Hitakseen varatut tontit rakentamisen aloituksen mukaan, asuntojen määrä

	2022	2023	2024-	Yhteensä
Hitas	773	324	503	1 600
Hintakontrolloitu	247	223	523	993
Varattu välimuotoon-oletettu Hitas	93	66	300	459
Yhteensä	1 113	613	1 326	3 052

Taulukko 2. Hitas- ja hintakontrolloituun varatut tontin 1/2022. Lähde: Ato-rekisteri, Helsingin kaupunki.

Att:lle oli alkuvuodesta 2022 varattuna Hitas-tuotantoon yhteensä 18 tonttia, joista arviolta noin kaksi-kolmasosaa olisi mahdollista muuttaa muuhun, esimerkiksi asumisoikeustuotantoon. Joidenkin tonttien kohdalla haasteita tosin saattaa aiheuttaa tonttien soveltuvuus kustannustasoltaan tiukemmin säänneltyyn valtion tukemaan tuotantoon. Tuotantomuodon muutos on kuitenkin suositeltavaa, sillä tonttien jättäminen Hitas-tuotantoon merkitsisi viimeisten kaupungin rakennuttamien Hitas-asuntojen valmistamista vielä vuoden 2028 aikana, mikä ei ole tarkoituksenmukaista, jos järjestelmästä päätetään luopua.

Lähes kaikki Hitakseen varatut tontit sijaitsevat suurimmilla projektialueilla Kalasatamassa, Jätkäsaarella, Kruunuvuorenrannassa ja Pasilassa. Eniten Hitas-tontteja on varattu Kalasataman alueella (11 tonttia). Jätkäsaarella Hitas-tuotantoon on varattu seitsemän tonttia, Kruunuvuorenrannassa neljä ja Pasilan Postipuistossa kolme tonttia.

Hintakontrolloituun tuotantoon varattuja tontteja on Kuninkaantammi-Honkasuon alueella (9 tonttia), Meri-Rastilan kaupunkiudistusalueella (6 tonttia), Malmin lentokentän alueen ensimmäisen asemakaavan alueella (4 tonttia) sekä Raide-Jokerin vyöhykkeellä (4 tonttia).

Hitas-tuotannon korvaamisessa muilla asumismalleilla on myös huomioitava alueittaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman monipuolisuus. Tästä syystä kaikkien Hitas-tuotantoon varattujen tonttien muuttaminen yksipuolisesti tiettyyn asumismuotoon, kuten esimerkiksi asumisoikeusasumiseen, ei ole suositeltavaa.

7.3 Luopuminen asuntotuotantotavoitteiden näkökulmasta

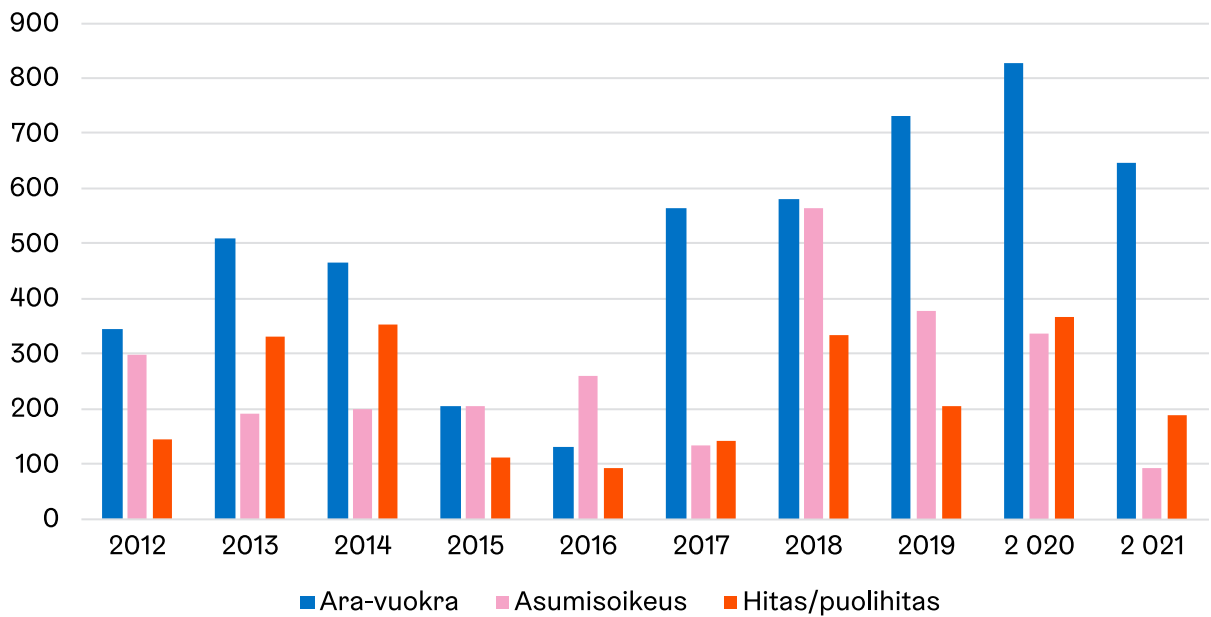
AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuoden 2023 alusta alkaen on, että vuotuisesta 8 000 asunnon tavoitteesta 30 prosenttia on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja, 20 prosenttia välimuodon asuntoja ja 50 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja. Lisäksi tavoitteena on, että kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa omana rakennuttamisena niillä alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny, ja että tämä mahdollistaa nykymuotoisesta puolihiitaksesta luopumisen.

Viimeisen 10 vuoden aikana, vuosina 2012–2021, on valmistunut yhteensä noin 11 300 välimuodon asuntoa, mikä on noin 21 prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista (liite 2). Hitas-asuntoja on valmistunut yhteensä noin 4 900 (9 prosenttia kaikista valmistuneista), hintakontrolloituja asuntoja noin 1 200 (2 prosenttia kaikista valmistuneista) ja asumisoikeusasuntoja noin 4 500 (8,5 prosenttia valmistuneista). Yhteensä nämä kattavat lähes 20 prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista. Muut välimuodon asunumuodot ovat olleet marginaalisia.

Luopuminen Hitas-järjestelmästä tarkoittaisi AM-ohjelman tavoitteiden kannalta, että välimuodon asuntojen osuudesta poistuisi merkittävä asuntotuotannon malli. Vuosina 2012–2021 Hitas- ja hintakontrolloidun tuotannon osuus kokonaistuotannosta on ollut noin 11 prosenttia, mikä tarkoittaa vuositasolla noin 600 asuntoa. Tulevina vuosina Hitas-asuntoja valmistuisi vielä jonkin verran johtuen pitkistä rakentamisprosesseista. Hitas-tuotannosta luopuminen tarkoittaisi kuitenkin seuraavina vuosina jonkinasteista epävarmuutta välimuodon asuntotuotannon määrässä, ja saattaisi tältä osin hidastaa asuntotuotantotavoitteisiin pääsyä. Välimuodon asuntotuotannon määrää ja rakennetta seurataan osana AM-ohjelman seurantaa. Hitas-järjestelmän tulevaisuutta koskevat päätökset vaikuttavat siihen, millaiseksi tämä osuus asuntotuotannosta muodostuu.

Hitas-järjestelmästä luopuminen vaikuttaisi myös merkittävästi kaupungin omaan asuntotuotantoon (Att). Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite nousee vuodesta 2023 alkaen 25 prosenttiin toteutuvasta asuntotuotannosta. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuodesta 2023 alkaen on 1 000 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta), 750 välimuodon asuntoa ja 250 omistusasuntoa alueille, joille omistusasuntoja muuten ei synny.

Att:n rakennuttamana on valmistunut vuosina 2012–2021 kaikkiaan 9 954 asuntoa, joista 4 926 (49 %) on välimuodon tuotantoa. Välimuodon tuotantona Att on rakennuttanut 2 270 Hitas- tai hintakontrolloitua asuntoa ja 2 656 asumisoikeusasuntoa (kuvio 16).



Kuvio 16. Asuntotuotannon rakennuttamana valmistuneet asunnot hallinta- ja rahoitusmuodoittain 2012-2021. Lähde: Ato-rekisteri, Helsingin kaupunki.

Luopuminen Hitas-järjestelmästä tarkoittaisi kaupungin asuntotuotannon kannalta sitä, että välimuodon 750 asunnon määrästä poistuisi merkittävä asuntotuotannon malli. Tällä on lähivuosina todennäköisesti vaikutusta Helsingin kokonaisasuntotuotantomääriin, sillä Hitas-tuotantoa ei pystytä korvamaan suoraan millään yksittäisellä mallilla. Vaihtoehtoina on korvata Hitas- ja hintakontrolloitujen asuntojen osuus asumisoikeusasunnoilla, pienentää välimuodon asuntojen osuutta kaupungin asuntotuotannon tavoitteesta tai täydentää välimuodon palettia uusilla korvaavilla malleilla. 250 omistusasunnon toteuttaminen alueille, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny, on todettu vaikeaksi, sillä se tarkoittaa Att:lle asuntojen rakennuttamista ja myymistä tappiolla.

Asuntojen rakennuttaminen kuluttaja-asiakkaille sitoo Att:n resursseja enemmän kuin rakennuttaminen kaupungin yhtiöille. Hitas-tuotannon lopettamisella olisi tästä näkökulmasta positiivinen vaikutus Att:n tiukkaan resurssitilanteeseen asuntotuotantotavoitteiden kasvaessa.

8. Korvaavat toimenpiteet

8.1 Asuntopoliittisiin tavoitteisiin vastaaminen keinovalikoimalla

Omistusasumiseen liittyviksi keskeisiksi haasteiksi Hitaksen korvaavan järjestelmän valmistelussa on tunnistettu asumisen hinnan nousu suhteessa tulotasoon, Helsingin asumiseen liittyvän veto- ja pitovoiman heikkeneminen sekä alueiden välisten erojen kasvu. Viimeaikaisen muuttoliikkeen valossa on keskeistä pohtia erityisesti toimenpiteitä, joilla vastataan lapsiperheiden ja nuorten aikuisten asumisen tarpeisiin. Helsinkiin suuntautuva muuttoliike tulee todennäköisesti jälleen vilkastumaan koronapandemian jälkeisessä ajassa, mutta muun muassa etätöiden yleistymisellä on pysyviä vaikutuksia asiantuntijatyössä työskentelevien työssäkäyntialueen laajentumiseen ja siten Helsingin vetovoimaan asuinpaikkana. Kaupungin tasapainoisen kasvun takaamiseksi tulee siis jatkossakin kiinnittää huomiota nettomuuton taseen lisäksi muuttoliikkeen rakenteeseen.

Keski- ja hyvätuloisten asuntokuntien muuttopäätöksillä on suuri merkitys segregaatiokehityksen kannalta. Kärjistäen riskinä on, että Helsinki koostuu näiden asuntokuntien näkökulmasta asunnoista ja asuinalueista, joihin heillä ei ole varaa muuttaa tai joihin heillä ei ole halua muuttaa. Kaupungin tuleekin löytää keinoja tällaisen kehityksen torjumiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa toimia sekä kantakaupungin vetovoimaisten asuinalueiden asumisvaihtoehtojen monipuolisuuden takaamiseksi että esikaupunkialueiden houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Valmistelun tuloksena ei ole löydetty yhtä sellaista järjestelmää, jolla pystyttäisiin kattavasti vastaamaan tähän haasteeseen Helsingin eri asuinalueilla. Yhden korvaavan järjestelmän sijaan esitetäänkin keinovalikoimaa, jonka toimet ovat luonteeltaan joko alueellisia tai kohderyhmäkohtaisia tai laajemmin kaupungin asuntopoliittikkaan ja edunvalvontaan liittyviä (kuva 2). Tällainen lähestymistapa on myös yhtä asumisen sääntelyjärjestelmää joustavampi ja mahdollistaa eri vaihtoehtojen kokeilun ja uudelleen suuntaamisen toimintaympäristön muuttuessa.



Laatuohjatun perheasunto- tuotannon rakentaminen

- Osa kalleusalueilla 1–2 sijaitsevista, Hitas-tuotantoon jo varatuista tai tulevaisuudessa potentiaalisista tonteista varataan jatkossa laatuohjattuun omistusasuntotuotantoon.
- Tuotanto on markkinaehtoista omistusasuntotuotantoa, johon kuitenkin sisältyy samantyyppiset perheasuntovaatimukset kuin nykyisin Hitas-tuotantoon.
- Lisäksi tähän tuotantoon kohdistetaan tontinvarausehtojen kautta laatuohjausta, jonka suunnittelun pohjana voivat toimia Hitas-asunnoille suunniteltu laatuohjeistus ja tehty laatuselvitys.
- Tontit tähän tuotannon luovutetaan pääsääntöisesti hintakilpailulla. Ohjeistuksen noudattamista valvotaan alueryhmässä



Osaomistusasumisen kehittäminen ja lisääminen

- Selvitetään seuraavan AM-ohjelman valmistelun yhteydessä edellytyksiä laajentaa kaupungin omaa asuntotuotantoa vuokralla omaksi -mallin kaltaiseen osaomistustuotantoon.
- Käytännössä tämä tarkoittaisi, että Att rakennuttaisi mallin mukaisia asuntoja kaupungin omistamalle yhtiölle, jolloin asuntojen hintataso mukailisi Att:n rakennuttamien Hitas-asuntojen tasoa.
- Asuntopalvelut vastaisi mahdollisten tulo- ja varallisuusrajojen valvonnasta.



Asumisoikeusasuntotuotannon lisääminen

- Asumisoikeusasumisen osuutta välimuodon asuntotuotannosta kasvatetaan.
- Att:lle Hitas-tuotantoon varattuja tontteja muutetaan soveltuvin osin asumisoikeustuotantoon.
- Riittävä perheasuntojen määrä asumisoikeusasunnoissa tulee varmistaa kysynnän mahdollisesti muuttuessa uudistuvan järjestysnumerojärjestelmän myötä.



Esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen

- Panostetaan segregaatien ehkäisyyn ja esikaupunkien vetovoimaan AM-ohjelman ja kaupungin strategian mukaisin toimenpitein. Erityisesti tähän panostetaan valituilla kaupunki-uudistusalueilla.
- Selvitetään keinoja omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten parantamista esikaupunkialueilla.
- Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa hyödynnetään vetovoiman lisäämiseen ja uudenlaisten asumisvaihtoehtojen tarjoamiseen esikaupunkialueilla.

8.2 Laatuohjatus perheasuntotuotannon rakentaminen

Hitas-asuntotuotantoon luovutetuilla tonteilla on käytössä seuraavat perhe-asunto- ja keskipinta-alavaatimukset (Tonttien yleiset varausehdot kaupunginhallitus 8.2.2021):

- Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Muussa omistusasuntotuotannossa on edellytetty vähintään 40 % perheasunto-osuutta (ka 70 h-m²).

Tampereen yliopiston tekemän laatuselvityksen mukaan Hitas-asunnot ovat tarjonneet sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa enemmän asuntokokojen vaihtelevuutta ja perheille sopivia kaupunkikoteja. Tutkimusryhmä näki Hitas-kohteissa, kuten sääntelemättömissäkin kohteissa, myös parannettavaa asuntojen tilaratkaisujen monipuolisuuden sekä sisäolosuhteiden suhteen. Tutkijat korostivat, että monet laatutekijät on mahdollista huomioida paremmin ilman, että tästä aiheutuisi lisäkustannuksia.

1990-luvulla Hitas-tuotantoon sovellettiin tarkempaa laatuohjeistusta, josta on myöhemmin luovuttu. Nykyisin suunnitelmat hyväksytään Hitas-työryhmässä ja hanke saa suunnitteluohjausta myös alueryhmässä, joka käsittelee kaikki Helsingin asuntohankkeet. Hanksuunnitelmat ovat kuitenkin tässä vaiheessa usein jo niin pitkällä, että mahdollisuudet niihin vaikuttamiseen ovat rajalliset. Viime aikoina Hitas-työryhmässä on havaittu suunnitelmien tasossa heikkenemistä asuntosuunnitelmallisten laatutekijöiden osalta. Tämän perusteella on nähty tarve uuden ohjeistuksen laatimiseen Hitas-hankkeille (ohjeistus on laadittu, mutta sitä ei ole vielä otettu käyttöön). Ohjeistus esittää suosituksia Tampereen yliopiston laatuselvityksessäkin esiin nostettuihin asumisen laatutekijöihin, kuten asuntojen kalustettavuuteen, muuntojoustavuuteen ja luonnonvalon saantiin sekä pihojen ja yhteistilojen toimivuuteen.

Esitys: Osa kalleusalueilla 1–2 sijaitsevista, Hitas-tuotantoon jo varatuista tai tulevaisuudessa potentiaalisista tonteista varataan jatkossa laatuohjattuun omistusasuntotuotantoon. Tuotanto on markkinaehtoista omistusasuntotuotantoa, johon kuitenkin sisältyy samantyyppiset perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset kuin nykyisin Hitas-tuotantoon. Lisäksi tähän tuotantoon kohdistetaan tontinvarausehtojen kautta laatuohjausta, jonka suunnittelun pohjana voivat toimia Hitas-asunnoille suunniteltu laatuohjeistus ja tehty laatuselvitys. Ohjeistuksen noudattamista valvotaan alueryhmässä.

Laatuohjattu perheasuntotuotanto mahdollistaisi jatkossakin perheiden tarpeisiin soveltuvien houkuttelevien asuntojen rakentamisen kaupungin keskeisille rakentamisalueille kalleusalueilla 1–2. Koska perheasuntoihin kohdistuu vähemmän sijoittajakysyntää, on todennäköistä, että nämä asunnot myös päätyisivät ostajien omaan asumiskäyttöön ilman erillistä sääntelymekanismia. Asuntojen olemassa olevan hintatason vuoksi tällaisten asuntojen kohderyhmä on kuitenkin rajallinen. Erityistä laatu- ja perheasunto-ohjausta voitaisiin kokeilla myös jo hintakontrolloituun tuotantoon varatuille tonteille kalleusalueilla 3-4, joiden osalta muuttaminen muuhun rahoitus- ja hallintamuotoon on vielä mahdollista. Jos tällaisella tuotannolla on rakentumisedellytyksiä, sen käyttöä voidaan laajentaa. Koska sääntelyn vaikutusta tonttien arvoon on vaikea arvioida, tulisi nämä tontit luovuttaa pääsääntöisesti hintakilpailulla, jolloin tonteille muodostuu oikea markkinahinta. Erityisen tärkeää tällöin on, että asetetuista vaatimuksista pidetään kiinni koko hankkeen ajan.

Koska asunnot olisivat markkinahintaisia, ne eivät kuitenkaan helpottaisi sellaisten kotitalouksien tilannetta, joiden ulottumattomiin omistusasumisen hinta on karannut. Tarkastelujen perusteella voidaan todeta, että näin on osin käynyt jo nyt Hitas-tuotannon kohdalla. Tämän keinon lisäksi onkin syytä panostaa myös seuraavassa esitettyihin keinoihin, joilla helpotetaan pieni- ja keskituloisten asumisen mahdollisuuksia.

8.3 Asumisoikeusasuntotuotannon lisääminen

Asumisoikeusasuntojen on todettu palvelevan laajaa joukkoa tulotasoltaan ja elinvaiheeltaan erilaisia kotitalouksia ([Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa](#), s. 47–50). Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut hyvää lähes kaikilla Helsingin alueilla. Asumisoikeusasuminen tarjoaa turvallisen asumisvaihtoehdon vuokra- ja omistusasumisen välillä ja mahdollistaa suhteellisen pienellä pääomalla asumisen uudessa asuntokannassa ja myös kaupungin suosituimmilla alueilla. Syksyllä 2023 voimaan tulevan asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa koskevan uudistuksen myötä asumisoikeusasuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville tulee todennäköisesti myös paranemaan, kun järjestysnumeroiden voimassaoloaikaa rajataan kahteen vuoteen. Tällöin myös nuoremmilla asunnonhakijoilla on nykyistä paremmat mahdollisuudet saada asumisoikeusasunto.

Esitys: Asumisoikeusasumisen osuutta välimuodon asuntotuotannosta kasvatetaan. Lähivuosina asumisoikeustuotannon osuuden kasvattaminen voi tapahtua muuttamalla Att:lle Hitas-tuotantoon varattuja tontteja soveltuvien osien asumisoikeuteen. Alustavien tarkastelujen mukaan kaksi kolmasosaa Att:n Hitas-tuotantoon varatuista tonteista olisi periaatteessa muutettavissa asumisoikeusasumiseen. Näin suuri asumisoikeusasuntojen lisäys tulee kuitenkin tehdä harkiten ja muutoksessa on huomioitava asumisoikeusasuntojen kysyntä, alueellinen jakauma sekä asumisoikeusyhtiöiden kyky kasvattaa uudisrakennuskantaa kestävästi. Riittävä perheasuntojen määrä asumisoikeusasunnoissa tulee varmistaa kysynnän mahdollisesti muuttuessa uudistuvan järjestysnumerojärjestelmän myötä.

8.4 Osaomistusasumisen kehittäminen ja lisääminen

Tällä hetkellä asumisoikeusjärjestelmä yhdessä Hitas-järjestelmän kanssa ovat muodostaneet keskeisimmät hallintamuodot niin sanotussa välimuodon asuntotuotannossa. Välimuodon asuntotuotannon roolina on ollut monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja ja edistää niiden asuntokuntien asumismahdollisuuksia, jotka eivät löydä itselleen sopivaa vaihtoehtoa tarveharkintaiseen asukasvalintaan perustuvasta ARA-vuokrakannasta tai markkinaehtoisilta asuntomarkkinoilta. Myös asumispreferenssitutkimuksissa on tunnistettu isoissa kaupungeissa kasvava kiinnostus vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuviin malleihin (esim. Haltia et al. 2019). Välimuodon asuntotuotantoon on viime vuosina pyritty kehittämään uusia malleja, joissa usein korostuvat myös yhteisölliset elementit ja asukkaat mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseensa. Helsingissä on saatu muun muassa kokemuksia ryhmärakennuttamis- ja osuus-kunta-asumishankkeista sekä niin sanotusta Jousto-koti-konseptista. 1980–90-luvulla Helsinkiin syntyi myös jonkin verran osaomistusasuntoja valtion pitkän korkotuen turvin. Nämä mallit ovat kuitenkin jääneet marginaalisiksi.

Yksi muualla Suomessa jonkin verran käytetty välimuodon asumismalli on niin sanottu vuokralla omaksi -malli. Vuokralla omaksi -malleja on käytössä myös monissa muissa maissa erilaisina variaatioina. Vuokralla omaksi -malli on vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuva ja tavanomaiseen omistusasumiseen

tähtäävä osaomistusmalli. Mallissa asukas maksaa asuntoon muuttaessaan osaomistuksen, joka on pieni prosenttiosuus asunnon kokonaishinnasta. Loppuosuus asunnon hinnasta on yhtiölainaa, joka ei rasita asukasta henkilökohtaisesti. Asunnosta tehdään tavallista laajempi vuokrasopimus, joka oikeuttaa asunnon lunastamiseen omaksi myöhemmin.

Asunnon kauppahinta sovitaan jo sopimuksen tekovaiheessa, jolloin asukas hyötyy mahdollisesta inflaatiosta ja arvonnoususta. Asunnosta maksetaan kokonaisvuokraa, joka koostuu lainanlyhennyksestä sekä hoitokuluista. Asukkaan lunastaessa asunnon omakseen lasketaan vuokrassa maksetut lainanlyhennykset sekä osaomistuksen hänen hyväkseen. Kartutettu pääoma toimii tällöin henkilökohtaisen lainan vakuutena. Asukas voi myös koska tahansa luopua asunnosta ja saada takaisin osaomistuksen indeksikorotettuna tai asunnon hallinta- ja lunastusoikeuden voi myydä. Asunnon edelleenvuokraukseen liittyy rajoituksia.

Tällä hetkellä Suomessa vuokralla omaksi -mallin asuntoja rakentaa ainoastaan kuntaomisteinen rakennuttajayhtiö Lakea Oy (Lakean Omaksi -malli). Kuluttajat ovat ottaneet mallin hyvin vastaan, mutta sen yleistymisen esteenä on ollut ainakin kaksi asiaa: yritys ei voi laajentaa Omaksi- tuotantoa merkittäväksi, koska malli rasittaa yhtiön omavaraisuusastetta ennen asuntojen omaksi lunastamista. Lisäksi asuntojen rahoitus perustuu valtion takauslainaan, joka edellyttää asuntojen pysymistä vuokratyössä vähintään 20 vuoden ajan. Kuluttajat ovat kokeneet tämän liian pitkäksi ajaksi odottaa mahdollisuutta asunnon omaksi lunastamiseen. Tämän vuoksi Lakealla on kehittänyt sijoitusrahoitukseen perustuvan mallin, joka mahdollistaisi nopeamman omaksi lunastamisen. Tämän mallin mukaisia kohteita on suunnitteilla tällä hetkellä muun muassa Helsingin Mellunmäkeen.

Vuokralla omaksi -mallin kaltaisen mallin toteuttaminen olisi todennäköisesti mahdollista myös hyödyntämällä olemassa olevaa valtion pitkään korkotukeen perustuvaa osaomistulainsäädäntöä. Tällöin asunnon voi lunastaa omaksi joustavammalla aikataululla, mutta kuitenkin aikaisintaan viiden vuoden ja viimeistään 12 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen teosta. Korkotuettuun malliin liittyisi myös jonkintasoisia tulo- ja varallisuusrajoja. Korkotukilainan saajan tulisi myös täyttää ARAn yleishyödyllisyyskriteerit. Koska malli tähtää omistusasumiseen, siihen ei kuitenkaan sovellettaisi samantasoisia tulo- ja varallisuusrajoihin tai tontin hinnoitteluun liittyviä rajoitteita, kuin korkotuettuun vuokra-asumiseen.

Omistusasuminen on säilyttänyt asemansa pääkaupunkiseudulla asuvien asumisuran päämääränä, vaikka vuokralla asuminen on viime vuosina yleistynyt (esim. Haltia et al. 2019; Aho et al. 2021). Omistusasumiseen siirtymisen esteitä tai hidasteita ovat muun muassa riittävien vakuuksien ja omarahoitusosuuden puuttuminen, määräaikaiset työsuhteet ja tulojen epäsäännöllisyys. Korkeiden vuokrien Helsingissä tarvittavan pääoman kartuttaminen vuokralla asuessa voi olla vaikeaa. Vuokralla omaksi -mallit tarjoavat erilaisissa elämäntilanteissa mahdollisuuden päästä kiinni omistusasumiseen ja omaisuuden kartuttamiseen matalammalla kynnyksellä. Se onkin erityisesti vaihtoehto vuokralla tai asumisoikeusasunnossa asumiselle. Lisäksi malli antaa joustoa elämäntilanteen tai esimerkiksi tulotason muuttuessa. Pitkäaikaiseen asumiseen tähtäävä malli myös sitouttaa asukkaita naapurustoon ja asuinyhteisöön.

Välimuodon asuntotuotantoa on pidetty tärkeänä välineenä Helsingin tavoitteessa asumisen eri hallintamuotojen sekoittamisesta asuinalueilla. Erityisesti tällaisena tasapainottavana hallintamuotona toimii tällä hetkellä asumisoikeusasuminen. Käytännössä olemassa olevien alueiden asuntorakenteen tasapainottaminen rakentamalla asumisoikeusasuntoja on haastavaa erityisesti yksityisomisteiselle maalle, mutta myös esimerkiksi kaupungin maalla sijaitsevien taloyhtiöiden tonteille. Tämä johtuu yksityisen maan hankkeissa pitkälti siitä, että asumisoikeusasumiseen luovutettavien tonttien hinta voi olla enintään kyseiselle alueelle ARAssa erikseen hyväksytyt enimmäishinta. Tarve olisikin välimuodon asumisen

malleille, joiden tontin hintaan tai vuokraan ei kohdistuisi merkittävää alennusta tai subventiota. Myös omistusasumistuotannon lisääminen vuokravaltaisilla esikaupunkialueilla on todettu alhaisen kysynnän vuoksi haastavaksi, sillä uudisrakentamisen hinta on korkea verrattuna alueiden olemassa olevan asuntokannan hintaan. Omistusasumiseen tähtäävä osaomistusmalli, joka ei edellyttäisi suurta alkupääomaa tai henkilökohtaisen lainanottoa, voisi olla kuluttajille houkutteleva vaihtoehto tällaisilla alueilla.

Esitys: Selvitetään seuraavan AM-ohjelman valmistelun yhteydessä edellytyksiä laajentaa kaupungin omaa asuntuotantoa vuokralla omaksi -mallin kaltaiseen osaomistustuotantoon. Käytännössä tämä tarkoittaisi, että Att rakennuttaisi mallin mukaisia asuntoja kaupungin omistamalle yhtiölle, jolloin asuntojen hintataso mukailisi Att:n rakennuttamien Hitas-asuntojen tasoa. Asuntopalvelut vastaisi mahdollisten tulo- ja varallisuusrajojen valvonnasta. Mallin käyttöönottoon liittyy monia muun muassa juridisia ja rahoitukseen liittyviä yksityiskohtia, joita ei ole tämän valmistelun yhteydessä riittävällä tarkkuustasolla käsitelty, ja jotka vaatisivat lisäselvitystä.

Lisäksi tuetaan muiden toimijoiden välimuodon asuntojen rakentumista varaamalla tontteja tähän tarkoitukseen. Kuitenkin varmistaen, että mallit ovat sisällöltään sellaisia, että ne tuottavat aidosti lisäarvoa asukkaille ja tukevat asukkaiden asumisturvaa ja muita kaupungin yleisiä tavoitteita. Ottaen huomioon mallien marginaalisuus tällä hetkellä, on todennäköistä, että näiden mallien asuntotuotantomäärät jäisivät kuitenkin myös tulevana vuosina vähäisiksi.

8.5 Esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen

Koronapandemia-ajan muuttoliike kiihdytti erityisesti hyvätuloisten, nuorten ja perheiden poismuuttoa esikaupunkialueilta. Riskinä on, että alueet eriytyvät entisestään uusista ja keskeisellä sijainnilla olevista alueista. Asumisen hinta ei kyseisillä alueilla ole asukkaan näkökulmasta haaste, mutta todennäköisesti erilaiset laatutekijät ovat. Toisaalta asuntojen hintataso vaikuttaa siihen, että jo nyt alueille on ollut vaikea saada syntymään uutta omistusasuntotuotantoa. Myös asumisoikeustuotannon saaminen alueille on ollut haastavaa. Riskinä on, että vuokra-asumisen määrä alueilla lisääntyy entisestään.

Helsingin kaupunkistrategiassa on linjattu vahvasti, että Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää. Eriytymisen uhkaan puututaan määrätietoisesti. Helsinki harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen. Erityisesti tähän panostetaan valituilla kaupunkiuudistusalueilla Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa.

Kaupunkiuudistuksen tavoitteena on luoda uutta elinvoimaa valituille kohdealueille panostamalla rakennetun ympäristön kunnostamiseen ja uuden rakentamiseen. Lisäksi uudistuksen keskiössä on alueiden sosiaalisen kestävyuden vahvistaminen parantamalla alueellisia palveluita sekä nykyisten asukkaiden turvallisuuden tunnetta ja viihtyvyyttä alueilla. Kaupunkiuudistuksessa kehitetään myös uudenlaisia osallistumisen malleja yhdessä alueiden asukkaiden kanssa. Kaupunkiuudistus on siten hyvin monipuolista aluekehittämistä ja merkittävä kaupungin tekemä panostus valituille kohdealueille. Kaupunkiuudistusta rahoitetaan suuntaamalla käytettävissä olevia määrärahoja tavoitteiden saavuttamiseksi. Toimialat rahoittavat alueille kohdistamansa toimenpiteet käyttötalouden määrärahoista, ja talousarvion investointiosa on luotu erillinen kohta kaupunkiuudistusalueille kohdentuville investoinneille. Vaikuttavuuden takaamiseksi on huolehdittava, että alueille kohdistetaan riittävästi resursseja ja esimerkiksi niin sanottuja ankkuri-investointeja, joilla vahvistetaan alueiden asemaa ja vetovoimaa koko seudun tasolla.

Kaupunki uudistuksen esimerkkinä on toiminut Myllypuron menestyksellä alueuudistus, jossa myös uudella, houkuttelevalla asuntotuotannolla oli tärkeä rooli. Omistusasuntotuotannon lisääminen esikaupunkialueille on kuitenkin osoittautunut haastavaksi. Kaupungin tulisi vahvistaa markkinavuoropuhelua ja selvittää, millaisilla toimenpiteillä se voisi parantaa omistusasuntotuotannon toteutusedellytyksiä näillä alueilla. Näitä voisivat olla ainakin rakentamiskustannuksiin vaikuttava kaupungin ohjaus ja maapoliittiset toimenpiteet. Kaupunki voisi esimerkiksi kaupunki uudistusalueilla tarjota mahdollisuuden myös tonttien ostamiseen, koska omalla tontilla olevat asunnot ovat markkinoitavuudeltaan parempia. Lisäksi kaupungilla pitäisi olla nykyistä parempi tietopohja siitä, paljonko rakentaminen saa eri alueilla maksaa, jotta omistusasuntotuotannon taloudelliset edellytykset ovat olemassa.

Yhtenä haasteena erityisesti esikaupunkialueilla on omistusasuntotuotannon päätyminen suurilta osin sijoitus- ja tätä kautta vuokra-asumiskäyttöön, mikä on vastoin kaupungin pyrkimyksiä alueiden vuokra-asuntovaltaisuuden vähentämiseen. Hitas- ja puolihitastuotannon tärkeä ominaisuus tästä näkökulmasta on ollut myynti vain luonnollisille henkilöille ja ostomäärän rajoittaminen vain yhteen uudisasuntoon. Toisena keinona omistusasuntokäytön varmistamiseen kaupunki on pilotoinut sääntelemättömien omistusasuntojen tontinvarausehdoissa ehtoa asuntojen myynnistä vain luonnollisille henkilöille. Tämän ehdon käytön laajentaminen vaatisi ehdon valvonnan organisointia ja resurssointia kaupungilla. Lisäksi tulee huomioida sääntelyn vaikutukset asuntohankkeiden toteutumiseen.

[Kehittyvä kerrostalo-ohjelma](#) on aikanaan perustettu nimenomaan monipuolistamaan helsinkiläistä kerrostaloasumista ja -rakentamista ja lisäämään sen vetovoimaa. Toteutuneita kohteita on kaikissa asumisen rahoitus- ja hallintamuodoissa, myös omistusasumisessa. Osa ohjelmassa toteutuneista konsepteista on suunnattu nimenomaan lapsiperheille ja kokeiluna pientalomaisesta kerrostaloasumisesta. Kehittyvä kerrostalo-ohjelman hankkeet ovat sijoittuneet tasaisesti eri puolille kaupunkia, joskin uudet alueet ovat painottuneet, sillä alueille on viime vuosina rakennettu paljon ja siten myös tontteja on ollut luovutettavissa. Ohjelmaan hakeutumista uudistettiin vuonna 2022 osin juuri sen vuoksi, että hankkeita saataisiin enemmän myös esikaupunkialueille. Vuonna 2022 haettavissa olleet tontit sijaitsevat kaikki esikaupunkialueilla, ja myös kaupunki uudistusalueilla. Kiinnostus tontteja kohtaan oli hyvää ja kaikille sijainneille löydettiin innovatiivisia asumisen ratkaisuja toteutettavaksi.

Esitys: Esikaupunkialueilla on keskeinen rooli Helsingin asuntotarjonnassa ja tätä kautta koko Helsingin vetovoimaisuudessa asuinpaikkana. Kaupungin tulee panostaa voimallisesti segregaaion ehkäisyyn ja esikaupunkien vetovoimaan AM-ohjelman ja kaupungin strategian mukaisin toimenpitein. Resursseja ja investointeja kohdennetaan erityisesti valituille kaupunki uudistusalueille. Selvitetään keinoja omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten parantamiseksi esikaupunkialueilla. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa hyödynnetään vetovoiman lisäämiseen ja uudenlaisten asumisvaihtoehtojen tarjoamiseen esikaupunkialueilla.

9. Korvaavien toimenpiteiden kehittäminen ja seuranta osana AM-ohjelmaa

Nykyinen AM-ohjelma koskee vuosia 2020–2023 ja seuraavan ohjelman valmistelu aloitetaan viimeistään vuoden 2023 alussa. Asumisvaihtoehtojen monipuolisuus, asumisen hallintamuotojen sekoittaminen ja segregaaation ehkäisy ovat pitkään olleet keskeisiä teemoja kaupungin asuntopolitiikkaa linjaavissa ohjelmissa. Seuraavan ohjelman yhdeksi painopisteeksi on aikaisempaa vahvemmin mahdollistaa nostaa Hittaksen korvaavan järjestelmän valmistelun yhteydessä esiin nostettuja teemoja, kuten asumisen laatu- ja vetovoimatekijöitä. Lisäksi ohjelman toimenpiteiden suunnittelussa voidaan hyödyntää käynnissä olevan, Helsingistä poismuuttaneille suunnatun kyselyn tuloksia.

Keskeistä jatkossa on, että valittuja toimenpiteitä seurataan ja arvioidaan määrääjain esimerkiksi AM-ohjelman valmistelun sykleissä. Seurannan avulla voidaan varmistaa läpinäkyvyys aiempaa paremmin. Kohdittuun asumisen mittaristoa koskeva aineisto mahdollistaa jatkossa tarkemmalla alueetasolla eri asumisen hallintamodoissa asuvien asukkaiden ominaisuuksien tarkastelun ja vertailun. Kyseistä asuntojen kohdistumista kuvaavaa aineistoa on suositeltavaa käyttää säännöllisesti kaupungin asuntopolitiikan vaikuttavuuden seurantaan ja päätöksenteon tueksi.

MAL-suunnitelmaluonnoksessa 2023 on nostettu esiin Helsingin seudun tavoite välimallin asuntotuotannon mallien kehittämiseksi yhdessä valtiotoimijan kanssa. Lisäksi on ehdotettu valtion käynnistysavustuksen kohdentamista valtion tukeman tuotannon lisäksi myös muuhun asuntotuotantoon kaupunkiuudistusalueilla.

Esitys: Välimuodon asuntotuotannon tilannetta analysoidaan ja täsmennetään tarkemmin seuraavan AM-ohjelmakauden 2024–2027 valmistelun ja toimeenpanon aikana. Välimuodon asuntotuotannolla on ollut Helsingin asuntopolitiikassa tärkeä rooli, ja nyt siitä olisi poistumassa merkittävä asuntotuotannon muoto, jota ei suoraan pystytä korvaamaan yksittäisellä uudella mallilla. Erilaisten korvaavien vaihtoehtojen toteutuskelpoisuutta ja tuloksia seurataan ja arvioidaan aktiivisesti sekä niistä raportoidaan AM-seurantaraporttien yhteydessä.

Helsinki vaikuttaa aktiivisesti osana MAL-yhteistyötä ja hallitusohjelmavaikuttamista välimuodon asuntotuotannon mallien kehittämisen ja segregaaatio ehkäisyn tavoitteiden edistämiseksi sekä käynnistysavustusten ohjaamiseksi kaupunkiuudistusalueiden uudisomistusasuntotuotannon tukemiseen.

10. Lähteet

Aho, P., Myllymäki, T., Sandqvist, S., Strandell, A. Nuorten asuminen 2020. Kyselytutkimus. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:8. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162899/YM_2021_08.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Haltia, E., Keskinen, P., Karikallio, H., Alho, E. ja Vuorio, L. (2019) Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua? PTT Raportteja 260. <https://mal-verkosto.fi/wp-content/uploads/2019/06/Asumispreferenssit-loppuraportti-4.6.2019-final.pdf>

Harjunen, O., Nokso-Koivisto, O., Terviö, M. ja Ventovuori, M. (2022). Hitas ja säännelty omistusasuminen Helsingissä. Aalto Economic Institute. https://www.hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/Aalto_EI_Hitas-raportti.pdf

Harjunen, O. (2022). Markkinahinnan ennustaminen vuosina 2020-2021 valmistuneille Hitas -asunnoille. https://www.hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/markkinahinnan_ennustaminen_hitas-asunnoille.pdf

Nisonen, E., Kaasalainen, T., Pelsmakers, S. ja Maununaho, K. (2022). Asuntosuunnittelun laatutekijät. ASUTUT. Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä. https://www.hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/asuntosuunnittelun_laatutekijat_hitas.pdf

Nurmi, E. (2015). Herkkä hitas - Hinnan ja laadun asuntopolitiikkaa Helsingissä. Edita, Helsinki. 142 s.

Soininvaara, I., Aro, R., Hämäläinen, T. ja Pyykkönen, S. (2022). COVID-19-pandemian vaikutukset Helsingin seudun muuttoliikkeeseen, asuntomarkkinoihin ja asumispreferensseihin. HSL Liikenne. https://hslfi.azureedge.net/globalassets/hsl/mal/mal-julkaisut/2022/covid-19-pandemian-vaikutukset-helsingin-seudun-muuttoliikkeeseen-asuntomarkkinoihin-ja-asumispreferensseihin_9_2022.pdf

Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa -raportti. https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2021/Hitas/Hitas_Kohtuuhintaisen_omistusasumisen_taustaa.pdf

11. Liitteet

Liite 1. Hitas-tuotannon ennustettu volyymi vuosina 2025-2035 (valmistuvat asunnot). Lähde: Ato-rekisteri, Helsingin kaupunki.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä	10 % tuotan- nosta	15 % tuotan- nosta	20 % tuotan- nosta
Kalleusalue 1					463	632	463	632	658	630	581	2 964	296	445	593
HERNESAARI							463	632	658	630	581	2 964	296	445	593
Kalleusalue 2			73	205	948	1 613	1 449	1 585	1 481	1 481	923	9 857	986	1 479	1 971
HAKANIEMENRANTA				64	124	204	122	116	126			756	76	113	151
KALASATAMA (HANASAARENKÄRKI)						130	211	264	331	341	327	1 604	160	241	321
KALASATAMA (HERMANNINRANTA)					351	601	659	602	247	294		2 754	275	413	551
KALASATAMA (KYLÄSAARI)									214	204	282	700	70	105	140
KOIVUSAARI				141	275	296	294	493	326	322	184	2 331	233	350	466
KOSKELAN VARIKKOKORTTELI									115	119	130	364	36	55	73
KRUUNUVUORENRANTA (KOIRASAARET)		99	73		198	229	163					762	76	114	152
KRUUNUVUORENRANTA (RANNAT, PUISTO JA PALVELUKORTTELI)						153						153	15	23	31
VIIKINRANTA, VIIKINKALLIO								110	122	201		433	43	65	87
Kalleusalue 3			208	483	672	598	787	698	917	968	1 047	6 378	638	957	1 276
ETELÄINEN POSTIPUISTO							168		45	178	96	487	49	73	97
HERTONIEMEN SAIRAALA-ALUE										49	96	145	15	22	29
KARHUNKAATAJAN ALUE				227	253	197	155	262	381	122	33	1 630	163	245	326
KOIRASAARENTIE-ILOMÄENTIE			93	137	60	27	92	65				474	47	71	95
OULUNKYLÄNTIEN YMPÄRISTÖ					117							117	12	18	23
VIHDINTIE (B)			115	119	242	374	372	371	491	466	605	3 155	316	473	631
YLISKYLÄNLAHTI										153	217	370	37	56	74
Kalleusalue 4	230	714	662	838	1 222	1 389	1 031	1 273	1 419	1 080	780	10 638	1 064	1 596	2 128
LÄNSIMÄENTIEN ETELÄOSA					107	197	147	147	197	207		1 002	100	150	200
MALMIN LTK	79	439	509	442	489	445	406	613	518	512	414	4 866	487	730	973
MALMINKARTANONTIEN LÄNSIPUOLI				107		130						237	24	36	47
MERI-RASTILAN TR	151	275	153	289	514	380	313	276	286	100	118	2 855	286	428	571
OULUNKYLÄN ASEMANSEUTU						160	80	160	160			560	56	84	112
PORSLAHDENTIEN KORTTELI								77	136	72		285	29	43	57
PUKINMÄENRANTA									122	189	248	559	56	84	112
VIIKINMÄKI 2, A NEVSKIN KATU					112	77	85					274	27	41	55
	230	714	943	1 526	3 305	4 232	3 730	4 188	4 475	4 159	3 331	29 837	2 984	4 476	5 967

Liite 2. Valmistuneet asunnot hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2012–2021. Lähde: Ato-rekisteri, Helsingin kaupunki.

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	YHT	YHT-%	YHT2	YHT2-%
Sääntelemätön	Sääntelemätön omistus	1 411	1 710	1 523	1 962	1 837	2 009	1 567	2 661	2 778	2 597	20 055	37,7 %	31 533	59,3 %
	Sääntelemätön vuokra	534	694	524	977	1 007	864	859	1 021	1 574	2 102	10 156	19,1 %		
	Lyhyt korkotuki (elvytys)	963	309	0	50	0						1 322	2,5 %		
Välimuoto	Hitas	386	694	567	247	537	308	410	528	729	461	4 867	9,1 %	11 342	21,3 %
	Hintakontrolloitu					15	84	179	422	344	143	1 187	2,2 %		
	Asumisoikeus	434	344	455	450	444	373	715	625	429	218	4 487	8,4 %		
	Takauslaina					45	123		70		95	333	0,6 %		
	Lyhyt korkotuki (10v)							47		25	360	432	0,8 %		
	Muu välimuoto									36		36	0,1 %		
ARA-vuokra	Opiskelijat ja nuoriso	604	230	245	154	299	214	303	349	258	301	2 957	5,6 %	10 344	19,4 %
	Erytisryhmät	427	167	155	26	0	32	95	8	89		999	1,9 %		
	Tavallinen	415	539	581	193	211	883	668	1 052	1 018	828	6 388	12,0 %		
		5 174	4 687	4 050	4 059	4 395	4 890	4 843	6 736	7 280	7 105	53 219			

