



§ 305

Den av ledamoten Otto Meri väckta motionen om slopande av hitas-systemet

HEL 2019-001423 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade den av ledamoten Otto Meri väckta motionen som slutbehandlad.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningsklämmor:

Stadsfullmäktige förutsätter att det inför följande genomförandeprogram för markanvändning och boende särskilt utreds vilka fördelar och problem som hänför sig till nuvarande bashitas och s.k. halvhitas och att det bedöms om det är ändamålsenligt att ersätta det förra eller rent av båda med andra arrangemang. (Tuomas Rantanen)

Det utreds under arbetet på genomförandeprogrammet för boende och markanvändning om det är möjligt för staden att främja boende i andelslagsform. (Laura Kolbe)

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att ändra överlåtelsevillkoren i hitassystemet så att hitasbostäder, som är avsedda för boende till rimligt pris, inte kan skaffas som placeringsobjekt. Samtidigt utreds möjligheten att hindra att hitasbostäder överlåts eller vidareöverlåts till personer som redan från förut äger en eller flera sådana och att begränsa vidareuthyrningen av bostäder så att maximihyran per kvadratmeter läggs på samma nivå som kvadratmeterhyran för Hekas hyresbostäder inom samma område. (Nuutti Hyttinen)

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att inkomsterna som staden årligen går miste om på grund av Hitassystemet utreds. (Otto Meri)

Behandling

Ordföranden konstaterade att ledamöterna Satu Silvo, Silja Borgarsdotir Sandelin, Dennis Pasterstein, Pentti Arajärvi, Jape Lovén, Elina Moisio, Mai Kivelä, Seija Muurinen, Tapio Klemetti, Johanna Nuorteva, Jaana Pelkonen, Mari Holopainen, Paavo Arhinmäki, Reetta Vanha-



09.10.2019

Ärende/12

nen, Petra Malin, Byoma Tamrakar och Juha Hakola var jäviga och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Under diskussionen föreslog ledamoten Otto Meri understödd av ledamoten Zahra Abdulla att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet för ny beredning utgående från att staden vid följande helhetslösning för boendet avstår från att bygga nya hitasobjekt.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet för ny beredning utgående från att staden vid följande helhetslösning för boendet avstår från att bygga nya hitasobjekt.

Ja-röster: 46

Linda Ahlblad, Outi Alanen, Maija Anttila, Katju Aro, Laura Finne-Elonen, Deek Gurhan, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Kaisa Hernberg, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Runa Ismark, Ville Jalovaara, Kati Juva, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Pauliina Lehtinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 37

Amos Ahola, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Matti Enroth, Joonas Haavisto, Iida Haglund, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Perttu Hillman, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Tuomo Luoma, Otto Meri, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Matias Pajula, Matti Parpala, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Heidi Ruhala, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Matias Turkmila, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen, Paavo Väyrynen

Frånvarande: 2

Dan Koivulaakso, Mikko Särelä

Stadsfullmäktige fortsatte behandlingen av ärendet.

Under diskussionen framställdes fem förslag till hemställningsklämmor.



09.10.2019

Ledamoten Tuomas Rantanen understödd av ledamoten Zahra Abdulla föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det inför följande genomförandeprogram för markanvändning och boende särskilt utreds vilka fördelar och problem som hänför sig till nuvarande bashitas och s.k. halvhitas och att det bedöms om det är ändamålsenligt att ersätta det förra eller rent av båda med andra arrangemang.

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Zahra Abdulla föreslog följande hemställningskläm:

Det utreds under arbetet på genomförandeprogrammet för boende och markanvändning om det är möjligt för staden att främja boende i andelslagsform.

Ledamoten Nuutti Hyttinen understödd av ledamoten Zahra Abdulla föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att ändra överlåtelsevillkoren i hitassystemet så att hitasbostäder, som är avsedda för boende till rimligt pris, inte kan skaffas som placeringsobjekt. Samtidigt utreds möjligheten att hindra att hitasbostäder överlåts eller vidareöverlåts till personer som redan från förut äger en eller flera sådana och att begränsa vidareuthyrningen av bostäder så att maximihyran per kvadratmeter läggs på samma nivå som kvadratmeterhyran för Hekas hyresbostäder inom samma område.

Ledamoten Anna Vuorjoki understödd av ledamoten Zahra Abdulla föreslog följande hemställningskläm:

Det utreds om det är möjligt att före behandlingen av genomförandeprogrammet för boende och markanvändning göra en utredning om behoven att utvecklas hitassystemet.

Ledamoten Otto Meri understödd av ledamoten Mika Ebeling föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att inkomsterna som staden årligen går miste om på grund av Hitassystemet utreds.



Stadsfullmäktige godkände först enhälligt stadsstyrelsens förslag.

Omröstningsordning

Hemställningsklämmarna togs särskilt upp till omröstning.

2 omröstningen

Ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det inför följande genomförandeprogram för markanvändning och boende särskilt utreds vilka fördelar och problem som hänför sig till nuvarande bashitas och s.k. halvhitas och att det bedöms om det är ändamålsenligt att ersätta det förra eller rent av båda med andra arrangemang.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 73

Linda Ahlblad, Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Deek Gurhan, Joonas Haavisto, Lida Haglund, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Kaisa Hernberg, Perttu Hillman, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Runa Ismark, Ville Jalovaara, Kati Juva, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Pauliina Lehtinen, Tuomo Luoma, Otto Meri, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Matias Pajula, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Heidi Ruhala, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Mikko Särelä, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Henrik Nyholm

Blanka: 9

Amos Ahola, Outi Alanen, Katju Aro, Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Vesa Korkkula, Sirpa Puhakka, Anna Vuorjoki



09.10.2019

Frånvarande: 2
Emma Kari, Dan Koivulaakso

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Tuomas Rantanens förslag till hemställningskläm.

3 omröstningen

Ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningkläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Det utreds under arbetet på genomförandeprogrammet för boende och markanvändning om det är möjligt för staden att främja boende i andelslagsform.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 58

Linda Ahlblad, Outi Alanen, Maija Anttila, Katju Aro, Sirpa Asko-Selja-vaara, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Deek Gurhan, Joonas Haavisto, Iida Haglund, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Kaisa Hernberg, Perttu Hillman, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Runa Ismark, Ville Jalovaara, Kati Juva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Johanna Laisaari, Pauliina Lehtinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Mikko Särelä, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Mikko Kiesiläinen

Blanka: 22

Amos Ahola, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Matti Enroth, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Atte Kaleva, Pia Kopra, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Tuomo Luoma, Matias Pajula, Matti Parpala, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Heidi Ruhala, Daniel Sazonov, Lilja Tamminen, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Frånvarande: 4

Emma Kari, Dan Koivulaakso, Otto Meri, Wille Rydman

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm.



09.10.2019

Ärende/12

4 omröstningen

Ledamoten Nuutti Hyttinens förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen utreder möjligheterna att ändra överlåtelsevillkoren i hitassystemet så att hitasbostäder, som är avsedda för boende till rimligt pris, inte kan skaffas som placeringsobjekt. Samtidigt utreds möjligheten att hindra att hitasbostäder överlåts eller vidareöverlåts till personer som redan från förut äger en eller flera sådana och att begränsa vidareuthyrningen av bostäder så att maximihyran per kvadratmeter läggs på samma nivå som kvadratmeterhyran för Hekas hyresbostäder inom samma område.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 51

Linda Ahlblad, Amos Ahola, Outi Alanen, Katju Aro, Sirpa Asko-Selja-vaara, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Deek Gurhan, Joonas Haavisto, Mia Haglund, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Runa Ismark, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Tuomo Luoma, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Henrik Nyholm, Matias Pajula, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Mikko Särelä, Ilkka Taipale, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 2

Perttu Hillman, Otto Meri

Blanka: 30

Maija Anttila, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Iida Haglund, Jasmin Hamid, Kaisa Hernberg, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pauliina Lehtinen, Jarmo Nieminen, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Heidi Ruhala, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa

Frånvarande: 2

Emma Kari, Dan Koivulaakso

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Nuutti Hyttinens förslag till hemställningskläm.



5 omröstningen

Ledamoten Anna Vuorjokis förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Det utreds om det är möjligt att före behandlingen av genomförandeprogrammet för boende och markanvändning göra en utredning om behoven att utvecklas hitassystemet.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 32

Outi Alanen, Maija Anttila, Katju Aro, Deek Gurhan, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Otso Kiväkäs, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Pauliina Lehtinen, Björn Månsson, Henrik Nyholm, Sara Paavolainen, Amanda Pasanen, Sirpa Puhakka, Tuomas Rantanen, Suldaan Said Ahmed, Tomi Sevander, Sameli Sivonen, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Jani Valpio, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 25

Linda Ahlblad, Matti Enroth, Joonas Haavisto, Iida Haglund, Joel Harkimo, Perttu Hillman, Runa Ismark, Atte Kaleva, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Tuomo Luoma, Otto Meri, Dani Niskanen, Matias Pajula, Matti Parpala, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Blanka: 26

Amos Ahola, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Atte Harjanne, Kaisa Hernberg, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Mikko Kiesiläinen, Laura Kolbe, Pia Kopra, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Hannu Oskala, Terhi Pelto-korpi, Marcus Rantala, Heidi Ruhala, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Matias Turkkila, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen

Frånvarande: 2

Emma Kari, Dan Koivulaakso

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Anna Vuorjokis förslag till hemställningskläm.

6 omröstningen

Ledamoten Otto Meris förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av beslutsförslaget att inkomsterna som staden årligen går miste om på grund av Hitassystemet utreds.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 55

Linda Ahlblad, Amos Ahola, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Matti Enroth, Deek Gurhan, Joonas Haavisto, Iida Haglund, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Kaisa Hernberg, Perttu Hillman, Nuutti Hyttinen, Kati Juva, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Tuomo Luoma, Otto Meri, Jarmo Nieminen, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Matias Pajula, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Heidi Ruhala, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Mikko Särelä, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 6

Maija Anttila, Johanna Laisaari, Henrik Nyholm, Kaarin Taipale, Jani Valpio, Sinikka Vepsä

Blanka: 22

Outi Alanen, Katju Aro, Laura Finne-Elonen, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Abdirahim Husu Hussein, Runa Ismark, Ville Jalovaara, Vesa Korkkula, Pauliina Lehtinen, Björn Månsson, Sara Paavolainen, Amanda Pasanen, Sirpa Puhakka, Suldaan Said Ahmed, Tomi Sevan-der, Sameli Sivonen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 2

Emma Kari, Dan Koivulaakso

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Otto Meris förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutetun aloite 30012019 Meri Otto, Hitas-järjestelmä lakkautettava



09.10.2019

Ärende/12

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Otto Meri och 19 andra ledamöter föreslår i sin motion att staden ska utreda möjligheterna att slopa hitassystemet. Det konstateras i motionen att många problem anknyter till systemet, såsom användning av bostäderna som hyresbostäder, invånarval genom utlottning och stegring av nyproduktionens prisnivå utom räckhåll för den undre medelklassen.

Hitassystemets bakgrund och mål

En rätt slags balans mellan regleringen och understöden står i bostadspolitikens centrum när man talar om bostadsproduktion och rimliga priser. Besittnings- och finansieringsformerna för boende är avsedda för att ombesörja bostadsbehoven hos hushåll i olika situationer. Helsingfors har enligt tradition genomfört kraftig bostads- och markpolitik och fastställt målsättningar för besittnings- och finansieringsformerna i sina bostadspolitiska program. Dessa mål och de centrala innehållen har förändrats med tiden och reflekterar de aktuella behoven vid olika tidpunkter. Fördelningen av besittnings- och finansieringsformer bör granskas som helhet med beaktande av både byggtidens och boendetidens olika drag. Det är dessutom beaktansvärt att i Helsingfors är skillnaderna i pris- och hyresnivåerna mycket stora mellan olika delar av staden. Regleringen förutsätter att besittnings- och finansieringsformernas betydelse i områdena måste bedömas kontinuerligt.

I Helsingfors har besittnings- och finansieringsformerna enligt tradition fördelats i tre huvudkategorier; Ara-hyresbostäder, bostäder av mellanformstyp och oreglerade bostäder. Den viktigaste motiveringen till kategoriseringen har varit regleringens volym. Hitasbostäder har hört till mellankategorin tillsammans med bostadsrättsbostäder, delägarbostäder och olika bostäder med statligt stöd med lättare reglering. Arrendena har följt samma tredelning. Arrendena för hitasbostäder har varit förmånligare än arrendena på marknadsvillkor under regleringen av återförsäljningen.

Stadsfullmäktige beslutade 25.1.1978 om att inleda reglering av bostädernas pris- och kvalitetsnivå (hitas). Riktlinjerna för hitassystemet godkändes 21.8.1978 av stadsstyrelsen. Hitassystemets syfte var att



svara mot 1970-talets bostadspolitiska utmaningar, såsom de nya kraftigt fördyrade ägarbostäderna. Det byggdes upp ett system med vilken man kunde ingripa såväl i byggarnas möjlighet att fritt bestämma försäljningsbidraget som i marknadsekonomins fria förlopp. Meningen var att begränsa både prisnivån på bostäder som blir färdiga och återförsäljningspriserna. De grundläggande utgångspunkterna för systemet gäller fortfarande. Staden övervakar byggandet av hitasbostäder och byggherrens försäljningsbidrag, och nyproduktionen genomgår en systematisk pris- och kvalitetsprocess. Också återförsäljningen regleras fortfarande. Hitassystemet tillämpas endast på stadens arrendetomter.

År 2015 publicerades Esko Nurmis bok om hitassystemets principer och historia Herkkä hitas - Hinnan ja laadun asuntopoliittikkaa Helsingissä. I syfte att utveckla hitassystemet har staden bildat flera arbetsgrupper, och flera utredningar och rapporter har gjorts upp om systemets funktion. Systemets villkor har då och då ändrats så att de bättre svarar mot det aktuella bostadsmarknadsläget.

Ett av hitassystemets ursprungliga målsättningar har varit att ge invånarna i Helsingfors eller de som flyttar dit möjlighet att skaffa en bostad som svarar mot deras behov inom ramen för deras ekonomiska möjligheter. Man strävade att rikta utbudet särskilt till barnfamiljer och förvärvsarbetande. Under de senaste åren har inriktningen förbättrats genom att lotta ut familjebostäderna i första hand just till familjer.

Med hjälp av systemet var det meningen att producera bostäder vilkas boendekostnader, kapitalkostnaderna medräknade, stannar på en rimlig nivå. Man ville säkerställa rimliga försäljningspriser på bostäderna också vid senare överlåtelser, och därför skapades regleringen av återförsäljningen. Dessutom skulle bostädernas priser vara i rätt förhållande till kvalitetsnivån. Av denna orsak bands priserna till de verkliga byggkostnaderna.

Prisregleringen gäller minst 30 år. Beroende på området slutar regleringen antingen efter ett meddelande från staden eller på bolagets begäran. Under hitassystemets hela existens har regleringen förverkligats genom att uppställa villkor i besluten om tomtreservering för olika projekt, i arrendeavtalen och i bolagsordningarna.

Hitasbostadsbestånd

Inom ramen för systemet hade det fram till juli 2019 uppförts sammanlagt 24 170 hitasbostäder. För tillfället omfattar regleringen (hitas I och hitas II) 423 bostadsaktiebolag med sammanlagt 14 532 bostäder. Hitasbostäderna fördelas mellan de fyra dyrortsområdena i Helsingfors enligt följande: i dyrortsområdet Helsingfors 1 sammanlagt 2 862 bostäder i 46 objekt, objekt, i dyrortsområdet Helsingfors 2 sammanlagt



4 818 bostäder i 122 objekt, i dyrortsområdet Helsingfors 3 sammanlagt 2 075 bostäder i 106 objekt och i dyrortsområdet Helsingfors 4 sammanlagt 4 777 bostäder i 149 objekt.

Efter utgången av 2010 har 9 638 bostäder i 301 bolag befriats från regleringen. Av dessa har 257 bolag med sammanlagt 7 792 bostäder befriats efter ett meddelande från staden och 44 bolag med sammanlagt 1 846 bostäder på bolagets begäran. Befriade bostäder enligt dyrortsområde: Helsingfors 1 sammanlagt 769 bostäder i 15 bolag, Helsingfors 2 sammanlagt 365 bostäder i 12 bolag, Helsingfors 3 sammanlagt 2 369 bostäder i 89 bolag och Helsingfors 4 sammanlagt 6 135 bostäder i 185 objekt.

Hitasproduktion

Hitasbostadsbeståndet ökade kraftigast fram till år 1995. Under de senaste åren har byggandet av hitasbostäder koncentrerat sig i dyrortsområdena Helsingfors 1 och 2, dvs. i innerstaden och dess närområde; bland annat Busholmen, Fiskehamnen, Nätholmen och Kronbergsstranden. År 2018 färdigställdes 407 nya hitasbostäder av vilka 378 i dyrortsområdena Helsingfors 1 och Helsingfors 2 och bara 29 i dyrortsområdena Helsingfors 3 och Helsingfors 4. Andelen hitasbostäder har under de senaste tio åren varit ungefär 10 procent av totalproduktionen.

Utveckling av hitassystemet

Under årens lopp har hitassystemet utvecklats och riktlinjerna förnyats flera gånger. Centrala reformer har varit bl.a. ändring av beräkningsgrunderna för maximipriserna (Stge 12.11.2003, 244 §) och ändring av regleringen till visstidsreglering på 30 år, omdefinition av limitpriset och ändring av beräkningsgrunderna för maximipriserna (Stge 3.6.2009, 136 §).

I nuläget utarrenderas de tomter för bostäder av mellanformstyp i enlighet med stadens BM-program som ligger i dyrortsområdena 3 och 4 till byggherrar för främst prisreglerad produktion, alltså s.k. halvhitasproduktion. Det är fråga om områden i vilka det inte finns någon väsentlig skillnad mellan byggkostnaderna och områdets marknadsprisnivå. Produktionssättet och bostädernas första försäljningspris regleras, återförsäljningen däremot inte.

Det framförs då och då kritiska ställningstaganden om regleringens betydelse på bostadsmarknaden. Speciellt ur ett rent ekonomiskt perspektiv verkar regleringen skada marknaden och hindra fri prisbildning på bostäder. I Helsingfors finns det dock en stor mängd hushåll som inte har ekonomiska möjligheter att fungera på en alldeles fri bostads-



marknad. I internationell jämförelse är reglering av bostadsmarknaden en rådande praxis i många europeiska metropolområden. Till exempel Amsterdam och Wien reglerar på ett väsentligt sätt sina bostadsmarknader. Å andra sidan är den mycket strama bostadssituationen i Stockholm delvis en följd av den befriade bostadsmarknaden och slopandet av regleringen.

Under de senaste åren har bostäderna delats ut genom utlottning. Man övergick till utlottning för att bli av med konkreta flera dagars köer och för att kunna möjliggöra ett rimligare sätt. Man måste ändå konstatera att efterfrågan inte alls är så kraftig i alla områden att utlottningen skulle ha någon betydelse i sig. Ofta blir bostäder över för normal försäljning efter den första fasen och därigenom kan man konstatera att bostadsmarknaden fungerar på ett balanserat sätt. Hitassystemets största betydelse och största utmaningar gäller de allra dyraste områdena. Alla aktörers (såväl byggherrars, byggares som konsumenters) största önskemål om ekonomisk vinst och värdestegring på bostäderna riktar sig till dessa.

Hitassystemets roll i Helsingfors bostadspolitik

Hitassystemets roll har varit att producera prisinformation till marknaden om de verkliga byggkostnaderna och hålla priserna på en del av bostadsbeståndet begränsade. Det har dessutom under årtionden stått i centrum för Helsingfors bostadspolitik att sträva efter en balanserad stads- och invånarstruktur. I Helsingfors har olika besittnings- och finansieringsformer tillämpats allt efter vad som har varit tillgängligt med anledning av statens, marknadens och stadens egna åtgärder. Statens roll i bostadsproduktionen har under årtionden förändrats så att staten har övergått från en tidigare roll som långgivare till en garant för lånen och beskyddare av specialgruppernas boende med hjälp av investeringsbidrag. Tidigare hade staten en större roll också inom ägarproduktionen då personliga aravalån var tillgängliga. Med hjälp av aravalånen kunde medelklasshushåll flytta till ägarbostäder. För tillfället garanterar staten i huvudsak byggandet av hyres- och bostadsrättsbostäder för allmännyttiga bolag. Lånen för objekten är på den privata banksektorns ansvar.

Under byggandet av bostadsområdena ska man målinriktat se om bostadspolitikens roll. Besittnings- och finansieringsfördelningen fastställs i planeringsfasen och den bestämmer områdets karaktär på ett relativt permanent sätt. Många begränsningar för det reglerade bostadsbeståndet gäller 30–40 år. Endast regleringen för Ara-bostadsrättsbostäder är permanent. Helsingfors har i sin historia erfarenheter också av bostadsområden som byggts upp ensidiga, och de kan inte anses vara de mest lyckade områdena. Staden utnyttjar tomtöverlåtelsen som ett



aktivt verktyg i styrningen av bostadsproduktionens kvalitet och besittningsformer på sin egen mark och markanvändningsavtal på privat och statens mark.

Byggande av bostadsområden på en rimlig tid förutsätter att ett stort antal bostäder är under byggnad samtidigt. I Helsingfors har man fått goda erfarenheter av att flera besittningsformer är under byggnad i kvarteren samtidigt för att de inte ska konkurrera om samma kunder. Det är typiskt för ägarbostadsproduktionen att ungefär hälften av bostäderna före beslutet om byggstart ska vara antingen sålda eller reserverade. Om bara få aktörer hade flera sådana objekt i områdena samtidigt, skulle det finnas risk för att byggandet i bostadsområdena fördröjs. Detta skulle vara ägnat att höja prisnivån för ägarproduktionen.

Inriktning av efterfråge- och utbudsstöd

I motionen tas det upp att understöden för boende ska vara direkta inkomstöverföringar. I Finland stöds boendet genom både efterfråge- och utbudsstöd. Efterfrågestödets huvudsakliga form är ett system med bostadsstöd som ersätter hushållens boendekostnader om hushållets inkomstnivå är låg. Bostadsrätten är inte beroende av besittnings- eller finansieringsformen för boende, men största delen av de som får bostadsstöd bor i hyresbostad.

För utbudsstödens del har den huvudsakliga stödformen för ägarboende varit ränteavdraget på bostadslån. Denna förmån har blivit mindre år efter år och under den låga räntenivån är den ingen betydande stödform. Andra utbudsstöd är olika understöd, räntestöd och garantier inom ramen för Ara-systemet.

Att övergå helt till direkta understöd skulle förutsätta att även Ara-systemet läggs ned. I detta fall skulle också Ara-hyres- och bostadsrättsystemen ifrågasättas. Om Ara-systemet lades ned och man övergick till blott efterfrågestöd skulle understöden öka väsentligt och volymen av understöd som ska betalas bli en mer omfattande samhällskostnad än nu. Det ska beaktas att Ara-systemet fungerar enligt självkostnadsprincipen och kontrollerat invånarval, vilket garanterar att bostäder riktas till de grupper som de är avsedda för. Vid övergången till ett marknadsbestämt system skulle det vara avsevärt svårare för staden att garantera bostäder för de allra sårbaraste invånargrupperna. Det nuvarande bostadsproduktionsläget i Helsingfors tryggar relativt bra bostäder såväl för bostadslösa, studerande, invånare med låga inkomster och dem som är mindre bemedlade som för grupper som mer självständigt klarar sig på bostadsmarknaden.

Bostadssektorn lutar mot marknadsekonomi



Under de senaste åren har nya bostäder varit mindre till storleken och aktörernas behov att bygga hela flervåningshus med bara små bostäder har blivit kraftigare. Den kraftigaste utvecklingen har gällt den fritt finansierade, marknadsmässiga produktionen av både hyres- och ägarbostäder. Inom produktionen av hitas- och bostadsrättsbostäder har utvecklingen inte varit lika kraftig. Bostädernas rimligare pris per kvadratmeter har gjort det möjligt för hushållen att skaffa större bostäder. Begränsningen av försäljningen av hitasbostäder direkt till konsumenter har lättat trycket att bygga hus som i huvudsak har bara särskilt små bostäder. Det har inte varit möjligt att sälja hitasbostäder i stora mängder direkt till fonder och investerare utan man har lyckats trygga ett tillräckligt antal nya bostäder också till direkt försäljning till konsumenter.

Den helt fritt finansierade hyres- och ägarbostadsproduktionen har fortfarande en viktig roll i Helsingfors bostadsproduktion. Den märkbart högre produktionsnivån under de senaste åren jämfört med tidigare årtionden har inte heller kunnat stävja prisutvecklingen i de mest attraktiva områdena. Bostadsmarknadens karaktär har under de senaste åren förändrats från att bygga hem och äga bostad till att se bostaden som ett investeringsobjekt och en källa för kontinuerliga marknadsspekulationer. Under de senaste åren har det förutsatts av konsumenter att de på ett nytt sätt sätter sig in i till exempel hur tomtfonder fungerar och i dragen hos husbolagens lån, såsom långa lånetider och amorteringsfria år. Dessa drag gör det dessutom ännu svårare att jämföra bostadspriser. I ett och samma hus kan det finnas bostäder till salu, av vilka i den ena både tomten och husbolagslånet är betalda, medan i den andra stannar arrendetomten hos fonden och husbolagslånets andel är väsentligt stor. Förutom dessa kostnader finns även konsumenternas egna bostadslån. Kostnaderna för boende består för tillfället av kostnadsposter av ett annat slag än tidigare.

Kan hitas ersättas med ett annat system?

Om Helsingfors stad skulle komma fram till att avstå från systemet med hitasbostäder måste man på något annat sätt garantera att det är möjligt för konsumenterna att få en bostad på ett rimligt pris, också inom nyproduktionen. Efter hitassystemet skapades bostadsrättssystemet. Dessa två bildar de viktigaste besittningsformerna i produktionen av bostäder av s.k. mellanformstyp. Att bo i bostadsrätt är en mellanform mellan att bo i en hyresbostad och att bo i en ägarbostad. Som en boendeform som bygger på självkostnadsprincipen tryggar den en mer stabil kostnadsutveckling än att bo i en fritt finansierad bostad, och från dessa bostäder flyttar man huvudsakligen till en bostadsrättsbostad av en ändamålsenligare storlek eller till en ägarbostad.



Ett centralt sätt att ingripa i utvecklingen av bostadspriser har varit att öka bostadsproduktionens volym. Dessutom har Helsingfors under de senaste åren för sin del genom metoder för tomtöverlåtelse ökat antalet aktörer i Helsingfors och förhållit sig positivt till nya produktionsformer, såsom byggentreprenader i grupp och andelslagsboende. Genom dessa reformer strävar man att skapa en mångsidig bostadsproduktion och öka konsumenternas möjligheter att påverka bostadsproduktionen. Dessa har dock hittills haft så kortvariga eller småskaliga verkningar att det ännu inte går att säga att de nya modellerna skulle trygga målsättningarna i likhet med hitassystemet.

I bostadspolitiken har det förutom ekonomi- och finanspolitik alltid varit fråga om socialpolitik. Bostadssektorn är avsevärt mer marknadsmässig än tidigare. Bostadssektorn har förändrats från boende till ägarskap och investering i många avseenden. Förväntningar om värdestegring, ränta på investerat kapital och hyresintäkter riktar sig till allt flera bostäder. Situationen omformas av både nationella och internationella beslut och marknadsmekanismen. Om stora allmännyttiga bolag tidigare lät bygga hyresbostäder i sin egen ägo i syfte att i första hand producera boende till rimliga priser på lång sikt, har allt fler byggherrar av hyreshus nu behov att investera eget kapital på ett produktivt sätt i fastighetsägarskap, och det är bara ett drag hos den ekonomiska verksamheten att vara hyresvärd. De internationella fastighetsinvesteringarnas intresse för fastighetsbeståndet i Finland är ägnat att accelerera utvecklingen. Bostadsproduktionens höga nivå och bostadsmarknadshelheten är emellertid beroende av marknadsaktörer, men balansen mellan marknaden och bostadspolitiken är en viktig faktor.

Regleringens betydelse för bostadspolitiken

Regleringens främsta syfte är att hålla bostadsmarknaden i balans. I fråga om hitasbostäder har regleringen inte längre någon betydelse i en del av de förmånligare dyrortsområdena. Regleringen förutsätter alltid även administrativt arbete och regleringen ska vara i rätt förhållande till de administrativa åtgärderna. Bostadsmarknadens balans och förutsägbara utveckling är i såväl konsumentens, bostadsköparens som hyresgästens intressen.

I dyrortsområdena 1 och 2 har utvecklingen av bostadspriserna varit kraftigt positiv. I området byggs nu avsevärt attraktiva bostadsområden. Den naturliga prisutvecklingen i dessa områden för med sig mycket stora ekonomiska intressen för området. En central bostadspolitisk målsättning för Helsingfors har dock varit att se till att också dessa områden blir tillgängliga för alla socioekonomiska grupper. Detta har nåtts genom att ta hand om att det vid oreglerade hyres- och ägarbostäder i området också byggs Ara-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder i



stadens och andra allmännyttiga aktörers ägo samt hitasägarbostäder. Hitasbostädernas prisnivå har varit betydligt rimligare än prisnivån på motsvarande fritt finansierade bostäder. Vid jämförelse av priser ska man fästa särskilt avseende på tomtens ägar- eller arrendeförhållande.

Med hjälp av hitassystemet är det möjligt och ändamålsenligt för staden att i bostädernas planeringsfas styra både kvalitets- och prisutvecklingen. I dyrortsområdena 3 och 4 är det motiverat att fortsätta pris- och kvalitetsstyrningen vid första försäljningen.

Återförsäljningens utmaningar

I beräkningen av maximipriset på en hitasbostad utnyttjas Statistikcentralens prisindex för gamla aktiebostäder (marknadsprisindex) som publiceras kvartalsvis. Indexet för hela Helsingfors utnyttjas i beräkningen av hitasbostädernas priser oberoende av dyrortsområde. Bostädernas verkliga prisutveckling är dock mycket olika i olika områden. Enligt den nyaste statistiken kan man vid jämförelse av genomsnittspriserna på gamla aktielägenheter enligt postnummerområde på 2010-talet konstatera att priserna i områdena med den största prisutvecklingen har stigit med mer än 50 procent medan det också finns områden där prisutvecklingen är negativ. Marknadsprisindexet har stigit mellan åren 2012 och 2018 med ca 18,4 procent. Det är naturligtvis utmanande att bygga alla de olika systemen så att det är möjligt att reglera alla områden på samma sätt.

Svaret till fullmäktigemotionen har beretts på stadens nivå av stadskansliets och stadsmiljösektorns experter i samråd. Ärendet har behandlats även i BM-sekretariatet som samordnar bostadspolitiken på hela stadens nivå. Det är ändamålsenligt att avgöra ändringarna i helheten av besittnings- och finansieringsformer som en del av en bostadspolitisk helhetslösning. Det gällande programmet Hemstaden Helsingfors godkändes av stadsfullmäktige år 2016. Nästa program bereds så att det föreläggs fullmäktige våren 2020.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor



09.10.2019

Ärende/12

1 Valtuutetun aloite 30012019 Meri Otto, Hitas-järjestelmä lakkautettava

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.09.2019 § 641

HEL 2019-001423 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Otto Meren aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

23.09.2019 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

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

Palautusehdotus:

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

Kannattaja: Wille Rydman

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jat-
kamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Pia Pakarisen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 8

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

Ei-äännet: 6

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



09.10.2019

Ärende/12

Poissa: 1
Mai Kivelä

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

16.09.2019 Pöydälle

09.09.2019 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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