



§ 410

Hitas-järjestelmän korvaaminen

HEL 2022-013762 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi raportin Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisestä ja kehottaa kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään Hitas-järjestelmän korvaamistointenpiteisiin raportissa esitetyn pohjalta, kehittäen erityisesti osaomistusasumista kaupungin omana tuotantona.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan raportissa kuvatun osaomistusasumisen mallin käynnistämisen edellytykset niin, että tämä malli on otettavissa käyttöön vuoden 2024 aikana. Samalla kaupunginhallitus kehottaa avaamaan keskustelun valtion toimijoiden kanssa mallia koskevien tulorajojen poistamisesta tai korottamisesta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Samalla kaupunginhallitus kehottaa aloittamaan tonttien varaamisen ATT:lle raportissa mainittua osaomistusmallia varten, jotta uuden mallin toteuttaminen voi alkaa mahdollisimman saumattomasti. Samassa aikataulussa uusien tonttien varaamisesta kohdennetusti Hitas-tuotantoon luovutaan. Raportin mukaisesti kaupunginhallitus myös kehottaa huolehtimaan riittävästä tontinvarauksista kaupungin omalle asumisoikeustuotannolle.

Kaupunginhallitus toteaa, että olemassa olevia Hitas-varauksia voidaan jatkaa normaalin tontinvarauskäytännön mukaisesti. Samalla kaupunginhallitus toteaa, että Hitas-tuotantoon jo varattujen, mutta vielä toteutumattomien kohteiden osalta on kuitenkin mahdollista myös sopia varauksen muuttamisesta muuhun säänneltyyn asuntotuotantoon tai muuhun alueelle soveltuvaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon.

Lisäksi kaupunginhallitus kehotti kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan raportissa esitettyjä korvaavia toimenpiteitä edelleen niin, että ne voidaan sisällyttää osaksi seuraavaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa vuosille 2024–2027.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Päätökseen uudeksi kappaleeksi 2:



Kaupunginhallitus kehottaa kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelevaan raportissa kuvatun osaomistusasumisen mallin käynnistämisen edellytykset niin, että tämä malli on otettavissa käyttöön vuoden 2024 aikana. Samalla kaupunginhallitus kehottaa avaamaan keskustelun valtion toimijoiden kanssa mallia koskevien tulorajojen poistamisesta tai korottamisesta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Vanhan kappaleen 2, uuden kappaleen ensimmäiseksi lauseeksi:

Samalla kaupunginhallitus kehottaa aloittamaan tonttien varaamisen ATT:lle raportissa mainittua osaomistusmallia varten, jotta uuden mallin toteuttaminen voi alkaa mahdollisimman saumattomasti. Samassa aikataulussa uusien tonttien varaamisesta kohdennetusti Hitas-tuotantoon luovutaan. Raportin mukaisesti kaupunginhallitus myös kehottaa huolehtimaan riittävästä tontinvarauksista kaupungin omalle asumisoikeustuotannolle.

Kannattaja: Marcus Rantala

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1. Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen
- 2 Liite 2. Muistio osaomistusasumisen kehittämisestä
- 3 Liite 3. Hitas ja säännelty omistusasuminen Helsingissä
- 4 Liite 4. Markkinahinnan ennustaminen vuosina 2020–2021 valmistuneille Hitas -asunnoille
- 5 Liite 5. Asuntosuunnittelun laatutekijät

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää merkitä tiedoksi raportin Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisestä ja kehottaa kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään Hitas-järjestelmän korvaamistoimenpiteisiin raportissa esitetyn pohjalta, kehittäen erityisesti osaomistusasumista kaupungin omana tuotantona.



Edelleen kaupunginhallitus päättää, että uusien tonttien varaamisesta Hitas-tuotantoon luovutaan. Kaupunginhallitus toteaa, että olemassa olevia Hitas-varauksia voidaan jatkaa normaalin tontinvarauskäytännön mukaisesti. Samalla kaupunginhallitus toteaa, että Hitas-tuotantoon jo varattujen, mutta vielä toteutumattomien kohteiden osalta on kuitenkin mahdollista myös sopia varausten muuttamisesta muuhun säänneltyyn asuntotuotantoon tai muuhun alueelle soveltuvaan asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoon.

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa kaupunginkansliaa ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelevaan raportissa esitettyjä korvaavia toimenpiteitä edelleen niin, että ne voidaan sisällyttää osaksi seuraavaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa vuosille 2024–2027.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti AM-ohjelman hyväksymisen yhteydessä marraskuussa 2020 käynnistää valmistelun mallista, joka turvaa koh- tuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen Hitas -järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena oli 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.

Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala ovat valmistelevat yhteistyössä ehdotuksen Hitaksen korvaavasta järjestelmästä. Valmistelun aikana on tunnistettu Helsingin omistusasuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä, joista keskeisiä ovat asuntojen hintojen nousu ja alueellinen eriytyminen, keskiluokan muutto Helsingistä ja muuttoliikkeen vaikutus segregaatiokehitykseen.

Virkavalmistelun aikana arvioitiin Hitaksen vastaavuutta sille asetettuihin tavoitteisiin, Hitas-tuotannon merkitystä osana tulevaa asuntotuotantoa sekä mahdollisuutta ratkoa järjestelmän koettuja ongelmakohtia. Valmistelun johtopäätöksenä nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen niin, että se vastaisi asetettuihin tavoitteisiin, eikä sisältäisi ongelmiksi koettuja ominaisuuksia, todettiin vaikeaksi. Valmistelun tuloksena ei löydetty yhtä järjestelmää, jolla pystyttäisiin kattavasti vastaamaan omistusasumisen haasteisiin Helsingissä. Ratkaisuksi muotoutui keinovalikoima, jolla pyritään säilyttämään Hitas-järjestelmän laatuohjaukseen liittyviä, hyväksi koettuja ominaisuuksia, madaltamaan kynnystä



omistusasumiseen siirtymiseksi sekä korvaamaan Hitaksen osuutta niin sanotusta välimuodon asuntotuotannosta muilla malleilla. Lisäksi tunnistettiin erittäin tärkeäksi parantaa esikaupunkialueiden vetovoimaa ja selvittää laadukkaan omistusasuntotuotannon toteutusedellytyksiä näillä, edullisen hintatason alueilla. Useilla erilaisilla toimenpiteillä pystytään huomioimaan nykyistä Hitas-järjestelmää paremmin erilaisten alueiden ja asukasryhmien tarpeet.

Esittelijän perustelut

Omistusasuntomarkkinoihin vaikuttavia ilmiöitä Helsingissä

Hitas-järjestelmä kehitettiin 1970-luvun lopulla vastaamaan Helsingin elinvoimaisuuteen liittyviin haasteisiin. Asuntojen hinnat olivat korkealla tasolla ja etenkin lapsiperheet muuttivat pois Helsingistä. Asuntojen korkea hintataso suhteessa kotitalouksien tuloihin ja työssäkävien lapsiperheiden muuttoliike ympäryskuntiin ovat edelleen ajankohtaisia ilmiöitä Helsingissä. Asumiseen ja rakentamiseen vaikuttava toimintaympäristö on kuitenkin monin tavoin muuttunut Hitas-järjestelmän olemassaolon aikana. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet nousuaan, ja keskiluokan ja erityisesti perheiden lähtömuutto Helsingistä on viime vuosina jälleen kasvanut. Alueet ovat Helsingissä eriytyneet selkeästi niin hintatasoltaan kuin sosioekonomisilta ja rakennettuun ympäristöön liittyviltä ominaisuuksiltaan. Nimenomaan asuinalueiden välisten erojen kasvu tuo kohtuuhintaisen omistusasumisen kehittämiseen 2020-luvulla aivan uudenlaisen näkökulman. Kysymykset suhteessa omistusasumisen hintaan ja laatuun ovat erilaisia eri alueilla.

Valmistelun johtopäätökset nykyisen Hitas-järjestelmän osalta

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:

1. 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. Hitas-asunnon ostajan tulee olla entistä hyvätuloisempi ja varakkaampi, mikä on ristiriidassa järjestelmän alkuperäisten tavoitteiden kanssa. Hitas-asukkaat eivät merkittävästi eroa muista alueiden omistusasujista esimerkiksi tulotason tai asuntokuntatyyppin perusteella. Suurin osa uusiin Hitas-asuntoon muuttavista muuttaa sinne omistusasunnosta ja



vain noin kymmenen prosenttia vuokra-asumisesta. Hitas ei siis suurimmalle osalle ostajista toimi väylänä omistusasumisen piiriin.

2. 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 keino-tekoisia, ja ne tulisi joka tapauksessa asettaa varsin korkeiksi.

3. Vuokrauksen ja asuntokaupoilla keinottelun rajoittamiseen ei ole tarkoituksenmukaista keinoa.

4. Hitas-tuotannon tulevaisuudennäkymät ovat tuotantomäärällisesti kohtuullisen vähäiset suhteessa Hitas-järjestelmän kehittämisen tavoitteisiin. Rakentamisen painopiste siirtyy tulevaisuudessa kalleusalueilta 1–2 kalleusalueille 3–4, mikä vähentää hintasääntelyn merkitystä. Tulevien Hitas-kohteiden vähäisen määrän vuoksi ei voida olettaa, että nykyjärjestelmällä ratkaistaan vaikuttavasti omistusasumisen tai alueellisen eriytymisen kysymystä Helsingissä. 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 ole perusteltua. Toimintaympäristön muuttuessa järjestelmä vaatii myös jatkuvaa kehittämistä, jotta se palvelee tarkoitustaan eikä tuota epätoivottavia ilmiöitä. Hitas-järjestelmän koettujen ongelmakohtien kehittäminen lisäisi myös järjestelmän hallinnoinnista aiheutuvia kustannuksia ja vaatisi lisäresurssointia kaupungilta.

5. Alueellisten ja yhteiskunnallisten erojen kasvu haastaa yhden järjestelmän mallin. Merkittävä muutos Helsingin asuntomarkkinoiden maantieteessä verrattuna Hitaksen alkuaikoihin on alueellisten sosioekonomisten 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.

Hitas-järjestelmän toimivuus ja vaikuttavuus sille asetettujen tavoitteiden osalta on todennäköisesti vaihdellut sen yli 40-vuotisen historian aikana. Hitas-järjestelmän perintö helsinkiläiselle asumiselle ja asuntopoliitikalle onkin merkittävä ja kiistaton. Tämänhetkessä 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 ei-toivottuja seurauk-



sia, 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 volyymi huomioiden järjestelmän vaikutukset suhteessa sen nykyisiin tavoitteisiin ja Helsingin asuntopoliittisiin haasteisiin jäisivät todennäköisesti vähäisiksi.

Valmistelun tuloksena esitetään, että tonttien varaamisesta Hitas-kohteille luovutaan ja otetaan käyttöön erilaisia toimenpiteitä, joilla osataan vastata todettuihin tavoitteisiin Helsingin pito- ja vetovoiman vahvistamisesta, omistusasumisen saavutettavuuden helpottamisesta ja asuinalueiden asuntokannan monipuolisuudesta. Merkittävin uusi avaus on osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona.

Hitas-järjestelmästä luopumisen vaikutukset asuntotuotantotavoitteille

Hitas-järjestelmästä luopuminen tarkoittaisi AM-ohjelman tavoitteiden kannalta, että välimuodon asuntojen osuudesta poistuisi merkittävä asuntotuotannon malli. Viime vuosina Hitas- ja hintakontrolloidun tuotannon osuus kokonaistuotannosta on ollut noin 11 prosenttia. Tulevina vuosina Hitas-asuntoja valmistuisi vielä jonkin verran johtuen pitkistä rakentamisprosesseista. Hitas-tuotannosta luopuminen tarkoittaisi kuitenkin 2020-luvun ajan jonkinasteista epävarmuutta välimuodon asuntotuotannon ja kaupungin oman asuntotuotannon määrässä, ja todennäköisesti heikentäisi tältä osin asuntotuotantotavoitteisiin pääsyä. Helsingin tulevien vuosien asuntotuotantotavoitteet määritellään osana seuraavaa AM-ohjelmaa 2024 ja Hitas-järjestelmästä luopumisen vaikutukset huomioidaan siinä yhteydessä.

Korvaavat toimenpiteet

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. Keski- ja hyvätuoloisten 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 tulee 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 toimenpidekokonaisuutta, jonka toimet ovat luonteeltaan joko alueellisia tai kohderyhmäkohtaisia tai laajemmin kaupungin asuntopolitiikkaan ja edunvalvontaan liittyviä. Tällainen lähestymistapa on myös yhtä asumisen sääntelyjärjestelmää joustavampi ja mahdollistaa eri vaihtoehtojen kokeilun ja uudelleen suuntaamisen toimintaympäristön muuttuessa. Kokonaisuus pitää sisällään laatuohjatun perheasuntotuotannon rakentamisen, asumisoikeustuotannon lisäämisen, osaomistusasumisen kokeilun ja myöhemmin mahdollisen laajentamisen kaupungin omana tuotantona sekä esikaupunkialueiden vetovoiman lisäämiseen tähtäviä toimia.

Laatuohjatun perheasuntotuotannon rakentaminen tarkoittaa, että osa erityisesti kalleusalueilla 1–2 sijaitsevista, Hitas-tuotantoon jo varatuista tai tulevaisuudessa potentiaalisista tonteista kohdennetaan laatuohjattuun omistusasuntotuotantoon. Tähän tuotantoon sovelletaan samankaltaisia laatuohjaukseen liittyviä elementtejä esimerkiksi perhe- ja keskipinta-alasääntelyn osalta kuin nykyiseen Hitas-tuotantoon. Asumisoikeusasumisen osuutta välimuodon asuntotuotannosta kasvatetaan esimerkiksi muuttamalla kaupungin asuntotuotannolle Hitas-tuotantoon varattuja tontteja asumisoikeuteen kuitenkin alueellinen tasapaino ja asumisoikeusyhteisöjen kyky uudiskannan kasvattamiseen huomioon. Lisäksi selvitetään kaupungin oman asuntotuotannon laajentamista osaomistusasuntotuotantoon kehittämällä kaupungin oma osaomistusmalli, jonka toimivuutta ja houkuttelevuutta asukkaiden kannalta kokeillaan tulevina vuosina. Asumisoikeus- ja osaomistusasumista koskevien toimenpiteiden suunnittelussa on huomioitava viimeaikainen korko- ja rakennuskustannusten nousu, mikä haastaa merkittävästi kohtuuhintaisuutta omakustannusperusteisesti toimivassa tuotannossa. Riskinä on, että näistä kohteista ei jatkossa muodostu kustannustasoltaan niiden kohderyhmälle soveltuvia ja riittävän houkuttelevia. Tämän myötä niin sanotun välimuodon asuntotuotannon määrä ja vaihtoehdot voivat jäädä lähitulevaisuudessa hyvin rajallisiksi. Lisäksi keskeisenä toimenpiteenä raportissa esitetään esikaupunkialueiden vetovoiman vahvistamista kohdentamalla resursseja ja investointeja erityisesti valituille kaupunkiuudistusalueille ja selvittämällä erilaisia keinoja omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten parantamiseksi esikaupunkialueilla.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098



12.06.2023

Asia/17

hanna.dhalmann(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1. Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen
- 2 Liite 2. Muistio osaomistusasumisen kehittämisestä
- 3 Liite 3. Hitas ja säännelty omistusasuminen Helsingissä
- 4 Liite 4. Markkinahinnan ennustaminen vuosina 2020–2021 valmistuneille Hitas -asunnoille
- 5 Liite 5. Asuntosuunnittelun laatutekijät

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano