



# LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

## Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017

Seurantareportti 2011







Helsingin kaupungin talous- ja  
suunnittelukeskuksen julkaisusarja

**1**  
**2011**

**LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI**  
**Maankäytön ja asumisen**  
**toteutusohjelma 2008–2017**

---

Seurantaraportti 2011

---

Tekijät Kirsi Mäkinen, Mari Randell, Riikka Karjalainen, Timo Meuronen,  
Harri Kukkonen, Merja Lehikoinen

Taitto Heikki Jantunen Unigrafia Oy

Kansikuva Roy Koto

Julkaisija Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus  
Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 1/2011

Paino Art-Print Oy

ISSN 1459-8779

ISBN 978-952-223-941-9

ISBN verkkojulkaisu 978-952-223-942-6

Helsinki 2011

Tämä on Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman, MA-ohjelman, 2008 - 2017 järjestyksessä kolmas seurantaraportti. MA-ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2008. Aiemmat seurantaraportit on käsitelty kaupunginvaltuustossa keväällä 2009 ja 2010. Seurantaraporttien käsittelyjen yhteydessä joitakin MA-ohjelman tavoitteita on täsmennetty ja toivomusponsin esitetty lisätoiveita. Vuoden 2012 keväällä kaupunginvaltuuston käsittelyyn tuodaan MA-ohjelman tarkistus. Tämän seurantaraportin 2011 käsittely kaupunginvaltuustossa oli siten samalla MA-ohjelman tarkistuksen lähetekeskustelu. Kaupunginvaltuustossa käyty keskustelu huomioidaan MA-ohjelman tarkistuksen valmistelytyössä vuoden 2011 aikana.

Seurantaraportissa käsitellään aiempien vuosien tapaan MA-ohjelman tavoitteiden toteutumista menneenä vuonna. Nyt tarkastelun kohteena on vuoden 2010 aikana tapahtunut kehitys ja toimenpiteiden edistyminen. Joidenkin tavoitteiden osalta seuranta on perusteellisempi kuin toisten johtuen kehityksen ja toimenpiteiden painopisteistä vuonna 2010.

Kaupunginvaltuuston päätös, päätöksen yhteydessä hyväksytyt toivomusponnet sekä kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätös on liitetty tähän raporttiin. Raportin luvusta yhteisvastuullinen asuntopolitiikka löytyy lisäksi vertailuaineistona katsaus pääkaupunkiseudun asuntotuotannosta, joka liittyy seurantaraportin 2010 käsittelyn yhteydessä esitettyyn toivomusponneseen.

Seurantaraportti on laadittu talous- ja suunnittelu-keskuksen kehittämisosastolla. Työstä on vastannut suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen sekä erityissuunnittelija Mari Randell, suunnittelijat Riikka Karjalainen ja Harri Kukkonen, suunnitteluinsinööri Timo Meuronen ja suunnittelusihteeri Merja Lehikoinen.

Helsingissä 8.3.2011

**Markus Härköpää**  
kehittämis-päällikkö

**Kirsi Mäkinen**  
suunnittelupäällikkö

ESIPUHE	3
KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2011	6
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSET 2010	7
Asuntomarkkinatilanne Helsingin seudulla	7
Taloudessa ja työllisyydessä tapahtuneet muutokset	9
Palvelut ja alueiden erilaistuminen	9
Palveluverkkojen kehittäminen	10
Väestökehitys	10
Valtion asuntopolitiikka	10
Asumistukijärjestelmän uudistaminen	12
Maankäytön ja asumisen seutuyhteistyö	12
ASUNTOTUOTANNON LISÄÄMINEN	13
Asuntotuotannon määrä (tavoite 1)	13
Kaupungin oma tuotanto (tavoite 3)	16
ERI VÄESTÖRYHMIEN HUOMIOIMINEN JA ELINKEINOELÄMÄN EDELLYTYSTEN TURVAAMINEN	17
Eri väestöryhmien huomioiminen ja asumispreferenssit	17
Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka (tavoite 4)	17
Pitkäaikaisasunnottomat	19
Maahanmuuttajien asuminen	19
Kaupungin vuokra-asuntojen välitys (tavoite 17)	21
Uustuotannon keskikokotavoitteet (tavoite 5)	25
Elinkeinoelämän edellytysten turvaaminen	26
UUSIEN ALUEIDEN TOTEUTTAMINEN	28
Hallinta- ja rahoitusmuodot (tavoite 2)	28
ARA-rajoituksista vapautuneet ja vapautumassa olevat asunnot	29
Hitas-järjestelmän kehittäminen (tavoite 11)	31
Kaupungin tontinluovutus ja aluekokonaisuuksien toteuttaminen (tavoite 9)	32
Kerrostalojen kehittäminen (tavoite 6)	32
Kaupunkimaisen pientalon kehittäminen (tavoite 7)	33
Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen (tavoite 8)	33

VANHOJEN ALUEIDEN JA VANHAN ASUNTOKANNAN PARANTAMINEN	34
Täydennysrakentamisen edistäminen (tavoite 13)	34
Vanhan asuntokannan parantaminen (tavoite 14) ja kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen (tavoite 15)	35
Helsingin kaupungin asunnot Oy:n perustaminen	36
KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMINEN	37
Joukkoliikenteen ja kävelyn sekä pyöräilyn edistäminen (tavoite 20)	37
Autopaikkojen toteuttaminen (tavoite 19)	37
Rakentamisen energiatehokkuus (tavoite 16)	38
MA-OHJELMAN SEURANTARAPORTIN 2010 TOIVOMUSPONNET JA NIIDEN KÄSITTELY	40

# KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2011

---

## Kvsto 2.3.2011, 49 §

Kaupunginvaltuusto päätti merkitä tiedoksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 seurantaraportin 2011. Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kuusi toivomuspontta:

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentaminen aikataulutetaan kaavojen vahvistumiseen niin, että kaavat ovat toteutettavissa mahdollisimman pian niiden vahvistuttua. (Kauko Koskinen)
2. Helsingin kaupungin omassa vuokra-asutuskannassa on syytä olla asuntoja eri-ikäisessä asutuskannassa ja eri puolilla kaupunkia. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Helsinki pitää omistuksessaan aravarajoituksista vapautuvat asunnot osana HeKa Asunnot Oy:n asutuskantaa. (Tarja Kantola)
3. Kaupunginosien eriarvoistumista voidaan estää rakentamalla monipuolista asutustuotantoa kaikille alueille. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupungin omia tontteja varataan ARA-vuokra-asutustuotantoon tasapuolisesti myös ns. kalliimpien tonttien alueilta. (Tarja Kantola)
4. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupungin tulee asettaa etusijalle tontinvarauksissa ryhmärakentajien ja muiden asunontarvitsijoiden lukuun toimivat rakennuttajat ja muutoinkin voimistaa asukkaiden puolesta toimivien rakennuttajien toimintamahdollisuuksia asutustuotannossa. (Osku Pajamäki)
5. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että seuraavassa MA-ohjelman seurantaraportissa raportoidaan, miten MA-ohjelmaan kirjattu tavoite ”Asemakaavoihin voidaan lisätä määräykset tonttikohtaisista polkupyöräpaikkojen vähimmäismääristä” on toteutunut. (Elina Moisio)
6. Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän, voisiko kaupunki helpottaa asutopoliittisten tavoitteidensa toteutumista rakennuttamalla eri hallintamuotoja yhdistäviä sekataloja. (Tuomas Rantanen)

## Khs 7.3.2011, 246 §

Kaupunginhallitus päätti, että toivomuspöytäkirjat 1-6 tulevat kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan valmisteltavaksi.

## Asuntomarkkinatilanne Helsingin seudulla

Helsingin kaupungin strategiaohjelman 2009 - 2012 mukaan tulevien vuosien haasteita ovat talouden tasapaino, tuottavuuden lisääminen, monikulttuurinen väestö, uusien kaupunginosien rakentaminen, liikennehankkeet ja tiivistyvä metropoliyhteistyö. Kaupunkirakennetta ja asumista koskevia strategisia linjauksia ovat asumisen määrän ja laadun sekä kaupunkiympäristön monipuolisuuden turvaaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastomuutokseen vastaamiseksi ja liikennejärjestelmän kehittäminen kestävien liikennemuotojen edistämiseksi.

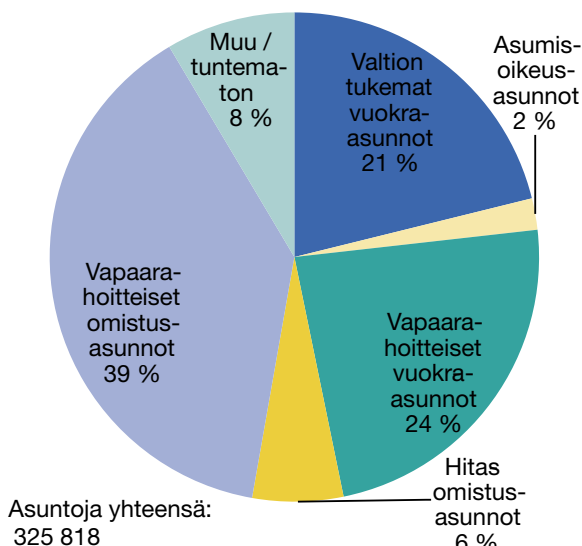
Pitkällä aikavälillä asuntorakentamisen tarve on suuri Helsingissä ja koko Helsingin seudulla. Kaupungistumisen, väestön ikääntymisen ja maahanmuuton seurauksena erityisesti vuokra-asuntojen kysyntä säilynee korkeana pitkälle tulevaisuuteen Helsingin

seudulla. Vuonna 2010 asuntorakentamisen määrä kasvoi ja Suomessa käynnistyi noin 31 000 asunnon rakentaminen, mikä on runsaan kolmanneksen enemmän kuin vuonna 2009. Alhainen korkotaso ja kuluttajien luottamus ovat lisänneet asuntojen kysyntää. Asuntotuotanto on noussut lähes tarvetta vastaavalle tasolle. Valtion elvytystoimilla, erityisesti lyhyellä korkotuella, on ollut suuri merkitys sekä vuonna 2009 että 2010. Osa korkotuetuista hankkeista käynnistyy vasta vuonna 2011. Elvytys on vähenemässä ja lyhyttä korkotukea ei enää vuonna 2011 myönnetä uusille hankkeille, joten vuonna 2011 tuetun tuotannon määrä vähenee. Vaikutukset tosin näkyvät vasta vuoden 2012 puolella.

Asuntojen hinnat ovat pienen notkahduksen jälkeen jälleen nousemassa. Asuntorakentamisessa on kasvun osalta näkyvissä pientä tasaantumista ja rakentamisen volyymit näyttävät normalisoituvan. Vuokrat lähestyvät kuluttajien kipurajaa varsinkin pääkaupunkiseudun kalleimmilla alueilla.

Asumisen hinnasta Helsingissä puhuttaessa olisi tärkeää ottaa keskusteluun mukaan myös todelliset elämisen kustannukset (ml. liikkumiskustannukset). Helsinki erottuu muuta Suomea korkeammilla asumismenoilla, mutta helsinkiläisille arvioidaan esimerkiksi Kuluttajatutkimuskeskuksen laatimassa kulutusmenojen viitebudjetissa matalammat liikennemenot kuin muualla Suomessa. Tämä perustuu siihen, että kuluttajien arvion mukaan henkilöauto ei ole Helsingissä välttämätön muille kuin lapsiperheille hyvien julkisen liikenteen yhteyksien vuoksi. Alueelliset tekijät, kuten palvelurakenne, yhdyskuntarakenne ja joukkoliikenteen kattavuus, vaikuttavat muiden elämisen menojen, kuten juuri liikennemenojen suuruuteen. Tätä näkökulmaa olisi syytä tarkastella jatkossa vielä tarkemmin.

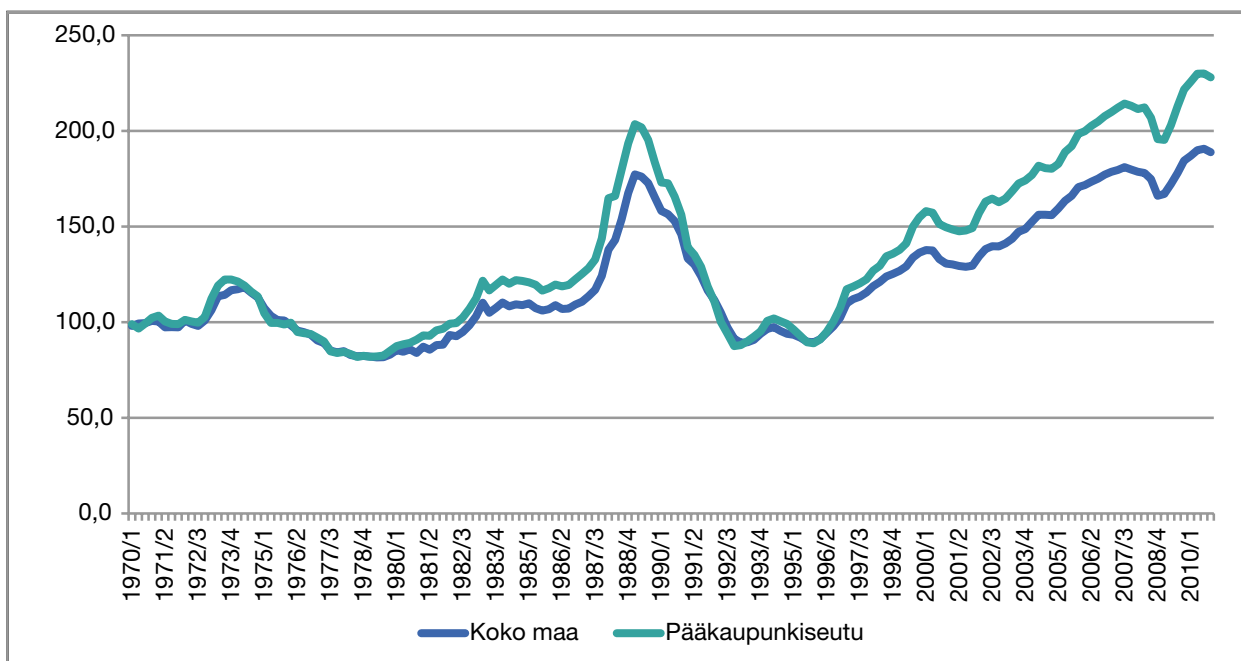
Helsinki ja koko Helsingin seutu on Suomen talouden veturi. Uusien työpaikkojen syntyminen ja seudun voimakas väestönkasvu lisäävät asuntojen kysyntää, mikä pahentaa asuntotilannetta entises-



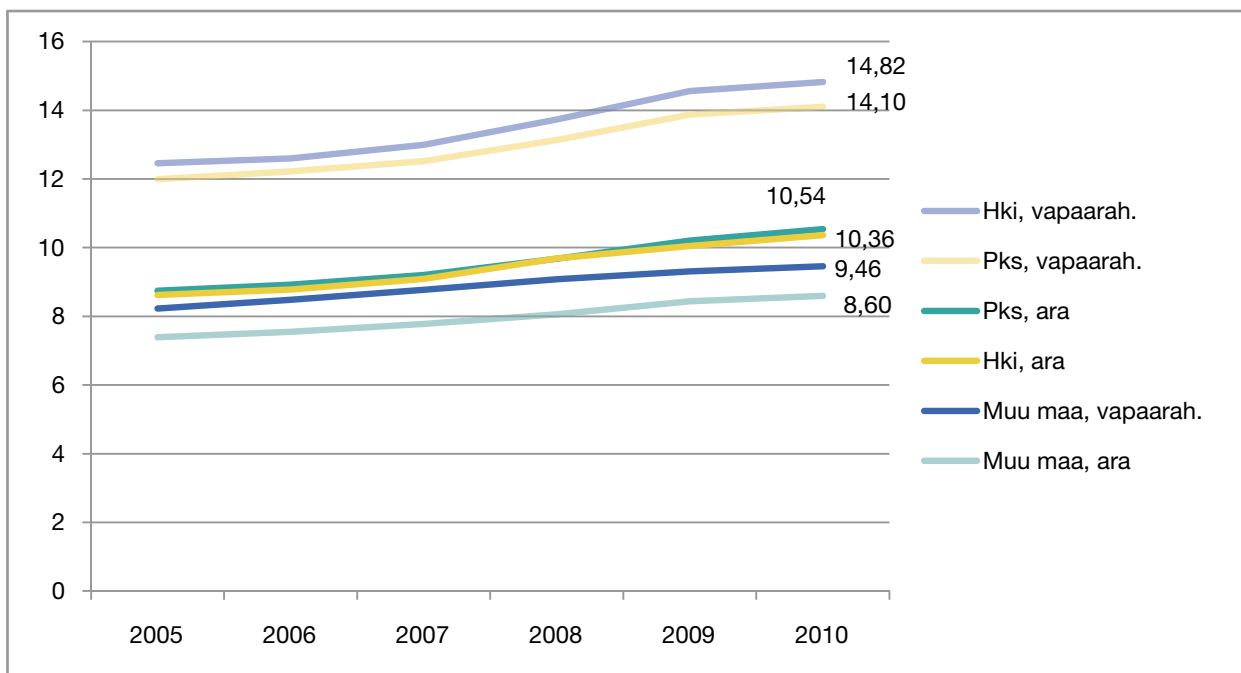
Kuva 1. Helsingin asuntokanta hallintaperusteiden mukaan 2009. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, kiinteistöviraston asunto-osasto.

tään. Kun tarjonta reagoi kysynnän kasvuun huonosti ja kysyntää kasvattaneet olosuhteet (mm. väestönkasvu) jatkuvat pitkään, asuntojen hinnat voivat nousta nopeammin kuin reaalitytulot. Riittävän asuntotarjonnan syntyminen edellyttää, että

Helsingin seudulle saadaan lisää toimijoita, rakentajia ja rakennuttajia sekä vuokra-asuntojen omistajia. Vireillä oleva asumistukilain uudistus todennäköisesti on uusi uhka erityisesti valtion tukemalle kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle.



Kuva 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi vuosineljänneksittäin I/1970-III/2010, indeksi 1970 = 100. Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat.



Kuva 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 2005 - 2010 (€/m²). Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupungin tietokeskus.

## Taloudessa ja työllisyydessä tapahtuneet muutokset

Valtiovarainministeriön joulukuun 2010 suhdannekatsauksen mukaan maailman talouden elpyminen jatkuu. Kasvun painopiste on kehittyvissä maissa, mutta myös Suomen osalta kehitys on menossa myönteiseen suuntaan. Elpymisen kansainvälinen pohja on kuitenkin edelleen epävarma. Maailmantaloudessa ennustetaan olevan hitaamman kasvun kausi. Syvästä taantumasta palautuminen normaaliin kestää pitkän aikaa.

Kilpailukykyisiä metropolialueita pidetään globalisoituvassa maailmassa yhä tärkeämpinä menestystekijöinä niin yksittäisille maille kuin sitä laajemmillekin talousalueille. Tavoitteen toteutuminen edellyttää tasapainon löytymistä taloudellisen kasvun, sosiaalisen tasapainon, ympäristön uusiutumisen ja kestävä kehityksen välillä. Yhdyskuntarakenteen toimivuuden ja eheyden turvaaminen on tässä keskeinen näkökulma.

Talouden elpyminen ja toteutettu finanssipolitiikka alkavat vaikuttaa myös työmarkkinoilla. Työllisyystilanne ei heikentynyt niin pahoin kuin talouskriisin puhjettua arvioitiin. Työttömyys on kuitenkin noussut hivenen vuoden takaisesta. Uhkana on pysyvän rakennetyöttömyyden kohominen, mikä entisestään lisäisi julkisen talouden kestävyuden ja yhteiskunnan sosiaalisen eheyden ongelmia. Työllisyystilanteen odotetaan paranevan vuonna 2011. Työllisten määrän kehitys on vaikuttanut voimakkaasti kuntien tulopohjaan ja sitä kautta talouden tasapainoon. Helsingissä vuoden 2010 tulopohja oli budjettia parempi.

Helsingin kaupungin tietokeskuksen mukaan talouden taantumien myötä työttömyyden kasvu oli Helsingissä nopeimmillaan vuosien 2009 ja 2010 vaihteessa. Vuoden 2009 aikana työttömien määrä lisääntyi 39 %. Koko kaupungin tasolla työttömyys kasvoi 1,2 prosenttiyksikköä, ollen 6,3 % vuonna 2009. Työttömyys koetteli erityisesti nuoria miehiä. Pitkäaikaistyöttömyydessä kasvu toteutui korkeasti koulutetuilla. Suurpiireittäin tarkasteltuna työttömyysasteen nousivat eniten alueilla, joissa työttömyys oli ennestään yleisintä. Vuoden 2010 syyskuussa Helsingin työttömyysaste oli 7,3 %, nousua edellistä vuodesta oli prosenttiyksikön verran.

Helsingin veropohjan laajentamista jatketaan edelleen elinkeino- ja asuntopolitiikan toimenpitein. Helsingin väestö on viime vuosina kasvanut, mutta muuttoliikkeen rakenne sekä väestön ikääntyminen tuovat lisätarvetta palveluille. Helsingin uudet lähivuosina toteutettavat aluerakentamiskohdeet vaativat merkittäviä investointeja. Myönteiset vaikutukset veropohjaan näkyvät vasta viiveellä. Verotuloja uusilta alueilta saadaan vasta vuosien kuluttua. Kunnan asema Suomessa on hyvin vahva, koska kunnilla on verotusoikeus. Koska verotuloilla on vaikutus kunnan talouteen, seuraa siitä kova kilpailu kuntien kesken.

## Palvelut ja alueiden erilaistuminen

Alueellisiin eroihin vaikutetaan kaavoituksella ja asuntopolitiikalla. Asuinalueiden suunnittelussa ja kaavoituksessa sekä täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon tulevan asukasrakenteen vaikutus alueen palvelujen toiminnalle. Näin varmistetaan hyvinvointipalveluille toimintaedellytykset eri alueilla. Palvelujen merkitys alueiden houkuttelevuuden sekä eriytymisen ehkäisemisen kannalta on erittäin suuri. Yksi keskeinen alueiden vetovoimaisuutta ja elinvoimaisuutta lisäävä palvelu on hyvät julkiset liikenneyhteydet.

Viime vuosikymmenten aikana Helsingin virastoissa on tehty paljon alueiden tasa-arvoisuuden tähtäävää kehittämistyötä. 2000-luvun alusta kaupunki alkoi soveltaa nk. positiivista diskriminaatiota (PD). Tavoitteena on ollut palvelujen vahvistaminen niillä asuinalueilla, joilla tulo- ja koulutustaso on ollut alhainen, työttömyysaste korkea sekä kaupungin vuokra-asuntojen ja usein myös maahanmuuttajataustaisten asukkaiden osuus suuri. Peruspalvelujen keskimääräistä parempi resursointi sosioekonomiselta statukseltaan kaikkein heikoimmilla alueilla ei kuitenkaan ole kaikilta osin toteutunut siten kuin 1990-luvun lopun työryhmän mietinnössä toivottiin (Ohje syrjäytymisen ja sosiaalisen segregaaation ehkäisemiseksi 1998).

Syksyllä 2010 valmistuneessa Helsingin kaupungin tietokeskuksen julkaisemassa tutkimuksessa ”Hyvinvoinnin tukiverkko koetuksella - Helsingin palveluvirastojen toiminta kaupunginosien eriytymisen ehkäisemiseksi” on selvitetty palvelu-

jen toimivuutta erilaisilla asuinalueilla työntekijöiden näkökulmasta. Palvelujen huonolla saatavuudella voi olla laajoja vaikutuksia, mikäli tilanne vaikuttaa kielteisesti asukkaiden hyvinvointiin ja koko alueen maineeseen työpaikkana ja asuinalueena. Voimistuessaan tutkimuksessa havaitut ilmiöt, mm. palvelujen erilainen saatavuus, vaarantavat alueellisen tasa-arvon ja saattavat johtaa palvelustandardien erilaistumiseen. Kaupunginosien erilaisuuden huomioiminen on tavoitteena mukana strategioissa ja toiminnan suunnittelussa. Silti alueellisen tarpeen mukaan kohdennetut resurssit ovat olleet melko heikkoja. Virastot toteuttavat positivistista diskriminaatiota kukin omalla tavallaan, eikä yhteisistä käytännöistä ole sovittu. Tutkimus oli osa valtion Lähiöohjelmaa 2008 - 2011, joka on yksi metropolipolitiikan kärkihankkeista.

## Palveluverkkojen kehittäminen

Helsingin kaupungin palveluverkkotyöryhmässä on viime vuosina mietitty palvelujen sijaintiin ja kapasiteettiin liittyviä kysymyksiä. Kaupungin menoja tulisi karsia ja palvelujen tehokkuutta ja tuottavuutta lisättävä. Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2010, että lauta- ja johtokuntien tulee jatkaa palveluverkkojen kehittämistä siten, että valtuuston hyväksymän strategiaohjelman tavoitteet saavutetaan ja budjettiraamin mukaisia menoja ei ylitetä. Kaupunginhallitus kehotti lisäksi täytäntöönpanopäätöksessä 21.6.2010 eräitä hallintokuntia erityisiin toimenpiteisiin. Hallintokunnat ovat jatkaneet palveluverkkojen kehittämistä syksyllä 2010 päätösten mukaisesti. Esityksiä palveluverkon kehittämisestä on vuoden 2010 loppuun mennessä tuotu mm. opetuslautakunnan suomenkieliselle jaostolle 14.12.2010 ja terveyslautakunnalle 14.12.2010. Tarve toteuttaa palveluja uusilla tavoilla tulee kasvamaan merkittävästi tulevina vuosina mm. väestön ikääntymisen sekä asuinalueiden palvelutarjonnan heikkenemisen takia. Aalto-yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston yhteistyönä on käynnistetty Tekesin osittain rahoittama tutkimushanke ”Asumisen ja hyvinvoinnin uudet palvelumallit (ALMA)”, johon myös Helsingin kaupunki osallistuu. Tutkimuksen tarkoituksena on synnyttää uutta asumisen ja hyvinvoinnin palveluliiketoimintaa sekä luoda edellytyksiä asuinalueiden palvelurakenteen eheyttämiselle ja monipuolistamiselle. Tutkimuksessa tarkastellaan erityisesti asumis-sektorin toimijoiden keskinäisiä verkostoituneita

toimintamalleja asumis- ja hyvinvointipalvelujen kehittämisessä. Verkoston osapuolet voivat olla julkisen, yksityisen tai kolmannen sektorin toimijoita.

## Väestökehitys

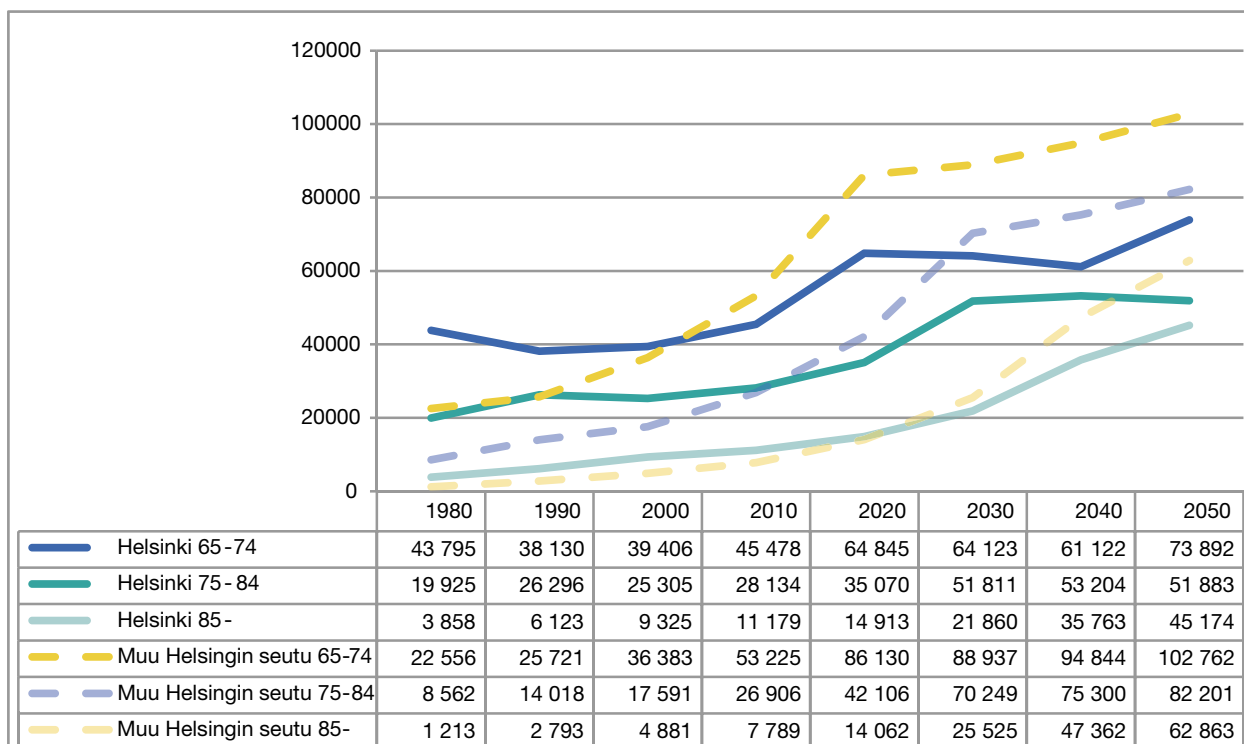
Helsingin väestönkasvu on koostunut viime vuosina suurelta osin maahanmuutosta sekä kaupungissa jo asuvan ulkomaalaistaustaisen väestön määrän kasvusta. Helsingin väestöennusteen mukaan väkiluku kasvaa 600 000 henkeen vuoteen 2014 mennessä ja 650 000 asukkaan raja saavutetaan vuonna 2025. Väestönkasvussa on alueellisia eroja, on sekä vähenevän väestön että kasvavan väestön alueita.

Ikääntyvien määrä ja osuus väestöstä kasvaa merkittävästi lähivuosina Helsingissä. 65–74-vuotiaiden määrä on kääntynyt jyrkkään kasvuun ja sen ennustetaan kasvavan puolitoistakertaiseksi nykyisestä 40 000 hengestä 60 000 henkeen vuoteen 2020 mennessä, jolloin kasvun ennustetaan pysähtyvän. Ikäryhmän 75–84-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan yli 70 prosenttia nykyisestä vuoteen 2028 mennessä ja yli 85-vuotiaiden määrä kolminkertaistuu vuoteen 2040 mennessä. Yli 85-vuotiaita ennustetaan olevan vuonna 2040 liki 30 000 ja 75–84-vuotiaita liki 50 000 henkilöä.

Väestön ikääntymisestä puhutaan usein uhkakuvin, viitaten heikentyvään huoltosuhteeseen. Väestön pitkäikäisyys on kuitenkin myös yhteiskunnallinen saavutus. Ikääntyminen voidaan jakaa ainakin kahteen vaiheeseen eli työelämän jälkeiseen aktiiviseen vaiheeseen, jota leimaavat vapaus ja harrastukset. Nk. neljäs ikä on se elämän loppupuolen vaihe, jolloin heikkenevän toimintakyvyn takia joudutaan turvautumaan hoitoihin ja palveluihin.

## Valtion asuntopolitiikka

Ympäristöministeriön asettaman työryhmän toimesta selvittiin valtiovallan roolia yhteiskunnan ja eri väestöryhmien tarpeita vastaavan asuntotuotannon turvaamisessa sekä tasapainoisten asuntomarkkinoiden edistämiseksi 2010-luvun Suomessa. Työryhmän tehtävänä oli laaja-alaisesti selvittää asuntomarkkinoiden yleisen toimintaympäristön muuttumista, arvioida miten asuntomarkkinoiden toimivuutta voidaan parantaa ja miten saadaan aikaan erilaisten väestöryhmien asuntokysyntää



Kuva 4. Helsingin ja Helsingin seudun eläkeikäinen väestö ikäryhmittäin 1.1.1980–2010 ja ennuste 2011–2050. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

laadullisesti ja määrällisesti vastaava asuntotuotanto, sekä esittää arvionsa valtion tukeman asuntotuotannon ja asuntokannan roolista 2010-luvun asuntomarkkinoilla. Työryhmä arvioi samalla asuntolojen kehittämistä annetun lain ajantasaisuuden ja mahdolliset kehittämistarpeet. Työryhmä luovutti työnsä 10.2.2011.

Ympäristöministeriö asetti maaliskuussa 2010 PALVAS-työryhmän selvittämään palveluasumisen rahoitusta tilojen rakentamisen, perusparantamisen ja hankinnan kannalta sekä tekemään ehdotuksia siihen liittyvän julkisen rahoituksen periaatteiksi sekä rahoittajien yhteistyön lisäämiseksi. Työryhmän määräaika oli vuoden 2010 loppuun. Työryhmä ehdottaa, että palvelutalojen tilat tulisi avata tarpeen mukaan myös muille kuin palvelutalojen asukkailla. Palveluiden laajentaminen olisi askel kohti asuinalueita, jotka palvelevat erityisesti ikääntyvää väestöä. Palvelutilojen avaamisen lisäksi työryhmä ehdottaa muun muassa, että palveluasumisen julkinen rahoitus tulisi kohdentaa niille erityisryhmille, joille ei ole riittävästi kohtuuhintaista vapaarahoitteista tarjontaa. Työryhmä ottaa kantaa myös hankintaprosesseihin ja ehdottaa selvitystä siitä, miten kuntien palveluasumishankinnat on järkevintä toteuttaa.

Vuoden 2009 alussa valtio päätti eräistä rakennustoimintaa ja sen työllisyyttä edistävästä toimenpiteistä vuosiksi 2009 ja 2010. Valtion tukeman, lyhytaikaisen korkotukituotannon osuus aloitetuista asunnoista oli Helsingissä 15 % vuonna 2009 ja 33 % vuonna 2010. Osa tuotannosta käynnistyy vasta vuoden 2011 puolella. Vuonna 2011 on käytössä nk. 20-vuoden välimalli, jossa on valtion täytetäkaus ja johon ei sisälly yleishyödyllisyyssäädöksiä.

Valtion tukeman vuokra-asuntorahoituksen mallit on kuvattu seurantaraportin liitteessä 2.

Valtion vuoden 2011 talousarvion mukaan Helsingin seudun aiesopimuskunnissa valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeustuotantoa tuetaan käynnistysavustuksin. Muutoinkin enin osa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistuu suurimpiin kasvukeskuksiin, joissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoilla on jatkuvaa kysyntää. Kasvualueiden kunnallistekniikka-avustuksia suunnataan erityisesti Helsingin seudulle tavoitteena lisätä kuntien välistä yhteistyötä uusien alueiden käyttöönotossa, tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä kohtuuhintaista asumista.

Erityisryhmien asuntojen avustuksilla edistetään ensisijaisesti heikompien ryhmien asuntotuotantoa. Pitkäaikaisasunnottomien vähentämisohjelman toimeenpanolla pyritään puolittamaan pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä. Kehitysvammaisten asumistilannetta parannetaan toteuttamalla heille suunnattua asumisen ohjelmaa vuosina 2010 - 2015.

Asuntojen korjausrakentamista on elvytetty vuosina 2009 ja 2010 myöntämällä asuntoyhtiöille suhdanneluonteisia korjausavustuksia. Yhteensä suhdanneluonteisia korjausavustuksia Helsinkiin osoitettiin noin 80 milj. euroa. Korjausrakentamisen tukemista jatketaan vuonna 2011, joskin tuet on suunnattu energia-avustuksiksi. Vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaustoimintaan myönnettävien avustusten enimmäistulorajaa nostetaan. Lähiö-ohjelma jatkuu vielä vuonna 2011.

## Asumistukijärjestelmän uudistaminen

Sosiaaliturvan uudistamiskomitea (Sata-komitea) on ehdottanut asumistuen määräytymisperusteen muuttamista perustumaan ns. kokonaisvuokramalliin. Nykyisin tuen määrään vaikuttavat tulojen lisäksi asunnon valmistumis- tai peruserävuokrasuosi, neliövuokra, pinta-ala ja sijaintipaikkakunta. Ehdotetun uudistuksen jälkeen hyväksyttäviin enimmäisasumismenoihin vaikuttaisi kotitalouden tulot, koko ja asuinkunta. Uudistuksen tavoitteena on yksinkertaistaa asumistuen perusteita ja tällä tavoin tehdä asumistuen määräytymisen ymmärtäminen helpommaksi. Asumistuen kokonaisuudistuksen valmistelu on aloitettu sosiaali- ja terveysministeriössä, mutta esitystä ei ole vielä annettu eduskunnalle käsiteltäväksi.

Sata-komitean esitysten pohjalta on lisäksi asetettu valtiovarainministeriön johdolla toimiva työryhmä pohtimaan julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukaisen käytön tehostamista. Työryhmän tehtävänä on selvittää julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukaista käyttöä siten, että yleisen asumistuen piirissä pitkään olevista nykyistä suurempi osa asuisi valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Tarkoituksena on selvittää myös, miten kunnat, ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voivat aikaisempaa tarkemmin valvoa ja ohjata toimintaa, jotta asun-

nonvalinnassa etusijalle asetetaan asunnottomat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Lisäksi työryhmän tulee selvittää, voidaanko kuntien kannusteita toimia tämän suuntaisesti lisätä siirtämällä uudistetavan asumistukilain normin ylittävät asumismenot täydentävän toimeentulotuen piiriin ilman, että henkilön mahdollisuus saada tarpeellinen tuki kohtuullisiin asumismenoihin vaarantuu. Työryhmän tulee myös valmistella mahdolliset lainsäädännön muutosehdotukset ja tehdä tarvittavat toimenpide-ehdotukset viranomaistoiminnan kehittämiseksi. Työryhmä on saanut työnsä jatkoaikaa ja sen tulee saada työnsä valmiiksi 31.3.2011 mennessä.

## Maankäytön ja asumisen seutuyhteistyö

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017 -ohjelma) hyväksyttiin MAL-neuvottelukunnassa tammikuussa 2008. Samana päivänä Helsingin seudun kunnat ja valtio allekirjoittivat aiesopimuksen asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi Helsingin seudulla. Sopimuksen toteutumista seurataan vuosittain. Uusimmat seurantatiedot on raportoitu tämän raportin yhteisvastuullinen asuntopolitiikka -luvussa. Aiesopimuksen mukaan seudullisena tavoitteena on 12 000–13 000 asunnon rakentaminen vuosittain, josta Helsingin osuus on 5 000 asuntoa. Vuosittaisesta tuotannosta 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Helsingin seudun 14 kuntaa ovat jatkaneet myös pitkän aikavälin maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelua MAL-neuvottelukunnan puitteissa. Yhteistyössä on valmistunut maankäytön, asumisen ja liikenteen visio vuodelle 2050 sekä visiota toteuttavat strategiset linjaukset. Visio hyväksyttiin Helsingin seudun yhteistyökokouksessa marraskuussa 2009 ja strategiset linjaukset huhtikuussa 2010. Yhteisesti hyväksytyjen vision ja strategisten linjausten pohjalta valmistaudutaan mm. asunto- ja tonttitarjonnan aiesopimuksen uudistamiseen valtion kanssa vuoden 2011 aikana.

# ASUNTOTUOTANNON LISÄÄMINEN

Lisätään monipuolista asuntotarjontaa, parannetaan asumisoloja ja tasapainotetaan asuntomarkkinoiden toimintaa.

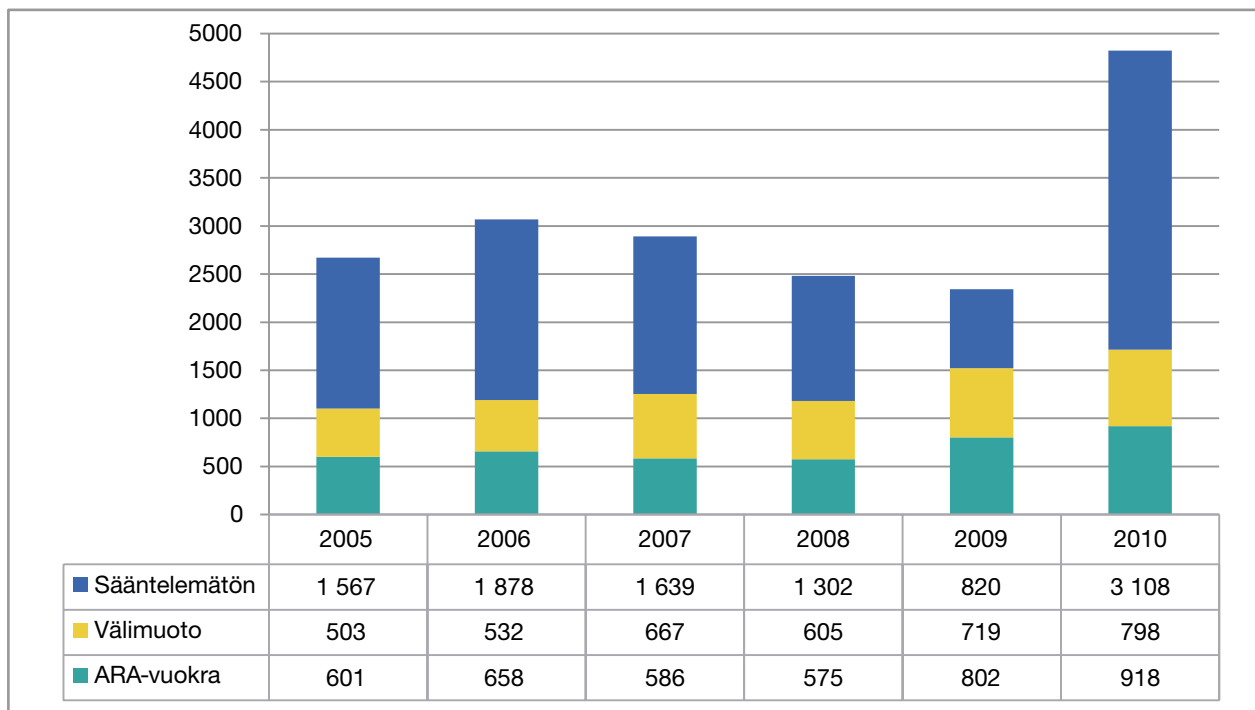
## Asuntotuotannon määrä (tavoite 1)

Asuntorakentaminen kasvoi voimakkaasti vuonna 2010. Asuntoja valmistui vuotta 2009 vastaavasti, mutta rakennushankkeita on käynnistynyt huomattavasti edellisvuosia enemmän. Vuoden 2010 aikana alkoi noin 4 800 asunnon rakentaminen, joista kaupungin tai valtion maalle rakennetaan noin 2 350 asuntoa ja yksityiselle maalle 2 450. Rakennuslupia myönnettiin vuonna 2010 noin 4 680 uuden asunnon rakentamiseksi. Vuonna 2010 valmistui noin 2 260 asuntoa.

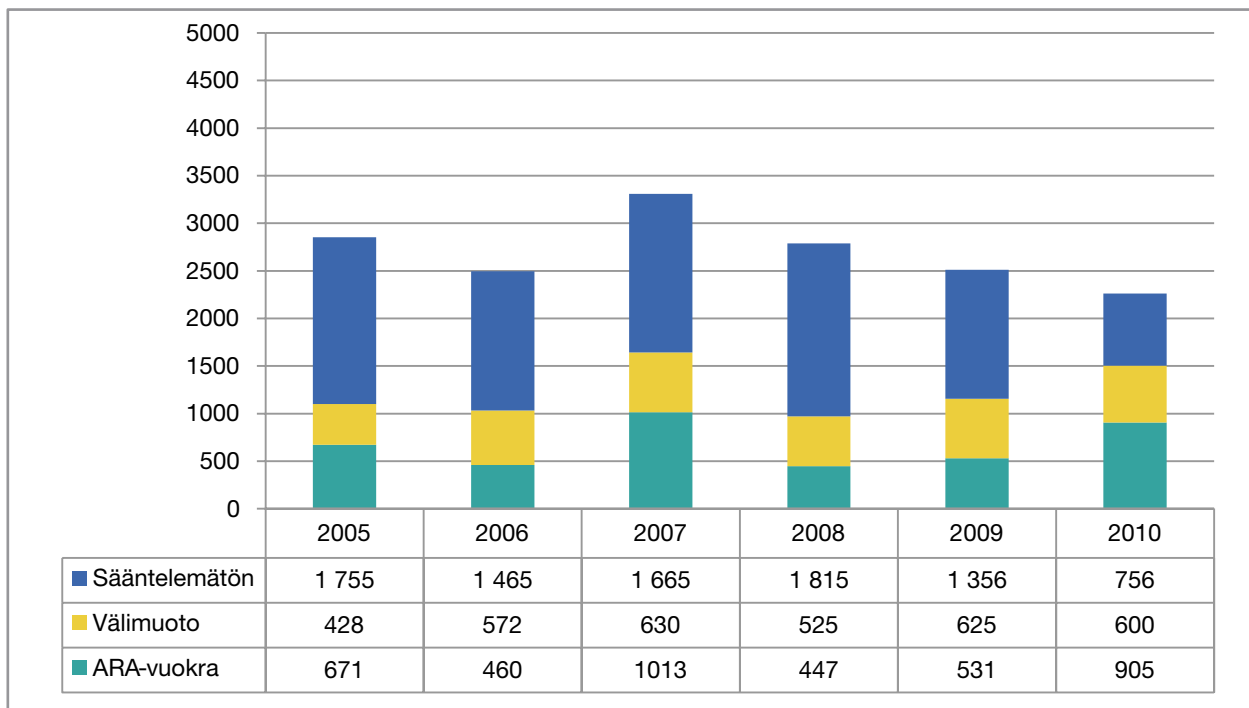
Vuonna 2010 alkaneesta asuntorakentamisesta reilusti yli puolet toteutetaan sääntelemättömänä tuotantona, josta valtaosa, yli 1 600 asuntoa, toteutetaan valtion 10 vuoden korkotuella. Vuoden 2010

aikana valmistui noin 760 sääntelemättömän tuotannon asuntoa, joista 10 vuoden korkotuen asuntoja oli vajaa 150.

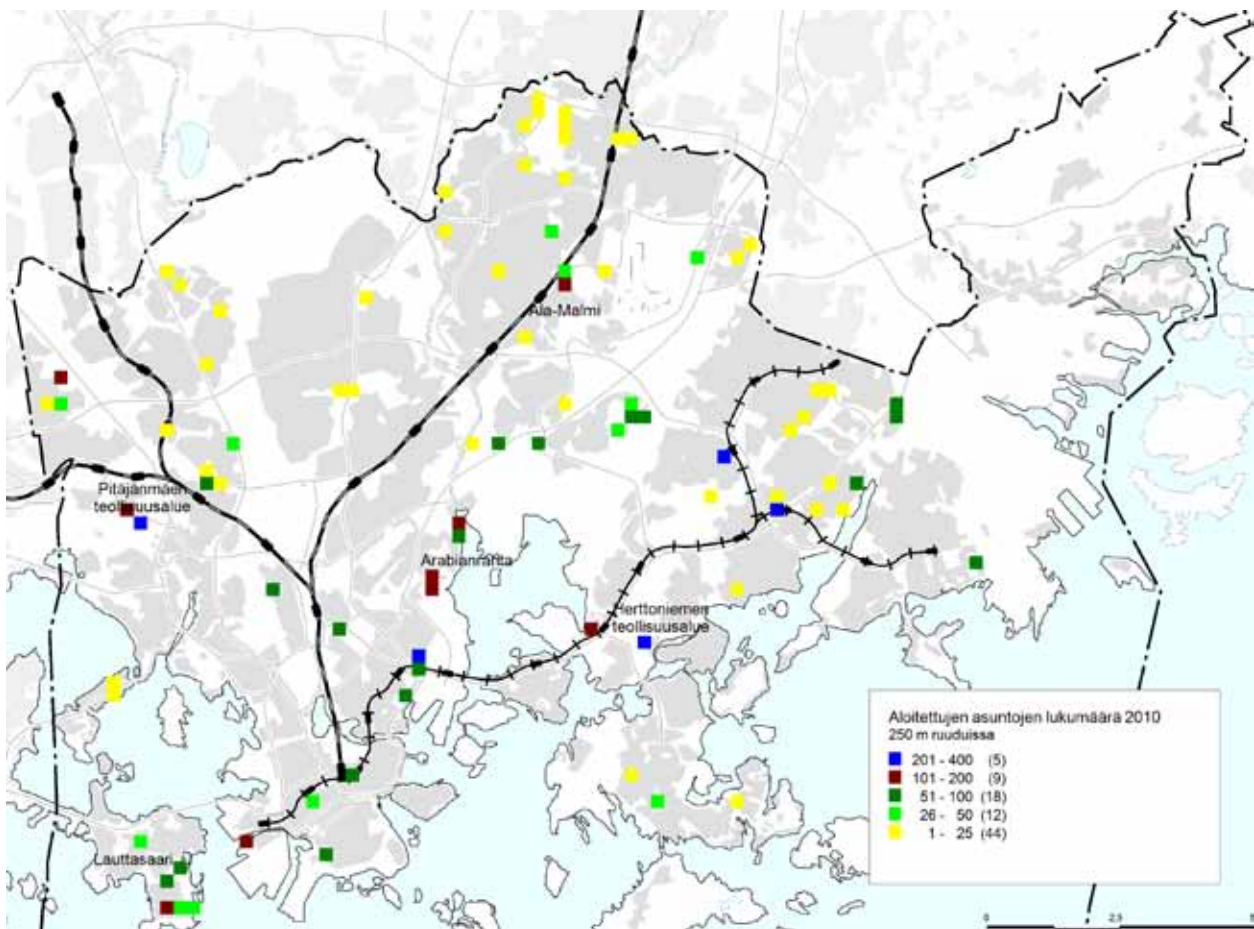
Osa-alueittain tarkasteltuna eniten asuntoja valmistui Arabianrannan osa-alueella. Toinen merkittävä keskittymä on Ala-Malmin osa-alueella. Määrällisesti eniten asuntotuotantoa alkoi Pitäjänmäen teollisuusalueen osa-alueella, noin 400 asuntoa. Lisäksi yli 300 asuntoa aloitettiin Lauttasaaren, Arabianrannan ja Herttoniemen teollisuusalueen osa-alueilla. Uutta asuinkerrosalaa lainvoimaistui vuonna 2010 vähän. Lainvoimaistuneiden kaavojen asuinkerrosala on 115 233 kem<sup>2</sup>. Tämä vastaa reilua tuhatta asuntoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta sen sijaan puolsi vuonna 2010 uutta asuinkerrosalaa 416 000 kem<sup>2</sup>, mikä vastaa yli 4 000 asuntoa.



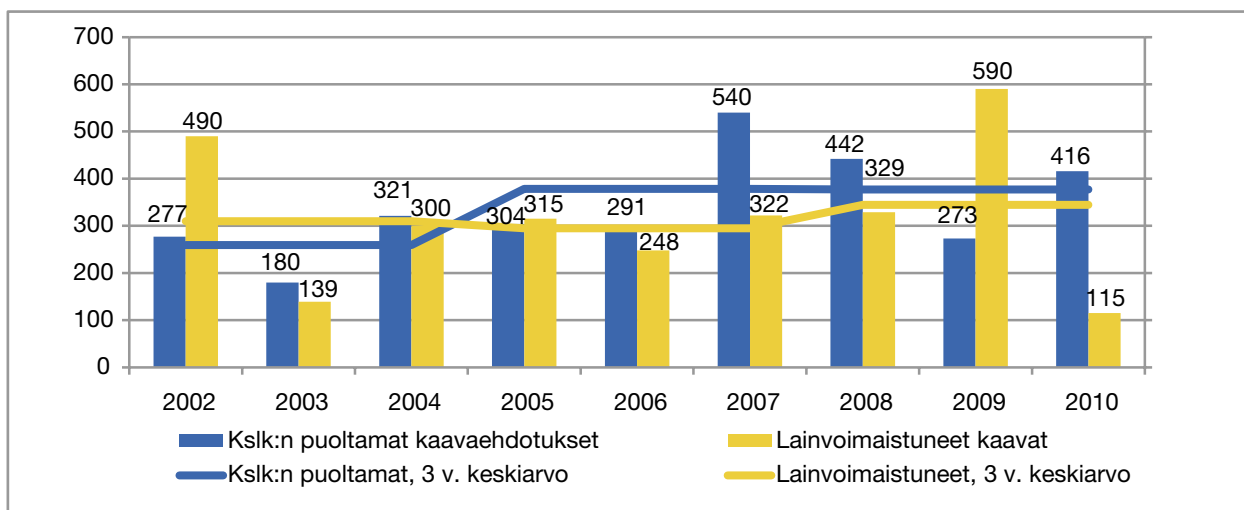
Kuva 5. Asuntotuotanto hallintamuodoittain 2005–2010, alkanut asuntorakentaminen (asuntojen lukumäärä).  
Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.



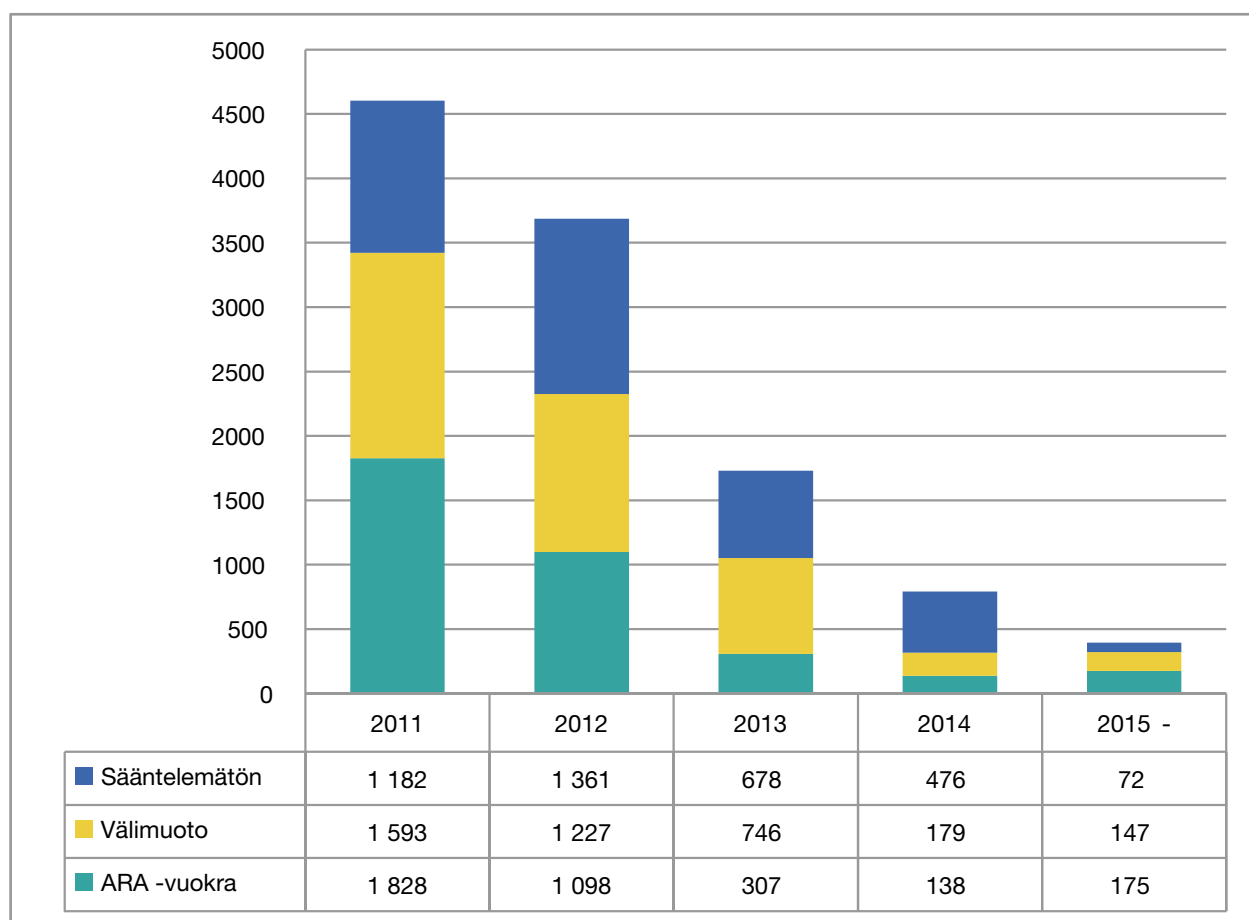
Kuva 6. Valmistuneet asunnot hallintamuodoittain Helsingissä 2005 - 2010. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.



Kuva 7. Vuonna 2010 aloitettujen asuntojen määrä sijainnin mukaan. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.



Kuva 8. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem<sup>2</sup>) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2003 - 2010. Lähde: Kaupunkisuunnitteluvirasto.

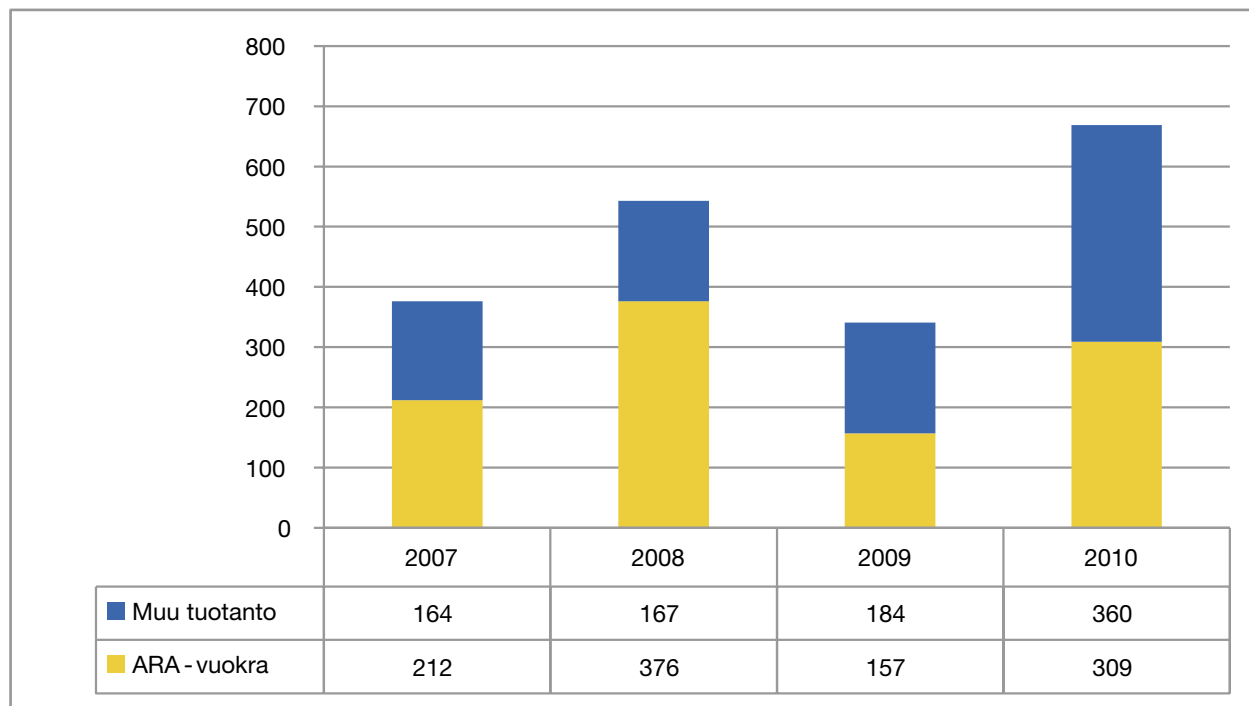


Kuva 9. Aloittamattomat tontinvaraukset hallintamuodoittain (asuntojen lukumäärä) ohjelmoidun aloitusvuoden mukaan. Lähde: talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.

## Kaupungin oma tuotanto (tavoite 3)

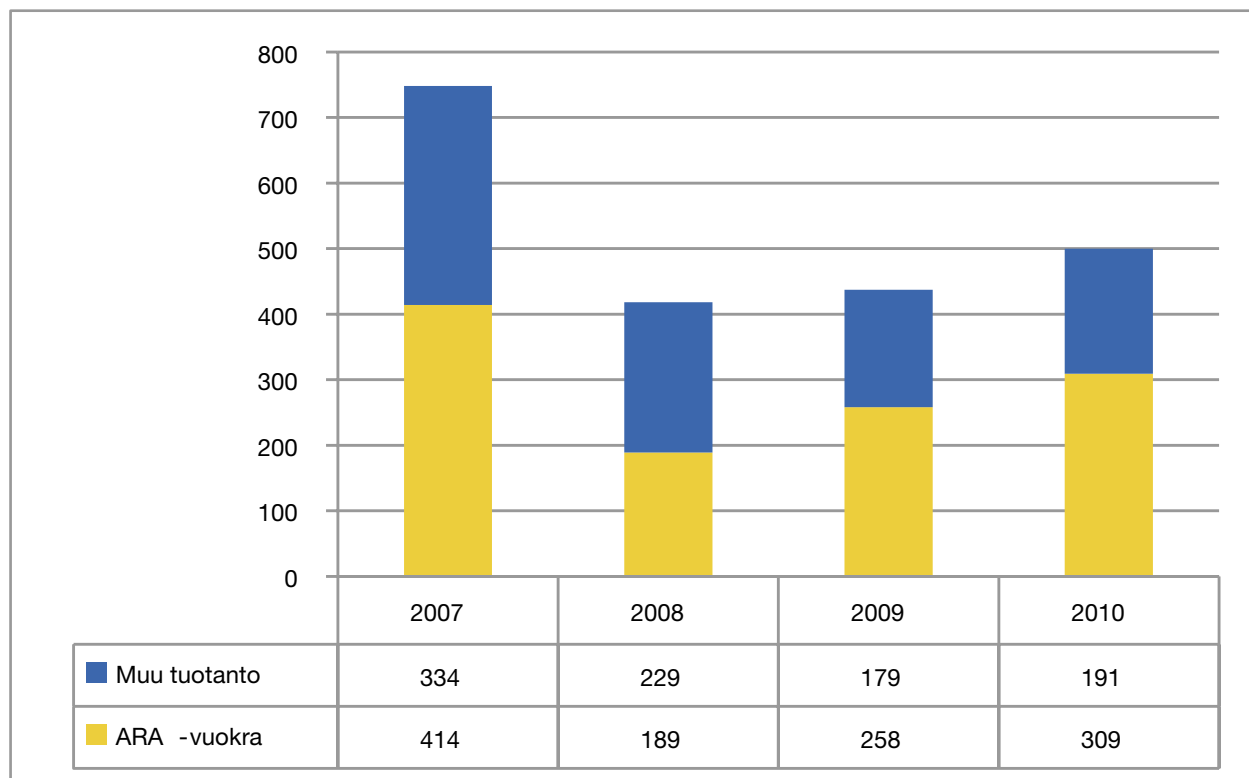
Kaupungin asuntotuotantotoimiston tuotantona vuonna 2010 alkoi 669 asunnon rakentaminen.

Alkaneista 309 asuntoa tuotetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Samalla ajanjaksolla kaupungin omasta tuotantona valmistui 500 asuntoa, joista valtion tukemia vuokra-asuntoja on 309.



Kuva 10. Kaupungin oma asuntotuotanto, aloitetut asunnot.

Lähde: Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.



Kuva 11. Kaupungin oma asuntotuotanto, valmistuneet asunnot.

Lähde: Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.

# ERI VÄESTÖRYHMIEN HUOMIOIMINEN JA ELINKEINOELÄMÄN EDELLYTYSTEN TURVAAMINEN

Otetaan huomioon erilaiset väestöryhmät ja elämäntilanteet entistä paremmin asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuototavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien kehittämisessä. Asuntotuotannon ja peruskorjausten toteutumisessa seurataan erityisesti perheasuntojen saatavuutta kysyntää vastaavasti kaikissa rahoitus- ja hallintamuoissa. Noudatetaan yhteisesti sovittuja seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteita. Turvataan työvoiman saatavuus ja tuetaan täten elinkeinotoiminnan edellytyksiä.

## Eri väestöryhmien huomioiminen ja asumispreferenssit

Kaupungin asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida eri väestöryhmät ja perhetyypit. On lapsiperheitä, sinkkotalouksia, ikäihmisiä, opiskelijoita ja nuoria sekä erityisryhmiä, kuten esimerkiksi pitkäaikaisasunnottomat.

Erityisesti perheiden asumispreferenssit ovat puhuttaneet viime aikoina. On ollut havaittavissa, että perheet eivät muuta pois Helsingistä enää niin herkästi kuin aiemmin, mikä saattaa olla merkki urbaanien preferenssien vahvistumisesta, ei pelkästään taloussuhdanteista. Samankaltainen ilmiö on havaittu esimerkiksi muissa Pohjoismaissa. Kaupunkisuunnitteluviraston Esikaupunkien renessanssi-hankkeeseen liittyvän kyselyn ja kiinteistöviraston tontinhakukierrosten perusteella pientalopreferenssit ovat edelleen merkittävä asia, mikä tarkoittaa, että pientalotuotannosta on varmistuttava tulevaisuudessakin. Kerrostaloasumisessa erityisesti kantakaupunki ja taloudellisista syistä kantakaupungin Hitas -kerrostaloasunnot ovat perheiden suosiossa. Esikaupunkikerrostaloasuminen ylipäänsä ei näyttäydä perheiden preferenssilistalla kovin vahvana.

Esikaupunkien renessanssi -hankkeessa selvitettiin myös ikäihmisten asumispreferenssejä. Moni helsinkiläinen yli 55-vuotias tavoittelee uutta kerrostaloasuntoa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä. Tällä joukolla on myös kertynyttä varallisuutta. Kysyntä kasvaa ja realisoituu tasaisesti.

## Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka (tavoite 4)

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että 20 % kokonaisasuntotuotannosta toteutetaan vuosittain valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tavoite on kirjattu myös asunto- ja tonttitarjonnan lisäämistä koskevaan aiesopimukseen, joka on allekirjoitettu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion kesken



Kuva 12. Helsingin seutu kuntaryhmittäin. Vuoden 2011 alusta KUUMA-yhteistyö on laajentunut. Hyvinkää, Kirkkonummi, Sipoo ja Vihti osallistuvat yhteistyöhön täysimääräisesti.

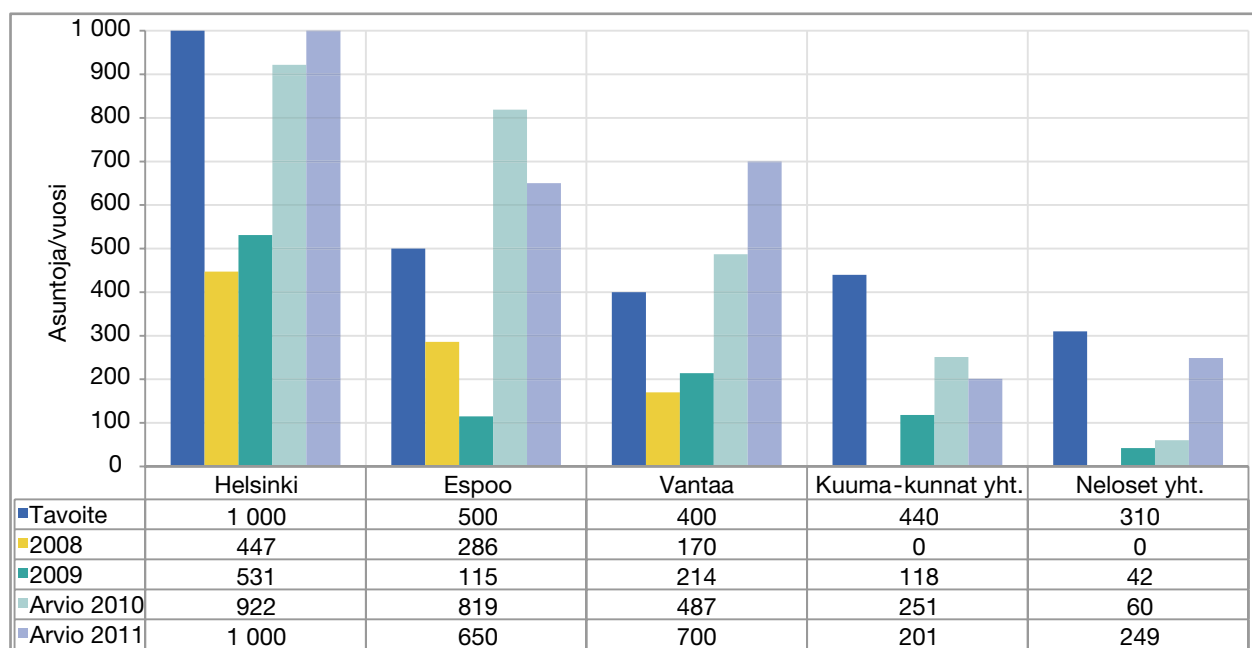
tammikuussa 2008. Kuntien sitoutumista yhteisesti sovittuun tavoitteeseen kutsutaan yhteisvastuuliseksi asuntopolitiikaksi. Aiesopimuksen toteutumisista seurataan vuosittain.

Vuoden 2010 aiesopimuksen seurannassa korostui kaksi asiaa. Ensinnäkin valtion tukema vuokra-asuntotuotanto osoittaa elpymisen merkkejä. Kun vuosina 2008 ja 2009 koko Helsingin seudulla valmistui noin 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa, vuosina 2010 ja 2011 valtion tukemia vuokra-asuntoja arvioidaan valmistuvan tavoitteen 2 660 verran ja ylikin. Etenkin pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa) valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen näyttää elpyneen erityisen hyvin. Pääkaupunkiseutu kantaa edelleen suurimman vastuun valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta.

Myös asuntojen kokonaistuotanto näyttää aiesopimuksen seurantatietojen perusteella elpyneen vuoden 2009 jälkeen. Tuotantomäärät jäävät kuitenkin edelleen alle asetettujen tavoitteiden. Ainoastaan Espoo ja Vantaa arvioivat pääsevänsä kokonaistuotannossa lähelle tavoitteitaan vuosina 2010 ja 2011. Huomionarvoista on, että koko seudulla tuotantomääriä on kasvattanut valtion lyhyellä korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen rakentaminen (väli-

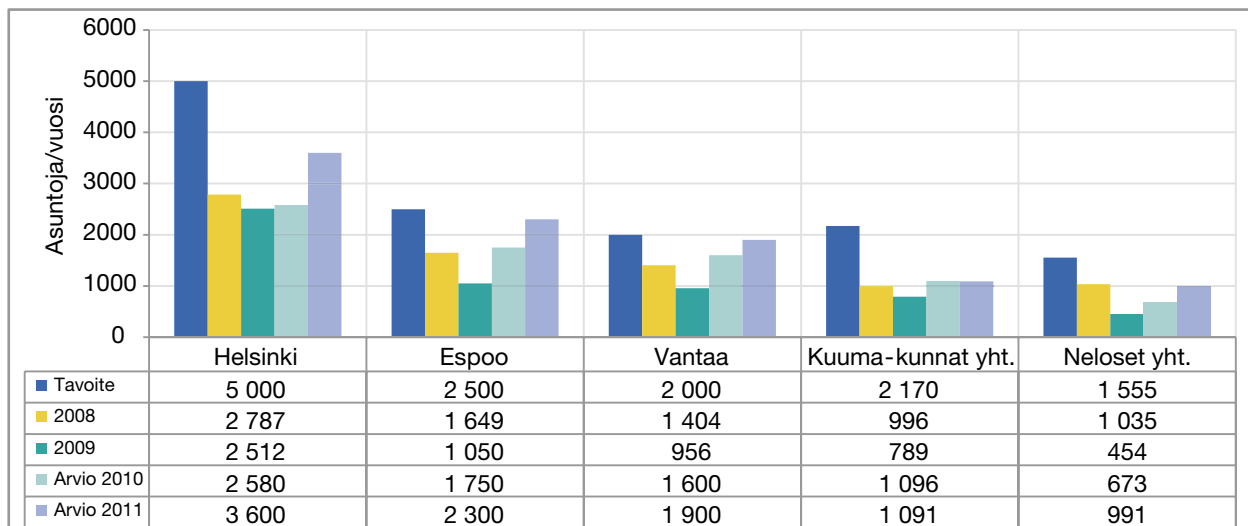
aikainen elvytystoimenpide vuosina 2009 ja 2010). Aiesopimuksen seurannan yhteydessä seurataan myös valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon jakautumista normaaliin vuokra-asuntotuotantoon ja nimettyjen ryhmien vuokra-asuntotuotantoon. Nimetyillä ryhmillä tarkoitetaan opiskelijoille, nuorille, senioreille ja sosiaalihuoltolaissa määritellyille erityisryhmille suunnattuja asuntoja. Arvioiden mukaan normaalia valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa alkaa vuosina 2010 ja 2011 pääkaupunkiseudulla ja koko 14 kunnan Helsingin seudulla tavoitteiden mukaisesti eli noin puolet valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta. Myös Helsingissä normaalien ja nimettyjen ryhmien vuokra-asuntojen alkamisen arvioidaan olevan samaa luokkaa. Vuonna 2009 nimettyjen ryhmien asuntoja alkoi Helsingissä normaaleja valtion tukemia vuokra-asuntoja enemmän.

Aiesopimuksen seurantataulukot kokonaisuudessaan ovat seurantaraportin liitteinä 2 ja 3.



Kuva 13. Valmistuneet valtion tukemat vuokra-asunnot Helsingin seudulla. Tilanne 5.11.2010.

Lähde: Helsingin seudun kunnat, Helsingin seudun ympäristöpalvelut.



Kuva 14. Valmistuneet asunnot Helsingin seudulla. Tilanne 5.11.2010.

Lähde: Helsingin seudun kunnat, Helsingin seudun ympäristöpalvelut.

## Pitkäaikaisasunnottomat

Valtion ja Helsingin kaupungin välinen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävä aiesopimus on edennyt kaupungin ja toimijoiden työskentelyn toimesta vuoden 2010 aikana. Sopimuksen tavoitteena on ollut vuosien 2008 - 2011 aikana toteuttaa yhteensä 750 asuntoa tai tuettua asuntopaikkaa pitkäaikaisasunnottomille. Vuosina 2008 ja 2009 on otettu käyttöön yhteensä 129 asuinpaikkaa sekä kaupungin yksikköinä että yhteistyökumppaneiden toimesta.

Vuoden 2010 aikana on otettu käyttöön 60 asuinpaikkaa. Monet alun perin vuodelle 2010 valmistuviksi ohjelmoidut hankkeet ovat siirtyneet ja valmistuvat vasta vuoden 2011 alkupuolella, jolloin valmistumassa on yhteensä 238 asuinpaikkaa useisiin eri kohteisiin. Tämän hetkisen tiedon mukaan vuonna 2012 valmistuisi vielä yhteensä 482 asuntopaikkaa asunnottomien käyttöön. Yhteensä ohjelman puitteissa on valmistumassa 909 asuntoa tai tuetun asumisen paikkaa.

Pääkaupunkiseudulla Helsingin lisäksi sopimuksen ovat tehneet Espoon ja Vantaan kaupungit. Vantaalla on toteutunut vuoden 2010 loppuun mennessä 92 asuntoa. Vuonna 2011 valmistuu lisäksi vielä 26 asuntoa. Aiesopimuksessa asetettu tavoite on ollut 125 asuntoa, mutta näistä sopimuskaudella ehtii valmistua 118 asuntoa. Hankkeisiin on liittynyt runsaasti valituksia ja noin sadan asunnon osal-

ta on jo rahoituspäätökset olemassa, mutta toteutus siirtyy vuosille 2012–2013.

Espoossa on toteutunut vuoden 2010 loppuun mennessä 159 asuntoa pitkäaikaisasunnottomille. Vuonna 2011 on valmistumassa 168 asuinpaikkaa. Konseptikilpailuun ei Espoossa saatu vastauksia, mutta muuten ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Espoon tavoitteena aiesopimuksessa on ollut toteuttaa 125 paikkaa.

Kaikkien kaupunkien osalta voidaan todeta, että vähentämishjelma on edennyt mutta takapainotteisemmin kuin alun perin suunniteltiin. Myös yksittäisten hankkeiden osalta aikatauluja on jouduttu siirtämään.

## Maahanmuuttajien asuminen

Muunkielisten eli muuta kuin suomea tai ruotsia puhuvien helsinkiläisten määrä on lisääntynyt merkittävästi viime vuosina. Kaupungin strategiaohjelmassa 2009–2012 on kiinnitetty huomiota muunkielisen väestön integroitumiseen Helsingin asuntomarkkinoille. Strategiaohjelmassa on esitetty muun muassa huolta siitä, että muunkielinen väestö näyttäisi keskittyvän tietyille alueille ja tietentyypisiin asuntoihin.

Strategiaohjelman hyväksymisen yhteydessä päätettiin, että MA-ohjelmasihteeristö laatii MA-ohjelman tarkistukseen liittyen toimenpideohjelman muunkielisen väestön tasaisemmasta sijoittumisesta eri kaupunginosiin ja hallintamuodoiltaan erilaisiin asuntoihin. Kaupunginvaltuusto edellytti, että työn aikana tulee kuulla myös maahanmuuttajia. MA-ohjelmasihteeristö sai toimenpideohjelman valmiiksi kesäkuussa 2010.

Kaupunginosittain tarkasteltuna muunkielinen väestö näyttäisi keskittyvän hieman selvemmin vuokratulovaltaisiin itäisiin ja koillisiin kaupunginosiin. Tilastojen valossa tarkasteltuna tilanne ei vielä millään Helsingin alueella ole hälyttävä, mutta merkkejä joidenkin alueiden voimistuvasta segregatiokehityksestä myös muunkielisen väestön osalta on havaittavissa. Huomioitavaa on, että muunkielisen väestön keskittyminen tietyille alueille ei sinänsä ole ongelma, vaan muunkielisen väestön keskittyminen sosioekonomisesti heikommille alueille, joita leimaa muita alueita korkeampi työttömyys ja alhaisempi tulo- sekä koulutustaso.

Tietokeskuksen tekemässä tutkimuksessa selvitetiin mm. työntekijäkyselyn avulla palvelujen toimivuutta eri alueilla. Kyselyssä nousi esille selkeästi Helsingin alueita erottavana tekijänä maahanmuuttaja-asukkaiden tuoma lisähaaste työhön silloin, kun alueen väestöllä on muutoinkin paljon palvelutarpeita. Tämä on näkynyt mm. rekrytointiongelmienä ja sitä kautta palvelujen saatavuuden heikentymisenä. Kaupunki on positiivisen diskriminaation keinoin lisäresursoinut tiettyjen alueiden palveluja. Asuntopolitiikan ja maahanmuuttajien asumisen näkökulmasta positiivista diskriminaatiota kannattaa edelleen vahvistaa ja kiinnittää muutenkin huomiota palvelutasoon alueilla.

Asumisen hallintamuodoittain tarkasteltuna muunkielinen väestö keskittyy vuokra-asuntoihin, etenkin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin (ml. kaupungin vuokra-asunnot). Kun vuodenvaihteessa 2006/2007 muunkielisistä asui vuokralla 76,8 %, asui kotimaankielisistä vuokralla ainoastaan 45,4 %. Vastaavasti omistusasunnoissa asui 18,2 % muunkielistä, kun vastaava luku kotimaankielisistä oli 50,3. On luonnollista, että maahanmuuttajaväestö sijoittuu asumisuransa alkuvaiheessa pääsääntöisesti vuokra-asuntomarkkinoille. Olennaista on, miten muunkielinen väestö etenee asumisurallaan eli tapahtuuko lähentymistä valtaväestön tapaan

asua. Toimenpideohjelman laatimisen aikana tietokeskuksessa valmistui tutkimus, jossa tarkasteltiin Suomeen 1980 - 90-luvun vaihteessa saapuneiden maahanmuuttajien asumisuran kehitystä. Pitkittäistutkimuksen avulla selvisi, että ajan kuluessa muunkielisen väestön asumisurissa tapahtui siirtymistä kohti omistusasumista. Integroitumista asuntomarkkinoille siis näyttäisi tapahtuvan, mutta muunkielisen väestön määrän kasvaessa tulevaisuudessa on keskittymiskehityksen ehkäiseminen kuitenkin keskeistä.

Tärkeää on myös muistaa, että Helsingin muunkielinen väestö on hyvin heterogeenistä, eli keskiarvoista huolimatta hajontaa on paljon. Tulotasolla on paljon merkitystä siihen, miten muuttaja integroituu suomalaisille asuntomarkkinoille. Tähän puolestaan vaikuttaa paljon maahantulon syy. Se, saapuko työn perässä, perhesyistä vai pakolaisena, vaikuttaa siihen, mihin ja miten asettuu asumaan. Luonnollisesti myös kohdemaan tai seudun yleinen asuntomarkkinatilanne vaikuttaa asumiseen. Helsingissä haasteena ovat asumisen korkea hintataso, mikä koskettaa niin kantäväestöä kuin maahanmuuttajiakin.

Mitä sitten pitäisi tehdä, jotta muunkielinen väestö sijoittuisi tasaisemmin eri kaupunginosiin ja hallintasuhteiltaan erilaisiin asuntoihin? Toimenpideohjelman laatinut MA-ohjelmasihteeristö on raportissaan eritellyt sekä olemassa olevia käytäntöjä, joita olisi tärkeää jatkaa ja käytäntöjä, joita olisi tärkeää vahvistaa. Työryhmän keskeiset suositukset voi tiivistää seuraavasti:

- asumisen hallintamuotojen sekoittamista alueilla tulee jatkaa
- alueita tulee kehittää kokonaisvaltaisesti erityisesti palvelut ja liikenneyhteydet huomioiden. Kaupungin asuntopolitiikan, PD-hankkeen ja palveluverkon suunnittelun yhteyksiä tulisi vahvistaa
- kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä tulee edelleen kiinnittää huomioita asukasrakenteen monipuolisuuteen
- asumista koskevaa tietoa ja neuvontaa tulee kehittää myös maahanmuuttajaväestö huomioiden

MA-ohjelmasihteeristö esittää toimenpideohjelman ja erityisesti yllä olevan yhteenvedon huomioimista kaupungin toiminnassa ja asuntopoliittikassa. Muunkielinen väestö tulisi jatkossa huomioida kiinteänä osana kaupungin asuntopoliittikkaa. Muunkielisen väestön sijoittumista kaupunginosiin ja asumisen eri hallintamuotoihin on tärkeää seurata, samoin aihepiiriä koskevaa tutkimusta. Seuranta tapahtuu luontevimmin kaupungin strategiaohjelman mittareiden kautta.

## Kaupungin vuokra-asuntojen välitys (tavoite 17)

Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä on ollut tasaisessa kasvussa viime vuosina. Näyttää siltä, että vuokra-asuntojen kysynnän kasvu on johtunut vaikeutuneesta markkinatilanteesta. Muilla vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vastaavasti vaihtuvuus on ollut vähäisempää. Vuoden 2010 lopussa kaupungilla oli aktiiveja hakemuksia 20 600 ja kysynnän ennakoitaan kasvavan edelleen.

Kuluttajia kiinnostavat kantakaupungin lisäksi uudet kohteet tai asuinalueet, joilla on uutta asuntokantaa sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä olevat alueet, erityisesti metroradan ja paikallisjuna-

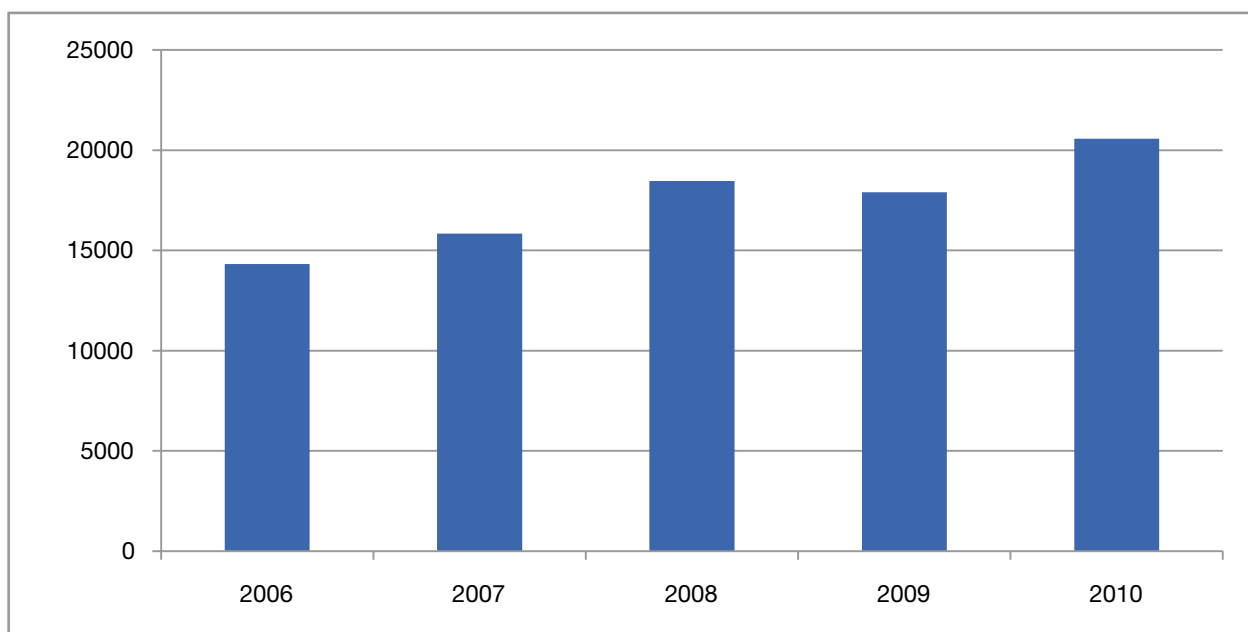
radan varret. Heikommin saavutettavat ja muista erillään olevat alueet ovat herättäneet vähemmän kiinnostusta. Asuinalueiden kiinnostavuuteen vaikuttavat erityisesti alueen ja asunnon sijainti, palvelut, alueen arvostus ja rauhallisuus, rakennuskannan ikä, hakijan omat tarpeet, sekä asunnon ja rakennuksen kunto ja varusteet. Uudiskohteet kiinnostavat aina sijainnista riippumatta.

Kaupungin ara-vuokra-asuntoja välitettiin yhteensä 3 163 vuonna 2010. Välitettyjen asuntojen määrä on ollut vuosittain noin 3 000 asuntoa. Valtaosa välitetyistä asunnoista on ollut kaksioita (43 %) ja kolmioiden osuus on noin kolmannes.

Verrattaessa asunnon saaneiden määrää kaikkiin vuoden aikana tullessiin uusiin ja uusittuihin hakemuksiin voidaan havaita, että asunnon saaneiden osuus on laskenut. Asunnon saaneiden osuus oli vuonna 2005 10,7 %, viime vuonna 6,4 %.

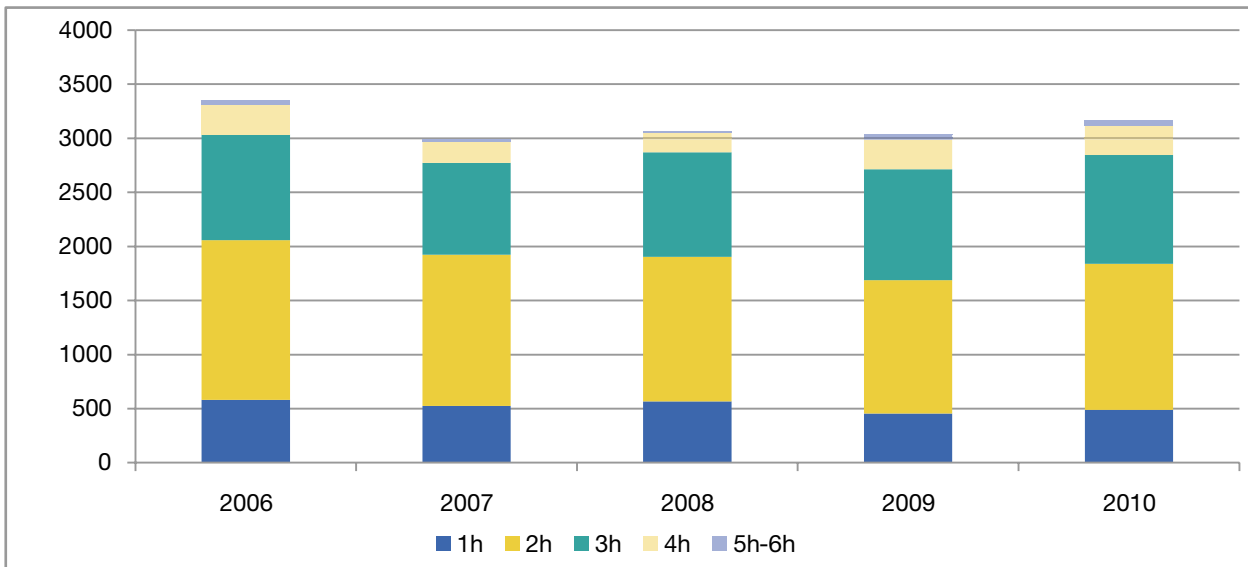
Vuonna 2010 asunnon vaihtajien osuus oli 14,4 % kaikista asunnon hakijoista. Asunnon saaneista vaihtajia oli 8,2 %. Yhtiöiden sisäisistä ja asukkaiden keskinäisistä vaihdoista ei ole vielä tilastotietoa käytettävissä.

Viime vuosina välitetyn uudistuotannon määrä on vakiintunut noin 300 asuntoon vuodessa. Uudistuo-



Kuva 15. Aktiivien hakemusten määrä rekisterissä (tilanne vuoden 2010 lopussa).

Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

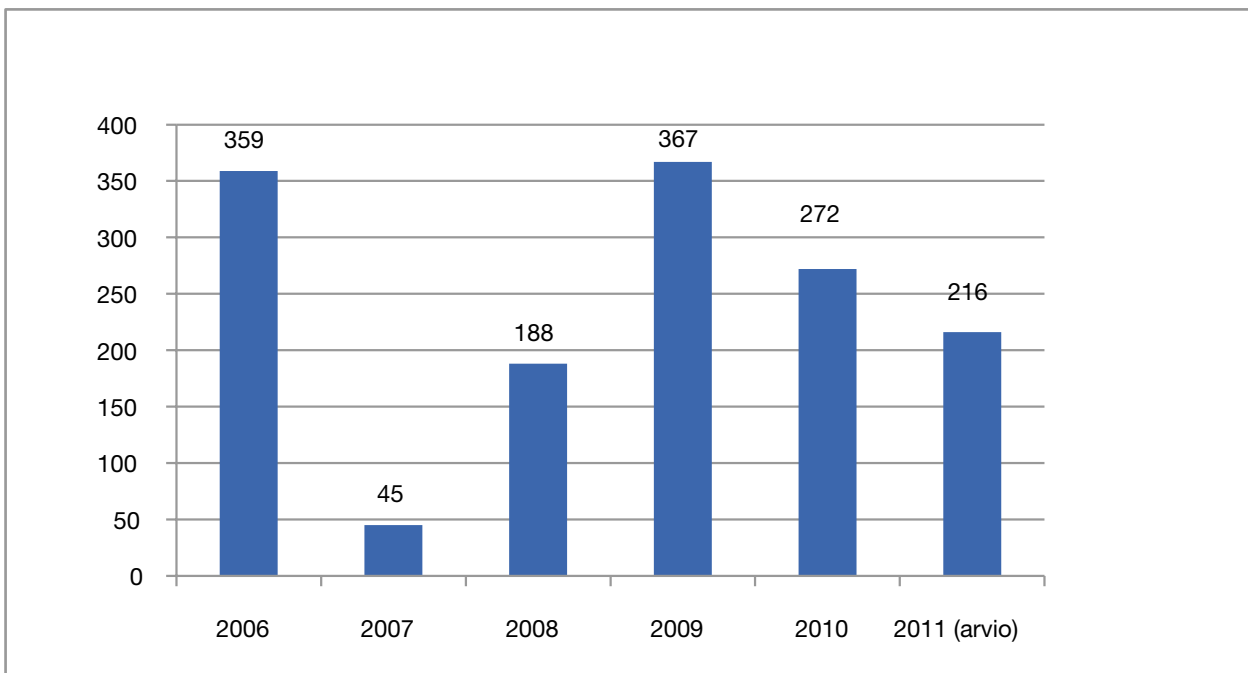


Kuva 16. Välitetyt asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2006–2010.

Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

tantoa välitettiin vuonna 2010 yhteensä 272 asuntoa. Uudiskohteita valmistui Fallpakassa, Kannelmäessä, Alppikylässä, Laajasalossa, Viikinmäessä, Malmilla ja Puotilassa. Vuonna 2011 välitykseen ennustetaan tulevan yhteensä noin 216 asuntoa Tattarisuolta ja Arabianrannasta. Uudistuotanto on ollut viime vuosina pääsääntöisesti täydennysrakentamista.

Suurten perheasuntojen tarjonta on kasvanut viime vuosina. Neljä huonetta ja sitä suurempia perheasuntoja oli välitetyistä asunnoista 10 % vuonna 2010. Suurten asuntojen tarjontaa lisäsi uudiskohteiden suurehko määrä sekä peruskorjauksesta saadut perheasunnot. Yhden ja kahden hengen hakejatalouksien osuus asukkaaksi valituista laski ja



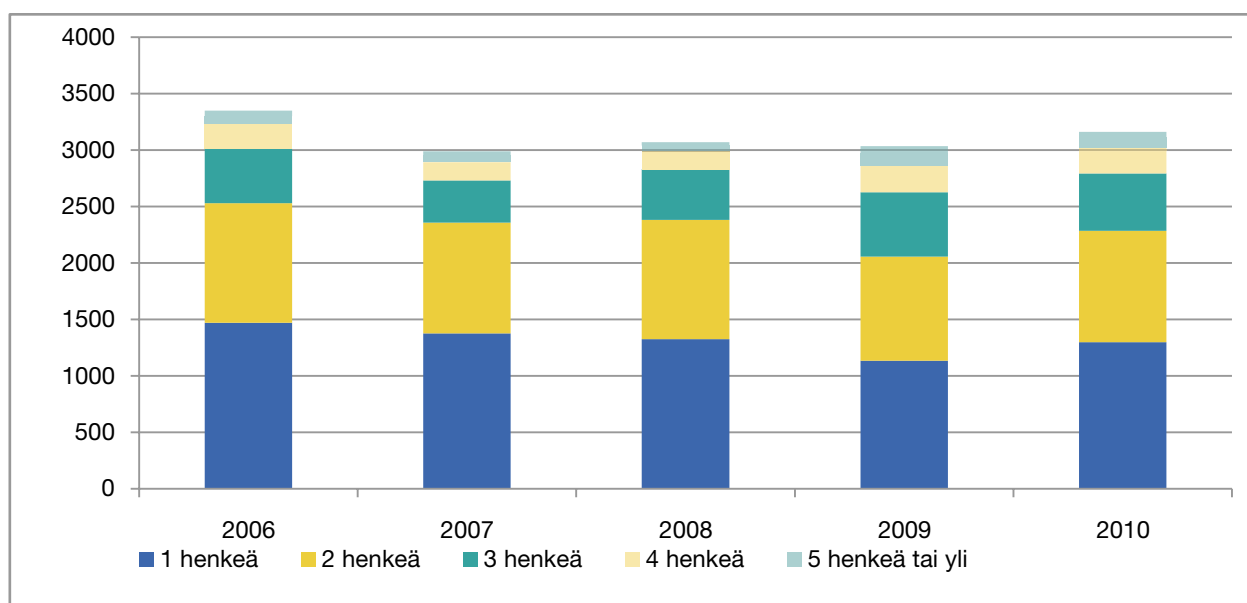
Kuva 17. Välitetyt uudiskohteet vuosilta 2006–2010 ja arvio vuodelle 2011.

Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

vastaavasti perheiden osuus kasvoi. Syynä on muuttuneen huoneistotyyppijakauman lisäksi se, että perheet ovat ottaneet entistä useammin kolmi-  
oita vastaan.

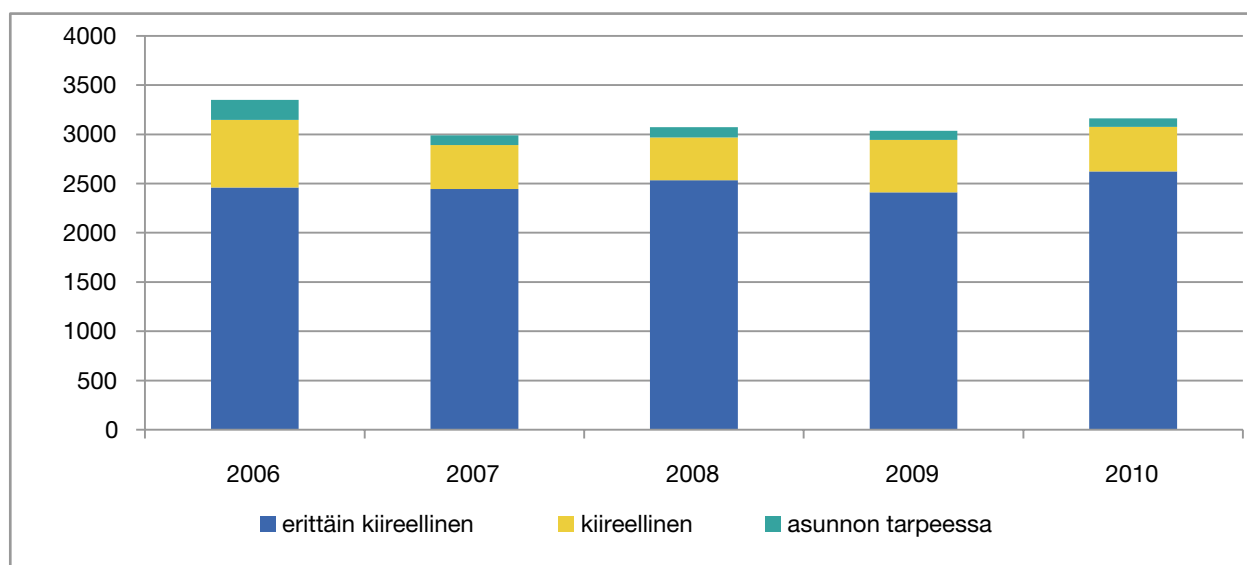
Asunnontarpeen perusteella kiireellisyysluokat (erittäin kiireellisten, kiireellisten ja asunnon tarpeessa olevien osuudet) asunnon hakijoista ja asuk-

kaiksi valituista ovat melko vakiintuneet. Vuonna 2010 erittäin kiireellisten osuus kaikista hakijoista oli 67 %, mutta heidän osuutensa asunnon saaneista oli 83 %. Kiireellisiä oli asunnon saaneista 14 % ja asunnon tarpeessa olevia 3 %. Erittäin kiireellisten hakijoiden osuus on noussut sekä hakijoiden että asunnon saaneiden joukossa. Kehitys kuvaa hyvin nykyistä markkinatilannetta.



Kuva 18. Asunnon saaneet perheeseen mukaan vuosina 2006–2010.

Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.



Kuva 19. Asunnon saaneet kiireellisyysluokituksen mukaan vuosina 2006–2010.

Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

Tarkastelu osoittaa, että 51,2 % asunnon saaneista talouksista on ollut pieni- tai keskituloisia (tuloluokassa 1 000–2 999 euroa). Ylimpiin tuloluokkiin (yli 3 000 euroa) lukeutuu neljäsosa asunnon saaneista talouksista. Neljännnes talouksista on erittäin pienituloisia (alle 1 000 euroa). Tähän luokkaan sijoittuvat muun muassa opiskelijat, pienituloiset eläkeläiset sekä yhteiskunnan tuen varassa elävät kotitaloudet.

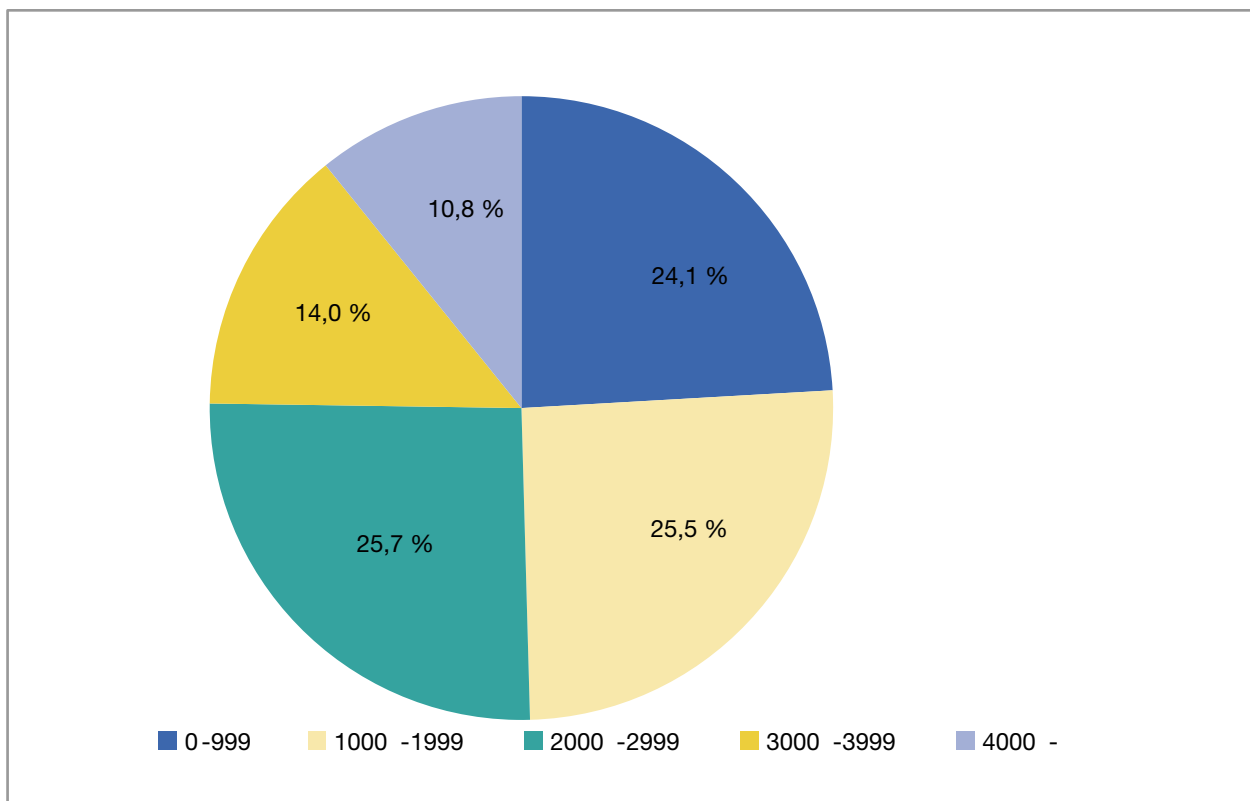
Kaupungin vuokra-asunto kiinnostaa ennen kaikkea nuoria aikuisia (18–34 -vuotiaat), joille tämä asumismuoto asumisuran alkuvaiheessa näyttää sopivan.

Vuodesta 2004 lukien asunnonvälityksen tärkein palvelupaikka on ollut internetissä. Kuluttajat ovatkin tarttuneet mielellään tähän palveluun. Palvelun

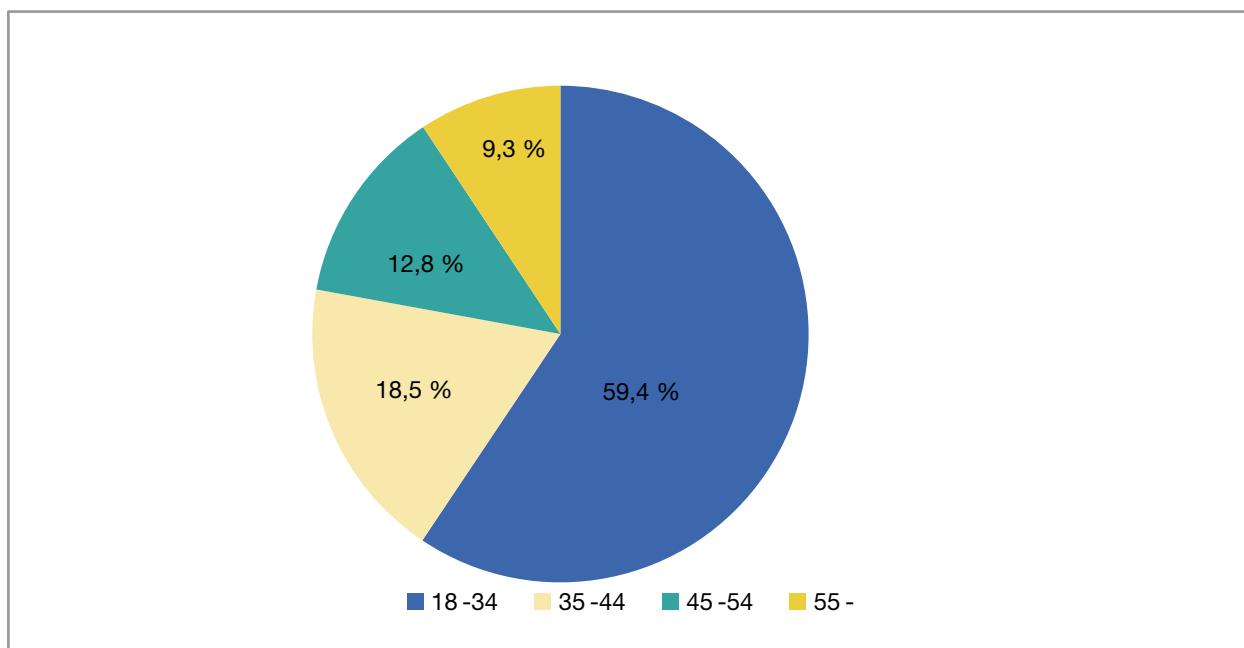
käynnistyttyä valtaosa kuluttajista siirtyi sähköiseen asiointiin.

Asunnonvälitys otti käyttöön uuden kaksisuuntaisen asiointipalvelun vuonna 2010, joka on parantanut toiminnan läpinäkyvyyttä. Asiointitilillä asunnon hakija pystyy seuraamaan hakemuksen käsittelyä, tekemään hakemukselle muutoksia ja uusimaan hakemuksen.

Asunto-osaston asunnonvälitys toteutti vuoden 2010 aikana pienimuotoisen ilmoituskampanjan, jonka tavoitteena oli tehdä kaupungin vuokra-asumista tunnetuksi ja ohjata kuluttajia käyttämään tarjolla olevaa internet-palvelua. Kampanja toteutettiin lähinnä paikallislehdissä. Retrohenkiset tietoisut sisälsivät faktoja kaupungin vuokra-asunnoista.



Kuva 20. Asunnon saaneet kotitaloudet yhteenlasketun bruttotulotason mukaan tarkasteltuna vuonna 2010. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.



Kuva 21. Asunnon saaneet iän mukaan tarkasteltuna vuonna 2010.  
Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

FAKTOJA STADISTA - OSA 1

JOKA  
KUUDES  
HELSINKILÄINEN  
ASUU  
KAUPUNGIN  
VUOKRA-ASUNNOSSA

www.stadinasunnot.fi *Stadin  
asunnot*

FAKTOJA STADISTA - OSA 2

HELSINGIN  
KAUPUNKI  
ON SUOMEN  
SUURIN  
VUOKRAN-  
ANTAJA

www.stadinasunnot.fi *Stadin  
asunnot*

FAKTOJA STADISTA - OSA 3

KAUPUNGIN  
VUOKRA-  
ASUNNOT  
OVAT KOHTUU-  
HINTAISIA JA  
TURVALLISIA

www.stadinasunnot.fi *Stadin  
asunnot*

Vaikka kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä on jatkuvasti korkealla tasolla, on kaupungin vuokra-asumisen ulkoisen kuvan parantamiseksi tehty työtä. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että markkinoinnissa ollaan mukana aktiivisena toimijana asuntomarkkinoilla, jotta voidaan varmistua siitä, että kuluttajille voidaan tarjota kaupungin vuokra-asuntoa tasavertaisena vaihtoehtona.

## Uustuotannon keskikotavoitteet (tavoite 5)

Uustuotannon keskipinta-ala on ollut pitkään samalla tasolla Helsingissä. 2000-luvulla uustuotannon keskipinta-alaa on saatu nostettua ja vuoden 2009 notkahduksen jälkeen keskipinta-ala on jälleen kasvussa. Uustuotannon keskipinta-alasääntelyn tavoitteena on ollut kasvattaa asumisväljyyttä ja

lisätä perheasuntojen tarjontaa. MA-ohjelmaan kirjattu keskipinta-alatavoite 75 kem<sup>2</sup> koski alun perin kaikkea muuta asuntotuotantoa paitsi vuokra-asuntoja. Vuoden 2009 seurannan yhteydessä sääntelyn ulkopuolelle rajattiin myös asumisoikeusasunnot.

Vuoden 2010 keväällä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimea johtava apulaiskaupunginjohtaja asetti työryhmän, jonka tehtävänä on ollut kehittää asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamista. Työryhmä on saanut työn valmiiksi alkuvuodesta 2011. Työryhmä on tarkastellut eri sääntelyvaihtoehtoja ja analysoinut niiden vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Selvitystä hyödynnetään MA-ohjelman tarkistuksessa.

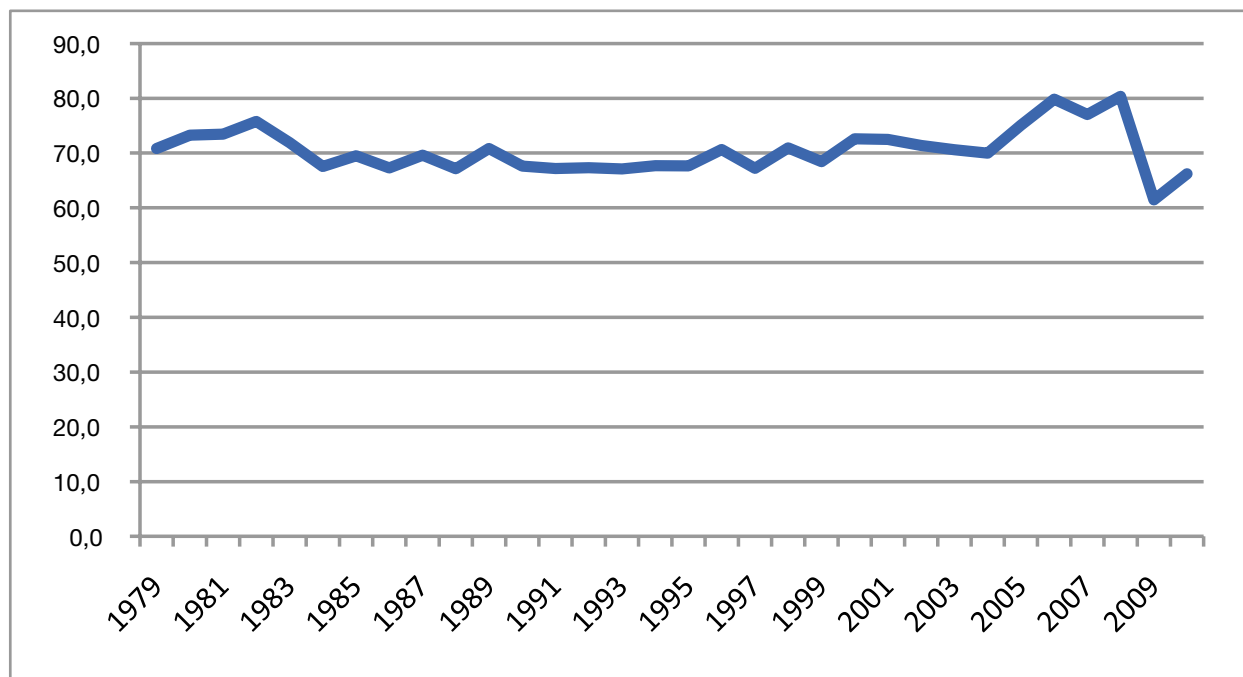
## Elinkeinoelämän edellytysten turvaaminen

Elinvoimaisen kaupungin edellytys on kyky vastata myös elinkeinoelämän tarpeisiin ja tukea työvoiman saantia riittävällä ja monipuolisella asuntotarjonnalla, mihin kaupunki pyrkii vastaamaan MA-ohjelman hallintamuototavoitteita toteut-

tamalla, luomalla edellytyksiä rakennuttajille ja rakennuttamalla itse mm. valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja tarjoamalla työsuhteasuntoja kaupungin työntekijöille. Palvelualueiden työvoiman saannin kannalta on tärkeää pitää huolta myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannosta. Kaupungin tehtävänä on myös huolehtia ammattitaitoisen työvoiman viihtymisestä sekä ylläpitää kaupungin mainetta monipuolisena, turvallisenä sekä korkeatasoisena palvelujen tarjoajana.

Elämisen laadulla on yhä suurempi merkitys erityisesti korkeasti koulutettujen osaajien työpaikka- ja asumisvalinnoissa. Samat vetovoimatekijät vaikuttavat yhä vahvemmin näistä osaajista kilpailevien yritysten sijaintipäätöksiin. Koettu elämisen laatu on kokonaisuus, johon kuuluvat mm. asumisen laatu, asumisvaihtoehtojen monipuolisuus, asumisen kohtuuhintaisuus, asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijainti ja saavutettavuus, eri liikkumis- muotojen toimivuus, arkielämän helppous, elinympäristön turvallisuus, ja miksei terveellisyys, mahdollisuus luontoelämyksiin sekä kaupungin tarjoamat virkkeet, ilmapiiri ja vapaa-ajan palvelut.

Helsinkiin muuttajat ovat valtaosin nuoria aikuisia, jotka tulevat opiskelemaan tai ensimmäisiin



Kuva 22. Aloitettujen asuntotuotannon keskipinta-ala (kem<sup>2</sup>) Helsingissä 1979 - 2010.

Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

työpaikkoihinsa. Työuraansa aloittavat nuoret kärsivät erityisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puutteesta. Siinä vaiheessa kun kasvavalle perheelle etsitään väljempää ja edullisempaa asuntoa, pääkaupunkiseudulta muutetaan usein kehyskuntiin. Tämä osaltaan lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Asumisen kalleus ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute vaikeuttaa seudun työvoiman saantia erityisesti palveluammatteihin. Hintatason lisäksi seudun asumisen ongelmaksi on nähty laadultaan liian yksipuolinen asuntojen tarjonta erityisesti uustuotannossa, joka ei ota riittävästi huomioon asumisen erilaistuvia tarpeita ja toiveita. Helsingissä on syytä toteuttaa ensisijassa korkealaatuisia ja monipuolisia kerrostalorakentamiseen perustuvia, kaupunkimaisia ympäristöjä. Kaupunkimaisia pientaloja tulee kuitenkin suunnitella ja toteuttaa sellaisille täydennysrakentamisalueille, jonne ne luontevasti voidaan sijoittaa, samoin kuin muille kantakaupunkiin tukeutuville alueille (esim. Östersundom).

Yritysten kilpailukyky työvoimasta heikkenee, jos asumisen hinta nousee yritysten palkanmaksukykyyn nähden liian korkeaksi. Palvelualalla on vaikeuksia saada työvoimaa, sillä asuntojen puute tai kalleus sekä pitkät työmatkat haittaavat yritysten toimintaa. Asuntojen saatavuus ja korkeat asumiskustannukset eivät saa olla esteenä elinkeinotoiminnan kehittämiseksi.

Kansainvälistymisen ja kansainvälisen kilpailukyvyn kannalta olennaista on vapaiden vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuus ja riittävä myös muu kuin kaupungin vuokra-asuntotarjonta. Myös lyhytaikaiseen asumiseen soveltuvia asuntoja ja asumismuotoja tarvitaan. Kaupunki on mukana metropolipolitiikan aiesopimuksen toteuttamiseen liittyvässä työssä, jossa ympäristöministeriön johdolla pyritään löytämään keinoja nimenomaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuuden lisäämiseen. Myös muita vastaavia hankkeita on käynnissä ainakin opetus- ja kulttuuriministeriön puolesta. Myös pääkaupunkiseudun koheesio- ja kilpailukykyohjelmaan liittyvässä Opiskelijametropoli -hankkeessa pyritään löytämään myös kansainvälisiä opiskelijoita ja tutkijoita hyödyttäviä asumisratkaisuja.

# UUSIEN ALUEIDEN TOTEUTTAMINEN

Rakennetaan uudet asuinalueet vetovoimaisiksi ja omaleimaisiksi taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Huolehditaan asuntotuotannon vaatimista toteutusedellytyksistä kaavoituksessa, perusinvestointien rahoituksessa, joukkoliikenneinvestoinneissa ja tontinluovutuksessa.

MA-ohjelman tavoitteena on olemassa olevien alueiden omaleimaisuuden vaaliminen sekä uusien rakennettavien alueiden identiteetin kehittäminen. MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä vuonna 2012 tullaan tekemään arvio asuinalueiden suunnittelu- ja toteutusratkaisuista. Arviointi tehdään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

## Hallinta- ja rahoitusmuodot (tavoite 2)

Vuoden 2010 seurannan yhteydessä toukokuussa 2010 kaupunginvaltuusto täsmensi MA-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta. Valtion ja Helsingin seudun kuntien tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi tehtyyn aiesopimukseen sisältyi uuden rahoitusmallin kehittäminen perinteisen valtion tukeman vuokratuotannon ja vapaarahoitteisen vuokratuotannon väliin. Tämä valtion täytekanta 20 vuoden välimalli ei kuitenkaan ole toistaiseksi kiinnostanut rakennuttajia ja keväällä 2010 päädyttiin siihen, että sille erikseen asetettu 20 %:n tuotantotavoite on tarkoituksenmukaista sisällyttää

samaan luokkaan kuin hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot.

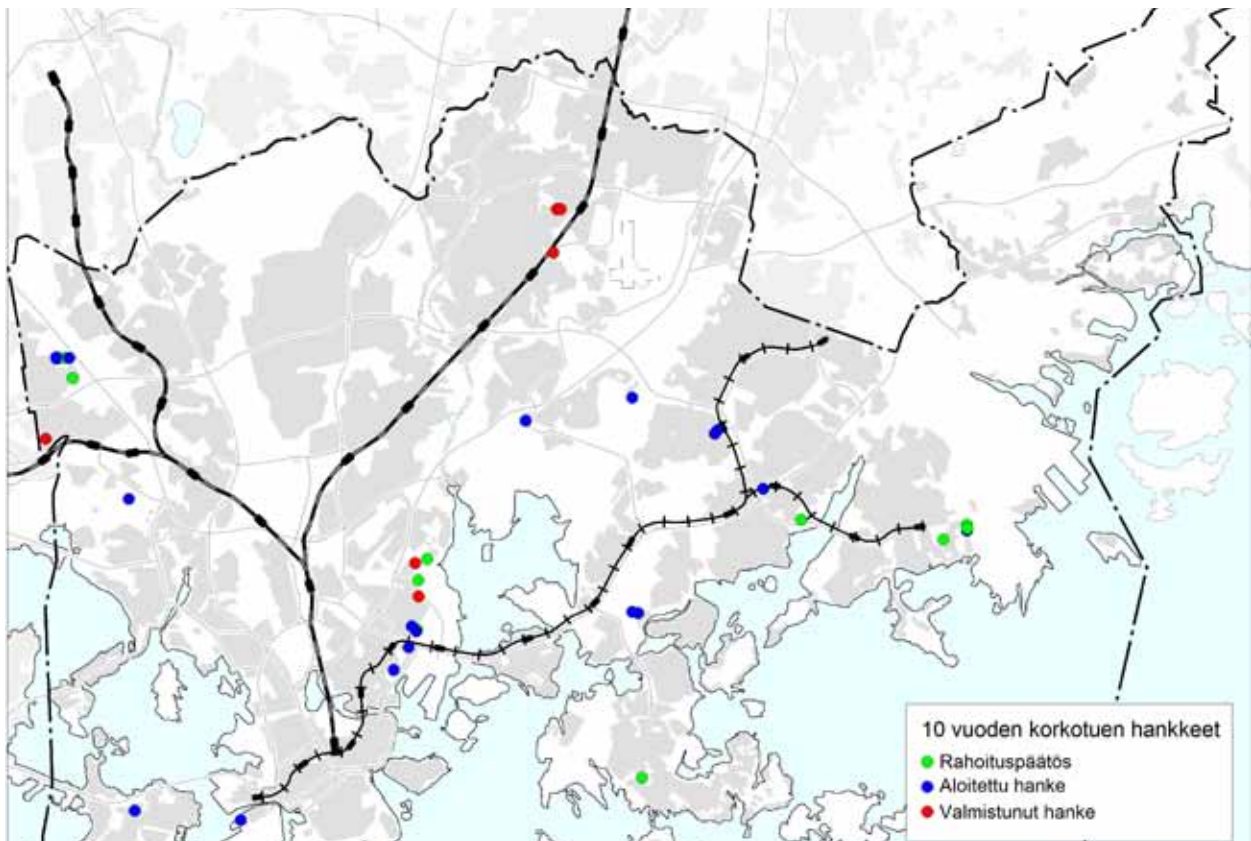
Vuosien 2009 ja 2010 aikana on ollut käytössä elvytystoimenpiteenä tilapäinen 10 vuoden korkotukimalli. Ko. rahoitusmuoto on mahdollistanut useiden asuinrakennuskohteiden aloittamisen ja rakentaminen on aloitettu yhteensä yli 2 000 asunnon osalta eri puolilla Helsinkiä.

MA-ohjelmassa asetettu tavoite selvittää kaupungin asuntohankintayhtiön asema ja tehtävät sekä mahdollisuudet kehittää asuntokannan hallintaa ja tarkoituksenmukaista käyttöä on saavutettu vuosien 2009 ja 2010 aikana. Vuoden 2010 alusta lähtien Kiinteistö Oy Auroranlinna on hoitanut Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallintoa ja samanaikaisesti hankintayhtiön henkilökunta on siirtynyt Kiinteistö Oy Auroranlinnan palvelukseen.

Tässä asuntomarkkinatilanteessa ei ole tarkoituksenmukaista aloittaa asuntotuotantoa kaupungin omalla Harava-mallilla. Tarvetta oman rahoitusmallin käyttämiseen ei ole, koska valtion tukijär-

Taulukko 1. MA-ohjelman täsmennetyt hallinta- ja rahoitusmuodon tavoitteet.

MA-ohjelma	Tarkistus	
20 %	20 %	Aravavuokratuotanto, josta vähintään puolet työssäkäyville
20 %	40 %	Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- ja aiesopimuksen mukainen tuotanto
20 %		- ml. as.oy muotoiset vuokratilat
40 %	40 %	Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto - ml. valtion 10-vuoden korkotuella toteutettavat asunnot



Kuva 23. Hankkeet, joiden rahoitusmuotona on käytetty 10 vuoden korkotukea.  
Lähde: Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston hankerekisteri.

jestelmään on tullut uusina rahoitusmuotoina elvytystoimina toteutettu ns. 10 vuoden korkotukimalli sekä ns. 20 vuoden takausmalli. Vuosien 2009 ja 2010 aikana 10 vuoden korkotukimallilla on rakennettu runsaasti uusia vuokra-asuntoja ja jää nähtäväksi kiinnostuvatko rakennuttajat vuoden 2011 aikana ns. 20 vuoden takauslainan käyttöönnotosta.

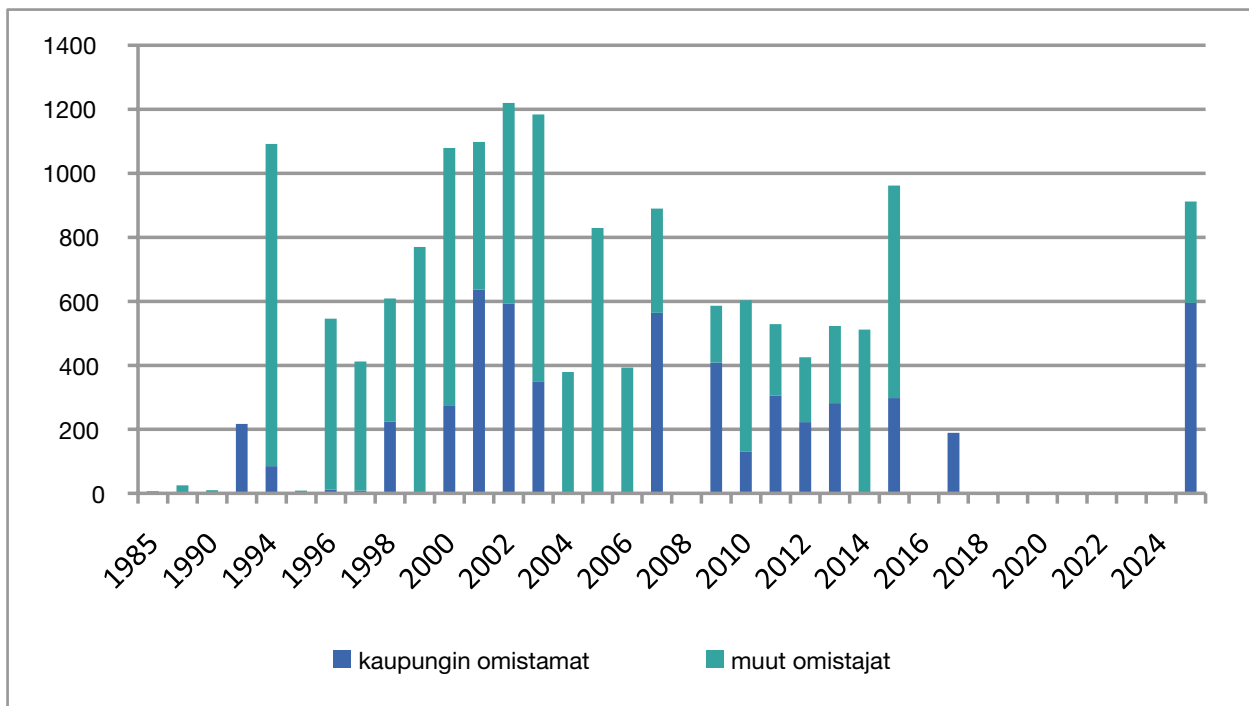
Kaupungin omasta osaomistumallista on tehty kaupunginhallituksessa päätös syksyllä 2008 mutta toistaiseksi asuntotuotantotoimisto ei ole tuotantoa aloittanut, koska kohteiden rakentaminen on ollut tarkoituksenmukaisempaa vapaarahoitteisena ja hitas-tuotantona.

## ARA-rajoituksista vapautuneet ja vapautumassa olevat asunnot

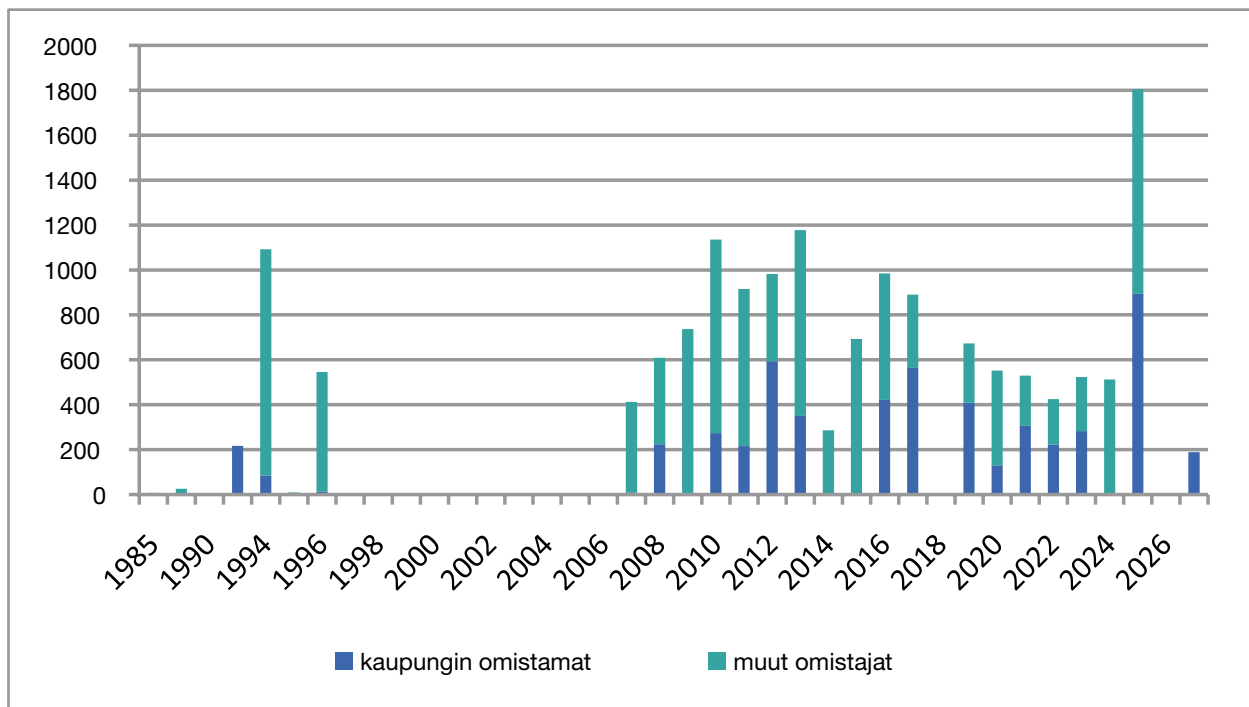
Valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöä ja luovuttamista on säädelty eri tavoin. Alun perin asuntojen käyttöä ja luovutusta säänneltiin laina-ajan

verran eli pääsääntöisesti 40 vuotta. Vuonna 1997 tehtiin kuitenkin asuntopoliittisiin syihin vedoten ratkaisu, että vapautumassa oleville asunnoille määriteltiin ns. 10 vuoden jatkorajoitus aika. Tällä hetkellä asunnot pääsääntöisesti vapautuvat siten, että ensin ne vapautuvat vuokravalvonnasta ja 10 vuoden päästä asukasvalintarajoituksista.

Helsingin kaupungin alueella olevia valtion tukemia vuokra-asuntoja on vapautunut kokonaan ja vapautumassa lähivuosina merkittävästi. Vuoden 2010 lopussa valtion tukemia vuokra-asuntoja oli vapautunut vuokravalvonnasta yhteensä lähes 12 000 asuntoa Helsingissä. Näiden asuntojen osalta vuokrien määrittäminen on vapaata eikä omakustannusperiaatetta tarvitse enää noudattaa. Asuntoja oli vapautunut vuokravalvonnan lisäksi myös asukasvalinnasta lähes 5 000 asuntoa. Näiden asuntojen osalta ei tarvitse noudattaa enää myöskään asukasvalintakriteereitä. Jatkorajoitusajalla olevien asuntojen osalta voidaan 15 %:iin asunnoista valita asukkaat ilman kriteerejä. Mikäli asuntojen peruskorjaukseen kuitenkin otetaan korkotukilainaa, määritellään asunnoille uusi rajoitusaika.



Kuva 24. Vuokravalvonnasta vapautunut / vapautuva valtion tukema vuokra-asuntokanta asuntoina Helsingissä. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.



Kuva 25. Asukasvalinnasta vapautunut / vapautuva valtion tukema vuokra-asuntokanta asuntoina Helsingissä. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

Taulukoihin 2 ja 3 on määriteltynä erikseen kaupungin ja muiden yleishyödyllisten toimijoiden omistamat vuokra-asunnot. Kaupunki, kuten muutkin Helsingin seudun kunnat, on voimassaolevan tontti- ja asuntotarjontaan liittyvän aiesopimuksen mukaan sitoutunut pitämään arajajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntokäytössä. Muiden omistamien asuntojen osalta tällaista varmuutta ei ole. Joka tapauksessa tulee huomioida, että vuokravallonnasta vapautuvien asuntojen osalta vuokrat määrittyvät markkinoilla ja saattavat muodostua osalle asukkaista kohtuuttomiksi.

## Hitas-järjestelmän kehittäminen (tavoite 11)

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 Hitas-järjestelmään tehtävistä muutoksista. Muutokset tulivat voimaan 1.1.2010 ja niiden mukaan Hitas-yhtiön on mahdollista vapautua hintasääntelystä, kun yhtiö on saavuttanut 30 vuoden iän. Lisäksi päätettiin ns. Hitas-rajahinnan käyttöönottamisesta. Hitas-asuntojen myynti tapahtuu uudistuksen jälkeen kahdella tavalla. Mikäli asunnon myyntihinta jää alle asunto-osaston neljännesvuosittain määrittelemän rajahinnan, ei myyjän tarvitse enää pyytää erikseen enimmäishintalaskelmaa. Mikäli asunnon kauppahinta ylittää määritetyn rajahinnan, tulee myyjän pyytää enimmäishintalaskelmaa, joka määrittää korkeimman mahdollisen myyntihinnan.

Hitas-järjestelmän muutosten voimaantullessa 1.1.2010 iältään 30 vuotta vanhoja yhtiöitä oli 10 kpl. Tällöin ensimmäisessä keskineliöhintojen vertailussa näistä yhdeksän yhtiötä (yhteensä 470 asuntoa) vapautui hintasääntelystä kaupungin ilmoituksella. Näissä yhtiöissä keskineliöhinta tai voimassa oleva rajahinta ylitti saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan ja johti sääntelystä vapautumiseen ilman tontin maanvuokran tarkistamista (korotusta). Ainoastaan yksi Katajanokalla (postinumeroalue 00160) sijaitseva yhtiö jäi hintasääntelyn vaikutuksen piiriin, koska yhtiön keskineliöhinta alitti saman postinumeroalueen kaikkien asuntojen keskineliöhinnan.

Yhtiöiden keskineliöhinnat tarkastellaan neljännesvuosittain ja 30.11.2010 mennessä on tehty hintavertailu lisäksi kahdeksan muun määräiän täyttäneen yhtiön osalta. Näistä kaikki ovat vapautuneet hintasääntelyn vaikutuksesta keskineliöhintojen vertailun perusteella. Tähän mennessä vapautuneita Hitas-yhtiöitä on 17 kpl (967 asuntoa) ja sääntelyn vaikutuksen piirissä edellä mainittu Katajanokalla sijaitseva jo yli 30 vuotta vanha yhtiö. Seuraava tarkastelu on 1.2.2011 ja jatkossa aina neljännesvuosittain kulloinkin 30 vuoden määräiän saavuttaneiden yhtiöiden osalta.

Hitas-asuntojen rajahinta lasketaan myös neljännesvuosittain (1.2., 1.5., 1.8. ja 1.11.) samaan aikaan kuin Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittain

Taulukko 2. ARA-rajoituksista vapautuneet asunnot Helsingissä 31.12.2010. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

	vapautunut vuokravallonnasta	vapautunut asukasvalinnasta
kaupunki	3 503	820
muu	8 455	3 969
yhteensä	11 958	4 789

Taulukko 3. ARA-rajoituksista vapautumassa olevat asunnot Helsingissä. Lähde: Kiinteistöviraston asunto-osasto.

	vapautuu vuokravallonnasta			vapautuu asukasvalinnasta		
	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 -	2011 - 2015	2016 - 2020	2021 -
kaupunki	1 109	189	596	1 159	1 524	1 894
muu	1 842	0	316	2 895	1 576	2 089
yhteensä	2 951	189	912	4 054	3 100	3 983

asuntojen hintatilaston ja -indeksin, jota käytetään Hitas-enimmäishintojen laskennassa. Rajahinta on vuodenvaihteessa 2010/2011 ollut noin 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Rajahinnan voimassa ollessa omistajan pyynnöstä on enimmäishintalaskelmia tehty ajalla 1.1.2010–30.11.2010 yhteensä 1 378 kpl. Näistä 441 laskelmassa enimmäishinta on vahvistettu kulloinkin voimassa olevan rajahinnan perusteella. Se tarkoittaa sitä, että huoneiston laskennallinen enimmäishinta on jäänyt alle voimassa olevan rajahinnan. Rajahinnalla on siten ollut merkitystä noin 32 % enimmäishintalaskelmista.

Hitas-asuntojen kauppvoja on samana ajankohtana tehty pelkän rajahinnan perusteella vain 97 kpl. Tämä tarkoittaa sitä, että omistaja ei ole tilannut virallista enimmäishintalaskelmaa. Kuitenkin toteutuneiden kauppvojen perusteella voidaan todeta, että useampi kauppa olisi voitu tehdä ilman enimmäishinnan vahvistamista. Usein omistajat haluavat ostajaa ja pankkia varten kirjallisen vahvistuksen enimmäishinnasta, vaikka tietävät, että toteutunut kauppahinta jää mahdollisesti alle voimassa olevan rajahinnan.

Asunto-osastolle 1.12.2010 mennessä ilmoitettuja kauppvoja ajalla 1.1.2010 - 30.11.2010 on tehty 687 kpl. Kaupat ilmoitetaan osittain viiveellä ja lukumäärät tarkentuvat sitä mukaa, kun kauppakirjoja toimitetaan asuntoasiamiesastolle.

## Kaupungin tontinluovutus ja aluekokonaisuuksien toteuttaminen (tavoite 9)

Kaupunginjohtajan asettama tontinluovutuksen seurantarayhmä on pyrkinyt koordinoimaan kaupungin asuntotonttien luovutusten kaupunginhallitusvaiheen valmistelua sekä ohjaamaan asuntotonttien varaamiseen ja luovuttamiseen liittyvien tietojärjestelmien kehittämistä. Työryhmän toimikausi on ollut 26.8.2009 - 31.12.2010.

Meneillään olevan Kruunuvuoren kumppanuuskaavoitushankkeen lisäksi kumppanuuskaavoituksen käynnistämistä on selvitetty muun muassa Verkkoosaaren, Katajajarjun ja Saukonlaiturin alueella. Kumppanit on tarkoitus valita näihin kohteisiin vuoden 2011 aikana.

Alueittaisten hallintamuotojakaumien valmistelutyö on käynnissä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien toimesta. Hallintamuotojakaumat on tarkoitus tuoda päätöksentekoon seuraavan tontinluovutuskierroksen yhteydessä.

## Kerrostalojen kehittäminen (tavoite 6)

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin vuoden 2010 aikana kuusi hanketta ja vuonna 2009 viisi hanketta. Hankkeiden edistymistä ohjataan aluetöryhmissä.

Hankkeet ovat esillä ohjelman internet-sivuilla ([www.hel.fi/kerrostalo](http://www.hel.fi/kerrostalo)). Ohjelmaan hyväksytyjen hankkeiden lisäksi sivuilla esitellään hyviä oivalluksia kerrostalokohteissa, jotka eivät täytä ohjelmaan valitsemiskriteerejä kehittämisteeman suppeuden takia, mutta ovat selkeää kehittämistä kerrostalorakentamisessa. Sivuille myös kootaan kerrostalojen kehittämistä tukevaa tutkimus- ja selvitysaineistoa sekä raportteina että linkkeinä.

Vuoden 2010 aikana ohjelman teemoja on lisätty ja niitä kehitetään edelleen. Ohjelmaan tähän mennessä hyväksytyt hankkeet ovat liittyneet mm. autottomuuteen, energiatehokkuuteen, ryhmä-, puu- ja moduulirakentamiseen.

Kaupunki osallistui Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen, YTK:n vetämään Urbanin asumisen tulevaisuudenkonseptit – tutkimushankkeeseen, URBA-projektiin, jossa arvioitiin kiinnostavia kansainvälisiä urbanin asumisen malleja, kehiteltiin niistä uudentyyppejä asumiskäytäntöjä sekä analysoitiin niiden toteuttamisen esteitä ja soveltuvuutta pääkaupunkiseudulle. Tulokset julkaistiin kahdessa raportissa: ”Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa” ja ”Asutaan urbaanisti - laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittelyllä”.

## Kaupunkimaisen pientalon kehittäminen (tavoite 7)

Vuoden 2010 aikana kaupunkisuunnitteluvirasto järjesti Helsinki Townhouse – arkkitehtuurikilpailun. Kilpailulla haettiin uusia kaupunkipientalotyyppejä, jotka kulttuurisesti ja kaupunkikuvallisesti soveltuvat helsinkiläiseen kaupunkiympäristöön. Kilpailu oli kohdistettu Jätkäsaareen ja Kruunuvuorenrantaan. Hallintokuntien välistä yhteistyötä on kehitetty edelleen. Yhteistyöryhmä, joka koostuu kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston ja asuntotuotantotoimiston edustajista selvittää pientalotarjontaa ja ennakoituja toteutusmuotoja kaavainventaarin perusteella sekä kaupunkipientalojen kaavoitusta, rakentamismääräyksiä, tontinluovutusta, toteuttamistapoja, suunnittelun ja toteutuksen ohjausta sekä keinoja, jolla edistää kaupunkipientalojen rakentamista.

## Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen (tavoite 8)

Omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen kautta on tarkoituksena löytää uusia toteutusmuotoja sekä pyrkiä monipuolistamaan asuntotarjontaa ja samalla mahdollistaa yksilöllisten asuntoratkaisujen tekeminen.

Helsingin kaupunki tarjosi syksyllä 2010 omakotitalotontteja haettavaksi helsinkiläisille perheille omatoimiseen pientalorakentamiseen. Hakemuksia tuli merkittävästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuonna 2009 hakijoita oli noin 800 kun vuonna 2010 hakijoita oli noin 1 300. Haettavana olleet 67 tonttia sijaitsivat Kaarelassa, Tuomarinkylässä, Malmilla, Suutarilassa, Puistolassa, Vartiokylässä ja Laajasalossa. Osa omatoimiseen rakentamiseen varattavista tonteista on soveltuvia tai ensisijaisesti tarkoitettu Helsinki-pientalon rakentamiseen.

Helsingin kaupunki on lisäksi varannut ryhmärakennuttamishankkeita varten Jätkäsaaresta, Kalasatamasta ja Viikinmäestä asuin-kerrostalotontteja. Kehittyvä kerrostalo- kokonaisuuteen kuuluvan hankkeen tavoitteena on lisäksi luoda konsulttitoisen ryhmärakentamisen konsepti kerrostalorakentamiseen.

Helsingin kaupunki osallistuu ryhmärakennuttamisen valtakunnalliseen kehittämistyöhön. Työn tavoitteena on ryhmärakennuttamisen osaamisen kasvattaminen sekä käyttäjälähtöisten kehittämishankkeiden käynnistäminen. Tiedon kokoamisen rinnalla hankkeessa luodaan pohjaa erilaisten asukaslähtöisten rakennushankkeiden käynnistymiselle liittyen energiatehokkaaseen pientalorakentamiseen, lähienergiatuotannon rakentamiseen sekä asukaslähtöisen kerrostalorakentamiseen.

# VANHOJEN ALUEIDEN JA VANHAN ASUNTOKANNAN PARANTAMINEN

Vahvistetaan vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuutta. Ylläpidetään ja parannetaan olemassa olevaa asuntokantaa kestäväen kehityksen mukaisesti.

## Täydennysrakentamisen edistäminen (tavoite 13)

Seurantareporttien käsittelyn yhteydessä keväällä 2009 ja 2010 on täsmennetty MA-ohjelman tavoitteita täydennysrakentamisen osalta. Keväällä 2009 käynnistettiin täydennysrakentamiskampanja, jonka keskeisenä tavoitteena oli kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä soveltuvien vanhojen toimitila- ja teollisuuskiinteistöjen muuttamiseen asuinrakennuksiksi. Keväällä 2010 päätettiin, että täydennysrakentamisen yhteydessä omistusasuntovaltaisille alueille pyritään rakentamaan vuokra-asuntoja.

MA-ohjelman tausta-aineistoon sisältyi keväällä 2008 seuraava laskelma ohjelmakaudella 2008 - 2017 käytettävissä olevasta tonttivarannosta.

Laskelma perustuu lainvoimaiseen ja toistaiseksi rakentamattomaan asemakaavavarantoon sekä kaupunkisuunnitteluviraston inventointiin ohjelmakauden aikana lainvoimaistuvasta uudesta asemakaavavarannosta. Näiden varantojen rakentaminen on laskelmaan ohjelmoitu ottaen huomioon MA-ohjelman 5 000 asunnon tuotantotavoite.

Varanto on tyypitely uusiokäyttö-, täydennysrakentamis- ja uudisrakentamisalueiksi. Tyypittely on tehty suhteellisen karkeasti painottaen alueittain vallitsevan tyypin osuutta. Tyypittely onnistuu parhaiten uusiokäyttöalueilla ja aivan uusilla alueilla, mutta täydennysrakentamisalueilla rajojen vetäminen kumpaankin em. tyypin suuntaan on monissa tapauksissa haastavaa. Nyt esitettyä tyypittelyä kuitenkin puoltaa se tosiasia, että lähes kaikki rakentaminen Helsingin vuoden 2008 aikaisten rajojen sisällä (ennen Östersundomin liittämistä Helsinkiin) voidaan lukea enemmän tai vähemmän jo olemassa olevaa rakennetta täydentäväksi ja olevan siis täydennysrakentamista.

Vastaavasti tyypiteltynä vuodesta 2008 alkaen vuoden 2010 syyskuun loppuun mennessä käynnistynyt asuntotuotanto sijoittuu alueittain siten, että vanhojen alueiden uusiokäytön osuus (ml. satamilta vapautuneet alueet) on 0,2 milj. kem<sup>2</sup> (34 % tuotannosta), täydennysrakentamisalueiden osuus 0,3 milj. kem<sup>2</sup> (48 % tuotannosta) ja uusien alueiden osuus 0,1 milj. kem<sup>2</sup> (18 % tuotannosta).

Tulos poikkeaa jonkin verran koko ohjelmakautta koskevasta kuvasta. Keskeiset selittävät asiat ovat tuotannon painottuminen jo aikaisemmin kaavoite-

Vanhojen alueiden uusiokäyttö*	2,2 milj. kem <sup>2</sup> ( 50 %)
Täydennysrakentamisalueet	1,6 milj. kem <sup>2</sup> ( 35 %)
Uudet alueet	0,7 milj. kem <sup>2</sup> ( 15 %)
Yhteensä	4,5 milj. kem <sup>2</sup> (100 %)
*ml. satamat	

tuille alueille ja projektialueiden keskinäinen muutos nyt jo lähes valmiilta alueilta uusille projekti-alueille. Uudet alueet ovat vasta käynnistymässä ja tuotantovolyymit ovat siksi jääneet alhaisiksi. Tämän vuoksi uusiokäytön, mitä lähes kaikki suuret projektialueet ovat, osuus on jäänyt noin 34 % koko asuntotuotannosta. Täydennysrakentamisen suuri osuus, 48 %, selittyy pitkälle sillä, että näillä alueilla on ollut käytettävissä rakentamisvalmista varantoa.

Täydennysrakentamistyöryhmä perustettiin kaupunginjohtajan päätöksellä toimikaudeksi 1.9.2009–31.12.2010. Työryhmässä oli useiden hallintokuntien edustus. Työryhmän työskentelyn taustalla olivat kaupunginvaltuuston hyväksymän MA-ohjelman linjaukset mm. ilmastonmuutoksen torjunta yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja asuntorakentamisen ja perusparantamisen energiatehokkuudesta huolehtiminen. Keskeinen keino tavoitteiden saavuttamiseksi on täydennysrakentaminen. Samoin työryhmän työtä linjasi kaupunginvaltuuston hyväksymä kaupungin strategiaohjelma, minkä yhtenä päätavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ilmastonmuutokseen vastaamiseksi, siten että yhdyskuntarakenne täydentyy olemassa olevaan ja kehittyvään raideliikenneverkkoon tukeutuen. Tämä edellyttää täydennysrakentamisen edistämistä. Työryhmän raportti on tulossa käsitteilyyn kevään 2011 aikana.

## **Vanhan asuntokannan parantaminen (tavoite 14) ja kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen (tavoite 15)**

Helsingin kaupungin hissiprojektin koordinoimana vuonna 2010 saatiin uusia hissejä yhteensä 61 kpl. ARA avusti näitä kohteita yhteensä 4,6 milj. euroa.

Vuoden 2010 keväällä valtion ensimmäisessä lisätalousarviossa osoitettiin varat niille suhdanne- luonteisille korjausavustushakemuksille, jotka jäivät vuoden 2009 jaossa ilman avustusta. Avustuksia myönnettiin Helsingissä 2 028 korjaushankkeeseen 40,4 miljoonaa euroa. Asuntoja näissä kohteissa on 120 400 kpl. Tämän lisäksi vuonna 2010 suhdanne- luonteisiin energia-avustuksiin myönnettiin 209 hakemukseen 5,6 miljoonaa euroa. Kuten

aikaisempinakin vuosina, myös suunnitelmallista korjaustoimintaa avustettiin. Kuntoarvioihin, kuntotutkimuksiin ja peruskorjausten suunnitteluun myönnettiin noin 1 136 hankkeeseen 3,6 miljoonaa euroa. Yhteensä suhdanne- luonteisia korjausavustuksia Helsinkiin osoitettiin vuosina 2009–2010 noin 80 miljoonaa euroa.

1960–70-luvun asuntoalueilla, erityisesti omistus- asuntokannassa on korjausvaje kasvanut paikoitellen suureksi. Kiinteistövirastossa selvitettiin vuosien 2008–2009 aikana asuntoalueiden korjausvajetta laskennallisesti useissa esikaupungeissa, mm. Esikaupunkien renessanssi-hankkeen pilottilueilla. Selvityksestä saatiin tärkeää pohjatietoa arvioitaessa asuntoalueiden kuntoa kokonaisuutena sekä korjausrakentamisen tarvetta ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Lähiöprojekti käynnisti vuonna 2009 alueellisen energiatehokkuusselvityksen, jossa ovat mukana tietokeskus, Helsingin energia, kiinteistövirasto, talous- ja suunnittelukeskus sekä kaupunkisuunnitteluvirasto. Pilottilhanke valmistui kuudessa kaupunginosassa vuonna 2010 ja työtä jatketaan vielä vuonna 2011. Tavoitteena on saada energiankulutusluvut (sähkönkulutus, lämpö, jätteet, vesi ja jatkossa myös liikenne) kaikista kaupunginosista mm. Helsinki alueittain - julkaisuun.

Yhtiöissä, joissa on suuri korjausvaje, kustannukset voivat ylittää erittäin korkeiksi jo pelkästään välttämättömien putki- ja julkisivukorjausten osalta. Tämän lisäksi uusien energiatehokkuusvaatimusten mukaiset korjaukset lisäävät remonttikustannuksia huomattavasti. Energiakorjausten osalta tulisikin miettiä, kuinka paljon energiavaatimuksia on mahdollista säilyttää korjausrakentamiseen erityisesti sellaisten tekniikoiden osalta, mistä ei ole vielä esittänyt onnistuneita käytännön esimerkkejä.

Kaupungin vuokra-asuntojen osalta tulisi harkita joissain tapauksissa jopa rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista, silloin kun korjauskustannukset alkavat lähestyä uuden rakentamiskustannuksia. Omistus- asumisessa tällainen ei tule ainakaan toistaiseksi rahoitusmallien puuttumisen vuoksi kyseeseen. On tärkeää huomata, että rakennus on teknisesti loppuun kulunut silloin, kun sen jäljellä oleva arvo muodostuu enää rungosta ja perustuksista (kulumisaste on yli 70 %). Tällöinkin uudisrakentamisen tehokkuuden lisäyksen tulisi

olla huomattava, jotta purkaminen ja tilalle rakentaminen olisi taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Yli 70 %:n kulumisasteita ei selvitysten mukaan kuitenkaan löytynyt, vaan tutkituissa kaupunginosissa kuluma oli enimmillään noin 54 %. Asuntoyhtiöissä on lisäksi kiinni huomattava osa kansallisvarallisuudesta, joten se tulee sitäkin kautta pystyä pitämään kunnossa. Tähän tulisi löytää uusia rahoitusmalleja ja kannustimia lisärakentamismahdollisuuksien ohella. Ryhmäkorjaamismalleilla voidaan saada kaivattuja kustannussäästöjä.

Rakennusvalvontavirastossa toimivat lähiöarkkitehdit antavat tällä hetkellä korjausneuvontaa taloyhtiöille ja laativat korjaustapaohjeita. Ohjeet tulevat taloyhtiöiden käyttöön maksutta. Mm. vuonna 2010 valmistuivat korjaustapaohjeet Keski-Vuosaareen ja vuonna 2011 ohjeet laaditaan Malminkartanoon.

## **Helsingin kaupungin asunnot Oy:n perustaminen**

Kaupunginvaltuuston lokakuussa 2010 tekemien päätösten mukaisesti on perustettu Helsingin kaupungin asunnot Oy -niminen yhtiö omistamaan kaupungin aravavuokra-asunnot sekä päätetty sulauttaa kaupungin omistamat 21 aravakiinteistöyhtiötä uuteen fuusioyhtiöön. Fuusioyhtiö perustaa 21 alueellista yhtiötä. Nykyisten alueellisten kiinteistöyhtiöiden sulautumista fuusioyhtiöön valmistellaan useiden työryhmien toimesta vuoden 2011 aikana.

# KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMINEN

Osallistutaan ilmastonmuutoksen torjuntaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta sekä huolehtimalla asuntorakentamisen ja perusparantamisen energiatehokkuudesta.

## Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edistäminen (tavoite 20)

Joukkoliikenteen järjestämistä varten on perustettu Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL), jonka toimikausi alkoi 1.1.2010. Kuntayhtymän tehtävät jäsenkuntien osalta ovat joukkoliikenteen suunnittelu, järjestäminen ja matkustajainformaatio sekä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen. Tehtäväkenttä kattaa myös tarvittavien liikennepalvelujen hankinnan, joukkoliikenteen markkinoinnin, taksa-, lippujärjestelmän sekä lippujen hintojen vahvistamisen sekä matkailippujen tarkastamisen. Kuntayhtymälle siirtyivät Helsingin sisäisen liikenteen suunnittelu- ja tilaajaorganisaation, Helsingin kaupungin liikennelaitoksen, HKL:n, ja seudullisen liikenteen suunnittelu- ja tilaajaorganisaation tehtävät lukuun ottamatta raitio- ja metroliikennettä, josta HKL vastaa tuotajayksikkönä. HSL edistää omalta osaltaan kestävä kehitystä tekemällä joukkoliikenteestä mahdollisimman houkuttelevan vaihtoehdon autoilulle.

Helsingin liikennejärjestelmäsuunnitelman 2011 (HLJ 2011) luonnos on ollut vuodenvaiheessa 2010/2011 lausuntokierroksella. HLJ 2011 on tehty HSL:n toimesta koko Helsingin seudun 14 kunnan alueelle.

Loppuvuodesta 2010 on perustettu pyöräilyprojektin johtoryhmä. Työryhmän tehtävänä on strategiaohjelman linjausten mukaisesti koordinoita pyöräilyn kokonaissuunnittelua kaupungissa. Työryhmän tavoitteena on edistää hallintokuntien yhteistyötä pyöräilyn edistämisessä.

## Autopaikkojen toteuttaminen (tavoite 19)

Edellisessä seurantaraportissa mainittu kaupunginhallituksen 29.3.2010 päättämä kaupunkisuunnitteluviraston selvitystehtävä autopaikkavaatimusten lieventämisestä 2010 loppuun mennessä ei ole käynnistynyt erillisenä selvityksenä. Taustoittavana selvityksenä on käynnistynyt erillinen diplomityö aiheena esikaupunkialueiden pysäköintimäärien optimaalinen mitoitus. Yhtäaikaisesti diplomityön kanssa selvitetään uutta menetelmää autopaikkamäärien arviointiin ja sitä verrataan nykyiseen toimintamalliin. Työ jatkuu vuonna 2011.

Kaupunginjohtaja päätti 14.5.2008 asettaa työryhmän selvittämään, millaisin mallein asemakaavamääräysten mukaiset autopaikat voidaan toteuttaa siten, että kustannukset kohdentuvat nykyistä suuremmin autopaikkojen käyttäjille. Kaupunginhallitus päätti 2.3.2009 (314 §) merkitä tiedoksi 31.1.2009 päivätyn autopaikkatyöryhmän raportin ”Autopaikkojen toteuttamiskustannukset ja niiden kohdistaminen nykyistä suuremman määrin autopaikkojen käyttäjille”. Samalla kaupunginhallitus päätti hyväksyä muun muassa seuraavan toimenpiteen: Kaavoitetaan kokeiluluonteisesti MA-ohjelman mukaisia vähäautoisia tai autottomia asuontontteja ja -kortteleita.

Kalasadaman Sörnäistenniemestä on samasta korttelista varattu asuinkerrostalotontti vapaarahoitteisten hitas-omistusasuntojen sekä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Kaupunginhallitus on kehottanut kaupunkisuunnitteluvirastoa kaavoittamaan kokeiluluonteisesti MA-ohjelman mukaisia vähäautoisia tai autottomia

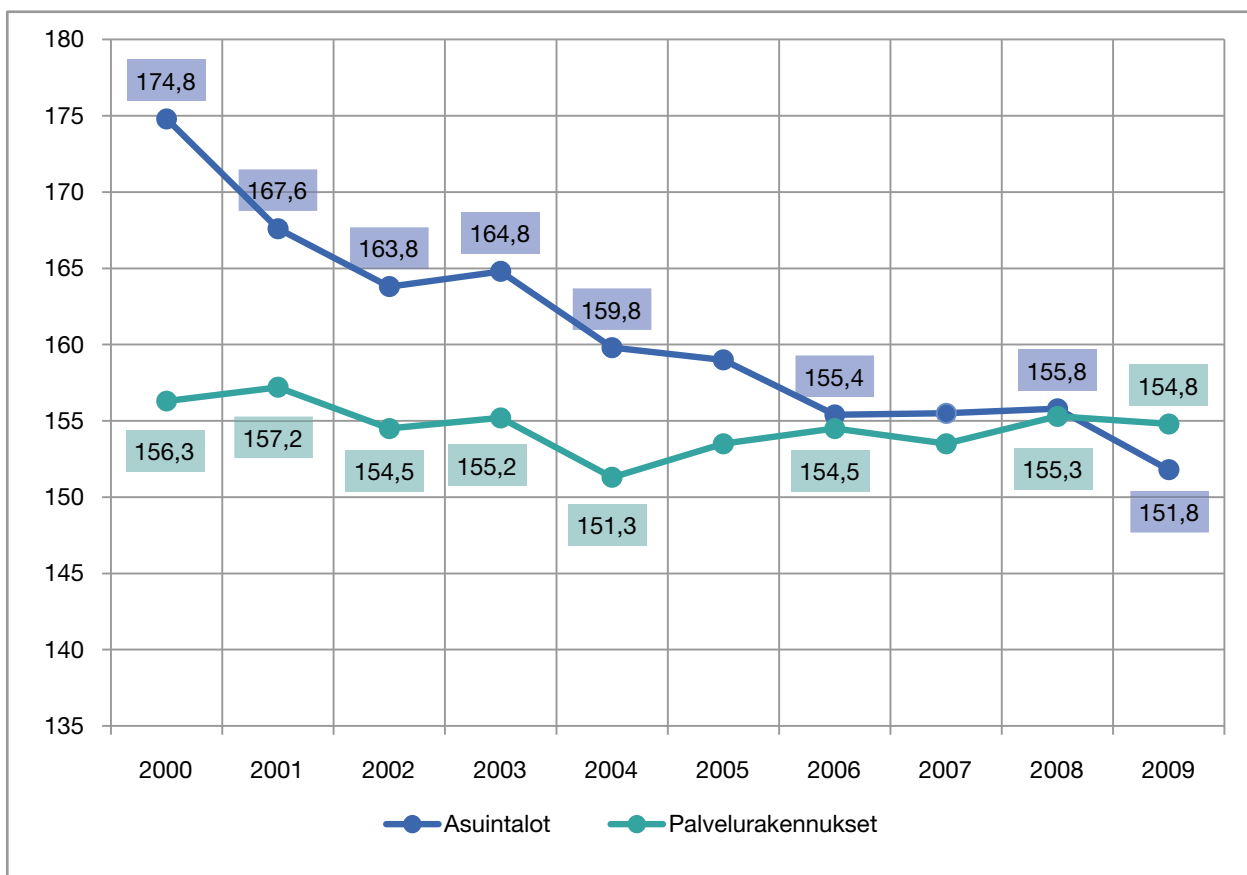
asuntontteja ja -kortteleita. Kaupunkisuunnittelu-  
virasto ja asuntotuotantotoimisto ovat yhteistyössä  
päättäneet esittämään Sörnäistenniemen korttelia  
autottomuuden kokeilukortteliksi. Asuntotuotan-  
totoimistolle on myönnetty poikkeamispäätös ase-  
makaavan mukaisista korttelin autopaikkamäärä-  
yksistä.

Länsisataman Jätkäsaaresta on varattuna lisäksi  
asuinkerrostalotontti, jossa tulee kehittää uuden-  
tyyppisiä pienasuntoratkaisuja sekä autottomuutta.  
Autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä mahdolli-  
sesti saatava kustannussäästö on pyrittävä mahdolli-  
suuksien mukaan hyödyntämään asuntoratkaisui-  
den ja asumisen laadun kehittämisessä kaupungin  
kanssa hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä tar-  
kemmin määriteltävin tavoin.

## Rakentamisen energiatohokkuus (tavoite 16)

Kaupungin varaamien tonttien osalta on tontin-  
luovutusehdoksi kirjattu vaatimus rakentaa A-ener-  
gialuokan asuinkiinteistöjä.

Kesällä 2009 asetetun asumisen energiatohokkuus-  
työryhmän tehtäväksi annettiin laatia ehdotus kau-  
pungin omistaman asuntokannan ja kaupungin  
asuntotuotannon energiatohokkuuden toimenpide-  
ohjelmaksi. Toimenpideohjelmassa tuli määritellä  
keinot, joilla kuntasektorin energiansäästösopimuk-  
sessa ja asuinkiinteistökannan energiansäästösopi-  
muksessa määritellyt Helsingin kaupungin asuin-  
kiinteistökannan energiansäästötavoitteet on  
mahdollista saavuttaa.



Kuva 26. Kaupungin omistamien asuintalojen ja palvelurakennusten lämmön sääkorjatun ominaiskulutuksen kehittyminen vuosina 2000–2009 (kWh/m<sup>2</sup>).

Lähde: Kaupungin energiansäästöneuvottelukunnan toimintakertomus 2009.

Myöhemmin täsmennettiin työryhmän tehtäväksiannon sisältävän myös kaupungin asuinrakennusten tontinluovutuksiin liitettävien energiatehokkuustavoitteiden laatimisen. Työryhmän laatima ensimmäinen raportti sisälsi esityksen asuntonttien tontinluovutuksiin liitettävistä energiatehokkuusvaatimuksista. Raportti on käsitelty johtajistossa alkuvuodesta 2011.

Työryhmä luovuttaa ehdotuksen kaupungin omistaman asuntokannan ja kaupungin asuntotuotannon energiatehokkuuden toimenpideohjelmaksi -nimisen raporttinsa alkuvuodesta 2011. Asumisen energiatehokkuustyöryhmä on työnsä kuluessa kerännyt lisäksi erilaisia ehdotuksia energian säästämiseen ja ilmastonmuutoksen vastustamiseen.

Vuonna 2010 on lisäksi toteutettu useita tontinluovutuskilpailuja, joissa on ollut sovellettu erillisiä ekokriteerejä ja käynnistetty useita ekologiseen kestävyyyteen tähtäviä alueellisia kehittämishankkeita ja rakennus- sekä tutkimushankkeita.

# MA-OHJELMAN SEURANTARAPORTIN 2010 TOIVOMUSPONNET JA NIIDEN KÄSITTELY

---

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymät toivomusponnet on käsitelty kaupunginhallituksessa.

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että seuraavaan MA-ohjelman seurantaraporttiin liitetään vertailuaineistona erillinen katsaus koko pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon, erityisesti koskien Espoon ja Vantaan kokonaisasuntotuotantoa. (Laura Kolbe)  
Khs 7.6.2010, 742 §
2. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että asuntorakentamisen määrällinen taso turvataan huolehtimalla kaupungin investointiohjelman asuntorakentamista tukevien investointien toteuttamisesta. (Jorma Bergholm)  
Khs 21.2.2011, 241 §
3. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Helsingin kaupunki neuvottelee valtion kanssa korjausavustusten jatkamisesta korjausrakentamiseen vuodelle 2011. (Sirpa Puhakka)  
Khs 21.2.2011, 202 §
4. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että monipuolisen asuntorakenteen turvaamiseksi Helsinki pitää tärkeänä asumisoikeuslainsäädännön pikaista uudistamista ja sitä kautta varmistuvaa asumisoikeusasuntojen jatkuvaa tuotantoa. (Tarja Kantola)  
Khs 21.2.2011, 203 §
5. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki ryhtyy määrätietoisesti toteuttamaan uusille alueille myös autottomia vuokrakohteita. (Silvia Modig)  
Khs 21.2.2011, 205 §
6. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää pikaisesti miten tontinluovutuksesta rakentamisen käynnistymiseen kuluva aika voidaan rakennushankkeissa lyhentää. (Lasse Männistö)  
Khs 21.2.2011, 204 §

Liite 1. Valtion tukeman vuokra-asuntorahoituksen mallit

VALTION TUKEMAN VUOKRA-ASUNTORAOHITUKSEN MALLIT				
	Valtion tukema vuokra-asunto	As.Oy muotoinen vuokratalo	20 vuoden takauslaina (aiesopimus)	Lyhyt korkotuki 10 v (elvytystoimi)
	Korkotukilaki 604/2001	Muutos korkotukilakiin HE 89/2009	Välimallin takauslaki 856/2008, HE 173/2008	Korkotuki 2009-10 176/2009, HE 3/2009
Velvollisuus pitää vuokra-asuntona	40 v.	2 v	20 v.	10 v. / 5 v*
Asukasvalinta	sosiaalinen tulo-, varallisuus- ja tarveharkinta	sosiaalinen tulo-, varallisuus- ja tarveharkinta	vapaa	vapaa
Toimijat	Ara:n hyväksymät yleishyödylliset toimijat	Ara:n hyväksymät yleishyödylliset toimijat	Ara:n hyväksymät vakavaraiset, ammattitaitoiset ja luotettavat hakijat	Takaisinmaksukykyinen yhteisö
Hakuprosessi	Ara:n hankekäsittely + kunnan kuuleminen	Ara:n hankekäsittely + kunnan kuuleminen	Ara:n hankekäsittely + kunnan kuuleminen	"kevennetty"
Täytetäkaus	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Korkotuki/omavastuu	3,40 %	3,40 %	ei korkotukea	3,40 %
Enimmäismäärä	korkotukilaina max. 95 % rakennuskustannuksista	korkotukilaina max. 95 % rakennuskustannuksista	takauslaina max. 95 % rakennuskustannuksista	takauslaina max. 90 % rakennuskustannuksista
Vuokranmääräytyminen	omakustannusperiaate	omakustannusperiaate	kohtuullisuusvaatimus	ei säädetty
Ajanjakso	toistaiseksi	toistaiseksi	toistaiseksi	2009-2010, uusia rahoituspäätöksiä ei tehdä enää vuonna 2011
Käynnistysavustus	10 000 € / asunto aiesopimuskauden loppuajan	10 000 € / asunto aiesopimuskauden loppuajan	ei	ei
				* mahd. vapautua 5 vuoden jälkeen vuokra-asuntovelvoitteesta

Liite 2. Asunto- ja tonttitarjonnan aiesopimuksen seurantatiedot

ARA-vuokra-asuntotuotanto <sup>1</sup> , asuntoja/vuosi														
Alue	Ara- vuokra- asuntojen osuus tavoitteista	Valmistuneet/ valmistuvat ARA-vuokra-asunnot						Alkaneet/ alkavat ARA-vuokra-asunnot						
		2008	2009	Arvio 2010	Arvio 2011	2008	Alkaneet vuonna 2009	Arvio alkavista vuonna 2010	Arvio alkavista vuonna 2011	2008	Yhteensä	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yhteensä
Helsinki	1 000	447	531	922	1 000	585	1 276	298	978	1 000	500	1 300	600	700
Espoo	500	286	115	819	650	115	933	590	343	650	300	650	350	300
Vantaa	400	170	214	487	700	273	375	304	71	340	123	416	248	168
Kauniainen	12	0	0	30	0	0	30	30	0	0	0	30	30	0
<b>Pääkaupunki-seutu</b>	<b>1 912</b>	<b>903</b>	<b>860</b>	<b>2 258</b>	<b>2 350</b>	<b>973</b>	<b>2 614</b>	<b>1 222</b>	<b>1 392</b>	<b>1 990</b>	<b>923</b>	<b>2 396</b>	<b>1 228</b>	<b>1 168</b>
Järvenpää	100	0	32	65	0	70	27	0	27	126	46	0	0	0
Kerava	100	0	32	38	64	0	38	0	38	64	0	70	0	70
Mäntsälä	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	0
Nurmijärvi	80	0	0	60	76	0	60	60	0	0	0	82	34	48
Pornainen	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	80	0	54	88	61	17	78	78	0	96	0	159	28	131
<b>Kuuma-kunnat yht.</b>	<b>440</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>251</b>	<b>201</b>	<b>87</b>	<b>203</b>	<b>138</b>	<b>65</b>	<b>286</b>	<b>46</b>	<b>331</b>	<b>82</b>	<b>249</b>
Hyvinkää	65	0	19	0	107	17	0	0	0	107	75	35	25	10
Kirkkonummi	95	0	0	0	64	0	0	0	0	18	18	64	46	18
Sipoo	80	0	0	60	24	0	60	0	60	24	24	0	0	0
Vihti	70	0	23	0	54	0	0	0	0	0	0	54	0	54
<b>Neluset yht.</b>	<b>310</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>249</b>	<b>17</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>149</b>	<b>117</b>	<b>153</b>	<b>71</b>	<b>82</b>
<b>Kelyskunnat yht.</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>311</b>	<b>450</b>	<b>104</b>	<b>263</b>	<b>138</b>	<b>125</b>	<b>435</b>	<b>163</b>	<b>484</b>	<b>153</b>	<b>331</b>
<b>Helsingin seutu</b>	<b>2 662</b>	<b>903</b>	<b>1 020</b>	<b>2 569</b>	<b>2 800</b>	<b>1 077</b>	<b>2 877</b>	<b>1 360</b>	<b>1 517</b>	<b>2 425</b>	<b>1 086</b>	<b>2 880</b>	<b>1 381</b>	<b>1 499</b>

1) ei sisällä asumisoikeusasuntoja, nk. Välttämällin korkotuellea eikä vuonna 2010 käynnistettyjä omakotitalojen korkotuellea tuotettuja/ tuotettavia asuntoja

Liite 3. Asunto- ja tonttitarjonnan aiesopimuksen seurantatiedot

Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi																					
Alue	2009-2017 Keskim./ vuosi	Valmistuneet/ valmistuvat asunnot						Alkaneet/ alkavat asunnot						Rakennusluvut asunnoille							
		2008		2009		Arvio vuonna 2010		Arvio vuonna 2011		2008		2009		Arvio vuonna 2010		2008		2009		Arvio vuonna 2010	
		Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa	Yhteensä	joista kerros- taloissa
Helsinki	5 000	2 787	2 301	2 512	2 219	2 580	2 193	3 800	3 300	2 482	2 341	4 500	3 200	2 849	2 943	3 000					
Espoo	2 500	1 649	924	1 050	560	1 750	1 250	2 300	1 800	1 584	1 750	2 300	2 400	2 230	2 163	2 417					
Vantaa	2 000	1 404	831	956	590	1 600	1 250	1 900	1 400	864	1 624	1 900	1 700	1 309	2 031	1 900					
Kaunainen	60	32	0	81	70	50	30	120	95	6	5	82	120	95	37	25					
Pääkaupun- kiseutu	9 560	5 872	4 056	4 599	3 439	5 980	4 723	8 120	6 595	4 936	5 720	8 782	7 420	6 483	7 174	6 742					
Järvenpää	500	232	89	125	19	145	61	171	54	172	76	320	336	267	195	290					
Kerava	480	107	16	173	113	257	164	320	247	78	297	280	310	123	206	285					
Mäntsälä	270	163	25	144	38	157	75	140	65	146	104	105	180	162	92	157					
Nurmijärvi	400	220	24	116	0	290	136	230	86	126	197	280	365	259	371	170					
Pornainen	120	31	0	44	0	27	0	20	0	10	11	28	28	37	28	48					
Tuusula	400	243	54	187	16	220	95	210	80	217	196	250	300	279	278	290					
Kuuma-kunnat yht.	2 170	996	208	789	186	1 096	531	1 091	532	749	881	1 263	1 519	1 127	1 170	1 240					
Hyvinkää	330	307	139	127	44	126	0	341	231	153	87	341	320	146	122	104					
Kirkkonummi	475	421	111	130	0	190	53	220	80	132	163	170	220	197	128	170					
Sipoo	400	159	72	57	0	140	36	150	40	167	52	200	230	103	195	230					
Vihti	350	148	0	140	52	217	59	280	68	244	146	257	280	197	203	300					
Neloset yht.	1 555	1 035	322	454	96	673	148	991	419	696	448	968	1 050	643	648	804					
Kehyskunnat yht.	3 725	2 031	530	1 243	282	1 769	679	2 082	951	1 445	1 329	2 231	2 569	1 770	1 818	2 044					
Helsingin seutu	13 285	7 903	4 586	5 842	3 721	7 749	5 402	10 202	7 546	6 381	7 049	11 013	9 989	8 253	8 992	8 786					

**Julkaisija**

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus

**Tekijät**

Kirsi Mäkinen, Mari Randell, Riikka Karjalainen, Timo Meuronen, Harri Kukkonen, Merja Lehikoinen

**Toimintayksikkö**

Kehittämisosasto

**Nimeke**

Laadukkaan asumisen Helsinki. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017. Seurantaraportti 2011

**Sarjan nimeke**

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisusarja

**Sarjan numero**

1/2011

**Julkaisuaika**

2011

**Sivuja, liitteet**

44 sivua

**Kieli**

suomi

**ISBN**

978-952-223-941-9

**ISBN, verkkojulkaisu**

978-952-223-942-6

**ISSN**

1459-8779

**Avainsanat**

Maankäyttö, asuminen, seuranta

**Tiivistelmä**

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.2.2008 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelman) vuosille 2008–2017.

Kaupunginvaltuusto merkitsi MA-ohjelman seurantaraportin 2011 tiedoksi 2.3.2011. Raportti sisältää asuntopoliittisen katsauksen sekä selostuksen ohjelman tavoitteiden toteutumisesta.

Seurantaraportti on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla.

**Hinta****Jakelu/myynti**Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus  
Kehittämisosasto, puh. 310 36121



