



§ 133

Lausunto Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmasta 2012 (MA-ohjelma)

HEL 2011-006347 T 10 00 00

Päätös

Lautakunta päätti antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistustoanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.

Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun



aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratkäytössä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivia hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivia hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää, mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyyppejä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä



hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalle toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.

Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan



korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.

Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopoliittikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pientasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa



koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja



alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregaatio on muutakin kun maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.

Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Käsittely



24.11.2011

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että otsikon "Vuokra-asuntokanta on supistunut" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäiseen lauseen toinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: "rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä pääsääntöisesti vuokra-asuntokäytössä". Lisäksi esittelijä lisäsi otsikon "Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta" alla olevan toisen kappaleen viimeisen lauseen loppuun seuraavaa: ",mikä merkittävästi vaikeuttaa jonossa olevien kotitalouksien asuntojen saantia."

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Liski, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Liitteet

1 MA - ohjelmaluonnos 2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne antaa MA-ohjelmaluonnoksesta 2012 seuraavan lausunnon:

Vuokra-asuntokanta on supistunut

Vuokra-asuntojen tarjonnalla on suuri elinkeino- ja työvoimapolitiittinen merkitys. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Helsingin asuntokannassa on kääntynyt laskuun. Vuonna 2000 vuokra-asuntojen osuus oli 47 % ja omistusasuntojen osuus 43 % asuntokannasta. Tultaessa vuosikymmenen loppupuolelle omistus- ja vuokra-asuntojen osuudet olivat yhtä suuret eli 45 % Helsingin asuntokannasta. Koska vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vähäistä, on vuokra-asuntokannan osuuden pieneneminen jatkunut edelleen.

Uustuotannon vähäisyyden lisäksi vuokra-asuntokantaa on pienentänyt aravavuokra-asuntojen poistuminen vuokra-asuntomarkkinoilta niiden vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vuoden 2010 loppuun mennessä rajoituksista on vapautunut yhteensä noin 4 500 vuokra-asuntoa, näistä kaupungin omia 677.



Tulevan kymmenen vuoden aikana vapautumisen tahti kiihtyy siten, että vuodesta 2011 alkaen vuoteen 2021 vapautuu kaikkiaan noin 8 000 asuntoa, joista kaupungin omia noin 2 900. Voidaan arvioida, että ainakin osa vapautuneista asunnoista päättyy myynnin kautta omistusasunnoiksi ja katoaa näin vuokra-asuntomarkkinoilta. Vuokra-asuntoina pysyvien osalta vapautuminen merkitsee usein vuokratason huomattavaa nousua. Vuokra-asuntojen vapautumisella käyttö- ja luovutusrajoituksista on siten merkittävä vaikutus asuntokannan rakenteeseen ja vuokra-asuntojen tarjontaan.

Kaupunki on tehnyt päätöksen omistamiensa, rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen säilyttämisestä vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa. Suurin osa rajoituksista vapautuvista vuokra-asunnoista on kuitenkin muiden kuin kaupungin omistuksessa, eikä kaupungilla ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa näiden omistajien vapautuvan vuokra-asuntokannan säilymiseen vuokra-asuntoina. Olisi tärkeää löytää keinoja ja vaikutusmahdollisuuksia, joilla turvattaisiin myös muun aravavuokra-asuntokannan säilyminen vuokra-asuntokäytössä jatkossa.

Tavanomaisten aravavuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa noin 13 600 vuokratähtäessä olevaa asuntoa. Kanta koostuu sekä vapaarahoitteista että säännellyistä asunnoista. Asuntoja käytetään palvelussuhde- ja erityisryhmäasuntoina. Pieni osa asunnoista on vuokrattu vapaille markkinoille. Näitten asuntojen hallintaa pyritään tulevaisuudessa keskittämään kehittämällä hallintoa, omistajaohjausta ja operatiivisia prosesseja. Asuntokannan koko on merkittävä, ja onkin tärkeää luoda erillinen strategia sen omistamisesta ja käytöstä tulevaisuudessa.

Aravavuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta

Helsingin kaupungin alueella on viime vuosina ollut kasvava kysyntä kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Vuoden 2010 asuntomarkkinaselvityksen mukaan oli Helsingin kaupungin alueella yhteensä yli 24 000 aravavuokra-asunnon hakijaa. Helsingin kaupungin omien vuokra-asuntojen rekisterissä oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 20 700 aktiivista hakemusta. Asuntomarkkinatilanteesta johtuen on kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä ollut jatkuvassa kasvussa. Tällä hetkellä kaupungin hakijarekisterissä on yhteensä 23 700 aktiivista hakemusta.

Asunto-osasto on välittänyt asuntoja noin 3 000 vuosittain, määrä ei ole kasvanut. Uudistuotannon osuus tarjonnasta on viime vuosina ollut noin 300 asuntoa, niin myös kuluvana vuonna. Asunnon saaneiden osuus hakijoista vuonna 2010 oli 6,4 %, mikä tarkoittaa merkittävää laskua vuoden 2005 tasosta (10,7 %). Asuntomarkkinatietojen mukaan



muilla yleishyödyllisillä vuokranantajilla tilanne on samankaltainen; vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut jatkuvasti, käyttöasteet ovat historiallisen korkealla tasolla ja vaihtuvuus on ollut aiempaa vähäisempää.

Asiakassegmentti on vakiintunut

Hakijoiden määrän kasvusta huolimatta ei kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne ole juurikaan muuttunut. Viime vuosina on asunnon hakijoista ja saaneista yli 60 % ollut alle 34-vuotiaita nuoria aikuisia. Yksinään asuntoa hakevien osuus on vakiintunut noin 60 %:iin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 %:iin hakijoista. Lapsiperheistä hieman yli puolet on yksinhuoltajaperheitä.

Asunnonhakijoiden joukossa on perinteisten ydin- ja yksinhuoltajaperheiden rinnalle tullut näistä poikkeavia perhetyyppisiä, kuten erilaisia uusioperheitä ja yhteisöllistä asumista etsiviä hakijatalouksia, joiden osuuden voidaan tulevaisuudessa odottaa kasvavan. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän lisäksi tulisi kiinnittää huomiota muuntojoustavan, monipuolisen ja erilaisille perhetyypeille, erilaisiin elämäntilanteisiin soveltuvien asuntotyyppien ja tilaratkaisujen tuottamiseen. Tällä tavalla turvattaisiin erilaisten väestöryhmien ja asuntokuntien mahdollisuus asua Helsingissä.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukeminen on tärkeää

MA-ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi tuottaa vähintään tuhat asuntoa valtion tukemina ns. aravavuokra-asuntoina, joista 700 rakennetaan tavallisina vuokra-asuntoina, jotka on tarkoitettu kaikille helsinkiläisille. Kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa tarvitaan mahdollistamaan pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asuminen kaupungissa. Tämän tavoitteen toteuttaminen on tärkeä elementti kaupungin elinkeinostrategiassa.

Kaupungin oman tuotannon tavoitteena on rakentaa 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa vuodessa. Käytännössä kaupunki on ollut lähes ainoa tavanomaisten vuokra-asuntojen tuottaja, ja tältä osin tavoitteen toteuttaminen jäänee Asuntotuotantotoimiston vastuulle. Viime vuosina oma tuotanto on jäänyt jälkeen asetetuista tavoitteista. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on ollut noin 300 asuntoa vuositason tasolla. Asuntotuotantotoimiston edellytykset tuottaa tavoitteen mukainen asuntomäärä riippuu tonttien saatavuudesta ja rakentamisen hintatasosta. Rakentamisen hintataso riippuu suhdanteista, eikä siihen voida vaikuttaa. Tonttien tarjontaa kaupunki voi sen sijaan omilla toimillaan edistää. Asunto-osasto huomioi korkotukipäätösten valmistelussa asuntolautakunnalle yksityiselle maalille toteutettavien hankkeiden soveltuvuuden kyseiselle alueelle.



Myös muut yleishyödylliset toimijat tulisi saada mukaan ara-vuokra-asuntotuotantoon. Tähän keinoina ovat yleishyödyllisyyslainsäädännön ja valtion tukijärjestelmän kehittäminen sellaiseksi, että se kannustaa näitä toimijoita.

Loput 300 asuntoa tuotetaan ns. erityisryhmille. Tämä osuus tuotannosta toteutunee tavoitteen mukaisesti. Asunto-osasto valmistelelee asuntolautakunnan päätettäväksi erityisryhmien korkotukihakemukset. Tällöin hankkeiden osalta tarkistetaan, että hanke on kaupungin strategioiden mukainen.

Asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut jatkuvasti korkealla tasolla. Kaupungin asuntomarkkinassa tämän hallintamuodon tarjontaa onkin syytä tukea. Valtion korkotuki asumisoikeuteen oli hallituksen vaihdon myötä pitkään pysähtynyt. Viimeisten tietojen mukaan korkotukipäätöksiä on saatu ja pysähtyneet hankkeet ovat lähteneet liikkeelle. Myöntämisvaltuus on kuitenkin otettu vuokra-asuntorakentamisen puolelta ja valtuutuksen riittävyys asumisoikeustuotantoon voi olla riski tulevaisuudessa. Asumisoikeustuotannolle tarvitaan siis oma, erillinen myöntämisvaltuus tuotannon edellytysten turvaamiseksi. Tilannetta on syytä seurata ja pyrkiä tarvittaessa vaikuttamaan asiaan poliittisin keinoin.

Asunto-osaston rekisterissä enemmistö asunnonhakijoista on nuoria aikuisia. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotanto tarjoaa mahdollisuuden tämän ryhmän asunnontarpeen tyydyttämiseen. Lisäksi opiskelija-asumisen tukeminen on tärkeää kaupungin imagon ja vetovoimaisuuden takia. Opiskelija-asuntoja tuotetaan kohtuullisen paljon lähitulevaisuudessa. Tarjonta ei tähän mennessä ole vastannut kysyntään. Tämän vuoksi suuri osa opiskelijoista joutuu hankkimaan asunnon muilta markkinoilta, ja syksyisin on ollut suuri kysyntäpiikki. Asunto-osasto on organisoinut yhdessä opiskelijajärjestöjen kanssa määräaikaisen tilapäismajoituksen asunnottomille opiskelijoille kahtena viime syksynä. Toivottavasti kasvava tarjonta poistaa tilapäismajoituksen tarpeen.

Hitas-tuotanto on laadukasta ja kohtuuhintaista

MA-ohjelman mukaan tuhat asuntoa tuotetaan Hitas- ja osaomistusasuntoina. Käytännössä osaomistusasuntojen tuotanto on hiipunut, koska tuottajilla ei ole kiinnostusta tähän hallintamalliin. Näin tämä välimallin tuotannon osa jää hitas-tuotannon varaan. Kahden viime vuoden aikana hitas-työryhmässä on ollut yhteensä 38 hanketta, joissa on ollut asuntoja 1 155. Asuntojen määrä on siis ollut vuositasolla noin 600. Hitas-asuntojen määrää tulisi siis kasvattaa noin 400:lla nykytasosta, jotta ohjelman tavoite toteutuisi.



Hitas-järjestelmä tuottaa Helsingin markkinoille kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja. Kysyntä onkin ollut jatkuvasti korkealla tasolla, jopa niin, että ostajat on jouduttu valitsemaan arvonnalla. Tämän tuotantotavan tukeminen on tärkeää, koska sen avulla voidaan lisätä kohtuuhintaista tarjontaa ja samalla kasvattaa olemassa olevaa hitas-asuntokantaa. Sen tuottama laatu on parantanut kaupunkikuvaa ja asumisen tasoa. Haasteena on rakennuttajien kiinnostuksen herättäminen tähän tuotantomalliin. Erityisesti keskituloisille ja lapsiperheille suunnattu Hitas-tuotanto tukee kaupungin elinkeinopolitiikkaa.

Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen, ja kaupungissa asutaan ahtaasti verrattuna muuhun maahan ja läntiseen Eurooppaan. Linjaus luopua Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta on kuitenkin kannatettava. Tontinluovutusehtoihin perustuvan, joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallin keskeisenä tavoitteena on perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa, mutta voidaan kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jos se on tarpeen huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Perheasuntojen osuudeksi uudistuotannossa tavoitellaan 40 – 50 %. Lapsiperheiden asumismahdollisuuksia ja perheasuntojen tarjontaa onkin syytä aktiivisesti parantaa, jotta perheiden muutto kehyskuntiin ei kiihtyisi. Perheet voidaan pitää kaupungissa jos hintatasoltaan edullista tuotantoa on riittävästi tarjolla.

Perheasunnolla tarkoitetaan tässä yhteydessä vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Käytännössä asunto on siis kolme huonetta ja keittiö. Toivottavasti linjaus tuottaa kuitenkin valtaosin riittävän suuria asuntoja. Perheen käsite on hieman ongelmallinen, koska ydinperheiden määrä on suhteellisen pieni, alle viidesosan kysynnästä. Tulevassa tuotannossa olisi hyvä tiedostaa kysynnän rakenteen muutos, jotta asuntojen käytettävyys vastaisi mahdollisimman hyvin kotitalouksien tarpeita. Kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto onkin tehnyt avauksen tässä asiassa luomalla mm. city-talokonseptin, jonka tilaohjelmassa on huomioitu erilaisten kotitalouksien tarpeet suunnittelemalla huoneistoja, joiden muuntojoustavuus on tavanomaista parempi.

Segregaation torjuminen

Eriarvoistuminen eli segregaatio tarkoittaa sitä, että köyhyys ja sosiaaliset ongelmat kasautuvat tietyille asuinalueille. Samalla hyväosaiset hakeutuvat omille alueilleen. Kun uustuotannossa



varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta vastaava asuntojen kokojakauma, voidaan optimistisesti arvioida, että segregaaation vaara uusilla asuinalueilla voidaan torjua, mikäli nämä periaatteet toteutuvat. Segregaaation riski on suurin vanhoilla vuokrataloalueilla, erityisesti lähiöissä. Viime aikoina tutkijat ovat olleet huolissaan tiettyjen alueiden kasvavasta segregatiokehityksestä ja varoitelleet viranomaisia yhteiskunnallisista uhkista, joita tämä kehitys tuo tullessaan. Huonoja esimerkkejä löytyy monista muista Euroopan maista. Meillä Suomessa ongelmat eivät ole vielä kärjistyneet, emmekä voi puhua slummeista.

Segregaaation torjuminen on tärkeää. Sitä ei voida kuitenkaan tehdä yksistään asuntopoliittisin keinoin, asuntoviranomaisten toimesta, vaan se edellyttää laaja-alaisempaa interventiota eri sektoreiden yhteistyönä. Asunto-osaston vaikutusmahdollisuudet ovat asunnonvälityksen strategiassa. Asuntoja tarjottaessa kiinnitetään huomiota talojen ja alueiden asukasrakenteisiin, ja heikkoja alueita vahvistetaan. Maahanmuuttajien keskittymistä on seurattu jo parin vuoden ajan, ja löydettyjä keskittymiä puretaan ja hajasijoittamista jatketaan. Segregatio on muutakin kuin maahanmuuttajien keskittymistä. Asunto-osasto on kiinnittänyt huomiota myös köyhyys- ja syrjäytymisilmiöihin, jotka näkyvät asumishäiriöinä, turvattomuuden kokemuksena ja levottomuutena. Asian seuraaminen on edellyttänyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöyhtiöiden kanssa. Yhteistyö on ollut tiedon vaihtoa alueiden kehityksestä, sekä yhteisen strategian toteuttamista asunnonvälityksessä, jossa kiinteistöyhtiöillä on merkittävä rooli asunnonvaihtojen toteuttajina.

Kaupungin oman vuokra-asumisen imago

Joka kuudes helsinkiläinen asuu kaupungin vuokra-asunnossa. Se on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen tapa asua. Tehdyissä tyytyväisyysmittauksissa on ilmennyt, että kaupungin vuokra-asunnoissa asuvat ovat pääsääntöisesti varsin tyytyväisiä asumiseensa. Yleinen mielikuva kaupungin vuokra-asunnoista on kuitenkin ollut negatiivisempi. Mielikuvat ovat syntyneet muun muassa median kielteisen uutisoinnin kautta. Uutisointi on kuitenkin kohdistunut usein suuriin vuokrataloalueisiin, eikä pelkästään kaupungin vuokrataloihin.

Vuokra-asumisen imagoa on tärkeä kehittää, koska mielikuvat vaikuttavat kysynnän rakenteeseen. Hyvä imago on tärkeä myös asukkaiden itsetunnon ja monipuolisen asukasrakenteen säilyttämisen kannalta. Imagon rakentamisen perusta on itse tuote, asunto ja asumisen palvelut. Mielikuvakampanjan tulee näin perustua asukkaiden palvelukokemuksiin ja hyvään tiedottamiseen.



Asuntorakentamisen ja kaupunginosien kehittäminen on menestystekijä

Asuntopolitiikan kannalta on olennaista millaisella asuntotarjonnalla kaupungin menestyksen edellytykset luodaan. Asuntotarjonta ja asumisen laatu ovat tässä keskeisiä. Asuntopolitiikalla vaikutetaan tulevaisuuden väestörakenteeseen ja tuetaan työ- ja elinkeinopolitiikkaa ja kilpailukykyä.

Siksi asuntorakentamisen ja kaupunkiympäristön laatua tulee jatkuvasti kehittää. Ohjelmassa on avattu perusteellisesti niitä mahdollisuuksia ja keinoja, joilla asumista ja asuinympäristön laatua sekä kaupungin vetovoimaisuutta ja elinvoimaa parannetaan. Kaupungin hyvinvoinnin ja kasvun perusta on hyvän urbaanin asuinympäristön luominen ja vaaliminen.

Esittelijä

Helsingin kaupungin hallintokeskus pyytää asuntolautakunnan lausuntoa Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2012 luonnoksesta 16.12.2011 mennessä.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Liski Merja, tutkija, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Leijo Markku, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159
markku.leijo(a)hel.fi

Liitteet

1 MA - ohjelmaluonnos 2012

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet