



**§ 118**

**Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman yhteydessä hyväksytystä Tuomas Rantasen toivomusponnosta**

HEL 2012-013247 T 00 00 03

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupunginhallitus määrittää tontinluovutusehdoissaan asuntotuotantotoimiston tuotannon hallintamuodot. Tontinluovutusehtoihin liittyy usein myös muita kuin hallintamuotoa koskevia ehtoja. Näin ollen kaupungin hallitus voi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa määritellyn vuosittaisen 150 vapaarahoitteen asunnon määrätavoitteen puitteissa luovuttaa asuntotuotantotoimistolle tontteja esikaupunkialueilta myös kohtuuhintaiseen vapaarahoitteiseen tuotantoon.

Asuntotuotantotoimiston tuotannon tavoitteet valtuuston hyväksymistä ohjelmista

Keskeiset asiakirjat, jotka määrittävät kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet ovat Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 (AM-ohjelma) sekä kaupunginvaltuuston strategiaohjelma 2013.

AM-ohjelma 2012 määrittää kaupungin oman asuntotuotannon määrätavoitteet hallintamuodoittain. Asuntotuotantotoimiston vuosittaisena tavoitteena on 1500 asunnon toteuttaminen siten, että 750 asuntoa olisi valtion tukemaa vuokratuotantoa, 600 asuntoa ns. välimuotoa, johon luetaan sekä asumisoikeus-, hitas-omistusasunto- ja osaomistustuotanto. Edellä mainittujen säänneltyjen tuotantomuotojen lisäksi asuntotuotantotoimiston tulisi toteuttaa vuosittain 150 asuntoa sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa. Vapaarahoitteiselle tuotannolle on asetettu sijaintia koskeva rajoite, jonka mukaan niitä on määrä rakentaa vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Asuntotuotantotoimiston hankkeiden hallintamuodot määritellään tontinluovutusehdoissa. Asuntotuotantotoimisto ja asuntotuotantotoimikunta voivat käyttää harkintaa vain ns. välimuodon osalta, joihin kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan esityksestä luovuttaa tontteja yksilöimättä hallintamuotoa erikseen kumpaankaan edellä mainituista hallintamuodoista. Kaupunginhallitus määrittelee



hallintamuodon valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä vapaarahoitteiseen tuotantoon myönnettyjen tonttien osalta.

#### Hitas-kysyntä vaihtelee alueittain

Hitas-omistustuotannon kysyntä vaihtelee alueittain. Erityisesti merellisten, kantakaupungin läheisyyteen toteutettaville alueille kysyntä ylittää tarjonnan yleensä moninkertaisesti. Huoneistojen välillä on kuitenkin suuria eroavaisuuksia.

Hitas-asuntojen kysyntä esikaupunkialueilla on huomattavasti merellisiä alueita laimeampaa. Länsi-Viikinmäessä ja Myllypurossa sijaitsevien neljän asunto-osakeyhtiön yhteensä 121 asuntoon ilmoittautui vain 329 ostajaehdokasta, eli 2,7-kertaisesti asuntojen määrään nähden. Esikaupunkialueilla on kohteita, joista joihinkin asuntoihin ei saada yhtään halukasta ostajaa. Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on 38 asuntoa vapaassa myynnissä esikaupunkialueilla.

Hitas-asuntojen lisäksi asuntotuotantotoimistolla on myynnissä jo valmis vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Vuosaaren Pomeranssin alueella. Kohteen 20 asunnosta on myyty vain 8. Kohteen kysyntä on ollut heikko.

#### Kysynnältään heikoilla alueilla hitas ei lisää kysyntää

Uudistuotannossa hitas-omistustuotannon tavoitteena on tuottaa asuntoja alueen markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Mikäli tuotteen hinta ylittää alueen markkinahinnan, hitas-asuntoon liittyvät luovutushintaa sääntelevät ehdot ovat tarpeettomia. Ehdot rasittavat markkinointia ilman lisäarvoa.

Hitas-tuotannon myyntihinnat perustuvat urakkakilpailun tuloksiin ja säänneltyyn rakennuttajakulukorvaukseen ja ovat niin ollen lähellä toisiaan kaupunginosasta riippumatta. Kantakaupunkiin liittyvät alueet ovat osoittautuneet esikaupunkeja kiinnostavammiksi. Esikaupunkialueille sijoittuvien kohteiden kysyntää voisi lisätä se, että tuotteilta poistettaisiin hitaksen myötä syntyvä jälleenmyyntiarvon rajoittaminen, olkoonkin, että toimenpiteen merkitys todennäköisesti on varsin rajallinen. Suurin merkitys kysynnälle lienee se, että rakennetaan kullekin paikalle sille soveltuva ja kysyntää vastaava tuote. Todettakoon, että Myllypurossa vierekkäisistä saman suunnittelijan suunnittelemissa hitas-kohteista halutummaksi osoittautui kohde, jossa oli pienempiä asuntoja. Tässäkin kohteessa on kuitenkin yhä puolet kohteen asunnoista myymättä, vaikka arvontaan osallistui 3-kertaa enemmän halukkaita kuin kohteessa on asuntoja.



Asuntotuotantotoimistolle asetetaan yhteiskunnallisia odotuksia. Asuntotuotantotoimiston odotetaan toteuttavan mm. segregaaation ehkäisyä ja edellytetään tuottamaan omistustuotantoa alueellisen tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi myös sellaisille paikoille, joille lähtökohtaisestikin voidaan arvioida kysynnän olevan heikkoa. Erityisesti markkinoinniltaan vaikeille alueille rakennettaessa tulisi välttää kaikkia kysyntää rajoittavia keinoja. Tämä tarkoittaisi tonttien osoittamista asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteiseen tuotantoon ns. välimuodon sijaan.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Risto Mykkänen

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293  
ifa.kytosaho(a)hel.fi

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupunginhallitus määrittää tontinluovutusehdoissaan asuntotuotantotoimiston tuotannon hallintamuodot. Tontinluovutusehtoihin liittyy usein myös muita kuin hallintamuotoa koskevia ehtoja. Näin ollen kaupungin hallitus voi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa määritellyn vuosittaisen 150 vapaarahoitteisen asunnon määrätavoitteen puitteissa luovuttaa asuntotuotantotoimistolle tontteja esikaupunkialueilta myös kohtuuhintaiseen vapaarahoitteiseen tuotantoon.

Asuntotuotantotoimiston tuotannon tavoitteet valtuuston hyväksymistä ohjelmista

Keskeiset asiakirjat, jotka määrittävät kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteet ovat Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012 (AM-ohjelma) sekä kaupunginvaltuuston strategiaohjelma 2013.

AM-ohjelma 2012 määrittää kaupungin oman asuntotuotannon määrätavoitteet hallintamudoittain. Asuntotuotantotoimiston vuosittaisena tavoitteena on 1500 asunnon toteuttaminen siten, että 750 asuntoa olisi valtion tukemaa vuokratuotantoa, 600 asuntoa ns. välimuotoa, johon luetaan sekä asumisoikeus-, hitas-omistusasunto- ja osaomistustuotanto. Edellä mainittujen säänneltyjen tuotantomuotojen lisäksi asuntotuotantotoimiston tulisi toteuttaa vuosittain 150 asuntoa sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa. Vapaarahoitteiselle tuotannolle on asetettu sijaintia koskeva rajoite, jonka mukaan niitä on



määrä rakentaa vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Asuntotuotantotoimiston hankkeiden hallintamuodot määritellään tontinluovutusehdoissa. Asuntotuotantotoimisto ja asuntotuotantotoimikunta voivat käyttää harkintaa vain ns. välimuodon osalta, joihin kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan esityksestä luovuttaa tontteja yksilöimättä hallintamuotoa erikseen kumpaankaan edellä mainituista hallintamuoista. Kaupunginhallitus määrittelee hallintamuodon valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä vapaarahoitteiseen tuotantoon myönnettyjen tonttien osalta.

#### Hitas-kysyntä vaihtelee alueittain

Hitas-omistustuotannon kysyntä vaihtelee alueittain. Erityisesti merellisten, kantakaupungin läheisyyteen toteutettaville alueille kysyntä ylittää tarjonnan yleensä moninkertaisesti. Huoneistojen välillä on kuitenkin suuria eroavaisuuksia.

Hitas-asuntojen kysyntä esikaupunkialueilla on huomattavasti merellisiä alueita laimeampaa. Länsi-Viikinmäessä ja Myllypurossa sijaitsevien neljän asunto-osakeyhtiön yhteensä 121 asuntoon ilmoittautui vain 329 ostajaehdokasta, eli 2,7-kertaisesti asuntojen määrään nähden. Esikaupunkialueilla on kohteita, joista joihinkin asuntoihin ei saada yhtään halukasta ostajaa. Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on 38 asuntoa vapaassa myynnissä esikaupunkialueilla.

Hitas-asuntojen lisäksi asuntotuotantotoimistolla on myynnissä jo valmis vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Vuosaaren Pomeranssin alueella. Kohteen 20 asunnosta on myyty vain 8. Kohteen kysyntä on ollut heikko.

#### Kysynnältään heikoilla alueilla hitas ei lisää kysyntää

Uudistuotannossa hitas-omistustuotannon tavoitteena on tuottaa asuntoja alueen markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Mikäli tuotteen hinta ylittää alueen markkinahinnan, hitas-asuntoon liittyvät luovutushintaa sääntelevät ehdot ovat tarpeettomia. Ehdot rasittavat markkinointia ilman lisäarvoa.

Hitas-tuotannon myyntihinnat perustuvat urakkakilpailun tuloksiin ja säänneltyyn rakennuttajakulukorvaukseen ja ovat niin ollen lähellä toisiaan kaupunginosasta riippumatta. Kantakaupunkiin liittyvät alueet ovat osoittautuneet esikaupungeja kiinnostavammiksi. Esikaupunkialueille sijoittuvien kohteiden kysyntää voisi lisätä se, että tuotteilta poistettaisiin hitaksen myötä syntyvä jälleenmyyntiarvon rajoittaminen, olkoonkin, että toimenpiteen merkitys todennäköisesti on



varsin rajallinen. Suurin merkitys kysynnälle lienee se, että rakennetaan kullekin paikalle sille soveltuva ja kysyntää vastaava tuote. Todettakoon, että Myllypurossa vierekkäisistä saman suunnittelijan suunnittelemista hitas-kohteista halutummaksi osoittautui kohde, jossa oli pienempiä asuntoja. Tässäkin kohteessa on kuitenkin yhä puolet kohteen asunnoista myymättä, vaikka arvontaan osallistui 3-kertaa enemmän halukkaita kuin kohteessa on asuntoja.

Asuntotuotantotoimistolle asetetaan yhteiskunnallisia odotuksia. Asuntotuotantotoimiston odotetaan toteuttavan mm. segregaaion ehkäisyä ja edellytetään tuottamaan omistustuotantoa alueellisen tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi myös sellaisille paikoille, joille lähtökohtaisestikin voidaan arvioida kysynnän olevan heikkoa. Erityisesti markkinoinniltaan vaikeille alueille rakennettaessa tulisi välttää kaikkia kysyntää rajoittavia keinoja. Tämä tarkoittaisi tonttien osoittamista asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteiseen tuotantoon ns. välimuodon sijaan.

## Esittelijä

Kaupunginhallitus pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen esittämästä toivomusponnesta, mikä koskee selvitystä siitä, miten kaupungin omaa vapaarahoitteista, mutta asukkaille kohtuuhintaista asuntotuotantoa voidaan suunnata alueille, joilla on ennestään paljon aravatuotantoa ja jonne yksityisillä rakennuttajilla ei ole kiinnostusta rakentaa. Lausunnon määräaika on 31.7.2013.

## Esittelijä

vs. toimitusjohtaja  
Markku Nyyssölä

## Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293  
ifa.kytosaho(a)hel.fi