



29.04.2013

Kj/28

§ 485

V Kaj / Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite uusien asuntojen vuokraamisesta kaupungille vuokra-asunnoiksi

HEL 2012-014528 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Terhi Koulumiehen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Terhi Koulumiehen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Terhi Koulumies esittää aloitteessaan, että kaupunki vuokraisi eläkevakuutusyhtiöiden kaltaisilta asuntosijoittajilta asuntoja pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja jälleenvuokraisi niitä asuntoa tarvitseville.

Kaupunginhallitus viittaa saatuun lausuntoon ja toteaa, että kaupungin tavoitteena on kasvattaa ja ylläpitää kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa, jolla turvataan pienituloisten asumismahdollisuudet kaupungissa. Kaupunginvaltuusto ei ole asettanut tavoitteeksi kasvattaa kaupungin hallinnoimaa tai omistamaa sääntelemätöntä ja markkinahintaista vuokra-asuntokantaa. Yksityisten rakennuttajien ja sijoittajien vuokra-asuntotuotanto on pääasiallisesti vapaarahoitteista ja markkinahintaista tuotantoa, jossa vuokrataso on jopa kaksinkertainen verrattuna kaupungin omaan valtion tukemaan vuokratuotantoon.



29.04.2013

Kj/28

Asuntojen vuokraaminen markkinahinnalla rakennuttajalta ja edelleen markkinahinnalla asukkaille ei tukisi kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita lisätä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen mahdollisuuksia.

Aloitteessa esitetään, että välivuokraus toimisi myös segregaaation ehkäisemisen keinona, kun vuokra-asuntokantaa voitaisiin laajentaa erilaisille alueille. Kaupungin ulkopuolisten tahojen uudiskohteiden asuntojen vuokraaminen asukasrakenteen tasapainottamiseksi ei kuitenkaan ole tarpeen, koska kaupunki voi suurimpana maanomistajana itse huolehtia monipuolisen asuntokannan rakentamisesta. Vanhasta asuntokannasta yksittäisten vuokra-asuntojen vuokraaminen tai hankkiminen on erittäin kallista, eikä esimerkiksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab toistaiseksi laajenna omistuksessaan olevaa asuntokantaa. Kaupungin vapaarahoitteisesta asuntokannasta suurin osa on Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Asuntohankinnan omistuksessa ja palvelussuhdeasuntokäytössä.

Pääkaupunkiseudulla yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä hankkii muun muassa Y -Säätiö, joka vastaa itse asuntojen vuokrauksesta. Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus esimerkiksi kuntien käyttöön on keskeinen osa säätiön toimintaa.

Aloitteessa esitetty ajatus vuokra-asuntojen rakentamisesta omistusasuntojen kanssa samaan asuintaloon on 1990-luvun kokeilujen jälkeen jälleen vireillä kaupungin omassa tuotannossa. Tällaisten ns. sekatalojen hyötynä voi olla se, että kalliiden rakentamiskustannusten alueille voidaan toteuttaa taloja, joissa osa asunnoista on vuokra-asuntoja ja osa myytäviä omistusasuntoja. Kaupungin asuntotuotantotoimisto tutkii parhaillaan mahdollisuutta rakennuttaa sekataloja nykyisen asunto-ohjelmakauden aikana.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Terhi Koulumiehen aloite

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 25.2.2013

HEL 2012-014528 T 00 00 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.04.2013

Kj/28

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan, että kaupunki vuokraisi asuntoja asuntosijoittajilta kuten eläkevakuutusyhtiöiltä ja jälleenvuokraisi niitä asuntoja tarvitseville. Ajatuksena on, että vuokralaisena kaupunki välttyisi asuntojen rakennuttamiselta sekä aikanaan kiinteistöjen peruskorjauksilta.

Kaupungin tavoitteena on kasvattaa ja ylläpitää kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa, jolla turvataan pienituloisten asumismahdollisuudet kaupungissa. Kaupunginvaltuusto ei ole asettanut tavoitteeksi kasvattaa kaupungin hallinnoimaa tai omistamaa sääntelemätöntä ja markkinahintaista vuokra-asuntokantaa. Yksityisten rakennuttajien ja sijoittajien vuokra-asuntotuotanto on pääasiallisesti vapaarahoitteista ja markkinahintaista tuotantoa, jossa vuokrataso on jopa kaksinkertainen verrattuna kaupungin omaan valtion tukemaan vuokratuotantoon. Rakennuttajilla on viime vuosina ollut yhä vähemmän kiinnostusta tehdä omistukseensa säänneltyä vuokratuotantoa, jossa myös tuloutus yhtiölle on rajoitettua. Asuntojen vuokraaminen markkinahinnalla rakennuttajalta ja edelleen markkinahinnalla asukkaille ei tukisi kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita lisätä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen mahdollisuuksia.

Aloitteessa esitetyt luvut Helsingin väestönkasvusta sekä asuntotuotannosta vastaavat suunnilleen koko Helsingin seudun eli 14 kunnan muodostaman alueen määriä. Helsingin väestönkasvu on ollut vuosina 2008–2012 keskimäärin yli 6000 henkilöä vuodessa. Samalla viiden vuoden aikajaksolla Helsingin asuntotuotanto on ollut keskimäärin 3360 asuntoa vuodessa. Helsingin keskimääräinen asuntokuntakoko on 1,9 henkeä, jolloin uusien asuntojen laskennallinen tarve tulee ennemminkin arvioida suhteessa asuntokuntien määrän kasvuun. Asuntokuntien määrä on kasvanut Helsingissä vuosina 2008–2012 keskimäärin 2600 asuntokunnalla vuosittain.

Valtuuston päätöksen mukaan tavoitteena on rakentaa Helsinkiin 5000 uutta asuntoa vuosittain, joista 2000 asuntoa tulee rakentaa vuokra-asuntoina. Vuokra-asuntotavoite sisältää valtion tukemat säänneltyä vuokra-asunnot, opiskelija- ja nuorisoasunnot sekä vapaarahoitteiset sääntelemättömät vuokra-asunnot. Vuonna 2012 Helsinkiin valmistui 5174 asuntoa, joista yli puolet eli 2943 oli vuokra-asuntoja. Haasteena Helsingissä on ollut valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteiden saavuttaminen sekä erityisesti ns. välimuodon asuntotuotannon eli Hitas- ja asumisoikeustuotannon rakentamistavoitteiden toteuttaminen.

Aloitteen mukaan välivuokraus toimisi myös segregaatoin ehkäisemisen keinona, kun vuokra-asuntokantaa voitaisiin laajentaa erilaisille alueille. Uudiskohteiden osalta kaupunki voi kuitenkin



29.04.2013

Kj/28

suurimpana maanomistajana yhtä hyvin itse huolehtia monipuolisen asuntokannan rakentamisesta eikä näin ollen ole tarvetta vuokrata ulkopuolisten tahojen uudiskohteista asuntoja tasapainoisen asukasrakenteen takia. Vanhasta asuntokannasta yksittäisten vuokra-asuntojen vuokraaminen tai hankkiminen on erittäin kallista, eikä esimerkiksi Oy Helsingin Asuntohankinta Ab toistaiseksi laajenna omistuksessaan olevaa asuntokantaa. Kaupungin vapaarahoitteisesta asuntokannasta suurin osa on KOy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinnan omistuksessa ja palvelussuhdeasuntokäytössä.

Aloitteessa esille nostettu ajatus vuokra-asuntojen rakentamisesta omistusasuntojen kanssa samaan asuintaloon on 1990-luvun kokeilujen jälkeen jälleen vireillä kaupungin omassa tuotannossa. Tällaisten ns. sekatalojen hyötynä voi olla se, että kalliiden rakentamiskustannusten alueille voidaan toteuttaa taloja, joissa osa asunnoista on vuokra-asuntoja ja osa myytäviä omistusasuntoja. Kaupungin asuntotuotantotoimisto tutkii parhaillaan mahdollisuutta rakennuttaa sekataloja nykyisen asunto-ohjelmakauden aikana.

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566