



29.04.2013

Kaj/3

## § 519

### V Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportti 2013

HEL 2013-003531 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2013.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi  
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportti 2013

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2013.

#### Esittelijä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.9.2012 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman Kotikaupunkina Helsinki, jossa on määritelty kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet ja toimenpiteet. Ohjelman toteutumisen seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Seurantaraportin laatimisesta vastaa talous- ja suunnittelukeskus.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportti 2013



Seurantareportti 2013 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkymiin sekä selvityksen Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta. Raportin liitteisiin on koottu seurantatietoa koskien Helsingin seudun asuntotuotantoa vuosina 2009–2012 ja Helsingin seudun valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa vuosina 2009–2012.

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman määrällisten tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä usean vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurannan mittarit päivitetään vuodelle 2014 vastaamaan kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymää strategiaohjelmaa 2013-2016.

#### Valtakunnallinen asuntopoliittikka

Maaliskuussa 2013 valtioneuvoston kehysriihessä laadittiin laaja asuntopoliittinen kokonaisuus, joka vaikuttaa keskeisellä tavalla myös Helsingin kaupungin asuntopoliittiseen toimintaympäristöön. Merkittävimpana asiana uudistuksessa voidaan pitää uustuotannon korkotukilainojen omavastuukoron alentamista yhteen prosenttiin vuoden 2015 loppuun asti. Myös peruskorjauslainojen omavastuukorko alenee 2,34 prosenttiin vuoden 2015 loppuun asti. Samalla on tuotu esille tarve korjata olemassa olevien korkotukilainojen lyhennysten takapainotteisuus.

Aravuokratuotannon käynnistysavustus on tulossa määräaikaisena voimaan vuosille 2013–2015. Ennakkotietojen perusteella avustusta voisi saada kunnallisessa omistuksessa oleva yhtiö 5 000 euroa/asunto ja muiden omistajien yhtiöt 10 000 euroa/asunto. Erityisryhmien investointiavustusta ollaan korottamassa 10 miljoonalla eurolla vuosille 2013–2015 sekä korkotukilainavaltuutta tätä korotusta vastaavalla tavalla.

Nykyisen pitkän korkotuen rinnalle esitetään 20 vuoden korkotukimallia. Tämänhetkisten tietojen perusteella malliin sisältyisivät valtion täytetakausta, omakustannusvuokraperiaate sekä sosiaalisin perustein tehtävä asukasvalinta. Myös yleishyödyllisyyssäännöksiä lievennetään siten, että jatkossa rakennettavien asuntojen vapautuessa kohdekohtaisista rajoituksista, ne voidaan siirtää yleishyödyllisen osion ulkopuolelle.

Esteettömyysmääräysten osalta ollaan aloittamassa määräaikainen kokeilu, jonka aikana on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja, joissa



ainoastaan ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta noudatetaan nykyisiä esteettömyysmääräyksiä.

Valtio on lisäksi pääomittamassa omistamaansa Kruunuasuntoja, millä turvataan yhtiön mahdollisuudet aloittaa uustuotantoa Helsingin seudulla. Valtio ja sen omistamat yhtiöt tulisivat osoittamaan tontteja Kruunuasunnoille.

#### Tontinvaraukset ja luovutusmenettelyjen kehittäminen

Syksyllä 2012 valmisteltiin ja neuvoteltiin uuden AM-ohjelman mukaiset tontinvaraukset, jotka kaupunginhallitus vahvisti 28.1.2013. Tontteja varattiin kaupungin maalta yhteensä noin 3 600 asunnon rakentamista varten, mikä tarkoittaa asuntoja yli 7 500 asukkaalle.

Asuntomäärien mukaan laskettuna tonteista noin 26 % varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Välimuodon asuntotuotantoon varattiin 57 % ja sääntelemättömään asuntotuotantoon noin 17 %. Tontinvaraukset painottuivat säänneltyyn kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, jolla pyrittiin tasapainottamaan tontinvaraukskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa AM-ohjelman nykytavoitteiden mukaiseksi.

#### Uuden yleiskaavan laatiminen

Valtuustokaudella 2013–2016 laaditaan uusi yleiskaava, jonka tavoitteena on riittävä asuntotuotanto, tiivistyvä yhdyskuntarakenne sekä vetovoimainen keskusta ja elinvoimaiset aluekeskukset. Yleiskaavan mitoituksen ja lähtökohtien pohjaksi on laadittu selvityksiä, joista asuntorakentamisen kannalta keskeisimpiä ovat väestöennuste ja kaavavarantoseelvitys.

Väestöennusteen toteuttamiseksi vuoteen 2050 mennessä Helsingin alueelta tulee löytää asuntorakentamisen mahdollisuuksia noin 18 miljoonaa kerrosneliometriä, joka vastaa noin 190 000 uutta asuntoa.

#### Asuntotuotanto Helsingissä

Vuonna 2012 asuntotuotanto jatkui Helsingissä vilkkaana talouden epävarmuudesta huolimatta ja asuntoja valmistui yhteensä 5 175, joista käyttötarkoituksen muutoksina valmistuneita asuntoja oli 532. Huomionarvoista on, että asuntotuotannon kokonaismäärä on valmistuneiden asuntojen osalta ollut yhtä korkea viimeksi 2000-luvun alussa.

Vuonna 2012 alkoi 4258 asunnon rakentaminen. Tammikuussa 2013 rakenteilla oli noin 5 400 asuntoa, mikä tarkoittanee melko korkeita valmistuvien asuntojen lukuja myös vuonna 2013. Rakennuslupien määrässä tapahtui vuonna 2012 kuitenkin selvä romahdus verrattuna



edellisvuosiin, ja niitä myönnettiin vain 3 454 asunnon rakentamiseksi. Vuonna 2013 asuntoaloitusten määrä tuleekin arvion mukaan laskemaan viime vuodesta.

#### Toteutusohjelman erillisselvitykset vuonna 2013

Seurantaraportin ohella asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman osalta valmistellaan vuoden 2013 loppuun mennessä hallintokuntien yhteistyönä erillisselvityksiä, joiden tuloksista raportoidaan vuoden 2014 seurantaraportin yhteydessä. Selvityksistä kaksi laaditaan työryhmätyöskentelyn tuloksena.

Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmä laatii ehdotuksen asuntotuotannon edellytysten parantamisesta Helsingissä. Työryhmän tarkoituksena on löytää asuntotuotantoprosessia nopeuttavia ja tehostavia sekä kustannuksia alentavia toimenpiteitä. Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotus asuntotuotantoprosessin sujuvoittamisesta kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon näkökulmasta. Työryhmän loppuraportin on määrä valmistua vuoden 2013 loppuun mennessä.

Erityisryhmien asumisen työryhmä tekee niin ikään vuoden 2013 aikana selvityksen erityisryhmien asuntotilanteesta, analyysin tulevasta asuntotarpeesta sekä olemassa olevan asuntokannan muuntomahdollisuuksista. Työryhmän tulee lisäksi määritellä erityisryhmien asuntokohteiden toteuttamisprosessi kaupunkiorganisaatiossa hankkeiden strategisen suunnittelun ja seurannan tueksi.

Muita hallintokuntien kesken yhteistyössä laadittavia selvityksiä ovat muun muassa Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteuttamista koskeva selvitys, Helsingin rakennusmarkkinoiden toimivuutta koskeva erillisselvitys, selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista, selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen, selvitys mahdollisuudesta ryhmärakennuttamishankkeiden neuvontapalveluiden järjestämiseen ja selvitys autopaikkakustannusten kohdentumisesta autopaikkojen käyttäjille.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi  
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050  
annina.ala-outinen(a)hel.fi



29.04.2013

Kaj/3

---

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914  
timo.meuronen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportti 2013

## Tiedoksi: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Talous- ja suunnittelukeskus  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Asuntotuotantotoimikunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistövirasto  
Rakennusvalvontavirasto  
Asuntotuotantotoimisto