



09.09.2013

Kaj/5

§ 959

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi kaupungin vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäämisestä vuokratalovaltaisilla alueilla

Pöydälle 09.09.2013

HEL 2012-013247 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän toivomusponnen (Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 12.9.2012 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää, miten voidaan suunnata kaupungin omaa vapaarahoitteista, mutta asukkaille kohtuuhintaista asuntotuotantoa alueille, joilla ennestään on paljon aravatuotantoa ja jonne yksityisillä rakennuttajilla ei ole kiinnostusta rakentaa." (Tuomas Rantanen)

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että kaupungin omalla vapaarahoitteisella asuntotuotannolla viitattaneen Hitas-tuotantoon, koska kaupunki ei muuten juuri toimi rakennuttajana vapailta omistusasuntomarkkinoilla. Kaupunki rakennuttaa sääntelemättömiä



omistusasuntoja vain erityistapauksissa eli esimerkiksi silloin kun kokonainen kortteli luovutetaan kaupungin omalle asuntotuotantotoimistolle rakennutettavaksi.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjausta tehdään kaupunginvaltuuston hyväksymän AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Esikaupunkialueilla hallinta- ja rahoitusmuodot määräytyvät aina tapauskohtaisen tarkastelun perusteella. Tontteja on vuokratalovaltaisilla alueilla pyritty luovuttamaan erityisesti välimuodon tuotantoon (Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot), jotta tällaisille alueille saataisiin tuotettua uusia kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja.

Kaupungin Hitas-tuotanto on asuntomäärien mukaan tarkasteltuna painottunut 2000-luvulla uustuotannon projektialueille, joille on rakennettu suuria kerrostalokohteita. Merkittävä osa hankkeista on kuitenkin toteutettu vanhoille asuinalueille tai niiden yhteyteen, jolloin tavoitteena on nimenomaan ollut asuntokannan monipuolistaminen ja kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen lisääminen näissä kaupunginosissa. Tontteja Hitas-tuotannolle luovutetaan jatkossakin sekä uustuotannon projektialueilta että vanhemmilta esikaupunkialueilta.

Rakentajien ja rakennuttajien kiinnostus omistusasuntotuotantoon vaikeammin markkinoitavilla alueilla on ollut viime vuosina laimeaa. Mikäli vaikeasti markkinoitaville alueille on tarpeen toteuttaa omistusasuntohankkeita kaupungin omana tuotantona asuntotuotantotoimiston (Att) toimesta, tulee kuitenkin tiedostaa ja hyväksyä mahdolliset taloudelliset riskit, joita asuntojen myyntiin liittyy. Att joutuu muiden rakennuttajien tapaan hankesuunnittelussa ja toteutuksessa huomioimaan markkinatilanteen ja asuntojen kysynnän kullakin alueella. Att ei voi perustaa omistusasuntotuotantoon myyntiriskien varaan, vaan kohteilla on oletettava olevan aidosti kysyntää ennen rakentamispäätöksen tekemistä.

Kaupunki on jo vuosikymmeniä pyrkinyt segregaaion ehkäisemiseksi toteuttamaan asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan monipuolisia asuinalueita. Vuokratalovaltaisten esikaupunkialueiden asuntokannan monipuolistaminen vaatii kaupungilta laajempia toimia kuin yksittäisten tonttien luovuttamista omistusasuntotuotantoon.

Kaupunginhallitus pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii myös tulevaisuudessa tasapainottamaan asuntokantaa edistämällä vapaarahoitteisten kohtuuhintaisten asuntojen toteutumista mm. täydennysrakentamiskaavoitusta tehostamalla ja kaavoituksen kustannustietoutta lisäämällä, poikkihallinnollista yhteistyötä



09.09.2013

Kaj/5

syventämällä, rakennusalan kilpailua edistämällä sekä tontinluovutuksen keinoja käyttämällä.

Kaupunginhallitus katsoo, että asuinalueiden elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden vahvistamiseksi kaupungin eri toimijoiden tulee jatkossa tehdä entistä tavoitteellisempaa suunnitteluja kehittämissyhteistyötä. Asuinalueiden täydennysrakentamista tulee ohjata laajempina kokonaisuuksina, joissa pyrkimyksenä on kaupunginosien kokonaisvaltainen uudistaminen ja muutosprosessi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.08.2013 § 250

HEL 2012-013247 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnittelussa yksi tärkeimmistä tavoitteista on monipuolisten alueiden rakentaminen. Tämä koskee myös asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja. Näiden tekijöiden määrittely ei kuitenkaan kuulu kaupunkisuunnittelun tehtäviin, vaan niistä huolehtivat toiset valmistelevat viranomaiset.



Kaupunkisuunnittelu täyttää oman roolinsa ponnen tarkoittamassa asiassa kaavoittamalla riittävästi tonttimaata eri hallinta- ja toteutusmuotoihin soveltuvalle asuntotuotannolle ja tarjoamalla hyvän kaupunkiympäristön rakentumisen edellytykset koko kaupungin alueella.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327
kari.piimies(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.08.2013 § 395

HEL 2012-013247 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen toivomusponnosta (Kvsto 12.9.2012, 249 §) seuraavan lausunnon:

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteet lyhyesti

Kaupunginvaltuusto päätti syyskuussa 2012 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 3 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määräytyy ohjelman mukaan siten, että 20 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 000 asuntoa, joista 250 erityisryhmille), 40 % ns. välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus-, opiskelija- ja nuorisoasunnot) (2 000 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja) ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona (2 000 asuntoa, joista 700 vuokra-asuntoja).

Asuntotuotantotoimiston (Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Att:lle asetettujen tavoitteiden mukaan Att toteuttaa vapaarahoitteisia asuntoja 150 asuntoa vuodessa kuitenkin vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi ja mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.



Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten parantaminen

Helsingissä asuntojen hinnat vaihtelevat alueittain hyvin voimakkaasti. Esimerkiksi asuntojen hintatilastoissa halvimman ja kalleimman hintavyöhykkeen välinen ero asuntojen keskimääräisissä hinnoissa on yli kaksinkertainen. Kalleimmat hintavyöhykkeet sijoittuvat kantakaupungin alueelle (keskihinta 5 991 euroa/h-m²) ja halvimmat esikaupunkialueille, erityisesti Itä- ja Pohjois-Helsinkiin (keskihinta 2 854 euroa/h-m²). Hyvin usein halvimmat asuntojen hinnat ovat alueilla, joilla on nykyisellään keskimääräistä runsaammin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Omistusasuntotuotannon taloudellisten toteutusedellytysten kannalta olennaisin tekijä on hankkeen toteutuskustannusten suhde asuntojen arvioituun realistiseen myyntihintaan. Jotta hanke olisi toteutuskelpoinen, tulee toteutuskustannusten ja asuntojen myyntihinnan erotuksen, eli liiketaloudellisen voittopotentialin, olla riittävän suuri, jotta hanke olisi rakentajien kannalta kiinnostava.

Omistusasuntotuotannossa uudiskohteen (realistinen) markkinahinta on aina sidoksissa alueen vanhan asuntokannan markkinahintaan. Näin ollen alueilla, joilla sijaitsee nykyisellään runsaasti valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja joilla asuntojen markkinahinnat ovat alhaiset, tulee myös rakennuskustannusten olla esim. kantakaupunkialueita merkittävästi alhaisemmat, jotta hanke olisi taloudellisesti toteutuskelpoinen. Näin ei useinkaan ole. Esimerkiksi tonttien heikko maaperä tai asemakaavoissa mahdollisesti asetetut epärealistisen korkeat laatu- ja tehokkuustavoitteet saattavat nostaa rakentamiskustannukset lähelle tai jopa yli asuntojen arvioidun realistisen myyntihinnan. Omistusasuntotuotannolle ei tällöin ole taloudellisia edellytyksiä. Mikäli rakentamiskustannukset ovat lähellä alueen asuntojen markkinahintaa, myöskään Hitas-sääntelyllä ei tällöin ole käytännössä merkitystä eikä se lisää asuntojen kysyntää, vaan saattaa jopa heikentää sitä.

Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon toteuttaminen vaikeammin markkinoitaville alueille edellyttää tonttitaloudellisten tekijöiden korostunutta huomioimista asemakaavoituksessa ja tontinluovutusehtoja asetettaessa. Käytännössä tämä tarkoittaa usein sitä, ettei kaavoissa voida asettaa rakentamiselle kantakaupunkirakentamiselle tyypillisiä rakennuksen massoitteluun, julkisivuratkaisuihin, maanalaiseen pysäköintiin, kivijalkaliiketiloihin tai muihin vastaaviin tekijöihin liittyviä vaatimuksia.

Tontinluovutusehtojen osalta tulisi puolestaan harkita tällaisille alueille sijoittuvien hankkeiden toteuttamista ilman Hitas-ehtoja, joka saattaa lisätä asuntojen houkuttelevuutta, kun kaupunki ei rajoita asuntojen



pitkän tähtäimen arvonnousua. Vaihtoehtoisesti hankkeet voitaisiin toteuttaa ns. puoli-Hitas -mallilla, jossa kaupunki sääntelee vain asuntojen ensimyyntin hintatason ja asunnon ostajat voisivat (jälleen)myydä asunnot ilman enimmäismyyntihinnan sääntelyä. Tällaiset hankkeet voitaisiin lukea kuuluviksi välimuodon asuntotuotantoon. Edelleen vaikeasti markkinoitavilla alueilla tonttihinnoittelun tulee olla hyvin maltillista ja luovutusehtojen muutoinkin joustavia.

Rakentajien ja rakennuttajien kiinnostus omistusasuntotuotantoon vaikeammin markkinoitavilla alueilla on ollut viime vuosina laimeaa. Tämä näkyy kiinteistötoimen osalta muun ohella siinä, että tällaisten alueiden tonteille on vaikea löytää varaajia omistusasuntohankkeisiin. Tähän on osaltaan syynä täydennysrakentamishankkeiden yleensä varsin pieni koko ja jo edellä mainitut rakentamiseen liittyvät kustannustekijät. Pienet hankkeet eivät useinkaan ole suurempien, riskinkantokykyä omaavien rakennuttajien ja rakentajien kannalta houkuttelevia. Pieniä ja keskisuuria rakentajia on puolestaan Helsingissä nykyisellään vähän eikä tällaisilla toimijoilla useinkaan ole taloudellisia mahdollisuuksia ottaa haastavien alueiden asuntojen myyntiin liittyvää riskiä kannettavakseen.

Mikäli vaikeasti markkinoitaville alueille ei ole löydettävissä yksityisiä omistusasuntohankkeiden toteuttajia, kaupungin tulisi tarvittaessa toteuttaa omistusasuntohankkeita kaupungin omana tuotantona Att:n toimesta. Tällöin tulee kuitenkin tiedostaa ja hyväksyä mahdolliset taloudelliset riskit, joita asuntojen myyntiin liittyy. Mahdollisten tappioiden kattamiseksi voitaneen ainakin jossain määrin käyttää kaupungin asuntotuotantorahastossa olevia varoja.

Poikkeuksellisen vaikeissa tilanteissa tulisi segregaaation ehkäisemiseksi olla myös mahdollista tutkia alueen vanhojen huonokuntoisten ara-vuokratalojen purkamista ja tonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista. Samalla alueelle voitaisiin suunnata myös muita ympäristön laatua parantavia erityistoimenpiteitä esim. lähiörahastosta myönnettävin avustuksin. Menettely edellyttäisikin eri hallintokuntien laajaa yhteistyötä. Mainitulla tavoin poistuvien ara-vuokra-asuntojen tilalle tulee kaikissa tilanteissa osoittaa korvaavat tontit toisaalta.

Muun kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutusedellytykset

Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan asumisoikeustuotannon toteutusedellytykset ovat monilla alueilla huomattavasti omistusasuntotuotantoa paremmat. Esimerkiksi suuri määrä Att:lle alun perin Hitas-omistusasuntotuotantoon esikaupunkialueilta varatuista tonteista on viime vuosina muutettu asumisoikeustuotantoon. Tämä on



edistänyt tonttien rakentamista merkittävästi, koska asumisoikeusasunnoille näyttäisi olevan kysyntää myös alueilla, joilla on nykyisellään merkittävästi keskimääräistä enemmän ara-vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntotuotannon edistäminen onkin yksi merkittävä keino lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa tällaisilla alueilla. Asumisoikeustuotanto toteutetaan pääasiassa valtion korkotukilainoin, mutta asumisoikeuskohteita voidaan toteuttaa myös vapaarahoitteisina hankkeina.

Omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen lisäksi vaikeasti markkinoitaville alueille voitaneen toteuttaa myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, vaikka näidenkin osalta hankkeiden taloudelliset reunaehdot (rakennuskustannusten suhde markkinavuokraan) ovat usein varsin tiukat. Kaupungilla ei myöskään käytännössä ole mahdollisuutta varmistaa yksityisten hankkeiden vuokratason säilymistä kohtuullisena eikä mahdollisuutta vaikuttaa asukasvalintaan. Periaatteessa on mahdollista, että kaupunki toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kaupungin oman vuokra-asuntoyhtiön, Kiinteistö Oy Auroranlinnan, lukuun. Tämä edellyttää kuitenkin, että yhtiöllä on tähän taloudelliset ja muut resurssit. Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa eivät koske valtion tukeman tuotannon asukasvalintaa ja vuokranmäärittelyä koskevat määräykset, mutta kaupunki voisi omien hankkeidensa osalta vaikuttaa näihin konsernin omistajaohjauksen keinoin.

Lopuksi

Kaupunki on jo vuosikymmeniä pyrkinyt segregaaation ehkäisemiseksi toteuttamaan asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan monipuolisia asuinalueita. Tässä tavoitteessa ei ole kaikilta osin onnistuttu. Eräille alueille onkin syntynyt eri syistä suuria ara-vuokra-asuntokeskittyymiä. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että kaupunki pyrkii tulevaisuudessa tasapainottamaan myös näiden alueiden asuntokantaa edistämällä vapaarahoitteisten kohtuuhintaisten asuntojen toteutumista mm. täydennysrakentamiskaavoitusta tehostamalla ja kaavoituksen kustannustietoutta lisäämällä, poikkihallinnollista yhteistyötä syventämällä, rakennusalan kilpailua edistämällä sekä tontinluovutuksen keinoja käyttämällä.

Kiinteistölautakunnan mielestä tavoitteena tulisi pitää, että sääntelemätön asuntotuotanto toteutetaan ensisijaisesti ja valtaosin yksityisten rakennuttajien ja rakentajien toimesta, mutta kaupungin oman tuotannon mahdollisuutta ei pidä sulkea pois. Kiinteistölautakunta katsoo, että esim. täydennysrakentamista koordinoivan ja talous- ja suunnittelukeskuksen vetämän poikkihallinnollisen täydennysrakentamistyöryhmän toimesta voitaisiin erikseen selvittää ne keskeiset tekijät ja keinot, joilla edellä mainittujen



tavoitteiden toteutumista voitaisiin edistää. Kiinteistölautakunta katsoo, että myös yksityisille rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tulisi selvitystä tehtäessä antaa mahdollisuus esittää näkemyksensä po. asiassa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 11.7.2013

HEL 2012-013247 T 00 00 03

Toivomusponnessa esitetään, että kaupunki selvittää oman vapaarahoitteen asuntotuotannon lisäämismahdollisuudet alueilla, joiden asuntokanta on painottunut säänneltyihin vuokra-asuntoihin. Kaupungin omalla vapaarahoitteisella asuntotuotannolla viitattaneen Hitas-tuotantoon, koska kaupunki ei muuten juuri toimi rakennuttajana vapailla omistusasuntomarkkinoilla. Kaupunki rakennuttaa sääntelemättömiä omistusasuntoja vain erityistapauksissa eli esimerkiksi silloin kun kokonainen kortteli luovutetaan kaupungin omalle asuntotuotantotoimistolle rakennutettavaksi.

Vuosina 2000–2012 kaupungin omana tuotantona eli Att:n hankkeina valmistui 48 Hitas-kohdetta, joihin valmistui yhteensä noin 1 350 asuntoa. 2000-luvun Hitas-hankkeista 29 valmistui uusiin kaupunginosiin kuten Herttoniemenrantaan, Arabianrantaan, Etelä-Hermanniin ja Viikkiin, ja näihin kohteisiin valmistui yhteensä lähes 1 000 asuntoa. Loput 19 kohdetta valmistuivat täydennysrakentamisen alueille eri puolille Helsinkiä, ja niihin valmistui yhteensä noin 360 asuntoa. Kaupungin Hitas-tuotanto on asuntomäärien mukaan tarkasteltuna painottunut 2000-luvulla uustuotannon projektialueille, joille on rakennettu suuria kerrostalokohteita. Merkittävä osa hankkeista on kuitenkin toteutettu vanhoille asuinalueille tai niiden yhteyteen, jolloin tavoitteena on nimenomaan ollut asuntokannan monipuolistaminen ja kohtuuhintaisten asumisvaihtoehtojen lisääminen näissä kaupunginosissa. Hitas-kohteita on toteutettu kaupungin omana tuotantona esimerkiksi Malmille, Malminkartanoon, Itäkeskukseen ja Kannelmäkeen, joissa säänneltyjen vuokra-asuntojen osuus on korkea.

Kaupungin oma asuntotuotantotoimisto Att joutuu muiden rakennuttajien tapaan hankesuunnittelussa ja toteutuksessa huomioimaan markkinatilanteen ja asuntojen kysynnän kullakin alueella. Uusien Hitas-asuntojen kysyntä kantakaupungissa ja sen



läheisyydessä sijaitsevilla alueilla on ollut viime vuosina erittäin suurta. Hitas-asuntojen kysyntä kauempana keskustasta sijaitsevilla esikaupunkialueilla on usein ollut huomattavasti hiljaisempaa eikä asuntojen ennakkovarauksia ole aina saatu toivotulla tavalla. Att ei voi perustaa omistusasuntotuotantoaan myyntiriskien varaan, vaan kohteilla on oletettava olevan aidosti kysyntää ennen rakentamispäätöksen tekemistä. Rakennettaessa vuokratalovaltaisille alueille Hitas-omistusasuntoja tulisi myös aina kartoittaa minkä kokoisille asunnoille alueella on kysyntää ja ostovoimaa, jotta kaikki asunnot saataisiin myytyä.

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjausta tehdään esikaupunkialueilla aina tapauskohtaisen tarkastelun perusteella. Tontteja on vuokratalovaltaisilla alueilla pyritty luovuttamaan erityisesti välimuodon tuotantoon, jotta tällaisille alueille saataisiin tuotettua uusia kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja. Myllypuro on hyvä esimerkki alueesta, jossa ennen 2000-lukua ei Hitas-asuntoja ollut juuri ollenkaan, mutta jonne suunnitelmallisella täydennysrakentamisella on toteutettu ja toteutetaan lähivuosina uusia Hitas-kohteita mm. Myllypuron keskukseen, Puu-Myllypuroon ja entisen voimalan alueelle. Att:lla on tontinvarauksia Hitas-tuotantoa varten Myllypuron lisäksi myös esimerkiksi Malmikartanossa, Maunulassa ja Tapulikaupungissa.

Nykyisten tavoitteiden mukaan Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotannon osuuden tulisi olla yhteensä 40 % kaupungin omasta asuntotuotannosta. Tämä tarkoittaa noin 600 asunnon vuositavoitetta. Aikajaksolla 2000–2012 Hitas-asuntoja on kaupungin omana tuotantona valmistunut keskimäärin vain reilut 100 asuntoa vuosittain. Hitas-tuotannon nostaminen tavoitetasolle on tärkeää kohtuuhintaisten omistusasuntojen tarjonnan parantamiseksi koko kaupungin tasolla. Tontteja Hitas-tuotannolle luovutetaan jatkossakin sekä uustuotannon projektialueilta että vanhemmilta esikaupunkialueilta.

Vuokratalovaltaisten esikaupunkialueiden asuntokannan monipuolistaminen vaatii kaupungilta laajempia toimia kuin yksittäisten tonttien luovuttamista omistustuotantoon. Asuinalueiden elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden vahvistamiseksi kaupungin eri toimijoiden tulee jatkossa tehdä entistä tavoitteellisempaa suunnittelu- ja kehittämissyhteistyötä. Asuinalueiden täydennysrakentamista tulee ohjata laajempina kokonaisuuksina, joissa pyrkimyksenä on kaupunginosien kokonaisvaltainen uudistaminen ja muutosprosessi.

Lisätiedot

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

Asuntotuotantotoimikunta 26.06.2013 § 118



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 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 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



09.09.2013

osoittamista asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteiseen tuotantoon ns. välimuodon sijaan.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Risto Mykkänen

Lisätiedot

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