



07.04.2015

Kaj/3

§ 355

V 22.4.2015, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) seurantaraportti 2015

HEL 2015-003886 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Kirsi Noro, suunnittelija, puhelin: 310 37950
kirsi.noro(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2015 sekä käydä lähetekeskustelun uuden ohjelman valmistelun pohjaksi.

Tiivistelmä

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

Seurantaraportti 2015 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkyymiin sekä selvityksen Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta.



Helsingissä on valmisteltu kerran valtuustokaudessa vahvistettavaksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelma. Ohjelman tarkastelujakso on kymmenen vuotta. Edellinen maankäytön ja asumisen toteutusohjelma, Laadukkaan asumisen Helsinki, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2008.

Strategiaohjelman 2013-2016 liitteessä valtuustokauden toimintaohjelmat on todettu, että asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman käsittely on valtuustossa 2015-2016. Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden vuoksi AM-ohjelma palvelee osaltaan seuraavan valtuustokauden asumisen ja maankäytön strategisten tavoitteiden valmistelun pohjatietona.

Seurantaraportin 2015 valtuustokäsittely käynnistää uuden ohjelman valmistelun. Uuden ohjelman luonnos valmistellaan lausuntokierrokselle kaupungin lautakunnille ja yhteistyötahoille syksyllä 2015. Valtuuston hyväksyttäväksi uusi AM-ohjelma on tarkoitus tuoda keväällä 2016.

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.

Esittelijän perustelut

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportti 2015 sekä arvio vuosien 2012-2014 tavoitteiden toteutumisesta

Ohjelmakausi 2012–2014 käynnistyi myönteisissä merkeissä, kun vuonna 2012 valmistui asuntoja yli haastavana pidetyn 5 000 asunnon tavoitteen. Strategiaohjelman 2013–2016 hyväksymisen yhteydessä vuonna 2013 tavoitetta nostettiin 5 500 asuntoon. Vuonna 2013 jäätin kuitenkin noin 4 700 asuntoon ja vuonna 2014 valmistui 4 050 asuntoa. Haastava suhdanne ja taloustilanne on vaikuttanut asuntorakentamiseen ja asuntomarkkinoihin koko maassa.

Keskeisistä tavoitteista parhaiten toteutuivat tontinvaraukset, uudet asemakaavat ja sääntelemättömän asuntotuotannon määrä. Asuntotuotanto kokonaisuudessaan toteutui kaudella valmistuneiden asuntojen osalta 87 prosenttisesti ja alkaneiden asuntojen osalta 71 prosenttisesti. Eniten tavoitteista jäätin valtion tukeman ja kaupungin oman tuotannon osalta. Tuotannosta liki puolet toteutui täydennysrakentamisalueella.



Ohjelmaan liittyen vuoden 2015 aikana tehdään lisäselvityksiä, joiden tulokset huomioidaan seuraavaa ohjelmaa laadittaessa. Tällaisia selvityksiä ovat rakennusmarkkinoiden toimivuuden arvioiminen suhteessa toteutusohjelmaan ja sen tavoitteiden toteuttamiseen, kaupungin oman asunto-omaisuuden hallinta ja omistajaohjauksen kehittäminen, yksinasuvien tilanteen kartoittaminen sekä väestörakenne- ja muuttoliiketarkastelu merkittävien täydennysrakentamiskohteiden osalta.

Toimintaympäristön muutoksia 2014

Vuonna 2014 Helsingin väestönkasvu jatkui edellisvuosien suuntaisesti. Helsingin väestö kasvoi edelleen voimakkaan tulomuuton ansiosta. Viime vuosien väestönkasvun merkittävä osatekijä on muuttotappion hiipuminen Helsingin seudun muihin kuntiin.

Elinkeinoelämän suhdannenäkymät vuoden 2015 keväälle ovat vaatimattomat. Yleisestä suhdannetilanteesta huolimatta Helsingissä on käynnistymässä merkittäviä investointeja, kuten Kalasataman ja Pasilan keskusten rakentaminen.

Vuonna 2014 vuokrat nousivat koko maassa asuntojen hintoja nopeammin. Tämä johtuu eritoten epävarmuudesta työllisyyskehityksessä. Myös pankit ovat kiristäneet luototusehtojaan uusien vakavaraisuussäännösten myötä. Vanhojen osakeasuntojen hinnat jatkoivat laskua vuoden 2014 neljännellä vuosineljänneksellä. Koko maassa laskua tuli 0,4 prosenttia verrattuna edelliseen vuosineljännekseen. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa prosentin ja pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia. Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli vuoden viimeisellä neljänneksellä 17,45 €/m², noin 19 prosenttia korkeampi kuin Espoossa ja Vantaalla ja 42 prosenttia korkeampi kuin kehyskunnissa

Helsingin seudulla on kuntien ja seudullisten toimijoiden yhteistyönä valmisteltu vuosina 2012–2014 maankäyttösuunnitelma, asuntostrategia ja liikennejärjestelmäsuunnitelma. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman, HLJ 2015:n, HSL:n hallitus hyväksyi maaliskuussa 2015. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050) ja Helsingin seudun asuntostrategia 2025 (Astra 2025) hyväksyttiin Helsingin seudun yhteistyökokouksessa maaliskuussa 2015.

Asuntotuotanto Helsingissä

Kaikkiaan asuntotontteja varattiin kaupungin maalta vuonna 2014 noin 545 000 kem², eli laskennallisesti noin 6 500 asunnon rakentamiseksi.



Vuosina 2012–2014 tontteja varattiin asuntohankkeita varten kaikkiaan 989 000 kem² eli keskimäärin 330 000 kem² vuodessa, mikä vastaa tontinvarauksien määrätavoitetta. Vuoden 2014 lopussa varattuja asuntotontteja oli noin 17 900 asunnon rakentamiseksi. Määrä vastaa likimain viiden vuoden asuntotuotantotavoitetta kaupungin maalle toteutettavan tuotannon osalta.

Asuntotuotannon määrä on viimeisen kolmen vuoden aikana ollut lähes kaksinkertainen rakentamisen taantumavuosiin 2008–2009 verrattuna. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuitenkin tasaisesti laskenut vuonna 2012 valmistuneesta 5 175 asunnosta, vuonna 2014 valmistui 4 050 asuntoa.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta sääntelemätön asuntotuotanto on koko ohjelmakauden aikana ylittänyt tavoitteen. Vuonna 2014 alkoi 85 aravuokra-asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 466. Säänneltyä vuokratuotantoa valmistui 345 asuntoa vuonna 2012 ja 510 asuntoa vuonna 2013.

Vuonna 2014 alkoi 99 aravuokra-asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 736 kappaletta. Tavallisina aravuokra-asuntoina vuonna 2014 valmistui 581 asuntoa ja erityisasumisena 155 asuntoa. Vuonna 2012 valmistui 658 aravuokra-asuntoa ja vuonna 2013 asuntoja valmistui 706. Näistä erityisasumisena vuosina 2012 ja 2013 valmistui 223 sekä 167 asuntoa. Vuonna 2014 valmistui 567 Hitas- asuntoa ja 455 asumisoikeusasuntoa. Nuoriso- ja opiskelija-asuntoja valmistui 245 ja alkoi 52. Ohjelmakaudella Hitas-asuntoja valmistui 385 vuonna 2012 ja 649 vuonna 2013

Alueellisesti asuntotuotanto on vuosina 2012–2014 ollut suurinta Jätkäsaaren ja Kalasataman uusilla projektialueilla, joissa ensimmäiset asunnot valmistuivat vuonna 2012. Vuoden 2014 loppuun mennessä Jätkäsaarella on valmistunut 1 981 asuntoa ja Kalasatamassa 1 264 asuntoa. Myös vanhemmilla projektialueilla valmistui paljon asuntoja kaudella 2012–2014, Arabianranta-Hermannissa 1 258 asuntoa, Viikissä 965 asuntoa ja Vuosaarella 856 asuntoa. Kruunuvuorenrannan projektialueen ensimmäiset asunnot lähtivät rakenteille vuoden 2014 aikana ja vuoden lopussa Kruunuvuorenrannassa oli rakenteilla 365 asuntoa.

Asuntotuotantotoimiston (Att) tuotanto oli 1 020 valmistunutta sekä 444 alkanutta asuntoa vuonna 2014. Vuosina 2012 ja 2013 valmistui 1 178 ja 1 053 asuntoa Att:n rakennuttamana. Att:n tuotanto on jaksolla 2012–2014 sekä kokonaisuudessaan että aravuokratuotannon osalta korkeimmillaan kymmeneen vuoteen ohjelmakauden aikana valmistuneiden asuntojen osalta.



Ohjelmakaudella 2012–2014 valmistuneesta asuntotuotannosta 52 prosenttia on ollut pieniä asuntoja eli yksiöitä tai kaksioita. Yksiöiden ja kaksioiden määrä on suurin vuokra-asuntotuotannossa, jossa 72 prosenttia valmistuneista vuokra-asunnoista oli yksiöitä ja kaksioita vuonna 2014. Omistusasuntotuotannossa vastaava luku oli 29 prosenttia. Pienten asuntojen osuus uudistuotannosta oli ohjelmakaudella korkeimmillaan vuonna 2012. Perheasunnoiksi laskettavien asuntojen eli vähintään kolmen huoneen asuntojen osuus on ollut ohjelmakaudella laskeva.

Yleis- ja asemakaavatavoitteet

Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteen mukaisesti Helsingin uuden yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012. Voimassa oleva vuoden 2002 yleiskaava on monelta osin vanhentunut eikä mitoitukseltaan enää vastaa asuntorakentamisen tarpeisiin pitkällä aikavälillä.

Vuonna 2013 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan vision kaavaluonnoksen pohjaksi. Aikataulusuunnitelman mukaan yleiskaavaehdotus tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuonna 2015 ja kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

Asemakaavatavoite on vuosien 2012-14 aikana toteutunut liki tavoitteiden mukaisesti sekä ehdotusten että lainvoimaistuneiden kaavojen osalta. Vuonna 2014 suurimmat kaupunginvaltuuston hyväksymät projektialueiden asemakaavat olivat Jätkäsaaren Saukonlaituri (134 700 kem²), Kalasataman Sompasaaren (119 500 kem²) sekä Kuninkaantammen keskustan asemakaavat (106 800 kem²). Täydennysrakentamisalueella vuonna 2014 lainvoiman saaneista asemakaavoista eniten asuinkerrosalaa oli Länsi-Herttoniemen Siilitien ja Kettutien asemakaavassa (29 300 kem²). Muita asuntorakentamisen kannalta merkittäviä täydennysrakentamisalueen asemakaavoja sai lainvoiman Mellunkylässä, Lauttasaarella, Oulunkylässä ja Pitäjänmäessä.

Ohjelmakaudella 2012–2014 asemakaavoja on lainvoimaistunut täydennysrakentamisalueelle projektialueita enemmän, mutta projektialueiden asemakaavojen kerrosalat ovat olleet selkeästi suuremmat.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Olemassa olevien kaupunginosien merkitys kaupungin asuntotuotannossa on ollut koko ohjelmakauden erittäin merkittävä, ollen joka vuosi selvästi yli vähimmäistavoitteen (30 prosenttia).

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Vuonna 2014 täydennysrakentamisen osuus oli 47 prosenttia valmistuneesta asuntotuotannosta ja 56 prosenttia alkaneesta asuntotuotannosta.

Vuonna 2014 maksettiin täydennysrakentamiskorvausta 1,65 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi korvausinvestointien määrä oli 1,27 miljoonaa euroa. Uutta asuinrakennusoikeutta näihin kohteisiin kaavoitettiin noin 15 700 kem².

Helsinki on ollut vuodesta 2013 mukana valtakunnallisessa asuinalueiden kehittämissuunnitelmassa hankekokonaisuudella Kaupunginosien Helsinki. Kaupunki tukee esikaupunkialueiden kehitystä omasta budjetistaan muun muassa lähiöprojektin ja kaupungin lähiörahaston kautta. Lähiörahaston tarkoituksena on Helsingin lähiöiden arvostuksen nostaminen parantamalla lähiöiden viihtyvyyttä ja toiminnallisuutta sekä ikääntyvien kaupunkilaisten palvelumahdollisuuksia.

Asuinalueiden eriytymiskehitys on tuottanut eroja, jotka näkyvät huono-osaisuuden riskien alueellisena kasautumisena pääkaupunkiseudulla. Asuntorakentamisen vaikutus sosioekonomiseen rakenteeseen on hidasta, mutta laajamittaisella täydennysrakentamisella, esikaupunkikeskusten ja asemanseutujen kehittämisellä on vaikutusta.

Asuntokannan ja -rakentamisen kehittäminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) vuosi 2014 oli yhtiön kolmas varsinainen toimintavuosi vuodenvaihteessa 2011–2012 toteutuneen fuusion jälkeen. Ohjelmakaudella 2012–2014 Hekan hallintoa kehitettiin muun muassa keskittämällä taloushallinto emoyhtiölle sekä yhdistämällä aluetoimistoja toiminnan sujuvoittamiseksi.

Asuntorakentamisen kehittämistä on toteutettu sekä kehittyvä kerrostalo-ohjelmalla että erillisprojektein. Vuonna 2014 myönnettyistä rakennusluvista A-luokan saavutti Helsingissä seitsemän asuntohanketta. B-energialuokkaan pääsi 34 prosenttia rakennusluvan saaneista hankkeista ja C-luokkaan 64 prosenttia hankkeista. Vanhan asuntokannan esteettömyyden ja asumismukavuuden parantamiseksi vuonna 2014 tehtiin 70 ARA-avustuspäätöstä hissien rakentamiseksi vanhoihin kerrostaloihin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823



07.04.2015

mari.randell(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi
Riikka Henriksson, suunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi
Kirsi Noro, suunnittelija, puhelin: 310 37950
kirsi.noro(a)hel.fi

Liitteet

1 AM-seurantaraportti 2015

Tiedoksi

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