



09.05.2016

Kaj/1

## § 441

### V 25.5.2016, Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ryhmäaloite asuntojen lisäämisestä Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle

HEL 2015-011528 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Pilvi Tors-  
tin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää katsoa Sosialidemokraattisen valtuusto-  
ryhmän ryhmäaloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijän perustelut

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää 12 valtuutetun allekirjoit-  
tamassa ryhmäaloitteessa, että Helsingin ja koko seudun asuntotuotantotavoitetta nostettaisiin 25 %:lla vuodesta 2016 alkaen, mikä tarkoittai-  
si Helsingin osalta asuntotuotantotavoitteen nostamista 7 000 asuntoon  
vuodessa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon varmistamiseksi aloittees-  
sa esitetään, että ARA-tuotannon osuus nostettaisiin 30 %:iin nykyises-  
tä 20 %:sta. Lisäksi valtuutetut esittävät, että kaupungin tulisi kaikin kei-  
noin pyrkiä vaikuttamaan valtion asuntopolitiikkaan ja ARA-ehtoihin.  
Valtuustoryhmä esittää, että asuntopolitiikassa painotettaisiin valtion ja  
seudun välistä yhteistyötä mm. MAL-sopimuksia uudistamalla. Lisäksi  
ryhmä esittää, ettei kohtuuhintaisen asuntotuotannon kannalta välttä-  
mättömän ARA-tuotannon ehtoja kavenneta.

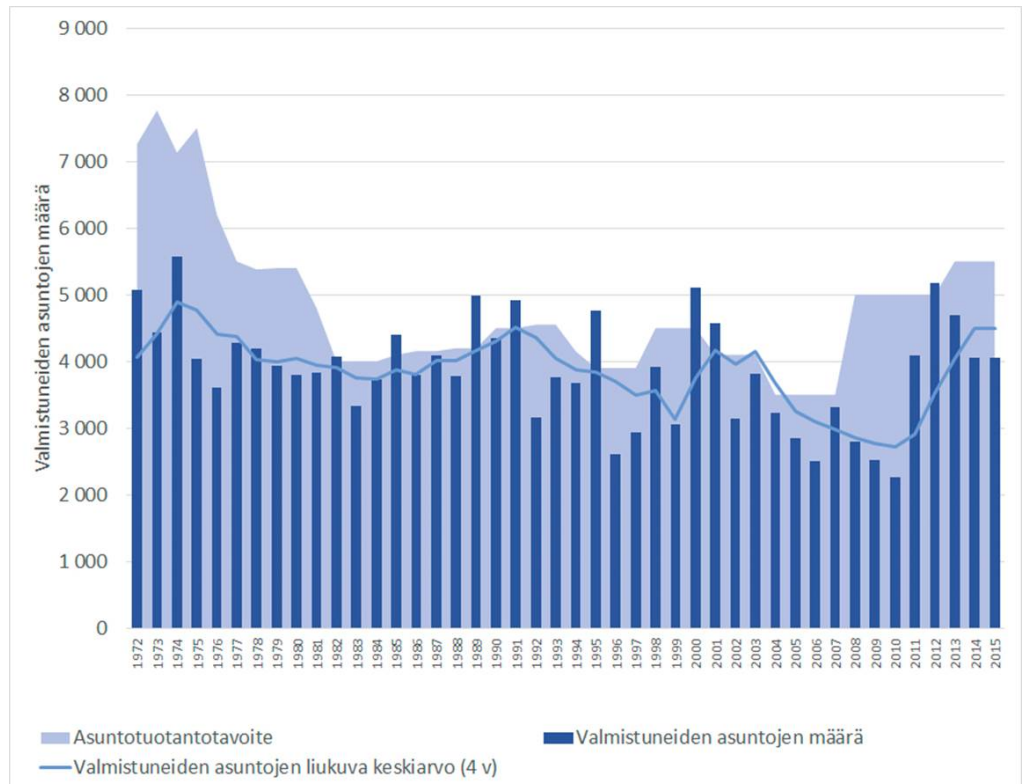


Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 2 §:ssä tarkoitettu valtuustoryhmä voi tehdä ryhmäaloitteen. Ryhmäaloite on aloite, jonka on allekirjoittanut enemmän kuin puolet valtuustoryhmän jäsenistä, ja joka otsikoidaan ryhmäaloitteeksi. Ryhmäaloitteen jättää puheenjohtajalle valtuustoryhmän puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Valtuustoryhmä voi tehdä neljä ryhmäaloitetta valtuustokauden aikana.

Kaupunginhallituksen on esitettävä ryhmäaloite valtuuston käsiteltäväksi siten kuin 22 §:ssä määrätään sellaisen aloitteen käsittelemisestä, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua. Muuten ryhmäaloitteeseen sovelletaan, mitä 22 §:ssä on määrätty valtuutetun aloitteesta.

Esittelijä toteaa, että Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma) luonnos on ollut lausunnoilla joulukuussa 2015–helmikuussa 2016. AM-ohjelmaehdotus tuodaan kaupunginvaltuuston päätöksentekokäsittelyyn keväällä 2016. Samanaikaisesti valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välillä on käyty maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat sopimusneuvottelut. Uudesta maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksesta on saavutettu neuvottelutulos huhtikuussa 2016, ja myös MAL-sopimus tuodaan päätöksentekokäsittelyyn keväällä 2016.

MAL-sopimuksessa asuntotuotannon kokonaistavoite on asetettu niin, että Helsingin osuus neljän vuoden sopimusaikana on 24 000 asuntoa. AM-ohjelmavalmistelussa on päädytty esittämään 6 000 asunnon vuositavoitetta nykyisen 5 500 asunnon sijaan. Pitkällä aikavälillä Helsingin asuntotuotannon kokonaismäärä on ollut keskimäärin 3 900 asuntoa vuodessa (kuva 1).



Kuva 1. Valmistuneiden asuntojen määrä, niistä laskettu liukuva keskiarvo sekä asuntotuotantotavoite vuosina 1972-2015. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja asuntotuotantorekisteri.

MAL-sopimuksessa esitetään, että pääkaupunkiseudun kuntien vuosittaisesta kokonaistuotannosta 30 % olisi valtion tukemaa asuntotuotantoa. Kokonaistuotannosta valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa olisi 20 % ja muuta valtion tukemaa asuntotuotantoa kuten asumisoikeusasuntotuotantoa ja uutta lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa olisi 10 %. AM-ohjelmassa tullaan esittämään, että Helsingissä valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa (ml. opiskelija- ja nuorisoasunnot) olisi 25 %.

Helsinki on pyrkinyt osaltaan vaikuttamaan valtion asuntopolitiikkaan ja ARA-ehtoihin mm. osallistumalla MAL-sopimusneuvotteluihin ja lausumalla valtion lakimuutosehdotuksista koskien mm. asukasvalintaa ja tulorajoja sekä uutta lyhyttä korkotukea vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Esittelijä viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että vuosittaisen asuntotuotantotavoitteen nostamista 7 000 asuntoon pidetään periaatteen tasolla kannatettavana, sillä asuntojen kysynnästä johtuva tarve uusille asunnoille tunnustetaan yleisesti. Viime aikoina vasta nostetun tuotan-



totavoitteen nostamista edelleen 7 000 asuntoon vuodessa ei kuitenkaan pidetä tällä hetkellä realistisena. Tuotantotavoitteen nostoa rajoittavat Helsingissä asuntolautakunnan, asuntotuotantotoimikunnan ja kiinteistölautakunnan mukaan esimerkiksi toteutuskelpoisten tonttien puute. Tavoitteen nostaminen 7 000 asuntoon edellyttäisi lisäksi kaupungilta mittavia investointeja infraan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja palveluihin. Myös rakennusosalta 7 000 asunnon vuositavoite edellyttäisi kiinteistölautakunnan lausunnon mukaan merkittäviä muutoksia ja nykyisen rakentamisprosessin tehostamista. Riskinä voisi myös olla määrällisten tavoitteiden liiallinen korostuminen laadullisten tavoitteiden kustannuksella.

Vaikka tavoitteen nosto 7 000 asuntoon vuodessa nähdään lausunnoissa haastavana, voidaan kaupunkisuunnittelulautakunnan mukaan Helsingin varautumista nykyisten tavoitteiden mukaiseen kasvuun pitää kaavavarannon ja valmisteilla olevien kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvänä. Myös keskipitkän ja pitkän aikavälin kasvuun varautuminen nähdään olevan hyvissä kantimissa, erityisesti mikäli suunnitelmat Malmin lentokentän aluekokonaisuuden rakentamisesta saadaan toteuttamiskelpoiksi, täydennysrakentamisprosesseja tehostettua sekä uuden yleiskaavan mahdollistamat uudet alueet saadaan asemakaavoitukseen ja asuntotuotantoon.

Myös ara-vuokra-asuntotuotannon osuuden nostamiseen 30 %:iin nykyisestä 20 %:sta suhtaudutaan lautakuntien lausunnoissa periaatteen tasolla myönteisesti. Asuntolautakunta toteaa, että sekä kaupungin vuokra-asuntojen että muiden ara-vuokra-asuntojen kovaan kysyntään ei ole pystytty vastamaan, minkä vuoksi esitystä ara-vuokratuotannon osuuden nostamisesta voidaan pitää myönteisenä. Kiinteistölautakunta toteaa, että erityisesti yksityiselle ja valtion maalle säänneltyä tuotantoa on toteutunut vain marginaalisesti.

Kuten koko asuntotuotantotavoitteen nostamisessa, myös ara-vuokra-asuntotuotannon osuuden nostamisessa toteuttamismahdollisuuksia rajoittaa asuntolautakunnan mukaan tonttien riittämätön määrä. Myös kiinteistölautakunta toteaa ara-tuotannolle olevan jo nykyiselläänkin vaikea löytää tontteja niihin liittyvien rakennusteknisten ja kustannushaasteiden vuoksi. Asuntolautakunta nostaa esille, että ara-tuotanto on nykyisin jäänyt miltei pelkästään asuntotuotantotoimiston varaan, johon rakennuttajien hiipuneesta kiinnostuksesta pitkään korkotukeen.

Yksi merkittävästi ara-tuotannon lisäämisen mahdollisuutta rajoittava tekijä on lausuntojen mukaan hallintomuotojakaumille asetetun tavoitteen noudattaminen eri alueilla. Sekä asuntotuotantotoimikunta että kiinteistölautakunta toteavat, että ara-tavoitteen nostaminen aloitteessa esitetyllä tavalla tarkoittaisi ara-vuokra-asuntojen kohdentamista mer-



kittävässä määrin uusille projektialueille. Monilla mahdollisilla täydennysrakentamisalueilla ara-tuotannon osuus on jo ennestään niin korkea, että osuuden nosto toisi mukanaan riskin alueiden eriytymisestä.

Valtion asuntopoliittikkaan ja ARA-ehtoihin vaikuttamiseen liittyen asuntotuotantotoimikunta toi esille lausunnossaan, että kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten turvaamiseksi valtion on parannettava pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon ehtoja vastaamaan rahoitusmuotoon liittyviä käyttö-, luovutus- ja asukasvalintarajoituksia. Sekä asuntolautakunta että kiinteistölautakunta kiinnittävät lausunnoissaan huomiota hallituksen suunnitelmiin asettaa tulorajat osaksi ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan sosiaalista tarveharkintaa sekä toimeentulotukiasiakkaiden, asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistettävien erityisestä suosimisesta asukasvalinnassa. Lausunnoissa painotetaan, että kyseiset uudistukset eivät edistä tavoitetta ara-vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista.

Asuntolautakunta toteaa, että koska hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan aravavuokra-asuntojen asukasrakennetta ja rajaamaan asuntokannan käyttöä on Helsingin pyrittävä voimakkaasti vaikuttamaan sosiaalisen asuntotuotantojärjestelmän ehtoihin. Kiinteistölautakunta katsoo, että mikäli hallitusohjelman linjaukset toteutuvat julkisuudessa esitetyn kaltaisina, on kaupungin tarkoituksenmukaista selvittää mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkipäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle.

Esittelijä viittaa edellä esitettyyn ja toteaa, että valmistelussa olevassa AM-ohjelmassa esitetty 6 000 asunnon kokonaistuotantotavoite voidaan nähdä pitkällä aikavälillä toteutuneeseen asuntotuotantoon, resursseihin sekä asuntomarkkinatilanteeseen nähden tarkoituksenmukaisena. Helsinki on lisäksi pitkään pyrkinyt asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen suhteen sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Jotta pystytään varmistamaan asuinalueiden kestävä sosiaalinen rakenne ja asukkaiden riittävän monipuoliset liikkumismahdollisuudet asuntomarkkinoilla jatkossakin, on tärkeää huolehtia, että säännellyn tuotannon osuus kokonaistuotannosta on riittävä. Tämän vuoksi AM-ohjelmassa esitetty ara-vuokra-asuntotuotannon 25 % osuus kokonaistuotannosta on tarkoituksenmukainen. Välimuodon asuntotuotanto on tärkeä asuinalueiden kestävä sosiaalisen rakenteen ja asumisen vaihtoehtojen monipuolisuuden kannalta. Valtion asuntopoliittikkaan pyritään edelleen vaikuttamaan, jotta mm. ARA-ehdot säilyvät Helsingin kannalta myönteisinä.

Esittelijä



apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 SDPn valtuustoryhmän ryhmäaloite Kvsto 21.10.2015 asia 9

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Aloitteen tekijä

Kiinteistölautakunta

Asuntolautakunta

Asuntotuotantotoimikunta

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Rakennuslautakunta

Yleisten töiden lautakunta

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

**Tiedoksi**

**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



09.05.2016

Kaj/1

Kaupunginvaltuusto  
Kaupunginkanslia

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 80

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta "Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle!" seuraavan lausunnon:

## Yleistä

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä kaupungin strategiaohjelmassa vuosille 2013 - 2016 asuntotuotannon määrä nostettiin 5 500 asuntoon. Sama kokonaistavoite on myös nyt valmisteilla olevassa AM-ohjelmassa 2016. Sdp:n valtuustoryhmä esittää asuntotuotannon nostoa 25 prosentilla, mikä tarkoittaa noin 6 900 asuntoa vuodessa. Lisäksi valtuustoryhmä esittää ara-tuotannon osuuden nostamista kyseisestä kokonaistuotantomäärästä 30 prosenttiin, mikä puolestaan tarkoittaa yli 2 000 asuntoa vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupungin maalta on tällä hetkellä varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 20 500 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,7 milj. k-m<sup>2</sup>. Varauskanta vastaa näin ollen laskennallisesti yli viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (noin 4 000 as/vuosi valmisteilla olevan toteutusohjelman tavoitteiden mukaisesti) ja asuntoja yli 40 000 asukkaalle. Koko varauskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 36 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 42 % sääntelemättömään tuotantoon.

## Määrälliset tavoitteet

Valtuustoaloitteen mukaan asuntojen kokonaistuotantomäärä tulisi nostaa Helsingissä 5 500 asunnosta noin 7 000 asuntoon. Kiinteistölautakunta suhtautuu määrän nostoon myönteisesti, sillä Helsingissä on selvästi kysyntää asunnoille ja tarvetta asuntotuotannon lisäämiseen.

Tavoite tuotantomäärien nostamiseen ei ole kuitenkaan helposti saavutettavissa, vaikka yksittäisenä vuonna saatettaisiinkin päästä tavoitteeseen tai lähelle sitä. Tavoite on varsin haasteellinen, koska se edellyt-



täisi kaupungilta muun muassa erittäin mittavia vuotuisia investointeja infraan, rakentamiskelpoiseksi saattamiseen sekä palveluihin.

Toisaalta tavoitteeseen pääsemistä vaikeuttaa toteutuskelpoisten tonttien puute. Käytännössä tavoitteen saavuttaminen edellyttäisi myös uusien projektialueiden löytämistä. Määrällisesti 7 000 asuntoa tarkoittaisi lähes Jätkäsaaren kokoista projektialuetta vastaavan asuntotuotannon toteuttamista vuosittain. Tavoitteet edellyttävät käytännössä keskittymistä ammattimaiseen kerrostalotyyppiseen tuotantoon.

Edelleen tavoitteeseen pääseminen edellyttäisi merkittäviä muutoksia ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin, etteivät urakkahinnat nousisi ja rakentamisen laatu säilyy korkeana.

Asuntotuotannon kokonaistuotantotavoitteen nostaminen 7 000 asuntoon tarkoittaa, että kaupungin maalle tulisi toteuttaa vuosittain noin 5 000 asuntoa. Nykyinen varauskanta riittäisi tämän tavoitteen mukaiseen asuntotuotantoon laskennallisesti noin neljäksi vuodeksi. Ehdotettu tuotantomäärän nostaminen vaatii kaavoituksen, rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja varausprosessien tehostamista.

#### Ara-tuotannon lisääminen

Valmisteilla olevan AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntotuotannosta edelleen yhteensä 60 % on säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Säännellyn (yleensä omakustannusperusteisen) asuntotuotannon osuuden pitämistä korkealla tasolla voidaan pitää perusteltuna ja kannatettavana. Riittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on välttämätöntä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. Näissä tavoitteissa on kuitenkin jo nykyisinkin jääty jälkeen, koska yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti.

Tavallisen ara-vuokra-asuntotuotannon osalta huomion arvoista on, että ara-tuotannolle on jo nykyisellään vaikea löytää tontteja niihin liittyvien rakennusteknisten ja kustannushaasteiden vuoksi. Lisäksi Helsingissä on runsaasti alueita, joilla ara-tuotannon merkittävä lisääminen ei ole segregaatiosyistä enää perusteltua. Tällaisia alueita ovat useat täydennysrakentamisalueet, mikä rajoittaa huomattavasti mahdollisuuksia osoittaa tontteja ara-vuokratuotantoon. Käytännössä siis lisääminen voisi merkitä sitä, että ara-hankkeita pitäisi keskittää merkittävästi projektialueille, joka puolestaan voi johtaa näiden alueiden asuntokannan yksipuolistumiseen.

Sipilän hallitusohjelmassa on esitetty tulorajojen liittämistä ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan sekä toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityistä suosimista asukasvalinnassa. Kiinteis-





tölautakunnan, kuten myös asuntolautakunnan näkemyksen mukaisesti, tämä ei edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta eikä sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittyminen aiheuttaa vakavan segregatiouhan ara-vuokrataloihin ja ara-vuokratalovaltaisille alueille. Edelleen tulorajajärjestelmä muodostaisi asukkaille todennäköisesti merkittävän kannustinloukun.

Mikäli hallitusohjelmassa esitetyt linjaukset toteutuvat nyt julkisuudessa esitetyn kaltaisina, kiinteistölautakunta katsoo tarkoituksenmukaiseksi selvittää kaupungin mahdollisuudet oman, valtion sääntelystä riippumattoman, järkiperäisemmän järjestelmän luomiseksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamiselle. Tämä tuotanto tulisi tällöin lukea ara-vuokra-asuntotuotannolle asetettuun hallinta- ja rahoitusmuotoosuuteen kuuluvaksi.

#### Käsittely

25.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan lausuntoehdotustani Jaana Aaltosen tekemän vastaehdotuksen mukaisesti.

Vastaehdotus:

Jaana Aaltonen: Esitän lausuntoehdotukseen tehtäväksi seuraavat muutokset:

Lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen lause: "Yleisellä tasolla suhtautuminen määrän nostoon on myönteinen, sillä..." korvataan lauseella: "Kiinteistölautakunta suhtautuu määrän nostoon myönteisesti, sillä..."

Lausuntoehdotuksen kuudennesta kappaleesta poistetaan lause: "... , koska pelkästään nykyisillä projektialueilla ja täydennysrakentamalla tämä tuskin on mahdollista."

Lausuntoehdotuksen seitsemänneistä kappaleista poistetaan: "... ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin. On epävarmaa, olisiko rakennusalueilla ylipäänsä kapasiteettia toteuttaa vuosittain esitettyä määrää asuntoja, jolloin riskinä olisi tilanteesta seuraava urakkahintojen nousu. Riskinä on myös se, että määrälliset tavoitteet alkavat ohjata rakennustoimintaa liikaa laadullisten tavoitteiden kustannuksella."

Lausuntoehdotuksen seitsemänten kappaleeseen lisätään: "... ja tehostamista nykyiseen rakentamisprosessiin, etteivät urakkahinnat nousisi ja rakentamisen laatu säilyisi korkeana."



Lausuntoehdotuksen kahdeksannen kappaleen lause: "Tällä hetkellä kaupungilla ei ole riittävästi resursseja vastata esitetyn tavoitteen mukaiseen tuotantomäärän merkittävään nostamiseen." korvataan lauseella: "Ehdotettu tuotantomäärän nostaminen vaatii kaavoituksen, rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja varausprosessien tehostamista."

Kannattaja: Antti Hytti

11.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi  
Pekka Saarinen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 74

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsinki on sitoutunut 5 500 uuden asunnon vuotuisen rakentamiseen osana kasvutavoitetta. Aloitteen mukainen asuntotuotannon kasvun nostaminen 25 prosentilla tarkoittaa noin 1 500 uutta omistus-, vuokra- ja arava-asuntoa vuodessa.

Rakennusvirasto osallistuu aktiivisesti kaavayhteistyöhön ja huolehtii oikea-aikaisesta infra-, katu- ja viherrakentamisesta sekä esirakentamista kaupunginkanslian koordinoimissa kaupungin omaa asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon kasvu lisää merkittävästi infra- ja esirakentamista sekä niiden rahoitustarvetta. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että rakennusviraston henkilöresursseja tulee jatkossa lisätä, jotta ehdotettu 7000 uuden asunnon vuositavoite voidaan saavuttaa.

Asuntotuotannon kasvu lisää paineita yleisten alueiden ja virkistysalueiden saavutettavuudelle ja käytölle. Erityisesti virkistysalueita tulee olla riittävästi, niiden tulee olla saavutettavissa ja niiden kulutuskestävyys tulee huomioida kaikessa maankäytön suunnittelussa. Lisääntyvä asukasmäärä nostaa myös yleisten alueiden ylläpidon rahoitustarvetta.



Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Pia Rantanen, suunnitteluvastaava, puhelin: 310 38812  
pia.rantanen(a)hel.fi  
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626  
jussi.luomanen(a)hel.fi  
Jarmo Ahonen, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 310 38624  
jarmo.ahonen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 10.02.2016 § 19

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Sdp:n valtuustoryhmän aloitteeseen Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle.

Lausunto

Asuntotuotantotavoitteen nostaminen 25 %:lla

Helsingin oman asuntotavoitteen nosto olisi perusteltu kaupungin asuntotarjontaan kohdistuvan kysynnän ja asuntotarjonnan tasapainottamiseksi. Tällä hetkellä voimassa olevan valtuustostrategian mukainen asuntotuotantotavoite on 5500 asuntoa vuodessa. Tuotantotavoitteen nostaminen 25 %:lla tarkoittaisi vuosittaisen tavoitteen nostamista noin 7000 asuntoon (6875 asuntoa).

Asuntotuotantotoimikunta pitää periaatteessa hyvänä koko kaupungissa toteutettavalle tuotannolle asetettävien tavoitteiden nostamista ja kysyntään vastaamista .

Kaupungin oman tuotannon eli asuntotuotantotoimikunnan viimeisten kymmenen vuoden aikana saamien tontinvarausten yhteenlaskettu vuosikeskiarvo on noin 1100 asuntoa. Tontinvarausten asuntomäärät ovat vuonna 2014 nousseet uudelle tasolle ja ovat kolmen vuoden takautuvina keskiarvoina noin 1550 asuntoa.

Asuntotuotantotoimikunnan tontinvarausten kasvu on kuitenkin osittain saatu aikaan siirtymällä varaamaan tontit kumppanuuskaavoitukseen, siis prosessissa aiempaa aikaisemmassa vaiheessa. Varausvaiheessa on aivan normaalia että tonttien kunnallistekninen toteutusvalmius on vielä kesken. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on tonttien rakentamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskoh-



taisuuden väheneminen. Tonttien rakentamiskelpoisiksi saattaminen kuitenkin vaatii aiempaa enemmän aikaa, hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä.

Asuntotuotantotoimikunta haluaakin huomauttaa, että koko kaupungissa tuotantotavoitteiden kasvattaminen tulisi turvata pitkällä aikavälillä, jotta tavoitteeseen pääsy olisi realistisella pohjalla. Se tarkoittaisi asemakaavoituksen ja tontinluovutusten nostamista pysyvästi uudelle tavoitetasolle.

#### ARA-vuokratuotannon osuuden kasvattaminen

Aloitteessa esitetystä 7000 asunnon nostetusta määrästä 30 % merkitseisi yli 2000 ARA-vuokra-asunnon tuotantoa vuosittain. Aloitteessa esitetty ARA-vuokra-asuntokannan osuuden nostaminen nykyisestä valtuustostrategian mukaisesta 30 %:iin tarkoittaisi ARA-vuokratuotannoksi 1063 asunnon lisäystä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että kaupungin vuokra-asuntokanta säilyy nykyisessä noin 20 %:ssa. Nyt lausuntovaiheessa olevassa asumisen ja maankäytön toteutusohjelma Kotikaupunkina Helsinki 2016 -luonnoksessa (AM-ohjelma 2016) esitetään ARA-tuotantotavoitteen nostamista 25 %:iin. Samalla on kuitenkin siirretty ARA-osuuteen nuoriso- ja opiskelija-asuntojen 300 asunnon tavoite. On perusteltua huolestua ARA-kannan osuuden säilymisestä, kun lähivuosina ARA-vuokrakannasta vapautuu asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksesta.

ARA-vuokratuotannon merkittävä toteuttaja Helsingissä on ollut asuntotuotantotoimisto. Viimeisen kymmenen vuoden aikana asuntotuotantotoimikunnalle ARA-vuokra-asuntoon varattujen tonttien vuosikeskiarvo on ollut noin 490 asuntoa vuosittain. Vuonna 2014 keskiarvoissa näkyy selvä hyppäys ja ARA-tuotantoon varattujen tonttien määrä on vihdoin yltänyt tuotantotavoitteen (750) tasolle.

Asuntotuotantotoimikunta pitää periaatteessa hyvänä ARA-vuokratuotantotavoitteen nostamista. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tonttien löytymistä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudattaminen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisista täydennysrakentamisalueista olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Aloitteessa esitettyihin tavoitteisiin pääseminen edellyttäisi, että ARA-tuotantoa tulisi voida toteuttaa enemmän projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Käytännössä ARA-tavoitteen nostaminen aloitteessa esitetyllä tavalla tarkoittaisi sitä, että ainakin aluekohtaisesti ARA-vuokra-asuntokannan osalla voitaisiin joustavasti noudattaa 30 %:n rajaa erityisesti vetovoimaisilla alueilla, joilla ei ole segregatioriskiä.



## MAL-neuvottelut ja valtion tukitoimet asuntotuotantoon

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että valtio saadaan mukaan turvaamaan tavoitteita. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset tulee turvata parantamalla pitkän korkotuen ehtoja vastaamaan rahoitusmuotoon liittyviä käyttö-, luovutus- ja asukasvalintarajoituksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa pienentämällä omavastuukorko nykyisestä 3,4 %:sta pysyvästi 1 %:iin. ARA-tuotannon osalta tulisi myös siirtyä tuotannon rakennussuunnitelmia ja -kustannuksia koskevassa hintahyväksynnässä käyttämään hyväksymiskriteerinä rakennuskustannusten sijaan kohteen alkuvuokraa.

Korkotukilainojen ehtoja parantamalla mahdollistettaisiin myös täydennysrakentamisen edellytyksiä. Sen lisäksi asuntotuotantotoimikunta pitää tarpeellisena aloitteessa esitettyä jatkoa lähiöohjelmalle ja avustustoiminnalle. Erityisen tarpeellisena asuntotuotantotoimikunta pitää nykyisen asuinalueiden kehittämisavustuksesta myönnettävän suoraan hankkeiden rakentamiskustannuksia alentavan esirakentamisavustusmuodon jatkamista ja kehittämistä edelleen.

### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

### Lisätiedot

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

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.02.2016 § 48

HEL 2015-011528 T 00 00 03

### Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Sdp:n valtuustoryhmän Lisää koteja -aloite esittää, että Helsinki nostaa asuntotuotantotavoitettaan noin 7 000 asuntoon vuodessa. Kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi Sdp:n valtuustoryhmä esittää, että nostetun asuntotavoitteen sisällä ARA-tuotannon osuus nostetaan 30 prosenttiin nykyisestä 20 prosentista.

Kotikaupunkina Helsinki - asumisen ja maankäytön toteutusohjelmassa 2012 (AM-ohjelman) tavoitteeksi asetettiin 5 000 asuntoa vuodessa. Valmisteilla olevassa uudessa Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumi-



sen ja maankäytön toteutusohjelman luonnoksessa esitetään asunto-  
tuotantotavoitetta nostettavaksi valtuuston strategiaohjelman mukaises-  
ti 5 500 asuntoon vuodessa. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena  
on vastaavasti mahdollistaa tavoitteiden mukainen asuntorakentaminen  
laatimalla asemakaavoja vuositasolla 5 500 asunnon rakentamiseksi.

Asuntopolitiikassa on tärkeää huomioida pääkaupunkiseudun asumi-  
sen kalleus suhteessa muuhun maahan. Makrotalouden näkökulmasta  
asumisen hintojen nousua voidaan hillitä vain lisäämällä tarjontaa. On  
tärkeää, että myös pieni- ja keskituloisten sekä erityisryhmien asumi-  
nen Helsingissä on mahdollista. Lisäksi on tärkeää, että Helsinki jatkaa  
seudullista yhteistyötä ja osallistuu sekä seudun liikennejärjestelmän  
kehittämiseen (HLJ) että MAL-sopimusten uudistamiseen.

Vuodenvaihteessa 2015-2016 Helsingin väkiluku oli 628 200 henkilöä.  
Helsingin uuden yleiskaavan lähtökohdaksi laaditun ns. nopean kasvun  
vaihtoehdon mukaan Helsingissä tulee varautua siihen, että Helsingis-  
sä asuisi vuonna 2050 n. 860 000 asukasta. Kasvuprojektion toteutus-  
sa Helsingin kasvu jatkuisi vuositasolla keskimäärin 6 700 henkilön  
suuruisena vuoteen 2050 asti.

Viime vuosien aikana Helsingin kasvu on ollut vuositasolla yleiskaavan  
nopean kasvun projektiotakin nopeampaa. Helsingin yleiskaavaehdo-  
tuksessa on sinänsä edellytyksiä myös nopeammalle kasvulle. On kui-  
tenkin varauduttava myös siihen, että kaikkea yleiskaavavarantoa ei  
saada täysimääräisesti käyttöön.

Tällä hetkellä Helsingissä on kaavavarannon ja valmisteilla olevien  
kaavahankkeiden osalta kohtuullisen hyvät edellytykset nykyisten ohjel-  
mien mukaisesti tavoitellulle asuntorakentamiselle lähivuosien aikana.  
Suurten projektialueiden tuottamaa kaavavarantoa on saatu toteutta-  
miskelpoiseksi ja myös täydennysrakentamiskaavoja on saatu toteutta-  
misvaiheeseen. Esimerkiksi viime vuonna eli vuonna 2015 kaupunki-  
suunnitteluvirastossa valmistui lopulliseen hyväksymismenettelyyn 555  
112 kerrosneliötä asuntokaavoja. Näiden kaavojen saadessaan lainvoi-  
man mahdollistaisivat ne yli 6 000 asunnon rakentamisen.

Keskipitkällä aikavälillä eli noin 10-15 vuoden aikataimella on erittäin  
tärkeää, että mm. Malmin lentokentän alueen suunnitteilla oleva alue-  
kokonaisuus kyetään saattamaan toteuttamiskelpoiseksi ja että täyden-  
nysrakentamiseen tähtäviä prosesseja saadaan tehostettua. Yleiskaa-  
vaehdotus mahdollistaa uusien alueiden asemakaavoittamisen ja asun-  
totuotannon jatkumisen pidemmällä aikavälillä. Uudet bulevardikaupun-  
ginosat tulevat olemaan asuntotuotannon kannalta seudullisesti erittäin  
merkittäviä alueita. Lisäksi täydennysrakentaminen jatkuu kaikkialla



Helsingissä ja sen oletetaan kattavan uuden yleiskaavan varannosta noin kolmannes.

Pitkän tähtäimen asuntotuotantoon liittyy kuitenkin useita epävarmuustekijöitä. Uusien asuntorakentamisalueiden käyttöönotto edellyttää kynnysinvestointeja ja asuntotuotantoa tukevia tavoitteellisia investointeja esimerkiksi raideliikenteeseen. Mikäli kaupungin kasvuvauhti kiihtyy nopeasti, voi kuntatalous joutua koetukselle palvelutuotannon ja liikennejärjestelyjen takia. Haasteeksi saattaa muodostua myös investointien tekeminen oikea-aikaisesti sekä toisaalta riski kaupungin velkaantumisesta mikäli investoinnit kohdennetaan väärin.

Asuntotuotantoon vaikuttavat osaltaan myös suhdannevaihtelut. Rakentamisen määrä voi vaihdella yksittäisinä vuosina suurestikin mm. asuntomarkkinoiden sekä rahoitustilanteen mukaan. Väestönkasvu on ollut viime vuosikymmeninä suhteellisesti suurempaa naapurikunnissa kuin Helsingissä. Muutaman viime vuoden aikana kehitys on kuitenkin kääntynyt ja seudun ydinalue on kasvanut kehysaluetta nopeammin.

Asuntojen lukumäärä Helsingissä on nykyisellään hieman yli 340 000, ja asuntokuntien keskikoko on hieman alle 1,8 henkilöä/asunto. Mikäli asuntokuntien keskikoon oletetaan pysyvän nykyisen kaltaisena, tarkoittaisi se Helsingin asuntokannaksi vuonna 2050 hieman yli 480 000 asuntoa. Helsinki profiloituu yksinasuvien ja pienten asuntokuntien kaupunkina. Väestön ikääntyminen tulee todennäköisesti pienentämään asuntokuntien keskikokoa. Toisaalta, vaikka asumisväljyyden kasvu onkin nyt pysähtynyt, asumisväljyyden ennakoidaan pitkällä tähtäimellä edelleen kasvavan, mikä tulee osaltaan kasvattamaan asuntotuotannon tarvetta. Lisäksi nettomaahanmuuton lisääntyessä on oletettavaa, että asuntorakentamisen tarve ei tule olemaan ainakaan vähenevä.

Yhdyskuntarakenteen hajautuminen ei ole tavoiteltavaa liikenteen, ajankäytön ja päästöjen kannalta. Rakenteen tiivistäminen on järkevintä tehdä siellä, missä on jo olemassa valmista infrastruktuuria sekä suuri työpaikkatiheys. Myös kaupunkitaloudellisesti on järkevää lisätä asuntotuotantoa seudun keskeisimmillä paikoilla, missä sekä kysyntä että tuottavuus ovat korkeita. Keskittyminen tuottaa myös ns. kasautumisetuja ja helpottaa raideliikenteen saamista kannattavaksi. Siksi on tärkeää, että asuntorakentamista suunnataan määrätietoisesti nimenomaan ydinalueelle. Tämä perustelee asuntorakentamista nimenomaan Helsinkiin, vaikka asuntotuotannon toteuttaminen saattaakin olla mainituista syistä Helsingissä haastavampaa kuin kehyskunnissa.

Ottaen huomioon väestöennusteiden eri skenaariot, kaavavaranto sekä yleiskaavaehdotuksessa esitetty asuntorakentamispotentiaali voidaan todeta, että Helsinki on kaavojen valmistelussa varautunut asuntora-



kentämisen määrälliseen tarpeeseen ja eri hallintamuotojen toteuttamis-  
edellytyksiin pitkällä aikavälillä hyvin.

02.02.2016 Pöydälle

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö  
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37164  
satu.tarula(a)hel.fi

Asuntolautakunta 21.01.2016 § 5

HEL 2015-011528 T 00 00 03

Lausunto

Asuntolautakunta antoi Sdp:n valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta seu-  
raavan lausunnon kaupunginhallitukselle:

Tuotantomäärän nostaminen on haasteellista

Vuoden 2013 huhtikuussa kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin st-  
rategiaohjelman vuosille 2013-2016 ja sen yhteydessä asuntotuotan-  
non vuotuinen kokonaistavoite nostettiin 5 000 asunnosta 5 500 asun-  
toon. Näistä asunnoista 25 prosenttia on aravavuokra-asuntoja, 35 pro-  
senttia välimuodon asuntoja ja 40 prosenttia sääntelemättömiä vuokra-  
ja omistusasuntoja.

Nykyisessä AM-ohjelmassa aravavuokra-asuntotuotannon tavoite on  
siis 1375 asuntoa, joista 750 asuntoa rakennetaan kaupungin omana  
asuntotuotantona. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tavoite on 300 asun-  
toa. Erityisryhmille ja muille rakennuttajille jää näin 325 asuntoa.

Sdp:n valtuustoryhmä esittää asuntotuotannon nostoa 25 prosentilla  
nykyisestä 5500 asunnosta. Se tarkoittaa noin 6 900 asunnon koko-  
naistuotantoa vuositasona. Kun tämän tavoitteen sisällä aravatuotan-  
non osuus nostetaan 30 prosenttiin, tulee aravavuokra-asuntojen mää-  
räksi reilut 2 000.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja muiden aravavuokra-asuntojen kysyntä  
on jatkuvasti ollut korkealla tasolla, eikä kaupungin tarjonta ole pystynyt  
vastaamaan kysyntään. Sen vuoksi esitys tämän hallintamuodon tuo-  
tantotavoitteen kasvattamisesta on myönteinen. Tavoitetta nostettaes-  
sa on kuitenkin syytä tutkia sen realistisia toteuttamismahdollisuuksia.





Tonttiosaston näkemyksen mukaan tuotannon kasvulle ei ole edellytyksiä, koska tontteja ei pystytä pitkällä aikavälillä järjestämään tämän tavoitteen mukaisesti. Aravavuokra-asuntojen tuotannon määrää ei myöskään pystytä helposti nostamaan, koska rakennuttajien kiinnostus pitkään korkotukeen on ollut hiipumassa, ja viime aikoina normaalien arava-asuntojen tuotanto on jäänyt miltei pelkästään asuntotuotantotoimiston varaan. Jos aravatuotannon tavoitetta halutaan nostaa, täytyy hallintamuotoon tarkoitettua tonttivarantoa kasvattaa ja samalla lisätä asuntotuotantotoimiston resursseja.

## Valtion asuntopoliittika tiukentaa aravaehtoja

### Omakustannusvuokra

Valtioneuvoston asetuksen muutos vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on hyväksytty 7.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittävälle tuleviin korjauksiin varautumiselle asetetaan euromääräinen enimmäisraja ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärä alennetaan kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Lisäksi lainanlyhennysten määrää uusissa korkotukilainoissa lisätään lainan alkuvuosina korkotukilainajärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi. Asetusmuutoksella pyritään poistamaan eroja eri yhteisöjen omistamien valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokra- ja käyttövastike- ja hillitsemään asumiskustannusten nousua. Omarahoituskoron enimmäismäärän vähentäminen on selkeä heikennys omistajalle.

### Tulorajat

Hallitusohjelmassa esitetään, että ”Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ara-vuokra-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa viiden vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on kaksi vuotta. Ara-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa.” Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden ja vaikeasti työllistyvien erityisestä suosimisesta asukasvalinnassa.

Tulorajojen palauttaminen valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan ja toimeentulo- ja asumistukiasiakkaiden sekä vaikeasti työllistyvien erityinen suosiminen eivät edistä tavoitetta vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta ja sosiaalisesti tasapainoisista asuinalueista. Huono-osaisuuden keskittymisen kasvaminen aiheuttaa vakavan segregatiouhan aravavuokrataloihin ja aravavuokratalovaltaisille alueille. Vuokrataloalueiden slummiutuminen voi tapahtua hyvinkin nopeasti kun tulo-



rajat tarkistetaan asunnonvaihtojen yhteydessä. Se aiheuttaa myös asumista väärän kokoisissa asunnoissa kun tarvittavasta vaihdosta pidättäytyään.

Tulorajoja koskeva valtioneuvoston päätös on valmisteltu. Asia hyväksyttäneen tammikuussa, ja asetuksen muutos on tulossa voimaan 1.4.2016.

#### Uusi lyhyen korkotuen (10-vuotinen) tuotantomalli on valmisteltu

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti on valmisteltu uutta lyhyen korkotuen mallia, jonka tavoitteena on houkuttaa uusia toimijoita mukaan vuokra-asuntotuotantoon. Uudessa mallissa on vähemmän sääntelyä kuin perinteisessä aravatuotannossa. Aika näyttää lähteekö uutta tuotantoa tällä mallilla liikkeelle. Joka tapauksessa kaupunki ratkaisee mallin käynnistymisen kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta. Mihin hallintamuotoon se sijoitetaan kaupungin asunto-ohjelmassa? Lakia tästä mallista ei ole vielä valmistunut.

#### Kaupungin intressit sosiaalisessa asuntotuotannossa

Aravavuokra-asunnot ovat merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla ja tarjoavat matalapalkka-alojen, lähinnä palvelusektorin, työntekijöille mahdollisuuden järjestää asumisensa kaupungissa, työpaikkojen läheisyydessä. Hallitusohjelman linjaukset ja järjestelmän muutokset tulevat nopeasti muuttamaan asukasrakenteen ja rajamaan asuntokannan käyttöä. Siksi Helsingin tulee pyrkiä voimakkaasti vaikuttamaan järjestelmän ehtoihin. Asuntolautakunta ja kaupunginhallitus ovat lausunnoillaan vastustaneet aravaehtojen tiukennuksia. Tätä asiaa kannattaa pitää esillä vielä MAL-neuvotteluissa yhteistyössä muiden seudun kuntien kanssa.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Markku Leijo

#### Lisätiedot

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222  
marjo.tapana(a)hel.fi  
Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159  
markku.leijo(a)hel.fi