



05.02.2018

Asia/18

## § 77

### Valtuutettu Silvia Modigin toivomusponsi keinoista hillitä asumisen hinnannousua Helsingissä

HEL 2017-001992 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 15.2.2017 hyväksymän toivomusponnen (Silvia Modig) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijän perustelut

Käsitellessään Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitetta asumisen kustannusten nousun pysäyttämistä 15.2.2017 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

”Valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuuksia tuoda selvitys keinoista, joilla kaupunki voi hillitä asumisen hinnan nousua. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vuokra-asumiseen. Olisi tärkeää tuoda selvitys seuraavalle valtuustolle siten, että tulevalla valtuustolla on käytössään konkreettinen keinovalikoima luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle, kun se päättää seuraavasta strategiasta.” (Silvia Modig)

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen joh-



dosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että toivomuspöytäkirjan on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan kuvannut hyvin asumisen hinnan muodostumista sekä lisäksi asuntotuotantoon ja kaupunkisuunnitteluun liittyviä kaupunkistrategiasta, yleiskaavasta ja asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmasta (AM-ohjelma) tulevia tavoitteita. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti uudesta kaupunkistrategiasta vuosille 2017–2021 keskiviikkona 27. syyskuuta 2017. Yleiskaavasta ja AM-ohjelmasta Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2016.

Yksi tärkeimmistä keinoista asumisen hinnannousun hillitsemisessä on riittävän asuntotuotannon turvaaminen. Kaupunki pyrkii määrätietoisesti saavuttamaan asetetut tavoitteet aina kaavoitettavan tonttimaan määräästä riittävään vuosittaiseen tontinluovutukseen. Monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma turvaa osaltaan erihintaisten ja erilaisille kotitalouksille sopivien asuntojen tuottamisen. Helsingin tavoitteena on, että korkotuettua vuokratuotantoa on neljännes kaikesta uudesta asuntotuotannosta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) omistaa noin 48 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 90 000 helsinkiläistä. Keskivuokra Hekan asunnoissa on kuluva vuonna 11,61 euroa kuukaudessa neliömetriltä. Kaupungilla on lisäksi asunto-omaisuutta muiden tytäryhtiöiden kautta. Asuntoja on yhteensä yli 58 000, mutta osa asuntokannasta on mm. työsuhdeasuntokäytössä. Hekan lisäksi muita kaupungin vuokra-asuntoja omistavia kiinteistöyhtiöitä ovat KOy Auranlinna, Oy Helsingin Asuntohankinta Ab ja KKOy Helsingin Korkotukiasunnot.

Kaupunkiympäristötoimialan asuntotuotanto (ATT) vastaa kaupungin uusien asuntojen rakennuttamisesta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman mukaan ATT:n asuntotuotannon tavoitteet ovat:

Valtion tukemat vuokra-asunnot	750 asuntoa / vuosi
Välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osuusasunnot	750 asuntoa / vuosi

Vapaarahoitteen asumisen hintaan vaikuttaa merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihtelut, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen. Tällä hetkellä uudisasuntotuotannossa on noustu korkealle tasolle. Positiivisen talouskehityksen



myötä omistusasuntojen kysyntä kasvaa ja rakennusliikkeiden kiinnostus ARA-tuettua asuntotuotantoa kohtaan vähenee. Tämä vaikuttaa myös kaupungin oman asuntotuotannon kustannuksiin.

Kaupunkistrategian mukaisesti Helsinki panostaa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon AM-ohjelman mukaisesti ja selvittää aktiivisesti toimenpiteitä asumisen hinnan nousun hillitsemiseksi. Yhtenä keinona on mm. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Modig Silvia, toivomusponsi, Kvsto 15.2.2017 asia 11

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2017 § 206

HEL 2017-001992 T 00 00 03

Hankennumero 5264\_151

**Lausunto**

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin voimakas kasvu ja asuntojen kova kysyntä ovat nostaneet merkittävästi asumisen hintaa. Samalla asumisväljyyden kasvu on pysähtynyt: Helsingissä asutaan muuta Suomea kalliimmin ja ahtaammin. Yksi tärkeimmistä keinoista asumisen hinnannousun hillitsemisessä on riittävän asuntotuotannon turvaaminen: kaupungin tulisi hyvin määrätietoisesti panostaa siihen, että asetetut tavoitteet aina kaavoitettavan tonttimaan määrästä riittävään vuosittaiseen tontinluovutukseen saavutetaan ja että mahdolliset syyt tavoitteiden toteutumatta jäämiselle selvitetään ja epäkohdat korjataan. Lisäksi on huomioitava, että rakennusmaan riittävä tarjonta ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi asuntomarkki-



noiden suhdannevaihteluihin, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen.

Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava, mahdollistaa kaupungin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuonna 2050. Kaupunkikaava ohjaa kantakaupungin laajenemista kaupunkibulevardien varsille, raide liikenteen solmukohtien täydennysrakentamiseen ja uusille rakentamisalueille, kuten Malmin lentokentälle. Kaupunkikaava mahdollistaa myös kestävä, viihtyisän ja tasapuolisesti kehittyvän kaupungin rakentamisen. Se turvaa joukkoliikenne- ja pyöräilyverkoston kehittämisen, riittävät virkistysalueet ja palveluverkoston sekä hyvän asumisympäristön.

Helsingin strategiassa on asetettu tavoitteeksi rakentaa vuosittain 6 000 asuntoa (2017–2018) ja nostaa tavoitetta valtuustokauden lopussa 7 000 asuntoon vuosittain (2019–2021). Tähän tavoitteeseen pääseminen edellyttää, että asemakaavoitettavan asuntokerrosalan määrä on vuosittain 700 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä täydennysrakentamisen osuus on 40 %.

Helsingin korkeammat rakentamiskustannukset muuhun maahan verrattuna syntyvät mm. infrarakentamisesta ja haastavista perustamisolosuhteista (kaupungissa on rakennettu jo ns. helpot rakennuspaikat). Myös ylikuumentuneilla asuntomarkkinoilla on osansa hinnanmuodotuksessa: kaupunkiasumisen mahdollistama sujuva arki houkuttelee yhä useampia, erityisesti lapsiperheitä. Riittävän monipuolisen asuntotarjonnan puute nostaa koko Helsingin hintatasoa.

Kaupunkisuunnittelun keinot asuntojen hinnan nousun hillitsemiseen ovat monipuolinen asuntotarjonta sekä viihtyisien ja toimivien asuinalueiden suunnittelu. Erittäin tärkeää on alueellisen eriarvoisuuden ehkäiseminen, johon voidaan vaikuttaa täydennysrakentamisen hyvällä laadulla sekä palvelu-, virkistys- ja joukkoliikenneverkostojen suunnitellulla ja toteutuksella. Uudet asuinalueet suunnitellaan riittävän tehokkaiksi ja ns. oikeisiin paikkoihin joukkoliikenteen ja valmiin infrarakenteen välittömään läheisyyteen.

Maankäytölliset tavoitteet eri alueilla sijaitseville kaavahankkeille tulee asettaa harkiten ja tarkoituksenmukaisesti. Näin erityisesti alueilla, joissa asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta. Tarkkojen ja yksityiskohtaisten kaavamääräysten vaikutuksia asuntotuotannon kalleuteen on tutkittu useissa sekä kansallisissa että kansainvälisissä tutkimuksissa. Yksittäisillä rakennusten laatua määrittävillä kaavamääräyksillä on hyvin vähän vaikutuksia rakentamisen kokonaiskustannuksiin. Useimmat laatua määrittävät määräyk-



set pyrkivät myös rakennusten ekologisuuden tai elinkaaren parantamiseen ja mm. hillitsemään tulevia korjauskustannuksia. On erityisen tärkeää, että myös kohtuuhintainen ja vuokra-asuntotuotanto synnyttävät hyvää ja laadukasta kaupunkiympäristöä, jossa asukkaat viihtyvät.

Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavamääräyksiä ollaan asemakaavapalvelussa kehittämässä siten, että niiden sisältö, ohjausvaikutus ja tulkinta selkeytyvät – kuitenkin Helsingille ominaisesta hyvästä rakentamisen laadusta tinkimättä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää myös riittävää tontinluovutusta vuosittain. Kaupungin tavoitteena on myydä tai vuokrata tontteja asuntotuotantoon vähintään 380 000 k-m<sup>2</sup> vuosittain. Tämä vastaa noin 4 320 asunnon rakentamista. AM-ohjelman mukaisesti hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa sekä valtion ja yksityisen maalla neuvotteluin ja maankäyttösopimuksin. Asemakaavoituksessa huolehditaan, että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on riittävästi tontteja kaikkialla Helsingissä. Potentiaalisia säänneltyyn vuokratuotantoon soveltuvia tontteja tutkitaan yhteistyössä asuntotuotantopalvelun kanssa jo asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin rakentamisen tehokkuuteen ja muihin merkittäviin maankäytöllisiin haasteisiin voidaan yhdessä kehittää kustannuksia hillitseviä ratkaisuja.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi on meneillään useita yhteistyöprojekteja mm. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman osana. Kaupunkiympäristön toimialalla tehdään laajaa yhteistyötä asumisen hinnannousun hillitsemiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi  
Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294  
ritva.luoto(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi