



11.04.2022

Asia/5

§ 263

V 27.4.2022, AM-ohjelman 2020 seurantaraportti 2022

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jussi Halla-ahon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, Asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022
- 2 Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021
- 3 Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet
- 4 Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma) seurantaraportin 2022.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2021 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma), jossa on määritelty kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet. Tavoitteiden toteutumisesta sekä toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain.

Seurantaraportti 2022 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkymiin sekä selvityksen AM-ohjelman 2020 tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta.



AM-seurannan yhteydessä tuodaan tiedoksi myös keväällä 2019 hyväksytyjen Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi vuodelta 2021, selvitys pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista sekä viherkertoimen vaikuttavuutta koskeva selvitys.

AM-ohjelman 2020 määrällisten tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä pidemmän aikavälin keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä aikavälillä.

Esittelijän perustelut

Toimintaympäristön muutoksia

Koronapandemian vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoihin näkyivät asuntokaupassa ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysynnässä.

Koronapandemian alussa keväällä 2020 Helsingin asuntomarkkinat hiljenivät ja asuntolainojen lyhennysvapaiden suosio kasvoi voimakkaasti. Varsin pian asuntokauppa kuitenkin vilkastui, asuntohinnat lähtivät nousuun ja myytävistä asunnoista alkoi olla pulaa. Rivitalokauppojen kauppamäärät kasvoivat toista vuotta peräkkäin. Myös kaupungin reuna näyttäisi kiinnostavan asunnonostajia aiempaa enemmän.

Nuorten aikuisten tulomuuton vähentyminen hiljensi osaltaan vuokramarkkinoita ja tyhjiällä olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lähti syksyllä 2020 kasvuun, joka on jatkunut ja tyhjiällä olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat nousseet. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien sopimusten vuokrat ovat laskeneet, mutta lasku on toistaiseksi ollut varsin maltillista.

Pääkaupunkiseudun väestönkasvu hidastui toista vuotta peräkkäin. Vuonna 2021 pääkaupunkiseutu kasvoi 8 700 asukkaalla, mikä on puolet vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Pudotus on ollut suurinta Helsingissä. Helsingissä aiempien vuosien 7 300 keskimääräinen vuosikasvu oli vuonna 2021 enää 1 900 henkilöä, mikä on alle kolmanneksen vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Helsingin seudun muut kunnat sen sijaan kasvoivat vuonna 2021 yhteensä 3 600 asukkaalla, mikä on 1 400 asukasta enemmän kuin vuosien 2011–2019 vuosikasvu.

Asuntojen hinnat ja vuokrat nousivat kaikilla kalleusalueilla. Vuokrakethitys on ollut asuntojen hintakehitystä vakaampaa. Asuntokauppoja tehtiin vuonna 2021 ennätysmäärä. Yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien määrä on edelleen vuoden 2022 alussa suurempi kuin



ennen koronaepidemiaa, mutta määrä on vähentynyt vuodesta 2020. Tukea saaneista 70 prosenttia oli yksinasuvien ruokakuntia, 97 prosenttia asui vuokra-asunnoissa.

Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka suuntaa kaupungin toimintaa seuraavien vuosien ajan. Asumisen osalta strategiasa todetaan, että toteutetaan voimassa olevan asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu. Kaupungin tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen vuoteen 2025 mennessä. Strategia linjaa, että monialaiseen alueellisen eriytymisen torjuntaan panostetaan erityisesti nimetyillä kaupunki-uudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Mellunkylässä ja lisäksi Vuosaarella.

Kaupunginvaltuusto vahvisti vuoden 2022 alussa asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Kaupunginhallitus hyväksyi keväällä 2021 kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2022 on päätöksenteossa keväällä 2022.

AM-ohjelmassa 2020 selvitettävänä asioina on mainittu tonttirahastot sekä pienten ja keskisuurten toimijoiden rooli ja mahdollisuudet osallistua asuntorakennushankkeisiin. Selvityksen mukaan tonttirahastojen omistuksissa oli Helsingissä 127 kappaletta pääasiassa asumiseen tarkoitettuja tontteja. Noin 60 prosenttia tonttirahastojen kohteista on suurten rakennusliikkeiden rakentamia. Rahastojen tonttihankinnat keskittyvät uudisrakentamiseen ja sen myötä uusille rakentuville alueille tai alueille, joissa alueen luonne ja tonttien käyttötarkoitukset muuttuvat.

Ympäristöministeriö valmistelee kolmea asumiseen liittyvää lakimuutosta: ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen sekä erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa ja peruskorjausta koskevaa pitkää korkotukimallia, rakennuslain uudistusta sekä yhteishallintolain uudistusta, jonka tarkoituksena on vahvistaa valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021–2028 annettiin selontekona eduskunnalle joulukuussa 2021. Eduskunta käsittelee selonteon kevätistuntokaudella 2022. Valtioneuvosto julkaisi tammikuussa 2022 Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman. Suomen suurimpien kaupunkien lähiöiden kehittämistä jatketaan ympäristöministeriön koordinoimassa lähiöohjelmassa, joka päättyy vuoden 2022



lopussa. Ympäristöministeriön asunnottomuusohjelma on käynnissä vuosina 2020–2022.

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaluonnos valmistuu vuoden 2022 lopussa ja se hyväksytään vuoden 2023 aikana. MAL-2023 suunnitelma toimii pohjana Helsingin seudun kuntien ja valtion väliselle MAL-sopimukselle, joka laaditaan vuosille 2024–2035.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2021

Asuntorakentamisen määrä Helsingissä on ollut korkealla tasolla viimeisen kolmen vuoden ajan. Vuoden 2021 aikana valmistui 7 105 asuntoa ja aloitettiin 7 350 asunnon rakentaminen. Uusia rakennuslupia myönnettiin 7 551 asunnon rakentamiseksi. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli noin 10 500 asuntoa. Kerrostaloasuntojen osuus näistä oli noin 91 prosenttia. Uusien asuinalueiden osuus oli noin 40 prosenttia.

Säännelty asuntotuotanto jäi useiden aikaisempien vuosien tapaan tavoitteistaan. Tavoitteellisen 55 prosentin sijaan säänneltyjä asuntoja alkoi ja valmistui noin 35 prosenttia. Säännellyn tuotannon rakentamista haastaa tällä hetkellä erityisesti rakennuskustannusten nopea nousu, vaikeus saada tarjouksia urakkakilpailuihin sekä rakennuspaikkojen haasteellisuus. Vuonna 2021 sekä valmistuneista että aloitetuista asunnoista vuokra-asuntoja oli yli 50 prosenttia. Kaupungin rakennuttamia asuntoja alkoi ja valmistui vuonna 2021 noin 60 prosenttia tavoitteen mukaisesta määrästä.

Pienten asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta jatkoi edelleen kasvuaan. Vuonna 2021 yksiöitä oli 31 prosenttia kaikista uusista asunnoista. Perheasuntojen määrä ja osuus kokonaistuotannosta laski edeltävään vuoteen verrattuna. Uusien asuntojen keskipinta-ala on Helsingissä pienentynyt vuodesta 2015 lähtien ja pieneneminen jatkui myös vuonna 2021. Kaupunki arvioi ja selvittää, vastaako AM-ohjelmaan kirjattu ja perheasuntojen osuuteen perustuva huoneistotyyppijakauman ohjaus riittävällä tavalla tavoitteeseen riittävän asumisväljyyden ja monipuolisen asumistarjonnan turvaamisesta, ja tarvitaanko lisäksi asuntojen keskipinta-alan ohjausta.

Vuonna 2021 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta 251 147 k-m². Näille tonteille rakentuu 3 767 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 18 prosenttia luovutettiin myymällä ja noin 82 prosenttia vuokraamalla. Vuoden 2021 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,62 miljoonaa k-m², mikä mahdollistaa noin 22 000 asunnon rakentamisen.

Vuonna 2021 tarkistetuista asemakaavaehdotuksista eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon



asuinkerrosalaa hieman yli tavoitetason, yhteensä 712 000 k-m². Viime vuonna myös hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa ja kaupunkiympäristölautakunnassa poikkeuksellisen paljon asuinkerrosalaa eli 890 000 k-m². Eri oikeusasteiden käsittelyssä on tällä hetkellä kuitenkin noin 1 150 000 k-m² asuinkerrosalaa. Asemakaavoista lainvoimaistuikin asuinkerrosalaa vuonna 2021 vain 196 000 k-m². Asemakaavojen heikko lainvoimaistuminen vaikeuttaa seuraavien kaupunkikehittämisen vaiheiden ja niihin liittyvien investointien ohjelmointia sekä sitä kautta tulevien vuosien asunto-tuotantotavoitteiden toteutumista.

Edullisimpien ja kalleimpien keskineliövuokrien erotus Helsingissä oli vuonna 2021 yli kymmenen euroa. Edullisin oli Helsingin kaupungin asuntojen keskineliövuokra, 12 euroa. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasopimusten keskineliövuokrat olivat korkeimpia, mutta verrattuna vuoteen 2020 ne olivat hieman laskeneet. Helsingin asumisoikeuden vastikkeet ovat Helsingin asumisoikeusyhtiöistä edullisimmat. Vuonna 2021 HASOn keskivastike oli 10,77 euroa neliöltä, mikä oli hieman matalampi kuin edellisenä vuonna. Muiden yhtiöiden vastikkeet olivat 13,90–14,90 euroa neliöltä.

Kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin vuonna 2021 hieman enemmän kuin edellisenä vuonna, sillä uudiskohteita oli välitettävänä lähes 700 asuntoa. Hakijamäärä on pienentynyt selvästi, sillä asuntohakemusten järjestelmä uudistui lokakuussa 2021. Korona-aika ei juurikaan näkynyt asunnonvälityksessä.

AM-ohjelman 2020 mukaisesti on käynnistetty valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla ja mahdollistaa nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopumisen ja sen korvaamisen. Työ painottui vuoden 2021 aikana uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin taustoittavan raportin kokoamiseen sekä teemoitettuihin työpajoihin ja pienryhmätyöskentelyyn. Raportti esiteltiin luottamushenkilöille seminaarissa 15.12.2021. Tavoitteena on, että ehdotus uudesta kohtuuhintaisen omistusasumisen mallista tuodaan kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2022 loppupuolella.

Viherkerroinmenetelmän vaikuttavuudesta tehtiin arviointi vuonna 2021. Arvioinnin mukaan viherkerroin on vakiintunut asemakaavoituksessa ja se tunnetaan ja hallitaan hyvin maankäytön suunnittelijoiden keskuudessa. Työkalua on alettu käyttää kiitettävästi asuinkortteleita ohjattaessa, mutta käyttö ei kertoimen ominaisuuksien ja tonttien rajoittavien tekijöiden takia voi nousta täysin kattavaksi. Viherkertoimen käyttö muilla kuin asuinkortteleilla on vielä harvinaista ja sitä olisi arvioinnin mukaan perusteltua lisätä.



11.04.2022

Pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista tehtiin selvitys vuonna 2021. Vaikka pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on marginaalinen, on niillä asuntopoliittista merkitystä. Pientaloasunnot monipuolistavat helsinkiläistä asuntokantaa tarjoten muun muassa väljempää asumista lapsiperheille. Kaupunkimaisen pientaloasumisen lisääminen on mahdollista tällä hetkellä käytännössä olemassa olevia pientaloalueita uudistamalla.

Kaupunkiuudistusta edistettiin vuonna 2021 monialaisesti ja ensimmäisiä uudistuksia tuotiin kaupunkiuudistusalueille eli Malminkartanoon ja Kannelmäkeen, Malmille sekä Mellunkylään. Myös moninaisilla hankkeilla tuettiin kaupunkiuudistusalueiden asukkaiden hyvinvointia ja kehitettiin alueiden vetovoimaa. Vuoden 2022 kaupunkiyhteiseksi tavoitteeksi sovittiin toimenpide- ja investointisuunnitelman 2022–2025 tekeminen kaupunkiuudistusalueille.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa jatkettiin vuonna 2021 ja ohjelmaan haku uudistuu vuonna 2022. Aiemman jatkuvan haun sijaan ohjelmaan hakeudutaan jatkossa kerran vuodessa. Uusi prosessi mahdollistaa entistä paremmin kaupungin tavoitteiden edistämisen, hankkeiden keskinäisen vertailun sekä hankkeiden nopeamman liikkeelle lähdön. Vuoden 2022 Keke-haun tontit sijaitsevat esikaupunkialueella Mellunkylässä, Oulunkylässä ja Malminkartanossa.

Asumisen ilmastokestävyyttä parannettiin vuonna 2021 puurakentamisen ohjauksella ja verkostoyhteistyöllä sekä asuntotuotannon markkinaselvityksellä. Kaupunki lisäsi puun käyttöä omissa hankkeissaan ja edisti puurakentamista myös kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin. Rakentamisen ohjauksella vähennettiin asumisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä.

Kaupunginvaltuusto päätti joulukuussa 2021 vuoden 2022 talousarvio päätöksen yhteydessä, että kaupungin maksamista hissiavustuksista luovutaan vuoden 2022 alusta. Jälkiasennushissien rakentamisen edistämiseksi keskitytään nykyistä vahvemmin hissiasiamiestoimintaan ja valtionavustusten hakemisen tukemiseen.

Asunnottomuus väheni selvästi vuonna 2021. Eniten väheni perheiden asunnottomuus. Asunnottomia oli yhteensä 1 297. Yksineläviä oli 1 209, pariskuntia 40 ja perheitä 48.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, Asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 15098
hanna.dhalmann(a)hel.fi



11.04.2022

Asia/5

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2022 |
| 2 | Liite 2. Tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2021 |
| 3 | Liite 3. Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet |
| 4 | Liite 4. Viherkertoimen vaikuttavuus |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 05.05.2021 § 100
Kaupunginvaltuusto 11.11.2020 § 313
Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 296
Kaupunginhallitus 07.12.2020 § 853
Kaupunginhallitus 05.11.2020 § 732
Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 713
Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 671
Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 560
Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 537
Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 518
Sosiaali- ja terveystoimiala 25.9.2020
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 22.09.2020 § 150
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 08.09.2020 § 137