

16.12.2011

Helsingin kaupunginhallitus

HELSINGIN MAANKÄYTÖN JA ASUMISEN TOTEUTUSOHJELMA 2012

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt kauppakamarin lausuntoa luonnoksesta Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaksi 2012. Lausuntonaan kauppakamari esittää seuraavaa:

1. Yleistä Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa on tavoitteet mm. asuntotuotannon kokonaisuudelle, tuotantorakenteelle, asuntojen koolle ja kaupungin omalle asuntotuotannolle.

Kauppakamari korostaa, että asuntopolitiikalla on erittäin voimakas elinkeinopoliittinen merkitys. Asuntojen saatavuus ja hintataso vaikuttavat keskeisesti työvoiman saatavuuteen ja sen liikkuvuuteen. Asuntopolitiikan elinkeinopoliittinen merkitys korostuu vahvasti, kun ikäluokkien muutoksista aiheutuva poistuma työmarkkinoilla kasvaa nopeasti. Muutoksen vuoksi Helsingin seutu on jatkossa oleellisesti nykyistä riippuvaisempi ulkomailta tulevasta työvoimasta.

Helsingissä ja Helsingin seudulla tarvitaan erilaisia asuntoja. Erityinen pula on seudulle muuttavalle työvoimalle suunnatuista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Sen ohella on Helsingin seudulla pidettävä huolta monipuolisesta omistusasuntojen tarjonnasta samoin kuin hyvin varustettujen asuntojen tarjonnasta ulkomaisille asiantuntijoille.

Kauppakamari esittää, että asuntopolitiikan keskeiseksi päämääräksi otetaan

- työvoiman saatavuuden turvaaminen,
- elinkeinotoiminnan edellytysten tukeminen ja
- vuokra-asuntojen tuottaminen tasaisesti kaikissa suhdannetilanteissa ja monien eri tahojen toimesta.

2. Asuntotuotannon kokonaisuus

Tavoitteena on toteutusohjelman mukaan nostaa Helsingin asuntotuotannon määrä 5000 asuntoon vuodessa. Viime vuonna aloitettujen asuntojen määrässä päästiin lähes 5000 asuntoon. Aiempina vuosina asuntotuotanto on ollut matalalla tasolla.

Koko Helsingin seudun tuotantotavoitteena on voimassa olevan aiesopimuksen mukaan vuosittain noin 13000 asunnon rakentaminen, mistä pääkaupunkiseudun osuus olisi 8000 – 8500 asuntoa.

Helsingin seudun tuotannon kasvun turvaaminen edellyttää 12000 – 13000 asunnon vuosituotantoa. Tämä edellyttää, että Helsingissä toteutetaan vuosittainen 5000 asunnon tuotanto. Siihen pääseminen on kaupungille

suuri haaste, mutta se on elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaamiseksi välttämätöntä.

Kauppakamarin mielestä tavoitteeseen pääseminen edellyttää uusia toimintamalleja. Uusien asuntoalueiden rakentamisen lähtökohdaksi pitää ottaa pyrkimys kumppanuushankkeisiin jo suunnitteluvaiheessa maanomistajien, rakennuttajien, rakentajien, palvelutuottajien ja kaupungin kesken. Myös kaavoituksen nopeuttamista on tarkasteltava ennakkoluulottomasti siirtymällä esimerkiksi tilaaja-tuottaja –mallin käyttöön.

Kaavoituksessa ja tonttivarannossa pitää tavoitteena olla käyttökelpoisen tonttivarannon lisääminen. Se tarkoittaa mm. sitä, että esimerkiksi maape- rä- ja infrastruktuurisuunnitelmat pitää olla valmiina.

3. Tuotantorakenne

Ohjelmassa ehdotetaan, että hallinta- ja rahoitusmuodon mukainen tuotantotavoite on 20 prosenttia valtion tukemia vuokra-asuntoja, 40 prosenttia hitas-, asumisoikeus-, osaomistus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä 40 prosenttia sääntelemätöntä asuntotuotantoa.

Kauppakamari korostaa, että valtion tukeman asuntotuotannon ongelmana on nykyinen lainsäädäntö, erityisesti tuoton tuloutusrajoitusten osalta. Se rajoittaa yksityisten toimijoiden tuotantoa.

4. Asuntojen koko

Luonnoksen mukaan Helsingin asuntotuotannon ohjauksessa luovutaan koko tuotantoa koskevasta keskipinta-alatavoitteesta ja kokeillaan joustavan huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, jonka keskeinen tavoite on perheasunnoksi soveltuvien asuntojen määrän kasvu. Niiden osuus tulee luonnoksen mukaan olla 40-50 prosenttia valmistuneista asunnoista. Perheasunnolla tarkoitetaan ohjelmaluonnoksen mukaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa.

Lapsiperheiden arvioidaan edelleen muuttavan Helsingin pienistä ja keskikokoisista kerrostaloasunnoista suurempiin pientaloasuntoihin pääasiassa Helsingin ulkopuolelle. Lisäämällä perheasuntojen tarjontaa Helsingissä yritetään hillitä muuttoliikettä sekä edistää kaupungin väestörakenteen pysymistä monipuolisena. Huoneistotyyppijakauman ohjaus on tarkoitus perustua ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion omistamalla ja yksityisen maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Kaupun ja palvelusektorin työntekijäpulan yksi avainkysymys on asuminen. Tarve on nimenomaan pientaloasunnoista. Kauppakamari pitää hyvänä, että luonnoksessa ehdotetaan luovuttavaksi koko tuotantoa koskevasta tarkasta keskipinta-alatavoitteesta. Muutoksen pitää johtaa uuteen toimintamalliin. Käytännössä perheasuntokäsite voi kuitenkin edelleen estää kysynnän mukaisen tuotannon.

5. Kaupungin oma asuntotuotanto

Ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin oman tuotannon tavoite on 1500 asuntoa vuodessa. Tästä olisi 50 prosenttia valtion tukemia vuokra-asuntoja, 40 prosenttia hitas-,

asumisoikeus-, osaomistus-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja sekä 10 prosenttia vapaarahoitteisia asuntoja.

Kauppakamari katsoo, ettei kaupungin oman tuotannon lähtökohtana voi olla kilpailu yksityisten tahojen kanssa vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa. Sen ei pitäisi olla kaupungin toimialaa. Kaupungin oman tuotannon tulee rajoittua valtion tukemiin vuokra-asuntoihin.

6. Seudullinen yhteistyö

Kauppakamari toteaa, että Helsingin seudun kuntien yhteistyö on tärkeää. Maankäytön ja asuntopolitiikan yleislinjoista on hyvä päästä Helsingin seudulla entistä parempaan yhteisymmärrykseen. Seudun eri kunnat panostavat eritasoisesti asuntotuotannon edellytysten luomiseen. Seudulla tarvitaan nykyistä paremmin kuntia sitova yhteisymmärrys maankäytön yleislinjoista ja asuntotuotannon painotuksista. Valmisteilla olevan MAL-sopimuksen toteutumiseen on panostettava kaikin keinoin.

HELSINGIN SEUDUN KAUPPAKAMARI

Heikki J. Perälä
toimitusjohtaja

Jorma Nyrhilä
varatoimitusjohtaja