



21.05.2014

Kaj/7

§ 197

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman seurantaraportti 2014

HEL 2014-003992 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2014.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045

suvi.ramo(a)hel.fi

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823

mari.randell(a)hel.fi

Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050

annina.ala-outinen(a)hel.fi

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914

timo.meuronen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman seurantaraportti 2014
- 2 Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän loppuraportti 2013
- 3 Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän loppuraportti 2013
- 4 Asunnottomuustyöryhmän loppuraportti 2013
- 5 Kriisimajoitustyöryhmän loppuraportti 2013
- 6 Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys 2013
- 7 Selvitys kumppanuuskaavoituksesta 2013
- 8 Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys 2013
- 9 Yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuudet asuntorakentamiseen 2013

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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 2014 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkyymiin sekä selvityksen Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta.

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 2014

Vuoden 2014 seurantaraportin yhteydessä Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman kaavoituksen ja asuntotuotannon tavoitteet on muutettu vastaamaan kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymää strategiaohjelmaa 2013-2016. Helsingin kaupunki pyrkii laatimaan vuosittain vähintään 500 000 kem² asemakaavoja asuntotuotantoa varten. Asuntotuotannon tavoitetaso on vähintään 5 500 valmistunutta asuntoa.

Myös ohjelman asumisen energiatehokkuutta koskeva tavoite on muutettu kesällä 2013 käyttöön otetun uuden rakennusten energiatehokkuusluokituksen ja nykyisen rakentamismääräyskokoelman säännösten mukaiseksi. Käytännössä muutokset kohdistuvat kerrostalotonttien tontinluovutusehtoihin sisältyvään energiatehokkuusvaatimukseen sekä kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnan energiatehokkuustavoitteeseen.

Helsingissä asutorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksena on ollut vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Uuden laskentajärjestelmän mukainen A-luokkaa tarkoittaa käytännössä rakennusta, jossa tulee olla omaa energiantuotantoa. Vuonna 2013 myönnettyistä rakennusluvista uuden mallin mukaisen A-luokan saavutti Helsingissä vain yksi asuntohanke. 1.6.2013 jälkeen rakennusluvan saaneista kerrostalohankkeista kaikki kuuluivat energialuokkaan C, ja näiden hankkeiden E-lukujen keskiarvo on 123,10 kWh/m²/vuosi.

Vastaisuudessa kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi. Niiden tonttien osalta, jotka on varattu ennen



energiatodistuslain uudistuksen voimaan astumista, kaupunki ei edellytä määräksiä tiukempaa energiatehokkuusvaatimusta. Näiden hankkeiden osalta kaupunki pyrkii kuitenkin hankeohjauksen keinoin varmistamaan tavoitteellisen energiatehokkuuden toteutumisen rakentamisessa. Uudistuneen energiatodistuslain voimaan astumisen jälkeen kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D -energialuokkaan.

Toimintaympäristön muutoksia vuonna 2013

Asuntomarkkinat

Rakentamisen kokonaisvolyymi laski hieman koko Helsingin seudulla verrattuna edellisvuoteen, vaikka asuntorakentamisen osalta tuotantoa käynnistyi edellisvuoden tapaan. Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun 2014 suhdannebarometrin mukaan teollisuuden ja rakentamisen suhdannenäkymät lähitulevaisuuden osalta kirkastuivat hieman Uudellamaalla. Suurin osa alan toimijoista ennakoivat tilanteen pysyvän ennallaan, ja rakentamisen suhdannetilanne on yhä normaalia heikompi.

Asuntojen hintaerot ovat kasvaneet Helsingin seudulla 2000-luvulla, ja hintojen nousu jatkui Helsingissä vuonna 2013 muuta pääkaupunkiseutua nopeampana.

Asuntotuotanto Helsingissä

Vuonna 2013 asuntotuotannon määrä laski jonkin verran edellisvuodesta, mutta valmistuneiden asuntojen osalta päästiin vielä varsin hyviin lukuihin. Helsingissä valmistui 4 687 asuntoa, kun mukaan lasketaan myös käyttötarkoituksen muutoksina ja erityisryhmien ryhmäkotiasuntoina valmistuneet asunnot.

Asuntoaloitusten määrä jäi selvästi alle tavoitetason, ja vuoden aikana aloitettiin 3 582 asunnon rakentaminen. Asuntoaloitusten määrän lasku oli ennakoitavissa edellisvuonna: myönnettyjen rakennuslupien määrä on viimeisten kahden vuoden aikana laskenut lähes taantumavuosien 2008–2009 tasolle.

Asuntotuotantotoimiston (Att) rakennuttamia asuntoja valmistui yhteensä 1053 asuntoa, mikä on 2000-luvun alkuvuosien jälkeen selvästi korkein vuosituotantomäärä. Kaupungin omana tuotantona aravuokra-asuntoja valmistui 510, asumisoikeusasuntoja 191 ja Hitas-asuntoja 332.

Seutuyhteistyö ja valtakunnallinen asuntopolitiikka



Helsingin seudulla väestö kasvoi vuoden 2013 aikana ennakkotietojen mukaan hieman edellisvuotta enemmän, noin 17 950 asukkaalla. Suhteellisesti eniten väestö kasvoi Kauniaisissa, Espoossa, Helsingissä, Hyvinkäällä, Vantaalla, Keravalla ja Nurmijärvellä, joissa kaikissa väestö kasvoi yli prosentin vuosivauhdilla.

Asuntotuotanto Helsingin seudulla jäi vuonna 2013 edelleen hieman alle aiesopimuksen tavoitetason, ja alueelle valmistui yhteensä 11 248 asuntoa. Kuntakohtaiset kokonaistuotantotavoitteet toteutuivat Espoossa, Kauniaisissa, Hyvinkäällä, Kirkkonummella ja Nurmijärvellä. Aravuokratuotannon 20 % osuustavoitteeseen pääsivät vuonna 2013 valmistuneessa asuntotuotannossa vain Helsinki (sis. opiskelija- ja nuorisoasunnot), Espoo, Kauniainen, Tuusula ja Vihti. Seudun tarkemmat asuntotuotantoluvut ovat seurantaraportin liitteinä 1–2.

Seudullisen yhteistyön osalta vuosi 2013 oli aktiivinen vuosi. Helsingin seudun kunnat valmistelevat parhaillaan seudun yhteistä maankäyttösuunnitelmaa (MASU), josta päätetään kunnissa vuonna 2015. Samanaikaisesti päivitetään myös seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaa eli HLJ 2015-ohjelmaa. Vuonna 2013 käynnistyi lisäksi seudullisen asunstrategian 2025 valmistelu, joka tähtää samaan aikatauluun ja päämäärään kuin MASU ja HLJ 2015 eli Helsingin seudun seuraavan aiesopimuskauden lähtöaineistoksi.

Vuoden 2013 aikana KUUMA-kunnat toteuttivat aiesopimuksen 2012–2015 mukaisen selvityksen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon turvaamisesta alueella. Selvityksen mukaan aravuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on kehyskunnissa usein lähes sama. Lisäksi vuokra-asuntotarjonta on kehyskunnissa parempi kuin pääkaupunkiseudulla tai koko maassa. Asuntojen vaihtuvuus on kuitenkin hidastunut myös KUUMA-alueen radanvarsikunnissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntäkin on alueen suurinta.

Hallituksen kehysriihessä keväällä 2013 sovittiin asuntopolitiikkaan liittyvien kysyntä- ja tuotantotukien kokonaisarvioinnin tekemisestä hallituskauden loppuun mennessä. Selvitys on käynnistynyt vuoden 2014 alussa, ja arvioinnin tuloksia hyödynnetään seuraavaa hallitusohjelmaa laadittaessa. Valtion omistama Kruunuasunnot on käynnistämässä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamistoimintaa vuoden 2014 aikana.

Vuoden 2014 kehysriihessä tehtiin päätös 20-vuoden takauslainamalliin sisältyvästä asuntokohtaisesta 5 000 euron käynnistysavustuksesta ja vapautuksesta takausmaksusta vuoden 2015 loppuun asti pääkaupunkiseudulla. Opiskelija- ja



nuorisoasuntojen korkotukilainan omavastuukorko päätettiin alentaa samalle tasolle kuin tavallisilla vuokra-asunnoilla eli yhteen prosenttiin. Lisäksi kehysriihessä tehdyn päätöksen mukaan uusi 20-vuoden korkotukimalli toteutetaan kohdekohtaisilla rajoituksilla yleishyödyllisyyslainsäädännön ulkopuolella. Kehysriihessä päätettiin myös Malmin lentokentän ottamisesta asuntokäyttöön. Valtion toiminnot lopetetaan kenttäalueella viimeistään vuoteen 2020 mennessä.

Valtion toimin halutaan myös edistää kaupunkialueiden korjausrakentamista, ja asunto- ja viestintäministerin asettama ”Remonttiryhmä” esitti maaliskuussa 2014 lähiöiden korjausvajeen vähentämiseksi uusia toimenpiteitä. Ehdotuksen mukaan valtio voisi esimerkiksi helpottaa korjausten rahoitusta antamalla asunto-osakeyhtiöille täytetäkauksen peruskorjauslainaan. Uusi täytetäkausmalli tulisi nykyisen asunto-osakeyhtiöiden perusparannuskorkotukilainan rinnalle.

Toteutusohjelman työryhmien loppuraportit ja erillisselvitykset vuonna 2013

Toteutusohjelmaan liittyen on valmisteltu hallintokuntien yhteistyönä vuoden 2013 aikana seuraavien työryhmien loppuraportit

- Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmä (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)
- Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)
- Asunnottomuustyöryhmä (kaupunginjohtajan päätös)
- Kriisimajoitustyöryhmä (kaupunginjohtajan päätös)

sekä seuraavat erillisselvitykset

- Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)
- Selvitys kumppanuuskaavoituksen kokemuksista (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)
- Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)
- Selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen (AM-ohjelman täytäntöönpanopäätös)

Loppuraportit ja erillisselvitykset ovat esityslistan liitteinä 2 - 9.

Esittelijä

Kaupunginhallitus



Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman seurantaraportti 2014
- 2 Asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyöryhmän loppuraportti 2013
- 3 Erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmän loppuraportti 2013
- 4 Asunnottomuustyöryhmän loppuraportti 2013
- 5 Kriisimajoitustyöryhmän loppuraportti 2013
- 6 Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys 2013
- 7 Selvitys kumppanuuskaavoituksesta 2013
- 8 Ryhmärakennuttamishankkeille tarjottavia kaupungin neuvontapalveluita koskeva selvitys 2013
- 9 Yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuudet asuntorakentamiseen 2013

Tiedoksi: Muutoksenhaku; Muutoksenhakukielto, valmistelu

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.04.2014 § 509

HEL 2014-003992 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki - ohjelman seurantaraportin 2014.



21.05.2014

Kaj/7

22.04.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi
Annina Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 78050
annina.ala-outinen(a)hel.fi
Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70914
timo.meuronen(a)hel.fi