

## ASUNTOTUOTANNON KESKIPINTA-ALAN JA HUONEISTOTYYPPIJAKAUMAN OHJAAMINEN - OHJAUSMALLIT SEKÄ NIIDEN EDUT JA HAITAT - OHJAUksen KEHITTÄMINEN



3 h + k + s, 75 h-m<sup>2</sup>



# SISÄLLYSLUETTELO

## TIIVISTELMÄ

<b>1. JOHDANTO</b> .....	5
1.1. TYÖRYHMÄN TEHTÄVÄ, KOKOONPANO JA TYÖSKENTELYTAPA.....	5
1.2. RAPORTIN KESKEISET TAVOITTEET JA KÄSITTEET SEKÄ RAPORTIN RAKENNE .....	6
1.3. LÄHTÖKOHTIA JA RAJAUKSIA .....	7
<b>2. ASUMISVÄLJYYS, ASUNTOJEN KESKIKOKO JA HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA HELSINGISSÄ</b> ...	11
2.1. ASUMISVÄLJYYS JA SEN KEHITYKSEN PÄÄPIIRTEET HELSINGISSÄ JA HELSINGIN SEUDULLA .....	11
2.2. ASUNTOJEN KESKIKOON KEHITYKSEN PÄÄPIIRTEET .....	13
2.2.1. Asuntojen keskikoon viimeaikainen kehitys ja nykytilanne .....	15
2.2.2. Ahtaasti asuminen Helsingissä.....	16
2.2.3. Asuntojen hintakehitys ja sen vaikutuksia.....	17
2.3. HELSINGIN ASUNTOKANNAN JA UUDISTUOTANNON SUHDE VÄESTÖRAKENTEeseen .....	20
2.3.1. Helsingin asuntokannan rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakauma.....	20
2.3.2. Helsingin 2000 -luvun uudistuotannon huoneistotyyppijakauma .....	21
2.3.3. Helsingin väestö ja asuntokunnat sekä niiden tulevan kehityksen pääpiirteet .....	23
2.3.4. Asuntokannan huoneistotyyppijakauman suhde asuntokuntajakaumaan ja erityyppisten asuntokuntien sijoittuminen asuntokantaa .....	24
2.4. TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ - ASUNTOTUOTANTOENNUSTE VUOSILLE 2010-2020.....	28
2.5. TILASTOLLINEN ASUMISVÄLJYYS JA ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA ASUMISEN TASON INDIKAATTOREINA .....	29
2.6. YHTEENVETOA, JOHTOPÄÄTÖKSIÄ JA KESKEISIÄ HUOMIOITA PÄÄJAKSOSTA 2.....	32
<b>3. ASUNTOTUOTANNON KESKIPINTA-ALAN JA HUONEISTOTYYPPIJAKAUMAN OHJAUKSEN MALLIT</b> .....	35
3.1. YLEISTÄ .....	35
3.1.1. Katsaus asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjauksen historiaan.....	35
3.1.2. Ohjauksen perusteet ja tavoitteet .....	37
3.1.3. Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden vaikutus optimaalisen ohjausmallin valintaan .....	39
3.1.4. Ohjauksen toteutustavat ja niiden keskeiset edut ja haitat.....	39
3.2. OHJAUSMALLIT SEKÄ NIIDEN KESKEISET EDUT JA HAITAT .....	41
3.2.1. Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen haasteista yleisesti .....	41
3.2.2. Nykyinen malli – keskipinta-alavaatimus 75 h-m <sup>2</sup> .....	43
3.2.2.1. Asuntotuotannon keskipinta-alaohjauksen pääasiallinen sisältö.....	43
3.2.2.2. Ohjausmallin keskeiset edut ja haitat.....	43
3.2.3. Huoneistojakaumaohjaus.....	45
3.2.3.1. Huoneistojakaumaohjauksen pääasiallinen sisältö.....	45
3.2.3.2. Ohjausmallin keskeiset edut ja haitat.....	46
3.2.4. Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta luopuminen .....	47
3.2.4.1. Ohjauksesta luopumisen pääasiallinen sisältö.....	47
3.2.4.2. Ohjauksesta luopumisen keskeiset edut ja haitat .....	47
3.2.5. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli.....	48
3.2.5.1. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallin pääasiallinen sisältö .....	48
3.2.5.2. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallin keskeiset edut ja haitat .....	50

3.3. MAHDOLLISET KANNUSTIMET ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALAN KASVATTAMISELLE JA PERHEASUNTOJEN TUOTANTOMÄÄRIEN LISÄÄMISELLE .....	51
3.3.1. <i>Kannustimet asemakaavoituksessa</i> .....	51
3.3.2. <i>Kannustimet tontinluovutuksessa</i> .....	52
3.4. ASUNTOJEN YHDISTETTÄVYYS JA JAETTAVUUS MAHDOLLISUUTENA .....	54
3.5. RAKENNUTTAJA- JA RAKENTAJAKYSELYN KESKEISET TULOKSET .....	55
3.6. YHTEENVETO, JOHTOPÄÄTÖKSIÄ JA KESKEISIÄ HUOMIOITA PÄÄJAKSOSTA 3. ....	56
<b>4. TYÖRYHMÄN JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET</b> .....	59
<b>LÄHTEET</b> .....	68

## **LIITTEET**

1. Helsingin huoneistojen lukumäärät ja keskikoot osa-alueittain
2. Taulukot asuntojen keskikoon kehityksestä rahoitus- ja hallintamuodoittain ja talotyypeittäin vuosina 1981–2009
3. Perheasuntojen tuotanto Helsingissä 2000–2009 ja ennuste 2010–2020

## TIIVISTELMÄ

Helsingin asuntokanta on kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys (34,2 h-m<sup>2</sup>/henkilö) ja asuntojen keskikoko (62 h-m<sup>2</sup>) on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Syinä tähän ovat muun muassa Helsingin asuntojen korkea hintataso, asuntokannan kerrostalovaltaisuus (noin 86 % asuntokannasta kerrostaloissa) ja asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Suhteellisen alhaista asumisväljyyttä ja asuntojen keskikokoa voidaan kuitenkin osin pitää pääkaupunkiroolille tyypillisenä.

Helsingin kaupunki on vuosikymmeniä pyrkinyt aktiivisesti ohjaamaan asuntotuotannon keskipinta-alaa ja huoneistotyyppijakaamaa. Ohjauksen tavoitteet ja painopisteet ovat vaihdelleet vuosien varrella voimakkaasti. Toisinaan tavoitteena on pidetty esimerkiksi pienasuntojen tuotannon lisäämistä, kun viime vuosina tavoite on ollut päinvastainen. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelua ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 3.5.2010 (56 §) asettaa työryhmän kehittämään asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamista. Työryhmän tehtävänä oli muun ohella selvittää erilaisten ohjausmallien edut ja haita.

Raportissa käsiteltävinä ohjausmalleina ovat nykyisin käytössä oleva asuntojen vähimmäiseskipinta-alan sääntelyyn perustuva ohjaus, huoneistojakauman ohjaus, ohjauksesta luopuminen sekä uutena vaihtoehtona ohjausmalli, josta tässä raportissa käytetään nimitystä *joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli*. Työryhmän suorittaman arvioinnin perusteella voidaan todeta, että kaikkien käsiteltyjen ohjausmallien osalta voidaan löytää sekä vahvuuksia että heikkouksia, eikä mitään ohjausmallia voida siis pitää ongelmattomana. Selvää työryhmän mielestä kuitenkin on, että valittavasta ohjausmallista riippumatta ohjauksen kategorinen soveltaminen samansisältöisenä alueesta riippumatta kaikille tonteille johtaa helposti siihen, että tavoitteet muodostuvat epärealistisiksi ja näin asuntotuotantoa hidastavaksi. Ohjauksen tavoitteet tulisikin määrittellä alue- tai jopa tontikohtaisesti.

Työryhmä ei pidä asuntotuotannon keskipinta-ala- tai huoneistotyyppiohjauksesta kokonaan luopumista perusteltuna. Työryhmän mielestä asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen keskeisenä tavoitteena ja perusteena tulisi pitää alueellisesti monipuolinen huoneistotyyppijakauman sekä riittävän perheasuntotuotannon varmistaminen. Tavoite vastaa myös kaupungin tämän hetkisiä asuntopoliittisia tavoitteita. Alueellisesti monipuolisella asuntokunta- ja huoneistotyyppijakaumalla voidaan ehkäistä alueellista ja myös alueiden välistä segregatiota sekä siihen liittyvien sosioekonomisten ongelmien syntymistä. Lisäksi riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä tasapainottamaan seudullisia asuntomarkkinoita ja ehkäistä pienten asuntokuntien voimakasta keskittymistä Helsinkiin.

Tilastollisen analyysin tai käytettävissä olevan tutkimustiedon perusteella ei voida määrittellä tulevalle asuntotuotannolle yksiselitteistä optimaalista keskikokoa tai huoneistotyyppijakaamaa. Tästä syystä valittavan ohjausmallin tulisi työryhmän mielestä olla

mahdollisimman joustava, jolloin ohjauksen ”väärinmitoittamisen” ja siihen liittyvien negatiivisten vaikutusten riski pienenee. Lisäksi työryhmän mielestä tavoitteena tulisi olla ohjausmalli, joka tukee mahdollisimman monen asuntopoliittisen tavoitteen toteutumista ilman, että minkään yksittäisen tekijän tai tavoitteen painoarvo korostuu liikaa.

Työryhmä mielestä tulevaisuudessa asuntotuotannon ohjausmallina voitaisiin kokeilla ja tutkita raportin kohdassa 3.2.5. käsiteltyä *joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallia*, jossa tietty (esim. tontinvarausehdoissa) ennalta määrätty prosenttiosuus (esim. 50 %) tontin rakennusoikeudesta jää keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen ulkopuolelle. Tällöin hankkeen toteuttajalle jää esimerkiksi keskipinta-alaohjaukseen nähden enemmän mahdollisuuksia muokata hankkeen huoneistotyyppijakaumaa ja hankekohtaista asuntojen määrää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan. Ohjausmallin voidaan arvioida olevan käsitellyistä ohjausmalleista joustavin.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä varsin suuri osa on huonemääränsä puolesta perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja (vähintään 2 makuuhuonetta), kun tällaisten asuntojen suhteellista osuutta asuntokannasta verrataan lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien (väh. 3 henkeä) osuuteen kaikista asuntokunnista. Myös 2000 –luvun uudisasuntotuotanto on painottunut perheasuntoihin. Perheasunnot keskittyvät kuitenkin melko voimakkaasti pienille yhden ja kahden hengen asuntokunnille erityisesti kerrostalokannassa.

Perheasuntojen saatavuutta ja asuntokannan huoneistotyyppijakauman sekä väestöpohjan monipuolisuutta voidaan tukea pitämällä perheasuntojen osuus asuntotuotannosta tulevina vuosina lähellä 2000-luvun luvun alkupuolen tasoa. Perheasuntotuotanto voisi kuitenkin painottua pientaloihin ja kerrostaloissa Hitas –tuotantoon. Hitas – tuotanto on kohtuuhintaista, jolloin lapsiperheillä ja suurilla asuntokunnilla on aidosti mahdollisuus suurempien asuntojen ostamiseen.

Työryhmä esittää, että asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjaus perustuisi ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta käytettäisiin vain poikkeustapauksissa silloin, kun erityisen painavat asuntopoliittiset syyt sitä edellyttävät. Arviointi asemakaavaan perustuvan ohjauksen tarpeellisuudessa tulisi aina tehdä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyönä.

Työryhmän tekemät keskeiset havainnot, johtopäätökset ja suositukset on esitetty kokonaisuudessaan raportin jaksoissa 2.6 ja 3.6 sekä pääjaksossa 4. Eri ohjausmallien etuja ja haittoja on käsitelty tarkemmin raportin jaksossa 3.2.

## 1. JOHDANTO

### *1.1. Työryhmän tehtävä, kokoonpano ja työskentelytapa*

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelua ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 3.5.2010 (56 §) asettaa työryhmän kehittämään asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamista. Työryhmän tehtävänä on selvittää erilaisten ohjausmallien edut ja haitat sekä tuoda esitys kaupunginhallitukselle vuoden 2010 loppuun mennessä.

Apulaiskaupunginjohtaja päätti nimetä työryhmään seuraava jäsenet:

Sami Haapanen, kiinteistövirasto, puheenjohtaja  
 Henna Helander, asuntotuotantotoimisto  
 Riitta Jalkanen, kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Tuomas Kivelä, kiinteistövirasto  
 Juha Veijalainen, rakennusvalvontavirasto.

Tehtävänannon mukaan työryhmä nimeää itselleen sihteerin ja työryhmän tulee pysyvänä asiantuntijana kuulla maankäytön ja asumisen toteutusohjelman valmistelusta vastaavan työryhmän edustajaa. Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei ole nimennyt edustajaa työryhmään. Edelleen tehtävänannon mukaan työryhmän tulee työnsä kuluessa kuulla asunto-ohjelmasihteeristöä. Työryhmän työskentelylle on annettu jatkoaikaa 31.3.2011 saakka.

Työryhmä on nimennyt pysyväksi asiantuntijajäsenekseen Rikhard Mannisen kaupunkisuunnitteluvirastosta ja sihteerikseen Tiina Haikaraisen kiinteistövirastosta.

Työryhmä on kuullut asunto-ohjelmasihteeristöä 2.12.2010 ja varannut sihteeristölle helmikuussa 2011 mahdollisuuden kommentoida työryhmän alustavia esityksiä ja johdopäätöksiä.

Työryhmä on työskentelyn kuluessa kokoontunut kymmenen kertaa. Työryhmä on kartoittanut erilaisia asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjauksen malleja sekä niiden etuja ja haittoja pääasiassa ryhmätyöskentelynä, tilastoanalyysillä sekä ohjausmallien SWOT -analyysillä. Työryhmä on marraskuussa 2010 järjestänyt kyselyn, joka suunnattiin Helsingin kaupungissa toimiville keskeisille rakennuttajille ja rakennusliikkeille. Kyselyllä pyrittiin kartoittamaan rakennusalan toimijoiden näkemyksiä asuntotarjonnasta Helsingissä sekä näkemyksiä erilaisista asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen malleista.

Työryhmä on tilannut Kaupunkitutkimus TA Oy:ltä asiantuntija-arvion asuntotuotannon nykytilasta, muutossuunnista sekä asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen tarpeista. Arvio valmistui joulukuun 2010 lopulla. Työryhmä on lisäksi kuullut asiantuntijana talous- ja suunnittelukeskuksen suunnittelija Harri Kukosta.

## ***1.2. Raportin keskeiset tavoitteet ja käsitteet sekä raportin rakenne***

Tämän raportin tavoitteena on työryhmälle annetun tehtävän mukaisesti selvittää erilaisten asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjausmallien keskeistä sisältöä sekä tuoda esille eri ohjausmallien etuja ja haittoja. Käsiteltävinä ohjausmalleina ovat nykyisin käytössä oleva asuntojen *vähimmäiskeskipinta-alan sääntelyyn perustuva ohjaus*, *huoneistojakauman ohjaus*, *ohjauksesta luopuminen* sekä uutena vaihtoehtona ohjausmalli, josta tässä raportissa käytetään nimitystä *joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli*.

Työryhmä on pyrkinyt tekemään perusteltuja johtopäätöksiä sekä kehittämissuhteita työryhmän sisäisten arvioiden, tilastoanalyysien, saadun palautteen sekä teetettyjen kyselyiden ja asiantuntija-arvioiden pohjalta. Jo raportin alussa lienee syytä kuitenkin todeta, ettei tilastollisen analyysin tai käytettävissä olevan tutkimustiedon perustella voida määrittellä tulevalle asuntotuotannolle yksiselitteistä optimaalista keskikokoa tai huoneistotyyppijakaumaa. Tällöin asuntopoliittisten arvovalintojen painoarvo korostuu sopivinta ohjausmallia valittaessa. Raportin yhtenä keskeisenä tavoitteena onkin antaa käsiteltävästä aihepiiristä tietoa ja tuoda esille näkemyksiä tämän päätöksenteon pohjaksi.

Ellei asiakohdassa erikseen toisin mainita, jatkossa tässä raportissa *perheellä* tarkoitetaan asuntokuntaa jossa on vähintään yksi alle 18 -vuotias lapsi. *Perheasunnolla tai perheasunnoksi soveltuvalla asunnolla* tarkoitetaan puolestaan asuntoa, jossa on vähintään kaksi makuuhuonetta<sup>1</sup>. *Suurella perheasunnolla* tarkoitetaan asuntoa, jossa on vähintään kolme makuuhuonetta. *Pienasunnolla* tarkoitetaan asuntoa, jossa on yksi makuuhuone tai vähemmän.

Raportti jakautuu neljään pääjaksoon. Tämän pääjakson jälkeen toisessa pääjaksossa käsitellään Helsingin asuntokannan nykytilannetta asuntojen keskipinta-alan, asumisväljyyden sekä viimevuosien asuntotuotannon näkökulmasta. Lisäksi käsitellään asuntokannan ja asuntotuotannon rakenteen suhdetta asuntokuntajakaumaan sekä asunto-

---

<sup>1</sup> Työryhmän arvion mukaan makuuhuoneiksi soveltuvien huoneiden määrä on keskeisin tekijä sille, kuinka hyvin asunto soveltuu käytettävyydeltään perheasunnoksi. Perheasunnossa tulisi työryhmän käsityksen mukaan lähtökohtaisesti olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi soveltuvaa huonetta, mutta yksittäisissä tapauksissa muunkin tyyppiset asunnot voivat luonnollisesti olla toimivia perheasuntoja.



tuotannon tulevaisuuden näkymiä. Kolmannessa pääjaksossa keskitytään asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppijakauman eri ohjausmalleihin sekä niiden etuihin ja heikkouksiin. Työryhmän johtopäätökset ja suositukset esitetään pääjaksossa neljä. Pääjaksojen 2 ja 3 lopussa on kuitenkin vielä erikseen esitetty kyseisissä pääjaksoissa käsitellyistä asiakokonaisuuksista tehdyt keskeiset havainnot ja johtopäätökset.

### *1.3. Lähtökohtia ja rajauksia*

Helsinki on jo vuosikymmeniä vaikuttanut asuntotuotantoon aktiivisella asuntopoliittisella ohjauksella. Ohjauksen tavoitteet ja painopisteet ovat vaihdelleet vuosien varrella voimakkaasti. Toisinaan tavoitteena on pidetty esimerkiksi pientuotannon lisäämistä, kun taas viime vuosina tavoite on ollut päinvastainen. Kaupungin laaja maanomistus on antanut asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiselle erinomaiset lähtökohdat<sup>2</sup>. Östersundomin ja Keski-Pasilan alueita lukuun ottamatta, myös kaikki tulevien vuosien keskeisimmät rakentamisalueet keskittyvät kaupungin omistamille alueille, kuten Jätkäsaareen, Kalasatamaan ja Kruunuvuorenrantaan.

Asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjaus on yksi osa laajempaa asuntopoliittisten tavoitteiden kokonaisuutta. Helsingin kaupungin voimassa olevat keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet on määritellyt Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008-2017, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi helmikuussa 2008 (jäljempänä ”MA-ohjelma”). MA –ohjelman ja sitä tarkentavien päätösten mukaisesti Helsingin keskeisiä asuntopoliittisiä tavoitteita ovat tällä hetkellä muun ohella:

- Määrällisenä tavoitteena 5 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto.
- Monipuolinen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma, jossa 40 % on sääntelemätöntä omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa, 40 % välimuodon asuntotuotantoa (Hitas -, osaomistus, asumisoikeus sekä välimallin vuokra) ja 20 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrän tulisi kuitenkin olla vähintään 1 000 asuntoa vuodessa.
- Lisätään monipuolista asuntotarjontaa, parannetaan asumisoloja ja tasapainotetaan asuntomarkkinoiden toimintaa.

Otetaan huomioon erilaiset väestöryhmät ja elämäntilanteet entistä paremmin asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuototavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien kehittämisessä. Asuntotuotannon ja

---

<sup>2</sup> Helsingin kaupunki omistaa tällä hetkellä noin 60 % hallinnollisesta maapinta-alastaan.

peruskorjausten toteutumisessa seurataan erityisesti perheasuntojen saatavuutta kysyntää vastaavasti kaikissa rahoitus- ja hallintamuodoissa. Noudatetaan yhteisesti sovittuja seudullisen yhteisvastaullisen asuntopolitiikan tavoitteita.

- Turvataan työvoiman saatavuus ja tuetaan täten elinkeinotoiminnan edellytyksiä.
- Rakennetaan uudet asuinalueet vetovoimaisiksi ja omaleimaisiksi taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Huolehditaan asuntotuotannon vaatimista toteutusedellytyksistä kaavoituksessa, perusinvestointien rahoituksessa, joukkoliikenneinvestoinnissa ja tontinluovutuksessa.
- Osallistutaan ilmastonmuutoksen torjuntaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta sekä huolehtimalla asuntorakentamisen ja perusparantamisen energiatehokkuudesta.
- Omistus- ja osaomistusasuntotuotannossa tavoitteena pidetään 75 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alaa, jota ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksella ja poikkeustapauksissa kaavamerkinnällä.

Edellä mainitut tavoitteet on otettu myös tämän raportin ja siinä esitettävien suositusten lähtökohdaksi, vaikkakin eri tavoitteet saattavat olla osin vastakkaisia siten, että yksi tavoite saattaa vaikeuttaa toisen tavoitteen toteutumista. Esimerkiksi mainittu keskipinta-alatavoite ei tue asuntotuotannolle asetettujen asuntojen lukumäärällisten tavoitteiden toteutumista, mikäli tavoite johtaa huoneistotyyppijakaumaan, joka ei ole markkinoitavuudeltaan optimaalinen hidastaen tällä tavalla asuntojen myyntiä ja uusien kohteiden rakentamisen aloittamista. On myös selvää, että pienasuntoja on helpompi toteuttaa määrällisesti enemmän kuin suuria asuntoja.

Helsingin asuntomarkkinoita kuvaa kysynnän ja tarjonnan epätasapaino. Käytännössä miltei kaiken tyyppisistä asunnoista on pulaa ja kysyntä ylittää tarjonnan, joka on osaltaan johtanut asuntojen hintojen ja vuokrien voimakkaaseen nousuun. Uudistotuotannolla ei ole pystytty vastaamaan kysynnän asettamiin haasteisiin. On myös ilmeistä, ettei tulevien vuosien asuntotuotannolla voida tarjota asuntoja kaikille Helsingistä asuntoa haluaville. Kaupungin luonnollinen väestönlisäys ja kaupungin sisältä tuleva asuntojen kysyntä (esim. lasten muutto kotoa) sekä ulkokunnista ja ulkomailta Helsinkiin suuntautuva muuttoliike on määrältään niin suurta, ettei kaikille riitä asuntoja, kun ottaa huomioon vuotuisen asuntojen lisäyksen. Tämän seurauksena varsin iso osa asunnontarvitsijoista joutuu hankkimaan asunnon Helsingin rajojen ulkopuolelta. Tä-

mä on osa normaalia pääkaupunkiseudun kehitystä, josta ei liene syytä olla erityisen huolissaan.

Tässä raportissa ei voida käsitellä laaja-alaisesti eikä yksityiskohtaisesti Helsingin asuntorakentamisen ja asuntomarkkinoiden erityispiirteitä eikä rakenteellisia ongelmia. Näistä asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen kannalta merkittäviä ovat muun muassa muuta maata korkeammat rakennuskustannukset sekä asuntojen myyntihinnat ja vuokrat, jotka rajoittavat suurten asuntojen (reaalista) kysyntää ja tuotantoa merkittävästi sekä ohjaa tällä tavoin tuotantoa pienempiin asuntoihin<sup>3</sup>.

Raportissa ei myöskään voida aihepiirin laajuuden takia käsitellä asuntojen keskipinta-alan ja erityisesti asumisväljyyden kehityksen vaikutuksia ympäristön- tai ilmastonsuojelun näkökulmasta. Raportin lähtökohtana pidetään kuitenkin sitä, että asumisväljyyden voimakkaalla kasvattamisella voidaan arvioida pitkällä aikavälillä olevan negatiivisia ilmastovaikutuksia muun muassa yliväljän asumisen ja yhdyskuntarakenteen hajautumisen takia. Toisaalta asumisväljyyden voimakas pienentäminen Helsingissä vaikuttaisi negatiivisesti asumisviihtyvyyden kehitykseen ja saattaisi sekin johtaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, mikäli muuttoliike suuntautuu kehyskuntiin väljemmän ja viihtyisemmän asumisen perässä.<sup>4</sup> Rajanveto riittävän tiiviin ja toisaalta riittävän väljän asumisen välillä onkin erityisen haastavaa ja aihepiiriä tulisi tarkastella erikseen.

Raportissa lähtökohtana pidetään sitä, ettei asuntomarkkinoiden suuriin rakenteellisiin ongelmiin pystytä juurikaan vaikuttamaan pelkästään asuntojen keskipinta-ala- tai huoneistotyyppiohjauksella, vaikkakin esimerkiksi erityyppisten asuntojen hintojen nousua voidaan pyrkiä hillitsemään kysyntään nähden riittävällä uudistuotannolla. Pelkästään keskipinta-ala- tai huoneistotyyppiohjauksella ei voida myöskään vaikuttaa esimerkiksi siihen, suuntautuvatko perheasunnoiksi soveltuvat asunnot todellisuudessa lapsiperheille vai muun tyyppisille asutokunnille. Ohjauksen tavoitteena on siten ensisijaisesti ohjata uudistuotannon huoneistojen faktisia ominaisuuksia, kuten asuntojen kokoa ja huoneistotyyppijakaumaa alueellisella ja koko kaupungin tasolla.

Markkinoitavuudeltaan (myytävyys, vuokrattavuus jne.) mahdollisimman optimaalinen ja vapaasti määräytyvä asuntotuotanto tukisi parhaiten asuntotuotannolle asetettuja ja määrällisiä tavoitteita<sup>5</sup>. Kuten jäljempänä tarkemmin esitetään, täysin vapaaseen

<sup>3</sup> Kiinnostusta ja teoreettista kysyntää olisi varmasti runsaasti myös isoille asunnoille, mutta taloudelliset ja muut realiteetit eivät useinkaan mahdollista suurien asuntojen hankkimista. Tällöin reaalin kysyntä ohjautuu pienempiin asuntoihin.

<sup>4</sup> Asumisväljyyden kehityksen ilmastonsuojelullisista vaikutuksista enemmän esim. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2008:2: Ekotehokkuuden arviointi ja lisääminen Helsingissä.

<sup>5</sup> Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden toiminta vaikuttaa viimevuosien aikana muuttuneen varovaisemmaksi. Kohteiden aloituspäätöksiä lykätään herkästi, mikäli ennakkomarkkinoinnissa ei ole saatu asunnoille riittävästi varaajia. Myymättömien asuntojen määrä pyritään pitämään mahdollisimman pienenä. Jopa jo aloitettujen kohteiden rakentami-

tuotantoon liittyisi kuitenkin riskejä, joiden takia täysin ohjauksesta vapaa tuotanto ei ole perusteltua. On myös korostettava, että suurilla yhteiskunnallisilla tekijöillä, kuten taloussuhdanteilla ja rahoitusmarkkinoiden kehityksellä on käytännössä suurin merkitys vuotuisiin asuntotuotantomääriin ja asuntotuotannon rakenteeseen.

---

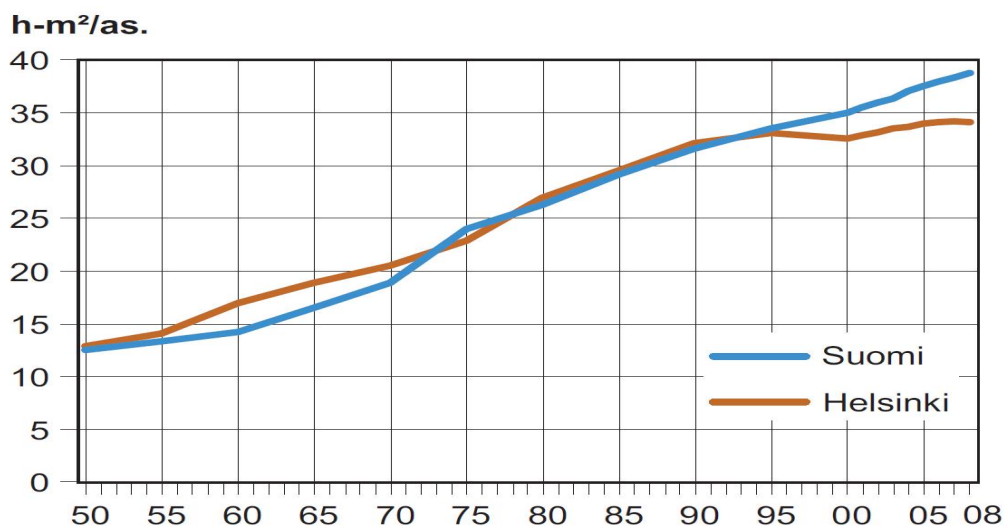
nen on keskeytetty asuntojen myyntitilanteen heiketessä. Samoin vaikuttaa siltä, että rakennuttajat ja rakentajat enemminkin lykkäävät rakentamisen aloituspäätöksiä, kuin laskevat asuntojen hintoja myynnin edistämiseksi. Työryhmä arvion mukaan ei ole syytä olettaa, että tilanne muuttuisi merkittävästi tulevina vuosina.

## 2. ASUMISVÄLJYYS, ASUNTOJEN KESKIKOKO JA HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA HELSINGISSÄ

### 2.1. Asumisväljyys ja sen kehityksen pääpiirteet Helsingissä ja Helsingin seudulla

Asumisen tasoa on perinteisesti mitattu muun muassa asumisväljyydellä<sup>6</sup>, jonka kehitys on vaihdellut Helsingissä huomattavasti eri aikoina. Vuonna 1950 asumisväljyys oli Helsingissä samalla tasolla koko maan keskiarvon kanssa. Tämän jälkeen, aina vuoteen 1970 asti, Helsingin tasainen väljyyskasvu kasvatti eroa koko maan väljyyslukuun. Muualla maassa väljyiden kasvu oli hitaampaa kuin Helsingissä.

1970-luvun taitteesta alkaen muu maa kuroi Helsingin ”väljyysmatkaa” kiinni, saavuttaen sen 1970-luvun puolivälissä. Muun maan asumisväljyys ylitti Helsingin asumisväljyyden 1990-luvun alussa. Aivan viime vuosina Helsingin asumisväljyyden kasvu on edelleen hidastunut, kun taas koko Suomen väljyyskasvu on jatkunut vakaasti nousu-uralla (kuva 1).



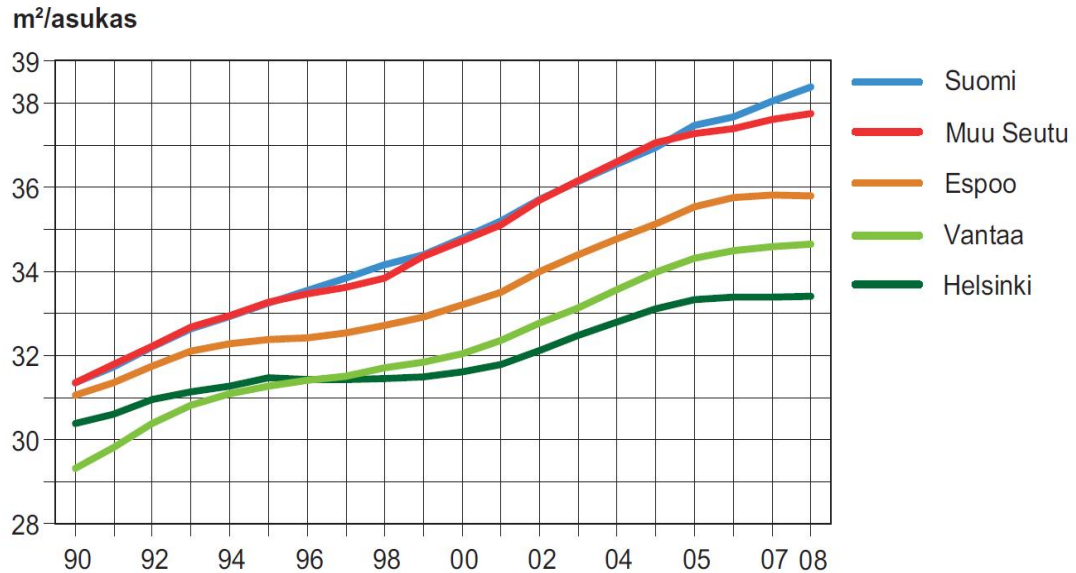
**Kuva 1:** Asumisväljyyden kehitys Suomessa ja Helsingissä 1950–2008.

**Lähde:** Lankinen & Lönnqvist 2010, s. 9; Tilastokeskus (Väestölaskennoista ja aluesarjoista kerätyistä aineistoista tehdyt laskelmat).

Vertailtaessa Helsingin seudun eri osia voidaan havaita rakenne, jossa asumisväljyys pienenee siirryttäessä kohti seudun ydintä (kuva 2). Kehysalueella asumisväljyys, joka on lähes 38 neliometriä henkeä kohden, on noin neljä neliometriä Helsingin asumisväljyyttä korkeampi. Helsingin asumisväljyys on 34,2 neliometriä/henkilö vuonna 2009. Vantaan ja Espoon kaupunkien keskinäinen asetelma on melko vakaa ja selkeä. Espoon asumisväljyys on selvästi Vantaata suurempi. Vantaan asumisväljyys puoles-

<sup>6</sup> Asumisväljyydellä tarkoitetaan tässä asukasta kohti olevaa asuntojen pinta-alaa (huoneistoneliömetreinä). Asumisväljyyttä tarkasteltaessa tulee huomioida, että se on keskimääräinen suure, joka saattaa ajan kuluessa vaihdella merkittävästi samankin alueen sisällä riippuen mm. alueen asuntokuntien koon kehityksestä, johon vaikuttaa esim. alueen ikä.

taan ylitti Helsingin asumisväljyyden vuonna 1996. Huomionarvoista on, että vuoden 2005 jälkeen asumisväljyyden kasvu on taittunut hieman kaikissa Helsingin seudun osissa verrattuna koko Suomen asumisväljyyden kehitykseen.



**Kuva 2:** Asumisväljyyden kehitys Helsingin seudun eri osissa 1990–2008.

**Lähde:** Lankinen & Lönnqvist 2010, s. 10; Tilastokeskus, Altika.

Tilastollinen asumisväljyys vaihtelee kuitenkin merkittävästi eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä.<sup>7</sup> Esimerkiksi kaupungin vuokra-asunnoissa asumisväljyys oli vuonna 2007 noin 29,5 h-m<sup>2</sup>/henkilö, kun omistusasunnoissa asumisväljyys oli 37,8 h-m<sup>2</sup>/henkilö.<sup>8</sup> Helsingin asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma on ainakin yksi syy Helsingin verrattain alhaiseen asumisväljyyteen ja asumisväljyyden muuta maata hitaampaan kehitykseen<sup>9</sup>.

Tilastolliseen asumisväljyyteen ja sen kehitykseen vaikuttaa asuntojen keskikoon kasvamisen lisäksi merkittävästi asuntokuntien koko ja sen kehitys. Kuten kuvasta 3 voidaan havaita, asuntokunnan koon kasvaessa asumisväljyys pienenee<sup>10</sup>. Asuntokuntien keskikoon pieneneminen selittää osin viime vuosina Helsingissä tapahtuneen asumisväljyyden kasvun<sup>11</sup>. Mikäli suurten asuntokuntien, jotka ovat useimmiten

<sup>7</sup> Asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta tarkemmin jäljempänä.

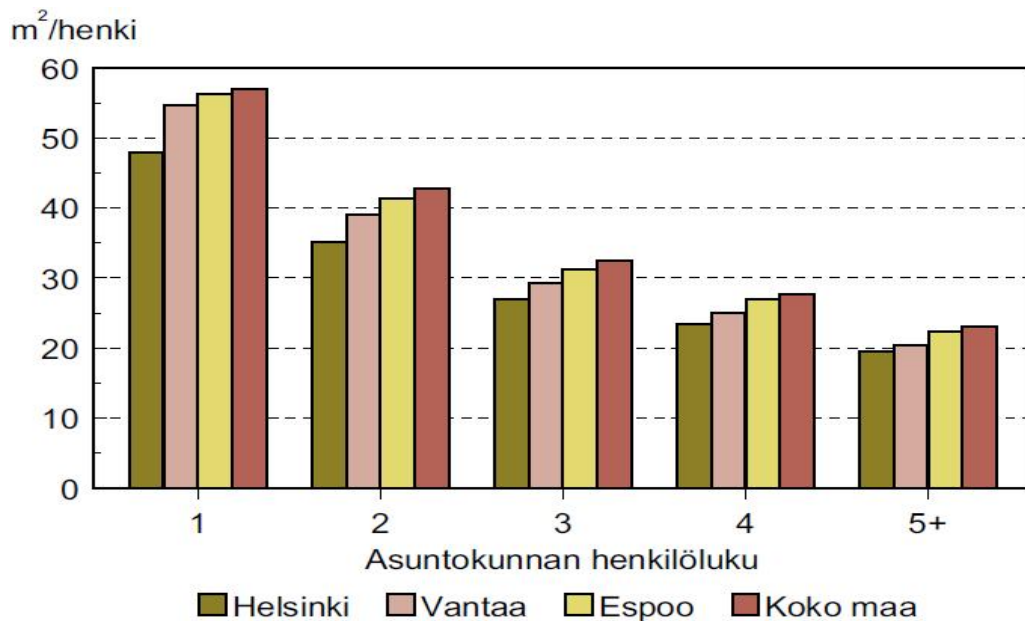
<sup>8</sup> Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009, s. 87

<sup>9</sup> Helsingin asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta tarkemmin jäljempänä jaksossa 2.3.1.

<sup>10</sup> Esimerkiksi kolmen hengen asuntokunnan tulisi laskennallisesti asua vähintään 102 h-m<sup>2</sup> asunnossa, jotta Helsingin tilastollinen asumisväljyyden keskiarvo (34 h-m<sup>2</sup>) saavutettaisiin. Vuoden 2007 lopulla kolmehenkisten asuntokuntien asumisväljyys oli noin 28 h-m<sup>2</sup>, eli asunnon koko komihenkisellä perheellä oli laskennallisesti keskimäärin 84 h-m<sup>2</sup>, jota voidaan sinällään pitää kohtuullisena.

<sup>11</sup> Helsingissä asuntokunnan keskikoko oli 1,91 henkilöä vuonna 2000 ja 1,86 henkilöä vuonna 2010. Helsingissä asuntokunnat ovat keskimäärin pienempiä kuin muualla Helsingin seudulla. Koko seudun asuntokuntien keskikoko on 2,1 henkilöä vuonna 2010.

lapsiperheitä, osuus kasvaisi tulevaisuudessa merkittävästi, oletettavaa on, että tilastollisen asumisväljyyden kasvu hidastuu entisestään.<sup>12</sup>



**Kuva 3:** Asumisväljyys asuntokuntakoon mukaan (tilanne 31.12.2007)

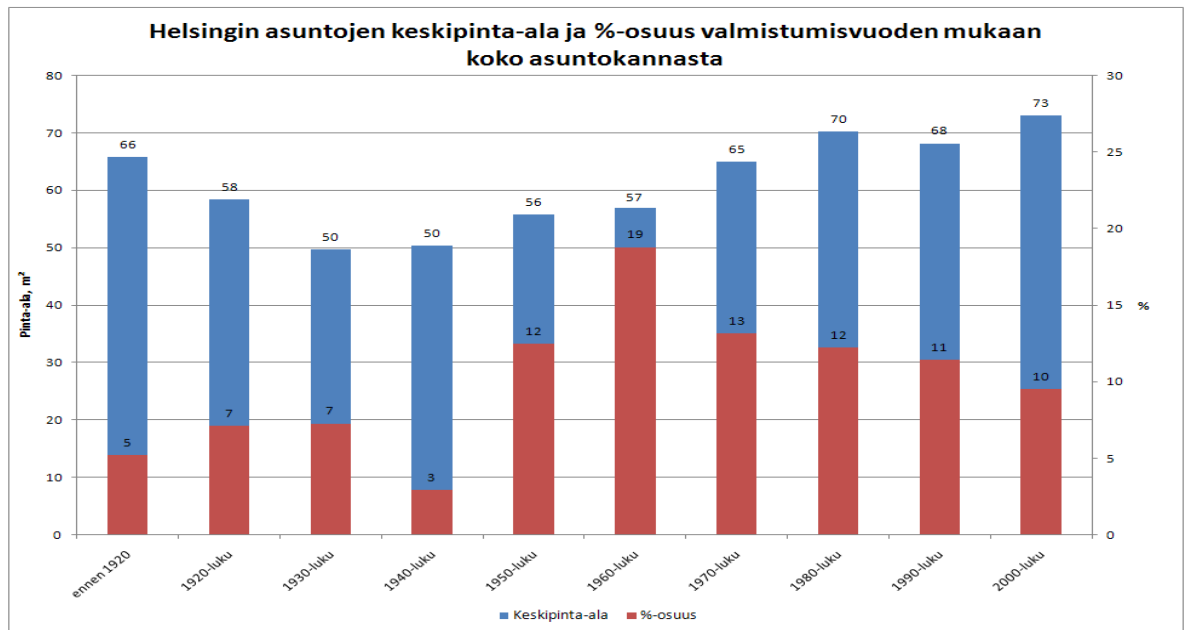
**Lähde:** Tilastokeskus

## 2.2. Asuntojen keskikoon kehityksen pääpiirteet

Helsingissä kaupunkilaisten vauraus alkoi kasvaa 1850-luvun jälkeen ensimmäisen teollistumisen aikakauden alkaessa. Talouden melko nopea kehitys kesti aina 1920-luvun lopulle, jolloin talouskasvu notkahti. Tämän notkahduksen jälkeen talouskasvu kuitenkin jatkoi kasvuaan aina toiseen maailmansotaan saakka. Näiden ajanjaksojen aikana rakennetut (pien)asunnot vaikuttavat edelleen Helsingin nykyisen asuntokannan rakenteeseen ja tilastolliseen keskipinta-alaan.

Helsingin nykyinen asuntokanta muodostuu eri vuosikymmeninä rakennetuista asunnoista (kuva 4). Helsingin asuntokannasta noin puolet on rakennettu yli 50 vuotta sitten. Suurimman tuotannon vuosikymmenet ovat olleet 1960- ja 1970-luvut, jolloin asuntojen keskikoko oli huomattavan alhainen. Viimeisten 20 vuoden aikana valmistunut tuotanto edustaa noin viidennestä koko asuntokannasta. Kuva 4 havainnollistaa, kuinka hidasta asuntokannan kehitys on. Vanhan asuntokannan vaikutus tämän hetken asuntokantaan, ja sitä kautta myös tämän hetken asuntomarkkinoihin, on hyvin voimakas.

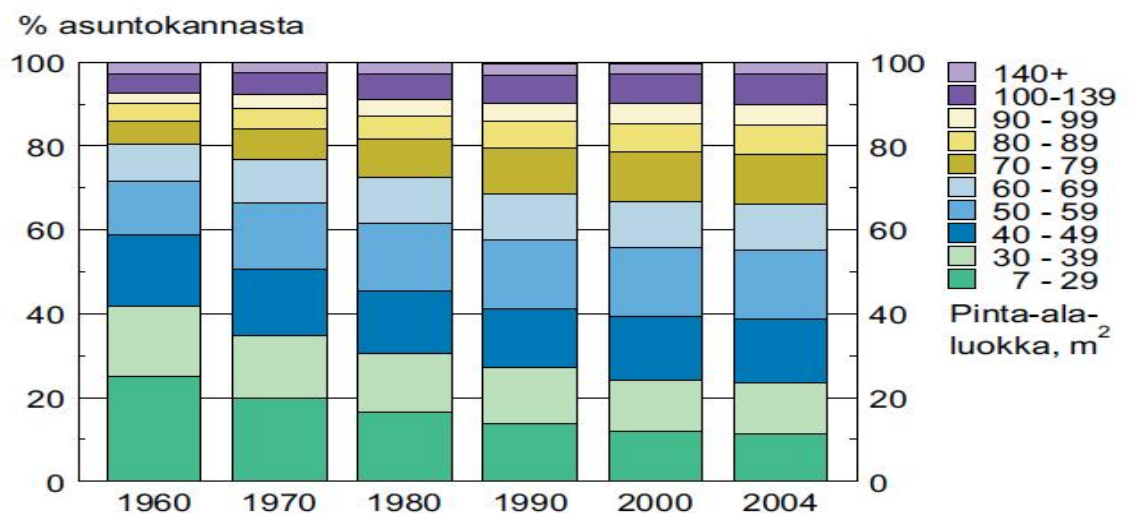
<sup>12</sup> Asumisväljyyden kehitysnäkymistä tarkemmin mm. Lankinen ja Lönnqvist, 2010



**Kuva 4:** Helsingin asuntojen keskipinta-alan ja valmistuneiden asuntojen osuus koko asutokannasta vuosikymmenittäin

**Lähde:** KSV, Sipilä 2010

Tarkasteltaessa asutokantaa pinta-alaluokittain nähdään, että yli 70 m<sup>2</sup> asuntojen osuus asutokannasta on hiljalleen noussut vuodesta 1960 aina vuoteen 2004 asti. Vuonna 1960 Helsingissä vähintään 70 m<sup>2</sup> asuntoja oli noin 20 prosenttia asutokannasta. Vuonna 2004 vähintään 70 m<sup>2</sup> asuntoja oli noin kolmannes asutokannasta (kuva 5). Asuntotuotannon keskikoon kasvusta huolimatta Helsingissä asutokannan painopiste on pysynyt edelleen pienissä, alle 50 m<sup>2</sup> asunnoissa, joiden osuus on edelleen yli puolet asutokannasta.



**Kuva 5:** Asunnot pinta-alaluokittain 1960–2004.

**Lähde:** Asuminen Helsingissä 1950–2004.



### 2.2.1. Asuntojen keskikoon viimeaikainen kehitys ja nykytilanne

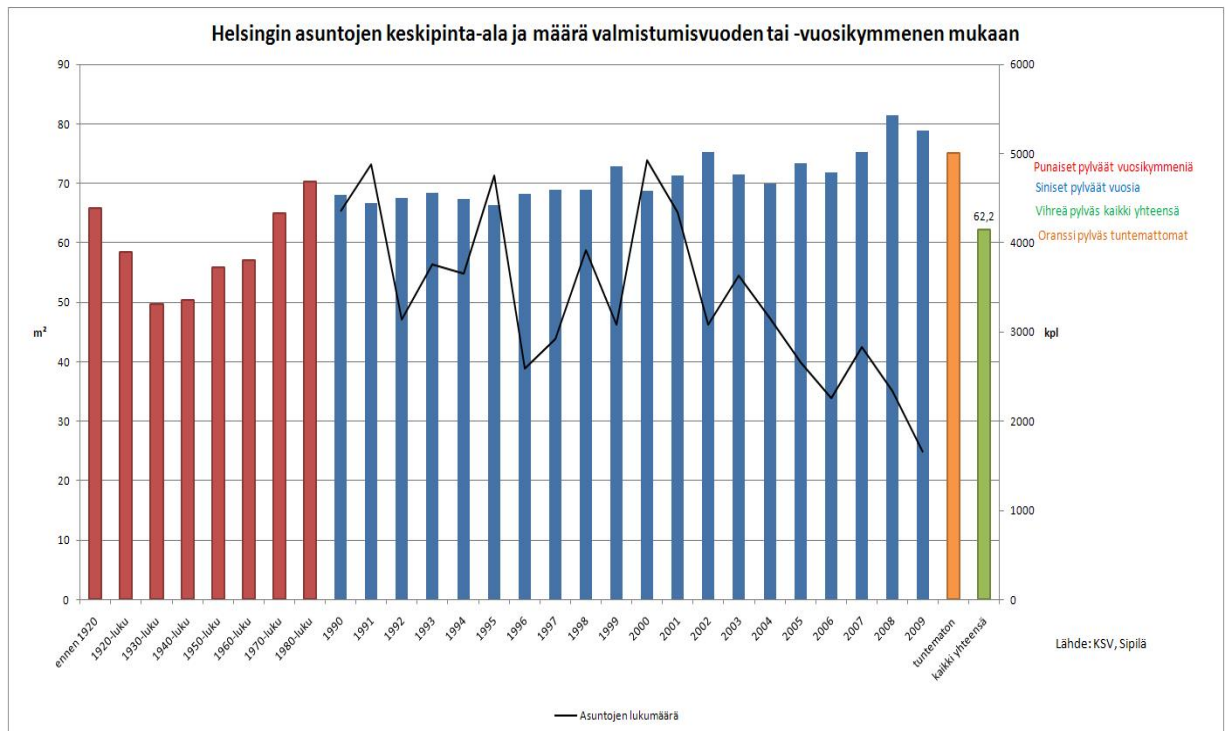
Vuonna 2010 Helsingissä oli yhteensä 326 405 asuinhuoneistoa. Helsingin asuntokannasta kerrostaloihin sijoittuu noin 86 %. Koko asuntokannan keskikoko oli vuonna 2010 noin 62 h-m<sup>2</sup>. Asuntokannan keskikoko vaihtelee kuitenkin voimakkaasti kaupunginosittain ja alueittain. Suurin asuntojen keskikoko on Karhusaaressa (195 h-m<sup>2</sup>) ja pienin Harjussa (38 h-m<sup>2</sup>), jos jätetään huomioimatta pienten asuntomäärien osat alueet Lapinlahti ja Nordsjön kartano<sup>13</sup>.

Uudistuotannossa vuoden 1990 jälkeen valmistuneiden asuntojen osalta on havaittavissa asuntojen keskikoon hidasta nousua. Vuosien 1990 ja 2009 välillä asuntojen keskikoon vuotuinen vaihteluväli oli 66,7...81,4 h-m<sup>2</sup>. Asuntojen keskikoko ylitti 75 h-m<sup>2</sup> rajan tarkastelujakson viimeisinä vuosina 2007–2009. Tätä ennen 75 h-m<sup>2</sup> raja oli ylittynyt vain vuonna 2002. Tällöin saavutettiin asunto-ohjelman 2001–2008 keskikoko tavoite 75 h-m<sup>2</sup> koko tuotannossa.

Viimevuosien keskipinta-alatavoitteen ylittyminen selittynee muun muassa kaupungin asettamalla keskipinta-alatavoitteella, aina syksyyn 2008 jatkuneella kohtuullisen vakaalla ja hyvällä taloudellisella tilanteella sekä pientalojen varsin korkealla osuudella koko asuntotuotannosta. Lisäksi tulee huomata, että samaan aikaan asuntotuotantomäärät ovat laskeneet vuosien 1990 ja 2000 huipputasoista erittäin merkittävästi (kuva 6). Erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on jäänyt tavoitteista. Tämä on nostanut valmistuneiden asuntojen keskimääräistä kokoa.

---

<sup>13</sup> Raportin liitteenä 1 on listaus asuntojen keskikoosta Helsingissä osa-alueittain.



**Kuva 6:** Helsingin asuntojen keskikoko ja tuotantomäärät vuosittain valmistumisajankohdan mukaan.

**Lähde:** KSV, Sipilä 2010

Asuntojen keskikoko vaihtelee voimakkaasti rahoitus- ja hallintamuodoittain. Esimerkiksi omistusasuntokannan keskikoko on tällä hetkellä 73,4 h-m<sup>2</sup>, kun taas kaupungin vuokra-asuntojen keskikoko on 56,8 h-m<sup>2</sup>.<sup>14</sup> Koska vuokra-asuntoina toteutettavien hankkeiden keskikoon voimakas kasvattaminen ei mitä ilmeisimmin ole tulevaisuudessaakaan realistista, kaupungin asuntotuotannon monipuolinen ja tasapainoinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma vaikeuttaa asuntokannan tilastollisen keskipinta-alan nostamista.

### 2.2.2. Ahtaasti asuminen Helsingissä

Ahtaasti asuminen voidaan ymmärtää monella eri tavalla. Asumisen ahtaudella voidaan esimerkiksi tarkoittaa ihmisen subjektiivista kokemusta käytössä olevan asuntokannan riittävyydestä henkilökohtaisiin tarpeisiin nähden. Tällöin subjektiiviseen kokemukseen vaikuttavat asunnon koon lisäksi luonnollisesti lukuisat muut tekijät, kuten henkilökohtaiset mieltymykset, asunnon pohjaratkaisun toimivuus, säilytystilojen riittävyys ja niin edelleen.

<sup>14</sup> Raportin liitteenä 2 on taulukot asuntojen keskipinta-alan kehityksestä rahoitus- ja hallintamuodoittain ja talotyypeittäin.

Tilastollisesti määriteltynä ahtaasti asuvassa asuntokunnassa on enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lasketa lukuun. Ahtaasti asuminen on 2000-luvulla vähentynyt Helsingissä. Helsinkiläisistä asuntokunnista ahtaasti asuvia oli vuoden 2007 lopulla 9,7 %, kun vuonna 2000 osuus oli vielä 12,4 %. Ahtaasti asuminen koskee yleisimmin lapsiperheitä. Noin 63 % ahtaasti asuvista asuntokunnista oli asuntokuntia, joissa oli alle 18 -vuotiaita lapsia.<sup>15</sup>

Vaikka ahtaasti asuminen mainituin tavoin koskee Helsingissä enää melko harvoja asuntokuntia, tätäkin määrää on syytä tulevaisuudessa pyrkiä vähentämään. Tässä perheasuntojen riittävä uudistuotanto on yksi keskeinen keino.

### 2.2.3. Asuntojen hintakehitys ja sen vaikutuksia

Asuntotuotannon keskikokoon ja asumisväljyyden sekä ahtaasti asumisen kehitykseen vaikuttavat lukuisat eri tekijät. Näistä yksi keskeisimmistä on kuitenkin asuntojen neliöhinnat ja niiden suhde ostovoimaan.

Tärkeimpänä selittävänä tekijänä Helsingin asumisväljyyden muuta maata hitaammalle kasvulle voidaan pitää muuhun maahan verrattuna nopeampaa asuntojen neliöhintojen nousua. Tämä johtuu jatkuvasta asuntotarjonnan riittämättömyydestä suhteessa kysyntään. Kun 1970-luvulla Helsingin asuntojen hinnat olivat vain noin 20 % muuta maata korkeammat, 1980-luvun alusta ne olivat nousseet jo 70 % korkeammiksi. Laman jälkeen, vuodesta 1995 lähtien, asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä yli kaksi kertaa korkeammiksi kuin maassa keskimäärin.

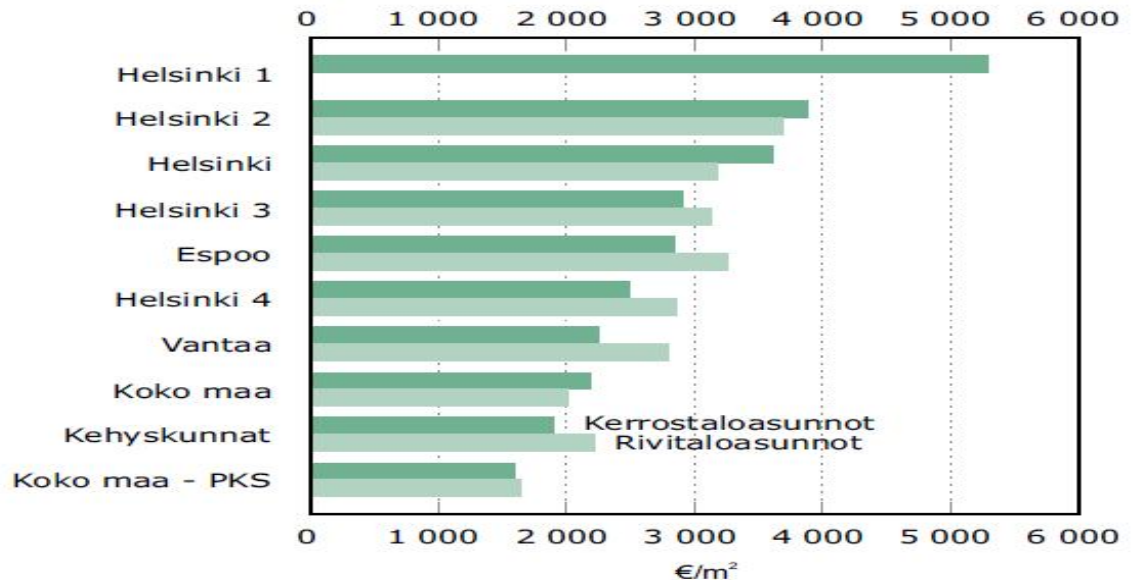
Asuntojen hintataso määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan. Kysyntää ohjaa muun muassa asunnonostajien tulotason kehitys. Kysynnän ja tarjonnan ollessa tasapainossa asuntojen hintojen tulisi lähtökohtaisesti seurata asunnonostajien tulotason kehitystä. Vaikka helsinkiläisten tulotaso on muuta maata korkeampi, asuntojen hinnat ovat suhteessa vieläkin korkeammat. Kun 1970-luvulla helsinkiläisten suhteellinen tulotaso oli koko maahan verrattuna 1,3-kertainen, oli asuntojen hintataso 1,2-kertainen. 1970-luvulla helsinkiläisten keskimääräinen asumisväljyys oli muuta maata suurempi.

2000-luvun alusta lähtien tulotason ja asuntojen hintatason välinen suhteellinen ero on kuitenkin kasvanut jatkuvasti. Helsinkiläisten tulotaso on edelleen n. 1,2-kertainen muuhun maahan verrattuna, mutta asuntojen hintataso jo kaksinkertainen. Kehityksen seurauksena asumisväljyys on jäänyt 5 h-m<sup>2</sup>/asukas jälkeen koko maan tasosta.

Kaikkien asuntojen keskihinta oli heinä-syyskuussa 2010 Helsingissä 3 516 euroa/h-m<sup>2</sup>. Kerrostaloasuntojen keskihinta oli 3 612 euroa/h-m<sup>2</sup> ja rivitaloasuntojen 3 180 eu-

<sup>15</sup> Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009, s. 85. Ahtaasti asumisesta laajemmin mm. Lankinen ja Lönnqvist, 2010.

roa/h-m<sup>2</sup>. Asuntojen keskihinta vaihtelee merkittävästi kalleusalueittain. Korkeimman kalleusalueen (alue 1) keskihinta oli 5 296 euroa/h-m<sup>2</sup> kun taas halvimmalla alueella asuntojen keskihinta oli 2 617 euroa/h-m<sup>2</sup>. Espoossa asuntojen keskihinta (kaikki asunnot) oli noin 440 euroa/h-m<sup>2</sup> Helsinkiä alhaisempi ja Vantaalla keskihinnan ero oli jo yli tuhat euroa huoneistoneliölle (kuva 7).

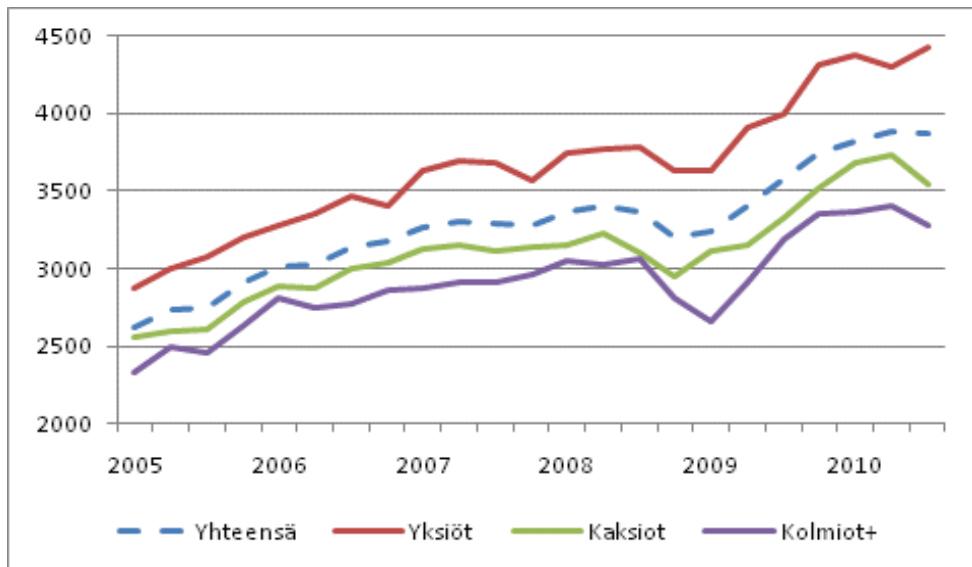


**Kuva 7:** Asuntojen neliöhinnat talotyyppin mukaan Helsingissä ja vertailualueilla heinä-syyskuussa 2010

**Lähde:** Helsingin kaupungin tietokeskus

Pienasuntojen neliöhinnat ovat nousseet viime vuosina perheasuntojen hintoja nopeammin (kuva 8).<sup>16</sup> Vanhassa asuntokannassa yksiöiden neliömetrihinnat ovat nousseet vuodesta 2005 vuoteen 2010 noin 54 %, kun samaan aikaan kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat nousivat ”vain” 41 % (tilanne 3. vuosineljänneksellä). Lisäksi pienasuntojen myyntiajat ovat keskimäärin perheasuntoja lyhyempiä. Tämä kuvaa osaltaan kiristynyttä markkinatilannetta pienasuntojen segmentissä ja pienasuntojen kysynnän voidaankin arvioida viime vuosina kasvaneen perheasuntojen kysyntää nopeammin.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Tästä mm. Laakso 2010, s. 11



**Kuva 8:** Vanhojen asuntojen keskihinnat (euroa/m<sup>2</sup>) asunnon koon mukaan

**Lähde:** Tilastokeskus

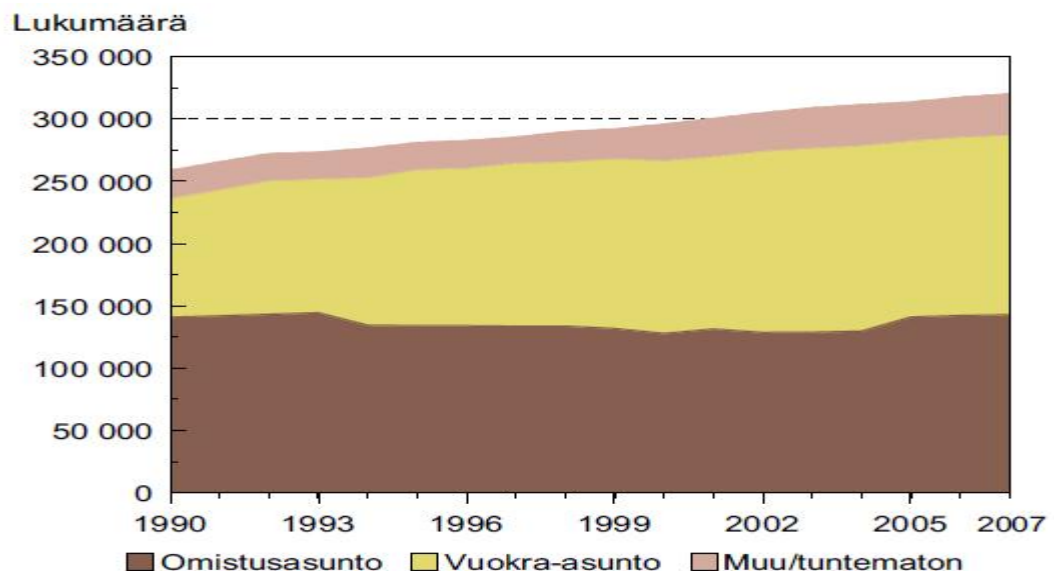
Lapsiperheiden ja suurten asutokuntien muuta maata ja Helsingin seutua vähäisempään osuuteen Helsingissä vaikuttaa erityisesti asuntojen korkea hinta (erityisesti sääntelemättömässä asutokannassa). Vaikka perheasuntojen neliöhinnat ovat keskimäärin pienasuntojen neliöhintoja maltillisempia, ongelmaksi muodostuu usein perheasuntojen korkeaksi nouseva kokonaishinta. Työryhmän teettämässä kyselyssä rakennuttajat ja rakentajat arvioivat asuntojen kokonaishinnan ”kipurajaksi” (marraskuussa 2010) Helsingin esikaupunkialueilla noin 350 000-450 000 euroa ja kantakaupungin alueella noin 450 000-500 000 euroa. Kipurajahintaan vaikuttaa kuitenkin merkittävästi muun muassa kulloinenkin asuntolainojen korkotaso. ”Kipurajahinnat” vaihtelevat luonnollisesti myös kohdekohtaisesti muun muassa kohteen tarkan sijainnin mukaan.

Asuntojen hintakehityksen voidaan vaikuttaa vain vähän asuntojen keskipinta-ala- tai huoneistotyyppiohjauksella, vaikkakin kysyntään nähden riittävällä uudistuotannolla ja uudistuotannon painopisteillä voidaan pyrkiä vaikuttamaan erityyppisten asuntojen hintakehitykseen. Esimerkiksi 2000 –luvun pienasuntojen varsin alhaisen tuotantotaso todennäköisesti osaltaan nosti pienasuntojen neliöhintoja. Toisaalta voidaan argumentoida, että perheasuntojen suhteellisen runsas uudistuotanto on hillinnyt perheasuntojen neliöhintojen nousua.

### 2.3. Helsingin asuntokannan ja uudistuotannon suhde väestörakenteeseen

#### 2.3.1. Helsingin asuntokannan rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppijakauma

Helsingin asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma on varsin monipuolinen ja tasapainoinen verrattaessa esimerkiksi muihin Helsingin seudun kaupunkeihin.<sup>18</sup> Monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Vuoden 2007 lopun tilanteessa asuntokannassa oli yhtä paljon omistus ja vuokra-asuntoja. Molempien osuus oli noin 45 %. Vuokra-asunnoista noin puolet oli valtion tukemia vuokra-asuntoja ja puolet vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja oli noin 2 % kannasta.<sup>19</sup> Kaikista omistusasunnoista arviolta noin 14 % on Hitas -asuntoja.



**Kuva 9:** Helsingin asuntokanta hallintaperusteen mukaan 1990-2007

**Lähde:** Tilastokeskus

Helsingin rooli seudun keskuskaupunkina käy selkeästi ilmi tarkasteltaessa Helsingin asuntokannan huoneistotyyppijakaumaa (kuva 10). Helsingissä on yksiöitä ja kaksioita selvästi yli seudullisen keskiarvon. Vastaavasti asuntokannasta selvästi alle keskiarvon on 4 h+k/kk/kt tai tätä isompia asuntoja. Kolmioiden määrä on lähellä seudun keskiarvoa. Perheasunnoiksi soveltuvia kolmen huoneen tai tätä suurempia asuntoja asuntokannasta oli vuonna 2007 yhteensä 39,4 %.

<sup>18</sup> Espoon ja Vantaan kaupunkien asuntokannasta vuokra-asuntojen osuus on 33,5-34 %. Helsingissä omistusasuntojen osuus (44,7%) on noin 11-12 % Espoosta ja Vantaata pienempi. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009, s. 85

<sup>19</sup> Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009, s. 86

	Asunnot yhteensä		Huoneistotyyppi					Tuntematon
	lkm	%	1h+kk/kt/k	2h+kk/kt/k	3h+k/kk/kt	4h+k/kk/kt	5+kk/kt/k	
Helsinki	320 410	100,0	23,5	36,4	21,6	11,8	6,0	0,6
Espoo	109 650	100,0	10,3	27,9	25,2	20,5	15,2	0,9
Kauniainen	3 603	100,0	9,5	18,1	15,5	18,0	37,0	1,9
Vantaa	92 249	100,0	11,1	32,6	27,0	19,0	10,3	0,1
Muu Helsingin seutu	133 217	100,0	10,1	26,4	22,7	21,0	18,7	1,2
Koko maa	2 731 826	100,0	14,8	30,1	22,3	18,2	13,5	1,1

**Kuva 10:** Asuntokanta huoneistotyyppin mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2007

**Lähde:** Tilastokeskus, Altika

### 2.3.2. Helsingin 2000 -luvun uudistuotannon huoneistotyyppijakauma

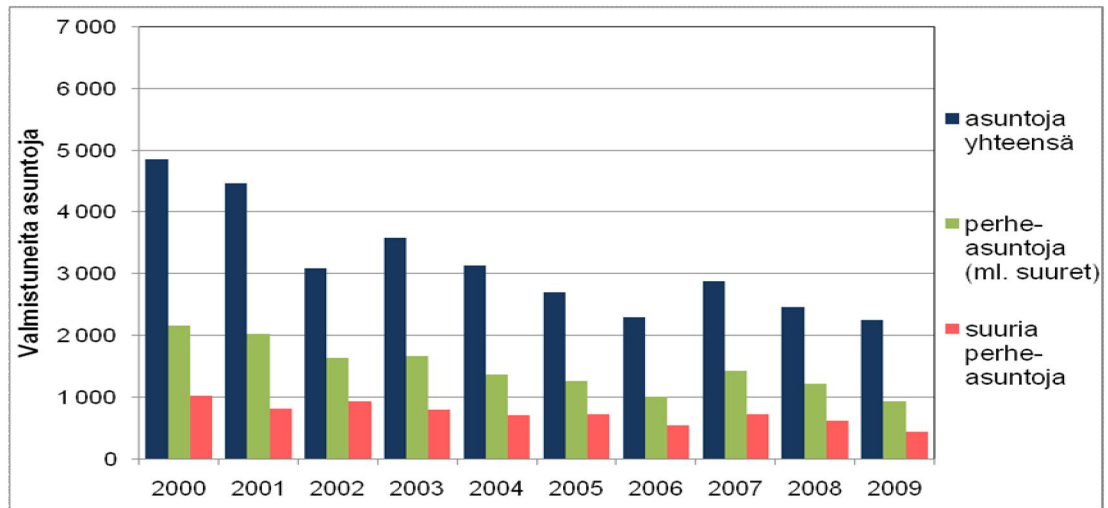
Vuosina 2000–2009 Helsingissä valmistui yhteensä noin 31 000 asuntoa<sup>20</sup>, joiden keskipinta-ala oli noin 73 h-m<sup>2</sup>. Työryhmä on tutkinut Helsingin 2000 – luvun asuntotuotantoa asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman selvittämiseksi.<sup>21</sup> Selvityksessä perheasunnoksi määriteltiin asunto, jossa oli vähintään 70 h-m<sup>2</sup> ja vähintään 3 h+k/kk/kt ja suureksi perheasunnoksi asunto, jossa oli vähintään 100 h-m<sup>2</sup> ja vähintään 4 h+k/kk/kt.

Selvityksen perusteella voidaan todeta, että koko 2000 – luvun asuntotuotannosta 46 % oli edellä mainitun määritelmän mukaisia perheasuntoja. Suuriksi perheasunnoiksi luokiteltavia asuntoja koko asuntotuotannosta oli puolestaan 23 %. Vastaavasti alle 70 h-m<sup>2</sup> asuntoja oli kokonaisuudessaan noin 54 % koko asuntotuotannosta.

Asuinpientaloihin sijoittuneista asunnoista (tarkastelujakson aikana yht. 5 758 asuntoa) käytännössä kaikki asunnot olivat perheasunnoiksi luokiteltavia. Kaikista kerrostaloihin sijoittuneista asunnoista (tarkastelujakson aikana yht. 25 916 asuntoa) perheasuntoja oli 35 % ja suuria perheasuntoja 6 %. Hitas –kerrostalotuotannossa (yht. 2 255 asuntoa) perheasuntojen osuus oli 45 % (1 019 asuntoa) ja suurien perheasuntojen 12 % (278 asuntoa).

<sup>20</sup> Kaikki talotyyppit (pien- ja kerrostalot) sekä kaikki rahoitus ja hallintamuodot. Lähde: Facta-kuntarekisteri.

<sup>21</sup> Taulukko analyysin tuloksista on raportin liitteenä 2. Vuosina 2000-2009 toteutuneen asuntotuotannon luvut perustuvat tietokeskuksen tilastoihin. Analyysillä saatavan tiedon perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä (joskin karkeita) mm. siitä, miten monipuolinen asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma on ja miten jakauma suhteutuu esim. asuntokuntien kokojakaumaan.



**Kuva 11.** Perheasuntotuotanto Helsingissä 2000-2009

**Lähde:** ks. raportin liite 2

Selvityksen perusteella voidaan edelleen todeta, että perheasuntojen ja erityisesti suurien perheasuntojen suhteellinen osuus Hitas -asuntotuotannosta on muuta kerrostalotuotantoa suurempi<sup>22</sup>. Lisäksi pientalotuotannossa keskipitkällä aikavälillä käytännössä kaikki asunnot ovat perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja.

Edelleen huomion arvoista on, että vuosina 2000–2006 ei ollut voimassa sitovaa keskipinta-alasääntöä eikä huoneistotyyppiohjausta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa lukuun ottamatta.<sup>23</sup> Tästä huolimatta mainittuina vuosina vuosittain Hitas -kerrostalotuotannosta keskimäärin noin 43 % ja muusta kerrostalotuotannosta 34 % oli perheasunnoiksi luokiteltavia asuntoja. Tilastojen valossa näyttäisi siis siltä, että perheasuntoja syntyy kerrostaloasuntotuotannossa myös ilman erityistä sitovaa keskipinta-ala- tai muuta vastaavaa sääntelyä, vaikka on syytä korostaa, ettei tarkastelujakson lyhyydestä johtuen voida tältä osin tehdä pitviä johtopäätelmiä. Sitovan keskipinta-alasäännön voimaan tulon jälkeen (vuosi 2006) vuosina 2007–2009 vastavat luvut olivat Hitas -kerrostalotuotannossa 50 % ja muussa kerrostalotuotannossa 41 % eli 2000-luvun alkua korkeammat. Oletettavaa on, että keskipinta-alasäännön käyttöön otto on lisännyt perheasuntojen osuutta. Tosin tältäkin osin ei tarkastelujakson lyhyydestä johtuen voida tehdä pitviä johtopäätöksiä.

<sup>22</sup> Viikin ja Arabianrannan projektialueilla tehdyn tarkastelun perusteella on selvää, että Hitas -tuotannon asuntojen keskipinta-ala on muuta tuotantoa selkeästi korkeampi. Tämä johtunee osittain mm. Hitas -asuntojen sääntelemättömiin asuntoihin nähden alhaisemmista neliöhinnoina, joka tukee suurempien asuntojen markkinoitavuutta.

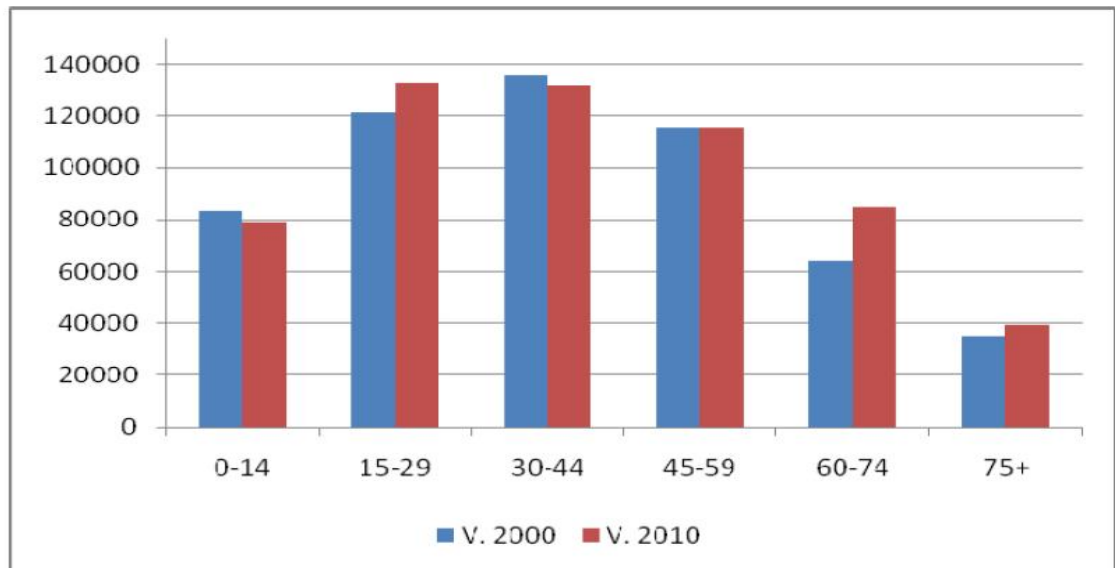
<sup>23</sup> Vuosien 2004–2008 asunto-ohjelmissa tavoitteena oli 75 h-m<sup>2</sup> asuntojen keskipinta-ala. Tavoite oli kuitenkin kirjattuna tontin varausehtoihin yleisluonteisesti eikä tavoitteen toteutumista valvottu aktiivisesti. Lisäksi tontinvarausehtoihin sisältyvien ehtojen vaikutus näkyy tilastollisesti aina viiveellä talosuunnitteluvaiheen pitkäkestoisuuden vuoksi. Tästä syystä 2000 – luvun ensimmäisten vuosien asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaan saattaa heijastua vielä vuosina 1995–1999 voimassa ollut huoneistotyyppijakauman ohjaus.



### 2.3.3. Helsingin väestö ja asutokunnat sekä niiden tulevan kehityksen pääpiirteet

Helsingissä oli vuoden 2010 alussa 583 350 asukasta. Helsingin tietokeskuksen laatiman väestöennusteen (perusvaihtoehdon) mukaan väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2020 mennessä 631 000 asukkaaseen (kasvu 8 %) ja 699 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä (kasvu 20 %)<sup>24</sup>. Muuttovoitto perustuu pitkälti vieraskielisen väestön lisääntymiseen.

Vuonna 2010 Helsingin asutokunnista yhden hengen asutokuntia on 49 %, kahden hengen asutokuntia 31 % ja suuria vähintään kolmen hengen asutokuntia 20 %.<sup>25</sup> Asutokuntien keskikoko vuonna 2010 on 1,86 henkilöä. Lapsiperheitä asutokunnista oli 18 %. Väestön ikärakenne on esitetty kuvassa 12.



**Kuva 12:** Helsingin väestö iän mukaan vuonna 2000 ja 2010

**Lähde:** Laakso, 2010

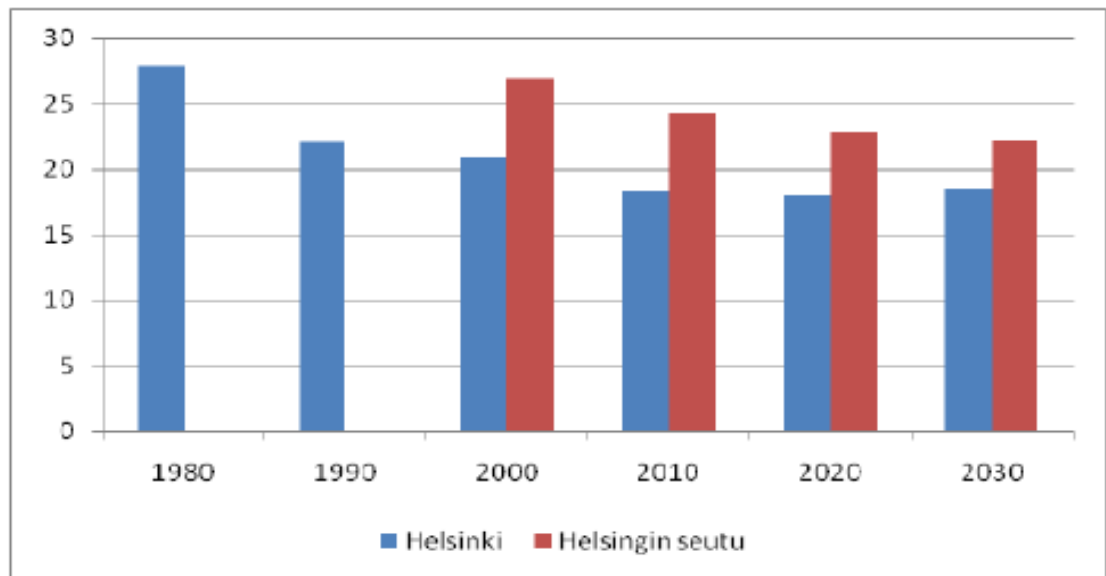
Kaupunkitutkimus TA Oy on työryhmän toimeksiannosta laatinut arvion asutokuntien koon ja lapsiperheiden osuuden tulevasta kehityksestä. Arvio perustuu muun muassa Helsingin kaupungin tietokeskuksen laatimiin väestöennusteisiin. Arvion keskeiset tulokset ovat seuraavat:

- Asutokuntien keskikoko pienenee vähitellen edelleen Helsingissä ja koko seudulla. Muutoksen taustalla on ennen kaikkea väestön ikääntymisestä johtuva yksinasumisen yleistyminen.

<sup>24</sup> Väestöennusteen perusvaihtoehdo perustuu oletamaan, jossa Helsingin vuotuinen asutotuotanto on noin 4 700 asuntoa.

<sup>25</sup> Vähintään 3 hengen asutokuntia oli noin 60 000, joista lapsiperheitä 55 000. Lähde: Laakso 2010, s.10

- Asutokuntien määrä kasvaa suhteellisesti nopeammin kuin väestö: Helsingissä väestön ennakoitaan kasvavan 8 % ja asutokuntien 10 % vuodesta 2010 vuoteen 2020.
- Alle 18 -vuotiaiden lasten määrä ja vastaavasti lapsiperheiden määrä kasvaa samaa tahtia tai vähän hitaammin kuin asutokunnat 2010 -luvulla; 2020 -luvulla lasten ja lapsiperheiden määrän kasvu nopeutuu hieman.
- Helsingissä lapsiperheiden osuus kaikista asutokunnista pysyy suunnilleen vuoden 2010 tasossa, eli lapsiperheiden osuus säilyy noin 18 %:ssa.
- Yksinasuvien osuus asutokunnista kasvaa. Sen sijaan yli kahden henkilön aikuisasutokuntien osuus pienenee.



**Kuva 13:** Lapsiperheiden (väh. yksi alle 18 v. lapsi) osuus (%) kaikista asutokunnista Helsingissä ja Helsingin seudulla v. 1980–2010 ja ennuste vuoteen 2030

**Lähde:** Laakso, 2010

#### 2.3.4. Asutokannan huoneistotyyppijakauman suhde asutokuntajakaumaan ja erityyppisten asutokuntien sijoittuminen asutokantaa

Kuten raportin lähtökohdissa todettiin, Helsingin asutomarkkinoita leimaa kokonaisuudessaan kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja tarjonnan niukkuus. Miltei kaikissa rahoitus- ja hallintamuodoissa sekä kaikissa huoneistotyypeissä kysyntä ylittää tarjonnan niin olemassa olevan asutokannan kuin uudistuotannonkin osalta. Tällaisessa tilanteessa erityyppisten asutokuntien asema asutomarkkinoilla tulee suhteuttaa toi-

siinsa. Näin voidaan arvioida tulevaisuuden uudisasuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaustarpeita ja ohjauksen painopistealueita.

Lapsiperheiden osuus Helsingin asutokunnista on noin 18 %. Perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja (vähintään 3 h+k/kk/kt) asutokannasta oli vuonna 2007 noin 39 % ja suuria perheasuntoja (vähintään 4 h+k/kk/kt) noin 17,8 %. Uudisasuntotuotannossa 2000 –luvulla suuria perheasuntoja (väh. 4 h+k/kk/kt ja väh. 100 h-m<sup>2</sup>) oli 23,4 % ja perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja (väh. 3 h+k/kk/kt ja väh. 70 h-m<sup>2</sup>) kokonaisuudessaan 45 %<sup>26</sup>.

Pienasuntoja Helsingin asutokannasta oli vuonna 2007 yhteensä 61 %, kun samaan aikaan yhden ja kahden hengen asutokuntia oli noin 80 % kaikista asutokunnista. 2000 –luvun uudisasuntotuotannosta puolestaan noin 55 % oli pienasuntoja.

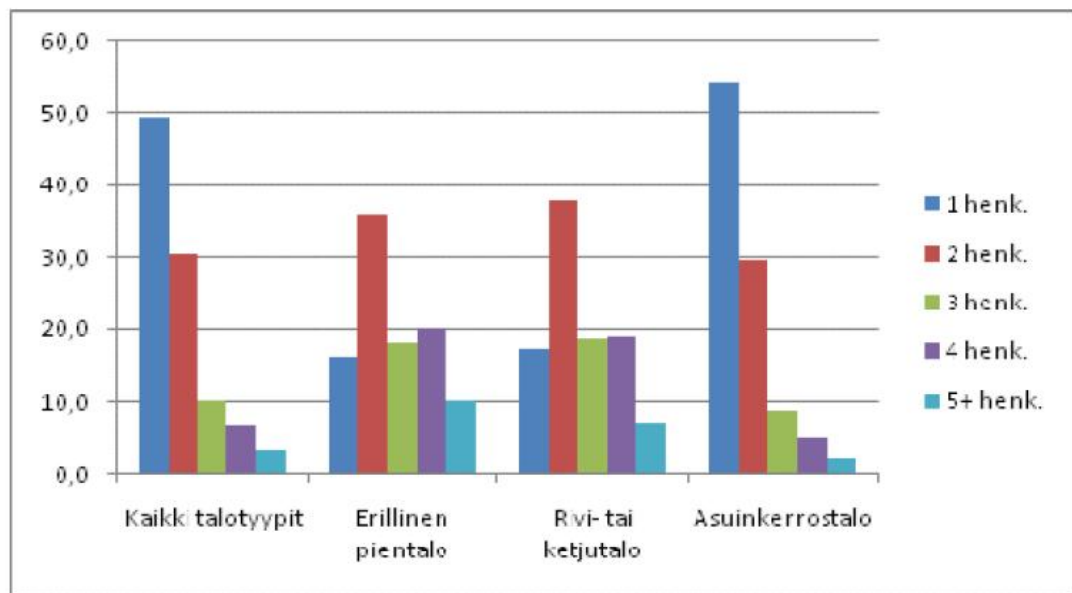
Pienet asutokunnat ovat vahvasti keskittyneet kerrostaloasuntoihin. Helsingin asutuista kerrostaloasunnoista yhteensä noin 84 % oli 1-2 hengen asutokunnilla. Vain noin 16 %:ssa kerrostaloasunnoista asuu vähintään kolmen henkilön asutokunta. Nämä asunnot ovat pääasiassa yhteiskunnan tukemia/kontrolloimia asunnoissa (Hitas, asumisoikeus, Helsingin kaupungin vuokra, muu ARA vuokra) kerrostaloasuntoja. Kahden hengen asutokunnat ovat yleisin asutokunta omakoti- ja rivitaloasunnoissa. Sekä omakoti- että rivitaloihin sijoittuvissa asunnoissa hieman yli 50 % on pienillä 1-2 hengen asutokunnilla ja suurilla vähintään kolmen hengen asutokunnilla vastaavasti hieman alle 50 % (kuva 14).<sup>27</sup>

Vastaava ero asutokuntien kokojakaumassa näkyy myös asunnon huoneiden määrän suhteen. Yksiöt ovat Helsingissä noin 86 %:sti yksinasuvien käytössä ja vain noin 2 %:ssa yksiöitä asuu enemmän kuin kaksi henkilöä. Kahden huoneen asunnoista yhteensä noin 93 % oli 1-2 hengen asutokunnilla.

Asutokuntien kokojakauma monipuolistuu kun tarkastellaan vähintään kolmen huoneen asuntoja. Yksin asuvien käytössä on noin 25 % kolmen huoneen asunnoista ja alle 15 % tätä suuremmista asunnoista. Kahden hengen asutokunnat ovat yleisin asutokuntatyyppi kolmen huoneen ja tätä suuremmissa asunnoissa. Vähintään kolmen hengen asutokunnat asuttavat noin joka kolmatta kolmen huoneen asuntoa. Neljän huoneen ja tätä suuremmissa asunnoissa yli 50 % on vähintään kolmen hengen asutokuntien käytössä (kuva 15).

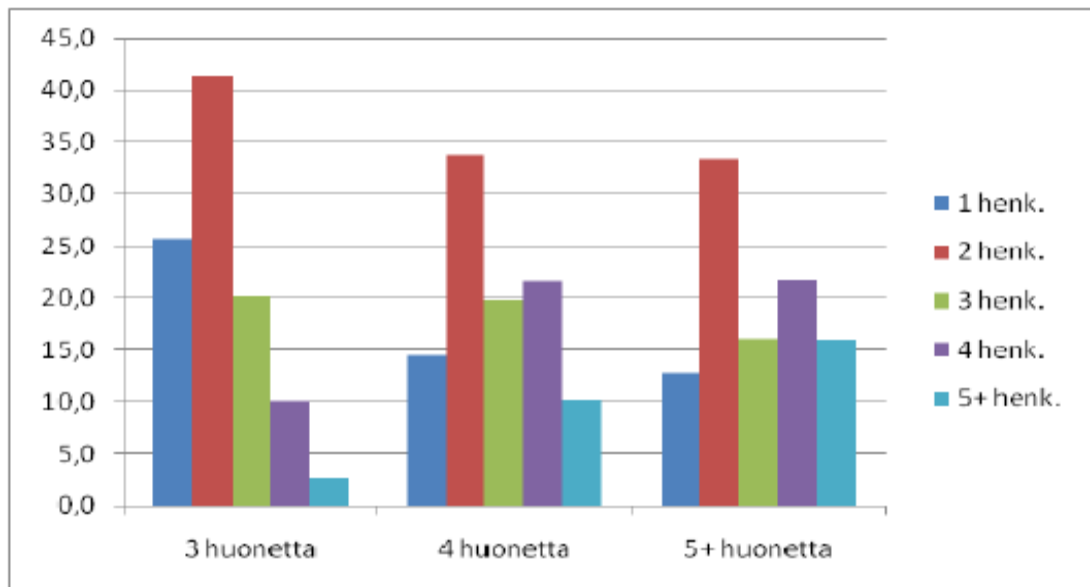
<sup>26</sup> Omistusasuntotuotannossa suurten perheasuntojen (vähintään 4 h+kk/kt/k) ja vähintään 100 h-m<sup>2</sup>) osuus oli tätä merkittävästi korkeampi ollen noin 33 % koko omistusasuntotuotannosta. Perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen (väh. 3 h+kk/kt/k ja väh.70 h-m<sup>2</sup>) oli koko omistusasuntotuotannosta noin 58 %.

<sup>27</sup> Kerrostalo- ja pientaloasuntojen välinen ero on Helsingissä täysin samanlainen kuin muualla Helsingin seudulla.



**Kuva 14:** Asuntokuntien jakauma (%) henkilömäärän mukaan eri talotyypeissä Helsingissä vuonna 2009

**Lähde:** Tilastokeskus



**Kuva 15:** Asuntokuntien jakauma (%) henkilömäärän mukaan vähintään 3 huoneen asunnoissa Helsingissä vuonna 2009 (keittiötä ei lasketa huoneeksi)

**Lähde:** Tilastokeskus

Tarkasteltaessa lapsiperheiden sijoittumista erityyppisiin asuntoihin voidaan havaita, että lapsiperheiden ja muiden asuntokuntien asuminen on eriytynyt asuntojen talotyyppin, hallintasuhteen, rahoituksen ja talojen iän suhteen sekä myös alueellisesti Helsingin sisällä ja Helsingin seudun kuntien välillä. Eriytyminen liittyy asumisen hintaan,

asuinalueiden ominaisuuksiin ja kotitalouksien asumista koskeviin arvostuksiin ja mieltymyksiin.

Pientaloasunnoissa asuu alueesta riippumatta suurempi osuus lapsiperheitä kuin kerrostaloasunnoista. Tämä perustuu ensinnäkin asuntojen kokoon, toisena syynä ovat asumispreferenssit. Helsingissä vapaarahoitteisissa pientaloasunnoissa lasten osuus on yli kaksinkertainen vapaarahoitteisiin kerrostaloasuntoihin verrattuna. Helsingissä pientaloasuntojen osuus asuntokannasta oli 13 % vuonna 2008. Koko Helsingin seudulla osuus oli 32 %.

Kerrostalokannassa yhteiskunnan tukemissa/kontrolloimissa asunnoissa asuu suurempi osuus lapsiperheitä kuin vapaarahoitteisissa kerrostaloasunnoissa. Kaupungin vuokra-asunnoissa ja asumisoikeusasunnoissa lapsiperheiden osuus on korkeampi kuin muissa ryhmissä. Tämä perustuu suurelta osin asuntojen hinta- ja vuokratason. Helsingissä pieni- ja keskituloisten on varsin vaikeaa hankkia perheasumiseen soveltuva vapaarahoitteinen asunto.

Myös rakennusten ja asuinalueiden ikä vaikuttaa lapsiperheiden osuuteen. Uusiin asuntoihin ja uusille asuinalueille muuttaa enemmän lapsiperheitä kuin asuntokannassa asuu keskimäärin. Asuinalueiden väliset erot lapsiperheiden osuudessa perustuvat pääosin asuntokannan rakenteeseen ja ikään. Kantakaupunki on kerrostalo- ja pienasuntovaltainen. Siellä lapsiperheiden osuus asuntokunnista on noin puolet esikaupunkialueiden osuudesta. Helsingin esikaupunkialueilla lapsiperheiden osuus asuntokunnista on puolestaan jonkin verran alempi kuin muualla pääkaupunkiseudulla. Esikaupunkien pientaloalueilla sekä uusilla kerrostaloalueilla lapsiperheiden osuus asuntokunnista on samalla tasolla kuin muun Helsingin seudun vastaavilla alueilla.

Esitetyn tarkastelun perusteella voidaan todeta, että lapsiperheille soveltuvia asuntoja on asuntokannassa siis tilastollisesti paljon suhteessa suurten ruokakuntien (ml. lapsiperheet) osuuteen kaikista asuntokunnista. Huomattava osa lapsiperheille soveltuvista asunnoista on kuitenkin yhden ja kahden hengen asuntokuntien käytössä (noin 2/3 kolmen huoneen asunnoista ja lähes puolet sitä suuremmista asunnoista). Asuntokannassa on siten tällä hetkellä varsin suuri perheasuntojen ”varanto”. Tämän ”varannon” käyttöönotto on kuitenkin erittäin vaikeaa ja tapahtuu hitaasti pitkänajan kuluessa esimerkiksi, kun ikääntymisen johdosta muutetaan pientaloista kerrostaloasuntoihin tai suurista kerrostaloasunnoista pienempiin asuntoihin lähialueiden äärelle tai tuetun asumisen piiriin.

Helsingin kerrostalo- ja pienasuntovaltainen asuntokanta selittää osaltaan lapsiperheiden vähäisen osuuden kaikista asuntokunnista. Selvitysten perusteella omistusasuntoa hankkivien lapsiperheiden toiveissa painottuu pientaloasuminen vaikkakin kantakaupunkiin sijoittuvan kerrostaloasumisen suosio on viime vuosina kasvanut<sup>28</sup>. Kerrosta-

<sup>28</sup> Pientaloasumisen houkuttelevuus käy selkeästi ilmi kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2010 teettämässä kyselyssä ”Vetovoimainen esikaupunkiasuminen”.

lokannassa lapsiperheiden suosiossa ovat erityisesti Hitas –asunnot sekä muut yhteiskunnan sääntelemät asunnot niiden kohtuuhintaisuuden vuoksi. Vaikka asumisprefereenssiin vaikuttaminen on vaikeaa, voidaan hyvän sijainnin omaavilla kohtuuhintaisilla Hitas –hankkeilla pyrkiä kasvattamaan lapsiperheiden kiinnostusta kerrostaloasumista kohtaan. Lisäksi voidaan kehittää kerrostaloja vastaamaan paremmin lapsiperheiden toiveita. Pientalotuotantoa voidaan myös jossain määrin suunnata kanta-kaupunkiin ja sen läheisyyteen tiiviillä kaupunkipientalorakentamisella. Tällä tavalla voidaan pyrkiä edistämään perheiden sijoittumista myös tiiviisti rakennetuille kanta-kaupunkimaisille alueille.

#### ***2.4. Tulevaisuuden näkymiä - Asuntotuotantoennuste vuosille 2010-2020***

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus laatii ja ylläpitää rakentamisennustetta, joka ulottuu kymmenen vuoden päähän. Rakentamisennuste laaditaan MA -ohjelman hankerekisteriä käyttäen. Rekisteriin tallennetaan asemakaavoituksessa syntyvät asuntotontit ja kaavoitusohjelmaan sisältyvä asuntotuotantoon suunniteltu kerrosala.

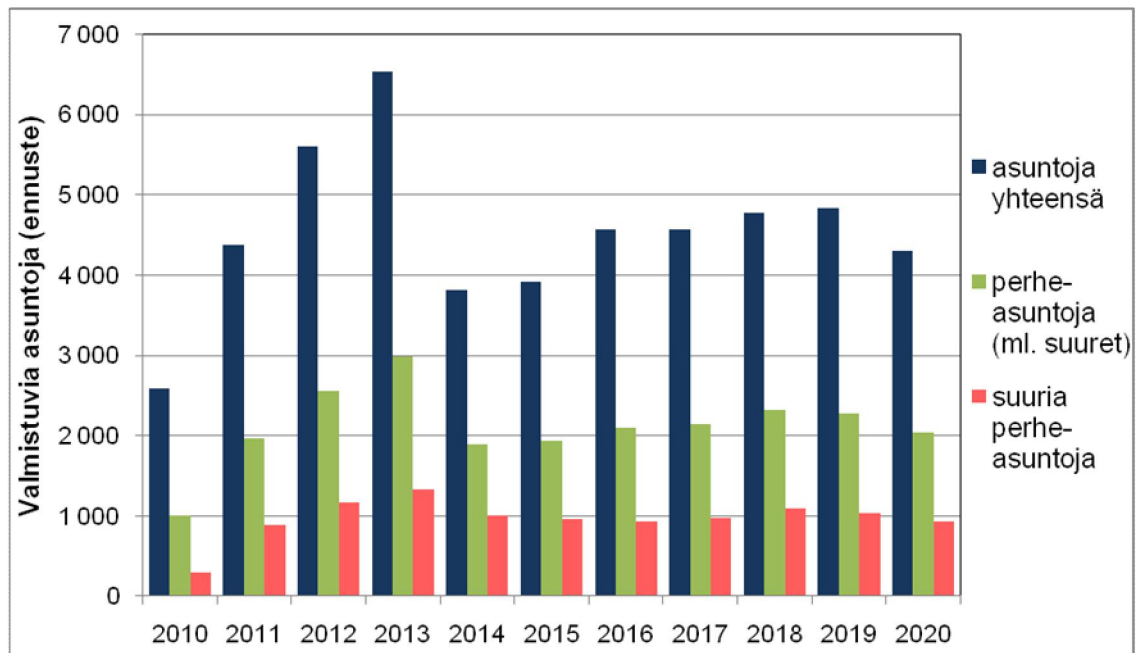
Rakentamisennusteen mukaan niin perhe- kuin muidenkin asuntojen tuotannossa uskotaan viime vuosien laskevan suuntauksen jälkeen olevan selvää nousua, erityisesti vuosille 2011–2013 (kuva 16). Tällöin vuosituotanto voisi nousta 6 500 asuntoon, ja tämän jälkeen tasaantua 4 000 – 5 000 asuntoon. Ennustettu tuotanto olisi selvästi korkeampi kuin viime vuosina toteutunut. Osin tämä voi johtua ns. keula-aaltoilmiöstä: lähivuosille saatetaan arvioida selvästi liikaa suunnitteilla olevien hankkeiden valmistumisia, vaikka osa näistä hankkeista voi viivästyä ja siirtyä.

Voidaan pitää melko todennäköisenä, että useiden vähäisen rakentamisen vuosien jälkeen asuntotuotanto Helsingissä kääntyy nousuun. Lähivuosina valmistuu hankkeita muun muassa Länsisataman ja Kalasataman projektialueiden ensimmäiset kohteet.

Vuosien 2010–2020 aikana toteutettavista kerrostaloasunnoista noin 70 % rakennettaneen kaupungin maalle ja noin 30 % yksityisten ja valtion omistamalle maalle. Pientaloihin sijoittuvissa asunnoissa vastaavat luvut ovat 75 % kaupungin maalle ja 25 % yksityisten ja valtion omistamalle maalle. Kaikista asunnoista karkeasti noin 13 % sijoittuisi pientaloihin ja noin 87 % kerrostaloihin. Pientaloihin sijoittuvien asuntojen osuuden ei siis voida arvioida lähitulevaisuudessa kasvavan<sup>29</sup>. Hitas –asuntojen osuus kaikista asunnoista olisi karkeasti noin 27 % ja noin 31 % kaikista kerrostaloasunnoista.

<sup>29</sup> Rakentamisennusteeseen ei sisälly Östersundomin aluetta, jonka rakentaminen alkanee laajassa mittakaavassa vasta vuoden 2020 jälkeen. Östersundomin alue tulee todennäköisesti olemaan Helsingin keskeisin pientalorakentamisen alue pidemmällä tähtäimellä.

Ennusteen mukaan kymmenessä vuodessa valmistuisi noin 50 000 asuntoa. Mikäli tuotannon rakenne on vastaava kuin 2000-luvulla, valmistuisi perheasuntoja (3 h+k ja 70 m<sup>2</sup>) noin 23 200 josta suurehkoja (4 h+k ja 100 m<sup>2</sup>) olisi noin 10 600. Perheasuntoiksi soveltuvien asuntojen osuus tuotettavista asunnoista olisi siten tällöin lähes 47 %.



**Kuva 16.** Ennuste vuosien 2010-2020 asuntotuotannosta

Lähde: ks. raportin liite 2

Lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien osuuden kaikista asuntokunnista ei arvioida juurikaan nousevan seuraavan 10–20 vuoden aikana. Sen sijaan yksinasuvien osuuden arvioidaan kasvavan ja kahden hengen ruokakuntien vähenevän väestön ikääntymisen johdosta. Mikäli vuosien 2010–2020 uudisasuntotuotannossa pienasuntojen ja perheasuntojen suhde noudattelee edellä kuvatulla tavalla vuosien 2000–2009 asuntotuotannon suhdetta, voidaan arvioida, että pienasuntojen tarvitsijoiden (esim. asumisuraansa aloittelevien nuorten aikuisten ja pariskuntien sekä yksin elävien vanhusien) asema Helsingin asuntomarkkinoilla vaikeutuu kysyntään nähden vähäisen pienasuntotuotannon johdosta. Kysyntään nähden poikkeavan huoneistotyyppijakauman voidaan myös arvioida hidastavan asuntotuotantoa erityisesti, mikäli suuria perheasuntoja keskitetään voimakkaasti kerrostalotuotantoon.

## 2.5. Tilastollinen asumisväljyys ja asuntojen keskipinta-ala asumisen tason indikaattoreina

Kuten edellä on jo todettu, asumisen tasoa on perinteisesti mitattu muun muassa asumisväljyydellä. Lisäksi nykyisin uudisasuntotuotannon ohjaamiseen käytetään mallia, joka perustuu (omistus)asuntotuotannon keskipinta-alan ohjaamiseen. Ohjauksen yh-

tenä keskeisenä perusteluna on pidetty tavoitetta asumisväljyyden ja asuntojen koon kasvattamiseen. Tavoitteen toteutumista on seurattu tilastollisen asuntojen keskikoon ja asumisväljyyden kehityksenä. Myös alueellisten (keskipinta-ala)tavoitteiden asettamisen tulisi nykykäytännön mukaan ainakin osittain tapahtua tarkastelemalla kunkin alueen asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa. Tästä syytä on tarpeen tarkastella muun muassa sitä, millä tavalla koko kaupungin tasoinen ja alueellinen (esim. kaupunginosatasoinen) tilastollinen asuntojen keskikoko ja asumisväljyys indikoivat asumisen tasoa ja esimerkiksi lapsiperheiden asumismahdollisuuksia.

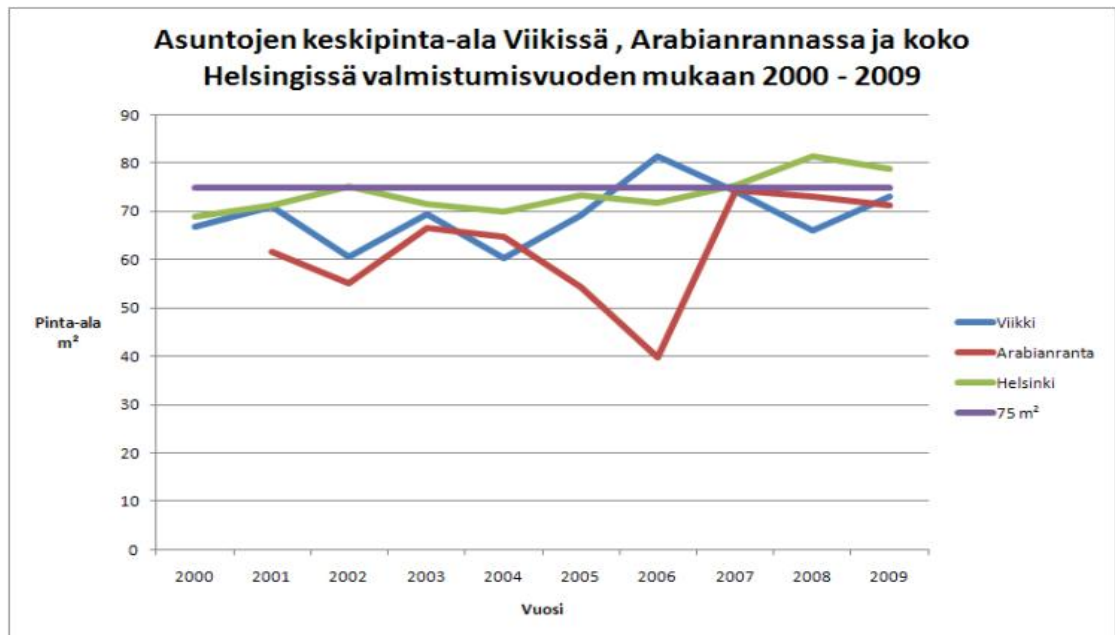
Asunnon koko ja asumisväljyys ovat asumisviihtyvyyden ja asuntojen käytettävyyden kannalta olennaisia tekijöitä eikä niiden merkitystä pidä väheksyä. Riittävä asuntokoko luo edellytyksiä hyvälle asuntosuunnittelulle. Esimerkiksi nykyisten esteettömyysmääräysten edellyttämät märkä- ja eteistilojen kasvu pienentää vastaavasti varsinaiseen oleskeluun tarkoitettujen tilojen kokoa, mikäli asuntojen kokoa ei kasvateta. Tämä on voi johtaa huonosti toimiviin asuntoratkaisuihin.

Asuntojen keskipinta-alan ja henkeä kohti käytössä olevan huoneistoalan lisäksi myös hyvällä asuntosuunnittelulla, asuntojen pohjaratkaisuilla, säilytystilojen riittävydellä ja muilla vastaavilla tekijöillä on suuri merkitys asumisviihtyvyyden ja asunnon käytettävyyden kannalta. Asumisviihtyvyyttä voidaan myös pitää pelkkiä asuinhuoneiston ominaisuuksia laajempänä kokonaisuutena, johon vaikuttavat esimerkiksi asuinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus, virkistysmahdollisuudet, kattavat lähipalvelut sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet, jotka osaltaan kompensoivat mahdollista asumisväljyyden niukkuutta. Pelkästään tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala eivät siten anna selkeää eivätkä yksiselitteistä kuvaa asumisen tasosta.

Alueen tilastollinen asumisväljyys ja alueen asuntokannan keskipinta-ala eivät myöskään välttämättä anna todellista kuvaa asuntokannan huoneistotyyppijakauman monipuolisuudesta eikä perheasuntojen tarjonnasta. Tämä voidaan selkeästi todeta tarkasteltaessa esimerkiksi kahden 2000 – luvun merkittävimmän projektialueen, Viikin ja Arabianrannan, asuntokannan tilastollista keskipinta-alaa ja asuntotuotannon keskipinta-alan vuosittaista kehitystä (kuva 17).<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Viikin osa-alueina Latokartano, Viikinranta, Viikin tiedepuisto ja Viikinmäki.





**Kuva 17**

**Lähde:** KSV/ Sipilä 2010

Taulukosta käy ilmi, että Viikin ja Arabianrannan 2000 – luvun asuntotuotannon tilastollinen keskipinta-ala on käytännössä kaikkina vuosina alittanut 75 h-m<sup>2</sup>. Tämä johtuu asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman monimuotoisuudesta, sillä asuntojen koko vaihtelee merkittävästi rahoitus- ja hallintamuodoittain. Esimerkiksi vuonna 2006 Arabianrannassa valmistui suuri määrä pieniä opiskelija-asuntoja, joka laski kyseisenä vuonna valmistuneiden asuntojen tilastollista keskipinta-alaa merkittävästi.

Kaikkien Viikissä vuosina 2000–2009 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala on noin 64,9 h-m<sup>2</sup> ja Arabianrannan noin 62,3 h-m<sup>2</sup>. Asumisväljyys Viikissä oli puolestaan noin 31 h-m<sup>2</sup>/henkilö ja Arabianrannassa noin 34,2 h-m<sup>2</sup>/henkilö. Esimerkkialueiden asuntokannan varsin alhaisesta tilastollisesta keskipinta-alasta ja alhaisesta asumisväljyydestä huolimatta molemmat alueet ovat lapsiperheiden suosiossa ja alueet ovat profiloituneet onnistuneesti lapsiperheystävällisiksi alueiksi.

Alueen tilastollinen asumisväljyys tai asuntojen keskipinta-ala eivät siten välttämättä ole paras mahdollinen asumisen tason indikaattori varsinkaan, jos asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuoto- sekä huoneistotyyppi- ja kaunaa. Asuntotuotannon keskipinta-alan vuosittaisen kehityksen seuraaminen antaa myös helposti väärän kuvan asuntotuotannon keskipinta-alan kehityksestä ja asuntotuotannon kehityssuunnista sillä yksittäisten pienasuntovaltaisten hankkeiden (esim. opiskelija-asunnot) painoarvo korostuu suhteettomasti. Tarkastelu tulisikin suorittaa aina useamman vuoden keskiarvona sekä jättää erityisasumisen kohteet vertailulaske- mista pois.

Asumisen tasoa ja erityisesti perheiden asumismahdollisuuksia tulisi alueellisen asumisväljyyden ja asuntokannan tilastollisen keskipinta-alan sijaan seurata ensisijaisesti huoneistotyyppijakaumaan perustuen. Huoneistotyyppijakauman avulla voidaan helpommin tehdä johtopäätöksiä esimerkiksi perheiden asumismahdollisuuksista ja siitä, miten asuntotuotanto vastaa oletettua kysyntää. Toisaalta tällöinkin tulee huomata, että yksittäisten pienasuntovaltaisten hankkeiden (esim. opiskelija-asunnot) valmistuminen saattaa antaa harhaan johtavan kuvan ns. tavalliseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen huoneistotyyppijakauman todellisesta tilanteesta. Asumisviihtyvyyden ja asuntojen käytettävyyden kannalta olennaisena seurattavana tekijänä voitaisiin puolestaan pitää huoneistotyyppikohtaisen asuntojen keskikoon kehitystä. Tieto huoneistotyyppikohtainen asuntojen keskikoon kehityksestä antaa yleistä asuntojen keskikokotarkastelua huomattavasti paremman kuvan siitä, millaisia edellytyksiä tuotettu asuntokanta antaa viihtyisälle asumiselle.

Pyrkimys tilastollisen asumisväljyyden ja/tai asuntojen keskikoon voimakkaaseen kasvattamiseen ei välttämättä ole realistista, kun otetaan huomioon muun muassa asuntojen korkea hintataso Helsingissä. Lisäksi asuntokannan tilastollisen asumisväljyyden ja keskikoon kasvattamista vaikeuttavat muut keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet, erityisesti tavoite tasapainoiseen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan sekä asuntotuotannon määrälliset tavoitteet. Työryhmän mielestä tilastollisen asumisväljyyden ja asuntojen keskikoon kasvattamista ei siten liene perusteltua asettaa ainakaan ensisijaiseksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi. Helsingille, ja pääkaupungeille yleisesti, on tyypillistä pienasuntojen varsin suuri määrä ja asumisväljyyden muuta maata alhaisempi taso sekä asumisväljyyden hitaampi kehitys. Tilastollisen asumisväljyyden kehitykseen voidaan vaikuttaa vain hyvin rajallisesti uudistuotannolla, asuntojen yhdistämisellä ja muilla vastaavilla toimilla. Näitä enemmän asumisväljyyden kehitykseen vaikuttavat asuntokuntien keskikoon kehitys, eli esimerkiksi lapsien muuttaminen pois kotoa sekä väestön ikääntymisestä johtuva yksinasumisen lisääntyminen.

## ***2.6. Yhteenvetoa, johtopäätöksiä ja keskeisiä huomioita pääjaksosta 2.***

Helsingin asuntokanta on historiallisista syistä kerrostalo- ja pienasuntovaltaista. Helsingin asumisväljyys ja asuntojen keskikoko on muuta Helsingin seutua ja muuta maata pienempi. Synä tähän ovat muun muassa Helsingin asuntojen korkea hintataso, asuntokannan kerrostalovaltaisuus ja asuntokannan monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Asumisväljyys ja asuntojen keskikoko vaihtelee voimakkaasti eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Tilastollinen asumisväljyys vaihtelee huomattavasti myös erikokoisten asuntokuntien välillä. Suuret asuntokunnat asuvat keskimäärin pieniä asuntokuntia ahtaammin. Suhteellisen alhaista asumisväljyyttä ja asuntojen keskikoa voidaan kuitenkin osin pitää pääkaupunkiroolille tyypillisenä.

Helsingin asuntokannasta tällä hetkellä varsin suuri osa on huonemääränsä puolesta perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja, kun tällaisten asuntojen suhteellista osuutta asuntokannasta verrataan lapsiperheiden ja suurten asuntokuntien (väh. 3 henkeä) osuuteen kaikista asuntokunnista. Myös 2000 –luvun uudisasuntotuotanto on painottunut perheasuntoihin (keskimäärin noin 45 % koko tuotannosta). Perheasunnot keskittyvät kuitenkin melko voimakkaasti pienille yhden ja kahden hengen asuntokunnille erityisesti kerrostalokannassa. Työryhmä pitääkin perusteltuna, että jatkossa tutkittaisiin mahdollisuuksia positiivisella tavalla vähentää ”yliväljää” asumista ja edistää asuntokannassa olevien suurten perheasuntojen saamista asuntomarkkinoille<sup>31</sup>. Lapsiperheiden kannalta perheasuntojen saatavuuden ongelma on usein perheasuntojen korkea (kokonais)hinta suhteessa maksukykyyn. Lisäksi ongelmaksi saattaa muodostua yksinkertaisesti se, ettei perheasuntoja ole halutulla alueella ylipäättään saatavilla.

Perheasuntojen saatavuutta ja asuntokannan huoneistotyyppijakauman sekä väestöpohjan monipuolisuutta voidaan tukea pitämällä perheasuntojen osuus asuntotuotannosta tulevina vuosina lähellä 2000 –luvun luvun alkupuolen tasoa. Samalla voidaan edistää seudullisten asuntomarkkinoiden tasapainoa ja ehkäistä pienten asuntokuntien voimakasta keskittymistä Helsinkiin. Perheasuntojen korkea osuus uudistuotannosta saattaa kuitenkin kasvattaa perheasuntojen ja pienasuntojen neliöhintojen eroa entisestään ja vaikeuttaa asuntotuotannolle asetettujen määrällisten toteutumista etenkin, kun tavoitteet on määritetty asuntojen lukumäärän eivätkä tuotetun asutuspinta-alan mukaan. On selvää, että suuria asuntoja tuotetaan lukumääräisesti vähemmän kuin pienasuntoja.

Pienasuntojen neliöhintojen nousu on viime vuosina ollut perheasuntojen neliöhintojen nousua voimakkaampaa ja pienasuntojen myyntiajat ovat keskimäärin perheasuntoja selkeästi lyhyempiä. Tämä kuvaa osaltaan markkinatilanteen kiristymistä pienasuntojen segmentissä ja pienasuntojen tarvitsijoiden aseman heikentymistä asuntomarkkinoilla. Perheasuntojen osuuden voimakas lisääminen 2000 –luvun tasosta ei ole perusteltua, kun huomioidaan pienasuntojen kysyntänäkymät, asuntojen korkea hintataso Helsingissä sekä asuntotuotannolle asetetut lukumääräiset tavoitteet.

Tilastollisen asumisväljyyden voimakas kasvattaminen ei ole kovinkaan realistista, mikäli asuntotuotannon tavoitteena pidetään monipuolista rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja perheiden määrän lisäämistä Helsingissä. Monipuolisen rahoitus- ja hal-

---

<sup>31</sup> Usein ikääntyvät ihmiset saattavat jäädä jopa vastoin tahtoaan suureen velattomaan, mutta heille jo sopimattomaan ja raskaasti hoidettavaan asuntoon. Varsinkin, jos vanhuksella ei ole lähiomaisia, jotka voisivat auttaa tarkoituksenmukaisemman asunnon hankinnassa, tulisi kaupungin ehkä neuvoa ja tukea ongelman ratkaisussa eli heidän siirtymisessään sopivampiin ja helppohoitaisempiin asuntoihin. Tällaisia asuntoja mahdollisine palveluineen tulisi tuottaa alueille, joilla on vanhenevaa väestöä, koska siirtyminen uudelle alueelle voi olla vaikeaa. Näin myös vapautuisi suuria perheille sopivia pientaloja ja kerrostaloasuntoja.

lintamuotojakauman ylläpitäminen uudistuotannossa hidastaa ja vaikeuttaa myös asuntojen tilastollisen keskipinta-alan kasvamista (jos ohjaus kohdistuu nykykäytännön mukaisesti vain omistusasuntotuotantoon). Kaupunkitasoinen ja yksittäisen (asuin)alueen tilastollinen asuntojen keskipinta-ala ja erityisesti asumisväljyys ovat todennäköisesti varsin heikkoja indikaattoreita arvioitaessa asumisen tasoa ja alueellisen huoneistotyyppijakauman monipuolisuutta. Tilastollisen asumisväljyyden ja asuntojen keskipinta-alan sijaan asuntotuotannon tasoa ja erikokoisten ja -tyyppisten asuntokuntien asumismahdollisuuksia tulisi ensisijaisesti arvioida asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman perusteella. Tarkastelu tulee tällöin tehdä useamman vuoden keskiarvona ja siten, että tarkastelu kohdistetaan vain ns. tavalliseen asuntotuotantoon. Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota huoneistotyyppikohtaiseen asuntojen keskipinta-alan kehitykseen.

Vuonna 2006 sitovana käyttöön otettu keskipinta-alasääntö (75 h-m<sup>2</sup>) näyttäisi vaikuttaneen uudistuotantoon perheasuntojen määrää lisäävästi. Merkille pantavaa kuitenkin on, että vuosien 2000–2006 asuntotuotantoa tarkasteltaessa perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja syntyy kerrostalotuotannossa myös ilman erityistä sitovaa asuntojen keskipinta-alan tai huoneistotyyppijakauman ohjausta, tosin vähemmän kuin keskipinta-alasäännön voimassa ollessa. Pitävien johtopäätösten tekeminen mainituilta osin on kuitenkin vaikeaa tarkastelujaksojen lyhyydestä johtuen.

### 3. ASUNTOTUOTANNON KESKIPINTA-ALAN JA HUONEISTOTYYPPIJAKAUMAN OHJAUKSEN MALLIT

#### 3.1. Yleistä

##### 3.1.1. Katsaus asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjauksen historiaan

Helsingin kaupunki on vuosikymmeniä pyrkinyt aktiivisesti ohjaamaan asuntotuotannon keskipinta-alaa ja huoneistotyyppijakaumaa. Seuraavassa on esitetty viimeisen 15 vuoden ajalta keskeisiä asunto-ohjelmiin ja niitä tarkentaviin päätöksiin sisältyneitä tavoitteita ja sääntöjä asuntojen kokojakaumista ja keskikoosta. Huomion arvoista on, että tavoitteet ja ohjausmallit ovat vaihdelleet merkittävästi eri aikoina.

*Asunto-ohjelmassa 1995 - 1999 päätettiin seuraavaa:*

”Asuinkerrostalotuotannossa huoneistojen keskikoon tavoitteena on noin 65 huoneistoneliömetriä.

Normaalin asuntotuotannon osalta noudatetaan seuraavaa huoneistotyyppijakaumaa:

	1 h + kk ja lisähuoneet	1 h + k 2 h + kk	2 h + k 3 h + k	4 h ja sitä suuremmat
<b>Kerrostalot:</b>				
- vuokra-asunto- ja asumisoikeustalot	10 %	40 %	40 %	10 %
- omistusasuntotalot	10 %	20 %	50 %	20 %
<b>Pientalot</b>	-	10 %	40 %	50 %

Yhden huoneen ja keittokomeron käsittävät asunnot toteutetaan yksiöinä ja ns. lisähuoneina. Lisähuoneet, yksiöt ja muut pienet huoneistot tulee suunnitella niin, että ne ovat joustavasti yhdistettävissä isommiksi asunnoiksi.

Huoneistotyyppijakaumaa toteutetaan joustavasti niin, että jakaumaa enemmän suurempiin huoneistoihin painottuva tuotanto on mahdollista.

Vanhuksille, opiskelijoille ja muille erityisryhmille tarkoitettussa asunto-tuotannossa huoneistotyyppirakenne määritellään tapauskohtaisesti.”

*Asunto-ohjelmassa 1998 - 2002 päätettiin seuraavaa:*

”Hankkeiden huoneistotyyppijakaumasta päättää rakennuttaja. Talo-suunnittelussa on otettava erityisesti huomioon huoneistojen muunneltavuus yhdistämällä ja jakamalla. Kaupungin omassa tuotannossa huoneistotyyppijakaumassa otetaan huomioon vuokra-asuntojen hakijakunnan rakenne ja pitkän aikavälin asunnontarve.”

*Asunto-ohjelmassa 2001 - 2005 päätettiin seuraavaa:*

”Asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumassa painotetaan pienhuoneistojen tarvetta kuitenkin samalla ottaen huomioon myös suurempiin asuntoihin kohdistuva pitkän aikavälin tarve. ARA -vuokra-asuntotuotannossa pienhuoneistojen (1h + kk/k ja 2h +kk) osuus saa nousta 50 % asti. Omistusasuntotuotannossa varmistetaan riittävä perheasuntojen määrä. Tarvittaessa huoneistotyyppijakauma määritellään alueellisesti tontinluovutuksen yhteydessä tavoitteena riittävän monipuolisen ja eri elämäntilanteisiin sopivan asuntokannan kehittäminen. Talosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon huoneistojen muunneltavuus yhdistämällä ja jakamalla. Kaupungin oman tuotannon huoneistotyyppijakaumassa otetaan huomioon vuokra-asuntojen hakijakunnan rakenne ja pienasuntojen tarve.”

*Asunto-ohjelmassa 2004 - 2008 päätettiin seuraavaa:*

”Perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on 75 h-m<sup>2</sup>:n keskipinta-ala normaalissa asuntotuotannossa. Eri-tyisasumiskohteissa pinta-ala määräytyy tapauskohtaisesti. Huoneistotyyppijakauma määritellään tontinluovutuksen yhteydessä.”

Kiinteistölautakunnan päättämässä varausehdoissa oli pitkään kohta huoneistojen suunnittelemisesta niin, että ne ovat luontevasti yhdistettävissä ja jaettavissa. Asunto-ohjelman 2004 - 2008 mukaisesti lautakunta päätti 75 h-m<sup>2</sup>:n tavoitteen sisällyttämisestä varausehtoihin, kuitenkin niin, että vuokra-asuntotuotannossa tavoite voidaan saavuttaa huoneistojen aidolla yhdistämismahdollisuudella.

Kun asuntotonttien varaaminen vuonna 2005 siirtyi lautakunnalta kaupunginhallituksen päätettäväksi, muutettiin esittelijän ehdotuksen mukaisesti 75 h-m<sup>2</sup>:n vähimmäistavoite tonttikohtaisesti sitovaksi ehdoksi ja vuokra-asuntoja koskeva lievennys poistettiin.

Asunto-ohjelman 2004 - 2008 tavoite muuttui siis koko kautta koskevasta yleistavoitteesta tonttikohtaiseksi sitovaksi tavoitteeksi. Toisin sanoen jokaisella tontilla lukuun ottamatta erityisasumista (vanhusten, nuorison ja opiskelijoiden asunnot) tuli asuntojen vähimmäis-keskikoko olla 75 huoneistoneliötä. Tämä johti vuosina 2005 - 2008 ongelmiin vuokra-asuntojen suunnittelussa ja toteutuksessa sekä laman myötä myös omistusasuntotuotannossa. Ratkaisu oli selkeä ja yksikertainen, mutta johti selviin vaikeuksiin ja epäkohtiin sitä sovellettaessa.

*Nykyinen käytäntö ja sen tarkennukset:*

Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymän MA-ohjelman mukaan perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala uustuotannossa, kuitenkin niin, että asuntojen kokojakauma vastaa mahdollisimman hyvin kysyntää. Päätöksen mukaan tavoitetta ei sovelleta vuokra-asuntotuotannossa.

Kaupunginhallitus päätti maaliskuussa 2009 hyväksyä mm. tontinluovutusta ja prosessien kehittämistä koskevat periaatteet ja toimenpiteet. Niiden mukaan täydennysrakentamiskohteissa mahdolliset keskipinta-alatavoitteet määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että pyritään alueelliseen monipuolisuuteen.

Kaupunginvaltuusto päätti huhtikuussa 2009 MA-ohjelman seurantaraportin hyväksymisen yhteydessä täsmentää MA-ohjelmassa esitettyä asuntojen keskipinta-alatavoitetta seuraavasti:

- Asuntojen kokojakauman tulee vastata kysyntää.
- Omistusasunto- ja osaomistusasuntotuotannossa tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin (h-m<sup>2</sup>) keskipinta-ala kaupunginosatasolla. Tavoitetta ei sovelleta vuokra-asunto- eikä asumisoikeustuotannossa.
- Keskipinta-alatavoitetta ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksella ottaen huomioon kulloinenkin huoneistotyyppikysyntä ja toteuttamisedellytykset. Kaavamerkintää käytetään vain poikkeustapauksissa.
- Voimassa olevissa kaavoissa esitetyistä asuntojen keskikokoja ohjaavista määräyksistä voidaan myöntää poikkeamislupa kaupunginhallituksen päätöksellä.

Keskipinta-alaa ohjataan asemakaavoilla ja tontinluovutusehdoilla (varausehdot ja lopullisten luovutussopimusten ehdot).

### **3.1.2. Ohjauksen perusteet ja tavoitteet**

Helsingin kaupunki voi vaikuttaa asuntotuotannon asuntotyyppi- ja kokojakaamaan sekä rahoitus- ja hallintamuotojakaamaan asemakaavoituksella, muilla viranomaismääräyksillä ja -ohjeilla sekä tontinluovutuksella.

Teoreettisesti tarkasteltuna voidaan todeta, että asumisen ja asuntomarkkinoiden ohjaamisella pyritään yleensä vaikuttamaan kolmeen mahdolliseen osa-alueeseen. Näitä ovat (1) asuntomarkkinoiden vakaus, (2) asumiskulutuksen ja asuntotuotannon ra-

kenne sekä (3) tulojaon ja hyvinvoinnin jakautuminen.<sup>32</sup> Lisäksi asuntotuotannon ohjauksella voidaan pyrkiä (4) vaikuttamaan esimerkiksi kaupungin tai kunnan kilpailukykyyn, (5) kuntatalouden kehitykseen sekä (6) ilmasto- ja ympäristöpoliittisiin seikkoihin.

Asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksella ei käytännössä voida juuri-kaan vaikuttaa asuntomarkkinoiden vakauteen, johon vaikuttavat erityisesti laaja-alaiset tekijät kuten kansan- ja aluetalouden kehitys sekä rahoitusmarkkinat. Taantuma väärin mitoitettuna ja kohdennettuna ohjaus saattaa vaikuttaa jopa asuntomarkkinoiden vakautta heikentävästi. Asuntojen keskipinta-ala ja huoneistotyyppiohjauksella voidaan sen sijaan vaikuttaa asumiskulutuksen ja asuntotuotannon rakenteeseen, jolloin vaikutetaan välillisesti myös tulonjakoon ja hyvinvointiin. Lisäksi ohjauksella voidaan pyrkiä vaikuttamaan kunnan kilpailukykyyn ja kuntatalouden kehitykseen varmistamalla työvoiman liikkuvuuden kannalta riittävän monipuolinen asuntokanta ja –tuotanto sekä luomalla viihtyisiä, monipuolisia ja vetovoimaisia asuinympäristöjä, jotka houkuttelevat kuntaan uusia asukkaita, työvoimaa ja yrityksiä.

Työryhmän mielestä asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen keskeisenä tavoitteena ja perusteena tulisi pitää alueellisesti monipuolinen huoneistotyyppijakauman sekä riittävän perheasuntotuotannon varmistamista. Tavoite vastaa myös MA -ohjelman kirjauksia<sup>33</sup>. Alueellisesti monipuolisella asuntokunta- ja huoneistotyyppijakaumalla voidaan ehkäistä alueellista ja myös alueiden välistä segregatiota sekä siihen liittyvien sosioekonomisten ongelmien syntymistä. Alueellisesti riittävän monipuolinen asuntotuotanto mahdollistaa asumisuran kehittymisen elämäntilanteiden ja perhesuhteiden muuttuessa. Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan osaltaan myös pyrkiä tasapainottamaan seudullista asuntotarjontaa ja näin ehkäistä muun muassa yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Mainitun lisäksi tavoitteina tulisi työryhmän näkemyksen mukaan olla ahtaasti asumisen vähentäminen tai poistaminen sekä riittävän suurten kohtuuhintaisten perheasuntojen tuottaminen. Toisaalta myös kohtuukokoisten ja – hintaisten asuntojen tuottaminen pienille asutuskunnille olisi tärkeää. Tällöin tulee kiinnittää huomiota kokonaistuotannon riittävän korkeaan tasoon.

Työryhmän käsityksen mukaan kysyntä omistusasuntomarkkinoilla kohdistuu tällä hetkellä ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa varsin voimakkaasti pienasuntoi-

<sup>32</sup> Laakso 2010, s. 11

<sup>33</sup> MA-ohjelmassa todetaan mm.: ”Lisätään monipuolista asuntotarjontaa, parannetaan asumisoloja ja tasapainotetaan asuntomarkkinoiden toimintaa. Asuntotuotannon ja peruskorjausten toteutumisessa seurataan erityisesti perheasuntojen saatavuutta kysyntää vastaavasti kaikissa rahoitus- ja hallintamuuodoissa. Turvataan työvoiman saatavuus ja tuetaan täten elinkeinotoiminnan edellytyksiä.”



hin<sup>34</sup>. Näin rakennuttajien ja rakentajien pienasunnoista saamat katteet ovat keskimäärin perheasuntoja suurempia ja pienasuntojen rakentamiseen liittyvät myyntiriskit alhaisempia. Voidaankin olettaa, että puhtaasti markkinaehtoinen tuotanto suuntautuisi monilla kerrostalovaltaisilla asuinalueilla todennäköisesti voimakkaasti pienasuntoihin, joka saattaisi johtaa alueellisen huoneistotyyppijakauman yksipuolistumiseen ja hyvin alhaisiin perheasuntojen tuotantomääriin. Asuntotuotannon ohjauksella tulisikin varmistaa, että monipuolinen huoneistotyyppijakauma toteutuu myös kerrostalovaltaisilla alueilla.

### 3.1.3. Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden vaikutus optimaalisen ohjausmallin valintaan

Kaupungin asettamilla asuntopoliittisilla tavoitteilla on erittäin suuri merkitys kehitetäessä ja valittaessa soveltuvinta keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen mallia. Mikäli ohjauksen tavoitteeksi asetetaan puhtaasti asuntojen keskikoon kasvattaminen, asuntotuotannon vähimmäiskeskipinta-alan määrittämiseen perustuva ohjausmalli on eittämättä soveltuvin. Jos taas tavoitteeksi asetetaan puhtaasti asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden tukeminen, tulisi harkita ohjauksesta luopumista.

Mikäli ohjauksen tavoitteeksi asetetaan alueellisesti monipuolisen huoneistotyyppijakauman sekä riittävän perheasuntotuotannon varmistaminen, keskipinta-alaohjaukselle ja ohjauksesta luopumiselle voidaan löytää vaihtoehtoja. Työryhmän mielestä tavoitteena tulisi olla ohjausmalli, joka tukee mahdollisimman monen asuntopoliittisen tavoitteen toteutumista ilman, että minkään yksittäisen tekijän tai tavoitteen painoarvo korostuu liikaa.

### 3.1.4. Ohjauksen toteutustavat ja niiden keskeiset edut ja haitat

Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjaus voi kaupungin maalla perustua tontinluovutusehtoihin ja/tai asemakaavamääräyksiin. Lisäksi kaupunki voi omalla päätöksenteollaan ohjata kaupungin omana tuotantona (asuntotuotantotoimisto ATT) toteutettavien asuntohankkeiden keskipinta-alaa ja huoneistotyyppijakaamaa. Yksityisellä maalla kaupunki voi ohjata asuntorakentamista asemakaavamääräyksiin sekä maankäyttösopimuksin. Maankäyttösopimuksen tekeminen on asemakaavan voimaansaattamisen edellytyksenä, mikäli maanomistajalle on asemakaavan johdosta odotettavissa merkittävää maanarvonnousua. Lisäksi maanomistuksesta riippumatta asuntorakentamista voidaan ohjata rakennuslupaprosessissa ja rakennusluvan ehdoin,

<sup>34</sup> On tosin selvää, että suurten ja pienten asuntojen kysynnän suhde voi vaihdella alueittain ja esimerkiksi taloussuhdanteiden mukaan.

joskin ohjausmahdollisuudet ovat varsin rajalliset, ellei asemakaava sisällä esimerkiksi asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alaa koskevaa nimenomaista määräystä<sup>35</sup>.

Ohjauksen eri toteutustavat poikkeavat juridisilta perusteiltaan merkittävästi toisistaan, vaikka niiden vaikutukset ovatkin samat. Asemakaavoitus ja asemakaavoihin sisältyvät määräykset ovat suoraan maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) perustuvaa viranomaistoimintaa ja -määräyksiä, kun taas kaupungin tontinluovutusehdot ja maankäyttösopimukset ovat luonteeltaan yksityisoikeudellisia, joskin maankäyttösopimusten perusta on löydettävissä MRL:sta. Asemakaavamääräysten noudattamista valvoo rakennusvalvontaviranomainen. Tontinluovutusehtoihin sekä maankäyttösopimuksiin perustuvien ehtojen valvonnasta vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto.

Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen toteutustavalla on merkitystä erityisesti ohjauksen joustavuuden näkökulmasta. Usein kaavan laadinnan ja hankkeiden toteutuksen välinen aika saattaa venyä hyvinkin pitkäksi. Tällöin esimerkiksi väliaikana asuntomarkkinatilanteessa, hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodossa tai muissa vastaavissa seikoissa tapahtuvat muutokset saattaisivat puoltaa poikkeamista esimerkiksi kaavan sisältämästä keskipinta-alamääräyksestä. Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen edellyttää aina MRL 175 tai 171 §:n mukaista poikkeamispäätösmenettelyä. Mikäli poikkeamaa ei voida pitää vähäisenä, ei poikkeamispäätöstä voida myöntää rakennusluvan yhteydessä<sup>36</sup>. Tällöin erillisen poikkeamispäätöksen tekemisestä päättää nykyisellään kaupunkisuunnittelulautakunta. Poikkeamishakemusten käsittely on usein hidasta kestäen lausuntokierroksineen yleensä useita kuukausia. Mikäli poikkeamishakemus hylätään, saattaa se pahimmassa tapauksessa tarkoittaa sitä, että koko hanke on suunniteltava uudelleen.

Asemakaavaan perustuvaan ohjaukseen liittyy myös muita haasteita. Rakennusvalvontaviranomaisen kannalta ongelmallisimpia ovat tilanteet, joissa asemakaavan keskipinta-alavaatimus on määritelty korttelikohtaisena tai sitäkin laajempaa aluetta koskevana. Rakennusluvut käsitellään kuitenkin aina tonttikohtaisina. Yksittäisen tontin rakennuslupaa ei siten voi kytkeä lupamääräyksiin riippumaan samankaan korttelin muiden tonttien myöhemmin käsiteltävistä rakennusluvista. Ensimmäisten tonttien rakennuslupien yhteydessä myönnettävät alitukset keskipinta-alavaatimuksesta (tai muusta vastaavasta vaatimuksesta) ovat rakennusluparatkaisuuina pysyviä, eikä myönnettyjä lievennyksiä voida kompensoida myöhempien tonttien kohdalla esimerkiksi vaatimalla asemakaavamääräyksiä korkeampaa keskipinta-alaa kokonaistavoitteen saavuttamiseksi. Asemakaavaan sisältyvä asuntojen vähimmäiskeskkipinta-ala määräys tai muu vastaava määräys kohdistuu siis kategorisesti samansisältöisenä kaikille kaava-alueen

<sup>35</sup> Suomen rakentamismääräyskokoelmassa asuntosuunnittelua koskee osa G1. Sen määräyksen 3.1 mukaan tulee asuinhuoneistoalan olla vähintään 20 neliometriä. Vastaavasti asuinhuoneen huonealan tulee aina olla vähintään 7 neliometriä (G1 määräys 2.1.)

<sup>36</sup> Rakennuslupaharkinnassa vähäisenä poikkeamisena on keskipinta-alamääräysten osalta pidetty enintään 7 % poikkeamaa asemakaavamääräyksessä asetetusta vähimmäiskeskkipinta-alasta.

asuntotonteille, ellei määräystä ole nimenomaisesti kohdistettu vain yksittäiseen tonttiin tai tiettyyn rahoitus- ja hallintamuotoon.

Tontinluovutusehtoihin ja maankäyttösopimukseen (yksityinen maa) perustuvaan ohjaukseen ei liity samanlaisia ongelmia kuin asemakaavamääräyksiin perustuvaan ohjaukseen, joskin hyvän hallinnon periaatteisiin kuuluvalla yhdenvertaisuusperiaatteella on vaikutusta arvioitaessa mahdollisuuksia poikkeamisen myöntämiseen. Tontinluovutus- ja maankäyttösopimuksen ehdoista poikkeaminen ei kuitenkaan edellytä asemakaavamääräyksiä vastaavaa tiukasti säädeltyä poikkeamispäätösmenettelyä. Poikkeamisesta päättää tontinvarauksensaajan tai maankäyttösopimuksen vastapuolen hakemuksesta tonttiosaston päällikkö. Menettely on MRL:n mukaista poikkeamispäätös-menettelyä kevyempi ja nopeampi.

Lisäksi, jos tontinvaraajalla tai maankäyttösopimuksen vastapuolella on hallinnassaan useampia tontteja, voidaan tarvittaessa poikkeamisen ehdoksi asettaa, että poikkeamisesta saatavaa hyötyä kompensoidaan asettamalla muille tonteille korkeampi keskipinta-ala- tai perheasuntotavoite. Kompensointi voidaan luonnollisesti tehdä myös varattaessa alueelta uusia tontteja ilman, että kyse olisi nimenomaisesti poikkeuksen saajalle varatusta tontista. Tontinluovutus- ja maankäyttösopimuksen ehdot ovat siten asemakaavamääräyksiä huomattavasti joustavampi tapa asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen toteuttamiseksi.

Maankäyttösopimuksen osalta on kuitenkin todettava, ettei maankäyttösopimus välttämättä aina ole realistinen tai muutoin käytettävissä oleva ohjauskeino yksityisellä maalla. Tällöin tulee harkita asemakaavaan perustuvaa ohjausta, mikäli se on painavista asuntopoliittisista syistä perusteltua. Asemakaavaan perustuva ohjaus saattaa erityisissä poikkeustapauksissa olla perusteltua myös muulla kuin yksityisellä maalla, mikäli kaupungin pitkántähtäimen asuntopoliittiset tavoitteet sitä puoltavat. Tällöin asemakaavamääräyksillä voidaan tukea tontinluovutusehdoissa asetettuja tavoitteita. Harkinta asemakaavaan perustuvan ohjauksen käyttämisestä tulee kuitenkin aina tapahtua keskeisten hallintokuntien, eli kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä.

## ***3.2. Ohjausmallit sekä niiden keskeiset edut ja haitat***

### **3.2.1. Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen haasteista yleisesti**

Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjaukseen liittyy valittavasta ohjausmallista riippumatta haasteita, jotka tulee ottaa huomioon ohjausmalleja kehitettäessä ja valittaessa.

Ensinnäkin kaikkia ohjausmalleja koskevana haasteena on ohjauksen oikean mitoituksen määrittäminen. Mikäli asuntotuotantoa pyritään ohjaamaan voimakkaasti tuotantoon, joka ei vastaa rakentamishetken asuntomarkkinoiden kysyntää, voidaan olettaa, että ohjaus hidastaa asuntotuotantoa<sup>37</sup>. Tämä korostuu erityisesti laskusuhdanteissa sekä taloudellisesti epävarmoina aikoina. Ongelma korostuu edelleen, jos ohjaus kohdistuu samansisältöisenä kategorisesti kaikille asuntotonteille ilman, että ohjauksen mitoituksessa kiinnitetään huomiota esimerkiksi alueiden erityispiirteisiin ja kulloiseenkin asuntojen kysyntätilanteeseen.

Toiseksi väärin mitoitettu tai muusta syystä toimimattomaksi koettu ohjaus lisää poikkeamispäätösten tarvetta, joka puolestaan hidastaa rakennushankkeiden etenemistä ja kuormittaa kaupungin virkakoneistoa. Riskiksi muodostuu tällöin myös se, ettei toimimattomaksi ja vaikeaksi koettuun ohjaukseen sitouduta riittävästi, mikä johtaa ohjausvaikutuksen vähenemiseen.

Kuten jo raportin alussa todettiin tilasto- ja tutkimustiedon perusteella ei ole selkeästi määriteltävissä optimaalista asuntojen koko- tai huoneistotyyppijakaumaa, vaan kyse on monilta osin asuntopoliittisista arvovalinnoista. Ohjauksen mitoitukseseen liittyvien ongelmien minimoimiseksi valittavan ohjausmallin tulisi olla mahdollisimman joustava ja ohjaukselle asetettavien tavoitteiden realistisia. Tavoitteiden realistisuutta arvioitaessa korostuvat muun ohella alueelliset erityispiirteet (esim. alueen talotyyppi, ympäröivä yhdyskuntarakenne, kaupunkiympäristö sekä julkiset palvelut) sekä asuntojen alueellinen kysyntätilanne ja kysynnän arvioitu kehittyminen. Kaikkiin ohjausmalleihin liittyvänä riskinä on pidettävä sitä, että niistä muodostuu keskipinta-alaohjausta vastaavalla tavalla kategorisesti kaikille alueille ja jopa tonteille samansisältöisenä sovellettava sääntö, jolloin asuntotuotannolle asetettavat (alueelliset tai tontikohtaiset) tavoitteet muodostuvat helposti epärealistisiksi.

Jäljempänä eri ohjausmallien etuja ja haittoja arvioitaessa oletetaan, että ohjaus kohdistuu ainakin pääasiallisesti nykyisen käytännön mukaisesti vain omistusasuntotuotantoon. On myös syytä todeta, että asuntojen keskipinta-ala ja huoneistotyyppiohjauksella on käytännössä vaikutusta vain kerrostalotuotannossa.

---

<sup>37</sup> Lähtökohtaolettamana voidaan pitää, että mitä nopeammin asunnot varataan/myydään, sitä nopeammin rakennuttajat ja rakentajat aloittavat uusien kohteiden rakentamisen. Voidaan myös olettaa, että asuntorakentamisen liiketaloudellinen kannattavuus ja riskittömyys lisäävät halukkuutta asuntohankkeiden aloittamiseksi.

### 3.2.2. Nykyinen malli – keskipinta-alavaatimus 75 h-m<sup>2</sup>

#### 3.2.2.1. Asuntotuotannon keskipinta-alaohjauksen pääasiallinen sisältö

Asuntotuotannon keskipinta-alasääntelyssä kaupunki määrittää asemakaavassa ja/tai tontinluovutusehdoissa asuntotonteille rakennettavien asuntojen vähimmäiskeskikoon. Asuntojen vähimmäiskeskikoko on pääsääntöisesti 75 h-m<sup>2</sup> ja sääntely kohdistuu nykyisellään vain omistusasuntotuotantoon.

Asuntojen keskikokoa tarkastellaan tonttikohtaisesti ja keskipinta-alavaatimuksesta voidaan antaa perustellusta syystä 5-10 % lievennys kiinteistölautakunnan (tontinluovutusehdot) tai rakennuslautakunnan tai kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksellä (kaavamääräykset).

Keskipinta-alaohjausta koskevat voimassa olevat päätökset (kvsto 3.4.2009) mahdollistaisivat keskipinta-alaohjauksen joustavan toteuttamisen. Käytännössä keskipinta-alavaatimusta kuitenkin sovellettu hyvin kategorisesti, eikä vaatimuksessa ole juuriakaan alueellisia tai tonttikohtaisia eroja. Kaupunginvaltuuston päätöksen maininta siitä, että asuntojen kokojakauman tulee vastata kysyntää, on jäänyt pitkälti huomioitta. Muodostunut käytäntö on otettu lähtökohdaksi arvioitaessa jäljempänä keskipinta-alaohjauksen etuja ja haittoja.

#### 3.2.2.2. Ohjausmallin keskeiset edut ja haitat

Työryhmä arvioi, että asuntojen keskipinta-alaohjaukseen liittyy seuraavat keskeiset edut ja mahdollisuudet:

- Keskipinta-alaohjaus on ohjausmallina yksinkertainen niin ohjauksen toteutuksen kuin valvonnankin osalta.
- Ohjausmallin korkea vaikuttavuus (varauksin).
  - Vaikuttavuuden tilastollinen tarkastelu ongelmallista, koska vuotuisen asuntotuotannon keskipinta-alaan vaikuttaa merkittävästi mm. toteutuman rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Ohjausmallilla voidaan varsin tehokkaasti estää suurien pienasuntokeskittymien sekä pienten asuntokuntien keskittymien syntyminen.
- Joustava huoneistotyyppijakauma on kohtuudella mahdollinen.

- Hankkeen keskipinta-alan kasvaessa rakennuskustannukset neliötä kohden laskevat.
  - Esimerkiksi asuntotuotantotoimiston laskemien mukaan hankkeen keskipinta-alan noustessa 51 h-m<sup>2</sup>:sta 60 h-m<sup>2</sup>:iin hankintahinta laskee karkeasti noin 150 euroa/h-m<sup>2</sup>. Keskipinta-alan noustessa 60 h-m<sup>2</sup>:sta 75 h-m<sup>2</sup>:iin hankintahinta laskee puolestaan karkeasti noin 75 euroa/h-m<sup>2</sup>.<sup>38</sup>
- Keskipinta-alaohjausta on mahdollista kehittää joustavammaksi esimerkiksi alueellisilla ja tonttikohtaisilla muuttuvilla keskipinta-alatavoitteilla sekä luopumalla asemakaavaan perustuvasta ohjauksesta ainakin kaupungin omistamilla mailla.

Työryhmä arvioi, että asuntojen keskipinta-alaohjaukseen liittyy seuraavat keskeiset heikkoudet ja uhat:

- Sitova asuntojen keskipinta-alatavoite rajoittaa merkittävästi hankkeen huoneistotyyppijakauman markkinaehtoista määrittämistä, mikä ei edistä asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista.
  - Pienasuntojen toteuttaminen edellyttää vastavuoroisesti (yli)suurien perheasuntojen toteuttamista. Laskennallisesti yhtä 50 h-m<sup>2</sup> suuruista asuntoa vastaan tulisi toteuttaa yksi 100 h-m<sup>2</sup> asunto, mikäli 75 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alatavoite halutaan saavuttaa.
  - Hankekohtainen asuntojen määrä ei jousta, jolloin esimerkiksi heikommin myytävistä perheasunnoista syntyvää myyntiriskiä ei juurikaan voida kompensoida lisäämällä pienasuntojen määrää. Tällä tavalla ohjausmallin negatiivinen vaikutus asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden tuottamiselle korostuu erityisesti laskusuhdanteessa sekä taloudellisesti epävarmoina aikoina.
- Pienasuntojen suhteellinen osuus asuntotuotannosta jää kysyntään ja tulevaisuuden väestöennusteisiin verrattuna todennäköisesti hyvin alhaiseksi.
  - Esimerkiksi asuntotuotantotoimiston viidessä esimerkkikohteessa kaikista asunnoista perheasuntoja oli (yhtä erityiskohdetta lukuun ottamatta) 65–72 %. Perheasuntoihin käytetty

---

<sup>38</sup> Hankintahinnan muutos laskettuna ns. ihannelalo esimerkillä, jossa 5 krs, 3 lamellia, runkosyvyys 12 m, sandwich jukisivu, rakennusvalvonnan määräysten mukaiset yhteistilat, maantaso autopaikointus ja hyvä maapohja. Asuntohankkeen keskipinta-alan kustannusvaikutuksista myös Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisusarja 6/2009.

huoneistopinta-ala oli 71–82 % kunkin hankkeen kokonaispinta-alasta. Perheasuntojen keskipinta-alat vaihtelivat hankekohtaisesti välillä 81–108 h-m<sup>2</sup>. Pienasuntojen osuudet hankkeissa vaihtelivat (yhtä erityiskohdetta lukuun ottamatta) välillä 28–35 % ja näiden asuntojen keskipinta-ala välillä 45–55 h-m<sup>2</sup>.<sup>39</sup>

- Pienasuntojen vähäisyydestä johtuen asuntojen hankekohtaisten neliömyyntihintojen jyvitysmahdollisuudet heikkenevät.
- Sääntely kohdistuu vain epäsuorasti perheasuntojen tuotantomäärien varmistamiseen ja asuntojakauman monimuotoisuuden turvaamiseen.
  - Selkeä korrelaatio hankkeen keskipinta-alan ja perheasuntojen määrän osalta on kuitenkin havaittavissa. Periaatteessa on kuitenkin mahdollista, että koko hanke toteutettaisiin vain esimerkiksi 75 h-m<sup>2</sup> suuruisina 1 ja 2 huoneen asuntoina.
  - Hankkeen tilastollisesta keskipinta-alasta ei voida suoraan todeta hankkeen huoneistotyyppijakaumaa, jolloin esimerkiksi (suurten) perheasuntojen osuus saattaa tiedostamatta nousta suhteettoman korkeaksi.
- Uhkana voidaan pitää olemassa olevan pienasantokannan (ja osin myös uudistuotannon) myyntihintojen nousuvauhdin nykyistäkin voimakkaampaa kiihtymistä (säätelämätön tuotanto), kun uudistuotannon puuttuessa kysyntä kohdistuu enenevässä määrin olemassa olevaan pienasantokantaan.

### 3.2.3. Huoneistojakaumaohjaus

#### 3.2.3.1. Huoneistojakaumaohjauksen pääasiallinen sisältö

Huoneistojakaumaohjauksessa kaupunki määrittää tontinluovutusehdoissa tonttien sitovan tai ohjeellisen huoneistotyyppijakauman esimerkiksi samalla tavalla kuin vuosi- en 1995–1999 asunto-ohjelmassa oli määritelty (selostettu edellä kohdassa 3.1.1.). Huoneistotyyppijakaumaa tarkastellaan tonttikohtaisesti tontin rakennusoikeudesta riippumatta. Kerrostalotuotannossa ei tehdä eroa eri talotyyppien (esim. lamelli- ja pistetalo) välillä.

<sup>39</sup> Esimerkkikohteista kaksi sijaitsi Arabianrannassa, yksi Haagassa, Jätkäsaarella ja Hermannissa. Hermannin kohteessa perheasuntojen osuus kaikista asunnoista oli vain 50 %, mutta näiden asuntojen keskikoko oli vastaavasti hyvin suuri ollen 108 h-m<sup>2</sup>.

### 3.2.3.2. Ohjausmallin keskeiset edut ja haitat

Työryhmä arvioi, että asuntotuotannon huoneistojakauman ohjaamiseen liittyy seuraavat keskeiset edut ja mahdollisuudet:

- Ohjausmalli mahdollistaa varauksin monipuolisen hankekohtaisen huoneistotyyppijakauman.
  - Tämä mahdollisuus on kuitenkin vahvasti riippuvainen kaupungin määräämästä huoneistotyyppijakaumasta ja ohjausmallin sisältämistä mahdollisista joustoista.
- Ohjausmallilla voidaan suoraan varmistaa perheasuntojen riittävä suhteellinen osuus asuntotuotannosta sekä monipuolisen huoneistotyyppijakauman syntyminen, mikä lisää muun muassa asuntotuotannon ennakoitavuutta ja parantaa seurantamahdollisuuksia.
- Ohjausmalli ei lähtökohtaisesti pakota ylisuurten asuntojen rakentamiseen, koska ohjaus perustuu hankkeen huoneistotyyppijakauman määrittämiseen, eikä hankkeen keskipinta-alalla ole arvioinnissa merkitystä.
- Ohjausmallia on mahdollista kehittää joustavaksi määrittämällä esimerkiksi alueelliset huoneistotyyppijakaumatavoitteet ja sallimalla vähäiset poikkeamat. Ohjauksen joustavuutta lisää se, ettei ohjaus perustu asemakaavamääräyksiin.

Työryhmä arvioi, että asuntotuotannon huoneistojakauman ohjaamiseen liittyy seuraavat keskeiset heikkoudet ja uhat:

- Sitovana kaupungin toimesta annettu asuntojen huoneistotyyppijakauma rajoittaa merkittävästi hankkeen huoneistotyyppijakauman vapaata määrittämistä, mikä voi vaikeuttaa asuntotuotannolle asetettujen asuntojen lukumäärällisten tavoitteiden toteutumista.
  - Käytännössä ohjausmallin toimivuus on riippuvainen hyvin paljon siitä, kuinka hyvin kaupunki onnistuu kysyntään ja muihin seikkoihin nähden realistisen huoneistotyyppijakauman asettamisessa.
- Ohjausmallin joustava toteuttaminen saattaa osoittautua haastavaksi, sillä eri alueille ja eri talotyypeille tulisi määrittää omat huoneistotyyppijakaumatavoitteet.
- Uhkana on asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman yksipuolistuminen ja pienasuntojen kysyntään ja väestöennusteisiin nähden alhaiset tuotantomäärät.



- Uhkana on asuntohankkeiden keskipinta-alan voimakas pieneneminen jolla saattaa olla negatiivinen vaikutus asuntojen käytettävyyteen ja asumisviihtyvyyteen.

### **3.2.4. Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta luopuminen**

#### **3.2.4.1. Ohjauksesta luopumisen pääasiallinen sisältö**

Asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta luovuttaessa kaupunki ei ohjaa asuntotuotannon keskipinta-alaa eikä huoneistotyyppijakaumaa asemakaavoin eikä tontinluovutusehdoin. Tällöin asuntojen koko ja asuntotuotannon huoneistotyyppijakauma määräytyy kulloisenkin markkinatilanteen mukaan. Asuntotuotantoa ohjaavat ai-noastaan voimassa olevat viranomaismääräykset ja määräysten mukaisuus varmistetaan rakennuslupaprosessissa.

#### **3.2.4.2. Ohjauksesta luopumisen keskeiset edut ja haitat**

Työryhmä arvioi, että asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta luopumiseen liittyy seuraavat keskeiset edut ja mahdollisuudet:

- Ohjauksesta luopuminen on yksinkertaista, mikäli ohjauksesta luopuminen katsotaan asuntopoliittisesti järkevimmäksi ratkaisuksi.
- Ohjauksesta luopuminen edistäisi todennäköisesti asuntotuotannolle asetettujen asuntojen lukumäärällisten tavoitteiden toteutumista, kun asuntotuotannon keskipinta-ala ja huoneistotyyppijakauma määräytyisi kulloisenkin markkinatilanteen mukaan.
- Ei valvonnan eikä poikkeamispäätösten tarvetta.
- On mahdollista, ettei ohjauksesta luopuminen johda asuntotuotannon keskipinta-alan romahtamiseen tai huoneistotyyppijakauman voimakkaaseen yksipuolistumiseen.
  - Tältä osin ks. tarkemmin edellä kohta 2.3.2.
- Pienasuntojen myyntihintojen (ja vuokrien) voimakasta nousua voidaan pyrkiä hillitsemään kysyntään paremmin vastaavalla uudistuotannolla.

Työryhmä arvioi, että asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta luopumiseen liittyy seuraavat keskeiset heikkoudet ja uhat:

- Ohjauksesta luopumiseen liittyvänä merkittävänä uhkana on pidettävä asuntojen keskipinta-alan voimakasta pienenemistä ja uudistuotannon (alueellisen) huoneistotyyppijakauman yksipuolistumista sekä perheasuntojen tuotantomäärien romahtamista.
  - Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman yksipuolistumisella ja perheasuntotuotannon romahtamisella saattaisi pidemmällä aikavälillä olla erittäin negatiiviset seurannaisvaikutukset. Uhkana olisivat ainakin lapsiperheiden poismuuton kiihtyminen, väestöpohjan yksipuolistuminen sekä segregaatio ja siihen liittyvien sosioekonomisten ongelmien lisääntyminen. Lisäksi asuntokannan (alueellinen) yksipuolistuminen heikentäisi asumisuran kehityksen mahdollisuuksia.
  - Riittävällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen neliöhintojen nousua.

### 3.2.5. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli

#### 3.2.5.1. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallin pääasiallinen sisältö

Työryhmä on työskentelyn kuluessa käsitellyt uutena asuntotuotannon ohjausmallina mallia, jota tässä kutsutaan joustavan huoneistotyyppiohjauksen malliksi. Mallin pääasiallisena tavoitteena on riittävän perheasuntotuotannon ja monipuolisen huoneistotyyppijakauman varmistaminen sekä asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden tukeminen ohjauksen joustavuutta lisäämällä. Ohjausmallilla ei aktiivisesti pyritä asuntotuotannon tilastollisen keskikoon kasvattamiseen.

Joustavassa huoneistotyyppiohjauksessa tontin asemakaavan mukaisesta (asuin)rakennusoikeudesta tietty kaupungin määräämä prosenttiosuus (esim. 50 %) osoitetaan perheasunnoille. Perheasunnon määritelmänä käytettäisiin makuuhuoneeksi soveltuvien huoneiden määrää. Perheasuntona pidettävässä asunnossa tulisi olla vähintään kaksi makuuhuoneeksi tarkoitettua huonetta. Vain perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen keskipinta-alaa säädeltäisiin. Perheasuntojen keskipinta-alatavoitteena voitaisiin pitää esimerkiksi noin 80 h-m<sup>2</sup>, jolloin voidaan arvioida, että perheasunnot olisivat pääasiassa kolmen ja neljän huoneen asuntoja, mutta osin myös tätä suurempia. Tarvittaessa voidaan harkita perheasunnoille asetettavan keskipinta-alan nostamista, mikäli suuremmille (esim. 4 makuuhuoneen) perheasunnoille arvioidaan olevan erityistä tarvetta.

Ohjausmalli perustuisi mahdollisia poikkeustapauksia lukuun ottamatta tontinluovutusehtoihin. Tontin varausehtoihin sisällytettävä ehto voisi tällöin olla esimerkiksi seu-

raavanlainen, kun otetaan esimerkkitapaukseksi asuinkerrostalotontti (AK), jonka rakennusoikeus on 5 000 k-m<sup>2</sup>, valittava perheasuntojen osuus rakennusoikeudesta 50 % ja perheasuntojen keskipinta-alaksi valitaan 80 h-m<sup>2</sup>:

*”Tontille tulee rakentaa vähintään 25 perheasuntoa (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.”*

Mainitussa esimerkkiehdossa tonttikohtainen perheasuntojen vähimmäismäärä laskeaan kaavalla: (Tontin rakennusoikeus x valittu prosentti x 0,8) : haluttu perheasuntojen keskipinta-ala. Vaihtoehtoisesti varausehdoin muotoilu voisi olla hieman väljempi, jolloin huomioidaan tontin asemakaavaratkaisuisista ja muista ominaisuuksista johtuvat kerrosalatehokkuuden vaihtelut:

*”Tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.”*

Esimerkkitapauksessa kohteen asuntojakaumassa tulee siten olla 25 asuntoa, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta ja näiden asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Mikäli oletetaan, että markkinaehtoisesti määräytyvien pienasuntojen (50 % rakennusoikeudesta) keskipinta-alaksi muodostuisi 50 h-m<sup>2</sup>, esimerkkitontille rakennettaisiin yhteensä noin 65 asuntoa, jolloin perheasuntojen osuus kaikista asunnoista olisi 38,4 %, ja koko hankkeen keskipinta-ala noin 61,5 h-m<sup>2</sup>.<sup>40</sup>

Joustavan huoneistotyypiohjauksen mallissa tietty prosenttiosuus tontin rakennusoikeudesta jää edellä kuvatulla tavalla kokonaan sääntelyn ulkopuolelle hankkeen toteuttajan vapaasti määriteltäväksi. Ohjauksesta vapaa osuus kompensoisi osaltaan perheasuntojen toteutusvelvoitteesta aiheutuvia markkinointiriskejä. Säännellyn osuuden huoneistotyypijakauma on joustava, koska perheasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen huoneistotyypijakaumaa ohjataan vähimmäiskeskipinta-alalla eikä valmiiksi annettulla huoneistotyypijakaumalla. Lisäksi perheasunnoiksi osoitettavan rakennusoikeuden prosenttiosuus voi vaihdella niin tontti- kuin aluekohtaisestikin sekä kohteen rahoitus- ja hallintamuodon mukaan. Esimerkiksi Hitas-tuotannossa perheasuntojen osuus voisi olla sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa korkeampi.

Joustavan huoneistotyypiohjauksen tulisi perustua koko kaupungin tasolla määritellyille huoneistotyypijakaumalle ja erityisesti alueellisesti määritelyihin tavoitteisiin, joiden toteutumista tulisi seurata. Ohjelmointi ja seuranta on kuitenkin tarkoituksenmukaista toteuttaa useamman vuoden keskiarvona ja siten, ettei tavoitteiden toteutumista seurattaessa huomioida nimetyille ryhmille tarkoitettuja erityishankkeita.

<sup>40</sup> Vertailun vuosi todettakoon, että 75 h-m<sup>2</sup> keskipinta-alasäännöllä esimerkkitontille voidaan toteuttaa n. 53 asuntoa. Joustavan huoneistotyypiohjauksen mallissa tontille voitaisiin rakentaa n. 12 asuntoa enemmän, jolloin asuntojen kokonaisuus olisi n. 22 % suurempi kuin keskipinta-alasäännön mukaisesti toteutettaessa.

### 3.2.5.2. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallin keskeiset edut ja haitat

Työryhmä arvioi, että joustavan huoneistotyyppiohjauksen malliin liittyy seuraavat keskeiset edut ja mahdollisuudet:

- Ohjausmallilla voidaan kohtuudella varmistaa monipuolisen huoneistotyyppijakauman toteutuminen myös alueellisesti.
- Ohjaus kohdistuu suoraan perheasuntojen kokonaistuotantomäärien ja alueellisten tuotantomäärien varmistamiseen.
  - Perheasuntojen tuotantomäärien arvioiminen ja ennakoitavuus paranee, kun perheasuntomäärät ilmenevät jo tontinvarauspäätöksestä (tai asemakaavasta).
- Joustavan huoneistotyyppiohjaus on ohjausmallina varsin yksinkertainen niin ohjauksen hankekohtaisen toteutuksen kuin valvonnan osalta.
- Ohjausmalli antaa hankkeen toteuttajalle mahdollisuuden määrittää hankkeen huoneistotyyppijakauman ja asuntojen määrän osin vapaasti ohjauksen ulkopuolella olevan rakennusoikeuden puitteissa.
  - Tämä mahdollisuus on vahvasti riippuvainen kaupungin määrittämistä perheasuntojen prosenttiosuudesta sekä perheasunnoille asetettavasta keskipinta-alasta. Liian korkeaksi asetettu perheasuntojen osuus tarkoittaa käytännössä ohjausmallin rinnastumista keskipinta-alaohjaukseen.
  - Ohjausmalli ei määritä sitovasti hankekohtaista asuntojen lukumäärää, jolloin toteuttaja voi esimerkiksi kompensoida perheasuntojen rakentamisvelvoitetta lisäämällä keskimäärin paremmin markkinoitavien pienasuntojen määrää varausehdoissa määriteltyjen prosenttiosuuksien puitteissa.
- Ohjausmalli mahdollistaa myös pienasuntojen tuottamisen ilman, että hankkeeseen tulee toteuttaa ylisuuria perheasuntoja.
  - Pienasuntojen myyntihintojen voimakasta nousua voidaan pyrkiä hillitsemään kysyntään nähden riittävällä pienasunto-tuotannolla.
- Kaupungin eri (projekti)alueiden profiloiminen on helposti toteutettavissa perheasunnoille asetettavaa prosenttiosuutta muuttamalla.

Työryhmä arvioi, että joustavan huoneistotyyppiohjauksen malliin liittyy seuraavat keskeiset haitat ja uhat:

- Säätelymalli ei joustavuudestaan huolimatta välttämättä edistä asuntotuotannonle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista.
- Aluekohtaisesti oikean ja realistisen perheasuntomäärän määrittäminen saattaa muodostua haastavaksi ja työlääksi.
- Ohjausmalliin liittyvänä uhkana voidaan pitää pientasuntojen keskikokojen merkittävää pienenemistä, joka vaikuttaisi negatiivisesti asuntojen käytettävyyteen ja asumisviihtyvyyteen.

### ***3.3. Mahdolliset kannustimet asuntojen keskipinta-alan kasvattamiselle ja perheasuntojen tuotantomäärien lisäämiselle***

#### **3.3.1. Kannustimet asemakaavoituksessa**

Asemakaavoissa on Helsingissä tapana käyttää erilaisia kannustimia. Tällöin asemakaavamääräyksissä yleensä sallitaan asumisen kannalta tärkeiksi koettavien tilojen rakentaminen asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tyypillisiä rakennusoikeuden lisäksi sallittavia tiloja ovat asumista palvelevat yhteis-, varasto-, sauna- ja huoltotilat sekä tekniset tilat. Sivukäytävien rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi on usein sallittu asemakaavassa. Useimmissa kaavoissa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan rakentaminen sallitaan tietyn edellytyksin kaikissa kerroksissa. Yleensä tämän tyyppiset määräykset kohdistuvat asuntojen ulkopuolisten tilojen rakentamiseen, eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Suoraan asuntoon liittyvien tilojen rakentamisen salliminen rakennusoikeuden lisäksi asemakaavamääräyksellä on harvinaista. Asuntoon liittyvien viherhuoneiden rakentamiseen on joissakin kaavoissa houkuteltu sallimalla niiden rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi. Samoin joissakin asemakaavoissa on esimerkiksi sallittu asuntoon liittyvän parvikerroksen rakentaminen ylimpään ja joskus kaikkiin kerroksiin (ns. Uus Loft), kun on haluttu samalla saada aikaan tavallisuudesta poikkeavia asuntotyyppisiä.

Tällaisten määräysten hankaluutena on rakennusoikeuden ja rakennettavan tilan käsittelyiden ja määrien hämärtyminen. Asemakaavoissa rakennusoikeuden lisäksi sallittavat tilat lisäävät nykyisin 10-15% kaavakarttaan merkittyä kerrosalaa. Asuntotuotantotoimiston mukaan tuotantomuodosta ja hankkeen koosta riippuen tilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 10-17%. Rakennusoikeuden lisäksi sallittu kerrosala tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa niin, että hanke kokonaisuudessaan on mahdollista rakentaa tontille muita asemakaavamääräyksiä noudattaen. Mikäli lisäkerrosalalle tulee rakentaa autopaikat, joudutaan varautumaan lisäpaikkoihin, joiden tarkkaa määrää ei tiedetä.

Mikäli perheasuntojen rakentamiseen halutaan kannustaa kaavassa rakennusoikeuden lisäksi sallitulla kerrosalalla, tavoitteena tulee samalla olla perheasuntojen asuttavuuden parantaminen. Lisärakennusoikeuden tulee olla vähäinen. Kaavavaiheessa ei tiedetä kuinka paljoin perheasuntoja hankkeeseen tulee ja kuinka monessa niistä sallittu lisäkerrosala toteutetaan, joten hankkeen kokonaisvolyymien ennustaminen vaikeutuu. Mahdollisia lisätiloja voisivat olla esimerkiksi asuntovarastot porrastasanteilla. Varastotilojen rakentamisen salliminen rakennusoikeuden lisäksi on kaavojen vakiomääräyksiä, mikä sallii porrastasanteella olevat varastot, joihin ei ole suoraa yhteyttä asunnosta. Tällaisia varastoja ei ole kuitenkaan juurikaan rakennettu, koska ne ovat kalliimpia kuin pohjakerroksen tai kellariin ja väestönsuojiiin keskitetyt varastot, eikä niillä näytä olevan riittävää myyntiarvoa. Suoraan asuntoon liittyvät varastot taas muutetaan helposti asuttavuuden kannalta heikoiksi ikkunattomiksi asuin- tai työtiloiksi.

Kodinhuoltohuone parantaisi asuttavuutta, mutta asumiselle välttämättömänä tilana se tulisi rakentaa esteettömyysmääräysten mukaisesti, jolloin sen koko kasvaa melko suureksi. Muita mahdollisia kannustimia voisivat olla ylimääräinen vaatehuone tai erillinen wc, joka on esteettömyysmääräysten aiheuttaman kylpyhuoneen koon kasvamisen jälkeen jäänyt pois useimmista pienistä perheasunnoista. WC:n tai pienen vaatehuoneen lisärakennusoikeus voisi olla 3-4 m<sup>2</sup>. Tämän tyyppisten pienten, mutta asunnon käytettävyyden ja asumisviihtyvyyden lisäämisen kannalta olennaisten tilojen sallimista toteutettavaksi kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voitaisiin harkita. Vaikka tilojen rakentaminen lisäisikin rakennuskustannuksia, saattaisi tiloilla olla rakennuttajan ja rakentajan kannalta merkitystä asuntojen markkinoitavuutta parantavana tekijänä.

Asemakaavaratkaisuista johtuvat rakennuskustannukset näkyvät Hitas –tuotannossa suoraan asuntojen myyntihinnoissa. Sääntelemättömässä tuotannossa korkeat rakennuskustannukset vaikuttavat asuntotuotantoa hidastavasti ja rajoittavasti erityisesti alueilla, joilla asuntojen markkinahinnat ovat alhaisia suhteessa rakennuskustannuksiin. Korkeat rakennuskustannukset saattavat nousta kynnyskysymyksiksi erityisesti vuokra-asuntotuotannossa. Näin ollen asemakaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kaavaratkaisuilla mahdollistetaan kohtuulliset rakennuskustannukset ja kohtuuhintainen asuntotuotanto. Kohtuulliset rakennuskustannukset luovat edellytyksiä myös suurempien perheasuntojen rakentamiselle.

### 3.3.2. Kannustimet tontinluovutuksessa

Tontinluovutuksen keinoin voidaan pyrkiä edistämään perheasuntotuotantoa muutoinkin kuin ainoastaan asettamalla sitovia tavoitteita asuntojen keskipinta-alalle tai huoneistotyyppijakaumalle.

Helsingin kaupunki varaa vuosittain varsin suuren määrän tontteja luovutettavaksi laatukilpailuilla. Laatukilpailuissa tonttien varaajaksi valitaan tasoltaan korkeimmaksi arvioitun arkkitehtuurisuunnitelman esittänyt kilpailija, joka toimii myös kohteen tulevana rakennuttajana. Voittaja sitoutuu toteuttamaan kohteen voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Laatukilpailujen kilpailuohjelmissa, arvosteluperusteissa ja ehdotusten arvostelussa voidaan tulevaisuudessa kiinnittää erityistä huomiota kilpailuehdotuksissa esitettyyn huoneistotyyppijakaumaan, asuntojen keskipinta-alaan ja muihin vastaaviin tekijöihin. Tämä on perusteltua erityisesti järjestettäessä laatukilpailuja alueilla, joilla alueellisen huoneistotyyppijakauman monipuolistaminen ja perheasuntojen lisääminen on tarpeen.

Helsingissä monet vanhat esikaupunkialueet ovat kerrostalovaltaisia ja samalla myös pienasuntovaltaisia. Näillä alueilla asuntokannan rahoitus- ja hallintamuodon sekä huoneistotyyppijakauman monipuolistaminen on usein korostuneen perusteltua. Kaupunki pyrkii esikaupunkialueilla johdonmukaisesti edistämään täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisella pyritään yhdyskuntarakenteen tiivistämisen lisäksi muun muassa juuri monipuolistamaan alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä turvaamaan alueellisten palveluiden säilyminen ja parantamaan alueen viihtyvyyttä.

Täydennysrakentamista varten kaavoitettavat tontit sijaitsevat usein alueilla, joilla valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus asuntokannasta on korkea ja omistusasuntojen (taloudelliset) toteutusedellytykset ovat asuntojen myyntiriskistä johtuen heikot. Omistusasuntotuotannon edellytykset heikkenevät entisestään, mikäli tällaisille alueille toteuttaville hankkeille asetetaan korkeat perheasuntotuotantotavoitteet tai korkea asuntojen keskipinta-ala. Työryhmän mielestä tällaisilla haastavilla alueilla omistusasuntotuotannon ja perheasuntotuotannon toteutumista voitaisiin edistää ns. kehittämisalueenettelyllä, jossa erikseen nimettävillä kehittämisalueilla sovellettaisiin tavanomaisesta alhaisempaa tonttihinnoittelua ja joustavia tontinluovutusehtoja. Esimerkiksi Hitas –sääntelystä voitaisiin tällaisilla alueilla luopua ilman, että sillä olisi normaalia tontinvuokraa korottavaa vaikutusta, mikäli sääntelystä luopumisen arvioidaan edistävän tonttien rakentamista omistusasuntotuotantona ja lisäävään kiinnostusta perheasuntojen toteuttamiseksi<sup>41</sup>. Samalla tällaisille alueille voidaan kohdistaa myös muita erityistoimenpiteitä esimerkiksi kaupungin lähiörahaston avulla. Kehittämisalueeksi nimeämisestä voisi päättää esimerkiksi kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan esityksestä. Esitys nimeämisestä voitaisiin tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi esimerkiksi tonttien varausesityksen yhteydessä.

Kaupungin tontinluovutuksissa noudattama tonttihinnoittelu on kaikissa rahoitus- ja hallintamuodoissa jo nykyisellään maltillista. On kuitenkin syytä todeta, että niiden

<sup>41</sup> Hitas –tuotannon edellytykset (esim. hankkeiden markkinoitavuus jne.) ovat yleisesti ottaen heikot alueilla, jossa (sääntelemättömien) omistusasuntojen markkinahinnan ja rakennuskustannuksiin perustuvan Hitas –hinnan välinen ero jää pieneksi tai jopa marginaaliseksi. Tällaisilla alueilla Hitas –sääntely ei välttämättä aina ole tarkoituksenmukaista.

hankkeiden osalta, jossa kaupunki edellyttää korkeaa asuntojen keskipinta-alaa tai perheasuntojen määrää, kohtuullisen tonttihinnoittelun merkitys korostuu muun muassa suurien asuntojen keskimääräistä heikomman markkinoitavuuden takia. Lisäksi tontinvuokran aiheuttama taloudellinen rasitus kasvaa asunnon pinta-alan kasvaessa, kun tontinvuokra jakautuu asuntoyhtiöissä maksettavaksi yhtiövastikkeessa asuntojen pinta-alojen suhteessa.

### ***3.4. Asuntojen yhdistettävyys ja jaettavuus mahdollisuutena***

Asuntokannan monipuolisuutta ja asumisuran kehitysmahdollisuuksia voidaan asuntojen keskipinta-ala ja huoneistotyypinohjauksen lisäksi pyrkiä parantamaan asuntojen aidolla yhdistettävyydellä sekä mahdollistamalla asuntojen jakaminen. Aidolla yhdistettävyydellä tarkoitetaan tässä sitä, että asunnot ovat rakennusteknisten ominaisuuksien lisäksi myös omistussuhteidensa puolesta ja juridishallinnollisesti yhdistettävissä. Käytännössä tämä tarkoittaa omistusasuntokohteissa sitä, että asuntoyhtiön yhtiöjärjestys sisältää määräyksen, jolla isomman asunnon omistajalle annetaan oikeus viereisen (tai ylä-/alapuolisen) asunnon lunastamiseen myyntitilanteessa.

Asuntojen yhdisteltävyyden ja jaettavuuden saavuttaminen ovat kuitenkin kaikissa tilanteissa varsin haastavia toimenpiteitä muun muassa nykymääräysten mukaisten pakollisten teknisten varusteiden johdosta. Nämä tekniset installaatiot rajoittavat asuntotyyppien muuttamista. Toinen rajoittava tekijä on kustannukset.

#### *Asuntojen yhdistäminen:*

Asuntojen yhdistäminen on usein varsin kallis tapa lisätilan hankkimiseksi. Yhdistämiseksi vaadittavat muutokset maksavat ja yhdistämisestä aiheutuu huomattava määrä päällekkäisiä kalliita rakennusteknisiä ratkaisuja. Omistusasunnoissa asuntojen aito yhdisteltävyys edellyttääkin usein, että muutoksen jälkeen asunnon jälleenmyyntiarvo on korkeampi kuin lähtötilanteessa, kun huomioidaan yhdistämisestä aiheutuneet kulut. Tähän ei tavallisesti päästä, koska jo yhdistämistä varten hankittavan toisen asunnon hinta on usein varsin korkea.

Asuntojen yhdistämistä voidaan sen sijaan pitää potentiaalisena vaihtoehtona vuokra-asuntokohteissa, joissa kohteen kaikki asunnot ovat useimmiten yhden omistuksessa. Asuntojen yhdistäminen on näissä kohteissa usein taloudellisinta toteuttaa peruskorjauksen yhteydessä, jolloin rakennuskustannukset laskevat, kun kalleimmat huonetilat eli kylpyhuoneet ja keittiöt, vähenevät.

#### *Asuntojen jakaminen:*

Suuren asunnon jakaminen kahdeksi pienemmäksi asunnoksi on helpommin toteutettavissa kuin asuntojen yhdistäminen, koska kyseessä on yhden tahon omistamasta asun-



nosta. Tosin asunnon jakaminen edellyttää asuntoyhtiössä yhtiön suostumusta ja yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Jaetusta suuresta asunnosta muodostuneiden uusien asuntojen neliöhinta on korkeampi kuin alkuperäisen asunnon neliöhinta. Jakamiseen on siten löydettävissä myös taloudellinen intressi. Tavallisesti asunnon jakamisessa muodostuu suuri asunto ja pieni ns. sivuasunto. On kuitenkin huomioitava, että jakamalla muodostettavan asunnon osalta haasteeksi voivat muodostua esteettömyyssäädökset esimerkiksi kylpyhuoneen, eteisen ja keittiön osalta.

#### Teknisiä vaatimuksia:

Kuten jo edellä todettiin, nykymääräysten mukaiset tekniset installaatiot aiheuttavat omat rajoituksensa asuntojen yhdistämiselle ja jakamiselle. Keskitetyssä ilmanvaihdossa tulee asuntojen välille toteuttaa palosulut, huoneistokohtaisessa ilmanvaihdossa taas sivuasuntoon tulee tehdä oma koneensa tulo-, poisto- ja raittiinilmanottokanavineen. Sähköjärjestelmien erottelu ja kahden sähköpääkeskuksen toteuttaminen saattaa olla myös työlästä. Asuntojen välille tulee rakentaa palo-osastoiva seinä, jossa kaikki läpiviennit on palotiivistetty.

Oleellista jakamisen kannalta on, että suuressa asunnossa jakaminen on huomioitu jo suunnitteluvaiheessa. Jaettavassa asunnossa tulee olla kaksi sisäänkäyntiä tai vähintään sisäänkäyntivaraus ja asuntoja rajaavan seinän tulee olla rakennettu osastoivaksi. Lisäksi molempien asuntojen yhteydessä tulee olla riittävät kylpyhuonetilat. Sivuasunnon keittiölle riittävät tavallisesti vesi-, viemärointi- ja sähkövaraukset. Sähköasennukset tulee tehdä erillisinä ja keskitetyssä ilmanvaihdossa palopeltien asentamiseen tulee varautua.

### **3.5. Rakennuttaja- ja rakentajakyselyn keskeiset tulokset**

Työryhmä teetti marraskuussa 2010 Helsingissä toimiville keskeisille rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnatun kyselyn, jolla pyrittiin kartoittamaan rakennusalan toimijoiden näkemyksiä asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksesta. Kysely lähetettiin yhdeksälle yritykselle, ja vastauksia saatiin viideltä yritykseltä, joten vastausprosentti oli 56 %. Kyselyssä yrityksiä pyydettiin arvioimaan edellä tässä raportissa käsiteltyjä ohjausmalleja (pois lukien ohjauksesta luopuminen) sekä esittämään omia ehdotuksia ohjausmalliksi. Lisäksi yrityksiä pyydettiin muun muassa kertomaan näkemyksistään perheasuntojen kysynnän tulevasta kehityksestä sekä esittämään työryhmälle ehdotuksia siitä, millaisilla toimilla kaupunki voisi edistää perheasuntojen rakentamista.

Työryhmän teettämään kyselyyn saaduista vastauksista voidaan johtaa seuraavat keskeiset tulokset:

- Uudistuotannossa perheasuntojen ”kipurajahinta” on esikaupunkialueilla tällä hetkellä (marraskuu 2010) arviolta 350 000-450 000 euroa ja kantakaupungin alueella 450 000-500 000 euroa. Asuntolainojen korkotasolla on kuitenkin erittäin merkittävä vaikutus ”kipurajahintoihin”.
- Suurten asuntojen kysynnän ei arvioida kasvavan tulevaisuudessa.
- Keskeisiä asunnon ulkopuolisia perheasuntojen markkinoitavuuteen liittyviä tekijöitä ovat hyvät koulut ja päiväkodit, hyvät liikenneyhteydet, ympäristön viihtyvyys sekä kattavat lähipalvelut. Näiden lisäksi kaupungin katsottiin voivan edistää perheasuntotuotantoa myös mahdollistamalla kaavoituksella kohtuuhintainen asuntotuotanto, autopaikkojen riittävä määrä (miehellään asuntojen yhteyteen) sekä asuntotojen yhteyteen tehtävät varastot.
- Yhdessä vastauksessa esitettiin perheasuntojen tuotannon kannustimeksi kaupungin järjestämissä tonttien hintakilpailuissa menettelyä, jossa tarjotusta tontin hinnasta maksetaan ostettaessa 90 % ja loput 10 %, mikäli hankkeen lopullinen keskipinta-ala/perheasuntojen määrä ei saavuta kaupungin asettamaa tavoitetta. Jos kaupungin asettama tavoite saavutetaan, tontin hinnasta maksettaisiin siis vain 90 %.
- Kaikki vastaajat pitivät (yhtä tyhjää vastausta lukuun ottamatta) asuntojen keskipinta-alan määrittämiseen perustuvaa ohjausta huonoimpana ohjausmallina. Joustavan huoneistotyypin ohjauksen mallia pidettiin esitetyistä malleista parhaimpana ja huoneistotyyppijakauman ohjausta toiseksi parhaimpana.

### **3.6. Yhteenveto, johtopäätöksiä ja keskeisiä huomioita pääjaksosta 3.**

Helsingin kaupunki on jo pitkään ohjannut kaupungin maalla tapatuvan asuntotuotannon keskipinta-alaa ja huoneistotyyppijakaamaa. Ohjausmallit ovat vaihdelleet eri aikoina. Myös ohjauksen tavoitteet ovat olleet eri aikoina hyvin erilaisia, ja jopa päinvastaisia tällä hetkellä asetettuihin tavoitteisiin nähden. Asuntohankkeiden läpivientiaika on pitkä ja kestää useita vuosia kaavoituksesta ja tontinvarauksesta rakennuksen valmistumiseen. Eri aikoina voimassa olleiden ohjausmallien vaikutus näkyy siten viiveellä ja niiden vaikutusten tilastollinen arviointi on vaikeaa. Arviointia vaikeuttaa rakennushankkeiden pitkän aikajänteen lisäksi taloussuhdanteiden ja muiden suurten yhteiskunnallisten tekijöiden muutokset, jotka vaikuttavat merkittävästi asuntotuotantoon ja sen rakenteeseen.

Työryhmän näkemyksen mukaan asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaus on ennen kaikkea tarpeen monipuolisen (alueellisen) asuntojen huoneistotyyppijakauman sekä riittävän perheasuntotuotannon varmistamiseksi. Työryhmän mielestä valittavan ohjausmallin tulisi tukea mahdollisimman monen asuntopoliittisen tavoitteen toteutumista siten, ettei minkään yksittäisen tavoitteen painoarvo korostu liikaa vaikeuttaen muiden tavoitteiden toteutumista.

Tässä pääjaksossa on pyritty arvioimaan erilaisten asuntojen keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen mallien etuja ja mahdollisuuksia sekä heikkouksia ja uhkia. Arvioinnin perusteella voidaan todeta, että kaikkien käsiteltyjen ohjausmallien osalta voidaan löytää sekä vahvuuksia että heikkouksia, eikä mitään ohjausmallia voida siis pitää ongelmattomana. Tilastotietojen puutteellisuudesta ja tulkintavaikeuksista johtuen eri ohjausmallien vaikutusten ja toimivuuden arviointi sekä ennakointi on vaikeaa. Valittavan ohjausmallin toimivuuteen vaikuttavat lukuisat eri tekijät, kuten asuntopoliittisten tavoitteiden painopisteet ja niiden kehitys sekä yleisten taloudellisten suhdanteiden, väestön sekä asumispreferenssien kehitys. Viimekädessä ohjausmallin toimivuuden arviointi voikin tapahtua vain käytännön elämässä saatavien pitkäaikaisten kokemusten kautta. Selvää työryhmän mielestä kuitenkin on, että valittavasta ohjausmallista riippumatta ohjauksen kategorinen soveltaminen samansisältöisenä alueesta riippumatta kaikille tonteille johtaa helposti samankaltaisiin ongelmiin, joita on havaittavissa tällä hetkellä käytössä olevan keskipinta-alaohjauksen osalta. Ohjauksen mitoituksen tulisikin siten tapahtua kunkin alueen erityispiirteet huomioiden.

Työryhmä ei pidä asuntotuotannon keskipinta-ala- tai huoneistotyyppiohjauksesta kokonaan luopumista perusteltuna. Ohjauksesta luopuminen saattaisi merkitä omistusasuntotuotannon keskipinta-alan romahtamista sekä huoneistotyyppijakauman voimakasta yksipuolistumista pienasuntojen suuntaan. Koska tilastotietojen tai tutkimusten perusteella ei ole määriteltävissä optimaalista asuntotuotannon keskipinta-alaa eikä huoneistotyyppijakaamaa, tulisi valittavan ohjausmallin työryhmän mielestä olla mahdollisimman joustava. Tällöin ohjauksen ”väärinmitoittamisen” ja siihen liittyvien negatiivisten vaikutusten riski pienenee. Joustava ohjausmalli vähentää poikkeamispäätösten tarvetta.

Työryhmä pitää perusteltuna, että tulevaisuudessa asuntotuotannon ohjausmallina koikeillaan ja tutkitaan edellä kohdassa 3.2.5. käsiteltyä *joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallia*, jossa tietty (esim. tontinvarausehdoissa) ennalta määrätty prosenttiosuus (esim. 50 %) tontin rakennusoikeudesta jää keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen ulkopuolelle. Tällöin hakkeen toteuttajalle jää esimerkiksi keskipinta-alaohjaukseen nähden enemmän mahdollisuuksia muokata hankkeen huoneistotyyppijakaamaa ja hankekohtaista asuntojen määrää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan. Ohjausmallin voidaan arvioida olevan käsitellyistä ohjausmalleista joustavin edellyttä-

en, että ohjauksen ulkopuolelle jäävän rakennusoikeuden osuus on riittävä<sup>42</sup>. Muussa tapauksessa ohjausmalli rinnastuu käytännössä keskipinta-alaohjaukseen. Ohjausmalli tukee perheasuntotuotantoa ilman, että se voimakkaasti rajoittaa pienasuntojen tuotantomahdollisuuksia. Tällä tavoin ohjausmalli tukee myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Mahdollisuus markkinoitavuudeltaan helppojen pienasuntojen toteuttamiseen kompensoi osaltaan sitä myyntiriskiä, joka liittyy keskimäärin vaikeammin markkinoitavien perheasuntojen rakentamisvelvoitteeseen.

Jos keskeisenä asuntopoliittisena tavoitteena pidetään riittävää perheasuntotuotantoa, sitovan keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen lisäksi perheasuntojen rakentamista voidaan pyrkiä edistämään erilaisin kannustimin. Kannustimet voivat perustua asemakaavoihin tai tontinluovutukseen. Myös asuntojen aidolla yhdistettävyydellä voidaan pyrkiä lisäämään perheasuntotarjontaa.

Työryhmän mielestä asuntotuotannon keskipinta-ala- ja huoneistotyyppiohjauksen tulisi ohjauksen joustavuuden varmistamiseksi aina perustua ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja yksityisellä maalla maankäyttösopimuksiin. Asemakaavaan perustuvaa ohjausta tulisi käyttää vain erityisissä poikkeustapauksissa, kun kaupungin pitkántähtäimen asuntopoliittiset tavoitteet sitä puoltavat. Harkinta asemakaavaan perustuvan ohjauksen käyttämisestä tulee aina tapahtua keskeisten hallintokuntien, eli kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä.

---

<sup>42</sup> Tässä yhteydessä on todettava, että myös asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman määrittämiseen perustuvia ohjausmalleja voidaan pyrkiä kehittämään joustaviksi.

## 4. TYÖRYHMÄN JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Työryhmä esittää tässä raportissa esitetyn perusteella seuraavat johtopäätökset ja suositukset asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaamisen kehittämiseksi:

### *1. Ohjauksen tavoitteet:*

- Työryhmä esittää, että asuntotuotannon ohjauksen tavoitteena pidetään riittävää kokonaisasuntotuotantoa, alueellisesti monipuolista huoneistotyyppijakaumaa sekä riittävää kohtuuhintaista perheasuntotuotantoa. Valittavan ohjausmallin tulisi tukea mainittuja tavoitteita. Ohjausmallilla ei aktiivisesti pyritä asuntojen tilastollisen keskikoon eikä keskimääräisen asumisväljyyden kasvattamiseen.
- Työryhmä pitää perusteltuna tavoitteena, että lapsiperheiden osuus kaikista asuntokunnista pidetään vähintään ennallaan. Tämän tavoitteen tukemiseksi perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen (vähintään 2 makuuhuonetta) osuus koko tuotannosta tulisi olla lähellä 2000 –luvun alkupuolen tasoa. Tällöin perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen osuus koko asuntotuotannosta voisi vuotuisesti vaihdella välillä 40-50 %.
- Työryhmä suosittelee, että projektialueilla Talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektit ja asuntotuotanto-tiimi valmistelevat yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa projektialueilleen perheasuntotuotantotavoitteet ottaen huomioon koko kaupungin tasolla asetetut tavoitteet, projektialueelle määritelty profiili, perheasuntojen arvioitu alueellinen kysyntä sekä muut vastaavat seikat. Alueelliset tavoitteet hyväksytään samassa yhteydessä alueellisten rahoitus- ja hallintamuotojakaumien kanssa.
- Työryhmä suosittelee, että kiinteistövirasto määrittää täydennysrakentamisalueilla perheasuntotuotantotavoitteet kaava-alue- ja/tai tonttikohtaisesti yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ottaen huomioon kaupungin tasolla asetetut tavoitteet. Täydennysrakentamisalueilla kiinnitetään kuitenkin erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:
  - o Tarve tontin (lähi)alueella olevan asuntokannan monipuolistamiseen
  - o Perheasuntojen arvioituun kysyntään ja markkinoitavuuteen (hankkeen taloudelliseen toteutusvarmuuteen)
  - o Alueelliseen asuntojen lisätarpeeseen, kuten hissillisiin ja esteettämiin taloihin ikääntyville.

Keskeiset perustelut:

Työryhmän mielestä asuntotuotannon ohjauksen keskeisenä perusteluna ja tavoitteena tulisi pitää asuntotuotannon alueellisen monimuotoisuuden turvaamista ja asuntojen kysyntään vastaamista. Näin pyritään turvamaan väestöpohjan monimuotoisuus sekä asumisuran kehitysmahdollisuudet. Samalla vähennetään segregaation ja siihen liittyvien sosioekonomisten ongelmien uhkaa.

Lapsiperheiden osuuden pitämistä nykyisellä tasolla tulee tukea ohjaamalla asuntotuotantoa siten, että perheasuntojen osuus uudistuotannosta pysyy lähellä 2000-luvun alun tasoa. Perheasuntojen osuus voisi siten vaihdella vuotuisesti 40–50 %:n välillä. Perheasuntotuotannon suhteellisen osuuden merkittävä lisääminen 2000-luvun tasosta heikentäisi todennäköisesti pienasuntojen tarvitsijoiden tilannetta asuntomarkkinoilla entisestään. Riittäväällä perheasuntotuotannolla voidaan kuitenkin osaltaan pyrkiä hillitsemään perheasuntojen hintakehitystä. Lisäksi riittäväällä perheasuntotuotannolla voidaan pyrkiä parantamaan seudullisen asuntotarjonnan tasapainoa.

Työryhmän alustavan arvion mukaan edellä mainitun tavoitteen saavuttamiseksi pientalotuotannon asunnoista noin 90 %, Hitas-kerrostalotuotannon asunnoista noin 50–60 % ja muun kerrostalotuotannon asunnoista noin 30–40 % tulisi olla perheasunnoiksi soveltuvia asuntoja. Rakennusoikeuden mukaan tarkasteltuna tämä tarkoittaa sitä, että pientalotonteilla noin 95–100 %, Hitas-kerrostalotonteilla noin 60–70 % ja muilla kerrostalotonteilla noin 40–50 % tontin rakennusoikeudesta tulisi varata perheasuntoja varten. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää, että asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa MA-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Hitas-omistusasuntotuotannon osuutta tulisi lisätä viime vuosien tasosta merkittävästi. Tälle onkin tulevana vuosina hyvät edellytykset rakennettaessa uusia kantakaupungin ja meren läheisyyteen sijoittuvia projektialueita.

Perheasuntojen tarve ja tuotantotavoitteet tulee määritellä alueellisesti siten, että tavoitteet ovat realistisia, kun otetaan huomioon alueellinen perheasuntojen kysyntä, asuntojen hintataso, alueen talotyyppi sekä alueen muut erityispiirteet. Esimerkiksi vahvasti kerrostalovaltaisille kantakaupunkiin sijoittuville projektialueille voitaisiin sallia alhaisempi perheasunto-osuus, koska rakentamiskustannukset ja tätä kautta asuntojen myyntihinnat muodostuvat näillä alueilla todennäköisesti keskimääräistä huomattavasti korkeammiksi. Näillä alueilla perheasuntotuotanto kohdistuisi voimakkaasti Hitas-omistusasuntotuotantoon. Sen sijaan pientalovaltaisilla projektialueilla sekä esikaupunkialueille sijoittuvilla alueilla perheasuntojen osuus tulisi olla korkeampi ja ne sijoittuisivat sekä pien- että kerrostaloihin.

Täydennysrakentamisalueilla perheasuntojen osuus tulee arvioida alueen ominaisuuksien ja kehitystavoitteiden pohjalta kaava-alue- tai jopa tonttikohtaisesti. Tällöin tulee huomioon mahdollisuus lähialueen asuntokannan huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseen sekä asuntojen kysyntään vastaaminen. Samalla tulee kuitenkin kiinnittää huomiota tavoitteen realistisuuteen, eli perheasuntojen markkinoitavuuteen ja kysyntään. Usein muutoinkin haastavaksi muodostuville täydennysrakentamishankkeille ei tule asettaa lisähaasteita epärealistisilla perheasuntotuotantotavoitteilla.

### *1.1. Tavoitteiden toteutumisen seuranta:*

- Työryhmä esittää, että Talous- ja suunnittelukeskus seuraa yhdessä kiinteistöviraston kanssa asetettujen alueellisten ja koko kaupungin tasoisten tavoitteiden toteutumista. Tavoitteiden toteutumista seurataan noin kolmen vuoden valmistuneen asuntotuotannon keskiarvona.
- Työryhmän esittää, että arvioitaessa koko kaupungin tasoisten sekä alueellisten perheasuntotuotantotavoitteiden sekä asuntotuotannon monipuolisen huoneistotyyppijakauman toteutumista, tulee arvioinnissa huomioida kaikkiin talotyyppisiin (pientalot ja kerrostalot) sekä kaikissa rahoitus- ja hallintamuodoissa toteutuneet asunnot. Arvioinnissa ei kuitenkaan huomioida nimetyille ryhmille tarkoitettuja erityisasuntoja. Tavoitteiden toteutumista ei arvioida tilastollisen asuntojen keskipinta-alan eikä asumisväljyyden mukaan. Samalla tulee seurata myös pienasuntojen määrän ja asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisen keskipinta-alan kehitystä.

### Keskeiset perustelut:

Tilastollinen asumisväljyys ja asuntojen keskipinta-ala ovat heikkoja indikaattoreita arvioitaessa asumisen tasoa ja perheasuntotarjontaa. Seurannassa tulisikin kiinnittää ensisijaisesti huomiota toteutuneen asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaan. Samalla tulisi seurata pienasuntojen määrän sekä asuntotuotannon huoneistotyyppikohtaisen keskipinta-alan kehitystä, jotta mahdolliseen negatiiviseen kehitykseen voidaan puuttua riittävän nopeasti. Seurannan tulisi perustua useamman vuoden keskiarvoon, etteivät yksittäisten hankkeiden tai taloudellisten suhdanteiden vaikutukset suhteettomasti korostu.

Tavoitteiden toteuttaminen on luontevaa tehdä MA -ohjelman seurantaraportin yhteydessä, jonka valmistelusta vastaa talous- ja suunnittelukeskus. Alierakentamisprojektit seuraavat tavoitteiden toteutumista alueillaan.

## **2. Suositus ohjausmalliksi:**

- Työryhmä esittää, että asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjauksen mallina tutkitaan ja kokeillaan raportin kohdassa 3.2.5 esiteltyä **joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallia**, mikäli asuntopoliittisten päämäärien painopisteeksi asetetaan perheasuntotuotannon ja monimuotoisen asuntotuotannon turvaaminen sekä asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumisen tukeminen.

### Keskeiset perustelut:

Työryhmä arvio, että joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli mahdollistaa asuntotuotannon ohjaamisen siten, että monipuolinen huoneistotyyppijakauma voidaan saavuttaa niin alueellisesti kuin koko kaupungin tasolla.

Ohjausmalli antaa (omistus)asuntohankkeiden toteuttajille muita käsiteltyjä malleja (pois lukien ohjauksesta luopuminen) laajemmat mahdollisuudet asuntohankkeiden huoneistotyyppijakauman vapaalle määrittämiselle. Tämä lisää pienasuntojen tuotantoa ainakin jonkin verran, mutta ohjausmallilla voidaan samanaikaisesti varmistaa asuntotuotannon (alueellinen) huoneistotyyppijakauman monipuolisuus sekä perheasuntojen tarjonta. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallissa ohjaus kohdistuu suoraan perheasuntojen määrän turvaamiseen, ilman että ohjaus kohtuuttomasti rajoittaa pienasuntojen toteutusmahdollisuuksia.

Asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista voidaan tukea jättämällä osa tonttien rakennusoikeudesta ohjauksen ulkopuolelle. Joustava malli vähentänee poikkeamispäätösten tarvetta. Työryhmän mielestä malli toteuttaa useita kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita ilman, että yksittäisten tavoitteiden painoarvo korostuu suhteettomasti.

## **3. Ohjauksen toteuttaminen ja kohdentaminen:**

- Työryhmä esittää, että ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta käytetään poikkeustapauksissa silloin, kun erityisen painavat asuntopoliittiset syyt sitä edellyttävät. Arviointi asemakaavaan perustuvan ohjauksen tarpeellisuudessa tehdään aina kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyönä.
- Työryhmä esittää, että asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaus voitaisiin kohdentaa lähtökohtaisesti eri talotyypeissä ja rahoitus- ja hallintamuodoissa esimerkiksi seuraavasti:



- Kerrostalotuotannossa Hitas –omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % tulisi toteuttaa perheasuntoina (50-60 % asunnoista).
- Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % tulisi toteuttaa perheasuntoina (30-40 % asunnoista)
- Pientalotuotannossa asunnot tulisi valtaosin toteuttaa perheasuntoina. Tiiviissä kaupunkipientalotuotannossa voidaan kuitenkin toteuttaa pienasuntoja kun se on tarkoituksenmukaista.
- Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistusasuntotuotantoa ja osaomistusasuntotuotantoa. Ohjaus voidaan perustellusta syystä kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, mikäli se on huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaamiseksi perusteltua. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että asetettavat tavoitteet ovat realistisia.

Keskeiset perustelut:

Ohjauksen joustavuuden varmistamiseksi ohjauksen tulisi perustua aina ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Asemakaavamääräyksiin perustuvaan ohjausta käytettäisiin vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi yksityisellä maalla. Tällöinkin asia tulisi ensisijaisesti pyrkiä ratkaisemaan maankäytösopimuksin. Arviointi asemakaavaan perustuvan ohjauksen tarpeellisuudesta tulisi tehdä kolmen asianomaisen hallintokunnan, eli kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen välisenä yhteistyönä.

Perheasuntotuotannon tulisi painottua Hitas -omistusasuntotuotantoon sekä pientalotuotantoon. Hitas -hankkeet ovat kohtuuhintaista, jolloin lapsiperheillä on aidosti mahdollisuus myös suurempien asuntojen hankkimiseen. Hitas -tuotannossa voitaneen myös pyrkiä huolehtimaan siitä, että perheasunnoiksi suunniteltuja asuntoja tarjotaan ensisijaisesti lapsiperheiden ostettavaksi, jolloin ohjauksesta saadaan paras mahdollinen hyöty.

Pientalotuotannossa käytännössä kaikki asunnot ovat luokiteltavissa perheasunnoiksi jo nykyisellään ja myös suuria perheasuntoja syntyy pientalotonteille runsaasti. Tosin tiiviissä kaupunkipientalorakentamisessa voidaan toteuttaa myös jonkin verran pienasuntoja, mikä lisää asumisen vaihtoehtoja. Pientaloihin sijoittuvat perheasunnot kohdentuvat kerrostaloihin sijoittuvia perheasuntoja paremmin lapsiperheille ja suurille asutokunnille.

Luovutettaessa tontteja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon tulisi riittävä osa asunnoista toteuttaa perheasuntoina monipuolisen huoneistotyyppijakauman ja riittävän perheasuntotarjonnan saavuttamiseksi. Sääntelemättömälle kerrostalo-omistusasuntotuotannolle esitetty tavoite (keskimäärin noin 40–50 % rakennusoi-keudesta, eli noin 30–40 % asunnoista) ei poikkeaa suuresti siitä, mitä kerrostaloi-hin syntyy myös ilman erityistä ohjausta. Ohjauksella olisi siten lähinnä vain var-mistava vaikutus, eikä se todennäköisesti rajoittaisi huoneistotyyppijakauman va-paata määrittelyä kovinkaan voimakkaasti.

Työryhmän mielestä asuntotuotannon ohjaus voisi kohdistua pääasiallisesti omis-tusasuntotuotantoon ja osaomistustuotantoon, joka vastaisi pitkälti nykyistä käy-täntöä. Työryhmän mielestä poikkeustapauksissa ohjaus voisi kuitenkin kohdistua myös vuokra- ja asumisoikeustuotantoon, mikäli se osoittautuu alueen asuntokan-nan huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen kannalta tai muusta vastaavasta syystä tarpeelliseksi. Näin voidaan ehkäistä esimerkiksi erittäin suurien vuokra-asuntohankkeiden toteutumista pelkästään pieninä yhden ja kahden huoneen koh-teina. Mahdollinen vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon kohdistu-va ohjaus tulee kuitenkin olla omistusasuntotuotantoa huomattavasti maltillisempaa, jotta ohjaus ei muodostu epärealistiseksi ja tällä tavalla hankkeiden toteutumista vaarantavaksi. Esimerkiksi vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei suu-rille perheasunnoille ole nykyisellään kovinkaan merkittävää kysyntää kokonais-vuokrien noustessa huomattavan korkeiksi<sup>43</sup>.

#### **4. Muut suositukset ja johtopäätökset:**

Edellä esitetyn lisäksi työryhmä suosittaa seuraavaa:

- Asemakaavoituksella varmistetaan riittävä pientalojen ja muiden pienimuotoisten kohteiden (erillispientalo, kaupunkipientalo, rivitalo, pienkerrostalo) tonttivaranto. Kaupungin hallintokunnat pyrkivät omalla toiminnallaan edistämään pientalo- ja pienimuotoisten kohteiden toteutumista esimerkiksi laatimalla ohjeistus kaupun-kipientalotonttien toteuttajille ja edistämällä omatoimista rakennuttamista.

<sup>43</sup> Vapaarahoitteisten vuokra-asuntohankkeiden toteuttajat (esim. institutionaaliset sijoittajat) tavoittelevat nykyisellään noin 6-8 % vuokratuottoa hankkeeseen sitoutuneelle pääomalle. Näin ollen asunnon hankinta-arvon ollessa esim. 3000 euroa/h-m<sup>2</sup>, kohteesta saatavan pääomavuokran tulisi olla esim. 6 % tuottotavoitteella 15 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokraan tulee vielä lisätä hoitokuluista ja mahdollisesta tontinvuokrasta aiheutuvat kulut, jotka voivat olla karkeasti yhteen-sä noin 5 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk. Esimerkkitapauksen keskivuokraksi muodostuisi siten noin 20 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk, joka tarkoittaa esim. 75 h-m<sup>2</sup> asunnossa 1 500 euron kuukausivuokraa. Tällaisille asunnoille on vaikeaa löytää maksukykyisiä vuokra-laisia tai ainakin vuokralaisten vaihtuvuus nousee korkeaksi, joka puolestaan alentaa asuntojen käyttöastetta. Vaikka edellä esitetty laskelma on karkealla tasolla eikä siinä huomioida esim. kohdekohtaisia vuokran jyvityksiä, se osoittaa varsin selkeästi, millaisia (kustannus)haasteita suuret asunnot tuottavat mm. vapaarahoitteisille vuokra-asuntohankkeille.

- Kohtuuhintaisen perheasuntotuotannon turvaamiseksi huolehditaan riittävästä Hitas-omistusasuntotuotannosta. Työryhmän näkemyksen mukaan Hitas -tuotannon osuus voisi olla noin 2/3 MA -ohjelman mukaisesta välimuodon asuntotuotannosta, eli noin 25 % koko asuntotuotannosta.
- Hitas-asuntojen myynnin valvonnassa kiinnitetään jatkossa erityistä huomiota siihen, että perheasunnoiksi suunniteltuja asuntoja tarjotaan aina ensisijaisesti lapsiperheiden ostettavaksi.
- Tutkitaan mahdollisuuksia kehittää Hitas –rakennuttajapalkkiojärjestelmää siten, että se kannustaa rakennuttajia toteuttamaan perheasuntovaltaisia hankkeita myös markkinoitavuudeltaan haastavilla alueilla.
- Asemakaavoituksessa tutkitaan mahdollisuuksia edistää erityisissä poikkeustapa-uksissa perheasuntojen tuotantoa kannustimin esimerkiksi sallimalla perheasuntoihin rakennettavaksi asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi vaatehuoneen tai kylpyhuoneesta erillisen WC:n (enimmäispinta-ala noin 3-4 m<sup>2</sup>) rakentamisen. Asemakaavoituksessa kiinnitetään lisäksi erityistä huomiota perheasuntotuotantoon suunnattavien tonttien rakennuskustannusten kohtuullisuuteen.
- Asuntojen aitoa yhdisteltävyyttä ja eroteltavuutta edistetään laatimalla tätä koskeva ohje rakennusvalvonta- ja kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen yhteistyönä.
- Tontinluovutuksessa edistetään perheasuntotuotantoa muun muassa painottamalla perheasuntojen merkitystä järjestettävien tontinluovutuskilpailujen ohjelmissa sekä huolehtimalla Hitas –tonttien kohtuuhintaisesta tonttihinnoittelusta.

Samalla tutkitaan mahdollisuutta edistää täydennysrakentamista ja perheasuntojen tuotantoa haastavilla erikseen nimettävillä täydennysrakentamisalueilla, joilla voidaan rakennushankkeiden edistämiseksi tontinluovutuksessa soveltaa tavanomaisesti alhaisempaa tonttihinnoittelua sekä joustavia tontinluovutusehtoja.

- Tutkitaan mahdollisuutta kehittää ikääntyville suunnattua tukea ja neuvontaa, jonka tavoitteena on avustaa ikääntyviä siirtymään mahdollisesti epätarkoituksenmukaiseksi muodostuneista ja liian raskashoitaisista asunnosta tarkoituksenmukaisempiin asuntoihin, joille tuotetaan myös tarpeelliset palvelut.

Samalla tutkitaan mahdollisuutta varataan riittävästi tontteja täydennysrakentamisaalueilta seniori- ja palvelutaloille sekä ohjataan tällä tavoin toteutettavat asunnot ensisijassa kyseisillä alueella jo asuville ikääntyville asukkaille.

Keskeiset perustelut:

Pientalot ja muu pienimuotoinen rakentaminen muodostavat keskeisen osan Helsingin perheasuntojen ja suurten perheasuntojen tarjonnasta. Pientalot (erillispientalo, rivitalo, kaupunkipientalo, pienkerrostalot) ovat lapsiperheille usein kiinnostava asumismuoto. Kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien tulisikin huolehtia kysyntään näiden kohtuullisesta pientalotonttivarannosta sekä edistää omalla toiminnallaan näiden hankkeiden toteutumista. Erityisesti kaupunkipientalotontit ovat haastava talotyyppi, joiden laajamittainen toteuttaminen edellyttää selkeän ohjeistuksen laatimista rakentajille ja rakennuttajille. Tulevaisuudessa pientalovaltaisia asuinalueita rakentuu ainakin Alppikylän, Kontulan, Honkasuon ja Östersundomin alueille.

Työryhmä esittää, että kerrostalotuotannossa perheasuntojen tarjonta keskittyisi erityisesti Hitas -tuotantoon. Erityisesti uusilla Jätkäsaaren ja Kalasataman sekä Kruunuvuorenrannan projektialueilla kohtuuhintaisille Hitas -perheasunnoille on mitä ilmeisimmin varsin kova kysyntä. Kysyntää edistää erityisesti sääntelemättömän omistusasuntotuotannon ja Hitas -tuotannon välille muodostuva hintaero, palveluiden hyvä saatavuus sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet. Samalla tulisi huolehtia siitä, että perheasunnoiksi suunniteltuja asuntoja tarjotaan nimenomaan lapsiperheiden ostettavaksi.

Perheasuntojen rakentaminen ei aina ole rakennuttajien ja rakennusliikkeiden näkökulmasta houkuttelevaa. Tästä syystä perheasuntojen ”vapaaehtoisen” tuotannon lisäämiseksi voitaisiin harkita erityyppisiä kannustimia. Kannustimet voisivat perustua asemakaavamääräyksiin tai tontinluovutusehtoihin. Lisäksi voitaisiin tutkia mahdollisuuksia kehittää Hitas –järjestelmää siten, että se kannustaisi nykyistä paremmin myös perheasuntovaltaisten asuntohankkeiden rakentamiseen myös markkinoitavuudeltaan haastavilla alueilla.

Perheasunnoiksi sopivia asuntoja on melko runsaasti pienten ruokakuntien ja erityisesti ikääntyvien käytössä. Asunnot ovat usein ominaisuuksiltaan ikääntyville sopimattomia kuten esteellisiä, hissittömiä, varustetasoltaan puutteellisia sekä usein varsin raskashoitoisia. Jos näille asukkaille olisi tarjolla heille sopivampia asuntoja, voisi suuria kerrostaloasuntoja sekä pientaloasuntoja vapautua perheasunnoiksi. Monilla alueilla ikääntyvät asukkaat ja aluejärjestöt ovat tehneet aloitteita palvelutalojen saamiseksi alueilleen. Mikäli ikääntyvällä asukkaalla ei ole omaisia tai ystäviä, jotka voivat luotettavasti auttaa asunnon vaihtamiseen liit-

tyvissä järjestelyissä, voi asunnon vaihto muodostua ylivoimaiseksi ja riskialttiiksi. Kaupungin olisi syytä tutkia mahdollisuutta kehittää neuvonta- ja tukipalveluita tällaisia tapauksia varten sekä varmistaa riittävä palveluasuntojen tuotanto sopivilta paikoilta kuten kantakaupungista ja vanhoilta esikaupunkialueilta. Neuvonnan ja tukitoiminnan tulee tietenkin olla vapaaehtoista ja erityisen hienovaraista.

## KESKIPINTA-ALATYÖRYHMÄ

Helsingissä 31.3.2011

Sami Haapanen (pj)  
kiinteistövirasto

Tuomas Kivelä  
kiinteistövirasto

Henna Helander  
asuntotuotantotoimisto

Riitta Jalkanen  
kaupunkisuunnitteluvirasto

Juha Veijalainen  
rakennusvalvontavirasto

Rikhard Manninen (asiantuntijajäsen)  
kaupunkisuunnitteluvirasto

### LÄHTEET

Helsingin kaupungin tietokeskus, 2009:  
*Helsingin tila ja kehitys 2009*

Helsingin kaupungin tietokeskus, 2010:  
*Asuntojen hinnat Helsingissä heinä-syyskuussa 2010*

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto/VTT, Pekka Lahti, Jyri Nieminen ja Markku Virtanen, 2008:  
*Ekotehokkuuden arviointi ja lisääminen Helsingissä*

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus, 2009:  
*Asuinkerrostalojen rakentamisen ohjauksen kustannustarkasteluja (julkaisusarja6/2009)*

Helsingin kaupungin tietokeskus, Markku Lankinen ja Henrik Lönnqvist, 2010:  
*Neliöt tiukilla. Asumisväljyys Helsingissä (tutkimuskatsauksia 2010/3)*

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosasto, 2010:  
*Vetovoimainen esikaupunkiasuminen, Kohderyhmäselvityksiä (selvityksiä 2010:5)*

Kaupunkitutkimus TA Oy, Seppo Laakso, 2010:  
*Näkökulmia asuntotuotannon pinta-alasääntelyyn Helsingissä*

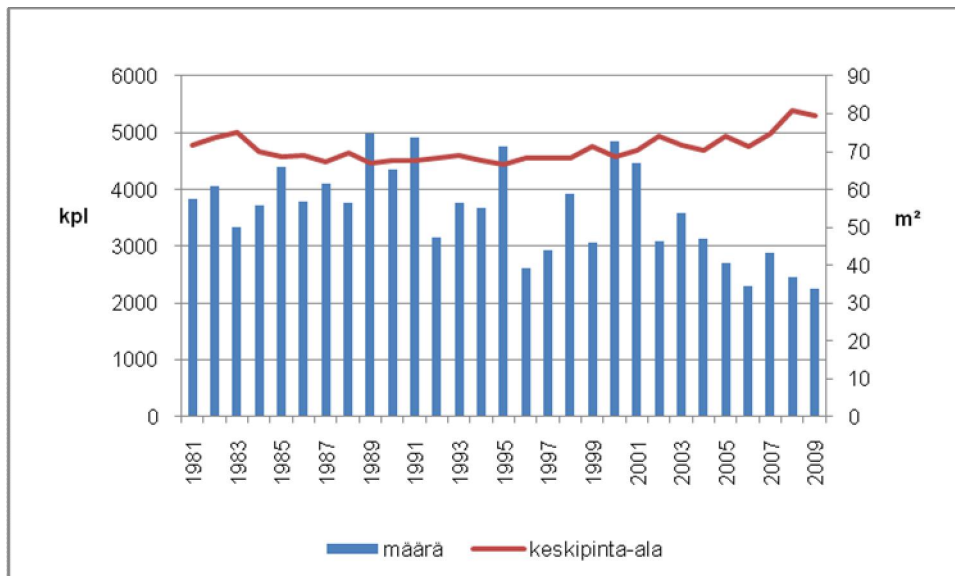
## LIITE 1: HELSINGIN HUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄT JA KESKIKOOT OSA-ALUEITTAIN

osa-alue	huon. lkm. (ala tunnettu)	keski- pinta-ala (h-m <sup>2</sup> )	osa-alue (jatkuu)	huon. lkm. (ala tunnettu)	keski- pinta-ala (h-m <sup>2</sup> )	osa-alue (jatkuu)	huon. lkm. (ala tunnettu)	keski- pinta-ala (h-m <sup>2</sup> )	osa-alue (jatkuu)	huon. lkm. (ala tunnettu)	keski- pinta-ala (h-m <sup>2</sup> )
010 Kruununhaka	4 397	67,7	250 Käpylä	4 499	53,7	362 Latokartano	3 640	65,8	463 Reimarla	2 641	63,0
020 Kluuvi	389	61,7	260 Koskela	1 790	57,9	363 Viikin tiedepuisto	581	39,3	464 Marttila	163	78,5
030 Kaartinkaupunki	660	79,6	270 Vanhakaupunki	148	46,2	364 Viikinmäki	688	61,4	465 Pitäjänm. t.al.	1 411	63,6
040 Kamppi	7 725	57,4	281 Pirkkola	216	71,1	370 Pukinmäki	4 649	61,6	471 Kontula	7 513	61,2
050 Punavuori	5 778	53,3	282 Maunula	4 388	55,2	381 Ylä-Malmi	3 949	55,8	472 Vesala	3 466	70,6
060 Eira	680	81,6	283 Metsälä	469	100,6	382 Ala-Malmi	2 463	65,8	473 Mellunmäki	4 509	62,5
070 Ullanlinna	6 816	68,2	284 Patola	5 331	66,7	383 Pihlajamäki	4 349	59,7	474 Kivikko	2 249	67,3
080 Katajanokka	2 566	76,0	285 Veräjämäki	1 388	82,9	384 Tattariharju	12	74,0	475 Kurkimäki	1 364	62,6
090 Kaivopuisto	324	118,4	286 Maunulanpuisto	2	65,5	385 Malmin lentok.	1 071	75,0	480 Vartiosaari	10	82,2
100 Sörnäinen	4 859	50,0	287 Veräjälakso	679	61,5	386 Pihlajisto	1 460	63,0	491 Yliskylä	5 948	70,1
111 Siltasaari	1 663	51,1	291 Etelä-Haaga	8 406	50,4	391 Tapaninvainio	3 638	82,3	492 Jollas	1 187	98,7
112 Linjat	6 909	42,7	292 Kivihaka	604	50,8	392 Tapanila	3 071	65,9	493 Tullisaari	3	52,0
113 Torkkelinmäki	5 745	37,6	293 Pohjois-Haaga	5 716	52,4	401 Siltämäki	2 942	74,9	494 Tahvonlahti	149	97,4
121 Harju	6 047	37,5	294 Lassila	2 522	57,7	402 Tapulikaupunki	4 240	68,6	495 Hevossalmi	730	79,8
122 Alppila	3 470	38,4	301 Vanha Munkkinm.	5 156	70,1	403 Töyrynummi	1 940	81,6	500 Villinki	4	63,8
130 Etu-Töölö	8 886	66,7	302 Kuusisaari	235	173,7	411 Puistola	2 772	84,9	510 Santahamina	296	59,3
140 Taka-Töölö	10 008	57,6	303 Lehtisaari	590	106,4	412 Heikinlaakso	1 156	87,9	520 Suomenlinna	343	70,7
150 Meilahti	4 373	53,7	304 Munkkivuori	3 119	54,9	413 Tattarisuo	26	69,2	531 Länsisaaret	1	54,0
160 Ruskeasuo	4 259	56,5	305 Niemenmäki	834	54,4	414 Jakomäki	3 049	62,4	541 Keski-Vuosaari	7 302	63,0
171 Länsi-Pasila	2 641	60,7	306 Talinranta	584	62,4	420 Kulosaari	2 141	84,6	542 Nordsjön kno	1	23,0
172 Pohjois-Pasila	1	45,0	310 Lauttasaari	12 447	62,5	431 Länsi-Herttoniemi	5 151	54,1	543 Uutela	2	76,0
173 Itä-Pasila	2 311	57,1	320 Konala	2 727	62,2	432 Roihuvuori	4 552	54,5	544 Meri-Rastila	2 492	64,5
174 Keski-Pasila	80	61,7	331 Kannelmäki	7 601	57,8	433 Herttoniemen t.al.	31	52,6	545 Kallahti	3 405	63,5
180 Laakso	1 292	49,5	332 Maununneva	1 050	87,1	434 Herttoniemenranta	4 544	64,5	546 Aurinkolahti	3 259	66,5
190 Mustikkam.-Korkeasr.	12	72,9	333 Malminkartano	4 230	63,7	440 Tammissalo	951	104,8	547 Rastila	1 821	80,9
201 Ruoholahti	1 547	66,9	334 Hakuninmaa	1 158	87,4	451 Vartioharju	2 757	80,5	548 Niinisaari	2	63,0
202 Lapinlahti	44	33,3	335 Kuninkaantammi	46	85,5	452 Puotila	3 016	55,3	550 Östersundom	218	130,4
203 Jätkäsaari	1 166	68,7	341 Länsi-Pakila	2 980	89,2	453 Puotinharju	2 242	57,2	560 Salmenkallio	24	127,5
204 Munkkisaari	864	60,6	342 Itä-Pakila	1 467	90,9	454 Myllypuro	5 135	65,7	570 Talosaari	29	132,9
210 Hermanni	2 916	52,5	351 Paloheinä	2 340	94,5	455 Marjaniemi	831	128,5	580 Karhusaari	136	195,2
220 Vallila	5 719	41,9	352 Torpparinmäki	1 054	86,1	456 Roihupelto	16	61,9	591 Landbo	230	154,6
231 Toukola	884	52,9	353 Tuomarinkartano	98	93,3	457 Itäkeskus	2 531	61,5	592 Puroniitty	64	131,7
232 Arabianranta	2 428	62,9	354 Haltiala	9	42,1	461 Pajämäki	1 234	49,9	<b>koko Helsinki</b>	<b>326 404</b>	<b>62,2</b>
240 Kumpula	2 154	52,6	361 Viikinranta	566	70,9	462 Tali	542	61,7			

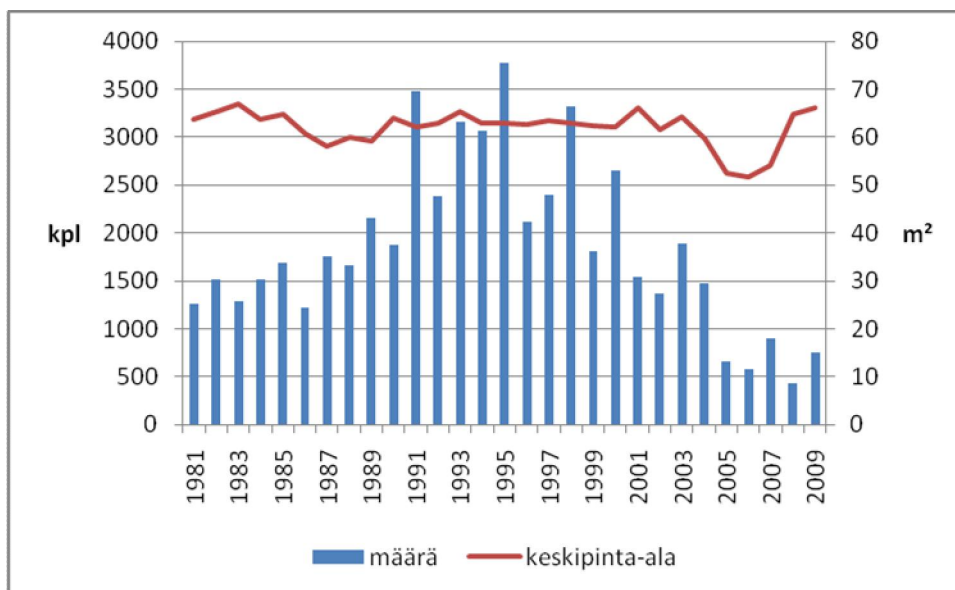
Taulukossa on ilmoitettu pinta-alaltaan tunnettujen huoneistojen lukumäärät ja keskipinta-alat. Käsitteenä "huoneisto" voi tietyissä tilanteissa poiketa "asunnosta" tuottaen hieman erilaiset tunnusluvut.

Lähde: Facta-kuntarekisteri, taulu Valmiiden\_rakennusten\_huoneistot, tiedot 4/2010

**LIITE 2:TALUKOT ASUNTOJEN KESKIKOON KEHITYKSESTÄ RAHOITUS- JA HALLINTAMUODOITTAIN JA TALOTYYPEITTÄIN VUOSINA 1981-2009 (Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus)**

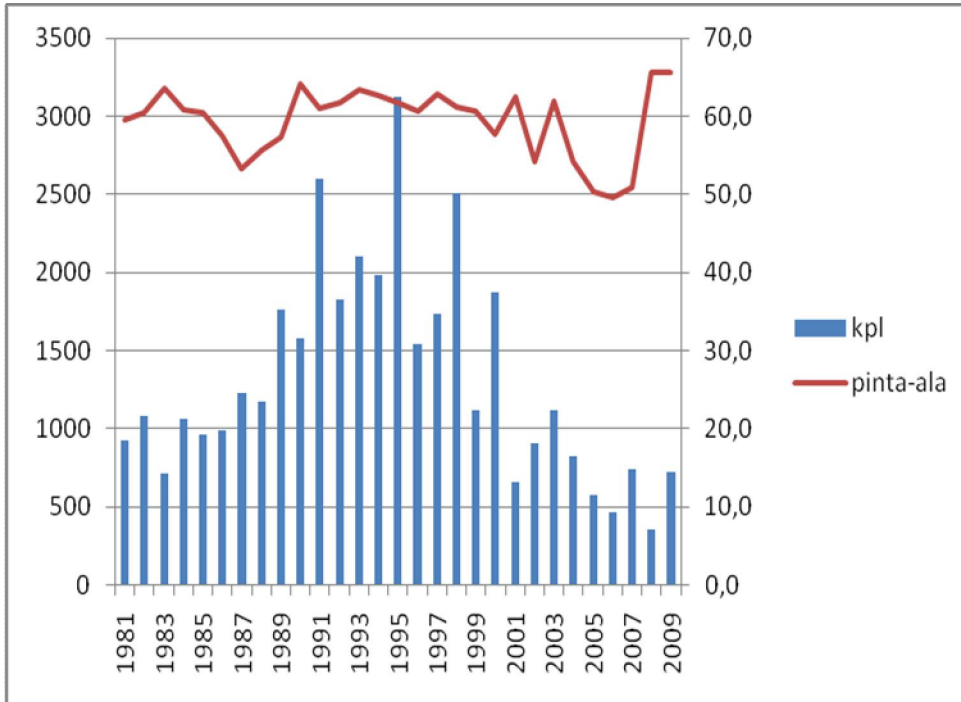


**Kuva 1.** Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala ja määrä vuosina 1981-2009 Helsingissä.

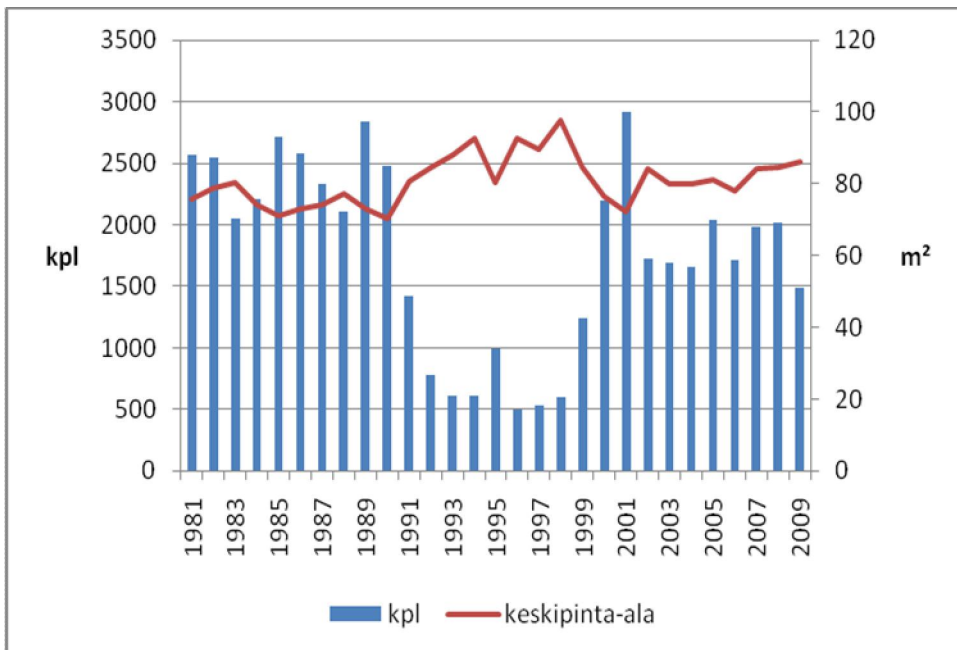


**Kuva 2.** Valmistuneiden Ara-rahoitteisten asuntojen määrä ja keskipinta-ala

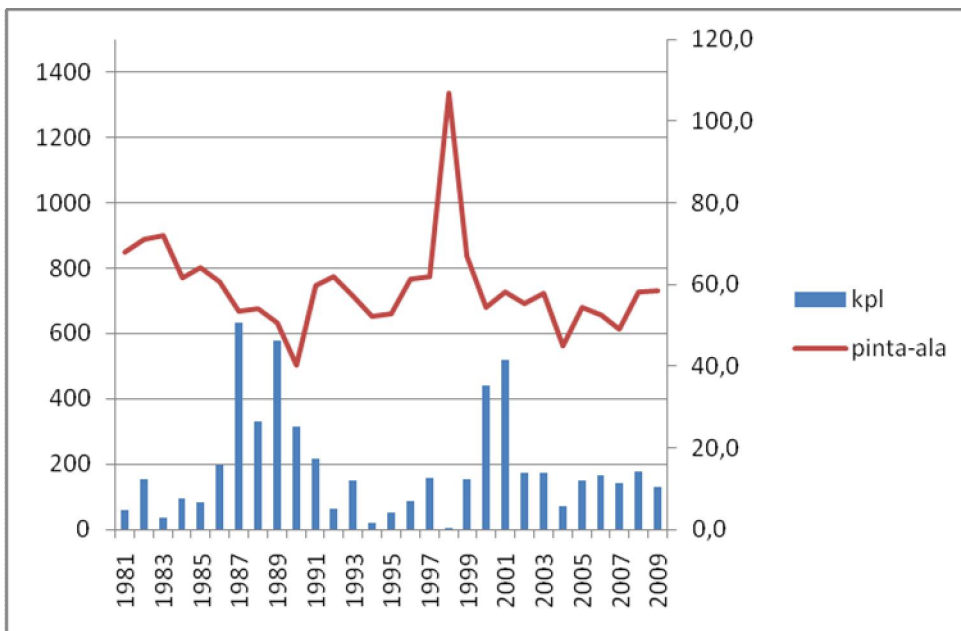




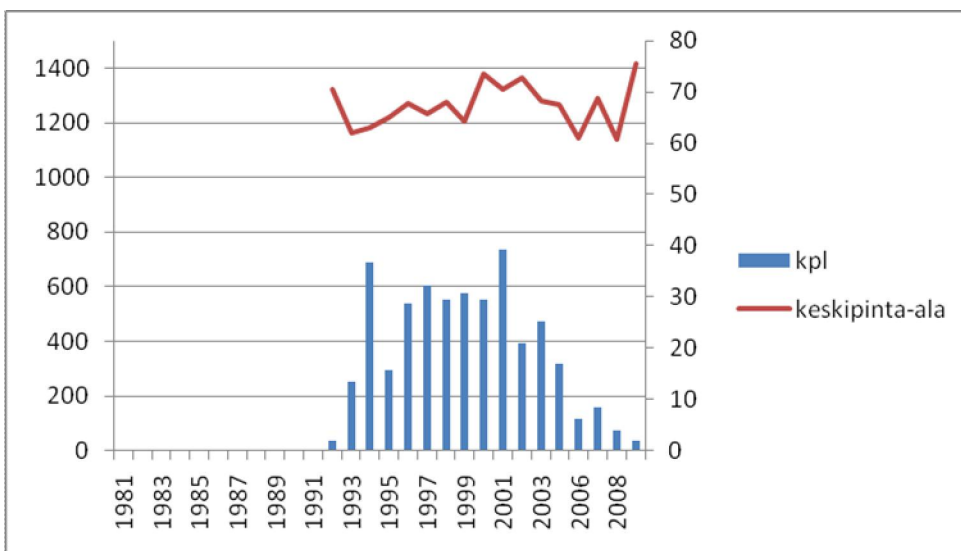
Kuva 3. Valmistuneiden Ara-rahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ja keskipinta-ala.



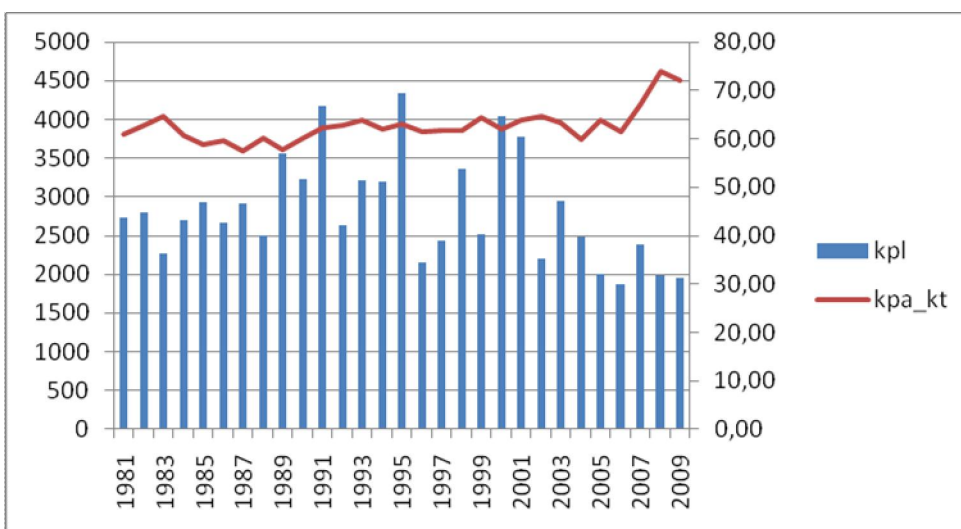
Kuva 4. Valmistuneiden vapaarahoitteisten asuntojen määrä ja keskipinta-ala



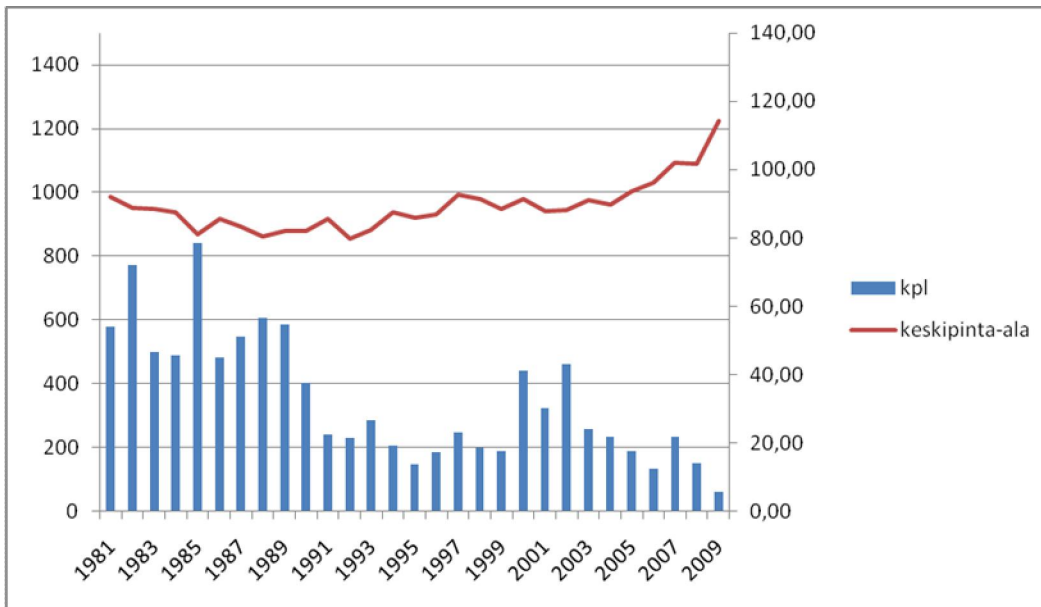
Kuva 5. Valmistuneiden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ja keskipinta-ala.



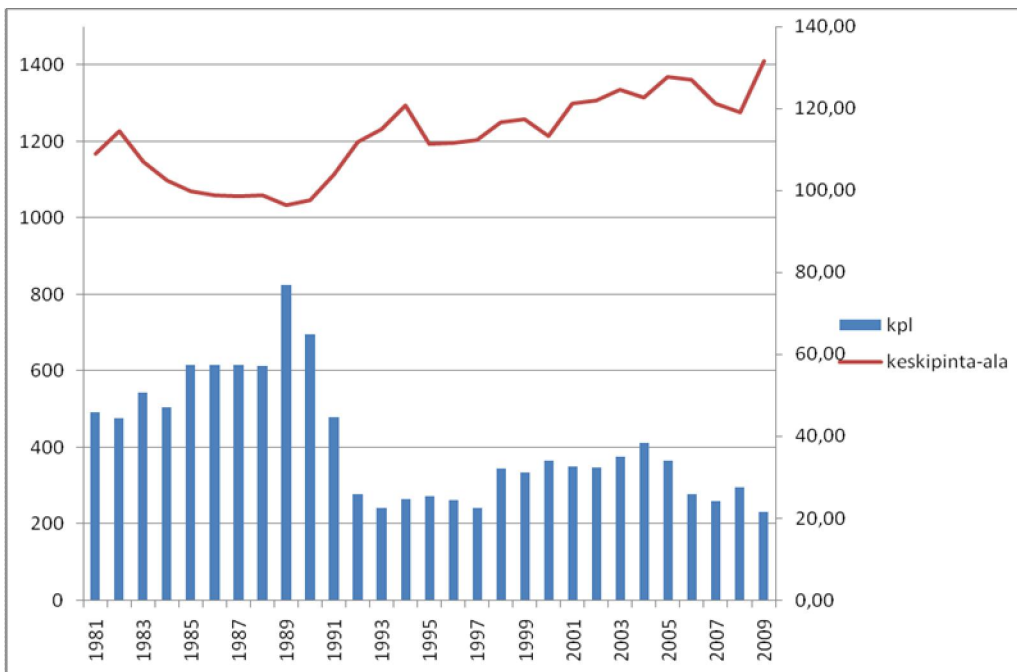
Kuva 6. Valmistuneiden asumisoikeusasuntojen määrä ja keskipinta-ala.



Kuva 7. Valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä ja keskipinta-ala



Kuva 8. Valmistuneiden rivitaloasuntojen määrä ja keskipinta-ala



Kuva 10. Valmistuneiden omakotitaloasuntojen määrä ja keskipinta-ala

### LIITE 3: PERHEASUNTOJEN TUOTANTO HELSINGISSÄ 2000–2009 JA ENNUSTE 2010–2020

#### KAIKKI ASUNNOT

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2000–09 yht.	2010–20 yht.
kerros- taloissa*	4 048	3 784	2 276	2 949	2 491	2 142	1 877	2 390	2 006	1 953	2 486	3 779	4 822	5 724	3 080	3 294	4 018	3 974	4 103	4 212	3 755	25 916	43 247
Hitas	255	253	248	413	113	89	135	218	222	309	383	525	815	1 624	726	1 463	1 334	1 400	1 906	1 647	1 626	2 255	13 449
ei-Hitas	3 820	3 365	1 929	2 565	2 387	1 875	1 690	2 107	1 635	1 092	2 103	3 254	4 007	4 100	2 354	1 831	2 684	2 574	2 197	2 565	2 129	22 465	29 798
pien- taloissa	805	673	807	633	643	556	412	492	445	292	95	591	776	809	734	629	552	594	674	627	548	5 758	6 629
<b>yht.</b>	<b>4 853</b>	<b>4 457</b>	<b>3 083</b>	<b>3 582</b>	<b>3 134</b>	<b>2 698</b>	<b>2 289</b>	<b>2 882</b>	<b>2 451</b>	<b>2 245</b>	<b>2 581</b>	<b>4 370</b>	<b>5 598</b>	<b>6 533</b>	<b>3 814</b>	<b>3 923</b>	<b>4 570</b>	<b>4 568</b>	<b>4 777</b>	<b>4 839</b>	<b>4 303</b>	<b>31 674</b>	<b>49 876</b>

\*) ml. asunnot muissa kuin asuintaloissa

#### PERHEASUNNOT 1 (väh. 3 h+k JA 70 m²)

ennusteen oletuksia: Hitas-kt-tuotannosta 46 %, muusta kt-tuotannosta 35 % ja pientalotuotannosta 100 % perheasuuntoja

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2000–09 yht.	2010–20 yht.
kerros- taloissa	1 360	1 352	823	1 038	719	703	593	931	773	641	912	1 380	1 777	2 182	1 158	1 314	1 553	1 545	1 646	1 655	1 493	8 933	16 616
Hitas	98	89	143	212	44	16	40	131	72	174	176	242	375	747	334	673	614	644	877	758	748	1 019	6 187
ei-Hitas	1 262	1 263	680	826	675	687	553	800	701	467	736	1 139	1 402	1 435	824	641	939	901	769	898	745	7 914	10 429
pien- taloissa	805	673	807	633	643	556	412	492	445	292	95	591	776	809	734	629	552	594	674	627	548	5 758	6 629
<b>yht.</b>	<b>2 165</b>	<b>2 025</b>	<b>1 630</b>	<b>1 671</b>	<b>1 362</b>	<b>1 259</b>	<b>1 005</b>	<b>1 423</b>	<b>1 218</b>	<b>933</b>	<b>1 007</b>	<b>1 971</b>	<b>2 553</b>	<b>2 991</b>	<b>1 892</b>	<b>1 943</b>	<b>2 105</b>	<b>2 139</b>	<b>2 320</b>	<b>2 282</b>	<b>2 041</b>	<b>14 691</b>	<b>23 245</b>
Hitas-kt, perheas.	38,4%	35,2%	57,7%	51,3%	38,9%	18,0%	29,6%	60,1%	32,4%	56,3%												45,2%	
muu kt, perheas.	33,0%	37,5%	35,3%	32,2%	28,3%	36,6%	32,7%	38,0%	42,9%	42,8%												35,2%	
perheas. osuus	44,6%	45,4%	52,9%	46,6%	43,5%	46,7%	43,9%	49,4%	49,7%	41,6%	39,0%	45,1%	45,6%	45,8%	49,6%	49,5%	46,1%	46,8%	48,6%	47,2%	47,4%	46,4%	46,6%

## PERHEASUNNOT 2 (väh. 4 h+k JA 100 m²)

ennusteen oletuksia: Hitas-kt-tuotannosta 14 %, muusta kt-tuotannosta 7 % ja pientalotuotannosta 100 % perheasuontoja

																					2000– 09 yht.	2010– 20 yht.	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
kerros- taloissa	220	142	128	171	64	164	136	236	173	142	201	301	395	514	266	333	375	376	421	410	377	1 576	3 969
Hitas	23	10	36	55	5	0	8	65	32	44	54	74	114	227	102	205	187	196	267	231	228	278	1 883
ei-Hitas	197	132	92	116	59	164	128	171	141	98	147	228	280	287	165	128	188	180	154	180	149	1 298	2 086
pien- taloissa	805	673	807	633	643	556	412	492	445	292	95	591	776	809	734	629	552	594	674	627	548	5 758	6 629
<b>yht.</b>	<b>1 025</b>	<b>815</b>	<b>935</b>	<b>804</b>	<b>707</b>	<b>720</b>	<b>548</b>	<b>728</b>	<b>618</b>	<b>434</b>	<b>296</b>	<b>892</b>	<b>1 171</b>	<b>1 323</b>	<b>1 000</b>	<b>962</b>	<b>927</b>	<b>970</b>	<b>1 095</b>	<b>1 037</b>	<b>925</b>	<b>7 334</b>	<b>10 598</b>
Hitas-kt, perheas.	9,0%	4,0%	14,5%	13,3%	4,4%	0,0%	5,9%	29,8%	14,4%	14,2%												12,3%	
muu kt, perheas.	5,2%	3,9%	4,8%	4,5%	2,5%	8,7%	7,6%	8,1%	8,6%	9,0%												5,8%	
perheas. osuus	21,1%	18,3%	30,3%	22,4%	22,6%	26,7%	23,9%	25,3%	25,2%	19,3%	11,5%	20,4%	20,9%	20,3%	26,2%	24,5%	20,3%	21,2%	22,9%	21,4%	21,5%	23,2%	21,2%

Toteutus: KSV/YS/TUT/Jussi Mäkinen 2010

Lähteet: Toteutuma, kaikki asunnot: Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja 2004 ja 2009 (Tieke), Rakentaminen Helsingissä vuoden 2010 toisella neljänneksellä (Tieke: tilastoja 2010:28)

Toteutuma, perheasunnot: Facta-kuntarekisteri, taulut Valmiit\_rakennukset ja Valmiiden\_rakennusten\_huoneistot, tiedot 4/2010

Ennuste, kaikki asunnot: Taske/Keto/Ato-rekisteri (Harri Kukkonen)



Helsingin kaupunki  
**Kiinteistövirasto**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
PB 2214  
00099 HELSINGFORS STAD  
Puh. / Tfn (09) 310 1671