



LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017

Seurantaraportti 2010





Helsingin kaupungin talous- ja
suunnittelukeskuksen julkaisusarja

5
2010

LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI
Maankäytön ja asumisen
toteutusohjelma 2008–2017

Seurantaraportti 2010

Tekijät Kirsi Mäkinen, Riikka Karjalainen, Harri Kukkonen, Mari Randell

Taitto Heikki Jantunen Yliopistopaino

Kansikuva Roy Koto

Julkaisija Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus
Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 5/2010

Paino Newprint Oy

ISSN 1459-8779

ISBN 978-952-223-716-3

ISBN verkkojulkaisu 978-952-223-717-0

Helsinki 2010

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.2.2008 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelman) vuosille 2008–2017. Ohjelman täytäntöönpanopäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus päätti, että ohjelman toteutumisen seurannasta raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain. Samassa yhteydessä seurataan pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman 2008–2011 toteutumista. Seurannasta vastaa talous- ja suunnittelukeskus.

Kaupunginvaltuusto merkitsi MA-ohjelman seurantaraportin 2010 tiedoksi 5.5.2010. Raportti sisältää asuntopoliittisen katsauksen sekä selostuksen ohjelman tavoitteiden toteutumisesta.

Seurantatietoihin perustuen kaupunginvaltuusto täsmensi MA-ohjelman hallintamuotoihin liittyvää tavoitetta (tavoite 2) seuraavanlaiseksi:

Vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan aiesopimuksen mukaisesti 20 % tai vähintään 1 000 asuntoa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noudattaen samalla yhdessä sovittuja tavoitteita. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kullekin toteutettavalle alueelle erikseen. Määrittelyssä noudatetaan pääperiaatteena sitä, että 40 % vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan Hitas-omistusasuntoina, osaomistusasuntoina, asumisoikeusasuntoina sekä aiesopimuksen mukaisena ns.

välimallin vuokra-asuntotuotantona ja 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi lisäksi MA-ohjelman toteutumisen edistämiseen tähtäviä toimenpiteitä liittyen tontinluovutukseen, kaavoitukseen, esirakentamiseen, täydennysrakentamiseen, omatoimiseen rakentamiseen ja rakennuttamiseen sekä kunnallistekniikan ja katujen suunnitteluun.

Kaupunginvaltuuston päätös, päätöksen yhteydessä hyväksytyt toivomusponnet sekä kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätös on liitetty tähän raporttiin.

Seurantaraportti on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Työstä on vastannut suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen sekä suunnittelijat Riikka Karjalainen ja Harri Kukkonen sekä erityissuunnittelija Mari Randell. Tiimi vastaa MA-ohjelman laadinnasta ja ohjelman toteutumisen seurannasta vuosittain.

Helsingissä 18.5.2010

Markus Härköpää
kehittäispäällikkö

Kirsi Mäkinen
suunnittelupäällikkö

ESIPUHE	3
KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2010	5
KAUPUNGINHALLITUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄÄTÖS	7
JOHDANTO	8
Suhdanneltilanne ja toimintaympäristön muutokset	8
Asuntotuotannon näkymät ja kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet	10
Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tuotantotavoitteen täsmentäminen	13
Kaupungin strategiset tavoitteet	14
ASUNTOTUOTANNON LISÄÄMINEN	15
Asuntotuotannon määrä	15
Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen	20
Kaupungin oma tuotanto	21
ASUMISEN HALLINTAMUODOT JA YHTEISVASTUULLISUUS	22
Hallinta- ja rahoitusmuodot	22
Alueittaiset hallintamuodot	24
Kaupungin oma asuntorahoitusmalli	24
Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka	24
ASUMISEN JA RAKENTAMISEN KEHITTÄMINEN	27
Hitas-järjestelmän kehittäminen	27
Kaupunkimaisen pientalon kehittäminen	27
Kerrostalojen kehittäminen	28
Uustuotannon keskikokotavoitteet	28
KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMINEN	31
Täydennysrakentamisen edistäminen	31
Rakentamisen energiatehokkuus	31
Vanhan asuntokannan parantaminen	33
Autopaikkojen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittäminen	33
KAUPUNGIN OMISTAMAN ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN	34
Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen	34
Kaupungin vuokra-asuntojen välitys	34
Asuntojen hankinta	35
MA-OHJELMAN SEURANTARAPORTIN 2009 TOIVOMUSPONNET JA NIIDEN KÄSITTELY	37

KAUPUNGINVALTUUSTON PÄÄTÖS SEURANTARAPORTISTA 2010

Kvsto 5.5.2010, 112 §

Kaupunginvaltuusto päätti merkitä tiedoksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 seurantaraportin 2010. Samalla kaupunginvaltuusto päätti täsmentää maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitekohtaa 2, hallinta- ja rahoitusmuoto seuraavasti:

Vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan aiesopimuksen mukaisesti 20 % tai vähintään 1 000 asuntoa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noudattaen samalla yhdessä sovittuja tavoitteita. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kullekin toteutettavalle alueelle erikseen. Määrittelyssä noudatetaan pääperiaatteena sitä, että 40 % vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan Hitas-omistusasuntoina, osaomistusasuntoina, asumisoikeusasuntoina sekä aiesopimuksen mukaisena ns. välimallin vuokra-asuntotuotantona ja 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti seurantaraportin johdosta hyväksyä seuraavat MA-ohjelman tavoitteiden toteutumista osaltaan edistävät toimenpiteet:

Kaavoituksessa pyritään varmistamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja erityisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamisen edellytykset huolehtimalla siitä, että kaikilla alueilla kiinnitetään huomiota laadittavien kaavojen taloudellisuuden asuntorakentamisen näkökulmasta.

Tontinluovutuksessa osoitetaan riittävä määrä soveltuvia tontteja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Valmisteltaessa asuntolautakunnalle aravalainojen puoltoja yksityiselle maalle toteutettavista hankkeista otetaan huomioon niiden soveltuvuus kyseiselle alueelle, sekä nimetyille ryhmille tarkoitettujen hankkeiden kohdalla se, onko hanke kaupungin strategioiden mukainen.

Tontinluovutuksessa otetaan huomioon asuntolautakunnan puoltamat yksityisen maan nimettyjen ryhmien asumisen hankkeet ja huolehditaan siitä, että vuosittaisesta tuotannosta 20 % tai vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan aiesopimuksen mukaisesti valtion tukemana vuokra-asunto-tuotantona. Lisäksi tontinluovutuksessa noudatetaan Helsingin seudun MAL-2017 -ohjelmassa sovittua tavoitetta, joka kuuluu seuraavasti: ”Seudullisesti sovittu 20 %:n kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoite on minimi, joka on pääasiassa tarkoitettu työssäkäyville. Vähintään puolet asunnoista on osoitettava tähän tarkoitukseen. Lisäksi asuntoja osoitetaan muille nimetyille asukasryhmille (opiskelijat, nuoret ja seniorit sekä sosiaalihuoltolaisissa määritellyt, asumisessaan tukea tarvitsevat erityisryhmät).”

Vanhojen vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa pyritään kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimenpitein edistämään erityisesti omistusasuntojen, Hitas-omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotannon edellytyksiä.

Täydennysrakentamisessa pyritään myös omistusasuntovaltaisille alueille rakentamaan vuokra-asuntoja. Tontinluovutuksen ja neuvonnan keinoin edistetään omatoimisen rakentamisen ja rakennuttamisen sekä ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen edellytyksiä kerrostalo- ja pientalotonteilla.

Projektialueilla maaperän esirakentamisen suunnittelu ja toteutus aikataulutetaan siten, että se ei aiheuta rakentamisen viivästyistä.

Kunnallistekniikan ja katujen toteutussuunnittelu aloitetaan pääsääntöisesti heti, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asema-kaavaehdotuksen.

Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kuusi toivomuspontta:

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että seuraavaan MA-ohjelman seurantaraporttiin liitetään vertailuaineistona erillinen katsaus koko pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon, erityisesti koskien Espoon ja Vantaan kokonaisasuntotuotantoa. (Laura Kolbe)
2. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että asuntorakentamisen määrällinen taso turvataan huolehtimalla kaupungin investointiohjelman asuntorakentamista tukevien investointien toteuttamisesta. (Jorma Bergholm)
3. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että Helsingin kaupunki neuvottelee valtion kanssa korjausavustusten jatkamisesta korjausrakentamiseen vuodelle 2011. (Sirpa Puhakka)
4. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että monipuolisen asuntorakenteen turvaamiseksi Helsinki pitää tärkeänä asumisoikeuslainsäädännön pikaista uudistamista ja sitä kautta varmistuvaa asumisoikeusasuntojen jatkuvaa tuotantoa. (Tarja Kantola)
5. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki ryhtyy määrätietoisesti toteuttamaan uusille alueille myös autottomia vuokraohjeita. (Silvia Modig)
6. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunginhallitus selvittää pikaisesti miten tontinluovutuksesta rakentamisen käynnistymiseen kuluvaa aikaa voidaan rakennushankkeissa lyhentää. (Lasse Männistö)

KAUPUNGINHALLITUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄÄTÖS

Khs 10.5.2010, 592 §

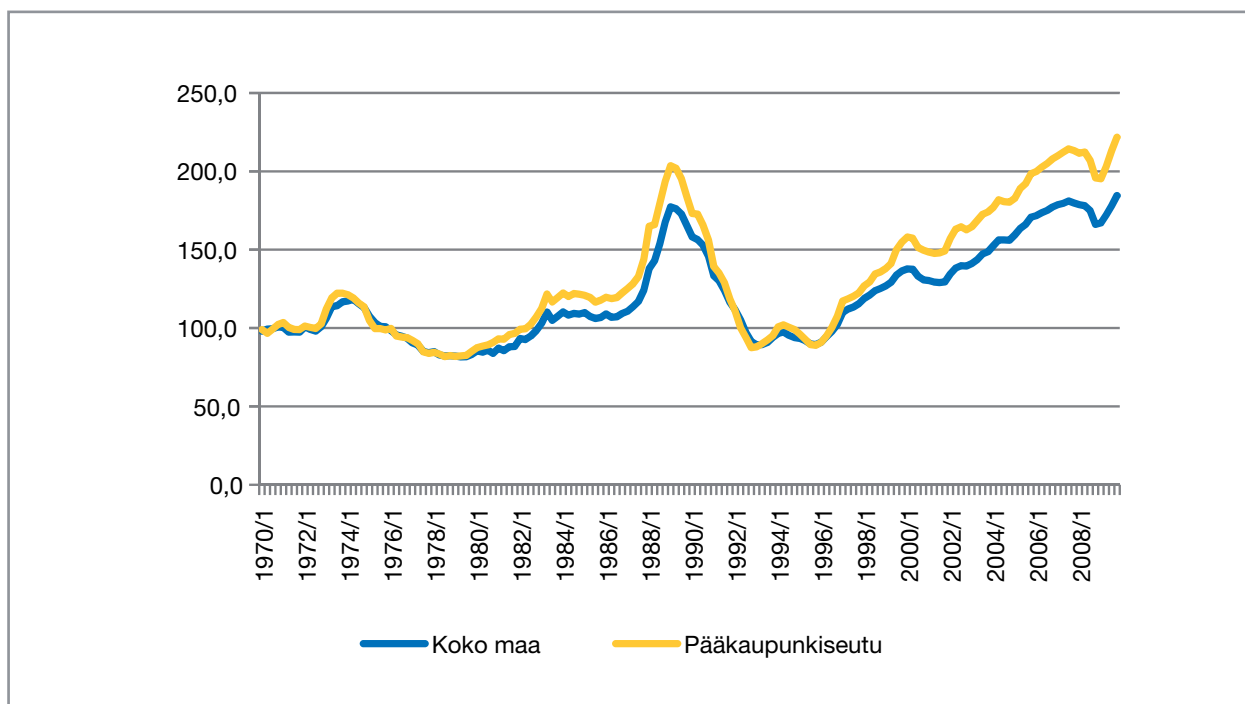
Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupungin kaikkia lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia huomioimaan kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitekohtaa 2, hallinta- ja rahoitusmuoto, koskevan täsmennyksen, todeta, että mainittu täsmennys koskee myös maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitekohtaa 4, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka. Täsmennys tulee huomioida yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteiden toteutuksessa siten, että vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan aiesopimuksen mukaisesti 20 % tai vähintään 1 000 asuntoa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noudattaen samalla yhdessä sovittuja tavoitteita, sekä kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa, kiinteistölautakuntaa, asuntolautakuntaa, asuntotuotantotoimikuntaa, rakennuslautakuntaa ja yleisten töiden lautakuntaa, niiden alaisia virastoja sekä talous- ja suunnittelukeskusta toimimaan kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymien, MA-ohjelman tavoitteiden toteutumista osaltaan edistävien toimenpiteiden edellyttämällä tavalla.

Suhdannetilanne ja toimintaympäristön muutokset

Syksyllä 2008 alkaneen kansainvälisen rahoituskriisin seuraukset näkyivät vielä pitkälle vuoteen 2009. Hetkellisen asuntojen hintojen laskun jälkeen hinnat lähtivät nousuun vuoden 2009 loppua kohti (kuva 1). Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat loppuvuodesta 2009 olivat Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Helsingissä 12,9 prosenttia korkeammat kuin tammi-maaliskuussa 2009. Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna pääkaupunkiseudun yksiöiden ja kaksioiden hinnat nousivat enemmän kuin perheasuntojen.

Pääkaupunkiseudun ja Helsingin erityinen ongelma asuntomarkkinoilla on muuta maata selkeästi kalliimmat asumiskustannukset (kuva 2). Vuoden 2009 lopulla vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli pääkaupunkiseudulla liki 3 200 €/m², kun koko maan keskiarvo oli lähellä 2 000 €/m².

Helsingin sisällä alueelliset erot kerrostaloasuntojen neliöhinnoissa ovat merkittävät (kuvat 3 ja 4). Tilastoalueet¹ Helsinki 1 ja 2 ovat selkeästi kalleimmat alueet kun taas Helsinki 3 ja erityisesti 4 alueet lähestyvät hintatasoltaan Espoon ja Vantaan sekä kehyskuntien hintoja (kartta liitteenä). Myös uudistuotannon hinnoissa on merkittävää alueellista vaihtelua pääkaupunkiseudulla.



Kuva 1. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi vuosineljänneksittäin I/1970–IV/2009, indeksi 1970=100. Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat.

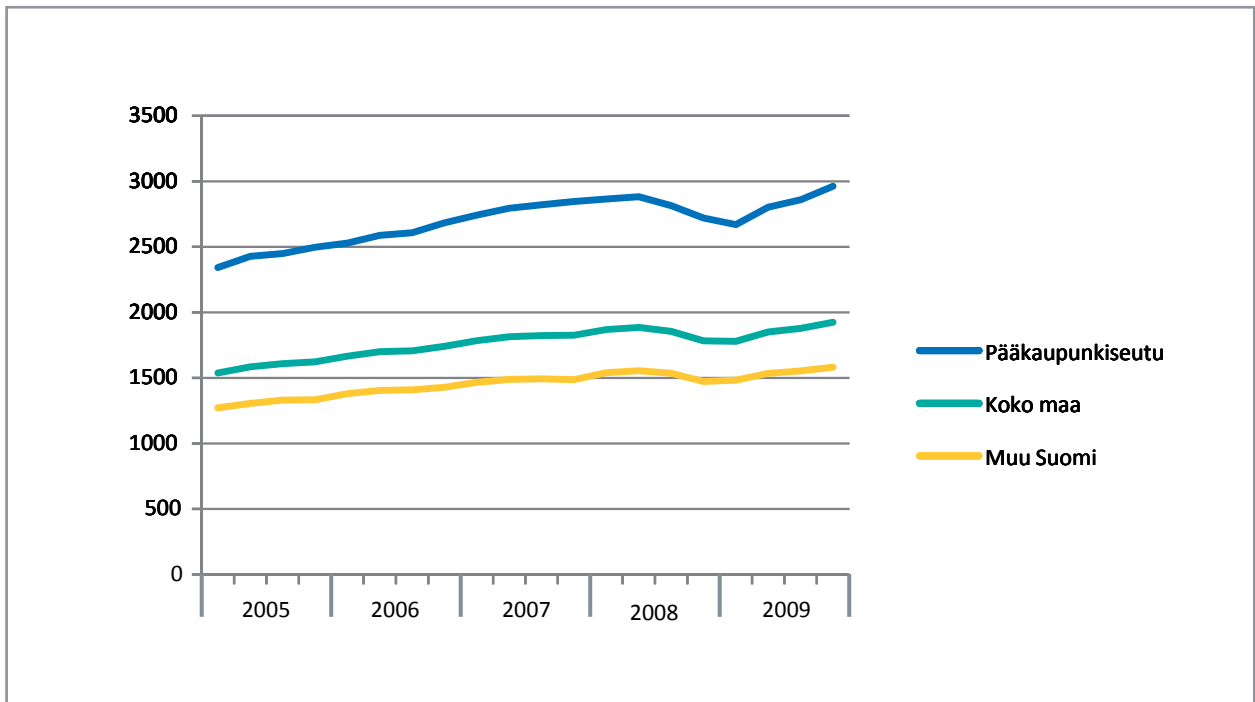
¹ Kalleisuusalueuokitus postinumeroalueittain:

Helsinki 1 10–18

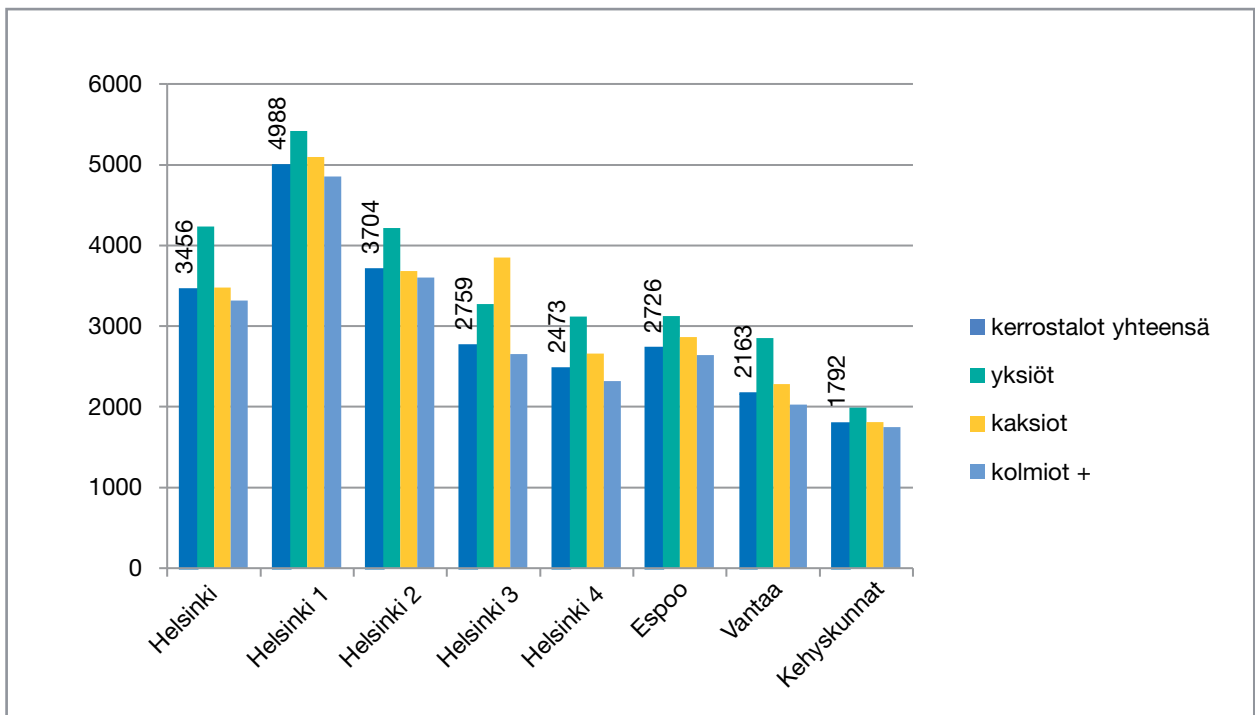
Helsinki 2 20–21, 24–35, 38, 40, 44, 50–53, 55, 57, 61, 66–68, 83, 85

Helsinki 3 36–37, 39, 41–43, 56, 60, 62–65, 70, 72, 78–81, 84, 87

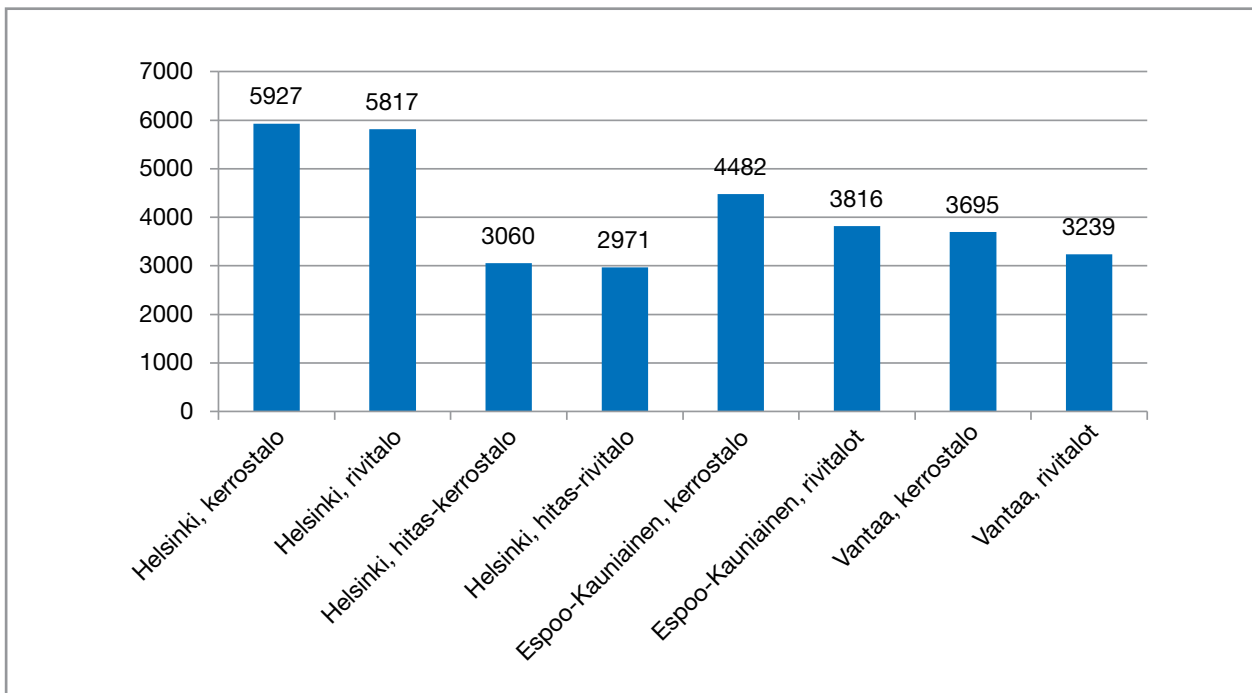
Helsinki 4 19, 58, 69, 71, 73–77, 82, 86, 88, 90–99 sekä vuoden 2009 alusta Sipoosta ja Vantaasta liitetyt alueet



Kuva 2. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005. Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat.



Kuva 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat (€/m²) huoneistotyyppin mukaan Helsingissä ja vertailualueilla loka-joulukuussa 2008–2009. Lähde: Tilastokeskus.



Kuva 4. Uusien, myynnissä olleiden asuntojen hinnat (€/m²) helmikuussa 2010. Lähde: Rakennuslehti 4.3.2010.

Asuntovelallisten tilanne on helpottunut asuntolainojen korkojen laskiessa voimakkaasti rahoituskriisin puhjettua syksyllä 2008. Korot pysyivät poikkeuksellisen alhaisella tasolla koko vuoden 2009, mutta pankkien perimät marginaalit kohosivat (kuva 5). Nostettujen uusien asuntolainojen määrä väheni merkittävästi vuonna 2009 verrattuna vuoden 2008 tasoon, mikä osaltaan kertoo kuluttajien varovaisuudesta toimia asuntomarkkinoilla.

Asuntojen vuokrataso on noussut koko 2000-luvun ja erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on kohonnut vuoden 2007 jälkeen asetuen nyt noin 14 €/m² tasolle (kuva 6). Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on melko samalla tasolla kuin pääkaupunkiseudulla yleensäkin. Asuntojen vuokrissa on huomioitava samalla tavalla suuret alueelliset erot kaupungin sisällä kuin asuntojen myyntihinnoissakin on.

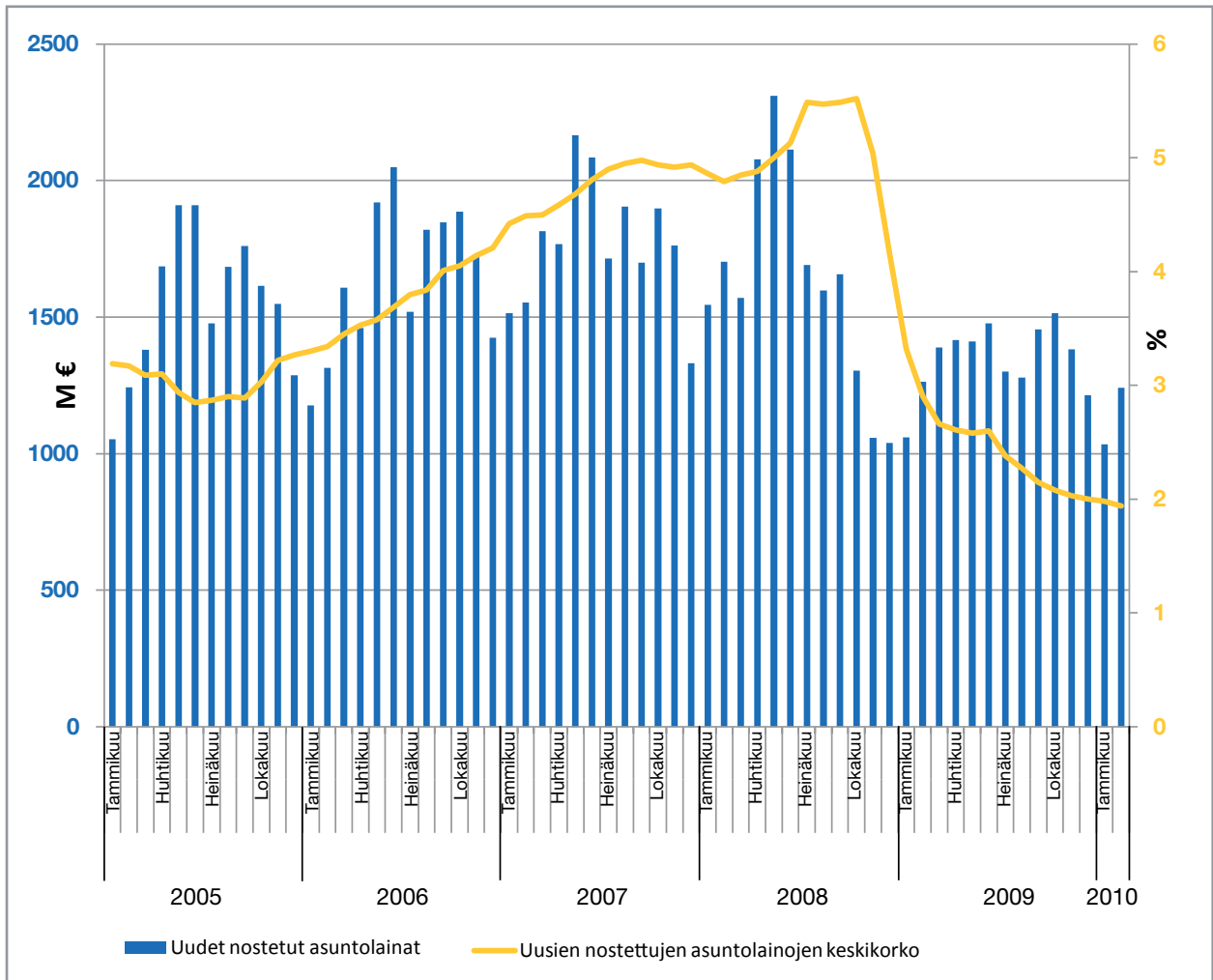
Valtion elvytystoimenpiteet, 10 vuoden korkotuki, suhdanneluonteiset korjausavustukset sekä korotettu käynnistysavustus, ovat helpottaneet rakennusalan yritysten tilannetta. 10 vuoden korkotuen turvin rakennettavat asunnot ja asumisoikeusasunnot ovat osaltaan kompensoineet muuten alhaiselle tasolle jäänyttä aloitettujen asuntokohteiden määrää. Asuntorakentamisen alueella tapahtui monia

muutoksia vuoden 2009 aikana. Perinteisiä asuntorakennuttajia on vetäytynyt omistusasuntotuotannosta.

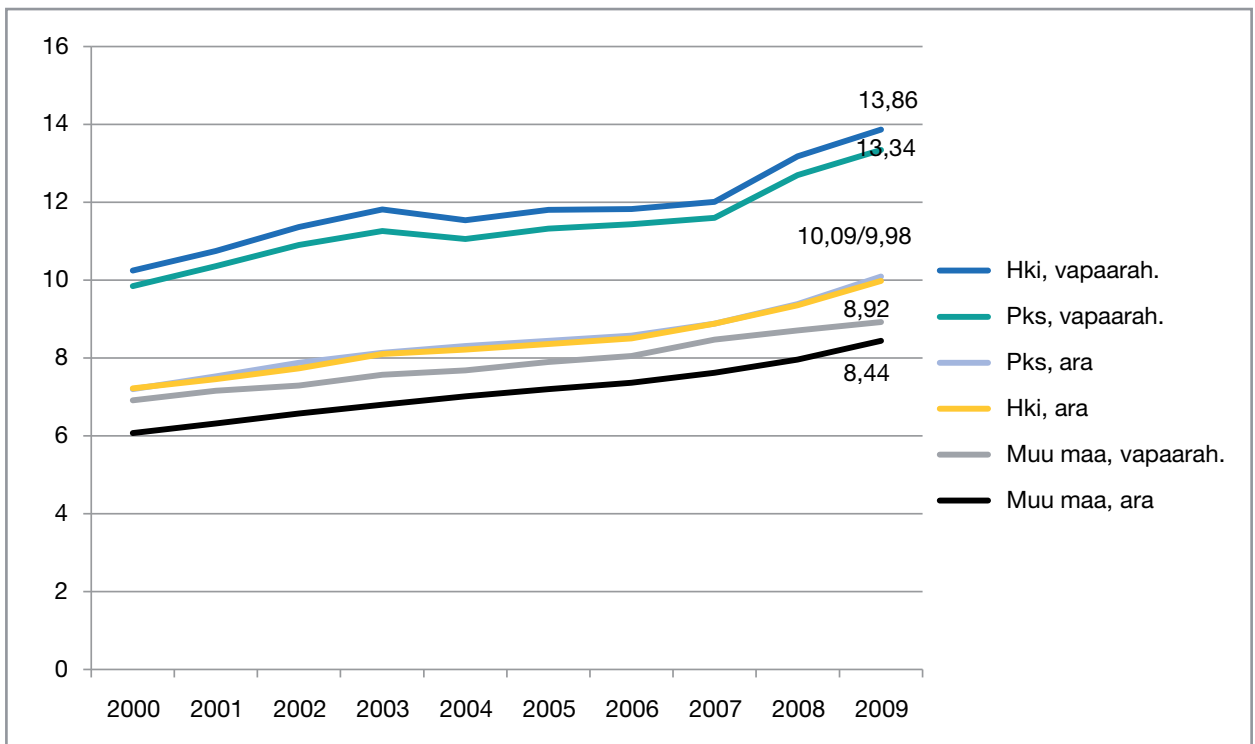
Asuntomarkkinatilanteen kriisiytymisen myötä uudistuotanto väheni merkittävästi. Asuntorakentajilla oli pitkään vuonna 2009 ja vuoden 2009 alkupuolella myymättömiä asuntoja, eikä uusien kohteiden rakentamista aloitettu. Nyt kuitenkin myymättömien asuntojen varannot on saatu myytyä. Samaan aikaan alkanut kuluttajien luottamuksen kasvu ja asuntomarkkinoiden piristyminen on vaarassa aiheuttaa asuntojen hintojen nousua.

Asuntotuotannon näkymät ja kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet

Haettujen rakennuslupien määrä kasvoi loppuvuotta kohti. Haettujen ja myönnettyjen korkotukipäätösten perusteella on arvioitavissa, että valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen sekä 10 vuoden korkotukiasuntojen osalta aloitusten määrä on korkealla tasolla vielä vuonna 2010. Suhdanneluonteisten korjausavustusten turvin myös korjausrakentaminen säilynee kohtuullisella tasolla.



Kuva 5. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat. Lähde: Suomen Pankki.



Kuva 6. Asuntojen vuokrat 2000–2009 (€/m²). Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupungin tietokeskus.

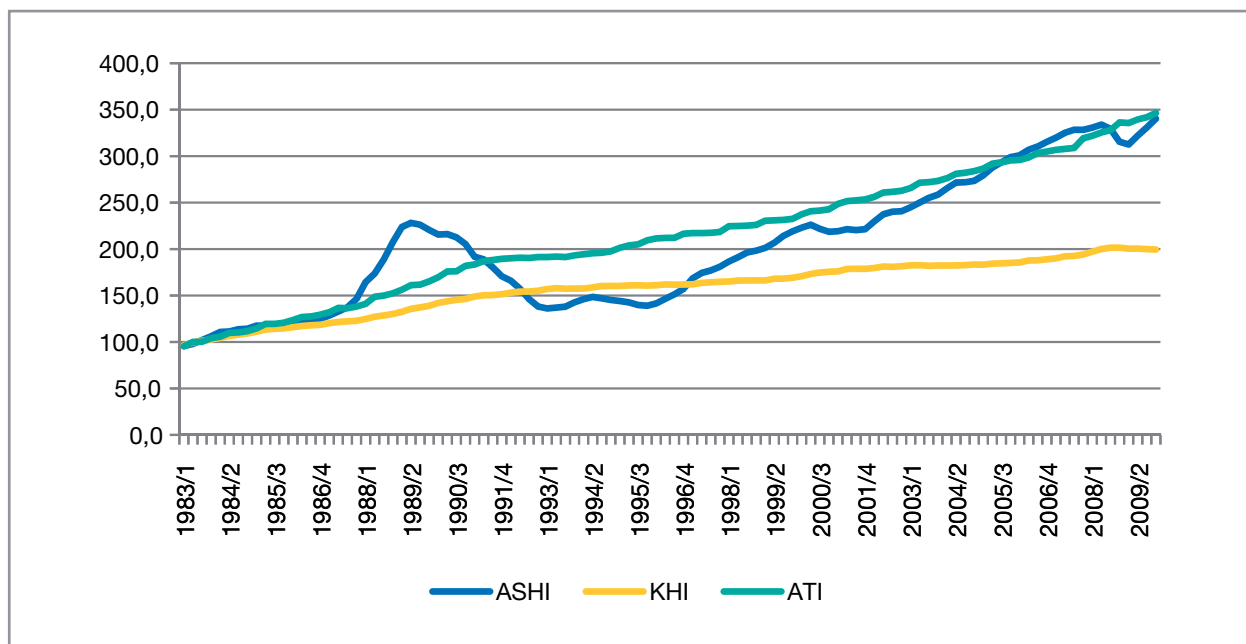
Vuoden 2009 aikana lainvoimaistui huomattava määrä asemakaavoja ja kaupungin rakennuttajille luovuttamia tontteja on runsaasti vielä aloittamatta. Tonttien rakentamiskelpoisuus on pyritty taloudellisen taantumankin aikana pitämään korkealla tasolla.

Valtion sosiaaliturvajärjestelmän uudistamista valmistellut ns. Satakomitea jätti esityksen viime vuoden lopulla. Esitys sisältää ehdotuksen asumiskijärjestelmän uudistamisesta sekä järjestelmän yksinkertaistamisen osalta että esityksen asukasvalintakriteerin muuttamisesta siten, että pitkään asumistuen varassa olleilla kotitalouksissa olisi etuoikeus valtion tukemaan asuntokantaan. Tällä esityksellä olisi selkeästi negatiivisia vaikutuksia asukasrakenteeseen ja johtaisi alueelliseen sosioekonomiseen segregatioon. Esitys on ongelmallinen myös tulevan indeksisidonnaisuuden ja toimeentulotuen määrittelyyn liittyvien esitysten osalta.

Asumiskustannukset ovat pysyneet pääkaupunki-seudulla korkealla tasolla ja on tarkoituksenmukaista käsitellä seuraavan MA-ohjelman tarkistamisen yhteydessä kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuuksia ja analysoida kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa asumisen kustannuksiin. Eri-

tyisesti tulee kiinnittää huomiota lapsiperheiden mahdollisuuksiin asua Helsingissä. Kaupungin on asuntopoliittisin keinoin myös tuettava veropohjan laajentamista. Talouskriisin seurauksena kaupungin verotulojen kasvu jäänee pysyvästi viime vuosia hitaammaksi. Samaan aikaan menot kasvavat mm. sosiaali- ja terveydenhuollossa. Myös kilpailu työvoimasta tulee kasvamaan. Helsingin veropohjan vahvistamista ja monipuolistamista on edelleen jatkettava elinkeino- ja asuntopoliittisin keinoin. Helsingin väestönkasvu on nousussa, mutta sen vaikutukset muuttoliikkeen nykyisen rakenteen vuoksi ovat haasteellisia ja sen myönteiset vaikutukset tulevat vasta viiveellä. Asuntomarkkina- ja taloudellisen tilanteen kiristyessä on tarkoituksenmukaista, että kaupunki pyrkii omilla toimillaan edesauttamaan erityisesti matalapalkkasektorin työntekijöiden asumisen järjestämistä.

Vuodesta 1983 asuntojen hinnat ovat nousseet 220 prosenttia koko Suomessa (kuva 7). Samalla aikavälillä yleinen ansiotaso on kohonnut lähes saman verran ja yleinen hintataso kaksinkertaistunut. Asuntojen hinnat lähtivät nousuun vuonna 1996. Vuosina 1996–2008 asuntojen hinnat nousivat 120 prosenttia. Samalla aikavälillä palkat kohosivat 53 prosenttia ja yleinen hintataso 24 prosenttia. Palkkojen ostovoima on heikentynyt 2000-luvulla.



Kuva 7. Asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen vuosimuutokset, indeksi 1983=100. Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen hinnat (ashi = asuntojen hintaindeksi, khi=kuluttajahintaindeksi, ati=ansiotasoindeksi).

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tuotantotavoitteen täsmentäminen

Helsingin seudun kunnat ja valtio solmivat aiesopimuksen tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi vuonna 2008. Sopimukseen sisältyi mm. uuden rahoitusmallin kehittäminen perinteisen valtion tukeman tuotannon ja vapaarahoitteisen tuotannon väliin. Tätä ns. aiesopimuksen mukaista 20 vuoden valtion täytetäkaamaa välimallia ei ole kuitenkaan lähtenyt rakentumaan. MA-ohjelmaan on kirjattu yhteensä 20 prosentin tavoite tälle rahoitusmuodolle. Koska ko. rahoitusmuoto ei ole rakennuttajatahoja kiinnostanut on tarkoituksenmukaista tarkentaa MA-ohjelman hallintamuotojakaamaan liittyvää tavoitetta.

Välimallin rahoitusmalli on toistaiseksi voimassa, mutta siihen ei ole valtion talousarviossa vuodelle 2010 myönnetty takausvaltuutta. On kuitenkin mahdollista, että kyseinen rahoitusmalli kiinnostaa rakennuttajia kun elvytystukena käyttöön otettu ns. 10 vuoden korkotuki päättyy vuoden 2010 lopussa.

MA-ohjelman välimuodon kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus on tarkoituksenmukaista nostaa 40 prosenttiin. Siihen laskettaisiin kuuluvaksi Hitas-, asumisoikeus- osaomistustuotanto sekä uusina aiesopimuksen mukainen välimallin vuokra-asuntotuotanto, sekä korkotukilain muutoksen jälkeen rakennettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset korkotukiasunnot.

Tavoitteiden toteutumisen seuranta

MA-ohjelman sekä siihen liittyvän täytäntöönpanopäätöksen mukaan kiinteistöviraston tulee yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa pyrkiä eri tavoin siihen, että asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet toteutuvat myös valtion ja yksityisten omistamalla maalla ja täydennysrakentamisessa, esimerkiksi maankäyttösojimuksin ja tontinvaihdoin.

Talous- ja suunnittelukeskus raportoi tavoitteiden toteutumisesta vuosittain MA-ohjelman seurannan yhteydessä ja tarpeen mukaan uusien tontinluovutusten yhteydessä. Kiinteistölautakunta tehdessään tontinvarauksia seuraa hallinta- ja rahoitusmuodon osalta ensisijaisesti toteutuvia ja toissijaisesti varauksia. Talous- ja suunnittelukeskus selvittää MA-ohjelman seurannan yhteydessä ohjelman tavoitteiden toteutumista yksityisellä maalla ja tekee tarvittaessa esitykset toimenpiteistä. Toteutumisen seurannassa käytetään 3–5 vuoden toteumien keskiarvoa arvioinnin perustana.

Tontinvarausten yhteydessä tulee huolehtia, että puolet valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta toteutetaan normaaleina työssäkäyville tarkoitettuina vuokra-asuntoina. Tilannetta tulee seurata vuosittain.

MA-ohjelman tarkistaminen

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 tarkistaminen tuodaan valtuuston käsittelyyn keväällä 2012. Seuraava seurantaraportti tuodaan valtuuston käsittelyyn kevätkaudella 2011 ja se toimii samalla lähetekeskusteluna MA-ohjelman tarkistamiselle.

Taulukko 1. MA-ohjelman hallintamuototavoitteen tarkistaminen.

MA-ohjelma	Tarkistus	
20 %	20 %	Aravuokratuotanto, josta vähintään puolet työssäkäyville
20 %	40 %	Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- ja aiesopimuksen mukainen tuotanto - ml. as.oy muotoiset vuokratilat
20 %		
40 %	40 %	Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto - ml. valtion 10 vuoden korkotuella toteutettavat asunnot

Kaupungin strategiset tavoitteet

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2009 kaupungin strategiaohjelman vuosille 2009–2012. Kaupungin toiminnan yhdeksi strategiseksi alueeksi on määritelty Kaupunkirakenne ja asuminen. Tämän tavoitteen sisältö on samansuuntainen MA-ohjelman tavoitteiden kanssa.

Kaupunkirakenteen ja asumisen osalta strategiset tavoitteet vuosille 2009–2012 ovat:

Asumisen määrä ja laatu sekä kaupunkiympäristön monipuolisuus turvataan

- Asuntotuotannon määrän ja laadun toteutuksesta huolehditaan
- Toteutetaan mielenkiintoisia, kauniita ja toimivia urbaaneja asuinalueita ja ympäristöjä
- Helsingin keskustan elinvoimaa vahvistetaan

Kaupunkirakennetta eheytetään ilmastonmuutokseen vastaamiseksi

- Kaupunkirakennetta eheytetään raideliikenneverkkoon tukeutuen
- Kaupunkirakennetta kehitetään energiaa säästäväksi
- Täydennysrakentamista edistetään

Liikennejärjestelmää kehitetään kestävien liikenne-
muotojen edistämiseksi

- Liikennejärjestelmää kehitetään pääosin raide-
liikenteeseen perustuen, joukkoliikenteen palvelutasoa nostamalla sekä kävely- ja pyöräily-
mahdollisuuksia lisäämällä
- Helsingiläisten ja seudullisten intressien
yhteensovittamisesta huolehditaan

Strategiaohjelmaan liittyi runsaasti erillisiä selvitystehtäviä ja näistä muunkielisen väestön tasaisempi sijoittuminen eri kaupunginosiin ja hallintamuodoiltaan erilaisiin asuntoihin on asunto-ohjelmasihteeristölle annettu tehtävä. Toimenpideohjelmaa valmistellaan tällä hetkellä ja se valmistuu toukokuun 2010 loppuun mennessä ja sen sisällölliset teemat tullaan huomioimaan MA-ohjelman tarkistuksen valmistelussa.

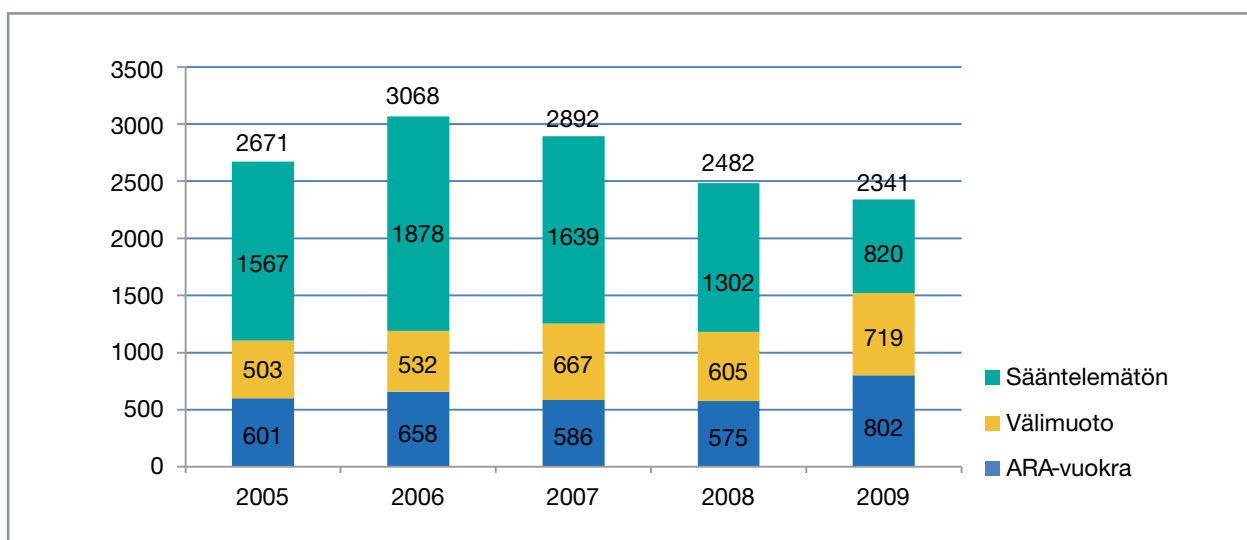
Kaupunginvaltuuston 11.11.2009 vahvistamassa vuoden 2010 talousarviossa on todettu, että tontinvarausehdoissa ja kaupungin peruskorjaustoiminnassa sekä omassa uudistuotannossa parannetaan rakennusten energiatehokkuutta. Tavoitteena on mahdollisuuksien mukaan saavuttaa A-energialuokka. Tätä on jo noudatettu uusissa tontinvarauksissa.

ASUNTOTUOTANNON LISÄÄMINEN

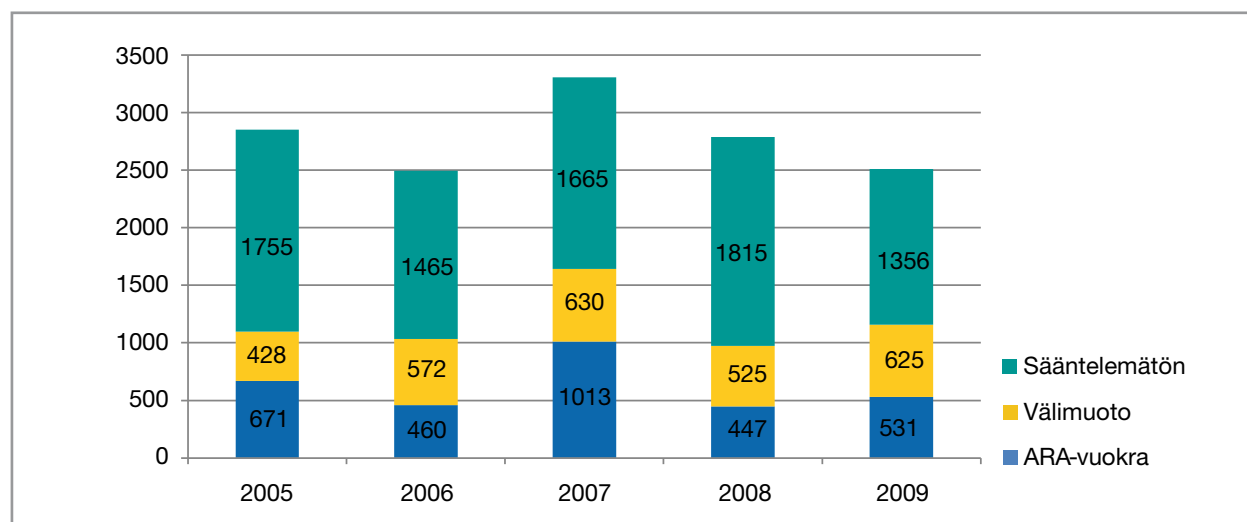
Asuntotuotannon määrä

Asuntotuotannon määrä pysytteli vuonna 2009 samalla tasolla kuin vuonna 2008. Vuonna 2009 valmistui 2 512 asuntoa (kuva 9) ja alkoi 2 341 asuntoa (kuva 8). Vuoden 2009 alkaneesta asuntotuotannosta aikaisempaa suurempi osa oli valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Sääntelemätöntä tuotantoa sen sijaan lähti liikkeelle aikaisem-

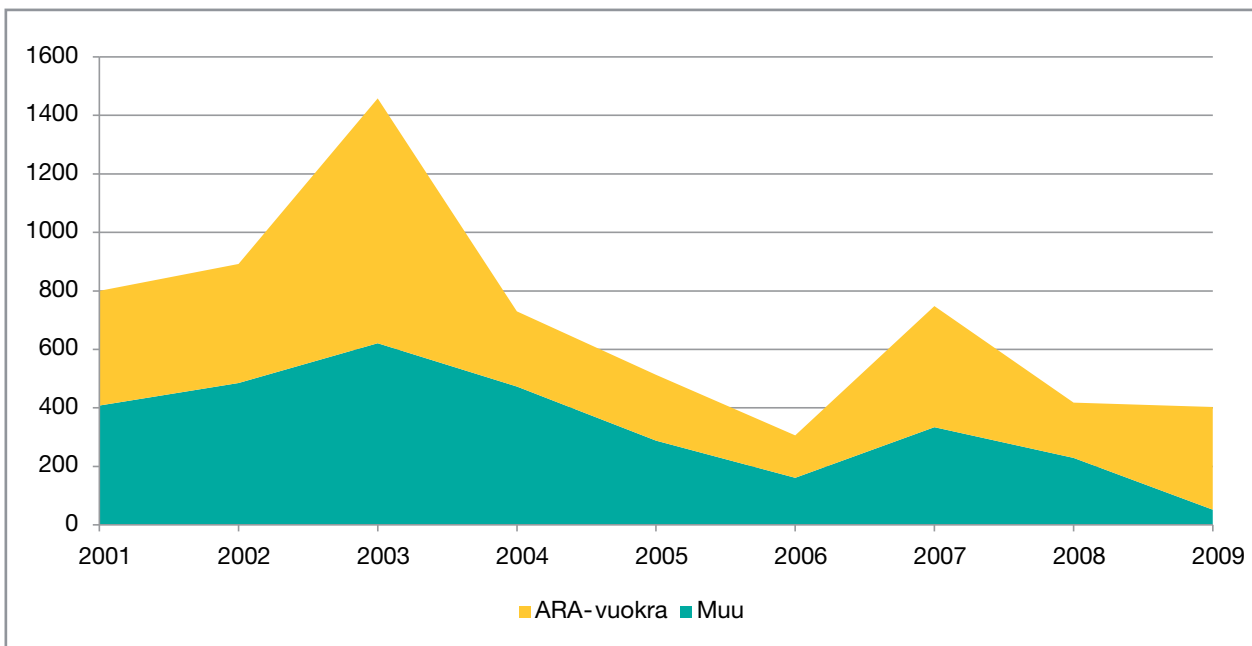
pia vuosia vähemmän. Tästä huomattava osa, runsas 300 asuntoa, oli valtion elvytystoimenpiteenä markkinoille tuomaa 10 vuoden korkotukea (ns. lyhyt korkotuki). Maanomistuksen mukaan tarkasteltuna yli puolet vuonna 2009 alkaneista asunnoista, eli runsas 1 000 asuntoa, käynnistyi kaupungin tai valtion omistamalla maalla. Yksityisellä maalla käynnistyi noin 1 000 asunnon rakentaminen.



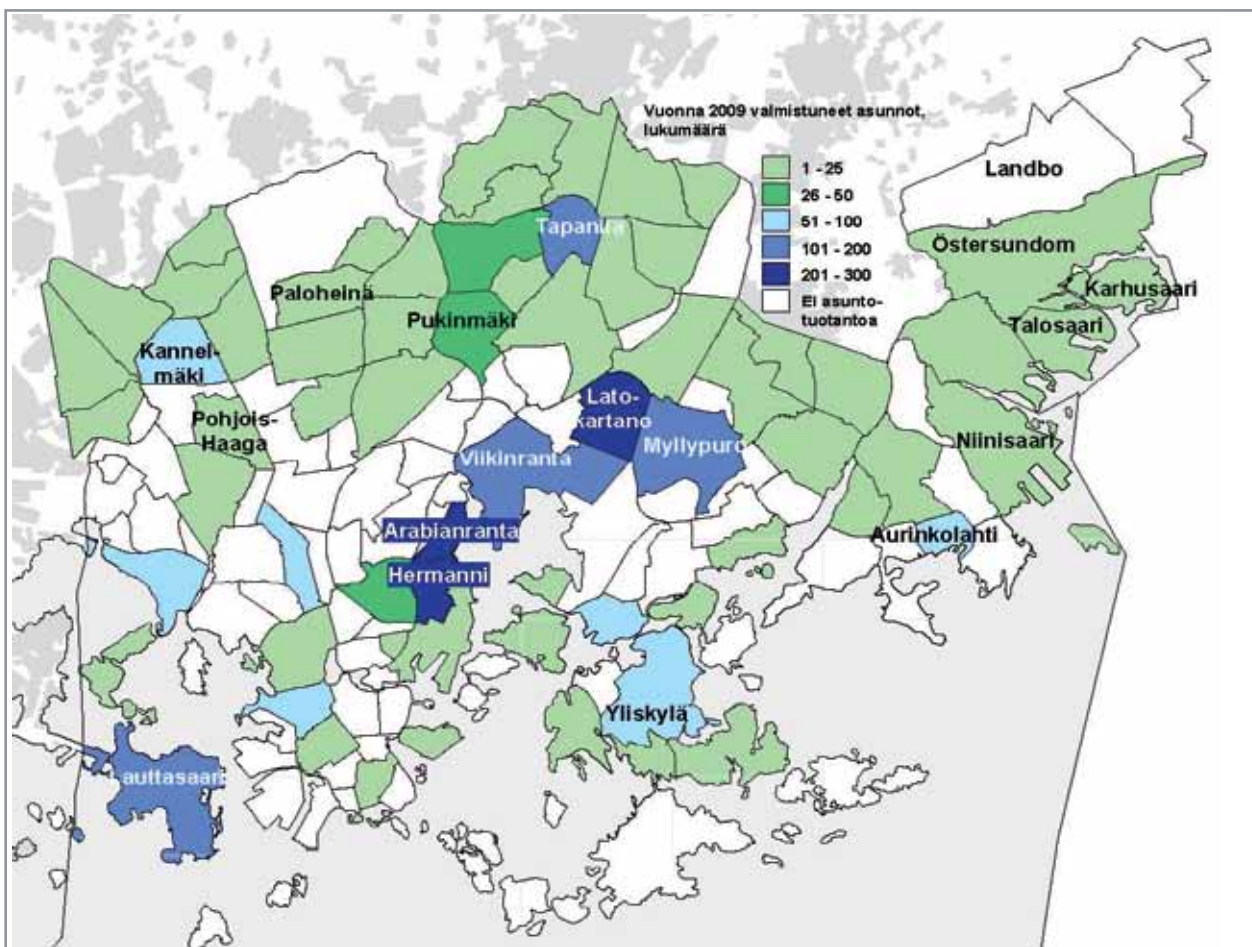
Kuva 8. Asuntotuotanto hallintamuolettain Helsingissä 2005–2009 (alkaneet as. kpl) Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskus/ATO-rekisteri.



Kuva 9. Asuntotuotanto hallintamuolettain Helsingissä 2005–2009 (valmistuneet as. kpl) Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskus/ATO-rekisteri.



Kuva 10. Kaupungin oma asuntotuotanto hallintamuodoittain 2001–2009 (valmistuneet as. kpl) Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskus/ATO-rekisteri.



Kuva 11. Valmistuneiden asuntojen määrä osa-alueittain Helsingissä vuonna 2009. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Vuoden 2009 aikana kaupungin asuntotuotantotoimisto aloitti yhteensä 341 asunnon rakentamisen, joista 157 valtion tukemia vuokra-asuntoja ja 184 välimallin asuntoja.

Vuonna 2009 kaupungin omana tuotantona valmistui 437 asuntoa, joista ara-vuokra-asuntoja oli 258 asuntoa, asumisoikeusasuntoja 127 sekä Hitasomistusasuntoja 52 kappaletta. Asuntoja valmistui Viikin Latokartanoon, Arabianrantaan, Etelä-Hermanniin sekä Laajasaloon. Kaupungin oma tuotanto hallintamuodoittain on esitetty kuvassa 10.

Määrällisesti eniten asuntoja valmistui Hermannin, Arabianrannan ja Viikin osa-alueille (kuva 11).

Asuntotuotannon näkymät

Asuntotuotannon määrä nousee vuoden 2009 tasosta vuonna 2010. Asuntotuotantoa lisää muun muassa valtion 10 vuoden korkotuen hankkeet, joiden rakentamiseen hakemuksia pelkästään Helsingissä on jätetty runsaan 2 000 asunnon verran. Toteutuessaan hankkeet toisivat merkittävän lisän asuntotuotantoon. Rakennuslupia myönnettiin Helsingissä vuonna 2009 noin 100 edellisvuotta enemmän, yhteensä noin 3 000 asunnolle.

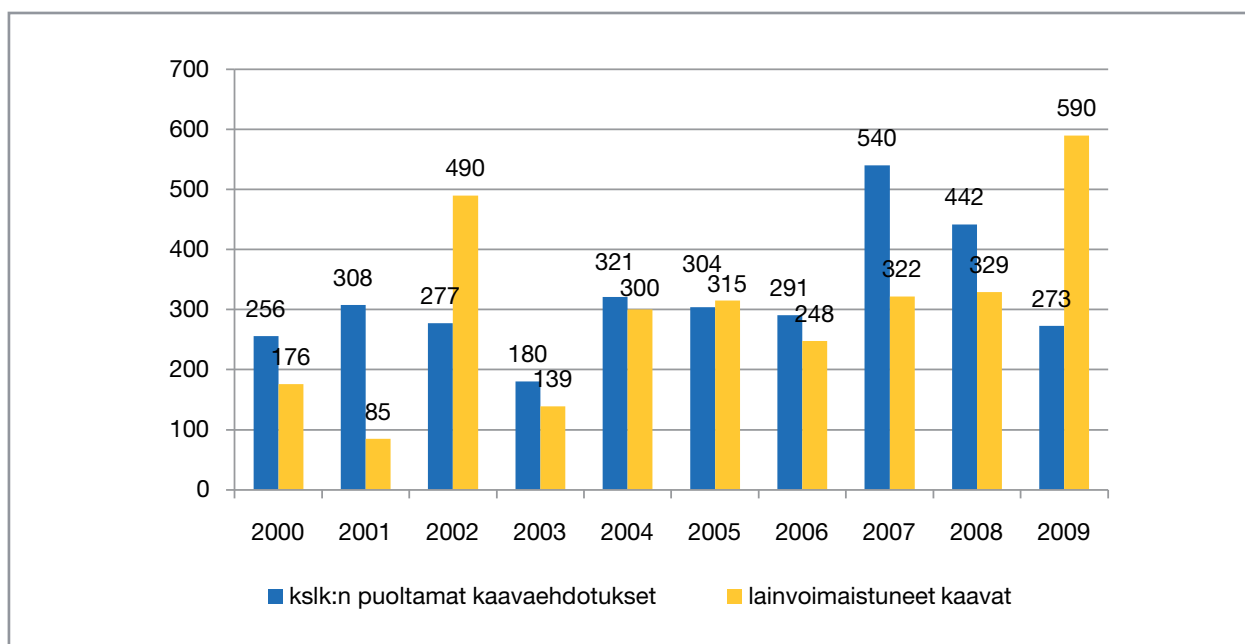
Uutta asuinkerrosalaa lainvoimaistui vuonna 2009 ennätysellisen paljon, 590 000 kem², mikä vastaa

noin 5 900 asuntoa (kuva 12). Lähes puolet lainvoimaistuneesta kerrosalasta (256 000 kem²) oli osa Jätkäsaaren aloituskortteleiden kaavaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi vuonna 2009 uutta asuinkerrosalaa 273 000 kem² eli lähes 3 000 asunnon verran.

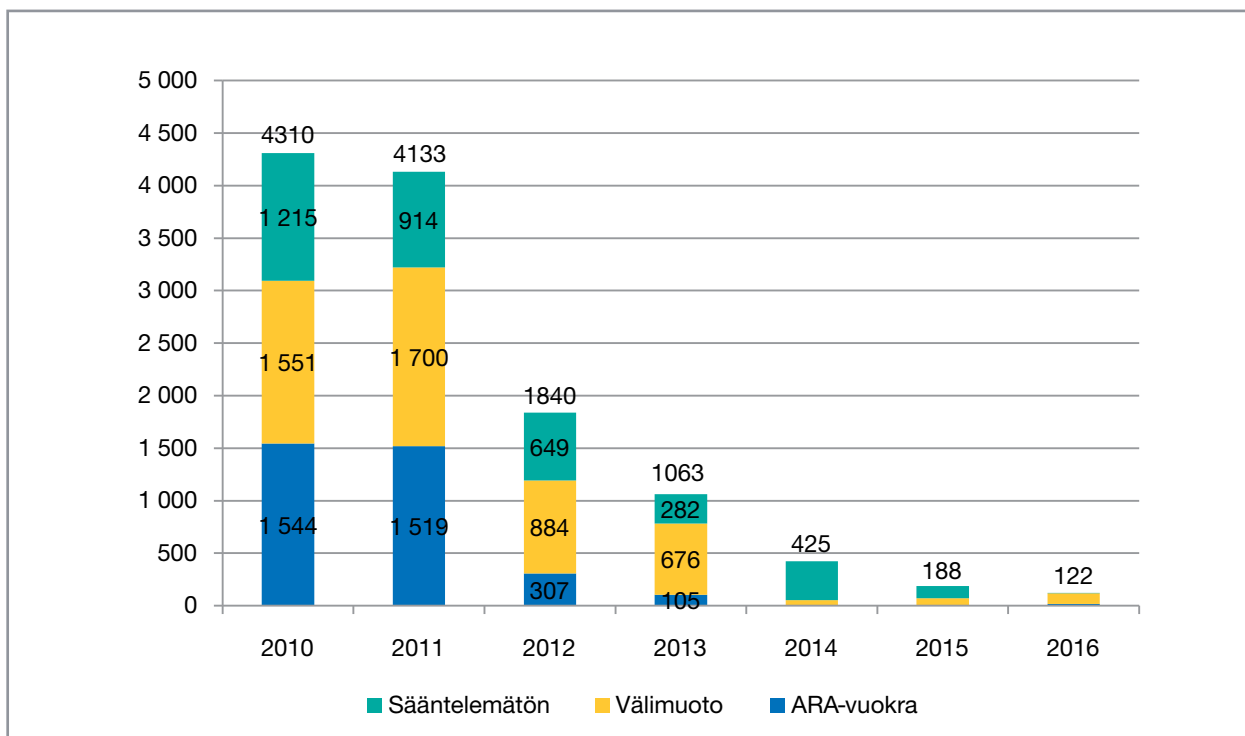
Kaupungin tontinvaraustilanne mahdollistaa tavoitteen mukaisen 5 000 asunnon rakentamisen lähivuosina (kuva 13). Hankkeet käynnistynevät kuitenkin viiveellä ohjelmoidusta, sillä hankkeiden liikkeellelähtöön vaikuttavat useat tekijät kuten asuntomarkkinatilanne, esirakentamisen vaiheet, kunnallistekniikan rakentaminen ja aluekohtaiset toteuttamisjärjestelyt. Asuntotuotannon viiveitä on selostettu tarkemmin seuraavassa luvussa.

Asuntotuotannon viiveet

Asemakaavan vahvistuttua rakennushankkeet pyritään käynnistämään mahdollisimman nopeasti. Keskeiset syyt viivästyksille ovat puutteet asemakaavaan kuuluvien tonttien rakentamiskelpoisuudessa sekä näiden korjaamiseen tarvittavien toimenpiteiden ja niiden suunnittelun vaatima aika. Edellytysten aikaansaaminen itsessään edellyttää asemakaavan lainvoimaisuutta eikä niitä ole mahdollista aina tehdä aikaisemmin.



Kuva 12. Uusi asuinkerrosala (kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa ja lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2000–2009. Lähde: Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto.



Kuva 13. Aloittamattomat tontinvaraukset hallintamuodoittain ohjelmoidun aloitusvuoden mukaan (tilanne 31.12.2009). Kuvassa ei ole mukana maaliskuun 2010 tontinluovutukset asuntotuotantotoimistolle. Lähde: Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus/ ATO-rekisteri.

Tonttien rakentaminen vaatii usein esirakennustoimenpiteitä, kuten maapohjan vahvistamista. Yleisimmin käytetyt tekniikat kuten painopenkereet ja erilaiset stabilointitoimenpiteet saattavat viedä useita kuukausia, jopa vuosia. Maaperän puhdistaminen sen aikaisemman käytön aiheuttamista saastumista edellyttää myös erilaisten toimenpiteiden hankintaa, mikä lisää toimenpiteeseen kuluva aikaa.

Vahvistetulle ja puhdistetulle alueelle tarvitaan kunnallistekninen valmius ainakin ns. aloitusalueelle. Tarvittavien katujen ja eri verkostojen ym. suunnitteluun ja rakentamiseen kuuluu oma aikansa. Kun kunnallistekniikan suunnittelu usein käynnistyy alueilla vasta asemakaavan vahvistuttua, kokonaisprosessin läpi viemiseen kuuluu helposti useita kuukausia. Aloitusalueen käynnistyttyä siirtyy kunnallistekniikan rakentaminen alueelle laaditun toteutusjärjestyksen mukaisesti eteenpäin eikä siitä enää aiheudu lisäviivettä.

Kaupungin omistamalla maalla tontti tulee osoittaa rakennutettavaksi tai rakennettavaksi. Tätä varten tontit varataan määrääjäksi, yleensä noin kahdeksi vuodeksi, suunnittelua ja rakentamista varten.

Varauskierrokset käydään pääsääntöisesti vuosittain ja samalla kierroksella varataan suurempi määrä tontteja. Varauskierroksen ajoittumisesta saattaa aiheutua muutaman kuukauden, enimmillään ehkä noin vuoden viive tontin asemakaavan vahvistumisesta. Pääsääntöisesti varattavien tonttien on edellytetty olevan kaavallisesti valmiita.

Tonteille rakennettavat talot suunnitellaan lainvoimaiseen asemakaavaan perustuen. Viime vuosina yleistyneet erilaiset suunnitteluun liittyvät kilpailut sekä tontinluovutuskilpailut, yleensä suunnittelu- tai suunnitelma-/hintakilpailu, ovat kasvattaneet suunnitteluun kuluva aikaa, joka normaalisti vie muutaman kuukauden.

Rakentamisen aloittamisen edellyttämä rakennuslupaprosessi ei yleensä viivästyä hanketta. Kuitenkin on käynyt ilmi tapauksia, joissa lupaprosessi on eri syistä venynyt. Erityisesti kiristyneet rakennusnormit ja niiden tulkinnat ovat aiheuttaneet tällaisia viiveitä.

Rakentamispäätöstä edeltää analyysi asuntomarkkinoiden tilanteesta. Etenkin myytävä asunto-
tuotanto saattaa viivästyä, koska markkinoilla ei ole

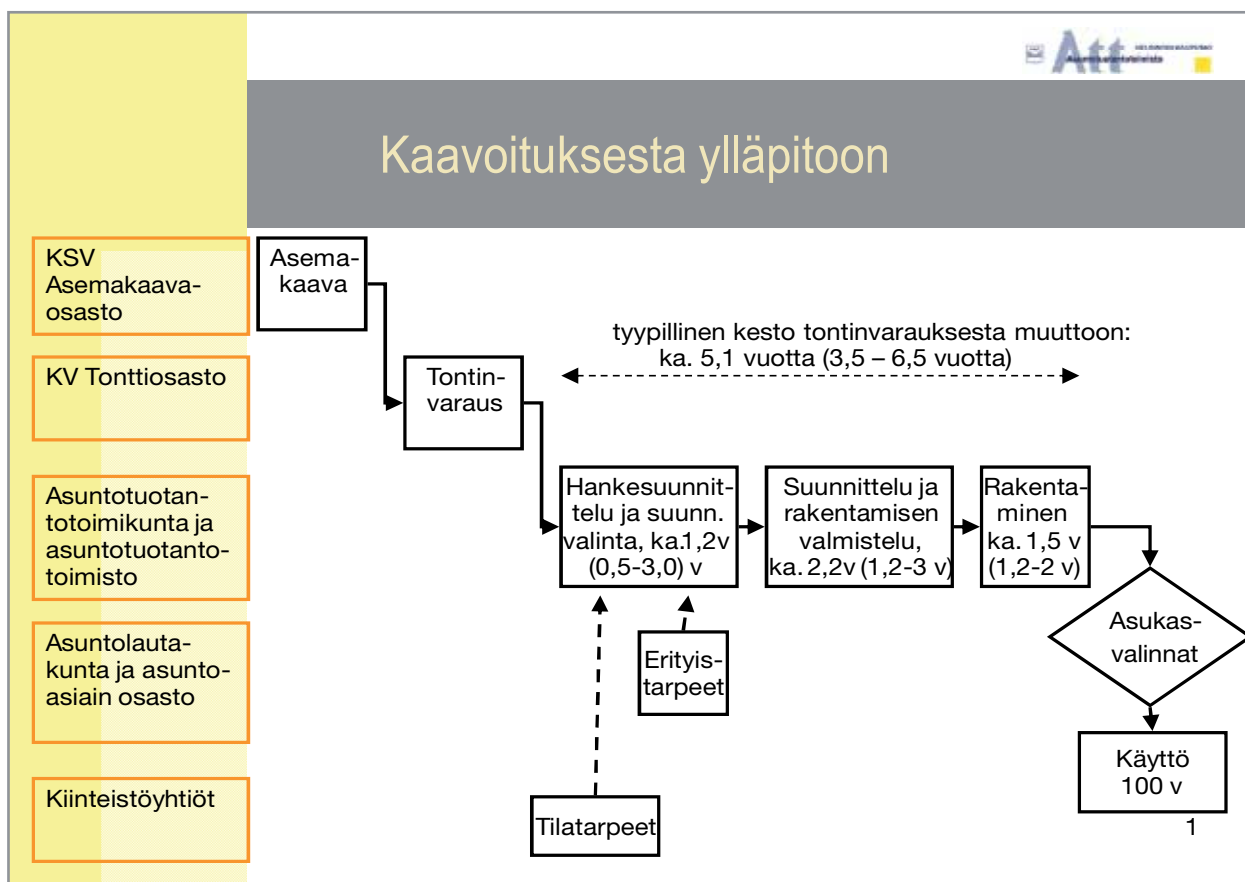
kysyntää riittävästi. Rakennuttajalle/rakennusliik-
keelle myymättömät asunnot saattavat olla merkit-
tävä kulu eikä tätä taloudellista riskiä haluta ottaa,
vaan hankkeen käynnistämistä liu'utetaan parem-
paan markkinatilanteeseen tai haetaan jotakin muu-
ta ratkaisua toteuttaa hanke. Mahdolliset muutokset
saattavat sitten vaatia jossakin määrin lisää aikaa.

Edellä kuvatut erilaiset viiveet saattavat yhdessä
viivästyttää yksittäistä hanketta jopa useita vuosia.
Käytännössä on havaittu, että asemakaavan vahvis-
tumisesta hankkeen valmistumiseen kuluu helposti
3–4 vuotta rakennusaika mukaa lukien. Normaali
kerrostalon rakentamisaika on noin 12–16 kuukaut-
ta. Hyvällä suunnittelulla ja suunnittelun ohjauksel-
la kokonaisprosessiin kuluva aikaa on mahdollista
lyhentää limittämällä eri vaiheita ja käynnistämällä
osaprosesseja jo kaavoitusvaiheessa.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa viivettä
aiheuttaa lisäksi julkisiin hankintoihin liittyvä eri-
tyinen hankintamenettely ja päätöksenteko.

Arvioidessaan omien hankkeidensa läpivientiin
mennyttä aikaa on asuntotuotantotoimisto ilmoitta-
nut hankkeisiin menevän kaavoituksen ja tontinva-
rauksen jälkeen keskimäärin viisi vuotta (kuva 14).

Tontinluovutuksen kehittämismahdollisuuksia
pohtineen työryhmän työn perusteella on pyrit-
ty nopeuttamaan prosessia kumppanuuskaavoit-
uksen avulla. Kruunuvuorenrannan Borgströmin-
mäen tontinvarauskilpailu käytiin vuoden 2009
aikana. Kilpailun pohjana oli asemakaavaluonnos,
jonka jatkosuunnittelu tehdään yhteistyössä kilpai-
luun valittujen tontinvaraajien kanssa. Kilpailun
perusteella luovutetaan kaikki alueen kymmenen
kerrostalotonttia. Kilpailun ratkaiseminen ja kaa-
voituskumppaneiden valinta on käsitelty kiinteistö-
lautakunnan kokouksessa 23.3.2010. Kumppanuus-
kaavoituksen avulla pyritään osaltaan lyhentämään
prosessiin kuluva aikaa.



Kuva 14. Asuntotuotantohankkeen kesto kaavoituksesta ylläpitoon. Lähde: Helsingin kaupunki, Asuntotuotantotoimisto.

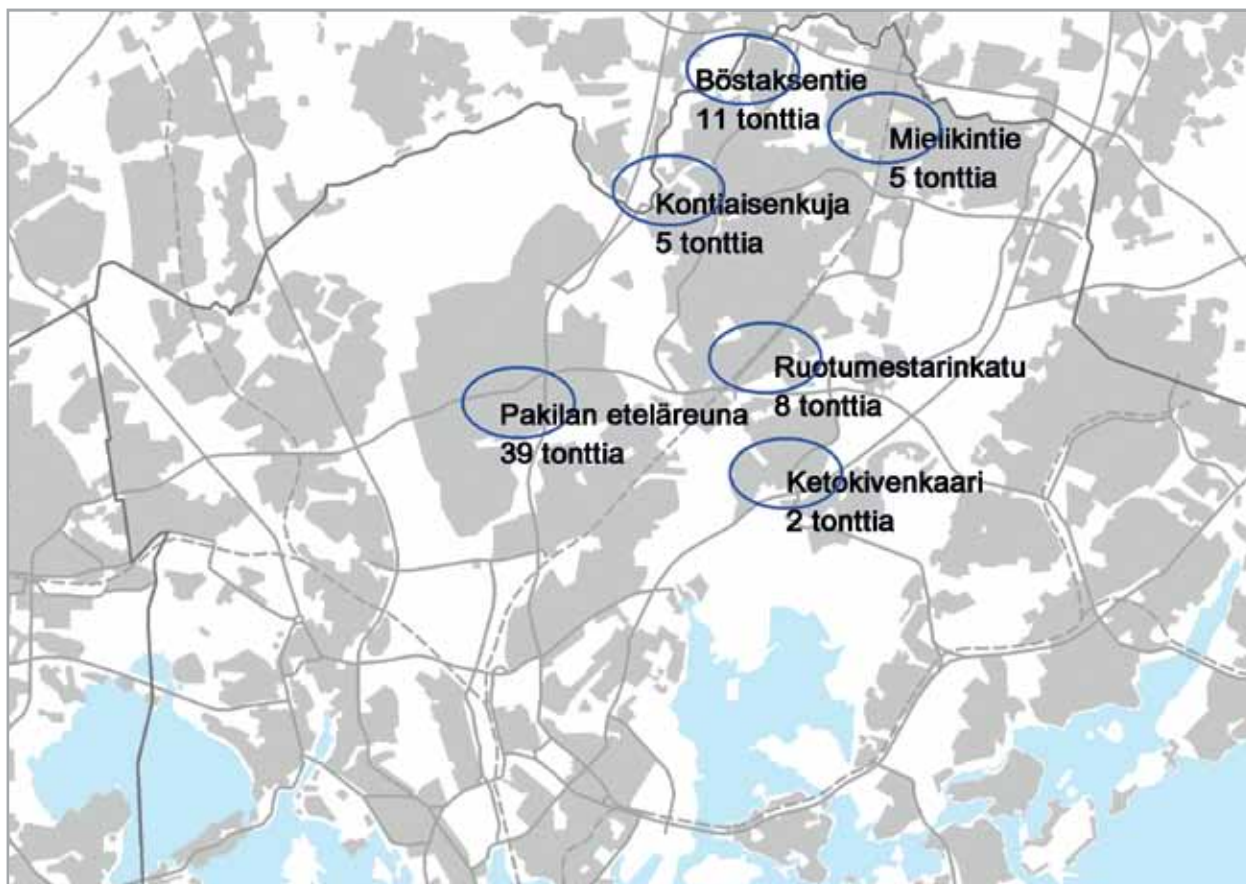
Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen

Kaupunki pyrkii eri tavoin edistämään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista. Omatoimisen rakentamisen ja pienimuotoisen rakennuttamisen (ml. ryhmärakentaminen) on katsottu olevan hyvä suoja mm. talouden suhdanteita vastaan. Omatoiminen ja pienimuotoinen rakentaminen ei ole perinteisesti ollut yhtä suhdanneherkkää kuin suurten kohteiden rakentaminen. Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen parhaassa tapauksessa myös monipuolistavat asuntokantaa ja tarjoavat asukkaille mahdollisuuden persoonalliseen asumiseen.

Kaupunki pyrkii edistämään sekä omatoimista kerrostalo- että pientalorakentamista. Omatoimiseen kerrostalorakentamiseen ja -rakennuttamiseen luovutettiin vuonna 2009 kaksi tonttia: Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta. Omatoimiseen pientalorakentamiseen luovutettiin vuonna 2009 yhteensä 70 tonttia, joista osa on ns. Helsinki-pientaloja (kuva 15).

Omatoimisen pientalorakentamisen neuvontaa on vahvistettu edelleen vuonna 2009. Rakennusvalvonta järjesti mm. kolme yleistä infoiltaa pientalorakentajille, joissa kussakin oli esillä jokin yksittäinen pientalorakentamisen teema. Lisäksi järjestettiin kaksi kohdennettua infoiltaa tiettyyn rakennettavaan pientaloalueeseen liittyen. Rakennusvalvonta on uudistanut ja päivittää Rakennan pientalon -internetsivustoa. Sivuston käynnistyö ruotsiksi on käynnissä.

Sekä omatoimisen kerrostalo- että pientalorakentamisen ja -rakennuttamisen edistämisen yksi kulmakivi on rakennuttajakonsulttien saatavuus. Hankkeet ovat tällä hetkellä useimmiten hyvin työläitä sekä kaupungille että toteuttajille.



Kuva 15. Omatoimiseen pientalorakentamiseen luovutetut tontit vuonna 2009. Lähde: Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus.

Taulukko 2. Kaupungin tontinvaraukset asuntotuotantotoimistolle ohjelmoituna vuosille 2010–2013, tilanne 17.3.2010.

	2010	2011	2012	2013	yht.	%
valtion tukema vuokra	608	672	423	161	1 864	45,1
asumisoikeus tai muu välimalli	330	221	324	187	1 062	25,7
Hitas-omistus	305	514	203	32	1 054	25,6
sääntelemätön omistus tai vuokra	20	61	64	0	145	3,5
yhteensä	1 263	1 468	1 014	380	4 125	100,0

Kaupungin oma tuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteena on 1 500 asunnon rakentaminen vuosittain. Tavoite jakautuu hallintamuodoittain siten, että tuotannosta vähintään 50 % toteutetaan ara-vuokra-asuntoina, 40 % Hitas-omistusasuntoina, osaomistusasuntoina tai asumisoikeusasuntoina ja enintään 10 % sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tämän lisäksi kaupunginhallituksen 14.4.2008 hyväksymässä täytäntöönpanopäätöksessä on kehoitettu asuntotuotantotoimistoa, kiinteistövirastoa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa luomaan yhdessä toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1 500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä.

Asuntotuotantotoimikunta hyväksyi vuoden 2009 aikana urakkasopimukset 325 aravuokra-asunnon ja 421 välimallin asunnon rakentaminen. Näistä kohteista aloituspäätökset on tehty, hintatiedot vahvistettu ja tonttien vuokrasopimukset tehty.

Kiinteistölautakunta esitti kokouksessaan 9.3.2010 kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi asuntotuotantotoimistolle luovutettavista tonteista. Kaupunginhallitus käsittelee tontinluovutukset huhtikuussa 2010. Taulukkoon 2 on kuvattu asuntotuotantohjelma vuosille 2010–2013 mukaan lukien kiinteistölautakunnan maaliskuun päätökset.

Asuntotuotantotoimiston tuotanto-ohjelman mukaan kaupungin omana tuotantona on tällä hetkellä edellytykset n. 1 000–1 500 asunnon rakentamiselle vuosittain vuosina 2010–2012.

ASUMISEN HALLINTAMUODOT JA YHTEISVASTUULLISUUS

Hallinta- ja rahoitusmuodot

Helsingin seudun kunnat ja valtio sopivat aiesopimuksen tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi vuonna 2008. Sopimukseen sisältyi mm. uuden rahoitusmallin kehittäminen perinteisen valtion tukeman tuotannon ja vapaarahoitteen tuotannon väliin. Tätä ns. aiesopimuksen mukaista 20 vuoden korkotuettua välimallia ei ole kuitenkaan lähtenyt rakentamaan. MA-ohjelmaan on kirjattu yhteensä 20 prosentin tavoite tälle rahoitusmuodolle. Koska ko. rahoitusmuoto ei ole rakennuttajatahoja kiinnostanut on tarkoituksenmukaista tarkentaa MA-ohjelman hallintamuotojakaumana liittyvää tavoitetta.

MA-ohjelmassa on oma, erillinen 20 prosentin tuotantotavoite aiesopimuksen mukaiselle välimallin vuokra-asuntotuotannolle, nk. 20 vuoden takauslaina. Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen täytetakauksesta tuli voimaan 23.12.2008 ja on toistaiseksi voimassa. Tavoitteena on tuottaa vuokra-asuntoja, jotka sijoittuisivat perinteisen valtion tukeman tuotannon ja markkinaehtoisen tuotannon väliin. Vuokra-asuntotuottajat eivät ole olleet mallista kiinnostuneita ja näyttää, että hankkeita ei ole toteutumassa.

Välimallin rahoitusmalli on toistaiseksi voimassa, mutta siihen ei ole valtion talousarviossa vuodelle 2010 myönnetty takausvaltuutta. On kuitenkin mahdollista, että kyseinen rahoitusmalli kiinnostaa rakennuttajia kun elvytystukenä käyttöön otettu ns. 10 vuoden korkotuki päättyy vuoden 2010 lopussa.

MA-ohjelman tavoitteena on ollut välimuodon asuntotuotantona toteuttaa vuosittaisesta uustuotannosta 20 % Hitas-omistusasuntoja, osaomistus-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymän maankäytön ja asumisen toteutusohjelman jälkeen on uutena rahoitusmuotoina otettu käyttöön korkotuettu asunto-osakeyhtiömuotoinen vuokratulo. Nämä

asunnot sisällytetään tuotantomuotona välimuodon 40 %:n tuotanto-osuuteen, koska niiden rajoitusai-ka on vain kaksi vuotta. Arvioiden mukaan ko. tuotantomuotoa ei olla rakentamassa Helsinkiin.

MA-ohjelman välimuodon kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus on tarkoituksenmukaista nostaa 40 prosenttiin. Siihen laskettaisiin kuuluvaksi Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistustuotanto sekä uusina aiesopimuksen mukainen välimallin vuokra-asuntotuotanto, sekä korkotukilain muutoksen jälkeen rakennettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset korkotukiasunnot.

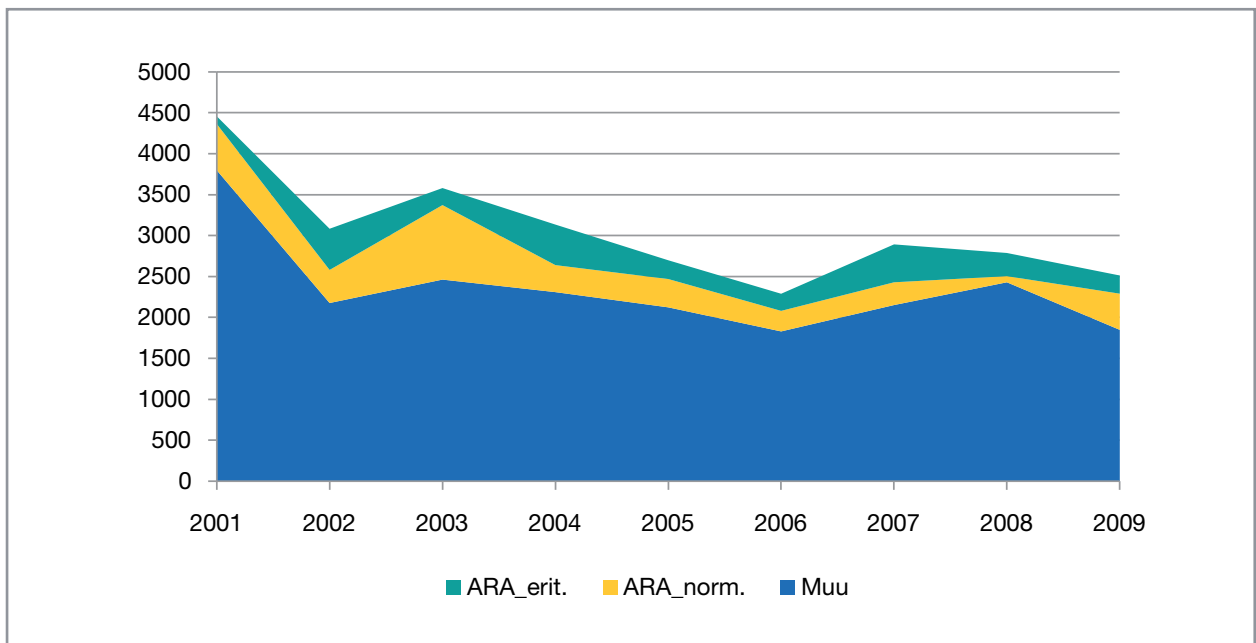
Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto eli ara-vuokra-asuntotuotanto

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon 20 %:n tavoitteessa on kyse koko kaupungin tasolla toteuttavasta tavoitteesta, joka voi vaihdella kaupungin eri alueilla. MA-ohjelman tavoite 20 %:n ara-vuokra-asuntotuotannosta perustuu tammikuussa 2008 valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan tontti- ja asuntotuotannon lisäämiseksi tehtyyn aiesopimukseen. Tavoitteena on tuottaa vähintään puolet valtion tukemasta tuotannosta ns. tavallisena aratuotantona, mutta tällä hetkellä nimettyjen ryhmien kohteita on tulossa selkeästi enemmän. Toteutunut asuntotuotanto hallintamuodoittain on esitetty kuvassa 16. Rakenteilla olevat ja lähivuosien arahankkeet on kuvattu taulukossa 3.

Nimettyjen ryhmien voimakas osuus selittyi osittain sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishajelmalla että ns. Asu-hankeella, jolla pyritään muuttamaan kehitysvammaisten asumista laitospainotteisuudesta kohti normaaliin asumiseen rinnastettavaa asumista.

Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

Tavoitteena on, että tuotannosta 40 % on sääntelemätöntä omistus- ja vuokratuotantoa.



Kuva 16. Asuntotuotanto hallintamuodoittain Helsingissä 2001-2009 (valmistuneet as. kpl) Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus, talous- ja suunnittelukeskus/ATO-rekisteri.

Taulukko 3. Rakenteilla olevat ja lähivuosisen ara-hankkeet maanomistuksen mukaan.

	kaupunki	valtio	yksityinen	yhteensä
nimetyt ryhmät	2 517	217	747	3 591
tavalliset vuokra-asunnot	2 153	140	0	2 293

Hallituksen esitys (3/2009) laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi liittyi valtion vuoden 2009 ensimmäiseen lisätalousarvioehdotukseen. Laki korkotuesta tuli voimaan 1.4.2009. Tämän korkotuen avulla rakennettavat vuokra-asunnot tulee pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään viisi vuotta ja niiden asukasvalintaan ja vuokranmääräytymiseen ei liity ehtoja.

Talouden elvytystoimenpiteeksi luotu 10 vuoden korkotukimalli vuosille 2009 ja 2010 on MA-ohjelman seurantaraportissa 2009 (merkitty tiedoksi kaupunginvaltuustossa 29.4.2009) tulkittu kuuluvaksi sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon eli MA-ohjelman ryhmään 40 % sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa. Tämä rahoitusmuoto on väliaikainen ja voimassa vuosien 2009 ja 2010 aikana.

Vuokra-asuntotuotannon kompensoiminen kaupungin maalla

MA-ohjelmaan on kirjattu tavoite, että mikäli yksityiselle maalle ei toteudu MA-ohjelman mukaisesti vuokra-asuntoja, se kompensoidaan kaupungin maalle rakennettavalla tuotannolla. Luovutettaessa tontteja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon kaupungin maalta tulee huomioida käyttötarkoituksen muutosten kautta tapahtuva sekä yksityiselle maalle rakennettava vuokra-asuntotuotanto. Eri-tyisesti tulisi kiinnittää huomiota tekijöihin, joilla voidaan edesauttaa valtion tukeman asuntotuotannon alkamista matalapalkkaisten työntekijöiden asumistilannetta helpottamaan.

Alueittaiset hallintamuodot

Kaupunginhallitus päätti MA- ohjelman seurantaraportin käsittelyn yhteydessä 9.3.2009, että

”Asuntotontit varataan voimassa olevan MA-ohjelman 2008–2017 mukaisesti ottaen lisäksi huomioon Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen aiesopimus. Tavoitteena on MA- ohjelman mukainen hallintamuotojakauma.

Alueittainen hallintamuotojakauma määritellään talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, sosiaaliviraston ja asuntotuotantotoimiston kanssa muita hallintokuntia kuullen.

Alueittainen jakauma käsitellään aluerakentamisprojektien johtoryhmässä ja hyväksytään kaupunginhallituksessa. Talous- ja suunnittelukeskus koordinoi toteutusta sekä raportoi vuosittain MA-ohjelman seurannan yhteydessä ja tarpeen mukaan uusien tontinluovutusten yhteydessä.

Täydennysrakentamiskohteissa hallintamuotojakauma ja mahdolliset keskipinta-alatavoitteet määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että pyritään alueelliseen monipuolisuuteen.”

Hallintamuotojakauman toteutumista seurataan koko kaupungin tasolla. MA-ohjelman tuotantotavoitteiden täsmentämiseksi tässä raportissa esitetään, että koko kaupungin tasolla hallintamuotojakauman tavoite on 20 % ara-vuokratuotantoa, 40 % väli- muodon tuotantoa ja 40 % vapaarahoitteista tuotantoa. Prosentit lasketaan asuntojen lukumäärästä.

Alueellisten hallintamuototavoitteiden käsittely

Alueelliset hallintamuototavoitteet on tarkoituksenmukaista käsitellä erikseen. Talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektit valmistelevat yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa alueelliset hallintamuototavoitteet.

Kaupungin oma asuntorahoitusmalli

MA-ohjelman mukaisesti kaupungin oma asunto- rahoitusmalli sisältää vapaarahoitteisen vuokra- asuntotuotannon rahoitusmallin (ns. Harava) ja osaomistustuotannon rahoitusmallin. Kaupungin oma osaomistusmalli hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.12.2008. Päätöksen mukaan kaupungin asuntotuotantotoimisto käynnistää vapaarahoitteisten osa-omistusasuntojen tuottamisen. Tuotantoa ei käynnistetty vuoden 2009 aikana.

Tavoitteena on ollut lisäksi selvittää mahdollisuudet soveltaa kaupungin oman, kohtuuhintaisen, vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamisessa valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimuksessa esitettyä valtion täytetakausta suunnitellun kaupungin oman rahoitusmallin (harava) sijasta. Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen täytetakaudesta hyväksyttiin eduskunnassa joulukuussa 2008 ja se astui voimaan 23.12.2008. Kaupungin oman Harava-mallin ehdotuksen lähtökohtana oli tehdä asuntotuotantomuoto, jossa asukasvalintakriteerit ovat kaupungin itsensä määrittelemiä ja asuntojen myynti on tarvittaessa mahdollista. Samanaikaisesti valtion tuen merkitys oli vähäinen korkotuetussa tuotannossa. Viime vuosien aikana valtion tukeman tuotannon asukasvalintakriteerit ovat muuttuneet ja väljentyneet mekaanisten tulorajojen poistumisen myötä. Tässä asuntomarkkinatilanteessa ei ole tarkoituksenmukaista, että kaupunki aloittaa vapaarahoitteisen vuokratuotannon ns. Harava-mallilla.

Yhteisvastuullinen asuntopoliittikka

Helsingin kaupunki on yhdessä Helsingin seudun kuntien ja valtion kanssa sitoutunut toteuttamaan aiesopimusta asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi (allekirjoitettu 18.1.2008). Aiesopimuksen toteutusta seurataan vuosittain.

Helmikuussa 2010 tehdyn seurannan perusteella kaikissa seudun kunnissa jäätiin asuntotuotantotavoitteesta vuonna 2009 (liite 3). Helsingin kaupunki ei siis ole poikkeus, vaan mm. taloustilanne heijastui koko seudun asuntotuotantoon. Sen sijaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa valmistui Helsingissä vuonna 2009 tavoitetta vastaava määrä. Tavoite toteutui Helsingin lisäksi muutamassa muussa seudun kunnassa (liite 2).

Nimetyt ryhmät

Kaupunginhallituksen päättäessä 9.3.2009 tontinluovutusmenettelyn kehittämistä sekä MA-ohjelman hallintamuototavoitteiden soveltamisesta alueittain kaupungin tontinluovutuksessa sisälsi esitys kehotuksen tehdä nimettyjen ryhmien asumista koskeva selvitys. Selvityksen tekemisestä vastaa talous- ja suunnittelukeskus ja selvitys tehdään yhteistyössä sosiaaliviraston, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa sekä kuullaan tarvittaessa virastoja ja järjestöjä.

Selvityksessä kerätään tieto nimetyille ryhmille (opiskelijat, itsenäistyvät nuoret ja seniorit sekä sosiaalihuoltolaissa ja muussa erityislainsäädännössä määritellyt asumisessaan tukea tarvitsevat erityisryhmät) kohdennettujen asuntojen sijainnista tällä hetkellä. Selvitys tulee sisältämään ehdotuksen nimetyille ryhmille kohdennettujen asuntojen tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta jatkossa. Selvitys valmistuu kesäkuussa 2010.

Asumistukijärjestelmän uudistaminen

Satakomitea on 18.12.2009 jättänyt ehdotuksen sosiaaliturvan uudistamiseksi (Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen selvityksiä 2009:62). Osana sosiaaliturvan uudistamista ehdotetaan, että asumistukijärjestelmä uudistettaisiin sekä toisaalta on esitetty tavoite, että julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukaista käyttöä tehostettaisiin.

Satakomitean esitys järjestelmän yksinkertaistamisesta on tarkoituksenmukainen, jotta asumistukijärjestelmä olisi asukkaille läpinäkyvä ja helposti hahmotettava. Esityksessä on todettu uudistuksen olevan kustannusneutraali, mutta lapsiperheitä suosivampi verrattuna nykyjärjestelmään. Helsingin osalta on välttämätöntä vielä tarkastella vaikutuksia myös alueellisesti, eri väestöryhmien osalta ja eri vuokranantajien asunnoissa asuvien välillä. Alustavien tietojen mukaan tarkasteltaessa kaupungin omassa omistuksessa olevaa ara-asuntokantaa, noin 80 prosenttia kannasta on ikäluokassa, joiden osalta asumistuki tulee jatkossa kiristymään.

Ehdotetut asumismenot jäävät kauaksi todellisesta vuokratasosta ja on ilmeistä, että paine valtion tukemaan asuntotuotantoon on kova. Enimmäisvuokran maksimitason alentuessa n. 40 prosentin asumistuki tulee laskemaan. Edes Helsingin kaupungin oma aravuokrakanta ei jää kuin osaltaan näiden esitettyjen kattovuokrien alle. Vapaarahoit-

teisten vuokra-asuntojen vuokrataso on yksiöiden osalta liki kaksinkertainen esitettyyn yksinasuvan kattovuokraan nähden. Jatkossa asumistuki sidotaisiin ns. KEL-indeksiin, joka on lähellä elinkustannusindeksiä. Ongelmallista indeksisidonnaisuudessa on että toisaalta se on valtakunnallinen eikä huomioi jatkossa mahdollisesti edelleen eriytyvää vuokrakehitystä ja toisaalta asumiskustannukset eivät aina seuraa yleistä elinkustannusten nousua vaan saattavat erityisesti vapaarahoitteisen kannan osalta kohota selkeästi voimakkaammin.

Valmistelussa olevan esityksen mukaan muutoksia on tulossa myös toimeentulotuesta korvattaviin asumismenoihin. Nykyään asumistuen ylittävät asumismenot on korvattu tarvittaessa muina perusmenoina toimeentulotuesta, jolloin kunnan vastuu näistä kuluista on 50 %, valtion vastatesa samanlaisesta osuudesta. Jatkossa asumismenot korvattaisiin harkinnanvaraisena toimeentulotukena, josta nykyään korvataan lähinnä vuokratasot ja vuokraennakot. Näistä harkinnanvaraisista kuluista kunta vastaa 66 % osuudella ja valtio 34 %:n. Asumistukiuudistusta ollaan viemässä eteenpäin niin, että hallituksen esittely ja eduskuntakäsittely olisivat syksyllä 2010 ja uudistus astuisi voimaan ilman siirtymäaikaa 1.1.2012.

Satakomitean esitys julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukaisesta käytöstä kiristäisi nykyisestäään asukasvalintakriteerejä, mikäli pitkään asumistuen varassa olleille sallittaisiin etuoikeus kaupungin vuokra-asuntoon. Tämä osaltaan antaisi viestin asuntomarkkinoille, että aravuokra-asunnot on tarkoitettu pelkästään erittäin vaikeassa asumistilanteessa oleville. Nykyään aravuokra-asunnot ovat merkittävä tekijä matalapalkkasektorin työntekijöiden asumisen järjestämisessä. Mikäli näiden työntekijöiden asumisen järjestäminen vaikeutuu, on sillä merkittäviä vaikutuksia myös alueen elinkeinoelämälle.

Asukasvalintakriteerien merkittävä kiristäminen aiheuttaa asukasrakenteen yksipuolistumisen sekä johtaisi merkittävään alueelliseen sosio-ekonomiseen segregatioon.

Pitkäaikaisasunnottomat

Valtion ja Helsingin kaupungin välisen sopimuksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi mukaisesti vuonna 2009 otettiin käyttöön asunnottomien palvelukeskus Hietaniemenkadulla sekä

Roihuvuoren palvelutalo ja Roihuvuoren tukiasunnot.

Ohjelmaan kuuluvan konseptikilpailun voitti Helsingin Diakonissalaitoksen ja JKMM Arkkitehtien suunnitelma nimimerkillä Rafael. Kilpailulla haettiin tekijää, jolla on mahdollisuus toteuttaa koko hanke: rakennuksen suunnittelu, toteutus ja palvelujen tuottaminen. Voittajan valinnassa pääpaino oli palvelukonseptin innovatiivisuudella ja palvelun toteuttamiskelpoisuudella. Rakennuspaikka Kivelän sairaala-alueella Mechelininkadun varrella mahdollistaa noin 50 asuntopaikan rakentamisen.

Vuoden 2010 lopussa on arvioitu valmistuvan Suoja-Pirtti ry:n ja Y-säätiön Rukkilan hanke, Helsingin Diakonissalaitoksen Aurora-talo, Sininauhasäätiön Mäkelänkadun kohde sekä Pitäjänmäentien hanke. Osa vuodelle 2010 arvioiduista hankkeista saattaa valmistua vasta 2011 puolella. Hankkeita rahoittavat sekä Raha-automaattiyhdistys sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Aiesopimuksen mukaan Helsingissä toteutetaan 750 asuntoa tai asumisen paikkaa pitkäaikaisasunnottomille. Mikäli kaikki nyt ohjelmoidut hankkeet etenevät suunnitellusta on Helsinkiin tulossa 833 asuntopaikkaa.

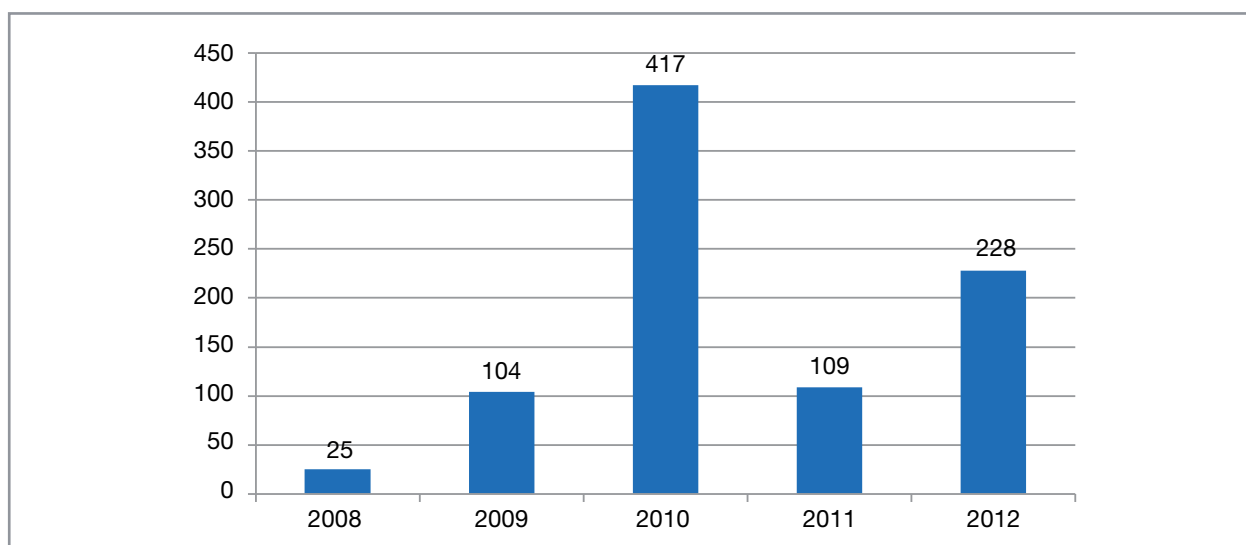
Vuoden 2009 alussa asumisneuvot siirrettiin hallinnollisesti asunnottomien sosiaalipalveluiden alaisuuteen, ja asumisneuvosta on muodostunut uusi työryhmä asunnottomien sosiaalipalveluyksikön muiden sosiaalityön työryhmien rinnalle. Nykyisten ja vuoden 2009 aikana Ara:n tuella palkattujen uusien neuvojen myötä Helsingin kaupun-

gin sosiaalitoimen palkkalistoilla olevien asumisneuvojen työryhmä on kasvanut 12-henkiseksi.

Asunnottomien sosiaalipalveluyksikön toiminta muuntui vuoden 2010 alusta niin, että toimeentulotukiasiakkuudet ja päihdehuollon päätösten tekeminen siirtyy alueellisille sosiaaliasemilla tehtäväksi. Asiakkaiden (n. 2 100) mukana merkittävä osa asunnottomien sosiaalipalveluyksikön henkilökunnasta siirtyy työskentelemään sosiaaliasemille. Yksikön uusi nimi on ASTU, asumisen tuki, joka kuvaa toiminnan kohdentumista erityisesti asumisen ongelmiin.

Sopimuksen mukaisesti kaupungin tulee luovuttaa 5 tonttia nuorisoasuntojen rakentamiseksi vuosina 2008–2011. Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen kaupunki on luovuttanut nuorisoasuntojen rakentamiseksi Jätkäsaaresta 2 tonttia ja Pihlajamäestä yhden tontin, joiden kokonaiskerrosneliömäärä on 12 500 kem². Tontit on luovutettu Alkuasunnoille ja Nuorisosäätiölle ja niihin tulevien asuntojen määrä on arvioitu 210 asunnoksi.

Pääkaupunkiseudulla myös Espoo ja Vantaa osallistuvat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan. Molempien kaupunkien tavoitteena on osoittaa 125 asuntoa tai tukiasuntopaikkaa pitkäaikaisasunnottomille. Vantaalla vuosina 2010–11 on valmistumassa neljä hanketta, joissa paikkoja on 135 ja lisäksi erillisasuntoja hankintaan yhteensä 25. Espoossa uudistuotannon kautta on tulossa paikkoja 155 ja perusparannusten kautta 108. Yhteensä Espooseen on tulossa 263 asuntopaikkaa viiden eri hankkeen toteuttamina.



Kuva 17. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman asumispaikkojen / asuntojen valmistuminen vuosina 2008–2009 ja arvioitu valmistuminen 2010–2012. Lähde: Helsingin kaupunki, sosiaalivirasto.

Hitas-järjestelmän kehittäminen

Kaupunginvaltuuston 3.6.2009 tekemän päätöksen mukaisesti Hitas-järjestelmää muutettiin siten, että asunto-osakeyhtiön on mahdollista hakea vapautumista osakkeiden luovuttamiseen kohdistuvista rajoituksista, kun viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta on kulunut 30 vuotta. Tällä tavalla tapahtuneen vapautumisen yhteydessä yhtiön tontin maanvuokraa korotetaan. Mikäli Hitas-yhtiö on osakkeiden enimmäishintojen ylittäessä alueen markkinahinnan tosiasiallisesti hintasääntelyn vaikutuksen ulkopuolella, kun valmistumisesta on kulunut 30 vuotta, ilmoitetaan yhtiölle, että enimmäishinta ei enää vahvisteta eikä kaupunki käytä yhtiöjärjestyksen mukaista lunastusoikeutta. Näiden yhtiöiden maanvuokrasopimuksessa noudatetaan entisiä ehtoja.

Hitas-yhtiöt, jotka valmistuvat 1.1.2011 jälkeen vapautuvat Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta, jolloin yhtiön maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukaan sääntelemättömän tontin vertailuvuokra on.

Rajahinta on kaikkien Hitas-yhtiöiden enimmäisneilöhintojen keskiarvo, jossa ei ole otettu huomioon huoneisto- ja talokohtaisten parannusten aiheuttamia arvonkorotuksia. Asuntoasiainosasto laskee rajahinnan neljännesvuosittain.

Asuntoasiainosaston tietojen mukaan tammikuussa 2010 Hitas-asuntokannasta 11 yhtiötä on vapautunut hintasääntelystä. Tammikuun aikana noin puolet Hitas-asuntokaupoista on tehty suoraan rajahinnan perusteella ja noin puoleen kaupoista on pyydetty enimmäishintalaskelma. Rajahinnaksi on tällä hetkellä vahvistettu 2 860 €/m² ja se on voimassa 30.4.2010 asti.

Kaupunkimaisen pientalon kehittäminen

Helsinki-pientalo -mallistoon on osoitettu kiinnostusta pientalorakentajien keskuudessa, ja se on yksi vaihtoehto jatkuvasti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hallintokunnat ovat yhteistyössä pyrkineet löytämään uusia Helsinki-pientalolle soveltuvia rakennuspaikkoja. Kaupunkisuunnitteluvirasto on panostanut pientalokortteleiden asemakaava-alueita koskevien rakentamistapaohjeiden laatimiseen. Rakennusvalvontavirasto on omalta osaltaan tarjonnut asiantuntija-apua niiden laatimisessa. Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston johdolla on vuoden 2009 aikana mietitty pientalorakentamisen kytkeytyvien hallintokuntien yhteistyön kehittämistä. Tämä kehitystyö koskee myös tontinluovutustapoja.

Vuoden 2009 keväällä luovutettiin ensimmäiset omakotitontit ensisijaisesti Helsinki-pientaloina toteutettavaksi. Parhailtaan on käynnissä Helsinki-pientalon pääpiirustusten hankkiminen kaupungin käyttöön, jotta piirustukset voidaan tarvittaessa liittää tontinluovutuksen aineistoksi. Kaupunkipientalon (townhouse) osalta on käyty neuvotteluja eri hallintokuntien kanssa talotyypin toteuttamiseen liittyvistä erityiskysymyksistä.

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan osalta on parhailtaan käynnissä arkkitehtikilpailu alueelle toteutettavista ensimmäisistä kaupunkipientaloista. Ormuspellon ensimmäisten tonttien luovutuksen liitteeksi on tilattu ohjeaineistoa omatoimirakentajia varten. Osa Alppikylän kaupunkipientalonteista on tarkoitus luovuttaa ryhmärakentamiseen, jotta saadaan käyntiin erilaisia rinnakkaisia toteutusprosesseja. Östersundomin osalta selvitetään laajemman kaupunkipientalokaupungin toteuttamisen realiteetteja.

Kerrostalojen kehittäminen

Marraskuun lopulla 2009 järjestettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman julkistusseminaari. Seminaarissa esiteltiin ohjelman teemat ja tavoitteet, prosessi sekä viisi ohjelmaan hyväksyttyä kehittämishanketta. Hankkeet ovat esillä ohjelman nettisivuilla <http://www.hel.fi/kerrostalo>. Hankkeiden edistymistä ohjataan aluetyöryhmässä.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman avulla pyritään asuntotuotannon monipuolistamiseen. Ohjelman avulla synnytetään mm. hankkeita, joissa tutkitaan asuntojen yhdistämistä sekä liikehuoneistojen joustavia käyttötarkoituksia. Ohjelmaan tähän mennessä hyväksytyt hankkeet ovat liittyneet mm. energiatehokkuuteen ja autottomuuteen. Neuvotteluja kehittämishankkeiden sisällöstä käydään potentiaalisten toimijoiden kanssa.

Ohjelmaan hyväksyttäviä uusia hankkeita on vireillä 4–8 kappaletta. Ohjelmaan on jatkuva haku.

Uustuotannon keskikokotavoitteet

Helsingin asunto-ohjelmaan 2004–2008 sisältynyt uustuotannon keskikokoa koskeva tavoite sisältyi myös vuosille 2008–2017 laadittuun Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaan (MA-ohjelma). Uustuotannon asuntojen keskikokotavoite on 75 huoneistoneliometriä/asunto lukuun ottamatta vuokra-asuntotuotantoa ja ns. erityisryhmille tarkoitettua asuntotuotantoa. MA-ohjelman ensimmäisen seurantaraportin kaupunginvaltuustokäsittelyssä 29.4.2009 täsmennettiin keskikokotavoitetta siten, että asuntojen kokojakauman tulee vastata kysyntää

- omistus- ja osaomistusasuntotuotannossa tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliometrin keskipinta-ala kaupunginosatasolla
- keskipinta-alatavoitetta ei sovelleta vuokra-asuntotuotannossa eikä asumisoikeusasuntotuotannossa
- tavoitetta ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksella ja poikkeustapauksissa kaavamerkinnällä
- voimassa olevissa asemakaavoissa esitetyistä

asuntojen keskikokoa ohjaavista määräyksistä voidaan myöntää poikkeamislupa kaupunginhallituksen päätöksellä

Keskipinta-alatavoitteen, 75 as^m, vaikutus kohdistuu käytännössä kerrostalotuotantoon. Muun asuntotuotannon osalta sen vaikutukset ovat lähinnä marginaalisia.

Rakentamisprosessin ominaisuuksista, mm. kaavoitusvaiheen kesto ja toteutusedellytysten varmistamiseen sekä hankesuunnitteluun kuluva aika, johtuen tavoitteen soveltaminen laajemmin uustuotannossa on käynnistynyt suhteellisen hitaasti ja vasta muutamana viime vuotena huomattava osa koko tuotannosta ja viime aikoina omistusasuntotuotannosta on ollut tavoitteen mukaisen ohjauksen piirissä. Tuotantotilastoissa tavoitteen mukaisesta kehityksestä on havaittavissa merkkejä, mutta on vaikea sanoa missä määrin ne johtuvat nimenomaisesti tavoitteenasettelusta. Koko asuntotuotannon keskikoko on ollut vuodesta 2001 alkaen noin 70 as^m tai enemmän ja se nousi vuonna 2008 poikkeuksellisen korkeaksi, 81 as^m, ja oli vielä 79,4 as^m vuonna 2009. Syynä em. keskikokoon on ilmeisesti tavoitteen ohella ollut myös alhaiset tuotantomäärät ja tuotannon rakenne.

Kuluneen 2000-luvun koko kerrostalotuotannon keskikoko on 65,5 as^m ja vastaavasti vuonna 2007 keskikoko oli 67,0 as^m, nousten edelleen 73,9 as^m vuonna 2008 ja 72,2 as^m vuonna 2009. Omistusasuntojen osalta jo lähtötaso on ollut korkeammalla ja keskikoon kasvu myös samansuuntaisesti hieman reippaampaa. Omistusasuntotuotannon keskikoko on ollut muutamaa poikkeamaa lukuun ottamatta yli 80 as^m ja nousi vuosina 2008 ja 2009 noin 87 as^m.

Vuokra-asuntotuotannossa näkyy myös samansuuntainen muutos, mutta pienempänä. Keskikoko on koko kuluvalle vuosikymmenellä 56,8 as^m ja parina viime vuotena se on noussut selvästi yli 60 as^m. Ara-vuokra-asunnot ovat olleen keskikooltaan noin 0,5 as^m suurempia kuin vapaarahoitteiset. Vuonna 2009 vuokra-asuntojen keskikoko nousi koko tuotannossa 65,8 as^m ja ara-tuotannossa 67,2 as^m.

Vuodesta 2000 alkaen on valmistunut keskimäärin hieman yli 1 000 vuokra-asuntoa vuodessa, joiden keskikoko em. ajanjaksolla on 56,8 as^m.

Taulukko 4. Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä ja keskikoko vuosina 2000–2009.

Valmistumisvuosi	kpl	asm ²
2000	2 314	57,1
2001	1 176	60,6
2002	1 082	54,3
2003	1 291	61,4
2004	896	53,5
2005	725	51,1
2006	626	50,4
2007	883	50,6
2008	536	63,2
2009	794	65,8

Keskikoon kasvuun on varmastikin vaikuttanut aluksi myös vuokra-asuntoihin kohdistunut keskikokotavoite, mutta todennäköisesti kuitenkin osa kasvusta on johtunut kohtuullisen vakaasta taloudellisesta tilanteesta aina syksyyn 2008 saakka. On ilmeistä, että keskikokotavoitteen vaikutus näkyy jossakin määrin vuosina 2008 ja 2009 valmistuneiden vuokra-asuntojen keskikoossa. Vaikutusta arvioitaessa on kuitenkin otettava huomioon, että kunakin vuonna valmistuva tuotanto on suunniteltu vähintään vuotta aikaisemmin tuolloisin normeihin ja määräyksiin. Lisäksi Helsingissä kaupungin maalla tapahtuvaan tuotantoon osoitetaan tontit pääsääntöisesti vähintään kaksi vuotta aikaisemmin kuin rakentaminen käynnistyy. Lisäksi myös tuotannon rakenne, mm. suhteellisen alhainen määrä ja pientalotuotannon suhteellinen osuus sekä asuntotuotantona tehdyt erityisryhmille tarkoitettujen ryhmäkodit ja vastaavat, ovat vaikuttaneet keskipinta-aloihin.

Tavoitteena ollutta 75 asm² ei vuokra-asuntojen osalta ole saavutettu. Lisäksi on huomattava, että erityisryhmille tarkoitettuun vuokra-asuntotuotantoon keskipinta-alatavoitetta ei ole koskaan sovellettu. Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja on kuitenkin rakennettu vaihtelevasti koko 2000-luvun.

On myös ilmeistä, että vuokra-asuntojen jättäminen kokonaan keskipinta-alatavoitteen ulkopuolelle tulee jossakin määrin näkymään asuntojen keskikoossa. Vuonna 2010 valmistuu valtaosa viime vuonna aloitetuista vuokra-asunnoista ja tuotannon keskikoko tulee olemaan huomattavasti pienempi kuin 2009.

Syksyllä 2008 alkanut ja edelleen jossain määrin jatkuva taloustaantuma on tuotannon määrän laskun myötä myös pysäyttänyt keskikoon kehityksen. Lähes koko omistusasuntotuotanto on ollut pysähdyksissä aina viime syksyyn saakka. Valtion elvytystoimenpiteiden seurauksena asuntotuotannossa on haettu rahoitusta ja käynnistetty vuokra-asuntotuotantoa ns. 10 vuoden korkotuella. Rakennettavat asunnot ovat vapaita tavoiteohjauksesta ja asuntojen keskikoko on hankkeissa selvästi pienempi kuin mitä omistusasuntotuotannossa normaalissa tilanteessa olisi. Vuonna 2010 valmistuva asuntotuotanto, erityisesti kerrostaloissa, on keskikooltaan huomattavasti pienempää.

Tarkasteltaessa vuonna 2009 aloitettua asuntotuotantoa voidaan todeta, että 75 huoneistoneliömetrin keskikoon toteutuminen omistusasuntoja lukuun ottamatta on jäänyt vallitsevan taloustaantumien jalkoihin.

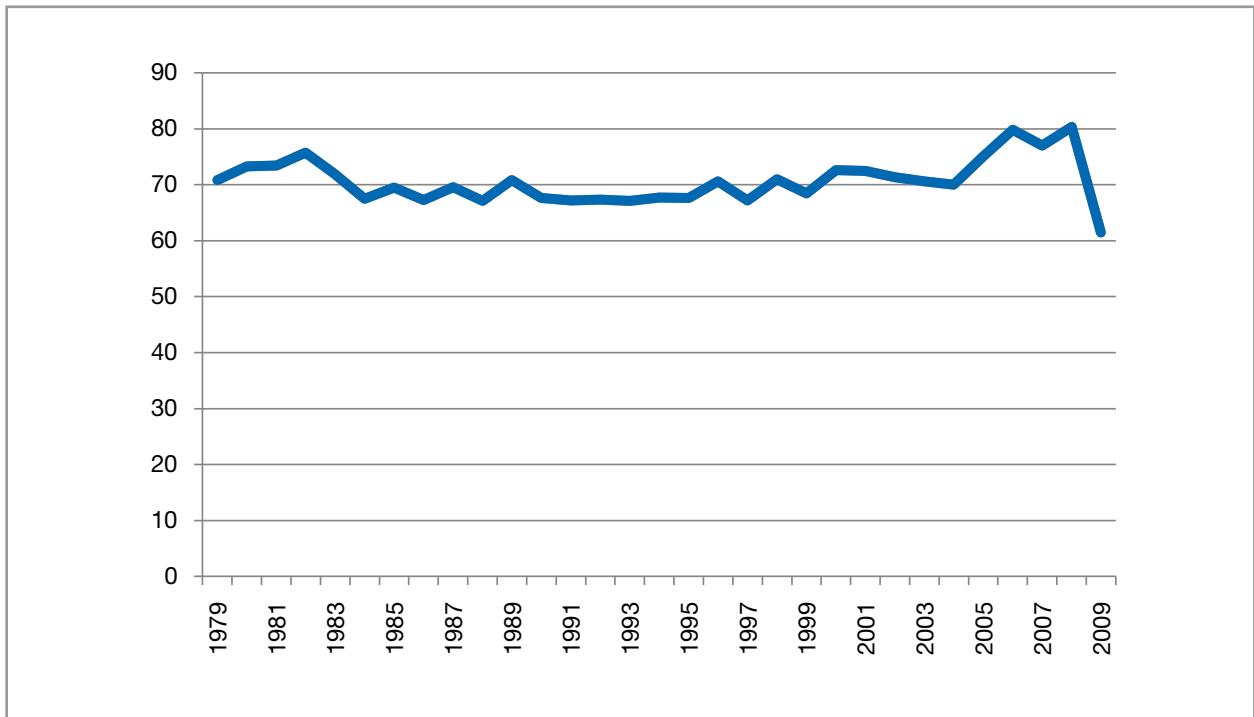
Taulukko 5. Vuonna 2009 aloitettu asuntotuotanto.

Hallintamuoto	kpl	asm ²
omistusasunnot	648	82,6
vuokra-asunnot	1 137	51,5
asumisoikeusasunnot	294	63,8
Kaikki asunnot	2 093	61,2

Valtion tuella toteutetut vuokra-asunnot olivat jonkin verran suurempia, 54,6 asm², kuin kaikki vuokra-asunnot keskimäärin. Valtion elvytystoimenpiteenä markkinoille tuodut ns. lyhyellä, 10 vuoden korkotuella rakennettavat asunnot olivat kooltaan hieman valtion tuella rakennettuja pienempiä, 52,9 asm².

Vuokra-asuntotuotannon osuus koko alkaneesta tuotannosta oli 2009 noin 60 %, mikä on poikkeuksellisen paljon verrattuna koko 2000-luvun vuotuisen tuotantoon. Vuokra-asuntoihin sisältyvät myös nimetyille ryhmille, kuten opiskelijoille, nuorille, senioreille ja erityisryhmille tarkoitettujen asunnot. Tämä tuotannon segmentti painottuu normaalia enemmän pieniin asuntoihin ja vinouttaa osaltaan jakaumaa. Segmentin erottaminen tilastoista on vaikeaa. Vuoden 2009 lukuihin sisältyy lähes 500 asuntoa erilaisille erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Lyhyen korkotuen asunnot ovat keskikooltaan lähellä koko vuokra-asunnon keskikokoa ja ovat



Kuva 18. Asuntojen keskikoko Helsingissä 1979–2009. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

selvästi suurempia kuin erityisryhmille tarkoitettut asunnot. Näiden yhteisvaikutus on kuitenkin merkittävä vuonna 2009 alkaneen tuotannon keskikokoon.

Asuntotuotannon keskikokoon pieneminen on poikkeuksellisen voimakasta myös pitemmällä aikavälillä. Kuvasta 18 on nähtävissä, että aloitusten keskikoko on pysytellyt lähes koko jakson noin 70 asm^2 tasolla. Lisäksi kuvassa näkyvä muutos 2009 alkaneiden osalta näyttää vielä rajummalta, kun otetaan huomioon edellisen vuoden taso, mikä oli toistaiseksi korkein.

Kokonaisuutena keskikokotavoite on osoittautunut vallitsevassa taloudellisessa tilanteessa vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon käynnistämisen esteeksi. Erityisesti kerrostalotuotannossa tavoitteesta johtuvat vaikeudet ovat kärjistyneet.

Keskipinta-alatavoitteen merkitys on varmastikin nähtävissä, mutta muut tekijät kuten taloustilanne, vuokra-asuntosegmentin rakenne ja siihen liittyvä erityisryhmien merkittävä osuus vaikuttaa todennäköisesti enemmän valmistuvien asuntojen keskikokoon. Pidemmällä aikavälillä taloudellisten tekijöiden vaikutus on ilmeisesti kertautumassa ja sen vaikutukset vuokranmaksukykyyn ja edelleen asuntojen pinta-alan tarpeeseen tulevat todennäköisesti ohjaamaan vuokra-asuntojen keskikokoa jonkin verran pienempien asuntojen suuntaan.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Kaupunginjohtajan asettaman (19.8.2009) täydennysrakentamistyöryhmän tehtävänä on edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008–2017 määriteltyjen periaatteiden mukaisesti. Perustamispäätöksessä viitataan MA-ohjelman tavoitekohtaan 13; täydennysrakentamisen edistäminen.

Työryhmän toimikaudeksi on määritelty 1.9.2009–31.12.2010. Ensimmäiseksi tehtäväksi on nostettu kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys, jonka taustalla on konsernijaoston 30.3.2009 antama kehoitus: ”Yhtiökokous kehottaa hallitusta selvittämään lisärakentamismahdollisuudet yhtiönsä alueella”.

Asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys on käsitelty kaupunginhallituksessa 29.3.2010. Yhtiöt ovat toimittaneet selvityksensä kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavalle apulaiskaupunginjohtajalle syyskauden 2009 kuluessa ja ne on käyty läpi yhtiökohtaisissa palaverissa yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston edustajien kanssa. Yhtiöiden selvitysten ja käytyjen palaverien pohjalta on syntynyt asian asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys. Selvitys on koottu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Selvitys sisältää koosteen mahdollisista täydennysrakentamiskohteista asuinkiinteistöyhtiöiden alueilla. Lisäksi selvityksessä kuvataan täydennysrakentamisen merkitystä kaupungin kehityksen näkökulmasta. Nykyisen kaupunkirakenteen täydentyminen on kestävän kaupunkikehityksen perusta ja täydennysrakentamisella voidaan tukea muun muassa joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen säilymistä alueilla, joiden väestökehitys muutoin olisi taantuvaa. Uusien kaupunginosien rakentamisen rinnalla tulee kehittää myös nykyisiä kaupunginosia.

Täydennysrakentamistyöryhmän tehtävänä on lisäksi tuottaa aineisto kaupungin toimintatavoista täydennysrakentamisen edistämiseksi ja tiedottaa niistä alueellisia toimijoita. Tarkoituksena on kerätä yleisinformaatio kiinteistönomistajille ja tontinvokraajille täydennysrakentamisesta. Työn yhteydessä on tarkoituksena koota tiedot hyvistä täydennysrakentamiskohteista. Tavoitteena on tehdä täydennysrakentamisesta houkuttelevaa sekä antaa toimijoille informaatiota täydennysrakentamisen taloudellisista kysymyksistä (mm. korvausmenettely).

Rakentamisen energiatehokkuus

Kaupunginjohtaja nimitti 17.6.2009 laajan poikihallinnollisen asumisen energiatehokkuustyöryhmän valmistelemaan toimenpideohjelman kaupungin oman asuinkiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi. Olemassa olevan kannan lisäksi työryhmän on määrä tuottaa kaupungin oman asuntotuotannon energiatehokkuustavoitteet.

Ensi vaiheessa työryhmä valmistelee tontinluovutuksiin liitettävää kriteeristöä. Kriteeristöä varten teetettiin VTT:llä selvitys erilaisista energiatehokkaista asuinrakentamisen konsepteista. Raportti ”Energiatehokkuuden edistäminen kaupungin asuntotuotannossa” valmistui tammikuussa 2010 (<http://www.hel.fi/kerrostalo> > selvitykset). Tontinluovutuksiin liitettäviä vaatimuksia työstetään tukeutuen yleisiin energiatehokkuusvaatimuksiin. Työtä tehdään yhdessä Pasilan ja Kuninkaankolmion sekä Kalasataman aluerakentamisprojektien tontinluovutuskriteeristöjen kehittelytyön kanssa.

Työryhmä valmistelee olemassa olevan kannan analysointia varten lähtötietojen täydentämistä kiinteistöyhtiöille suunnatun kyselyn avulla. Kyselyllä täydennetään vuosiraportoinneista koottua tietokantaa kiinteistöjen tilasta sekä kehitysnäkymistä. Olemassa olevien kiinteistöjen

energiatehokkuustoimet keskittyvät ensisijaisesti kiinteistökannan ylläpitotoimiin. Tulevat korjaus- tarpeet ja -ohjelmat tarkastellaan energiatehokkuuden parantamisen näkökulmasta ja tuotetaan tietoa hankkeiden priorisointia varten.

Työryhmän on määrä luovuttaa ehdotus energiatehokkuuden parantamisen toimenpideohjelmasta 31.5.2010. Työryhmän toimikausi päättyy 31.12.2010. Helsinki on sitoutunut energiatehokkuuden parantamiseen. Helsingin kaupungin kauppa- ja teollisuusministeriön kanssa 4.12.2007 solmima Suomen pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastategiaan pohjautuva Kuntien energiatehokkuussopimus (KETS) ja kaupunginhallituksen 11.2.2008 hyväksymä pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030 edellyttävät sekä uusiutuvien energialähteiden osuuden kasvattamista että rakennusten energiatehokkuuden parantamista.

Myös asuinkiinteistöjä koskeva Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n Kiinteistöalan energiatehokkuussopimusta (AESS) toteuttava toimenpideohjelma vuokra-asuntoyhteisöille edellyttää energiankäytön tehostamista vuosina 2010–2016. Helsingin kaupunki liittyi toimenpideohjelman mukaiseen sopimusjärjestelmään 10.12.2009 allekirjoitetulla sopimuksella.

Hallintokunnissa on käynnissä useita hankkeita energiatehokkuuteen liittyen. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on käynnissä kehittämishanke jossa tuloksena on kaavoituksessa käytettävät suunnitteluratkaisujen ekotehokkuuden indikaattorit ja mittaus- ja kuvailutavat sisältävä työkalu (HEKO). Lähiöprojekti valmistelee yhdessä tietokeskuksen kanssa aluetasoisii tietosarjoihin alueellisten kulutustietojen liittämistä. Ensi vaiheessa tietojen tuottaminen pilotoidaan viidellä-kuudella alueella. Jatkossa kulutustietojen esittäminen on tarkoitus ulottaa kaikkien alueiden aluesarjoissa ilmoitettavaksi yleistiedoksi. Rakennusvalvontaviraston on palkattu energia-arkkitehti huhtikuun 2009 alusta.

Kerrostalojen rakentamiseksi haetuista rakennusluvista vuonna 2009 ainoastaan yksi kuului energialuokkaan A, 4 luokkaan B, 28 luokkaan C, 28 luokkaan D ja 8 luokkaan E.

Energiatehokkuuteen liittyen kaupunki osallistuu erilaisten selvitysten rahoittamiseen ja ohjaamiseen. Kaupunki on rahoittajana mm. VTT:n ja

Ara:n EkoDrive-tutkimuksessa, jossa koealueina tutkitaan Pasilan ja Vuosaaren alueiden energiatehokkuuden parantamista. Kerrostalojen kehittämisprojektissa (ks. kohta kerrostalojen kehittäminen) on käynnissä tai vireillä energiatehokkuuteen liittyviä kehittämishankkeita.

Vuoden 2009 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyn toivomusponnen mukaisesti tulee tässä seurantaraportissa raportoida MA-ohjelmaan kirjattujen energiatehokkuustavoitteiden toteutuminen, erityisesti se kuinka monessa tontin luovutus- ja vuokrausehdoissa ja tontinluovutuskilpailussa on vaadittu energiatehokkuutta.

Rakentamisen energiatehokkuutta koskevat sitovat ehdot tulee asettaa tonttien varauspäätöksissä tai kilpailuasiakirjoissa, hyvissä ajoin ennen kohteen suunnittelun aloittamista. Kaupunki luovuttaa tontit myymällä tai vuokraamalla lopullisesti vasta, kun kohteelle on myönnetty rakennuslupa ja kohteen rakentaminen on tarkoitus aloittaa. Hankkeen toteuttajan kannalta on tarkoituksenmukaista, että kaupunki asettaa kohteelle erityistavoitteet, kuten viranomaismääräyksiä tiukemmat energiatehokkuusehdot, hyvissä ajoin. Tästä syystä vuonna 2009 lopullisesti myymällä tai pitkäaikaisesti vuokraamalla luovutettujen tonttien luovutussopimukseen ei kirjattu ehtoja, jotka olisivat sitovasti velvoittaneet viranomaismääräysten tasoa parempaan rakentamisen energiatehokkuuteen.

Kaupunki järjesti asuntotonteilla vuonna 2009 yhteensä 4 tontinluovutuskilpailua (laatukilpailu), jotka koskivat yhteensä 14 tonttia. Tontit olivat yhtä lukuun ottamatta kerrostalotontteja. Kaikissa laatukilpailuissa yhdeksi kilpailuehdotusten arviointikriteeriksi asetettiin ehdotuksen energia-/ekotehokkuus. Lisäksi vuonna 2009 päätettiin Kalasataman Metrokorttelin tarjouskilpailun järjestämisestä, joka käsitti yhteensä 4 liiketonttia ja 2 asuntotonttia. Myös tässä kilpailussa yhdeksi arviointikriteeriksi asetettiin energiatehokkuus.

Kaupunki järjesti lisäksi yhden tarjouskilpailun Länsisataman Saukonpaadesta, joka käsitti 7 kerrostalotonttia. Kilpailussa asetettiin toteutuksen ehdoksi, että tonttien rakentamisessa tukee kiinnittää huomiota energiatehokkuuteen. Selvitys tulee ehtojen mukaan antaa haettaessa rakennuslupaa. Alkuvuodesta 2009 varattiin Jätkäsaaren aloitusalueelta suuri asuin- ja liikerakennusten tontti Sit-

ralle energia- ja innovaatiokorttelihanketta varten. Loppuvuodesta 2009 varattiin tontteja Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä hanketta varten (29 pien- talotonttia) ja Mellunkylän keskuksen alue asunto- ja liikerakentamista varten (tonttijakoa ei vielä määriteltä, asuinrakennusoikeus yhteensä alueella noin 8000 kem², ja palvelu- ja liikerakennusoikeus noin 3000 kem²). Molempien varausten varauseh- toihin kirjattiin, että rakennusten tulee täyttää ener- giatehokkuusluokan A vaatimukset.

Kaupunginvaltuuston 11.11.2009 vahvistamassa vuoden 2010 talousarviossa on todettu, että ton- tinvarausehdoissa ja kaupungin peruskorjaustoi- minnassa sekä omassa uudistuotannossa paranne- taan rakennusten energiatehokkuutta. Tavoitteena on mahdollisuuksien mukaan saavuttaa A-energia- luokka. Kiinteistöviraston tonttiosasto siirtyi syk- syllä 2009 käytäntöön, jossa se edellyttää, että tontin varauksensaaja toimittaa tonttiosastolle ener- giatehokkuustodistuksen ennen tontin lopullista luovuttamista.

Vuoden 2010 alusta valtakunnalliset lämmöneritys- määräykset tiukkenivat n. 20 prosenttia ja vuonna 2012 on tulossa voimaan kokonaan uusittu energia- tehokkuusnormisto, joka perustuu kokonaisener- giatarkasteluun.

Vanhan asutokannan parantaminen

Hissejä rakennettiin vuonna 2009 edelliseen vuo- teen verrattuna huomattavasti enemmän. Kun vuonna 2008 rakennettiin 31 hissiä, vuonna 2009 63 hissihanketta sai valtion avustuksen. Hissien rakentamiseen liittyvää neuvontaa tehtiin edelleen hissialan messuilla sekä osallistamalla taloyhtiöi- den hallitusten kokouksiin ja yhtiökokouksiin.

Keväällä 2009 valtion lisätalousarviossa otettiin elvytystoimenpiteenä käyttöön suhdanneluonteiset korjausavustukset. Asunto-osakeyhtiöiden ja vuok- rataalojen on ollut mahdollista saada 10 prosentin avustus toteutuneista korjaushankkeen kuluista. Vuonna 2009 Helsingissä myönnettiin avustusta 1 700 hakemukselle yhteensä 38,3 miljoonan euroa. Asuntoja näissä hakemuksissa on 93 000. Vuoden 2010 osalta hallitus on sopinut, että 2010 ensim- mäisen talousarvion yhteydessä tullaan kasvatta- maan myöntämisvaltuutta, jotta suuren kysynnän vuoksi kaikille voidaan avustus myöntää. Helsingin

osalta päätöstä odottaa 2 300 hakemusta (120 000 asuntoa), joihin tarvittava avustussumma on 41,5 miljoonaa euroa.

Autopaikkojen, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittäminen

Autopaikkoihin, joukkoliikenteeseen ja kevyen lii- kenteen kehittämiseen liittyvät tavoitteet ovat osa jatkuvaa hallintokunnissa tehtävää perustyötä.

Kaupunginhallitus kehotti 29.3.2010 kokoukses- saan kaupunkisuunnitteluvirastoa selvittämään mahdollisuudet lieventää tonttikohtaisen lisära- kentamisen autopaikkavaatimuksia etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Selvitys tulee laatia vuoden 2010 loppuun mennessä.

Kaupunginhallitus on 2.3.2009 kehottanut kaavoit- tamaan kokeiluluontoisesti MA-ohjelman mukai- sia vähäautoisia tai autottomia asuntotontteja ja – kortteleita. Kaupunginhallitus käsitteli 29.3.2010 Asuntotuotantotoimiston poikkeamishakemuksen autottoman korttelin toteuttamiseksi Kalasataman alueelle.

Pyöräilyn suunnitteluohjeisto tullaan uudistamaan vuoden 2010 aikana.

KAUPUNGIN OMISTAMAN ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN

Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen

Kaupunginhallitus päätti 22.6.2009 (783 §) kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymän strategiaohjelman 2009–2012 täytäntöönpanosta ja seurannasta päättäessään kehottaa kaupunginjohtajaa asettamaan johtajistokäsittelyssä työryhmän laatimaan esiselvityksen kaupungin omistamien asuin-kiinteistöyhtiöiden yhdistämisestä ja tehokkaammasta hallinnosta.

Kaupunginjohtaja asetti 21.10.2009 työryhmän laatimaan asiasta esiselvityksen. Konsernijaosto merkitsi 23.11.2009 asian tiedoksi ja esiselvitys esiteltiin Kaupunginhallituksen iltakoulussa 7.12.2009.

Konsernijaosto totesi 14.12.2009, että kaupungin omistamien aravarahoitteisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhdistämistä ja tehokkaampaa hallintoa tulisi kehittää sellaisen esiselvityksessä esitetyn mallin mukaisesti, jossa nykyisten yhtiöiden pääomatalous koottaisiin yhteen yhtiöön, mutta käyttötalous ja sitä koskeva päätöksenteko asukasdemokratioineen pidettäisiin edelleen alueellisena.

Teknisesti tämä tapahtuisi siten, että nykyiset yhtiöt fuusioitaisiin, mutta samalla tämä uusi pääomayhtiö perustaisi omistukseensa nykytilaa vastaavasti riittävän määrän uusia alueellisia tytäryhtiötä hoitamaan sopimusperusteisesti nykyisten yhtiöiden alueita alueellisina isännöinti- ja huoltoyhtiöinä.

Yhtenä keskeisenä perusteluna esitetyille mallille on se, että pääomakustannukset nyt rasittavat eri yhtiöitä varsin epätasaisesti riippuen toisaalta niiden kiinteistökannan iästä ja peruskorjaustarpeesta ja toisaalta yhtiöön liitettäväksi tulevasta uudisrakentamistuotannosta. Fuusioyhtiön kautta näitä kustannuksia kyettäisiin tasaamaan koko kiinteistökannan kesken, jolloin vuokravaikutukset yksittäisissä yhtiöissä jäävät kohtuullisiksi. Peruskorjaustoimintaa voitaisiin näin ohjata sys-

temaattisesti koko kaupungin vuokratalokiinteistökannassa, samoin rahoitus ja rakennuttaminen järjestettäisiin keskitetysti ja riittävin emoyhtiöön sijoitettavin resurssein. Alueellisille isännöinti- ja huoltoyhtiöille jäisi edelleen vastuu tulo-rahoitukseen perustuvista vuosikorjauksista ja kiinteistöjen alueellisesta hallinnoinnista.

Kaupunginjohtaja asetti johtajistokäsittelyssä 16.12.2009 työryhmän valmistelemaan kehittämistyötä. Työryhmän tulee saada työnsä valmiiksi 30.6.2010 mennessä.

Kaupungin vuokra-asuntojen välitys

Helsingin kaupungin ara-vuokra-asuntoja välitettiin vuonna 2009 yhteensä 3 074 kappaletta. Välitettyjen asuntojen määrä on vähentynyt viiden vuoden takaisesta usealla sadalla asunnolla, ja kolmena viime vuotena tarjonta on jäänyt noin 3 000 asuntoon. Eniten välitettiin kaksioita ja kolmioita, joiden osuus oli 75 prosenttia. Yksioita ja kaksioita vapautui edellisvuotta vähemmän. Tiukentuneen taloudellisen tilanteen johdosta näyttää siltä, että asukkaat vaihtavat yhtiöiden sisällä pienempiin asuntoihin eikä pienasuntoja siksi tule entisen lail-la asuntoasiainosaston välitykseen.

Suurten perheasuntojen tarjonta oli viime vuonna suurempaa kuin edellisinä vuosina. Yli neljän huoneen asuntoja oli välitetyistä asunnoista noin 11 prosenttia. Tarjontaa lisäsi uudiskohteiden suurehko määrä sekä peruskorjauksesta saadut perheasunnot. Yksinäisten ja kahden hengen hakijatalouksien osuus asukkaaksi valituista laski ja perheiden osuus asukkaaksi valituista kasvoi. Syynä on muuttuneen huoneistotyyppijakauman lisäksi todennäköisesti se, että perheet ovat ottaneet helpommin asuntoja vastaan ja myös kolmio hyväksytään helpommin perheasunnoksi.

Kaupungin vuokra-asuntojen hakijarakenne perheeseen, perhetyypin ja ikäryhmän mukaan on

pysynyt samankaltaisena kuin aiempina vuosina. Yksinäisten hakijoiden osuus on vakiintunut noin 60 prosenttiin ja lapsiperheiden osuus hieman yli 20 prosenttiin kaikista hakijoista. Lapsiperheitä hieman yli puolet on ollut yksinhuoltajaperheitä. Hakijoista 63 prosenttia oli nuoria aikuisia eli 18–34-vuotiaita.

Asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella luokiteltuna erittäin kiireellisten, kiireellisten ja asunnon tarpeessa olevien osuudet asunnon hakijoista ja asukkaiksi valituista ovat melko vakiintuneet. Erittäin kiireellisten suhteellinen osuus kaikista hakijoista oli 63 prosenttia ja heidän osuutensa asunnon saaneista on vakiintunut noin 80 prosenttiin. Kiireellisiä oli asunnon saaneista 18 % ja asunnon tarpeessa olevia 3 %.

Asuntoasiainosaston asunnonvälityksen kautta asuntoa hakeneista vaihtajia oli vuonna 2008 noin 12 prosenttia kaikista hakijoista. Asunnon saaneista vaihtajia oli 8,5 prosenttia. Yhtiöiden sisäisistä ja asukkaiden keskinäisistä vaihdoista ei ole vielä tilastotietoa käytettävissä.

Verrattaessa asunnon saaneiden määrää kaikkiin vuoden aikana tulleisiin uusiin ja uusittuihin hakemuksiin voidaan todeta, että 6,6 prosenttia hakijoista on saanut kaupungin vuokra-asunnon. Asunnon saaneiden osuus vuonna 2005 oli 10,7 %. Asuntotarjouksen saamisen mahdollisuus on laskenut viime vuosina kysynnän kasvun ja tarjonnan vähene-
misen seurauksena.

Välitetyistä asunnoista uudistuotantoa oli yhteensä 367 asuntoa. Uudistuotannon kohteet sijaitsivat Laajasalossa, Viikin Latokartanossa, Arabianrannassa, Hermannissa ja Fallpakassa. Vuonna 2010 välitykseen ennustetaan tulevan yhteensä 214 uutta asuntoa Fallpakasta, Kannelmäestä, Alppikylästä, Laajasalosta, Viikinmäestä, Malmilta ja Puutilasta.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 8.3.2010 kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet.

MA-ohjelman mukaan kiinteistöviraston tulee huolehtia kaupungin vuokra-asuntojen välityksen kehittämisestä entistä joustavammaksi ja samalla huolehtia kaupungin asuntojen imagon nostamisesta. Vuokra-asuntojen välityksessä sähköisen asioinnin palvelukonsepti uusiutuu vuoden 2010

aikana, jolloin kuluttajille avautuu mahdollisuus kaksisuuntaiseen asiointiin. Asiointi tulee lisäämään toiminnan läpinäkyvyyttä, koska sen avulla asiakas voi seurata oman hakemuksensa käsittelyä reaaliaikaisesti internetissä.

Ehdotus toimenpiteistä kaupungin vuokra-asumisen ulkoisen kuvan yhtenäistämiseksi on luovutettu 29.5.2008 kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoiminta johtavalle apulaiskaupunginjohtajalle. 30.6.2008 apulaiskaupunginjohtaja asetti työryhmän jatkaamaan yhtenäistämistoimenpiteiden toteuttamista vuosina 2008–2012.

Imagotyön osana valmistui viestintästrategia vuoden 2008 lopussa. Työryhmä on esittänyt, että osana kaupungin vuokra-asuntojen ulkoisen kuvan yhtenäistämistä on ehdotettu yhteiseksi tuotenimeksi Helsinki Asunnot. Kiinteistöyhtiöiden yhteisen portaalin sisällöstä valmistui määrittely syyskuussa ja kiinteistöyhtiöille järjestettiin tiedotustilaisuus portaalihankkeesta lokakuussa 2009.

Toimintojen yhtenäistämiseksi kiinteistöyhtiöiden asukaspalveluiden yhtenäinen hinnasto valmistunut ja otettu käyttöön 1.7.2009 alkaen sekä kiinteistöyhtiöiden käyttämät lomakkeet on kartoitettu. Asuinkiinteistöyhtiöiden hallintoa pohtivan työryhmän työn jälkeen tullaan jatkamaan imagotyötä.

Asuntojen hankinta

Kaupungin asuntohankintayhtiön asemaa ja tehtäviä, uusien hankintojen tarpeellisuutta sekä mahdollisuutta kehittää yhtiön hallussa olevan asuntokannan hallintaa ja tarkoituksenmukaista käyttöä selvittämään perustettiin työryhmä, joka sai työnsä päätökseen 31.1.2009. Työryhmän esityksen pohjalta konsernijaosto antoi 31.3.2009 menettelyohjeet yhtiökokoukselle hallituksen ohjeistamiseksi.

Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab ovat 27.11.2009 allekirjoittaneet hallinnointisopimuksen, jonka mukaan Kiinteistö Oy Auroranlinna on ryhtynyt hoitamaan Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallintoa 1.1.2010 alkaen ja samalla Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n henkilöstö on siirtynyt Kiinteistö Oy Auroranlinnan palvelukseen.

Asuntohankintayhtiön menettelytavat asuntojen vuokrauksessa ja korjaamisessa on yhtenäistetty vastaamaan kaupungin omistamien, vastaavassa käytössä olevan asuntokannan menettelytapoja. Vapaille markkinoille vuokrattavat asunnot vuokrataan jatkossa määräaikaisin viiden vuoden sopimuksin ja vuokranmääräytymisessä noudatetaan samoja periaatteita kuin Auroranlinnan omistamien huoneistojen vuokranmääräytymisessä tehdään. Asuntohankinnan kiinteistöviraston tilakeskukselle vuokrattujen huoneistojen korjaustoiminnassa noudatetaan nykyään samoja periaatteita kuin Auroranlinnan asuntojen osalta. Asuntojen hankinta on keskeytetty tässä taloudellisessa tilanteessa.

MA-OHJELMAN SEURANTARAPORTIN 2009 TOIVOMUSPONNET JA NIIDEN KÄSITTELY

Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 hyväksymät toivomuspöytäkirjat on käsitelty kaupunginhallituksessa.

1. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että täydennysrakentamisella ei vaaranneta kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaiden alueiden suojelua. (Yrjö Hakanen)
Khs 12.4.2010, 456 §
2. Kaupunginvaltuusto edellyttää kaupungin hallintokuntien vaikuttavan siihen, että opiskelijasuntoja rakennetaan tarpeellinen määrä yliopistokampusten ympärille. (Sirpa Askoseljavaara)
Khs 12.4.2010, 455 §
3. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että seuraavassa MA-ohjelman seurantaraportissa raportoidaan MA-ohjelmaan kirjattujen energiatehokkuustavoitteiden toteutuminen: monessako tontin luovutus- ja vuokrausehdoissa ja tontinluovutuskilpailussa on vaadittu energiatehokkuutta. (Elina Moisio)
Khs 4.5.2009, 459 §
4. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että seuraavassa MA-ohjelman seurantaraportissa kerrotaan, miten vuokra-asumista koskevien keski- ja pienomistajien poistaminen näkyy alle 75m² asuntojen tuottamisessa ja huoneistojakaumassa, jotta valtuusto voi tehdä saadun tiedon pohjalta uudelleenarviointia. (Maija Anttila)
Khs 4.5.2010, 579 §
5. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että MA-ohjelman toimeenpanossa tarkastellaan myös kaupungin vuokra-asuntotuotannon vuokrantausjärjestelmää ja pyritään löytämään siihen mahdollisimman oikeudenmukainen määräytymismalli. (Tarja Kantola)
Khs 12.4.2010, 461 §
6. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että turvataksaan kaupungin omalle asuntotuotannolle vuoteen 2012 asetettujen tuotantotavoitteiden toteutumisen kaupunki osoittaa tontinluovutuksessa jo tänä vuonna riittävän määrän vuoteen 2012 mennessä rakennuskelpoiseksi saatettavissa olevia tontteja. (Tuomas Rantanen)
Khs 12.4.2010, 453 §
7. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää olisiko jatkossa järkevämpää turvata perheasuntojen aluekohtaista saatavuutta 75 neliön keskipinta-alavaatimuksen sijaan kulloinkin tavoitellun kokoisten perheasuntojen minimimääräluvulla. (Tuomas Rantanen)
Khs 6.4.2010, 426 §
8. Kaupunginvaltuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuuksia kehittää korjausmenetelmiä, joiden kautta parannetaan 1960- ja 1970-luvulla rakennettujen alueiden kerrostalojen energiatehokkuutta ja asuntojen käytettävyyttä rakennusoikeutta lisäämällä peruserustusten yhteydessä. (Osku Pajamäki)
Khs 12.4.2010, 454 §

Liite 1. Valtion tukeman tuotannon rahoitusmallien vertailu

ARA-VUOKRA-ASUNTORAHOITUKSEN MALLIT					
	ARA-vuokra-asunto	Lyhyt korkotuki 10 v (elvytystoimi)	20 vuoden takaus (aiesopimus)	As.Oy muutoinen vuokratulo	
	Korkotukilaki 604/2001	Korkotuki 2009–10 176/2009	Välimallinen takauslaki 856/2008	Muutos kt-lakiin 604/2001	
Velvollisuus pitää vuokra-asuntona	40 v.	HE 3/2009	HE 173/2008	HE 89/2009	
Asukasvalinta	40 v. / 5 v*	10 v. / 5 v*	20 v.	2 v	
Toimijat	sosiaalinen tulo-, varallisuus- ja tarveharkinta	vapaa	vapaa	sosiaalinen tulo-, varallisuus- ja tarveharkinta	
	Aran hyväksymät yleishyödylliset toimijat	Takaisinmaksukykyinen yhteisö	Aran hyväksymät vakavaraiset, ammattitaitoiset ja luotettavat hakijat	Aran hyväksymät yleishyödylliset toimijat	
Hakuprosessi	Aran:n hanke käsittely + kunnan kuuleminen	"kevennetty"	Aran:n hanke käsittely + kunnan kuuleminen	Aran:n hanke käsittely + kunnan kuuleminen	
Täytetäkaus	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä	
Korkotuki/omavastuu	3,40%	3,40%	ei korkotukea	3,40%	
Enimmäismäärä	korkotukilaina max. 95 % rakennuskustannuksista	korkotukilaina max. 90 % rakennuskustannuksista	takauslaina max. 95 % rakennuskustannuksista	korkotukilaina max. 95 % rakennuskustannuksista	
Vuokranmääräytyminen	omakustannusperiaate	ei säädetty	kohtuullisuusvaatimus	omakustannusperiaate	
Voimaantulo	1/1/2002	1.4.2009–	23.12.2008–	muutokset voimaan 1.12.2009–	
Ajanjakso	toistaiseksi	vuosina 2009–2010	toistaiseksi	toistaiseksi	
Käynnistysavustus	15 000 eur/ asunto vuosina 2009–2010	ei	ei	15 000 eur/ asunto vuosina 2009–2010	
		* mahd. vapautua 5 vuoden jälkeen vuokra-asuntovelvoitteesta			

Liite 2. Helsingin seudun kuntien aiesopimuksen seuranta / ara-vuokratuotanto

Alue	Ara-vuokra-asuntojen osuus tavoitteista	Valmistuneet/ valmistuvat ARA-vuokra-asunnot					Alkaneet/ alkavat ARA-vuokra-asunnot ²						
		2008	2009	2010	2011	2008	2009		2010		2010		
		Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Kuntien ilmoitus YM:lle kevät 2009	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yhteensä	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Kuntien ilmoitus
Helsinki	1 000	358	352	1 000	1 000	585	1 200	600	600	1 276	298	978	1 200
Espoo	500	286	115	819	650	115	950	738	212	933	590	343	650
Vantaa	400	170	214	487	700	273	584	451	133	375	304	71	695
Kauniainen	12	0	0	30	0	0	30	30	0	0	0	0	..
Pääkaupunkiseutu	1 912	814	681	2 336	2 350	973	2 764	1 819	945	2 584	1 192	1 392	2 545
Järvenpää	100	0	48	35	160	32	126	79	47	29	16	13	160
Kerava	100	0	32	50	145	0	217	167	50	50	0	50	145
Mäntsälä	55	0	0	0	0	0	22	22	0	0	0	0	0
Nurmijärvi	80	..	0	60	52	0	52	52	0	60	60	0	52
Pormainen	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	80	..	54	17	98	98	0	78	78	0	96
Kuuma-kunnat yht.	440	0	134	145	357	49	515	418	97	217	154	63	453
Hyvinkää	65	..	19	0	141	17	133	48	85	0	0	0	141
Kirkkonummi	95	..	0	0	43	0	0	0	0	0	0	0	18
Sipoo	80	..	0	60	..	0	36	36	0	60	0	60	23
Vlhti	70	0	23	30	45	0	71	14	57	30	14	16	20
Neluset yhteensä	310	0	42	90	229	17	240	98	142	90	14	76	202
Kehyskunnat yht.	750	0	176	235	586	66	755	516	239	307	168	139	655
Helsingin seutu	2 662	814	857	2 571	2 936	1 039	3 519	2 335	1 184	2 891	1 360	1 531	3 200

1) ei sisällä asumisoikeusasuntoja, nk. välimallin korkotuella eikä vuonna 2010 käynnistyvällä omakotitalojen korkotuella tuotettuja/ tuotettavia asuntoja

2) tilastoitu Aran hintapäätösten mukaan

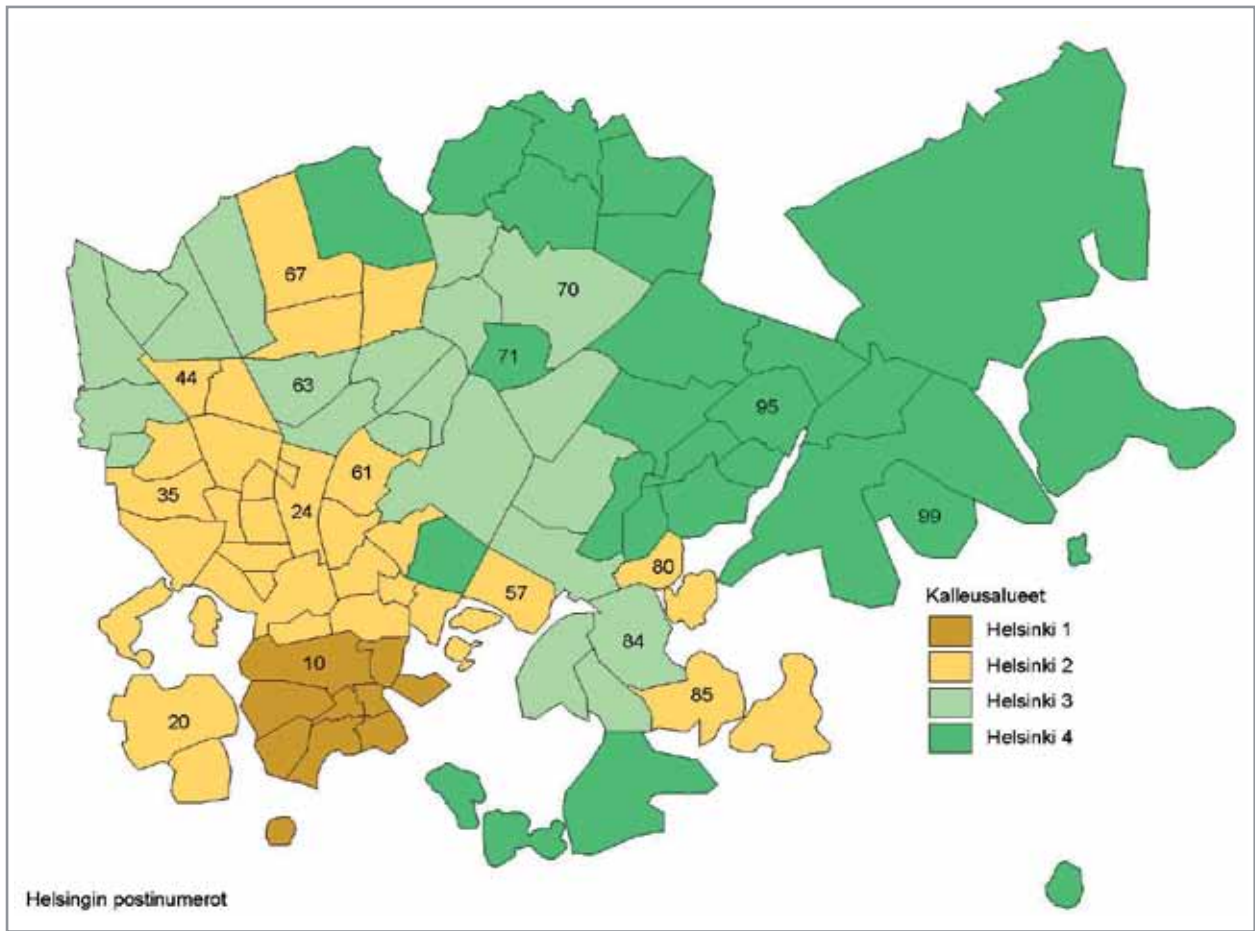
.. = tietoa ei ole saatu

18.1.2010 HSY Seututieto

Liite 3. Helsingin seudun kuntien aiesopimuksen seuranta / koko tuotanto

Alue	Aie-sopimuksen tuotanto-tavoitteet 2009-2017	Valmistuneet/ valmistuvat asunnot						Alkaneet/ alkavat asunnot						Rakennusluvut asunnoille			
		2008		2009		2010		2011		2008		2009		2010		2008	2009
		Yhteensä	joista kerros-taloissa	Yhteensä	joista kerros-taloissa	Yhteensä	joista kerros-taloissa	Yhteensä	joista kerros-taloissa	Yhteensä	joista kerros-taloissa	Yhteensä	Kuntien ilmoitus YM:lle kevät 2009	Kuntien arvio alkaneista vuoden lopussa	Kuntien ilmoitus	Yhteensä	Yhteensä
Helsinki	5 000	2 787	2 301	2 500	2 000	2 100	1 680	2 500	2 000	2 482	2 000	2 300	2 500	2 849	2 940		
Espoo	2 500	1 649	924	1 050	560	1 750	1 250	2 300	1 800	1 584	1 700	1 750	2 300	2 230	..		
Vantaa	2 000	1 404	831	956	590	1 600	1 250	1 900	1 400	864	1 600	1 624	1 900	1 309	2 031		
Kauniainen	60	32	..	81	70	47	30	92	60	6	68	5	120	95	5		
Pääkaupunkiseutu	9 560	5 872	4 056	4 587	3 220	5 497	4 210	6 792	5 260	4 936	5 368	5 679	6 820	6 483	4 976		
Järvenpää	500	232	89	138	50	120	13	252	145	172	140	68	252	267	195		
Kerava	480	107	16	173	113	308	224	234	188	78	295	297	285	123	206		
Mäntsälä	270	163	25	144	38	150	75	140	50	146	64	104	130	162	92		
Nurmijärvi	400	220	24	116	0	320	148	330	164	126	252	197	..	259	371		
Pornainen	120	28	0	30	0	34	0	38	0	22	30	12	15	23	16		
Tuusula	400	243	54	187	16	240	95	290	120	220	200	240	290	277	278		
Kuuma-kunnat yht.	2 170	993	208	788	217	1 172	555	1 284	667	764	981	918	972	1 111	1 158		
Hyvinkää	330	307	139	127	44	126	0	341	231	153	170	87	341	146	122		
Kirkkonummi	475	421	111	130	0	190	67	220	80	132	200	163	170	197	128		
Sipoo	400	159	72	57	0	100	36	120	40	167	?	20	80	103	195		
Vihti	350	148	0	140	52	200	30	250	65	244	171	146	200	197	203		
Neloset yhteensä	1 555	1 035	322	454	96	616	133	931	416	696	541	416	791	643	648		
Kehyskunnat yht.	3 725	2 028	530	1 242	313	1 788	688	2 215	1 083	1 460	1 522	1 334	1 763	1 754	1 806		
Helsingin seutu	13 285	7 900	4 586	5 829	3 533	7 285	4 898	9 007	6 343	6 396	6 890	7 013	8 583	8 237	6 782		
.. = tietoa ei ole saatu																	

Liite 4. Helsingin kalleusalueuokitus postinumeroalueittain.



**Julkaisija**

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus

TekijätKirsi Mäkinen, Riikka Karjalainen, Harri Kukkonen,
Mari Randell**Toimintayksikkö**

Kehittämisosasto

NimekeLaadukkaan asumisen Helsinki. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017.
Seurantaraportti 2010**Sarjan nimeke**

Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisusarja

Sarjan numero

5/2010

Julkaisuaika

2010

Sivuja, liitteet

42 sivua

Kieli

suomi

ISBN

978-952-223-716-3

ISBN, verkkojulkaisu

978-952-223-717-0

ISSN

1459-8779

Avainsanat

Maankäyttö, asuminen, seuranta

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.2.2008 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelman) vuosille 2008–2017.

Kaupunginvaltuusto merkitsi MA-ohjelman seurantaraportin 2010 tiedoksi 5.5.2010. Raportti sisältää asuntopoliittisen katsauksen sekä selostuksen ohjelman tavoitteiden toteutumisesta.

Seurantatietoihin perustuen kaupunginvaltuusto täsmensi MA-ohjelman hallintamuotoihin liittyvää tavoitetta (tavoite 2) siten, että vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan aiesopimuksen mukaisesti 20% tai vähintään 1000 asuntoa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noudattaen samalla yhdessä sovittuja tavoitteita. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauma määritellään kullekin toteutettavalle alueelle erikseen. Pääperiaatteena on, että 40 % vuosittaisesta uustuotannosta toteutetaan Hitas-omistusasuntoina, osaomistus-asuntoina, asumisoikeusasuntoina sekä aiesopimuksen mukaisena ns. välimallin vuokra-asuntotuotantona ja 40 % sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistus- ja vuokra-asuntoina. Kaupunginvaltuusto hyväksyi lisäksi MA-ohjelman toteutumisen edistämiseen tähtäviä toimenpiteitä liittyen tontinluovutukseen, kaavoitukseen, esirakentamiseen, täydennysrakentamiseen, omatoimiseen rakentamiseen ja rakennuttamiseen sekä kunnallistekniikan ja katujen suunnitteluun.

Seurantaraportti on laadittu talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla.

Hinta**Jakelu/myynti**Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus
Kehittämisosasto, puh. 310 36121