

13.11.2023

# Helsingin kaupunki Selvitys huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen toimivuudesta

Selvityksen laatijat: DI Riku Lehtio, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy  
Tkt Joonas Lehtovaara, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy  
Arkkitehti, SAFA Hanna Myöhänen, Konkret Arkkitehdit Oy

## SISÄLLYS

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SISÄLLYS .....</b>                                                                                                        | <b>1</b>  |
| <b>1 Tutkimuksen tausta ja tavoite .....</b>                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2 Käytetyt tutkimusmenetelmät .....</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| 2.1 Tiedonkeruu ja arvioinnin pohjana käytetyn aineiston kuvaus.....                                                         | 4         |
| 2.2 Aineiston analyysi, ohjauskeinojen arviointi ja vertailu .....                                                           | 5         |
| 2.3 Johtopäätösten luominen, tulosten arviointi ja jatkotutkimusaiheet, tulosten raportointi .....                           | 5         |
| <b>3 Kirjallisuus- ja tilastokatsaus .....</b>                                                                               | <b>6</b>  |
| 3.1 Asuntopoliittiset ohjelmat ja arviointiraportit.....                                                                     | 6         |
| 3.2 Asuntomarkkinoiden kehittyminen tähän päivään sekä tulevaisuudessa .....                                                 | 6         |
| 3.3 Toteutuneen asuntotuotannon määrät vuosina 2020–2022 sekä ennuste vuosille 2023 ja 2024.....                             | 7         |
| 3.4 Asuntotuotannon ja asumisen hinnan muodostumiseen vaikuttavat tekijät ja vertailulaskelmat sääntelyn vaikutuksista ..... | 7         |
| 3.4.1 Hanke- ja rakentamiskustannukset.....                                                                                  | 7         |
| 3.4.2 Vuokra-asuntosijoittajan tuottovaatimukset .....                                                                       | 8         |
| 3.4.3 Asuinkiinteistön ylläpitokustannukset .....                                                                            | 9         |
| 3.4.4 Laskennassa käytettävät tyyppihankkeet .....                                                                           | 9         |
| 3.4.5 Asumiskustannuksien ero sääntelemättömän sekä huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasäännellyn kohteen välillä .....       | 12        |
| 3.4.6 Huoneistotyyppiohjauksen sekä keskipinta-alaohjauksen vaikutukset toteutuvaan asuntomäärään .....                      | 14        |
| 3.4.7 Vertailulaskelmien lopputulokset ja rajoitteet.....                                                                    | 14        |
| 3.5 Sääntelyn vaikutukset kaupungin maaomaisuudesta saatavaan tuloon .....                                                   | 14        |
| 3.5.1 Vaikutus vuokra-asuntotuotannon tonttihintoihin .....                                                                  | 15        |
| 3.5.2 Vaikutus omistusasuntotuotannon tonttihintoihin .....                                                                  | 16        |
| 3.6 Asuntosuunnittelun laatuun vaikuttavat tekijät .....                                                                     | 16        |
| 3.6.1 Yleistä laatutekijöistä .....                                                                                          | 16        |
| 3.6.2 Helsingin kaupungin asemakaavayksikön selvitys keskipinta-alaohjauksesta .....                                         | 17        |
| 3.6.3 Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvitys 2022 .....                                                                   | 18        |
| <b>4 Tutkimushaastattelut .....</b>                                                                                          | <b>21</b> |
| 4.1 Omaperustaisen asuntotuotannon tuottajat sekä kiinteistösijoittajat .....                                                | 21        |
| 4.1.1 Asuntomarkkinatilanne.....                                                                                             | 21        |
| 4.1.2 Huoneistotyyppisääntelyn vaikutus asuntotuotantomääriin .....                                                          | 21        |
| 4.1.3 Pinta-alasääntely .....                                                                                                | 21        |
| 4.1.4 Sääntelyn tarpeellisuus.....                                                                                           | 21        |
| 4.1.5 Vaikutus asuntosuunnittelun laatuun .....                                                                              | 22        |

13.11.2023

|           |                                                                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.6     | Asumisen hinta .....                                                                                       | 22        |
| 4.1.7     | Muita vartenotettavia ohjauskeinoja .....                                                                  | 22        |
| 4.2       | Asuntosuunnitteluun erikoistuneet arkkitehdit.....                                                         | 22        |
| 4.2.1     | Taustalla vaikuttavat tekijät.....                                                                         | 22        |
| 4.2.2     | Nykyinen ohjaus.....                                                                                       | 24        |
| 4.2.3     | Keskipinta-alaohjaus.....                                                                                  | 24        |
| 4.2.4     | Muuta ohjauksesta.....                                                                                     | 25        |
| 4.2.5     | Kehitysideoita ja muita kommentteja .....                                                                  | 25        |
| <b>5</b>  | <b>Nykyisten huoneistotyyppi- ja pinta-alaohjauksen vaikutukset.....</b>                                   | <b>27</b> |
| 5.1       | Huoneistotyyppiohjauksen vaikutus asuntotuotannon määrään, hanketalouteen sekä asumisen hintaan.....       | 27        |
| 5.2       | Monipuoliseen ja erilaisiin tarpeisiin vastaavaan asuntotuotantoon .....                                   | 27        |
| 5.3       | Asuntosuunnittelun laatuun ja asumisviihtyvyyden sekä Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana 28         |           |
| <b>6</b>  | <b>Keskipinta-alan 60 m2 ohjauksen vaikutukset.....</b>                                                    | <b>29</b> |
| 6.1       | Keskipinta-alaohjauksen vaikutus asuntotuotannon määrään, hanketalouteen sekä asumisen hintaan.....        | 29        |
| 6.2       | Monipuoliseen ja erilaisiin tarpeisiin vastaavaan asuntotuotantoon .....                                   | 29        |
| 6.3       | Asuntosuunnittelun laatuun ja asumisviihtyvyyden sekä Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana 29         |           |
| <b>7</b>  | <b>Muiden vartenotettavien ohjauskeinojen selvitys ja vaikutukset .....</b>                                | <b>31</b> |
| 7.1       | Asemakaavoituksen liittyvät ehdotukset .....                                                               | 31        |
| 7.2       | Muut kehitysehdotukset .....                                                                               | 31        |
| <b>8</b>  | <b>Asuntopoliittisten toimenpiteiden kohdistuminen alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoittain..</b> | <b>33</b> |
| 8.1       | Vuokra-asumiseen ja omistusasumiseen .....                                                                 | 33        |
| 8.2       | Mellunkylä, Malminkartano, Malmi .....                                                                     | 33        |
| 8.3       | Projektialueet Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Jätkäsaari.....                                              | 33        |
| <b>9</b>  | <b>Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset sekä asuntopoliittiset suositukset .....</b>                     | <b>34</b> |
| 9.1       | Suositukset vuokra-asuntotuotantoon.....                                                                   | 34        |
| 9.2       | Omistusasuntotuotanto .....                                                                                | 36        |
| <b>10</b> | <b>Selvityksen luotettavuuden arviointi ja jatkotutkimusaiheet.....</b>                                    | <b>38</b> |
| <b>11</b> | <b>Lähdeaineisto .....</b>                                                                                 | <b>39</b> |
| <b>12</b> | <b>Liitteet.....</b>                                                                                       | <b>40</b> |

13.11.2023

# 1 Tutkimuksen tausta ja tavoite

Helsingissä toteutettujen asuntohankkeiden asuntojen keskipinta-ala on laskenut vuosittain vuodesta 2015 lähtien. Helsingin kaupunki haluaa selvittää osana seuraavaa AM-ohjelmaa, vastaako viime vuosina toteutunut asuntotuotanto asukkaiden asumistoiveita ja onko sillä vaikutusta Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana sekä onko asuntojen keskipinta-alojen laskulla vaikutusta asuntosuunnittelun laadukkuuteen.

Selvityksessä analysoidaan nykyisten ja esitettyjen vaihtoehtoisten ohjaustoimien toimivuutta, vaikuttavuutta ja suhdetta muihin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, asuinhankkeen hanketalouteen sekä asumisen kustannuksiin. Lisäksi selvitetään, onko olemassa muita vartenotettavia asuntokokojen ohjauskeinoja ja selvitetään sääntelyn vaikutusta kaupungin maaomaisuudestaan saamaan tuloon. Selvityksen perusteella annetaan asuntopoliittiset suositukset Helsingin kaupungille päivittävää AM-ohjelmaa varten.

Sääntelyä tullaan tarkastelemaan selvityksessä myös kriittisesti. On kuitenkin huomattava, että sääntelyllä on tarve vastata myös muihin kaupungin ja sen asukkaiden tavoitteisiin ja tarpeisiin kuin vain itse asuntotuotantoon. Tästä syystä sääntelyn tarvetta tai tarpeettomuutta ei voida perustella pelkästään asuntotuotannon ja asuntomarkkinan tai tämän selvityksen näkökulmasta.

13.11.2023

## 2 Käytetyt tutkimusmenetelmät

### 2.1 Tiedonkeruu ja arvioinnin pohjana käytetyn aineiston kuvaus

Arvioinnin pohjana hyödynnettiin kolmea erilaista lähdeaineistoa: (1) tilaajalta saatua lähtötietomateriaalia, (2) vapaamuotoisen kirjallisuuskatsauksen kautta löydettyä materiaalia, sekä (3) semistrukturoituja asiantuntijahaastatteluita. Kahden ensimmäisen kategorian keskeiset havainnot on esitetty luvussa 3, ja kolmannen kategorian tulokset luvussa 4.

Tilaajalta saatu lähtötietomateriaali sisälsi mm. seuraavia aineistoja: AM-ohjelma 2020 sekä sen seurantaraportit sekä Helsingin kaupungin tekemät ja teettämät aiemmat tutkimukset asuntotuotannon sääntelystä ja asuntotuotannon laadusta. Aineisto käytiin läpi järjestelmällisesti ja sitä hyödynnettiin pohjatietona muun aineiston keräämiselle sekä analysoinnille. Vapaamuotoisen kirjallisuuskatsaus toteutettiin etsimällä ja tutustumalla aiheeseen liittyviin relevantteihin tieteellisiin tutkimusartikkeleihin sekä aiheesta laadittuihin raportteihin ja tilastoihin.

Semistrukturoidut asiantuntijahaastattelut eli teemahaastattelut toimivat kolmantena tiedonkeruumenetelmänä, antaen mahdollisuuden syventää lähtötietomateriaalista ja kirjallisuudesta löydettyjä havaintoja. Teemahaastattelut soveltuvat hyvin käsillä olevaan tutkimukseen, jossa ilmiötä halutaan tarkastella monipuolisesti sen monimutkainen konteksti mutta myös haastateltavien omakohtaiset kokemukset huomioiden (mm. Hirsjärvi ja Hurme 2008). Lisäksi semistrukturoitu muoto mahdollistaa haastattelutilanteessa kysymysten läpikäynnin järjestelmällisesti – teemoittain – mutta kuitenkin mahdollistaen myös vapaan keskustelun ja uusien ajatusten esille tulon aiheen ympärillä.

Teemahaastattelu toteutettiin yhteensä yhdeksälle (9) eri haastateltavalle, jotka ovat asuntorakentamisen asiantuntijoita. Haastateltavat valittiin siten, että mukaan saatiin Helsingissä paljon asuntotuotantoa tekeviä sijoittajia ja omaperustaisen asuntotuotannon toimijoita sekä asuntosuunnitteluun erikoistuneita arkkitehteja. Haastateltavat muodostivat kaksi eri kategoriata: arkkitehdit (4 haastateltavaa) sekä kiinteistösijoittajat & omaperustaisen asuntotuotannon toimijat (5 haastateltavaa). Kategorioille luotiin hieman toisistaan eriävät kysymysrungot, joka mahdollisti eri taustaisen asiantuntijoiden näkökulmien esille tuomisen monipuolisesti. Kysymysrungot koostuivat 4–5 teemasta, joista jokainen käsitti 1–5 apukysymystä. Teemahaastattelussa kaikkiin kysymyksiin ei välttämättä pyritä vastaamaan jokaisessa haastattelussa, vaan ennemmin keskittymään teemakokonaisuuksiin sekä niiden sisältä haastattelun aikana löytyviin mielenkiintoisiin keskustelusuuntiin ja niihin liittyviin kysymyksiin. Teemat ja kysymykset lähetettiin haastateltaville etukäteen, jotta he pystyivät valmistautumaan haastatteluun ja pohtimaan keskusteltavia aiheita jo etukäteen.

Haastattelut kestivät 30–90 minuuttia, ja ne suoritettiin osittain kasvotusten ja osittain virtuaalisesti. Tutkimusta valmisteltaessa todettiin, että vaikka virtuaalinen haastattelu voisi periaatteessa asettaa rajoitteita tulosten vertailulle kasvotusten tehtävien haastatteluiden kanssa, eivät mahdolliset rajoitteet kuitenkaan olleet tämän tutkimuksen kontekstissa merkittäviä. Lisäksi haastatteluun osallistuvat allekirjoittivat tietosuojalomakkeen, jolla varmistettiin suostumus tutkimukseen osallistumiseen sekä haastatteluista kerätyn datan hyödyntämiseen. Haastattelun suorittanut tutkija teki jokaisesta haastattelusta muistiinpanot sekä mahdollisuuksien mukaan myös äänitti haastattelun. Tutkimushaastattelut suoritettiin elo-syyskuun 2023 aikana.

13.11.2023

## 2.2 Aineiston analyysi, ohjauskeinojen arviointi ja vertailu

Lähtötieto- ja kirjallisuuskatsauksen materiaali analysoitiin pääsääntöisesti laadullista arviointia käyttäen sekä suorittamalla omia laskelmia ja vertailuja muun muassa asumisen hintaan sekä asuntotuotantomääriin liittyen.

Haastatteluiden raakamateriaali käytiin tutkijoiden toimesta yksityiskohtaisesti läpi, ja siirrettiin samalla taulukkomuotoon (jaettuna teemoittain/kysymyksittäin/haastateltavittain/kategorioittain) analyysia varten. Taulukoidun aineiston pohjalta vastauksista etsittiin teemoihin ja kysymyksiin liittyviä yhteneväisyyksiä, eroja, esiin nousevia trendejä, sekä lähtötieto- ja kirjallisuuskatsauksen aineistoon peilaten samankaltaisia sekä yllättäviä havaintoja. Haastattelun suorittanut tutkija analysoi haastattelut ensin itsenäisesti, jonka jälkeen tutkijat kävivät aineistoa läpi yhdessä sekä keskustelivat löydetyistä tuloksista. Lisäksi haastateltavien tiedot anonymisoitiin analyysivaiheessa, jotta raportissa esitetyjä vastuksia ei olisi mahdollista yhdistää kehenkään tiettyyn henkilöön.

Lopuksi koko lähdeaineistoa tarkasteltiin kaikkien tutkijoiden toimesta yhtenäisenä kokonaisuutena, pyrkien havaitsemaan siitä nousevia trendejä, yhteneväisyyksiä, eroavaisuuksia, sekä yhdenmukaisia ja mahdollisesti myös ristiriitaisia havaintoja. Tutkimuksen tavoitteita mukaillen, aineiston analyysissa keski-tyttiin nykyisten, esitettyjen, ja muiden ohjauskeinojen vaikutusten arviointiin ja vertailuun.

## 2.3 Johtopäätösten luominen, tulosten arviointi ja jatkotutkimusaiheet, tulosten raportointi

Arvioinnin pohjalta luotiin johtopäätökset ja yhteenveto suosituksista suhteessa tutkimuksen tavoitteisiin / tutkimuskysymyksiin. Saatuja tuloksia ja johtopäätöksiä arvioitiin kriittisesti, sekä pohdittiin niiden mahdollisia rajoitteita. Jatkotutkimusaiheet kirjattiin havaintojen sekä rajoitteiden pohjalta.

13.11.2023

### 3 Kirjallisuus- ja tilastokatsaus

#### 3.1 Asuntopoliittiset ohjelmat ja arviointiraportit

Tämän tutkimuksen kannalta oleellisimpiä AM-ohjelmassa mainittuja tavoitteita/osa-alueita ovat asunto-tuotannon määrä, maapolitiikka tontinvarausehtojen näkökulmasta, erilaisten hallintamuotojen toiminta-edellytysten varmistaminen, huoneistotyyppi ja pinta-alaohjauksen vaikuttavuus asuntosuunnittelun laa-tuun sekä asumisen hintaan sekä erityyppisten asuinalueiden erojen tunnistaminen.

Nykyisen asuntotuotannon ohjauksen perusteet on määritetty AM-ohjelmassa vuodelta 2020. AM-ohjel-man mukaan kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinraken-nusoikeudesta keskimäärin 60-70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostalotuotannossa sään-telemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keski-määrin 40-50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta var-mistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-ala-tavoitetta. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voi-daan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

Ohjausta on määritetty edelleen tarkemmin yleisissä tontinvarausehdoissa, täydennysrakentamisen huoneistotyyppiohjauksessa sekä kaupunkiuudistusalueita koskien.

Helsingin kaupungin yleisten tontinvarausehtojen mukaisesti tulee pääsääntöisesti 45 % rakennusoi-keudesta toteuttaa perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Hitas-tuotannossa vastaavat luvut ovat yleensä 50 % ja 80 h-m<sup>2</sup> sekä Kalasatamassa, Jätkäsaaressa ja Kruunuvuorenrannassa 70 % ja 80 h-m<sup>2</sup>. Vuokra-asuntotuotannossa tulee varmistaa asuntojakauman monipuolisuus. (Helsinki, yleiset tontinvarausehdot 30.1.2023)

Täydennysrakentamista koskien pääsääntöisesti 50 % asuinrakennusoikeudesta tulee omistusasunto-tuotannossa toteuttaa perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Alueellisista ominaisuuksista riippuen perheasuntojen määrä voi vaihdella 45-55 % välillä ja keskipinta-alat välillä 65-75 hu-m<sup>2</sup> omistusasuntotuotannossa. Vuokra-asuntotuotannossa pääsääntöisesti 40 % rakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina, joiden keskipinta-ala on 60 hu-m<sup>2</sup>. Alueellisista eroista riippuen vaihteluvälit vuokratuotannossa vastaavasti ovat perheasuntojen osuus 35-45% ja nii-den keskipinta-ala 55-65 hu-m<sup>2</sup>. Molemmissa tuotantomuodoissa muiden kuin perheasuntojen ja-kauman tulee olla monipuolinen. Lisäksi molemmissa tuotantomuodoissa 75 % yksioista tulee toteuttaa vähintään 30 hu-m<sup>2</sup> asuntoina. Yksion pinta-ala voi olla myös pienempi, mikäli on varmistettu, että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä (esim. sisältävät alkovin).

Asuntopoliittisten ohjelmien toteutumista on seurattu vuosittain laadituissa arviointiraporteissa.

#### 3.2 Asuntomarkkinoiden kehittyminen tähän päivään sekä tulevaisuudessa

Nykyisen AM-ohjelman aikana ovat asuntomarkkinat kokeneet monta eri markkinamuutosta. AM-ohjel-man ensimetreillä koronaviruspandemia sulki helsinkiläiset koteihinsa ja yleisessä taloustilanteessa nähtiin merkittävä, mutta kuitenkin nopeasti uuteen nousuun johtava, pudotus.

Asuntomarkkina toipui koronaviruksen vaikutuksesta nopeasti ja ylsi vuonna 2021 uuteen ennätykseensä. Koronakriisin myötä asunnoilta vaadittiin enemmän tilaa ja tämä näkyikin juuri aiempaa isompien asun-tojen rajumpana hinnannousuna vuosien 2020 ja 2021 aikana.

13.11.2023

Inflaation raju kasvu vuoden 2021 loppupuolella ja viimeistään Ukrainan sodan vaikutukset jo valmiiksi kuumenneeseen taloustilanteeseen pakottivat keskuspankit nopeisiin ohjauskoronnostoihin vuoden 2022 ja 2023 aikana. Äkillinen korkotason nousu on halvaannuttanut uusien omistus- ja vuokra-asunto-tuotantohankkeiden aloituksen lähes täysin raportin kirjoitushetkellä.

Yleisestä taloustilanteesta riippumatta niin Suomen kuin Helsingin väestö vanhenee sekä yksinasumi-nen lisääntyy edelleen, joka lisäänee pienasuntojen tarvetta tulevaisuudessa. Toisaalta on tärkeää myös huolehtia lapsiperheiden asumistarpeista. Näin ollen on tärkeää, että kaupungista löytyy kaiken aikaa erilaisiin asumistarpeisiin vastaavia asuntoja.

Koronakriisin jälkiseurauksena Suomen sisäinen muuttoliike kääntyi Helsingin osalta lyhyeksi aikaa miinusmerkkiseksi. Kokonaisuutena Helsingin väkiluku kuitenkin kasvoi tällöinkin maahanmuuton vaikutuk-sesta. Helsingin väkiluvun on ennustettu edelleen jatkavan kasvuaan, joten uusien asuntojen tarve ei ole kadonnut minnekään, vaikka uudistuotanto tällä hetkellä onkin myllerryksessä. Näin ollen on oletet-tavaa, että asuntotarve tulee entisestään kasvamaan tulevina vuosina, kun asuntomarkkina elpyy.

On myös hyvä huomioida, että asuntomarkkinatilanne elää kovasti ja markkina muuttuu kaiken aikaa tämänkin raportinkin kirjoittamisen aikana.

### **3.3 Toteutuneen asuntotuotannon määrät vuosina 2020–2022 sekä ennuste vuosille 2023 ja 2024**

Asuntotuotannon määrälliseksi tavoitteeksi on AM-ohjelmassa 2020 on määritetty 7000 rakennettavaa asuntoa/vuosi ja vuodesta 2023 lähtien 8000 asuntoa/vuosi.

Vuonna 2020 valmistui 7280 asuntoa ja vuonna 2021 valmistui 7105 asuntoa. Vuonna 2022 valmistui 6047 asuntoa ja 5134 asunnon rakentaminen aloitettiin. Tarkemmin asuntomääriä sekä asuntomäärien jakautumista alueittain on esitetty AM-ohjelman seurantaraporteissa vuosilta 2021, 2022 ja 2023.

Asuntojen aloitusmäärät vuonna 2022 tippuivat yli 25 % vuoteen 2021 verrattuna. On oletettavaa, että vuonna 2023 ei siis aivan tulla pääsemään tavoitteen mukaiseen valmistuneiden asuntojen määrään 8000 kpl, vaikka valmistuneiden asuntojen lukumäärä pysyykin korkealla.

Vuonna 2023 on aloitettu lokakuuhun mennessä 3833 uuden asunnon rakentaminen. Voidaan arvioida, että valmistuvien asuntojen määrä vuonna 2024 Helsingissä tulee asettumaan 4500...5500 asunnon välille.

Valmistuneiden asuntojen määrien lasku vuosina 2022 ja 2023 johtuu luonnollisesti lähes yksinomaan markkinaympäristön äkillisistä muutoksista sekä rahoituksen saannin huomattavasta vaikeutumisesta sekä ehtojen huomattavasta kiristymisestä. Markkinamuutoksia tapahtuu kokoaikaisesti myös tämän raportin kirjoittamisen aikana, jolloin edellä esitetyt arviot tulevista asuntomääristä saattavat muuttua rajustikin.

### **3.4 Asuntotuotannon ja asumisen hinnan muodostumiseen vaikuttavat tekijät ja vertailulaskelmat sääntelyn vaikutuksista**

#### **3.4.1 Hanke- ja rakentamiskustannukset**

Uudisasuinhankkeen kustannukset koostuvat pääsääntöisesti tonttikustannuksista, suunnittelu- ja rakennuttamiskuluista, liittymä- ja lupamaksuista, rakennuskustannuksista sekä hankkeen rahoituksen korkokuluista. Myös varainsiirtovero tontin tai asunto-osakkeiden ostosta vaikuttaa asumiskustannuk-siin, mutta vaikutus kokonaiskustannuksiin ei ole merkittävä, joten sitä ei huomioida näissä laskelmissa.

13.11.2023

Tonttikustannus vaihtelee merkittävästi kaupungin eri alueilla. Tonttihinnalla on usein merkittävä vaikutus asumisen hintaan niin omistus- kuin vuokra-asunnoissa. Tonttihinnan vaihteluvälinä voidaan pitää n. 750–2000 €/ke-m<sup>2</sup>. Tämä tutkimus keskittyy vain omistustonteilla toteutuviin hankkeisiin, sillä vaikutuksen lopullisiin asumiskustannuksiin vuokra- ja omistustonttien välillä voidaan arvioida olevan pieni.

Asuinrakennushankkeen rakennuskustannuksien voidaan arvioida olevan lähtötasoltaan n. 2300 €/ke-m<sup>2</sup> alv 0 %.

Erilaisista hanketekijöistä johtuen toteutuva rakennuskustannus voi olla jopa 70 % perustasoa korkeampi (Haahtela & Kiiras, 2013). Oletetaan kuitenkin, että kaikki kustannuksia nostavat tekijät eivät koskaan kohdistu samaan hankkeeseen ja käytetään maksimissaan 40 % lisäystä rakennuskustannuksiin. Tällöin rakentamiskustannuksien voidaan arvioida olevan välillä 2300...3220 €/ke-m<sup>2</sup> alv 0 %.

Suunnittelukustannuksiin vaikuttavat hankkeen monimuotoisuus sekä laatutaso. Suunnittelukustannukset vaihtelevat välillä 4,6–5,6 % hankkeen rakentamiskustannuksista. Rakennuttamiskustannukset vaihtelevat välillä 6–7 % rakentamiskustannuksista. (Haahtela & Kiiras, 2013)

Kustannustaso rakentaminen + suunnittelu ja rakennuttaminen on näin ollen välillä 2540...3625 €/ke-m<sup>2</sup> alv 0 % ja 3150...4495 €/ke-m<sup>2</sup> alv 24 %.

Myytävän tai vuokrattavan huoneistoalan suhde rakennuksen kerrosalaan on tyypillisesti luokkaa 0,85. Rakentamisen kustannustaso näin ollen on 2990...4260 €/hu-m<sup>2</sup> alv 0 % ja 3700...5300 €/hu-m<sup>2</sup> alv 24 %. Tonttikustannus samalla suhteella laskettuna on 880...2350 €/hu-m<sup>2</sup>.

Rahoituskustannukset elävät yleisen kansantaloudellisen tilanteen mukana. Käytetään laskennassa konservatiivista 3 % vuotuista korkotasoa sekä oletettua 18 kk rakentamisaikaa, jolloin rahoituskustannukset hankkeelle ovat välillä 170...340 €/hu-m<sup>2</sup>.

Kilpailu-urakoissa työmaakatetavoite voidaan arvioida olevan luokkaa 10...13 % rakentamiskustannuksista (Haahtela & Kiiras, 2013). Kilpailu-urakoinnin katteet on huomioitu jo edellä esitetyissä rakentamisen kustannuksissa. Kate lasketaan myös tontin osuudelle, joka tällöin on välillä 88...310 €/hu-m<sup>2</sup>.

Omaperustaisen asuntotuotannon katetavoitteeksi voidaan yleisesti arvioida olevan n. 30...40 %. Katelisaus on siis n. 20...27 % kilpailu-urakointiin nähden. Kovemman katteen perusteena on muun muassa asuntojen myyntiriski. Kate lasketaan arvonlisäverottomista hankekustannuksista, sillä asunto-osakkeiden kaupasta ei makseta arvonlisäveroa. Katteettomat rakentamiskustannukset ovat välillä 2650...3880 €/hu-m<sup>2</sup> alv 0 % ja 3286...4820 €/hu-m<sup>2</sup> alv 24 %. Arvonlisäverottomista kustannuksista laskettuna omaperustaisen asuntotuotannon rakennuskustannuksien kate on välillä 795...1550 €/hu-m<sup>2</sup>. Myös tonttikustannukselle on laskettava sama kate, joka on välillä 265...944 €/hu-m<sup>2</sup>.

Omaperustaisen asuntotuotannon myyntihinta muodostuu tällöin välille 4760...9050 €/hu-m<sup>2</sup> alv 0 % ja 5396...10000 €/hu-m<sup>2</sup> alv 24 %.

Vuokratuotannon hankekustannukset ovat tällöin välillä 4100...7200 €/hu-m<sup>2</sup> alv 0 % ja 4840...8300 €/hu-m<sup>2</sup>.

### 3.4.2 Vuokra-asuntosijoittajan tuottovaatimukset

Vuokra-asuntotuotannossa kiinteistösijoittajan tuottotavoite voidaan arvioida olevan tyypillisesti 4...4,5 % vuosituottoa sijoitettuun pääomaan yleisen korkotason ylittäen. Tuottovaatimus heijastelee yleistä korkotasoa, tuottovaatimusprosentti nousee, kun yleinen korkotaso nousee. Pääsääntöisesti mitä halummalla sijainnilla hanke sijaitsee, tällöin yleensä myös tuottovaatimusprosentti laskee.

13.11.2023

### 3.4.3 Asuinkiinteistön ylläpitokustannukset

Asuntokohteen keskimääräisenä hoitokustannuksena voidaan pitää n. 5...6 €/hum2/kk, jos kohteessa on omistustontti. Laskennassa käytetään hoitotasoa 5 €/kk/hu-m2 omistusasuntokohteelle sekä 6 €/kk/hu-m2 vuokra-asuntokohteelle. Vuokra-asuntokohteen hoitokuluissa on huomioitu vuokraustoiminnan kulut.

### 3.4.4 Laskennassa käytettävät tyyppihankkeet

Seuraavissa taulukoissa on esitetty sääntelyn vaikutuksien ja asuinkustannusten erotuksien laskennassa käytetyt tyyppihankkeet. Tyyppihankkeet perustuvat nykyisin toteutuneisiin keskipinta-aloihin (tyyppihankkeet 1, 2 ja 4) sekä vertaileviin tyyppihankkeisiin 3, 5 ja 6. Taulukot sisältävät tyyppihankkeet ilman sääntelyä sekä huoneistotyyppisääntelyn ja keskipinta-alasääntelyjen kanssa.

| <b>Tyyppihanke 1 ilman sääntelyä (perustuu nykyisen vuokra-asuntotuotannon keskipinta-alaan)</b> |                    |                          |                                   |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                                                                     | 4000 hum2          | huoneistoja              | 89 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                                                                                   | 45,1 hum2          |                          |                                   |                                                    |
|                                                                                                  | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                                                                           | 40                 | 28                       | 36                                | 997                                                |
| kaksiot                                                                                          | 30                 | 49                       | 27                                | 1308                                               |
| kolmiot                                                                                          | 20                 | 57                       | 18                                | 1015                                               |
| neliöt                                                                                           | 10                 | 78                       | 9                                 | 694                                                |
| <b>yhteensä</b>                                                                                  | <b>100</b>         |                          | <b>89</b>                         | <b>4014</b>                                        |

**Kuva 1.** tyyppihanke 1 ilman sääntelyä, keskipinta-ala 45 m2

13.11.2023

| <b>Tyyppihanke 2 nykyinen huoneistotyyppi- ja perheasuntojen keskipinta-alasääntely (vuokra + omistusasuntotuotanto yhteensä)</b> |                    |                          |                                   |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                                                                                                      | 4000 hum2          | huoneistoja              | 79 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                                                                                                                    | 51,1 hum2          |                          |                                   |                                                    |
| keskipinta-ala perheasunnot                                                                                                       | 70 hum2            |                          |                                   |                                                    |
|                                                                                                                                   | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                                                                                                            | 35                 | 28                       | 28                                | 774                                                |
| kaksiot                                                                                                                           | 20                 | 49                       | 16                                | 774                                                |
| kolmiot                                                                                                                           | 30                 | 62                       | 24                                | 1469                                               |
| neliöt                                                                                                                            | 15                 | 86                       | 12                                | 1019                                               |
| <b>yhteensä</b>                                                                                                                   | <b>100</b>         |                          | <b>79</b>                         | <b>4037</b>                                        |

**Kuva 2.** tyyppihanke 2, joka täyttää nykyisin voimassa olevan huoneistotyyppisääntelyn (perheasunnot 45 % ja perheasuntojen keskipinta-ala yli 70 hu-m2), keskipinta-ala 51 m2

| <b>Tyyppihanke 3 keskipinta-alasääntely (50 m2)</b> |                    |                          |                                   |                                                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                        | 4000 hum2          | huoneistoja              | 80 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                                      | 50,1 hum2          |                          |                                   |                                                    |
|                                                     | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                              | 35                 | 29                       | 28                                | 812                                                |
| kaksiot                                             | 25                 | 52                       | 20                                | 1040                                               |
| kolmiot                                             | 30                 | 62                       | 24                                | 1488                                               |
| neliöt                                              | 10                 | 83                       | 8                                 | 664                                                |
| <b>yhteensä</b>                                     | <b>100</b>         |                          | <b>80</b>                         | <b>4004</b>                                        |

**Kuva 3.** tyyppihanke 3 keskipinta-alasääntelymallilla, jossa kaikkien asuntojen yhteenlaskettu keskipinta-ala yli 50 hu-m2

13.11.2023

| Tyyppihanke 4 keskipinta-alasääntely (55 m2) |                    |                          |                                   |                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                 | 4000 hum2          | huoneistoja              | 73 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                               | 55,2 hum2          |                          |                                   |                                                    |
|                                              | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                       | 30                 | 31                       | 22                                | 679                                                |
| kaksiot                                      | 25                 | 55                       | 18                                | 1004                                               |
| kolmiot                                      | 30                 | 65                       | 22                                | 1424                                               |
| neliöt                                       | 15                 | 84                       | 11                                | 920                                                |
| <b>yhteensä</b>                              | <b>100</b>         |                          | <b>73</b>                         | <b>4026</b>                                        |

**Kuva 4.** tyyppihanke 4 keskipinta-alasääntelymallilla, jossa kaikkien asuntojen yhteenlaskettu keskipinta-ala yli 55 hu-m2. Tyyppihanke vastaa tällä hetkellä toteutuneen pelkän omistusasuntotuotannon keskipinta-alaa.

| Tyyppihanke 5 keskipinta-alasääntely (60 m2) |                    |                          |                                   |                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                 | 4000 hum2          | huoneistoja              | 67 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                               | 59,9 hum2          |                          |                                   |                                                    |
|                                              | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                       | 30                 | 34                       | 20                                | 683                                                |
| kaksiot                                      | 25                 | 59                       | 17                                | 988                                                |
| kolmiot                                      | 30                 | 70                       | 20                                | 1407                                               |
| neliöt                                       | 15                 | 93                       | 10                                | 935                                                |
| <b>yhteensä</b>                              | <b>100</b>         |                          | <b>67</b>                         | <b>4013</b>                                        |

**Kuva 5.** tyyppihanke 5 keskipinta-alasääntely, jossa kaikkien asuntojen yhteenlaskettu keskipinta-ala yli 60 hu-m2

13.11.2023

| <b>Tyyppihanke 6 keskipinta-alasääntely (65 m2)</b> |                    |                          |                                   |                                                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| hankekoko n.                                        | 4000 hum2          | huoneistoja              | 62 kpl                            |                                                    |
| keskipinta-ala                                      | 59,9 hum2          |                          |                                   |                                                    |
|                                                     | <b>jakauma (%)</b> | <b>tyyppikoko (hum2)</b> | <b>laskennallinen määrä (kpl)</b> | <b>vuokrattava tai myytävä ala yhteensä (hum2)</b> |
| yksiöt                                              | 30                 | 38                       | 19                                | 707                                                |
| kaksiot                                             | 25                 | 63                       | 16                                | 977                                                |
| kolmiot                                             | 30                 | 76                       | 19                                | 1414                                               |
| neliöt                                              | 15                 | 100                      | 9                                 | 930                                                |
| <b>yhteensä</b>                                     | <b>100</b>         |                          | <b>62</b>                         | <b>4027</b>                                        |

**Kuva 6.** tyyppihanke 6 keskipinta-alasääntelymallilla, jossa kaikkien asuntojen yhteenlaskettu keskipinta-ala yli 65 hu-m2

### 3.4.5 Asumiskustannuksien ero sääntelemättömän sekä huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasäännellyn kohteen välillä

Seuraavissa alaluvuissa on esitetty asumisen kuukausikustannuksia asuntotyypeittäin erilaisilla hankekustannuksilla sekä omistus- että vuokratuotannossa ensimmäisen asuinvuoden aikana. Saadut kustannukset ovat laskennallisia perustuen hanke- ja ylläpitokustannuksiin sekä tuottovaatimuksiin. Vuokra- ja myyntihintoja on huoneistotyypeittäin jyvitetty kohti nykyistä markkinahinnoittelua, mutta saadut kustannukset eivät kuitenkaan muilta osin huomioi täysimääräisesti markkinahinnoittelua eikä sitä syntykö em. kaltaisella asumisen ja asuntojen hinnoittelulla välttämättä investointihanketta.

Saatuja kustannuksia käytetäänkin pääasiassa selvittämään asumiskustannuksien eroja sääntelemättömän ja huoneistotyyppi- ja keskipintasäännellyn asuntotuotannon välillä. On myös huomattava, että laskennassa saadut asumiskustannusten erot eivät markkinaehtoisessa asuntotuotannossa välttämättä täysimääräisesti toteudu juuri asumiskustannusten nousuna vaan erotus tulee ainakin osin huomioiksi alempana tontin hintana. Edellä mainittu tonttihintaa mahdollisesti laskeva markkinamekanismi taas tulee ottaa huomioon suunniteltaessa maaomaisuudesta saatavaa tuloa. Eri sääntelytyyppien keskinäinen vaikutus asumiskustannuksiin tulee laskennasta kuitenkin esiin.

Vertailussa huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasäännellyn asuntotuotannon rakentamiskustannuksia on alennettu perustuen suhteessa vähäisempään keittiöiden ja kylpyhuoneiden määrään. Kustannustason alenemisen on laskennassa arvioitu olevan 20000 € alv 0 % ja 24800 € alv 24 %/vähenevä huoneisto. Sääntelemättömässä tyyppihankkeessa on 89 asuntoa, huoneistotyyppisäännellyssä 79 asuntoa ja keskipinta-alasäännellyissä keskimäärin 67 asuntoa. Näin laskien kokonaissästäö rakennuskustannuksissa huoneistotyyppisäännellyssä hankkeessa on luokkaa 200000 € alv 0 % ja 248000 € alv 24 % sekä keskipinta-alasäännellyssä hankkeessa luokkaa 440000 € alv 0 % ja 545600 € alv 24 %. Vaikutus keskimääräiseen neliöhintaan on huoneistotyyppisäännellyssä hankkeessa n. - 65 €/hu-m2 (- 0,6...-1,4 % hankekustannuksista) ja keskipinta-alasäännellyssä hankkeessa n. - 140 €/hu-m2 (- 1,4...-3,1 % hankekustannuksista).

Laskennassa on käytetty korkokantaa 3 % ja omistusasuntotuotannon osalta laina-aikana 25 vuotta.

13.11.2023

### 3.4.5.1 Vuokra-asumisen kustannuksia

#### Huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasääntelemätön vuokrakohde

Hankekustannusten vaihdella välillä 4500...8000 €/hu-m2 yksiöiden vuokra vaihteli laskennassa välillä 975...1600 €/kk, kaksioiden 1700...2850 €/kk, kolmioiden 1900...3200 €/kk ja neliöiden 2300...3800 €/kk huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasääntelemättömässä vuokra-asuntotuotannossa.

#### Huoneistotyyppisäännelty vuokrakohde sekä kustannuseroja sääntelemättömään tuotantoon verrattuna

Hankekustannusten vaihdella välillä 4435...7935 €/hu-m2 yksiöiden vuokra vaihteli välillä 1000...1650 €/kk, kaksioiden 1700...2900 €/kk, kolmioiden 2050...3500 €/kk ja neliöiden 2550...4200 €/kk huoneistotyyppisäännellyssä vuokra-asuntotuotannossa. Asumiskustannuserot sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon verrattuna vastaavasti olivat yksiössä 25...50 €/kk, kaksiossa 25–55 €/kk, kolmiossa 150...265 €/kk ja neliössä 250–430 €/kk.

#### Keskipinta-alasäännelty (60 m2) vuokrakohde sekä kustannuseroja sääntelemättömään tuotantoon verrattuna

Hankekustannusten vaihdella välillä 4360...7860 €/hu-m2 yksiöiden vuokra vaihteli välillä 1125...1900 €/kk, kaksioiden 1950...3250 €/kk, kolmioiden 2400...4000 €/kk ja neliöiden 2900...4800 €/kk keskipinta-alasäännellyssä vuokra-asuntotuotannossa. Asumiskustannuserot sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon verrattuna vastaavasti olivat yksiössä 150...270 €/kk, kaksiossa 225–450 €/kk, kolmiossa 450...780 €/kk ja neliössä 600–1050 €/kk.

### 3.4.5.2 Omistusasumisen kustannuksia

#### Huoneistotyyppi ja keskipinta-alasääntelemätön omistusasuntokohde

Myyntihintojen vaihdella välillä 5500...10000 €/hu-m2 yksiöiden asumiskustannus vaihteli välillä 980...1700 €/kk, kaksioiden 1650...2950 €/kk, kolmioiden 1950...3350 €/kk ja neliöiden 2600...4500 €/kk huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa.

#### Huoneistotyyppisäännelty omistusasuntokohde sekä kustannuseroja sääntelemättömään tuotantoon verrattuna

Myyntihintojen vaihdella välillä 5435...9935 €/hu-m2 yksiöiden asumiskustannus vaihteli välillä 1000...1750 €/kk, kaksioiden 1800...3150 €/kk, kolmioiden 2150...3750 €/kk ja neliöiden 2900...5000 €/kk huoneistotyyppisäännellyssä omistusasuntotuotannossa. Asumiskustannuserot sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon verrattuna vastaavasti olivat yksiössä 25...60 €/kk, kaksiossa 105–210 €/kk, kolmiossa 220...400 €/kk ja neliössä 290–510 €/kk.

#### Keskipinta-alasäännelty (60 m2) omistusasuntokohde sekä kustannuseroja sääntelemättömään tuotantoon verrattuna

Myyntihintojen vaihdella välillä 5360...9860 €/hu-m2 yksiöiden asumiskustannus vaihteli välillä 1250...2250 €/kk, kaksioiden 2100...3700 €/kk, kolmioiden 2600...4550 €/kk ja neliöiden 3100...5450 €/kk keskipinta-alasäännellyssä omistusasuntotuotannossa. Asumiskustannuserot sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon verrattuna vastaavasti olivat yksiössä 170...320 €/kk, kaksiossa 280–520 €/kk, kolmiossa 600...1090 €/kk ja neliössä 425–770 €/kk.

13.11.2023

### 3.4.6 Huoneistotyyppiohjauksen sekä keskipinta-alaohjauksen vaikutukset toteutuvaan asuntomäärään

Kohdan 3.2.4 mukaisten tyyppihankkeiden koko oli kaikissa n. 4000 hu-m<sup>2</sup>. Asuntomäärä vaihteli sääntelemättömän tyyppihankkeen 89 asunnosta huoneistotyyppisäännellyn hankkeen 79 asuntoon ja keskipinta-alaohjattujen hankkeiden 67 asuntoon.

Laskennallisesti huoneistotyyppisääntely vähentää n. 10–12 % toteutuvan asuntotuotannon määrää, jos kaikki omistus- ja vuokra-asuntohankkeet ovat em. sääntelyn piirissä. Laskennallisesti keskipinta-alasääntely vähentää 25 % asuntotuotannon määrää, jos kaikki omistus- ja vuokra-asuntohankkeet ovat em. sääntelyn piirissä.

Sääntelyn vaikutus tulee huomioida asuntojen lukumäärätavoitteen asetannassa ja/tai tontinluovutuksien sekä asemakaavoituksen volyymin nostona.

### 3.4.7 Vertailulaskelmien lopputulokset ja rajoitteet

Huoneistotyyppiohjauksessa absoluuttisten asumiskustannusten nousu on pienintä pienasuntojen kohdalla ja suurinta puolestaan perheasuntojen kohdalla. Tähän vaikuttaa luonnollisesti perheasuntojen pinta-alojen kasvu sääntelystä johtuen. Keskipinta-alaohjauksessa samoin absoluuttisesti isoimmat asumiskustannusten nousut kohdistuvat perheasuntoihin, mutta vaikutus myös pienasuntoihin on merkittävä.

Laskennan tuloksista on nähtävissä, että sääntely nostaa kokonaisasumiskustannuksia kaikissa huoneistotyypeissä niin omistus- kuin vuokratuotannossakin. Huoneistotyyppisääntelyn vaikutus asumiskustannuksiin on kuitenkin huomattavasti keskipinta-alasääntelyä pienempi.

Suoria asumiskustannuseroja tulkitessa tulee huomioida, että niissä ei ole huomioitu miten erilaiset tonttiin kohdistuvat olosuhteet, vaatimukset ja sääntely vaikuttavat tonttihinنان muodostumiseen, jotta puhtaat erot sääntelytyyppien välillä on saatu näkyviksi. Tyypillisesti esimerkiksi tontista maksettava hinta pienenee asuntojen keskipinta-alaohjauksen kasvaessa.

Laskennan tuloksia tutkiessa on huomioitava, että Helsingissä ei ole olemassa hankkeita eikä siten tilastoja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon hinnoittelusta ja markkinasta. Sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tyyppihanke perustuu siis täysin laskennallisiin hankekustannuksiin sekä arviointiin mahdollisesti toteutuvasta asuntotakaumasta.

Samoin on huomioitava, että huoneistotyyppi- tai keskipinta-alasääntely ei koske suoraan vuokra-asuntohankkeita ja näin ollen säännellyissä tyyppihankkeissa saadut laskennalliset vuokratuotannukset voivat olla sellaisia, joille ei ole markkinassa riittävästi potentiaalia, jotta hanke etenisi tuotantoon asti.

Eritoten on tulosten tulkinnassa huomioitava, että asuntojen keskipinta-alaa alati pienentämällä luonnollisesti myös absoluuttiset asumiskustannukset pienenevät. Tämän vuoksi pelkästään asumiskustannuksilla ei voida perustella tuotannon sääntelemättömyyttä tai sääntelyä. Kuten jo todettua, sääntelyn tulee varmistaa monipuolinen asuntotakauma siten, että asumiskustannukset kaupungissa eivät muodostu kohtuuttomiksi. Vaparaahoitteisella asuntotuotannolla ei siis ole tarpeen pyrkiä asumiskustannusten minimointiin.

## 3.5 Sääntelyn vaikutukset kaupungin maaomaisuudesta saatavaan tuloon

Kuten kohdassa 3.4 todettiin, huoneistotyyppi- ja keskipinta-alasääntelyllä on markkinamekanismin kautta vaikutus kaupungin maaomaisuudesta saatavaan tuloon.

13.11.2023

Maaomaisuutta koskevien tuottolaskelmien lähtökohdaksi otettiin nykyisen sääntelyn voimassa olleen asuntojen toteutuneet keskipinta-alat, jotka omistusasuntotuotannossa olivat n. 55 m<sup>2</sup> ja vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa n. 45 m<sup>2</sup>. (Kaupunkiympäristölautakunnan info, 14.2.2023, Helsingin kaupunki). Vuokra-asuntotuotannolle asetettiin näin keskipinta-alavaade 45 m<sup>2</sup> koko huoneistoja-kaumaa koskien sekä luotiin kaksi tarkastelupistettä, jotka olivat keskipinta-alat 50 m<sup>2</sup> ja 55 m<sup>2</sup>. Omistusasuntotuotannolle puolestaan asetettiin keskipinta-alavaade 55 m<sup>2</sup> koko huoneistojakaumaa koskien sekä luotiin kaksi tarkastelupistettä, jotka olivat keskipinta-alat 60 m<sup>2</sup> ja 65 m<sup>2</sup>.

Tonttikustannus vastaa kohdan 3.2 mukaisesti keskimäärin n. 20...32 % hankekustannuksista, käytetään laskennassa keskiarvoisesti 26 %. Vuokra-asumisessa hoitokulut vastaavat keskimäärin 15 % asumiskustannuksista, jolloin hankintakustannukset vastaavat n. 85 % vuokrahinnasta. Omistusasuntotuotannossa vastaavat luvut olivat 10 % ja 90 %.

Laskennassa oletetaan, että keskimääräinen laskennallinen asumiskustannusten nousu huomioidaan täysimääräisesti tonttihintaa laskevana eikä toteutuva asumisen hinta tällöin nouse lainkaan. Markkinaehtoisessa asuntotuotannossa on kuitenkin oletettavaa, että myös asumiskustannukset nousevat eikä kaikki kustannusten huomiointi kohdistu tonttihintaan.

### 3.5.1 Vaikutus vuokra-asuntotuotannon tonttihintoihin

Kohdan 3.4.5.1 mukaisesti sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta yksiöiden vuokra vaihteli laskennassa välillä 975...1600 €/kk, kaksioiden 1700...2850 €/kk, kolmioiden 1900...3200 €/kk ja neliöiden 2300...3800 €/kk.

#### Keskipinta-ala 50 m<sup>2</sup>

Kun keskipinta-alaa nostetaan 50 m<sup>2</sup> yksiöiden vuokra vaihtelee välillä 1000...1700 €/kk, kaksioiden 1800...3000 €/kk, kolmioiden 2050...3400 €/kk ja neliöiden 2400...4000 €/kk. Eroa säännellyn ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon välillä oli näin ollen yksiössä 25...60 €, kaksiossa 75...155 €, kolmiossa 100...200 € ja neliössä 100...205 €.

Kun huoneistotyypeittäin ja kohdan 3.4.5.1 mukaisilla hankekustannuksilla taulukoidaan asumiskustannusten erot prosentteina ja lasketaan näiden keskiarvo, saadaan tulos n. 4,7 %.

Vaikutus tonttihintaan lasketaan kaavalla:

Vaikutus tonttihintaan (%) = asumiskustannusten nousun keskiarvo (%) / (keskimääräinen tonttikustannus % hankintakustannuksista \* hankintakustannusten vuokratason vaikuttava prosentuaalinen osuus eli

Vaikutus tonttihintaan (%) = 4,7 % / (26 % \* 85 %) = n. 21 %

#### Keskipinta-ala 55 m<sup>2</sup>

Kun keskipinta-alaa vielä nostetaan 55 m<sup>2</sup> yksiöiden vuokra vaihtelee näin ollen välillä 1050...1750 €/kk, kaksioiden 1800...3050 €/kk, kolmioiden 2200...3650 €/kk ja neliöiden 2600...4300 €/kk. Eroa säännellyn ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon välillä oli näin ollen yksiössä 75...150 €, kaksiossa 100...195 €, kolmiossa 250...450 € ja neliössä 300...550 €.

Kun huoneistotyypeittäin ja kohdan 3.4.5.1 mukaisilla hankekustannuksilla taulukoidaan asumiskustannusten erot prosentteina ja lasketaan näiden keskiarvo, saadaan tulos n. 10,5 % ja tästä laskien vaikutus tonttihintaan 48 %.

13.11.2023

Keskipinta-alan 55 m<sup>2</sup> kohdalla voidaan suoraan todeta sen olevan vaikutuksiltaan niin suuri kaupungin maaomaisuudestaan saatavaan tuloon, että se ei ole käytännössä mahdollinen. Keskipinta-ala 50 m<sup>2</sup> saattaa puolestaan olla vaikutuksiltaan vielä siedettävä.

### 3.5.2 Vaikutus omistusasuntotuotannon tonttihinnoihin

Kohdan 3.4.5.2 mukaisesti nykyisessä huoneistotyyppisäännellyssä asuntotuotannossa yksiöiden asumiskustannus vaihteli välillä 1250...2200 €/kk, kaksioiden 2050...3550 €/kk, kolmioiden 2350...4100 €/kk ja neliöiden 2850...4950 €/kk.

#### Keskipinta-ala 60 m<sup>2</sup>

Kun keskipinta-alaa nostetaan 60 m<sup>2</sup> yksiöiden asumiskustannus vaihtelee välillä 1250...2250 €/kk, kaksioiden 2150...3750 €/kk, kolmioiden 2550...4450 €/kk ja neliöiden 3200...5500 €/kk. Eroa huoneistotyyppisäännellyn ja keskipinta-alasäännellyn omistusasuntotuotannon välillä oli näin ollen yksiössä 15...40 €, kaksiossa 100...220 €, kolmiossa 170...340 € ja neliössä 300...585 €.

Kun huoneistotyypeittäin ja kohdan 3.4.5.2 mukaisilla hankekustannuksilla taulukoidaan asumiskustannusten erot prosentteina ja lasketaan näiden keskiarvo, saadaan tulos n. 6,6 % ja tästä laskien vaikutus n. 28 % tonttihinnoihin.

#### Keskipinta-ala 65 m<sup>2</sup>

Kun keskipinta-alaa vielä nostetaan 65 m<sup>2</sup> yksiöiden asumiskustannus vaihtelee välillä 1450...2600 €/kk, kaksioiden 2300...4050 €/kk, kolmioiden 2750...4800 €/kk ja neliöiden 3350...5800 €/k. Eroa huoneistotyyppisäännellyn ja keskipinta-alasäännellyn omistusasuntotuotannon välillä oli näin ollen yksiössä 210...385 €, kaksiossa 270...510 €, kolmiossa 370...695 € ja neliössä 450...835 €.

Kun huoneistotyypeittäin ja kalleusluokittain taulukoidaan asumiskustannusten erot prosentteina ja lasketaan näiden keskiarvo, saadaan tulos n. 16 % ja tästä laskien vaikutus n. 69 % tonttihinnoihin.

Keskipinta-alan 65 m<sup>2</sup> kohdalla voidaan suoraan todeta sen olevan vaikutuksiltaan niin suuri kaupungin maaomaisuudestaan saatavaan tuloon, että se ei ole käytännössä mahdollinen. Keskipinta-ala 60 m<sup>2</sup> vaikutus maaomaisuudesta saatavaan tuloon on sekin merkittävä.

## 3.6 Asuntosuunnittelun laatuun vaikuttavat tekijät

### 3.6.1 Yleistä laatutekijöistä

Kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on pienentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana yli 60 neliömetristä 45 neliömetriin. Muutosta selittää osittain yksiöiden ja kaksioiden suuri määrä suhteessa suurempiin asuntotyyppeihin. Asuntojen keskimääräinen pinta-ala on kuitenkin laskussa kaikissa asuntotyypeissä. Vuonna 2020 yksiöiden keskipinta-ala oli alle 30 m<sup>2</sup>, kaksioiden 44 m<sup>2</sup>, kolmioiden 70 m<sup>2</sup> ja sitä suurempien asuntojen 86 m<sup>2</sup> (Kaupunginkanslia, asuntoinfo 11.2.2022).

Kahrin ja Pyykösen suunnitteluoppaassa vuodelta 1984 suositellut koot vastaaville asuntotyypeille ovat: yksiöt keittiötyyppistä riippuen 27–40 m<sup>2</sup>, kaksiot keittiötyyppistä riippuen 46–60 m<sup>2</sup>, kolmiot 67–87 m<sup>2</sup> ja suuret asunnot 87–120 m<sup>2</sup>. Asuntoja on siis suunniteltu aiemmin toimivana pidettyjen pinta-alasuositusten alarajoilla tai jopa niiden alle.

Kaksio on edelleen yleisin asuntotyyppi Helsingin asuntokannassa. Keittiöissä on tapahtunut suurin muutos, erillinen keittiö on hyvin harvinainen, kun niitä vielä vuonna 2000 rakennettiin lähes puoleen kaksioista. Myös isommissa asunnoissa erillinen keittiö on harvinaistunut keskipinta-alan pienenemisen myötä.

13.11.2023

Asuntojen muoto ja pienentynyt neliömäärä ovat yleisten arvioiden mukaan heikentäneet asuntojen laatua. Heikennys näkyy karsittuina säilytys- ja aputiloina, heikommin kalustettavina huoneina ja keittiön, ruokailun ja olohuoneen yhdistämisenä yhdeksi pienehköksi tilaksi. Joissakin tapauksissa esteettömyys toteutuu vain eteisessä, keittiössä ja kylpyhuoneessa, muissa tiloissa asunnon koko ja muoto voi estää kalustamisen niin että apuvälineillä mahtuisi liikkumaan. Kerrostalon runkosyvyyden kasvu yhdistettynä keskipinta-alan pienentämiseen on johtanut asuntoihin, joiden tilat ovat pitkänomaisia ja avautuvat vain yhteen suuntaan.

Tuoreen kotimaisen tutkimuksen mukaan erityisen ongelmallisia ovat uudet alle 37 neliömetrin asunnot, joiden kalustettavuus, monipuolinen käyttö ja luonnonvalon saanti on heikkoa. Tutkimuksessa käytettiin yhdeksää laatumittaria- ja tavoitetta: luonnonvalaistus, yhteys ulkotilaan, asunnon sisäänkäynnin toimivuus, asuntotyyppijakauman monipuolisuus, asunnon sisäiset yksityisyysasteet, asuntokohtaiset ulkotilat, kalustettavuus, tilallinen mukautumiskyky ja asunnon jaettavuus tai liitettävyyden.

Pinta-alaohjauksella ja keskipinta-alojen kasvattamisella voisi siis olla myönteistä vaikutusta useaan laatumittariin. Suurempi asunnon pinta-ala lisäisi asunnon sisäänkäynnin toimivuutta, mahdollisuutta sisäisiin yksityisyysasteisiin, parantaisi kalustettavuutta ja tilallista mukautumiskykyä. Ohjauksella voidaan myös vaikuttaa asuntotyyppijakauman monipuolisuuteen ja mahdollisesti kannustaa asunnon jaettavuuteen tai liitettävyyteen.

### 3.6.2 Helsingin kaupungin asemakaavayksikön selvitys keskipinta-alaohjauksesta

Helsingin kaupungin asemakaavayksikkö on tehnyt myös oman selvityksensä keskipinta-alojen vaikutuksesta asuntosuunnittelun laatuun liittyen (Keskipinta-alojen muutokset, asuntojen laadullinen tarkastelu ja ohjaus asemakaavoissa, esitys 1.3.2022). Selvityksessä valittiin esimerkkihankkeita hyvästä asuntorakentamisen suunnittelusta tai toteutuksesta. Hankkeet olivat vuosien 2011–2021 välillä voimaantulleiden kaavojen alueilla. Hankkeiden kaikkien asuntojen keskipinta-alat vaihtelivat välillä 49–75 htm<sup>2</sup> ollen keskimäärin n. 62 htm<sup>2</sup>. Lisäksi tarkasteltiin hankkeita, joiden keskipinta-alat olivat jopa alle 40 m<sup>2</sup>.

Asemakaavayksikön tekemässä selvityksessä oli tehty nykyisestä ohjauksesta seuraavia keskeisiä havaintoja:

- hankkeet tavoittelevat keskipinta-ala-minimiä eikä vapaaehtoista kaavan tai tontinvarausehtojen määräyksiä suurempaa keskipinta-alaa yleensä esiinny
- perheasuntomääräys yhdessä hankkeen alhaisen keskipinta-alatavoitteen kanssa yksipuolistaa asuntotyyppijakaumaa
- jolloin suurten perheasuntojen lisäksi tehdään esimerkiksi vain pieniä yksioita ja kaksioita tai joku asuntotyyppi saattaa puuttua kokonaan
- asuntotyyppijakauman monipuolisuutta haetaan esimerkiksi pienillä muutaman neliön pinta-alaeroilla asuntotyypin sisällä, esimerkiksi yksioissa 25 m<sup>2</sup> ja 28 m<sup>2</sup>

Asemakaavayksikön selvityksen esimerkkikohteiden keskipinta-alojen vaihtelun perusteella todettiin seuraavia keskeisiä johtopäätöksiä

- kun hankkeen keskipinta-ala on vähemmän kuin 50 m<sup>2</sup> näyttää se tuottavan:
  - tiukkoja, pieniä asuntokokoja yhteen suuntaan avautuen
  - vinoutuneen asuntotyyppijakauman
  - toiminnallisesti huonoja asuntopohjaratkaisuja

13.11.2023

- hankalasti kalustettavia huoneistoja ja huoneita
- kun hankkeen keskipinta-ala on noin 60–65 m<sup>2</sup> näyttää se tuottavan:
  - toimivia ja kalustettavia asuntoja
  - kerrostasoratkaisuja, joissa asuntojen jakaminen jälkikäteen pienempiin on mahdollista
- kun hankkeen keskipinta-ala on noin 70 m<sup>2</sup> tai enemmän näyttää se tuottavan:
  - suurempia ja perinteisempiä, väljiä ja toimivia, helposti kalustettavia asuntoja
  - monipuolisen asuntotyyppijakauman
  - kerrostasoratkaisuja, joissa asuntojen jakaminen jälkikäteen pienempiin on mahdollista

Selvityksessä todetaan siis esimerkkipohjapiirrosten avulla, että asuntojen koko vaikuttaa laadullisiin tekijöihin kuten toimivuuteen, kalustettavuuteen ja valoisuuteen. Todetaan myös, että jos keskipinta-ala on tarpeeksi iso, asuntotyyppiä tullaan hyvin todennäköisesti tekemään monipuolisesti, jotta niiden koot ja osuudet saadaan pysymään sopivina.

### 3.6.3 Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvitys 2022

Edellisissä luvuissa esitettyihin laatutekijöihin nähden vastaavanlaisia laatutekijöitä on käytetty myös Helsingin kaupungin tilaamassa Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvityksessä vuodelta 2022. Selvityksessä esitetyistä laatutekijöistä huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen vaikutuksien selvittämisen kannalta olennaisimpia ovat asunnon sisäiset laatutekijät, joihin asunnon pinta-alalla voi olla vaikutusta. Ne voidaan jakaa kolmeen osakokonaisuuteen: asuntojakauma, sisäolosuhteet ja tilallinen mukautumiskyky.

| Laatutekijä                      | Tiivistelmä                                                                                                                            | Hyvän tavan mukainen suositus                                                                                                                                         | Keskivertoa huonompi ratkaisu         |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>2.1. Asuntojakauma</b>        |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                       |                                       |
| <b>Monipuoliset asuntotyytit</b> | Jokaisessa asuntorakennuksessa on monipuolinen asuntokauma, joka palvelee laajaa kirjokirjoa erilaisia asukkaita ja asumisen tarpeita. | Yhtä asuntotyyppiä ei esiinny yli 30 %. Mikäli yksiöt ja kaksiot soveltuvat tilaratkaisultaan lähinnä yhden hengen talouksille, ne lasketaan yhdeksi asuntotyyppiksi. | Yhtä asuntotyyppiä esiintyy yli 70 %. |

13.11.2023

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2. Sisäolosuhteet</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Päivänvalo, varjostus ja tuuletettavuus</b> | Asunnossa ja erityisesti sen yhteisissä oleskelutiloissa on hyvät päivänvalo-olosuhteet sekä eri päivän- että vuodenaikoina. Asuinhuoneita voi tuulettaa, eivätkä ne kuumene liikaa suorassa auringonvalossa. Hyvät päivänvalo- ja sisäolosuhteet vähentävät asunnon energiankulutusta ja parantavat asukkaiden hyvinvointia. | Asuinhuoneet, erityisesti olohuone, saavat päivänvaloa ainakin kahdesta eri suunnasta, ja niiden päivänvalokerroin on vähintään 5 %. Yhteen suuntaan avautuvat asunnot ovat runkosyvyydeltään mahdollisimman pieniä: asunnon syvyys on enintään kaksinkertainen tilan ikkuna-aukon yläreunan korkeuteen nähden.                                        | Asunnossa ei ole pimeään vuodenaikaan lainkaan suoraa auringonvaloa. Asunto on runkosyvyydeltään yli 5–6 metriä (eli syvyys on yli 2x tyypillisen ikkunaaukon yläreunan korkeus), ja sen asuinhuoneiden päivänvalokerroin on alle 2 %.                           |
| <b>Yhteys ympäristöön</b>                      | Kaikista asuinhuoneista aukeaa monipuolisia näkymiä ja yhteyksiä ympäristöönsä, ja jokaisella asunnolla on omaa, yksityistä ulkotilaa, esim. parveke tai terassi.                                                                                                                                                             | Asunnosta on mahdollisimman monia näkymäsuuntia ja miellyttäviä näkymiä. Keittiö sijaitsee ulkoseinän ja ikkunan lähellä, jotta tila voidaan valaista päivänvalolla ja se on helppo tuulettaa. Keittiö on erotettavissa omaksi ikkunalliseksi huoneekseen. Parveke on pinta-alaltaan vähintään 4 m <sup>2</sup> ja avautuu aurinkoiseen ilmansuuntaan. | Asunto aukeaa vain yhteen ilmansuuntaan. Keittiö sijaitsee syvällä asunnon rungossa, eikä siinä ole ikkunoita. Keittiötä ei voi erottaa omaksi ikkunalliseksi huoneekseen. Asunnossa on ranskalainen parveke tai parveke on pinta-alaltaan alle 4 m <sup>2</sup> |
| <b>2.3. Tilallinen mukautumiskyky</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tilojen yhteydet ja yksityisyys</b>         | Asunnossa on yhteisiä asuintiloja (kuten oleskelu- ja ruokailutila ja keittiö), jotka on mahdollista erottaa yksityisistä levon, palautumisen ja keskittymisen tiloista.                                                                                                                                                      | Asunnossa on erilaisia yksityisyyden asteita: yhdessäololle on oma paikkansa erillään yksityisistä tiloista.                                                                                                                                                                                                                                           | Yhteisiä ja yksityisiä tiloja ei ole mahdollista erottaa toisistaan.                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tilojen kalustettavuus ja muunneltavuus</b> | Asukkailla on mahdollisuus järjestellä asunnon toimintoja ja kalustusta muuttamatta asunnon kiinteitä rakenteita, ja asunnon perustoimintojen kalusteille (esim. sänky, ruokapöytä) on useita sijoitteluvaihtoehtoja. Tarvittaessa asuinhuoneita on mahdollista                                                               | Kalustusvaihtoehtoja on useampia kuin yksi. Asuinhuoneita on mahdollista yhdistää tai erottaa toisistaan.                                                                                                                                                                                                                                              | Asunnon toimintoja tai kalustusta ei ole mahdollista järjestellä usealla tavalla. Asuinhuoneita ei ole mahdollista yhdistää tai erottaa toisistaan.                                                                                                              |

13.11.2023

|  |                                  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|
|  | erottaa toisistaan tai yhdistää. |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|

13.11.2023

## 4 Tutkimushaastattelut

### 4.1 Omaperustaisen asuntotuotannon tuottajat sekä kiinteistösijoittajat

#### 4.1.1 Asuntomarkkinatilanne

Asuntomarkkinatilanne nähtiin kaikkein haastateltavien mielestä erittäin haastavana eikä uusia hankkeita ole lähdössä ennen kuin korkotasot vähintäänkin tasaantuvat tai laskevat ja ennen kuin sijoittajien tuottovaatimukset asuntokohteille pienenevät. Myös rakennuskustannuksien pitäisi laskea, vaikka tähän ei juurikaan uskottu.

Esille nostettiin myös asukkaiden vaikutus markkinaan. Hyvinkin todennäköisen pidettiin sitä, että suuri osa asunnonostajista tai vuokraajista joutuu tinkimään vaatimuksistaan asumisen suhteen ennen kuin markkinaan saadaan taas vauhtia.

Uusien asuntokohteiden liikkeellelähtö nähtiin pääsääntöisesti epätodennäköisenä enää vuoden 2023 aikana tai edes vuoden 2024 aikana. Uusi hankkeita kuitenkin suunnitellaan taustalla, jotta hankkeita saadaan taas liikkeelle nopeasti, kun markkina elpyy.

Toisaalta tilanteessa nähtiin hyviäkin puolia, muun muassa se, että kaikkein pienimmillä keskipinta-aloilla olevat hankkeet eivät lähde toteutukseen ja työvoimaa hankkeisiin on pitkästä aikaa riittävästi saatavissa.

#### 4.1.2 Huoneistotyyppisääntelyn vaikutus asuntotuotantomääriin

Tutkimushaastatteluissa lähes jokaisessa nousi esille, että nykyisenkaltainen huoneistotyyppi- ja pinta-alaohjaus ei ole tuottanut kohtuuttomia lisähaasteita asuinhankeiden toteutukseen. Kritiikkiä esitettiin kuitenkin muun muassa siitä, että sääntely ei aina toimijoiden mielestä alueittain heijastele alueen todellista asuntojakauman tarvetta ja tähän kaivattiin mekanismia, jolla alueellinen vaihtelu olisi joustavam-paa. Mekanismiksi esitettiin erilaisia suunnitteluratkaisu- ja laatukriteereitä, joiden tasapuolinen toteutta-minen todettiin kuitenkin vähintäänkin haastavaksi. Lisäksi esitettiin mahdollisuuksia esittää poikkeamia sääntelyyn, jos se on perusteltavissa esimerkiksi alueen olemassa olevaan asuntokantaan viitaten.

#### 4.1.3 Pinta-alasääntely

Pinta-alasääntely nähtiin monissa haastatteluissa haasteellisempänä kuin huoneistotyyppiohjaus. Use-ammassa haastattelussa tuotiin esille, että pinta-alasääntelyllä olisi isompi vaikutus pienasuntoihin kuin perheasuntojen pinta-alaan. Tämä nähtiin ongelmana kustannusten jyvitysten suhteen, jolloin koko koh-teen talousyhtälöstä tulee entistä haastavampi ja absoluuttiset asumiskustannukset kasvavat kaikissa asuntotyypeissä.

#### 4.1.4 Sääntelyn tarpeellisuus

Yhtä lailla nähtiin sääntely tarpeelliseksi, sillä yksinomaan markkinan voimaan ja kykyyn tuottaa yli suh-danteiden monipuolista ja asumistarpeisiin vastaavaa tuotantoa, ei yhtä haastateltavaa lukuun otta-matta kukaan uskonut. Vaikka lähes kaikki toimijat korostivat, että on heidänkin intressinsä mukaista tuottaa asuntotuotantoa, jonka markkinapotentiaali ja kustannustuotto on optimaalinen vähintään 10 vuoden syklissä, uskoi suurin osa kuitenkin, että ilman sääntelyä toteutuvat hankkeet heijastelisivat mahdollisesti liikaa juuri sen hetkistä sykliä.

13.11.2023

#### 4.1.5 Vaikutus asuntosuunnittelun laatuun

Lähes kaikki haastateltavat toivat esille, että jäykkä sääntely voi tietyissä hankkeissa synnyttää ns. jakojäännösasuntoja, joiden huonelukua tai pinta-alaa ei ole päästy optimoimaan, jotta on saavutettu tietty asuntojakauma tai keskipinta-ala. Asiaan on kuitenkin haastateltavien mukaan mahdollista vaikuttaa huolellisella suunnittelulla sekä hinnoittelemalla em. asuntoja houkuttelevasti.

#### 4.1.6 Asumisen hinta

Haastatteluissa nousi esiin monin paikoin huoli asumisen hinnasta ja paineesta saada sitä alaspäin. Toki on huomioitava myös saadut vastaukset siitä, että tuotto pyritään optimoimaan, joka osaltaan edelleen myös vaikuttaa. Keinona asuinkustannusten pienentämiseen nähtiin usein asuinpinta-alan pienentäminen, ns. tehokkaat asunnot. Näille tehokkaille asunnoille nähtiin myös olevan markkinapotentiaalia runsaasti.

Hieman ristiriitaisestikin haastateltavat näkivät kuitenkin, että asukkailla pääsääntöisesti on mahdollisuus erilaisiin asumisratkaisuihin eivätkä asukkaat pakotetusti joudu asumaan liian pieniksi kokemissaan asunnoissa.

#### 4.1.7 Muita vartenotettavia ohjauskeinoja

Muina vartenotettavina ohjauskeinoina nähtiin mm luopuminen pinta-alavaateesta ja siirtymistä vain huoneistotyyppien jakauman sääntelyyn, jolloin asuntopohjista saataisiin tehtyä mahdollisimman tehokkaita.

Ohjauskeinona/muutoksena tuotiin esille myös ajatus pinta-alavaateen ja asuntojakauman kytkemisestä yhteistilojen mitoittamiseen. Mallissa isommalla keskipinta-alalla voitaisiin yhteistilojen mitoittamista vastavasti pienentää. Myös isommilla parvekkeilla/terasseilla ja näiden lasituksilla voisi olla vaikutus keskipinta-alavaateeseen.

### 4.2 Asuntosuunnitteluun erikoistuneet arkkitehdit

Haastatteluilla haettiin näkemyksiä asuntosuunnittelun nykytilanteen taustalle vaikuttavista tekijöistä ja toisaalta täsmällisempää palautetta ja kokemuksia eri ohjauskeinoista. Haastateltavilla oli myös mahdollisuus esittää vapaasti aiheeseen liittyviä ajatuksia.

#### 4.2.1 Taustalla vaikuttavat tekijät

##### 4.2.1.1 Kustannustason nousu

Kustannuksia nostavista tekijöistä haastatteluissa nousivat esiin seuraavat:

- rakennusosa-alan kasvu suhteessa huoneistoalaan
- talotekniikan lisääntyminen
- rakentamista ohjaavien määräysten määrän kasvu
- lupaprosessin raskaus
- aputilojen suuri määrä
- rakentaminen vaikeille alueille

13.11.2023

- pandemia
- sota
- korkojen nousu
- kaavassa tarkasti ja joustamattomasti määritelty kaupunkikuvalliset vaatimukset rakennuksen ulkoarkkitehtuurille vaikuttavat kustannusten kohdistumiseen

Kiinnostavana nostona mainittiin, että ennen kustannusohjaus oli neliöhintapohjaista, nyt ohjataan kokonaishintaa ja summaa pienennetään pienentämällä neliöitä.

Kalliiden neliöiden määrä on kasvanut, ne ovat säädeltyjä eikä niistä ole voinut tinkiä. Neliöitä karsitaan, koska pelkona on, että ihmisillä ei ole varaa isompaan asuntoon.

Haastatteluissa tehokkuusvaatimuksien on todettu olleen ”hurjia”, sillä muutoin hankkeita ei ole saanut toteutettua. Tämä on johtanut excel-arkkitehtuuriin, joissa taloudellinen tehokkuus on ajanut pitkälti asuntosuunnittelu laadun edelle. Haastatteluissa nähtiin, että suunnittelun ohjaus, myös Helsingin kaupungin omassa tuotannossa, korostaa tehokkuuslukua, joka ajaa suunnittelijat toteuttamaan keskikäytävämallista lamellitaloa ja karsimaan suunnitelmista sellaiset ratkaisut, jotka tuottaisivat laatu- ja sisäolosuhteisiin ja asuttavuuteen.

#### 4.2.1.2 Sijoittajavetoisuus ja suhdanne

Haastatteluissa toistui ajatus johtopäätöksestä, että huonon laadun keskeisenä syynä on ollut sijoittajavetoisuus. Laadusta ei ole keskusteltu, koska ei ole ollut loppukäyttäjää, jota se kiinnostaisi. Asunnot on nähty sijoitusvälineenä, jolloin ei ole ajateltu asuntokantaan tarvittavaa diversiteettiä. Haastatteluissa tuotiin esille, että pienasuntoja mennyt paljon sijoittajille ja lähinnä omaan taseeseen tekijät puhuvat laadusta. Hyvät asunnot menevät kaupaksi ja vuokralle jatkossakin, mutta sijoittajaboomin aikana tehtyjä huonoja asuntoja pidettiin riskinä.

Haastattelussa tuotiin esille, että poliittisessa päätöksenteossa on usein ajatus, että markkinat ovat oikeassa. Varsinainen tutkimus ja palaute tulevat viiveellä onko markkina ollut oikeassa.

Haastatteluissa todettiin myös, että lainsäädäntö ja rahoitusvastikkeiden korkojen vähennyskelpoisuus ovat lisänneet kiinteistösijoittamista. Sijoittajista on tullut erilaisia asiakkaita omaperustaisen asuntotuotannon toimijoille.

Kiinteistömarkkinan nähtiin myös selvästi kansainvälistyneen. Sekin on muuttanut tapaa, miten hankkeita tehdään ja kenelle asunnot päätyvät. Korkotason ollessa alhainen on paljon pääomia virrannut myös kiinteistösijoitukseen.

#### 4.2.1.3 Pienet asutokunnat

Haastatteluissa tuotiin esille varsin luonnollisesti, että asutokuntien pieneneminen on johtanut pienten asuntojen luontaiseen kysyntään. Pienet asunnot on myös tulkittu mekaanisesti yksiöiksi.

Haastatteluissa nähtiin, että kaupungistuminen, ekologinen ajattelu, ihanne kompaktista asumisesta on voimistunut vahvasti 2000-luvulla. Ekologinen elämäntapa on siten auttanut perustelemaan ahdasta asumista sekä kaupungistumista ja tiivistämistä on ihannoitu kritiikittömästi. On ajateltu, että kaupunki toimii asunnon jatkeena. On unohtunut, että jos ei ole varaa isompaan asuntoon, niin ei ole myöskään varaa käyttää palveluita. Toisaalta ajatus, että varakkaat valitsevat pienen asunnon koska haluavat asua ympäristöystävällisesti ja jakaa rahansa kantakaupungin palveluihin ei välttämättä pidä paikkaansa. Ihminen, joka ostaa pienen asunnon, ostaa sen koska ei ole välttämättä varaa isompaan.

13.11.2023

Pienasunnot voivat olla jakojäännöksiä, jotka sopivat lyhytaikaiseen asumiseen, mutta ne eivät synnytä pitkäaikaista pitovoimaa. Ei ole mietitty riittävästi kenelle tehdään tai millainen on hyvä pienasunto.

#### 4.2.1.4 Muut taustalla vaikuttavat tekijät

Haastatteluiden mukaan asuntosuunnittelun laatuun voi vaikuttaa myös tapa, jolla asuntotuotannon tavoitteet asetetaan. MAL-sopimuksissa sekä AM-ohjelman tavoitteissa puhutaan asuntojen määristä, mutta haastateltavien mielestä pitäisi puhua mieluummin pinta-alatavoitteista.

Asuinrakennusten koon kasvun taustalla nähtiin mahdollinen yhteys yleiskaavaan. Yleiskaavan mahdollista vaikutusta asuntojen laadun heikkenemiseen voisikin olla syytä selvittää, mm. kerrosmäärien sekä runkosyvyyksien osalta.

#### 4.2.2 Nykyinen ohjaus

Nykyohjauksen suurimpana heikkoutena haastatteluissa nähtiin huono muuntojouston mahdollistaminen. Haastatteluissa toistui ajatus, että ohjaus suosii yhtä talotyyppiä, lamellitaloa ja heikentää mahdollisuutta käyttää muita talotypologioita, esim. luhtitaloa. Matemaattinen kaava ei myöskään taivu sivuasunto-pääasunto yhdistelmiin. Nykyinen ohjaus on pahimmillaan mahdollistanut sen, että on tehty todella pieniä pienasuntoja ja toisaalta muutama todella suuri asunto.

Perheasuntovaatimuksen on nähty johtavan osin siihen, että tehdään paljon pieniä kolmioita ja isoja asuntoja tehdään selvästi vähemmän. Toisaalta ymmärrettiin myös se, ettei kannata tehdä asuntoja, joita ei ole varaa ostaa. Syntyy tilanteita, joissa asukkaalla on varaa vain pieneen asuntoon, vaikka se ei vastaisi asumistoiveita.

Kaikkien asuntotyyppien koot ovat pienentyneet nykyisen ohjauksen voimassa ollessa, myös perheasuntojen. Kun on suunniteltavissa pienempi asunto, on vaikeampi tehdä laatua, varsinkaan jos suunnitteluun tai rakentamiseen ei ole normaalia enemmän resursseja. Kaksiotkin ovat huonompia kuin aiemmin, esimerkkinä ns. norjalaismakkarit. Nykyohjauksen vahvuutena voidaan pitää vapautta päättää asuntojakaumasta. Toisaalta valinnanvapaus ei tule suunnittelijalle vaan tilaajalle.

Yksi haastateltava oli selkeästi nykyohjauksen kannalla ja totesi, että nykyohjaus on hyvä ja sen avulla voidaan tehdä laatua. Keskipinta-alaohjauksessa käytettävyys ei nouse esiin, ja se olisi haastavampi, koska voi päätyä tekemään liian tehokasta.

#### 4.2.3 Keskipinta-alaohjaus

Haastatteluissa nähtiin, että keskipinta-alaohjaus voisi mahdollistaa muuntojoustavuuden paremmin. Lisäksi todettiin, että on ongelmallista, jos huoneistojakauma lyödään lukkoon liian tarkasti sääntelyssä. Ohjauksen pitäisi mahdollistaa myös väljiä vähähuoneisia tai tiukemmin mitoitettuja monen huoneen asuntoja. Keskipinta-alaohjaus nostaisi keskipinta-alaa, myös perheasuntojen osalta. Siten, sillä olisi mahdollisuus vaikuttaa moneen asuntosuunnittelun laatutekijään.

Yksi haastateltava kannatti keskipinta-alaohjausta jopa ehdottomasti. Olisi parempi puhua neliöistä, huoneet ja niiden lukumäärä eivät ole niin tärkeitä. Perheasunto- ja huoneistotyytit nähtiin rajoittavina termeinä, joista joutaisi luopua sillä huoneistotyytit voivat asunnon elinkaaren aikana muuttua ja perheenkin määritelmä on vaikea. Esimerkiksi kolmiossa asutaan yksin, kaksiossa nelin ja yksineläjät eivät asu kaikki yksiöissä, sillä kaikkien ei ole pakko.

13.11.2023

#### 4.2.4 Muuta ohjauksesta

Kaikki haastateltavat olivat sitä mieltä, että ohjausta tarvitaan. Ohjauksen puute kovassa suhdanteessa olisi ollut fataali. Ohjaus on taustatukena hyvään suunnitteluun silloinkin, kun sitä ei ole tilattu. Ohjauksen tulisi haastattelujen mukaan olla suomalaiseseen rakentamiskulttuuriin sopivaa. Malleja on vaikea hakea ulkomailta. Ohjausmuodon jatkuvaa vaihtelua ei myöskään pidetty hyvänä. Mieluiten hienosäädettäisiin olevaa sääntelyä tarpeen mukaan.

Haastatteluissa toistui näkemys, että suunnittelijoille on periaatteessa sama missä ja kenen valvomana ohjaus toteutetaan, se velvoittaa joka tapauksessa. Kaavaa ei kuitenkaan pidetty oikeana paikkana em. sääntelylle. Tärkeänä pidettiin sääntelyn selkeyttä; tieto on helposti saatavilla sekä milloin ja kenen toimesta seurataan. Yhdessä vastauksessa mainittiin, että rakennuslupaprosessi olisi hyvä vaihe tarkemmin arvioida suunnittelun laatua, mutta samalla todettiin, että siellä ei ole tällä hetkellä työvälineitä tähän.

Haastatteluissa todettiin tontinluovutuskielailujen nostaneen asuntokohteiden laatutasoa. Myös Hitas-hankkeet nähtiin yleisesti laatutasoa nostavana tuotantomuotona. Korttelissa oleva HITAS-kohteen katsottiin usein nostavan myös korttelin muiden RS-asuntokohteiden laatua.

Helsinki sai haastateltavilta kiitosta ohjauksesta ja Helsingin kaupunkia pidetään hyvänä tilaajana. Helsingissä laatu ja keskipinta-ala on pysynyt paremmin kuin muissa kasvukeskuksissa. Asuntokanta ei ole niin yksiövoittoista.

#### 4.2.5 Kehitysideoita ja muita kommentteja

Haastatteluissa toistui ajatus, että sääntelyssä pitäisi ajatella suurempia kokonaisuuksia kuin yksi talo, esim. korttelia. Korttelitasolla asutuspohjien variaation vaatimus voi toimia, tontittasolla hyviä pohjia kannattaa ennemmin monistaa. Toisaalta mainittiin myös esimerkkinä hankala tilanne, jossa keskipinta-ala oli määritelty kokonaiseen kortteliin, yhden asunnon muutos laittoi siis koko korttelin keskipinta-ala-laskelman uusiksi.

Porrashuonevähennystä kritisoitiin useammassa haastattelussa. Porrashuonevähennys nähtiin yhtenä syynä keskikäytävätyypologian ja yhteen suuntaan avautuvien asuntojen yleistymiseen, sillä se mahdollistaa lähes aina isomman porrashuoneen rakentamisen, vaikka onkin kyseenalaista, nostiko se aina välttämättä asumisen laatua. Ongelmallista oli nimenomaan, ettei ollut määritelmää, miten porrashuonevähennys lisäsi asumisen laatua.

Haastatteluissa rakentamisessa nähtiin valitettavan paljon pinttyneitä tapoja, vanhaa tietoa ja tottumuksia. Esimerkiksi ajatus, että ei kannata tehdä 3-kerroksista tai 3,5-kerroksista, on peräisin ajalta, jolloin hissit olivat todella kalliita. Nykyisiä porrashuoneita ei välttämättä nähty tehokkaina ja kaivattiinkin puolueettomia laskelmia miten esimerkiksi kolmeen asuntoon syöttävä kompakti porrastasanne vaikuttaa kustannuksiin keskikäytäväratkaisuun verrattuna.

##### 4.2.5.1 Laatuohjaus ja keskustelu laadusta

Pinta-aloja olennaisempana haastatteluissa pidettiin huomion kiinnittämistä huoneistojen laadullisiin tekijöihin. Pitäisi tehdä asuinkelpoisia, hyvin mitoitettuja, toimivia asuinhuoneita- ja tiloja. Haastatteluissa tuotiin esille jopa ajatus, että Asuntohallituksen ohjeita voisi poimia valikoidusti takaisin ja RT-korttien ohjeiden nähtiin joskus johtavan liian väljään mitoitukseen. Toisaalta tärkeänä pidettiin muun muassa sitä, että voi asua kotona avustettuna (esimerkiksi ikääntyvät ja väliaikaisesti vammautuneet).

13.11.2023

Pinta-alan ja huoneluvun suhde on haastattelujen mukaan jäänyt vähälle hankkeiden tarkastelussa. Nyt tehdään kolmioita pinta-aloilla, jotka ennen olisivat olleet pinta-alan puolesta kaksioita. Myös entisiä hyvän asunnon mittapuuna pidettyjä minimejä alittuu. Esimerkkinä vanha ns. ARA-minimi olohuoneen leveydestä 3,6 m.

Haastatteluissa tuotiin esille, että vaikka tekniset vaatimukset suunnittelussa ovatkin kasvaneet niin laadulliset vaatimukset ja ohjeistukset ovat päinvastoin vähenneet. Esimerkkinä tästä pidettiin esimerkiksi ikkunattomien huoneiden sallimista.

Uusi RT-kortti, Toimiva talo-ohjeet kerrostalokohteita koskien on tekeillä. Haastatteluissa siinä nähtiin asuntosuunnittelun kriteeristöä lähestyttävän kannustavasti ja siten, että tilaaja voisi määritellä tavoitteet minimin ylittäen. KytKentä kustannuksiin tosin vielä puuttui em. ohjekortin valmistelussa.

Haastatteluissa kaivattiin myös avointa keskustelua siitä mitä pidetään hyvänä asuntona. Nyt ajanhen- gen mukaiset asunnot eivät ole kaikilta osin käytettäviä.

#### **4.2.5.2 Kannustava ohjaus ja luottamus osapuolten välillä**

Haastatteluissa toistui ajatus kannustavasta ohjauksesta, ns. porkkanoista kepin sijaan. Esimerkkinä esitettiin kysymyksiä; Voisiko joitain tiloja tehdä rakennusoikeuden lisäksi, jos samalla nostaa kohteen laatutasoa? Jos keskipinta-alavaade ylittyy voisiko rakennusoikeuden ylitys olla helpommin toteutettavissa?

Haastatteluissa toivottiin rohkeampaa tulkintaa ja tahtotilaa ja arkuuden poistamista uudelle ajattelulle niin kaupungin toiminnassa kuin hankeorganisaatiossakin. Myös ennakkoluulot osapuolten välillä voivat vaikeuttaa uusien ratkaisujen kehittämistä. Saatetaan esimerkiksi ajatella, etteivät rakennusliikkeet koskaan keksi mitään hyvää. Tuotiin esille ajatus, että ehkä ”paha markkinakin” voi miettiä uutta. Toisaalta ei-markkinaehtoiset toimijat, kuten ATT, voi olla jäykkä ja varovainen toiminnassaan.

Laadun heikkenemistä ei nähty suunnittelijoiden kyvyttömyytenä vaan reunaehto- jen tiukentumisena. Suunnittelija toivoisi enemmän vaikutusmahdollisuuksia kokonaisuuden suunnitteluun. Nyt esimerkiksi hyvin tarkat ja joustamattomat kaavamääräykset voivat johtaa siihen, että karsintaa joudutaan tekemään asuntojen asuttavuudesta.

#### **4.2.5.3 Monimuotoisuus ja muuntojousto**

Haastatteluissa nähtiin, että historiallisessa asuntokannassa on hyvin monenlaisia asuntoja ja se toimii kokonaisuudessaan muuntojoustavasti. Puolestaan jos jokainen yksittäinen asunto on erittäin muuntojoustava, niin riskinä on, että asunnot ovat keskenään hyvin samanlaisia.

Ongelmana nähtiin, että kukin aika tuottaa niin homogeenistä asuntokantaa. Ohjaus ei saisi johtaa siihen, että asuntokanta menee liian yksioikoiseksi. Erilaisten talotypologioiden mahdollistaminen olisi tärkeää. Esimerkiksi Käpyläläinen kolmio on mahdollistanut monenlaista asujakuntaa. Pandemia toi tarpeen erillisille huoneille ja keittiölle, esimerkiksi sitä kautta syntyy muuntojoustoa. Joustava huoneluku ja asuntojen yhdistäminen ja jakaminen on vaikeaa, mm. asunto-osaakeyhtiömallin vuoksi. Jousto ei ole myöskään teknisesti mahdollista nyt, käytännönläheisimpänä esimerkkinä Lupapistekään ei taivu tähän.

13.11.2023

## 5 Nykyisten huoneistotyyppi- ja pinta-alaohjauksen vaikutukset

### 5.1 Huoneistotyyppiohjauksen vaikutus asuntotuotannon määrään, hankelouteen sekä asumisen hintaan

Asuntomäärätavoitteisiin on päästy lähes kaikilla nykyisen AM-ohjelman vuosina. Ainoastaan vuodella 2022 tavoitteisiin ei päästy. Asuntomäärätavoitteisiin ei tulla todennäköisesti pääsemään myöskään vuonna 2023. Kuten todettua, tähän syynä on yksinomaan korkotason ja inflaation nopea nousu vuosina 2022 ja 2023 ja tästä johtuva rahoituksen saannin vaikeutuminen ja kiinteistösijoitusten tuottovaatimusten kasvu. Tästä voidaan päätellä, että kaupungin taholta asetettu sääntely ei ole merkittävästi vaikuttanut asuntotuotantomääriä laskevasti. Myös saadut haastattelutulokset isolta osin tukevat tätä. Lisäksi on muistettava, että asuntotuotannon tavoitteina ei voi yksinomaan olla tuotantomäärät eikä tavoitteena näin ollen voi olla asuntotuotantomäärän maksimointi muiden tavoitteiden kärsiessä tästä.

Huoneistotyyppiohjaus laskee keskimääräisiä rakennuskustannuksia arviolta n. 65 €/hu-m<sup>2</sup> alv 24 %, joka vastaa n. 0,6–1,4 % hankekustannuksista.

Absoluuttisesti tarkasteltuna huoneistotyyppiohjaus nostaa kaikkien asuntotyyppien asumiskustannuksia. Huoneistotyyppistä riippuen huoneistotyyppisääntely nostaa asumiskustannuksia keskimäärin n. 2...12 % sääntelemättömään tuotantoon verrattuna. On kuitenkin huomattava, että asumiskustannusten erot eivät markkinaehtoisessa asuntotuotannossa välttämättä täysimääräisesti toteudu juuri asumiskustannusten nousuna vaan erotus tulee ainakin osin huomioiduksi alempana hintana, mitä tontista ollaan valmiita maksamaan.

Kokonaisuutena, nykyisen sääntelyn vallitessa, asuntomarkkinat nähtiin toimiviksi ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon asumiskustannukset siinä määrin kohtuullisina, että asunnoille riittää kysyntää ja asukkailla on niihin varaa. Tätä tukee myös asuntotuotantotavoitteisiin pääsy AM-ohjelman seuranta-vuosina. Edellä mainituista syistä, vaikka huoneistotyyppisääntely absoluuttisesti nostaa asumiskustannuksia ei sen voi kuitenkaan katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa asuntomarkkinoiden toiminnalle eikä kohtuuttomasti nostavan asumiskustannuksia.

Tarkastelussa on kuitenkin huomioitava, että nykyinen huoneistotyyppisääntely ei ole koskenut täysimääräisesti vuokra-asuntotuotantoa, joka täten on voinut vapaammin reagoida kulloiseenkin markkinakysyntään kiinteistösijoittajien ja lopulta asunnonvuokraajienkin keskuudessa. Tästä syystä sääntelyn voimakkaampaa ulottamista vuokra-asuntotuotantoon tuleekin harkita tarkkaan, jotta ei vähennetä asuinvalintojen määrää tarpeettomasti.

### 5.2 Monipuoliseen ja erilaisiin tarpeisiin vastaavaan asuntotuotantoon

Asuntosijoittajien ja omaperusteisen asuntotuotannon toimijoiden keskuudessa nykyisen ohjauksen nähtiin pääsääntöisesti tuottavan monipuolista ja asumistarpeisiin vastaavaa asuntokantaa. Kirjallisuuskatsauksessa sekä arkkitehtien haastatteluissa havaittiin kuitenkin tässä ristiriitaa, sillä vaihtelu pohjaratkaisuissa asuntotyyppien sisällä nähtiin pienenä, jonka lisäksi ongelmia nähtiin huoneistotyyppien keskinäisten suhteiden paikoin yksipuoleisena painotuksena.

On myös huomioitava, että jatkuva muuttoliike Helsingin seudulle ylläpitää asuntojen kysyntää eikä kysyntä siten suoraan ole riippuvainen asuntotuotannon laadusta. Erilaisiin tarpeisiin vastaavalla, laadukkaalla asuntokannalla voidaan myös vähentää poismuuttoa etenkin koulutettujen ja hyvätuloisten asuntokuntien/perheiden parissa, jota Helsingissäkin kokoaikaisesti tapahtuu.

13.11.2023

Arkkitehtien haastatteluissa toistui ajatus, että nykyohjauksen suuri heikkous on huono muuntojouston mahdollistaminen. Oli havaittu, että ohjaus suosii yhtä talotyyppiä, lamellitaloa ja heikentää mahdollisuutta käyttää muita talotypologioita, esim. luhtitaloa. Malli mahdollistaa huonosti myös asuntojen yhdistävyyttä tai jaettavuutta.

### **5.3 Asuntosuunnittelun laatuun ja asumisviihtyvyyden sekä Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana**

Edellisessä pinta-alaohjauksen selvityksessä vuodelta 2011 todettiin, että huoneistotyyppiohjausmalliin liittyvänä uhkana voidaan pitää pienasuntojen keskikokojen merkittävää pienenemistä, joka vaikuttaisi negatiivisesti asuntojen käytettävyyteen ja asumisviihtyvyyteen. Tämän uhan voi todeta selvästi käyneen toteen ainakin osassa asuntohankkeita. Pienasuntojen lisäksi myös perheasuntojen keskipinta-alat ovat laskeneet. Kokonaisuudessaan keskipinta-alojen lasku taas nähtiin yhtenä osasyynä asuntosuunnittelun laadun laskuun. Ei voida kuitenkaan sanoa nykyisen sääntelymallin itsessään johtavan huonompaan suunnittelun laatuun.

Asuntosijoittajien ja omaperusteisen asuntotuotannon toimijoiden keskuudessa puolestaan nähtiin, että nykyinen sääntely mahdollistaa tehokkaiden, pinta-alaltaan pienempien, mutta silti toimivien ja laadukkaiden asuntojen tuottamisen. Tämä on toki totta ja on selvää, että näille tehokkaille asunnoille on tarvetta myös tulevaisuudessa, mutta samalla on huolehdittava myös väljempien asuntojen syntyminen, jotta ei synny liikaa esimerkiksi vain yhteen elämäntilanteeseen sopivia asuntoja. Moneen elämäntilanteeseen sopiva asunto taas kasvattaa asuinalueen ja sitä kautta koko Helsingin pitovoimaa asukkaisiin.

Asemakaavayksikön vuonna 2022 tekemässä selvityksessä havaittiin, että huoneistotyyppi- tai keskipinta-alavaateista ei juurikaan poikettu vapaaehtoisesti ylöspäin, jolla taas kuten todettua, voisi olla suotuinen vaikutus asuntosuunnittelun laatuun. Tämä johtuu varmasti ainakin osin siitä, että siihen ei ole varsinaisia kannustimia. Tärkeänä syynä tähän voi nähdä myös, että saadakseen tontin asuntotuottajan on lähes poikkeuksetta maksettava siitä mahdollisimman paljon, joka taas johtaa usein paineeseen pienentää keskimääräistä pinta-alaa ja perheasuntojen määrää, jotta hanke on vielä kannattava. Kilpailuasetelmasta johtuen onkin tärkeää, että myös perheasuntojen tuottamista varmistetaan sääntelyllä.

Helsingissä joustava huoneistotyyppijakauman ohjausmalli on kritiikistä huolimatta kuitenkin isossa kuvassa varmistanut monipuolisen asuntotuotannon ja estänyt pienten asuntojen isot keskittymät. Huoneistotyyppisääntelyn voidaankin katsoa osaltaan edesauttaneen muiden asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista kuten segregaaation ehkäisyä ja monipuolisen asukasrakenteen syntymistä.

13.11.2023

## 6 Keskipinta-alan 60 m<sup>2</sup> ohjauksen vaikutukset

### 6.1 Keskipinta-alaohjauksen vaikutus asuntotuotannon määrään, hanketalouteen sekä asumisen hintaan

Suoraan laskennallisesti keskipinta-alaohjaus vaikuttaa asuntotuotantomääriin laskevasti. Sääntelemättömään tilanteeseen nähden asuntomäärä putoaa enimmillään n. 25 % ja nykyiseen huoneistotyyppisääntelyyn nähden enimmillään n. 13–15 %, jos kaikki omistus- ja vuokra-asuntohankkeet ovat täysimääräisen sääntelyn piirissä. Jos vain omistusasuntohankkeet ovat sääntelyn piirissä luku pienenee, mutta on silti huomattava. Jos keskipinta-alasääntely otetaan käyttöön, tulee samalla alentaa myös asuntomäärätavoitteita ja/tai kasvattaa luovutettavien tonttien määrää ja siten rakennusoikeutta. Myös asemakaavoituksen volyymiä tulisi tässä tapauksessa kasvattaa.

Keskipinta-alaohjaus laskee keskimääräisiä rakennuskustannuksia arviolta n. 140 €/hu-m<sup>2</sup> alv 24 %, joka vastaa n. 1,4...3,1 % hankekustannuksista. Absoluuttisesti tarkasteltuna keskipinta-alaohjaus nostaa kaikkien asuntotyyppien asumiskustannuksia. Keskipinta-alasääntely 60 m<sup>2</sup> nostaa huoneistotyyppistä riippuen asumiskustannuksia 13...29 % sääntelemättömään tuotantoon verrattuna. On kuitenkin huomattava, että asumiskustannusten erot eivät markkinaehtoisessa asuntotuotannossa välttämättä täysimääräisesti toteudu juuri asumiskustannusten nousuna vaan erotus tullee ainakin osin huomioiksi alempana hintana, mitä tontista ollaan valmiita maksamaan.

Keskipinta-alasääntelyn 60 m<sup>2</sup> vaikutus hanketalouteen on joka tapauksessa kuitenkin huomattavasti merkittävämpi kuin huoneistotyyppiohjauksessa. Keskipinta-alasääntelyn käyttöönottoa voidaan siten suositella vain rajauksin, jossa vaikutusosuudet suoraan asumisen hintaan ja toisaalta maaomaisuudesta saatavan tulon laskuun tutkitaan tarkemmin.

### 6.2 Monipuoliseen ja erilaisiin tarpeisiin vastaavaan asuntotuotantoon

Arkkitehtien haastattelussa sekä asiaan liittyvässä tausta-aineistossa nähtiin keskipinta-alaohjauksen mahdollistavan monipuolisemman asuntojakauman helpomman syntymisen. Osin syynä on keskipinta-alan kasvu, mutta merkittävä tekijä on myös, että monipuolista asuntojakamaa voi tavoitella ilman rajoitteita huoneistotyyppien suhteellisista osuuksista. Pinta-alan kasvu voisi lisätä asuntojen tilallista mukautumiskykyä. Se tarkoittaa asuntojen toiminnallisia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat asunnon kalustetavuuteen ja monikäyttöisyyteen sekä esimerkiksi asuinhuoneiden yhdisteltävyyteen ja eroteltavuuteen. Lisäksi nähtiin muuntojoustavuuden kannalta edulliseksi, että isompia asuntoja on helpompi jakaa pienemmiksi kuin yhdistää pieniä isommiksi asunnoiksi.

Toisaalta asuntosijoittajien ja omaperusteisen asuntotuotannon toimijoiden haastatteluissa tuotiin esille, että keskipinta-alaohjaus voi johtaa ylisuuriin asuntoihin varsinkin pienempien asuntojen kohdalla, joka taas on merkittävästi asumisen hintaa nostava tekijä. Tämä vaikutus on tehtävissä asuntopoliittisissa suosituksissa ja -ohjauksessa huomioitava.

### 6.3 Asuntosuunnittelun laatuun ja asumisviihtyvyyden sekä Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana

Keskipinta-alaohjaus nostaisi kirjallisuuskatsauksen sekä haastattelujen perusteella rakennettavien asuntojen keskipinta-alaa, myös perheasuntojen pinta-alaa ja helpottaisi siten asumisen laatuun liittyvien laatutekijöiden huomioimista suunnittelussa ja siten keskimääräisesti nostaisi asuntojen laatua ja asuttavuutta.

[13.11.2023](#)

Helsingin AM-ohjelman tavoitteena tulee varmasti säilymään monipuolinen ja tasapainoinen asukasrakenne. Erilaisilla asukkailla ja asukasryhmillä halutaan varmistaa mahdollisuus löytää tarpeensa ja maksukykynsä mukainen asunto. Monipuolinen alueellinen asuntokanta mahdollistaa asumispolkujen toteuttamisen tutulla alueella elämäntilanteen muuttuessa ja on myös keino ehkäistä segregatiota. Asunto-ohjelmoinnilla halutaan turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Erityisen huomion kohteena ovat opiskelijat ja nuoret, lapsiperheet sekä yhden hengen asuntokunnat. Kaupungin tavoitteena säilynee myös perheasuntojen osuuden varmistaminen asuntotuotannossa. Keskipinta-alaohjauksella on hyvä mahdollisuus vaikuttaa em. tavoitteiden toteutumiseen.

13.11.2023

## 7 Muiden vartenotettavien ohjauskeinojen selvitys ja vaikutukset

Tutkimuksessa ja haastatteluissa ei tullut esiin täysin uudenlaisia vartenotettavia tapoja sääntelyn järjestämiseen. Kehitysehdotukset liittyivät lähinnä olevassa olevien ja esitettyjen ohjauskeinojen muokkamiseen ja erilaisten joustojen ja kannustimien käyttöön.

Tonttihintaan liittyvät kompensaatiot ja/tai kannusteet nähtiin ohjausryhmätyöskentelyssä ongelmalliseksi, jonka johdosta tutkittiin vain sääntelytyyppien vaikutukset maaomaisuudesta saatavan tuloon.

### 7.1 Asemakaavoituksen liittyvät ehdotukset

Asemakaavoituksella on usein merkittävä vaikutus rakentamisen hintaan. Asemakaavoitukseen toivottiinkin selkeyttä sekä pidättäytymistä yksityiskohtaisesta rakentamisen ohjauksesta.

Runkosyvyydet ovat kasvaneet tonttitehokkuuksien kasvun myötä. Runkosyvyyksien kasvu nähtiin osasyynä asuntosuunnittelun laadun heikkenemiseen muun muassa yhteen suuntaan avautuvien asuntojen vuoksi. Toimenpiteenä ehdotettiin tonttitehokkuuksien kriittistä tarkastelua, jolloin runkosyvyyksiä olisi mahdollista kaventaa. Vaihtoehtoisesti sallia korkeampaa rakentamista, jolla tonttitehokkuus voidaan pitää nykyisellä tasolla, vaikka runkosyvyys kapenisi. On huomattava, että kaupungin lisäksi myös asuntotuottajilla olisi jo nykyään iso mahdollisuus vaikuttaa tähän esittämällä kumppanuuskaavoitus-hankkeissa väljempiä tonttitehokkuuksia.

Kohteen julkisivut sekä vesikattomuodot ovat asemakaavoituksessa vaikutuksiltaan suurimmat yksittäiset rakennusosat. Keventämällä näitä vaatimuksia on suurin vaikutusmahdollisuus alentaa rakentamisen ja sitä kautta asumisen hintaa. Alentunut rakentamisen hinta voidaan käyttää hyväksi myös esimerkiksi asumisväljyyden kasvattamisessa toki niin, että samaisille kevyemmän vaatimustason kaavoille edellytetään samanaikaisesti tontinluovutusehdoissa esimerkiksi korkeampaa asuntojen keskipinta-alaa.

### 7.2 Muut kehitysehdotukset

Haastatteluissa esiintuodut ehdotukset asuntojen suunnitteluratkaisujen laadullisten seikkojen huomioidmisessa tontinluovutuksessa todettiin sääntelyn ja hankkeiden yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ongelmallisiksi. Sääntelyn yksinkertaisuuden vuoksi suosittelemme yksinkertaisemmin todennettavissa olevia mittareita (kuten keskipinta-alaohjaus), joilla kuitenkin edesautetaan em. Laadullisten tavoitteiden toteutumista.

Yhtenä kehitysehdotuksena tuotiin esille yhteistilojen rakentamisvelvollisuudesta joustaminen, jos hankkeessa samalla kasvatetaan asuinhuoneistojen keskipinta-alaa. Nykyinen Topten-ohjeistus (ARK 02C) kuitenkin jo ohjaa (varastotiloja lukuun ottamatta) yhteistilojen rakentamista ohjeellisesti, jolloin poikkeaminen on mahdollista perustelluista syistä. Voidaan jättää harkittavaksi nykyistä rohkeampi linja poikkeamien myöntämiselle rakennuslupapäätösten yhteydessä. Muutoin aihetta ei kuitenkaan nähdä tämän tutkimuksen kannalta merkittäväksi.

Myös tontinluovutuskilpailujen arviointikriteereinä voidaan käyttää ja käytetäänkin jo huoneistotyyppi- ja/tai keskipinta-alamittareita. Saatuja keskipinta-aloja ja huoneistotyyppijakaumia voidaan hyväksikäyttää esimerkiksi uuden asuinkäyttöön kaavoitetun alueen markkinapotentiaalin selvittämiseen ja sitä kautta määrittää myös seuraavien tontinvarausten/luovutusten huoneistotyyppi ja keskipinta-alavaatteita.

13.11.2023

Ohjausryhmissä käytiin keskustelua myös ohjauskeinojen hakemisesta ulkomailta. Toimintaympäristöjen erilaisuuden vuoksi ohjauskeinojen hakeminen ulkomailta todettiin kuitenkin mahdollisesti haastavaksi.

13.11.2023

## 8 Asuntopoliittisten toimenpiteiden kohdistuminen alueellisesti ja rahoitus- ja hallintamuodoittain

Haastatteluissa sekä tausta-aineistossa nähtiin tärkeänä, että sääntely huomioi aluekohtaiset erot Helsingissä. Aluekohtaisina eroina voidaan pitää esimerkiksi jakaumaa vuokra- ja omistusasuntotuotannon suhteen, pien- ja perheasuntojen suhteen sekä alueen hintatason ja imagon suhteen.

### 8.1 Vuokra-asumiseen ja omistusasumiseen

Nykyisen sääntelyn voimassa ollessa syntyneen vuokra-asuntotuotannon keskipinta-ala on ollut n. 45 m<sup>2</sup> ja omistusasuntotuotannon puolestaan 55 m<sup>2</sup>. Tästä seuraa, että jos molempiin hallintamuotoihin kohdistettaisiin uudessa AM-ohjelmassa samat huoneistotyyppi- tai keskipinta-alavaateet olisi näiden vaikutus nykyiseen tuotantoon ja kustannuksiin verrattuna huomattavasti isommat vuokratuotannossa. Tästä syystä onkin tarkoituksenmukaista esittää ohjauskeinot jatkossakin erikseen vuokra-asuntotuotannolle sekä omistusasuntotuotannolle.

### 8.2 Mellunkylä, Malminkartano, Malmi

Tutkimushaastatteluissa haluttiin selvittää tarkemmin syitä miksi Mellunkylän, Malminkartanon sekä Malmin alueille on keskimääräistä haastavampaa saada syntymään omistusasuntotuotantoa.

Haastatteluissa nähtiin isoimmaksi potentiaaliseksi asuntojen ostajaryhmäksi jo alueella asuvat ihmiset. Vielä tarkemmin kohderyhmänä nähtiin hieman vanhemmat ihmiset, joilla ei enää ole tarvetta perhe-asunnolle, joita em. alueella on jo runsaasti. Alueiden keskimääräistä alemmasta asuntojen hintatasosta johtuen ei alueiden asukkailla välttämättä kuitenkaan nähty olevan varaa uudisasuntoihin eikä hankkeita siten ole ollut mahdollista käynnistää.

Tätä taustaa vastaan olisikin tärkeää, että näille alueilla kohdistetaan tontinluovutusehdoissa mahdollisimman väljät vaatimukset huoneistotyyppien sekä keskipinta-alojen suhteen sekä tarkastellaan kriittisesti tontinhinnoittelua.

Myös alueiden imagot nähtiin ongelmallisina. Alueille on haastavaa saada asukkaita alueen ulkopuolelta, sillä samalla kustannuksella on usein saatavissa uusi asunto parempimaineiselta alueelta. Alueen imagoa tuleekin saada kohennettua, jotta alue houkuttelee uusia asukkaita myös sen ulkopuolelta.

Paremman imagon kannalta myös kaupungin omia investointeja alueen yleiseen infraan ja rakennuskantaan pidettiin tärkeänä. Kaupunki toimisi siis esimerkkinä, jonka turvin muutkin tahot uskaltavat alueeseen investoida. Hyvänä esimerkkinä onnistuneesta imagonkohennuksesta pidettiin Myllypuron uudistumista.

### 8.3 Projektialueet Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Jätkäsaari

Mainituilla projektialueilla markkinapotentiaali ja sitä kautta asuntojen hintataso on keskimääräistä korkeampi. Sitä kautta näille alueille voidaan asettaa korkeampia tavoitteita huoneistotyyppien ja keskipinta-alojen suhteen.

13.11.2023

## 9 Tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset sekä asuntopoliittiset suositukset

Helsinki on huoneistotyyppiohjauksen avulla saanut pidettyä uusien asuntojen keskipinta-alat monia muita kasvukeskuksia korkeammalla ja vaikka markkina ja suhdanne ohjaa vahvasti asuntotuotantoa, kaupungin ohjauksella on vältetty pahimmat ylilyönnit asuntohankkeissa. Kokonaisuutena asuntomarkkinat nähdään toimiviksi ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon asumiskustannukset siinä määrin kohtuullisina, että asunnoille riittää kysyntää ja asukkailla on niihin varaa. Vapaarahoitteisella asuntotuotannolla ei ole siis tarpeen pyrkiä asumiskustannusten minimointiin ja sääntelyn avulla voidaan kohtuullisissa määrin vahvistaa muiden asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ilman merkittävää markkinahäiriötä.

Kuitenkin on nähtävissä, että Helsingissäkin rakennuskustannusten nousua on markkinaehtoisesti kompensoitu karsimalla asuintilojen neliöitä ja näin saatu asumisen kokonaiskustannuksia pidettyä kohtuullisina. Asunnon pinta-alan kasvattamisella onkin usein huomattava vaikutus asumiskustannuksiin. Tällöin tarvitaan myös taloudellisia joustoja mm. tonttihintojen suhteen, mikäli asuntojen keskipinta-alaa halutaan nostaa nykyisestä tasosta.

Asuntosuunnittelun laatuun vaikuttavat heikentävästi kasvaneet runkosyvytykset ja siihen yhdistettynä keskipinta-alojen lasku ja yhteen suuntaan avautuvien asuntojen määrän kasvu. Asuinhuoneiston pinta-alaa kasvattamalla voidaan vaikuttaa useaan laatutekijään nostavasti, joskaan pinta-ala ei ole ainut mittari. Erityisesti pienasuntojen epäterveistä keskipinta-aloista ei saisi tulla uutta normaalia. Arkkitehtien haastatteluissa toimivimpana keinona asuntojen keskikoon kasvattamiselle sekä entistä monipuolisempien suunnitteluratkaisujen mahdollistamiseksi nähtiin siirtyminen asuntojen keskipinta-alaohjaukseen.

Jatkuvuutta, ennustettavuutta ja selkeyttä sääntelyssä pidettiin hyvänä asiana, mieluummin siis hienosäädetään nykyisiä ohjauskeinoja kuin tehdään radikaaleja muutoksia. Nykyistä sääntelyä pidettiinkin pääsääntöisesti selkeänä.

### 9.1 Suositukset vuokra-asuntotuotantoon

Vuokra-asuntotuotannon osalta tehdään kaksi vaihtoehtoista suositusta, joita voidaan hyödyntää tulevan AM-ohjelman valmistelussa. Vaihtoehtojen edut sekä haitat on perusteltu lyhyesti vaihtoehtojen yhteydessä.

**Vaihtoehdossa 1** pysytään nykyisessä huoneistotyyppiohjauksessa ilman merkittäviä muutoksia. Vaihtoehdon mukaiset edut haitat on kirjattu seuraavissa kappaleissa.

Edut:

- malli on vuokra-asuntotuotannon osalta joustava asuntojen kokojen ja jakauman suhteen ja sillä on mahdollisuus nopeasti vastata markkinakysyntään
- malli ei estä kasvattamasta asuntojen keskipinta-alaa tai monipuolista asuntojakaumaa tai laadukkaita pohjaratkaisuja, joskaan markkinaehtoisesti ei juurikaan poiketa määräystasosta ylöspäin
- sääntely on hankkeiden toteuttajille tuttu
- sääntelyllä ei havaittu olevan merkittäviä haittatekijöitä hankkeiden toteutumiselle
- malli tuottaa edullisimmat asumiskustannukset tutkimuksessa mainittujen muiden sääntelytapoihin verrattuna
- mallissa kaupungin maaomaisuudestaan saama tulo ei laske nykyisestä

13.11.2023

## Haitat:

- malli ei välttämättä tuota pitkällä aikavälillä asukkaiden asumistarpeita vastaavaa tuotantoa, jolloin voi syntyä kohteita, joiden vuokrattavuus tai myytävyys on haastavaa markkinasykliä muuttua
  - tämä tilanne saattaa olla etenkin kaikkein pienimpien keskipinta-alojen hankkeissa
- mallissa ei myöskään ole varsinaisia kannustimia keskipinta-alan nostoon tai monipuolistamaan asuntotakaumaa tai laadukkaampien pohjaratkaisujen luontiin
- mallin mukaisesti on mahdollista toteuttaa hyvin pienellä keskipinta-alalla (jopa 37–38 m<sup>2</sup>) olevia hankkeita
  - etenkin em. hankkeissa malli voi tuottaa epätoimivia, vaikeasti kalustettavia ja asuttavia pohjaratkaisuja
  - asuntotakaumasta voi tulla yksipuolinen

**Vaihtoehdossa 2** vuokra-asuntotuotantoa säädellään keskipinta-alan mukaan.

Kohdassa 3.5 perustettiin taloudellisen vaikuttavuuden arvio nykyisen sääntelyn ja markkinan tuottamaan toteutuneeseen keskipinta-alaan 45 m<sup>2</sup>. On huomattava kuitenkin luvun olevan keskiarvo, jolloin sitä ei suoraan voida käyttää ohjauksen alarajana ilman vaikutusta keskimääräisen vuokratason kasvuun. Tästä syystä ohjauksen alarajaksi esitetään hieman pienempää keskipinta-alaa vaihteluvälille 42–45 m<sup>2</sup> alueen nykyisestä ja halutusta asuntotakaumasta riippuen. Vaihteluvälin alarajaa käytettäisiin alueilla, joissa on jo enemmän perheasuntoja, korkeampi keskipinta-ala ja/tai muutoin nähdään tarpeelliseksi uudisasuntotuotannon määrän lisääminen täysin markkinaehtoiseen määräytymiseen nähden. Vaihteluvälin ylärajaa puolestaan käytettäisiin alueilla, joissa perheasuntojen määrää halutaan lisätä, keskipinta-aloja kasvattaa ja/tai joilla jo luonnostaan on korkeampi markkinapotentiaali. Tarkka alaraja määritettäisiin AM-ohjelmatyön yhteydessä alueittain.

Tavoitetasoksi esitetään keskipinta-alaa 45...50 m<sup>2</sup>. Mallissa tonttihinnan (ja sitä kautta kaupungin maaomaisuudesta saatavan tulon) tulisi joustaa vastaavasti välillä n. 4...20 % haluttaessa pitää sääntelyn vaikutus asumiseen neutraalina nykytilanteeseen nähden. Myöskään tonttikilpailu ei saisi perustua pelkästään tontista maksettavaan hintaan, vaan toimijat voisivat kilpailla myös keskipinta-alaa kasvattamalla.

## Edut:

- malli on selkeä yhden luvun ohjaus
- edesauttaa monipuolisemman asuntotakauman syntymistä
- tonttihinnan markkinaehtoisella joustolla on mahdollisuus kattaa ainakin osa asumiskustannusten noususta
- mallissa kaikkein pienimmillä asuntojen keskipinta-aloilla olevat hankkeet karsiutuvat, jolloin voidaan olettaa myös asuntojen suunnitteluratkaisujen laatutason keskimäärin kohenevan
- mallissa on kannustin toteuttaa suurempaa keskipinta-alaa

## Haitat:

- tonttihinnan markkinaehtoisesta joustosta huolimatta malli nostanee asumiskustannuksia
- tonttihinnan jousto pienentää kaupungin tonttiomaisuudestaan saatavaa tuloa ja vaatii siten periaatteellisen muutoksen tonttipolitiikkaan
- vaikuttaa laskennallisesti asuntomäärien laskuun, jos tontinluovutuksien määrä ja sitä kautta rakennusoikeudet eivät kasva samassa suhteessa

13.11.2023

## 9.2 Omistusasuntotuotanto

Myös omistusasuntotuotannon osalta tehdään kaksi vaihtoehtoista suositusta, joita voidaan hyväksikäyttää tulevan AM-ohjelman valmistelussa. Vaihtoehtojen edut sekä haitat on perusteltu lyhyesti vaihtoehtojen yhteydessä.

**Vaihtoehdossa 1** pysytään nykyisessä huoneistotyyppiohjauksessa ilman merkittäviä muutoksia. Vaihtoehdon mukaiset edut haitat on kirjattu seuraavissa kappaleissa.

Edut:

- malli on suhteellisen joustava asuntojen kokojen ja jakauman suhteen ja sillä on mahdollisuus nopeasti vastata markkinakysyntään
- malli ei estä kasvattamasta asuntojen keskipinta-alaa tai monipuolista asuntojakaumaa tai laadukkaita pohjaratkaisuja, joskaan markkinaehtoisesti ei juurikaan poiketa määräystasosta ylöspäin
- sääntely on hankkeiden toteuttajille tuttu
- sääntelyllä ei havaittu olevan merkittäviä haittatekijöitä hankkeiden toteutumiselle
- malli tuottaa edullisimmat asumiskustannukset tutkimuksessa mainittujen muiden sääntelytapoihin verrattuna
- mallissa kaupungin maaomaisuudesta saama tulo ei laske nykyisestä

Haitat:

- mallissa ei ole varsinaisia kannustimia keskipinta-alan nostoon tai monipuolistamaan asuntokaumaa tai laadukkaampien pohjaratkaisujen luontiin
- mallin mukaisen sääntelyn aikana kaikkien huoneistotyyppien keskimääräiset pinta-alat ovat laskeneet
- tästä johtuen, myös omistusasuntotuotannossa on havaittu suunnitteluratkaisujen laadun heikkenemistä, vaikka vaikutus onkin ollut vuokra-asuntotuotantoa pienempää

**Vaihtoehdossa 2** omistusasuntotuotantoa säädellään keskipinta-alan mukaan.

Kohdassa 3.5 perustettiin taloudellisen vaikuttavuuden arvio nykyisen ohjauksen ja markkinan tuottamaan toteutuneeseen keskipinta-alaan 55 m<sup>2</sup> omistusasuntotuotannossa. On huomattava kuitenkin luvun olevan keskiarvo, jolloin sitä ei suoraan voida käyttää ohjauksen alarajana. Tästä syystä ohjauksen alarajaksi esitetään hieman pienempää keskipinta-alaa vaihteluvälille 52...55 m<sup>2</sup> alueen nykyisestä ja halutusta asuntokaumasta riippuen. Vaihteluvälin alarajaa käytettäisiin alueilla, joissa on jo enemmän perheasuntoja, korkeampi keskipinta-ala ja/tai muutoin nähdään tarpeelliseksi uudisasuntotuotannon määrän lisääminen täysin markkinaehtoiseen määräytymiseen nähden. Vaihteluvälin ylärajaa puolestaan käytettäisiin alueilla, joissa perheasuntojen määrää halutaan lisätä, keskipinta-aloja kasvattaa ja/tai joilla jo luonnostaan on korkeampi markkinapotentiaali. Tarkka alaraja määritettäisiin AM-ohjelmatyön yhteydessä alueittain.

Tavoitetasoksi esitetään keskipinta-alaa 55...60 m<sup>2</sup>. Mallissa tonttihinnan (ja sitä kautta kaupungin maaomaisuudesta saatavan tulon) tulisi joustaa vastaavasti välillä n. 5...28 % haluttaessa pitää sääntelyn vaikutus asumiseen neutraalina nykytilanteeseen nähden. Myöskään tonttikilpailu ei saisi perustua pelkästään tontista maksettavaan hintaan, vaan toimijat voisivat kilpailla myös keskipinta-alaa kasvattamalla.

Edut:

- malli on selkeä yhden luvun ohjaus
- edesauttaa monipuolisemman asuntokauman syntymistä
- tonttihinnan markkinaehtoisella joustolla on mahdollisuus kattaa ainakin osa asumiskustannusten noususta

13.11.2023

- mallissa kaikkein pienimmillä asuntojen keskipinta-aloilla olevat hankkeet karsiutuvat, jolloin voidaan olettaa myös asuntojen suunnitteluratkaisujen laatutason keskimäärin kohenevan
- mallissa on kannustin toteuttaa suurempaa keskipinta-alaa

#### Haitat

- tonttihinnan markkinaehtoisesta joustosta huolimatta malli nostanee asumiskustannuksia
- tonttihinnan jousto pienentää kaupungin tonttiomaisuudestaan saatavaa tuloa ja vaatii siten periaatteellisen muutoksen tonttipolitiikkaan
- vaikuttaa laskennallisesti asuntomäärien laskuun, jos tontinluovutuksien määrä ja sitä kautta rakennusoikeudet eivät kasva samassa suhteessa

13.11.2023

## 10 Selvityksen luotettavuuden arviointi ja jatkotutkimusaiheet

Keskipinta-ala sääntelyn mallin todettiin joko nostavan asumisen keskimääräisiä asumiskustannuksia tai laskevan kaupungin maaomaisuudesta saatavaa tuottoa. Molempien vaihtoehtojen vaikutus on laskettu vaihteluvälinä. On kuitenkin todennäköistä, että molemmat vaihtoehdot jossain määrin toteutuvat samanaikaisesti. AM-ohjelman jatkovalmistelussa onkin syytä tarkemmin selvittää vaikutukset näiden kahden vaihtoehdon välillä.

Asuntosuunnittelun laadun osalta on vaikea arvioida minkä verran pelkkä pinta-alan kasvu parantaa laatua, jos samalla runkosyvyyydet ja porrashuoneiden syöttötehokkuudet pysyvät ennallaan ja hallitsevana talotyyppinä säilyy keskikäytävällinen lamelli. Runkosyvyyden, talotyypin tai porrashuoneratkaisun vaikutusta olisikin syytä tutkia tarkemmin asemakaavoitukseen liittyen.

Haastatteluihin tiedonkeruumenetelmään sisältyy riskejä. Haastateltavat oli valittu huolella, mutta koska määrä oli pieni, yksittäiset mielipiteet saattavat korostua liikaa. Suurin osa haastateltavista oli kuitenkin valmistautunut huolella haastatteluun ja haastattelun purussa ja analyysissä on pyritty tuomaan aina ilmi, onko kyseessä yksittäinen vai useammin toistuva havainto.

Esimerkilaskelmissa esitettyjen tyyppihankkeiden huoneistotyyppijakaumaa ja pinta-aloja vaihtelemalla voi olla merkittävä ero yksittäisten huoneistotyyppien asumiskustannuksiin. Näin ollen saatuja tuloksia tulisikin käyttää vain eri sääntelytyyppien keskinäiseen vertailuun koko hankkeen asuntojakaumaa koskien.

13.11.2023

## 11 Lähdeaineisto

### **Lähtötiedot Helsingin kaupungilta:**

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020. Helsinki.

AM-Ohjelma 2020. Seurantaraaportti 2021. Helsinki.

AM-Ohjelma 2020. Seurantaraaportti 2022. Helsinki.

AM-Ohjelma 2020. Seurantaraaportti 2023. Helsinki.

Viljakainen, Laura 2022: Kerrostaloasuntojen huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-alat. Keskipinta-alojen muutokset, asuntojen laadullinen tarkastelu ja ohjaus asemakaavoissa. Helsingin kaupunki.

Hannikainen, Marja - Meuronen, Timo 2023: Info asuntojen huoneistotyyppijakauman sääntelystä. Kaupunkiympäristölautakunta

Keskipinta-alatyöryhmä 2011: Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaaminen. Ohjausmallit sekä niiden edut ja haitat. Ohjauksen kehittäminen. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto.

Täydennysrakentamisen huoneistotyyppiohjaus (AM-ohjelmaa 2020 täydentävä) vuodelta 2021 / AM-sihteeristö, Helsingin kaupunki.

Kaasalainen, Tapio & al. 2022: Asuntosuunnittelun laatutekijät. ASUTUT, Tampereen yliopiston Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä. Helsingin kaupungille.

Aro, Rasmus & al. 2022: COVID-19-pandemian vaikutukset Helsingin seudun muuttoliikkeeseen, asuntomarkkinoihin ja asumispreferensseihin. Tilaaaja: Helsingin kaupunki, Helsingin seudun MA-yhteisrahoitus. Julkaisija: HSL Helsingin seudun liikenne

### **Kirjallisuuskatsaus:**

Helsingin kaupunki, Tonttien yleiset varausehdot 30.1.2023

Haahtela & Kiiras, 2013: Talonrakennuksen kustannustieto 2013

Hirsjärvi, S., & Hurme, H., 2008. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus.

Meriläinen, Sanna - Tervo, Anne 2023: Asuntoarkkitehtuurin käsikirja. Rakennustieto Oy, Helsinki.

Ala-Kotila, Terttu & al. 2021: Asuntotuotannon laatumuutokset 2005–2020. Korkeampaa, tiiviimpää, energiatehokkaampaa. Ympäristöministeriön julkaisuja 2021:29. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Pelsmakers, Sofie – Saarimaa, Sini – Vaattovaara, Mari 2021: Avoiding Macro Mistakes: Analysis of Micro-homes in Finland Today. Nordic Journal of Architectural Research, 3.

Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvitys vuodelta 2022 / Tampereen yliopisto, ASUTUT- Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä, tilaaja: Helsingin kaupunki

13.11.2023

## 12 Liitteet

### Liite 1 Haastattelukysymykset

#### Haastattelukysymykset arkkitehdit

Asuntojen keskipinta-ala on laskenut viime vuosina. Tuoreet tutkimukset osoittavat myös, että asuntojen laatu (asuttavuus), erityisesti pienissä asunnoissa, on heikentynyt. Laatutekijöinä on tutkittu monipuolista asuntojakaumaa, sisäolosuhteita (päivänvalo, tuuletettavuus, näkymät), tilallista mukautumiskykyä (kalustettavuus, toiminnallisuus ja monikäyttöisyys).

Asuntomarkkinassa on myös tapahtunut isoja muutoksia (mm. sijoittaja/vuokrakohteiden määrän kasvu).

- Mitä syitä näet asuntojen laadun heikkenemisen ja keskipinta-alan laskun taustalla?
- Helsingin kaupungilla on nykyisin käytössä huoneistotyyppiohjaus (vuodesta 2015), jossa ohjataan perheasuntojen keskipinta-alaa ja prosenttiosuutta rakennusoikeudesta.
  - Mikä on nykyisen ohjauksen vaikutus asuntosuunnitteluun?
  - Mitkä ovat nykyisen ohjauksen heikkoudet ja vahvuudet?
- Vaihtoehtona nykyiselle ohjaukselle voisi olla paluu keskipinta-alaan (esim. 60–65 m<sup>2</sup>) perustuvaan ohjaukseen.
  - Mitkä olisivat sen vaikutukset asuntosuunnitteluun?
  - Mitä vahvuuksia ja heikkouksia keskipinta-alaohjauksella olisi?
- Millaista ohjausta asuntokokoihin ja asuntojakaumaan liittyen hankkeen tilaajat ja rakennuttajat asettavat suunnittelijalle?
- Voiko kaupunki vaikuttaa asuntojen laatuun pinta-ala ja tai huoneistotyyppiohjauksella?
- Onko olemassa muita vartenotettavia asuntokokojen ohjauskeinoja?
- Miten ja kenen valvomana ohjaus tulisi toteuttaa (tontinluovutusehdoissa ja maankäytösopimuksissa vai kaavoituksessa)?
- Onko jotain muuta mistä haluaisit aiheeseen liittyen keskustella?

#### Haastattelukysymykset omaperusteisen asuntotuotannon toimijat ja kiinteistösijoittajat

- (Merkityt kysymykset haastattelijan apukysymyksiä, joita ei toimiteta etukäteen haastateltavalle)
- Taustakysymyksiä
  - o miten kauan ja millaisissa rooleissa/työtehtävissä olet työskennellyt asuntorakentamisen parissa ja missä roolissa työskentelet tällä hetkellä?
  - o mitkä ovat tämän hetken ajankohtaisimpia teemoja, joiden parissa työskentelet?
  - o Miten rakennuttajina ja tilaajina ohjaatte asuntojakauman ja asuntokoon suunnittelua/toeutumista?
  - o Mitkä tekijät voimakkaimmin ohjaavat asuntotuotantoa/onko tavoitteissa ristiriitaa?
- Nykyisin omistusasuntotuotannossa käytössä on asuntojakaumaan perustuva ohjaus, ns. perheasuntovaade, jossa pääsääntöisesti 45 % rakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina. Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Hitas-tuotannossa vastaavat luvut ovat yleensä 50 % ja 80 h-m<sup>2</sup> sekä Kalasatamassa, Jätkäsaarella ja Kruunuvuorenrannassa 70 % ja 80 h-m<sup>2</sup>. Vuokra-asuntotuotannossa tulee varmistaa asuntojakauman monipuolisuus.
  - o Mitkä ovat nykyisen ohjauksen heikkoudet ja vahvuudet?
  - o (Mitkä ovat ohjauksen vaikutukset rakentamisen hintaan ja/tai vuokra- ja myyntituottoihin?)
  - o (Entä asumisen hintaan?)
  - o (Mitkä ovat ohjauksen vaikutukset asuntotuotantomääriin?)
  - o (Tuottaako nykyinen ohjaus toivotunlaisen asuntojakauman kysyntään tai asumistoiveisiin ja asumisviihtyvyyteen nähden?)

13.11.2023

- Ennen nykyisen asuntojakaumaan perustuvan sääntelyn käyttöönottoa 2015 käytössä on ollut asuntojen keskipinta-alan sääntely. Vaihtoehtona nykyiselle sääntelylle on esitetty myös paluuta keskipinta-alasääntelyyn (esim. 60–65 h-m<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet n. 60 neliömetristä vuonna 2015 n. 51 neliömetriin vuonna 2022.
  - o Mitkä olisivat em. kaltaisen pinta-alasääntelyn heikkoudet ja vahvuudet?
  - o (Mitkä olisivat em. ohjauksen vaikutukset rakentamisen hintaan ja/tai vuokra- ja myyntituottoihin?)
  - o (Entä asumisen hintaan?)
  - o (Mitkä olisivat ohjauksen vaikutukset asuntotuotantomääriin?)
  - o (Tuottaisiko em. kaltainen ohjaus toivotunlaisen asuntojakauman kysyntään tai asumis-toiveisiin ja asumisviihtyvyyteen nähden?)
- Mitä muita vartenotettavia ohjauskeinoja voisi olla käytettävissä asuntojakaumaan ja -kokoihin liittyen?
  - o (Turvaten riittävän monipuolisen ja tarkoituksenmukaisen asuntojakauman ja koon alueit-tain/kaupungin mittakaavassa)
- Onko jotain muuta mistä haluaisit aiheeseen liittyen keskustella?