



22.05.2019

Ärende/16

§ 160

Den av ledamoten Hannu Oskala väckta motionen om påskyndande av bostadsproduktionen i Helsingfors

HEL 2018-013004 T 00 00 03

Beslut

Stadsfullmäktige betraktade den av ledamoten Hannu Oskala väckta motionen som slutbehandlad.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av svaret till Hannu Oskalans motion om påskyndande av bostadsproduktionen att man utreder möjligheterna att planera och förverkliga stadens tjänster i god tid i varje växande bostadsområde. Det här gäller framför allt daghem och skolor. (Sirpa Asko-Seljavaara)

Behandling

Ledamoten Sirpa Asko-Seljavaara understödd av ledamoten Matti Enroth föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av svaret till Hannu Oskalans motion om påskyndande av bostadsproduktionen att man utreder möjligheterna att planera och förverkliga stadens tjänster i god tid i varje växande bostadsområde. Det här gäller framför allt daghem och skolor.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

5 omröstningen

Ledamoten Sirpa Asko-Seljavaaras förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av svaret till Hannu Oskalans motion om påskyndande av bostadsproduktionen att man utreder möjligheterna att planera och förverkliga stadens tjänster i god tid i varje växande bostadsområde. Det här gäller framför allt daghem och skolor.

NEJ-förslag: Motsätter sig



22.05.2019

Ja-röster: 79

Toni Ahva, Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Joonas Haavisto, Sandra Hagman, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Martina Harms-Aalto, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Dan Koivulaakso, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Anu Korppi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Matti Niiranen, Alekski Niskanen, Dani Niskanen, Laura Nordström, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Matti Parpala, Dennis Pasterstein, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Satu Silvo, Juhani Strandén, Leo Stranius, Riikka Suominen, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Laura Varkokari, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Viurunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 1

Otto Meri

Blanka: 4

Laura Kolbe, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Juhana Vartiainen

Frånvarande: 1

Zahra Abdulla

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Sirpa Asko-Seljavaaras förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Hannu Oskalan aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



22.05.2019

Ärende/16

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Hannu Oskala och 20 andra ledamöter föreslår i sin motion att stadens bostadsproduktion ska påskyndas och bostadsproduktionsmålet ska höjas till 10 000 bostäder per år.

Stadsstyrelsen konstaterar att det i stadsstrategin godkända bostadsproduktionsmålet för tillfället är 7 000 bostäder per år. Stadsstrategin är en helhet och det är inte ändamålsenligt att ingripa i strategins mål med anledning av enskilda motioner. Bostadsproduktionsmålet strategiska granskning blir nästa gång aktuell i samband med beredningen av BM-programmet och då ska målet bedömas i förhållande till den övriga målhelheten.

Stadsstyrelsen konstaterar dessutom med hänvisning till stadsmiljönämndens utlåtande att stadens bostadsproduktionsmål målmedvetet har höjts på 2000-talet. I bostadsprogrammet från år 2000 var bostadsproduktionsmålet 4 100 bostäder per år, räknat från år 2004 var målet 3 500 bostäder, räknat från år 2008 var målet 5 000 bostäder och räknat från år 2016 höjdes målet till 6 000 bostäder. I stadsstrategin Världens bäst fungerande stad anges det att stadens mål är att årligen bygga 7 000 bostäder per år fr.o.m. 2019. Samtidigt med det ambitiöst höjda målet har också bostadsantalet faktiskt ökat. Inom bostadsproduktionen var bostadsantalet nedåtgående under hela första årtiondet på 2000-talet och antalet färdigställda bostäder sjönk från nästan 4 000 år 2000 till bara något mer än 2 000 år 2010. Efter ett kraftigt uppehåll i byggverksamheten på grund av den internationella finansieringskrisen under åren 2008–2009 har bostadsproduktionskonjunkturen varit klart stigande.

Bostadsproduktionsvolymen påverkas avsevärt av såväl konjunkturläget som stadens egna åtgärder och helhetssituationen inom byggsektorn. Under de senaste åren har många omständigheter påverkat den höga bostadsproduktionsnivån. Samtidigt som bostadsproduktionsmålet målmedvetet har höjts har också stadens egna mål för bostadsproduktionsprocessens olika faser höjts, dvs. målen i fråga om tomtöverlåtelse och detaljplaner.

Stadens egna planläggningsmål har höjts i samma takt som bostadsproduktionsmålet och målen har också nåtts. Under de senaste tre åren har den genomsnittliga planlagda våningsytan inom bostadsbyggandet varit ca 730 000 m² vy per år medan genomsnittet för årtiondets tidigare år var ca 430 000 m² vy per år. Samtidigt har man lyckats i att



öka detaljplanereserven av våningsytan planlagd för bostäder. Det är viktigt för bostadsmarknadens och byggandets funktionalitet att detaljplanereserven är på en tillräckligt hög nivå. I november 2018 uppgick stadens kalkylmässiga detaljplanereserv till totalt ca 3,3 miljoner kvadratmeter våningsyta. För de framtida detaljplanelägningsbehoven har det dessutom utarbetats en ny generalplan för Helsingfors som till sina huvudsakliga delar vann laga kraft hösten 2018. Högsta förvaltningsdomstolen upphävde vissa delar av generalplanen.

Inom tomtöverlåtelsen har staden strävat att aktivt locka nya aktörer till Helsingfors för att aktörsfältet bättre ska svara mot det högre produktionsmålet. Den större detaljplanereserven gör att även tomtreserven är på högre nivå än tidigare och har för sin del gjort det möjligt att fler projekt har startat.

Det stigande konjunkturläget inom bostadsbyggandet har pågått redan under flera år. I synnerhet inom stadens egen bostadsproduktion till rimliga priser har detta synts i form av entreprenörernas blygsamma beredvillighet att lämna in anbud och i form av stigande entreprenadspriser. Som svagast har det i anbudstävlingar inte kommit in några anbud alls, eller det har bara kommit in några få. Detta har lett till att prisnivån har stigit och medfört fördröjningar i projekten och extra arbete. Först under de senaste tiderna har det funnits några tecken på att konkurrensen piggnar till.

Ur marknadssituationens synvinkel har de senaste åren varit gynnsamma för försäljningen av bostäder byggda av staden. Alla bostäder säljs dock inte genast i alla områden utan i vissa objekt krävs flera försäljningsåtgärder och försäljningen innebär risker. I vissa områden i Helsingfors är det inte möjligt att få priset på nyproduktion till en tillräckligt låg nivå för att det ska vara lockande jämfört med den lokala prisnivån i området. Den snabba urbaniseringen och flyttrörelsen som följer denna fortsätter och utbudet av nya bostäder ska svara mot denna utveckling. Det är sannolikt att efterfrågan på bostäder ökar också i Helsingfors. Efterfrågan riktar sig till produktionen av bostäder till rimliga priser och speciellt till Ara-produktionen.

Efterfrågan på bostäder beror också på utvecklingen av det ekonomiska läget. Den ekonomiska tillväxten i Finland har avtagit något men det ekonomiska läget i huvudstadsregionen är fortfarande bra. Det finns dock risker i den ekonomiska utvecklingen i världen, till exempel i USA sjönk de långa räntorna under den korta tremånadersräntan. Detta innebär i praktiken att investerarna inte har inflationsförväntningar och avkastningskravet på de långa räntorna minskar. En dylik ränteutveckling har historiskt sett indikerat försämring av de ekonomiska utsikterna och på viss sikt recession som naturligt inverkar också på Europas och



22.05.2019

Finlands ekonomi. Människornas inkomstutveckling har en direkt koppling till efterfrågan på bostäder och påverkar för sin del även prisstegringen.

Bostadspriserna har stigit betydligt snabbare i Helsingfors än i det övriga landet. Detta gäller speciellt priserna på små bostäder, ettor och tvåor. I nyproduktionen har emellertid utbudet av ettor och tvåor kraftigt ökat, vilket å andra sidan har hejdat prishöjningen på dessa. Det är oroväckande som helhet att priserna i förhållande till inkomsterna har stigit avsevärt redan länge.

I en befolkningsprognos år 2018 prognoserades det att invånarantalet i Helsingfors ökar med ca 8 000 per år, men utvecklingen i början av 2019 har varit på en betydligt lägre nivå. Det är sannolikt att det finns efterfrågan på bostadsproduktion till rimliga priser också i framtiden. De lokala förändringarna i efterfrågan och fluktuationerna i världsekonomin och dess inverkan på Finlands ekonomi måste beaktas som riskfaktorer.

Med anledning av stadens goda ekonomiska situation har det varit möjligt att investera betydligt stora summor på grundberedning och på att göra tomter byggbara i nya blivande bostadsområden. Ur områdesbyggperspektiv har dessutom ett stort antal områden hållits under byggnad samtidigt för att göra det möjligt för byggtreprenörer att bygga nytt i så många områden som möjligt. På detta sätt har man strävat att säkerställa produktionen i olika delar av staden och hindra att projektstarter fördröjs.

Entreprenadskalkylerna för stadens egen bostadsproduktion omfattar redan så många projekt att det har förekommit kapacitetsproblem förutom hos byggföretag och byggproduktleverantörer också hos planerare och till exempel kostnadsberäknare. Bostadsproduktionstjänsten har aktivt sökt också nya samarbetspartner och regelbundet ordnat möten med byggindustrin i syfte att presentera kommande projekt. Härigenom har man fått några nya anbudsgivare i bostadsproduktionstjänstens projekt.

En stor bostadsproduktionsvolym orsakar resursbrist också i stadens egen verksamhet när efterfrågan på yrkeskunnig personal överskrider utbudet. Till exempel har bostadsproduktionstjänsten redan länge lidit av underbemanning och personalomsättningen har varit stor. Det fås inte nödvändigtvis några potentiella sökande alls till lediga anställningar eller de som blir valda söker sig annanstans efter att de fått erfarenhet. Staden har åtminstone inte i det nuvarande konjunkturläget varit en konkurrenskraftig arbetsgivare till alla delar.



22.05.2019

Delvis har samma problem identifierats också inom stadens tomtöverlåtelse, där situationen redan länge har varit utmanande. Staden ska årligen överlåta tomter genom utarrendering och försäljning i enlighet med målen för tomtöverlåtelse för att bostadsproduktionen ska bevaras på den eftersträlvade nivån. Målen i fråga om tomtöverlåtelse har inte en enda gång nåtts under 2010-talet. Att rätta till situationen förutsätter redan nu effektivisering av processer och ökade resurser. Endast större överlåtelsemål räcker inte till för att öka antalet tomter som överlåts.

Förutom samtidigheten av flera områden har man i de områden som är under byggnad sett till att fördelningen av bostädernas besittnings- och finansieringsformer är mångsidig. Risken hos för samtidiga och för likadana bostadsprojekt är att de kan hamna i konkurrens med varandra, vilket kan leda till att projekten blir fördröjda. Detta gäller närmast den fritt finansierade ägarbostadsproduktionen.

Förutom investeringarna på bostadsproduktionens förutsättningar har även de ökade investeringarna på regionens trafiksystem synts i större bostadsproduktionsvolym i regionen. På grund av speciellt investeringarna på spårtrafiken har finansieringens totala nivå avsevärt stigit från millennieskiftet. Under de senaste fem åren har statens finansieringsandel dock börjat minska och kommunernas finansieringsandel har ökat.

Efterfrågan på bostäder har varit kraftig i Helsingfors under de senaste åren. På grund av den strama bostadsmarknaden har bostadspriserna och -hyrorna i vissa områden hållit sig på hög nivå och det finns tryck att priserna stiger, och därför är det väsentligt att hålla bostadsproduktionsmålet på hög nivå för att kunna påverka trycket på priserna.

Stadsmiljösektorn har år 2018 inlett processutvecklingsarbete i syfte att göra bostadsproduktionsprocessen smidigare. Sektorn och stadskansliet går i samråd igenom produktionsprocessen och strävar att hitta de olika flaskhalsarna i produktionen och utmaningarna i processen. Avsikten med processarbetet är att gå igenom både byggandet på stadens mark med tomtöverlåtelser och byggandet på privat mark som förutsätter att markanvändningsavtal ingås. Största delen av det arbete som bostadsproduktionsprocessen kräver av staden är detsamma oberoende av markägandeförhållandena.

Bostadsproduktionen förutsätter välfungerande och målinriktad detaljpanelläggning. Kompletteringsbyggprocessen har kraftigt utvecklats under de senaste åren men processen har ofta ett sysselsättningsskapande nyttokostnadsförhållande för staden jämfört med projektets volym. I en situation där de nuvarande stora projektområdena färdigställs medan verksamhetsmiljön hela tiden blir mer utmanande och priorite-



ringen i planläggningen flyttas i allt högre grad mot kompletteringsbyggnad är det särskilt viktigt att det finns tillräckliga resurser för hela kedjan från allmän planering till stadens egen bostadsproduktion. Dessutom behöver den växande staden ett välfungerande trafiksystem och de nya områdena ett välplanerat gatunät och grön- och rekreativsområden. Många av de nya områdena stöder sig på det befintliga spårnätets utvidgningar och nya snabbspårvägar vars planering måste kunna göras med tyngdpunkten i början.

Om produktionsmålet höjs till 10 000 bostäder per år måste man både skynda på byggandet av nuvarande havsstrandsområden och göra kompletteringsbyggprocessen smidigare. Ett högre bostadsproduktionsmål betyder också att nya områden tas snabbare upp för detaljplanläggning och en mycket smidig planlägningsprocess och snabb behandling av eventuella besvär över detaljplaner.

En produktionsnivå på 10 000 bostäder per år förutsätter även av byggsektorn avsevärt större satsningar på Helsingfors än i nuläget. Flaskhalsar i bostadsproduktionen förorsakas dessutom av tillgången till arbetskraft och utbildningspolitiken. En betydande del av arbetskraften inom byggbranschen har varit av internationell bakgrund och då ska man på landets nivå ta hand om Finlands konkurrenskraft på den internationella arbetsmarknaden. Tillgången på bland annat estnisk arbetskraft var länge relativt bra men efter att Estlands ekonomiska läge har förbättrats har en del av arbetskraften återvänt till hemlandet. I framtiden ska man fästa avseende på tillgången på arbetskraft också genom utbildning. Både i planeringen, i ledningsuppgifterna på byggplatserna och i byggindustrin finns tidvis brist på arbetskraft och speciellt ett otillräckligt antal erfarna yrkeskunniga jämfört med behovet i huvudstadsregionen. I byggproduktionen utnyttjas talrika förproducerade delar och till exempel fönster- och elementfabriker behöver inte vara belägna i huvudstadsregionen. Helsingfors ska i samarbete med staten säkerställa att det utbildas ett tillräckligt antal behövliga yrkeskunniga för städernas tillväxt.

Helsingfors är en fast del av samma bostadsmarknadsområde som Esbo och Vanda. I Helsingfors var länge, under ungefär tre års tid, ca 7 000 bostäder under byggnad, med vilka nivån för 5 000 färdigställda bostäder nåddes. Under år 2018 kom nivån för bostäder som är under byggnad till en högre nivå och i slutet av 2018 var sammanlagt 10 000 bostäder under byggnad, medan samtidigt i hela huvudstadsregionen, med Helsingfors medräknat, var ca 23 000 bostäder under byggnad. Bostadsproduktionen i huvudstadsregionen beror på byggsituationen i hela Finland. På basis av de nyaste befolkningsprognoserna kan dock förväntas att befolkningen koncentreras till Helsingfors-, Åbo-



22.05.2019

och Tammerforsregionerna i allt större grad. Antagligen koncentreras också bostadsbyggandet till dessa områden.

Tillgången på bostadsfinansiering är en kritisk faktor för bostadsproduktionen. För dess del ska man beakta såväl hushållens möjligheter att köpa bostad som bankernas vilja och möjligheter att ge lån. I fråga om produktion med statligt stöd är statsgarantier, inlednings- och investeringsunderstöd och finansinstitutens beredvillighet att finansiera reglerad produktion kritiska. Inträdet för nya koncept på marknaden, såsom bostadsandelstag och projekt för gruppentreprenad, beror på finansieringsmekanismernas funktionalitet. Under de senaste åren har den fritt finansierade hyresproduktionen ökat kraftigt också på grund av pensionsbolagens möjlighet att utnyttja hävstångsformeln i syfte att öka produktionsvolymen.

En höjning av bostadsproduktionsmålet kräver avsevärda investeringar på trafikinfrastrukturen i regionen. Det är både stadens och regionens gemensamma offentligt uttalade mål att ökningen av invånarantalet i regionen måste kunna kanaliseras till hållbara färdssätt. Det är mycket viktigt att besluten om de statliga investeringarna på projekt som är viktiga för regionen blir fattade och att projekten fortskrider i snabb takt. Offentliga investeringar genererar privata investeringar och de är en förutsättning förutom för en utveckling som är i enlighet med målet också för att de privata investeringarna ska starta i den målsatta tidtabellen. Ett projektbeslut om Centrumslingan måste fattas snabbt eftersom den förbättrar åtkomligheten i ett stort område, kopplar de separata närtågs- och metrosystemen till varandra och gör det möjligt att öka antalet tågturer, vilket skapar betydligt mycket ny markanvändningspotential i regionen. Projektet är mycket viktigt för hela regionen. Dessutom ska staten förbinda sig att finansiera investeringarna på snabbspårvägen i Helsingfors med en betydligt stor finansieringsandel.

Det är inte motiverat för staten att bromsa den naturliga urbaniseringsutvecklingen. Det är dyrt för städerna att växa eftersom detta kräver avsevärda investeringar. Staten får däremot snabbt nytta av urbaniseringen till exempel genom en förbättrad arbetsmarknad. Det är därför viktigt att de olika statliga aktörerna ska fungera proaktivt tillsammans med staden i syfte att nå de gemensamt godkända målen.

Det är skäl att överväga ändamålsenligheten av att höja bostadsproduktionsmålet i samband med beredningen av följande BM-program och då ska produktionsmålet bedömas i förhållande till den övriga målhelheten. Utan statens avsevärda satsningar på regionens trafikinfrastruktur är det utmanande att höja bostadsproduktionsmålet.



22.05.2019

Ärende/16

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Svaret på motionen har redan i nämndfasen beretts i samarbete mellan stadskansliet och stadsmiljösektorn.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Mari Randell, bostadsprogramchef, telefon: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Hannu Oskalan aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.05.2019 § 337

HEL 2018-013004 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo valtuutettu Hannu Oskalan aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 219

HEL 2018-013004 T 00 00 03

Lausunto

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin asuntotuotantotavoitetta on nostettu määrätietoisesti 2000 – luvulla. Vuonna 2000 päätetyssä asunto-ohjelmassa vuosituotannon kokonaistavoite oli 4 100 asuntoa, vuodesta 2004 tavoite oli 3 500 asuntoa, vuodesta 2008 tavoite nostettiin 5 000 asuntoon ja vuodesta 2016 tavoitteeksi nostettiin 6 000 asuntoa. Hyväksytyssä kaupunkistrategiassa Maailman toimivin kaupunki sovittiin, että vuodesta 2019 lähtien tavoitteena on rakentaa 7 000 asuntoa vuosittain. Samaan aikaan kunnianhimoisesti kasvatetun tavoitteen kanssa on noussut tosiasiallisesti myös asuntotuotannon määrä. Asuntotuotanto oli määrien suhteen laskusuuntainen koko 2000 –luvun ensimmäisen vuosikymmenen ja valmistuneiden asuntojen määrä laski vuoden 2000 liki 4 000 asunnosta vain hieman yli 2 000 valmistuneen asunnon vuonna 2010. Vuosien 2008 – 2009 kansainvälisen rahoituskriisin aiheuttaman voimakkaan rakentamisen pysähdyksen jälkeen on asuntotuotannon määrä ollut selkeän noususuhdanteinen.

Asuntotuotannon määrään vaikuttaa merkittävästi niin suhdannetilanteet kuin kaupungin omat toimet sekä rakennussektorin kokonaistilanne. Viime vuosien korkeaan asuntotuotannon määrään ovat vaikuttaneet monet seikat. Nostettaessa määrätietoisesta asuntotuotantotavoitetta on nostettu myös asuntotuotantoprosessin eri vaiheiden kaupungin omia tavoitteita, tontinluovutus- ja asemakaavatavoitetta.

Kaupungin omat kaavoitustavoitteet ovat nousseet samaa tahtia asuntotuotantotavoitteen kanssa ja tavoitteisiin on myös päästy. Viimeisen kolmen vuoden keskimääräinen asuntorakentamisen kaavoitettu kerrosala on ollut noin 730 000 k-m² / vuosi, kun vuosikymmenen aiempien vuosien keskiarvo oli noin 430 000 k-m² / vuosi. Samaan aikaan on onnistuttu kasvattamaan myös asuntorakentamiseen osoitetun kerrosalan asemakaavavarantoa. Asemakaavavarannon riittävän korkea taso on asuntomarkkinoiden ja rakentamisen toiminnan kannalta tärkeää. Marraskuussa 2018 Helsingin laskennallinen asemakaavavaranto oli yhteensä n. 3,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Tulevaisuuden asemakaavoitustarpeita varten Helsingille on lisäksi laadittu uusi yleiskaava, joka lainvoimaistui syksyllä 2018 pääosiltaan. Korkein hallinto-oikeus kumosi osia yleiskaavasta, johtuen pääosin eri viranomaistahojen valituksista.

Tontinluovutuksessa on pyritty aktiivisesti houkuttelemaan uusia toimijoita Helsinkiin, jotta toimijakenttä vastaisi paremmin korkeampaan tuotantotavoitteeseen. Suuremman asemakaavavarannon ansiosta myös tonttivaranto on aiempaa korkeammalla tasolla ja osaltaan mahdollistanut useampien hankkeiden käynnistymisen.



Asuntorakentamisen suhdannetilanne on jatkunut nousujohteisena jo useamman vuoden. Etenkin kohtuuhintaisessa kaupungin omassa asuntotuotannossa tämä on näkynyt urakoitsijoiden vähäisenä tarjoushalukkuutena ja kohoavina urakkahintoina. Heikoimmillaan urakkakilpailuihin ei ole saatu lainkaan tarjouksia, tai on saatu vain heikosti tarjouksia. Tämä on johtanut hintatason nousuun ja aiheuttanut viivytyksiä hankkeille sekä ylimääräistä työtä. Vasta ihan viime aikoina on ollut joitakin merkkejä kilpailun piristymisestä.

Markkinatilanteen näkökulmasta viime vuodet ovat olleet suotuisia asuntojen myynnin suhteen. Asuntoja ei silti kaikkialla myydä heti, vaan joissakin kohteissa vaaditaan enemmän myyntitoimenpiteitä ja myyntiin sisältyy riskejä. Joillakin alueilla Helsingissä uudistuotannon hintaa ei saada riittävän alhaiseksi, jotta se olisi houkutteleva paikalliseen alueen hintatasoon nähden. Kaupungistuminen ja sitä seuraava muuttoliike jatkuvat nopeana ja asuntojen uudistarjonnan on vastattava tähän kehitykseen, oletettavasti myös Helsingissä asuntojen kysyntä kasvaa. Kysyntä kohdistuu kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja etenkin ARA-tuotantoon.

Asuntojen kysyntä riippuu myös taloudellisen tilanteen kehityksestä. Suomen talouden kasvu on hidastunut jonkin verran, mutta elämme vielä tällä hetkellä noususuhdannetta. Riskejä talouskehityksessä maailmalla kuitenkin on, esim. USA:n pitkät korot laskivat alle lyhyen kolmen kuukauden koron. Se tarkoittaa käytännössä, että sijoittajilla ei ole inflaatio-odotuksia ja pitkien korkojen tuottovaade laskee. Tällainen korkokehitys on historiallisesti katsottuna indikoinut talousnäkymien huononemista ja taantumaa jollakin aikavälillä, joka vaikuttaisi luonnollisesti myös Euroopan ja Suomen talouteen. Ihmisten tulokehitys on suoraan yhteydessä asuntojen kysyntään ja se vaikuttaa osaltaan myös hintojen nousuun.

Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä huomattavasti muuta maata nopeammin ja erityisesti pienten asuntojen, yksiöiden ja kaksioiden hinnat. Kuitenkin uudistuotannossa yksiöiden ja kaksioiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti, mikä on toisaalta hillinnyt niiden hintojen nousua. Huolestuttavaa kokonaisuutena on, että hinnat suhteessa tuloihin ovat nousseet merkittävästi jo pitkän aikaa.

Ennusteiden mukaan Helsingin väkiluku kasvaa noin 8000 ihmisellä per vuosi ja oletettavasti etenkin kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle tulee olemaan kysyntää myös tulevaisuudessa. Paikalliset kysynnän vaihtelut sekä maailmantalouden kehitys ja sen vaikutukset Suomen talouteen tulee ottaa huomioon riskitekijöinä.



Kaupungin hyvän taloudellisen tilanteen vuoksi on pystytty investoimaan merkittäviä määriä uusien rakennettavien asuinalueiden esirakentamiseen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen. Aluerakentamisen näkökulmasta on myös pidetty merkittävä määrä alueita samanaikaisesti rakenteilla, jotta rakentajilla on mahdollisimman monella alueella mahdollisuuksia uudistuotantoon. Näin on pyritty varmistamaan tuotanto eri puolilla kaupunkia ja estämään hankkeiden aloitusten viivästyminen.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa urakkalaskennassa on hankkeita jo tällä hetkellä niin tiheässä, että kapasiteettiongelmia on syntynyt paitsi rakennusliikkeillä ja rakennustuotetoimittajilla, niin myös suunnittelijoilla ja esimerkiksi kustannuslaskijoilla. Asuntotuotantopalvelu on aktiivisesti etsinyt myös uusia yhteistyökumppaneita ja järjestää säännöllisesti tapaamisia rakennusteollisuuden kanssa tulevien hankkeiden esittelemiseksi. Tällä tavoin onkin saatu joitakin uusia tarjoajia asuntotuotantopalvelun hankkeille.

Korkea asuntorakentamisen volyyymi aiheuttaa resurssipulaa myös kaupungin omassa toiminnassa, kun ammattitaitoisen henkilöstön kysyntä on ylittänyt tarjonnan. Esimerkiksi Asuntotuotantopalvelussa on ollut jo pitkään vajaamiehitystä ja henkilöstön vaihtuvuus on ollut suurta. Avoinna oleviin paikkoihin ei välttämättä saada potentiaalisia hakijoita ollenkaan, tai kokemuksen karttumisen jälkeen valitut henkilöt haikautuvat muualle. Kaupunki ei ole ainakaan nykyisessä suhdannetilanteessa ollut kaikin osin kilpailukykyinen työnantajana.

Osittain samat ongelmat on tunnistettu myös kaupungin tontinluovutuksessa, jossa tilanne on jo pitkään ollut haastava. Kaupungin tulisi luovuttaa tonttejaan vuokraamalla ja myymällä vuosittain asetettujen tontinluovutustavoitteiden mukaisesti, jotta asuntotuotanto pysyisi halutulla tasolla. Kaupungille asetettuja tavoitteita ei ole kertaakaan saavutettu 2010-luvulla. Tilanteen korjaaminen edellyttää jo nykyisellään prosessien tehostamista sekä resurssien lisäämistä. Pelkkä luovutustavoitteiden kasvattaminen ei sellaisenaan lisää luovutettavien tonttien määrää.

Useiden alueiden samanaikaisuuden lisäksi rakennettavilla alueilla on pidetty huolta asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman monipuolisuudesta. Liikaksi samanaikaisten ja liian samankaltaisten asuntohankkeiden vaarana on niiden ajautuminen keskinäiseen kilpailuun, jonka seurauksena voi olla hankkeiden viivästyminen. Tämä koskettaa lähinnä vapaarahoitteista omistustuotantoa.

Asuntotuotannon edellytysinvestointien lisäksi myös kasvaneet investoinnit seudun liikennejärjestelmään ovat näkyneet seudun tasolla suu-



rempina asuntotuotantomäärinä. Erityisesti raideliikenteeseen tehdyistä investoinneista johtuen rahoituksen kokonaistaso on noussut vuosittain vaihteesta merkittävästi. Viimeisen viiden vuoden aikana valtion rahoitusosuus on kuitenkin kääntynyt laskuun ja kuntien rahoitusosuus on noussut.

Asuntojen kysyntä on ollut Helsingissä viime vuosina voimakasta. Asuntomarkkinoiden kireydestä johtuen asuntojen hinnat ja vuokrat ovat osalla alueista pysyneet korkealla tasolla ja nousupaineisina, joten asuntotuotantotavoitteen pitäminen korkealla, jotta hintapaineeseen voidaan vaikuttaa, on olennaista.

Kaupunkiympäristötoimialan prosessien kehittämistyönä on vuoden 2018 aikana aloitettu asuntotuotantoprosessin sujuvoittamistyö. Toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä käydään tuotantoprosessia läpi pyrkien löytämään erilaiset tuotantokapeikat ja haasteet prosessissa. Prosessityössä on tarkoituksena käydä läpi sekä kaupungin maalle tapahtuva rakentaminen tontinluovutuksineen, että yksityiselle maalle tapahtuva rakentaminen, joka edellyttää maakäyttösopimuksen tekemistä. Pääosa asuntotuotantoprosessin kaupungilta vaatimasta työstä on yhteneväistä maanomistusoloista riippumatta.

Korkeampaan asuntotuotantotavoitteeseen vastaaminen on tapahtunut kaupungin osalta miltei samoilla henkilöresurssilla kuin aikaisemmin. Mikäli asuntotuotantotavoite nostettaisiin entisestään aina 10 000 asuntoon asti tulisi koko asuntotuotantoprosessin osalta kaupungin omia resursseja myös nostaa. Asuntotuotannon edellytys on toimiva ja tavoitteellinen asemakaavoitus ja sen riittävä resursointi. Tilanteessa, jossa nykyisten suurten projektialueiden valmistuessa toimintaympäristö muuttuu alati haastavammaksi ja kaavoituksen painopiste suuntautuu kasvavissa määrin täydennysrakentamiseen, on erittäin tärkeää, että koko ketju yleissuunnittelusta kaupungin omaan asuntotuotantoon on riittävästi resursoitu. Lisäksi kasvava kaupunki tarvitsee toimivan liikennejärjestelmän ja uudet alueet hyvin suunnitellun katuverkon sekä viher- ja virkistysalueet, joiden suunnittelu vaatii resursseja. Monet uusista alueista tukeutuvat nykyisen raitiotieverkon laajennuksiin ja uusiin pikaraitiotieihin, joiden suunnittelu pitää pystyä tekemään etupainotteisesti.

Mikäli vuosituotantotavoite nostettaisiin aina 10 000 asuntoon, tulisi sekä nopeuttaa nykyisten merenranta-alueiden rakentamista, että sujuvoittaa täydennysrakentamisprosessia. Korkeampi tuotantotavoite tarkoittaa myös uusien alueiden nostamista nopeammin asemakaavoitettaviksi sekä erittäin sujuvaa kaavoitusprosessia ja nopeaa käsittelyä mahdollisissa kaavavalitustilanteissa.



10 000 asunnon vuotuinen tuotantotasoa edellyttää myös rakennussektorilta merkittävästi nykyistä korkeampaa panostusta Helsinkiin. Asuntotuotannon kapeikkoja aiheuttaa lisäksi työvoiman saatavuus sekä koulutuspolitiikka. Rakennusalan työvoimasta merkittävä osa on ollut taustaltaan kansainvälistä ja tällöin valtakunnallisesti tulee huolehtia Suomen kilpailukyvyistä kansainvälisillä työmarkkinoilla. Pitkään esimerkiksi virolaisen työvoiman saatavuus oli melko hyvä, mutta Viron taloudellisen tilanteen parannuttua osa työvoimasta palannut lähtömaahansa. Työvoiman saatavuuteen on tulevaisuudessa kiinnitettävä huomiota myös koulutuksen kautta. Sekä suunnittelussa että rakennusteollisuudessa on ajoittain työvoimapulaa ja erityisesti kokeneita ammattilaisia on tarpeeseen nähden pääkaupunkiseudulla riittämätön määrä. Rakennustuotannossa käytetään lukuisia esivalmisteisiä osia eikä esimerkiksi ikkuna- ja elementtitehtaiden tarvitse sijaita pääkaupunkiseudulla. Helsingin tulee yhteistyössä valtion kanssa varmistaa, että kaupunkien kasvuun tarvittavia ammattilaisia koulutetaan riittävästi.

Helsinki on kiinteästi samaa asuntomarkkina-aluetta Espoon ja Vantaan kanssa. Helsingissä oli pitkään, noin kolmen vuoden ajan rakenteilla noin 7 000 asuntoa, jolla saavutettiin noin 5 000 valmistuneen asunnon taso. Vuoden 2018 aikana rakenteilla olevien tasossa päästiin korkeammalle tasolle ja vuoden 2018 lopussa yhteensä rakenteilla oli 10 000 asuntoa, kun yhtäaikaisesti koko pääkaupunkiseudulla Helsinki mukaan lukien, oli rakenteilla noin 23 000 asuntoa. Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on riippuvainen koko Suomen rakentamistilanteesta. Uusiempien väestönennusteiden mukaan on kuitenkin oletettava, että väestö keskittyy entisestään Helsingin, Turun ja Tampereen seuduille. Voisi siis olettaa, että asuntorakentaminenkin keskittyisi pääosin näille alueille.

Asuntorahoituksen saatavuus on kriittinen tekijä asuntotuotannolle. Sen osalta tulee huomioida niin kotitalouksien mahdollisuudet asunnon ostoon, kuin pankkien lainoitushalukkuus ja –mahdollisuudet. Valtion tukeman tuotannon osalta valtion takaukset sekä käynnistys- ja investointiavustukset ovat kriittisiä sekä rahoituslaitosten halukkuus rahoittaa säänneltyä tuotantoa. Uusien konseptien, kuten asunto-osuuskuntien että ryhmärakennuttamishankkeiden tulo markkinoille on riippuvainen rahoitusmekanismien toimivuudesta. Viime vuosina vapaarahoitteinen vuokratuotanto on ollut voimakasta myös johtuen eläkeyhtiöiden mahdollisuudesta käyttää velkavipua tuotantomäärien kasvattamiseen.

Asuntotuotantotavoitteen nostaminen vaatii merkittäviä investointeja seudun liikenneinfraan. On sekä kaupungin että seudun yhteinen julkilausuttu tavoite, että seudun asukasmäärän kasvu pitää saada kana-voitua kestäviin kulkumuotoihin. On erittäin tärkeää, että päätökset sekä kaupungin omista investoinneista erityisesti kestäviin kulkumuotoihin



22.05.2019

että valtion investoinneista seudullisesti merkittäviin hankkeisiin saadaan tehtyä ja hankkeet etenevät nopeasti. Julkiset investoinnit generoivat yksityisiä investointeja ja ovat edellytys paitsi tavoitteiden mukaiselle kehitykselle myös yksityisten investointien käynnistymiselle tavoitteellisessa aikataulussa. Pesararadasta on tehtävä hankepääätös nopeasti, sillä se parantaa saavutettavuutta laajalla alueella, kytkee erilliset lähijuna- ja metrojärjestelmät toisiinsa ja mahdollistaa junavuorojen liisäämisen generoiden näin merkittävästi uutta maankäyttöpotentiaalia. Hanke on koko seudun näkökulmasta erittäin keskeinen. Lisäksi valtion tulee sitoutua rahoittamaan Helsingissä tehtäviä pikaraitiotieinvestointeja merkittävällä rahoitusosuudella.

Luonnollisen kaupungistumiskehityksen hidastaminen ei ole valtion kannalta järkevää. Kaupungeille kasvaminen on kallista, sillä se vaatii merkittäviä investointeja. Valtio taas saa kaupungistumisen tuomat hyödyt esimerkiksi parantuvien työmarkkinoiden kautta nopeasti. Olisi-kin tärkeää, että eri valtion tahot toimisivat kaupungin kanssa proaktiivisesti yhteisesti hyväksytyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asuntotuotantotavoitteen nostamisen tarkoituksenmukaisuutta tulee harkita seuraavan AM-ohjelman valmistelun yhteydessä, jolloin on tarkasteltava tuotantotavoitetta suhteessa muuhun tavoitekokonaisuuteen. Ilman valtion merkittäviä panostuksia seudun liikenneinfrastruktuuriin on asuntotuotantotavoitteen nosto haastavaa.

Käsittely

07.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Mikko Särelä: Lisätään kappaleen 21 loppuun lause: "Helsingin tulee yhteistyössä valtion kanssa varmistaa, että kaupunkien kasvuun tarvittavia ammattilaisia koulutetaan riittävästi."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mikko Särelän vastaehdotuksen.

16.04.2019 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö: 310 37483
heikki.salmikivi(a)hel.fi