



Helsingin seudun asuntoraportti 2008

Helsingin seudun asuntoraportti 2008

YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta
Opastinsilta 6 A
00520 Helsinki
puhelin (09) 156 11
faksi (09) 156 1369
www.ytv.fi

Kansikuva: YTV / Hannu Bask

Edita Prima Oy
Helsinki 2008

Esipuhe

Helsingin seudun asuntoraporttia laaditaan uudenaikaisessa tilanteessa. Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta on päässyt vauhtiin ja löytänyt monelta osin muotonsa. Jatkuvasti aktivoituvaa yhteistoimintaa antaa entistä paremmat mahdollisuudet toteuttaa yhteisvastuullista asuntopolitiikkaa ja palveluja. Osoituksena tästä on vuoden 2008 alussa valmistunut Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma 2017 (MAL 2017). Myös seudun sisällä ovat pääkaupunkiseudun kaupungit, KUUMA-kunnat ja Kuntaryhmä Neloset tiivistäneet keskinäistä yhteistyötänsä. Vastikään ovat valmistuneet myös Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma PLJ 2007 ja Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030.

Helsingin seudun kysymykset ovat keskeisellä sijalla myös valtioneuvoston toimenpiteissä. Hallituksen metropolipolitiikka, valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden tarkistaminen ja asuntopoliittinen toimenpideohjelma hakevat ratkaisuja seudun ongelmiin. Helsingin seutuun sitoutuvat valtion ja seudun kuntien väliset aiesopimukset asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä sekä PLJ 2007:n toteuttamiseksi. Yksityiskohtaisempia asuntopoliittisia ohjelmia ovat asunnottomuuden vähentämishjelma ja lähiöiden kehittämissuunnitelma.

Asuntoraporttia laadittaessa ovat asuntomarkkinat jälleen kerran epävarmoissa tunnelmissa, mutta synkkien pilvien vastapainona pilkottaa taivaanrannalla myös valoa. Asuntotuotannon edellytykset paranevat jatkossa ratkaisevasti, kun valmisteilla olevat uudet suuret asuntokohteet käynnistyvät. Tässä taloudellisessa tilanteessa rakennuttajien kiinnostus ARA-tuotantoon on myös lisääntynyt ratkaisevasti.

Asuntojen uustuotannon varjossa on korjausrakentaminen lisääntynyt jatkuvasti, vaikkakin nopeasti kohonneet rakentamisen hinnat ja alan resurssikapeikat ovat rajoittaneet tätä toimintaa. Asunto- ja muun uudisrakentamisen ainakin tilapäinen hiipuminen antaa uusia mahdollisuuksia korjausrakentamiselle.

Seudullinen asuntoraportti on YTV:n pitkäaikaisimpia kuntarajat ylittäviä ”tuotteita”. Aikaisemman vuosittaisen, vain pääkaupunkiseudulle laaditun raportin sijasta on jo usea kierros toteutettu joka toinen vuosi koko Helsingin seudun kattavana. Keskeinen osa seudun asuntomarkkinoiden ja -tilanteen seurantaan ovat myös YTV:n internet-sivustot, joilta löytyvät asuntoraportin lisäksi sen keskeiset taulukot ja kuvat ajantasaisina myös painettujen raporttien ilmestymisen välillä.

Tämänkertainen asuntoraportti sisältää aikaisempaan tapaan katsauksen seudun asuntomarkkinoihin ja asuntotilanteen kehitysnäkymiin. Mukaan on otettu myös selostukset asuntopolitiikan kannalta keskeisistä ohjelmista, päätöksistä ja työryhmistä. Näin on pyritty antamaan kokonaiskuvaa seudun asuntotilanteesta ja siihen vaikuttavista tekijöistä mm. työnsä aloittaville uusille kuntien luottamushenkilöille.

Raporttia varten tehtiin elo–syyskuussa 2008 kyselyt toisaalta ajankohtaisista asuntoasioista asuntotoimikunnan kuntaedustajille ja toisaalta kuntien maapolitiikassa tapahtuneista muutoksista kuntien maapolitiikasta vastaaville virkamiehille.

Asuntoraportti on laadittu YTV:n Seutu- ja ympäristötiedon seutukehitysryhmän työnä. Sen ovat laatineet asuntoasiantuntija Jukka Saikkonen (tekstit) sekä suunnittelija Anna-Maria Parviainen (taulukot ja kuvat). Työtä on ohjannut ja avustanut YTV:n asuntotoimikunta, johon ovat kuuluneet osastopäällikkö Mikko Luukkonen ja suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen Helsingistä, asunto-ohjelmapäällikkö Seppo Kallio ja projektisihteeri Tiina Kosama Espoosta, asuntotoimen johtaja Teija Ojankoski ja lainapäällikkö Juhani Kumpu Vantaalta, yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju Kauniaisista, ylitarkastaja Jaana

Nevalainen ympäristöministeriöstä, erityisasiantuntija Eero Hiltunen Suomen Kuntaliitosta, kehittämisspäälikkö Ari Laine Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta sekä suunnitteluspäälikkö Olli-Pekka Hatanpää Uudenmaan liitosta. Toimikunnan työhön ovat osallistuneet kehyskuntien asuntoasioista vastaavat virkamiehet: asuntosihteeri Tarja Leväinen Hyvinkäältä, hallintopäälikkö Kirsti Ruislehto Järvenpäästä, vt. asuntotoimen päälikkö Kirsi Rinne Keravalta, tuotantopalvelujohtaja Ewa Forstén Kirkkonummelta, kaavoitusjohtaja Lauri Poursu Mäntsälästä, asuntotoimen päälikkö Marja-Liisa Back Nurmijärveltä, hallintojohtaja Seija Marttila Pornaisista, asuntosihteeri Maria Broberg Sipoosta, asuntotoimen päälikkö Outi Hämäläinen Tuusulasta sekä maankäyttöinsinööri Tiina Hartman Viidistä. Raportin sisällöstä, painotuksista ja kannanotoista vastaavat laatijat.

MAL 2017 -ohjelman ja siihen liittyvän aiesopimuksen seuranta hakevat parhaillaan muotoaan. YTV:n asuntoraportointi tulee jatkossa tuottamaan tietoja myös tähän seurantaan. Tämä työ on jo käynnistynyt samanaikaisesti asuntoraportin viimeistelyn kanssa.

Tiivistelmäsiivu

Julkaisija: YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta			
Tekijät: Jukka Saikkonen, Anna-Maria Parviainen			Päivämäärä 19.12.2008
Julkaisun nimi: Helsingin seudun asuntoraportti 2008			
Rahoittaja / Toimeksiantaja: YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta			
Tiivistelmä: Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta on päässyt vauhtiin ja löytänyt monelta osin muotonsa. Jatkuvasti tiivistyvä yhteistoiminta antaa entistä paremmat mahdollisuudet toteuttaa yhteisvastuullista asuntopolitiikkaa ja palveluja. Asuntomarkkinat ovat jälleen kerran epävarmoissa tunnelmissa. Talouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarma tila ja tulevaisuus hillitsevät asuntojen kysyntää. Helsingin seudun kokonaistuotannon kasvun ennustetaan hidastuvan, mutta jatkuvan edelleen kohtuullisen vahvana koko maahan verrattuna. Pääkaupunkiseudun asukasluku nousee vuoden 2009 alkuun mennessä lähes 1 020 000 henkeen ja aluetta ympäröivissä kymmenessä kehyskunnassa melkein 300 000 henkeen. Asuntojen kysyntä on Helsingin seudulla ollut pitkään selvästi suurempaa kuin tarjonta. Tämä tilanne näyttää jatkuvan pitkälle tulevaisuuteen. Vaikka talouden suhdanneheilahtelut aiheuttavat kysynnän kehityksessä ja suuntautumisessa nopeita ja voimakkaitakin muutoksia, näyttävät perustavat kehityskulut melko pysyviltä. Väestönkasvun lisäksi pienten asuntokuntien määrä ja osuus lisääntyvät jatkuvasti, väestön vanheneminen jatkuu ja maahanmuuttajat muodostavat entistä merkittävämmän osan asunnontarvitsijoista. On havaittavissa merkkejä myös asunnontarvitsijoiden lisääntyvästä eriarvoistumisesta ja negatiivisesta segregoitumisesta sekä asuinalueiden välillä että niiden sisällä. Helsingin seudun asuntotuotanto on viime vuosina pysynyt noin 9 000 valmistuneen asunnon tasolla, kun se 2000-luvun alussa oli vielä tuhatkunta asuntoa korkeammalla. Tämä vähentyminen on tapahtunut nimenomaan pääkaupunkiseudulla, kun kehyskuntien asuntotuotanto on kasvanut jatkuvasti. Asuntotuotanto näyttäisi kuntien arvioiden mukaan vähenevän koko Helsingin seudun osalta edelleen ja jäävän 8 100–8 300 asunnon tasolle sekä vuonna 2008 että vuonna 2009. Tässä taloudellisessa tilanteessa rakennuttajien kiinnostus valtion tukemaan ARA-tuotantoon on jälleen herännyt. Asuntotuotannon edellytykset paranevat jatkossa ratkaisevasti, kun Vuosaaren sataman valmistumisen mahdollistamat uudet suuret asuntokohteet Kalasatama ja Jätkäsaari saadaan käyntiin Helsingissä. Espoossa ja Vantaalla on käynnistymässä Suurpellon ja Marja-Vantaan rakentaminen. Myös kehyskunnissa on valmisteilla merkittäviä hankkeita. Korjausrakentaminen on ollut jatkuvasti kasvussa ja sille on jatkossa aikaisempaa paremmat edellytykset muun rakennustoiminnan hiipuessa. Asuinrakennusten energiatehokkuuden parantaminen on erittäin haasteellinen tehtävä, kun lämmitettävä asuntopinta-ala lisääntyy jatkuvasti ja kalliit putkiremontit tulevat usein samaan aikaan. Kuntien kannalta keskeinen merkitys on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelmalla (MAL 2017) ja siihen liittyvällä valtion ja Helsingin seudun kuntien välisellä aiesopimuksella asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä. Niissä on tavoitteena keskimäärin 12 000–13 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle vuosittain ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon 20 prosentin osuus kokonaistuotannosta. Äskettäin on valmistunut tai valmisteilla on runsaasti muita ohjelmia ja suunnitelmia, joilla on olennainen merkitys Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Nämä ohjaavat sekä Helsingin seudun ja sen yhdyskuntarakenteen kehitystä kokonaisuutena että seudun asumista, maankäyttöä ja liikennettä. Keskeinen merkitys on ilmastonmuutoksen torjumisella ja sen edellyttämällä rakennusten energiatehokkuuden ja muun laadun parantamisella.			
Avainsanat: asuminen, asuntotuotanto, Helsingin seutu, pääkaupunkiseutu			
Sarjan nimi ja numero: YTV:n julkaisuja 26/2008			
ISSN 1796-6965	ISBN (nid.) 978-951-798-716-5 ISBN (pdf) 978-951-798-717-2	Kieli: suomi	Sivuja:100
YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta, PL 521, 00521 Helsinki, puhelin (09) 156 11, faksi (09) 156 1369			

Sammandragssida

Utgivare: Huvudstadsregionens samarbetsdelegation			
Författare: Jukka Saikkonen, Anna-Maria Parviainen		Datum 19.12.2008	
Publikationens titel: Bostadsrapport för Helsingforsregionen 2008			
Finansiär / Uppdragsgivare: Huvudstadsregionens samarbetsdelegation			
Sammandrag: Samverkan mellan kommunerna i Helsingforsregionen har tagit fart och till många delar hittat sin form. Den fortsättningsvis intensivare samverkan ger bättre möjligheter än tidigare till, att förverkliga solidarisk bostadspolitik och tjänster. På bostadsmarknaden råder än en gång osäker stämning. Ekonomins och finansieringsmarknadens osäkra läge och framtid minskar efterfrågan på bostäder. Tillväxten för totalproduktionen i Helsingforsregionen förutspås att sakta in, men fortsättningsvis bli relativt stark i jämförelse med landet i sin helhet. Huvudstadsregionens invånarantal torde, fram till början av år 2009, stiga nästan till 1 020 000 personer och i kranskommunerna nästan till 300 000 personer. Efterfrågan på bostäder i Helsingforsregionen har en längre tid varit större än utbudet. Denna situation ser ut att fortsätta långt in i framtiden. Fastän ekonomins konjunktursvängningar förorsakar snabba och kraftiga förändringar i utvecklingen och inriktningen på efterfrågan, så verkar de grundläggande utvecklingstrenderna rätt beständiga. Utöver befolkningstillväxten ökar de små bostadshushållens mängd och andel kontinuerligt, befolkningen åldras och invandrarna utgör en allt väsentligare del av de bostadsbehövande. Man kan även se tecken på en tilltagande ojämställdhet och negativ segregering hos de bostadsbehövande, såväl mellan bostadsområden, som inom desamma. Bostadsproduktionen i Helsingforsregionen har under de senaste åren hållits på en nivå om cirka 9 000 färdigställda bostäder per år, då den i början av 2 000-talet fortfarande var ett tusental bostäder högre. Denna minskning har uttryckligen inträffat inom huvudstadsregionen, då kranskommunernas bostadsproduktion igen kontinuerligt har växt. Bostadsproduktionen skulle enligt kommunernas bedömningar fortsättningsvis se ut att minska för hela Helsingforsregionens del och stanna på 8 100–8 300 bostäder både år 2008 och år 2009. I denna ekonomiska situation har byggherrarnas intresse för den av staten stödda ARA-produktionen återigen väckts. Bostadsproduktionens förutsättningar förbättras i fortsättningen på ett avgörande sätt, då de nya stora bostadsområdena Fiskhamnen och Busholmen, som möjliggjorts av färdigställandet av Nordsjö hamn, fås igång i Helsingfors. I Esbo och Vanda håller byggandet av Storåker och Marja-Vantaa. Även i kranskommunerna är betydande projekt under arbete. Renoveringsbyggandet har kontinuerligt varit i tillväxt och har i fortsättningen bättre förutsättningar än tidigare i och med att övrig byggnadsverksamhet tynar bort. Förbättrandet av bostadsbyggnaders energieffektivitet är en synnerligen utmanade uppgift, då den uppvärmda bostadsytan kontinuerligt ökar och dyra rörreparationer ofta infaller samtidigt. Ur kommunernas synpunkt är realiseringsprogrammet för markanvändning, boende och trafik i Helsingforsregionen (MAL 2017) och det därtill hörande intentionsavtalet om ökning av utbudet av bostäder och tomter mellan staten och Helsingforsregionens kommuner, av central betydelse. I dessa är målsättningen byggandet av i medeltal 12 000–13 000 bostäder i Helsingforsregionen årligen och en andel statsstödd produktion av hyresbostäder uppgående till 20 procent av totalproduktionen. Nyligen har även många andra program och planer blivit klara eller är under beredning, som har en väsentlig betydelse för bostadspolitiken i Helsingforsregionen. Dessa styr såväl Helsingforsregionens och dess samhällsstrukturens utveckling som helhet, som regionens boende, markanvändning och trafik. En central betydelse har bekämpningen av klimatförändringen och den förbättring av byggnaders energieffektivitet och övrig kvalitet, som den förutsätter.			
Nyckelord: boende, bostadsproduktion, Helsingforsregionen, huvudstadsregionen			
Publikationsseriens titel och nummer: SAD publikationer 26/2008			
ISSN 1796-6965	ISBN (nid.) 978-951-798-716-5 ISBN (pdf) 978-951-798-717-2	Språk: finska	Sidantal: 100
Huvudstadsregionens samarbetsdelegation, PB 521, 0051 Helsingfors, telefon (09) 156 11, telefax (09) 156 1369			

Abstract page

Published by: YTV Helsinki Metropolitan Area Council			
Author: Jukka Saikkonen, Anna-Maria Parviainen			Date of publication 19.12.2008
Title of publication: Helsinki Region Housing Report 2008			
Financed by / Commissioned by: YTV Helsinki Metropolitan Area Council			
Abstract: Co-operation between the local authorities of the Helsinki Region has begun to make progress and to take shape in many respects. Increasingly close collaboration will facilitate the formulation of housing policy and services based on collective responsibility. An uncertain mood once again prevails on the housing market. The shaky state and outlook of the economy and money markets is holding back demand for housing. Growth in total output for the Helsinki Region is forecast to slow down, but to remain fairly strong in comparison to Finland as a whole. The population of the Helsinki Metropolitan Area will probably rise to nearly 1,020,000 by the beginning of 2009, with a further 300,000 people living in the ten surrounding municipalities. Demand for housing in the Helsinki Region has clearly exceeded supply for many years, and this trend seems set to continue far into the future. Even though economic fluctuations cause rapid changes in the level and patterns of demand, it would seem that the underlying trends are quite firmly established. In addition to general population growth, the number and proportion of small households are rising rapidly, the population continues to age, and immigrants form an increasingly significant class of people seeking housing. There are also some indications of growing inequality between various groups in need of housing, coupled with undesirable segregation both between and within residential districts. Dwelling construction in the Helsinki Region has settled in recent years at a level of about 9,000 completed dwellings annually, which is about one thousand fewer dwellings than at the start of the present decade. This reduction has centred specifically on the Helsinki Metropolitan Area, while dwelling construction has grown continually in the surrounding municipalities. Local authority estimates suggest that construction in the Helsinki Region as a whole will continue to fall to a level of 8,100 – 8,300 dwellings in both 2008 and 2009. In the present economic climate construction developers have shown renewed interest in building State-subsidised housing. Conditions for dwelling construction will improve substantially with the launch of major new housing estates at Kalasatama and Jätkäsaari following completion of the new harbour development at Vuosaari in Helsinki. Espoo and Vantaa are embarking on new housing construction projects in the Suurpelto and Marja-Vantaa districts, and the local authorities of the surrounding region are also preparing significant housing initiatives. Renovation construction has been growing steadily, and operating conditions for this segment will further improve as other construction work declines. Improving the energy efficiency of residential buildings remains a very challenging objective, with continual growth in total heated floor space often accompanied by a need for costly renovation work on domestic water and sewerage systems. One crucial consideration for local authorities is the implementation programme for land use, housing and transport in the Helsinki region (MAL 2017) and the associated pre-contract on increased provision of housing and construction sites concluded between the Finnish government and the region's local authorities. These policy instruments envisage that an average of 12,000 – 13,000 dwellings annually will be constructed in the Helsinki region, with State-subsidised construction of dwellings for rent making up 20 per cent of overall output. A large number of other programmes and plans of substantial importance to housing policy in the Helsinki region have also recently been completed or initiated. These seek to guide both the overall development of the region and its urban structure, and the region's housing, land use and transport. Combating climate change and meeting the need for improved energy efficiency in buildings and other qualitative improvements are crucial to these initiatives.			
Keywords: Housing, Dwelling construction, Helsinki Region, Helsinki Metropolitan Area			
Publication Series title and number: YTV:n publications 26/2008			
ISSN 1796-6965	ISBN (nid.) 978-951-798-716-5 ISBN (pdf) 978-951-798-717-2	Language: Finnish	Pages: 100
YTV Helsinki Metropolitan Area Council, Box 521, 0051 Helsinki, phone +358 9 15 611, fax +358 9 156 1369			

Sisällysluettelo

1. Helsingin seudun kehitys ja rakenne	11
1.1 Talouden, työllisyyden ja väestön kehitys.....	11
1.2 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavat suunnitelmat.....	14
2. Helsingin seudun asuntomarkkinat	17
2.1 Asuntokunnat ja asuntojen kysyntä	17
2.2 Asumistaso	19
2.3 Asumismenot.....	21
2.4 Asuntokannan määrä ja rakenne.....	22
2.5 ARA-vuokra-asuntojen määrä vähentymässä	29
2.6 Asuntojen laatu.....	31
2.7 Asuntojen hinnat ja vuokrat	32
3. Asuntotilanteen kehitysnäkymiä	34
3.1 Maa- ja tonttitilanne	34
3.2 Asemanseutujen tiivistäminen	35
3.3 Asuntotuotanto	37
3.4 Kuntien arviot lähivuosien tuotannosta.....	38
3.5 Valtion tuki asuntotuotantoon	40
3.6 Asuntokannan korjaaminen ja perusparantaminen	41
3.7 Kuntien hissiprojektit	44
3.8 Asuntoalueiden kehittäminen	45
4. Asumista koskevat ajankohtaiset ohjelmat ja suunnitelmat.....	47
4.1 Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma (MAL 2017)	47
4.2 Aiesopimus Helsingin seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä	48
4.3 KUUMA-kuntien asuntopoliittinen ohjelma	49
4.4 Kuntaryhmä Nelosten asuntopoliittinen kannanotto	49
4.5 Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia.....	49
4.6 Uudenmaan liiton suunnitelmat	50
4.7 Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma	50
4.8 Hallituksen metropolipolitiikka	51
4.9 Lähiöiden kehittämisohjelma	51
4.10 Asunnottomuuden vähentäminen.....	52
4.11 Valtioneuvoston ilmasto- ja energiastrategia	53
4.12 Asumisen osaamisklusteri	54
4.13 Rakennus- ja kaavamääräyksien muutokset.....	55
5. Tiivistelmä ja johtopäätöksiä	56
5.1 Tiivistelmä.....	56
5.2 Johtopäätöksiä ja jatkotyön kohteita	59
6. Lähteet.....	61

Liitteet.....	63
Liite 1. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi	63
Liite 2. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Helsingin seudun osalta.....	67
Liite 3. Asuntoalueiden kehittämishankkeita Helsingin seudun kunnissa.....	68
Liite 4. Kuntien maapolitiikka Helsingin seudulla, kyselyt vuosina 2007 ja 2008	72
Liite 5. Asumisen ym. työryhmiä Helsingin seudulla.....	76
Liitetaulukot	83
1. Helsingin seudun väestö vuonna 2008 ja väestöennuste vuosille 2009–2012, henkilöä vuoden alussa	83
2. Asumisindikaattoreita 2007	83
3. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan 2007.....	84
4. Ahtaasti asuvat asuntokunnat 2007	85
5. Asuntokanta 2007, asuntoja	86
6. Asuntokanta talotyypeittäin 2007.....	87
7. Asuntokanta huoneistotyypin mukaan 2007, asuntoja	88
8. Asuntokanta hallintamuodoittain 2007.....	89
9. Rajoitusten piirissä oleva ARA-vuokra-asuntokanta ja vuosina 2008–2018 käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot	90
10. Vuosina 2008–2018 käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat ARA-vuokra-asunnot.....	91
11. Asuntotuotanto Helsingin seudulla ja koko maassa 1995–2007, asuntoja.....	92
12. Valmistuneet asunnot 2007	93
13. Aloitettu asuntotuotanto 2007.....	94
14. Myönnetyt rakennusluvut 2007	95
15. Alkava ARA-tuotanto vuosina 2004–2008, tammi-syyskuu, asuntoja	95
Kysely kunnille ajankohtaisista asuntoasioista.....	96
16. Helsingin seudun asuntotuotanto, arvio tuotannosta ja tavoitteet	96
17. Valmistuneet asunnot vuosina 2001–2007 ja arvio asuntotuotannosta vuosille 2008–2009	97
18. Arvioitu asuntotuotanto vuosina 2008–2009, valmistuvat asunnot, asuntoja kpl	98
19. Arvioitu asuntotuotanto vuosina 2008–2009, alkavat asunnot ja rakennusluvut, asuntoja kpl..	99

1. Helsingin seudun kehitys ja rakenne

Pääkaupunkiseutu

- 1 Helsinki
- 2 Espoo
- 3 Vantaa
- 4 Kauniainen

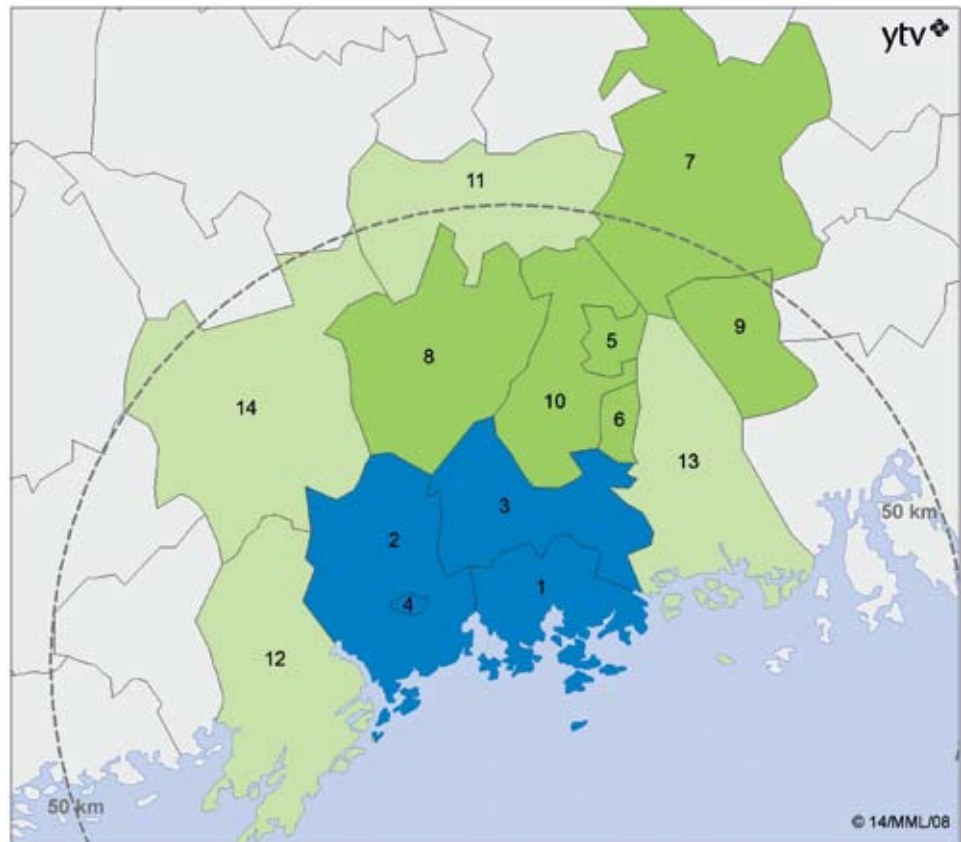
Kehyskunnat

KUUMA-kunnat:

- 5 Järvenpää
- 6 Kerava
- 7 Mäntsälä
- 8 Nurmijärvi
- 9 Pornainen
- 10 Tuusula

Kuntaryhmä Neloset:

- 11 Hyvinkää
- 12 Kirkkonummi
- 13 Sipoo
- 14 Vihti



Kuva 1. Helsingin seutu

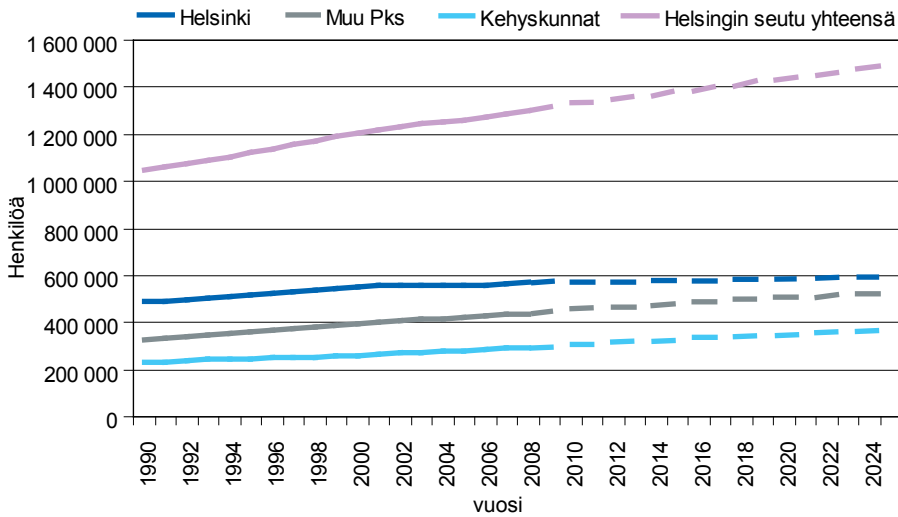
1.1 Talouden, työllisyyden ja väestön kehitys

Helsingin seudulla jo useana vuonna jatkunut korkeasuhdanne on ylläpitänyt tuotannon ja työllisyyden nopeaa lisäystä. Kasvu on ollut koko maata nopeampaa. Vuonna 2006 seudun kokonaistuotanto kasvoi 5,4 prosentilla ja vuonna 2007 ennakoarvion mukaan 4,5 prosentilla. Tuotannon kasvun ennustetaan hidastuvan vuoden 2008 jälkipuolella. Tämä vaikuttaa seuraavina vuosina vaimentavasti työpaikkojen, työllisyyden ja tulojen kehitykseen. Hidastumisen taustalla on Yhdysvaltojen asuntorahoituskriisistä liikkeelle lähteneet heijastusvaikutukset kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla.

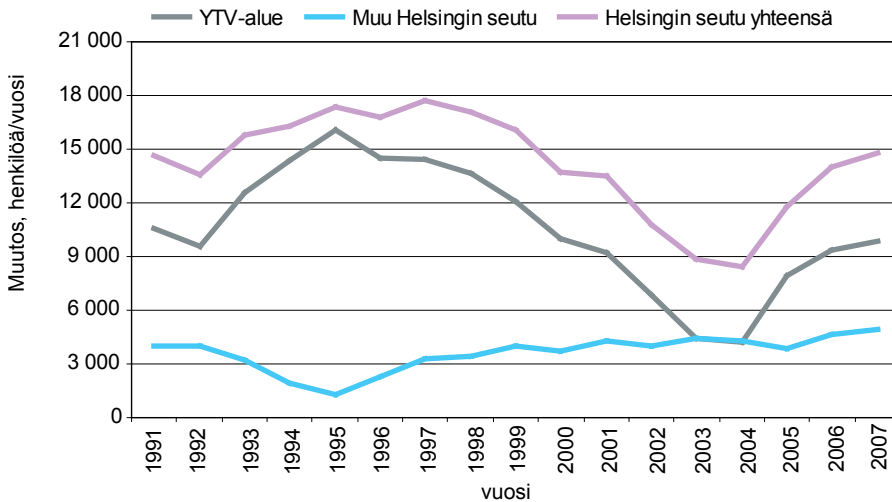
Hidastumisesta huolimatta seudun talouskasvun arvioidaan jatkuvan kohtuullisen vahvana

koko Suomeen ja eurooppalaisiin vertailualueisiin verrattuna. Tänä vuonna alueen tuotannon kasvun ennakoidaan jäävän 3,5 prosenttiin. Tullevaa kehitystä on hankala arvioida kansainvälisten finanssimarkkinoiden epävarmasta tilanteesta johtuen. Jos mitään dramaattista ei tapahdu, seudun talouskasvu pysynee lähivuosina positii-visena ja koko maata suurempana.

Korkeasuhdanne ja väestönkasvu ovat vahvistaneet myös väestön kokonaistulojen kasvua. Kiihtyneestä inflaatiosta huolimatta reaalitytulot kasvoivat Helsingin seudulla ennakoarvion mukaan neljä prosenttia vuonna 2007. Tulojen kasvuun vaikuttivat sekä parantunut työllisyys että palkkatason nousu. Reaalitytulojen kasvun ennakoidaan jäävän tänä vuonna 3,5 prosenttiin ja seuraavina vuosina noin kolmeen prosenttiin.



Kuva 2. Helsingin seudun väestö vuosina 1990–2008 ja ennuste vuosille 2009–2025 (tilanne vuoden alussa, lähde: PARAS-puitelakia varten laadittu ennuste).



Kuva 3. Väestönkasvu Helsingin seudulla vuosina 1991–2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).

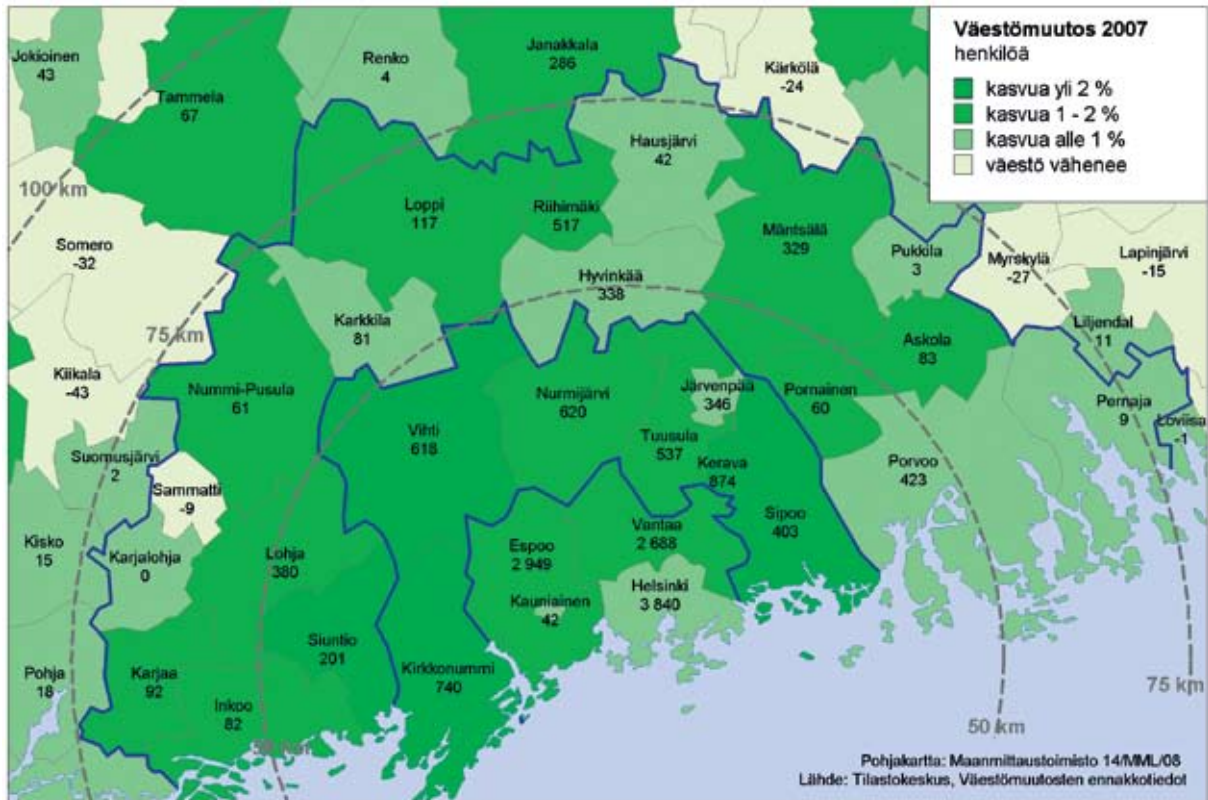
Väestönkasvu jatkuu talouskasvun hidastumisesta huolimatta

Pääkaupunkiseudun asukasluku nousee vuoden 2009 alkuun mennessä melkein 1 020 000 henkeen ja aluetta ympäröivissä kymmenessä kehyskunnassa lähes 300 000 henkeen. Väkimäärä on viime vuosina lisääntynyt pääkaupunkiseudulla tasaisesti noin yhdellä prosentilla vuosittain ja kehysalueella lähes kaksinkertaisella vauhdilla (kuva 2). Vuonna 2008 väestönlisäys yltäneen pääkaupunkiseudulla 10 000 ja kehysalueella 5000 asukkaaseen. Väestökehityksen taustalla vaikuttavat korkeana pysyvä työllisyys sekä maahanmuuton jatkuminen vilkkaana.

Talouden kasvun hidastumisesta huolimatta lähivuosien kehitys näyttää jatkuvan samansuuntaisena. Pääkaupunkiseudun sisällä kasvu kes-

kittynee aiempaa hieman enemmän Helsinkiin. Vuoden 2008 alkupuolen tietojen perusteella Helsingin väkiluku kasvoi aiempia vuosia nopeammin. Lisäksi vuoden 2009 alusta Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävän alueen asukkaiden siirtyminen helsinkiläiseksi lisää kaupungin väkilukua noin 2 000 hengellä ja aiheuttaa samansuuruisen vähennyksen kehysalueella.

Pääkaupunkiseudun ja sitä ympäröivän keskeisen työssäkäyntialueen väkimäärä lisääntyi vuonna 2007 lähes 16 500 henkilöllä eli 1,1 prosentilla (kuva 4, laajin sinisellä merkitty rajaus). Pääkaupunkiseudun kasvu oli 9 500 asukasta (kasvu 1 %), seitsemän ympäröivän kunnan 4 100 asukasta (1,8 %) ja uloimman sinisellä viivalla merkityn vyöhykkeen kasvu noin 2 800 asukasta (1,2 %).



Kuva 4: Väestömuutos pääkaupunkiseudun keskeisellä työssäkäyntialueella vuonna 2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).

Vuoden 2012 alkuun mennessä pääkaupunkiseudun väestömäärä nousee 1,04 miljoonaan ja Helsingin seudun asukasluku 1,35 miljoonaan (liitetaulukko 1).

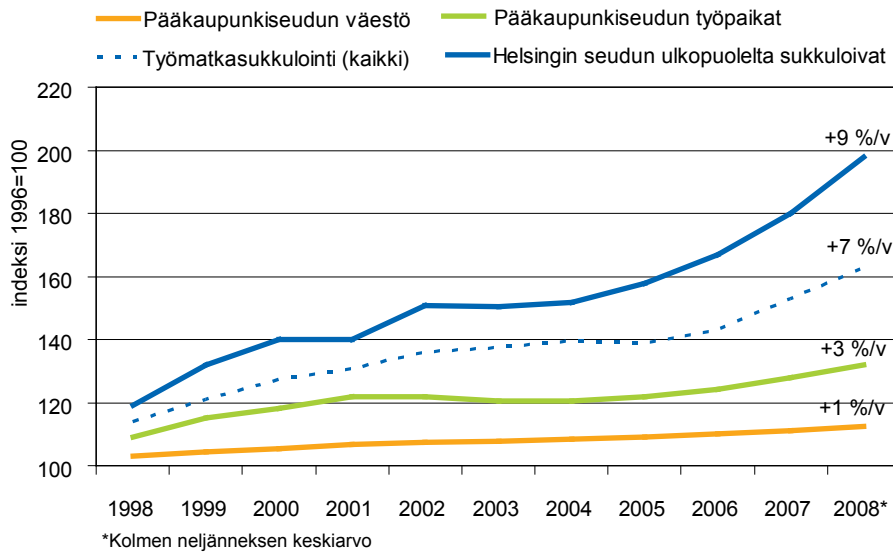
Työmarkkinat tasapainottuvat ja pitkien työmatkojen kasvu taittuu

Vuoden 2009 alussa työpaikkojen määräksi arvioidaan pääkaupunkiseudulla 650 000 ja koko Helsingin seudulla 740 000 kappaletta. Vuoden 2012 alussa luvut ovat ennusteen mukaan pääkaupunkiseudulla 674 000 ja Helsingin seudulla 767 000.

Vuonna 2007 työllisten määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla 1,7 prosentilla, mutta työpaikkojen määrä 3,1 prosentilla. Työpaikkojen ja työllisten kehityksen ero on merkinnyt sitä, että työvoimaa on rekrytoitu alueen ulkopuolelta. Varsinkin pitkät eli Helsingin seudun ulkopuolelta pääkaupunkiseudulle suuntautuvat työmatkat ovat viime vuosina lisääntyneet nopeasti. Näiden kaukaa töihin tulevien määrä on kaksinkertaistunut viimeksi kuluneen 13 vuoden aikana. Pitkien työmatkojen kasvuvauhti on työvoimatutkimuksen tuoreimpi-

en tietojen mukaan jatkunut kiihtyvänä: vuoden 2006 alusta kesäkuun 2008 loppuun mennessä kasvu on ollut peräti 25 prosenttia. Tämä kasvuvauhti on kolminkertainen työpaikkojen lisääntymiseen ja yhdeksänkertainen väkiluvun kasvuun verrattuna (kuva 5).

Vuoden alkupuoliskon tietojen perusteella työmarkkinoiden kasvu jatkuu vahvana myös vuonna 2008. Loppuvuoden ennakoista hidastumisesta huolimatta työllisyyden ja työpaikkojen arvioidaan lisääntyvän vähintään edellisen vuoden tahtia. Vuodesta 2009 alkaen työmarkkinoiden kasvun ennakoitaan hidastuvan. Työpaikkojen lisääntymisen arvioidaan palaavan samaan tahtiin työllisyyden kasvun kanssa, jolloin myös työmatkaliikenne lisääntyy hitaammin. Kallistuva energian hinta hillinnee osaltaan pitkien työmatkojen yleistymistä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolelta töihin tulevien määräksi vuoden 2012 alussa arvioidaan yhteensä 130 000 henkilöä, kun heitä vuoden 2008 lopussa arvioidaan olevan 123 000. Arviot perustuvat työvoimatutkimuksen mukaisiin tietoihin.



Kuva 5. Pääkaupunki-seudun työpaikat ovat lisääntyneet nopeammin kuin väestö. Pitkät työmatkat Helsingin seudun ulkopuolelta ovat lisääntyneet kaksinkertaisiksi vuodesta 1996. (Lähde: Tilastokeskus, otospohjainen työvoimatutkimus ja väestömuutosten ennakkotiedot).

1.2 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavat suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on marraskuussa 2008 tarkistanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita¹. Tarkistetut alueidenkäyttötavoitteet edistävät erityisesti ilmastomuutoksen hillintää, jossa keskeinen rooli on liikenteen ja asumisen järjestelyillä. Erityistä huomiota saa osakseen Helsingin seutu, jonka kehyskunnissa rakenteeltaan hajanaiset pientaloalueet ovat laajentuneet samalla kun asukastiheys on laskenut. Rakentamista on suunnattava joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Helsingin seudun erityiskysymykset on tarkistuksessa muotoiltu lähes kokonaan uudelleen. Yleistavoitteina on mm.:

”Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle... Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.”

Erityistavoitteissa todetaan mm.:

”Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittä-

vyys...Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle...Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakentämistä. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.”

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Helsingin seudun osalta on esitetty liitteessä 2.

Maakuntien suunnitelmat

Uudenmaan maakunta

Uudenmaan maakuntasuunnitelma² sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Joulukuussa 2005 hyväksytty maakuntasuunnitelma tähtää siihen, että Uusimaa on vuonna 2030 hyvinvoivien ihmisten kansainvälisesti kilpailukykyinen metropolialue.

Maakuntaohjelmaan kootaan neljän vuoden välein Uudenmaan kehittämisen linjaukset. Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2006 Uudenmaan maakuntaohjelman³ vuosille 2007–2010 sekä siihen liittyvän ympäristöselostuksen.

¹ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Ilmastomuutos vaatii uudenlaista alueidenkäyttöä

² Ks. tarkemmin: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntasuunnitelma

³ Ks. tarkemmin: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntaohjelma

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan⁴ marraskuussa 2006. Maakuntakaava kattaa koko Uudenmaan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

Itä-Uudenmaan maakunta

Itä-Uudenmaan maakuntaan kuuluu Helsingin seudun kunnista Sipoo. Sipoon kunnanvaltuusto päätti syyskuussa 2006, että neuvottelut Uudenmaan liittoon liittymisestä aloitetaan. Liittyminen voi tapahtua sen jälkeen, kun yleiskaava 2025 on vahvistettu. Yleiskaava tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi joulukuussa 2008.

Pääkaupunkiseudun maankäytön ja asumisen strategisia linjauksia

Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta hyväksyi marraskuussa 2004 pääkaupunkiseudulle yhteisen vision, jonka toteuttamiseksi seudulle on laadittu yhteinen maankäytön ja asuntopolitiikan strategisia linjauksia koskeva asiakirja⁵. Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta päätti esittää syyskuussa 2005 kaupungeille, että ne sisällyttäisivät yleiskaavoihinsa, asunto-ohjelmiinsa ja muihin suunnitelmiinsa asiakirjassa esitetyt linjaukset. Raportissa näistä on esitetty seuraavat viisi maankäytön kehittämisvyöhykettä:

1. Pajuniityn–Uusimäen–Honkasuon–Malmin–kartanon–Myyrmäen–Kuninkaantammen–Hakuninmaan maankäyttövyöhyke
2. Kaupunkirakenteen laajeneminen itään - Itämetron kehittämisvyöhyke
3. Vuosaaren sataman–Helsinki-Vantaan lentotaseman ja kehä III:n kehittämisvyöhyke
4. Länsiraitteen kehittämisvyöhyke
5. Rantaradan kehittämisvyöhyke.

KUUMA-kuntien yleiskaavayhteistyö⁶

KUUMA-kuntien yleiskaavayhteistyön⁶ tavoitteena on kehittää yhtenäistä ja tarkoituksenmukaista aluerakennetta KUUMA-kunnissa ja löytää yhteinen näkemys toimintojen sijoittumisesta etenkin raja-alueilla. Työtä toteutetaan mm. yhteisillä kaavoittajien tapaamisilla. KUUMA Kehitys- ja ympäristökuvan I vaihe valmistui vuoden 2004 lopussa. Kehityskuva on ollut alkuvuodesta 2005 lausunnoilla kunnissa ja jatkotyötä tehdään saadun palautteen pohjalta.

Greater Helsinki Vision 2050 -kilpailu ja visio

Greater Helsinki Vision 2050 -ideakilpailun⁷ tavoitteena oli löytää uusia ja ennakkoluulottomia ratkaisuja seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen kehittämiseen. Kilpailun järjestivät Helsingin seudun 14 kaupunkia ja kuntaa yhdessä ympäristöministeriön kanssa. Kilpailu oli avoin kansainvälinen suunnittelukilpailu. Hyväksytyjä ehdotuksia kilpailuun tuli 86. Voittajaksi valittiin ehdotus ”Emerald” ja jaetun toisen palkinnon sai kolme ehdotusta. Lisäksi lunastettiin viisi ehdotusta.

Kilpailutöiden pohjalta on käynnistetty Helsingin seudun yhteisen vision laatimiseen tähtäävä prosessi, jota myöhemmin voidaan hyödyntää strategiatyössä. Hanketta on toteuttanut konsulttiryhmä ja ohjausryhmänä toimivat MAL-neuvottelukunta ja MAL-jaosto. Kuntien yhteinen visio- ja strategiatyö käynnistyy vuonna 2009.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmat

Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma PLJ

YTV:n hallitus hyväksyi maaliskuussa 2007 pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelman⁸ ja sen kehittämisohjelman. PLJ 2007 sisältää liikennejärjestelmän vision ja sitä toteut-

⁴ Ks. tarkemmin: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntakaava > Uudenmaan maakuntakaava

⁵ Ks. tarkemmin: www.HelsinginSeutu.fi > Yhteistyöelimet > Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta > Esityslistat > Maankäytön ja asumisen strategisia linjauksia

⁶ Ks. tarkemmin <http://www.kuuma.fi/yleiskaavoitus.asp>

⁷ Ks. tarkemmin http://www.greaterhelsinki.fi/press/GHV_tiedote_141207.pdf sekä www.HelsinginSeutu.fi > Etusivu > Yhteistyöelimet > Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta > Esityslistat

⁸ Ks. tarkemmin www.ytv.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Etusivu

tavan kehittämisstrategian, joka koostuu viidestä osastrategiasta. Kiireellisimmät väylähankkeet ovat Kehärata ja Länsimetro. Liikenne- ja viestintäministeriö, pääkaupunkiseudun kunnat ja YTV allekirjoittivat elokuussa 2008 aiesopimuksen PLJ 2007:n toteuttamisesta.

Seuraava liikennejärjestelmäsuunnitelma laaditaan Helsingin seudun 14 kunnan alueelle. YTV:n hallitus on päättänyt kesäkuussa 2008 käynnistää Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ) laadinnan ja hyväksynyt suunnitelman puiteohjelman.

KEHYLI ja Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmä

Keski-Uudenmaan ja Hyvinkään - Riihimäen seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmalla (KEHYLI) pyritään parantamaan pääradan junatarjontaa. Myös tiehankkeet ja kevyen liikenteen tarpeet otetaan huomioon.

Suunnitelman pohjalta on allekirjoitettu aiesopimus, jonka päivitys tehtiin vuonna 2003. KEHYLI-suunnittelualueeseen kuuluvat Helsingin seudun kunnista Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Tuusula ja Mäntsälä. Aiesopimuksen seuranta ja päivitys on tehty vuonna 2007.

Länsi-Uudenmaan liikennejärjestelmän kehittämisestä solmittiin joulukuussa 2006 aiesopimus vuosille 2005–2008. Suunnittelualueeseen kuuluvat Helsingin seudun kunnista Kirkkonummi ja Vihti.

2. Helsingin seudun asuntomarkkinat

2.1 Asuntokunnat ja asuntojen kysyntä

Asuntojen kysyntä on Helsingin seudulla ollut pitkään selvästi suurempaa kuin tarjonta. Tämä tilanne näyttää jatkuvan pitkälle tulevaisuuteen. Vaikka talouden suhdanneheilahtelut aiheuttavat kysynnän kehityksessä ja suuntautumisessa nopeita ja voimakkaitakin muutoksia, näyttävät perustavat kehityskulut melko pysyviltä. Pienten asuntokuntien määrä ja osuus lisääntyy jatkuvasti, väestön vanheneminen jatkuu ja maahanmuuttajat muodostavat entistä merkittävemmän osan asunnontarvitsijoista.

Keskeisenä asuntokysynnän muutostekijänä on pitkään ollut havaittavissa myös merkkejä asunnontarvitsijoiden jakaantumisesta aikaisempaa moninaisempiin ryhmiin. Näiden odotukset poikkeavat entistä enemmän sekä toisistaan että perinteisestä lapsiperhemallista. Väestön parantuvat taloudelliset mahdollisuudet ja lisääntynyt vapaa-aika antavat aikaisempaa parempia edellytyksiä erilaisille elämäntyylyille ja niistä seuraaville tarpeille asumisen suhteen.

Samanaikaisesti on havaittavissa merkkejä myös asunnontarvitsijoiden lisääntyvästä eriarvoistumisesta ja negatiivisesta segregoitumisesta sekä asuinalueiden välillä että niiden sisällä. Asunnottomuus on nostamassa uudelleen päätään ja muuttumassa entistä enemmän myös naisten ja nuorempien ikäluokkien ongelmaksi. Osalla maahanmuuttajista on jatkuvasti vaikeuksia sekä asumisen että muun kotoutumisen kanssa.

Asuntokunnat pienenevät edelleen

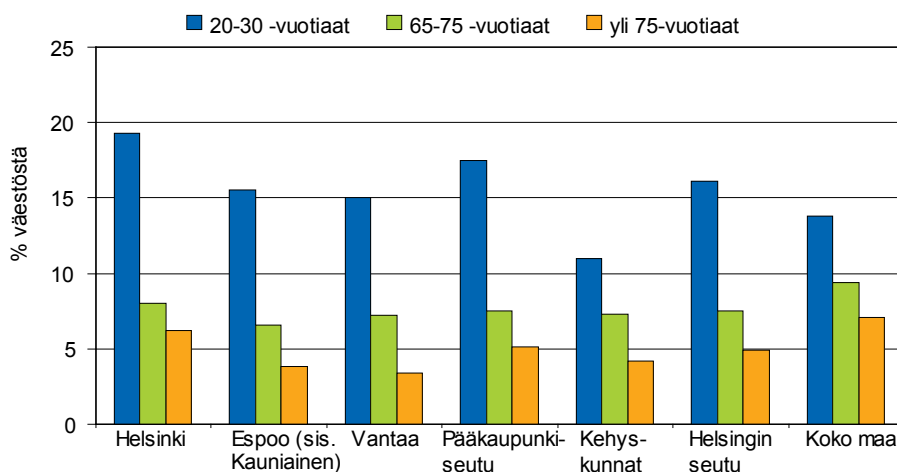
Asuntokuntien keskikoko on edelleen pienentynyt useissa kunnissa (liitetaulukko 2). Keskikoko oli vuonna 2007 sama Helsingin seudulla ja koko maassa eli 2,1 henkilöä. Helsingissä asuntokunnassa on enää keskimäärin 1,8 henkilöä sekä Espoossa ja Vantaalla 2,2 henkilöä. Kehyskuntien keskiarvokin on pudonnut 2,3 henkilöön asuntokuntaa kohti.

Yksin asuvien osuus on Helsingissä jo puolet ja seudun kaupunkikunnissa (pl. Kauniainen) 35–40 prosenttia asuntokunnista (liitetaulukko 3). Koko Helsingin seudulla yhden hengen asuntokuntien osuus on hieman korkeampi (42 prosenttia) kuin koko maassa keskimäärin.

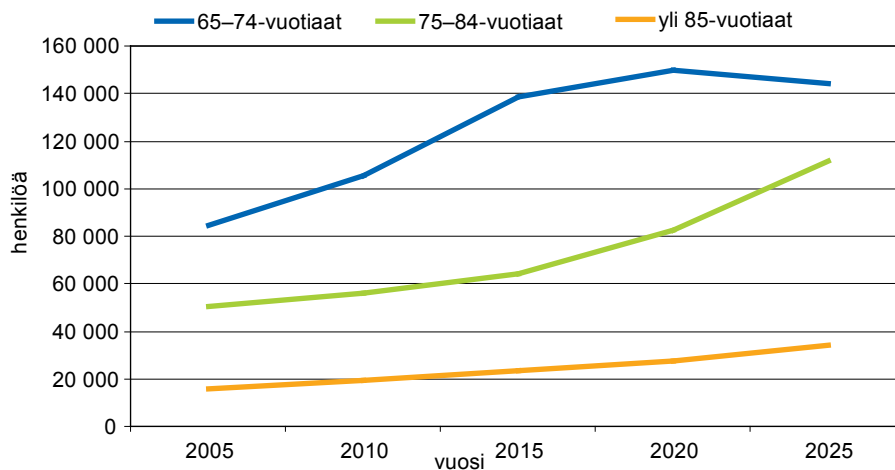
Kehysalueelle puolestaan ovat tyypillisiä suuremmat asuntokunnat: siellä vähintään neljän hengen asuntokuntien osuus on yli viidennes. Suurimmat asuntokunnat ovat omakotivaltaisissa kunnissa: Pornaisissa 32 prosentissa ja Sipoossa 27 prosentissa asuntokunnista on neljä henkilöä tai enemmän.

Väestö vanhenee jatkuvasti

Helsingin seudulla on nuorten aikuisten osuus väestöstä edelleen selvästi suurempi ja vanhojen ikäluokkien osuus pienempi kuin muualla maassa (kuva 6). Helsingissä on suurempi osuus sekä nuoria aikuisia että vanhimpia ikäluokkia kuin seudun muissa osissa. Väestön ikääntyminen jatkuu vääjäämättä myös Helsingin seudulla



Kuva 6. Nuorten aikuisten ja eläkeikäisten osuus väestöstä vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus)



Kuva 7. Ikääntyvien määrän kehitys Helsingin seudulla vuosina 2006–2025 (Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2007)

(kuva 7) ja tällä on ratkaisevat vaikutukset sekä asuntomarkkinoihin että palvelujen tuottamiseen. Asuntojen ja asuinympäristön esteettömyys muodostuu yhä tärkeämmäksi vaatimukseksi.

Maahanmuutto lisääntyy ja monipuolistuu

Maahanmuuttajien määrä on lisääntynyt sekä pääkaupunkiseudulla että kehysalueella jatkuvasti (taulukko 1). Suurin osa Suomeen tulevista maahanmuuttajista päättyy asumaan pääkaupunkiseudulle, sillä pääkaupungin liepeillä on eniten töitä tarjolla ja kaupunkimiljöön on monelle maahanmuuttajalle helpointa aluetta sopeutua⁹. Suomessa oli vuoden 2007 päättyessä 133 000 ulkomaalaista.

Tämä trendi tulee vain voimistumaan jatkossa ja siitä on esitetty viime aikoina varsin dramaattisiakin laskelmia. Valtiovarainministeriön keväällä 2008 julkaiseman ”Talouden kehitys ja finanssipolitiikan linja 2008–2012” -katsauksen mukaan Suomeen tarvittaisiin väestön ikääntymisen aiheuttaman työvoimapulan paikkaamiseen lähes kaksi miljoonaa maahanmuuttajaa vuoteen 2020 mennessä. Tilastokeskuksen viimeinen, keväällä 2007 julkaistu väestöennuste perustuu oletukseen että Suomeen muuttaa noin 10 000 henkilöä vuodessa. Jos valtaosa maahanmuuttajista on ulkomaalaistaustaisia, nousee ulkomaalaisten määrä 300 000 hengellä vuoteen 2025 mennessä.

sä. Myös sisäasiainministeriön arvioiden mukaan tarvittaisiin Suomeen vuosina 2009–2020 noin 300 000 maahanmuuttajaa, jotta voidaan korvata työelämästä poistuva työvoima¹⁰.

Maahanmuuttajien eri ryhmillä on hyvinkin erilaiset tarpeet ja toiveet asumisen suhteen, paljolti taloudellisista mahdollisuuksista ja kulttuurieroista johtuen. Paluumuuttajien ja erityisesti työpaikkojen perässä muuttavat asiantuntijat odottavat löytävänsä Suomesta samantasoisia ja kohtuuhintaisia asuntoja, joihin he ovat tottuneet lähtömaissaan. Tässä suhteessa ovat osoittautuneet ongelmallisiksi erityisesti riittävän suurten ja tassokkaiden vuokra-asuntojen puute ja kalleus.

Muiden maahanmuuttajien välittömänä tarpeena on kelvollisen asunnon löytyminen uudessa kotimaassa. Asunnon saantiin liittyvät usein vaikeudet työn saannissa ja muut kotoutumiseen liittyvät ongelmat, joista vähäisimpinä eivät ole kieleen ja erilaiseen kulttuuriin ja uskontoon liittyvät eroavaisuudet. Näille ryhmille ainoa mahdollisuus on kohtuuhintaisten vuokra-asuminen.

Sisäasiainministeriö julkaisi lokakuussa 2008 selvityksen ”Toiveena monipuolinen asukasrakenne”¹¹. Siinä tarkastellaan etnisen yhdenvertaisuuden toteutumista asunnon saannissa,

⁹ Ks. tarkemmin: Asuntoministeri Jan Vapaavuori: ”Lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja”; Optimist nro 4, Työelämän tulevaisuus

¹⁰ Ks. tarkemmin: Tulevaisuuden tunnusluvut; Optimist nro 4; Työelämän tulevaisuus

¹¹ Ks. tarkemmin: Toiveena monipuolinen asukasrakenne, Selvitys asumisen etnisen yhdenvertaisuuden toteutumisesta pääkaupunkiseudulla; sisäasiainministeriön julkaisuja 30/2008; www.intermin.fi > uusimmat julkaisut > Toiveena monipuolinen asukasrakenne

Taulukko 1. Ulkomainen nettomuutto (tulo- ja lähtömuuton erotus), henkilöä/ vuosi

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Helsinki	1 200	723	1 421	555	1 978	2 489	3 435
Espoo	360	500	317	249	683	904	1 052
Vantaa	323	509	426	208	513	285	743
Kauniainen	5	-29	27	-23	42	34	10
Pääkaupunkiseutu yhteensä	1 888	1 703	2 191	989	3 216	3 712	5 240
Kehyskunnat	19	295	190	250	402	464	412

Lähde: Tilastokeskus 2008

asunnon hakuprosessissa, asuinalueen valinnassa ja asuinalueiden palveluissa.

Haastattelutulosten perusteella asumisen etninen yhdenvertaisuus näyttää toteutuvan hyvin vain kaupunkien vuokra-asuntojen saannissa. Huolimatta viranomaisten halusta maahanmuuttajien hajasijoittamiseen ja asumistavoitteen huomioimiseen, monipuolisen tarjonnan puute kaupunkien vuokra-asunnoista johtaa maahanmuuttajien ja romanien keskittymiseen tietyille alueille. Keskitymisen ongelmallisuutta lisää se, että kaupungin vuokra-asunnot vapautuvat todennäköisimmin alueilla ja osoitteissa, joista valtaväestöä hakeutuu pois.

Maahanmuuttajien asumisen keskittyminen tietyille alueille ei näyttäisi olevan tietoisesta hakeutumisen seurausta. Jopa kolme neljänestä haastatelluista maahanmuuttajista vastusti ajatusta samaan etniseen ryhmään kuuluvien ihmisten keskittymisestä samalle alueelle. Haastattelussa saatujen vastausten perusteella parhaiten toiveet täyttäisi asuinympäristö, jossa olisi eritoten valtaväestöä edustavia lapsiperheitä. Haastatellut maahanmuuttajat haluavat asua pääkaupunkiseudulla parempien koulutautumis- ja työllistymismahdollisuuksien takia.

Viranomaisten esittämien lukujen valossa pääkaupunkiseudulla asumisessa ei olisi vielä tapahtunut eriytymistä. Tutkimuksen mukaan käsitys kuitenkin perustuu siihen, että asumisen jakautumista tarkastellaan kaupunginosan tai palvelupiirin tasolla kun todellisempi kuva saataisiin tarkastelemalla tilannetta kortteli- ja talokohtaisesti. Selvityksen mukaan asumisen eriytymistä olisi jo

paikoin tapahtunut ja siihen liittyvät ilmiöt ja ongelmat nähtävissä.

Selvityksessä esitettyjen muiden tietojen perusteella asumiseen liittyvät ongelmat koskevat vain osaa maahanmuuttajista eli selvitystä varten haastateltuja ryhmiä. Muita maahanmuuttajia, joita on rekrytoitu työperusteisesti, asuu arvioiden mukaan enemmän muissa kuin selvityksen kohteena olleissa kaupunginosissa.

2.2 Asumistaso

Asumisväljyys lisääntyy

Helsingin seudun asukkaiden asumisväljyys on lisääntynyt jatkuvasti ja se oli keskimäärin 35,4 huoneisto-m²/henkilö vuoden 2007 lopussa (taulukko 2, kuva 8). Keskimääräinen asumisväljyys on seudulla ollut pitkään alhaisempi kuin koko maassa keskimäärin (38,0 h-m²/henkilö).

Asumisväljyydessä ei ole kovinkaan suuria eroja seudun sisällä (liitetaulukko 2). Pääkaupunkiseudun suurissa kaupungeissa keskimääräinen väljyys vaihtelee 34–36 h-m²/henkilö ja kehyskunnissa 36–39 h-m²/henkilö. Tätä väljempää asuminen on Kauniaisissa (45 h-m²/henkilö) ja Sipooissa 41 (h-m²/henkilö).

Ahtaasti asuminen vähenee tasaisesti

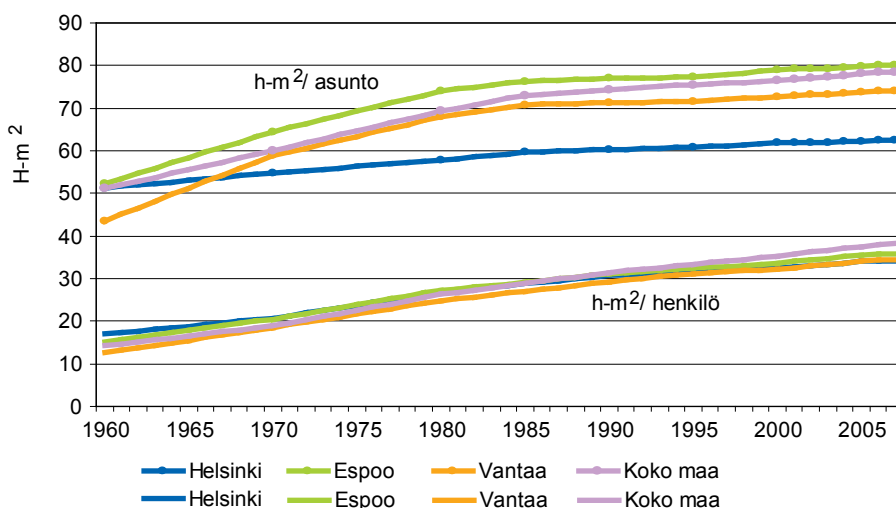
Ahtaasti asuminen vähenee tasaisesti: ahtaasti asuvia asuntokuntia¹² oli vuoden 2007 lopussa Helsingin seudulla 10 prosenttia kaikista asuntokunnista (liitetaulukko 4). Ahtaasti asuvien asuntokuntien osuus on seudulla lähes sama kuin koko maassa keskimäärin. Ahtaasti asuvia asun-

¹² Ahtaasti asuminen: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, keittiötä ei lasketa huoneeksi

Taulukko 2. Keskeisiä asuindikaattoreita Helsingin seudulla ja koko maassa vuonna 2007

	Pääkaupunki-seutu	Kehyskunnat	Helsingin seutu	Koko maa
Rakennuskanta, milj. k-m ²	74,3	20,4	94,7	413,7
- asuinrakennukset milj. k-m ²	45,8	14,1	59,9	264,2
Asuntokanta, kpl	525 912	133 217	659 129	2 731 826
- kerrostaloasuntoja %	75,0	35,2	66,9	44,1
- pientaloasuntoja %	23,9	63,5	31,9	53,9
- omistusasuntoja %	49,4	66,9	52,9	59,2
- vuokra-asuntoja %	40,5	23,3	37,0	30,2
Asuntojen keskikoko, h-m ²	68,2	87,5	72,1	78,0
Asutuskunnat, kpl	490 592	124 631	615 223	2 476 505
- keskikoko, hlö	2,0	2,3	2,1	2,1
- lapsiperheitä %	22,6	32,0	24,5	23,7
- yksin asuvia %	44,3	32,7	41,9	40,4
Asumisväljyys, h-m ² /hlö	34,6	37,9	35,4	38,0

Lähde: Tilastokeskus 2008



Kuva 8. Asuntojen keskikoko ja asumisväljyys (Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus 2008)

tokuntia oli Helsingin seudulla vuoden 2007 lopussa lukumääräisesti 60 000 kappaletta.

Ahtaasti asuminen on jakautunut melko tasaisesti koko Helsingin seudulle. Helsingin pienet asunnot eivät näy suurena ahtaasti asuvien määränä sen vuoksi, että Helsingissä on myös enemmän pieniä asuntokuntia kuin muualla.

Asunnottomuus vähenee hitaasti

Pidemmällä tähtäyksellä asunnottomuus on saatu vähenemään kaikilla kasvupaikkakunnilla. 1980-luvun puolivälistä, jolloin asunnottomuutta alettiin seurata kuntakyselyin, asunnottomuus on vähentynyt noin 10 000 henkilöllä. Erityisesti se on vähentynyt pääkaupunkiseudulla, missä

kunnat ovat tehneet asunnottomuuden vähentämisen puolesta pitkäjänteistä, useiden eri hallinnonalojen välistä yhteistyötä.

Suomessa on yhteensä noin 7 400 asunnottomia, joista yksinäisiä asunnottomia on hieman yli 7 000. Heistä pääkaupunkiseudulla on noin 4000. Asunnottomien perheiden määrä on noin 350, ja näistä yli puolet on Helsingissä. Kaksi kolmannesta kaikista asunnottomista asuu kymmenessä suurimmassa kaupungissa. Osassa näistä kaupungeista asunnottomuutta on onnistuttu vähentämään, mutta mm. Helsingissä ja Espoossa asunnottomuus on lisääntynyt vuoden 2007 aikana.

Suurin osa yksinäisistä asunnottomista on miehiä. Naisia on noin viidennes, nuoria vajaa viidennes ja maahanmuuttajia noin neljä prosenttia. Helsinki ja Espoo arvioivat, että kaikista yksinäisistä asunnottomista yli puolet on pitkäaikaisasunnottomia.¹³

Aivan viime aikoina on tullut esiin huolestuttavia tietoja asunnottomuuden lisääntymisestä ja siirtymisestä uusiin väestöryhmiin: asunnottomien joukossa näyttäisi olevan aikaisempaa enemmän naisia ja nuoria ikäluokkia. Vielä ei voida sanoa, onko tämä ohimenevä kehityskulku.

2.3 Asumismenot

Monissa Länsi-Euroopan maissa asuminen vie yhä suuremman osan kulutuksesta. Myös Suomessa asumisen osuus kotitalouksien kulutusmenoista näyttää jatkavan kasvuaan¹⁴. Taustalla on niin asumistason jatkuva nousu kuin rakennusalan tuottavuuden hidas kehitys verrattuna yksinkertaisempiin ja myös globaalimman kilpailun kohteena oleviin tuotteisiin. Asuminen ja asumiseen liittyvä energiankäyttö on kotitalouksien suurin kulutuserä, jonka osuus on ollut nousussa. Asumisen ja sen vaatiman energian osuus kulutuksesta, kun myös laskennalliset menot eli asuntoon sijoitettu pääoma otetaan huomioon, oli 28 prosenttia vuonna 2006, kun vuonna 1985

vastaava osuus oli 20 prosenttia (Tilastokeskuksen kulutustutkimus).

Maksukykyvertailujen mukaan asunnonhankkijoiden maksukyky on viime vuosina heikentynyt asuntohintojen noustessa. Syynä ovat ensin olleet tuloja voimakkaammin nousseet asuntojen hinnat ja vuodesta 2006 noussut asuntolainojen korkotaso (Asumisen ja rakentamisen vuosikirja 2007). Korkomenot ovat lyhyessä ajassa kaksinkertaistuneet. Samalla inflaatio on Suomessa vauhdittunut.

Alueittain erot asumisen hinnoissa ovat suuret. Taulukossa 3 on verrattu pääkaupunkiseudun keskituloja ja vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhintaa koko maahan. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta oli 50 prosenttia korkeampi pääkaupunkiseudulla vuonna 2006. Pääkaupunkiseudun tulotasokin on korkeampi, silti nettotulotasoon suhteutettuna asumisen neliöhinta jäi pääkaupunkiseudulla kolmanneksen (33 prosenttia) koko maata korkeammaksi vuonna 2006. Mikäli kotitalouksien pienempi koko pääkaupunkiseudulla otetaan huomioon, pääkaupunkiseudun asuntojen hintataso suhteessa tuloihin oli neljänneksen (22 prosenttia) korkeampi kuin koko maan. (Tulonjakotilasto 2006, Asuntojen hintatilasto 2006.) Pellervon tutkimuslaitoksen selvityksen mukaan asumismenoissa olevien erojen vuoksi maksukykyä tarvitaan etenkin pääkaupunkiseudulla eli vähintään 3 000 euron kuukausitulot.

Taulukko 3. Kotitalouksien tulot euroa/vuosi, vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta/m² sekä suhteellinen hintaero pääkaupunkiseudulla ja koko maassa vuonna 2006 (Lähde: Juntto 2008, Tilastokeskus)

	Kotitalouksien vuositulo		Asuntojen keskihinta euroa/ m ²	Kotitalouskoko
	brutto	netto		
Pääkaupunkiseutu	53 785	39 376	2 783	1,99
Koko maa	45 730	34 975	1 853	2,13
Pääkaupunkiseutu/ koko maa	1,18	1,13	1,50	0,92
Hintaero/ tuloero %	27	33	35	
Hintaero/ tuloero/ kotitalouskoko %	17	22	26	
Lähde: Juntto 2008, Tilastokeskus				

¹³ Ks. tarkemmin www.ara.fi > "Asunnottomuus vähenee, mutta hitaasti", lehdistötiedote 12.3.2008 ja www.ara.fi > Tilastot > ARA:n selvityksiä > Asunnottomat 2007

¹⁴ Ks. tarkemmin: Anneli Juntto: Asumisen muutos ja tulevaisuus; Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 33/2008; www.ymparisto.fi > Palvelut ja tuotteet > Julkaisut > Suomen ympäristö > Suomen ympäristö –sa... > SY33/2008 Asuntojen muutos ja tulevaisuus

Taulukko 4. Keskimääräiset asumismenot vuonna 2005 asunnon hallintasuhteen mukaan

	Euroa / vuosi		Euroa/ kk	
	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot
Helsinki	4 130	5 880	344	490
Espoo	5 147	5 982	429	499
Vantaa	4 644	5 747	387	479
Muu Suomi	3 723	4 890	310	408

Lähde: Lankinen 2008, Helsingin kaupungin tietokeskus

Pääkaupunkiseudun osalta on saatu yksityiskohtaisempia tietoja asumismenoista Tilastokeskuksen vuonna 2005 tekemästä kulutustutkimuksesta. Tutkimuksen otantaa laajennettiin alkuperäisestä pääkaupunkiseudun osalta, jotta saatiin riittävän suuri aineisto luotettavien johtopäätösten tekemistä varten. Aineistoa on analysoitu vielä julkaisemattomassa Helsingin kaupungin tietokeskuksen laatimassa selvityksessä¹⁵.

Asuntovelkojen korot ja pääomalyhennykset muodostavat velkaisessa omistusasunnossa eläville usein merkittävän menoerän. Tämän ohella tulevat sähkölaskut, lämmityskulut, vakuutukset, tontin vuokrat ynnä kiinteistövero. Vuokralaisilla maksettavaa on vuokran lisäksi tavallisesti sähkölasku ja vesimaksu.

Asumismenojen taso Helsingissä ei näytä korkealta verrattuna siihen keskusteluun, jota asiasta normaalisti käydään. Selitys tähän löytyy jakaumasta. Asuntovelkaisuutta esiintyy Helsingissä selvästi harvemmin kuin naapurikaupungeissa. Myös asuntojen kokoero saattaa kompensoida korkeampia neliökustannuksia. Tämän vaikutus erottuu selvästi tarkasteltaessa asumismenojen jakaumia.

Pääkaupunkiseudun kaupungeille on ominaista, että tietty osa kotitalouksista selviää jokseenkin pienillä asumismenoilla, kun samaan aikaan huomattavan suuri osa maksaa korkeita kuukausimenoja. Muualla Suomessa tätä ryhmää on suhteellisesti vähemmän. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat ovat kalliit markkinoille tuleville

asunnontarvitsijoille, mutta eivät enää niille, jotka ovat tulleet aikaisemmin ja ovat tyytyväisiä valintaansa.

Hallintasuhteen mukainen erittely tuo esille eroja omistus- ja vuokra-asukkaiden välillä (taulukko 4). Helsingissä omistusasukkaista valtaosa jakautuu melko tasaisesti asumismenojen perusteella muodostettuihin kymmenyksiin. Vain alimmissa luokissa on keskimääräistä vähemmän tapauksia ja ylimmässä noin kaksinkertaisesti verrattuna tasaiseen jakautumaan. Espoossa ja Vantaalla korkeiden asumismenojen osuus nousee tätäkin selvästi korkeammalle.

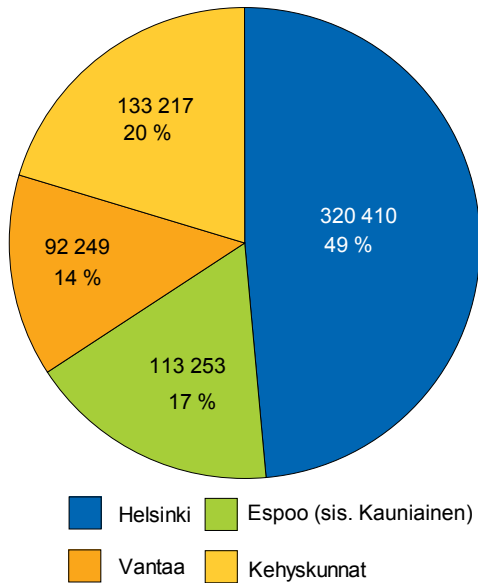
Vuokra-asuntojen menorakenne poikkeaa edellisestä. Alle 4 000 euron vuosivuokrat jäivät vuonna 2005 harvinaisiksi, kun taas yli 6 700 euron vuokria maksoi Espoossa 73 prosenttia, Helsingissä 67 prosenttia, Vantaalla 67 prosenttia ja muualla Suomessa 52 prosenttia asukkaista.

2.4 Asuntokannan määrä ja rakenne

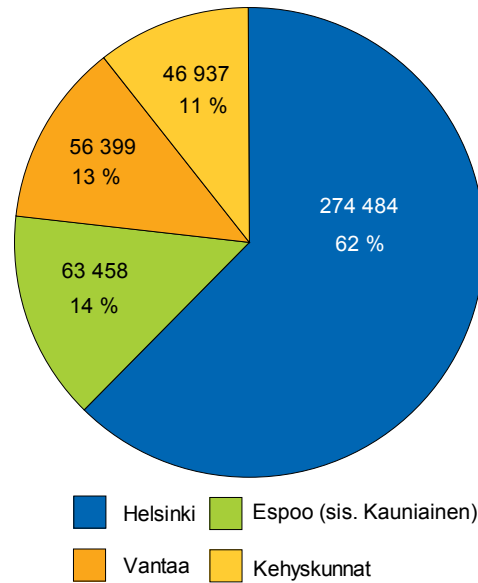
Helsingin seudun asuntokanta on lisääntynyt tasaisesti ja oli lähes 660 000 asuntoa vuoden 2007 lopussa (taulukko 2). Tämä on 24 prosenttia koko maan asunnoista.

Seudun asunnoista on Helsingissä 49 prosenttia, Espoossa (ml. Kauniainen) 17 prosenttia, Vantaalla 14 prosenttia ja kehyskunnissa 20 prosenttia (kuva 9).

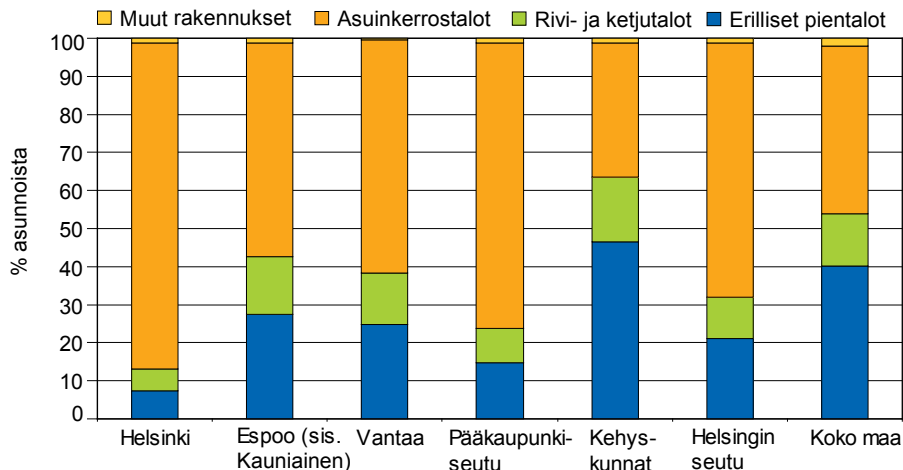
¹⁵ Tutkimusraportin työnimi: Asuminen. tulot ja varallisuus pääkaupunkiseudulla; tekijä Markku Lankinen, Helsingin kaupungin tietokeskus



Kuva 9. Helsingin seudun asuntokanta alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 10. Helsingin seudun kerrostaloasunnot alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja. (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 11. Asuntokanta talotyypeittäin vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).

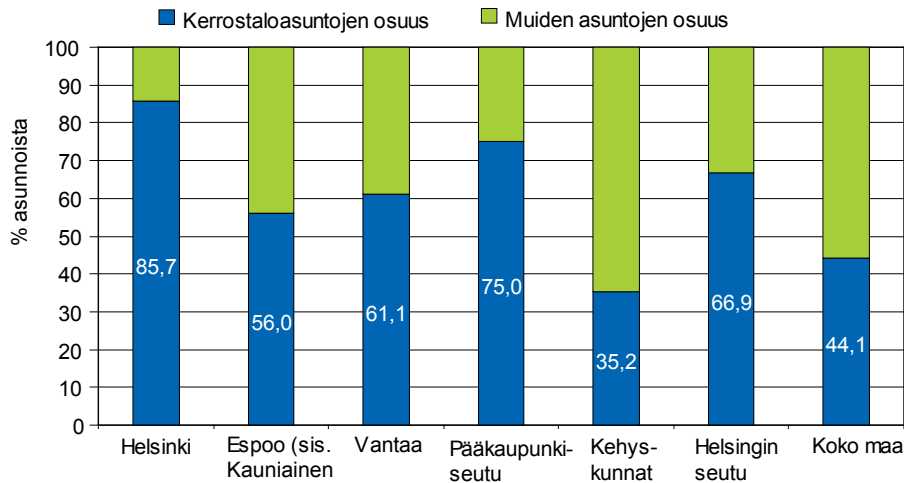
Pääkaupunkiseudulla kerrostaloja, pientaloja kehysalueella

Kaksi kolmannesta Helsingin seudun asunnoista (67 prosenttia) on kerrostaloissa (kuvat 11 ja 12). Tämä korostuu pääkaupunkiseudulla (75 prosenttia) ja erityisesti Helsingissä (86 prosenttia). Seudun kerrostaloasunnoista yli 60 prosenttia sijaitsee Helsingissä, kun Espoon, Vantaan ja kehyskuntien osuus on kunkin toistakymmentä prosenttia (kuva 10).

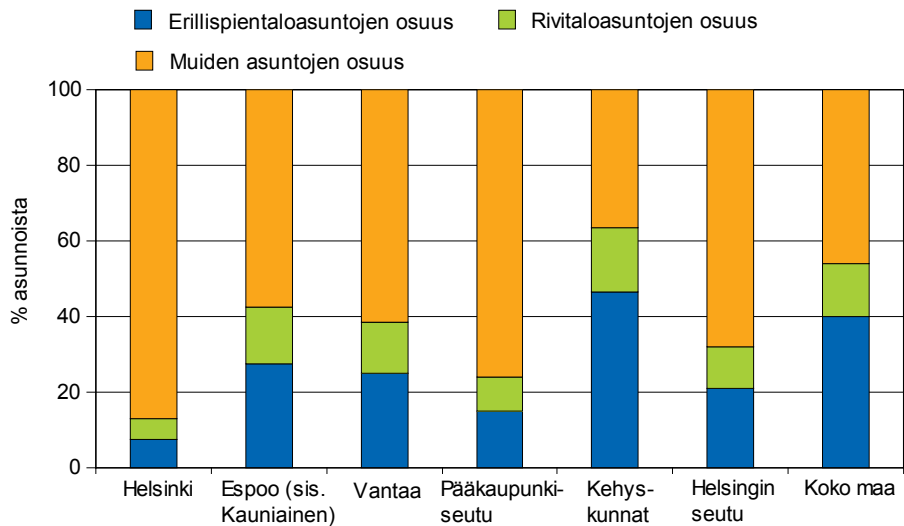
Helsingin seudun asuntokannasta 32 prosenttia eli 210 000 asuntoa on pientaloissa. Näistä kaksi

kolmasosaa on erillispientaloasuntoja (kuva 13, liitetaulukko 6).

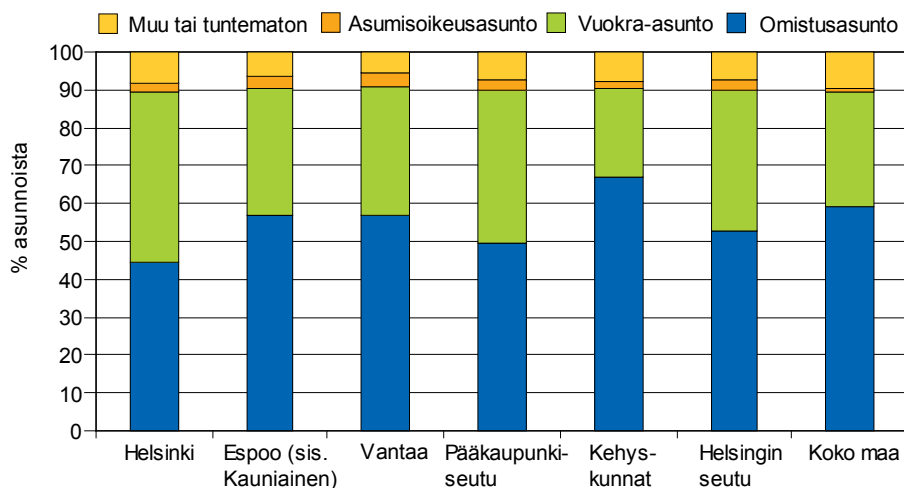
Pientaloasuminen on leimallista erityisesti kehyskunnille. Niissä kaksi kolmasosaa on pientaloasuntoja ja seudun pientaloasunnoista 40 prosenttia sijaitsee kehysalueella (kuvat 13 ja 15, liitetaulukko 6). Pientalovaltaisimpia ovat Pornainen (94 prosenttia), Mäntsälä (81 prosenttia) ja Sipoo (82 prosenttia). Suhteellisesti vähemmän pientaloja on puolestaan pääradan varren kaupungeissa: Kerava (38 prosenttia), Hyvinkää (46 prosenttia) ja Järvenpää (55 prosenttia).



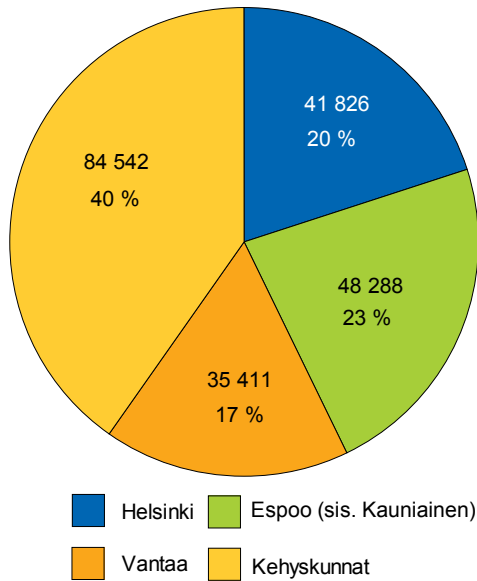
Kuva 12. Kerrostaloasuntojen osuus asuntokannasta vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).



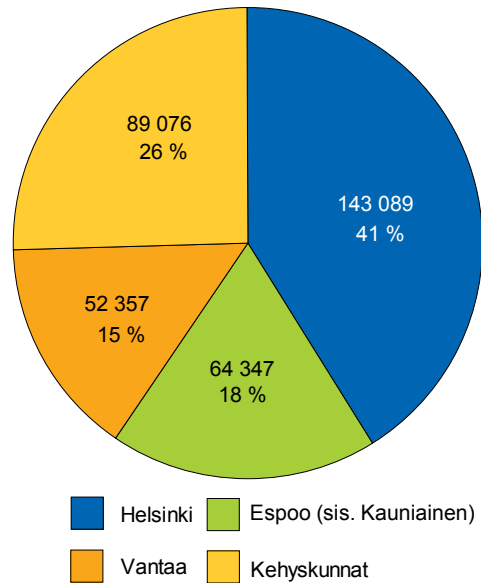
Kuva 13. Pientaloasuntojen osuus asuntokannasta vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).



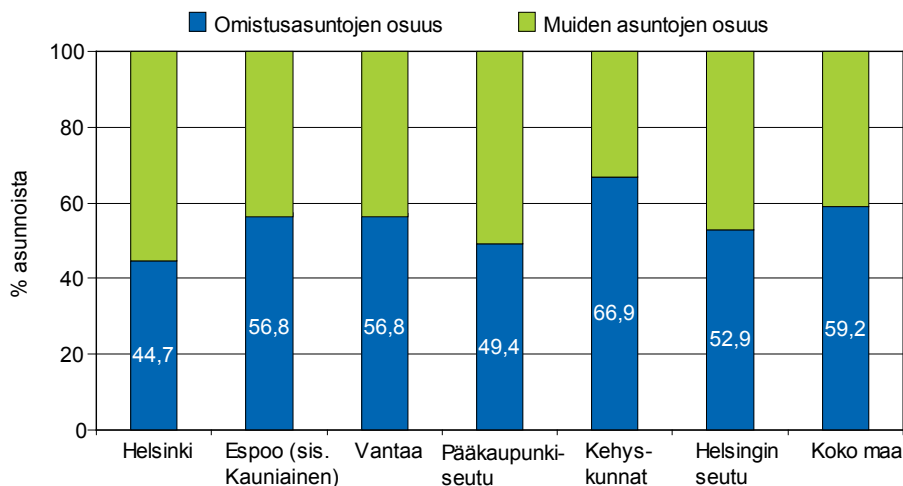
Kuva 14. Asuntokanta hallintamuodoittain vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 15. Helsingin seudun pientaloasunnot alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 16. Helsingin seudun omistusasunnot alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 17. Omistusasuntojen osuus asuntokannasta vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).

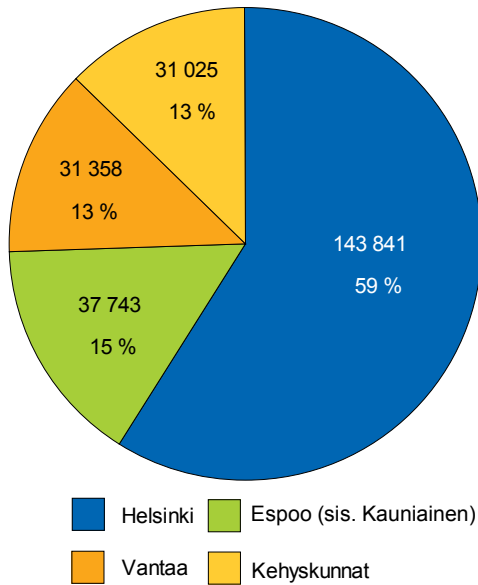
Pientalojen määrä ja osuus on merkittävä myös pääkaupunkiseudulla. Helsingin asunnoista on pientaloissa 13 prosenttia, Espoon 42 prosenttia, Vantaan 38 prosenttia ja Kauniaisten asunnoista 57 prosenttia.

Vuokra-asunnot keskittyvät pääkaupunkiseudulle

Hiukan yli puolet (53 prosenttia) Helsingin seudun asunnoista on omistusasuntoja ja runsas kolmannes (37 prosenttia) vuokra-asuntoja (kuvat 14, 16 ja 17, liitetaulukko 8). Vuokra-asuntojen osuus on seudulla korkeampi kuin koko maassa keskimäärin (30 prosenttia). Asumisoikeusasunnot ovat seudulla edelleen piene-

nä vähemmistönä (alle 3 prosenttia). Vertailuja hankaloittaa muiden tai tuntemattomien hallintamuotojen suhteellisen suuri osuus, lähes 8 prosenttia kaikista asunnoista.

Asuntokannan jakautuminen eri hallintamuotoihin noudattaa samaa alueittaista rakennetta kuin talotyyppien osalta (liitetaulukko 8). Kehyskunnissa korostuvat omistusasunnot, kun pääkaupunkiseutu ja erityisesti Helsinki ovat vuokra-asuntovaltaisempia. Omistusasuminen vallitsee erityisesti Mäntsälässä (74 prosenttia), Nurmijärvellä (74 prosenttia), Pornaisissa (82 prosenttia) ja Sipoossa (75 prosenttia). Kaikissa muissakin



Kuva 18. Helsingin seudun vuokra-asuntokanta (kaikki rahoitusmuodot) alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).

kehyskunnissa omistusasuntojen osuus on yli 60 prosenttia tai sen tuntumassa.

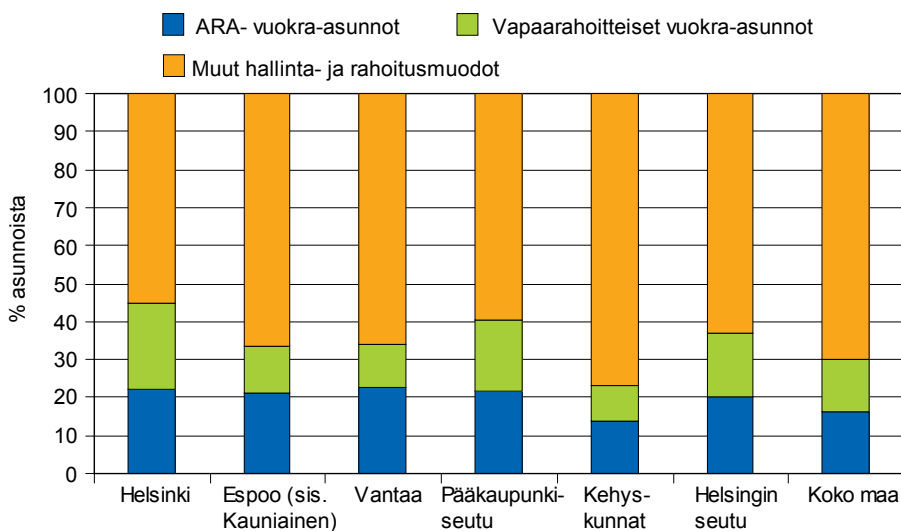
Omistusasunnot ovat suurin ryhmä myös pääkaupunkiseudulla: Espoossa ja Vantaalla niiden osuus on 57 prosenttia, Kauniainsissa 60 prosenttia. Vain Helsingissä omistusasuntoja on saman verran (45 prosenttia) kuin vuokra-asuntoja.

Vuokra-asuntoja on selvästi eniten Helsingissä, jossa sijaitsee 59 prosenttia seudun kaikkia vuokra-asunnoista, yhteensä 144 000 asun-

toa (kuva 18). Espoossa on 15 prosenttia sekä Vantaalla ja kehyskunnissa kummassakin 13 prosenttia seudun vuokra-asunnoista.

Pääkaupunkiseudun 213 000 vuokra-asunnosta yli puolet, 115 000 asuntoa eli 54 prosenttia, on ARA-vuokra-asuntoja¹⁶. Selvä enemmistö näistä, 43 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista, on aravalainalla rahoitettuja (taulukko 5). Vaikka korkotukivuokra-asunnot ovatkin lisääntyneet jatkuvasti¹⁷ viime vuosina, on niiden osuus vieläkin vain 11 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Pääkaupunkiseudulla on myös merkittävä määrä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja: 98 000 asuntoa eli 46 prosenttia vuokra-asuntokannasta. Kehyskunnissa ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista vuokra-asunnoista on jopa suurempi (59 prosenttia) kuin pääkaupunkiseudulla, mutta tämä johtuu suhteellisen vähäisestä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrästä (kuva 19).

Helsingin seudun ARA-vuokra-asunnoista 52 prosenttia ja vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista kaksi kolmannesta (66 prosenttia) on Helsingissä (kuvat 20 ja 21). Sekä Espoossa että Vantaalla on suurempi osa seudun ARA-vuokra-asunnoista (18 ja 16 prosenttia) kuin vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista (12 ja 10 prosenttia). Kehyskuntien osuus on 14 prosenttia ARA-vuokra-asunnoista ja 12 prosenttia vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista.



Kuva 19. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).

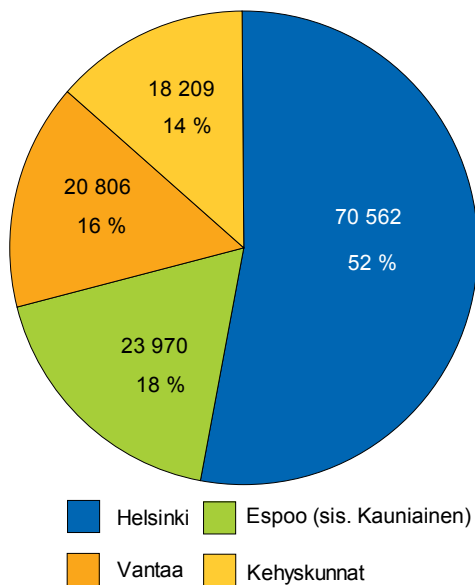
¹⁶ Valtion asuntorahasto ARA:n (aikaisemmin Asuntohallituksen) aravalainoilla ja korkotukilainoilla rahoitetut asunnot

¹⁷ Vuodesta 2008 lähtien ei enää myönnetä uusia aravalainoja

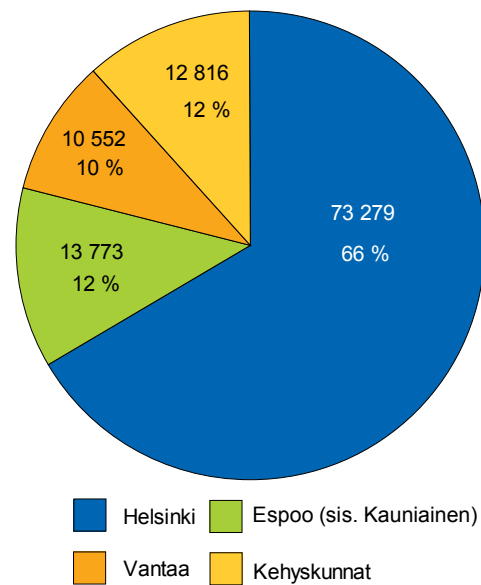
Taulukko 5. Vuokra-asumisen tunnuslukuja 2007

	Pääkaupunki-seutu	Kehyskunnat	Helsingin seutu	Koko maa
Vuokra-asunnot, kpl	212 942	31 025	243 967	824 082
aravavuokra-asunnot %	42,7	51,5	43,9	46,9
korkotukivuokra-asunnot %	11,4	7,2	10,9	7,7
muut vuokra-asunnot %	45,8	41,3	45,3	45,4
Asuntokunnat vuokra-asunnoissa, kpl	206 760	29 736	236 496	764 333
Asuntokunnat vuokra-asunnoissa, %	42,1	23,9	38,4	30,9

Lähde: Tilastokeskus 2008



Kuva 20. Helsingin seudun ARA-vuokra-asunnot (arava ja korkotuki) alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 21. Helsingin seudun vapaarahoitteiset vuokra-asunnot alueittain vuoden 2007 lopussa, asuntoja (Lähde: Tilastokeskus 2008).

Asuntojen koko kasvaa tasaisesti

Asuntojen keskikoko¹⁸ kasvaa hitaasti mutta varmasti. Koko maassa asuntojen keskikoko oli vuoden 2007 lopussa 78 m², mutta Helsingin seudulla 72 m² (taulukko 2). Ero johtuu pääasiassa kerrostalo- ja vuokra-asuntojen suuremmasta osuudesta Helsingin seudun asuntokannassa.

Asuntojen koko vaihtelee selvästi talotyypeittäin ja hallintamuodoittain. Helsingin seudun asunnot ovat kaikissa talotyypeissä keskimäärin hiukan suurempia kuin koko maassa keskimäärin (kuva 22). Erillispientalojen keskikoko on kehyskunnissa hiukan suurempi (115 m²) kuin pääkaupunkiseudulla (111 m²). Suurimmat erillispientalot ovat

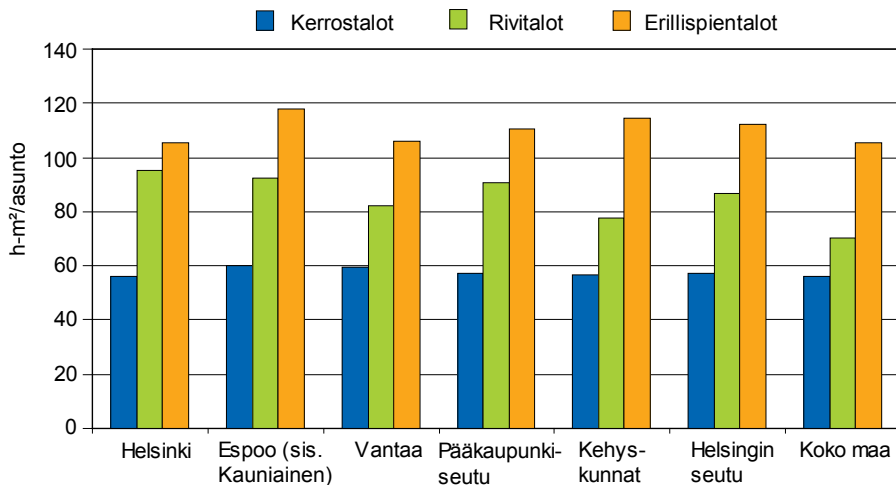
Espoossa (ml. Kauniainen), jossa ne ovat keskimäärin 118 m²:n kokoisia.

Rivitalojen kohdalla ero on päinvastainen: pääkaupunkiseudun rivitaloasunnot ovat keskimäärin 91 m²:n kokoisia, kun kehyskunnissa keskikoko on 78 m². Suurimmat rivitaloasunnot ovat Helsingissä: keskimäärin 95 m².

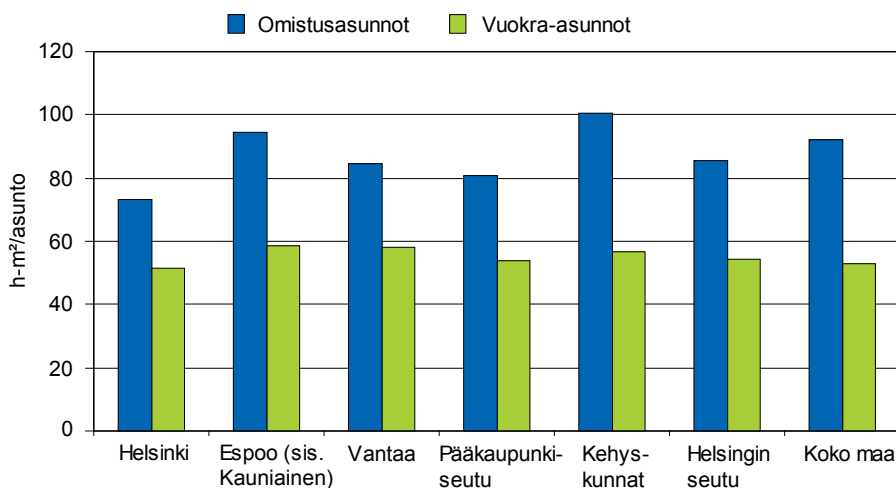
Kerrostaloasuntojen koko ei juurikaan vaihtele seudun sisällä: ne ovat sekä pääkaupunkiseudulla että kehysalueella keskimäärin 57 m²:n suuruisia.

Hallintasuhteen mukaiset asuntokoot seuraavat talotyypeittäistä kokojakautumaa. Vuokra-asun-

¹⁸ Tässä raportissa käytetään mittarina huoneistoalaa (huoneisto-m², h-m²)



Kuva 22. Asuntojen keskimääräinen koko alueittain ja talotyyppin mukaan vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 23. Asuntojen keskimääräinen koko alueittain ja hallintamuodoittain vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).

not sijaitsevat pääsääntöisesti kerrostaloissa ja niiden keskikoko on kaikilla alueilla alle 60 m² (kuva 23). Omistusasuntojen keskikoko vaihtelee enemmän ja se on suurin, lähes 100 m² Espoossa (ml. Kauniainen) ja kehyskunnissa.

Pienet asunnot Helsingissä

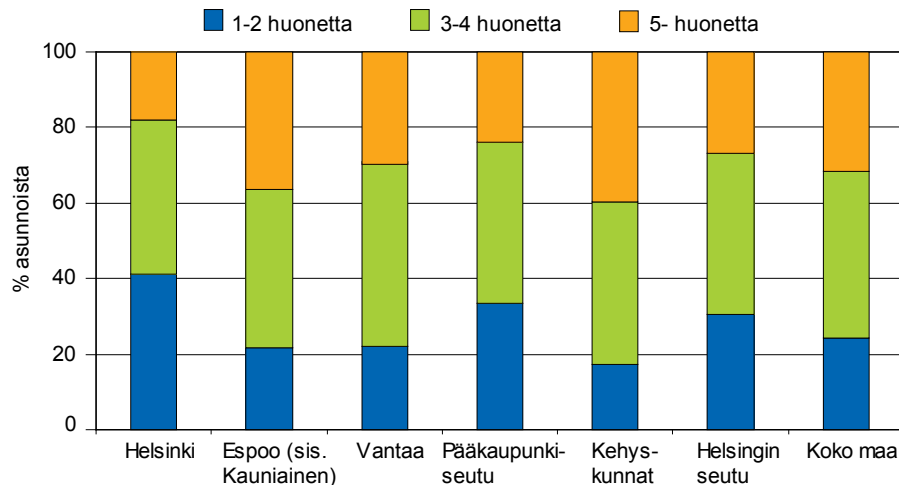
Vastaavat erot näkyvät eri huoneistotyyppien keskinäisissä osuuksissa (kuva 24, liitetaulukko 7). Pienten huoneistojen (1–2 huonetta) osuus on Helsingin seudulla selvästi suurempi (30 prosenttia) kuin koko maassa (24 prosenttia). Tämä ero johtuu pääasiassa Helsingistä, jossa niiden osuus on 41 prosenttia. Helsingin asuntokannasta peräti 18 prosentissa on vain yksi asuinhuone.

Suuria, vähintään viiden huoneen asuntoja on Helsingin seudulla runsas neljännes kaikista asunnoista. Kehyskunnissa niiden osuus on 40 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 24 prosenttia.

Tässäkin suhteessa Helsinki poikkeaa muista: siellä osuus on 18 prosenttia, kun se on Espoossa 36 prosenttia, Vantaalla 29 prosenttia ja Kauniainissa peräti 55 prosenttia. Suuria asuntoja on suhteessa runsaasti myös Pornaisissa (57 prosenttia) ja Sipoossa (53 prosenttia asunnoista).

44 000 asuntoa vailla vakinaisia asukkaita

Helsingin Seudun asunnoista 93 prosenttia on vakituudessa asuinkäytössä ja 7 prosenttia vailla vakituksia asukkaita (liitetaulukko 5). Vailla vakituksia asukkaita olevat asunnot ovat joko tyhjillään tai niissä asutaan tilapäisesti, ts. asukkailla on vakituinen asunto muualla. Tyhjillään asuntoja on asukkaiden vaihtumisen, korjausten, myytävänä olon, perinnönjakojen tms. tilapäisten syiden takia tai pidempiä aikoja esim. huonon kunnan takia. Osa asuntokannasta on myös todellisuudessa loma- tms. muussa kuin asuntokäytössä. Rekisterien mukaisessa asuntokannassa on mu-



Kuva 24. Asuntokanta huoneluvun mukaan vuoden 2007 lopussa, kun keittiö lasketaan huoneeksi (Lähde: Tilastokeskus 2008).

kana aina jonkun verran rekisterivirheitä sekä heikkokuntoista tai muuten ”epämääräistä” kantaa, joka poistuu kannasta aikanaan purkamisen, rekisteritarkistusten yms. kautta.

Tilapäisesti asutut asunnot ovat sellaisten henkilöiden käytössä, jotka ovat vakituisesti kirjoilla toisella paikkakunnalla. Ne voivat myös olla nk. kakkosasuntoja, joita käytetään enemmän tai vähemmän vakituisesti asuntoina mutta asukkaat eivät ole niissä kirjoilla. Tällaisia tapauksia ovat esim. opiskelijat ja toisella paikkakunnalla työskentelevät, jotka ovat säilyttäneet perhe- tms. vakituisen asuntonsa muualla.

Vailla vakinaisia asukkaita olevia asuntoja on Helsingin seudulla huomattava määrä, yhteensä 44 000 asuntoa, ja ne tulee tarkasteluissa mui- ta omana kokonaisuutenaan. Yli puolet näistä asunnoista (24 000 kappaletta) sijaitsee Helsingissä, jossa niiden osuus on 8 prosenttia koko asuntokannasta.

Vailla vakituista asukasta olevien asuntojen osuus on Helsingin seudulla hiukan pienempi kuin koko maassa keskimäärin, jossa se on runsaat 9 prosenttia. Tämä ilmiö on maan eri osissa luonteeltaan melko erilainen. Koko maan luvuissa on paljon tyhjiillä tai kesäasuntoina olevaa, vanhaa ja huonokuntoista asuntokantaa. Näitä ei ole kovinkaan merkittävästi Helsingin seudulla, koska kireä asuntotilanne pitää asunnot asun-

tokäytössä. Helsingin seudulla korostuvat sen sijaan kakkosasunnot ja muu tilapäinen asuminen sekä suhdannetilanteesta riippuva ”spekulatiivinen” tyhjiillä pito. Vaikka niiden ilmiöiden kehityksestä ei olekaan kunnollisia tilastotietoja, voidaan olettaa että niiden merkitys pikemminkin lisääntyy kuin vähenee tulevaisuudessa.

2.5 ARA-vuokra-asuntojen määrä vähentymässä

Kolmannes Suomen ARA-asunnoista Helsingin seudulla

Suomessa on 418 000 arava- tai korkotukilainalla rakennettua vuokra-asuntoa, joissa on voimassa olevia käyttö- ja luovutusrajoituksia¹⁹. Lisäksi rajoitusten alaisia asumisoikeusasuntoja on pääosin suurimmilla kasvuseuduilla yhteensä 33 000 asuntoa. ARA-asunnoista noin kolme neljäsosaa on normaaleja vuokra-asuntoja ja noin neljäsosa erityisryhmille kuten vanhuksille, vammaisille ja opiskelijoille suunnattuja asuntoja.

Yli 60 prosenttia ARA-vuokra-asunnoista on kuntien tai niiden omistamien yhtiöiden omistuksessa. Erityisryhmien asuntoja omistavat erilaiset yhdistykset ja säätiöt, jotka toimivat usein paikallisesti. Suurimmat yleishyödylliset yhteisöt (VVO, SATO, AVARA) omistavat yhteensä vajaat 59 000 asuntoa eli 14 prosenttia kaikista ARA-vuokra-asunnoista.

¹⁹ Ks. tarkemmin: ”Katsaus asumiseen 2/2008” www.ymparisto.fi > ajankohtaista > Katsaus asumiseen 2/2008 sekä: Rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot; ARA:n selvityksiä 5/2008; www.ara.fi > Tilastot > ARA:n selvitykset

Viimeisen viiden vuoden aikana normaalien ARA-vuokra-asuntojen määrä on pienentynyt noin 22 000 asunnolla. ARA on vapauttanut käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista yhteensä 19 000 asuntoa ja niitä on myös vapautunut lainoihin liittyvien rajoitusaikojen loputtua. Erityisryhmien osalta asuntomäärä on kasvanut vajaalla 5 000 asunnolla.

Helsingin seudulla on noin kolmasosa koko maan ARA-asunnoista, pääkaupunkiseudulla 27 prosenttia ja sen lähialueella 6 prosenttia. Pääkaupunkiseudun 115 000 ARA-asuntoa muodostavat runsaan viidenneksen alueen asuntokannasta.

Joka kymmenes ARA-asunto vapautuu rajoituksista pääkaupunkiseudulla

Käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista vapautuu vuosina 2008–2018 koko maassa yhteensä 63 000 asuntoa eli 15% kaikista ARA-asunnoista. Helsingin seudulla vapautuu yhteensä 19 000 asuntoa (kuva 25, liitetaulukot 9 ja 10).

Tulevien viiden vuoden (2009–2013) aikana rajoituksista vapautuvista asunnoista on 14 400 Helsingin seudulla. Pääkaupunkiseudulla rajoituksista vapautuu yhteensä 10 500 asuntoa eli joka kymmenes ARA-asunto²⁰. Vapautuvissa asunnoissa asuu arviolta 15 000–17 000 ihmistä. Vapautuvista asunnoista puolet on joko kuntien vuokra-asuntoja tai erityisryhmien asuntoja (taulukko 6). Vajaan kolmanneksen omistavat yleis-

Taulukko 6. Vuosina 2009–2013 rajoituksista vapautuvat ARA-asunnot pääkaupunkiseudulla omistajalajeittain

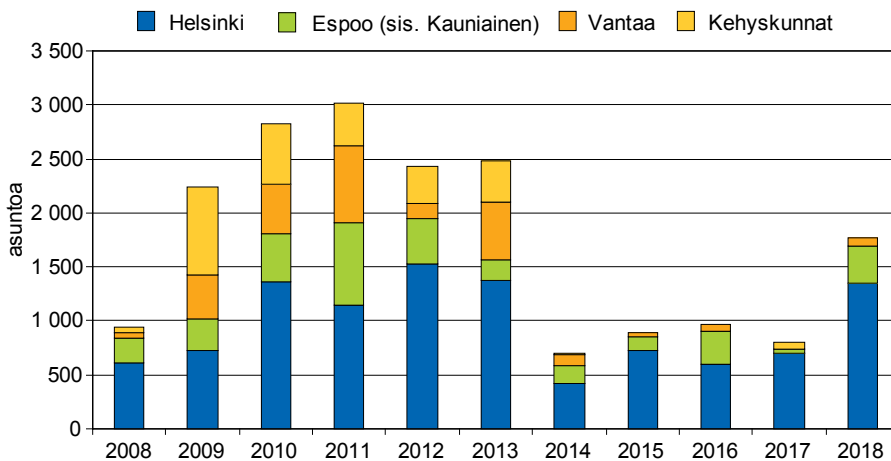
	Asuntoja	%
Kunta tai muu julkisyhteisö	3 217	31
Suurimmat yleishyödylliset	3 180	30
Erityisryhmien asuntojen omistajat	2 272	22
Muut (vakuutusyhtiöt ja muut yritykset)	1 831	17
Yhteensä	10 500	100

Lähde: ARA 2008

hyödylliset vuokra-asuntoyhtiöt kuten SATO ja VVO. Loput 17 prosenttia ovat vakuutusyhtiöiden ja muiden yritysten omistuksessa.

Lähes kaikki vuosina 2009–2013 rajoituksista vapautuvat asunnot ovat ns. jatkorajoitusten alaisia. Jatkorajoitukset ovat merkinneet sitä, että asunnoilla ovat säilyneet voimassa velvoite vuokra-asuntokäytöstä ja säädökset asukasvalinnoista. Asuntoja on voinut myydä vain ARA:n nimeämälle yhteisölle. Asuntojen myyntihinta on kuitenkin ollut vapaasti sovittavissa ja myös vuokranmääritys on ollut vapaata.

Vuodesta 2014 alkaen pääosa vapautuvista asunnoista on vuosina 1993–1997 korkotukilainoilla suurimmille kasvuseuduille rakennettuja asuntoja. Näitä asuntoja koskevat 20 vuoden ajan vuokratyövelvoite ja asukasvalintojen säättely.



Kuva 25. Rajoituksista vapautuvat ARA-asunnot vuosina 2008–2018 Helsingin seudulla (Lähde: ARA 2008).

²⁰ Ks. myös: Helsingin Sanomat 8.8.2008 ”Joka kymmenes ara-asunto vapautuu pian myyntiin pääkaupunkiseudulla”

Asuntojen säilymiseen vuokra-asuntoina ja vuokrien kehitykseen vaikuttavat keskeisesti omistajien tavoitteet asuntojen suhteen. Pääkaupunkiseudun kunnat, suurimmat yleishyödylliset yhteisöt ja erityisryhmien asuntojen omistajat pitävät jatkorajoituksista lähivuosina vapautuvat ARA-asunnot varmastikin vuokratyössä. Vuokran määrittäminen näissä asunnoissa ollut vapaata tähänkin asti, joten rajoituksista vapautuminen ei muuta näiden asuntojen asemaa tältä osin. Etenkin kasvavissa kunnissa pohditaan myös vuokra-asuntojen myyntiä. Tällöin on yhtenä tekijänä syytä ottaa huomioon rajoitusten päättyminen tulevaisuudessa. Sijoittajien kiinnostus kasvuseuduilla olevaa rajoitusten alaista ARA-asuntokantaa kohtaan kertoo siitä, että asuntoihin liittyy myös tuotto-odotuksia.

2.6 Asuntojen laatu

Asunnot melko uusia

Helsingin seudun asuntokanta on kokonaisuutena katsoen melko uutta: yli puolet muiden pääkaupunkiseudun kaupunkien kuin Helsingin (55 prosenttia) ja kehyskuntien (53 prosenttia) asuntokannasta on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Viikkain rakentamisvuosikymmen näilläkin alueilla oli kuitenkin 1970-luku (kuva 26).

Ainoastaan Helsingissä on enemmän vanhempiä asuntokantaa: lähes kolmannes asunnoista on valmistunut 1950- ja 1960-luvuilla.

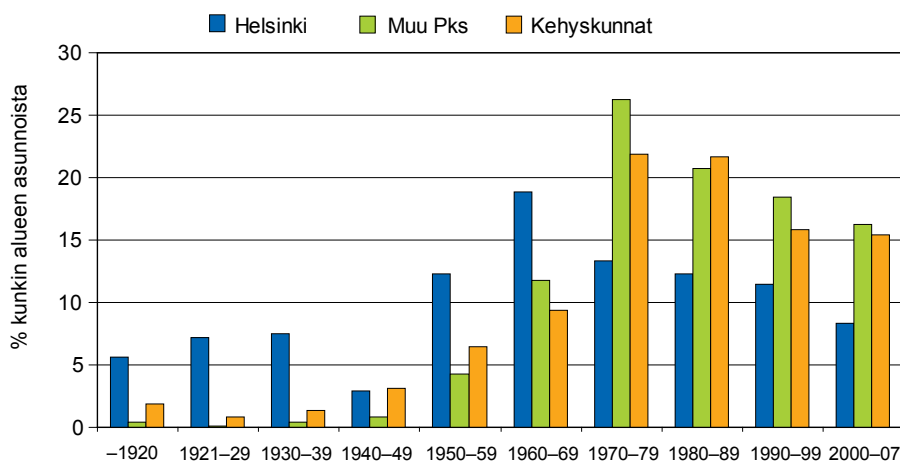
Asuntojen laatutekijät entistä tärkeämpiä

Asuntojen ja asuinrakennusten kunnosta ei Suomessa ole luotettavaa tilastotietoa. Uudis- ja korjausrakentamisen virheitä voidaan jatkuvasti tiedotusvälineissä, mutta näiden tapausten vakaavuudesta ja edustavuudesta ei ole juurikaan kattavaa tietoa. Sekä uudisrakennusten että olemassa olevien rakennusten laatutodistusten käyttöönotto kaupanteon yhteydessä osoittaa kuitenkin, että laatutekijät ovat entistä tärkeämmässä asemassa asunnonostajien valinnoissa.

Vuokra-asuntojen ajoittaiset markkinointivaikeudet ovat osoittaneet, että hinta-laatusuhteella on ratkaiseva merkitys myös vuokramarkkinoilla. Silloin, kun kaikki asunnot eivät löydä automaattisesti vuokralaisia, joutuvat vuokranantajat myös panostamaan asuntojen laatuun aikaisempaa enemmän. Suurilla vuokranantajilla on Suomessa varsin vankka osaaminen ja perinne asuntokantansa kunnossa pidossa ja kehittämisessä. Usein vuokratilat ovat ajallaan korjattuja ja ammattitaitoisemmin hoidettuja kuin omistustilat.

Varustetaso kokonaisuutena hyvä, mutta hissejä puuttuu edelleen runsaasti

Asuntojen varustetaso on Suomessa hyvä ja esimerkiksi kylpy- tai suihkutila on lähes kaikissa asunnoissa. Perusvarusteiden lisäksi on muistettava, että suomalaisessa asunnossa ovat kiintokalusteet ja pinnoitteet vakiovarusteina. Tämä helpottaa asunnon hankkimista ja vaihtamista ratkaisevasti – sekä säästää kustannuksia – ver-



Kuva 26. Helsingin seudun asuntokanta rakentamisvuoden mukaan vuoden 2007 lopussa (Lähde: Tilastokeskus 2008).

rattuna niihin maihin, jossa asukas joutuu huolehtimaan näistä asioista itse.

Vakavin varustetason ongelma on hissien puuttuminen kerrostaloista. Noin 44 000 suomalaisen kerrostalon porraskäytävästä puuttuu hissi²¹. Näissä kolmekerroksisissa tai sitä korkeammissa hissittömissä taloissa asuu noin 600 000 henkilöä, joista lähes 100 000 on yli 64-vuotiaita. Joka kolmas yli 65-vuotias kerrostaloasukas asuu hissittömässä rakennuksessa. Puolet eli 18 700 maamme vähintään kolmikerroksisista asuinkerrostaloista on hissittömiä. Ennen vuotta 1960 valmistuneista asuinkerrostaloista 71 prosenttia, vuosina 1960–1970 valmistuneista 51 prosenttia ja vuoden 1970 jälkeen valmistuneista asuinkerrostaloista 37 prosenttia on hissittömiä.

Helsingissä hissittömiä nelikerroksisia asuinkerrostaloja on 915 kappaletta, joka on lähes puolet kaupungin nelikerroksisesta rakennuskannasta. Helsingissä on runsaasti vanhaa asuinkerrostalokantaa, mutta vielä 1960–70-luvuilla valmistuneista taloista puolet on hissittömiä. Vantaalla on 309 nelikerroksista asuinkerrostaloa, joista vain 17 kappaletta on hissittömiä. Hyvinkäällä on vuonna 2007 laaditun hissiselvityksen mukaan 460 hissitöntä 3–4 kerroksista porrashuonetta, joissa on yhteensä 4 000 asuntoa. Näissä asunnoissa asuu 1 200 yli 65-vuotiasta ja alle 3-vuotiasta asukasta.

2.7 Asuntojen hinnat ja vuokrat

Hintakehitys taittunut

Asuntoraportin laatimisvaiheessa loppusyksyllä 2008 asuntomarkkinat ovat jälleen kerran muros-vaiheessa, jotkut puhuvat jopa kriisistä. Pitkään jatkunut asuntojen hintojen voimakas nousu on taittunut. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet ja hinnat ovat kääntyneet jopa laskuun, jonka useat kiinteistönvälittäjät odottavat jatkuvan vielä ensi vuonnakin.

Asuntomarkkinatilanteen nopea muuttuminen on yhteydessä maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävakaiseen tilanteeseen. Muutos alkoi Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden vaikeuksista, jotka ovat levinneet myös Eurooppaan. Suomessa asuntolainojen muutaman vuoden takainen erittäin alhainen korkotaso on noussut ratkaisevasti, vaikkakaan korot ja rahalaitosten marginaalit eivät vielä ole samalla tasolla kuin vielä 1990-luvulla. Korkojen ja muiden rahoituskustannusten nousuun on vaikuttanut myös uudelleen voimistunut inflaatio.

Hintojen nousun pysähtyminen johtuu ilmeisesti osittain siitä, että hintojen ”kipuraja” on monelta osin saavutettu. Asunnonostajien mahdollisuudet ja halukkuus rahoittaa asuntokauppojaan lainoilla on toistaiseksi loppunut tulevaisuuden näkymien epävarmuuden takia.

Markkinatilanteen muutos on johtanut uusien vaaparahoitteisten asuntotuotantohankkeiden jäädyttämiseen tai lykkäämiseen. Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kiinnostus valtion tukemaan tuotantoon onkin virinnyt uudelleen.

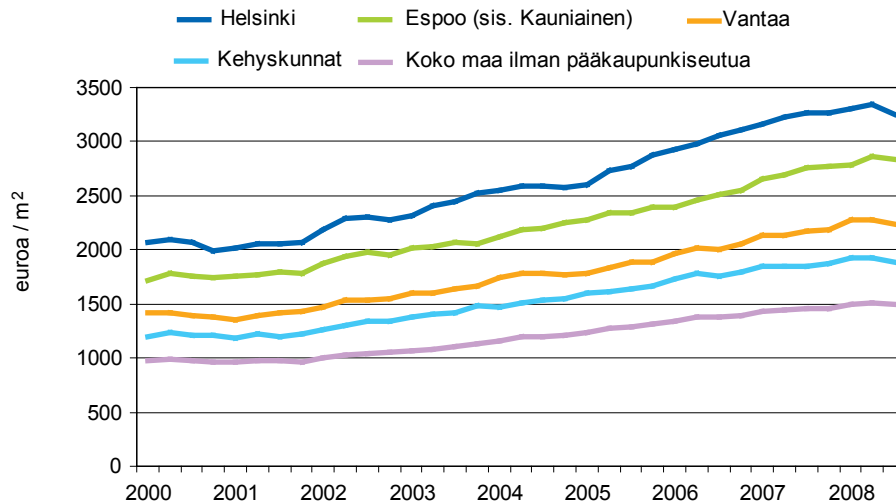
Omakotirakentajat ovat myös lykanneet hankkeitaan, mikä näkyy tonttikaupan hiipumisena ja hintojen nousun pysähtymisenä ja jopa laskemisena. YTV:n keräämien tonttikauppatietojen mukaan ovat asemakaavoitettujen pientalotonttien myyntihinnat laskeneet vuoden aikana (syyskuu 2007–syyskuu 2008) pääkaupunkiseudulla keskimäärin kolme prosenttia, kun hinnat koko vuonna 2007 nousivat lähes 15 prosenttia²².

Asuntojen hinnat nousseet pitkään

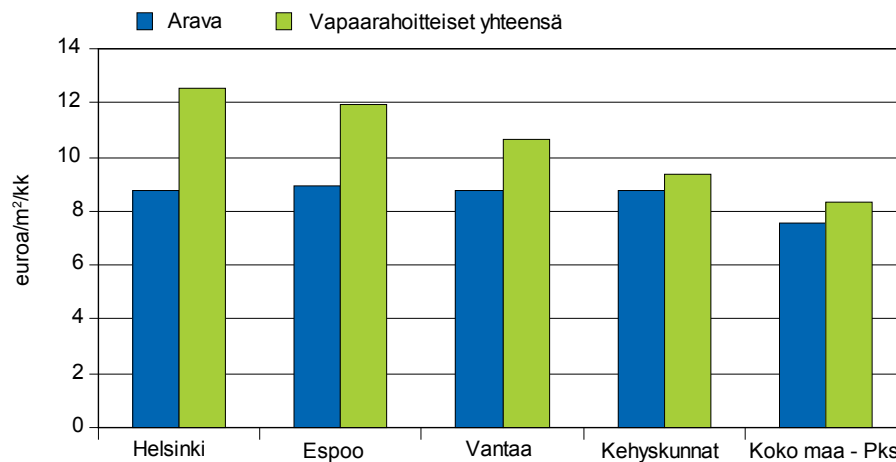
Asuntojen hinnat ovat nousseet viime aikoja lukuun ottamatta melko tasaisesti koko 2000-luvun (kuva 27). Hintojen suhteelliset erot ovat pysyneet saman kaltaisina sekä Helsingin seudun sisällä että suhteessa muuhun maahan. Helsingin hintataso on ollut jatkuvasti keskimäärin hiukan yli kaksinkertainen pääkaupunkiseudun ulkopuoliseen Suomeen verrattuna, ja absoluuttisten

²¹ Ks. tarkemmin: www.ara.fi > Noin 100 000 yli 64-vuotiasta asuu hissittömässä kerrostalossa

²² Ks. tarkemmin: www.ytv.fi > Etusivu > Seutu- ja ympäristötietoja > Asuminen ja työ > Tonttihinnat > Tonttien hinta-kehitys (uusimmat tiedot tulevat sivuille joulukuussa 2008)



Kuva 27. Asuntojen hinnat Helsingin seudulla ja koko maassa vuosina 2000–2008 III neljännes (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 28. Asuntojen keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin seudulla ja koko maassa vuonna 2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).

hintojen ero on kasvanut jo lähes 2 000 euroon neliometriä kohden. Espoon (ml. Kauniainen) muuta seutua hiukan nopeampi keskihintojen nousu vuonna 2007 on tasaantunut aikaisemmin kuin muualla Helsingin seudulla.

Vuokrissa jatkuvaa nousupainetta

Omistusasuntomarkkinoiden hiljentyminen on lisännyt paineita vuokramarkkinoilla ja vuokrien nousuun on jatkuvasti kovia paineita.

Vapaaehtoisten asuntojen vuokrissa on samanlainen alueellinen rakenne kuin omistus-asuntojen hinnoissa (kuva 28), vaikkakaan erot eivät ole niin suuria. Helsingin vuokrataso neliometriä kohden on puolitoistakertainen verrattuna pääkaupunkiseudun ulkopuoliseen Suomeen. Vuokrataso laskee siirryttäessä Espooseen, Vantaalle ja kehyskuntiin.

Aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa ei ole samanlaisia eroja alueitten välillä, koska niissä vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Näin ollen aravavuokrat ovat keskimäärin yhdeksän euroa neliometriä kohden kuukaudessa kaikissa Helsingin seudun osissa ja muualla maassa alle kahdeksan euroa.

Helsingissä aravavuokrat ovat keskimäärin jopa hiukan alhaisempia kuin muualla seudulla. Tämä johtuu pääosin siitä, että Helsingissä on runsaammin vanhempia aravavuokra-asuntoja joiden vuokrataso on alhaisempi. Helsingissä onkin muuta Helsingin seutua ja muuta maata selvästi suurempi ero vapaaehtoisten ja arava-asuntojen vuokrien välillä: ero on Helsingissä keskimäärin nelisen euroa neliometriltä kuukaudessa eli aravavuokrien taso on kolmanneksen matalampi kuin vapaaehtoisten vuokrien.

3. Asuntotilanteen kehitysnäkymiä

3.1 Maa- ja tonttitilanne

Valtion maapolitiikka

Hallitusohjelmaan, hallituksen asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan ja valtion ja kuntien väliin aiesopimukseen sisältyvät keskeisenä osana valtion maa- ja kaavoituspoliittiset toimet. Kaavoitusprosessia mm. nopeutetaan tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi ja yksityisen maan myynti kunnille on myyntivoittoverosta vapaata koskien luovutuksia ajalla 1.2.2008–31.3.2009. Hallitus päätti myös avata mahdollisuuden ko-keiluille, joissa rakentaminen voisi joillakin kokeiluun mukaan lähtevien kuntien alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä. Myös rakentamisen kustannustehokkuuteen tähtäävät niin sanotut normitalkoot on aloitettu (ks. kohta 4.13).

Hallituksen esitys kaavoituksen sujuvoittamisesta selvitysmies Lauri Tarastin työn pohjalta on ollut lausuntokierroksella. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on marraskuussa 2008 tarkistettu kokonaan Helsingin seudun osalta (ks. kohta 1.2).

Kesäkuussa 2008 annettu hallituksen esitys maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sisältää mm., että pääkaupunkiseudun kuntien yhteistyön ja asuntotonttitarjonnan edistämiseksi edellytetään yhteisen yleiskaavan laatimista Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueille.

Kuntien maapolitiikka

Ympäristöministeriö suoritti kesällä 2007 Helsingin seudun kuntien maapolitiikan asiantuntijoille kyselyn, joka täydensi elokuussa 2007 pidettyä tapaamista. Tilaisuudessa keskusteltiin maapolitiittisista toimista, jotka liittyivät Helsingin metropoliohjelman ja hallituksen asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun.

Kyselyä täydennettiin YTV:n toimesta elo–syyskuussa 2008. Tällöin kuntia pyydettiin samojen kysymysten mukaisesti raportoimaan vuoden ai-

kana tapahtuneet muutokset tai ilmoittamaan, jos muutoksia ei ollut tapahtunut. Liitteeseen 4 on koottu kyselystä laaditusta yhteenvedosta keskeistä vertailutietoa.

Kunnat korostivat kyselyissä perinteisten maapolitiittisten keinojen tärkeyttä. Useimmat kunnat pyrkivät hankkimaan rakentamiseen tarkoitettun raakamaan kunnalle ja kaavoittamaan pääasias- sa omistamiaan maita. Kuntien raakamaatilanne vaihtelee huomattavasti: monissa kunnissa on valmiina kaavoitettua maata usean vuoden asun- totuotantoa varten, mutta toiset kunnat elävät jat- kuvasti kädestä suuhun. Helsingin tilannetta pa- rantavat jatkossa suurten satama-alueiden ja muiden kohteiden vapautuminen asuntotuotan- toon sekä Sipoosta ja Vantaasta vuonna 2009 lii- tettävät alueet.

Kunnat hankkivat maata lähinnä vapaaehtoisil- la kaupoilla. Lunastuksia ja muita lainsäädännön mahdollistamia pakkokeinoja käytetään erittäin harvoin. Vapaaehtoisia maakauppoja hillitsevät ratkaisevasti maanomistajien myyntihaluttomuus, erittäin nopeasti nousseet hintaodotukset ja kun- tien maanhankintamäärärahojen pienuus. Kun- tien jatkuvana tavoitteena on kuitenkin tehostaa maanhankintaa.

Maankäytösopimuksia kunnat käyttävät varsin vaihtelevasti riippuen mm. maaomistustilantees- ta. Useimmat kunnat solmivat sopimuksia uu- delleen kaavoitettavilla alueilla, mutta niitä käy- tetään myös ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla. Sopimuksissa pyritään yleensä saamaan noin puolet kaavoituksen aiheuttamasta arvonnou- susta kunnalle kunnallistekniikan rakentamiseen yms. tarkoituksiin.

Uutena piirteenä viimeisessä kyselyssä on, että useat kunnat ilmoittivat kiinnostuksen lisäänty- neen ARA-tuotannon tontteihin. Usean vuoden hiljaiselon jälkeen tämä antaa mahdollisuuksia monipuolisemmalle tuotantorakenteelle sekä yk- sittäisten asuntoalueiden että koko seudun osal- ta.

3.2 Asemanseutujen tiivistäminen

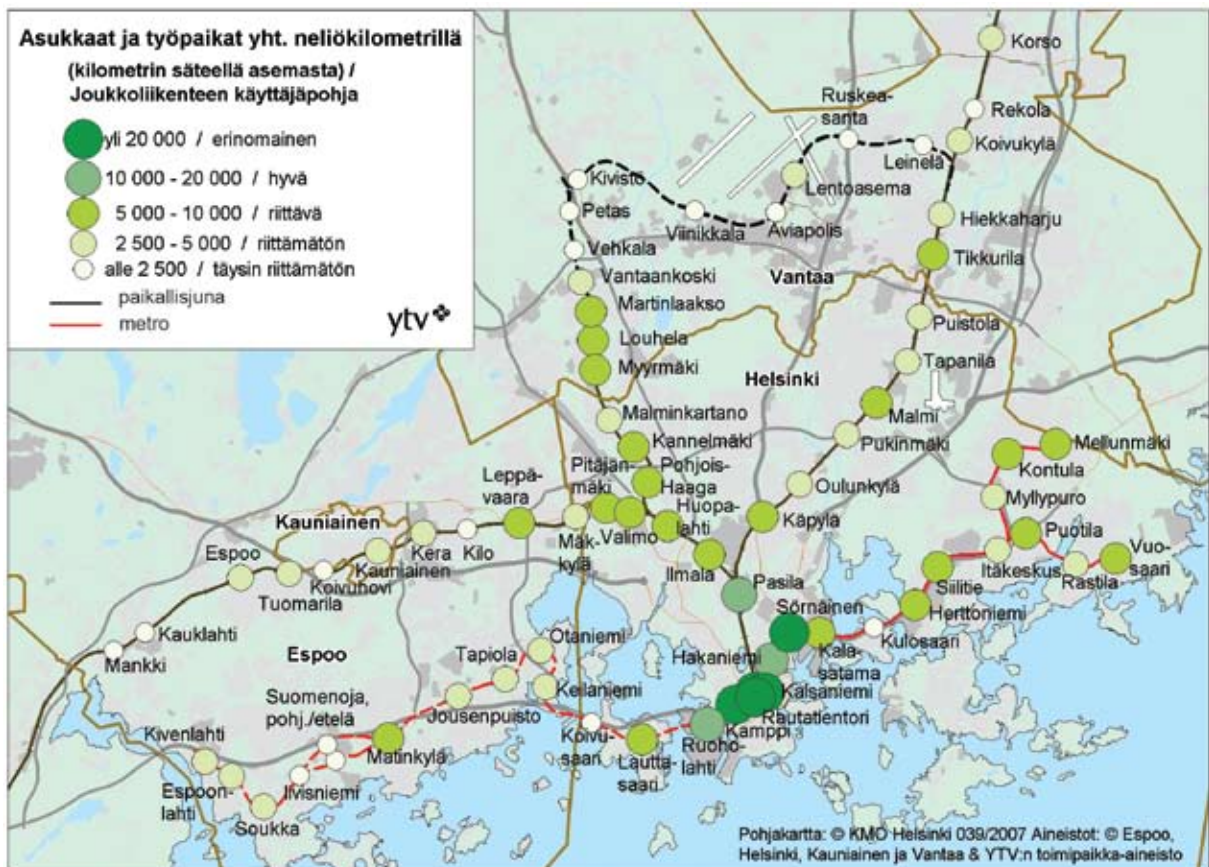
YTV:ssä on tehty tarkasteluja asuntojen ja työpaikkojen sijoittumisesta olemassa olevien ja suunniteltujen raideliikenneasemien vaikutuspiiriin (kuvat 29 ja 30)²³.

Pääkaupunkiseutu on eurooppalaisittain tarkasteltuna väljästi rakennettu. Rakennettujen alueiden aluetehokkuusluku eli rakennetun kerrosalan suhde maapinta-alaan on koko seudulla keskimäärin 0,25. Suurin osa pääkaupunkiseudun rakennetusta alueesta jää aluetehokkuudeltaan selvästi alle tämän keskimääräisen luvun.

Suuri osa nykyisistä rakennetuista alueista sijaitsee erittäin edullisesti joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ajatellen. Kolme neljästä seudun asukkaasta asuu ja yli neljä viidesosaa työskentelee ns. joukkoliikennekaupungin alueella. Va-

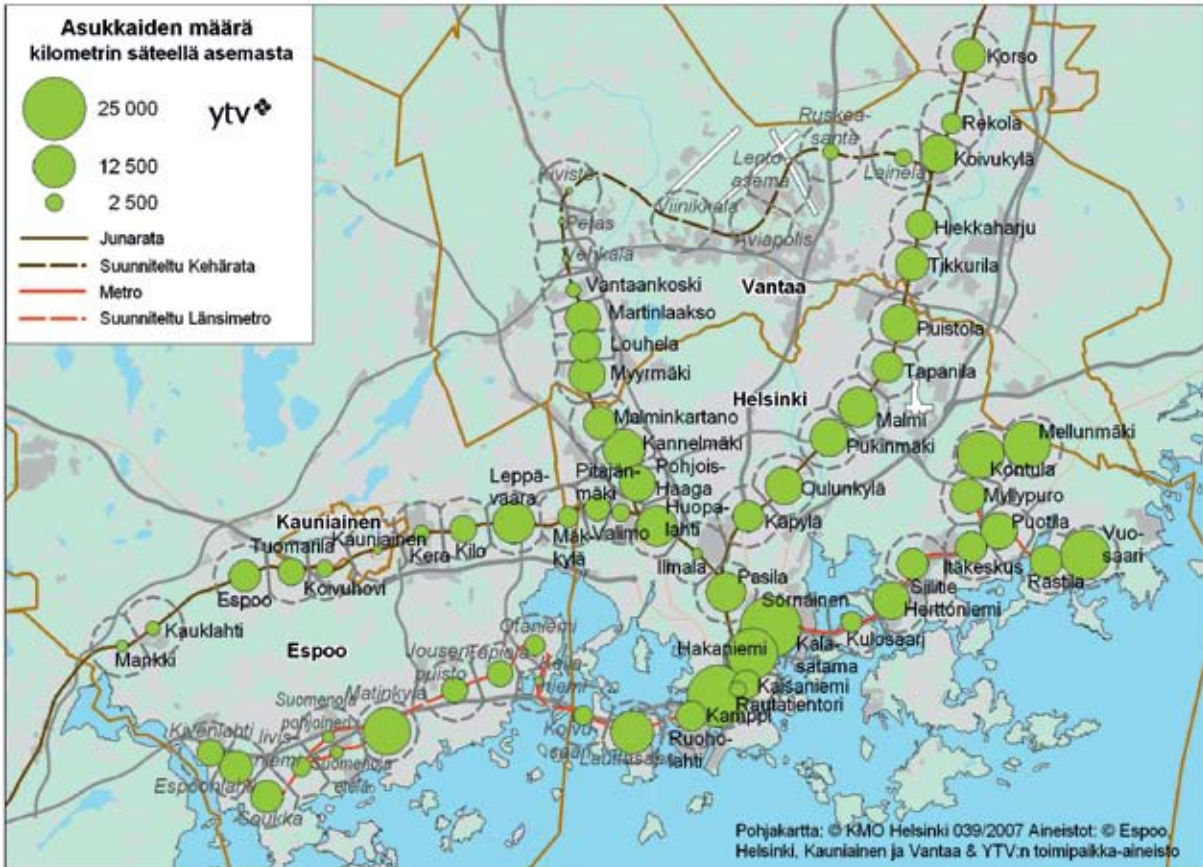
jaa puolet (44 prosenttia) seudun väestöstä asuu ja yli puolet (54 prosenttia) työpaikoista sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä lähimmästä junatai metroasemasta. Monilla asemanseuduilla jää joukkoliikenteen käyttäjäpotentiaali riittämättömäksi, kun asiaa tarkastellaan tiukalla kriteerillä.

Suurella osalla asemanseuduista asutuksen tiheys on kuitenkin riittävä joukkoliikenteen käyttäjäpotentiaalin kannalta (5000–10 000 asukasta ja työpaikkaa neliökilometrillä). Kolmella asemanseudulla tiheys ylittää luokkaan ”hyvä” eli tiheys on 10 000–20 000 asukasta ja työpaikkaa neliökilometrillä. 22 asemanseudulla väestö- ja työpaikkapohja on joukkoliikenteen kannattavuutta ajatellen ”riittämätön” tai ”täysin riittämätön” (tiheys alle 5000 asukasta ja työpaikkaa neliökilometrillä). Näillä alueilla on selkeästi täydennysrakentamisen tarvetta.

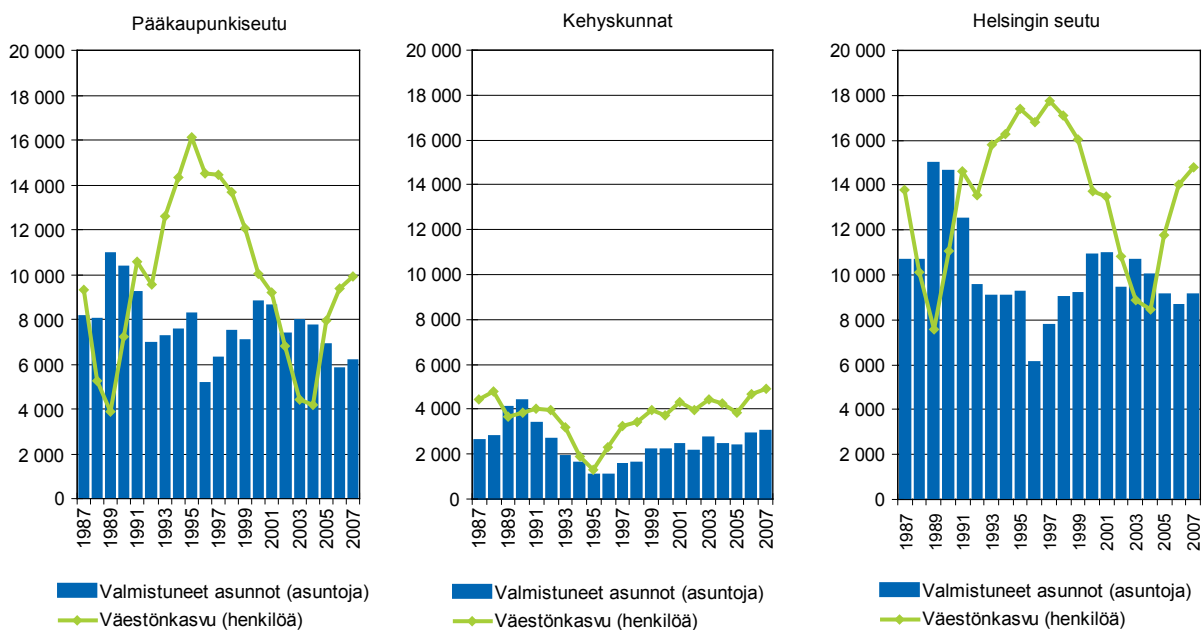


Kuva 29. Asemanseutujen joukkoliikenteen käyttäjäpotentiaalit kilometrin säteellä asemasta. Kriteerinä on asukkaiden (vuonna 2007) ja työpaikkojen (vuonna 2004) lukumäärien perusteella laskettu tiheys (YTV 2007).

²³ Ks. tarkemmin: www.ytv.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Ilmastonmuutos > Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030



Kuva 30. Asukkaiden määrä kilometrin säteellä asemasta vuonna 2007 (YTV 2008).



Kuva 31. Asuntotuotanto ja väestönkasvu Helsingin seudulla vuosina 1987–2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).

3.3 Asuntotuotanto

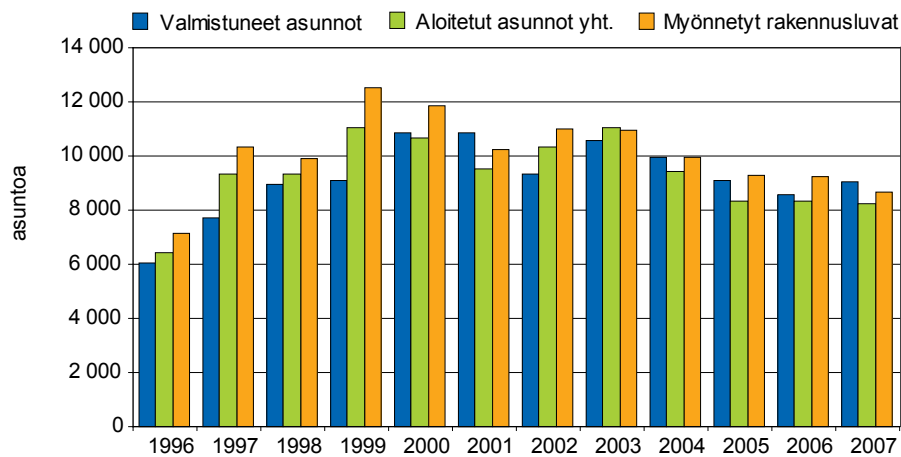
Helsingin seudun asuntotuotanto on viime vuosina pysynyt noin 9 000 valmistuneen asunnon tasolla, kun se 2000-luvun alussa oli vielä tuhatkunta asuntoa korkeammalla (liitetaulukko 11, kuvat 31 ja 32). Tämä vähentyminen on tapahtunut nimenomaan pääkaupunkiseudulla, kun kehyskuntien asuntotuotanto taas on kasvanut jatkuvasti.

Vaikka asuntotuotanto näin jakaantuikin aikaisempaa tasaisemmin seudun eri osiin (kuva 33), on kehyskuntien osuus viime vuosien asuntotuotannosta vieläkin runsaasti alle kolmannek-

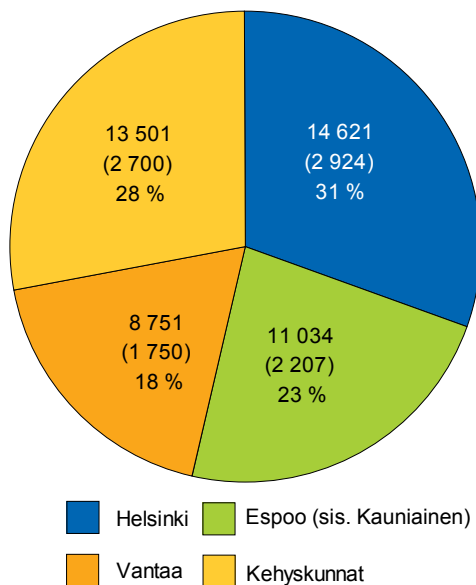
sen (28 prosenttia, keskimäärin 2 700 asuntoa vuodessa). Helsingissä valmistuu edelleen tätä enemmän asuntoa: 2 900 asuntoa vuodessa eli 31 prosenttia koko seudun tuotannosta. Espoon (ml. Kauniainen) osuus on ollut 23 prosenttia ja Vantaan 18 prosenttia.

Kerrostalojen tuotannosta on Helsingin osuus edelleen lähes puolet, 45 prosenttia. Pientalorakentamisessa kehyskuntien osuus on yhtä suuri (kuvat 34 ja 35).

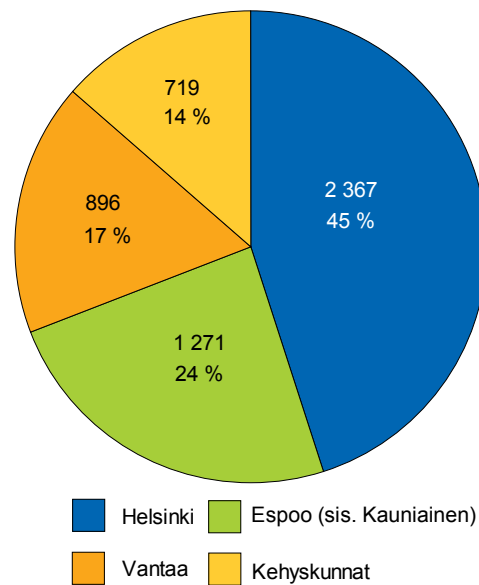
Helsingin asuntotuotannosta yli neljä viidennestä on kerrostalohuoneistoja, kun kehyskunnissa



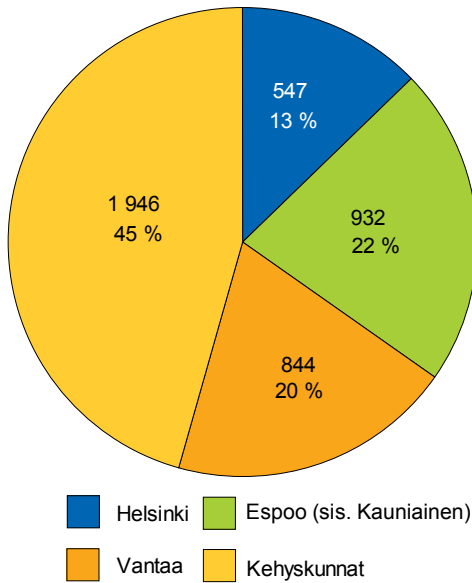
Kuva 32. Valmistuneet ja aloitetut asunnot sekä myönnetyt rakennusluvut Helsingin seudulla vuosina 1996–2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 33. Asuntotuotanto Helsingin seudulla vuosina 2003–2007, valmistuneita asuntoja yhteensä ja keskimäärin vuodessa sekä osuus koko seudusta (Lähde: Tilastokeskus 2008).



Kuva 34. Kerrostalojen rakentaminen Helsingin seudulla vuosina 2003–2007, valmistuneita asuntoja keskimäärin vuodessa ja osuus koko seudusta (Lähde: Tilastokeskus 2008).

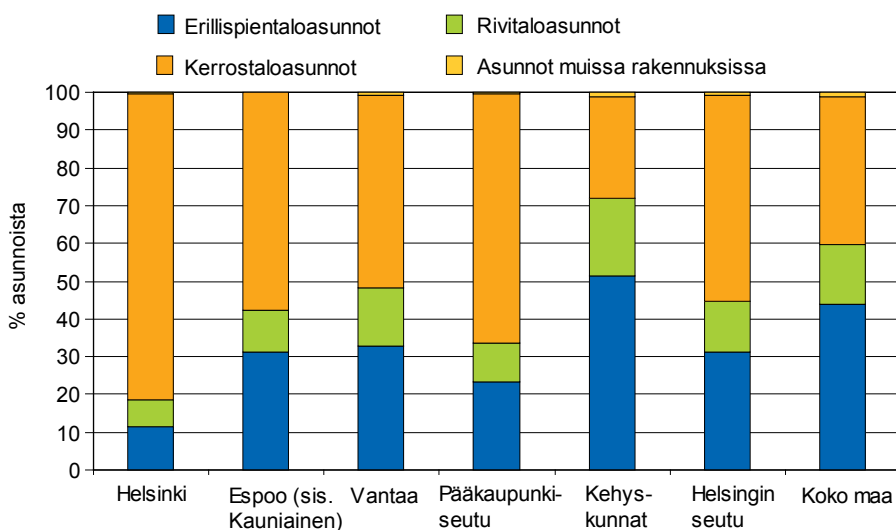


Kuva 35. Pientalojen rakentaminen Helsingin seudulla vuosina 2003–2007, valmistuneita asuntoja keskimäärin vuodessa ja osuus koko seudusta (Lähde: Tilastokeskus 2008).

pientaloasuntojen osuus on yli 70 prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista (kuva 36).

Asuntorakentamisen suhdannetilanne heikentynyt ratkaisevasti

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen²⁴ mukaan rakentamisen odotetaan vielä vuonna 2008 yltävän koko maassa 4 prosentin kasvuun, mutta ensi vuonna rakentaminen vähenee 3 prosenttia. Rakentamisen suhdannehuippu koettiin vuonna 2007, jolloin rakentamisen määrä kasvoi peräti 7,1 prosenttia.



Kuva 36. Valmistuneet asunnot Helsingin seudulla talotyyppin mukaan keskimäärin vuosina 2003–2007 (Lähde: Tilastokeskus 2008).

Asuntomarkkinoilla asuntojen kysyntää on hillinnyt lainojen ja muiden rahoituskustannusten nousu sekä kotitalouksien luottamuksen heikkeneminen. Valmiiden uusien myymättömien asuntojen määrä kasvoi selvästi jo vuonna 2007, mikä hiliitsi suunniteltujen hankkeiden käyntiinlähtöä. Sama kehitys on jatkunut vuonna 2008. Vuonna 2008 aloitetaan koko maassa 26 000 asunnon rakennustyöt, mikä on 16 prosenttia vähemmän kuin viime vuonna. Etenkin pientalojen määrät vähenevät tänä vuonna. Vuonna 2009 asuntoalotukset supistuvat näillä näkymin 23 000 asuntoon.

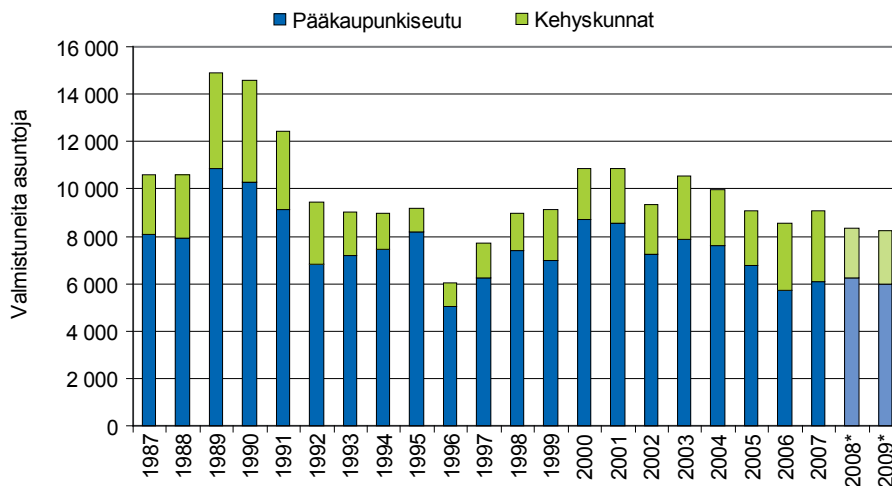
3.4 Kuntien arviot lähivuosien tuotannosta

Asuntotuotanto vähenemässä myös Helsingin seudulla

Suhdannetilanteen muutokset näkyvät selkeästi myös Helsingin seudulla. Asuntotuotanto näyttäisi kuntien arvioiden mukaan vähenevän koko Helsingin seudun osalta edelleen ja jäävän 8 100–8 300 asunnon tasolle sekä vuonna 2008 että vuonna 2009 (liitetaulukot 16–19, kuva 37). Tiedot perustuvat kuntien asuntovirkamiesten arvioihin, jotka sisältyivät heille elo–syyskuussa 2008 suoritettuun kyselyyn.

Vuosien 2008 ja 2009 asuntotuotanto alittaa siten selvästi valtion ja kuntien välisen aiesopimuksen mukaisen keskimääräisen tavoitteen,

²⁴ Ks. tarkemmin: Rakennusteollisuus TR ry: Suhdanneliite, lokakuu 2008; Rakennuslehti nro 33, 23.10.2008



Kuva 37. Asuntotuotanto Helsingin seudulla vuosina 1987–2007 ja arvio tuotannosta vuosina 2008–2009 (Lähde: Tilastokeskus ja kuntien arviot).

joka on 12 000–13 000 asuntoa vuodessa vuosina 2008–2017. Keskimääräinen tavoite on periaatteessa mahdollista kuroa kiinni kauden loppupuolella, mutta 4 000–5 000 asunnon vuosittainen alitus kauden alussa edellyttäisi tuotannon nousevan myöhemmin jatkuvasti jopa 15 000 asuntoon vuodessa.

Tuotannon määrällisen tason ohella merkittävää on tuotannon lievästi laskeva suunta koko Helsingin seutua tarkasteltaessa. Määrällisesti merkittävimpiä ovat pääkaupunkiseudun tuotantomäärät, jotka näyttäisivät pysyttelevän lähivuosinakin noin 6 000 asunnon tasolla. Vaikka pääkaupunkiseudulla näytetään vuonna 2008 saavutettavan hieman korkeampi tuotanto kuin vuosina 2006 ja 2007, näyttäisi kokonaismäärä kääntyvän jälleen vuonna 2009 pieneen laskuun. Helsingissä asuntotuotanto pysyy jatkossa lähes ennallaan ja Vantaalla se jopa nousee selkeästi laskettuaan vuonna 2008. Espoossa sen sijaan näytetään jäävän 1 500 asuntoon, joka on selvästi alhaisin luku koko 2000-luvulla. Kauniaisissa toisaalta valmistuu vuonna 2009 pitkästä aikaa yli sata asuntoa.

Tuotanto on vähentymässä suhteellisesti eniten kehyskunnissa, joissa se laskisi 2 000–2 200 asunnon tasolle. Tämä on selvästi vähemmän kuin 2000-luvulla keskimäärin ja varsinkin verrattuna viime vuosiin, jolloin tuotantomäärät kohosivat lähelle 3 000 asunnon rajaa.

Erillisten pientalojen tuotannon odotetaan jopa hieman lisääntyvän vuodesta 2007, jolloin pää-

kaupunkiseudulla valmistui 1 562 asuntoa. Vuonna 2008 määrän odotetaan nousevan 1 620 asuntoon. Lisäystä on erityisesti Helsingissä, jossa tuotanto lisääntyy 248 asunnosta 380 asuntoon.

ARA-vuokra-asuntojen tuotanto näyttää jäävän vuonna 2008 pääkaupunkiseudulla hiukan yli 1 000 asuntoon, joista puolet on erityisryhmien asuntoja. Suhdanneilanteen muutosta osoittaa, että rakennuttajien kiinnostus ARA-vuokratuotantoon on jälleen herännyt. Myös asumisoikeusasuntojen tuotanto on heräämässä uudelleen ja niitä valmistunee vuonna 2008 hieman toista sataa asuntoa.

Kuntien arviot heijastavat realistisesti tämän hetkistä asuntorakentamisen suhdanteiden pysähdysvaihetta. Näkymien voidaan olettaa muuttuvan myöhempinä vuosina suhdanteiden parantuessa. Kunnilla on hyvä käsitys alueellaan toimivien asuntorakennuttajien tuotantomahdollisuuksista ja odotuksista, joten kovin äkillisiä muutoksia tuotantomääriin ei kuitenkaan liene odotettavissa. Suhdanneherkintä lienee yksittäisten omakotirakentajien aktiivisuus, joka on tällä hetkellä selvästikin odotusvaiheessa.

Asuntotuotannon edellytykset paranevat jatkossa ratkaisevasti, kun Vuosaaren sataman valmistamisen mahdollistamat uudet suuret asuntokohteet Kalasatama ja Jätkäsaari saadaan käyntiin Helsingissä. Espoossa ja Vantaalla on käynnistymässä Suurpellon ja Marja-Vantaan rakentami-

nen. Myös kehyskunnissa on valmisteilla merkittäviä hankkeita.

3.5 Valtion tuki asuntotuotantoon

ARA-tuotanto elpymässä

Valtion tukema ARA-tuotanto on viime vuosina ollut Helsingin seudulla vaikeuksissa. ARA-vuokra-asuntoja on viime vuosina tuotettu käytännössä vain korkotukilainoilla ja vuonna 2008 aravalainojen myöntäminen on lopetettu kokonaan. ARA-tuotanto on ollut pääasiassa erityisryhmille suunnattuja asuntoja. Normaalien vuokra-asuntojen tuotannosta on jäämässä väliin monta ”vuosikertaa”.

Liitetaulukossa 15 on verrattu alkavaa ARA-tuotantoa tammi-syyskuussa vuosina 2004–2008. Sen mukaan tuotanto on jälleen noussut vuosina 2007 ja 2008 kolmen edellisen vuoden rajun puotamisen jälkeen. Näin on käynyt nimenomaan pääkaupunkiseudulla, mutta kehysalueella vuosi 2008 näyttää jäävän selvästi heikoimmaksi koko tarkastelujaksolla. Koska vertailussa ei ole mukana koko vuoden lukuja, pitää niihin suhtautua varauksella.

Kuntien arvioiden mukaan ARA-tuotannon aloitukset lisääntyisivät pääkaupunkiseudulla vuonna 2009 vuoden 2008 tuhannesta asunnosta puolitoistakertaiseksi (liitetaulukko 18). Kehyskunnista ei ole kattavia arvioita, mutta puutteellistenkin tietojen mukaan myös siellä ARA-tuotanto lisääntyisi selvästi.

Kunnista saatujen tietojen mukaan vapaarahoitteisia hankkeita halutaan toteuttaa ARA-rahoitteisina ja tontteja niihin kysytään runsaasti. ARA-tuotannon odotetaan lisääntyvän vuonna 2009 pääkaupunkiseudulla 1 400–1 500 asuntoon. Eriytisesti Espoossa odotetaan tuotannon kaksinkertaistuvan. Vastaavasti kehyskunnissa valmistuu vuonna 2008 vain muutama ARA-hanke, mutta vuonna 2009 tuotannon odotetaan nouse-

van yli 200 asuntoon (kaikista kunnista ei ole arviota).

Uusi täytetäkaus vuokra-asuntojen rakentamiseen

Hallitus on tehnyt lokakuussa 2008 esityksen uudeksi laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä²⁵. Esityksen mukaan valtio voi myöntää täytetäkauksen lainoille, joilla rahoitetaan uusien vuokra-asuntojen rakentamista. Järjestelmällä luodaan perinteisen korkotukituotannon ja markkinaehtoisien tuotannon väliin sijoittuva uusi tuotantomuoto, jossa täytetäkauksella minimoidaan korkokustannukset omistajan sitoutuessa pitämään asunnot vuokra-asuntoina 20 vuotta. Tarvetta ja kiinnostusta uuteen tuotantomuotoon synnyttää yhtäältä vuokra-asuntokäytön kasvu ja toisaalta halu vakaisiin vähäriskisiin sijoituskohteisiin, kun rakennusalan resurssitilanne asteittain helpottuu huippusuhdannevaiheen jälkeen. Hallitus toivookin tukimuodon houkuttelevan alalle uusia toimijoita. Takauslainoilla arvioidaan vuonna 2008 käynnistettävän noin 500 asuntoa.

Takauslainat suunnattaisiin alueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Lainan hyväksyminen takauslainaksi edellyttää, että vuokratalon sijaintikunta puoltaa hanketta. Lainan hyväksymisestä valtioneuvoston piiriin päättäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Valtion takaamalla lainalla rahoitettavien asuntojen asukasvalintaa ei säännellä. Asunnot olisivat siten myös sellaisten ihmisten saatavilla, jotka eivät tällä hetkellä pääse asumaan perinteisiin ARA-asuntoihin, joiden asukkaat valitaan sosiaalisen tarveharkinnan perusteella.

Esitys liittyy valtion vuoden 2008 kolmanteen lisätalousarvioesitykseen, jossa ehdotetaan valtion takausvastuiden nostamista tältä osin 62,5 milj. eurolla. Esitys perustuu hallituksen asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan ja se toteuttaa

²⁵ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Hallitus edistää vuokra-asuntojen rakentamista uudella tuella

osaltaan valtion sekä Helsingin seudun kuntien välistä aiesopimusta. Lain on tarkoitus tulla voimaan mahdollisimman pian niin, että takausten piiriin voitaisiin hyväksyä ensimmäiset luotot jo vuoden 2008 aikana.

Uusi käynnistysavustus

Lisätäkseen kiinnostusta valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen hallitus esitti marraskuussa 2008 täydentävässä budjettiesityksessään uuden, korotukilainoitusta täydentävän asuntokohtaisen käynnistysavustuksen nostamista 15 000 euroon asuntoa kohden Helsingin seudulla. Järjestely on väliaikainen ja koskee vuosia 2009–2010. Parannettuun käynnistysavustukseen varataan myöntämisvaltuutta 37 miljoonaa euroa. Mikäli vuokra- ja asumisoikeustuotanto lisääntyy oletettua enemmän, kaikki kohteet tulevat saamaan kyseisen avustuksen.

Infra-avustukset toimivat edelleen

Valtion asuntorahaston varoista myönnettiin vuosina 2002–2005 avustuksia uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen Helsingin seudun kunnille. Tavoitteena oli tukea pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikaistamalla uusien asuntoalueiden rakentamista siten, että sekä valtion tukema että muu asuntotuotanto lisääntyy. Avustuksella tuetut toimenpiteet ovat edelleen osittain käynnissä. Tästä nk. ensimmäisestä kierroksesta tehdyn arviointitutkimuksen²⁶ mukaan infra-avustus sitoutti kuntia toteuttamaan alueita nopeammassa aikataulussa ja varmemmin kuin ilman avustusta. Se toimi avustusta saaneilla alueilla tehokkaana kannustimena, mutta ARA-tuotannon lisääminen ei onnistunut toivotulla tavalla.

Myös uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen suunnatuilla nk. toisen kierroksen avustuksilla on tarkoitus tukea kasvukeskusten asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikaistamalla

uusien asuntoalueiden rakentamista. Tarkoituksena on, että kunnat lisäävät valtion tukemien ja muiden asuntojen määrää alueellaan. Kuntien tulisi maankäytön suunnittelussaan edesauttaa tiiviiden ja laadukkaiden pientaloalueiden syntymistä. Lisäksi tulisi saada aikaan kerrostalorakentamisessa rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia. Avustuksella edistetään myös puurakentamista sekä seudullista yhteistyötä.

Uusien asuinalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen myönnettävä avustus koskee pääkaupunkiseutua lähialueineen, Tampereen seutua, Turun seutua, Jyväskylän seutua, Kuopion seutua, Oulun seutua, Joensuun seutua ja Lahden seutua. Infra-avustuksiin on varattu 50 miljoonan euron määräraha vuosille 2005–2009. Avustusta voidaan myöntää asuntoalueella tarvittavien tai sinne johtavien katujen tai muiden liikenneväylien rakentamiseen, asuntoalueen tai siihen välittömästi liittyvien puistojen rakentamiseen sekä asuntoaluetta varten tarvittavien siirto- ja kokoojaviemäreiden sekä syöttö- ja yhdysvesijohtojen rakentamiseen. Avustuksen enimmäismäärä on 35 prosenttia kustannuksista.

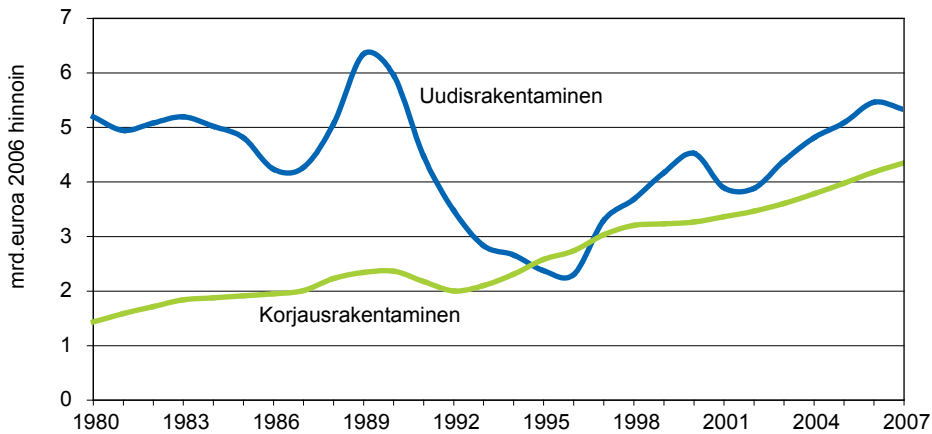
3.6 Asuntokannan korjaaminen ja perusparantaminen

Korjausrakentaminen kasvussa

Ympäristöministeriön teettämän ”Korjausrakentamisen strategia 2007–2017”²⁷ mukaan rakentamisen painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta rakennusten ylläpitoon ja korjausrakentamiseen. Rakennuskannan ylläpito- ja korjaustarvetta synnyttävät mm. rakennusten ja niiden laitejärjestelmien tekninen vanheneminen ja kuluminen, laadullinen ja palvelukyvyllinen vanheneminen, tilatarpeiden ja rakennusten käyttötarkoituksen muutokset, virheelliset korja-

²⁶ Tuomas Miettinen, Hanna Herkkola: Kunnallistekniikan rakentamisavustusta koskeva selvitys; Ympäristöministeriön raportteja 2/2007; Julkaisu on saatavana vain sähköisessä muodossa: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja > YMr2/2007 Kunnallistekniikan rakentamisavustusta koskeva selvitys

²⁷ ks. tarkemmin: Korjausrakentamisen strategia 2007–2017; Ympäristöministeriö 3.7.2007; julkaisu on saatavissa vain sähköisessä muodossa: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön... > YM-ra28/2007 Korjausrakentamisen strategia 2007–2017



Kuva 38. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen kehitys (Lähde: VTT 2007)

ukset, energiatehokkuuden parantaminen sekä esteettömyyden parantaminen.

Korjausrakentamiseen käytetty rahamäärä oli vuonna 2006 noin 7 miljardia euroa, mikä vastasi suunnilleen puolta koko talonrakentamisen arvosta. Asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta (kuva 38). Esimerkiksi asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta (kuva 38). Esimerkiksi asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta (kuva 38). Esimerkiksi asuinrakennusten osuus on yli puolet korjausrakentamisesta (kuva 38).

Koko asuntokannan korjaustarpeen arvioidaan olevan 2006–2015 noin 1,8 miljardia euroa vuosittain ja 2016–2025 noin 1,9 miljardia euroa vuosittain²⁸. Asuntokannan korjaustarve kasvaa ajanjaksolla 2006–2015. Asuinrakennusten korjaustarpeen arvioidaan kasvavan eniten, lähes 30 prosenttia. Ajanjaksolla 2016–2025 kasvaa omakotitalojen ja rivitalojen korjaustarve edelleen, mutta asuinrakennusten korjaustarve pysyy ennallaan.

VTT on arvioinut myös asuinrakennusten perusparannustarvetta pääkaupunkiseudulla. Sen mukaan korjaustarpeessa olisi kaudella 2006–2015 vuosittain keskimäärin 2 100 asuinrakennusta, joissa on 11 200 asuntoa. Kaudella 2016–2025 korjattavien rakennusten määrä lisääntyisi 5 200 rakennukseen ja 17 800 asuntoon vuodessa. Korjauskustannukset olisivat ensimmäisellä jak-

solla 270 miljoonaa euroa ja jälkimmäisellä jaksolla 420 miljoonaa euroa vuodessa (vuoden 2005 rahanarvossa).

VTT:n laskelmien mukaan korjausrakentamisen määrä kasvaa vielä kaudella 2016–2025. Tämä aiheutuu pääosin siitä, että uudisrakentaminen kasvoi 1940–1975 aikavälillä ja aina suurempi määrä rakennuksia ja rakennusosia tulee peruskorjausikänsä. Myös rakennusosien ja varusteiden käyttöikä lyhenee aiemmasta. Varsinkin varusteiden lyhempi käyttöikä aiheutuu siitä, että elektroniikassa tulee jatkuvasti uusia parempia laitteita ja ehjiä varusteita vaihdetaan uusiin. Monet rakennusosat vaihdetaan uusiin esim. ulkonäön, ei suinkaan vaurion takia.

Korjaamisen määrä ja rakenne ovat kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöissä varsin erilaisia. Vuokra-asuntoja sisältävissä kiinteistöosakeyhtiöissä tehdään laajoja kertaluonteisia peruskorjauksia ja -parannuksia, asunto-osakeyhtiöissä pienempiä korjauksia. Yleensä ottaen asunto-osakeyhtiötilojen korjaustarpeen arvioidaan olevan suurempi kuin julkisten ja yleishyödyllisten kiinteistönomistajien hallussa olevien vuokratilojen.

Huolta aiheuttaa pidemmällä tähtäyksellä vanhemman kerrostalokannan, erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen elementtitalojen korjausvelan kertyminen. Näiden talojen kalliit putki-remontit tulevat usein samaan aikaan kuin niiden

²⁸ Ks. tarkemmin: Erkki Lehtinen, Eero Nippala, Liisa Jaakkonen, Harri Nuuttilla: Asuinrakennukset vuoteen 2025, Uudistuotannon ja perusparantamisen tarve + liiteraportti; VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Tampere 2005; internet: http://tamperenseutu-fi-bin.directo.fi/@Bin/ac6dc6b8b682ae59bea2b19a68e3caab/1225259120/application/pdf/1553228/asuntotuotannon_tulevaisuus_ako.pdf ja http://tamperenseutu-fi-bin.directo.fi/@Bin/0c9dd36e221253acd2157ffc83729bb6/1225259236/application/pdf/1553231/asuntotuotannon_tulevaisuus_liite1_ako.pdf

energiataloutta ja ulkovaippaa pitäisi kohentaa. Suurimmat ongelmat asuntojen laatutasossa ovat yksittäisten vuokranantajien sekä asunto-osakeyhtiöiden kohdalla Omistusasukkaiden haluttomuus yhtiövastikkeiden nostamiseen ja päätöksenteon vaikeudet johtavat usein ylläpidon ja korjausten lykkäämiseen ja laiminlyöntiin.

Energiatehokkuus keskeinen haaste

Rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen on sitouduttu koko Euroopan Unionin piirissä²⁹. Lopullisena tavoitteena on ensin leikata ja sitten pudottaa hiilidioksidipäästöjä. Keskeisin on ns. 20/20/20 -sääntö eli vuoteen 2020 mennessä kukin EU:n jäsenmaa vähentää kasvihuonekaasupäästöjään 20 prosenttia ja samalla uusiutuvien energianlähteiden osuutta lisätään EU-tasolla 20 prosenttia. Päästövähennysvelvoite voi kohota 60–80 prosenttiin vuoteen 2050 mennessä.

EU:n energiatahokkuusdirektiivin toimeenpanon yhteydessä uusittiin vuoden 2008 alussa mm. rakennusten lämmöneristystä ja energiatehokkuutta koskevat rakentamismääräykset ja vaatimuksia ollaan uudelleen kiristämässä³⁰. Juuri valmistuneessa valtioneuvoston ilmasto- ja energiastrategiassa asetetaan selkeitä vaatimuksia rakennusten energiatalouden parantamiseksi. On vain ajan kysymys, milloin kaikkien uudisrakennusten tulee täyttää matalaenergia- tai passiivirakentamisen vaatimukset. Hallitus on myös antanut syyskuussa 2008 lainmuutosesityksen, jonka mukaan pientalojen energiataloudellisia korjaustoimenpiteitä tuetaan vuodesta 2009 alkaen pääasiallisesti kotitalousvähennyksellä.

Kiristyviä energiamääräyksiä ei ole toistaiseksi ulotettu olemassa olevaan asuntokantaan, jossa ovat kuitenkin määrällisesti että laadullisesti suurimmat energiansäästöpotentiaalit. Energiatehokkuuden parantaminen on erittäin haasteellinen tehtävä, kun lämmitettävä asuntopinta-ala lisääntyy jatkuvasti (kuva 39).

Asuin- ja muiden rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on keskeisessä asemassa myös Pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa 2030³¹. Siihen sisältyy mm. seuraavia toimintalinjoja:

1. Parannetaan olemassa olevien rakennusten energiatehokkuutta

Kehitetään suunnittelu- ja rakennustapaohjeita tukemaan energiatehokasta ja elinkaarikustannukset huomioivaa korjausrakentamista. Jatketaan ja kehitetään edelleen kaupunkien omien rakennusten energiakatselmuksia ja muita energiaselvityksiä sekä niissä määriteltyjen energiansäästötoimenpiteiden toteuttamista. Kaupungit tiedottavat katselmustuloksista ja edistävät energiakatselmusten tekoa myös yksityisellä sektorilla.

2. Lämmitys- ja jäähdytystapavalintojen ohjaaminen

Pientalojen omistajien ja rakentajien lämmitys- ja jäähdytystapavalintoja ohjataan parantamalla rakentajien tiedonsaantia eri lämmitys- ja jäähdytysmuotojen elinkaarikustannuksista, ympäristövaikutuksista sekä näihin liittyvistä riskeistä tulevaisuudessa. Myös asunnon ostajille tarjotaan tietoa eri lämmitystapojen kustannus- ja ympäristövaikutuksista. Yksityisten kiinteistöjen omistajille ja asunto-osakeyhtiöille tiedotetaan kannattavista energiainvestoinneista.

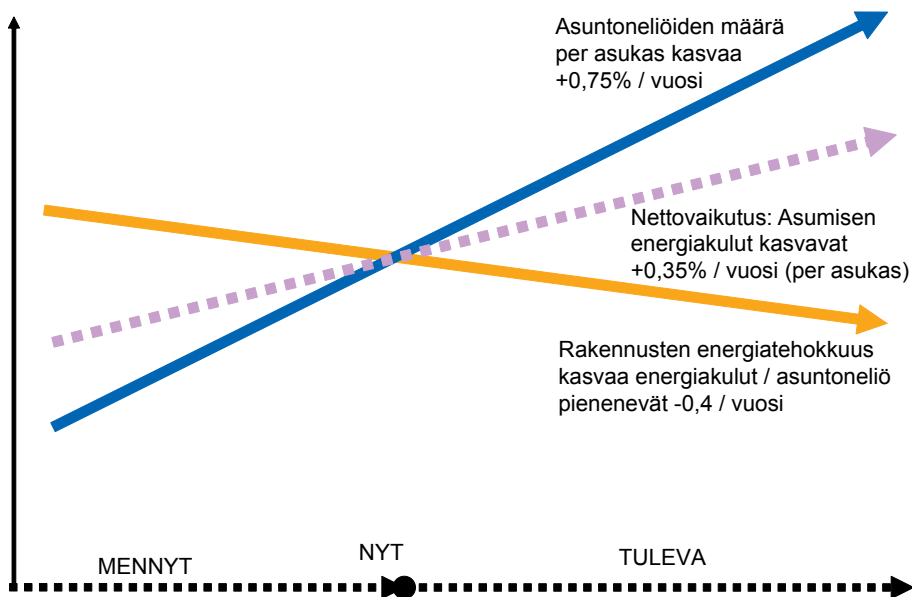
3. Ylläpidon ja tilantarpeen arvioinnin kehittäminen ja parantaminen

Kiinteistöhoitoa parannetaan mm. huolto-kirjojen käyttöä aktivoimalla ja henkilöstöä kouluttamalla. Energian- ja vedenkäytön kulutusseurantaa ja sen hyödyntämistä energiatehokkuuden ylläpidossa kehitetään. Lisäksi parannetaan kulutuksen mittaamista tarkemman tiedon saamiseksi ja tarjoamiseksi kuluttajille. Energiakustannukset pyritään veloittamaan todellisina kulutuksen aiheuttajalta.

²⁹ Ks. tarkemmin: "Korjausrakentamisessa suurin energiansäästöpotentiaali"; Rakennuslehti nro 30, 2.10.2008

³⁰ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Lainsäädäntö > Maankäyttö ja rakent... > Suomen rakentamismää... > Uudistumassa olevat rakentamismääräyskokoelman osat

³¹ Ks. tarkemmin: www.ytv.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Ilmastonmuutos > Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030



Kuva 39. Ekotehokkuuden muutos rakennetussa ympäristössä (Lähde: VTT)³²

3.7 Kuntien hissiprojektit

Korjausrakentamisen edistämisessä ovat keskeisessä asemassa kuntien hissiprojektit, joiden tehtävänä on parantaa asuinrakennusten ja ympäristön liikuntaesteettömyyttä. Ne pyrkivät edistämään asunto-osakeyhtiöiden ja muiden omistajien päätöksentekoa jakamalla tietoa mm. valtion hissiavustuksista, joilla katetaan puolet uuden tai uusittavan hissien kustannuksista. Useat kunnat antavat hissien rakentamiseen 10 prosentin lisäavustusta.

Helsingin hissi projekti toiminut koko 2000-luvun

Helsingissä on yli 9 000 hissitöntä porrashuonetta kerrostaloissa, joissa on vähintään kolme kerrosta. Niissä asuu yli 140 000 helsinkiläistä. Kaupunginvaltuusto käynnisti vuonna 2000 Helsingin kaupungin hissi projektin³³. Sen tavoitteena on edistää hissien rakentamista sekä yksityisten että kaupungin omistamiin asuintaloihin. Erityisenä tavoitteena on parantaa vanhusten mahdollisuuksia asua entistä pitempään kotonaan ja vähentää siten laitospaikkatarvetta.

Hissi projektin tavoitteena on edistää valtion hissiavustuksen käyttöä tiedotuksen ja neuvonnan avulla, kehittämällä hissi rakentamiseen liittyviä

säännöksiä, hissi rakentamisen tekniikkaa sekä hissien sijoittamista vanhaan rakennukseen. Hissi projektin pääpaino kohdistuu yleisen, koko kaupunkia koskevan toiminnan ohella erikseen valittaville alueille ja kohteisiin, joilla hissien puute ja tarve on suurin. Valtion hissiavustusta täydennetään kaupungin omalla 10 prosentin hissiavustuksella.

Hissi projektin tehtävänä on neuvoa taloyhtiöiden asukkaita, isännöitsijöitä ja hallitusten jäseniä sekä käydä yhtiökokouksissa kertomassa hissien suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvistä kysymyksistä. Tätä tehtävää hoitaa kaupungin hissiasiamies. Vuonna 2007 Helsingissä aloitettiin 77 hissien rakentaminen ja hankkeiden lukumäärä pysyi lähes samana vuoteen 2006 verrattuna.

Espoolle ja Vantaalle yhteinen hissiasiamies

Espoon kaupunginhallitus päätti lokakuussa 2008 palkata Espoolle ja Vantaalle yhteisen hissiasiamiehen, joka toimii Espoon kaupungin palveluksessa. Tehtävästä aiheutuvat kustannukset jaetaan tasan Espoon ja Vantaan kesken. Espoon ja Vantaan ongelmat hissien rakentamisen edistämisessä ovat hyvin samankaltaisia ja yh-

³² Lähde: Lahti, P. & Halonen M.: Asuin ympäristön muutos ja sen ekotehokkuus Suomessa 2000 – 2030, VTT tutkimusraportti VTT-R-03399-06

³³ Ks. tarkemmin <http://www.hel2.fi/hissiprojekti/Hissiprojekti.html>

den asiantuntijaresurssin työpanos riittää päätöksen mukaan molempien kaupunkien asianmukaiseen palvelemiseen.

Espoon esteettömyyssuunnitelma

Espoon esteettömyyssuunnitelma valmistui keuhalla 2008. Suunnitelmassa esitetään tehtäväksi alueelliset esteettömyyssuunnitelmat yhteistyössä muiden toimintayksiköiden, vammais- ja eläkeläisjärjestöjen sekä muiden sidosryhmien kanssa. Esteettömyyden kehittämisaalueet vuonna 2008 ovat Tapiola ja Viherlaakso–Karakallio, vuosina 2009–2010 Espoonlahti ja Haukilahdi sekä vuosina 2011–2012 Matinkylä, Olari ja Suvela. Esteettömyyden toteutumista Espoossa seuraa vuonna 2006 työnsä aloittanut esteettömyysasiamies.

Vantaan hissiselvitys

Vantaan hissiselvitys 2008³⁴ valmistui syyskuussa. Raportissa selostetaan mm. hissittömien kerrostalojen määrää ja sijaintia, hissittömyyden vaikutuksia ikääntyvien kotona asumiseen ja hissittömyydestä aiheutuvia kustannuksia sosiaali- ja terveydenhuollolle. Lisäksi selvitettiin hissien keskimääräisiä kustannuksia, rahoitusmahdollisuuksia ja päätöksentekoa taloyhtiössä sekä hissirakentamiseen liittyviä viranomaismääräyksiä. Raportissa kuvataan kerrostaloihin soveltuvia hissityyppejä. Hissiselvityksessä esitetään useita toimenpiteitä hissien rakentamisen edistämiseksi.

Myös kehyskunnissa ongelmana hissittömyys

Myös kehyskunnissa hissittömyys koetaan ongelmana, vaikkakaan se ei määrällisesti ole niin suurta kuin pääkaupunkiseudulla. Useat kunnat ovat viime vuosina selvittäneet tilannetta ja niissä on tehty ehdotuksia hissiprojektien tai hissiasiamiesten saamiseksi, mutta ehdotukset eivät ole juurikaan johtaneet jatkotoimiin.

Hyvinkään asuntopolitiikan³⁵ mukaan hissien saaminen hissittömiin kerrostaloihin koetaan

tärkeäksi väestön ikääntymisen vuoksi. Vuonna 2007 laaditun hissiselvityksen mukaan Hyvinkäällä on runsaat 450 hissittömää 3-4 kerroksista porrashuonetta, joissa on yli 4 000 asuntoa. Näissä asunnoissa asuu lähes 1 200 yli 65-vuotiaasta ja alle 3-vuotiaasta asukasta.

Nurmijärven asunto-ohjelman³⁶ mukaan toistaiseksi kunnan alueella ei ole toteutettu hissien rakentamista vanhaan kerrostaloon. Kunta pyrkii jatkossa aktiivisesti vaikuttamaan taloyhtiöihin hissiprojektin käynnistämiseksi. Kunta varaa vuosittain 50 000 euroa hissivastuksiin siten, että avustus on 10 prosenttia hissien rakentamiskustannuksista.

3.8 Asuntoalueiden kehittäminen

Asuntoraporttia varten tehdyssä, kunnille elosyyskuussa 2008 suoritetussa kyselyssä kysyttiin myös meneillään olevia tai seuraavien viiden vuoden aikana toteutettaviksi suunniteltuja asuntokannan ja asuntoalueiden kehittämishankkeita. Kuntia pyydettiin selostamaan varsinkin sellaisia hankkeita, joita ei haeta mukaan ympäristöministeriön lähiöprojektiin. Kuntien vastauksia on raportoitu yksityiskohtaisemmin liitteessä 3.

Helsinki kehittää asuntoalueita aktiivisesti

Helsinki on perinteisesti pisimmällä asuntokannan ja asuntoalueiden kehittämishankkeissa ja siellä on käynnissä eniten hankkeita. Helsingillä on myös muita iäkkäämmän ja kerrostalovaltaisen asuntokantansa vuoksi muita suuremmat haasteet.

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelma 2008–2017) helmikuussa 2008. Ohjelmaan on kirjattu useita tavoitteita ja toimenpiteitä olemassa olevan asuntokannan ja asuinalueiden kehittämiseksi. Tavoitteena on mm. vaalia asuinalueiden omaleimaisuutta olemassa olevilla alu-

³⁴ Ks. tarkemmin www.vantaa.fi > Vantaan kaupunki > Maankäyttö ja ympäristö > Asumisasiat > Tietoa ja palveluita > Hissiselvitys 2008

³⁵ Ks. tarkemmin www.hyvinkaa.fi: Hyvinkään asuntopolitiittinen ohjelma 2007–2010 (PDF, 726 kt)

³⁶ Ks. tarkemmin www.nurmijarvi.fi > Palvelut > Asuminen > Asunto-ohjelma

eilla, edistää täydennysrakentamista, parantaa olemassa olevaa asuntokantaa sekä huolehtia kaupungin omistaman asuntokannan peruskorjauksista ja kehittämisestä.

Vanhojen asuinalueiden kehittämisestä vastaa Helsingissä hallintokuntien yhteinen lähiöprojekti³⁷. Lähiöprojektin tavoitteena vuosina 2008–2011 on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja monipuolistaminen, nykyisen ympäristön laadun parantaminen, imagon kohottaminen ja alueellisten toimintamahdollisuuksien parantaminen sekä erityispalvelujen mallien luominen. Tavoitteita toteutetaan useilla, sekä kerros- että pientalovaltaisilla alueilla Helsingissä. Keskeistä olemassa olevien asuntoalueiden kehittämisessä on asuntokannan monipuolistaminen täydennysrakentamisella. Hallintokuntien välisenä yhteistyönä on myös tarkoitus selvittää, onko nykyisiä asuintontteja täydennysrakentamalla mahdollista rahoittaa tulevia mittavia korjauksia nykyisessä asuntokannassa. Pysäköinnin uudelleen järjestelyt myös vanhojen asuntojen osalta tekevät lähes poikkeuksetta täydennysrakentamisesta haasteellista. Meneillään olevat selvityskohteet tuottavat tietoa täydennysrakentamisen taloudellisista edellytyksistä.

Helsingissä myös kehitetään ja täydennysrakennetaan olemassa olevia pientaloalueita. Osalla niistä osoitetaan tonteille lisärakennusoikeutta. Osaa pientaloalueista täydennetään reunoilta kokonaan uudella rakenteella. Liitteessä 3 on selostettu tarkemmin Helsingin hankkeita.

Koko seudulla runsaasti kehittämishankkeita

Espoon kaupunginvaltuusto käsitteli syyskuussa 2008 Espoo-strategian³⁸ yhteydessä linjauksia ja tavoitteita kaupunginosien kehittämiselle vuosina 2009–2011. Nämä koskevat mm. segregaa-

tion ehkäisemistä kaupunkisuunnittelun avulla, maahanmuuttajien erityistarpeiden huomiointia, osallisuuden ja yhteisöllisyyden tunteen vahvistamista sekä asuinalueiden turvallisuuden kehittämistä. Strategiassa on asetettu tavoitteeksi kehittää kaupunkikeskusten elinvoimaisuutta ja palvelurakenteen monipuolisuutta yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa. Suunnitelmakauden keskeisiksi kohteiksi on nimetty Espoon keskus, Tapiola ja Espoonlahti.

Suunnitelmakauden tavoitteena on laatia Espooseen lähiöiden perusparannusohjelmat. Yksittäisiä lähiöitä koskeviksi suunnitelmakauden tavoitteiksi on esitetty konkreettisten toimenpiteiden käynnistämistä Suvelan lähiympäristön laadun ja turvallisuuden tunteen nostamiseksi sekä sosiaalisen hyvinvoinnin edistämiseksi. Lisäksi esitetään, että Soukan ja Iivaniemen alueilla selvitetään täydennysrakentamis- ja kiinteistökehitysmahdollisuudet julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin sekä asukkaiden yhteistyönä.

Vantaalla ovat käynnissä tai valmisteilla Koivukylän ja Vantaankosken lähiöhankkeet sekä lähiöiden valaistuksen parantamista koskeva tutkimus sekä täydennysrakentamisen käynnistämisen tuotteistamishanke (liite 3). Muina hankkeina Vantaa mainitsee keskustojen jatkuvat kehittämishankkeet sekä Malminiityn perusparantamis- ja täydennysrakentamishankkeen.

Kauniaisissa on käynnissä kehittämishankkeita Keskustan, Koivuhovin ja Teollisuustien alueilla (liite 3).

Kehyskunnissa on myös meneillään runsaasti erilaisia hankkeita (liite 3). Osa hankkeista on täydennysrakentamista tai pienempiä ja hiukan suurempia uudistamishankkeita.

³⁷ Lähiöprojektista ks tarkemmin www.hel.fi/lahioprojekti

³⁸ Ks. tarkemmin: www.espo.fi > Etusivu > Espoo tänään > Osallistu ja vaikuta > Avoin Espoo > Taloussuunnittelu ja... > Vuoden 2009 talous j... > Taloussuunnitelmaehd... > Vuoden 2009 talousar...

4. Asumista koskevat ajankohtaiset ohjelmat ja suunnitelmat

Äskettäin on valmistunut tai valmistumassa on runsaasti ohjelmia ja suunnitelmia, joilla on keskeinen merkitys Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Monet valmistuneistakin asiakirjoista ovat niin tuoreita, että niiden toteuttaminen ja seuranta ovat vasta alkamassa.

4.1 Maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma (MAL 2017)

Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen. Yhteistyön kohteena ovat erityisesti maankäyttö, asuminen ja liikenne, seudulliset palvelut sekä seudun yhteinen edunvalvonta. Helsingin seudun yhteistyökokous on nimennyt maankäytön, asumisen ja liikenteen neuvottelukunnan (MAL-neuvottelukunta)³⁹, johon kuuluu kunkin sopimuskunnan siihen nimeämä johtava maankäyttö- ja asuntotoimen viranhaltija. MAL-neuvottelukunta valmistele yhteistyökokoukselle seudun yhteisen maankäytön, asumisen ja liikenteen strategian, huolehtii sen toteutumisen seurannasta ja raportoinnista. Neuvottelukunta voi perustaa tarvittaessa jaostoja ja projekteja. Tällainen on MAL-jaosto, jossa ovat edustettuina seudun kuntien lisäksi valtiovarain-, ympäristö- sekä liikenne- ja viestintäministeriöt.

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma (MAL 2017)⁴⁰ hyväksyttiin yhteistyökokouksessa maaliskuussa 2008. Siihen sisältyy mm. seuraavia asioita:

Seudullinen yhteisvastuullinen asuntopolitiikka

Seudullisen, yhteisvastuullisen asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on turvata seudulla eri elämäntilanteisiin ja varallisuustasoihin sopiva monimuotoinen ja korkeatasoinen asuntotuotanto. Helsingin seudulla tarvitaan sekä tiivistyviä kaupunkimaisia keskuksia ja houkuttelevia ker-

rostaloalueita että riittävästi pientalovaltaisia alueita.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tavoitteena on:

1. Monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen yhdyskuntarakennetta eheyttävällä ja joukkoliikennettä suosivalla tavalla.
2. Erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoitus- ja hallintamuidon mukaisista tavoitteista päätettäessä ja rahoitusmallien sekä asumisen tukijärjestelmien kehittämisessä.
3. Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen ylläpito ja kehittäminen.

Tavoitteena 12 000–13 000 asunnon vuosituotanto

Lähtökohtana yhteisvastuulliselle asuntopolitiikalle on keskimäärin 12 000–13 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle vuosittain suunnitelmakaudella 2008–2017. Seudun asuntotuotannon tavoitteet 2008–2017 perustuvat mm. arvioituun väestönkasvuun sekä käytettävissä olevaan kaavavarantoon (yleis- ja asemakaavat).

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet jakaantuvat kuntaryhmien välillä seuraavasti (asuntoja/vuosi):

Pääkaupunkiseutu	9 500
Kuntaryhmä Neloset	1 600
KUUMA-kunnat	2 200
Yhteensä	13 300

Tulevan kymmenen vuoden aikana seudulle tulisi rakentaa 14 miljoonaa kerrosneliometriä uutta asuntokerrosalaa. Nykyiseen asuntokantaan nähden lisäys on 25 prosenttia. Lisäys vaihtelee kunnittain huomattavasti. Kaikissa kunnissa se merkitsee nykyisen vuosituotannon merkittävää lisäämistä.

³⁹ Ks. tarkemmin liite 5

⁴⁰ Ohjelma löytyy kokonaisuudessaan: http://www.hel2.fi/Helsinginseutu/Pks/raportit/MAL_2017_180108.pdf

Viidennes tuotannosta ARA-vuokra-asuntoja

Sitovana tavoitteena on toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona 20 prosenttia tuotannosta. Tämä on mahdollista vain, jos valtio osoittaa riittävän taloudellisen tuen. Ensisijaisesti kuntien vastuulla on riittävän tonttivarannon osoittaminen tähän tarkoitukseen. Muiden toteuttamisedellytysten turvaamiseen pyritään yhdessä Helsingin seudun kuntien yhteistyön ja valtiokumppanuuden kautta.

Toteuttamisen edellytykset ja riskit

Ohjelmassa käsitellään myös kuntien kaavoitusvalmiutta sekä muita toteutumisen edellytyksiä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteuttamiseksi. Toteutusedellytyksiä on arvioitu olemassa olevien yleis- ja asemakaavojen rakennusoikeusvarantojen pohjalta.

Ohjelmassa on arvioitu myös toteuttamisen riskejä. Merkittävimmät riskit liittyvät maanomistukseen ja maan saamiseen rakentamiskelpoiseksi. Toimenpideosaan on koottu yhteisiä tavoitteita asuntotuotannon edellytysten parantamisesta. Ne koskevat kuntien maapolitiikkaa, kaavoitusta, liikennejärjestelmiä, kunnallistekniikkaa ja yhteistyömuotojen kehittämistä.

4.2 Aiesopimus Helsingin seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä

Samanaikaisesti MAL 2017 -ohjelman valmistelun kanssa käytiin neuvotteluja hallitusohjelman tavoitteiden toteuttamisesta asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä⁴¹ allekirjoitettiin tammikuussa 2008. Valtioneuvosto ja kunnat hyväksyivät sen kevään kuluessa. Aiesopimus on voimassa vuoden 2011 loppuun saakka ja se on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana. Sopimus on liitteenä 1.

Sopimuksella edistetään seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisesti sopimilla toimenpiteillä. Valtion lisäksi sopimuksessa ovat mukana Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupungit sekä Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kunnat.

Valtion ja kuntien yhteisenä tavoitteena on, että Helsingin seudulla rakennetaan vuosina 2008–2017 keskimäärin 12 000–13 000 uutta asuntoa vuodessa. Kokonaistuotantotavoite on jaettu kuntakohtaisesti⁴². Kunnat sitoutuvat siihen, että kunkin kunnan asuntotuotannosta 20 prosenttia on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Kuntien tulee osoittaa valmistuvissa asemakaavoissa vuosittain vähintään 13 000 asunnon tuotantoa vastaava rakennusoikeus siten, että kaavoitus perustuu joukko- ja erityisesti raideliikenteeseen. Valtio sujuvoittaa kaavoitusta selvityshenkilö Tarastin ehdotusten mukaisesti sekä myöntää kunnallistekniikka-avustuksia.

Kysyntää vastaavan asuntotuotannon ja -tarjonnan edistämiseksi otetaan käyttöön vuosiksi 2008–2011 normaalien ARA-vuokra-asuntojen tuotannossa uusi käynnistysavustus, erityisryhmille tarkoitettujen ARA-asuntojen avustusmäärärahoja lisätään, mahdollistetaan asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokrapientalojen tuottaminen sekä osoitetaan rahoitusta lähiöohjelmalle. Lisäksi luodaan ARA-tuotannon ja markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon väliin uusi malli yksityisen investointikiinnostuksen lisäämiseksi sekä edistetään vuokra-asuntosijoittamista uudistamalla kiinteistörahastojen verosäännöksiä.

Rakennuskustannuksiin vaikutetaan normeja joustavoittamalla ja kokeiluhankkeilla. Tavoitteena on myös parantaa asuntotuotannon edellytyksenä olevien liikennehankkeiden rahoitusta ja oikea-aikaista toteutusta.

⁴¹ Ks. tarkemmin www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Aiesopimus Helsingin seudun asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä allekirjoitettu

⁴² Kunnittaiset tavoiteluvut on esitetty liitteessä 1

Sopimuksen seurantar ryhmänä toimii aieryhmä, joka raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin johdolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys.

4.3 KUUMA-kuntien asuntopoliittinen ohjelma

KUUMA-kuntien asuntopoliittinen ohjelma 2020+ hyväksyttiin KUUMA-hallituksessa joulukuussa 2007⁴³. Ohjelman tavoitteena on turvata kohtuuhintainen asuntotuotanto. Näin vastataan erityisesti nuorten ja alueelle muualta työn takia muuttavien asumisen tarpeisiin. Ohjelman mukaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksenä on kohtuuhintainen raaka- ja tonttima, joten maapolitiikalla on keskeinen merkitys. Asunto-ohjelman myötä KUUMA-alueen maapolitiikkaa tehostetaan ja samalla luodaan edellytykset toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa keskimäärin 20 prosentin osuus asuntotuotannosta.

4.4 Kuntaryhmä Nelosten asuntopoliittinen kannanotto

Kuntaryhmä Nelosten asuntopoliittinen kannanotto⁴⁴ valmistui helmikuussa 2008. Työn tarkoituksena oli koota yhteen kuntien asuntopoliittiset näkemykset, peilata niitä KUUMA-kuntien asunto-ohjelmaan sekä tuottaa selkeä kuntien yhteinen kannanotto Helsingin seudun asuntopoliittisista linjauksista edelleen hyödynnettäväksi koko Helsingin seutua koskevan MAL 2017-ohjelman ja valtion asuntopoliittisen ohjelman laadinnassa.

Kuntanelosten tuotantotavoitteeksi ehdotetaan 1 600 asuntoa vuodessa aikavälillä 2008–2017.

Kannanotossa todetaan myös, että tavoitteiden saavuttamisen kannalta on keskeistä parantaa kuntien edellytyksiä maapolitiikan hallinnassa. Yhteisvastuullisen asuntopoliittikan käsitettä tulisi laajentaa kattamaan myös vapaarahoitteen vuokra-asumisen ja kohtuuhintaisen omakotitontituotannon. Omakotituotanto on kunnille taloudellisesti raskasta ja edellyttää vuokra-asuntotuotantoa vastaavia investointeja.

4.5 Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030⁴⁵ valmistui joulukuussa 2007 ja hyväksyttiin kaupungeissa alkuvuodesta 2008. Strategiatyötä jatketaan valtion ja YTV-kaupunkien välisellä aiesopimuksella ja toimintaohjelmalla, johon kootaan kaupunkien tärkeimmät toimet ja yhteistyötahot kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi.

Strategian yleistavoitteena on kasvihuonekaasupäästöjen pienentäminen kolmanneksella asukasta kohden vuoden 2004 tasoon verrattuna. Keskeisenä edellytyksenä tavoitteen saavuttamisessa on, että seudun kaupunkirakennetta kehitetään täydentäen niin, että voidaan hidastaa liikenteen kasvua. Samalla voidaan hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa infrastruktuuria, olemassa olevaa palvelurakennetta ja liikenneverkkoa sekä kaukolämpö- ja kaukojäähdytysjärjestelmää. Suurin osa uusista asunnoista, työpaikoista ja palveluista rakennetaan kävelyetäisyydelle nykyisistä ja uusista raideliikenneasemista. Näin nykyistä suurempi osa liikenteestä voidaan hoitaa kevyellä liikenteellä ja raideliikenteellä.

Strategian sisältämiä rakennuskannan energiatalouden parantamiseen tähtääviä toimintalinjoja on selostettu kohdassa 3.6.

⁴³ Ks. tarkemmin www.kuuma.fi > KUUMA-hankkeet > Maankäyttö > KUUMA asuntopoliittinen ohjelma 2020+

⁴⁴ Ks. tarkemmin: Kuntaryhmä Neloset; Asuntopoliittinen kannanotto; löytyy esim. www.kirkkonummi.fi

⁴⁵ Ks. tarkemmin: www.ytv.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Ilmastomuutos > Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030

4.6 Uudenmaan liiton suunnitelmat

Uudenmaan liiton maakuntasuunnitelman⁴⁶ avaintemat ovat asuminen, elinkeinot ja osaaaminen, hyvinvointi sekä infrastruktuuri ja ympäristö. Asumisen osalta suunnitelman strateginen tavoite on ”kansainvälisesti kilpailukykyinen, tasa-arvoinen ja houkutteleva Uusimaa, jossa kasvavalle työvoimalle ja muille asunnon tarvitsijoille on tarjolla kohtuuhintaisia, laadukkaita asuntoja työpaikkojen ja palvelujen läheltä”.

Uudenmaan maakuntaohjelman⁴⁷ 2007–2010 yhtenä painopistealueena on asuminen. Ohjelman mukaan asumisen kehittämisessä keskeistä on

- monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääminen niin, että yhdyskuntarakenne samalla eheytyisi,
- olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristön ylläpito ja kehittäminen sekä
- erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa ja rahoitusmuotojen kehittämisessä.

Maakuntaohjelman toteuttamissuunnitelmaan⁴⁸ (TOTSU) 2009–2010 sisältyy useita toimenpiteitä asumisen kehittämiseksi. Sen mukaan mm. ”monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen, valtion asuntopoliittisen ohjelman sekä valtion ja Helsingin seudun aiesopimuksen toteuttaminen edellyttävät kuntien kaavoitettavan raakamaan hankinnan helpottamista sekä uusia voimavaroja ja infrastruktuurin ja palveluiden rahoittamiseen. Varsinkin pääkaupunkiseudulla yhdyskuntarakenteen täydentäminen edellyttää puolestaan pilaantuneiden maiden puhdistamiseen panostamista.”

4.7 Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma

Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen asuntopoliittisesta toimenpideohjelmasta⁴⁹ helmikuussa

2008. Ohjelma konkretisoi hallitusohjelman linjaukset toimenpiteiksi. Toimenpideohjelman yhteydessä hallitus hyväksyi myös kaksi erillistä hanketta: pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimuksen tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi (ks. kohdat 4.10 ja 4.12). Ohjelmaan sisältyvästä neljästä laajasta kokonaisuudesta ensimmäinen koskee asuntorakentamisen lisäämistä kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingin seudulla sekä kasvukeskusten vuokra-asuntotarjonnan turvaamista.

Ohjelman mukaan kaavoituksen sujuvuus ja tonttitarjonnan lisääminen ovat avainroolissa luotessa edellytyksiä riittävän suuruisen asuntotuotannon edellytyksille. Näitä kohtia selostetaan tarkemmin kohdassa ”Valtion maapolitiikka”.

Kasvukeskusten vuokra-asuntotuotannon tukitoimet ovat yksi ohjelman keskeisistä osa-alueista. Tältä osin oli jo aikaisemmin toteutettu asukasalinnan tulorajoista luopuminen. Helsingin seudun aiesopimuskuntien normaalia ARA-tuotantoa tukeva käynnistysavustus toteutetaan vuoden 2008 toisen lisätalousarvion yhteydessä (ks. kohta 3.5). Ns. välimallin vuokra-asuntotuotantomuotoa koskeva hallituksen esitys on annettu syyskuun 2008 (ks. kohta 3.5).

Valtiovarainministeriö valmistelee kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamista REIT-mallin pohjalta.

Suurin valtion rahallinen panostus kohdistuu erityisryhmien asuntotarjontaan, jossa luodaan edellytykset 4 000–5 000 asunnon lisätarjontaan vuosittain. Lisätarjonta kohdistetaan heikoimpiin ryhmiin ja se mahdollistaa laitoshoidon vähentämisen. Euromääräisesti ohjelman merkittävin toimenpide on erityisryhmien investointiavustusten vuotuisen tason kaksinkertaistaminen 85 miljoonaa euroon vuosiksi 2008–2011. Vuoden 2008

⁴⁶ Ks. tarkemmin: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu Suunnittelu ja rahoitus Maakuntasuunnitelma

⁴⁷ Ks. tarkemmin: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu Suunnittelu ja rahoitus Maakuntaohjelma

⁴⁸ Ks. tarkemmin: www2.uudenmaanliitto.fi > Päätöksenteko > Maakuntahallitus > Maakuntahallituksen kokous-asiakirjat > 10.10.2008 Esityslista

⁴⁹ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen to... > Asuntopoliittisen toimenpideohjelman toteuttaminen alkanut vauhdikkaasti

osalta määrärahan korotus on toteutettu. Myös erityisryhmien investointiavustusten tukiprosenttien nostaminen pitkäaikaisasunnottomien, vammaisten ja opiskelijoiden kohdalla on toteutettu.

Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamisen korkotukilainan lainaosuuden nostamisesta 50 prosenttiin energiataloudellisissa korjauksissa on annettu syyskuussa 2008, ja uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2009 alusta. Ikääntyvien kotona asumisen tukeminen on tärkeä ulottuvuus asuntokannan kehittämisenä. Veteraanien kotona asumista tukevien korjausavustusten tulorajoja nostettiin helmikuussa 2008, ja veteraanien avustus sekä korotetut tulorajat ulotettiin samalla koskemaan myös veteraanien leskiä.

Ympäristöministeriö on lähettänyt lausunnille esityksen, jossa porraskäytävän leveysmääräys yhdenmukaistetaan rakentamismääräyksissä. Muutoksella on tarkoitus edistää hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin.

4.8 Hallituksen metropolipolitiikka

Hallituksen metropolipolitiikan⁵⁰ tarkoituksena on vahvistaa Helsingin seudun kansainvälistä kilpailukykyä ja tasapainoista kehitystä. Se keskittyy seudun erityiskysymyksiin: (1) maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmiin, (2) elinkeinopolitiikkaan ja kansainväliseen kilpailukykyyn, (3) monikulttuurisuuteen, maahanmuuttoon ja kaksikielisyyteen sekä (4) sosiaaliseen eheyteen.

Metropolipolitiikkaa koordinoi hallinnon ja aluekehityksen ministerityöryhmä (HALKE). Kukin ministeriö vastaa metropolipolitiikan valmistelusta omalla hallinnonalallaan. Ministeriöitä avustaa ja HALKE:n käsittelyä valmistelee metropolipolitiikan kannalta keskeisten ministeriöiden edustajista koostuva sihteeristö (ks.liite 5). Lisäksi kumppanuuden vahvistamiseksi ja hallituksen metropo-

lipolitiikan toteutusta seuraamaan on perustettu neuvottelukunta, johon kuuluu keskeisten ministeriöiden, Helsingin seudun kuntien, maakunnan liittojen, koulutus- ja tutkimuslaitosten sekä elinkeinoelämän edustajia (ks. liite 5).

Hallinnon ja aluekehityksen ministerityöryhmä on sopinut metropolipolitiikan kärkihankkeista, jotka toteutetaan vuosina 2008–2011. Niihin sisältyvät mm. valtion ja Helsingin seudun kuntien asunto- ja tonttutuotantoa tehostava aiesopimus, Helsingin seudun kuntien keskeisten maankäyttöratkaisujen ja liikenneinvestointien tiiviimpi yhteensovittaminen sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma sekä lähiöohjelmaan sisältyvät sosiaalista eheyttä vahvistavat toimet. Näitä selostetaan tarkemmin toisaalla tässä raportissa.

4.9 Lähiöiden kehittämishjelma

Lähiöiden kehittämishjelma 2008–2011⁵¹ valmistui toukokuussa 2008. Se on osa hallituksen asuntopoliittista toimenpideohjelmaa 2008–2011.

Lähiöohjelman keskeisenä tavoitteena on rakentaa aitoa kumppanuutta ja yhteistyötä julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoiden sekä asukkaiden kesken. Ohjelmassa lähiöitä kehitetään kestävästi kehityksen periaatteiden mukaan kilpailukykyisiksi, sosiaalisesti eheiksi sekä ympäristöltään esteettömiksi asuinalueiksi. Ohjelmassa edistetään uusien toimintamallien syntymistä ja leviämistä sekä yksityisen, julkisen, kolmannen sektorin ja asukkaiden yhteistyötä sekä painotetaan kehittämistyön pitkäjänteisyyttä.

Ohjelman kohteena ovat erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut toiminnallisilla kasvukeskuseuduilla sijaitsevat lähiöt. Näitä ovat pääkaupunkiseutu ja sen lähialueet sekä Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun seudut.

⁵⁰ Ks. tarkemmin www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen > Ohjelmat ja strategiat > Metropolipolitiikka

⁵¹ Lähiöohjelmasta lähemmin ks. www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Lähiöiden kehittämishjelma 2008–2011 ja "Lähiöistä kaupunginosiksi, Lähiöohjelma 2008–2011"; Ympäristöministeriön raportteja 17/2008, Helsinki 2008 (löytyy myös ym. internetsivuilta).

Painopiste on pääkaupunkiseudun lähiöiden kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä.

Ohjelman koordinoinnista vastaa ympäristöministeriö, joka myös koordinoi poikkihallinnollista yhteistyötä ministeriötasolla sekä vastaa ohjelman johtoryhmän (nimetään myöhemmin) työskentelystä. Ohjelman käytännön vetovastuu on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lla.

Lähiötyötä tehdään yhteistyössä valtion eri hallinnonalojen ja kunnan toimijoiden, asukasyhdistysten ja asukkaiden sekä yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoiden kesken. Kumppanuuden ja yhteistyön avulla varmistetaan toimijoiden sitoutuminen kehittämistyöhön. Lähiöohjelmaa toteutetaan vuoden 2011 loppuun saakka.

Lähiöohjelman mukaan lähiöiden kehittämiseen varataan kolme miljoonaa euroa vuosittain. Avustusta voidaan myöntää asuin ympäristön viihtyisyyden ja laadun kehittämiseen sekä turvallisuuden parantamiseen. Lisäksi avustusta voidaan myöntää edellä mainittujen hankkeiden suunnitteluun ja organisointiin, asukkaiden yhteistilojen toteuttamiseen, alueiden ryhmäkorjaussuunnitelmien toimintamallien laatimiseen sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman mukaiseen asumisneuvojatoimintaan. Näiden lisäksi avustusta voidaan myöntää myös lähiöitä koskeviin tutkimus- ja selvityshankkeisiin.

Valtion vuoden 2009 budjettiehdotuksen mukaan avustettavan hankkeen kustannukset hyväksyy ja avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Avustuksen määrä on enintään 20 prosenttia kustannuksista, paitsi tutkimus- ja selvityshankkeissa avustuksen määrä voi olla sata prosenttia. Jos avustus myönnetään vuonna 2006 tehdyn ehdollisen ennakkopäätöksen perusteella, avustuksen määrä on kuitenkin enintään 10 prosenttia kustannuksista.

Lähiöohjelmaan tarjolla monipuolisia hankkeita

Lähiöohjelman hanke-ehdotusten ensimmäinen hakukierros päättyi syyskuussa 2008. Hakijoina voivat olla kunnat, rekisteröidyt yhdistykset ja yhteisöt sekä tutkimustoimintaa harjoittavat korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslaitokset. Päätöksiä mukaan otettavista hankkeista voidaan odottaa alkuvuodesta 2009. Ohjelmakaudella voidaan järjestää useampia hakuprosesseja.

Helsingin seudulta tuli runsaasti hakemuksia Helsingistä, Espoosta ja Vantaalta. Hakemukset kohdistuivat toisaalta nimettyihin kaupunginosiin ja toisaalta erilaisiin kehittämisteemoihin. Kaupunkien omien hankkeiden lisäksi mukana oli useita tutkimuslaitosten ja järjestöjen – myös yhdessä kunnan kanssa – esittämiä tutkimus- ja kehittämishankkeita. Lisäksi joukossa on runsaasti sekä asumisneuvontaan että ryhmäkorjauksiin kohdistuvia hakemuksia.

Lähiöohjelmaan haettujen hankkeiden runsaus ja monipuolisuus osoittaa, että kunnissa on käynnissä erittäin aktiivista olemassa olevien asuntoalueiden kehittämistoimintaa. Lähiöohjelmaan haetuissa hankkeissa näyttäytyvät laaja-alaisesti olemassa olevien asuntoalueiden ongelmat ja haasteet. Toisaalta on kyse aihekokonaisuuksista, jotka koskevat suurinta osaa nykyisistä lähiöistä ja muita asuinalueita, toiset kysymykset ovat puolestaan tietyille alueelle ominaisia.

4.10 Asunnottomuuden vähentäminen

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelma

Valtioneuvosto teki helmikuussa 2008 periaatepäätöksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelmasta vuosille 2008–2011⁵². Ohjelma on osa valtioneuvoston asuntopoliittista toimenpideohjelmaa ja se on jatkoa aikaisemmillem vastaville ohjelmille.

⁵² Ks. tarkemmin:

1. www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämispäätökset voimaan
2. www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelma 2008–2011

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman tavoitteena on, että pitkäaikaisasunnottomuus puolittuu vuoteen 2011 mennessä. Pitkäaikaisasunnottomia on arvioitu olevan noin kolmannes kaikista yksinäistä asunnottomista eli noin 2 500 henkilöä.

Valtion ja kaupunkien yhteisrahoituksella toteutetaan vuosina 2008–2011 noin 80 hanketta pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi. Pääsääntönä on, että kustannukset jaetaan puoliksi valtion ja kaupunkien kesken.

Ohjelmaan liittyen ovat ympäristöministeriö, ARA, Stakes sekä Espoon, Helsingin ja Tampereen kaupungit heinäkuussa 2008 käynnistäneet valtakunnallisen konseptikilpailun pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen uudentyyppisten asumisyksiköiden ja niiden palveluiden aikaansaamiseksi.

Aiesopimukset pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi

Valtion ja kymmenen kaupungin välisten aiesopimusten⁵³ tarkoituksena on vähentää pitkäaikaisasunnottomuutta valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein. Aiesopimukset pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi ovat voimassa syyskuusta 2008 alkaen ja ne koskevat vuosia 2008–2011. Sopimukset voidaan tarkistaa vuosittain ja ne on tarkoitettu uudistaa vuoden 2011 aikana. Sopimuksissa ovat mukana Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu ja Oulu.

Aiesopimukset sisältävät ne konkreettiset hankkeet ja toimenpiteet, joiden avulla kunnat pyrkivät vähentämään pitkäaikaisasunnottomuutta. Pääosa käynnistyvistä hankkeista on päihde- ja mielenterveysongelmallisille asunnottomille suunnattavien asuntojen uudisrakentamista ja peruskorjausta. Lisäksi pyritään kehittämään uusia tapoja vähentää asunnottomuutta esimerkiksi etisivän työn hankkeilla, kotikuntoutuksella ja puolimatkan kodeilla. Hankkeilla pyritään myös ehkäi-

semään lyhytkestoisempaa asunnottomuutta ja muunlaista syrjäytymistä. Tavoitteeseen pyritään tukemalla nuorten asumista, ohjaamalla asumisneuvontaa valtakunnallisesti sekä kehittämällä uusia asumispolkuja vapautuville vangeille.

Aiesopimuksilla määritellään valtion osallistuminen toimenpiteiden rahoitukseen. Ohjelmakauden aikana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA osoittaa hankkeisiin investointiavustusta 80 miljoonaa euroa. Sosiaali- ja terveysministeriö STM osoittaa 10,3 miljoonaa euroa rekrytoitavan sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstön palkkaukseen ja Raha-automaattiyhdistys RAY 18 miljoonaa euroa, jolla muutetaan asuntoloi-ta tukiasumisen yksiköiksi. Lisäksi ARA myöntää lähiöohjelmasta varoja kaupunkien asumisneuvontaan. Avustuspäätökset tehdään hakemusten perusteella ARA:ssa ja STM:ssä vuosittain. RAY kohdentaa avustuksensa sovittuihin hankkeisiin vuosittaisen määrärahasa puitteissa.

4.11 Valtioneuvoston ilmasto- ja energiastrategia

Valtioneuvosto hyväksyi marraskuussa 2008 uuden ilmasto- ja energiastrategian⁵⁴, joka käsittelee ilmasto- ja energiapolitiittisia toimenpiteitä yksityiskohtaisesti vuoteen 2020 ja yleisemmin aina vuoteen 2050 asti. Strategia osoittaa selkeästi, että Euroopan komission Suomelle ehdottamia päästöjen vähentämistavoitteita, uusiutuvan energian edistämistavoitteita tai energiankäytön tehostamistavoitteita ei saavuteta ilman merkittäviä uusia ilmasto- ja energiapolitiittisia toimenpiteitä. Strategian mukaan liikenteen, talokohtaisen lämmityksen ja maatalouden päästöjä on Suomessa komission esityksen mukaan leikattava kansallisin toimin vuoteen 2020 mennessä keskimäärin 16 prosenttia vuoden 2005 tasosta.

Alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen rooli otetaan strategiassa keskeiseksi ja sen osalta otetaan esille runsaasti erilaisia toimenpiteitä.

⁵³ Ks. tarkemmin: www.ara.fi > asunnottomuus > sopimukset > Aiesopimukset pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi vuosina 2008–2011

⁵⁴ Ks. tarkemmin: www.tem.fi > Etusivu > Energia > Pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastrategiat > Vuoden 2008 strategia

Rakennusten ja rakentamisen osalta strategia sisältää mm. seuraavat kannanotot:

Ensimmäisessä vaiheessa uudisrakennusten energiatehokkuutta koskevia rakentamismääräyksiä tiukennetaan noin 30 prosenttia nykyiseen määräystasoon verrattuna vuonna 2010.

Toisen vaiheen määräysten valmisteluun ryhdytään tavoitteena, että kokonaisenergiankulutukseen sekä lämmitysmuodon huomioimiseen perustuva järjestelmämuutos korvaisi nykyisen järjestelmän ja että samassa yhteydessä kiristettäisiin yleistä vaatimustasoa edelleen vähintään 20 prosentilla.

Vaikka normiohjaus ei korjausrakentamisessa voikaan näytellä keskeistä roolia, myös sillä on omat luontevat käyttökohteensa. Kunnilla ja viranomaisilla on jo nykyisen lainsäädännön perusteella varsin laaja toimivalta sitovasti edellyttää energiatehokkuutta tiettyjen korjaustoimenpiteiden yhteydessä.

Korjausrakentamisen strategian pohjalta laaditaan toimeenpanosuunnitelma ja annetaan valtioneuvoston periaatepäätös korjausrakentamisesta. Periaatepäätöksessä ja toimeenpanosuunnitelmassa eräs keskeinen aihe on energian kulutuksen ja päästöjen vähentäminen rakennuksissa ja niiden käytössä.

Asuinrakennusten energia-avustuksia myönnetään kerros- ja rivitaloille. Energia-avustusten käyttöä tehostetaan sekä energian säästämiseksi että uusiutuvien energiamuotojen käyttöön ottamiseksi. Avustuksilla edistetään sitoutumista energiansäästösopimukseen. Eri keinojen käyttöä ja vaikuttavuutta arvioidaan jatkossa.

Pientalojen energiakorjauksia tuetaan pääasiallisesti ehdoiltaan parannetulla kotitalousvähennyksellä, jota täydennetään pienituloisten osalta tarveharkintaisella energia-avustuksella. Kotitalousvähennyksen ehtoja parannetaan nostamalla vähennyksen enim-

mäismäärää 3 000 euroon ja poistamalla käyttötarkoituksen sisällä olleet rajat. Uudistuksella pyritään tukemaan pientalojen energiatehokkuutta parantavia hankkeita ja ympäristöystävällisiä lämmitystapamuutoksia.

Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseksi tarvitaan useita toisiaan tukevia toimenpiteitä. Merkitykseltään suuren taloudellisen ohjauksen sekä mahdollisuuksiltaan kuitenkin rajallisen säädösohjauksen ohella tarvitaan lisäksi informaatiohjauksen sekä koulutuksen ja tutkimuksen keinojen käyttöönottoa. Näiden keinojen kanssa kiinteässä yhteydessä on myös pitkäjänteinen kiinteistönpito, jossa oleellisena osana käyttöä ja ylläpitoa sekä laajamittaisen korjaustoimenpiteiden suunnittelua ja toteutusta tulee olla rakennuksen energiatehokkuuden parantamisen näkökulma.

Rakennuskannan ennenaikaisen purkamisen teknistaloudellisia ja hallinnollisia edellytyksiä sekä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kehittämisessä ja tiivistämisessä selvitetään.

4.12 Asumisen osaamisklusteri

Asumiseen ja rakentamiseen liittyvä laaja kehittämisohjelma käynnistyi vuoden 2007 alusta valtioneuvoston nimettyä asumisen osaamisklusterin yhdeksi valtakunnallisen osaamiskeskusohjelman painopistealueista. Kehittämisohjelma⁵⁵ keskittyy kolmen toisiaan täydentävän alan, asumisen, rakentamisen ja kalustamisen yhteisiin innovatiivisiin kuluttajälähtöisiin avauksiin.

Klusterin tavoitteena on kehittää kuluttaja- ja käyttäjälähtöisiä palvelujen, tuotteiden ja ympäristöjen konsepteja asumisratkaisujen toteuttamismvaihtoehdoiksi. Kokonaisuudessaan asumisen klusteritoiminta pyrkii luomaan tilaisuuksia innovaatioprosesseille, joissa asiakas on keskiössä, asukkaan rooli osallistuva ja liiketoiminnan kehittäminen lopullinen tavoite. Asumisen osaa-

⁵⁵ Ks. tarkemmin: www.oske.net > Etusivu » Osaamisklusterit » Asuminen

misklusteri on sillanrakentaja elinkeinoelämän, tutkimuksen ja koulutuksen välillä. Näiden tahojen osaamisen ja hallussa olevien menetelmien keinoin vastataan asiakkaiden ja loppukäyttäjien tarpeisiin.

Asumisen osaamisklusteri toimii neljässä alueellisessa osaamiskeskuksessa: Uudenmaan osaamiskeskus Culminatum Ltd Oy (kansallinen koordinaattori), Lahden tiede- ja yrityspuisto Oy, Teknologiakeskus Innopark Oy (Hämeenlinna) ja Joensuun tiedepuisto Oy.

Uudenmaan asumisen osaamiskeskuksen yhtenä kärkiteemana on kaupunkiasumisen konseptien ja niihin liittyvän Living Lab -toiminnan kehittäminen⁵⁶. Tavoitteena on tukea uusien konseptien ja erilaisien ratkaisujen syntymistä asumisen palveluihin, tuotteisiin ja itse asumisen malleihin sekä vauhdittaa niiden käytäntöön viemistä. Konsepteissa painotetaan käyttäjälähtöisyyden, energiatehokkuuden ja viestinnän merkitystä. Ratkaisut ovat esimerkiksi uusia kaupunkirakenteen tiivistämisen malleja, uudenlaisia asumiseen liittyviä palvelumalleja tai teknologisia innovaatioita ja tuotteita asumisen laadun parantamiseen. Uusia konsepteja etsitään niin ikään suunnittelu- ja rakennusprosesseihin.

4.13 Rakennus- ja kaavamääräyksiä muutokset

Rakentamisen normitalkoot

Ympäristöministeriön vetämä Rakentamisen normitalkoot -hanke⁵⁷ perustuu valtioneuvoston asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan, ja sillä pyritään edistämään kohtuuhintaista asuntorakentamista erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla.

la. Hankkeessa selvitetään, mitkä rakentamis- ja kaavamääräykset saattavat tarpeettomasti nostaa asuntorakentamisen kustannuksia. Selvityksessä otetaan huomioon myös elinkaarikustannukset. Määräyksiä arvioidaan sekä uudis- että korjausrakentamisen kannalta.

Palautetta rakentamis- ja kaavamääräyksistä kerätään alan keskeisiltä toimijoilta kansalaisilta. Työssä ovat valmistuneet sekä ammattilais- että kuluttajakyselyn tulokset. Loppuvuodesta 2008 on odotettavissa hankkeesta alustavia johtopäätöksiä. Tarkoituksena on myös tehdä kansainvälinen vertailu, jossa selvitetään miten normitaloissa esiin nousseet seikat on ratkaistu muissa maissa.

Rakentamis- ja kaavamääräysten keventämistä koskeva kokeilu⁵⁸

Ympäristöministeriö käynnisti keväällä 2008 kokeilun, joka mahdollistaa rakentamisen kevennettyjä rakentamis- ja kaavamääräyksiä käyttämällä. Kokeiluun syyskuuhun 2008 mennessä halukkaaksi ilmoittautuneet kahdeksan kaupunkia (ml. Helsinki, Espoo ja Vantaa) saivat itse tehdä ehdotuksia siitä, millaisia kevennettyjä rakentamistai kaavamääräyksiä alueella käytettäisiin. Asuntoraportin valmistelun aikaan neuvotellaan siitä, mitkä toiveet ja miten ne voidaan toteuttaa kokeilussa.

Kokeilun perusteella arvioidaan, millaisia muutoksia määräyksiin mahdollisesti tarvittaisiin. Kokeilussa kartoitetaan myös viranomaiskäytäntöjen ja -ohjauksen kehittämistarpeita. Kokeilu on tarkoitettu nimenomaan asuntorakentamisen edistämiseen, ei esimerkiksi loma- tai matkailurakentamiseen.

⁵⁶ Ks. tarkemmin: www.livingbusiness.fi > Etusivu > Hankkeet

⁵⁷ Ks. tarkemmin www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen toimenpideohjelma > Rakentamisen normitalkoot sekä: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Normitalkoiden kysely: Väestönsuojista aiheutuu eniten tarpeettomia rakennuskustannuksia

⁵⁸ Ks. tarkemmin www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen toimenpideohjelma > Rakentamis- ja kaavamääräysten keventämistä koskeva kokeilu

5. Tiivistelmä ja johtopäätöksiä

5.1 Tiivistelmä

Helsingin seudun asuntoraporttia laaditaan aikaisempaan verrattuna uudenaikaisessa tilanteessa. Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta on pääsyyt vauhtiin ja löytämässä monelta osin muutonsa. Jatkuvasti aktivoituvaa yhteistoimintaa antaa entistä paremmat mahdollisuudet toteuttaa yhteisvastuullista asuntopolitiikkaa ja palveluja. Osoituksena tästä ovat Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamishjelma (MAL 2017) ja siihen liittyvä valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä.

Asuntokanta kasvaa tasaisesti

Helsingin seudun asuntokanta on lisääntynyt tasaisesti ja oli lähes 660 000 asuntoa vuoden 2007 lopussa. Seudun asunnoista on puolet Helsingissä, Espoossa (ml. Kauniainen) 17 prosenttia, Vantaalla 14 prosenttia ja kehyskunnissa 20 prosenttia. Seudulla on lisäksi vailla vakinaisia asukkaita yli 40 000 asuntoa, jotka ovat joko tyhjinä, kakkosasuntoina tai muussa tilapäisessä käytössä.

Kaksi kolmannesta seudun asunnoista on kerrostaloissa ja kolmannes eli 210 000 asuntoa pientaloissa. Pientaloasuminen on leimallista erityisesti kehyskunnille, mutta pientalojen määrä ja osuus on merkittävä myös pääkaupunkiseudulla.

Hiukan yli puolet Helsingin seudun asunnoista on omistusasuntoja ja runsas kolmannes vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot ovat seudulla edelleen pienenä vähemmistönä. Kehyskunnissa korostuvat omistusasunnot, kun pääkaupunkiseutu ja erityisesti Helsinki ovat vuokra-asuntovaltaisempia.

Pääkaupunkiseudun 213 000 vuokra-asunnosta yli puolet on valtion tuella rakennettuja ARA-vuokra-asuntoja. Joka kymmenes pääkaupunkiseudun ARA-asunto vapautuu käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista seuraavien kymmenen vuoden aikana.

Asuntojen koko kasvaa hitaasti mutta varmasti. Pieniä, 1–2 huoneen asuntoja on eniten Helsingissä, jossa niiden osuus on 40 prosenttia. Suuria, vähintään viiden huoneen asuntoja on Helsingin seudulla runsas neljännes kaikista asunnoista.

Helsingin seudun asuntokanta on kokonaisuutena katsoen melko uutta: yli puolet Espoon, Kauniaisten, Vantaan ja kehyskuntien asuntokannasta on rakennettu vuoden 1980 jälkeen. Ainoastaan Helsingissä on enemmän vanhempaa asuntokantaa. Vakavin varustetason ongelma on hissien puuttuminen kerrostaloista.

Seudun asuntotilanne pysyy kireänä ja hinnat korkeina

Helsingin seudulla jo useana vuonna jatkunut korkeasuhdanne on ylläpitänyt tuotannon ja työllisyyden nopeaa kasvua. Tuotannon lisäyksen ennustetaan hidastuvan vuoden 2008 jälkipuolella, mutta kasvun arvioidaan edelleen jatkuvan kohtuullisen vahvana. Pääkaupunkiseudun asukasluku nousee vuoden 2009 alkuun mennessä melkein 1 020 000 henkeen ja aluetta ympäröivissä kymmenessä kehyskunnassa lähes 300 000 henkeen. Väestökehityksen taustalla vaikuttavat korkeana pysyvä työllisyys sekä maahanmuuton jatkuminen vilkkaana.

Asuntojen kysyntä on Helsingin seudulla ollut pitkään suurempaa kuin tarjonta. Tämä tilanne näyttää jatkuvan pitkälle tulevaisuuteen. Vaikka talouden suhdanneheilahtelut aiheuttavat kysynnän kehityksessä ja suuntautumisessa nopeita ja voimakkaita muutoksia, näyttävät perustavat kehityskulut melko pysyviltä. Väestönkasvun lisäksi pienten asuntokuntien määrä ja osuus lisääntyy jatkuvasti, väestön vanheneminen jatkuu ja maahanmuuttajat muodostavat entistä merkittävämman osan asunnontarvitsijoista. On havaittavissa merkkejä myös asunnontarvitsijoiden lisääntymisestä eriarvoistumisesta ja negatiivisesta segregoitumisesta sekä asuinalueiden välillä että niiden sisällä.

Asumisväljyys on lisääntynyt jatkuvasti ja oli keskimäärin 35,4 huoneisto-m²/henkilö vuoden 2007 lopussa. Asumisväljyys on Helsingin seudulla kuitenkin jäänyt jatkuvasti jälkeen koko maan keskimääräistä kehityksestä.

Asunnottomuus on saatu pitemmällä tähtäyksellä vähenemään kaikilla kasvupaikkakunnilla. Yli puolet koko maan asunnottomista on pääkaupunkiseudulla, näistä valtaosa Helsingissä. Aivan viime aikoina on tullut esiin huolestuttavia tietoja asunnottomuuden lisääntymisestä ja siirtymisestä uusiin väestöryhmiin.

Asuntojen hinnat ovat nousseet viime aikoja lukuun ottamatta melko tasaisesti koko 2000-luvun. Hintojen suhteelliset erot ovat pysyneet samankaltaisina sekä Helsingin seudun sisällä että suhteessa muuhun maahan. Helsingin hintataso on ollut jatkuvasti keskimäärin hiukan yli kaksinkertainen pääkaupunkiseudun ulkopuoliseen Suomeen verrattuna. Vaparaohitteisten asuntojen vuokrissa on samanlainen alueellinen rakenne kuin omistusasuntojen hinnoissa, vaikkakaan erot eivät ole niin suuria. Helsingin vuokratasoneeliometriä kohden on puolitoistakertainen verrattuna pääkaupunkiseudun ulkopuoliseen Suomeen. Aravalainoitetuissa vuokra-asunnoissa ei ole samanlaisia eroja alueitten välillä, koska niissä vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti.

[Asuntotuotanto pohjalukemissa, ARA-tuotanto elpymässä](#)

Helsingin seudun asuntotuotanto on viime vuosina pysynyt noin 9 000 valmistuneen asunnon tasolla, kun se 2000-luvun alussa oli vielä tuhatkunta asuntoa korkeammalla. Tämä vähentyminen on tapahtunut nimenomaan pääkaupunkiseudulla, kun kehyskuntien asuntotuotanto taas on kasvanut jatkuvasti. Asuntotuotanto näyttäisi kuntien arvioiden mukaan vähenevän koko Helsingin seudun osalta edelleen ja jäävän 8 100–8 300 asunnon tasolle sekä vuonna 2008 että vuonna 2009.

Tässä taloudellisessa tilanteessa rakennuttajien kiinnostus valtion tukemaan ARA-vuokratuotantoon on jälleen herännyt. ARA-tuotanto näyttää

jäävän vuonna 2008 pääkaupunkiseudulla hiukan yli 1 000 asuntoon, joista puolet on erityisryhmien asuntoja. ARA-tuotannon odotetaan lisääntyvän vuonna 2009 pääkaupunkiseudulla 1 400–1 500 asuntoon. Myös asumisoikeusasuntojen tuotanto on heräämässä uudelleen.

Osansa tässä kiinnostuksen heräämisessä on valtion tukimuotojen parannuksilla. Valtion uudella täytetäkauksella luodaan perinteisen korkotukituotannon ja markkinaehtoisien tuotannon väliin sijoittuva uusi vuokra-asuntojen tuotantomuoto. Nk. normaaleille vuokra-asunnoille myönnettävä 15 000 euron käynnistysavustus nopeuttanee myös näiden kohteiden käynnistymistä.

Asuntotuotannon edellytykset paranevat jatkossa ratkaisevasti, kun Vuosaaren sataman valmistamisen mahdollistamat uudet suuret asuntokohteet Kalasatama ja Jätkäsaari saadaan käyntiin Helsingissä. Espoossa ja Vantaalla on käynnistymässä Suurpellon ja Marja-Vantaan rakentaminen. Myös kehyskunnissa on valmisteilla merkittäviä hankkeita.

[Energiatehokkuus korjausrakentamisen haasteena](#)

Korjausrakentaminen on ollut jatkuvasti kasvussa ja sille on jatkossa aikaisempaa paremmat edellytykset muun rakennustoiminnan hiipuessa ainakin tilapäisesti. Asunto-osakeyhtiöalojen korjaustarpeen arvioidaan olevan suurempi kuin julkisten ja yleishyödyllisten kiinteistönomistajien hallussa olevien vuokratalojen. Asuinrakennusten energiatehokkuuden parantaminen on erittäin haasteellinen tehtävä, kun lämmitettävä asuntopinta-ala lisääntyy jatkuvasti ja kalliit putkiremontit tulevat usein samaan aikaan.

Korjausrakentamisen edistämiseksi ovat keskeisessä asemassa kuntien hissiprojektit, joiden tehtävänä on parantaa asuinrakennusten ja ympäristön liikuntaesteettömyyttä. Kunnissa on myös meneillään ja suunnitteilla runsaasti asuntoalueiden kehittämishankkeita, joilla parannetaan sekä rakennuskannan että asuin ympäristön laatua.

Runsaasti ajankohtaisia ohjelmia ja suunnitelmia

Äskettäin on valmistunut tai parhaillaan on valmisteilla runsaasti ohjelmia ja suunnitelmia, joilla on keskeinen merkitys Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Näitä ovat mm.

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelman (MAL 2017) keskeisenä päämääränä on seudullinen, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka. Lähtökohtana yhteisvastuulliselle asuntopolitiikalle on keskimäärin 12 000–13 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle vuosittain suunnitelmakaudella 2008–2017. Sitovana tavoitteena on toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona 20 prosenttia tuotannosta.
- Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä edellyttää, että kunnat osoittavat valmistuvissa asemakaavoissa vuosittain vähintään 13 000 asunnon tuotantoa vastaava rakennusoikeuden siten, että kaavoitus perustuu joukko- ja erityisesti raideliikenteeseen.
- Greater Helsinki Vision 2050 -ideakilpailun kilpailutöiden pohjalta on käynnistetty Helsingin seudun yhteisen vision laatimiseen tähtäävä prosessi.
- Hallituksen asuntopoliittiseen ohjelmaan sisältyvästä neljästä kokonaisuudesta yksi koskee asuntorakentamisen lisäämistä kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingin seudulla sekä kasvukeskusten vuokra-asuntotarjonnan turvaamista. Ohjelman mukaan kaavoituksen sujuvuus ja tonttitarjonnan lisääminen ovat avainroolissa luotaessa edellytyksiä riittävän suuruisen asuntotuotannon edellytyksille. Nämä asiat sisältyvät myös hallituksen metropolipolitiikkaohjelmaan.
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisen yhteydessä Helsingin seudun erityiskysymykset on muotoiltu uudelleen.
- Hallitusohjelmaan, hallituksen asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan sekä niihin liittyvään valtion ja kuntien väliseen aiesopimukseen sisältyvät keskeisenä osana maa- ja kaavoituspoliittiset toimet.
- Lähiöiden kehittämissuunnitelman kohteena ovat erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut kasvukeskuseuduilla sijaitsevat lähiöt. Ohjelmaan on ehdolla runsaasti hankkeita pääkaupunkiseudulta.
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen ohjelman tavoitteena on, että pitkäaikaisasunnottomuus puolittuu vuoteen 2011 mennessä. Valtion ja kymmenen kaupungin väliset aiesopimukset sisältävät konkreettiset hankkeet ja toimenpiteet, joiden avulla kunnat pyrkivät vähentämään pitkäaikaisasunnottomuutta.
- Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian yleistavoitteena on kasvihuonekaasupäästöjen pienentäminen kolmanneksella asukasta kohden. Strategian sisältää runsaasti rakennuskannan energiatalouden parantamiseen tähtäviä toimintalinjoja.
- Valtioneuvoston uusi ilmasto- ja energiastrategia sisältää mm. kannanottoja rakentamismääräysten huomattavasta tiukennuksesta.
- Asumisen osaamisklusterin tavoitteena on kehittää kuluttaja- ja käyttäjälähtöisiä palvelujen, tuotteiden ja ympäristöjen konsepteja asumisratkaisujen toteuttamisvaihtoehdoiksi.
- Rakentamisen normitalkoot -hankkeessa selvitetään, mitkä rakentamis- ja kaavamääräykset saattavat tarpeettomasti nostaa asuntorakentamisen kustannuksia.
- Ympäristöministeriö käynnisti keväällä 2008 kokeilun, joka mahdollistaa rakentamisen kevenettyjä rakentamis- ja kaavamääräyksiä käyttämällä.

5.2 Johtopäätöksiä ja jatkotyön kohteita

MAL 2017 -ohjelman ja aiesopimuksen seuranta ja toteuttamisedellytykset kunnissa

MAL 2017 -ohjelman ja siihen liittyvän aiesopimuksen seuranta hakevat parhaillaan muotoaan. YTV:n asuntoraportointi tulee jatkossa tuottamaan tietoja myös tähän seurantaan. Tämä työ on jo käynnistynyt samanaikaisesti asuntoraportin viimeistelyn kanssa. YTV:n asuntoimikunta voi toimia tässä aktiivisena ja ohjaavana elimenä, jonka puitteissa myös ajankohtainen tieto leviää tehokkaasti eri osapuolille.

Asuntoraportin valmistelun osana tehdyssä kuntakyselyssä selvitettiin myös alustavasti aiesopimuksen toteutumisenäkymiä elo–syyskuussa 2008 eli sopimuksen ensimmäisen puolivuotiskauden jälkeen. On selvää, että näin nopeasti ei kovinkaan suuria muutoksia ole ehtinyt kunnissa tapahtua. Toisaalta suhdannetilanne asunto- ja rahoitusmarkkinoilla on muuttunut nopeasti, joten kuntien tulevaisuuden näkemykset ovat osittain erilaisia kuin vuoden alussa.

Kyselyn tuloksia on selostettu tarkemmin luvussa 3.4. Aiesopimuksen kunnittaisista tavoitteista (liite 1), jäädään ainakin sopimuksen alkuvuosi- na selvästi jälkeeseen. Vain Kauniaisten ensi vuoden poikkeuksellisen korkea tuotantomäärä ylittää keskimääräisen tavoitteen. Vuosien 2008 ja 2009 arvioitu asuntotuotanto alittaa selvästi aiesopimuksen mukaisen keskimääräisen tavoitteen, joka on 12 000–13 000 asuntoa vuodessa vuosina 2008–2017. Keskimääräinen tavoite on periaatteessa mahdollista kuroa kiinni kauden loppupuolella, mutta 4 000–5 000 asunnon vuosittainen vajeus kauden alussa edellyttäisi tuotannon nousevan myöhemmin jatkuvasti jopa 15 000 asunnon vuositasolle.

Kunnilta kysyttiin myös sanallisia arvioita asuntojen tuotantonäkymistä sekä aiesopimuksen toteuttamisedellytyksistä. Useimmat kunnat totesivat, että yleinen taloudellinen tilanne ja vaaparahoitteisten asuntojen kysynnän väheneminen ei anna mahdollisuuksia tuotantotavoitteiden saavuttamiseen. Espoo mainitsee, että aiesopimuksen mukaiselle tuotannolle on luotu edelly-

tykset. Vantaa toteaa, että vaikka alkuvuosina tavoitteisiin ei päästä niin seuraavina vuosina niiden uskotaan toteutuvan ja jopa ylittyvän. Kauniaisissa tuotanto on suunnitelmien mukaista. Järvenpää mainitsee lisäksi pullonkaulana olevan kaupungin omistaman raaka- ja tonttimaan puutteen, samoin Sipoo toteaa esteenä olevan tonttipulan kaava-alueilla.

Kunnat toteavat kyselyyn antamissaan vastauksissa, että aiesopimuksen toteutuminen edellyttää valtion investointeja. Kunnallistekniikan avustuksilla on keskeinen merkitys uusien asuntoalueiden käynnistymiselle mm. Espoossa ja Vantaalla. Kehyskunnat ottivat puolestaan esille mm. liikenneinvestoinnit.

Aiesopimuksen toteutusedellytyksistä saadaan tarkempaa tietoa kyselystä, jonka YTV:n Seutu- ja ympäristötieto on MAL-neuvottelukunnan toimeksiannosta käynnistänyt Helsingin seudun kunnille marraskuussa 2008. Kyselyn tulokset eivät ehdi valmistua tähän asuntoraporttiin vaan ne raportoidaan erikseen.

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian 2030 toteuttaminen ja jatkotyö

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian toteuttamiseksi valmistellaan pääkaupunkiseudun kuntien ja valtion välistä aiesopimusta. Aiesopimukseen on tarkoitus sisällyttää toimenpiteitä, joilla edistetään mm. raideliikenteen asemien lähialueiden tehostettua rakentamista, energiatehokasta korjausrakentamista ja rakennusten ylläpitoa.

Ilmastostrategian seurannassa ja seuraavan strategian laadinnassa tullaan hyödyntämään asuntoraporttia ja sen tietojen päivityksiä. Myös MAL-ohjelman ja siihen liittyvän aiesopimuksen seuranta on syytä kytkeä osaksi tätä prosessia.

PLJ 2007:n toteuttaminen ja HLJ:n laadinta

PLJ 2007 -ohjelman seurannassa ja tulevan koko Helsingin seudulle laadittavan HLJ-ohjelman laadinnassa tullaan hyödyntämään asuntoraporttiin sisältyviä ja sen valmistelussa syntyneitä tietoaineistoja.

Liikennejärjestelmätyössä on suuri tarve erityisesti paikkatiedoille, jotka kuvaavat asumisen, työpaikkojen ja rakentamisen sijoittumista ja niiden aiheuttamaa liikennetarvetta. Yhtenä näkökulmana tässä työssä ovat parhaillaan kehiteltävät joukkoliikennekaupunkitarkastelut, joilla arvioidaan tulevan asunto- ja muun rakentamisen sijoittumista yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Asemanseutujen hintakehityksen selvittäminen

Joukkoliikennekaupunkitarkasteluihin liittyen on ollut esillä, että tarvittaisiin selvitystä nykyisten ja tulevien asemanseutujen vaikutuksista tonttien ja asuntojen hintoihin. Tällaisia tarkasteluista on kansainvälisiä esimerkkejä. Selvityksestä on keskusteltu mm. YTV:n tonttikustannustoimikunnassa.

Hallintasuhteen muutosten seuranta

Suomen kehittyneestä rakennus- ja huoneistorekisteröinnistä huolimatta puuttuu luotettavaa ja ajantasaista tietoa asuntojen hallintasuhteessa tapahtuvista muutoksista. Tässä suhteessa on

jouduttu turvautumaan poikkileikkaustietojen vertailuihin. Nämä tiedot saadaan käyttöön melko hitaasti ja johtopäätöksiä vaikeuttavat mm. rekisteröinnissä tapahtuvat ja muut vastaavat muutokset. Tämän vuoksi on selvitetty menettelyä, jossa hallintasuhteen muutokset saataisiin neljännesvuosittain selvitettyä suoraan Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmästä. Hankkeessa ovat mukana ympäristöministeriö, Tilastokeskus ja YTV ja sitä on alustavasti kokeiltu pääkaupunkiseudun kaupunkien kanssa. Tavoitteena on kehittää asuntojen hallintamuodon muutoksia kuvaava jatkuva seuranta- ja tilastointijärjestelmä.

Maahanmuuttajien asumisen selvittäminen

Maahanmuuttajaryhmien asuntotilanteesta ja toiveista on hankittu tietoa mm. sisäasiainministeriön selvityksessä, mutta selvitykset eivät anna kokonaiskuvaa maahanmuuttajien tilanteesta. Erityisesti tietoja puuttuu työperäisten maahanmuuttajien osalta. Olisi tärkeää tutkia, miten asumisen etninen yhdenvertaisuus toteutuu eri maahanmuuttajaryhmien kohdalla. Tämä kysymys on jatkossa entistä tärkeämpi koko maan ja erityisesti Helsingin seudun asuntopolitiikassa.

6. Lähteet

- Asumisen osaamisklusteri: www.oske.net > Etusivu > Osaamisklusterit > Asuminen *sekä* www.livingbusiness.fi > Etusivu > Hankkeet > Hankkeet
- Asunnottomuus vuonna 2007: www.ara.fi > ”Asunnottomuus vähenee, mutta hitaasti”, lehdistötiedote 12.3.2008 ja www.ara.fi > Tilastot > ARA:n selvityksiä > Asunnottomat 2007
- Espoon hissiasiamies: www.espoo.fi > Etusivu > Espoo tänään > Uutiset > Espoo edistää hissien rakentamista *sekä* www.espoo.fi > Etusivu > Espoo tänään > Uutiset > Espooseen on saatu hissiasiamies
- Espoo-strategia: www.espoo.fi > Etusivu > Espoo tänään > Osallistu ja vaikuta > Avoin Espoo > Taloussuunnittelu ja... > Vuoden 2009 talous j... > Taloussuunnitelmaehd... > Vuoden 2009 talous-ar...
- Greater Helsinki Vision 2050 –kilpailu: http://www.greaterhelsinkivision.fi/press/GHV_tiedote_141207.pdf *sekä* www.hel2.fi/Helsinginseutu/Hsyk/Hsyk_060308/Hsyk_asia4.pdf
- Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen toimenpideohjelma *sekä* www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen to... > Asuntopoliittisen toimenpideohjelman toteuttaminen alkanut vauhdikkaasti
- Helsingin hissiprojekti: <http://www.hel2.fi/hissiprojekti/Hissiprojekti.html>
- Helsingin lähiöprojekti: www.hel.fi/lahioprojekti
- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma (MAL 2017): http://www.hel2.fi/Helsinginseutu/Pks/raportit/MAL_2017_180108.pdf
- Helsingin seudun metropolipolitiikka: www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen > Ohjelmat ja strategiat > Metropolipolitiikka *sekä* www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Raideliikenne metropolialueen avainkysymys
- Helsingin seutu kansainvälisessä vertailussa: Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy, 20.12.2007
- Hissit: Toni Pekka, Pekka Pelvas, Jorma Peltonen: Asuinkerrostalojen hissittömyys; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2008, Helsinki 2008; internet: www.ara.fi > Noin 100 000 yli 64-vuotiasta asuu hissittömässä kerrostalossa
- Hyvinkään hissityöryhmä: www.hyvinkaa.fi > Hyvinkään asuntopoliittinen ohjelma 2007–2010
- Infra-avustukset: www.ara.fi > Avustukset > Infra-avustukset
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava: www.liitto.ita-uusimaa.fi > Ajankohtaista maakuntakaavasta
- Korjausrakentamisen strategia: Korjausrakentamisen strategia 2007–2017; Ympäristöministeriö 3.7.2007; julkaisu on saatavissa vain sähköisessä muodossa: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön... > YMr28/2007 Korjausrakentamisen strategia 2007-2017
- Kuntaryhmä Neloset; Asuntopoliittinen kannanotto: löytyy esim. www.kirkkonummi.fi
- KUUMA-kuntien asuntopoliittinen ohjelma 2020+: www.kuuma.fi > KUUMA-hankkeet > Maankäyttö > KUUMA asuntopoliittinen ohjelma 2020+
- KUUMA-kuntien yleiskaavayhteistyö: <http://www.kuuma.fi/yleiskaavoitus.asp>
- Lähiöiden kehittämisohjelma 2008–2011: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Lähiöiden kehittämisohjelma 2008–2011 ja ”Lähiöistä kaupunginosiksi, Lähiöohjelma 2008–2011”; Ympäristöministeriön raportteja 17/2008, Helsinki 2008 (löytyy myös ym. internetsivuilta)
- Maahanmuuton kehitys tulevaisuudessa: Optimist nro 4; Työelämän tulevaisuus
- Maankäytön asumisen ja liikenteen strategia: www.HelsinginSeutu.fi > Yhteistyöelimet > Helsingin seudun yhteistyökokous > Maankäytön asumisen ja liikenteen strategia
- Nurmijärvi hissit: www.nurmijarvi.fi > Palvelut > Asuminen > Asunto-ohjelma
- Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma 2008–2011: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma 2008–2011

- Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030: www.ytv.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Ilmastonmuutos > Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030
- Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelma PLJ: www.yt.fi > Etusivu > Seutu tulevaisuudessa > Etusivu
- Pääkaupunkiseudun maankäytön ja asumisen strategisia linjauksia: www.HelsinginSeutu.fi > Yhteistyöelimet > Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta > Esityslistat > Maankäytön ja asumisen strategisia linjauksia
- Rajoituksista vapautuvat ARA-vuokra-asunnot: : Rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot; ARA:n selvityksiä 5/2008; www.ara.fi > Tilastot > ARA:n selvitykset
- Rakentamisen normitalkoot: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen toimenpideohjelma > Rakentamisen normitalkoot *sekä* www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Normitalkoiden kysely: Väestönsuojista aiheutuu eniten tarpeettomia rakennuskustannuksia
- Rakentamisen suhdanteet: Rakennusteollisuus RT ry: Suhdanneliite, lokakuu 2008; Rakennuslehti nro 33, 23.10.2008
- Rakentamis- ja kaavamääräysten keventämistä koskeva kokeilu: www.ymparisto.fi > Asuminen > Ohjelmat ja strategiat > Asuntopoliittinen toimenpideohjelma > Rakentamis- ja kaavamääräysten keventämistä koskeva kokeilu
- Toiveena monipuolinen asukasrakenne: Toiveena monipuolinen asukasrakenne, Selvitys asumisen etnisen yhdenvertaisuuden toteutumisesta pääkaupunkiseudulla; Sisäasiainministeriön julkaisuja 30/2008; www.intermin.fi > uusimmat julkaisut > Toiveena monipuolinen asukasrakenne
- Uudenmaan maakuntakaava: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntakaava > Uudenmaan maakuntakaava
- Uudenmaan maakuntaohjelma: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntaohjelma
- Uudenmaan maakuntaohjelman toteuttamissuunnitelma 2009–2010: www2.uudenmaanliitto.fi > Päätöksenteko > Maakuntahallitus > Maakuntahallituksen kokousasiakirjat > 10.10.2008 Esityslista
- Uudenmaan maakuntasuunnitelma: www.uudenmaanliitto.fi > Etusivu > Suunnittelu ja rahoitus > Maakuntasuunnitelma
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2008 > Ilmastonmuutos vaatii uudenlaista alueidenkäyttöä
- Valtioneuvoston ilmasto- ja energiastrategia: www.tem.fi > Etusivu > Energia > Pitkän aikavälin ilmasto- ja energiastrategiat > Vuoden 2008 strategia
- Vantaan hissiselvitys: www.vantaa.fi > Vantaan kaupunki > Maankäyttö ja ympäristö > Asumisasiat > Tietoa ja palveluita > Hissiselvitys 2008

Liite 1. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi

Tämän valtion ja Helsingin seudun kuntien (Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniainen, Keravan ja Vantaan kaupungit sekä Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kunnat) välisen aiesopimuksen tarkoituksena on edistää Helsingin seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein. Aiesopimuksen lähtökohtana on pääministeri Vanhasen II hallituksen ohjelman mukainen tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

”Asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi vauhditetaan valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein tontti- ja asuntotarjontaa kysyntään vastaamiseksi. Tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa. Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Hallitus edistää jokaisen mahdollisuutta tarpeitaan ja toiveitaan vastaavaan asumiseen.”

sekä kuntien kunta- ja palvelurakennehankkeen yhteydessä valtiolle antamassaan kaupunkiseutusuunnitelmassa asettama tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

”Seudullisena tuotantotavoitteena vuosina 2008–2017 on keskimäärin 12 000–13 000 asunnon rakentaminen vuosittain. Tavoitteena on, että alueen kunnissa uustuotannossa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 20 %.”

Sopimus tulee voimaan 1.4.2008 niissä sopimuskunnissa, joiden hallitukset ovat sen siihen mennessä hyväksyneet. Sopimus hyväksytään valtion osalta periaatepäätöksenä valtioneuvoston yleisistunnossa.

Sopimus on voimassa 31.12.2011 saakka. Sopimus on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana.

Tonttitarjonta

1. Kaavoitusta sujuvoitetaan tarkistamalla maankäyttö- ja rakennuslakia selvityshenkilö Lauri Tarastin selvitystyön pohjalta sekä ottamalla kunnissa käyttöön parhaita kaavoituskäytäntöjä.
2. Kunnat lisäävät asemakaavoitusta yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla siten, että valmistuvissa asemakaavoissa osoitetaan vähintään 13 000 asunnon vuosituotantoa vastaava vuotuinen uusi rakennusoikeus. Tavoite jaetaan kuntakohtaiseksi. Kiintiöstään kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa 20 % ns. arahintaisina tontteina. Kaavoitusta suunnataan joukkoliikenneyhteyksiin, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuen pyrkimyksenä saada näille alueille myös kaupunkimaisia pientaloalueita. Kuntien omistamien kaavoitettujen omakotitonttien tarjontaa lisätään erityisesti kehyskunnissa.
3. Määrällisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan uudistettavilla 30 %:n kunnallistekniikka-avustuksilla. Avustuksia kehitetään siten, että ne sidotaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen, kuntien välisen yhteistyön edistämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Avustuksiin vuosittain varattavan 10 miljoonan euron käyttö painotetaan aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
4. Kunnat tehostavat maapolitiikan keinojen käyttöä asuntotuotannon edistämiseen.
5. Pääkaupunkiseudun kunnat laativat yhteisen yleiskaavan seuraavalla yleiskaavakierroksella; lähiajan kannalta etusijalla on asemakaavojen laadinta. Kaikki seudun kunnat lisäävät alueidenkäytön yhteensovittamista.
6. Kunnat voidakseen ohjata paremmin asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista ottavat harkittavakseen tarpeen laajentaa MRL:n 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta.

Kysyntää vastaavan asuntotuotannon ja -tarjonnan edistäminen

ARA-tuotannon edistäminen

1. Vuosittaisesta 12 000–13 000 asunnon tuotannosta osoitetaan 20 prosenttia kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
2. Erityisryhmille rakennettavien ARA-asuntojen tuotantoedellytyksiä turvataan lisäämällä avustuksia tuntuvasti vuosina 2008–2011 ja painottamalla lisäystä aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
3. Muille kuin erityisryhmille tarkoitettujen kerkotukivuokra-asuntojen tuottamisessa viime vuosina kertyneen jälkeenjääneisyyden vuoksi otetaan aiesopimukseen sitoutuviissa kunnissa korkotuen lisäksi vuosiksi 2009–2011 käyttöön käynnistysavustus, jonka suuruus on 10 000 euroa / asunto. Avustusjärjestelmä valmistellaan siten, että sitä voidaan soveltaa jo vuonna 2008 käynnistyviin hankkeisiin. Valtion korkotukituotannon valtuuksia Helsingin seudulle lisätään rakennuskustannus- ja suhdannekehityksen antaessa siihen edellytyksiä.
4. Avataan mahdollisuus tuottaa korkotuella as.oy-muotoisia vuokrapientaloja, joissa vuokralaisella on aravalainsäädäntöä vastaava oikeus lunastaa asunto omakseen.
5. Lähiöiden sosiaalista eheyttä tuetaan poikkihallinnollisella lähiöohjelmalla, jonka valtionrahoitus korotetaan 3 miljoonaan euroon/vuosi vuosina 2009–2011 ja rahoitusosuus 10 prosentista 20 prosentiksi kuitenkin niin, että tutkimus- ja selvityshankkeissa osuus voi olla 100 %.

Välimalli: uusi tuotantomuoto Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoon

Perinteisen ARA-tuotannon ja markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon väliin luodaan Helsingin seutua varten uusi malli, jossa hyödynnetään vuokra-asuntosijoittamiseen kohdistuvaa investointikiinnostusta. Malli otetaan käyttöön mah-

dollisimman nopeasti, ja siihen liittyvät seuraavat seikat:

1. Rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta.
2. Tukimuotoina ovat valtion täytetäkaus, jolla rakennuslainan korko minimoidaan, sekä arahintainen tontti kohteen sijoittuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille.
3. Vuokratason kohtuullisuusvaatimus toteutetaan sitä kautta, että tontinluovutuksissa kilpailu tapahtuu asuntovuokrien edullisuudella.

Vuokra-asuntosijoittamisen edistäminen

Kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamista selvitetään 2008 ja uudistus saadaan voimaan mahdollisimman nopeasti. Tarkoitus on lisätä pääomia ja sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kaksinkertainen verotus. Uudistus toteutetaan siten, että se lisää uusien vuokra-asuntojen rakentamista.

Vuokra-asuntokannan turvaaminen

Aiesopimuskunnat säilyttävät omistamansa valtion tuella tuotetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina.

Asuntorakentamisen yleisten edellytysten kehittäminen

1. Asuntorakentamisen kysyntä- ja kustannusohjautuvuutta lisätään ja rakennuskustannuksia kohtuullistetaan luopumalla esim. 75 m²:n keskipinta-alavaatimuksesta vuokra-asuntotuotannossa ja joustavoittamalla kaava- ja rakennusmääräyksiä. Mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi kokeiluun halukkaiden kuntien kaavaalueilla tapahtua kevenneillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä.
2. Tehokkuushyötyjen saavuttamiseksi toteutetaan myös riittävän suuria aluekokonaisuuksia kilpailusta tinkimättä.

Tavoitteena olevan asuntotuotannon edellytyksenä olevien liikennehankkeiden oikea-aikainen toteuttaminen

Turvataan tähän aiesopimukseen sitoutuvien kuntien osalta liikennejärjestelmäsuunnitelmien mukaisten hankkeiden riittävää rahoitusta ja oikea-aikaista toteutusta. Hankkeiden kiireellisyysjärjestys määritetään sopimusosapuolten yhteisessä liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

Seuranta

Seurantaryhmänä toimii aieryhmä, joka raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin johdolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys:

1. aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen
 - selvityshenkilö Tarastin selvityksen pohjalta ehdotettavat lainsäädännön kehittämissuunnitelmat
 - vuosittain kaavoitettavat uudet asuntorakennusoikeudet ja myyntiin tulevat asuntotontit
 - rakennuskustannusten hillintätoimet
 - vuokra-asuntosijoittamisen edistämistoimet
 - liikennehankkeiden edistyminen

2. toimenpiteiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys
 - vuosittain käynnistyvä asuntotuotanto
 - asuntojen kysyntä/tarjonta -suhteen sekä asunto- ja tonttihintojen kehitys
 - rakennusalan suhdanne- ja resurssitilanteen, rakennuskustannusten ja korkojen kehitys.

Taulukko. Aiesopimuksen asuntotuotantotavoitteiden jakautuminen kunnittain

	Valmistuneet asunnot 2000–2006 (keskim./ vuosi)	Valmistuneet asunnot 2006	Arvio vuonna 2007 valmistuvasta tuo- tannosta	Valmistuneet valtion tukemat vuokra- asunnot 2000–2006 (keskim./ vuosi) (%)	Valmistuneet valtion tukemat vuokra- asunnot 2006 (%)	Seudullisesti yhteisesti Kuntien tuotantota- voitteet 2008–2017 (keskim./ vuosi)	Kunnan tavoitte val- tion tukemien vuokra- asuntojen osuus (keskim./ vuosi) (%)
Pääkaupunkiseutu							
Helsinki	3 440	2 290	2 800	917 (27 %)	460 (20 %)	5 000	1 000 (20 %)
Espoo	2 520	1 880	1 700	540 (21 %)	225 (12 %)	2 500	500 (20 %)
Vantaa	1 750	1 600	1 400	390 (22 %)	265 (17 %)	2 000	400 (20 %)
Kauniainen	30	39	15	4 (13 %)	24 (62 %)	60	12 (20 %)
Yhteensä	7 740	5 809	5 915	1 850 (24 %)	974 (17 %)	9 560	1 910 (20 %)
KUUMA -kunnat							
Järvenpää	310	158	250	30 (10 %)	0	500	100 (20 %)
Kerava	350	547	429	90 (26 %)		480	100 (21 %)
Mäntsälä	200	247		0 (0 %)		270	55 (20 %)
Nurmijärvi	400	306	350	40 (10 %)		400	80 (20 %)
Pornainen	80	19	30	0 (0 %)		120	25 (20 %)
Tuusula	350	328	390	30 (9 %)	0	400	80 (20 %)
Yhteensä	1 690	1 605		190 (11 %)		2 170	440 (20 %)
Neluset							
Hyvinkää	280	274	250	20 (7 %)	20 (7 %)	330	65 (20 %)
Kirkkonummi	380	321	383	45 (12 %)	0 (0 %)	475	95 (20 %)
Sipoo	200	204	214	0 (0 %)	0 (0 %)	400	80 (20 %)
Vhti	260	365	284	15 (6 %)	27 (7 %)	355	70 (20 %)
Yhteensä	1 120	1 164	1 131	80 (7 %)	47(4 %)	1 560	310 (20 %)
Helsingin seutu yhteensä	10 550	8 580		2 120 (20 %)		13 290	2 660 (20 %)

Lähde: Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017

Liite 2. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Helsingin seudun osalta

Valtioneuvoston 13.11.2008 päättämät tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Helsingin seudun osalta ovat seuraavat:

Helsingin seudun erityiskysymykset

Yleistavoitteet

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asuntopaikoille työpajarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Erityistavoitteet

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastomuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.

Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metropolikustan laajentumiselle länteen ja itään. Alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajentamiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä. Alueidenkäytössä on turvattava Helsinki-Vantaan lentoaseman kytkeminen osaksi raideliikenneverkostoa. Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Liite 3. Asuntoalueiden kehittämishankkeita Helsingin seudun kunnissa

Asuntoraporttia varten elo–syyskuussa 2008 tehdyssä kyselyssä pyydettiin kuntia ilmoittamaan meneillään olevista tai seuraavien viiden vuoden aikana toteutettaviksi suunnitelluista asuntokannan ja asuntoalueiden kehittämishankkeista. Kuntia pyydettiin selostamaan varsinkin sellaisia hankkeita, joita ei haeta mukaan lähiöprojektiin.

Helsinki

MA-ohjelma 2008–2017

Asuinalueiden omaleimaisuutta vaalitaan kehittämällä alueita alueidentiteetteihin pohjautuen. Kaupunginosien toiminnallinen rakenne, ympäristön laatu, asuntotarjonta ja palvelut luodaan vaalien alueiden luonnon- ja kulttuuriympäristön ominaispiirteitä ja korostaen alueiden keskinäistä erilaisuutta. Kaupunki edistää rakentamisen laatua ja hyvää asuinympäristöä mm. arkkitehtuurin keinoin.

Täydennysrakentamisen avulla pyritään vahvistamaan vanhojen alueiden väestöpohjaa ja monipuolistamaan väestörakennetta ja siten turvaamaan alueiden palvelutaso. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia luodaan kaavoituksen keinoin mm. tehostamalla vanhojen alueiden rakentamisoikeuksia sekä mahdollistamalla tonttien tai rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia ja edistämällä ullakkorakentamista.

Olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapitoa ja perusparantamista edistetään tehostamalla korjauksiin ja niiden rahoitukseen liittyvää viranomaisneuvontaa. Puuttuvien hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin edistetään hissiprojektilla. Asuntojen yhdistämistä sekä toisiinsa että liikehuoneistoihin, sekä asunnoiksi rakennettujen huoneistojen palauttamista asumiskäyttöön edistetään sekä lupapolitiikan ja toteutukseen liittyvän neuvonnan avulla.

Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan kunnossapidon ja parantamisen tavoitteena on pitää yllä ajanmukaista asumistasoa ja parantaa kaupungin vuokra-asumisen houkuttelevuut-

ta. Perusparantamisen yhteydessä laatutasoa voidaan nostaa esimerkiksi rakentamalla puutuvat hissit ja parvekkeet, huolehtimalla pihojen, rakennusten ja asuntojen esteettömiksi saattamisesta sekä parantamalla rakennusten energiatehokkuutta, materiaalitehokkuutta ja ääneneristävyyttä.

Lähiöprojekti

Jakomäen keskiosan asemakaavoitus on käynnissä. Ostoskeskuksen ympäristöön on tulossa uutta asuntorakentamista tukemaan olevia palveluja ja synnyttämään uusia. Asuntorakennusten kerrosala on noin 6000 k-m².

Tapulikaupungissa reuna-alueet hyödynnetään täydennysrakentamiseen. Ylileiveitä katu-tiloja kevennetään ja muutetaan tonttimaaksi. Myös käyttämättömiä yleisten rakennusten tontteja muutetaan asuintonteiksi. Tapulikaupungin täydennysrakentamisteemana voisi olla ”Perheasuntoja puiston äärellä”. Tarkoituksena on täällä, kuten muuallakin pienasuntovaltaisilla vanhoilla kerrostaloalueilla, lisätä perheasuntoja, erityisesti uusia vetovoimaisia pientaloasuntoja

Isonnevantien alue Etelä-Haagassa on suurehko täydennysrakentamiskohde tarkoituksena monipuolistaa alueen kerrostalovaltaista asuntokantaa. Alueelle on laadittu täydennysrakentamisperiaatteet.

Malminkartanossa Luutnantinpolulla muutetaan yleisten rakennusten tontteja asuinkäyttöön. Alueelle suunnitellaan sekä kerros- että rivitaloja (noin 12 000 k-m²).

Oulunkylässä Mikkolantiellä kaksi koulutonttia muutetaan asuinkäyttöön. Koulurakennukset puretaan, uusi rakennusoikeus on noin 8000 k-m².

Myllypurossa toteutetaan mittavia täydennysrakentamishankkeita asuntokannan monipuolistamiseksi ja palvelujen sekä työpaikkojen lisäämiseksi. Asemakaavan muutokset on pääosin laadittu. Keskuksessa toteutetaan uusimuotoisen palvelukeskuksen kortteli, pääterveysasema,

koulutuslaitoksia ja asuntoja sekä uuden liikekeskuksen ylempiin kerroksiin että lähiympäristöön. Syntyy kokonaan uusi paikalliskeskus. Puinen kaupunkikylä on puurakentamisen kehittämiskohde Myllypuron etelälaidalla ja monipuolistaa samalla kerrostalovaltaista kaupunginosaa.

Kontulassa keskuksen täydennysrakentamisesta on hyväksytty suunnitteluperiaatteet ja kaavaluonnosta laaditaan. Keskuksen sijoitetaan uusia keskusta-asuntoja ja palveluja täydennetään. Liikenneterminaali ja pysäköintijärjestelmä uusitaan. Kontulassa täydennetään asuntokortteleita muutoinkin niin, että päästään käytännössä koikelemaan kaupungin mahdollisuuksia edesauttaa sekä yksityisten omistamien että kaupungin vuokraamien tonttien lisärakentamista.

Laajasalossa rakennetaan Yliskylään uusi kaupakeskus ja merkittävä määrä uusia asuntoja. Tehostetaan maankäyttöä kaupunginosan keskustassa, hyvän julkisen liikenteen alueella. Luodaan peruspalvelujen struktuuria myös Kruunuvoorenrannan 10 000 uudelle asukkaalle.

Mellunmäen keskuksessa lisätään päivittäistavaramyymäläkapasiteettia ja uusitaan liikenneterminaali. Asuntoja rakennetaan loft-tyyppisesti palvelurakennusten yhteyteen.

Puotilassa metroaseman tuntumaan valmistuu Prisma ja senioriasuntoja. Rantaan rakennetaan uusia kerros- ja pientaloja, jolloin sovitetaan veneilytoimintoja ja asumista keskenään. Tulvanhallinnan ja asuntorakentamisen rakenteita integroidaan. Kartanopuisto kunnostetaan osana Itäistä kulttuuripuistoa.

Itäkeskus saa aivan uuden ilmeen. Alueelle rakennetaan ortodoksikirkko. Itäväylän ylittävän ja-lankulkukannen rakentaminen alkaa. Kannen päälle rakennetaan hotelli, elokuvakeskus, liiketaloja ja pääasiassa ylikorkeisiin taloihin asuntoja.

Herttoniemessä uusitaan metroasema ja laajennetaan päivittäistavaramyymälää keskuksessa. Hankkeesta on meneillään arkkitehtikilpailu, jonka palkintolautakunnassa on myös asukasedustus. Hankkeessa tehostetaan maankäyttöä

metroaseman lähietäisyydellä. Lähivuosina Herttoniemen asuntokantaa monipuolistetaan myös täydentämällä asuntoaluetta reunoilta rakentamalla uusia pientaloja (Siililaakso ja Viilarintien kolmio).

Puotilassa metroaseman tuntumaan valmistuu Prisma ja senioriasuntoja. Rantaan rakennetaan uusia kerros- ja pientaloja, jolloin sovitetaan veneilytoimintoja ja asumista keskenään. Tulvanhallinnan ja asuntorakentamisen rakenteita integroidaan. Kartanopuisto kunnostetaan osana Itäistä kulttuuripuistoa.

Roihuvuoressa laajennetaan asuntoaluetta ylis-kaava 2002:n mukaiselle alueelle. Asuntokerrosalaa kaavoitetaan noin 25 000 k-m² kerrostalovaltaisesti. Roihuvuoren keskuksessa on meneillään päivittäistavaramyymälöiden uudelleenrakentaminen, ympäristön kohentaminen, asiakaspysäköinnin lisääminen ja uusien asuntojen täydennysrakentaminen kaupunginosan keskustassa.

Kivikossa laajennetaan pientalovaltaista asuntoaluetta etelään. Samalla muutetaan tulevan eritasoliittymän suunnitelmia vähemmän maata tuhaaviksi.

Vuosaaressa suunnitellaan noin 2 000 asukkaan pientalovaltainen asuntoalue (Pohjois-Vuosaaren pientaloalue). Ramsinrannassa pientaloalueen suunnittelu jatkuu ja Merirastilan länsirantaan rakennetaan asuntoalueen uusi laajennus. Sen osalta tutkitaan uudenlaista kerrostalojen ja pientalojen sekamuotoa. Tällä kehitetään oman imagon omaava kokonainen uusi asuntoalue merellinen rinnemaasto lähtökohtana.

Keski-Vuosaaressa tuotetaan suunnitelma asemakaavan muutosperiaatteiden ja samalla asemakaavan muutosten pohjaksi. Suunnitelma sisältää kaupunkirakenteellisen ja kaupunkivallisen tarkastelun lisäksi selvityksen taloudellisista edellytyksistä ja muusta toteutettavuudesta. Taustatietoina ovat kiinteistövirastossa jo laadittu selvitys täydennysrakentamisen taloudellisista edellytyksistä (laskentamalli) sekä rakennetun omaisuuden tilan aluekohtainen arviointi ja las-

kentamenetelmän soveltaminen esimerkkialueille. Työhön liittyy myös rakennusvalvontavirastossa käynnistynyt korjausrakentamista koskeva selvitys ja mahdollisesti laadittavat korjaustapaohjeet. Toinen mahdollinen selvityskohde on Siltamäessä.

Olemassa olevat pientaloalueet

Olemassa olevia pientaloalueita kehitetään ja täydennysrakennetaan. Osalla osoitetaan tonteille lisärakennusoikeutta. Osaa pientaloalueista täydennetään reunoilta kokonaan uudella rakenteella. Tällaisia kohteita ovat mm. Mellunkylässä Lallukan–Ranckenintien alue, Myllypuron voimalaitostontin pohjoisosa ja Tankovainio sekä Vaarnatien, Naulakalliontien ja Rukatunturintien alueet. Täydennysrakentamisella etsitään alueittain uusia matalantiiviin asumisen ratkaisuja. Tähän liittyvänä on käynnistynyt myös puistojen kunnostus Itä-Helsingin kulttuuripuiston keskeisissä osissa. Lisäksi Vartio- ja Mellunkylässä on pientaloalueita, joissa nostetaan tonttitehokkuutta: Kontulan pientaloalueen keski- ja pohjoisosa. Lisätty rakennusoikeus väljentää asumisoloja.

Mittavampia kehittämiskohteita ovat myös: Leivosentien, Kotinummentien ja Kanervatien alueet Tapaninkylässä. Leivosentiellä pientalokortteleiden naapuriin kaavoitetaan puistoon uutta asumista. Kanervatielle laaditaan suojelukaava, jonka yhteydessä tarkistetaan olemassa oleva rakennusoikeus ja reunalle suunnitellaan täydennysrakentamista. Myös Kellaritien alueelle Malmilla osoitetaan täydennysrakentamista.

Vantaa

Lähiöhankkeet:

Koivukylän lähiöhanke: asukastilat ja yleisilmeen kohentaminen, maahanmuuttajiin liittyvä osallisuushanke sekä yhteisöllisyyteen liittyvä hanke yhteistyössä Laurean kanssa.

Vantaankosken lähiöhanke: lentomelun haittojen torjuminen ja asuinalueen viihtyvyyden parantaminen. Selvityshanke (oppilaitos, kaupunki, Vantaanpuisto-seura ja Finavia)

Lähiöiden valaistuksen parantamista koskeva tutkimus

Täydennysrakentamisen käynnistämisen tuoteistamisen toimintamalli. Yhteistyössä Maakan-ta Oy:n kanssa

Muut hankkeet:

Keskustojen jatkuvat kehittämishankkeet

Malmiiniityn perusparantamis- ja täydennysrakentamishanke (VVO/kaupunki)

VVO omistaa Simonkylän Malmiiniityn alueella noin 600 vuokra-asuntoa, jotka peruskorjataan seuraavan kymmenen vuoden aikana. Alueelle rakennetaan noin 350 uutta asuntoa, osa senioriasunnoiksi ja osa vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi tasapainoittamaan vuokra-asuntovaltaista Malmiiniityn aluetta. Myös alueen pysäköintipaikat järjestellään uudelleen ja auto-paikkojen määrää lisätään.

Kauniainen

Keskusta. Kauniaisten keskustaan ja aseman ympärille lisätään asuntorakentamista sekä korvataan vanhaa palvelurakennuskantaa.

Koivuhovi. Koivuhovin aseman ympärille rakennetaan asuntoja.

Teollisuustien alue. Kauniaisten pohjoisosaan nykyisen Teollisuustien viereisten teollisuus- ja toimistokäyttöön kaavoitetuiden alueiden asema-kaavaa muutetaan asumiskäyttöön.

Kirkkonummi

Keskustan alue, asuntoja n. 1000 asukkaalle. **Upinniementien** varrelle Kolsarin ja Sepänkannaksen alueet (kunnallistekniikka-avustuksen piirissä).

Laajakallion radanvarsi-alue, Tolsan aseman viressä.

Masalan keskustan alueiden täydentäminen, n. 2000 asukasta.

[Kantvikin](#) alueet, n.700 asukasta.
[Sundet ja Sarvvik](#) itäisellä Kirkkonummella.

Pornainen

Vuonna 2007 hyväksytty [Linnunlaulun ja Hyötinmäen asemakaavat](#), kummastakin kaavasta on valittu syksyllä 2008 Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

[Eteläisten ja Pohjoisten kylien](#) oikeusvaikutteiset osayleiskaavat menevät valtuuston päätettäväksi joulukuussa 2008.

[Keskustan](#) osayleiskaava ehdotuksena nähtäville joulukuussa 2008.

[Kyläkeskusten](#) kehittämishanke yhdessä Uudenmaan liiton ja ympäristökeskuksen kanssa käynnistyy alkuvuodesta 2009.

Sipoo

Sipoon vastausta ei toisteta tässä sen pituuden vuoksi. Siinä on otettu esille seuraavat alueet ja kohteet:

- [Nikkilän](#) keskustan kehittämissuunnitelma ja uudet laajentumisalueet
- [Keskustan](#) kehittämissuunnitelma
- Uudet kaavoitettavat alueet
- Väestö- ja työpaikkatavoitteet
- [Etelä-Sipoon](#) kaavarunkosuunnitelma
- [Talman](#) alue.

Tuusula

Kiinteistö Oy Mäntyrinteentie 1 ja Kiinteistö Oy Mäntyrinteentie 2 -kerrostalokiinteistöt sijaitsevat Kellokoskella. Kiinteistöt ovat kesällä 2008 siirtyneet Y-Säätiön omistukseen. Kohteissa on yhteensä 56 asuntoa, jotka peruskorjataan valtion rahoitustuella. Kehittämishankkeessa ovat mukana Y-Säätiön lisäksi Tuusulan kunta ja Sininauhasäätiö. Tahot ovat allekirjoittaneet ns. kolmikantasopimuksen, jolla osalle asukkaista järjestetään tuettua asumista. Toisessa rakennuksessa on päivätoimintakeskus talon ja lähialueen asukkaiden käyttöön.

Vihti

Nummelan keskustan tuntumassa sijaitsevan teollisuusalueen muuttaminen kerrostaloalueeksi (noin 10 000 k-m²). Alue sijaitsee suuren koulukeskuksen tuntumassa ja ympäristö on rakennut vuosien kuluessa asuinalueeksi.

Liite 4. Kuntien maapolitiikka Helsingin seudulla, kyselyt vuosina 2007 ja 2008

Ympäristöministeriö suoritti kesällä 2007 kyselyn Helsingin seudun kuntien maapolitiikan asiantuntijoille. Kysely liittyi elokuussa 2007 pidettyyn taapaamiseen, jossa keskusteltiin maapoliittisista toimista, jotka liittyivät Helsingin metropoliohjelman ja hallituksen asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun. Kyselyssä selvitettiin seuraavia kysymyksiä:

1. Kunnan maapoliittiset toimintatavat
2. Kunnan raakamaatilanne
3. Asemakaavavaranto asumista varten
4. Uhkakuvat kuntanne maapolitiikan hoitamisessa.

Kyselyä täydennettiin YTV:n toimesta Helsingin seudun asuntoraportin valmistelun yhteydessä elo–syyskuussa 2008. Tällöin kuntia pyydettiin samojen kysymysten mukaisesti raportoimaan vuoden aikana tapahtuneet muutokset tai ilmoittamaan, että muutoksia ei ollut tapahtunut.

Kyselyistä on laadittu julkaisemattomat yhteenvedot (ympäristöministeriö, alueidenkäytön osasto/Jyrki Hurmeranta 21.9.2007 ja YTV, seutu- ja ympäristötieto/Jukka Saikkonen 25.9.2008). Tähän on koottu yhteenvedoista sanallisia vertailutietoja.

1. Kunnan maapoliittiset toimintatavat

Kysyttäessä kunnan maapoliittisia periaatteita ensi kertaa asemakaavoitettavilla alueilla vaihtelevat kuntien toimintatavat suuresti. Helsingissä on vanhastaan hyvin vähän ensi kertaa kaavoitettavia alueita ja valtaosa kaavoituksesta kohdistuu jo kertaalleen kaavoitetuille alueille. Ensi kertaa kaavoitettavina alueina mainittiin valtiolta hankitut Hakuninmaan ja Honkasuon alueet, jotka hankittiin kaupungin omistukseen kaavoituksen kuluessa etuostolla. Yksityinen alue on Kruunuvooren lammen ympäristö Laajasalossa, josta tehdään maankäyttö- ja aluevaihtosopimus. Sipoosta ja Vantaalta Helsinkiin liitettävällä alueella on kuitenkin runsaasti ensi kertaa kaavoitettavia alueita, joiden osalta kaupunki ei ole vielä määrittellyt toiminta- ja maapolitiikkaansa.

Espossa toimintatapana on ensisijaisesti maanhankinta ja toissijaisesti maankäytösopimus. Vantaalla yksityistä maata kaavoitettaessa tehdään sopimus. Kauniainen on asemakaavoitettu jo lähes kokonaan.

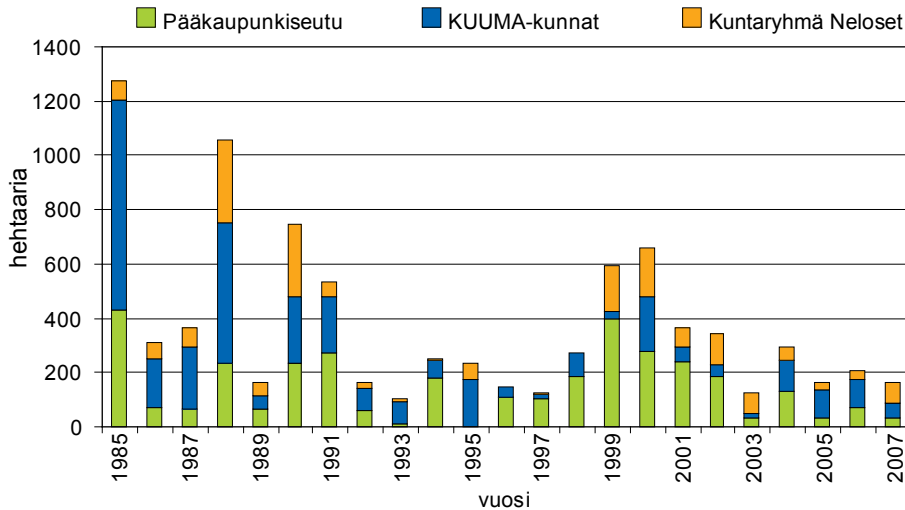
Kehyskunnista Järvenpää ja Mäntsälä kaavoittavat perinteisen maapolitiikan mukaisesti vain omistamaansa maata. Hyvinkää, Kerava, Pornainen, Sipoo ja Vihti kaavoittavat ensisijaisesti omistamiaan tai hankkimiaan maita. Kirkkonummi hankkii raakamaata itselleen, mutta tekee myös runsaasti maankäytösopimuksia, jopa erittäin suurina. Nurmijärvellä painopistettä ollaan siirtämässä raakamaan hankintaan. Myös Tuusulasaa maan hankkiminen kunnalle on ensisijainen keino, mutta maankäytösopimuksia voidaan tehdä perustelluissa tapauksissa.

Maankäytösopimusten käytössä noudatettavista periaatteista toteaa Helsinki, että neuvottelu käynnistetään, jos maanomistajan asemakaavasta tai sen muutoksesta saama nettoarvonnousu arvioidaan merkittäväksi. Sopimuksia on käytännössä tehty vain asemakaavan muutosten yhteydessä, mutta nyt laaditaan mahdollisesti tarkennetut periaatteet ja mallit sopimuksia varten. Espossa periaatteena on kustannuspohjaisuus, jossa arvonnousu otetaan huomioon. Vuonna 2008 on sopimusehtoja jonkin verran lievennetty. Vantaalla sopimuskorvaukset ovat kustannusperusteiset. Kauniaisissa sopimukset tehdään tapauskohtaisesti pyrkien kattamaan kaupungille aiheutuvat kustannukset.

Kehyskunnissa maankäytösopimuksia käytetään ensisijaisesti kaavanmuutoksissa mutta myös ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla. Yleinen linja on, että maan arvonnoususta leikataan puolet kunnalle.

2. Kunnan raakamaatilanne

Helsingissä ei ole raakamaata vanhojen rajojen sisällä, mutta Sipoosta ja Vantaasta liitettävät uudet alueet muuttavat tilanteen. Espoon raakamaatilanne on tyydyttävä, mutta uuden hankinta vaikeaa. Vantaalla raakamaata on käytännössä



Kuva. Kuntien raakamaan hankinta (hehtaareina) Helsingin seudulla vuosina 1985–2007 (Lähde: Maanmittauslaitos / Risto Peltola).

vain reuna-alueilla. Kauniaisissa raakamaata on hyvin vähän.

Kehyskuntien tilanne vaihtelee suuresti. Hyvinkää ja Kerava ilmoittavat raakamaata riittävän noin kymmenen vuoden rakentamiseen ja Kerava pyrkii sopimukseen valtion kanssa vielä vuonna 2008. Sipoossa tilanne on melko hyvä. Tuusulassa raakamaata on kunnan omistuksessa noin 400 ha, mutta sen käyttöön saanti on ongelmallista. Vihdissä raakamaata on melko paljon, mutta pääosa siitä tulee hyödynnettäväksi vasta 10–15 vuoden aikajänteellä. Järvenpäässä eletään kädestä suuhun: maata on mutta ei yleiskaavan mukaisilla oikeilla paikoilla. Valtion maiden lunastus muuttaa tilannetta joksikin aikaa. Kirkkonummen tilanne on välttävä ja huonontumassa edelleen, puutetta on erityisesti omakotirakentamiseen sopivasta maasta. Nurmijärven raakamaavaranto ei ole suuri. Mäntsälässä on kunnan omistuksessa neljännes yleiskaavassa osoitetuista uusista rakennusalueista. Pornaisissa on kunnalla maata yhdelle isolle asemakaavan laajennukselle.

Raakamaan hankinta vaihtelee myös huomattavasti. Helsinki ei juurikaan vanhastaan hanki raakamaata, mutta sen tulisi aloittaa aktiivinen maanhankinta liitettävällä alueella. Espoo hankkii 20–50 ha/vuosi. Vantaa hankkii asemakaavoittamatonta maata aktiivisesti painopistealueilta (mm. Marja-Vantaa). Kaunainen ei hanki maata, koska sitä ole saatavilla.

Kehyskunnista aktiivisia maan hankkijoita ovat olleet Hyvinkää, Mäntsälä, Nurmijärvi ja Vihti. Niissä ja muissa kunnissa tilanne vaihtelee vuosittain, tyypillinen määrä on kymmenisen ha/vuosi. Vuonna 2007 oli maanhankinnan suhteen melko hiljainen vuosi.

Tavoitteena on kaikissa kunnissa aktiivinen raakamaan hankinta jatkossa. Helsingin tarkoituksena on hankkia mm. merkittävästi maita siihen liitettyiltä Sipoon ja Vantaan alueilta. Espoo ostaa kaiken myytävänä olevan maan, jos hinta on oikea. Vantaa jatkaa asemakaavoittamattomien alueiden hankkimista painopistealueilta.

Hyvinkäällä ensisijaista on saada hankitusti valtiolta keskustassa oleva ns. Hangon ratapiha-alue sekä jatkaa raakamaan hankintaa 30–50 ha/vuosi. Järvenpää pyrkii hankkimaan maata 50 ha/vuosi. Keravalla kohteena ovat Vankilan pellot ja metsät, Ristikytö (yhdessä Järvenpään kanssa) ja Koukkukallio. Kirkkonummella pyrkimykset kohdistuvat keskivyohtyöhykkeelle keskusta–Jorvas–Masala. Mäntsälässä kohteina ovat asuntoalueet Anttilassa, Jatilassa, Viertolantiellä ja Alitalossa. Nurmijärvellä on meneillään hankintaneuvotteluja kaikissa päätaajamissa, jonka lisäksi sopimusneuvotteluja käydään pääasiassa Klaukkalassa ja Kirkonkylässä. Pornaisissa tarkasteluun tulee useita vaihtoehtoisia alueita Kirkonkylän lievealueella. Sipoossa hankinnan kohdealueina ovat Talma, Nikkilä ja Söderkulla. Tuusula on tehnyt Senaatti-kiinteistöjen kanssa Hyrylän entisestä varuskunta-alueesta yhteistyösopimuksen,

joka toteutuessaan parantaa merkittävästi raaka-
maatilannetta. Vihdin tavoitteena on ostaa raaka-
maata kaikkien nykyisten taajamien laajentumis-
alueilta.

Hankittavien maiden omistajina ovat pääasias-
sa yksityiset. Muina merkittävänä omistajatahoi-
na mainitsee Espoo seurakunnat ja rakennus-
liikkeet sekä Vantaa valtion. Sipoosta Helsinkiin
liitettävillä alueilla merkittäviä maanomistajia ovat
yksityisten lisäksi lisäksi valtio ja Sipoon kunta.
Järvenpäässä yksi valtion omistama alue on lu-
nastuksessa. Keravalla omistusta on myös val-
tiolla, Mäntsälässä seurakunnilla, Sipoossa Hel-
singin kaupunki ja Tuusulassa valtio (Hyrylän
varuskunta-alue).

Asuntotuotantoon tarvittavia, valtion omistamia
alueita mainitsee Helsinki jo asemakaavoitettu-
jen tai muuten jo luovutettujen alueiden lisäksi
maankäyttösopimusalueina Taka-Töölön, Keski-
Pasilan, Pohjois-Pasilan ja Pitäjämäen aseman
seudun. Myöhemmin asutuskäyttöön tarvittavana
alueena otetaan esille Malmin lentokentän alue
sekä tulevaisuudessa Santahamina, Kuninkaan-
saari ja Vallisaari.

Vantaalla valtion maita on vielä jonkin verran ha-
jallaan, kun kaupunki on ostanut laajat Marja-
Vantaalla sijaitsevat valtion maat. Hyvinkäällä
on erittäin tärkeänä Hangon ratapiha-alue, jonka
maaperä edellyttää puhdistamista. Järvenpäässä
on Lepola/Satulinnan alue, josta on käynnissä
lunastusmenettely. Keravalla sijaitsevat Vankilan
pellot ja metsät. Tuusulassa on Hyrylän entinen
varuskunta-alue, jonka käytöstä on sovittu yh-
teistyösopimuksella.

3. ARA-tuotannon tontit

ARA-tuotannon tonttien osalta useat kunnat il-
moittavat, että kysyntä on elpymässä. Taustalla
on kovan rahan asuntojen markkinatilanne ja val-
tion ja kuntien välillä sovittu aiesopimus.

Helsinki toteaa, että kysyntää on jatkuvasti run-
saasti sekä kaupungin omaan että erityisryhmi-
en asuntotuotantoon ja kaupungin omaankin tuo-
tantoon on ollut aivan liian vähän tontteja. Myös
muut rakennuttajat olisivat halukkaita rakennutta-

maan vuokra-asuntoja kaupungin tonteille, mut-
ta tontteja ei ole mahdollista luovuttaa. Tämän
vuoksi jäädään jälkeen asunto-ohjelman tavoit-
teista varsinkin kaupungin omassa tuotannossa.

Espoossa vain kaupungin oma vuokrataloyh-
tiö on ollut aktiivinen, viime aikoina myös yleis-
hyödylliset tuottajat ja grynderit ovat osoittaneet
kiinnostusta. Myös Vantaalla kysyntä on vilkastu-
nut ja kaupunki pyrkii luomaan edellytykset aie-
sopimuksen mukaiseen ARA-tuotantoon. Eri-
tyisasumisen hankkeisiin on kysyntää, mutta ko-
tontteihin kohdistuvat vaatimukset ovat olleet vai-
keutena tonttien osoittamisessa. Kauniaisissa ei
ole tontteja ARA-tuotantoon.

Myös kehyskunnissa kiinnostus ARA-tuotantoon
on lisääntynyt ja useimmilla kunnilla on tontteja
luovutettavaksi.

4. Maapolitiikan uhkakuvat

Kyselyyn vastanneet, kunnan maapolitiikkaa hoi-
tavat virkamiehet mainitsivat mm. seuraavia,
maapolitiikkaan kohdistuvia uhkakuvia:

- kunnan maanhankinnan näivettyminen ja sitä
kautta kunnan roolin heikentyminen asunto- ja
elinkeinopolitiikassa
- raakamaavarannon loppuminen ja kunnan oh-
jaavan otteen heikkeneminen
- maankäyttösopimusten yleistymisen – erityi-
sesti sellaisten sopimusten, jossa puolet ra-
kennusoikeudesta menee maanomistajalle.
Tämä saattaa johtaa kunnan raakamaan han-
kinnan tyrehtymiseen
- rakennusliikkeet pyrkivät tekemään esisopi-
muksia maanomistajien kanssa raakamais-
ta ja tämän jälkeen maankäyttösopimuksia –
myös tämä nostaa hintatasoa ja vaikeuttaa
kaavoitusta
- valtion rahoituksen toteutumatta jääminen oi-
kea-aikaisesti suurissa liikenneinvestoinneis-
sa (esim. Kehärata ja Kehä III / E 18)
- kunta luovuttaa harkitsemattomasti suuria
maa-alueita rakennusliikkeille (esim. Helsin-
gissä), jolloin tuloksena voi olla huonolaatui-
sia ja kalliita asuntoja sekä yksipuolisia aluei-
ta. Kysynnän hiljetessä alueiden toteutus voi
myös viivästyä

- valtio luovuttaa omistamansa maat eniten tarjoavalle, jolloin tuloksena on yksipuolisia kovanrahan alueita. Tämän seurauksena ARA-tuotantoa joudutaan sijoittamaan vastaavasti enemmän muille alueille
- pääkaupunkiseudun kuntien maankäytösopimuspolitiikka, epäyhtenäinen linja ja lyhytjänteisyys
- hintojen jatkuva nousu ja maanomistajien kohonneet hintaodotukset
- kunnan maanhankintamäärärahojen vähyys
- päätöksenteon vaikeudet maapoliittisen lainsäädännön käytössä, mm. lunastusten käyttämisessä
- täydennysrakentamisen lisääntyminen huvilakaupungin kannalta epätoivotulla tavalla.

Liite 5. Asumisen ym. työryhmiä Helsingin seudulla

Tähän on koottu Helsingin seudun kuntien asuntopolitiikan kannalta keskeisiä työryhmiä. Työryhmien tehtävät ja kokoonpano esitetty sellaisina kuin ne olivat asuntoraportin laatimisvaiheessa loka–marraskuussa 2008.

Metropolipolitiikan neuvottelukunta⁵⁹

Kumppanuuden vahvistamiseksi ja hallituksen metropolipolitiikan toteumista seuraamaan on perustettu neuvottelukunta, johon kuuluu keskeisten ministeriöiden, Helsingin seudun kuntien, maakunnan liittojen, koulutus- ja tutkimuslaitosten sekä elinkeinoelämän edustajia. Neuvottelukunta myös arvioi ja kehittää metropolipolitiikan toteuttamisvälineiden toimivuutta, seuraa metropolialueen kehitystä sekä edistää sitä palvelevaa tutkimusta.

Puheenjohtaja

Jan Vapaavuori, asuntoministeri, ympäristöministeriö

Varapuheenjohtaja

Mari Kiviniemi, hallinto- ja kuntaministeri, valtiovarainministeriö

Jäsenet:

Ylijohtaja Sakari Karjalainen, opetusministeriö

Aluekehitysjohtaja Veijo Kavonius, työ- ja elinkeinoministeriö

Budjettipäällikkö Hannu Mäkinen, valtiovarainministeriö

Ylijohtaja Juhani Tervala, liikenne- ja viestintäministeriö

Rakennusneuvos Matti Vatiilo, ympäristöministeriö

Maahanmuuttojohtaja Mervi Virtanen, sisäasiainministeriö

Osastopäällikkö Aino Inkeri Hansson, sosiaali- ja terveysministeriö

Osastopäällikkö Tarja Laine, Uudenmaan ympäristökeskus

Johtaja Hannu Paju, Uudenmaan TE-keskus

Kunnanjohtaja Tarmo Aarnio, Kirkkonummen kunta

Vt. kunnanjohtaja Jukka Anttila, Vihdin kunta

Vs. suunnittelujohtaja Tuomas Autere, Sipoon kunta

Kunnanjohtaja Hannu Haukkasalo, Pornaisten kunta

Kaupunginjohtaja Tapani Hellstén, Hämeenlinnan kaupunki

Kaupunginjohtaja Marcus Henricson, Porvoon kaupunki

Kunnanjohtaja Hannu Joensivu, Tuusulan kunta

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Ulla Juurola, Lahden kaupunki

Kaupunginjohtaja Marketta Kokkonen, Espoon kaupunki

Kaupunginjohtaja Erkki Kukkonen, Järvenpään kaupunki

Toimialajohtaja Jyrki Mattila, Hyvinkään kaupunki

Kunnanhallituksen puheenjohtaja Tuire Mikkonen, Mäntsälän kunta

Kaupunginjohtaja Juhani Paajanen, Vantaan kaupunki

Kaupunginjohtaja Jussi Pajunen, Helsingin kaupunki

Kaupunginjohtaja Rolf Paqvalin, Keravan kaupunki

Talousjohtaja Kari Torikka, Lohjan kaupunki

Kaupunginjohtaja Torsten Widén, Kauniaisten kaupunki

Kehitysjohtaja Merja Vikman-Kanerva, Nurmijärven kunta

Tietopalvelujohtaja Irma Karjalainen, Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV

Maakuntajohtaja Jaakko Mikkola, Itä-Uudenmaan liitto

⁵⁹ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Maankäyttö ja rakentaminen > Ohjelmat ja strategiat > Metropolipolitiikka

Maakuntajohtaja Ossi Savolainen, Uudenmaan liitto
 Rehtori Riitta Konkola, Metropolia
 Vararehtori Outi Krause, Teknillinen korkeakoulu
 Toimitusjohtaja Anssi Kujala, Helsingin yrittäjät
 Toimitusjohtaja Tatu Laurila, Greater Helsinki Promotion Ltd
 Vararehtori Markku Löytönen, Helsingin yliopisto
 Toimitusjohtaja Pasi Mäkinen, Culminatum Oy
 Toimitusjohtaja Heikki J. Perälä, Helsingin seudun kauppakamari

Hallituksen metropolipolitiikka-hankkeen sihteeristö⁶⁰

Metropolipolitiikka-hankkeen sihteeristönä toimiva työryhmä avustaa ministeriöitä hallituksen metropolipolitiikan valmistelussa. Työryhmä valmistelee myös metropolipolitiikan käsittelyä hallinnon- ja aluekehityksen ministerityöryhmässä (HALKE). Työryhmässä ovat edustettuna metropolipolitiikan kannalta keskeiset ministeriöt. Työryhmän toimikausi kestää vuoden 2010 loppuun.

Puheenjohtaja

Rakennusneuvos Matti Vatiilo, ympäristöministeriö

Sihteeri

ylitarkastaja Olli Maijala, ympäristöministeriö

Jäsenet:

Erityisasiantuntija Olli Alho, sisäasiainministeriö
 Ylitarkastaja Peter Fredriksson, ympäristöministeriö
 Liikenneneuvos Petri Jalasto, liikenne- ja viestintäministeriö
 Hallitusneuvos Eero Koskenniemi, sisäasiainministeriö
 Ylitarkastaja Ulla Mäkeläinen, oikeusministeriö
 Budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
 Neuvotteleva virkamies Heli Saijets, työ- ja elinkeinoministeriö
 Finanssisihteerit Carolina Sierimo, sosiaali- ja terveysministeriö

Aieryhmä

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä aiesopimusta asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseksi seuraava aieryhmä, joka raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin johdolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys.

Puheenjohtaja

Alivaltiosihteerit Martti Hetemäki, valtiovarainministeriö

Jäsenet

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, Helsinki
 Kunnanjohtaja Esko Kairesalo, Mäntsälä
 Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki, Vantaa
 Kehittämisjohtaja Markku Tahvanainen, ympäristöministeriö
 Rakennusneuvos Matti Vatiilo, ympäristöministeriö
 Teknisen toimen johtaja Olavi Louko, Espoo

⁶⁰ Ks. tarkemmin: www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Ajankohtaista > Tiedotteet > Tiedotteet 2007 > Hallituksen metropolipolitiikka-hankkeelle sihteeristö

Budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
Kunnanjohtaja Tarmo Aarnio, Kirkkonummi

Helsingin seudun yhteistyökokous

Helsingin seudun yhteistyökokous⁶¹ on neljäntoista Helsingin seudun kunnan johtavien luottamushenkilöiden yhteistoimintaelin. Yhteistyöhön osallistuvat pääkaupunkiseudun kaupungit (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen), KUUMA-kunnat (Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Mäntsälä ja Pornainen) ja Kuntaryhmä Neloset (Hyvinkää, Kirkkonummi, Vihti ja Sipoo). Helsingin seudun yhteistyösopimus astui voimaan 1.10.2005.

Seutuyhteistyön tavoitteena on Helsingin seudun kansainvälisen kilpailukyvyn turvaaminen. Yhteistyö perustuu Helsingin seudun kuntien yhteiseen näkemykseen alueen haasteista ja yhteiseen tahtoon vaikuttaa alueen kehittämiseen.

Seutuyhteistyön kohteena ovat erityisesti maankäyttö, asuminen ja liikenne sekä seudulliset palvelut. Yhteistyön sisällöstä sovitaan tarkemmin vuosittain hyväksyttävässä toimintasuunnitelmassa.

Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta

Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta⁶² on Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten johtavien luottamushenkilöiden yhteistyöelin. Neuvottelukunnan toiminta perustuu mukana olevien kaupunkien kaupunginvaltuustojen päätöksiin. PKS -neuvottelukunta kokoontuu vuosittain 4–6 kertaa. Ensimmäinen kokous pidettiin 1.6.2004. asiat valmistellaan kaupunginjohtajien kokouksissa ja vuosittain hyväksytään yhteinen työsuunnitelma.

Neuvottelukunta on hyväksynyt pääkaupunkiseudulle yhteisen vision ja strategian. Visiota toteutetaan käynnistämällä seudullisia yhteistyöhankkeita.

MAL-neuvottelukunta

Helsingin seudun yhteistyökokous on nimennyt maankäytön, asumisen ja liikenteen neuvottelukunnan (MAL-neuvottelukunta)⁶³, johon kuuluu kunkin sopimuskunnan siihen nimeämä johtava maankäyttö- ja asuntosuunnittelun viranhaltija. MAL-neuvottelukunta valmistelee yhteistyökokoukselle seudun yhteisen maankäytön, asumisen ja liikenteen strategian, huolehtii sen toteutumisen seurannasta ja raportoinnista. Neuvottelukunta voi perustaa tarvittaessa jaostoja ja projekteja.

Puheenjohtaja

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, Helsinki

Sihteeri

Suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen, Helsinki

Jäsenet

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko, Espoo

Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki, Vantaa

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, Kauniainen

Kaupunginjohtaja Rolf Paqvalin, Kerava

Kunnanjohtaja Hannu Haukkasalo, Pornainen

Kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, Kirkkonummi

⁶¹ www.HelsinginSeutu.fi > Etusivu > Yhteistyöelimet > Helsingin seudun yhteistyökokous >

⁶² www.HelsinginSeutu.fi > Etusivu > Yhteistyöelimet > Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta

⁶³ www.HelsinginSeutu.fi > Etusivu > Yhteistyöelimet > Helsingin seudun yhteistyökokous > Maankäytön asumisen ja liikenteen strategia

Kaavoitusarkkitehti Matti Kanerva, Vihti
 Tekninen johtaja Jyrki Mattila, Hyvinkää
 Suunnittelujohtaja Tuomas Autere, Sipoo
 Kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila, Järvenpää
 Kehitysjohtaja Merja Vikman-Kanerva, Nurmijärvi
 Yleiskaavasunnittelija Kaija Hapuoja, Tuusula
 Kaavoitusjohtaja Lauri Poursu, Mäntsälä

Asiantuntijat

Virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi, Helsinki
 Yleiskaavapäällikkö Markku Lahti, Helsinki
 Liikennesuunnittelupäällikkö Olli-Pekka Poutanen, Helsinki
 Kehittämispäällikkö Markus Härkäpää, Helsinki
 Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen, Espoo
 Kaupungininsinööri Martti Tienaho, Espoo
 Asunto-ohjelmapäällikkö Seppo Kallio, Espoo
 Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo, Vantaa
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Jukka Kullberg, Vantaa
 Asuntotoimen johtaja Teija Ojankoski, Vantaa
 Maankäyttöpäällikkö Mauri Liimatainen, Kauniainen
 Kaavoituspäällikkö Aarno Kononen, Nurmijärvi
 Kaavoituspäällikkö Lea Piistari-Niemelä, Kerava
 Projektipäällikkö Suoma Sihto, YTV
 Johtaja Riitta Murto-Laitinen, Uudenmaan liitto
 Kaupunginsihteeri Tanja Sippola-Alho, Helsinki

MAL-jaosto

Puheenjohtaja

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, Helsinki

Sihteeri

Kaupunginsihteeri Tanja Sippola-Alho, Helsinki

Jäsenet

Kansliapäällikkö Hannele Pokka, ympäristöministeriö
 Valtiosihteeri Raimo Sailas, valtiovarainministeriö
 Kansliapäällikkö Harri Pursiainen, liikenne- ja viestintäministeriö
 Teknisen toimen johtaja Olavi Louko, Espoo
 Apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki, Vantaa
 Kaupunginjohtaja Rolf Paqvalin, Kerava, KUUMA -kunnat
 Tekninen johtaja Jyrki Mattila, Hyvinkää, Kuntayhtymä Neloset

KUUMA-kuntien yleiskaavayhteistyö⁶⁴

Kaavoitusyhteistyön tavoitteena on kehittää yhtenäistä ja tarkoituksenmukaista aluerakennetta KUUMA-kunnissa ja löytää yhteinen näkemys toimintojen sijoittumisesta etenkin raja-alueilla. Työtä toteutetaan mm. yhteisillä kaavoittajien tapaamisilla. Yhteistyö on jatkuvaa. Kullekin erillishankkeelle sovitaan tavoiteaikataulut tarpeiden ja resurssien mukaan.

⁶⁴ Ks. tarkemmin: www.kuuma.fi > KUUMA-hankkeet > Maankäyttö > Yleiskaavayhteistyö

Puheenjohtaja

Kehityspäällikkö Merja Vikman-Kanerva, Nurmijärvi

Työryhmän jäsenet 2008:

Kaavoitusjohtaja Lauri Pouru, Mäntsälä

Kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila, Järvenpää

Kaavoituspäällikkö Lea Piistari-Niemelä, Kerava

Kaavapäällikkö Kaija Hapuoja, Tuusula

Kaavoituspäällikkö Aarno Kononen, Nurmijärvi

Aluearkkitehti Ulla-Maija Upola, Pornainen

YTV:n asuntotoimikunta

Asuntotoimikunnan päätehtävänä on ohjata ja osallistua YTV:n asuntoraportin valmisteluun. Se toimii myös tietoa välittävänä verkostona ja keskustelufoorumina kuntien ja valtion asuntoviranomaisten sekä muiden edustettujen tahojen välillä.

Puheenjohtaja

Asuntoasiantuntija Jukka Saikkonen, YTV

Sihteeri

Suunnittelija Anna-Maria Parviainen, YTV

Jäsenet

Tietopalvelujohtaja Irma Karjalainen, YTV

Osastopäällikkö Mikko Luukkonen, Helsinki

Suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen, Helsinki

Asunto-ohjelmapäällikkö Seppo Kallio, Espoo

Projektisihteeri Tiina Kosama, Espoo

Asuntotoimen johtaja Teija Ojankoski, Vantaa

Lainapäällikkö Juhani Kumpu, Vantaa

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, Kauniainen

Ylitarkastaja Jaana Nevalainen, ympäristöministeriö

Erityisasiantuntija Eero Hiltunen, Suomen Kuntaliitto

Kehittämispäällikkö Ari Laine, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Suunnittelupäällikkö Olli-Pekka Hatanpää, Uudenmaan liitto

Toimikunnan työhön ovat osallistuneet kehyskuntien asuntoasioista vastaavat virkamiehet:

Asuntos sihteeri Tarja Leväinen, Hyvinkää

Hallintopäällikkö Kirsti Ruislehto, Järvenpää

Vt. asuntotoimen päällikkö Kirsi Rinne, Kerava

Tuotantopalvelujohtaja Ewa Forstén, Kirkkonummi

Kaavoitusjohtaja Lauri Pouru, Mäntsälä

Asuntotoimen päällikkö Marja-Liisa Back, Nurmijärvi

Hallintojohtaja Seija Marttila, Pornainen

Asuntos sihteeri Maria Broberg, Sipoo

Asuntotoimen päällikkö Outi Hämäläinen, Tuusula

Maankäyttöinsinööri Tiina Hartman, Vihti

YTV:n tonttikustannustoimikunta

Tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavan tonttimaan enimmäiskustannusten määrittäminen vuosittain.

Puheenjohtaja

Asuntoasiantuntija Jukka Saikkonen, YTV

Sihteeri

Suunnittelija Anna-Maria Parviainen, YTV

Jäsenet

Toimistopäällikkö Esko Patrikainen, Helsinki

Tonttipäällikkö Jussi Eerolainen, Espoo

Kiinteistöinsinööri Tarja Pirinen, Kauniainen

Asuntotuotannon kehittämisspäällikkö Tuula Hurme, Vantaa

Maankäyttöinsinööri Matti Holopainen, Suomen Kuntaliitto

Yli-insinööri Timo Hieta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Seutukehitysryhmän päällikkö Arja Salmi, YTV

Liitetaulukot

1. Helsingin seudun väestö vuonna 2008 ja väestöennuste vuosille 2009–2012, henkilöä vuoden alussa

	Helsinki	Espoo	Vantaa	Kauniainen	Pääkaupunkiseutu	Kehyskunnat	Helsingin seutu
2008	568 531	238 047	192 522	8 511	1 007 611	295 968	1 303 579
2009	573 390	242 500	193 200	8 550	1 017 640	298 000	1 315 640
2010	575 100	246 000	195 100	8 630	1 024 830	302 600	1 327 430
2011	576 800	249 400	197 100	8 760	1 032 060	307 100	1 339 160
2012	578 500	252 700	199 100	8 890	1 039 190	311 700	1 350 890

Lähde: Paras-puitelakia varten vuosille 2007–2025 tehty seudullinen ennuste, johon on korjattu vuosina 2007–2008 toteutuneen väestökasvun vaikutus sekä Sipoon ja Vantaan alueliitoksen vaikutus Helsinkiin ja kehysalueelle vuoden 2009 alusta

2. Asumisindikaattoreita 2007

	Asutokunnat kpl	Asuntoväestö henkilöä	Asuntojen pinta- ala yhteensä h-m ²	Asutokunnan keskikoko, hlö/asutokunta	Asumisväljyys keskimäärin h-m ² /hlö
Helsinki	296 013	547 085	18 607 786	1,8	34,0
Espoo	103 789	233 504	8 335 473	2,2	35,7
Vantaa	87 467	189 259	6 531 216	2,2	34,5
Kauniainen	3 323	8 257	378 781	2,5	45,9
Pääkaupunkiseutu yhteensä	490 592	978 105	33 853 256	2,0	34,6
Hyvinkää	20 746	43 599	1 595 058	2,1	36,6
Järvenpää	17 085	37 157	1 355 669	2,2	36,5
Kerava	15 514	32 640	1 171 446	2,1	35,9
Kirkkonummi	13 982	34 688	1 369 793	2,5	39,5
Mäntsälä	7 661	18 761	731 287	2,4	39,0
Nurmijärvi	14 909	38 073	1 450 861	2,6	38,1
Pornainen	1 713	4 860	181 342	2,8	37,3
Sipoo	7 440	19 205	782 227	2,6	40,7
Tuusula	14 376	35 423	1 356 764	2,5	38,3
Vihti	11 205	26 588	1 034 526	2,4	38,9
Kehyskunnat yhteensä	124 631	290 994	11 028 973	2,3	37,9
Helsingin seutu yhteensä	615 223	1 269 099	44 882 229	2,1	35,4
Koko maa	2 476 505	5 195 414	197 500 177	2,1	38,0

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

3. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan 2007

	Asuntokunnat yht.		1 henkilö		2 henkilöä		3 henkilöä		4 henkilöä		5+ henkilöä	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
Helsinki	296 013	100,0	147 365	49,8	89 412	30,2	29 641	10,0	20 519	6,9	9 076	3,1
Espoo	103 789	100,0	36 371	35,0	33 524	32,3	14 290	13,8	13 371	12,9	6 233	6,0
Vantaa	87 467	100,0	32 383	37,0	28 927	33,1	11 875	13,6	9 870	11,3	4 412	5,0
Kauniainen	3 323	100,0	1 004	30,2	1 038	31,2	428	12,9	509	15,3	344	10,4
Pääkaupunkiseutu yhteensä	490 592	100,0	217 123	44,3	152 901	31,2	56 234	11,5	44 269	9,0	20 065	4,1
Hyvinkää	20 746	100,0	8 299	40,0	6 703	32,3	2 537	12,2	2 172	10,5	1 035	5,0
Järvenpää	17 085	100,0	6 391	37,4	5 494	32,2	2 265	13,3	2 030	11,9	905	5,3
Kerava	15 514	100,0	6 069	39,1	5 085	32,8	1 999	12,9	1 647	10,6	714	4,6
Kirkkonummi	13 982	100,0	3 937	28,2	4 474	32,0	2 140	15,3	2 253	16,1	1 178	8,4
Mäntsälä	7 661	100,0	2 330	30,4	2 497	32,6	1 083	14,1	1 073	14,0	678	8,9
Nurmijärvi	14 909	100,0	4 017	26,9	4 764	32,0	2 217	14,9	2 496	16,7	1 415	9,5
Pormainen	1 713	100,0	380	22,2	528	30,8	252	14,7	321	18,7	232	13,5
Sipoo	7 440	100,0	1 893	25,4	2 444	32,8	1 062	14,3	1 273	17,1	768	10,3
Tuusula	14 376	100,0	4 056	28,2	4 716	32,8	2 101	14,6	2 343	16,3	1 160	8,1
Vihti	11 205	100,0	3 429	30,6	3 842	34,3	1 575	14,1	1 488	13,3	871	7,8
Kehyskunnat yhteensä	124 631	100,0	40 801	32,7	40 547	32,5	17 231	13,8	17 096	13,7	8 956	7,2
Helsingin seutu yhteensä	615 223	100,0	257 924	41,9	193 448	31,4	73 465	11,9	61 365	10,0	29 021	4,7
Koko maa	2 476 505	100,0	999 812	40,4	811 596	32,8	292 140	11,8	239 151	9,7	133 806	5,4

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

4. Ahtaasti asuvat asuntokunnat 2007

	Asuntokunnat yht. kpl	Ahtaasti asuvat asuntokunnat kpl	% asuntokunnista
Helsinki	296 013	28 668	9,7
Espoo	103 789	9 550	9,2
Vantaa	87 467	8 635	9,9
Kauniainen	3 323	294	8,8
Pääkaupunkiseutu yhteensä	490 592	47 147	9,6
Hyvinkää	20 746	2 044	9,9
Järvenpää	17 085	1 514	8,9
Kerava	15 514	1 397	9,0
Kirkkonummi	13 982	1 460	10,4
Mäntsälä	7 661	813	10,6
Nurmijärvi	14 909	1 824	12,2
Pornainen	1 713	233	13,6
Sipoo	7 440	843	11,3
Tuusula	14 376	1 560	10,9
Vihti	11 205	1 196	10,7
Kehyskunnat yhteensä	124 631	12 884	10,3
Helsingin seutu yhteensä	615 223	60 031	9,8
Koko maa	2 476 505	230 770	9,3
Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008			

Ahtaasti asuminen: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, keittiötä ei lasketa huoneeksi.

5. Asuntokanta 2007, asuntoja

	Asuntoja yhteensä	Vakinaisessa asuinkäytössä	%	Ei vakinaisessa asuinkäytössä	%
Helsinki	320 410	296 013	92,4	24 397	7,6
Espoo	109 650	103 789	94,7	5 861	5,3
Vantaa	92 249	87 467	94,8	4 782	5,2
Kauniainen	3 603	3 323	92,2	280	7,8
Pääkaupunkiseutu yhteensä	525 912	490 592	93,3	35 320	6,7
Hyvinkää	22 067	20 746	94,0	1 321	6,0
Järvenpää	18 004	17 085	94,9	919	5,1
Kerava	16 345	15 514	94,9	831	5,1
Kirkkonummi	15 047	13 982	92,9	1 065	7,1
Mäntsälä	8 258	7 661	92,8	597	7,2
Nurmijärvi	15 810	14 909	94,3	901	5,7
Pornainen	1 853	1 713	92,4	140	7,6
Sipoo	8 230	7 440	90,4	790	9,6
Tuusula	15 471	14 376	92,9	1 095	7,1
Vihti	12 132	11 205	92,4	927	7,6
Kehyskunnat yhteensä	133 217	124 631	93,6	8 586	6,4
Helsingin seutu yhteensä	659 129	615 223	93,3	43 906	6,7
Koko maa	2 731 826	2 476 505	90,7	255 321	9,3

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

6. Asuntokanta talotyypeittäin 2007

	Asuntoja kpl				% asunnoista					
	Yhteensä	Erilliset pientalot	Rivi- ja keijutalot	Asuin- kerrostalot	Muut rakennukset	Yhteensä	Erilliset pientalot	Rivi- ja keijutalot	Asuin- kerrostalot	Muut rakennukset
Helsinki	320 410	23 743	18 083	274 484	4 100	100,0	7,4	5,6	85,7	1,3
Espoo	109 650	29 835	16 398	62 003	1 414	100,0	27,2	15,0	56,5	1,3
Vantaa	92 249	22 927	12 484	56 399	439	100,0	24,9	13,5	61,1	0,5
Kauniainen	3 603	1 284	771	1 455	93	100,0	35,6	21,4	40,4	2,6
Pääkaupunkiseutu yhteensä	525 912	77 789	47 736	394 341	6 046	100,0	14,8	9,1	75,0	1,1
Hyvinkää	22 067	6 980	3 197	11 661	229	100,0	31,6	14,5	52,8	1,0
Järvenpää	18 004	5 737	4 061	7 997	209	100,0	31,9	22,6	44,4	1,2
Kerava	16 345	4 055	2 219	9 906	165	100,0	24,8	13,6	60,6	1,0
Kirkkonummi	15 047	7 115	3 612	4 177	143	100,0	47,3	24,0	27,8	1,0
Mäntsälä	8 258	5 511	1 174	1 384	189	100,0	66,7	14,2	16,8	2,3
Nurmijärvi	15 810	9 438	2 664	3 525	183	100,0	59,7	16,9	22,3	1,2
Pormainen	1 853	1 589	147	47	70	100,0	85,8	7,9	2,5	3,8
Sipoo	8 230	6 189	574	1 357	110	100,0	75,2	7,0	16,5	1,3
Tuusula	15 471	8 885	2 059	4 289	238	100,0	57,4	13,3	27,7	1,5
Vihtti	12 132	6 388	2 948	2 594	202	100,0	52,7	24,3	21,4	1,7
Kehyskunnat yhteensä	133 217	61 887	22 655	46 937	1 738	100,0	46,5	17,0	35,2	1,3
Helsingin seutu yhteensä	659 129	139 676	70 391	441 278	7 784	100,0	21,2	10,7	66,9	1,2
Koko maa yhteensä	2 731 826	1 095 279	377 541	1 204 222	54 784	100,0	40,1	13,8	44,1	2,0

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

7. Asuntokanta huoneistotyyppin mukaan 2007, asuntoja

	Kaikki asunnot	1h+kk	1h+k	2h+kk	2h+k	3h+k/kk	4h+k/kk	5h+k/kk tai enem- män	Muu/ tunte- maton
Helsinki	320 410	56 466	18 980	55 225	61 435	69 275	37 926	19 156	1 947
Espoo	109 650	8 601	2 706	12 687	17 876	27 631	22 480	16 681	988
Vantaa	92 249	7 932	2 281	10 150	19 928	24 883	17 522	9 478	75
Kauniainen	3 603	274	70	181	470	559	648	1 334	67
Pääkaupunkiseutu yhteensä	525 912	73 273	24 037	78 243	99 709	122 348	78 576	46 649	3 077
Hyvinkää	22 067	1 885	1 177	1 771	5 423	5 290	3 877	2 613	31
Järvenpää	18 004	1 527	558	1 483	4 084	4 298	3 362	2 564	128
Kerava	16 345	1 353	605	1 721	3 876	4 099	2 815	1 847	29
Kirkkonummi	15 047	748	312	914	2 521	3 622	3 148	3 534	248
Mäntsälä	8 258	396	347	424	1 475	1 622	1 873	1 887	234
Nurmijärvi	15 810	806	477	964	2 430	3 367	4 088	3 582	96
Pornainen	1 853	41	78	68	218	294	469	589	96
Sipoo	8 230	313	308	319	1 070	1 516	1 934	2 404	366
Tuusula	15 471	801	514	875	2 567	3 415	3 745	3 476	78
Vihti	12 132	768	412	731	2 222	2 741	2 612	2 408	238
Kehyskunnat yhteensä	133 217	8 638	4 788	9 270	25 886	30 264	27 923	24 904	1 544
Helsingin seutu yhteensä	659 129	81 911	28 825	87 513	125 595	152 612	106 499	71 553	4 621
Koko maa	2 731 826	271 777	132 503	252 690	569 553	609 471	496 822	367 700	31 310
Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008									

8. Asuntokanta hallintamuodoittain 2007

	Kaikki asunnot		Omistusasunnot		Vuokra-asunnot		Asumisoikeusasunnot		Muu tai tuntematon	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
Helsinki	320 410	100,0	143 089	44,7	143 841	44,9	6 560	2,0	26 920	8,4
Espoo	109 650	100,0	62 191	56,7	36 690	33,5	3 751	3,4	7 018	6,4
Vantaa	92 249	100,0	52 357	56,8	31 358	34,0	3 484	3,8	5 050	5,5
Kaunainen	3 603	100,0	2 156	59,8	1 053	29,2	0	0,0	394	10,9
Pääkaupunkiseutu yhteensä	525 912	100,0	259 793	49,4	212 942	40,5	13 795	2,6	39 382	7,5
Hyvinkää	22 067	100,0	13 433	60,9	6 689	30,3	392	1,8	1 553	7,0
Järvenpää	18 004	100,0	11 334	63,0	5 070	28,2	508	2,8	1 092	6,1
Kerava	16 345	100,0	9 619	58,8	5 173	31,6	605	3,7	948	5,8
Kirkkonummi	15 047	100,0	9 951	66,1	3 459	23,0	494	3,3	1 143	7,6
Mäntsälä	8 258	100,0	6 067	73,5	1 420	17,2	50	0,6	721	8,7
Nurmijärvi	15 810	100,0	11 729	74,2	2 764	17,5	182	1,2	1 135	7,2
Pormainen	1 853	100,0	1 526	82,4	146	7,9	0	0,0	181	9,8
Sipoo	8 230	100,0	6 166	74,9	1 039	12,6	72	0,9	953	11,6
Tuusula	15 471	100,0	10 858	70,2	2 800	18,1	537	3,5	1 276	8,2
Vihti	12 132	100,0	8 393	69,2	2 465	20,3	87	0,7	1 187	9,8
Kehyskunnat yhteensä	133 217	100,0	89 076	66,9	31 025	23,3	2 927	2,2	10 189	7,6
Helsingin seutu yhteensä	659 129	100,0	348 869	52,9	243 967	37,0	16 722	2,5	49 571	7,5
Koko maa	2 731 826	100,0	1 617 787	59,2	824 082	30,2	32 139	1,2	257 818	9,4

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

9. Rajoitusten piirissä oleva ARA-vuokra-asuntokanta ja vuosina 2008–2018 käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot

	ARA -asuntokanta			Vapautuvat asunnot 2008–2018				Vapautuvat asunnot 2008–2018			
	Arava kpl	Korkotuki kpl	Yhteensä kpl	Joista kunnan omistuksessa kpl	%	Arava kpl	%	Korkotuki kpl	%	Yhteensä kpl	%
Helsinki	62 329	9 919	72 248	46 002	63,7	9 762	15,7	774	7,8	10 536	14,6
Espoo	18 105	5 157	23 262	13 353	57,4	3 141	17,3	173	3,4	3 314	14,2
Vantaa	15 611	3 565	19 176	9 140	47,7	2 529	16,2	70	2,0	2 599	13,6
Kauniainen	286	48	334	199	59,6	17	5,9	0	0,0	17	5,1
Pääkaupunkiseutu yhteensä	96 331	18 689	115 020	68 694	59,7	15 449	16,0	1 017	5,4	16 466	14,3
Hyvinkää	3 377	301	3 678	1 790	48,7	508	15,0	0	0,0	508	13,8
Järvenpää	2 663	220	2 883	1 475	51,2	309	11,6	0	0,0	309	10,7
Kerava	2 692	552	3 244	1 046	32,2	441	16,4	0	0,0	441	13,6
Kirkkonummi	2 081	116	2 197	1 121	51,0	403	19,4	0	0,0	403	18,3
Mäntsälä	654	0	654	528	80,7	50	7,6	0	0,0	50	7,6
Nurmijärvi	1 760	71	1 831	1 154	63,0	196	11,1	0	0,0	196	10,7
Pornainen	46	0	46	13	28,3	13	28,3	0	0,0	13	28,3
Sipoo	293	46	339	10	2,9	39	13,3	0	0,0	39	11,5
Tuusula	1 356	134	1 490	793	53,2	309	22,8	0	0,0	309	20,7
Vihtti	1 305	39	1 344	194	14,4	326	25,0	17	43,6	343	25,5
Kehykunnat yhteensä	16 227	1 479	17 706	8 124	45,9	2 594	16,0	17	1,1	2 611	14,7
Helsingin seutu yhteensä	112 558	20 168	132 726	76 818	57,9	18 043	16,0	1 034	5,1	19 077	14,4
Koko maa	371 692	50 547	422 239	243 394	57,6	59 613	16,0	3 307	6,5	62 920	14,9

Lähde: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2008

10. Vuosina 2008–2018 käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat ARA-vuokra-asunnot

	2008		2009		2010		2011		2012		2013–2018	
	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki	Arava	Korkotuki
Helsinki	611	0	725	0	1 361	0	1 147	0	1 528	0	4 390	774
Espoo	227	0	289	0	447	0	761	0	408	0	1 009	173
Vantaa	54	0	417	0	456	0	718	0	137	0	747	70
Kauniainen	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0
Pääkaupunkiseutu yhteensä	892	0	1 431	0	2 264	0	2 626	0	2 090	0	6 146	1 017
Hyvinkää	0	0	84	0	157	0	126	0	72	0	69	0
Järvenpää	0	0	131	0	42	0	42	0	64	0	30	0
Kerava	0	0	78	0	101	0	111	0	72	0	79	0
Kirkkonummi	0	0	223	0	76	0	0	0	24	0	80	0
Mäntsälä	0	0	0	0	6	0	0	0	23	0	21	0
Nurmijärvi	0	0	69	0	43	0	24	0	24	0	36	0
Pornainen	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0
Sipoo	10	0	8	0	0	0	21	0	0	0	0	0
Tuusula	39	0	42	0	27	0	59	0	52	0	90	0
Vihti	0	0	169	0	109	0	0	0	14	0	34	17
Kehyuskunnat yhteensä	49	0	804	0	561	0	396	0	345	0	439	17
Helsingin seutu yhteensä	941	0	2 235	0	2 825	0	3 022	0	2 435	0	6 585	1 034
Koko maa	2 192	7	11 371	9	10 127	0	8 607	0	7 787	0	19 529	3 291

Lähde: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2008

11. Asuntotuotanto Helsingin seudulla ja koko maassa 1995–2007, asuntoja

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Pääkaupunkiseutu									
Myönnetty rakennusluvut	4 827	9 072	7 698	8 288	7 853	7 310	6 089	6 292	6 170
Aloitettut asunnot	4 788	8 158	7 422	7 699	8 217	7 259	5 711	5 703	6 223
Valmistuneet asunnot	8 177	8 728	8 529	7 256	7 884	7 625	6 789	5 739	6 084
Kehykunnat									
Myönnetty rakennusluvut	1 057	2 796	2 547	2 694	3 113	2 625	3 208	2 936	2 499
Aloitettut asunnot	870	2 497	2 079	2 629	2 851	2 158	2 617	2 619	2 021
Valmistuneet asunnot	1 010	2 109	2 346	2 093	2 679	2 345	2 289	2 818	2 984
Helsingin seutu									
Myönnetty rakennusluvut	5 884	11 868	10 245	10 982	10 966	9 935	9 297	9 228	8 669
Aloitettut asunnot	5 658	10 655	9 501	10 328	11 068	9 417	8 328	8 322	8 244
Valmistuneet asunnot	9 187	10 837	10 875	9 349	10 563	9 970	9 078	8 557	9 068
Koko maa									
Myönnetty rakennusluvut	18 840	36 258	29 580	30 762	35 453	34 599	36 964	35 543	33 073
Aloitettut asunnot	17 911	31 690	26 996	27 766	31 019	32 029	33 946	33 503	30 175
Valmistuneet asunnot	25 031	32 740	30 592	27 171	28 101	30 662	34 177	33 885	35 543
Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008									

12. Valmistuneet asunnot 2007

	Yhteensä asuntoja	%	Erilliset pientalot asuntoja	%	Rivi- ja ketjutalot asuntoja	%	Asuinkerrostalot asuntoja	%	Muut rakennukset asuntoja	%
Helsinki	2 892	100,0	248	8,6	239	8,3	2 403	83,1	2	0,1
Espoo	1 748	100,0	663	37,9	140	8,0	945	54,1	0	0,0
Vantaa	1 426	100,0	633	44,4	189	13,3	564	39,6	40	2,8
Kauniainen	18	100,0	18	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pääkaupunkiseutu yhteensä	6 084	100,0	1 562	25,7	568	9,3	3 912	64,3	42	0,7
Hyvinkää	329	100,0	152	46,2	79	24,0	97	29,5	1	0,3
Järvenpää	276	100,0	141	51,1	58	21,0	76	27,5	1	0,4
Kerava	457	100,0	95	20,8	34	7,4	328	71,8	0	0,0
Kirkkonummi	402	100,0	187	46,5	170	42,3	45	11,2	0	0,0
Mäntsälä	197	100,0	159	80,7	36	18,3	0	0,0	2	1,0
Nurmijärvi	303	100,0	205	67,7	19	6,3	78	25,7	1	0,3
Pornainen	47	100,0	44	93,6	3	6,4	0	0,0	0	0,0
Sipoo	210	100,0	147	70,0	27	12,9	36	17,1	0	0,0
Tuusula	418	100,0	186	44,5	118	28,2	112	26,8	2	0,5
Viihti	345	100,0	194	56,2	109	31,6	42	12,2	0	0,0
Kehykunnat yhteensä	2 984	100,0	1 510	50,6	653	21,9	814	27,3	7	0,2
Helsingin seutu yhteensä	9 068	100,0	3 072	33,9	1 221	13,5	4 726	52,1	49	0,5
Koko maa	35 543	100,0	16 210	45,6	5 366	15,1	13 407	37,7	560	1,6

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

13. Aloitettu asuntotuotanto 2007

	Koko asuntotuotanto			Erilliset pientalot			Rivi- ja keijutalot			Kerrostalot			ARA-tuotanto					
	Yhteensä asuntoja	%		asuntoja	%		asuntoja	%		asuntoja	%		Yhteensä asuntoja	%		Korkotuki asuntoja	%	Arava asuntoja
Helsinki	2 517	100,0	316	12,6	191	7,6	2 010	79,9	669	100,0	669	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Espoo	2 087	100,0	739	35,4	174	8,3	1 174	56,3	322	100,0	322	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vantaa	1 514	100,0	512	33,8	84	5,5	918	60,6	60	100,0	2	3,3	58	96,7	0	0,0	0	0,0
Kauniainen	105	100,0	15	14,3	0	0,0	90	85,7	0	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pääkaupunkiseutu yhteensä	6 223	100,0	1 582	25,4	449	7,2	4 192	67,4	1 051	100,0	993	94,5	58	5,5	0	0,0	0	0,0
Hyvinkää	313	100,0	122	39,0	32	10,2	159	50,8	1	100,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Järvenpää	189	100,0	86	45,5	47	24,9	56	29,6	0	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Kerava	165	100,0	93	56,4	9	5,5	63	38,2	35	100,0	35	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Kirkkonummi	361	100,0	148	41,0	102	28,3	111	30,7	88	100,0	88	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Mäntsälä	191	100,0	129	67,5	37	19,4	25	13,1	8	100,0	1	12,5	7	87,5	0	0,0	0	0,0
Nurmijärvi	260	100,0	180	69,2	32	12,3	48	18,5	2	100,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Pornainen	41	100,0	38	92,7	3	7,3	0	0,0	0	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sipoo	178	100,0	145	81,5	15	8,4	18	10,1	0	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Tuusula	137	100,0	112	81,8	25	18,2	0	0,0	19	100,0	19	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vihti	186	100,0	167	89,8	4	2,2	15	8,1	4	100,0	4	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Kehyuskunnat yhteensä	2 021	100,0	1 220	60,4	306	15,1	495	24,5	157	100,0	150	95,5	7	4,5	0	0,0	0	0,0
Helsingin seutu yhteensä	8 244	100,0	2 802	34,0	755	9,2	4 687	56,9	1 208	100,0	1 143	94,6	65	5,4	0	0,0	0	0,0
Koko maa	30 175	100,0	14 466	47,9	4 086	13,5	11 623	38,5	3 732	100,0	3 523	94,4	209	5,6	0	0,0	0	0,0

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

Lähde: Valtion asuntorahasto 2008

14. Myönnettyt rakennusluvat 2007

	Yhteensä		Erilliset pientalot		Rivi- ja ketjutalot		Kerros- talot	
	asuntoja	%	asuntoja	%	asuntoja	%	asuntoja	%
Helsinki	2 686	100,0	344	12,8	216	8,0	2 126	79,2
Espoo	2 070	100,0	737	35,6	173	8,4	1 160	56,0
Vantaa	1 313	100,0	554	42,2	105	8,0	654	49,8
Kauniainen	101	100,0	11	10,9	0	0,0	90	89,1
Pääkaupunkiseutu yhteensä	6 170	100,0	1 646	26,7	494	8,0	4 030	65,3
Hyvinkää	280	100,0	119	42,5	23	8,2	138	49,3
Järvenpää	210	100,0	126	60,0	51	24,3	33	15,7
Kerava	229	100,0	100	43,7	26	11,4	103	45,0
Kirkkonummi	320	100,0	162	50,6	47	14,7	111	34,7
Mäntsälä	305	100,0	145	47,5	61	20,0	99	32,5
Nurmijärvi	231	100,0	178	77,1	53	22,9	0	0,0
Pornainen	33	100,0	33	100,0	0	0,0	0	0,0
Sipoo	258	100,0	127	49,2	45	17,4	86	33,3
Tuusula	344	100,0	196	57,0	51	14,8	97	28,2
Vihti	289	100,0	195	67,5	39	13,5	55	19,0
Kehykunnat yhteensä	2 499	100,0	1 381	55,3	396	15,8	722	28,9
Helsingin seutu yhteensä	8 669	100,0	3 027	34,9	890	10,3	4 752	54,8
Koko maa	33 073	100,0	15 498	46,9	4 553	13,8	13 022	39,4

Lähde: Tilastokeskus ALTIKA 2008

15. Alkava ARA-tuotanto vuosina 2004–2008, tammi-syyskuu, asuntoja

	2004		2005		2006		2007		2008	
	Kpl	%	Kpl	%	Kpl	%	Kpl	%	Kpl	%
Pääkaupunkiseutu	1 397	38,09	905	28,88	250	10,45	755	26,17	808	28,43
Pääkaupunkiseudun lähialue 1)	294	8,02	201	6,41	330	13,80	221	7,66	128	4,50
Helsingin seutu 2)	1 565	42,7	1 026	32,7	456	19,1	883	30,6	936	32,9
Turun seutu	251	6,84	329	10,50	211	8,82	316	10,95	0	0,00
Tampereen seutu	356	9,71	304	9,70	398	16,64	492	17,05	585	20,58
Jyväskylän seutu	187	5,10	255	8,14	38	1,59	133	4,61	164	5,77
Kuopion seutu	102	2,78	14	0,45	47	1,96	15	0,52	2	0,07
Oulun seutu	399	10,88	396	12,64	295	12,33	105	3,64	302	10,63
Muu maa	682	18,59	730	23,29	823	34,41	848	29,39	853	30,01
Koko maa	3 668	100,0	3 134	100,0	2 392	100,0	2 885	100,0	2 842	100,0

Lähde: Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA 2008

1) Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

2) Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Järvenpää, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Tuusula, Hyvinkää, Kirkkonummi, Sipoo ja Vihti

Kysely kunnille ajankohtaisista asuntoasioista

16. Helsingin seudun asuntotuotanto, arvio tuotannosta ja tavoitteet

	Valmistuneet asunnot 2001–2007 keskim./ v.	Valmistuvat asunnot 2008 (arvio)	Valmistuvat asunnot 2009 (arvio)	Aiesopimuksen tuotantotavoitteet 2008–2017 keskim./ v.
Helsinki	3 160	2 900	2 700–2 900	5 000
Espoo	2 290	1 930	1 500	2 500
Vantaa	1 690	1 400	1 600	2 000
Kauniainen	30	12	102	60
Pääkaupunkiseutu yhteensä	7 170	6 242	5 902–6 102	9 560
Hyvinkää	300	305	170	330
Järvenpää	300	210	320	500
Kerava	370	175	265	480
Kirkkonummi	260	370	350	475
Mäntsälä	170	197	140	270
Nurmijärvi	380	214	265	400
Pornainen	40	17	20	120
Sipoo	130	186	206	400
Tuusula	350	240	270	400
Vihti	270	175	235	355
Kehyskunnat yhteensä	2 570	2 089	2 241	3 730
Helsingin seutu yhteensä	9 740	8 331	8 143–8 343	13 290
Lähde: Tilastokeskus, MAL-neuvottelukunta ja kuntien oma arvio tuotannosta 2008				

Kysely kunnille ajankohtaisista asuntoasioista

17. Valmistuneet asunnot vuosina 2001–2007 ja arvio asuntotuotannosta vuosille 2008–2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (arvio)	2009 (arvio)
Helsinki	4 431	3 064	3 569	3 116	2 793	2 251	2 892	2 900	2 700 - 2 900
Espoo	2 742	2 387	2 246	2 486	2 511	1 911	1 748	1 930	1 500
Vantaa	1 310	1 785	2 036	2 004	1 747	1 538	1 426	1 400	1 600
Kauniainen	46	20	33	19	23	39	18	12	102
Pääkaupunkiseutu yhteensä	8 529	7 256	7 884	7 625	7 074	5 739	6 084	6 242	5 902 - 6 102
Hyvinkää	275	231	343	295	320	315	329	305	170
Järvenpää	292	225	511	371	248	163	276	210	320
Kerava	299	410	378	273	254	531	457	175	265
Kirkkonummi	233	122	159	87	435	362	402	370	350
Mäntsälä	146	83	150	195	223	192	197	197	140
Nurmijärvi	352	350	498	391	425	312	303	214	265
Pornainen	22	18	19	31	70	74	47	17	20
Sipoo	108	114	107	70	108	186	210	186	206
Tuusula	429	310	307	353	269	349	418	240	270
Vihti	190	230	207	279	323	334	345	175	235
Kehyskunnat yhteensä	2 346	2 093	2 679	2 345	2 675	2 818	2 984	2 089	2 241
Helsingin seutu yhteensä	10 875	9 349	10 563	9 970	9 749	8 557	9 068	8 331	8 143 - 8 343
Lähde: Tilastokeskus ja kuntien oma arvio tuotannosta 2008									

Kysely kunnille ajankohtaisista asuntoasioista

18. Arvioitu asuntotuotanto vuosina 2008–2009, valmistuvat asunnot, asuntoja kpl

	Valmistuvat asunnot yhteensä		Erilliset pientalot		Kytkeytyt pientalot		Kerrostalot		ARA-vuokra-asunnot		Näistä erityisryhmien vuokra-asunnot		Asumisoikeus- ja osuistusasunnot	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Helsinki	2900	2700 - 2900	380	..	320	..	2200	..	485	500 - 600	230	..	75	..
Espoo	1930	1500	650	..	200	..	1080	..	260	500	100	350	40	40
Vantaa	1400	1600	580	580	120	170	700	850	300	400	195	120	0	0
Kauniainen	12	102	12	12	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0
Pääkaupunkiseutu yhteensä	6242	5902 - 6102	1622	..	640	..	3980	..	1045	1400 - 1500	525	..	115	..
Hyvinkää	305	170	125	75	50	20	130	75	0	17	0	..	0	..
Järvenpää	210	320	120	120	40	70	50	130	4	52	..	22	..	..
Kerava	175	265	52	43	44	91	79	131	0	55	0	10	0	0
Kirkkonummi	370	350	150	100	120	150	100	100	61	..	61	..	..	25
Mäntsälä	197	140	109	82	50	20	38	38	0	0	0	0	0	..
Nurmijärvi	214	265	150	150	10	25	54	90	..	23	..	..	..	..
Pornainen	17	20	17	20	0	0	0	0	..	..	..	..	..	..
Sipoo	186	206	150	150	2	0	34	56	0	0	0	0	0	0
Tuusula	240	270	..	..	..	..	..	..	18	54	18	17	0	0
Vhti	175	235	150	120	4	95	21	20	0	0	0	20	..	80
Kehyskunnat yhteensä	2089	2241	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Helsingin seutu yhteensä	8331	8143 - 8343	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Lähde: Helsingin seudun kunnat syyskuu 2008

.. = tietoa ei ole saatu

Kysely kunnille ajankohtaisista asuntoasioista

19. Arvioitu asuntotuotanto vuosina 2008–2009, alkavat asunnot ja rakennusluvut, asuntoja kpl

	Alkavat asunnot		Myydynnetyt rakennusluvut asunnoille				Asemakaava-alueilla		Asemak.alueiden ulkopuolella	
	Yhteensä	2009	Yhteensä	2008	2009	2008	2009	2008	2009	
Helsinki	2900	2500 - 2700	3200	3200	2500 - 2700	3200	..	0	..	
Espoo	1500	1500 - 1800	2000	2000	2000	..	..	..	..
Vantaa	1600	2000	2000	2000	2000	..	..	..	..
Kauniainen	65	50	70	70	40	70	40	0	0	
Pääkaupunkiseutu yhteensä	6065	6050 - 6550	7270	7270	6540 - 6740	..	..	..	..
Hyvinkää	195	170	170	170	170	150	150	20	20	
Järvenpää	260	240	260	260	240	255	235	5	5	
Kerava	115	250	120	120	300	120	300	0	0	
Kirkkonummi	120	200	350	350	350	200	..	150	..	
Mäntsälä	125	80	173	173	90	97	40	76	50	
Nurmijärvi	200	200	200	200	200	170	30	30	30	
Pornainen	17	20	26	26	35	2	15	24	20	
Sipoo	90	90	95	95	90	35	20	60	70	
Tuusula	230	280	270	270	330	205	255	65	75	
Vihti	235	250	235	235	240	195	200	40	40	
Kehyskunnat yhteensä	1587	1780	1899	1899	2045	1429	..	470	..	
Helsingin seutu yhteensä	7652	7830 - 8330	9169	9169	8585 - 8785	..	..	..	..

Lähde: Helsingin seudun kunnat syyskuu.2008

.. = tietoa ei ole saatu

www.ytv.fi

**YTV Pääkaupunkiseudun
yhteistyövaltuuskunta**

Seutu- ja ympäristötieto,
PL 521 (Opastinsilta 6 A), 00521 Helsinki
Puhelin (09) 156 11, faksi (09) 156 1369
etunimi.sukunimi@ytv.fi

**Huvudstadsregionens
samarbetsdelegation**

Region- och miljöinformation
PB 521 (Semaforbron 6 A), 00521 Helsingfors
Telefon (09) 156 11, telefax (09) 156 1369
fornamn.efternamn@ytv.fi

YTV:n julkaisuja 26/2008

ISSN: 1796-6965
ISBN (nid.): 978-951-798-716-5
ISBN (pdf): 978-951-798-717-2