



Pääkaupunkiseudun
julkaisusarja PJS B 2003:2

Helsingin seudun asuntoraportti 2002



Myynti:
Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV)
Opastinsilta 6 A
00520 Helsinki
Puh. (vaihde) (09) 156 11

Kansikuva Onneli Halonen

ISBN 951-798-526-6
ISSN 0357-5470

YTV:n monistamo
Helsinki 2003

**HELSINGIN SEUDUN
ASUNTORAPORTTI 2002**

Kuvailulehti

<i>Julkaisija</i>	YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta		<i>Päivämäärä</i>	30.12.2002
<i>Rahoittaja / Toimeksiantaja</i>	YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta			
<i>Tekijät</i>	Tarmo Halonen, Jaana Halonen			
<i>Julkaisun nimi</i>	Helsingin seudun asuntoraportti 2002			
<i>Julkaisusarjan nimi</i>	Pääkaupunkiseudun julkaisusarja PJS B		<i>Nro</i>	2003:2
<i>Sivuja</i> 30	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-526-6	<i>Kieli</i>	suomi
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Helsingin seudun asunto-olot ovat keskimäärin muuta maata huonommat. Asunnot ovat pienempiä, samoin asumisväljyys. Asuminen on sekä hintojen että vuokrien suhteen selkeästi kalliimpaa. Vallitseva talotyyppi on kerrostalo ja puolet asunnoista on vuokra-asuntoja. Seudun sisällä erot pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kesken ovat kuitenkin suuret.</p> <p>Vielä pitkään jatkuvaksi arvioitu väestön kasvu, ulkomaalaisten kasvava osuus ja asunnottomuus kärjistävät seudun asuntotilannetta, mikä näkyy vuokra- ja asumisoikeusasuntojen suurena kysyntänä. Julkisissa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen hakijajonoissa oli vuoden 2001 lopulla 127 000 hakijaruokakuntaa. Akuuttia asunnontarvetta on huomattavasti suuremmalla ihmismäärällä. Lähimmän kymmenen vuoden aikana arvioidaan tarvittavan vuosittain 11 000-13 000 uutta asuntoa, näistä pääkaupunkiseudulle noin 80 prosenttia. Noin puolet tarvitaan väestön ja puolet asumisväljyyden kasvulle.</p> <p>Raportissa esitellään seudun kuntien asunto-ohjelmat, joita tehdään vaihtelevin rytmien ja käsittelyin. Vuosien 2001-2007 Helsingin seudun asunto-ohjelmien mukaan valmistuisi vuosittain keskimäärin 10 400 asuntoa, näistä pääkaupunkiseudulle 8 300 ja kehyskuntiin 2 200 asuntoa. Tuotannosta noin 45 % olisi valtion tukemaa, 31 % vuokra-asuntoja ja 29 % pientaloasuntoja.</p> <p>Tuotanto on ollut viime vuosina riittämätöntä. Erityisesti valtion tukeman tuotannon näkymät ovat jatkossakin heikot. Suurimpana syynä tähän ovat aravalainojen ehdot, joihin kaivataan selkeitä parannuksia. Muita raportissa tarkemmin kartoitettuja asuntotuotannon ongelmia löytyy kuntien kaavavalmiudessa, kunnallisteknisessä valmiudessa ja maanomistuksessa.</p> <p>Valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta-asiakirjan avulla ei ole kuntien asiantuntijoiden käsitysten mukaan saavutettu kovin merkittäviä tuloksia. Pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien välisen yhteistyön lisääntymistä ja pyrkimystä yhteisvastuullisempaan asuntopolitiikkaan pidetään sinänsä hyvänä. Kiitosta saa seudun kunnille osoitettu kunnallistekniikka-avustus. Erityisen tarpeellisenä ehtona väestön kasvupaineiden hoitamisessa ja asuntotuotannon lisäämisessä nähtäisiin valtion tuki peruspalvelujen toteuttamiseen.</p>			
<i>Avainsanat</i>	Asuminen, asuntorakentaminen, Helsingin seutu, pääkaupunkiseutu			
<i>Jakelu</i>	Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan kanslia YTV, Opastinsilta 6 A, 00520 HELSINKI, puh. 15 611			

Presentationsblad

<i>Publikationen har getts ut av</i>	SAD Huvudstadsregionens samarbetsdelegation	<i>Datum</i>	30.12.2002
<i>Finansiär / Uppdragsgivare</i>	SAD Huvudstadsregionens samarbetsdelegation		
<i>Författare</i>	Tarmo Halonen, Jaana Halonen		
<i>Publikationens titel</i>	Bostadsrapport för Helsingforsregionen 2002		
<i>Publikationsserie</i>	Huvudstadsregionens publikationsserie PJS B	<i>Nr</i>	2003:2
<i>Sidantal</i> 30	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-526-6	<i>Språk</i> finska
<i>Sammandrag</i>	<p>Bostadsförhållandena i Helsingforsregionen är genomsnittligt sett sämre än i övriga landet. Bostäderna är mindre, likaså boytan. Boendet är klart dyrare både när det gäller priser och hyror. Den dominerade hustypen är höghus och hälften av bostäderna är hyresbostäder. Det finns emellertid stora skillnader inom regionen, dvs. mellan huvudstadsregionen och kransområdet.</p> <p>Befolkningstillväxten, som förutspås fortsätta ännu en lång tid framöver, den tilltagande andelen utlänningar och bostadslösheten skärper bostadssituationen i regionen, vilket visar sig i en stor efterfrågan på hyres- och bostadsrättsbostäder. I slutet av 2001 köade 127 000 hushåll för en hyresbostad eller en bostadsrättsbostad via den allmänna bostadskön. Betydligt fler människor är i akut behov av bostad. Under de närmaste tio åren kommer det enligt uppskattningar att behövas 11 000–13 000 nya bostäder per år, av vilka cirka 80 procent i huvudstadsregionen. Omkring hälften behövs för att täcka befolkningstillväxten och hälften för den växande boytan.</p> <p>I rapporten presenteras bostadsprogrammen för kommunerna i regionen. Programmen utarbetas för varierande perioder och på olika sätt. Enligt bostadsprogrammen för Helsingforsregionen för åren 2001–2007 är målet en genomsnittlig årlig produktion på 10 400 bostäder, av vilka 8 300 i huvudstadsregionen och 2 200 i kranskommunerna. Av produktionen skulle cirka 45 procent stödjas av staten, 31 procent skulle vara hyresbostäder och 29 procent småhusbostäder.</p> <p>Under de senaste åren har produktionen varit otillräcklig. I synnerhet när det gäller den statsstödda produktionen är utsikterna fortsättningsvis svaga. Den största orsaken till detta är villkoren för aravalån. Villkoren behöver helt klart förbättras. Övriga problem som gäller bostadsproduktionen och som kartläggs närmare i rapporten kan iaktas inom planberedskapen, utbyggnaden av infrastrukturen och markägandet i kommunerna.</p> <p>Enligt den kommunala expertisen har inga större resultat uppnåtts med hjälp av samarbetsdokumentet för staten och kommunerna i Helsingforsregionen. Det ökade samarbetet mellan huvudstadsregionen och kranskommunerna och strävan i dessa områden att åta sig ett större gemensamt ansvar för bostadspolitiken ses i sig som goda tecken. Det statliga stödet till kommunerna i regionen för byggande av kommunalteknik betraktas som positivt. Statens stöd till basservicen anses vara ytterst nödvändigt för att kommunerna skall kunna bemöta det tilltagande tryck som befolkningstillväxten medför samt öka bostadsproduktionen.</p>		
<i>Nyckelord</i>	Boende, bostadsbyggande, Helsingforsregionen, huvudstadsregionen		
<i>Distribution</i>	Huvudstadsregionens samarbetsdelegations kansli SAD, Semaforbron 6 A, 00520 HELSINGFORS, tfn 15 611		

Documentation page

<i>Publisher</i>	YTV Helsinki Metropolitan Area Council		<i>Date of publication</i>	30.12.2002
<i>Financed by / Commissioned by</i>	YTV Helsinki Metropolitan Area Council			
<i>Authors</i>	Tarmo Halonen, Jaana Halonen			
<i>Title of publication</i>	Housing Report on the Greater Helsinki Area 2002			
<i>Series</i>	The Helsinki Metropolitan Area Publication Series PJS B		<i>Number</i>	2003:2
<i>Pages</i> 30	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-526-6	<i>Language</i>	Finnish
<i>Abstract</i>	<p>Housing conditions in the Greater Helsinki Area are, on average, worse than they are in the rest of the country. Dwellings are smaller and densities are higher. Housing is distinctly more expensive in terms of both rents and prices. The principle building type is the block of flats and half the homes are rented. However, there are major differences within the region between the Metropolitan Area itself and the surrounding areas.</p> <p>Population growth, the growing proportion of foreigners and homelessness, which are all expected to continue, all exacerbate the region's housing situation, as can be seen from the enormous demand for rental accommodation and right-of-occupancy homes. At the end of 2001 there were 127 000 households in the queue for public rental housing and right-of-occupancy homes. An even larger number of people are in acute housing need. It has been estimated that in the next ten years 11 000-13 000 new homes will be needed annually, about 80% of them in the Helsinki Metropolitan Area. Roughly half of them are needed to cope with population growth and half with density problems.</p> <p>This report presents the housing programmes for the municipalities in the region, which are being drawn up in different ways and at different speeds. According to the housing programmes for the Greater Helsinki Area for the years 2001-2007, an average of 10 400 homes should be completed annually, 8 300 of them in the Metropolitan Area and 2 200 in the surrounding areas. Around 45% of construction would be State-subsidized, 31% rental homes and 29% one-family houses.</p> <p>In recent years construction has not been sufficient and in the future, too, the outlook for State-subsidized housing construction in particular is weak. The main reason for this is the conditions imposed on State-subsidized loans, which are crying out for improvement. Other housing production problems covered in the report in more detail include municipal planning, municipal infrastructure and land ownership.</p> <p>According to experts in the municipalities, the joint document produced by the State and the municipalities in the Greater Helsinki Area has been of little help in achieving significant results. Increasing cooperation between the Metropolitan Area and the surrounding areas and aims for a more responsible joint housing policy are nevertheless considered to be good in themselves. Municipal infrastructure assistance aimed at the local authorities in the region received praise. One particularly necessary condition in dealing with the pressures of population growth and boosting housing production was seen to be State support for the implementation of basic services.</p>			
<i>Keywords</i>	Housing, housing construction, Greater Helsinki Area, Helsinki Metropolitan Area			
<i>Distributed by</i>	YTV Helsinki Metropolitan Area Council Opastinsilta 6 A, 00520 HELSINKI, tel. +358 9 15 611			

HELSINGIN SEUDUN ASUNTORAPORTTI 2002

SISÄLLYSLUETTELO

.....	Sivu
Kuvailulehti	
Presentationsblad	
Documentation page	
1 HELSINGIN SEUDUN ASUNTO-OLOT	1
2 ASUNTOTUOTANNON YLEISET KEHITYSNÄKYMÄT	5
3 VÄESTÖN KEHITYS JA ASUNTOJEN TARVE	10
4 OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO	14
5 VALTION ASUNTOPOLIITTISIA TOIMENPITEITÄ	18
6 YHTEISTOIMINTA-ASIAKIRJAN TOTEUTUMINEN KUNTIEN KAN- NALTA	20
7 TIIVISTELMÄ JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ	22
LÄHTEITÄ	23
Liitetaulukot 1 - 6	

ESIPUHE

YTV:n kehitystoimistossa laaditaan vuosittain ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin keskittyvä asuntoraportti. Tarkoituksena on tuottaa kunnille, valtiolle ja eri sidosryhmille tietoa Helsingin seudun asunto-oloista ja -ongelmista sekä niiden ratkaisukeinoista. Toista kertaa tuotetaan tietoa myös valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien yhteistoiminta-asiakirjan seurantaan varten.

Suomessa jatkuu edelleenkin selvä rakennemuutos, vaikka pientä hiljenemistä väestön muutto-
liikkeissä 1990-luvun loppupuolen huippuvuosista on havaittavissa. Uusiin työpaikkoihin tai niiden löytymiseen uskovia ihmisiä virtaa kasvuseuduille, eniten Helsingin seudulle. Tämä ja väestön luonnollinen kasvu heijastuvat asuntomarkkinoille voimakkaana asuntojen kysyntänä. Kohtuuhintaisen tarjonnan riittämättömyydestä on seurauksena asuntojen hintojen ja etenkin vuokrien nopea nousu.

Varsinkin kohtuuhintaisen asuntotuotannon riittämättömyyden taustalla on useita syitä. Selkeimmin tuotannon esteenä ovat arava- ja korkotukituotannon ehdot, jotka ovat nyt rakennuttajille ja uusille vuokralaisille hyvin epäedulliset. Jatkuvasti vaivaa aravatonttien ja pientalotonttien huono saatavuus, ja kunnallistekniikan valmiustilanne on paikoin heikko. Asuntotonttiresursseja syö vapaarahoitteinen tuotanto, joka nostaa myös tonttien hintoja. Liike- ja toimitilarakentaminen sitoo runsaasti rakennusalan resursseja.

Raportin sisältönä ovat lyhyet katsaukset seudun asunto-oloihin, väestön kehitykseen ja asuntojen tarpeeseen. Kuntiin tehdyn kyselyjen pohjalta tarkastellaan Helsingin seudun asunto-ohjelmia ja toteuttamismahdollisuuksia ja erityisesti valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta-asiakirjan toteutumista kuntien kannalta.

Asuntoraportin valmistelua on valvonut ja avustanut YTV:n asuntotoimikunta, johon ovat kuuluneet Seppo Kallio, Espoosta, Markus Härkäpää ja Mikko Luukkonen Helsingistä, Gun Söderlund Kauniaisista, Risto Koivunoksa Vantaalta, Jukka Saikkonen ympäristöministeriöstä, Eero Hiltunen ja Kirsi Mäkinen Suomen Kuntaliitosta, Olavi Lehtinen Valtion asuntorahastosta ja Eija Väättäinen Uudenmaan liitosta. Toimikuntaan ovat lisäksi kuuluneet YTV:stä Tarmo Halonen (pj. ja raportin teksti), Vuokko Lehtimäki (siht.) sekä Jaana Halonen (kuvat ja taulukot). Toimikunnan työhön ovat osallistuneet kehyskuntien asuntoasioista vastaavat virkamiehet: Kirsti Ruislehto Järvenpäästä, Urho Saukkonen Keravalta, Ewa Forstén Kirkkonummelta, Marja Rintee Nurmijärveltä, Barbro Lindqvist Sipoosta, Outi Hämäläinen Tuusulasta ja Aila Elolampi Vihdistä.

Helsingissä joulukuussa 2002

Antti Viren

kehityspäällikkö

1 HELSINGIN SEUDUN ASUNTO-OLOT

Uudet työpaikat houkuttelevat nuorta osaavaa väestöä

Helsingin seutu on 12 kaupungin ja kunnan muodostama varsin yhtenäinen asunto- ja työmarkkina-alue. Korkeaan osaamiseen ja tietotekniikkaan perustuvat toimialat ovat nostaneet seudun selkeään nousuun, joka tuntuu jatkuvan. Useiden kansainvälisten tutkimusten mukaan Helsingin seutu on maailman terävintä kärkeä inhimillisen kehityksen, talouden kilpailukyvyn ja teknologian aloilla.

Työmahdollisuudet ovat seudulla koko maan parhaat. Vaikka seutu menetti laman myötä 100 000 työpaikkaa, niin vuoden 1996 jälkeen uusia työpaikkoja on syntynyt noin 160 000. Siksi varsinkin nuori, koulutettu väestö hakeutuu seudulle. Parantunut työllisyys ei kuitenkaan koske kaikkia. Pitkäaikaistyöttömyys on edelleen varsin suurta etenkin vanhemmissa ikäluokissa Helsingissä. Muuttoliike ja nuorekkaan väestön luonnollinen lisääntyminen ovat kasvattaneet viimeisten kymmenen vuoden aikana Helsingin seudun väestöä yli 150 000 hengellä.

Asunnot pieniä ja asunnottomia paljon

Helsingin seudun asunto-olot ovat keskimäärin muuta Suomea huonommat. Asunto-ongelmat korostuvat erityisesti pääkaupunkiseudulla. Sen sijaan kehysalueen asunto-olot ovat lähempänä muun Suomen keskimääräistä tasoa.

Helsingin seudun asuntojen keskikoko on noin 70 neliötä, mikä on kuusi neliötä vähemmän kuin Suomessa keskimäärin. Vaikka asuntokunnatkin ovat

pienempiä, niin henkilöä kohden seudun asukkailla on asuintilaa noin kaksi neliötä vähemmän kuin koko maassa. Asumisahtaus on luonnollisesti suurinta lapsiperheillä. Koko maan ahtaimmin asuvat nelihenket ja sitä suuremmat perheet löytyvätkin Helsingistä. Myös kokonaan asunnottomia on paljon ja heidän määränsä on lisääntymässä. Maan 10 000 asunnottomasta yli puolet oleskelee Helsingin seudulla.

Talotyypeissä ja hallintamuodoissa selkeät erot seudun osien välillä

Pääkaupunkiseudulla asutaan muuta maata yleisemmin kerrostaloissa, joita asuntokannasta on kolme neljäsosaa. Pientaloasuminen lisääntyy keskustasta laiduille mentäessä.

Helsingin seudun asuntojen varustetaso on keskimääräistä parempi, mutta siitä huolimatta kymmeniä tuhansia henkilöitä asuu hissittömissä kerrostaloasunnoissa. Tämä tulee olemaan väestön ikäännyessä yhä suurempi ongelma. Seudun kerrostalovaltaisissa lähiöissä asuu noin puoli miljoonaa henkilöä, mikä merkitsee samalla puolta maan kaikista lähiöasukkaista.

Kehyskuntien asuntokannasta yli 60 prosenttia on pientaloasuntoja. Tämä asumismuoto vastaa useiden kyselyjen mukaan enemmistön ja erityisesti lapsiperheiden asumistoiveita. Käytännössä pientaloasunnon saavuttaminen on selvästi vaikeampaa kuin muualla maassa. Toisaalta pääkaupunkiseudun kerrostaloasukkaiden asumisviihtyvyyttä koskevassa tutkimuksessa on selvä enemmistö pitänyt asumismuotoaan hyvänä tai tyydyttävänä.

Taulukko 1. Asuntoindikaattoreita Helsingin seudulta ja koko maasta.

	Pääkaupunki-seutu	Kehysalue	Helsingin seutu	Koko maa
Rak.kanta 2000, milj. k-m ²	66,7	15,3	82	364,9
- asuinrakennuksissa	40,4	10,4	50,9	232,7
Asuntokanta 2000	473 191	105 719	578 910	2 512 442
- kerrostaloasuntoja %	75,3	37,8	68,4	43,5
- pientaloasuntoja %	23,2	60,4	30	53,8
- omistusasuntoja %	47,2	63,1	50,1	58,1
Asuntokunnat 2001	454 707	102 297	557 004	2 329 343
- keskikoko, hlö/asunto	2,1	2,4	2,1	2,2
- lapsiperheitä %	56,2	61,9	57,4	57,5
As.väljyys 2000, h-m ² /hlö	32,8	34,8	33,2	35,3

Lähde: Tilastokeskus 2002

Omistusasuntoja on Helsingin seudun asuntokannasta puolet ja koko maassa 58 prosenttia. Ero on selkeä pääkaupunkiseudun ja kehysalueen välillä, jossa omistusasuntoja on selvästi koko maata enemmän. Sen sijaan vuokra-asuminen on maan yleisintä Helsingissä, jossa yli puolet (55 %) asuu vuokralla. Kaupungin vuokralaiset ovat asumismuotoonsa varsin tyytyväisiä. Hyvin tai erittäin hyvin viihtyviä oli kyselyssä 77 prosenttia.

Melua ja pitkiä työmatkoja

Melusta kärsitään seudulla yleisemmin kuin muissa maamme kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla oli vuonna 2000 yli 55 desibelin tieliikennemelun alueilla asuvia henkilöitä noin 225 000. Lisäksi raide- ja lentomelusta kärsiviä asukkaita on noin 23 000.

Pääkaupunkiseudun asukkaat liikkuvat arkisin keskimäärin 22 kilometriä. Tästä kevyen liikenteen osuus on vajaat kaksi kilometriä. Pääkaupunkiseudulle muualta töihin tulevia on päivittäin yli 100 000 henkilöä. Voidaankin todeta, että työmatkat Helsingin seudulla ovat määrällisesti ja ajallisesti pitemmät sekä kalliimmat kuin keskimäärin muualla maassa. Joukkoliikenteen käyttömahdollisuudet ovat säteittäisissä suunnissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla hyvät.

Ympäristön tila ilmanlaadun kannalta on pääkaupunkiseudulla hyvä tai tyydyttävä. Tämä johtuu siitä, että energiantuotannon ja teollisuuden päästöt ovat valtaosin hallinnassa. Samoin lyijytön bensiini sekä joukkoliikenteen suhteellisen hyvä osuus (40 % kaikista ajoneuvoliikennematkoista) auttavat ilmanlaadun hallinnassa.

Kireät ja eriytyvät vuokramarkkinat

Vuokra-asuntotilanne on Helsingin seudulla jatkuvasti kireä, mikä näkyy selkeästi koko maan mittavimmista julkisten vuokra-asuntojen hakijajonoista ja kalliista vuokrista. Asuntojen saamismahdollisuudet ovat maan huonoimmat ja jonotusajat pisimmät. Suurin puute on pienistä asunnoista, sillä hakijoiden selvä enemmistö on yksin asuvia tai lapsettomia ruokakuntia.

Määrällisestä vuokra-asuntopulasta huolimatta on viime aikoina havaittu uudenlaisia piirteitä vuokra-asuntomarkkinoilla:

- suurien asuntojen korkeat vuokrat vaikeuttavat asuntojen kysyntää vanhassa aravakannassa - mieluummin haetaan uusiin asuntoihin tai vapaille markkinoille, missä vuokrat eivät ole oleellisesti kalliimpia,

- varsinkin lähiöissä aravavuokra-asunnoista poismuutto omistusasuntoihin on lisääntynyt kun "parempi aines" muuttaa niistä pois. Tilalle muuttavat ovat aikaisempaa heikommien toimeentulevia,
- tarjotuista suurista vuokra-asunnosta kieltäytyjien joukko on kasvanut huolimatta aikaisempaa paremmasta asiakkaiden toiveiden huomioimisesta. Hylkäysperusteena voi olla myös tarjotun asunnon sijainti.

Segregaatio ja syrjäytyminen lisääntymässä

Segregaatio ja syrjäytyminen ovat menneen laman myötä lisääntyneet. Syyt tähän löytyvät vuokra-asuntotilanteen kiristymisestä, pitkittyneestä työttömyydestä ja epätoivottavan, turvattomuutta heikentävän käyttäytymisen lisääntymisestä. Taustalla on myös kiristynyt vuokra-asuntotilanne. Onneksi on kuitenkin voitu todeta, että huonous esiintyy vain pistemäisesti, talo- tai korttelikohtaisesti, ei vielä yleisesti kokonaisia alueita tai lähiöitä koskevana.

Pääkaupunkiseudulla on alkanut näkyä aikaisempaa enemmän merkkejä myöskin toisenlaisesta, hyväosaisten segregaatiosta. Paremmien toimeentulevat ihmiset eriytyvät omille alueilleen, joiden asunnot ovat ympäristöään selkeästi suurempia ja laadukkaampia ja joille on lisätty aitauksia sekä vartiointia.

Segregaation ehkäisemisessä kaavoitus- ja asuntoviranomaisten työllä on erittäin suuri merkitys. Selkeät asuntojen hallintasuhteeseen ja talotyyppiin liittyvät kriteerit suhteutettuna alueen väestöpohjaan ja palvelutasoon voivat parhaiten ehkäistä alueellista eriytymistä, ja näin ollen estää syrjäytyneitä kaupunginosia edes syntymästä.

Tärkeää mm. olisi, ettei sosiaalisen tuen tarvisijoita sijoitettaisi samoille alueille liian paljon. Tähän lääkkeenä on riittävä vuokra-asuntojen tarjonta erityisryhmille. Tarjontaa tulisi olla tasaisesti sekä uudessa että vanhassa asuntokannassa, mikä tukee parhaiten kaupunkilaisten yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Jokapäiväisellä tasolla segregaation torjuminen koskee kunnissa useita hallinnonaloja. Esimerkiksi sosiaaliviranomaisten tehtävänä olisi järjestää vaikeasti asutettavien ja heidän tarvitsemansa palvelut ilman liiallista "holhoamista". Vielä laajemmin segregaation ja syrjäytymisen ehkäisyä voidaan harjoittaa Helsingin kaupungin käyttämin keinoin ns. positiivisella diskriminaatiolla. Tämä

tarkoittaa sitä, että normaalia enemmän tukea annetaan niille alueille, jotka ovat suuremman tuen tarpeessa. Tukea on annettu mm. opetusviraston, sosiaaliviraston ja nuorisosiainkeskuksen varoista.

Kustannukset suurin asumisongelma

Pääkaupunkiseudulla ovat vanhojen asuntojen ja tonttien hinnat karkeasti ottaen kaksinkertaiset muuhun maahan verrattuna. Uusissa asunnoissa ero on pienempi, mutta kuitenkin tuntuva. Myös vuokrat ovat selvästi korkeammat kuin muualla maassa. Ero muuhun maahan on kasvanut nopeasti viime vuosina. Asuntomarkkina-alueen laajetessa myös kehysalueen asumiskustannukset ovat selkeässä nousussa.

Asumiskustannusten vaikutukset ovat monitahoiset. Yksilö- ja perhetasolla niistä kärsivät eniten vuokralaiset ja ensimmäistä asuntoa hankkivat ruokakunnat, joita ovat nuoret ja pienituloiset, erityisesti palveluammateissa ja lyhytaikaisissa työsuhteissa olevat henkilöt. Asumiskustannukset estävät ihmisiä myös saavuttamasta haluamaansa asumismuotoa ja asumisväljyyttä.

Elinkeinoelämälle kalliit asumiskustannukset ovat este halutun työvoiman rekrytoimisessa ja suurin syy seudulla maksettavalle korkeammalle palkkatasolle. Korkea hintataso on este maksukykyiselle asuntokysynnälle ja sitä myötä asetettujen asuntojen tuotantotavoitteiden toteutumiselle. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon jatkuminen riittämättömänä on koko seudun kehittymisen merkittävin este.

Yhteisvastuullisuudella asunto-ongelmien lieventämiseen

Helsingin seudulla on usean vuoden ajan pyritty lisäämään kuntien, valtion ja muiden toimijoiden välistä yhteisvastuullisuutta asuntopolitiikassa. Ydinkysymyksenä on, miten seudulle saataisiin riittävästi uusia ja aivan erityisesti kohtuuhintaisia asuntoja.

Konkreettisin yritys perustuu Lipposen toisen hallituksen ohjelmaan. Sen pohjalta hyväksyttiin kevätkesällä 2000 valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien yhteistoiminta-asiakirja. Yhteistoiminta-asiakirjan mukaan kuntien ja valtion yhteisenä tavoitteena on luoda tuotantoedellytykset noin 10 000 asunnon vuosittaiselle toteutumiselle. Osapuolten tavoitteena on lisäksi luoda edellytykset sille, että seudulla voidaan saavuttaa selvästi suurempikin, noin 13 000 asunnon tuotanto-

taso, joka perustuu arvioituun väestö- ja väljyyshkehitykseen. Valtio on omasta puolestaan valmis luomaan edellytykset 6 500 asunnon vuosittaiselle ARA-tuotannolle. Valtion lähtökohtana on edelleen, että kunnittaiset erot ARA-tuotannon osuudessa koko tuotannosta pienenevät nykyisestä. Mm. vuokra-asuntoja tulisi olla kaikkien kuntien tuotannossa noin kolmannes.

Varsinaisten tuotantoasioiden lisäksi asumisongelmien hoito edellyttää yhteistoiminta-asiakirjan mukaan toimenpiteitä, joilla lisätään asuntorakentamiseen käytettävissä olevan rakennuskelpoisen maan kaavoitusta ja tarjontaa, liikenneväylien ja peruspalveluiden rahoitusta.

Toimenpiteiden seuranta on järjestetty siten, että allekirjoittajaosapuolet kokoontuvat noin puolen vuoden välein ja asiat näille kokouksille kokoaa ja valmistelee ympäristöministeriön johdolla erityinen seurantasihteeristö. Myös YTV on mukana tuottamassa seurantamateriaalia asuntomarkkinoista, toteutuneesta asuntotuotannosta ja tuotannon lähiajan mahdollisuuksista. Instrumenttina tässä ovat lähinnä vuosittain laadittavat Helsingin seudun asuntoraportit.

Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan tekemiseen liittyy myös Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien asuntoasioista vastaavien viranomaisten yhteistyö, joka on keskittynyt lähinnä asukasvalintakysymyksiin. Kaupungeilla on yhteiset kunnallisten vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ja käytössään sama asukasvalintajärjestelmä. Myös arava- ja korkotukivuokra-asuntojen valvontaohjeet on hyväksytty yhteisesti noudatettaviksi ja valvontatoimenpiteitä on tehty yhdessä. Kaupungeilla on ollut jo pitkään yhteinen asumisoikeusasuntojen hakumenettely sekä asumisoikeusasuntoja koskeva tietojärjestelmä, jota parhaillaan ollaan yhteisesti uusimassa. Espoo, Helsinki ja Vantaa ovat 1.5.2001 aloittaneet vuokralaisten valintaa koskevan yhteistyön yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen kanssa. Yhteistyötä kaupungit tekevät myös pääkaupunkiseudun asuntotuotumuuden vähentämishjelman 2002-2005 puitteissa. Lisäksi ympäristöministeriön taloudellisen tuen turvin on valmisteltu eri osapuolien yhteistä asunnonhaun tiedonhallinta- ja raportointijärjestelmää (Astra), jota valtion ja kuntien yhteistoiminta-asiakirjassa edellytetään. Espoon, Helsingin ja Vantaan lisäksi tähän työhön ovat osallistuneet yleishyödylliset asuntoyhteisöt.

Keski-Uudenmaan kunnat Järvenpää, Kerava, Tuusula, Nurmijärvi ja Mäntsälä ovat parhaillaan tiivistämässä yhteistyötään ja laatimassa yhteis-

toiminta-asiakirjaa, jossa yhtenä tarkasteltavana aihealueena ovat asuntoasiat, erityisesti yritysten tarpeet asumiselle. Kehyskunnat ovat myös pitäneet yhteisen asunoseminaarin syksyllä 2002.

Uudenmaan liitto ja useat muut aluekehittämistahot ovat hyväksyneet syksyllä 2002 laaja-pohjaisena maakunnallisena yhteistyönä valmistellun Uudenmaan aluekehittämissopimuksen 2002–2006. Siinä on asumisen yhteistyöhankkeina

tarkoitus laatia mm. Asumisen seutustrategiat, Kasvusuuntaselvitys ja sen pohjalta edunvalvonnan toimenpideohjelma sekä Väestönkasvun skenaariotarkastelut ja selvitys Etelä-Suomen kasvun suunnista vuoteen 2030. Lisäksi on tarkoituksena hyvien käytäntöjen ja mallien kehittäminen paikallisiin tuotantoketjuihin, työsuhdeasuntoihin sekä kaupunkiudistukseen ja alueittaiseen perusparantamiseen.

2 ASUNTOTUOTANNON YLEISET KEHITYSNÄKYMÄT

Kansantalouden ja investointien kehitys vaihtelevaa

Suomen kansantalous kasvoi laman jälkeen kaudella 1994–2000 varsin nopeana, 3,5–5,7 prosenttia vuodessa. Kasvu hidastui vuonna 2001 maailmantalouden tilaa seuraten 0,7 prosenttiin, ja vuodelle 2002 ennakoitaan 1,5 prosentin kasvua. Vuonna 2003 bkt:n kasvuksi arvioidaan selvästi alle kolme prosenttia.

Helsingin seudun kasvu on ollut pitkällä aikavälillä selvästi muun Suomen kasvua nopeampaa. Ero muuhun maahan on kuitenkin supistunut ja vuonna 2001 kasvu oli prosentin verran. Vuoden 2002 ensimmäisellä neljänneksellä bkt aleni, mutta kasvoi taas keväällä parin prosentin tuntumaan. Ensimmäistä kertaa laman jälkeen koko Suomen kasvu ylitti Helsingin seudun.

Koko talonrakennustuotannon määrä (m^3) aleni vuonna 2001 5,7 prosenttia. Määrän arvioidaan putoavan vuonna 2002 vielä noin 2,5 prosenttia. Vuodelle 2003 volyymin ennustetaan nousevan 1,5 prosenttia. Korjausrakentamisessa sen sijaan kasvun ennakoitaan vuosina 2002–03 olevan neljä prosenttia.

Asuntotuotanto melko tasaista, Helsingin seudulla suunta aleneva

Valmistuneen asuntotuotannon määrä on pudonnut parina viime vuonna. Rakentaminen on painottunut yhä enemmän vapaarahoitteiseen tuotantoon. Vuonna 2001 valmistui koko maassa 30 600 asuntoa. Vuonna 2001 aloitettiin 27 000 asuntoa, joista valtion tukemana tuotantona 13 000 asuntoa (47 %). Aloittamisennuste vuodelle 2002 on 29 000 asuntoa, joista ARA-tuotantoa vain 8 000. Vuonna 2003 arvioidaan aloitettavan noin 30 000 asuntoa.

Vuonna 2001 Helsingin seudulla valmistui 10 520 asuntoa. Tästä pääkaupunkiseudulla valmistui 8 330 ja kehysalueella 2 190 asuntoa. Tuotanto on selvästi vähenemässä (-12 %), sillä aloituksia oli vuonna 2001 Helsingin seudulla 9 290 asuntoa (pääkaupunkiseudulla 7 410 ja kehysalueella 1 880). Aloitukset vuonna 2002 ovat vähentyneet edelleen. (Ks. taulukko 2 ja kuvat 1–2 - valmistuneen tuotannon luvut kunnittain ovat liite-*taulukossa 1*).

Asuntojen hinnat yhä nousussa

Vanhon kerrostaloasuntojen reaali hinnat nousivat vuoden 1995 puolivälistä vuoden 1999 loppuun. Sitten hinnat laskivat 2–3 prosenttia. Lähes pari vuotta hinnat sahasivat ylös ja alas. Vuoden 2002 kolmen ensimmäisen neljänneksen hinnat ovat nousseet nopeasti, koko maassa 6,6 prosenttia, pääkaupunkiseudulla noin 9 prosenttia ja kehyskunnissa 7,8 prosenttia.

Kerrostaloasunto maksoi pääkaupunkiseudulla kesäkuussa 2002 keskimäärin 2 071 euroa/ m^2 (12 322 mk/ m^2), kehysalueella 1 220 euroa/ m^2 ja muualla maassa 1 008 euroa/ m^2 . Laman pohjalla pääkaupunkiseudun ja muun maan hintaero oli noin 20 prosenttia, mutta nyt seudun hinnat ovat 55 prosenttia muuta maata korkeammat. Kuluttajahintoihin verrattut asuntojen reaali hinnat ovat 31 prosenttia korkeammalla kuin 30 vuoden reaali hintojen keskiarvo.

Hintojen nousun taustalla ovat matala korkotaso ja toisaalta korkeat vuokrat vapaarahoitteisissa asunnoissa, jotka ovat lisänneet omistusasuntojen kysyntää. Hintojen ennustetaan kuitenkin tasaantuvan tulevina vuosina varsinkin pääkaupunkiseudulla, mutta kehysalueella nousupaine jatkuu.

Vuokrien ero muuhun maahan kovassa kasvussa

Helsingin seudun ja etenkin pääkaupunkiseudun vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin muualla maassa. Vuoden 2002 keväällä nousua oli edellisvuoteen verrattuna pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisissa asunnoissa 5,2 prosenttia ja muualla maassa 2,8 prosenttia. Arava-asunnosakin vastaavat nousut olivat tuntuvia 4,8 % ja 3,6 %.

Tilastokeskuksen huhtikuussa 2002 keräämien tietojen mukaan oli kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra pääkaupunkiseudulla 10,90 euroa/ m^2 (64,90 mk/ m^2). Yksioissa erot olivat vielä suuremmat. Helsingin vuokrataso (11,40 e/ m^2) oli 56 prosenttia enemmän kuin muualla maassa. Kaikkein korkeimmat vuokrat olivat uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa, joissa pääkaupunkiseudun keskivuokra oli 11,90 euroa.

Aravavuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 7,9 euroa/m² ja muualla maassa 6,6 euroa. Uusissa arava-vuokra-asunnoissa vuokrat ovat merkittävästi korkeammat, pääkaupunkiseudulla 9,3 euroa/m² ja muualla maassa 7,7 euroa. Aravavuokrat ovat keskimäärin 27,5 prosenttia alempia kuin markkinavuokrat.

Kerrostalovoittoisesta tiiviin ja matalan suuntaan

Koko maassa pientalomuotoisten asuntojen osuus on viime vuodet ollut noin puolet koko tuotannosta. Helsingin seudulla matalan tuotannon osuus on hieman yli 40 prosenttia. Seudun sisäiset pientalo-osuudet olivat lähes päinvastaiset: pääkaupunkiseudulla 36 ja kehysalueella 68,5 prosenttia.

Asiaan pyritään saamaan muutosta kuntien ja valtion toimin mm. yhteistoiminta-asiakirjassa esitetyn tavoitteen mukaisesti. Kuntien kaavoituksessa pyritään eheyttämään ja tiivistämään olemassa olevia alueita sekä etsimään uusia tehokkaita ja laadukkaita pientalokohteita. Myös rakennuttajat ja rakennusliikkeet ovat heränneet asiaan. Toimintaa koordinoi ympäristöministeriö omassa tiivis-matala -projektissaan. Ajatuksena on tuottaa perinteisistä rivi- ja omakotialueista poikkeavia kaupunkimaisia kohteita. Näissä voisi toteutua suuria ja pieniä asuntoja sekä omistus- että vuokra-asuntoina. TIIMA-projektin tärkeä tehtävä on tuottaa informaatiota ja saattaa eri tahojen hankkeet ja tutkimukset tietoisiksi toisistaan sekä auttaa yhteistyöhön, joka koskee mm. kaupunkisuunnittelijoita, rakennusvalvontaviranomaisia, talotehtaita, rakennusliikkeitä, tutkijoita ja alan oppilaitoksia.

Tiiviitä ja matalia hankkeita on koko maassa suunnitteilla tai rakenteilla 40-50. Näistä noin puolet on Helsingin seudulla, jossa lähes kaikissa kunnissa on vireillä yksi tai useampia hankkeita.

ARA-tuotanto alle tavoitteiden

Vuonna 2001 valmistui valtion tukemaa tuotantoa (ARA-tuotantoa) koko maassa 12 100 asuntoa, mikä vastasi noin 40 prosenttia koko asuntotuotannosta. Helsingin seudulla ARA-tuotantoa valmistui noin 4 500 asuntoa vastaten reilua 40 prosenttia seudun koko tuotannosta. Vuokra-asuntojen osuus seudun koko asuntotuotannosta oli 29 prosenttia ja koko ARA-tuotannosta noin 70 prosenttia. Vuonna 2002 Helsingin seudulle pitäisi valmistua edellisen vuoden aloitusten mukaan arvioituna noin 5 800 uutta ARA-asuntoa (koko maahan 13 700 as.).

Vuonna 2002 tehtyjen osapäätösten ja kuntien myöntämien korkotukilainojen perusteella arvioidaan alkavaa ARA-tuotantoa tulevan koko maassa edellistä vuotta vähemmän, yhteensä noin 8 500 asuntoa (noin 4 900 aravaa ja 3 850 korkotukea). Myös Helsingin seudulla vuonna 2002 alkavan ARA-tuotannon määrä jää alhaiseksi. Lainapäätöksiä on tehty 3 600 asunnosta (aravaa 1 470 ja korkotukea 2 130).

Edellä mainitut tuotantoluvut jäävät selvästi alle yhteistyöasiakirjassa edellytetyn ARA-tuotannon tavoitteen, keskimäärin noin 6 500 asuntoa vuodessa. Sama näkyy myös hallintamuodoissa, joiden tavoitteena yhteistyöasiakirjan mukaan on toteuttaa koko tuotannosta valtion tukemana 50 prosenttia ja aravavuokratuotantona yksi kolmasosa. ARA:n käyttösuunnitelma olisi mahdollistanut Helsingin seudulle selvästi suuremman tuotannon. (Ks. taulukko 2 ja liitetaulukko 2)

ARA-tuotannon hakemukset vähentyneet selvästi

Koko maassa jätettiin vuodelle 2002 kuntien esittämiä ARA-uustuotantohakemuksia 15 500 asunnolle, mikä on 800 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2001. Helsingin seudulta lainahakemuksia tuli 4 800 asunnolle. Vuotta aiemmin hakemuksia oli 4 200 ja kaksi vuotta aiemmin 5 600.

Vuodelle 2003 hakemusten määrä tulee koko maassa ARA:n arvion mukaan jäämään 10 000-11 000 asuntoon, mikä merkitsee huomattavaa vähennystä edelliseen vuoteen. Tilanne on Helsingin seudulla samankaltainen. Vuodelle 2003 lainahakemuksia tuli yhteensä vain noin 3 500 eli hakemusten määrä laski reilun neljänneksen vuodelle 2002 haetuista lainoista. Hakemuksista vain reilu kymmenesosa koskee arava-asuntoja ja loput on korkotukiasuntoja. Vaikuttaa siltä, että jo aravavarauksen saaneita kohteita haetaan uudelleen korkotukihankkeina.

Pääsyy valtion tukeman tuotannon hakemusten vähenemiseen ovat epäedulliset aravalainahakemusten ohella kunnat ovat selvästi vähentäneet omaa ARA-tuotantoaan. Vanha 9 000-10 000 asunnon arava- ja korkotukilainavaraukset vaikuttaa myös osaltaan sekä hakemusten tarpeeseen että kiinnostukseen muutoksin. (Ks. taulukko 2 ja liitetaulukko 2)

ARA-tuotannon määrärahakehitys tasaista ja ottaa huomioon kasvuseudut

Valtion budjettiesityksessä vuodelle 2003 arvioidaan aloitettavan yhteensä 10 000 arava- ja korkotukilainoitettua asunnon rakentaminen, mikä on hieman enemmän kuin mitä on arvioitu rakennettavan tänä vuonna. Varoja käytetään myös 6 000 asunnon peruskorjaamiseen, mikä on suurin piirtein sama määrä kuin vuonna 2002.

Asuntotuotannon kokonaismäärän sijasta keskeistä on asuntotuotanto voimakkaan kysynnän alueilla. Tavoitteena on, että asunnoista aiempaa suurempi osa rakennetaan Helsingin seudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Perusteina lainojen jaossa on otettu huomioon alueiden erilaiset asuntomarkkinat. Näille alueille voidaan tehdä varsinaisten valtuusosoitusten lisäksi ehdollisia ennakkopäätöksiä vuosille 2003-2004.

Rakennustyövoiman saanti vaikeaa

Rakennusalan pitkään jatkunut työllisyyden kasvu kääntyi laskuun vuoden 2001 aikana. Vuoden 2002 alkupuolella rakennustoiminta työllisti koko maassa keskimäärin 143 000 henkilöä. Näistä runsaat 115 000 oli talonrakennuksessa. Rakennusalan työttömyysaste oli noin 10,1 prosenttia, eli noin 16 000 henkilöä.

Helsingin seutu työllistää työvoimasta noin neljänneksen, josta pääkaupunkiseudulla työskentelee

noin 22 000 henkilöä. Pääkaupunkiseudun rakennusyrittäjillä on ongelmia työvoiman saannissa. Työvoimaa virtaakin seudulle muualta, jopa Pohjois-Suomesta saakka. Sekä tilapäistä että pysyvää rekrytointia estää sopivien asuntojen puute. Työvoiman majoittaminen ja matkustuskustannukset lisäävät seudun rakennuskustannuksia.

Rakennuskustannusten kehitys maltillista

Viime vuosina rakennuskustannusten kohoaminen on ollut melko maltillista ja tasaista. Molempina vuosina 2000 ja 2001 rakennuskustannusindeksin vuosimuutos oli +2,9 prosenttia. Kustannukset jopa laskivat elokuussa 2002 edelliseen vuoteen verrattuna 2,8 prosenttia. Asuntorakentamisessa hinnat tosin nousivat 4,2 prosenttia. Aravatuotannossa kustannukset nousivat vuonna 2001 8 prosenttia, mutta tasaantuivat 1,6 prosenttiin vuonna 2002.

Vuonna 2002 rakennuskustannukset ovat käytännössä pysyneet ennallaan verrattuna viime vuoteen. Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos oli heinäkuussa 0,4 %. Myös ARA -tuotannossa kustannusten nousu on ollut maltillista, 1-2 prosentin luokkaa.

Arava- ja korkotukihankkeissa hintaeroa oli kesäkuussa 2002 pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä noin 160 euroa/m² eli noin 1000 mk/m².

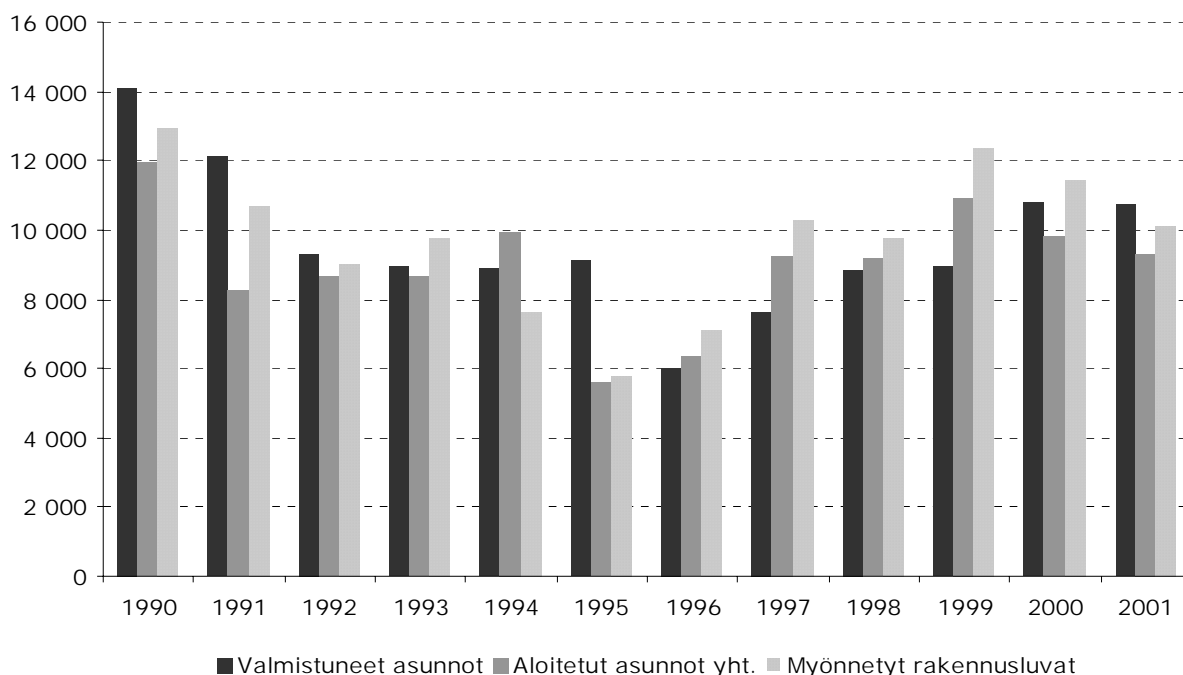
Taulukko 2. Asuntotuotantolukuja Helsingin seudulla, asuntoja kpl

	Pääkaupunki- seutu	Kehysalue	Helsingin seutu
Valmistuneet asunnot 2001	8 631	2 092	10 723
ARA-tuotanto 2001	3 199	791	3 990
Aloitettu tuotanto 2001	7 410	1 881	9 291
Myönnetty rakennusluvat 2001	7 700	2 389	10 089
ARA-lainapäätöksen saaneet 2002 ¹⁾	3 338	622	3 960
Aloitettu ARA-tuotanto 2001	5 020	785	5 805
Alkava ARA-tuotanto 2002 ²⁾	1 846	514	2 360
ARA-lainahakemukset 2001	2 899	1 329	4 228
ARA-lainahakemukset 2002	4 020	800	4 820
ARA-lainahakemukset 2003	3 000	500	3 500
Asunto-ohjelmat 2002 - 2007	8 333	2 188	10 521
- josta ARA-tuotantoa	4 036	765	4 800

¹⁾ Ison lainajaon (2.3.02) aravavaltuus- ja korkotukilainaisuus

²⁾ Tammi - syyskuu

Kuva 1. Helsingin seudulla vuosittain valmistuneet ja aloitetut asunnot sekä myönnetyt rakennusluvut 1990-2000, asuntoja kpl



Tonttivarantoja on - periaatteessa

Vuoden 2000 alussa pääkaupunkiseudun lainvoimaisissa asemakaavoissa oli yhteensä 6,5 miljoonaa kerrosneliötä rakennettavissa olevaa asuntonttivarantoa. Tilanne on suurin piirtein sama vuoden 2002 lopulla. Tarkistuksen alla olevissa yleiskaavoissa on lisäksi "vanhoja" varantoja arviolta noin 10-12 miljoonaa kerrosneliötä, mutta tarkistuksilla etsitään lisää uusia varantoja tulevaisuuden tarpeisiin.

Vahvistettujen asemakaavojen varannoista suurin osa eli 4,3 milj. k-m² oli pientalovarantoa. Puolet niistä oli tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla. Pientalotonttien varannot vastaavat nykyrakentamisen vauhdilla pääkaupunkiseudun noin kahden toista vuoden rakentamistarvetta, mutta ne rakentuvat yksityisestä maanomistuksesta johtuen erittäin hitaasti.

Kerrostalarakentamisen varannot olivat pääkaupunkiseudulla noin 2,2 milj. k-m². Tämä vastaa noin viiden vuoden rakentamistarvetta. Tontit ovat enimmäkseen rakennusliikkeiden omistuksessa tai kuntien jo rakentamiseen varaamia. ARA-tuotantoon sopivista tonteista on alituinen pula.

Kehysalueelta ei ole saatavissa rekisteripohjaista tietoa kaavoissa olevista valmiista rakennus-oikeuksista. Kuitenkin Uudenmaan liiton keräämien tietojen mukaan vuonna 2000 kehysalueen kunnissa (Sipoo ei mukana) oli asemakaavoissa

varantoja noin 3,3 milj. k-m². Yleiskaavojen varannoista on käytettävissä vain hajanaisia tietoja.

Ympäristöministeriön arkkitehti Juhani Kulovedellä teettämä, vuoden 2002 alussa valmistunut selvitys osoittaa, että yhteistoiminta-asiakirjassa koko seudulle esitettyä 13 000 asunnon vuosituotannon laskennallista tarvetta ei voida saavuttaa kuntien ohjelmoimien hankkeiden avulla kaudella 2005-2010. Selvityksen mukaan seudulle suunniteltujen suurten asuntotuotantokohteiden toteuttaminen vaatii erityisiä toimenpiteitä mm. joukkoliikenteen parantamisessa. Väestöpaineita tulisi purkaa myös Helsingin seudun ulkopuolelle. Asiaa selvitetään parhaillaan maakuntaliittojen piirissä.

ARA-tonttihinnoissa edelleen nousupaineita

Asuntojen voimakas kysyntä on muutamana viime vuotena heijastunut myös tonttimarkkinoilla kauppojen lukumäärän lisääntymisenä ja hintojen nopeana nousuna. Tilastollisesti edustavia aikasarjoja tonttien hinnoista on käytettävissä vain pientalotonttien osalta. Keskimääräisestä pientalotontista pääkaupunkiseudulla maksettiin vuonna 2002 nimellisesti yli kaksinkertainen hinta vuoden 1997 hintatasoon verrattuna. Helsingissä on keskiverto pientalotontista vuonna 2002 maksettu kerrosneliöltä 500-600 euroa, Espoossa reilut 400 ja Vantaalla vajaat 300 euroa. Kauniaisissa

maksetut hinnat ovat keskimäärin yli 700 euroa. Alueelliset vaihtelut ovat seudun eri osissa kuitenkin suuret. Suhteellisesti suurinta on hintojen nousu ollut hinnaltaan halvimmilla alueilla. Tonttihintojen nousu on ollut kehysalueella samankaltaista ja paikoitellen jopa nopeampaa kuin pääkaupunkiseudulla.

Vuodelle 2002 hyväksytyt tonttien enimmäishintoja nostettiin pääkaupunkiseudulla keskimäärin vajaat 10 prosenttia. Vuodelle 2003 enimmäishintoja esitetään nostettavaksi keskimäärin 6 prosentilla. Käyvien pientalotonttien hintojen nousu oli vuoden 2002 yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana noin 11 prosenttia.

Vuonna 2001 olivat hyväksytyt tonttikustannukset toteutuneessa aravatuotannossa pääkaupunkiseudulla 251 euroa asuineliömetriltä ja kehyskunnissa 137 euroa. Muualla maassa hinnat olivat 117 euroa.

Maa- ja tonttipolitiikka kitkaista

Valtion ja seudun kuntien yhteistoiminta-asiakirjassa edellytetään toimenpiteitä, joilla lisätään asuntorakentamiseen käytettävissä olevan rakennuskelpoisen maan tarjontaa. Kuntien odotetaan

terävöittävän maapolitiikkaansa ja käyttävän tehokkaasti lainsäädännöllisiä ja verotuksellisia keinoja. Valtio lupaa puolestaan edistää tiettyjen isompien alueiden toteutumista ja luovuttaa nimetyiltä alueilta omistamansa asemakaavoitetut tontit kunnille noudattaen ns. ARA-hintaa.

Merkkinä kuntien tehostuneesta maapolitiikasta on mainittava eräissä kunnissa laaditut uudet maa- ja tonttipoliittiset ohjelmat ja strategiat tai panostaminen aktiiviseen maanhankintaan (mm. Vantaalla, Tuusulassa ja Keravalla). Kuitenkin esimerkiksi sallittujen keinojen käyttö maanhankinnassa tai tehtyinä kehittämisaluesopimuksina on toistaiseksi ollut kovin varovaista. Sinänsä uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia kaavoituksen arvonnousua leikkaavia maankäytösopimuksia on tehty melko runsaasti (kehyskunnissa yli 30).

Valtio on luovuttanut suurimman osan yhteistoiminta-asiakirjan liitteessä mainituista asemakaavoitetuista maista. Neuvottelut hinnoista ovat eräissä tapauksissa olleet hankalia. Eniten ongelmia on raakamaa-alueilla, joissa Kapiteeli Oy edellyttää paremman hinnan saamiseksi kaavoitusta ennen kauppojen tekoa.

3 VÄESTÖN KEHITYS JA ASUNTOJEN TARVE

Helsingin seudun kasvuvauhti hiipumassa

Koko maan väestönkasvu on 1990-luvun alusta saakka keskittynyt selkeästi muutamaan kasvu-keskukseen. Helsingin, Oulun, Turun, Tampereen ja Jyväskylän seudut kasvavat vuosittain reilun prosentin ja vastaavasti muun maan väestönmuutos on puoli prosenttia miinuksella.

Helsingin seutu on ollut yksi nopeimmin kasvavia Euroopan metropolialueita. Seudun väestö kasvoi 1990-luvulla vuosittain keskimäärin 15 400 henkilöllä. Väestönmuutos oli sekä pääkaupunkiseudulla (12 800 henkilöä) että kehysalueella (2 600 henkilöä) puolentoista prosentin luokkaa. Kasvusta yli puolet on muuttovoittoa ja loput syntyvyyden enemmyyttä kuolleisiin nähden. Siirtolaisuus ulkomailta on merkinnyt viidennestä väestönkasvusta.

Vuonna 2001 Helsingin seutu kasvoi vielä 13 800 henkilöllä, mutta pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kasvussa tapahtui selkeä muutos. Pääkaupunkiseutu kasvoi 9 800:lla ja kehysalue 4 000 henkilöllä. Tiedot vuodelta 2002 ennakoivat muutoksen suunnan jatkuvan ja samalla väestökasvun hiljenevän entisestään pääkaupunkiseudulla. Syynä tähän on lähinnä se, että työllisyys on lievästi alentunut. Uutena piirteenä näyttää olevan myös se, että ulkomaalaisten sisään muutto oli samansuuruinen kuin suomenkielisten ulosmuutto.

Väestö kasvaa hitaammin, mutta arvioissa eroja

Helsingin seudun väestö kasvaa pitkällä aikavälillä useimmissa arvioissa suhteellisen ripeästi, joskin aikaisempaa kasvuvauhtia hitaammin. Kasvun merkittävin aiheuttaja on arvioitu työpaikkakasvu. Tämä puolestaan aiheuttaa muuttovoittoa sekä kotimaasta että ulkomailta. Myös keskimääräistä nuorempi väestö tuottaa luonnollista väestönkasvua muuta maata enemmän. Silti koko maan tapaan myös yli 65-vuotiaiden osuuden arvioidaan kasvavan reilusti.

Tilastokeskuksen vuonna 2001 julkaistussa väestöennusteessa Helsingin seudun kasvuksi ennustetaan 242 000 henkilöä. Tämä merkitsisi noin 9 700 henkilöä vuodessa. Pääkaupunkiseudun kas-

vu olisi 192 000 (7 700) ja kehysalueen 49 000 (2 000) henkilöä.

YTV:n hallituksen syyskuussa 2002 hyväksymän Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva PKS 2025 -luonnoksen mukaan olisi varauduttava siihen, että pääkaupunkiseudun kunnissa asuu vuonna 2025 1,17 milj. asukasta. Tämä merkitsisi kaudella 2001-2025 noin 8 500 henkilön eli 0,9 prosentin vuosittaista kasvua.

Uudenmaan liiton kasvuarvio vuodelle 2025 on YTV:n kanssa pääkaupunkiseudun osalta sama ja koko Helsingin seudun osalta 1,5 miljoonaa asukasta. Kehysalueen väestön (ml. Hyvinkää) arvioidaan olevan tuolloin 330 000 asukasta. Kehysalueen kasvu olisi vuosittain n. 3 400 henkilöä (1,4 %). Helsingin seudun 12 kunnan kasvu olisi siis vajaat 12 000 asukasta vuodessa (1,0 %). Vertailu Tilastokeskuksen ja YTV:n kehitystoimiston/Uudenmaan liiton arvioiden välillä on esitetty taulukossa 3. Kunnittainen YTV:n / UL:n arvio sekä eräitä vertailulukuja vertailulukuja on esitetty liitetäulukossa 3.

Taulukko 3. Helsingin seudun väestön kasvu- arvioiden vertailua vuoteen 2025 mennessä

	Pääkaupunkiseutu		Kehysalue	
	Kasvu yhteensä	Kasvu/vuosi	Kasvu yhteensä	Kasvu/vuosi
TK	192 000	7 700	49 000	2 000
YTV/UL	214 000	8 500	85 000	3 400

Espoon kaupungin palvelukeskuksen teettämässä, vuoden 2002 syksyllä valmistuneessa Espoon ja Helsingin seudun väestöennusteessa 2002-2030 päädytään eri vaihtoehtoisissa 7 500-11 000 henkilön keskimääräiseen vuosittaiseen väestökasvuun Helsingin seudulla.

Asuntokunnat pienenevät ja asumisväljyyden kasvu hidastuu

Asuntokuntien keskikoko on nykyisin pääkaupunkiseudulla vajaa 2,1 ja kehyskunnissa noin 2,4 henkilöä/asunto. Koko maassa luku on noin 2,2. Väestörakenteessa suurin muutos tulevaisuudessa on yhden hengen asuntokuntien määrän melkoinen kasvu. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuntokuntien keskikoon arvioidaan pienenevän noin 1,8 henkilöön vuoteen 2025 mennessä.

Asumisväljyyden kasvuvauhti hidastui 1990-luvulla merkittävästi aikaisemmista vuosikymmenistä. Kasvun arvioidaan hidastuvan vielä jatkossakin. Pääkaupunkiseudun asukkailla oli vuonna 2000 tilaa 32,8 huoneistoneliötä asukasta kohden, kehysalueella 34,8 ja koko maassa noin 35,3 m². Arvioiden mukaan vuoteen 2025 mennessä asumisväljyys kasvaa pääkaupunkiseudulla 39–40 neliöön/henkilö. Kehysalueella tulee olemaan suurempi asumisväljyys lähtötilanteesta ja pientalovaltaisemmasta tuotannosta johtuen.

Pakolaisten ja paluumuuttajien paine jatkuu

Suomessa asui vuoden 2002 alussa pysyvästi noin 98 600 ulkomaan kansalaista, mikä on noin 1,9 prosenttia maan väestöstä. Suomen kansalaisuuden sai vuonna 2001 noin 2 700 henkilöä. Vastavasti Suomen kansalaisia asuu ulkomailla noin 200 000.

Ulkomaalaisista noin puolet asuu Uudellamaalla. He keskittyvät erityisesti pääkaupunkiseudulle, jossa ulkomaalaisia on 42 800 (4,4 %). Kehyskunnissa vastaavat luvut ovat 3 600 ja 3,8 %.

Pakolaistaustaisia on ulkomaalaisista noin viidenes. Kaudella 1973–2000 Suomi otti vastaan noin 19 000 pakolaista. Näistä noin puolet asuu pääkaupunkiseudulla. Kunnat ovat asuttaneet kaudella 1994–2000 koko maassa noin 13 500 pakolaista yli 3 500 asuntoon. Vastaavat luvut pääkaupunkiseudulta ovat 3 600 asutettua pakolaista ja 1 200 asuntoa.

Inkeriläisiä paluumuuttajia on Suomen kunnissa noin 20 000 henkilöä, joista pääkaupunkiseudulla noin 9 000.

Asunnottomuus on muuttumassa vaikeammaksi Helsingissä

Valtion asuntorahaston kokoamien tietojen mukaan 1990-luvun myönteisen kehityksen jälkeen asunnottomien määrä on taas muutamana viime vuonna kääntynyt hitaaseen nousuun. Vuoden 2001 lopulla koko maassa oli perheet mukaan lukien runsaat 10 800 asunnottomia, joista perheitä noin 800.

Asunnottomien tilanne on vaikein pääkaupunkiseudulla, jossa vuoden 2001 lopussa oli koko maan asunnottomista noin 58 prosenttia, perheet mukaan lukien runsaat 6 500 henkilöä. Helsingissä asun-

nottomia oli 5 300 ja näistä perheitä 630. Kehysalueella kirjattiin asunnottomaksi vajaat 400 henkilöä. Asunnottomat ovat viime aikoina nuorentuneet ja naisistuneet. Uutena ryhmänä ovat tulleet mukaan maahanmuuttajat. Valtaosa asunnottomista on kuitenkin edelleen yksinäisiä miehiä.

Asunnottomista reilu puolet oli tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona, joskin heidän määränsä arvioidaan olevan todellisuudessa paljon suuremman. Asuntoloissa ja majoitusliikkeissä oli asunnottomista vajaa viidesosa ja loput olivat erilaisissa laitoksissa ym. Ulkona ja tilapäissuojissa oli asunnottomista noin kaksi prosenttia.

Asunnottomuus on muuttumassa yhä vaikeammaksi ongelmaksi, sillä normaaleja vuokra-asuntoja rakennetaan vähemmän ja asunnottomien ongelmat ovat monimutkaistuneet. Monet asunnottomat eivät kykene itsenäiseen vuokra-asumiseen, vaan tarvitsevat myös tuki- ja palveluasuntoja. Tuetun asumisen tarve on siis kasvussa.

Vuokra-asuntojen kysyntä suurinta pääkaupunkiseudulla

ARAN kunnista keräämiin tietoihin perustuen vuokra-asuntotilanne on hieman parantunut edellisestä vuodesta. Vuoden 2001 marraskuussa oli arava- ja korkotuettuihin vuokra-asuntoihin hakijaruokakuntia koko maassa lähes 112 200. Koko vuoden aikana aravajonoissa oli 212 200 hakijaruokakuntaa. Kysyntä kohdistuu voimakkaimmin pieniin asuntoihin. Tyhjiillään vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 4 200, mutta maan kuudella suurella kasvuseudulla näitä ei juuri ollut.

Koko Helsingin seudun vuokra-asuntojonoissa oli koko vuoden 2001 aikana 69 500 hakijaruokakuntaa. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen hakijoita oli 46 900 eli 42 prosenttia koko maan hakijoista. Koko vuoden aikana pääkaupunkiseudulla oli hakijoita jonoissa noin 58 150. Seudulla vain 17 prosenttia hakijoista sai asunnon ja vastavasti muualla maassa kasvuseutujen ulkopuolella 48 prosenttia. Erittäin kiireellisissä asunnontarpeessa oli pääkaupunkiseudun hakijoista 46 ja koko maassa 26 prosenttia.

Kehysalueella hakijoita oli koko vuoden aikana 11 300. Näistä asunnon sai joka neljäs.

Opiskelija-asuntomarkkinoilla kireää

Valtion lainoittamia opiskelija-asuntoja on koko maassa noin 32 000. Näistä Helsingin seudulla on noin 8 000.

Opiskelijan asunnon saanti riippuu pitkälti paikkakunnan vuokramarkkinatilanteesta. Opiskelija-asuntomarkkinoille on lisäksi ominaista vuotuinen kysynnän ja tarjonnan sykli, jossa syksyn kysyntähuippua seuraa tasaantuminen joulukuun mennessä ja kevättalvella alkava kysynnän väheneminen. Syksyn 2002 kysyntähuippua edusti Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOAS:n hakijajono, jossa oli noin 3 000 opiskelijaa. Tilanne on hieman aikaisempaa helpompi, sillä opiskelijat ovat saaneet asuntoja vapailta markkinoilta ja myöskin ostaneet asuntoja.

Opiskelija-asuntotuotannon suurimpana ongelmana ovat tontit. Kysyntä ja rakentamispaineet suuntautuvat voimakkaimmin Helsingin keskustaan, jossa tontteja on vähiten tarjolla.

Asumisoikeusasuntojen jonot kasvavat

Vuonna 1990 alkaneen asumisoikeustuotannon saldo oli vuonna 2002 noin 26 000 asuntoa. Tuotanto on keskittynyt lähinnä kasvukeskuksiin. Helsingin seudulla asunnoista on noin 53 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla oli noin 11 200 ja kehyskunnissa noin 2 350 asumisoikeusasuntoa.

ARAN kokoamien tietojen mukaan marraskuussa 2002 oli koko maassa 80 200 asumisoikeusasunnon hakijaruokakuntaa. Kasvua edelliseen vuoteen oli 16 prosenttia. Kaikista asumisoikeusasunnon hakijoista Helsingin seudulla oli kaksi kolmasosaa eli yhteensä 52 400 ruokakuntaa. Hakijoita pääkaupunkiseudulla oli 42 500 ja kehysalueella 9 900. Kysyntä kohdistuu suurimmaksi osaksi pieniin asuntoihin. Rekistereissä tiedetään kuitenkin olevan runsaasti ns. epäaktiivisia hakijoita ja ARA pyrkiikin vuoden 2002 lopulla selvittämään kyselyn avulla hakijoiden todelliset määrät.

Asumisoikeusasuntojen tuotanto on koko arava-tuotannon tapaan vaikeuksissa. Todellinen kiinnostus on hiipunut viimeisten parin vuoden aikana sekä hakijoiden että tuottajien taholla. Varsinkin suuret aso-asunnot eivät mene kaupaksi edes kehyskuntien keskustoissa, ja kunnissa joudutaan harkitsemaan niiden vuokrausta. Syynä ovat kalliit käyttövästikkeet, jotka ovat saaneet asukkaita luopumaan aso-asunnoistaan. Samalla summalla pystyy hoitamaan omistusasunnon korot ja lainojen lyhennykset.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tarve Oulun seudun väestön luokkaa

Kokonaisuutena tarkastellen Helsingin seudun asuntotilanne on edelleen kiristynyt. Väestön kasvun ja asuntotuotannon epäsuhta näkyy selvästi kuvassa 2. Ongelmat ovat kasvaneet erityisesti vuokratuotannon pienenemisen johdosta.

Vuonna 2001 oli Helsingin seudun julkisissa vuokra- ja asumisoikeusasuntojonoissa vaihtajat pois lukien hakijoita yli 127 000. Lisää vuokra-asuntotarvetta aiheutuu myös asunnottomista ja opiskelijoista. Vaikka hakijajonoissa tiedetään olevan päällekkäisyyttä, on toisaalta runsaasti henkilöitä, jotka eivät jonojen toivottomuuden tai muiden syiden vuoksi ole niihin edes ilmoittautuneet.

Jos ottaa huomioon, että hakijaruokakuntien keskimääräinen koko on arviolta vajaa puolitoista, niin kokonaisuudessaan valtion tukeman tuotannon hakijajonoissa oleva henkilömäärä on Helsingin seudulla noin 175 000. Tämä on yhtä suuri kuin maan nopeimmin kasvavan seudun, Oulun seudun koko väestömäärä.

Asuntojen laskennallinen tuotantotarve runsasta vuoteen 2025

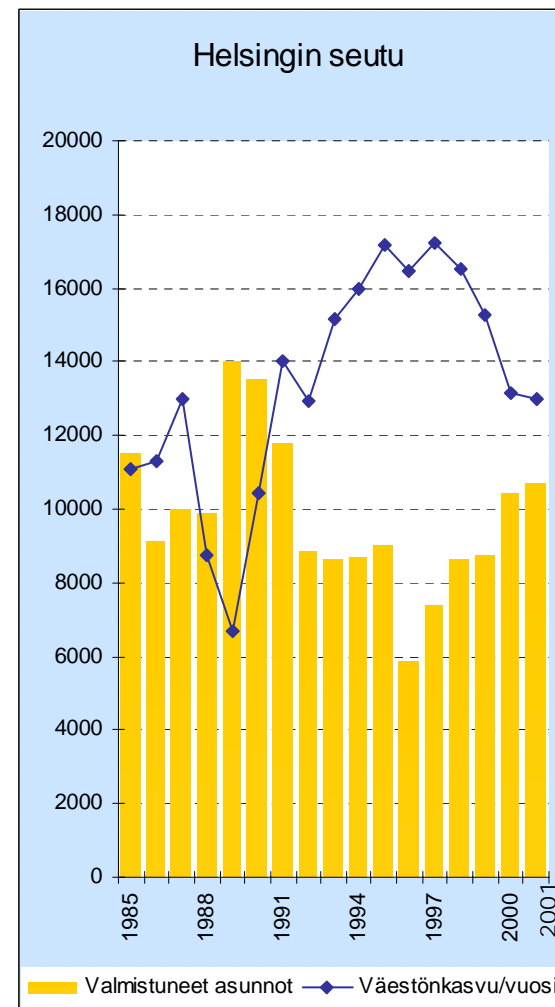
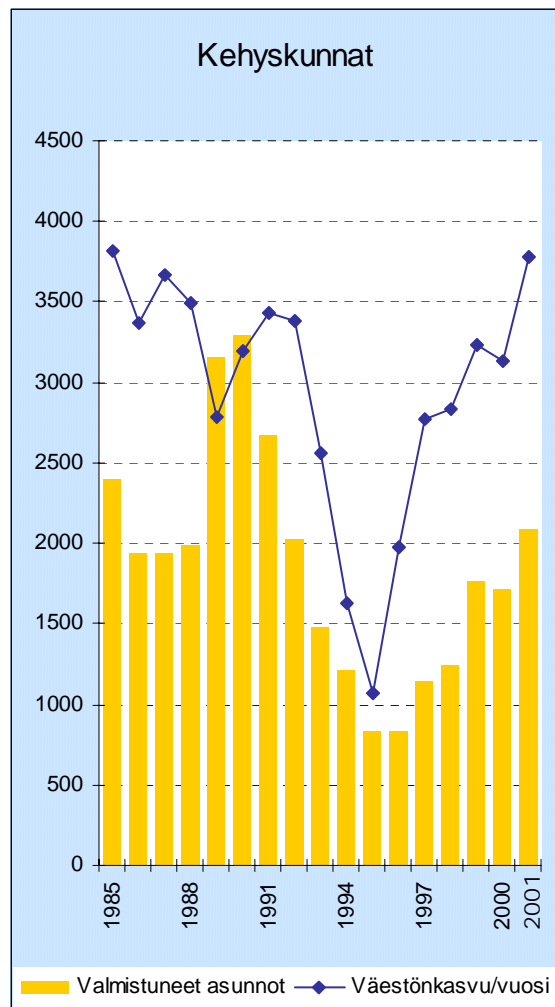
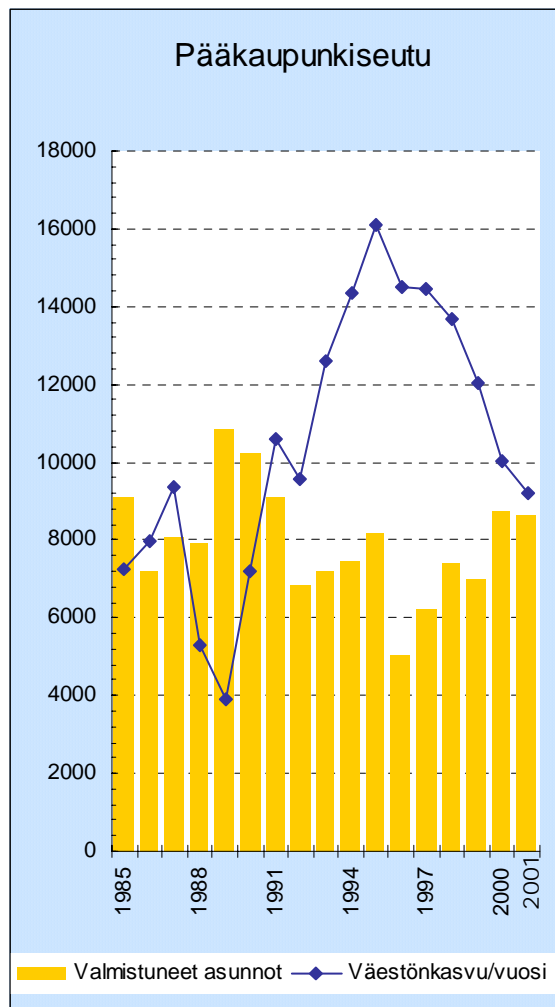
Vuonna 2001 Rakennusteollisuus RT arvioi koko maassa tarvittavan lähitulevaisuudessa 35–40 000 asuntoa vuodessa. Arvion taustana on asuntokuntien vuosittainen lisääntyminen 25–30 000:lla sekä 10–12 000 asunnon poistuma. Poistuma saattaa vielä nopeutua, kun muuttoliike tyhjentää asuntoja lähtöalueilla ja tuotantotarve keskittyy yhä harvemmille muuttovoittoalueille.

Helsingin seudun yhteistoimintasopimuksen taustaselvitysten (1999) mukaan kaudella 2000–2010 tulisi rakentaa vuosittain noin 13 200 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla tarve olisi noin 10 000 ja kehyskunnissa vastaavasti noin 3 000 asuntoa.

Myöskin Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva PKS 2025 -suunnitelman lausunnoilla olevassa luonnoksessa arvioidaan, että uusia asuntoja tarvittaisiin pääkaupunkiseudulla kaudella 2001–2025 keskimäärin vuosittain noin 10 000.

Uudenmaan liiton maakuntakaavaluonnoksessa arvioidaan Helsingin seudulla tarvittavan kaudella 2002–2025 noin 11 000 asuntoa. Tästä pääkaupunkiseudun osuus olisi noin 8 900 asuntoa ja kehyskuntien (pl. Sipoo) osuus noin 2 100 asuntoa vuodessa.

Kuva 2. Vuotuinen asuntotuotanto ja väestönkasvu Helsingin seudulla 1985-2001



4 OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

Asunto-ohjelmien rytmi ja luonne vaihtelevat

Asunto-ohjelmien laatiminen ei ole enää pitkään aikaan ollut pakollista, joskin aravalaisissa on säännös, jonka mukaan kunnan tulee antaa valtion asuntorahastolle tiedoksi mm. aravalainoituksen hoitamiseksi välttämättömät suunnitelmat. Näin ollen kukin kunta voi tarpeen mukaan laadittua erillisen asunto-ohjelman tai esimerkiksi vain liitteen talousarvioon. Myöskin tarkasteltava ajanjakso on vapaa. Asunto-ohjelman lisäksi tai sen sijasta eräät kunnat (Espoo, Nurmijärvi ja Vantaa) ovat laatineet ja hyväksyneet erillisiä asunstrategioita koko valtuustokautta varten. Järvenpäässä on samoissa kansissa sekä asunto-ohjelma että asuntopoliittinen strategia.

Tätä asuntoraporttia tehtäessä asuntoasiantuntijoilta kysyttiin Helsingin seudun kuntien nykyisiä käytäntöjä asunto-ohjelmien tms. laadinnassa. Vastaukset on koottu liitetaulukkoon 4.

Yhteenvedona kyselystä voidaan todeta, että noin puolet kunnista käsittelee asunto-ohjelmansa vuosittain. Joka toinen vuosi ohjelman hyväksyvät Järvenpää ja Vantaa. Helsingin nykyisenä rytminä on joka kolmas vuosi. Useimmissa kunnissa asunto-ohjelma on erillinen raporttinsa. Talousarvion liitteenä asunto-asiat käsitellään Nurmijärvellä ja Tuusulassa. Asunto-ohjelman hyväksyy useimmiten kaupungin valtuusto. Käsitteletasoa on Espoossa, Keravalla ja Kirkkonummella kunnanhallitus. Asunto-ohjelma on laadittu useimmiten viideksi vuodeksi, mutta lyhyempiäkin jaksoja esiintyy: Järvenpää ja Nurmijärvellä neljä vuotta sekä Keravalla kolme vuotta. Asunto-ohjelmoinnin ohjelmakausi vaihtelee kyselyssä saadussa materiaalissa vuosien 2001–2007 välillä.

Tuotannon määrä- ja jakaumatavoitteet ohjelmissa jokseenkin muuttumattomia

Helsingin seudun asunto-ohjelmista kerättyjen tietojen mukaan kuntien yhteenlaskettu tuotantotavoite kaudella 2001–2007 on vuosittain keskimäärin 10 500 asuntoa. Pääkaupunkiseudun kunnissa todennäköinen tuotantotasoo olisi 8 300 ja kehysalueella 2 200 asuntoa. Kokonaistuotannosta noin 3 000 asuntoa eli noin 28,5 prosenttia arvioivaan toteutettavan pientalomuotoisina. Pientalo-

tuotannon osuus pääkaupunkiseudulla on runsaat 23 prosenttia ja kehysalueella 49 prosenttia.

Vajaa puolet (45,6 %) Helsingin seudun kuntien asuntotuotannosta on ohjelmoitu toteutettavaksi valtion tukemana. Pääkaupunkiseudulla osuus on 48 prosenttia ja kehyskunnissa 35 prosenttia. Kunnittain vaihtelu on kuitenkin melko suurta: 14:sta 52:een prosenttiin. Tiedot ARA-tuotannon jakautumista aravalainoihin ja korkotukeen ovat hajanaiset. Suurimman osan ARA-tuotannosta arvioidaan kuitenkin toteutuvan aravalainoilla.

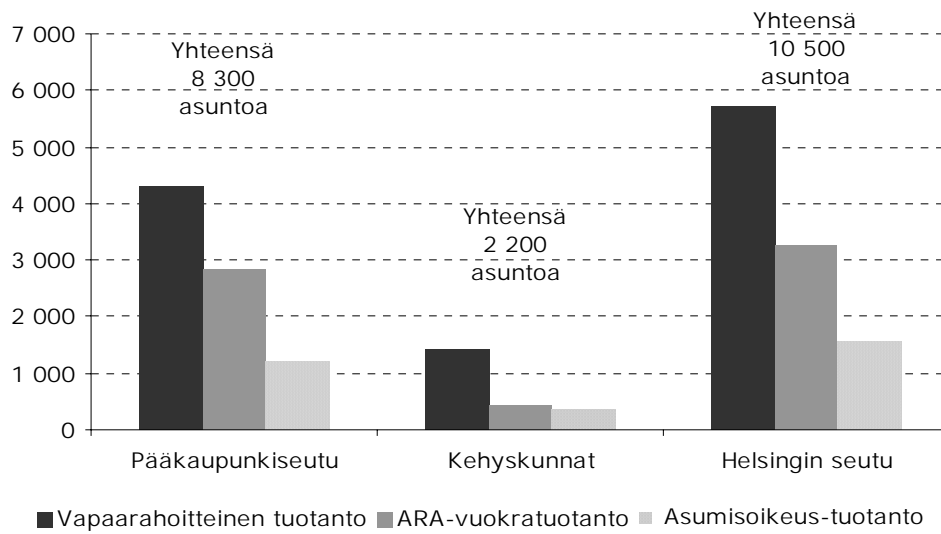
Helsingin seudun kuntien ARA-vuokratuotannon tavoite on keskimäärin 3 250 asuntoa/vuosi, joka vastaa 31 prosenttia koko tuotannosta. Pääkaupunkiseudun kunnissa ARA-vuokratuotannon osuus koko tuotannosta on 34 prosenttia ja kehyskunnissa 19 prosenttia.

Kunnallisen vuokratuotannon osuudet on määritelty lähinnä pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin seudun kunnissa tätä tuotantoa on ohjelmissa noin 1 725 asuntoa vastaten 21 prosenttia koko tuotannosta.

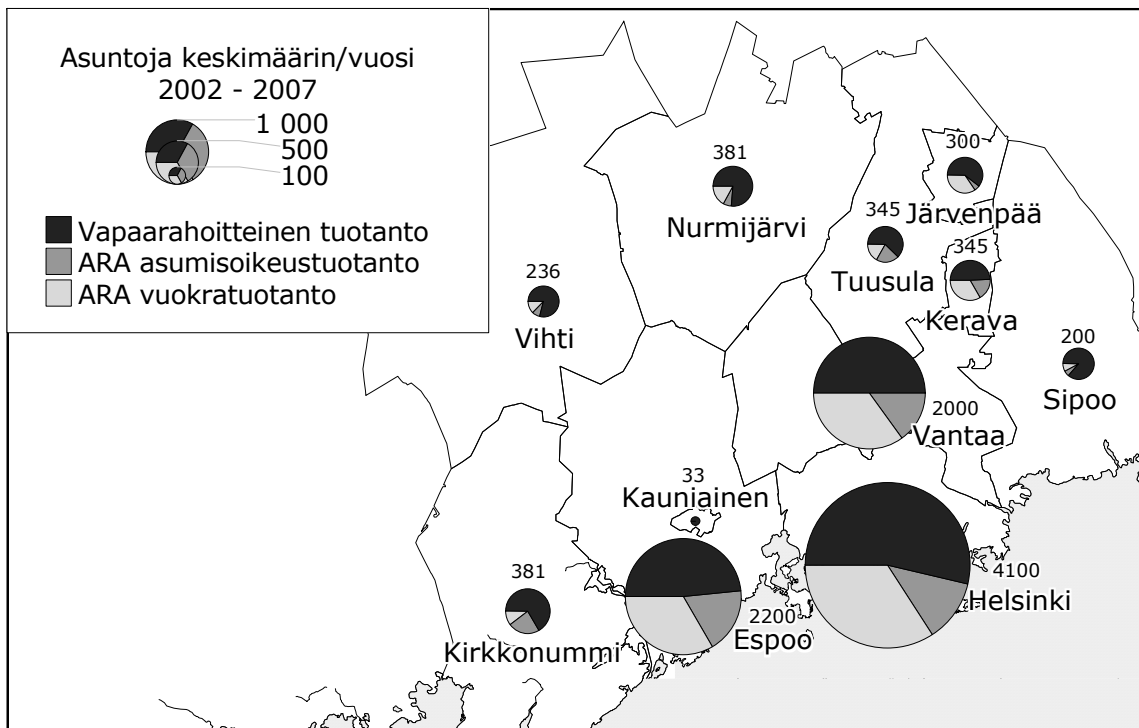
Asunto-ohjelmien tuotantotavoitteet on esitetty rahoitusmuodoittain kuvassa 3 ja 5 sekä kunnittain liitetaulukoissa 5 (asuntoja keskimäärin vuodessa) ja liitetaulukossa 6 (prosenttia). Tuotannon sijoittuminen kunnittain on esitetty kuvissa 4 (hallintamuoto) ja 5 (talotyyppi).

Verrattaessa uusimpia (v. 2002) asunto-ohjelmien tavoitteita kolmen vuotta sitten (v. 1999) voimassa olleisiin tavoitteisiin voidaan todeta, että erot eivät kokonaisuutena ole merkittävät. Tuotannon tavoitteet seudulla ovat jokseenkin samat, lisäksi on vain 70 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla tavoitteet ovat pudonneet kahdellasadalla ja mutta sen sijaan kehysalueella ne ovat nousseet 270:llä (+14 %). Valtion tukemassa tuotannossakaan erot kausien välillä eivät ole suuret, joskin toisensuuntaiset. ARA-tuotannon tavoitteet ovat nyt vajaat parisataa asuntoa pienemmät kuin kolme vuotta aiemmin. Tason lasku on tapahtunut pääkaupunkiseudun ohjelmissa (-5 %), kehysalueella tavoitteet ovat ennallaan. Myöskin ARA-vuokratuotannossa tavoitteet ovat eri ohjelmakausilla lähes entiset. Erojen olisi tullut tasoittua yhteistoiminta-asiakirjan mukaan sellaisiksi, että kaikissa kunnissa olisi vuokra-asuntotuotantoa ollut noin kolmannes.

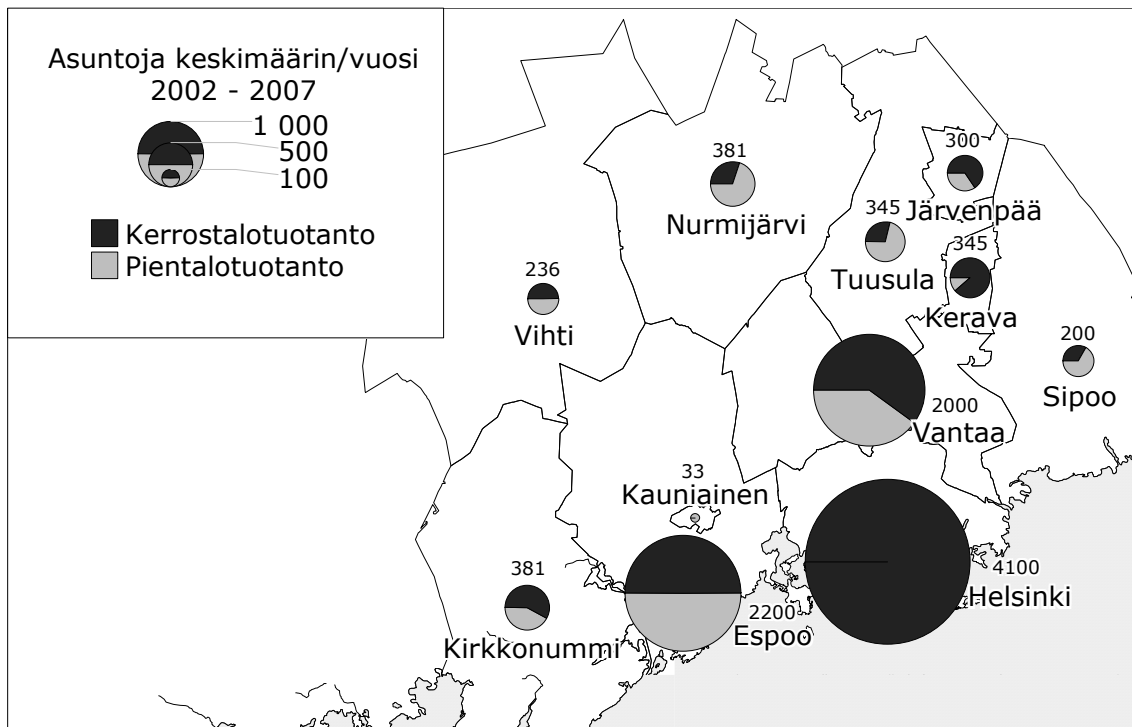
Kuva 3. Helsingin seudun kuntien ohjelmoitu asuntotuotanto kaudelle 2001-2007 (kpl keskimäärin vuodessa).



Kuva 4. Asuntotuotantotavoitteet kunnittain ja hallintamuodoittain Helsingin seudulla kaudella 2001-2007 (kpl)



Kuva 5. Asuntotuotantotavoitteet kunnittain ja talotyypeittäin Helsingin seudulla kaudella 2001-2007 (kpl)



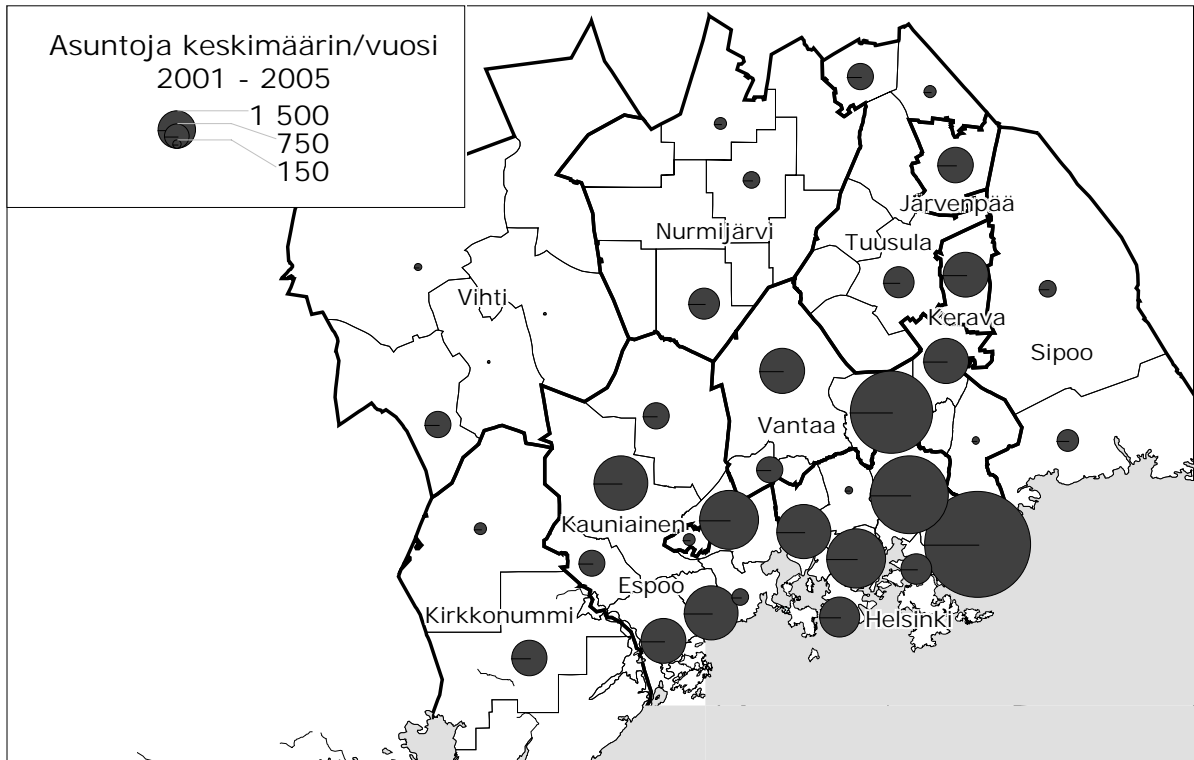
Asunto-ohjelmien toteutumismahdollisuuksista

Vuoden 2001 Helsingin seudun asuntoraporttiin tehtiin kuntien asiantuntijoille suunnattu kysely yhteistyöasiakirjassa edellytetyn tuotannon ja erityisesti kuntien asunto-ohjelmien toteutumisedellytyksistä kaudella 2001-2005. Vastaukset ilmaisevat pääosin edelleenkin ajankohtaiset kuntien asuntotuotannon mahdollisuudet kohteiden sijoittumisen ja tyyppin (suuruuden), kunnallistekniikan valmiuden, kaavavalmiuden ja rakennusoikeuden omistuksen suhteen. Yhteenveto vastauksista on seuraavassa. Kuvassa 6 on esitetty asuntotuotannon sijoittuminen kuntien suuralueille.

Pitkäaikainen kokemus on osoittanut, että ohjelmoitu tuotanto toteutuu yleensä vain 80-90 -prosenttisesti. Tällä tiedolla kyselyssä tarkasteltu keskimääräinen vuosittainen tuotantomäärä, 11 100 asuntoa, voi yltyä parhaimmillaan asunto-ohjelmien tasolle (10 300 asuntoa). Tuotannon toteutuminen lähivuosina on epävarmaa, sillä näköpiirissä on selviä merkkejä suhdannetaantumasta. Se leikkaa tunnetusti vapaarahoitteista tuotantoa, joka on viime vuosina ollut selvästi yli puolet koko seudun tuotannosta.

Enimmissä tarkastelluissa asioissa pääkaupunki-seudun ja kehyskuntien välinen ja myös kunnittainen vaihtelu on suurta tai melko suurta.

Kuva 6. Kauden 2001-2005 asuntotuotannon sijoittuminen suuralueittain Helsingin seudulla.



Helsingin poikkeuksellinen asema näkyy monissa tarkasteluissa, erityisesti maanomistuksessa ja kunnallisteknisessä valmiudessa. Nämä “skaal erot” haittaavat selvästi pyrkimistä tuotannon taseisuuteen ja erityisesti valtion tukeman tuotannon lisäämisedellytyksiä.

Kaavavalmius seudulla on tarkastellussa tuotannossa enintään tyydyttävä. Vaihtelu kunnittain on melko suurta. Toimenpiteet kaavoituksen nopeuttamiseksi sekä kuntien itsensä että valtion toimesta ovat tärkeitä.

Kunnallistekninen valmius on seudulla huono. Myös tässä asiassa kunnittain vaihtelu on suurta. Koska huono kunnallistekninen valmius on eräs

tärkeimmistä tuotannon lisäämisen esteistä, tulee valtion suunnittelema kunnallistekniikan rakentamisavustus enemmän kuin tarpeeseen.

Rakennusoikeuden omistajana kunta on vajaassa puolessa tarkastellusta tuotannosta, mitä voidaan pitää seudullisesti melko hyvänä. Kunnittainen vaihtelu on kuitenkin erittäin suurta. Niissä kunnissa, joissa kunnalla on vähän maata, tulisi maanhankintaan satsata merkittävästi nykyistä enemmän. Lisäksi tulisi käyttää uuden maankäyttö- ja rakennuslain sallimia keinoja yksityisten ja rakennuttajien maitten käyttöön saamiseksi kohtuuhintaiseen tuotantoon.

5 VALTION ASUNTOPOLIITTISIA TOIMENPITEITÄ

Toteutettuja toimenpiteitä

Edellisessä luvussa käsiteltiin lähiaikojen asuntotuotantoa lähinnä kuntien ohjelmien kannalta. Seuraavassa tarkastellaan pääasiassa yhteistoiminta-asiakirjaan sisältyviä kohtia, joiden tarkoituksena oli edistää tuotantotavoitteisiin pääsemistä lähinnä valtion vastuulla olevin toimin.

Hallitus päätti keväällä 2001 uudesta kunnallistekniikkaan annettavasta tukimuodosta. Tuen tarkoituksena on käynnistää tai aikaistaa sellaisten, vuosina 2002–2010 käynnistyvien tai rakennettavien uusien asuntoalueiden toteuttamista, joiden liikkeelle lähtö tai rakentaminen olisi muuten vaarassa siirtyä myöhemmäksi tai jäädä kokonaan toteutumatta. ARA jakoi avustukset seudun kunnille keväällä 2002. Avustusmäärä on yhteensä 14 miljoonaa euroa. Kaikkiaan avustuksen piirissä on 16 asuinaluetta, ja avustukset maksetaan vuosina 2002–2005. Alueille voidaan rakentaa noin 10 400 asuntoa, joista on ARA-tuotantoa noin 4 600 eli 44 prosenttia.

Keväällä 2002 yritettiin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa elvyttää laskemalla uusien aravalainojen korkoa. Uudistuksen jälkeenkin korkokanta jäi korkeammaksi kuin vapailla markkinoilla. Alennus ei koskenut vanhoja lainoja, vaikka tätä monelta taholta esitettiin. Johtopäätöksenä tästä yleishyödylliset yhteisöt ja kunnat ovat jäädyttäneet aravatuotantaan. Kilpailun lisäämiseksi on ympäristöministeriö laatinut lakiesityksen, jossa annettaisiin mm. rakennusliikkeille mahdollisuus perustaa yleishyödyllisiä yrityksiä ja rakennuttaa arava-asuntoja. Kumppaneina voisivat olla mm. vakuutusyhtiöt.

Valtakunnallisessa asunnottomuuden vähentämishjelman 2001–2005 mukaisesti hyväksyttiin lokakuussa 2002 vuokratalojen hankintalainoitusta noin 600 asunnon verran ainakin vuosille 2002–03. Asiaan liittyen pääkaupunkiseudun kunnat tekivät myös sopimuksen toimenpideohjelmasta asunnottomuuden vähentämiseksi. Kaupunkien on tarkoitus yhteistyössä eräiden muiden toimijoiden kanssa rakentaa ja hankkia vanhasta kannasta asunnottomille 1 000 asuntoa vuodessa neljän vuoden aikana. Ohjelman tavoitteista oli vireillä lokakuussa 2002 noin 80 prosenttia eli noin 3 250

asuntoa.

Kuntien kannalta yhteistoiminta-asiakirjan eräänä tärkeimpänä kohtana on pidetty sitä, että valtion omistama Kapiteeli Oy myy pysyväan sosiaaliseen asuntotuotantoon käytettävät tontit kunnille enintään ns. ARA-hinnalla. Asiakirjan liitteessä määriteltyjen kohteiden pääosan myyminen kunnille on sujunut kohtuullisesti, vaikka neuvottelut hinnoista eivät ole olleet helppoja. Vielä toteutumattomia suuria kauppoja ovat Helsingissä Hakuninmaan alueet, Keravalla eräät keskustan tontit, Vantaalla Kivistön alue sekä Järvenpäässä Lepolan alue.

Yhteistoiminta-asiakirjan pohjalta tehdyn sopimuksen mukainen yhteistyö kuntien ja yleishyödyllisten vuokra-asuntotuottajien asukasvalinnassa ei ole toiminut toivotulla tavalla. Asuntoa jonottaville eivät kelpaa yleishyödyllisten asunnot, joiden vuokria pidetään liian kalliina ja vakuuksia liian suurina. Lisäksi yleishyödyllisillä on tarjottavana lähinnä isompia asuntoja, mutta jonossa olevista kaksi kolmasosaa on yksinäisiä ruokakuntia.

Ympäristöministeriö on selvittänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kehittämisalueiden nimeämisestä saavutettavat hyödyt uusien asuntoalueiden toteutuksessa. Asialla on suuri merkitys etenkin peruspalveluinvestointien ja kunnallistekniikan valtionrahoituksen järjestämisessä. Yhtään tällaista aluetta ei ole toistaiseksi esitetty eikä nimetty Helsingin seudulta, muualla Suomessa alueita on nimetty muutamia. Vantaan kaupunki on esittänyt eräitä laajennuksia ja parannuksia lakiin. Esityksen mukaisesti kehittämisalueiksi tulisi uusien aluekokonaisuuksien ohella voida nimetä jo ennestään rakennettuja alueita, jotta yhdyskuntarakenne eheytyisi.

Valmisteilla olevia toimenpiteitä

Syksyn 2002 aikana vaatimukset aravatuotannon elvyttämiseksi ovat lisääntyneet ja asiaa on yhdistetty mm. tulopoliittisiin neuvotteluihin. Ympäristöministeriössä on laadittu uudentyyppisen aravalainan malli, joka olisi tasalyhenteinen ja jossa lyhentäminen käynnistyisi heti ja pääoma lyhentyisi tasaisesti koko laina-ajan. Uuden lainan korko sidottaisiin johonkin lauhkeasti heilahtelevaan korkoon.

Myöskään asumisoikeusasuntojen lainakorkoja ei ole alennettu. Asumisoikeusasuntokannan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi on tehty lakiesitys, jonka mukaan asumisoikeustaloja voidaan tulevaisuudessa rakentaa myös vapaarahoitteisina. Rahoituksesta voitaisiin esityksen mukaan kerätä enintään 30 prosenttia, kun vastaava osuus ARA-tuotannossa on 15 prosenttia. Asukasvalinta olisi vapaa varallisuus- ja tulorajoituksista. Muitakin asumisoikeusasuntojen ongelmia (päättösvallan lisääminen, omaksilunastamisoikeuden laajentaminen ym.) on vielä tarkoitus ratkoa ympäristöministeriön työryhmässä.

Hallitus antoi syksyllä 2002 lakiesityksen, jonka avulla kunnat voivat periä kaikilta suuremmilta maanomistajilta kehittämiskorvausta kaavoituksen

ja kunnallistekniikan rakentamisen tuottamasta maan arvonnoususta, mikäli kunta ei ole päässyt vapaaehtoisesti sopimukseen omistajan kanssa. Tällä uskotaan olevan suuri merkitys kasvuseutujen kohtuuhintaisen asuntotuotannon tonttipulan helpottamisessa.

Väestönkasvun ja asuntotuotannon lisäys vaatii kunnilta runsaasti myös ylimääräisiä investointeja ja käyttökustannuksia palveluiden järjestämiseen. Väestönkasvusta kunnille tulevia palvelurakenteen lisäkustannuksia koskevat valtion ja kuntien rahoituskysymykset luvattiin yhteistyöasiakirjassa ratkaista myöhemmin erikseen. Asiaa pohtii sisäministeri Korhosen johtama Pääkaupunkiseutu-neuvottelukunta.

6 YHTEISTOIMINTA-ASIAKIRJAN TOTEUTUMINEN KUNTIEN KANNALTA

Nykyisen hallituksen kauden päättyessä vuoden 2003 alkupuolella tehdään ympäristöministeriössä valtion ja Helsingin seudun yhteistoiminta-asiakirjan toteutumisesta seurantaraportti allekirjoittajaosapuolien käsittelyyn. Mm. tätä tarkoitusta varten kerättiin loppusyksyllä 2002 kuntien asuntoasiantuntijoille suunnatulla kyselyllä näkemyksiä asiakirjan toteutumisen vaikutuksista kuntien asuntotuotantoon ja sitä tukevaan toimintaan. Kysymykset ja vastausten yhteenvedot on esitetty seuraavassa.

1. Millainen vaikutus asuntopoliittikan yhteistoiminta-asiakirjalla (YTA) on ollut mielestänne kuntanne a) asuntopoliittikkaan, b) maa- ja tonttipoliittikkaan, c) kaavoituspoliittikkaan, d) muuhun, esim. kunnallistekniikan, palveluiden ja liikenteen edistämiseen? Mitkä vaikutukset ovat johtuneet YTA:sta, suhdanteista tai jostain muusta?

Vastauksissa näkemykset poikkeavat jonkin verran pääkaupunkiseudun ja kehysalueen osalta. Etenkin pääkaupunkiseudulla katsotaan, että yhteistoiminta-asiakirjalla on ollut kunnallista asuntopoliittikkaa tukeva vaikutus. Seudullinen näkökulma on tiedostettu aikaisempaa paremmin kaupunkien hallinnossa ja poliittisessa päätöksenteossa. Tästä osoituksena on asuntopoliittisten strategioiden laatiminen Espoossa, Järvenpäässä, Keravalla, Nurmijärvellä ja Vantaalla. Strategioissa on mm. YTA:n tavoitteet taustana kiinnitetty huomiota mm. asunnottomuuteen, hissittömyyteen, maapolitiikkaan ja seudulliseen yhteistoimintaan.

Sekä pääkaupunkiseudun kuntien välinen että kehyskuntien välinen yhteistyö on lisääntynyt jonkin verran prosessin ja siihen liittyneen tietojen vaihdannan seurauksena.

Pääkaupunkiseudun kuntien ja Keravan vastauksissa YTA:n todetaan tukeneen ja aktivoineen kuntien maa- ja tonttipoliittikkaa. Mm. Vantaa on panostanut aktiiviseen maanhankintaan. Valtion ja kuntien yhteistyön arvioidaan vilkastuneen eri maanomistajien yhteisten hankkeiden kehittämisessä. Kehyskunnissa ei YTA:n ole nähty vaikuttavan riittävästi valtion (Kapiteelin) toimiin, jotta maa-alueita olisi saatu ripeästi kunnille kohtuulliseen hintaan.

Kehyskuntien vastauksissa ei YTA:lla nähty olleen suuria vaikutuksia. Vaikutukset ovat enemmänkin henkisellä tasolla, jossa seudullisuutta on alettu ymmärtää hieman aikaisempaa paremmin. Valtion suunnalla pyrkimystä seudun toimien edistämiseen katsottiin olleen, mutta ei kuitenkaan riittävin tuloksin.

Kaavoitukseen ei YTA:lla ole suurempia vaikutuksia paitsi Keravalla, jossa kaavoituksen laatuun ja aikatauluihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavoitus on edennyt yleensä entisten tavoitteiden mukaan, joskin esim. Espoossa, Järvenpäässä ja Nurmijärvellä on nyt esiintynyt aikaisempaa selvempää pyrkimystä tiiviiden ja matalien alueiden kaavoitukseen. Pieniä asuntoja pyritään saamaan myös pientaloasuntoihin.

YTAn konkreettisin vaikutus on kunnallistekniikka-avustuksissa. Se mahdollistaa eräiden uusien alueiden suunniteltua aikaisemman aloittamisen. Avustusta myös palvelujen rahoittamiseen pidetään tärkeänä. Myöskin liikenteen edistämistä Pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (PLJ) tapaan kaivattiin kehysalueella kipeästi vuonna 2002 hyväksytyyn alueellisen liikennejärjestelmäsuunnitelman (Kehylin) pohjalta.

2. Miten arvioitte oman kuntanne/ koko seudun asuntotuotannon konkreettisia tuloksia YTA-kaudella? Kiinnittäköö huomiota kuitenkin tuotannon kokonaisuuteen, valtion tukemaan tuotantoon ja siinä erityisesti vuokra- tuotantoon sekä kunnan omaan tuotantoon. Ovatko jotkut asiat menneet YTA:n aikana huonompaan suuntaan?

Asuntotuotannon taso suhteessa kuntien omiin ja YTA-tavoitteisiin on ollut tarkastelukaudella vaihteleva. YTA-prosessilla ei kuitenkaan ole liiemmästi vaikutusta. Voimakkaimmin kasvavissa kunnissa (mm. Espoo ja Nurmijärvi) tavoitteisiin päästiin, mutta samalla kuitenkin katsottiin että suurin merkitys tähän on ollut alhaisella korkotasolla ja kuluttajien luottamuksella oman taloudellisen asemansa kehittämiseen. Suurimpana esteenä sosiaalisessa asuntotuotannossa ovat olleet aravaehdot, joiden vuoksi tilanne on huonontunut erityisesti yleishyödyllisten, mutta myös kuntien omassa tuotannossa.

Konkreettinen Helsingin seudun kokonaisvertailu tavoitteisiin ja toteutuneeseen tuotantoon käy ilmi taulukosta 2 ja kuvasta 2 sekä liitetaulukoista 1-2 ja 5-6. Näiden mukaan vuosina 2000 ja 2001 on Helsingin seudun kuntien yhteenlaskettu toteutunut tuotanto (10 400/v) on ylittänyt hieman asun- to-ohjelmien ja YTA-sopimuksen liitteessä ilma- istun lähivuosien todennäköisen tason, noin 10 000 asuntoa vuodessa. Valtion tukeman tuo- tannon toteutunut määrä on kuitenkin jäänyt kau- as tavoitteista, jotka olivat 6 500 asuntoa vuodes- sa.

Tuotannon aloitukset vuodelta 2001 (9 060 kpl) ja ennakkotiedot vuodelta 2002 (9 291 kpl) osoit- tavat, että tuotannon taso on laskemassa Helsingin seudulla. Tämä koskee erityisesti valtion tu- kemaa tuotantoa, jossa tuotanto on vähentynyt ja suorastaan romahtamassa tulevina vuosina.

Yhteenvetona voidaan todeta, että alkuvuosina 2000-2001 tuotanto on ollut kohtuullisen korke- alla tasolla, mutta ARA-tuotannon ja varsinkaan vuokratuotannon tavoitteisiin ei olla päästy. Tuo- tanto vuonna 2003 alenee ja todennäköisesti vielä lisää vuonna 2004. Yhteistoiminta-asiakirjassa ilmaistusta, väestökehitykseen pohjaavasta lasken- nallisesta tarpeesta (noin 13 000 as./v) ollaan erit- täin kaukana.

3. Onko yhteistoimintaprosessin toimenpiteillä pystytty mielestänne ratkomaan kuntanne asuntotuotantoon liittyviä ongelmia?

Vaikka YTA-prosessilla ei kunnallistekniikan avustuksen lisäksi ole ollut olennaisia vaikutuk- sia, niin se on sinänsä kiinnittänyt huomiota tär- keisiin asioihin. Suhdanteet vaikuttavat enemmän asuntotuotantoon kuin suunnitellut toimenpiteet.

7 TIIVISTELMÄ JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

Helsingin seudun asunto-olot ovat keskimäärin muuta maata huonommat. Asunnot ovat pienempiä, samoin asumisväljyys. Asuminen on sekä hintojen että vuokrien suhteen selkeästi kalliimpaa. Vallitseva talotyyppi on kerrostalo ja puolet asunnoista on vuokra-asuntoja. Seudun sisällä erot pääkaupunkiseudun ja kehysalueen kesken ovat kuitenkin suuret.

Helsingin seudun väestön kasvu jatkuu vielä pitkään, joskin hidastuen. Globalisoituvassa maailmassa työpaikat ja sitä myötä väestö pyrkivät keskittymään maan muutamille kasvuseuduilla, joista Helsingin seutu on Suomen selvä ykkönen. Kasvun kannalta yhä ratkaisevammaksi kysymykseksi näyttää muodostuvan asuntojen riittävyys ja hinta.

Väestön kasvu, ulkomaalaisten kasvava osuus ja asunnottomuus kärjistävät seudun asuntotilannetta, mikä näkyy vuokra- ja asumisoikeusasuntojen suurena kysyntänä. Julkisissa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen hakijajonoissa oli vuoden 2001 lopulla 127 000 hakijaruokakuntaa. Akuuttia asunnontarvetta on huomattavasti suuremmalla ihmismäärällä.

Asuntojen tuotantotarve jatkuu vähintään entisen suuruisena. Noin puolet tarvitaan väestön ja puolet asumisväljyyden kasvulle. Lähimmän kymmenen vuoden aikana arvioidaan tarvittavan vuosittain 11 000-13 000 uutta asuntoa, näistä pääkaupunkiseudulle noin 80 prosenttia.

Raportissa esitellään seudun kuntien asunto-ohjelmat, joita tehdään vaihtelevin rytmein ja käsittelyin. Vuosien 2001-2007 Helsingin seudun asunto-ohjelmien mukaan valmistuisi keskimäärin noin 10 400 asuntoa vuosittain, näistä pääkaupunkiseudulle 8 300 ja kehyskuntiin 2 200 asuntoa. Tuotannosta noin 45 % olisi

valtion tukemaa, 31 % vuokra-asuntoja ja 29 % pientalotuotantoa.

Tuotannon tavoitteet seudulla ovat jokseenkin samat kuin kolme vuotta sitten yhteistoiminta-asiakirjaa solmittaessa. Lisäystä on vain 70 asuntoa. ARA-tuotannon tavoitteet ovat tosin nyt vajaat parisataa asuntoa aikaisempaa pienemmät.

Tuotantotarpeen ja kuntien ohjelmien välinen ero on suuri kun ottaa huomioon, että ohjelmat eivät yleensä toteudu täysimääräisesti. Vaikka parin viime vuoden tuotanto on ollut asunto-ohjelmien mukaisella tasolla, niin väestön kasvuun nähden tuotanto on ollut riittämätöntä. Erityisesti valtion tukeman tuotannon näkyvät ovat jatkossa heikot. Suurimpana syynä tähän ovat aravalainojen ehdot, joihin kaivataan selkeitä parannuksia. Muita raportissa tarkemmin kartoitettuja asuntotuotannon ongelmia löytyy kuntien kaavavalmiudessa, kunnallisteknisessä valmiudessa ja maanomistuksessa, mikä näkyy tonttien hinnoissa ja erityisesti kohtuuhintaisten tonttien heikkona saatavuutena.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta-asiakirjan avulla ei ole kuntien asiantuntijoiden käsitysten mukaan saavutettu kovin merkittäviä tuloksia. Kuitenkin valtion ja kuntien yhteistyön arvioidaan vilkastuneen eri maanomistajien yhteisten hankkeiden kehittämisessä. Pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien välisen yhteistyön lisääntymistä ja pyrkimystä yhteisvastuullisempaan asuntopoliikkaan pidetään sinänsä hyvänä. Kiitosta saa seudun kunnille osoitettu kunnallistekniikkaavustus. Erityisen tarpeellisena ehtona väestön kasvupaineiden hoitamisessa ja asuntotuotannon lisäämisessä nähtäisiin valtion tuki peruspalvelujen toteuttamiseen.

LÄHTEITÄ

Arava- ja korkotukilainoitettujen kerros- ja rivitalojen tonttikustannukset vuonna 2001, ARAn selvityksiä 5/2002

Arava-asuntomarkkinat 2001. ARAn selvityksiä 3/2002

Asumisoikeusasunnot 1990-2001. ARAn selvityksiä 4/2002

Asunnottomat 2000. ARAn selvityksiä 6/2001

Asuntojen hinnat 2002, 2. neljännes. Tilastokeskus.

Asuntorakentaminen ja asuntomarkkinat. Seurantaraportti 2/2002. YM ja ARA

Espoon ja Helsingin seudun väestöennuste 2002-2030. Espoon kaupungin palvelukeskusten raportteja 4/2002

Helsingin Sanomat 25.9.2002, 27.9.2002, 30.9.2002, 3.10.2002, 26.10.2002

Helsingin seudun nykytila. YTV 2002

Helsingin seudun suunnat 3/2002. Helsingin tietokeskus 2002

Huovari Janne, Laakso Seppo, Luoto Jani, Pekkala Sari: Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 185. Helsinki 2002

Kvartti 2/2002. Helsingin tietokeskus

Korhonen Erkki. Asunnottomuus Helsingissä. Helsingin tietokeskus 2002.

Lankinen Markku: Positiivinen diskriminaatio - mitä se on? Helsingin tietokeskus 2001

Pakolaisten asuttaminen Suomessa 1994-2001. ARAn selvityksiä 7/2002

Pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämishjelma 2002-2005. Toimenpideohjelman väliraportti 22.10.2002

Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva PKS 2025 -luonnos. YTV 13.9.2002

Rakennuslehti 22.8.2002, 29.8.2002, 24.10.2002

Rakentamisen suhdanteet 2001:1. Rakennusteollisuuden keskusliitto

Segregaatio Vantaalla. Vantaan kaupungin tilasto ja tutkimus B 17:2002

Silvennoinen Heli, Hirvonen Jukka: Koti kerrostalossa. Ympäristöministeriö 2002

Taloudellinen katsaus 9/02, Valtiovarainministeriö

Tietoaika 8/02, Tilastokeskus

Tilastoja valtion asuntorahaston lainoitus- ja tukitoiminnasta 1990-2001. ARA 26.6.2002

Ulkomaalaisviraston vuosikertomus 2002

Valtion talousarvioesitys 2003 ja sen liite Valtiovarainministeriön talouskatsaus

Vantaan Sanomat 27.10.02

Väestön kehitys- ja asuntomarkkinatietoja. ARA 14.2.2002

Internet-lähteitä:

Elinkeinoelämän tutkimuslaitos
<http://www.etla.fi/finnish/main/news/news20020905133855.pdf>

RakennusteollisuusRT
<http://www.rakennusteollisuusrt.fi/>

Suomen opiskelija-asunnot
<http://www.soa.fi/>

Tilastokeskus
http://www.stat.fi/tk/tp_tied/tiedotteet/v2002/193raks.html

Valtion asuntorahasto
<http://www.ara.fi/>

Ympäristöministeriö
<http://www.ymparisto.fi/arauusi/asunmark/asunomarkkinoilla%5Fajankohtaista.htm>
ja
<http://www.vyh.fi/aluekayt/tiivisma/index.htm>

LIITETAULUKKO 1.
VUOSITTAIN VALMISTUNEET ASUNNOT, ASUNTOTUOTANNON
ALOITUKSET JA RAKENNUSLUVAT HELSINGIN SEUDULLA 1990 - 2001

PÄÄKAUPUNKISEUTU	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
Myönnetyt rakennusluvut											
- asuntoja yhteensä	7 700	9 057	9 836	7 646	8 635	5 764	4 827	6 794	8 264	7 288	7 35
Aloitettut asunnot yht.	7 410	7 674	8 739	7 317	7 976	5 117	4 788	8 740	7 373	6 725	5 94
Valmistuneet asunnot	8 631	8 728	6 975	7 421	6 221	5 049	8 177	7 452	7 178	6 841	9 11
KEHYSKUNNAT	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
Myönnetyt rakennusluvut											
- asuntoja yhteensä	2 389	2 399	2 497	2 115	1 621	1 336	974	851	1 493	1 696	3 34
Aloitettut asunnot yht.	1 881	2 165	2 160	1 887	1 290	1 258	836	1 192	1 320	1 930	2 34
Valmistuneet asunnot	2092 ¹⁾	2 045	1 969	1 440	1 427	949	939	1 426	1 757	2 435	2 99
HELSINGIN SEUTU	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
Myönnetyt rakennusluvut											
- asuntoja yhteensä	10 089	11 456	12 333	9 761	10 256	7 100	5 801	7 645	9 757	8 984	10 70
Aloitettut asunnot yht.	9 291	9 839	10 899	9 204	9 266	6 375	5 624	9 932	8 693	8 655	8 28
Valmistuneet asunnot	10723 ¹⁾	10 773	8 944	8 861	7 648	5 998	9 116	8 878	8 935	9 276	12 10

¹⁾ Hyvinkää puuttuu näistä summista.

Lähde: Tilastokeskus 2002, valmistuneet asunnot 2001

LIITETAULUKKO 2.**ARA -TUOTANNON ALOITUKSET 1995 - 2002 HELSINGIN SEUDULLA JA KOKO MAASSA**

	1995-1999 keskimäärin			2000			2001			2002 tammi-syyskuu		
	Arava	Korkotuki	Yhteensä	Arava	Korkotuki	Yhteensä	Arava	Korkotuki	Yhteensä	Arava	Korkotuki	Yhteensä
Espoo	626	715	1 341	726	227	953	1 049	251	1 300	202	502	
Helsinki	1 344	1 211	2 555	1 285	354	1 639	2 214	356	2 570	198	251	
Vantaa	408	457	865	525	82	607	694	456	1 150	211	482	
Kauniainen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
YTV-alue	2 377	2 383	4 760	2 536	663	3 199	3 957	1 063	5 020	611	1 235	1
Järvenpää	48	52	100	65	2	67	45	3	48	53	37	
Kerava	66	43	109	149	117	266	203	26	229	112	80	
Kirkkonummi	12	22	34	45	76	121	135	3	138	42	32	
Nurmijärvi	38	16	54	113	10	123	35	48	83	82	26	
Sipoo	20	14	34	0	5	5	27	1	28	0	4	
Tuusula	69	41	110	139	23	162	122	43	165	21	0	
Vihti	16	14	29	41	6	47	40	54	94	19	6	
Kehyskunnat	269	202	471	552	239	791	607	178	785	329	185	
Helsingin seutu	2 646	2 585	5 231	3 088	902	3 990	4 564	1 241	5 805	940	1 420	2
Koko maa	7 992	7 683	15 675	6 929	3 656	10 585	8 986	4 673	13 659	3 162	2 789	5

Lähde: Valtion asuntorahasta 2002

LIITETAULUKKO 3.
VUOSITTAIN VALMISTUNEET ASUNNOT, ASUNTOTUOTANNON
ALOITUKSET JA RAKENNUSLUVAT HELSINGIN SEUDULLA 1990 - 2001

VÄESTÖ (vuoden lopussa)

	Nykytila ¹		Seudulliset kasvuarviot v. 2005-25 ² + Sipoo ³				Kasvun haarukka			Kasvu kaudella 200	
	1999	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2025 min	2025 max	abs.	kes
ESPOO	209 700	213 300	232 100	251 600	271 800	288 000	300 000	270 000	330 000	86 700	
HELSINKI	551 100	555 500	568 100	583 300	597 300	609 800	620 000	560 000	650 000	64 500	
VANTAA	176 400	178 500	187 400	200 000	216 000	230 000	240 000	216 000	264 000	61 500	
KAUNIAINEN	8 500	8 500	8 800	9 100	9 400	9 800	10 000	9 000	11 000	1 500	
YHTEENSÄ	945 700	955 800	996 400	1 044 000	1 094 500	1 137 600	1 170 000	1 055 000	1 255 000	214 200	
								= 4 000/v	=13 000/v	= 8 500/v	
HYVINKÄÄ	42 300	42 500	44 400	46 200	48 400	50 400	51 400	46 000	56 300	8 900	
JÄRVENPÄÄ	35 500	35 900	38 800	41 100	43 400	45 100	45 900	41 300	50 500	10 000	
KERAVA	30 100	30 300	33 200	36 100	38 200	39 900	40 800	36 700	45 000	10 500	
KIRKKONUMMI	29 300	29 700	32 500	35 600	39 000	42 800	46 300	42 000	51 200	16 600	
NURMIJÄRVI	32 300	33 100	36 000	38 700	40 900	42 800	44 400	39 600	48 400	11 300	
TUUSULA	31 200	32 000	34 600	37 400	40 400	43 100	44 900	40 400	49 600	12 900	
VIHTI	23 600	23 900	25 400	27 000	28 400	29 300	30 000	27 000	34 000	6 100	
SIPOO ³	17 200	17 500	19 300	21 200	22 500	25 000	26 300	24 000	30 000	8 800	
MUU HELSINGIN SEUTU	241 500	244 900	264 200	283 300	301 200	318 400	330 000	297 000	365 000	85 100	
								=2 000/v	=3 700/v	=3 400/v	
HELSINGIN SEUTU	1 187 200	1 200 700	1 260 600	1 327 300	1 395 700	1 456 000	1 500 000	1 352 000	1 620 000	299 300	
								=6 000/v	=16 700/v	= n.12 000 asuk/v	

¹ Tilastokeskus (31.12.), luvut esitetty sadoiksi pyöristettyinä

² Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2025 luonnos 4.1.2002. YTV:n ja UL:n kesken sovittu yhtenäisistä luvuista v. 2025

³ Sipoon luvut Itä-Uudenmaan liiton arvio v. 2005, 2010 ja 2020, muut YTV:ssä tehtyjä arvioita

⁴ Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva 2020 -työn arvio (ja Uudenmaan liiton vanha väestösuunnite); ilman Sipoota

LIITETAULUKKO 4.
ASUNTO-OHJELMOINNIN LUONNE HELSINGIN SEUDUN KUNNINISSA

	Rytmi					Luonne				Päätös-		Jakso vuosina (esim. 3, 5, 6... vuotta)	Uusin ohjelma- kausi (esim. 2000 - 04)	Päätös- ajankohta (kk/vuosi)
	vuosittain	joka 2. vuosi	joka 3. vuosi	epäsäännöllinen	ei tehdä ollenkaan	erillinen	TA:n liite	ennuste	muu	Kvsto	Khs			
Pääkaupunkiseutu														
Helsinki			x			x				x		5 v	2001-2005	6/2000
Espoo	x ¹⁾					x					x	5 v	2001-2005	12/2000
Vantaa		x							x ²⁾	x		5 v	2003-2007	12/2002
Kauniainen				x		x				x		5 v	2002-2006	2/2002
Kehyskunnat														
Järvenpää		x				x				x		4 v	2002-2005	9/2002
Kerava	x					x					x	3 v	2001-2003	11/2000
Kirkkonummi	x					x					x	5 v	2002-2006	12/2001
Nurmijärvi	x						x ³⁾			x		3 v	2003-2005	11/2002
Sipoo					x ⁴⁾	x				x		4 v		/
Tuusula	x						x			x		5 v	2002-2006	11/2001
Vihti					x ⁵⁾	x				x		5 v	2003-2007	12/2002

Lähde: Helsingin seudun kunnat 2002, YTV

¹⁾ Espoo

Vuoden 2002-2006 ohjelmaa ei tehty vaan tuotettiin asuntopoliittinen strategia, joka hyväksyttiin 14.5.2002 kv:ssa. Nyt on tekeillä asunto-ohjelma 2003-2007, joka on tarkoitus hyväksyä kh:ssa syksyllä.

²⁾ Vantaa

Asuntostrategia laaditaan kahden vuoden välein ja siihen liitetään asunto- ja palvelurakentamishjelma.

³⁾ Nurmijärvi

Asunto-ohjelmoinnista laaditaan suppea liite vuosittain ja laajempi asumisen strategiat n. kerran valtuusto kaudessa.

⁴⁾ Sipoo

Asuntosihteerin aikoinaan laatitut asunto-ohjelmaluonnoksen vuosille 2000-2004. Luonnoksesta ei ole tehty poliittista Vuoden 2001 jälkeen Sipoossa ei ole ollut vakituista asuntosihteerä.

⁵⁾ Vihti

Asunto-ohjelma tekeillä. Ohjelmaa päivitetään vähintään valtuustokausittain, ei vielä päätöstä.

LIITETAULUKKO 5.
KUNTIEN ASUNTO-OHJELMIEN TAVOITTEET HELSINGIN SEUDULLA 2002-
(kpl keskimäärin vuodessa)

	Asunto- tuotanto yhteensä	ARA- tuotanto yhteensä	ARA- vuokratuotanto yhteensä	ARA- as.oikeus- tuotanto	Kunnallinen vuokra- tuotanto	Aravat yhteensä	Korkotuet yhteensä	Pientalo- tuotanto yhteensä
Helsinki	4 100	1 900	1 400	500	950	1)	1)	1)
Espoo	2 200	1 135	735	400	425 ¹⁾	2)	2)	1100
Vantaa	2 000	1000 ¹⁾	700	300	350	2)	2)	800
Kauniainen	33	0	0	0	1)	0	0	33
PÄÄKAUPUNKISEUTU	8 333	4 035	2 835	1 200	1 725	..	..	1 933
Järvenpää	300	120 ¹⁾	102	15	2)	3)	3)	103
Kerava	345	175	115	60	0	175	0	40
Kirkkonummi	381	127	40	87	20 - 30	0	0	160
Nurmijärvi	381	110 ¹⁾	61	24	33	95	15	266
Sipoo	200	28	16	12	0	28	0	133
Tuusula	345	155	52	63	0	115	40 ¹⁾	245
Vihti	236	50	30	20	0	30	20	119
KEHYSKUNNAT	2 188	765	416	281	..	..	..	1 066
HELSINGIN SEUTU	10 521	4 800	3 251	1 481	..	..	..	2 999

Lähde: Helsingin seudun kunnat 2002, YTV

LIITETAULUKKO 6

KUNTIEN ASUNTO-OHJELMIEN TAVOITTEET HELSINGIN SEUDULLA 2002

- (% keskimäärin vuodessa)

	Asunto- tuotanto yhteensä	ARA-tuotanto yht.		ARA-vuokratuotanto		ARA-as.oikeus-tuotanto		Kunnallinen vuokra- tuotanto % koko tuotannosta	Pientalotuo	
		% koko asunto- tuotannosta	% ARA- tuotannosta	% koko ARA- tuotannosta	% ARA-vuokra- tuotannosta	% koko ARA- tuotannosta	% ARA as.oikeus- tuotannosta		% koko asunto- tuotannosta	% Pientalotuo
Helsinki	39,0	46,3	39,6	73,7	43,1	26,3	33,8	23,2	..	
Espoo	20,9	51,6	23,6	64,8	22,6	35,2	27,0	19,3	50,0	
Vantaa	19,0	50,0	20,8	70,0	21,5	30,0	20,3	17,5	40,0	
Kauniainen	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	..	100,0	
PÄÄKAUPUNKISEUTU	79,2	48,4	84,1	70,3	87,2	29,7	81,0	20,7	23,2	
Järvenpää	2,9	40,0	2,5	85,0	3,1	12,5	1,0	..	34,3	
Kerava	3,3	50,7	3,6	65,7	3,5	34,3	4,1	0,0	11,6	
Kirkkonummi	3,6	33,3	2,6	31,5	1,2	68,5	5,9	6,6	42,0	
Nurmijärvi	3,6	28,9	2,3	55,5	1,9	21,8	1,6	8,7	69,8	
Sipoo	1,9	14,0	0,6	57,1	0,5	42,9	0,8	0,0	66,5	
Tuusula	3,3	44,9	3,2	33,5	1,6	40,6	4,2	0,0	71,0	
Vihti	2,2	21,2	1,0	60,0	0,9	40,0	1,3	0,0	50,4	
KEHYSKUNNAT	20,8	35,0	15,9	54,4	12,8	36,7	19,0	..	48,7	
HELSINGIN SEUTU	100,0	45,6	100,0	67,7	100,0	30,8	100,0	..	28,5	

Lähde: Helsingin seudun kunnat