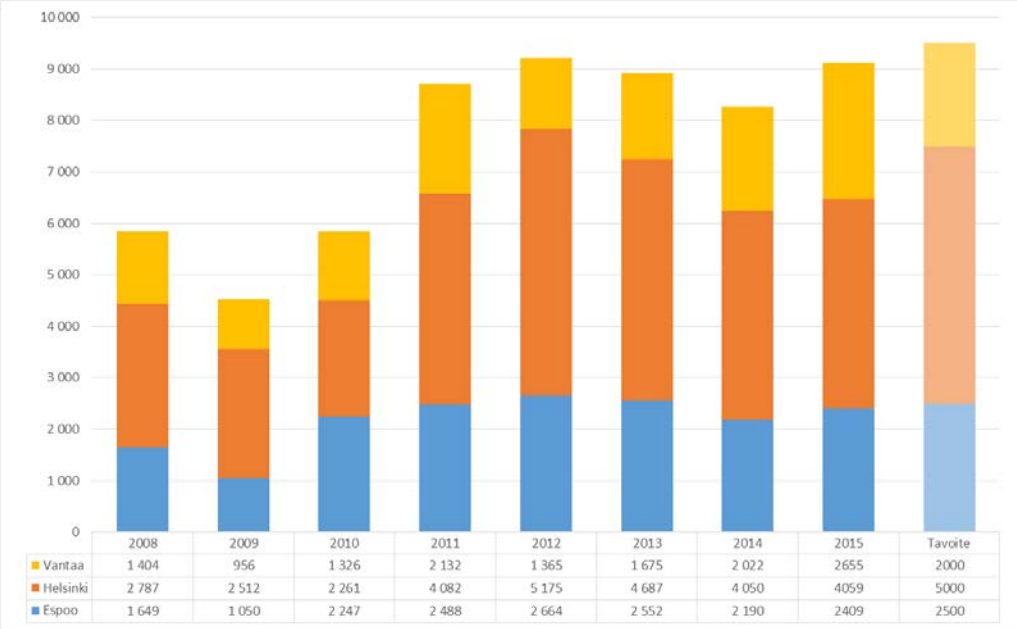
23.2.2016

VALTION ASUNTOPOLITIIKAN VAIKUTTAVUUS HELSINGIN NÄKÖKULMASTA

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan kuuleminen 25.2.2016

MAL-sopimusmenettely valtion ja kuntien välillä

Helsingin seudun kunnat ja valtio ovat tehneet aiesopimuksia vuosille 2008–2011 ja 2012–2015 sekä MAL-sopimuksen vuonna 2014. Tällä hetkellä käydään sopimusneuvotteluita vuosien 2016–2019 MAL-sopimuksesta. Korkea asuntotuotannon tavoitetaso on tuottanut tulosta sopimuskaudella 2012–2015. Seudun tuotantotaso on noussut selkeästi aiemmasta.



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tavoite
Vantaa	1 404	956	1 326	2 132	1 365	1 675	2 022	2655	2000
Helsinki	2 787	2 512	2 261	4 082	5 175	4 687	4 050	4059	5000
Espoo	1 649	1 050	2 247	2 488	2 664	2 552	2 190	2409	2500

Kuva 1. Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto 2008–2015.

Helsingin seudun kunnat valmistelivat sopimusneuvotteluita varten Helsingin seudun maankäyttöäsuunnitelman 2050 ja Helsingin seudun asuntostrategian 202. Lisäksi tehtiin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma, HLJ 2015. Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen on entistä tärkeämpää. Valtion rooli korostuu erityisesti raideliikennehankkeiden rahoittamisessa tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja koko ajan kasvavan asuntotuotantotarpeen ratkaisemisessa.

Koventuneiden asuntotuotantotavoitteiden seurauksena Helsingin oma asuntotuotanto on viime vuodet ollut merkittävästi korkeammalla tasolla kuin pitkän aikavälin keskiarvo (30 vuoden keskiarvo 3 700 asuntoa).

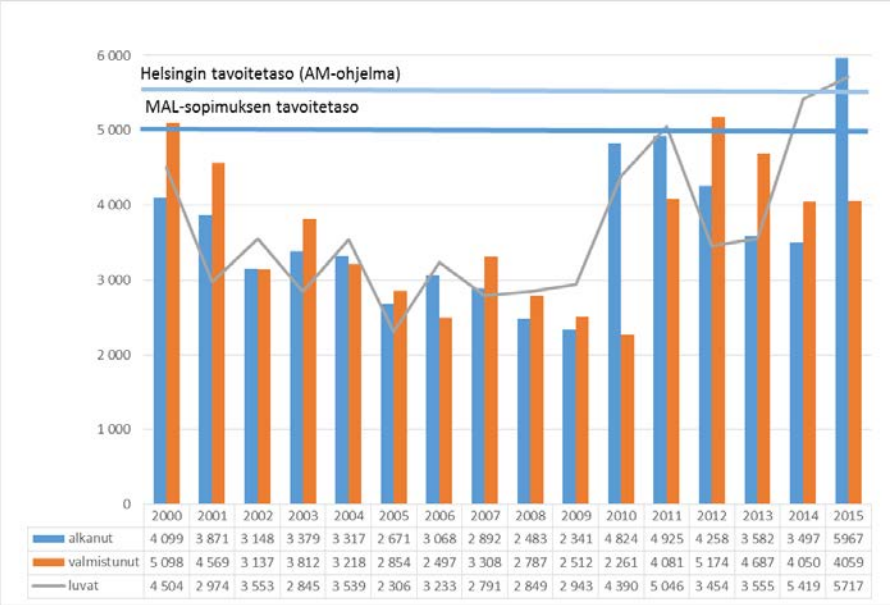
Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 655 783

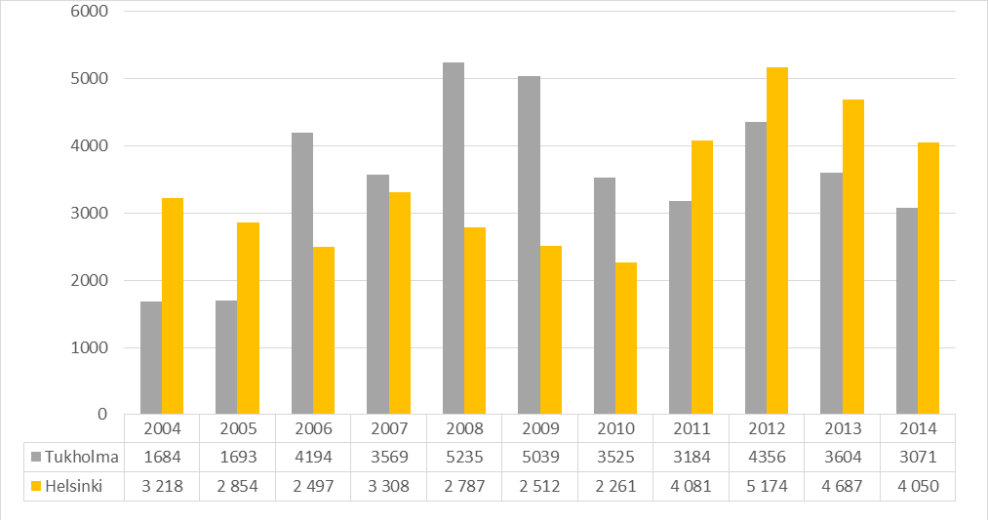
Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
alkanut	4 099	3 871	3 148	3 379	3 317	2 671	3 068	2 892	2 483	2 341	4 824	4 925	4 258	3 582	3 497	5967
valmistunut	5 098	4 569	3 137	3 812	3 218	2 854	2 497	3 308	2 787	2 512	2 261	4 081	5 174	4 687	4 050	4059
luvat	4 504	2 974	3 553	2 845	3 539	2 306	3 233	2 791	2 849	2 943	4 390	5 046	3 454	3 555	5 419	5717

Kuva 2. Alkaneet ja valmistuneet asunnot sekä myönnetyt rakennusluvat Helsingissä 2000-luvulla.

Helsinki on saavuttanut korkean asuntotuotannon tason myös kansainvälisesti mitattuna. Helsingin tuotantotavoite on 5 500 asunto, kun taas Tukholman 5 000 asuntoa. Helsingissä on kuitenkin liki kolmannes vähemmän asukkaita kuin Tukholmassa.

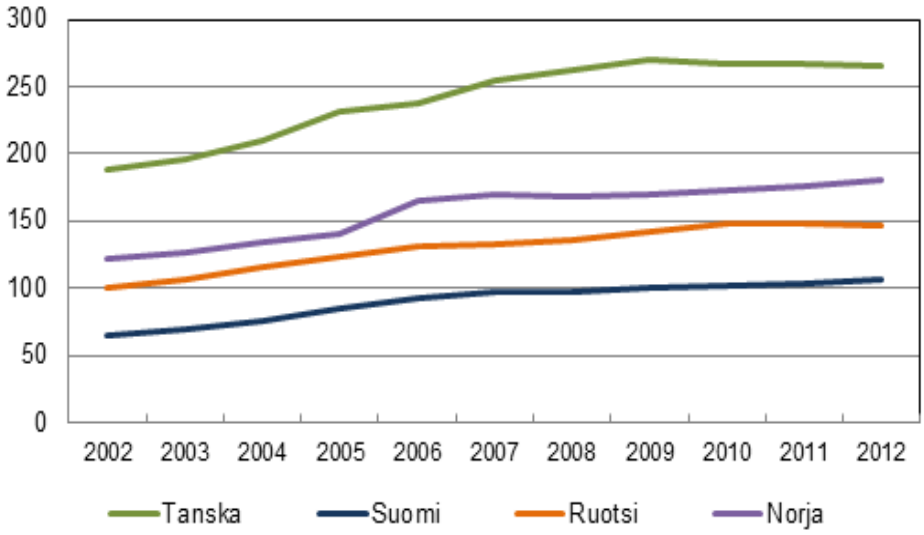


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tukholma	1684	1693	4194	3569	5235	5039	3525	3184	4356	3604	3071
Helsinki	3 218	2 854	2 497	3 308	2 787	2 512	2 261	4 081	5 174	4 687	4 050

Kuva 3. Asuntotuotanto Helsingissä ja Tukholmassa 2004–2014.

Verrattaessa eri pohjoismaiden kotitalouksien velkaantumisastetta voidaan todeta Suomen olevan vielä muihin maihin nähden hyvällä tasolla. Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen nousee aina aika ajoin

keskusteluun ja Ruotsin ja Tukholman mahdollinen asuntokupla huolestuttaa myös suomalaisia asiantuntijoita.



Kuva 4. Kotitalouksien velkaantuminen suhteessa vuosituloon verojen jälkeen (prosenttia)

Korkeat tuotantoluvut edellyttävät riittävää kaavavarantoa ja – tuotantoa

Helsinki valmistelee tällä hetkellä uutta yleiskaavaa. Kaupunkikaavaksi nimetty kaava on tulossa vuoden 2016 aikana kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Uusi yleiskaavavaranto tarvitaan jatkuvasti kasvavan kaupungin asemakaavavarannon turvaamiseksi. Kaavalla mahdollistetaan kaupungin hallittu kasvu ja tuetaan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista pitkäjänteisesti.

Asemakaavoituksen osalta on yhtä tärkeää huolehtia vuotuisesta asemakaavatuotannosta kuin asemakaavavarannosta.

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37



Kuva 5.Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004-2015.

Asuntomarkkinoiden eriytyminen

Valtion asuntopolitiikka on merkityksellinen erityisesti kireillä asuntomarkkina-alueilla, kuten Helsingin seudulla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä. Helsingin asuntomarkkinoiden erityispiirteenä ovat sekä isot erot asuntojen hinnoissa alueellisesti että erot vuokrissa rahoitusmuodon mukaan.

Helsingin asuntojen hintataso on merkittävästi korkeampi muuhun Suomeen verrattuna. Toki tulee huomioida Helsingin sisälläkin olevat merkittävät erot. Korkeiden tuotantovuosien aikana asuntojen neliöhinnan suhde käytettävissä oleviin tuloihin ei kuitenkaan enää ole merkittävästi kasvanut.

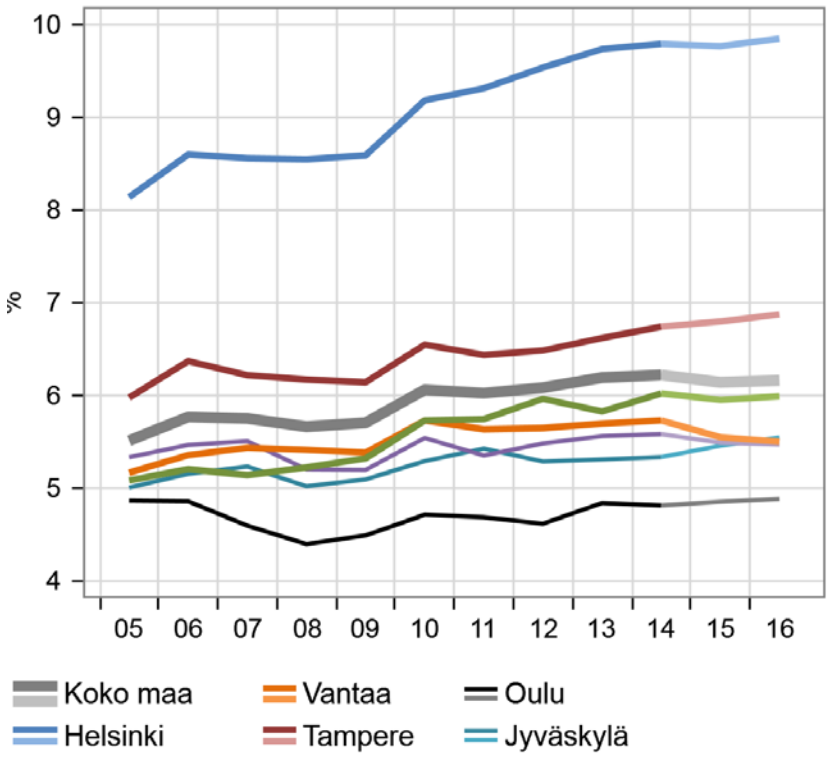
Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37



Kuva 6. Kerrostaloasunnon neliöhinnan suhde kotitalouksien keskimääräiseen käytettävissä olevaan vuosituloon. Lähde PTT: Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016

Vuokratasoon vaikuttaa erityisesti valtion tukeman ja sääntelemän vuokra-asuntokannan merkittävästi vapaarahoitteista asuntokantaa alhaisempi vuokrataso. Tarkasteltaessa vanhoja vuokrasopimuksia voidaan todeta valtion tukemien asuntojen vuokrien olevan Helsingissä melko lähellä muun maan tasoa. Valtion tukeman vuokra-asuntokannan vuokrataso oli vuonna 2015 noin 12,5 €/m2/kk kun taas vapaarahoitteisen oli noin 17,8 €/m2/kk. Uusien vuokrasopimusten osalta ero on vielä suurempi.

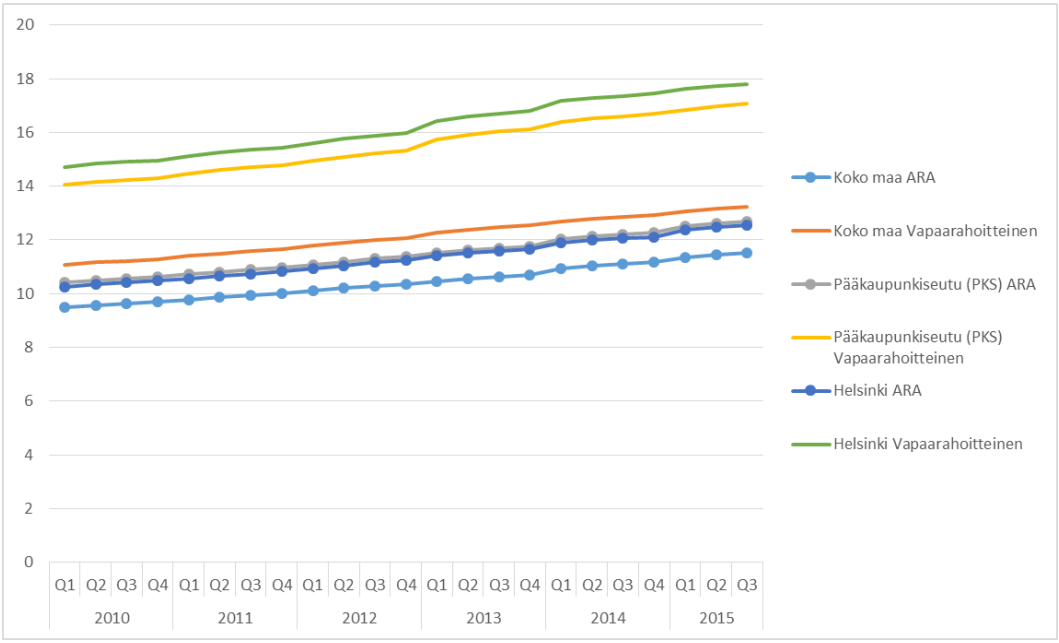
Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37



Kuva 7. Asuntojen vuokrataso rahoitusmuodon mukaan vuosina 2010 – 2015.

Monipuolinen asuntokanta keskiössä

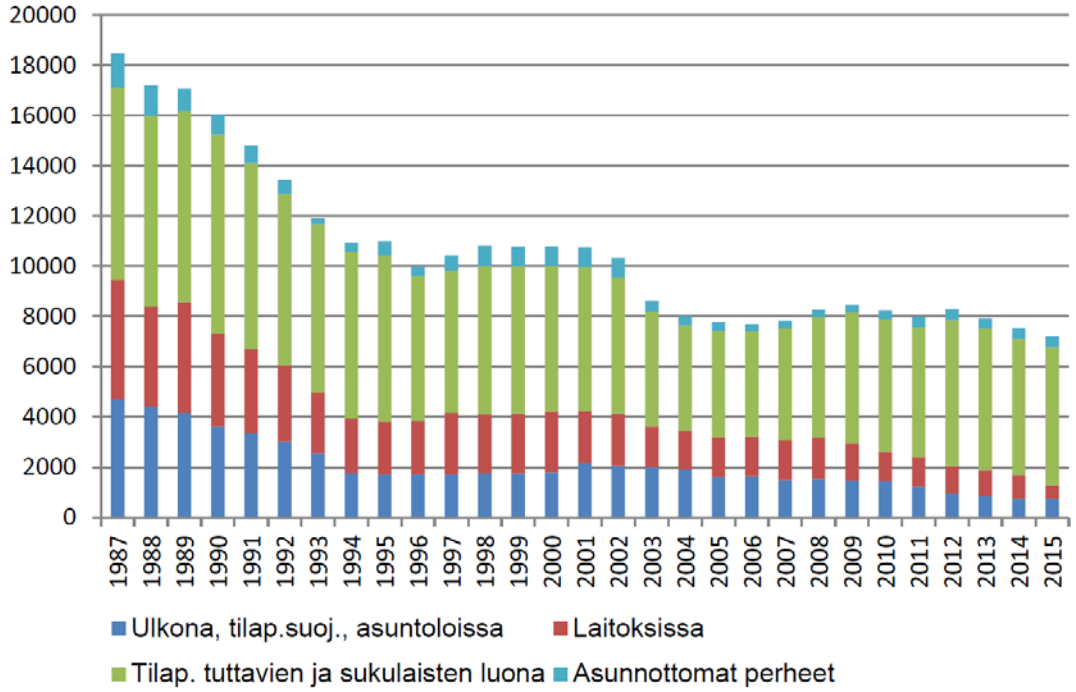
Helsingin asuntopolitiikan keskiössä on pitkän ollut asuntokannan ja –tuotannon monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotorakenne. Samaa periaatetta noudatetaan myös alueellisessa tarkastelussa. Monipuolisuuden takana on erilaiset asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot. Perinteisten vapaarahoitteisen omistus- ja vuokratuotannon ja valtion tukeman vuokratuotannon välissä olevat asuntotuotteet ovat merkittävä kohtuuhintaisen asumisen muoto sekä polku asumisen uralla. Tällaisia muotoja ovat sekä Helsingin oma hitas-omistustuotanto että valtion tukemat asumisoikeusasunnot. Asumisoikeusasuntoon siirrytään tyypillisesti vuokra-asunnoista ja sieltä siirrytään edelleen omistusasuntoon. Asumisoikeusasunto tarjoaa monelle väylän saavuttaa omistusasunto muutoin kalliin hintatason alueella.

Vuoden 2016 alussa asumisoikeusasuntotuotanto on supistumassa valtion käyttövaltuuden pienenemisen ja tukimuotojen ristiinkäytön estämisen vuoksi.

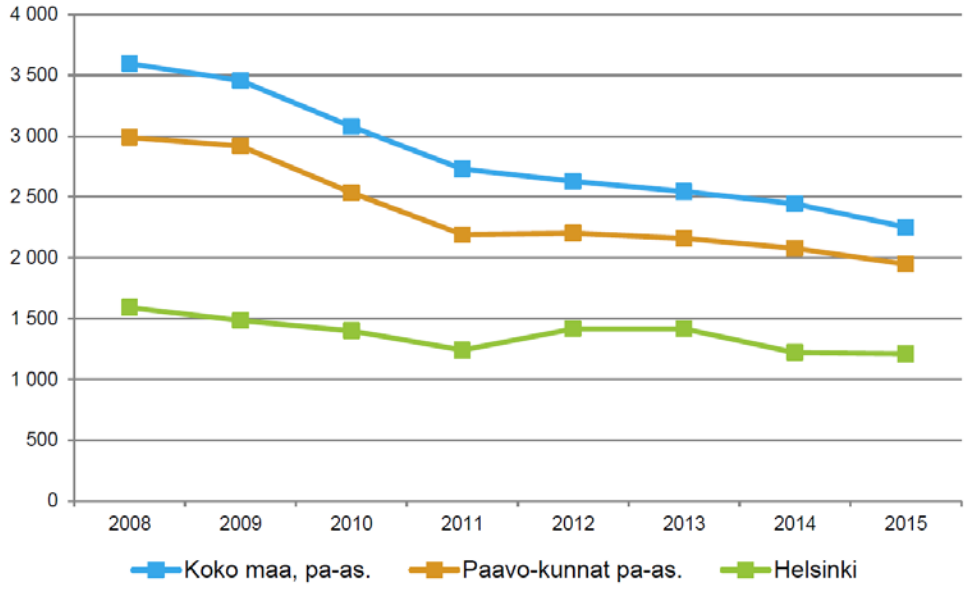
Asunnottomuuteen ja pitkäaikaisasunnottomuuteen on pystytty puuttumaan

Kausilla 2008-2011 ja 2012-2015 toimivat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen ja poistamiseen tähdänneet Paavo I ja Paavo II –ohjelmat. Aiemmat ponnistelut olivat tuottaneet tulosta asunnottomuuden

vähentämiseksi ja näiden ohjelmakausien aikana asunnottomien elinolot kohenivat merkittävästi asuntoloiden muuttuen asumisyksiköiksi ja laitosmaisista yömajoista siirryttiin vuokrasopimusperusteiseen asumiseen.



Kuva 8. Asunnottomien määrä Suomessa vuosina 1987 – 2015.



Kuva 9. Pitkäaikaisasunnottomuuden muutokset vuosina 2008 – 2015.

Näiden toimen lisäksi Helsingin kaupunki on kehittänyt ja kilpailuttanut kriisimajoitusta.

Asumisen tuotantotukien lisäksi tarvitaan kysyntätukea

Valtion asuntopolitiikka on perustunut sekä kysyntä- että tuotantotukiin. Kysyntätuen keskiössä on asumistukijärjestelmä. Tukimuotoja on edelleen kolme, mutta yleisen asumistuen kokonaisuudistus selkeytti tukea ja teki siitä asukkaalle ennustettavamman.

Helsinkiläisistä kotitalouksista vuokralla asuu noin puolet kaikista kotitalouksista (154 000 kotitaloutta). Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu 67 000 kotitaloutta eli 44 prosenttia kotitalouksista. Näistä kotitalouksista 15 900 (24 % kotitalouksista) saa asumisensa tukemiseksi yleistä asumistukea. Vastaavasti vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista 15 600 saa yleistä asumistukea (18 % kotitalouksista).

Keskimääräiset asumismenot, €/kk 31.12.2014

	Helsinki	Espoo	Vantaa	Koko maa
Kaikki				
Valtion tukema	724	753	783	614
Vapaarahoitteinen	701	770	748	573
Yksinasuvat				
Valtion tukema	552	565	604	477
Vapaarahoitteinen	603	607	605	483
Lapsiperheet				
Valtion tukema	886	909	923	793
Vapaarahoitteinen	993	995	977	807

Kuva 10. Asumistuessa hyväksyttävät asumismenot.

Valtion asuntopolitiikkaa tarvitaan kaupunkien asuntopolitiikan tueksi

Valtion asuntopolitiikan keskeiset piirteet kaupunkien asuntopolitikan tukena

- Valtion tukeman vuokratuotannon ja siihen liittyvän sääntelyn turvin kohtuuhintainen asuminen on mahdollista myös metropolialueen ytimessä
- Asumisoikeustuotanto turvaa polun asumisuralla ja auttaa muodostamaan monipuolisia asuntoalueita ja ehkäisemään segregaatiota

- MAL-sopimusten avulla saadaan sovitettua maankäyttöä, asumista ja liikennettä ja sovittua kuntien ja valtion tavoitteet pitkäjänteisemmin
- Asumistuki turvaa heikon tulotason kotitalouksille kohtuullisen asumisen tason
- Asunnottomuuden eteen tehtyä työtä pitää tukea jatkossakin sekä nykyisten asumisyksiköiden toiminnan osalta että ennaltaehkäisten erityisesti asumisneuvojatoiminnan avulla
- Valtiolla on omalla maapolitiikallaan mahdollisuus tukea kuntien asuntopoliittisia tavoitteita ja huolehtia A-Kruunun tonttitarpeista
- Erityisten avustusten, kuten hissiavustusten ja vammaisten ja vanhusten korjausavustusten turvin ikäihmisten kotona-asumista voidaan merkittävästi pidentää ja tukea asuntojen esteettömyyden tavoitteita
- Asuinalueiden kehittämistä / lähiöprojektia tulisi valtion jatkaa pitkäjänteisenä tukimuotona
- Infra-avustusten turvin kunnilla mahdollisuus uusien ja täydennysrakentamiskohteiden infran rakentamiseen

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
www.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1641

Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro FI02012566
Tilinro FI06 8000 1200 0626 37