Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuoksiksi 2021-2028

Uuden asuntokannan haasteita: laatu ja kustannukset

23.3.2022
Marja Piimies, asemakaavapäällikkö
Helsingin kaupunkiympäristö

Helsinki

Rakentaminen ja asuminen Helsingissä on kallista

Helsingin seudulla on erityinen merkitys Suomen talouden veturina. Alueen työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuudella on merkitystä koko kansataloudelle. Siksi on erityisen tärkeää, että valtio on tukemassa kaupunkiseudun ja kaupungin kestävää kasvua. Vaikka Helsingin asuntotuotantomääriä on kasvatettu runsaasti ja tuotantotavoitteet onnistuttu jopa ylittämään, jatkuu kysynnän ja tarjonnan alueellinen epätasapaino edelleen.

Asumisen korkea hinta hidastaa seudun kasvua ja on merkittävä haaste työmarkkinoiden toiminnalle. Suomen ainoana metropolialueena Helsingin seudulla asuntopolitiikkaan kytkeytyy laajasti erityiskysymyksiä aina liikenneratkaisuista erityisen haasteellisten asukasryhmien asumisen järjestämiseen. Ratkaisujen etsiminen näihin kysymyksiin tulee olla myös kansallinen, ei pelkästään kaupungin vastuulle jäävä asia.

Suurten kaupunkien tasapainoisen alueellisen kehityksen turvaamisella on merkitystä niin kansallisen kilpailukyvyn, yhteiskuntarauhan kuin hyvinvointivaltion kestävyysrakenteiden kannalta. Tämä tulisi tunnistaa ja **valtion tulisi määritellä keskeisimmät ja valtiolla käytettävissä olevat keinot segregaation torjumiseksi.**

Asuntotuotannon edellytysten turvaaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen

Helsingin kaupunki näkee, että kokonaisuudistuksen sijaan maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen tavoitteet voidaan saavuttaa nykyistä, pääosin hyvin toimivaa lakia muuttamalla. **Kunnille tulisi antaa laajempi toimivalta yksinkertaistaa prosesseja ja hyödyntää ketterästi olemassa olevia työkaluja (asemakaava, poikkeaminen, rakennuslupa).**

On tunnistettava, että mitä tiiviimmäksi kaupunkirakenne eri syistä muodostuu, sitä enemmän on ristiriitaisia ja yhteensovitettavia tavoitteita ja intressejä, joiden ratkaisemiseksi tarvitaan lainsäädännöllistä tukea.

Nykyisin kaavaprosesseja hidastavat erityisesti vaadittavien selvitysten määrät ja niiden heikko kohdentuminen olennaisiin kysymyksiin, laajat vuorovaikutusvelvoitteet sekä kaavavalitukset.

MAL-suunnittelulla ja -sopimuksilla on erittäin suuri merkitys asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisessa. Helsingin ja muiden suurten kaupunkien merkitys Suomen taloudellisen toimeliaisuuden alustoina kasvaa jatkuvasti. On äärimmäisen tärkeää, että valtio investoi sekä seutujen välisiin että niiden asuntorakentamista tukeviin ja yhdyskuntarakennetta tiivistäviin, sisäisiin hankkeisiin. **Tällaisia hankkeita ovat erityisesti raideliikenneinvestoinnit.** Julkiset investoinnit generoivat myös yksityisiä investointeja.

Tiivistyvässä kaupungissa asuinympäristön laatutekijät muodostuvat entistäkin tärkeämmiksi.

Lähiympäristön laatu ja kaupunkikuva, palvelut ja liikkuminen

Hyvä rakennustapa - vaikkapa paikallamuuratut ulkoseinät, asuntojen kalustettavuus ja muunneltavuus sekä laadukkaat materiaalit, luovat koettua laatua määrällisten ominaisuuksien lisäksi.

Huoneistotyyppiä kohtuudella vastaava huoneiston pinta-ala vaikuttaa merkittävästi asuntojen viihtyisyyteen ja laatuun.

Korkeista rakentamiskustannuksista ja korkeista markkinahinnoista sekä mm. sijoittajakysynnän lisääntymisestä johtuen sekä asuntojen keskikoko että huoneiden lukumäärä (huoneistotyyppi) on pienentynyt usean vuoden ajan. Pienimmillään nämä ovat sääntelemättömässä vuokratuotannossa. Säännellyssäkin vuokratuotannossa joudutaan laadullisia tekijöitä tarkkaan punnitsemaan, jotta asuntorakennushankkeet saadaan ARAn hyväksymälle tasolle Helsingissä. Tarjoajista on pulaa ja hankkeet viivästyvät.



Taitavasti kaupunginosan vanhaan rakennuskantaan sovitettua uudisrakentamista Länsi-Herttoniemessä

Perheasuntojen osuus on pienentynyt ja kaikissa asuntotyypeissä keski-pinta-ala on pienentynyt erityisesti 2014 jälkeen

Valmistuneiden perheasuntojen osuus on pienentynyt omistusasuntojen osalta vuoden 2014 jälkeen 60 prosentista 40 prosenttiin.

Valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala on laskenut 2010-luvulla. Vuonna 2021 se oli 51,7 neliömetriä, kun se vielä 2000-luvun alussa on ollut yli 60 neliömetriä ja vielä vuonna 2015 keskikoko on ollut 55,4 neliömetriä.

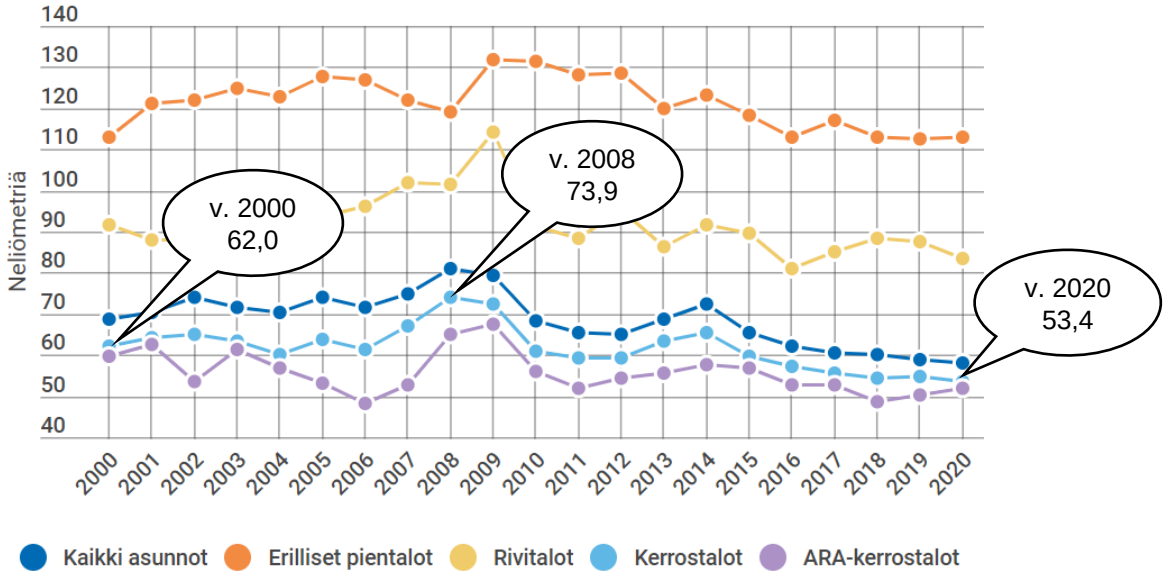
Isompien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet merkittävästi. Vuosien 2015-2021 myönnetyissä kerrostalojen rakennusluvissa säätelemättömän omistusasuntotuotannon keskipinta-ala on 54,9 neliötä, säätelemättömässä vuokratuotannossa vain 45,9 neliötä. Vertailun vuoksi HITAS-omistustuotannossa keskipinta-ala on 65 neliötä ja ARA-vuokratuotannossa (40v) 54,4 neliötä.

Sääntelemätön pienasuntovaltainen vuokratuotanto on kaikkein ongelmallisin. Esimerkiksi omistusasumisen segregaatiovaarassa olevien alueiden monipuolistavista tavoitteista huolimatta uudet pienet asunnot ovat usein päätyneet sekä institutionaalisten tahojen että kotitalouksien sijoituskohteiksi, ja niitä käytetään vuokra-asuntoina.

Kerrostaloasuntojen keskipinta-alojen kehitys Helsingissä

2000-2020

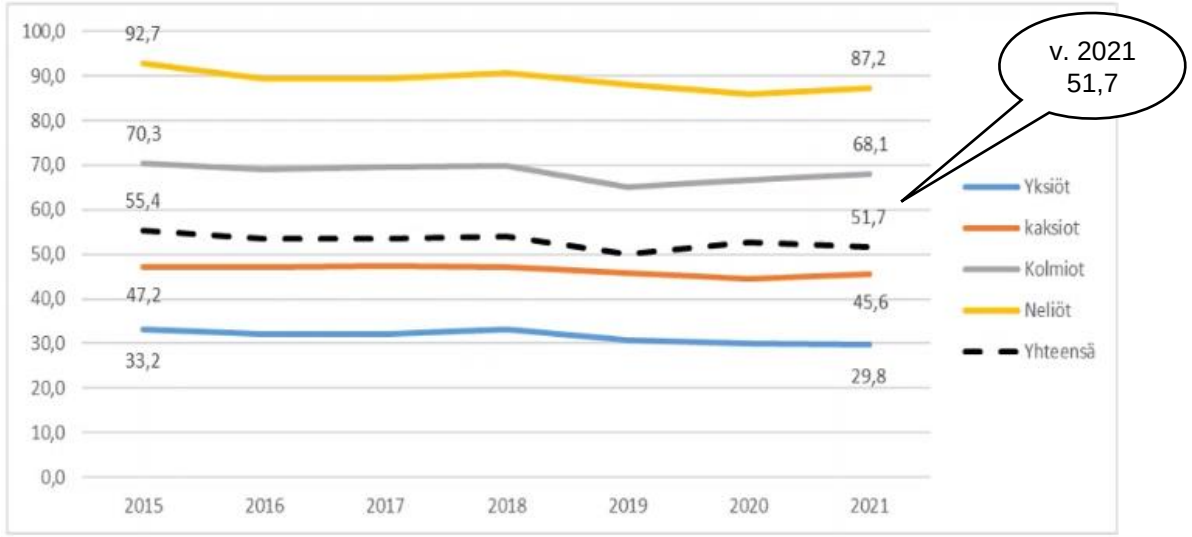
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala talotyypin mukaan Helsingissä 2000–2020, neliömetriä



Lähde: Tilastokeskus, kuntatietojärjestelmä
https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntojen-koko

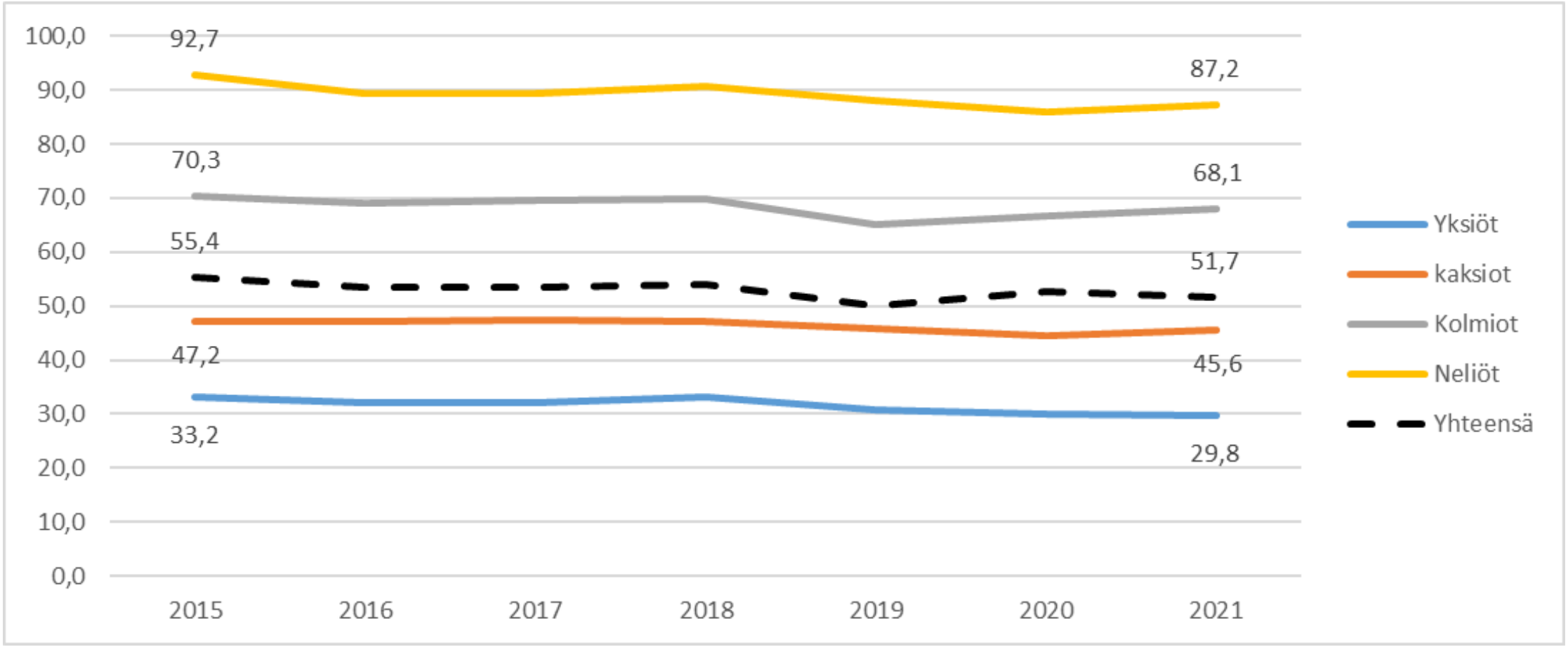
2015-2021

Kerrostaloasuntojen huoneistotyyppien ja keskipinta-alojen kehitys myönnetyissä rakennusluvissa



Lähde: Kaupunginkanslia, Asuntoinfo 11.2.2022

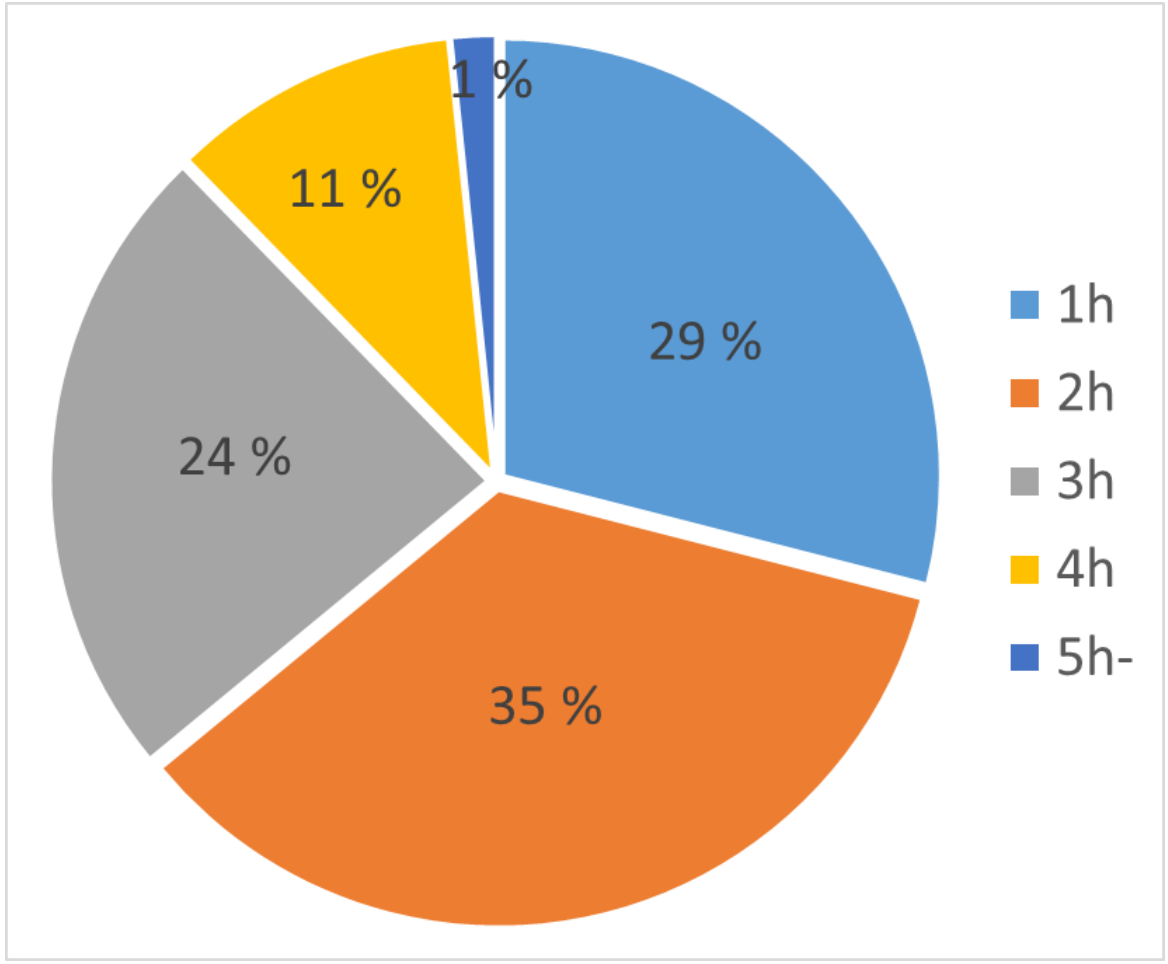
Kerrostaloasuntojen keskipinta-ala vuosittain 2015-2021



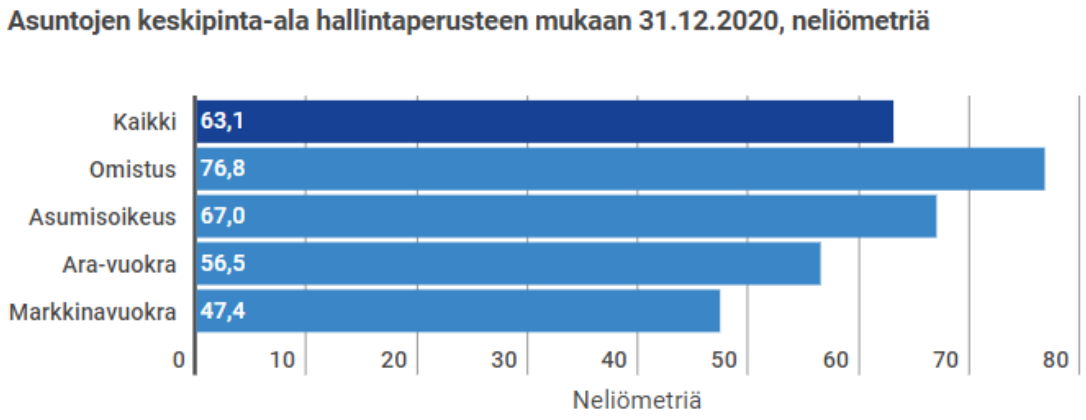
Huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-ala

Huoneistotyyppi	Asuntojen määrä
Yksiö	10 903
Kaksio	13 178
Kolmio	8 911
Neljä huonetta	4 000
Viisi huonetta tai enemmän	615
Kaikki asunnot	37 607

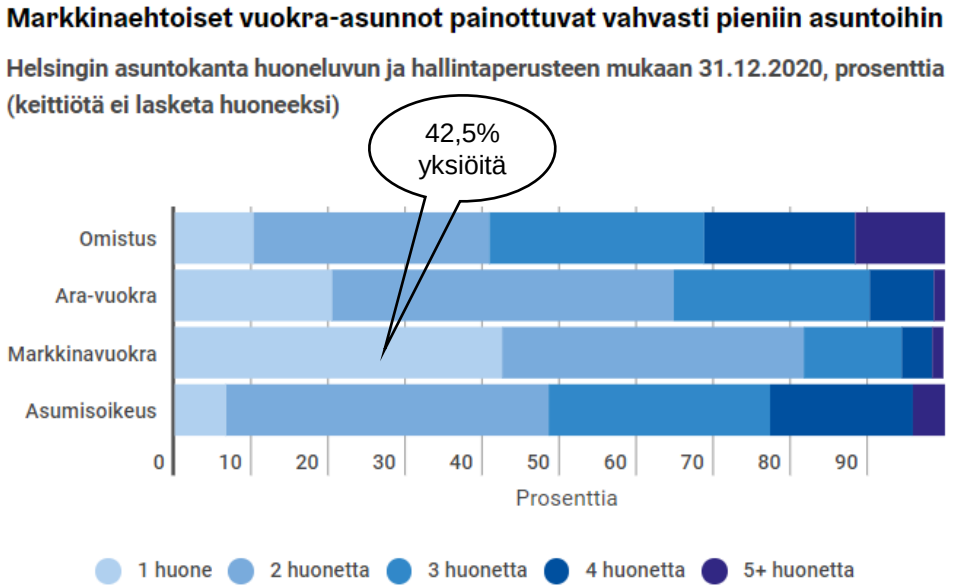
Huoneistotyyppi	Huoneistoalan keskiarvo
Yksiö	31,5
Kaksio	46,5
Kolmio	68,3
Neljä huonetta	88,9
Viisi huonetta tai enemmän	108,1
Kaikki asunnot	52,8



Asuntojen keskipinta-ala hallintaperusteen mukaan Helsingissä



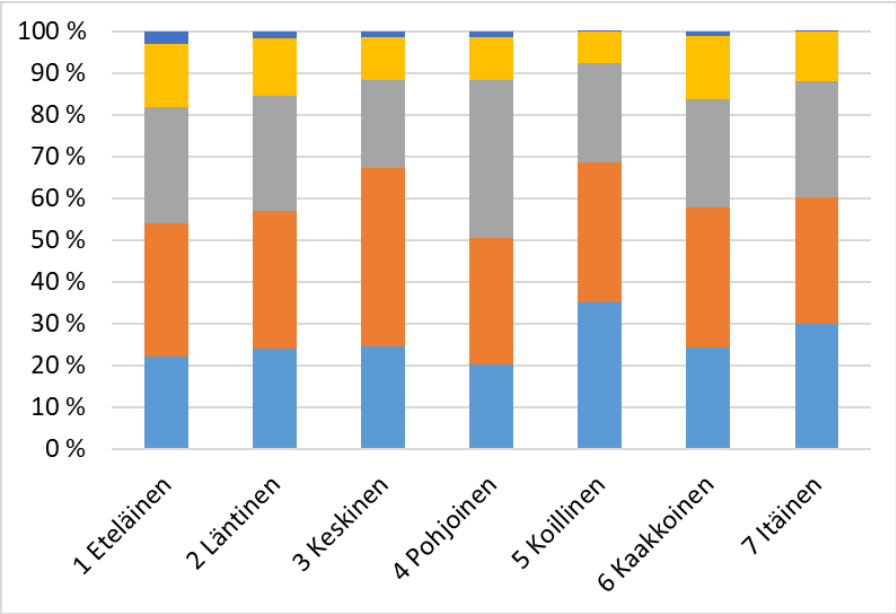
Lähde: Tilastokeskus/asuntokantatilastot.

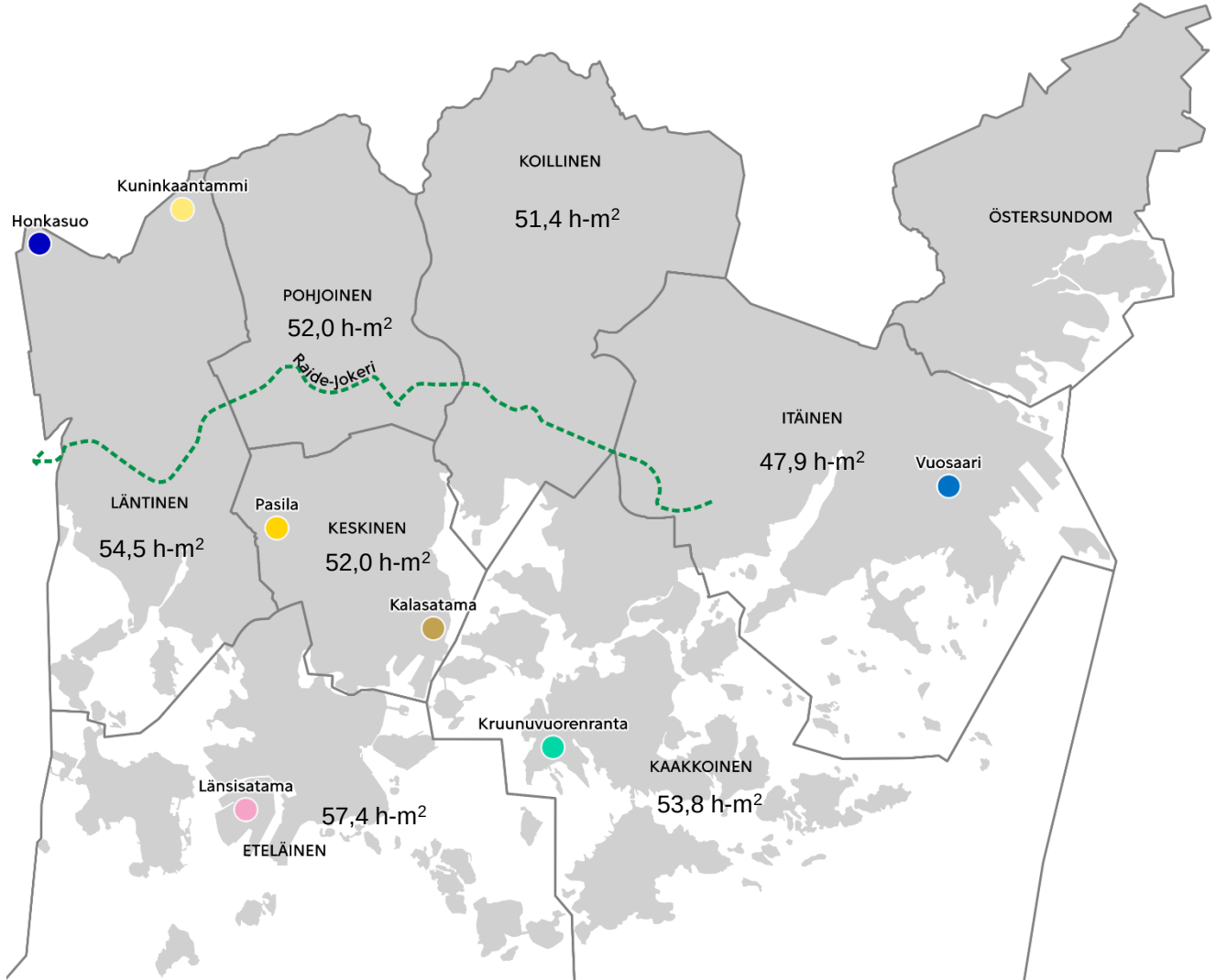


Lähde: Tilastokeskus/asuntokantatilastot.

https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/hallintaperuste

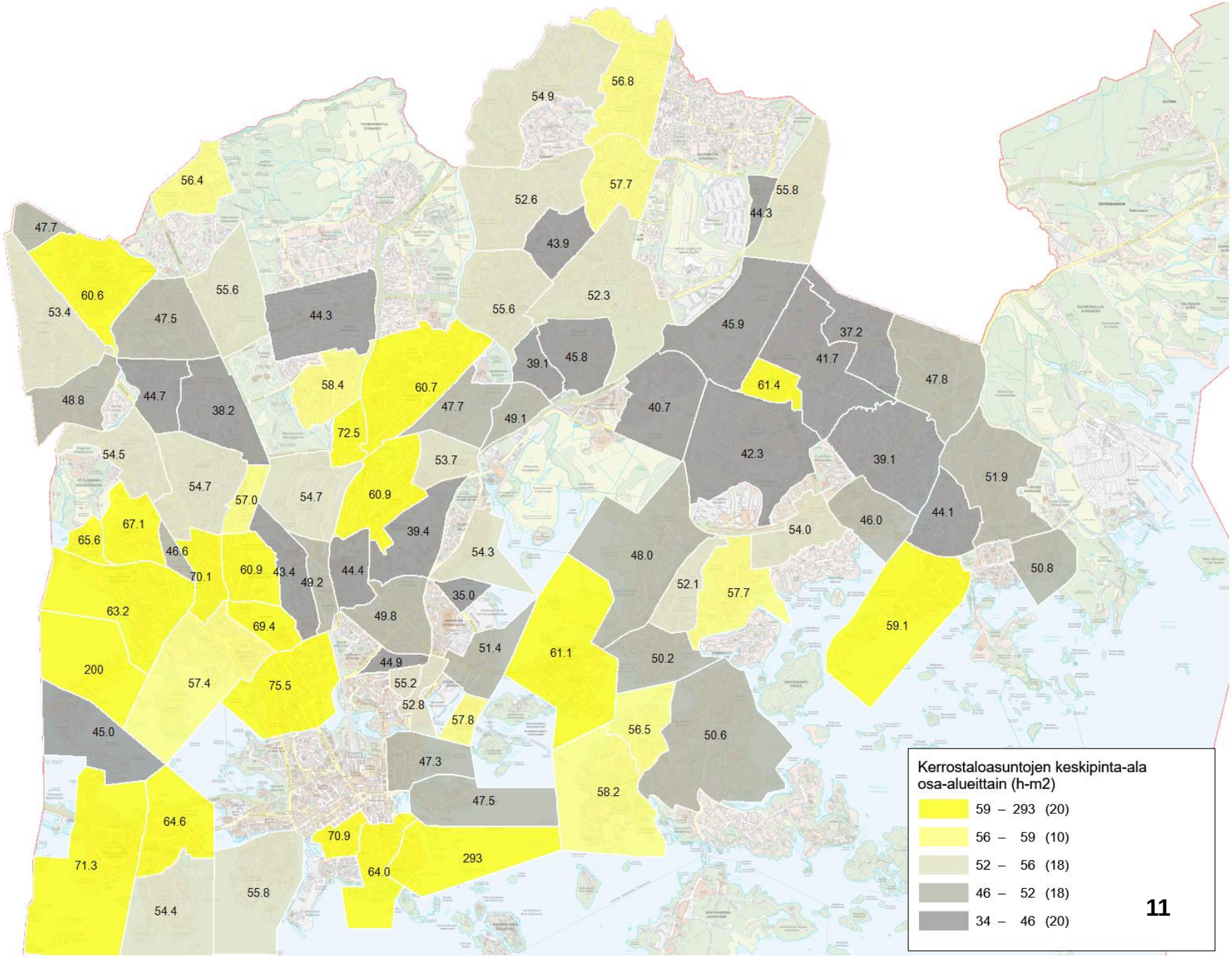
Huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-ala suurpiireissä



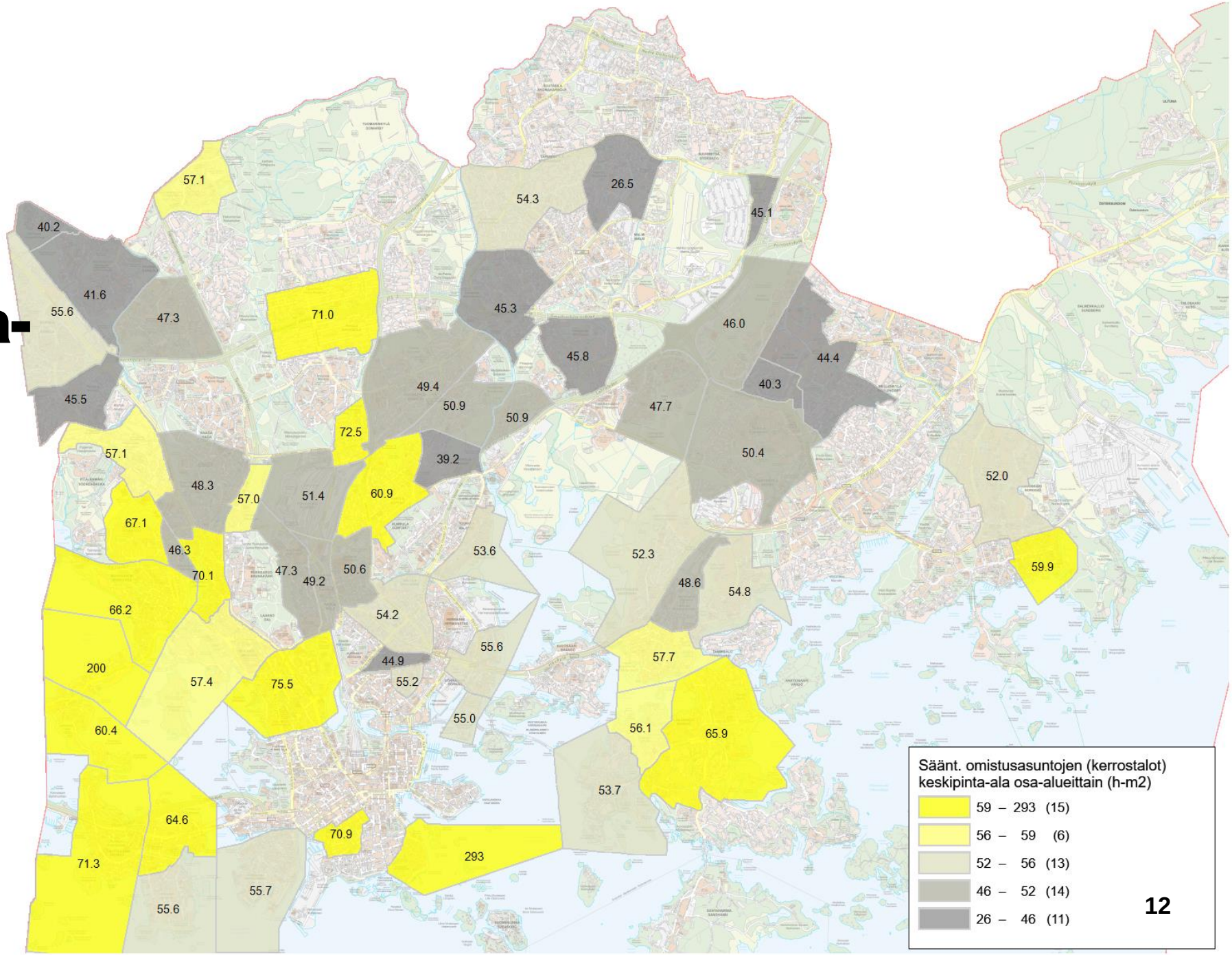


Helsinki

Asuntojen keskikoko osa-alueittain



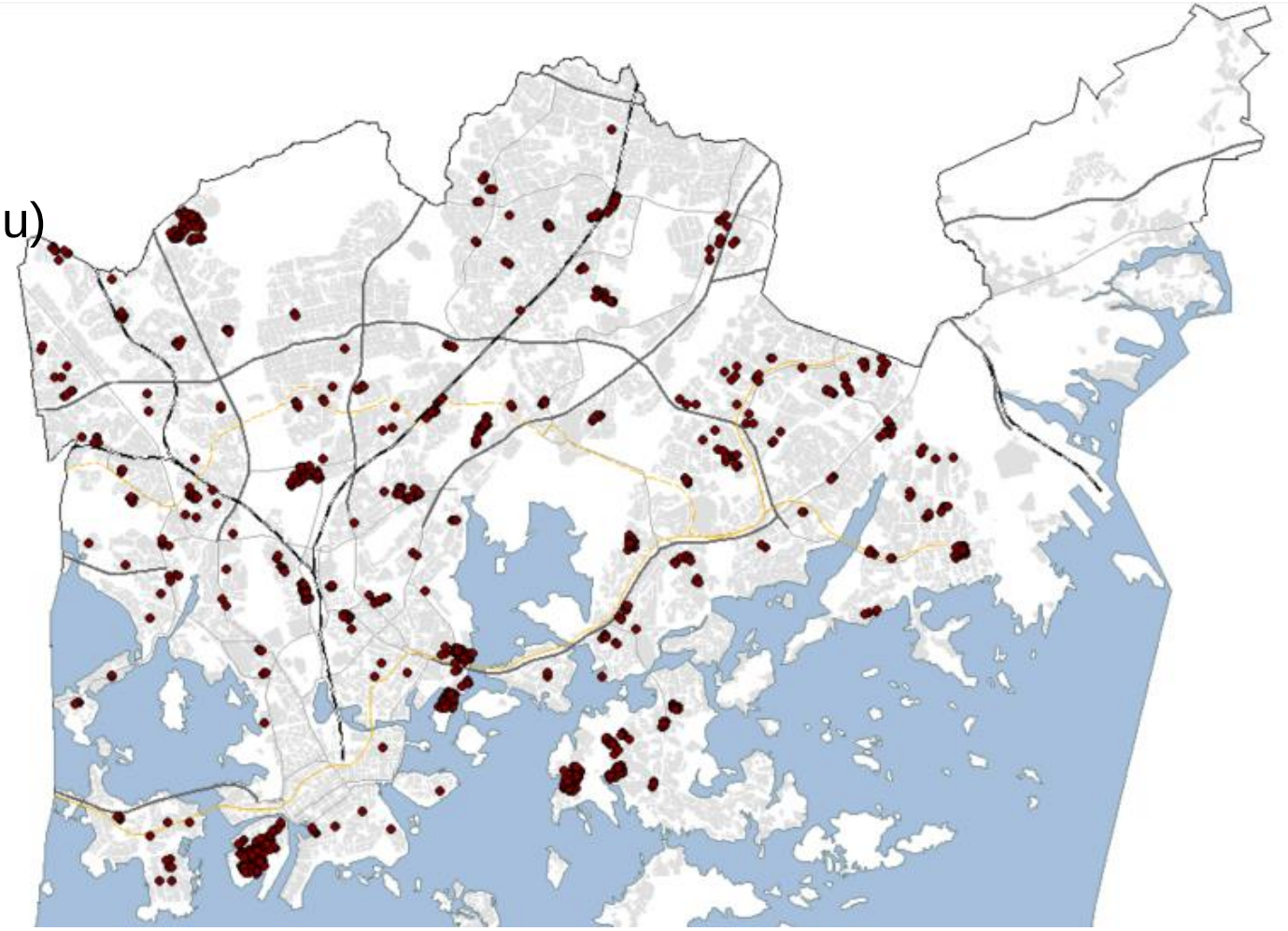
Sääntele-mättömien omistus-asuntojen keskikoko osa-alueittain



Helsinki

Edellisten tilastojen aineisto

- Lähde: Facta-kuntarekisteri
  - Poimintapäivä 7.10.2021
  - Luvanmyöntövuosi 2015 – 2021 (lokakuu)
  - Uusi rakennus (toimenpide 1)
  - Kerrostalo (käyttötarkoitus 032 ja 039)
- 810 rakennusta, **37 607 asuntoa**
- Yhdistetty ATO-rekisterin hankkeisiin
  - Hallintamuoto, Maanomistus, Rakennuttaja ym.
- 619 rakennushanketta (~tonttia)



Mitä asuntokokojen muutos tarkoittaa asumisen laadun kannalta?

Pienasunnot ja perheasuntojen pienet koot heikentävät muunneltavuutta ja kalustettavuutta. Pahimmillaan on esitetty keittiökalusteita eteiseen tai kalusteet ovat eteiskalusteiden jatkeena huoneistoon tultaessa. Erilliset keittiöt ovat harvinaisia.

Porrashuoneet ovat pimeitä keskikäytäväratkaisuja, jolla on pyritty hillitsemään rakennuskustannuksia. Tällöin asunnot avautuvat yhä useammin vain yhteen suuntaan – myös perheasunnot.

Kaksio 32,5 m2

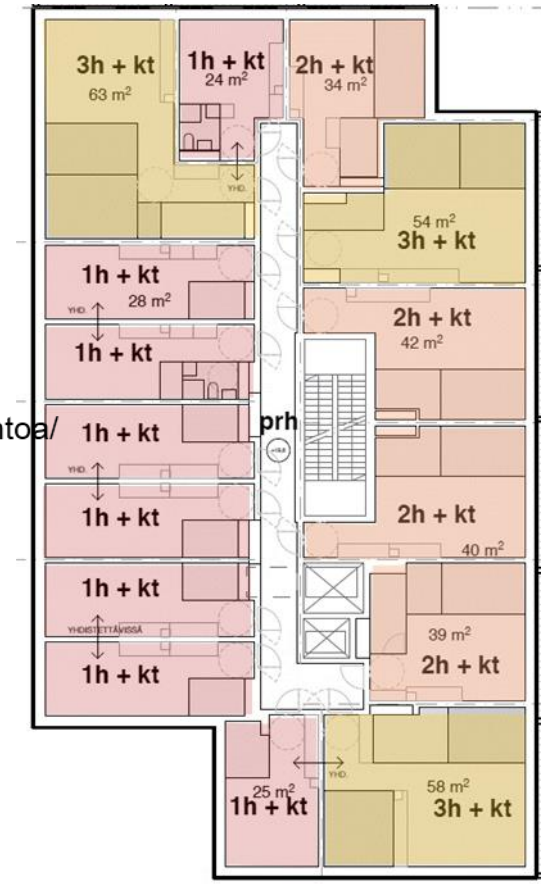


48,5 m2
3h + kt



Esimerkki syvärunkoisesta rakennuksesta

- keskipinta-ala **36,7** m2
- runkosyvyys n. 21,5 m
- tyyppikerroksessa 15 asuntoa/ porrastasanne
- hankkeessa:
  - ei 4 mh asuntoja
  - ei 3 mh asuntoja
  - 3h + kt; 54-63 m2
  - 2h + kt; 34-50 m2
  - 1h + kt; 24-28 m2
- asemakaavassa ei ole perheasuntomääräystä



Asuntorakentamisen suunnitelmia ja toteutuksia 2011-2021

- Asemakaavoituspalvelussa on valittu esimerkkihankkeita hyvistä tai huonoista asuntorakentamisen suunnitelmasta tai toteutuksesta

- Hankkeet ovat vuosien 2011-21 välillä voimaan tulleiden asemakaavojen pohjalta suunniteltuja, osa on jo toteutuneita, osa rakenteilla, osaa vasta suunnitellaan

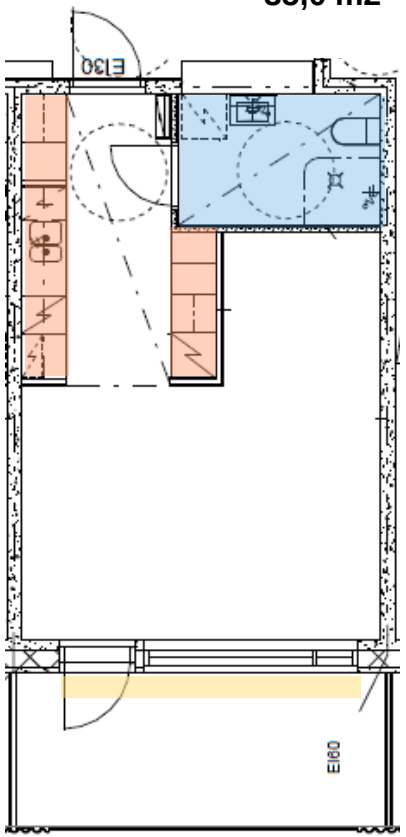
- Hyvien hankkeiden kaikkien asuntojen keskipinta-alat vaihtelevat välillä 49-75 m2 huoneistoalaa, ollen keskimäärin n. 62 m2

Lisäksi on tarkasteltu hankkeita, joiden keskipinta-alat ovat näitä pienempiä, alle 40 m2 asti.

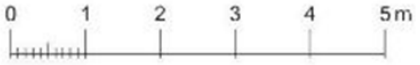
Mitä asuntokokojen muutos tarkoittaa asumisen laadun kannalta?

Yksiöt

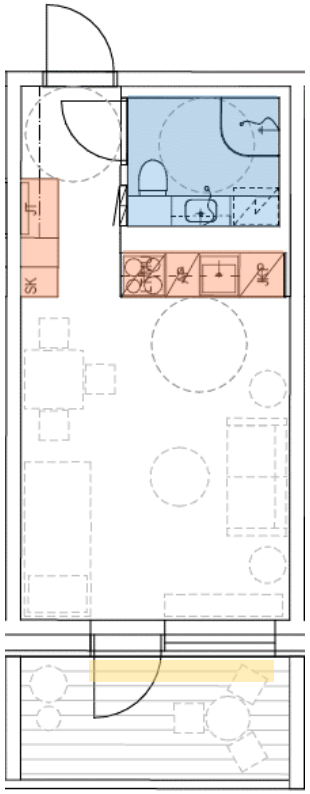
35,0 m2



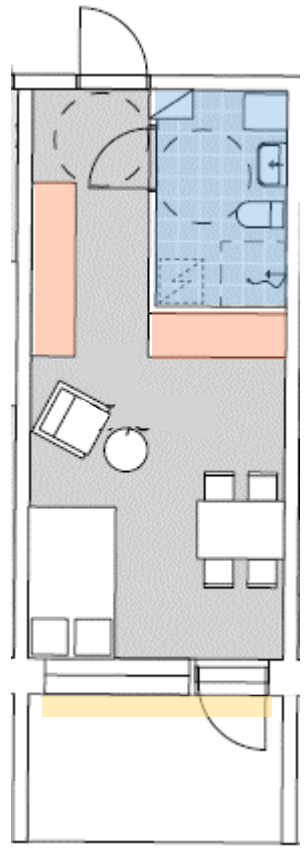
- Toimivuus
  - keittiöt
  - kylpyhuoneet
  - säilytystilat
  - kulkuväylät
- Kalustettavuus
- Valoisuus



26,0 m2



27,5 m2



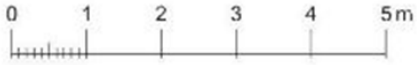
Mitä asuntokokojen muutos tarkoittaa asumisen laadun kannalta?

Kaksiot

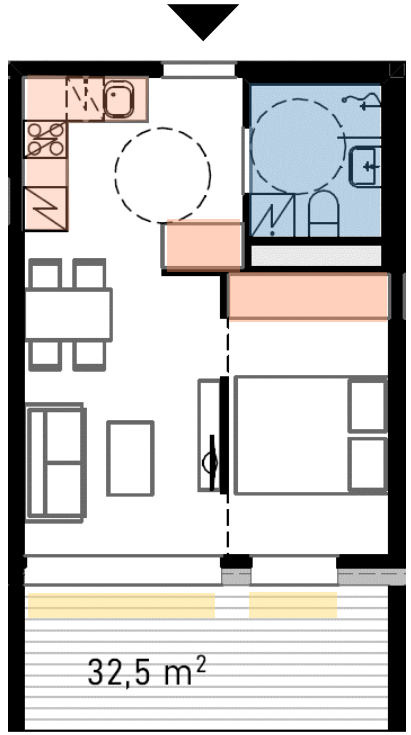
51,5 m2



- Toimivuus
  - keittiöt
  - kylpyhuoneet
  - säilytystilat
  - kulkuväylät
- Kalustettavuus
- Valoisuus

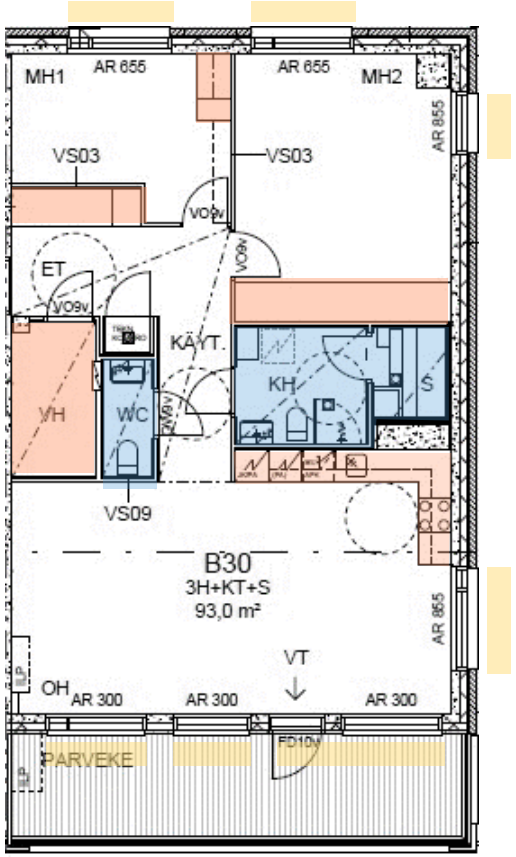


32,5 m2



Mitä asuntokokojen muutos tarkoittaa asumisen laadun kannalta?

Perheasunnot 3h-4h + k/kt

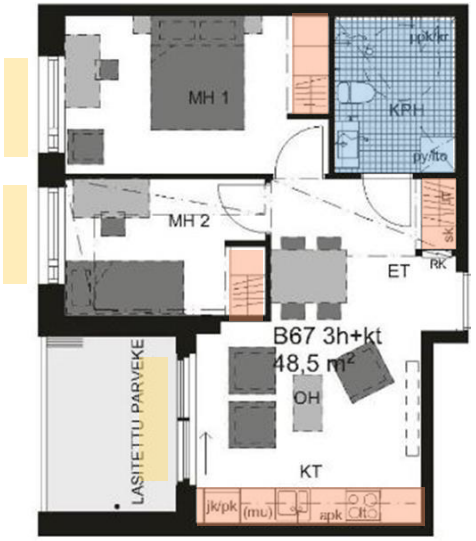


93,0 m2
3h + kt + s

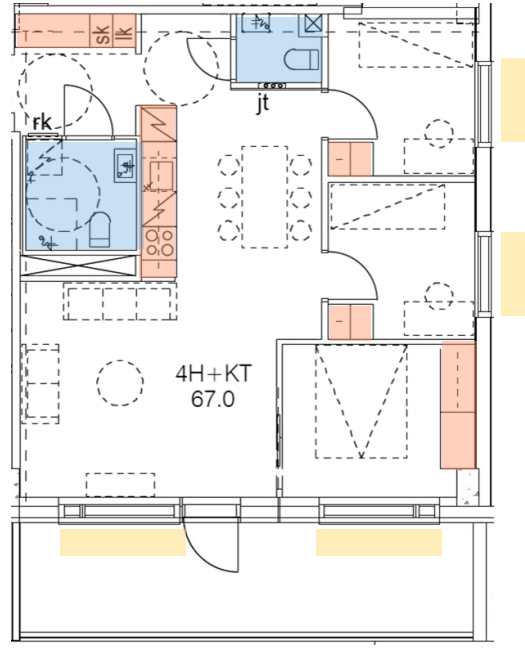
- Toimivuus
  - keittiöt
  - kylpyhuoneet
  - säilytystilat
  - kulkuväylät
- Kalustettavuus
- Valoisuus



48,5 m2
3h + kt



67 m2
4h + kt



Alueiden sosioekonominen eriytyminen ei ole Helsingissä kansainvälisesti vertaillen jyrkkää, mutta joidenkin alueiden väliset erot ovat kuitenkin jatkaneet kasvamistaan. **Lähiympäristön laadulla (mm. julkiset ulkotilat) sekä asuntokannan rakenteella on vaikutusta alueiden eriytymiseen.**

Helsingin tavoitteena on pitää kaikki asuinalueet mukana positiivisessa kehityksessä ja välttää ongelmien keskittymistä muutamille asuinalueille.

Näille alueille tulisi erityisesti saada laadukasta, monipuolista asuntotarjontaa, jotta hyvän kierre pääsisi syntymään ja alueista saataisiin houkuttelevia myös perheille ja myös laadukkaan omistusasuntotuotannon näkökulmasta.

Asumisoikeusasuminen tarjoaa tavallisille myös matalamman tulotason helsinkiläisille mahdollisuuden asua elämäntilannettaan vastaavassa asunnossa, omistusasumisen sijasta.





Helsinki

Selonteon kohdassa ”Jokaisen oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö asuntopolitiikan keskeiseksi lähtökohdaksi” todetaan, että asunto on vain osa asumispreferenssejä: asunnon valintaan vaikuttavat entistä enemmän asunnon ulkopuoliset tekijät, kuten lähiympäristö, turvallinen ja viihtyisä asuinalue sekä toimivat liikenneyhteydet.”.

Edelleen on aivan yhtä tärkeää korostaa nimenomaan itse asuntojen laatutekijöitä, asuinrakennusten laatua: viihtyisyyttä, toimivuutta, kalustettavuutta sekä sitä, millaista kaupunkikuvaa uusi rakentaminen alueelle muodostaa.



Kuva Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden ideasuunnitelmasta