



30 *Valtuutettu Kati Peltola:*

#### Kunnallisten vuokra-asuntojen tuotanto

"Helsingin johto on pitkään uskonut siihen, että tonttien jakaminen yksityisille yrityksille ja niille annettavat porkkanat auttavat tuottamaan uusia asuntoja niin paljon, että asumisen hinta laskee kohtuulliseksi. Näin ei ole tapahtunut eikä tälle uskolle ole perusteitakaan. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottaminen on yritysten omistajien etujen vastaista. Jos edullisia vuokra-asuntoja on riittävästi myös muun uustuotannon ja vanhojen omistusasuntojen markkinahinnat alenevat. Tukirajoitteiden poistuminen muuttaa jatkuvasti muiden kuin kunnallisten omistajien vuokrataloja omistusasunnoiksi ja nostaa samalla vuokra-asuntoon pääsemisen kynnystä.

Hyvät kunnalliset vuokratalot ovat paras keino alentaa pieni- ja keskituloisten asumisen hintaa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen lisääminen edes seudullisen MA-tavoitteen mukaisesti vaatii kunnallisen asuntojen tuotannon ja omistuksen lisäämistä.

Millaisia ehdotuksia kaupungin viranhaltijajohto on valmistelemassa valtuustolle jotta

- 1 Helsinkiin saadaan selvästi nykyistä enemmän kunnallista kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa ja
- 2 muiden omistajien vuokratalojen muuttamista omistusasunnoiksi voidaan estää?" (Kaj)



27.4.2011

---

## VASTAUS VT KATI PELTOLAN KYSYMYKSEEN NRO 30/2011

Vastauksena valtuutettu Kati Peltolan kysymykseen kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja esittää seuraavaa:

Kaupunki omistaa kaikkiaan noin 56 000 asuntoa, joten niiden osuus on Helsingin markkinoilla merkittävä. Suurin osa vuokra-asunnoista on kohtuuhintaisia, ja on ilmeistä, että näin suurella asuntokannalla on jonkin verran hintoja alentavaa vaikutusta jo nyt.

Helsingillä on, paitsi omat MA-ohjelman mukaiset, korkeat tavoitteensa vuokra-asuntokantansa lisäämiselle ja säilyttämiselle, myös velvoite lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa osana valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä aiesopimusta. Tavoitteena on rakentaa Helsinkiin joka vuosi yhteensä 5000 asuntoa, joista 20 % tai vähintään 1000 olisi kohtuuhintaista eli valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Kaupungin oman tuotannon osuus tästä tavoitteesta on noin 750 asuntoa vuodessa. Asuntotuotannon lisäämisessä joudutaan jatkuvasti tasapainoilemaan määrän, järkevän kustannustason ja asukasrakenteeltaan tasapainoisten alueiden asettamien vaatimusten keskellä.

Vuosina 2007–2010 on kaupungin omana tuotantona valmistunut ARA-vuokra-asuntoja 189–414 asuntoa vuodessa. Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on rakenteilla 7 ARA-vuokrakohdetta, joissa on yhteensä 355 asuntoa. Yhdessä muiden toimijoiden kanssa rakenteilla oleva ARA-vuokra-asuntokanta ylittää tällä hetkellä liki tuhanteen asuntoon.

Asetetuista tavoitteista on menneinä vuosina jääty reilusti jälkeen. Syyinä ovat olleet mm. sopivien tonttien puute, tonttien korkeat rakentamiskustannukset mm. huonon maaperän, kalliiden pysäköintiratkaisujen sekä eri syistä tiukentuneiden rakentamismääräysten takia. Tällä hetkellä suurin ongelma on kuitenkin asuntorakentamisen suhdanteista johtuva tarjoushintojen jyrkkä nousu ja jopa urakkatarjouksien puute. Perinteiset urakoitsijat ovat lähes kadonneet pääkaupunkiseudun rakennusmarkkinoilta rakennusliikkeiden keskittyessä tuottoisampaan perustajaurakointiin ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen tuotantoon. Voidaankin todeta, että kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa on pystytty parhaiten tekemään vaikeassa taloudellisessa lamassa, kun muuta rakentamista ei ole liiemmin ollut.

Vuosina 2009–2010 oli käytössä valtion elvytystoimina ns. 10 vuoden korkotukimalli. Tämän mallin rahoittamana aloitettiin vuosina 2009–2010 noin 1 900 asunnon rakentaminen. Näiden asuntojen rakentamisen lähtökohtana oli käynnistää asuntotuotanto uudelleen rahoituskriisin jälkeen. Tässä tarkoituksessa malli oli tarkoituksenmukainen. Nämä asunnot on kuitenkin mahdollista myydä omistusasunnoiksi viiden vuo-



27.4.2011

---

den kuluttua, joten pysyvää ratkaisua vuokra-asuntokysyntään tästä mallista ei ole. Myöskään näiden vuokra-asuntojen vuokratasoa ei voi pitää kohtuullisena.

Pysyväksi järjestelmäksi luodun ns. 20 vuoden takausmallin mukaisia asuntoja ei toistaiseksi ole rakentunut. Mallin kehittämiseksi sovittiin valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan vuonna 2008 tekemässä aiesopimuksessa.

MA-ohjelma 2012:n laatiminen on aloitettu ja luonnos lähtee lausunnoille lokakuussa 2011. Ohjelma on tarkoitus käsitellä maaliskuussa 2012 kaupunginvaltuustossa. Uuden ohjelman valmistelussa tarkastellaan viime vuosien toteutunut asuntotuotanto hallintamuodoittain sekä arvioidaan lähivuosien osalta asuntotuotantomahdollisuudet sekä rakentamiskelpoisuuden että kaavoitustilanteen mukaan. Tärkeintä on tuolloin tehostaa toimenpiteitä, jotta kustannuksiltaan ARA-vuokra-tuotantoon sopivia tontteja on saatavilla nykyistä enemmän. Nähtävästi kokonaistavoitteen toteuttamiseksi on kaupungin syytä tarvittaessa luovuttaa ARA-tuotantoon reilusti yli 20 % uusien alueiden tonttivarannosta.

#### ARAVA-rajoituksista vapautuva kanta

Aravarajoitusten alaista asuntokantaa vapautuu vuokravalvonnan ja asukasvalinnan osalta useita satoja asuntoja vuosittain. Kohde vapautuu ensin vuokravalvonnasta, jolloin se voidaan muuttaa vuokratasoltaan markkinalähtöiseksi. Jatkorajoitusten alaiset kohteet ovat vielä asukasvalintarajoitusten alaisia 10 vuotta vuokravalvonnan loppumisen jälkeen. Kohteen vapauduttua rajoituksista se muuttuu vapaarahoitteiseksi asunnoksi ja omistajalla on mahdollisuus myydä asunnot omistusasunnoiksi.

Kaupunki on linjannut, ettei se muuta rajoituksista vapautuvia vuokra-asuntojaan omistuskäyttöön. Kaupunki ei kuitenkaan voi velvoittaa muita omistajia toimimaan samoin. Tulevan hallituksen metropolialueen asuntotuotantoa koskevaan aiesopimukseen tulisikin liittää myös muut yleishyödylliset vuokra-asuntojen omistajat ja sopia myös heidän kanssa nykyisen ARA-kannan säilyttämisestä.

Myös kaupungin tonttien luovutukseen voisi kytkeä halukkuuden kohtuuhintaisen tuotannon toteuttamiseen esimerkiksi siten, että suorien rakennusliikkeille tehtävien tonttien varaamisten sijaan tontteja varattaisiin ATT:n urakkakilpailuihin sisältyvien tonttioptioiden perusteella. Tällöin ARA-hankkeen urakkakilpailun hyväksyttävällä hinnalla voittaneelle rakennusliikkeelle tarjottaisiin mahdollisuus ostaa kaupungin tontti omaan vapaarahoitteiseen tuotantoonsa etukäteen ilmoitetulla markkinahinnalla.