



Välimallin asumismuotojen nykytila ja tulevaisuuden näkymät pääkaupunkiseudulla

Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 2/2009

Helsinki 2009

Seppo Laakso

Eeva Kostainen

Välimallin asumismuotojen nykytila ja tulevaisuuden näkymät pääkaupunkiseudulla

Tekstit, kuvat ja taulukot: Seppo Laakso, Eeva Kostiainen, Kaupunkitutkimus TA Oy

Taitto: Heikki Jantunen, Yliopistopaino

Kansikuva: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki

Julkaisija: Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus

Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisu 2/2009

Paino: Yliopistopaino

ISBN: 978-952-223-425-4

ISBN, verkkojulkaisu: 978-952-223-426-1

ISSN: 1459-8779

Helsinki 2009

Esipuhe

Helsingin seudun kunnat hyväksyivät vuonna 2008 yhteiset seudulliset maankäytön, asumisen ja liikenteen tavoitteet. Helsingin kaupunki hyväksyi niin ikään oman maankäytön ja asumisen toteutusohjelmansa vuonna 2008. Sekä Helsingin kaupungin että Helsingin seudun tavoitteena on monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen ja erilaisten väestöryhmien huomioon ottaminen asuntotuotannossa, rahoituksessa ja hallintamuodoissa. Ara-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen väliin sijoittuvien asumismuotojen, ns. välimallin asuntojen, tavoitteellinen osuus on Helsingissä 40 % kokonaistuotannosta.

Selvityksen tavoitteena on ollut arvioida näiden ns. välimallin asuntojen kysynnän ja tarjonnan tilannetta pääkaupunkiseudulla ja kysynnän odotettavissa olevaa kehitystä jatkossa. Mielenkiintoiseksi selvityksen laadinnan on tehnyt sen osuminen talouden suhdanteiden voimakkaaseen muutokseen syksystä 2008 kevääseen 2009.

Selvityksen ovat laatineet tutkijat Seppo Laakso ja Eeva Kostiainen Kaupunkitutkimus TA Oy:stä loka-maalikuussa 2008–2009. Selvityksen on tilannut Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto. Tuloksia tullaan hyödyntämään Helsingissä asuntopolitiikan suunnittelutehtävissä ja toivottavasti myös laajemmin Helsingin seudulla.

[Helsingissä 20.4.2009](#)

[Markus Härkäpää](#)
[kehittämispäällikkö](#)

Sisällys

1 Johdanto 7

Työn tausta ja tavoitteet 7

Selvityksen toteutus 8

2 Kotitalouksien asumismuodon valinta 9

Asuntomarkkinoiden moninaistuminen 9

Asumisen hallintamuotovaihtoehdot 10

Asumisen hallintamuodon valinta 13

Välimallit valinnan kohteina 15

3 Välimallin asumismuodot ja tuotanto pääkaupunkiseudulla 17

Välimallien kuvaus 17

Välimallien asuntotuotanto 25

Välimalli asuntokannassa 30

4 Asukkaat välimallin asunnoissa 33

Ikärakenne 34

Vieraskielisten osuus 37

Asuntokuntien koko, asumisväljyys ja asuntojen keskimääräinen koko 38

Asukkaiden vaihtuvuus välimallissa 41

5 Asuntotuottajien ja -rahoittajien sekä valtionhallinnon edustajien näkemyksiä välimallista 43

Kysely asuntotuottajille ja rahoittajille 43

Valtionhallinnon edustajien näkemyksiä välimallin asumisesta 48

6 Asuntokysynnän näkymiä 53

Seudun väestökehitys 53

Asuntokysyntä 54

Asuntokysynnän muutokset ja vaikutukset välimallien asumiseen 57

7 Yhteenveto ja johtopäätökset 61

Välimallien asuntokanta ja väestörakenne 61

Asuntomarkkinoiden näkymät ja välimallin rooli 62

Tuottajien ja valtionhallinnon näkökulma välimallin tuotantoon 64

Johtopäätöksiä 64

Kirjallisuus 66

Liitteet 69

1 Johdanto

Työn tausta ja tavoitteet

Helsingin seudun kunnat hyväksyivät vuonna 2008 yhteiset seudulliset maankäytön, asumisen ja liikenteen tavoitteet¹. Helsingin seudulla tavoitellaan monipuolisen asuntotarjonnan lisäämistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla sekä erilaisten väestöryhmien huomioon ottamista asuntotuotannossa, rahoituksessa ja hallintamuodoissa. Väestönkasvu ja asukasrakenteen muuttuminen heijastuvat asuntomarkkinoille: asukkaiden määrän kasvu ja tulotason nousu lisäävät asuntojen kysyntää, ja samalla väestön ikääntyminen, maahanmuuttajaväestön kasvu ja elämäntapojen sekä asumispreferenssien muutokset suuntaavat kysyntää uusilla tavoilla. Muutokset haastavat kaupunkia ja asuntotuottajia tarjoamaan aikaisempaa monipuolisemmin erilaisia asumisvaihtoehtoja hallintamuodon, rahoituksen sekä asuntojen ominaisuuksien suhteen. Vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvat asumisen omistus- ja hallintavaihtoehdot ovat 1990-luvulta alkaen osaltaan monipuolistaneet asuntotarjontaa ja niihin kohdistuu paljon odotuksia myös tulevaisuudessa.

Pääkaupunkiseudun uudet rakentamisalueet mahdollistavat tonttitarjonnan merkittävän lisäämisen sekä asuntojen tarjonnan monipuolistumisen. Kuitenkin syksystä 2008 alkaen kärjistynyt talouden taantuma on lisännyt asuntomarkkinoiden epävarmuutta. Uusien vapaarahoitteisten asuntojen tuotanto on hiipumassa. Rahoitusmarkkinoiden ja sen osana asuntorahoituksen epävarmuus heijastuu sekä kysyntään että tarjonnan edellytyksiin.

Tässä selvityksessä arvioidaan ns. välimallin asumismuotojen nykytilaa ja tulevaisuuden näkymiä noin 10 vuoden päähän pääkaupunkiseudulla. Selvitys kattaa pääkaupunkiseudun. Välimallin asunnot rajataan selvityksessä seuraavasti:

- Asumisoikeusasunnot
- Hitas-omistusasunnot
- Osaomistusasunnot
- Aiesopimuksen välimallilla tuotettavat asunnot.

¹ Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017.

Selvityksen tarkoituksena on vastata seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- mikä on välimallin asuntojen kysynnän ja tarjonnan tilanne pääkaupunki-seudulla vuoden 2009 alussa
- välimallin nykyinen asukasrakenne
- asumisen kysynnän odotettavissa oleva kehitys ja vaikutukset välimallin asumisvaihtoehtoihin
- välimallin asuntojen tarjonnan kannustimet, rajoitukset ja esteet
- kaupunkien mahdollisuudet vaikuttaa välimallin asuntotuotantoon.

Selvityksen toteutus

Kaupunkitutkimus TA Oy on tehnyt selvityksen lokakuun 2008 ja maaliskuun 2009 välisenä aikana Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen toimeksiannosta. Selvitys perustuu alan tutkimuskirjallisuuteen, tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä kyselyyn, joka on suunnattu asuntojen rakennuttaja-, rakentaja- ja rahoitusorganisaatiolle sekä valtionhallinnon asuntosektorin asiantuntijoille.

2 Kotitalouksien asumismuodon valinta

Asuntomarkkinoiden moninaistuminen

Asuntomarkkinatutkimuksessa asuntoa pidetään monista erilaisista ominaisuuksista koostuvana yhdistelmäyhdykkeenä. Asuntoa määrittävät ominaisuudet ovat yhtäältä rakenteellisia, kuten rakennuksen talotyyppi, koko, ikä ja rakennusmateriaali, tontin koko ja ominaisuudet sekä asunnon koko, huoneistotyyppi, sijainti rakennuksessa, varustus ja lukuisat laadulliset ominaisuudet. Toisaalta asunnon ominaisuudet liittyvät sijaintiin, jota määrittävät mm. asuinalueen ja asunnon maantieteellinen ja liikenteellinen sijainti sekä asuinalueen ympäristö, palvelut ja sosiaalinen rakenne. Näiden ohella myös asunnon hallintasuhde – vuokra / omistus ja erilaiset välimuodot – sekä rahoitus (vapaarahoitteinen tai yhteiskunnan tukema) määrittävät asuntoja.

Karkeasti yleistäen pääkaupunkiseudun asumisvaihtoehtoja voidaan jäsentää seuraavilla ominaisuusulottuvuuksilla:

- urbaani – maaseutumainen asuinympäristö
- joukkoliikennesaavutettavuus – henkilöautoriippuvuus
- kerrostalo – pientalo
- uusi – vanha talo
- teollinen – yksilöllinen suunnittelu ja rakentaminen
- vuokra – välimallit – omistus -hallintasuhde
- markkinaehtoinen – yhteiskunnan tukema ja kontrolloima rahoitus.

Näiden ominaisuusyhdistelmien kautta asuntokanta hajoaa äärimmäisen heterogeeniseksi joukoksi erilaisia asumissegmenttejä. Vaikka asuntokanta kokonaisuudessaan on varsin suuri suhteessa asukaslukuun – pääkaupunkiseudulla on noin 526 000 asuntoa eli 52 asuntoa 100 asukasta kohti – se jakautuu alueellisesti ja eri ominaisuuksien suhteen varsin pieniin segmentteihin.

Vastaavasti asuntojen kysyntä on erittäin moninaista ja eriytynyttä, koska asuntojen tarvitsijat eli kotitaloudet ovat erilaisia asumistarpeiden, elämäntapojen, asumismielitymysten sekä asumiseen käytettävissä olevien tulojen ja varallisuuden suhteen. Kysynnän moninaistuminen ja erilaistuminen ovat

monesta syystä lisääntyneet viime vuosien kuluessa ja on perusteltua odottaa, että tämä suuntaus jatkuu myös tulevaisuudessa. Vaikka asunto on edelleen ihmisille välttämätön suojaava perustarve, asuminen on yhä leimallisemmin kuluttamista siihen liittyvine arvoineen ja trendeineen. Tulotason nousu on lisännyt muiden kulutusmahdollisuuksien ohessa asumiseen käytettävissä olevia varoja. Tämä on lisännyt kotitalouksien vaatimustasoa ja taloudellisia valinnanmahdollisuuksia asumisen suhteen.

Väestörakenteessa on tapahtunut 1990- ja 2000-luvulla paljon muutoksia, jotka ovat heijastuneet asuntomarkkinoiden kysyntäpohjaan ja eri asumis-segmentteihin suuntautuvaan kysyntään. Väestön ikääntyminen, avioerojen yleistyminen sekä toisaalta nuorten kotoa pois muuton aikaistuminen ovat lisänneet yksinasuvien sekä kahden aikuisen asuntokuntien määrää nopeasti. Toisaalta erilaiset uusperheet sekä viime vuosina ennen kaikkea maahanmuuttajaväestön nopea kasvu ovat tuoneet asuntomarkkinoille uudentyyppeisiä perheitä. Asuntokuntien keskikoko on pienentynyt, mutta samaan aikaan mm. maahanmuuttajataustaisten suurperheiden määrä on lisääntynyt. Työmarkkinoiden muutokset ja työmarkkinaliikkuvuuden lisääntyminen heijastuvat myös asuntomarkkinoille, joilla on entistä enemmän vilkkaasti liikkuvia asukkaita, joiden asumista leimaa enemmän tai vähemmän pysyvä väliaikaisuus.

Asumisen hallintamuotovaihtoehdot

Asumisen hallintamuoto on keskeinen asunnon ominaisuus. 1990-luvun alkuun asti Suomen asuntomarkkinoilla ei käytännössä ollut muita hallintasuhtevaihtoehtoja kuin vuokra- ja omistusasuminen, joiden väliset erot mm. asumiskustannusten, asukkaan aseman ja vaikutusmahdollisuuksien sekä taloudellisten riskien suhteen ovat kuitenkin varsin suuret². Tosin 1970-luvulla kehitetty Hitas-järjestelmä loi yhden välimuodon omistusasuntopuolelle.

Keskustelu vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvista hallintamuodoista vilkastui 1980-luvun jälkipuolella. Tähän vaikuttivat sekä vuokra-että omistusasuntosektoreilla tapahtuneet muutokset (mm. Laakso & Loikkanen 1997). Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta oli supistunut voimakkaasti 1970- ja 1980-luvulla. Pääasiallisena syynä tähän oli vuokrasääntely, joka oli

² Omistus- ja vuokra-asumisen eroja ja ajallista muutosta on kuvattu mm. seuraavissa lähteissä: Juntto 2008; Laakso & Loikkanen 2004.

ollut voimassa suurimman osan sodan jälkeistä aikaa. Vaihtoehtoisiin sijoituskohteisiin verrattuna alhainen vuokratuotto samaan aikaan, kun asuntojen hinnat nousivat, saivat vuokra-asuntojen omistajat myymään vuokra-asunnot omistusasunnoiksi. Aravavuokra-asuntoihin sekä asuinalueisiin, joihin nämä olivat keskittyneet, liittyi negatiivisia leimoja, joita nostettiin esiin julkisuudessa. Lisäksi uusien aravavuokra-asuntojen rakentaminen ei riittänyt kompensoimaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaa, joten vuokra-asuntokanta kokonaisuudessaan supistui pääkaupunkiseudulla 1970-luvun alusta 1990-luvun alkuun. Tämä sai aikaan voimakkaan kysynnän vuokra-asumisen vaihtoehdoille. Toisaalta asuntojen hintojen voimakas nousu 1980-luvun jälkipuolella rahamarkkinoiden vapauttamisen jälkeen sai aikaan, että omistusasunnot siirtyivät potentiaalisten ensiasunnon hankkijoiden ulottumattomiin. Osa omistusasunnon hankkijoista otti ylisuuria asuntolainoja, jotka aiheuttivat suuria ongelmia 1990-luvun laman aikana. Vuokra- ja omistussektoreiden väliin jäi kasvava joukko väliinputoajia, jotka eivät saaneet vuokra-asuntoa vapailta eivätkä yhteiskunnan kontrolloimilta markkinoilta, mutta jotka eivät myöskään päässeet kiinni omistusasuntoon.

Tässä tilanteessa syntyi kysyntää vuokra- ja omistusasumisen välialueen asunnoille, joissa on mahdollista välttää perinteiseen vuokra-asumiseen liittyvää epävarmuutta, vaikutusmahdollisuuksien vähäisyyttä ja negatiivista imagoa, mutta samalla myös eliminoida pankkilainaan perustuvaan omistusasumiseen liittyvää taloudellista riskiä. Omistus- ja vuokra-asumisen väli- maastoon alkoi 1990-luvulta alkaen tulla uusia hallintamuotoja, kuten asumisoikeus ja osaomistus. Näistä erityisesti asumisoikeusasumiseen liittyi vahva ideologinen näkemys, joka korosti keinottelun estämistä, turvallisuutta ja riskittömyyttä asukkaan näkökulmasta sekä asukkaan vaikutusmahdollisuuksia. Osaomistus tuli markkinoille myöhemmin, mutta se oli puolestaan ensi sijassa asuntotuottajien innovaatio, joka kehittyi rahoitusmarkkinoiden uusiutumisen yhteydessä.

Asumisoikeus (ASO) -asunto on Suomen lainsäädännön mukaisena vuokra-asunto, josta maksetaan asumisoikeusmaksu, joka on suuruudeltaan 15 % asunnon hankintahinnasta. ASO-maksu on riskitön sijoitus, jonka asunnon omistaja on velvollinen maksamaan takaisin rakennuskustannusindeksillä korjattuna, jos vuokraaja luopuu asunnosta. ASO-maksu ei ole markkinaehtoinen ja asuntomarkkinoiden suhdanteiden mukaan arvoaan muuttava sijoitusosuus, kuten Ruotsin Bostadsrätt-asunnoissa. Asunnon vuokra määräytyy kustan-

nusperusteisesti suunnilleen vastaavalla tavalla kuin ARA-vuokra-asunnoissa. Asukkaiden valinnalla ja valikoitumisella asuntoihin on kuitenkin merkittävä ero asumisoikeus- ja ARA-vuokra-asuntojen välillä. Asumisoikeusasunnoissa ei ole tulo rajoja, kuten ei enää muissakaan välimallin asunnoissa. Sen sijaan asukkaille on määritelty varallisuusrajat alle 55-vuotiaille. ASO-maksulla on suuri merkitys asukkaiden valikoitumisen kannalta, koska 15 %:n maksu edellyttää joko varallisuutta tai mahdollisuutta saada pankkilainaa. Tämä rajaa pienituloisia asumisoikeusasumisen ulkopuolelle. Näin ollen asumisoikeusalojen asukasrakenne on normaalisti homogeenisempää kuin ARA-vuokra-asuntojen, ja tämä lienee merkittävä vetovoimatekijä asumisoikeusasumiselle. Kuitenkaan tämän tekijän merkityksestä ASO-asumisen houkuttelevuudelle ei ole käytettävissä tutkimustuloksia.

Osaomistusasuminen on puolestaan rakennuksen rakennuttajan tai muun sijoittajan sekä asunnon haltijan välinen järjestely, jossa asunnossa on mahdollista aloittaa vuokra-asujana ja siirtyä tietyn siirtymäprosessin puitteissa vähitellen tai kerralla saman asunnon varsinaiseksi omistajaksi. Osaomistusasuntoja on rakennettu sekä ARA:n korkotuella että täysin vapaarahoitteisesti.

Toinen omistusasumiseen liittyvä välimalli perustuu tontin vuokraukseen. Etenkin Helsingissä ollut vuosikymmenien ajan yleinen menettelytapa luovuttaa kunnan omistama tontti vuokralle omakotitalon tai yhtiömuotoisten asuintalon rakentamista varten. Tältä pohjalta kehitettiin nykyinen Hitas-järjestelmä 1970-luvun lopulla. Siihen liittyy yhtäältä tontinvuokrien subventoiminen ja sen vastapainona rakennettavien asuntojen hintojen säätely, joka ulottuu myös jälleenmyynteihin. Omistustalo vuokratontilla edustaa omistus- ja vuokra-asumisen välimuotoa, koska osuus maapohjan arvosta ei sisälly asunnon hintaan, vaan siitä maksetaan maanvuokraa kuukausittaisen hoitovastikkeen osana. Vastaavasti vuokratontilla sijaitsevan asunnon markkinahinta on alempi kuin omistustontilla, myös siinä tapauksessa, että asuntojen hintoja ei säädellä. Hitas-järjestelmä ei ole käytössä muissa kunnissa kuin Helsingissä.

Välimallin asuntojen tuotanto oli aktiivista 1990-luvun jälkipuolella, mutta 2000-luvulla niiden tuotanto hiipui jossain määrin täysin vapaarahoitteisen asuntotuotannon vallatessa markkinat (ks. luvun 3 taulukot ja kuvat). Vapaarahoitteisen omistusasumisen suosio perustui ennen kaikkea rahoitusmarkkinoiden muutokseen Suomen EMU-jäsenyyden sekä euron käyttöönoton (v. 2001) seurauksena. Korkotason lasku ja korkojen vaihteluiden vaimeneminen aikaisempiin vuosikymmeniin verrattuna sekä samanaikainen pankkien kilpailun kiristyminen muuttivat asuntorahoitusta.

Asumisen hallintamuodon valinta

Asuntojen hallintamuodon valintaan vaikuttavat monet kotitalouksien demografisiin ja taloudellisiin ominaisuuksiin liittyvät tekijät. Ne heijastavat yhtäältä kotitalouksien erilaisia asumistarpeita ja elämänvaiheita ja toisaalta taloudellisia mahdollisuuksia.

Tutkimusten (Laakso & Loikkanen 2004; Juntto 2007) mukaan mm. seuraavat kotitalouskohtaiset tekijät vaikuttavat asunnon hallintamuodon valintaan Suomessa:

Tulotaso: Tulojen kasvu nostaa omistusasumisen todennäköisyyttä. Tämä liittyy sekä taloudellisiin mahdollisuuksiin että asumisen tukeen. Tulojen noustessa kotitalouden mahdollisuudet sijoittaa omaa varallisuutta omistusasuntoon ja myös mahdollisuudet saada pankkilainaa paranevat. Asumisen tuki toimii Suomessa siten, että asuntolainan verotuki³ on tulotasosta riippumatonta eli verohyöty ei alene tulojen kasvaessa⁴. Sen sijaan asumistukijärjestelmä on tulosidonnainen ja kannustaa pienituloisia sijoittumaan vuokra-asuntoon siinäkin tapauksessa, että pienituloinen pystyisi hankkimaan omistusasunnon. Kaiken kaikkiaan asumisen tukijärjestelmä kannustaa siirtymään omistusasumiseen tulotason noustessa.

Ikä: Suomessa korkeampi ikä nostaa omistusasumisen todennäköisyyttä. Asuntoa vaihdetaan edelleen vaihe vaiheelta suurempaan ja paremmin asumistavoitteita vastaavaksi ja osana tätä prosessia on yleistä siirtyä vuokra-asunnosta omistusasuntoon. Osittain iän vaikutus omistusasumisen yleisyyteen selittyy tulokehityksellä, koska keskimääräisessä tulokehityksen elinkaareissa tulotaso nousee suunnilleen 50 ikävuoteen asti.

Koulutus: Koulutustason nousu nostaa omistusasumisen todennäköisyyttä. Tämä liittyy osittain tulotasoon, sillä koulutustason noustessa myös keskimääräinen tulotaso nousee. Toisaalta koulutustason vaikutus omistusasumisen yleisyyteen selittyy myös valinnanmahdollisuuksilla, sillä Suomessa, etenkin

³ Omassa käytössä olevan asunnon asuntolainan korkojen verovähennysoikeus sekä ns. asumistulon verottomuus.

⁴ Lukuun ottamatta erittäin pienituloisia, jotka eivät hyödy verotuesta, koska vähennettävä korkosuus vähennetään verosta.

pääkaupunkiseudulla, omistusasuntojen tarjonta on monipuolisempaa kuin vuokra-asuntojen tarjonta sekä alueellisesti että asuntojen talotyyppin ja useiden muiden ominaisuuksien suhteen.

Junton (2007) haastattelupohjaisessa tutkimuksessa on selvitetty asukkaiden tavoitteen mukaista hallintasuhdetta suhteessa nykyisen asunnon hallintasuhteeseen ja käytettävissä oleviin tuloihin. Hallintasuhte on kuitenkin rajattu vain vuokra- ja omistusasumiseen ja välimalleja ei ole sisällytetty vaihtoehtoihin. Tulosten mukaan noin 86 % koko maan väestöä edustavista haastatelluista ilmoitti tavoitteekseen omistusasunnon. Osuus on lähes 20 %-yksikköä korkeampi kuin omistusasujien nykyinen osuus 67 %. Tulotason mukaan tarkasteltuna (käytettävissä olevat tulot jaettuna 10 tuloluokkaan) suurituloisimmista (ylin tulokymmenys) haastatelluista 98 % piti omistusasuntoa tavoiteasuntona, ja heistä 91 % asui omistusasunnossa eli ero toteutuneen ja tavoitteen välillä oli varsin pieni. Kiinnostavaa on, että myös pienituloisimmista (alin tulokymmenys) 74 % piti omistusasuntoa tavoitteena, vaikka heistä vain 21 % asui omistusasunnossa. Omistusasumisen tavoiteltavuus alenee tulojen pienentyessä, mutta samalla tavoitteen ja toteutuneen hallintamuodon välinen ero kasvaa erittäin jyrkästi.

Vuokra-asumisen preferointi on kuitenkin yleisempää pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Siitä huolimatta voidaan pääkaupunkiseudun osaltakin päätellä, että omistusasumisen vetovoima on edelleen hyvin vahva. Vuokra-asuminen näyttää olevan monille asukkaille välivaiheen hallintamuoto, josta on tavoitteena jossain vaiheessa siirtyä omistusasuntosektorille.

Junton tulkinnan mukaan omistusasumisen vetovoima perustuu taloudellisiin, ei ideologisiin syihin. Em. haastattelujen mukaan tärkeimmät perusteet sille, että omistusasumista pidetään tavoitteena, ovat:

- omistusasunto on hyvä sijoitus
- omistusasuminen on edullisempaa
- omistusasuminen on turvallisempaa.

Omistusasumisen ja vuokra-asumisen eroja asumiskustannusten suhteen pääkaupunkiseudulla on valaistu Lankisen (2008) tyyppilaskelmissa, jossa on verrattu asumismenoja vertailukelpoisissa omistus- ja vuokra-asunnoissa vuonna 2005. Tulosten mukaan vuokra-asuntojen keskimääräiset kuukausittaiset asumismenot olivat Helsingissä 42 %, Espoossa 16 % ja Vantaalla 23 %

korkeammat kuin vastaavassa omistusasunnossa, vaikka asuntolainan lyhennykset sisällytettiin omistusasuntojen menoihin⁵. Erityisesti Helsingissä suuri ero perustuu siihen, että suurella osalla omistusasujista on vain vähän tai ei ollenkaan asuntovelkaa ja vastaavasti siihen perustuvat rahoituskustannukset ovat pienet tai niitä ei ole ollenkaan.

Rahoitusmarkkinat ja talouden suhdanteet vaikuttavat omistus- ja vuokra-asumisen kustannuksiin ja niiden väliseen suhteeseen sekä kotitalouksien valintamahdollisuuksiin asuntomarkkinoilla. Korkojen nousu nostaa omistus-asumisen rahoituskustannuksia ja vuokramarkkinoilla puolestaan sijoitusasuntojen tuottovaatimusta. Toisaalta korkojen nousu hillitsee asuntojen hintojen nousua. Korkojen lasku vaikuttaa päinvastaiseen suuntaan. Korkojen lisäksi lainojen saatavuus ja ehdot vaikuttavat omistus- ja vuokra-asuntojen kysyntään. Kansainvälisen rahoituskriisin seurauksena kotitalouksien asuntolainojen saatavuus on kiristynyt. Korkotason lasku on osin eliminoitunut pankkien korkomarginaalien nousun kautta. Ostettavan asunnon omarahoitusosuutta koskevat vaatimukset ovat nousseet ja asunnonvaihdossa vaatimus edellisen asunnon myynnistä ennen uuden lainan nostamista on yleistynyt. Pankkirahoituksen ehtojen kiristyminen on karsinut potentiaalisia asunnonostajia erityisesti ensiasunnon ostajista sekä yleisesti pieni- ja keskituloisista.

Työllisyyden heikentyminen ja työttömyyden kasvu heijastuu nopeasti asuntomarkkinoille. Työttömyys tai työttömyyden uhka alentaa kotitalouksien pysyväistulo-odotuksia, mikä alentaa halukkuutta ottaa asuntolainaa sen ohella että se alentaa mahdollisuutta saada lainaa pankista. Talouden taantuma siirtää kysyntää omistusasuntomarkkinoilta vuokramarkkinoille.

Välimallit valinnan kohteina

Tutkimustietoa erityisesti välimallien asumisen kysynnästä ja asukasrakenteesta ei juuri ole tarjolla Hitas-järjestelmää lukuun ottamatta. Tässä selvityksessä analysoidaan välimallin asuntoihin Helsingissä valikoituneiden asukkaiden asukasrakenteen piirteitä siltä osin kuin tietojärjestelmät antavat siihen mahdollisuuden. Tulkinnat ja johtopäätökset välimallin asuntojen kysynnästä, niihin valikoituvien asukkaiden erityispiirteistä sekä välimallien toimivuudesta asuntotarjonnan monipuolisuuden tarjoajana esitetään luvuissa 3 ja 7.

⁵ Yleensä asuntomarkkinakirjallisuudessa asuntolainan lyhennystä ei sisällytetä omistusasunnon käyttökustannuksiin, koska kysymyksessä on varallisuuserän muutos eikä varsinainen kustannuserä.

3 Välimallin asumismuodot ja tuotanto pääkaupunkiseudulla

Välimallien kuvaus

Hitas-omistusasunnot

Hitas on Helsingin kaupungin kehittämä hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä kaupungin omistamille vuokratonteille rakennetuille asunnoille. Hitasjärjestelmän tarkoituksena on tarjota kuntalaisille kohtuuhintaisia omistusasuntoja ja valvoa, että ne pysyvät kohtuuhintaisina koko olemassaolonsa ajan. Hintasääntely kohdistuu sekä uusiin että vanhoihin Hitas-asuntoihin ja sen tarkoituksena on turvata, että asuntojen hinnat perustuvat niiden todellisiin tuotantokustannuksiin. (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto 2008a.)

Kohteet rakennetaan kaupungin omistamille vuokratonteille ja ennen rakennustöiden alkamista rakennettavan talon suunnitelmat ja kustannukset hyväksytetään kaupungin kiinteistövirastossa tai Valtion asuntorahastossa vuokrausehtojen mukaan. Rakennuttajan on myytävä asunnot enintään vahvistetulla neliöhinnalla. Asuntojen myyntihinnat voivat poiketa hyväksytystä keskimääräisestä neliöhinnasta asuntojen keskinäisen jyvityksen vuoksi. Uudet Hitas-asunnot ostetaan kohteen rakennuttajalta, vanhat Hitas-asunnot myy asunnon omistaja itse. (VTT 2007.)

Vanhaa asuntoa myytäessä kaupunki laskee sille enimmäishinnan, jota asunnon myyntihinta ei saa ylittää, mutta voi alittaa. Asuntoyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on lauseke, jonka mukaan kaupunki voi lunastaa asunnon kaupan tapahduttua. Tätä oikeutta kaupunki voi käyttää, mikäli asunto myydään kaupungin vahvistamien perusteiden mukaista enimmäishintaa korkeammalla neliöhinnalla. Hitas-huoneiston enimmäishinta lasketaan huoneiston alkupeiräisen hankintahinnan, huoneistojen kauppahinnan maksuerille laskettavan koron, indeksien muutosten, yhtiölainaosuustietojen sekä yhtiön ja huoneiston omistajan tekemien yhtiö- ja huoneistokohtaisten hyväksyttävien parannusten perusteella. (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto 2008a; VTT 2007.)

Enimmäishinnan laskentaperiaatteita on ollut käytössä kolme. Ne voidaan erottaa toisistaan sen perusteella, lasketaanko enimmäishinta rakennus-

kustannusindeksin, Hitas-luovutushintaindeksin vai asuntojen markkinahintaindeksin avulla. Käytettävän indeksin lisäksi menetelmät eroavat toisistaan siinä, mihin ajanhetkeen hankinta-arvo kiinnitetään ja miten rakennusajan korko ja perusparannukset lasketaan mukaan enimmäishintaan. (VTT 2007.)

Hitas-luovutushintaindeksin mukaisesta laskentatavasta on luovuttu ja enimmäishinnat on vahvistettu 1.3.2007 alkaen markkinahinta- tai rakennuskustannusindeksillä. Ennen 1.1.2005 valmistuneissa asunto-osakeyhtiöissä enimmäishinnan laskentaperusteena käytetään asuntojen hintaindeksiä (markkinahintaindeksi) ja rakennuskustannusindeksiä ja lisäksi tehdään vertailu Hitas-luovutushintaindeksin ja markkinahintaindeksin mukaisiin hintoihin ajankohtana 28.2.2007 enimmäishinnan vahvistamisen yhteydessä, kun enimmäishinnan vahvistusta pyydetään ensimmäisen kerran siirtymäajankohdan 1.3.2007 jälkeen. Vertailulla on merkitystä vain niiden huoneistojen (alle 10 %) enimmäishintoihin, joihin Hitas-luovutushintaindeksi on myös markkinahintaindeksin käyttöönoton jälkeen tuottanut korkeimman enimmäishinnan (osa erityisesti vuosina 1988–1990 valmistuneista asunnoista). (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto 2009, Hitas-asunnon jälleenyntiohjeet.)

Korkotuetut omistusasunnot

Uusien asunto-osakeyhtiöalojen rakentamiseen on mahdollista saada korkotukea enintään 40 %:lle hankkeen kustannuksista. Korkotuen maksuaika on enintään 15 vuotta ja korkotukea maksetaan 28 % vuosittain maksettusta korosta. Asuntojen käyttöön ja luovutukseen ei sisälly ehtoja. Asunto-osakeyhtiölainoja voidaan kuitenkin hyväksyä korkotukilainoiksi ainoastaan suurimmissa kasvukeskuksissa asuntojen kokonaistarjonnan lisäämiseksi. Lainoitettavan kohteen asunnoista vähintään 80 % on myytävä yksityishenkilöille omistusasunnoiksi. Korkotuettuja omistusasuntoja on rakennettu jonkin verran 2000-luvulla, uusia lainoja ei ole kuitenkaan myönnetty vuoden 2006 jälkeen. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2006. Asunto-osakeyhtiön rakentamislaina –tuotekortti.)

Osaomistusasunnot

Osaomistusjärjestelmä on perinteisen omistusasumisen ja vuokra-asumisen välimuoto. Osaomistusjärjestelmän tavoitteena on omistusasunnon hankkiminen. Osaomistusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Rakennuttaja

omistaa enemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen.

Osaomistusasuntojen tarkoituksena on madaltaa kynnystä päästä omistus-asuntoon niiden kohdalla, joilla ei ole mahdollisuuksia suoraan hankkia omistus-asuntoa. Osaomistusasunnon asukas sijoittaa aluksi vain osan asunnon hankintahinnasta, 15 %, ja omistaa vastaavan suuruisen vähemmistöosuuden asunnosta. Rakennuttaja omistaa enemmistöosuuden. Osaomistusasunnon vähemmistöosuuden omistaja asuu asunnossa aluksi määräaikaisessa vuokrasuhteessa vuokralla. Asunnon vuokra pysyy kohtuullisena koko vuokrakauden. Vuokra määräytyy omakustannuseriaatteella, eli vuokralla katetaan asunnon hoitomenot ja korkotukilainasta johtuvat pääomamenot sekä muut enemmistöomistajalle asunnosta aiheutuvat menoerät. Vuokralla osaomistusasunnossa asutaan vähintään viisi vuotta ja enintään 12 vuotta, vähemmistöosakkaan ja enemmistöosakkaan sopimuksen mukaan. Vuokrakauden päätyttyä asunnon voi lunastaa kokonaan omaksi. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, osaomistusasunnot.)

Osaomistusasuntoja tuotetaan sekä valtion korkotuella että vapaarahoitteisesti. Valtion tukemia osaomistusasuntoja koskee 1.3.2002 voimaan tullut laki. Tätä aiemmin rahoitettujen osaomistusasuntojen ja vapaarahoitteisten osaomistusasuntojen sopimusehdot perustuvat pelkästään asukkaan ja tuottajan välisiin sopimuksiin. Korkotukilainoitettuja osaomistusasuntoja tuottavat kunnat ja yleishyödylliset asuntoyhteisöt. Niihin asukkaat valitaan sosiaalisin perustein. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, osaomistusasunnot.)

Osaomistusasunnot ovat vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja, joiden käytöstä ja omaksi lunastamisesta omistaja ja vuokralainen tekevät erillisen sopimuksen. Sopimuksen mukaan vuokralainen ostaa osan asunnon osakkeista itselleen ja varaa oikeuden lunastaa asunto kokonaan itselleen. Asunnon oltua vähintään viisi vuotta vuokra-asutokäytössä asukkaalla on enemmistöosuuden omistajan kanssa tarkemmin sovittuna ajankohtana oikeus lunastaa loppuosa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kauppahinta määräytyy asunnon alkuperäisen hankinta-arvon perusteella. (ARA, osaomistusasunnot.)

Ennen uutta osaomistussääntöä vuokra-asuntoja tuottavat yhteisöt kehittivät erilaisia osaomistusmalleja, jotka ovat poikenneet yksityiskohdiltaan toisistaan. Lyhytaikaiseen vuokra-asuntojen korkotukilainoitukseen on syntynyt vuonna 1993 osaomistusasunnon tai osto-oikeusasunnon käsite. Osaomistus-asunnon käsitettä ei tunnettu vuokra-asuntolainojen korkotuessa annetusta

laista (867/1980) eikä vuonna 2001 muuallakaan asuntolainsäädännössä. Lisäksi on aikaisempina vuosina korkotukilainaa saaneita, osaomistusasuntoina käytettäviä asuntoja, joita koskevat ns. vanhan korkotukilain mukaiset vuokra-asuntoja koskevat säännökset. Ennen 15.4.2002 tehdyissä sopimuksissa lunastusoikeus realisoitui vasta, kun asunnon käyttövelvoite vuokra-asuntona rajoitusajan päättyessä lakkasi. Rajoitusajat olivat joko 10 tai 20 vuotta lainamuodosta riippuen. (ARA, osaomistusasunnot)

Korkotukilainalla rahoitetun osaomistusasunnon enemmistöosakas on velvollinen lyhentämään asuntoon kohdistuvaa rakentamislainaa asukkaan maksaman lisäosuuden määrällä, jolloin lainan korkomenot vähenevät. Kun vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella, se vastaavasti alenee.

Asukkaalla on mahdollisuus luopua asunnosta kesken vuokrakauden. Uuden asukkaan hankkiminen on enemmistöosakkaan vastuulla. Jos uutta asukasta ei löydy kolmessa kuukaudessa, enemmistöosakas lunastaa osaomistajan osuuden. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, osaomistusasunnot.)

Vuokrakauden päätyttyä asukkaalla on mahdollisuus ostaa asunto omakseen hinnalla, joka perustuu asunnon alkuperäiseen hankinta-arvoon. Omaksi lunastushinta lasketaan siten, että asunnon alkuperäisestä hankinta-arvosta vähennetään asukkaan maksama alkusijoitus ja mahdollisesti ostamat lisäosuudet. Asuntojen arvon vaihtelut eivät siten vaikuta osaomistusasunnon hintaan, vaan asukas tietää jo osaomistussopimusta tehdessään, minkälaiseksi asunnon lopullinen kauppahinta muodostuu. Sen jälkeen, kun vähemmistöosakas on lunastanut asunnon omakseen, se vastaa perinteistä asunto-osaakeyhtiöasuntoa. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, osaomistusasunnot.)

Vapaarahoitteiset osaomistusasunnot

Vapaarahoitteisten asuntojen tuottajat ovat kehittäneet erilaisia osaomistusmalleja, jotka poikkeavat yksityiskohdiltaan toisistaan. Omia osaomistusrahoitusjärjestelmiä on mm. ATT:lla, Avaralla, Skanskalla ja YIT:llä.

ATT:lla alkuinvestoinnin suuruus on 30–45 % asunnon kauppahinnasta. Osaomistusmallin erityispiirteinä on osaomistusaika (5–7 vuotta), jona aikana asunnon omistus jakautuu enemmistöomistajana olevan myyjän ja asunnon ostajan välillä. Tänä aikana enemmistöomistajan ja asunnon ostajan suhteet perustuvat vuokrasopimukseen ja osakassopimukseen. Maksetut vuokrat perustuvat todellisiin kustannuksiin, ja pysyvät edullisina markkinahintaisiin vuokriin verrattuna koko vuokrakauden. Asunnon valmistumisen jälkeen os-

taja voi lunastaa asunnon kokonaan omakseen, joko velattomana tai yhtiölainaosuuden sisältävänä. Loppukauppahinta on alkuperäinen kauppahinta, josta vähennetään osaomistusaikana maksetut yhtiölainaosuudet. (ATT, Ajan-kohtaista.)

Avaralla osaomistusasunnon alkuinvestoinnin osuus on 30 %. Osaomistusasuntoa voi hallita vuokraoikeuden nojalla koko osaomistusajan, 7 vuotta rakennuksen hyväksymisestä käyttöön otettavaksi. Vähemmistöomistaja voi ostaa osakkeista 5, 10 tai 15 % lisäosuuksia enintään 45 % omistusosuuteen saakka ja ostaa osakkeiden loppuosuuden (55–70 %) milloin tahansa osaomistusaikana. Loppuosuuden kauppahinta on osaomistusasunnon jäljellä oleva yhtiölainaosuus. Enemmistöomistaja maksaa saamansa loppuosuuden kauppahinnan asunto-osakeyhtiölle, joka käyttää sen yhtiölainan lyhennykseen. Osakkeiden loppuosuuden voi ostaa myös siten, että osakkeisiin jää kaupan jälkeen kohdistumaan 40 % osakkeiden velattomasta hinnasta vastaava yhtiölainaosuus. Osaomistusaikana voi milloin tahansa luopua vähemmistöosuudesta vaatimalla enemmistöomistajaa ostamaan sen takaisin. Kun osaomistusaika päättyy, enemmistöomistaja ostaa vähemmistöosuuden automaattisesti takaisin, ellei vähemmistöosakas ole ilmoittanut ostavansa osakkeiden loppuosuutta. (Avara, vapaarahoitteinen osaomistusjärjestelmä -esite.)

Skanskan Entré-asunnon kauppa tehdään joko 15 (asumisturva) tai 30 prosentilla asunnon velattomasta hinnasta, loppusumman kattaa yhtiölaina. Oman asunnon osuutta taloyhtiön lainasta voi lyhentää haluamallaan summalla, jolloin rahoitusvastike pienenee vastaavasti. Lainan määrä on aluksi 85 % asuntojen velattomasta hinnasta. Lainan määrä pienenee sitä mukaa kun asunnon ostajat maksavat lainaosuuksia pois joko osana kauppahintaa tai ylimääräisinä lyhennyksinä sekä rahoitusvastikkeen muodossa. Laina-aika on alkuperäisen takaisinmaksusuunnitelman mukaan noin 20 vuotta. (Skanska, Entré-esite.)

YIT:n Alfa-asunnon alkuinvestoinnin suuruus on 30 % hankintahinnasta, loput asunnon hankinnasta on rahoitettu yhtiölainalla, joka on korkeintaan 70 % velattomasta myyntihinnasta. Yhtiölainan korko ja lyhennykset maksetaan kuukausittaisilla huoneistokohtaisilla rahoitusvastikkeilla. Laina-aika on 22–30 vuotta. Huoneistokohtaisen lainaosuuden ylimääräinen lyhentäminen on mahdollista kerran vuodessa. Ennen muuttoa valitaan, pidetäänkö koko yhtiölaina vai maksetaanko osa tai koko laina pois. Vaihtoehdot yhtiölainaosuudeksi ovat 17,5 %, 35 %, 52,5 % ja 70 % asunnon velattomasta hinnasta. Asunto voidaan myydä jo ennen laina-ajan päättymistä, jolloin Alfa-laina siirtyy seuraavalle omistajalle. (YIT, Rahoitus, Alfa.)

Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeus on tarkoitettu vaihtoehdoksi asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Asumisoikeusasunnon haltija ja talon omistaja tekevät kirjallisen asumisoikeussopimuksen, jossa määritellään asunto, asumisoikeusmaksun suuruus, käyttövastike ja muut mahdolliset ehdot. Asumisoikeuden haltija maksaa asumisoikeussopimusta tehdessään asumisoikeusmaksun. Maksun suuruus määräytyy asunnon koon ja neliöhinnan mukaan. Asiakas maksaa asunnosta asumisoikeusmaksuna 10–15 prosenttia asunnon kokonaishinnasta. Asumisoikeusmaksu on asunnosta riippuen noin 5 500–32 000 euroa. (Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, asumisoikeusasunnot.)

Asumisen aikana asunnon haltija maksaa yleensä kuukausittain käyttövastiketta. Käyttövastikkeella katetaan asumisoikeustalojen pääoma- ja ylläpitokulut. Käyttövastike perustuu omakustannusperiaatteeseen eikä saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Talon omistaja ei voi irtisanoa asumisoikeussopimusta. Asumisoikeuden haltija voi myydä asumisoikeuden tai vaihtaa asunnon toiseen. Asuntoa ei voi lunastaa omaksi. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, asumisoikeusasunnot.)

Valtion lainoittaman tai korkotukeman asumisoikeusasunnon hakijan on täytettävä tietyt hakuehdot. Muulla rahoituksella rakennetun talon omistaja päättää asukasvalinnastaan. Asumisoikeusasuntoja on tarjolla suurimmissa kaupungeissa ja kunnissa. Valtion tuella tuotettuja asumisoikeusasuntoja omistavat kunnat, yleishyödylliset yhteisöt ja asumisoikeusyhdistykset. Muulla rahoituksella rakennettuja taloja voivat omistaa myös muut osakeyhtiömuotoiset omistajat tai säätiöt, jos ne täyttävät laissa omistajille säädetty edellytykset. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, asumisoikeusasunnot.)

Asumisoikeudesta luovutaan ilmoittamalla siitä talon omistajalle. Asumisoikeuden voi myydä kunnan hyväksymälle henkilölle. Jos lainmukaista ostajaa ei löydy, talon omistaja lunastaa asumisoikeuden kolmen kuukauden kuluessa luopumisilmoituksesta. Luopujan on vaadittava lunastusta. Myynti- ja lunastushinta on enintään asunnon ensimmäinen asumisoikeusmaksu rakennuskustannusindeksin muutoksella korotettuna. Enimmäishintaan voi kuulua myös korvausta huoneiston parannustöistä luovutushetken arvon mukaisina. Asunto lunastetaan aina enimmäishinnalla. (Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, asumisoikeusasunnot.)

Jonot asumisoikeusasuntoihin ovat olleet pitkiä järjestelmän alkuvuosikymmenistä lähtien, uusia järjestysnumeroita haetaan vuosittain 14 000–15 000, joista runsas puolet Helsingin seudulta. Asumisoikeusjärjestelmää uudistettiin

vuoden 2006 alussa, jolloin asumisoikeusasunnon vaihtoa helpotettiin siten, ettei vaihtajan enää tarvitse täyttää erityistä asunnontarve-ehtoa, tuloarvoja ei ole, ja varallisuusraja poistettiin yli 55-vuotialta. Samalla mahdollistettiin vapaarahoitteisten asumisoikeusasuntojen tuotanto, mutta kiinnostus sitä kohtaan on ollut melko vähäistä. (YTV 2006.)

Aiesopimuksen välimallilla tuotettavat asunnot

Valtio ja Helsingin seudun kunnat (Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Vantaa, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti) solmivat keväällä 2008 aiesopimuksen, jonka tarkoituksena on edistää Helsingin seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein. Aiesopimuksen lähtökohtana on pääministeri Vanhasen II hallituksen ohjelman mukainen tavoitteen asettelu, jossa tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa, sekä kuntien kunta- ja palvelurakennehankkeen yhteydessä valtiolle antamassaan kaupunkiseutus suunnitelmassa asettama tavoitteen asettelu, jossa seudulliseksi tuotantotavoitteeksi vuosina 2008–2017 asetetaan n. 12 000–13 000 asunnon rakentaminen vuosittain, joista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 20 %. Sopimus on voimassa 31.12.2011 saakka ja se on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana. (Ympäristöministeriö 2008.)

Aiesopimuksessa luotiin uusi välimallin tuotantomuoto Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoon.

Perinteisen ARA-tuotannon ja markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon väliin luodaan Helsingin seutua varten uusi malli, jossa hyödynnetään vuokra-asuntosijoittamiseen kohdistuvaa investointikiinnostusta. Aiesopimuksen välimallilla rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta. Tuokimuotoina ovat valtion täytetäkaus, jolla rakennuslainan korko minimoidaan, sekä ARA-hintainen tontti kohteen sijoittuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille. Vuokratason kohtuullisuusvaatimus toteutetaan tontinluovutuksissa kilpailuna asuntovuokrien edullisuudella. Asukasvalintaa ei säädellä, jolloin asunnot ovat myös sellaisten ihmisten saatavilla, jotka eivät pääse asumaan perinteisiin ARA-asuntoihin. Takauslainat on tarkoitus suunnata alueille, joilla asuntomarkkinat eivät tarjoa riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Lainan hyväksyminen takauslainaksi edellyttää, että vuokratalon sijaintikunta puoltaa hanketta, lainan hyväksymisestä takauksen piiriin päättää ARA. (Ympäristöministeriö 2008.)

Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksellä tuli voimaan 23.12.2008. (Eduskunta, Hallituksen esitys eduskunnalle/Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksellä.)

Elvytyspaketti vuosiksi 2009–2010

Aiesopimuksen solmimisen ja tämän selvityksen alkamisen jälkeen hallitus on tehnyt esityksen rakennusalan työllisyyden edistämiseksi. Hallitus päätti helmikuussa 2009 esittää osana elvytyspakettia lakia korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille sekä määräaikaista lakia suhdanneluonteisista avustuksista eräiden asuinrakennusten korjauksiin. Lakien tavoitteena on edistää rakennusalan työllisyyttä poikkeuksellisessa suhdannetilanteessa lisäämällä korjausrakentamista ja vuokra-asuntojen tarjontaa. Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi astuu voimaan 1.4.2009.

Laissa luodaan uusi korkotukijärjestelmä, jolla lainoitetaan määräajan uusien vuokra-asuntojen rakentamista. Korkotuettuun lainaan sisältyy valtion täytetäkaus. Uuden tukijärjestelmän mukaisia lainoja voidaan hyväksyä korkotukilainoiksi vain vuosina 2009 ja 2010, jotta järjestelmän kannustinvaikutus keskittyy rakennusalan työllisyyden kannalta kriittiseen ajankohtaan. Uuden järjestelmän mukaisen korkotukilainan suuruus on enintään 90 prosenttia kohteen rakentamiskustannuksista. Asuntotuotannon hinta- ja laatuohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

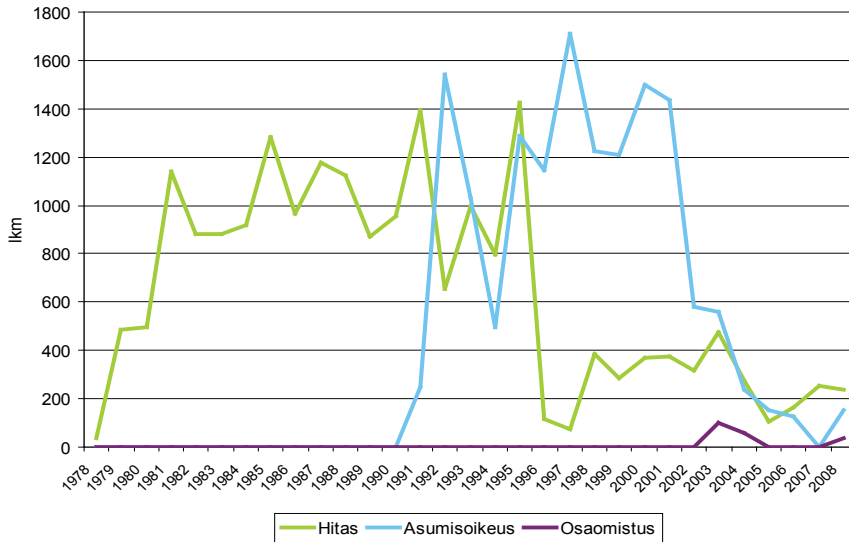
Korkotukilainansaajien joukkoa ei ole rajattu, saajilta vaaditaan ainoastaan riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen. Korkotukilainalla rakennettaviin asuntoihin liittyy velvollisuus pitää asunnot vuokra-asuntoina kymmenen vuotta. Muita käyttörajoituksia ei ole: lain nojalla lainoitettavat kohteet eivät aiheuta niin sanottujen yleishyödyllisyssäännösten soveltamista niiden omistajayhteisöihin. Uusien toimijoiden markkinoille tulo on aiempaa helpompaa, koska omistajan ei edellytetä olevan yleishyödyllinen yhteisö. Asuntojen asukasvalintaa ei säännellä. Asuntojen edelleen luovuttaminen on sallittua tahoille, joille voidaan myöntää korkotukilaina. Luovutushintaa ei myöskään säännellä. Vuokrakäyttövelvoitteesta voi vapautua jo viiden vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä, mikäli valtio vapautetaan kaikista lainaan liittyvistä velvoitteista. Korkotukea maksetaan 3,4 omavastuukoron ylittävstä koron osasta vuokrakäyttövelvoitteen kestoajan. Hallitus arvioi, että esitetyn lain nojalla voitaisiin käynnistää noin 2 000 vuokra-asunnon rakentaminen jo vuoden

2009 aikana. (Ympäristöministeriön tiedote 3.2.2009; Eduskunta, Hallituksen esitys Eduskunnalle/ Laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi.)

Välimallien asuntotuotanto

Välimallin asuntoja voidaan katsoa tuotetun 1970-luvun lopulta alkaen, jolloin Hitas-asuntojen tuotanto alkoi. Asumisoikeusasuntojen tuotanto käynnistyi 1990-luvulla, korkotuettuja osaomistusasuntoja on rakennettu 2000-luvulla. Välimallin asuntojen osuus koko vuosittaisesta asuntotuotannosta pääkaupunkiseudulla on vaihdellut muutamasta prosentista kolmannekseen. 1980-luvulla välimallin asuntojen osuus koko asuntotuotannosta oli noin 15 % vuosittain, vuosikymmenen lopussa osuus laski alle 10 %:n. 1990-luvulla välimallin osuus vaihteli neljänneksen ja kolmanneksen välillä koko asuntotuotannosta, välimallin tuotannon huippuvuosia olivat vuodet 1992 ja 1995. 2000-luvun ensimmäisinä vuosina välimallin asuntotuotannossa yllettiin vielä viidennekseen koko asuntotuotannosta, mutta osuus laski vähitellen ja oli vuosikymmenen puolivälissä alle 5 %. Vuonna 2008 välimallin asuntoja tuotettiin noin 8 % koko asuntotuotannosta pääkaupunkiseudulla.

Kuvio 3.1. Välimallin asuntotuotanto pääkaupunkiseudulla 1978–2008: Hitas-asunnot, asumisoikeusasunnot ja korkotuetut osa-omistusasunnot, asuntojen lukumäärä.



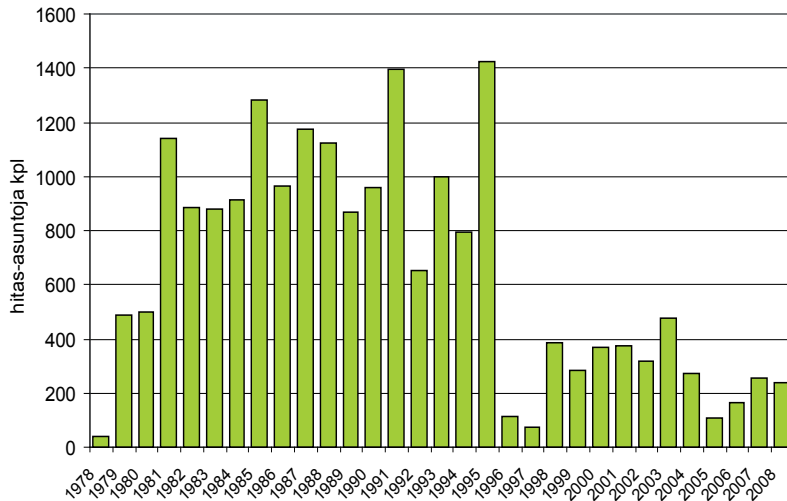
Hitas-omistusasunnot

Hitas-tuotanto alkoi 1970-luvun lopussa. Hitas-asuntoja rakennettiin 1990-luvun puoliväliin saakka noin 1000 asunnon vuosivauhdilla, kunnes rakentaminen hiipui. Huippuvuosina 1991 ja 1995 valmistui noin 1400 Hitas-asuntoa. 2000-luvulla rakentaminen on jatkunut rauhallisemmalla rakennustahdilla. Helsingin asuntotuotanto on ollut myös kokonaisuutena laskusuunnassa. Aloituvuodesta vuoteen 1996 saakka Hitas-asuntojen osuus koko rakennustuotannosta oli noin 25%. Alkuaikoina Hitas-asuntojen osuus omistusasuntotuotannosta oli noin 35%. Vaparaahoitteisen tuotannon hiipuminen nosti Hitas-asuntojen osuuden 100 % vuonna 1995, 2000-luvulla osuus on vaihdellut 5-25% välillä. (VTT 2007.) Vuonna 2008 valmistui 238 Hitas-asuntoa. Helsingissä oli vuoden 2008 lopussa noin 19 900⁶ Hitas-asuntoa.

Helsinkiin on rakennettu 2000-luvulla myös muutamia 40 %:n korkotukea saaneita Hitas-yhtiöitä, joissa oli syksyllä 2008 noin 300 asuntoa. Nämä yhtiöt sisältyvät Hitas-asunnoista esitettäviin lukuihin.

⁶ Luku sisältää myös 1990-luvulla rakennetut ns. sekatalot, joissa on myös vuokra-asuntoja.

Kuvio 3.2. Hitas-asunnot valmistumisvuoden mukaan 1978-2008.



Lähde: Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto

Helsingissä asuntoja on rakennettu 79 postinumeroalueelle ja näistä 56 alueella on Hitas-asuntoja. Hitas-asuntokannan (19 081) määrällisiä keskittymiä on Ruoholahdessa, Pikku Huopalahdessa, Malminkartanossa, Malmilla, Herttoniemessä, Kontulassa ja Etelä-Vuosaassa, joihin kuhunkin sijoittuu Hitas-asunnoista 5 % tai enemmän. Muutamissa kaupunginosissa Hitas-asuntojen osuus on suuri kaupunginosan koko asuntokannasta: Länsi-Pasila (48 % kaikista postinumeroalueen asunnoista), Malminkartano (40 %), Tuomarinkylä-Torpparinmäki (30 %), Katajanokka (27 %) ja Itäkeskus-Marjaniemi (20 %). (VTT 2007.)

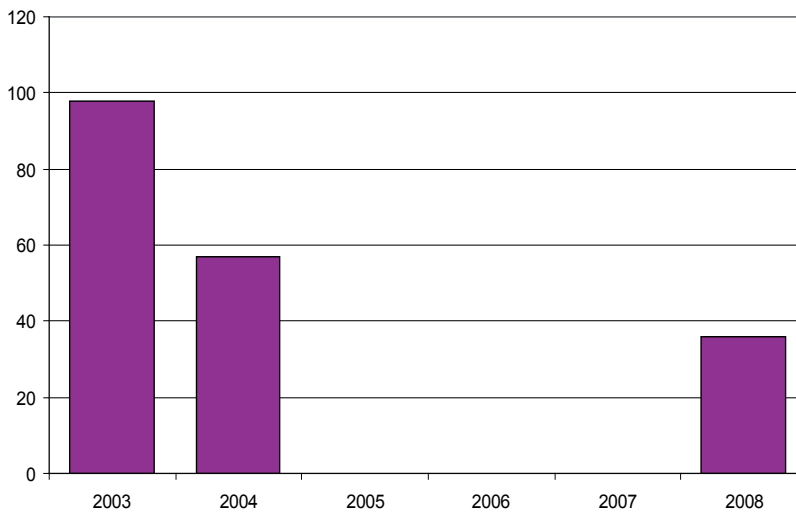
Uusia Hitas-asuntoja rakennuttavat mm. Avara Suomi Oy (Haaga, Myllypuuro), Helsingin Kaupungin Asuntotuotantotoimisto (Arabia), SATO Rakennuttajat Oy (Malmi) ja VVO Rakennuttaja Oy (Arabia). Yksittäisiä kohteita saattaa olla myös seuraavilla rakennuttajilla: YIT Oyj Asuntomyynti, Asuntosäätiö (Haaga), NCC Rakennus Oy. (Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto 2008b.)

Osaomistusasunnot

Korkotukilainoitettuja osaomistusasuntoja on ollut mahdollista tuottaa vuodesta 2002 alkaen. Pääkaupunkiseudulla korkotukilainoitettuja osaomistusasuntoja

on rakennettu ainoastaan Espoossa. Vuonna 2003 Espooseen myönnettiin korkotukilainaa n. 100 osaomistusasuntoa varten, vuonna 2004 vajaa 60 ja muutaman vuoden tauon jälkeen vuonna 2008 36 osaomistusasuntoa varten. Vapaarahoitteisista osaomistusasunnoista ei ole saatavilla erikseen tilastotietoa, vaan ne sisältyvät tilastoissa omistusasuntoihin.

Kuvio 3.3. Osaomistusasunnoille myönnetyt korkotukilainat Espoossa 2003–2008, asuntoja kpl



Lähde: Altika-tietokanta

Osaomistusasuntoja ja osaomistusasuntojen kaltaisia vapaarahoitteisia asuntoja rakennuttavat pääkaupunkiseudulla mm. Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto ATT, Asuntosäätiö, AVARA, SATO, VVO, Skanska ja YIT.

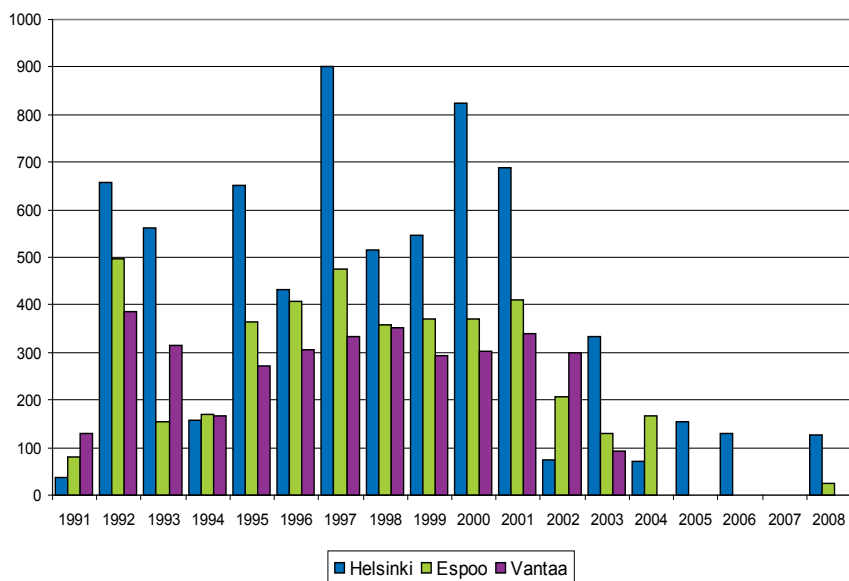
Asumisoikeusasunnot

Hieman yli puolet koko maan asumisoikeusasunnoista (32 139 kpl vuonna 2007) sijaitsee Helsingin seudulla ja näistä pääkaupunkiseudulla noin neljä viidesosaa. Vuonna 2007 pääkaupunkiseudulla asumisoikeusasuntoja oli yhteensä 13 795 kpl eli 2,6 % asuntokannasta. (YTV 2008.)

Arava- ja korkotukilainoilla on tuotettu asumisoikeusasuntoja vuodesta 1990 alkaen (koko maassa vuonna 1990 yhteensä 61 asumisoikeustaloa). Tuettujen asumisoikeusasuntojen rakentaminen oli kiivaimmillaan 1990-luvun alussa ja

vuosikymmenen puolivälistä 2000-luvun alkuun, jonka jälkeen tuotanto hiipui: Vuonna 1992 myönnettiin arava- tai korkotukilainaa yli 1 500 asumisoikeusasuntoon pääkaupunkiseudulla, vuonna 1997 1 700 asumisoikeusasuntoon, vuonna 2007 ei yhteenkään. Vuonna 2008 lainoja myönnettiin noin 150 asuntoon. Eniten tuettuja asumisoikeusasuntoja on rakennettu Helsinkiin; vuosina 1991–2008 yhteensä noin 6860 asumisoikeusasuntoon on myönnetty arava- tai korkotukilaina. Espooseen lainoja on myönnetty yhteensä noin 4900 ja Vantaalle 3600 asumisoikeusasuntoon. Suhdannetilanteen myötä kiinnostus niin ARA-vuokratuotantoon kuin asumisoikeusasuntojen tuotantoonkin on heräämässä jälleen (YTV 2008).

Kuvio 3.4. Arava- ja korkotukilainoilla tuotetut asumisoikeusasunnot pääkaupunkiseudulla 1991–2008.



Lähde: Altika-tietokanta

Asumisoikeusasuntojen rakennuttajia pääkaupunkiseudulla ovat

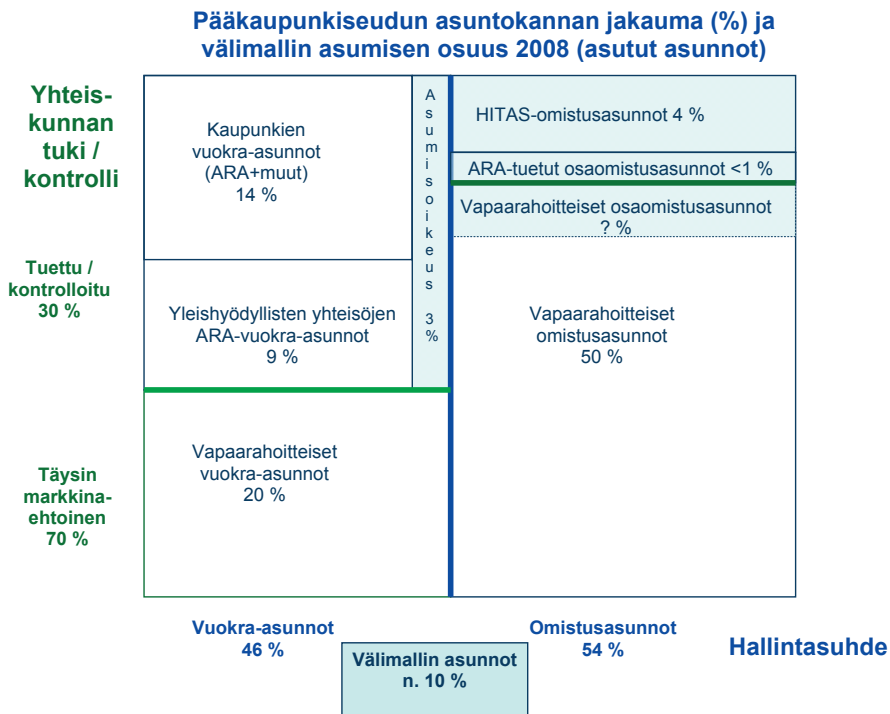
- Helsingin kaupungin ATT, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Asokodit, AVAIN Asumisoikeus Oy (YH-Suomi), TA-Asumisoikeus Oy, VAV Asumisoikeus Oy (kohteet Vantaalla) ja HELAS.

(Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, asuntoasiat, rakennuttajien yhteystiedot.)

Välimalli asuntokannassa

Pääkaupunkiseudun asuntokantaa voidaan tarkastella toisaalta yhteiskunnan tuen ja kontrollin näkökulmasta, toisaalta hallintasuhteen näkökulmasta. Yhteiskunnan tukemiin ja kontrolloimiin asumismuotoihin lukeutuvat kaupunkien vuokra-asunnot, yleishyödyllisten yhteisöjen ARA-vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, Hitas-omistusasunnot sekä korkotuetut osaomistusasunnot. Nämä muodostavat noin 30 % pääkaupunkiseudun asuntokannasta. Täysin markkinaehtoiisiin asumismuotoihin lukeutuvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja vapaarahoitteiset omistusasunnot, noin 70 % koko asuntokannasta. Hallintasuhdetta tarkasteltaessa voidaan asuntokanta jakaa vuokra-asuntoihin, joihin luetaan myös asumisoikeusasunnot, jotka muodostavat yhteensä noin 46 % asuntokannasta, sekä omistusasuntoihin, 54 % asuntokannasta. Osaomistusasunnot luetaan kuuluvaksi omistusasuntoihin.

Kuvio 3.5. Pääkaupunkiseudun asuntokannan jakauma ja välimallin asumisen osuus.



Välimalli, johon kuuluu asumismuotoja kaikista edellä mainituista ryhmistä, muodostaa noin 10 % pääkaupunkiseudun asuntokannasta. Hitas-omistus-asunnot ovat suurin ryhmä, noin 4 % koko asuntokannasta. Asumisoikeus-asuntoja on kannasta 3 %. Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja on pääkaupunkiseudulla alle prosentin, vapaarahoitteisista osaomistusasunnoista ei ole saatavilla erillistä tilastotietoa, vaan ne kuuluvat omistusasumisen hallintamuotoon.

Pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo ja Vantaa) asuntokanta koostuu pääosin kerrostaloasunnoista, joita oli 75 % vuonna 2007. Kerrostaloasuntojen osuus oli suurin Helsingissä, 86 %, Espoossa osuus 57 % ja Vantaalla 61 %. 15 % pääkaupunkiseudun asunnoista sijaitsi erillisissä pientaloissa ja 9 % ketju- ja rivitaloissa.

Pääkaupunkiseudun asumisoikeusasunnoista 69 % sijaitsi kerrostaloissa, 21 % ketju- ja rivitaloissa ja 10 % erillisissä pientaloissa. Hitas-asunnoista 81 % oli kerrostaloasuntoja, 14 % rivi- ja ketjutaloasuntoja ja 6 % oli erillisissä pientaloissa.

Taulukko 3.1. Asuntokanta pääkaupunkiseudulla (pl. Kauniainen) hallintaperusteen ja talotyypin mukaan 2007, %.

		Omistaa talon tai asunnon osakkeet	Arava-vuokra-asunto	Korkotuki-vuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Asumisoikeus-asunto	Muu tai tuntematon hallintaperuste	HITAS*
PKS	Kaikki talotyypit	100	100	100	100	100	100	100
	Erilliset pientalot	26,4	0,5	1,8	3,8	10,2	16,6	5,6
	Rivi- ja ketjutalot	12,8	6,0	5,0	2,3	20,7	5,4	13,6
	Asuin-kerrostalot	60,5	91,4	91,7	91,3	69,1	76,8	80,8
	Muu tai tuntematon	0,3	2,0	1,6	2,6	0,0	1,3	0

Lähde: Aluesarjat ja *Helsingin rakennustasoinen väestö syksyllä 2008

Pääkaupunkiseudun asuntokannasta 52 % on 1–2 huoneen asuntoja, kun keittiötä ei lasketa huoneeksi. 38 % asuntokannasta oli 3–4 huoneen asuntoja ja 9 % 5 tai useamman huoneen asuntoja. Pääkaupunkiseudun asumisoikeusasunnoista 41 % on 1–2 huoneen asuntoja, 50 % 3–4 huoneen asuntoja ja 7 % 5 tai useamman huoneen asuntoja.

Taulukko 3.2. Pääkaupunkiseudun (ml. Kauniainen) asuntokanta huoneistotyypeittäin 2007, %.

		Huoneisto-tyypit yhteensä	1h+k/ kk/kt	2h+k/ kk/kt	3h+k/ kk/kt	4h+k/ kk/kt	5h+k/ kk/kt	6h+k/ kk/kt	7+h+k/ kk/kt	Tuntematon
PKS	Hallintaperusteet yhteensä	100	18,5	33,8	23,3	14,9	6,3	1,9	0,8	0,6
	Omistaa talon	100	0,3	6,6	15,9	33,1	26,0	10,8	5,1	0,8
	Omistaa asunnon osakkeet	100	7,1	30,5	28,6	20,1	7,7	1,9	0,6	0,2
	Arava-vuokra-asunto	100	14,0	46,4	26,7	7,9	1,0	0,1	0,1	0,6
	Korkotuki-vuokra-asunto	100	13,8	46,4	24,0	9,0	2,1	0,1	0,1	0,4
	Muu vuokra-asunto	100	32,4	37,4	12,7	5,2	1,7	0,6	0,2	0,8
	Asumisoikeusasunnot	100	3,3	37,8	28,3	21,3	6,5	0,5	0,0	0,0
	Muu tai tuntematon hallintaperuste	100	23,6	31,7	16,2	10,4	5,2	1,9	1,1	2,3

Lähde: Altika-tietokanta

4 Asukkaat välimallin asunnoissa

Välimallin asuntojen asukasrakennetta selvitettiin tilastoanalyysillä Helsingin kaupungin tietokeskuksen rakennustasoisesta väestötiedostosta syyskuun 2008 tilanteesta. Tässä luvussa vertaillaan asukasrakennetta hallintamuodittain. Vertailussa on mukana vuodesta 1995 alkaen valmistuneet Helsingin kaupungin vuokra-asunnot, muut ARA-vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset asunnot⁷ sekä välimallin asuntotyypeistä asumisoikeusasunnot, korkotukilainoitettut omistusasunnot ja Hitas-asunnot. Korkotukilainoitettuja osuomistusasuntoja ei ole rakennettu lainkaan Helsinkiin. Korkotukilainoitettut omistusasunnot sisältävät tavallisten asunto-osakeyhtiöiden asuntoja sekä Hitas-yhtiöiden asuntoja. Vertailut on rajattu vuodesta 1995 alkaen valmistuneeseen asuntokantaan, jotta vertailu kohdistuisi likimäärin samanikäisiin asuntoihin, koska asunnon ikä vaikuttaa oleellisesti väestörakenteeseen. Tämä näkyy erityisesti korkotuetuissa omistusasunnoissa, jotka on kaikki rakennettu 2000-luvulla.

Helsingin koko asuntoväestö käsitti syksyllä 2008 yhteensä noin 550 500 asukasta, joista 382 800 asui vapaarahoitteisessa asunnossa, 87 800 Helsingin kaupungin vuokra-asunnossa, 36 600 Hitas-asunnoissa, 28 000 muussa ARA-vuokra-asunnossa, 13 800 asumisoikeusasunnoissa ja noin 1 500 korkotuetussa omistusasunnossa. Tässä selvityksessä on tarkasteltu asukkaita Helsingin uudemmassa asuntokannassa, eli vuodesta 1995 lähtien rakennetussa asuntokannassa. Helsingin uudemman asuntokannan asuntoväestö käsitti syksyllä 2008 yhteensä 92 800 asukasta, joista 37 300 asui vapaarahoitteisessa asunnossa, 19 100 kaupungin vuokra-asunnossa, 14 500 muussa ARA-vuokra-asunnossa, 12 000 asumisoikeusasunnossa, 8 400 Hitas-asunnossa ja 1 500 korkotuetussa omistusasunnossa.

⁷ Sisältäen sekä omistus- että vuokra-asunnot, joita ei rakennustasoisesta aineistosta pystytä erottamaan. Vuodesta 1995 alkaen valmistuneissa vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokra-asuntojen osuus on kuitenkin pieni.

Ikärakenne

Uusissa vuodesta 1995 alkaen valmistuneessa asuntokannassa asukkaiden ikärakenne painottuu enemmän lapsiin ja nuoriin ja vastaavasti vähemmän eläkeikäisiin kuin koko asuntokannassa, koska uusiin asuntoihin normaalisti valikoituu nuorta väestöä.

Helsingin koko asuntokannan (1995 alkaen valmistuneet) asukkaiden ikärakenne muodostui seuraavasti: hieman yli viidennes asukkaista oli 0–14-vuotiaita lapsia ja samoin 15–29-vuotiaita nuoria ja vajaa viidennes oli 45–59-vuotiaita. 35–44-vuotaiden osuus oli neljännnes asukkaista, kun 60–75-vuotiaita oli 10 % ja yli 75-vuotiaita vajaa 4 %.

Lasten osuus oli välimallin asunnoissa keskimääräisellä tasolla, asumisoikeusasunnoissa ja korkotuetuissa omistusasunnoissa noin 22 %, Hitas-asunnoissa kuitenkin hieman alhaisempi, 19 %. Lasten osuus oli suurin kaupungin vuokra-asunnoissa. Vapaarahoitteisissa asunnoissa lasten osuus oli hieman keskimääräistä alempi, samaa tasoa kuin Hitas-asunnoissa. Lasten osuus oli alhaisin muissa ARA-vuokra-asunnoissa.

15–29-vuotiaiden osuus oli välimallin asunnoissa puolestaan alle keskitason, 15–17 %. Nuorten osuus oli korkein muissa ARA-vuokra-asunnoissa, johon kuuluvat myös opiskelija-asunnot (pl. asuntolat). Nuorten osuus oli välimallia korkeampi myös kaupungin vuokra-asunnoissa, mutta vapaarahoitteisissa asunnoissa välimallin tasolla.

30–44-vuotiaiden osuus oli keskimääräisellä tasolla asumisoikeusasunnoissa, joiden asukkaista 26 % kuului ikäryhmään. Hitas-asunnoissa ikäryhmän osuus oli keskimääräistä jonkin verran korkeampi ja korkotuetuissa omistusasunnoissa selvästi keskimääräistä korkeampi, 33 %. Vapaarahoitteisissa asunnoissa 30–44-vuotaiden osuus oli hieman korkeampi kuin koko asuntokannassa, vuokra-asunnoissa osuus oli tätä pienempi.

Välimallin asunnoissa 45–59-vuotiaiden osuus oli jonkin verran suurempi korkotuetuissa omistusasunnoissa ja Hitas-asunnoissa ja selvästi korkeampi, 26 %, asumisoikeusasunnoissa, kuin koko asuntokannassa keskimäärin. Vapaarahoitteisissa asunnoissa ikäryhmän osuus oli myös keskimääräistä korkeampi, vuokra-asunnoissa puolestaan keskimääräistä alempi.

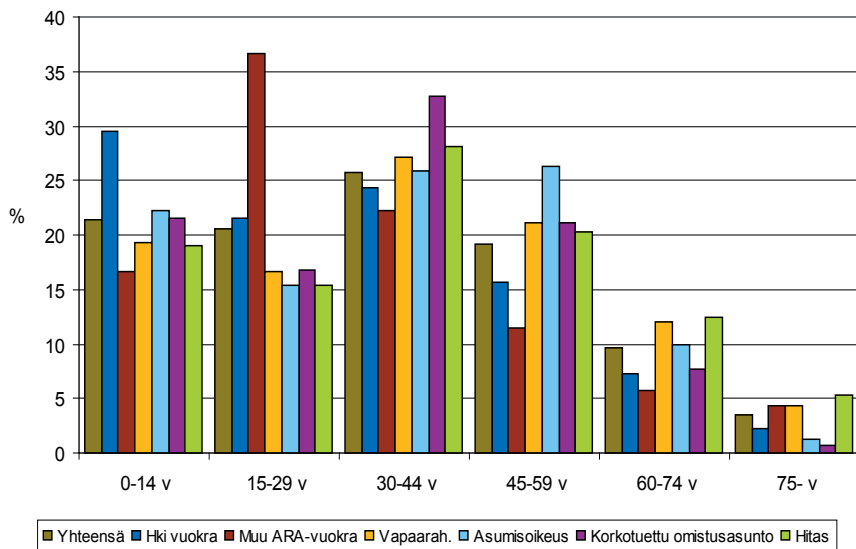
60–74-vuotiaiden osuus oli keskimääräisellä tasolla asumisoikeusasunnoissa, 10 %. Hitas-asunnoissa osuus oli keskimääräistä jonkin verran korkeampi, samalla tasolla kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa, korkotuetuissa omistusasunnoissa osuus oli jonkin verran alempi, samalla tasolla kuin kaupungin

vuokra-asunnoissa. Muissa ARA-vuokra-asunnoissa osuus oli keskimääräistä selvästi alempi.

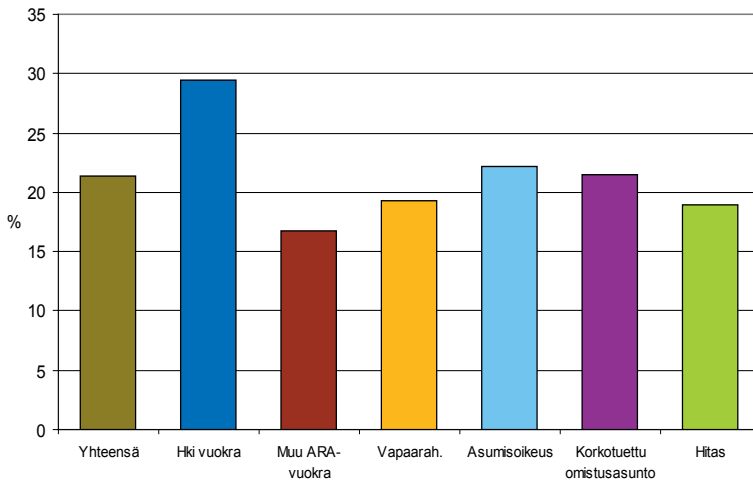
Yli 75-vuotiaita oli Hitas-asunnoissa keskimääräistä enemmän, kuin myös vapaarahoitteisissa ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa. Sen sijaan kaupungin vuokra-asunnoissa, korkotuetuissa omistusasunnoissa ja asumisoikeusasunnoissa osuus oli alhainen.

Välimallin asukkaiden ikärakenne on melko samanlainen kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa, erityisesti Hitas-asunnoissa ne ovat hyvin lähellä toisiaan. Iäkkäämmissä ikäluokissa asumisoikeusasuntojen ja korkotuetujen omistusasuntojen ikäjakauma on kuitenkin lähellä kaupungin vuokra-asuntoja.

Kuvio 4.1. Asukasrakenne ikäluokittain vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.

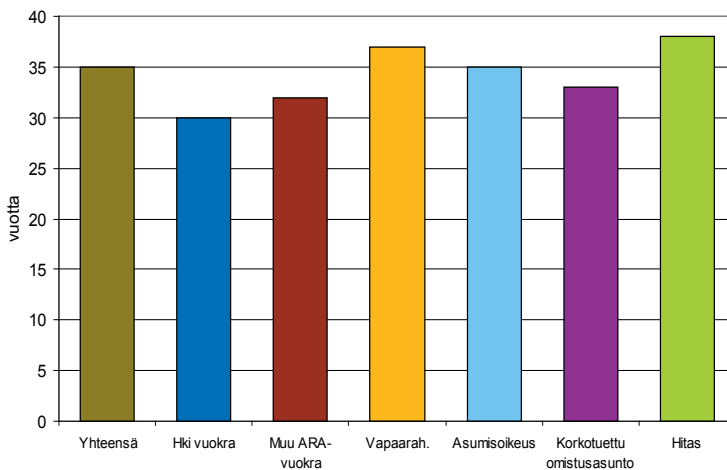


Kuvio 4.2. 0–14-vuotiaat vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



Asukkaiden keski-ikä oli syksyllä 2008 koko uudessa asuntokannassa keskimäärin 35 vuotta. Välimallin asunnoissa keski-ikä oli 35 vuoden molemmin puolin; 35 vuotta asumisoikeusasunnoissa, 33 vuotta korkotuetuissa omistusasunnoissa ja 38 vuotta Hitas-asunnoissa. Vaparahoitteisissa asunnoissa keski-ikä oli 37 vuotta. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa keski-ikä oli 30 vuotta ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa 32 vuotta.

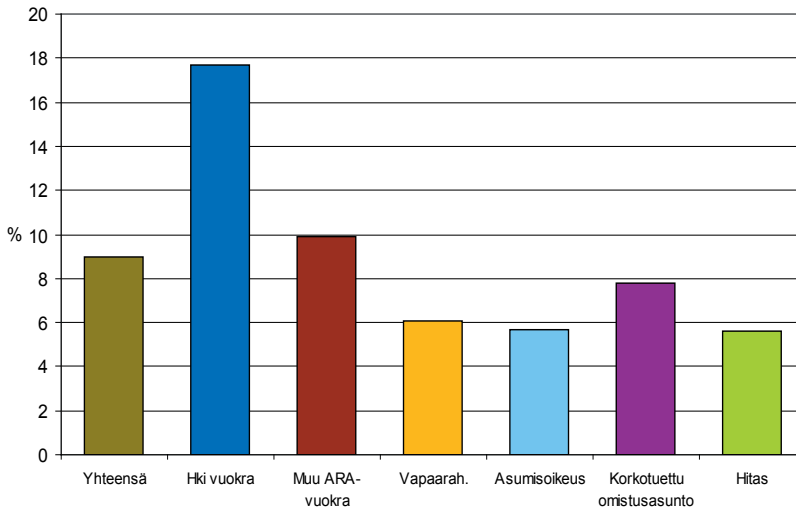
Kuvio 4.3. Asukkaiden keski-ikä vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



Vieraskielisten osuus

Vuoden 2008 syksyllä kaikissa vertailun asuntotyypeissä muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenään puhuvien osuus oli keskimäärin 9 %. Välimallin asunnoissa vieraskielisten osuus oli keskimääräistä alempi kaikissa asumismuodoissa. Asumisoikeus- ja Hitas-asunnoissa vieraskielisten osuus oli hieman alle 6 % kummassakin, samoin kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa. Korkotuetuissa omistusasunnoissa vieraskielisten osuus oli hieman korkeampi, 8 %. Kaupungin vuokra-asunnoissa vieraskielisten osuus oli odotetusti korkein, 18 %, ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa 10 %.

Kuvio 4.4. Vieraskielisten (muuta kuin suomea ja ruotsia äidinkielenään puhuvat) osuus vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



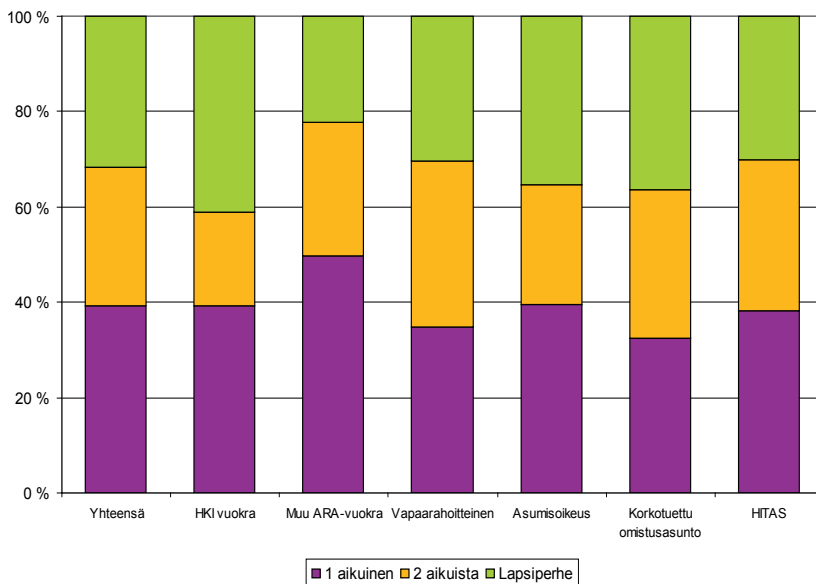
Asuntokuntarakenne

Koko Helsingin vuodesta 1995 alkaen valmistuneesta asuntokannasta vuoden 2008 syksyllä 39 % oli yhden aikuisen kotitalouksia. Lapsiperheiden⁸ osuus oli 32 % ja vähintään kahden aikuisen talouksien osuus 29 %. Hitas-asuntojen jakauma oli hyvin lähellä kaikkien hallintamuotojen keskimääräistä jakaumaa: yhden aikuisen talouksia oli 38%, kahden aikuisen talouksia oli 32 %, hieman

⁸ Lapsiperheiksi on tässä selvityksessä määritelty asuntokunnat, joissa on vähintään yksi 0–18-vuotias asukas.

enemmän kuin lapsiperheitä, joita oli kotitalouksista 30%. Asumisoikeus-asunnoissa vähintään kahden aikuisen talouksien osuus oli muita välimalleja alhaisempi, 25 % ja lapsiperheiden osuus melko korkea, 35 %. Lapsiperheiden osuus oli välimalleista korkein korkotuetuissa omistusasunnoissa, 37 % ja yhden hengen talouksien osuus kaikista hallintamuodoista alhaisin, 33 %. Vapaarahoitteisissa asunnoissa kahden tai useamman aikuisen talouksien osuus oli keskimääräistä korkeampi, Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa lapsiperheiden osuus oli korkea, kun taas muissa ARA-vuokra-asunnoissa oli paljon yhden aikuisen talouksia.

Kuvio 4.5: Asuntokuntien jakautuminen yhden aikuisen, vähintään kahden aikuisen ja lapsiperheiden kotitalouksiin vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.

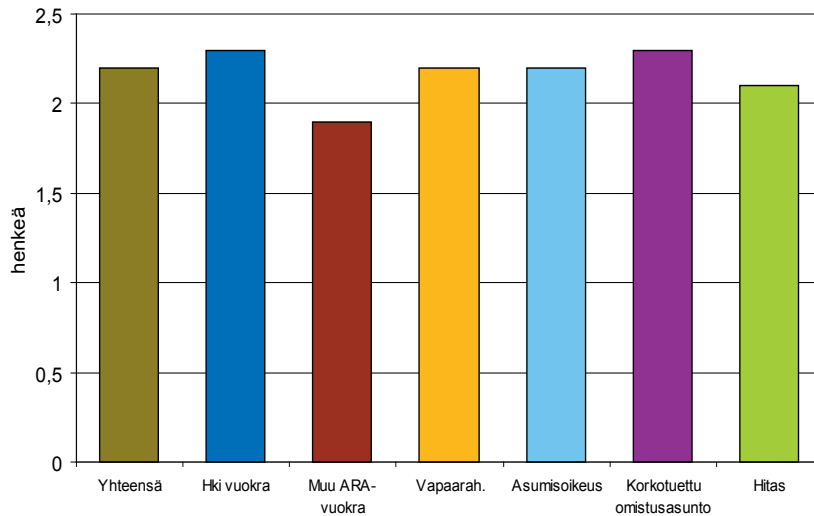


Asuntokuntien koko, asumisväljyys ja asuntojen keskimääräinen koko

Helsingin uudemman asuntokannan asuntokuntien keskimääräinen koko oli 2,2 henkilöä vuoden 2008 syksyllä. Välimallin asuntojen asuntokunnat olivat kooltaan keskimääräisiä, 2,1–2,3 henkilöä. Suurimmat asuntokunnat olivat Hel-

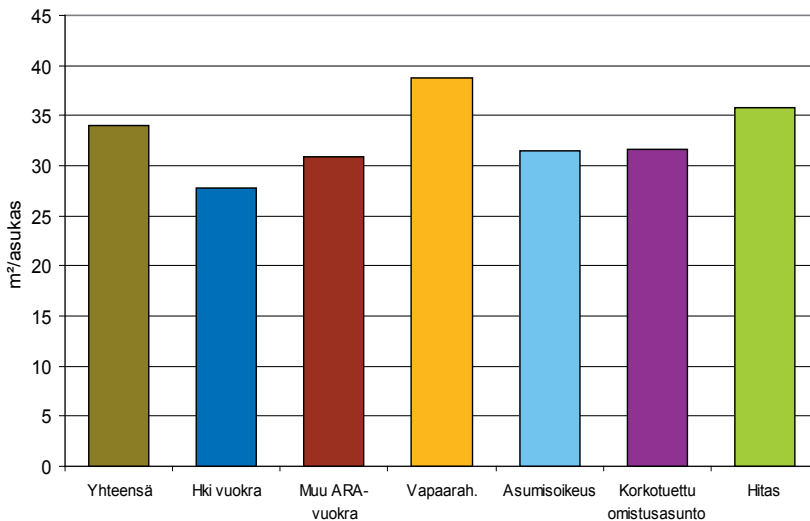
singin vuokra-asunnoissa ja korkotuetuissa omistusasunnoissa, 2,3 henkilöä, ja pienimmät muissa ARA-vuokra-asunnoissa, 1,9 henkeä. Vapaaarahoitteisissa asunnoissa asuvien asuntokuntien keskipöko oli 2,2 henkeä.

Kuvio 4.6. Asuntokuntien keskipöko vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



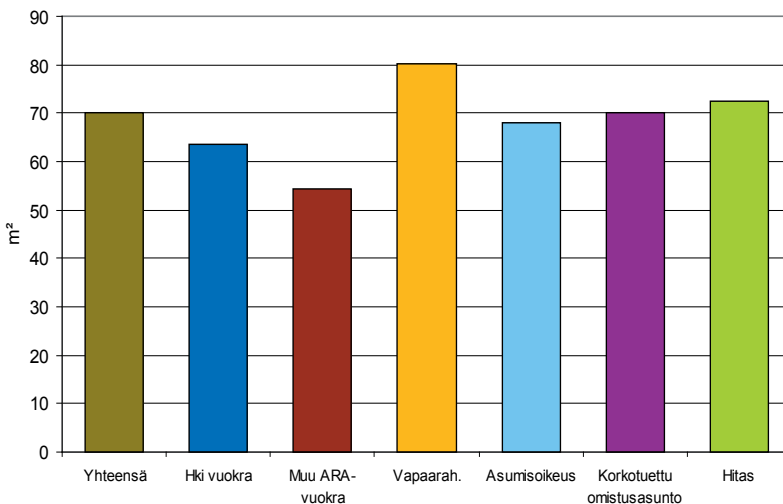
Helsingin uudemmassa asuntokannassa asumisväljyys oli keskimäärin 34 m² asukasta kohden. Asumisoikeusasunnoissa ja korkotuetuissa omistusasunnoissa asumisväljyys oli keskimääräistä alhaisempi, vajaa 32 m²/asukas. Hitas-asunnoissa asumisväljyys oli korkeampi, 36 m² asukasta kohden, mutta kuitenkin alempi kuin vapaaarahoitteisissa asunnoissa, joissa oli keskimäärin 39 m²/asukas. Kaupungin vuokra-asunnoissa asumisväljyys oli alhaisin, 28 m² asukasta kohden, muissa ARA-vuokra-asunnoissa asumisväljyys oli 31 m², lähellä asumisoikeusasuntojen ja korkotuetuttujen omistusasuntojen tasoa.

Kuvio 4.7. Asumisväljyys vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



Uudemman asuntokannan asuntojen keskimääräinen koko oli 70 m². Välimallin asunnot olivat melko lähellä tätä: asumisoikeusasunnot olivat keskimäärin 68 m², korkotuetut omistusasunnot 70 m² ja Hitas-asunnot 72 m². Vapaarahoitteiset asunnot olivat tilavimpia, keskimäärin 80 m². Kaupungin vuokra-asunnot ja muut ARA-vuokra-asunnot olivat keskimääräistä pienempiä, 64 m² ja 54 m².

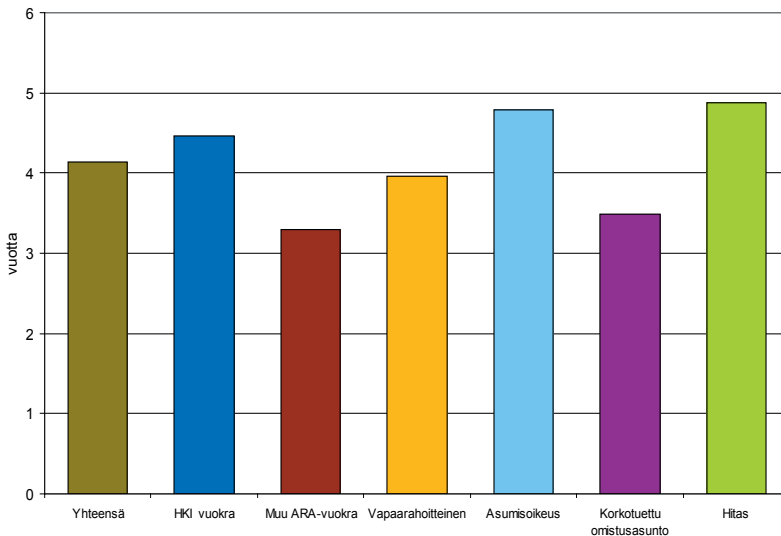
Kuvio 4.8. Asuntojen keskikoko vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



Asukkaiden vaihtuvuus välimallissa

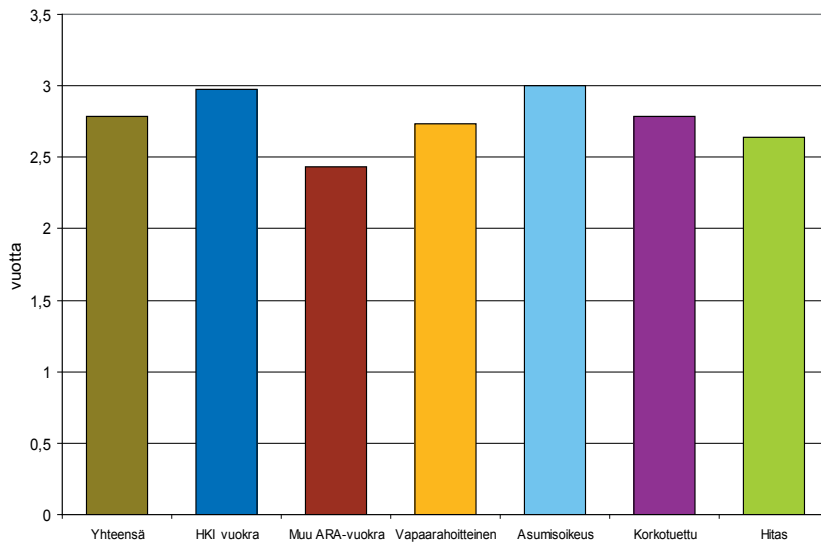
Tietoa asukkaiden vaihtuvuudesta eri hallintamuodoissa on saatu vertaamalla asumisaikojen keskimääräisiä pituuksia: mitä lyhyempi keskimääräinen asumisaika, sitä suurempi vaihtuvuus hallintamuodossa. Vuoden 2008 syyskuun tilanteen mukaan keskimääräinen asumisaika vuodesta 1995 alkaen valmistuneissa asunnoissa oli hieman yli neljä vuotta. Kuvion 4.9 mukaan pienin vaihtuvuus vertailun hallintamuodoissa oli Hitas-asunnoissa, joissa keskimääräinen asumisaika oli 4,9 vuotta. Toiseksi pienin vaihtuvuus oli asumisoikeusasunnoissa, joissa keskimääräinen asumisaika oli 4,8 vuotta. Vapaarahoitteisissa asunnoissa asumisaika oli vajaa neljä vuotta, joissa vaihtuvuuteen vaikuttaa oletettavasti vähentävästi vapaarahoitteiset omistusasunnot ja nostavasti vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asumisaika oli myös pitkä, 4,5 vuotta ja vaihtuvuus oli odotetusti pientä. Suurinta vaihtuvuus oli muissa ARA-vuokra-asunnoissa, joissa keskimääräinen asumisaika oli hieman yli kolme vuotta. Myös korkotuettujen omistusasuntojen keskimääräinen asumisaika oli suhteellisen lyhyt, mutta tähän vaikuttaa se, että nämä asunnot on rakennettu 2000-luvulla.

Kuvio 4.9: Asukkaiden keskimääräinen asumisaika vuodesta 1995 lähtien valmistuneissa asunnoissa Helsingissä.



Lapsiperheiden vaihtuvuutta kuvastaa alle 10-vuotiaiden lasten keskimääräinen asumisaika. Kuvion 4.10 mukaan lapsiperheiden vaihtuvuus on pienintä asumisoikeusasunnoissa, joissa se on suunnilleen samanlaista kuin kaupungin vuokra-asunnoissa. Sen sijaan Hitas-asunnoissa lapsiperheiden, joissa on alle 10-vuotiaita lapsia, vaihtuvuus on keskimääräistä suurempaa.

Kuvio 4.10: 0–9-vuotiaiden lasten keskimääräinen asumisaika vuodesta 1995 lähtien valmituneissa asunnoissa Helsingissä.



5 Asuntotuottajien ja -rahoittajien sekä valtionhallinnon edustajien näkemyksiä välimallista

Välimallin asumismuotojen tulevan tarjonnan selvittämiseksi rakennuttajille, rakennusliikkeille ja rahoittajille tehtiin internet-kysely 12/2008–01/2009 välisenä aikana, jossa kartoitettiin heidän näkemyksiään välimallin asumisvaihtoehtoista (Hitas, osaomistus, asumisoikeus, aiesopimuksen malli). On huomattava, että kysely tehtiin aikana, jolloin aiesopimuksen välimalli oli vielä epäselvä ja hallituksen elvytyspakettia vuosille 2009–2010 ei oltu vielä esitetty. Lisäksi selvitystä varten haastateltiin valtionhallinnon asuntopäiväkirjojen asiantuntijoita yhteiskunnan tukijärjestelmien kehittämisen näkökulmasta sekä pyydettiin kommentteja rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kritiikistä, joka kohdistui yhteiskunnan tukijärjestelmiin asuntotuotannolle.

Kysely asuntotuottajille ja rahoittajille

Kyselyssä kartoitettiin vastaajien välimallin asuntojen tuotanto/rahoitus suunnitelmia kahden vuoden ja viiden–kymmenen vuoden kuluessa sekä vastaajien näkemyksiä tuen riittävydestä ARA-tuetuissa välimalleissa, asuntojen tuottamiseen ja hallintaan liittyvistä ehdoista, tonttien saatavuudesta välimallin tuotantoa varten, välimallien asuntojen kysynnästä sekä nykytilanteesta ja välimallin tuotannon kehittämisestä. Kysely lähetettiin 52 henkilölle sähköpostilla ja siihen vastasi yhteensä 9 henkilöä, joista 7 edusti rakennuttajia, 1 rakennusliikettä ja 1 rahoittajatahoa. Vastausprosentti oli 17. Vastaukset edustavat lähinnä näytettä suurimpien rakennuttajaorganisaatioiden ja rakennusliikkeiden edustajien näkemyksistä. Vastaukset esitellään asumismuodoittain.

Hitas-omistusasunnot

Vastaajilta kysyttiin heidän suunnitelmistaan tuottaa tai rahoittaa Hitas-omistusasuntoja ja heitä pyydettiin arvioimaan niiden osuutta kokonaistuotannosta/-

rahoituksesta kahden vuoden ja viiden–kymmenen vuoden kuluttua. Suuret rakennuttajaorganisaatiot ilmoittivat tuottavansa 10–20 % tuotannostaan Hitas-asuntoja seuraavan 2 vuoden aikana. 5–10 vuoden kuluessa rakennuttajien arvioit Hitas-asuntojen tuotannosta vaihtelivat 10–30 % välillä.

Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kannalta Hitas-järjestelmä toimii pääpiirteissään hyvin. Ongelmakohtina mainittiin kuitenkin se, että hyväksytyt hinta ei sisällä riittävästi pelivaraa myyntiriskiä ja mm. markkinointikuluja varten, eikä ole kehittynyt samassa suhteessa kustannustason kanssa. Myös jälleenmyyntiä koskeva järjestelmä koettiin epäselväksi ja sen nähtiin rajaavan ostajakuntaa. Suurin osa vastaajista katsoi tonttien saatavuuden Hitas-tuotantoa varten tyydyttäväksi, kaksi vastaajaa katsoi sen kuitenkin olevan heikkoa. Perusteluina huonoon tai tyydyttävään vastaukseen annettiin se, että osa tonteista on vaikeita ja kalliita toteuttaa, mikä aiheuttaa hintaongelmia ja toivottiin, että tontit tulisivat laajempaan jakeluun, jotta tuottajakaarti monipuolistuisi, nykyisin tontit jaetaan lähinnä rakennuttajille ja kaupungin tuottajille.

Hitas-omistusasuntojen kysyntätilanne nähtiin sekä tällä hetkellä että 5–10 vuoden kuluttua hyvänä. Neljä vastaajaa näki Hitas-asunnoilla tällä hetkellä paljon kysyntää ja kolme jonkin verran kysyntää. Yhden vastaajan mielestä Hitas-asunnoille on tällä hetkellä vain vähän kysyntää. Jakauma oli sama myös arvioissa koskien tulevia 5–10 vuotta. Kehittämisehdotuksina vastaajat toivoivat, että palkkiojärjestelmää kehitettäisiin siten, että se huomioi todellisen kurlakenteen ja riskit ja että jälleenmyynnin pelisäännöt selkiytettäisiin.

Osaomistus

Vastaajia pyydettiin arvioimaan valtion tukemien sekä vapaarahoitteisten osaomistusasuntojen merkitystä tuotannossaan seuraavan kahden vuoden sekä viiden–kymmenen vuoden kuluessa. Osa suurista rakennuttajaorganisaatioista arvioi valtion tukemien osaomistusasuntojen osuudeksi n. 10 % tuotannosta lähimmän 2 vuoden aikana sekä 5–10 vuoden kuluessa. Rakennusliikkeiden kiinnostus valtion tukemaan osaomistustuotantoon oli vähäistä. Sen sijaan kiinnostus vapaarahoitteisia osaomistusasuntoja kohtaan oli suurempaa. Suuret rakennuttajaorganisaatiot arvioivat osuuden vähäiseksi 2 vuoden kuluessa, mutta osa rakennuttajista arvioi osuuden kasvavan 10–30 %:iin 5–10 vuoden kuluessa. Yksi suuri rakennuttaja arvioi osaomistusasuntojen osuudeksi seuraavan kahden vuoden aikana kuitenkin 40 %.

Vastaajat pitivät valtion tukemien osaomistusasuntojen rahoittamiseen myönnettävää tukea pääosin riittämättömänä. Viisi vastaajaa katsoi tukijärjestelmän toimivan huonosti, yksi tyydyttävästi ja yksi hyvin. Vapaissa kommenteissa vastaajat luonnehtivat tukea riittämättömäksi houkuttelemaan tuottamaan kyseisen mallin kohteita, ja hankintahinta-arvioiden nähtiin laahaavan viisi vuotta jäljessä. Tuottamista pidettiin rakennuttajille helposti kannattamattomana, koska mm. markkinointikustannuksia ei huomioida riittävästi. Valtion tukemille osa-omistusasunnoille toivottiin samanlaista käynnistysavustusta, kuin vuokra- ja asumisoikeusasunnoilla. Vastaajat katsoivat myös muiden tuottamisen ja hallinnan ehtojen toimivan melko huonosti valtion tukemien osaomistusasuntojen kohdalla: kolme vastasi niiden toimivan huonosti ja kolme tyydyttävästi. Perusteluna mainittiin myyntirajoitusten olevan liian pitkiä. Tonttien saatavuutta osaomistustuotantoa varten pidettiin heikkona: viisi vastaajaa koki saatavuuden huonoksi, kaksi tyydyttäväksi.

Osaomistusasuntojen kysyntätilanne on vastaajien mukaan tällä hetkellä ja 5–10 vuoden kuluttua tyydyttävä; tällä hetkellä on jonkin verran tai vähän kysyntää, 5–10 vuoden kuluttua hieman enemmän kuin nyt. Valtion tukemille osaomistusasunnoille nähtiin olevan kaiken kaikkiaan hieman enemmän kysyntää kuin vapaarahoitteisille. Kehittämissuhteuksena toivottiin valtion tukemille osaomistusasunnoille samaa käynnistysavustusta, kuin vuokra- ja asumisoikeusasunnoilla.

Asumisoikeusasunnot

Vastaajista kolme rakennuttajaa aikoo tuottaa asumisoikeusasuntoja seuraavan kahden vuoden aikana; kaksi 20–30 %, yksi yli puolet tuotannostaan. Yksikään vastaaja ei ilmoittanut aikovansa rakentaa asumisoikeusasuntoja seuraavan viiden tai kymmenen vuoden kuluessa. Vastaajat pitivät asumisoikeusasuntojen rahoittamiseen myönnettävää valtion tukea pääosin tyydyttävänä: kaksi vastaajaa piti sitä hyvänä, kaksi huonona ja kolme tyydyttävänä. Tukeen liittyvänä ongelmana mainittiin se, että lainajärjestelmä ei mahdollista lainojen riittävää lyhentymistä ja rahoituskulujen alenemista; asumiskustannukset kasvavat samalla kun korjaustarve kasvaa jolloin asukkailla on perusteettomia odotuksia asumiskulujen alenemisesta. Asumisoikeusasuntojen omarahoitussuutta pidettiin myös liian suurena ja omistajan löytäminen katsottiin rakentamista ongelmallisemmaksi.

Muiden asumisoikeusasuntojen tuottamisen ja hallinnan ehtojen nähtiin toimivan melko huonosti: neljä vastaajaa näki niiden toimivan huonosti, kolme tyydyttävästi ja yksi hyvin. Perusteluissa vastaajat eivät pitäneet asumisoikeusasuntojen tuottamista ja hallinnointia taloudellisesti mielekkäänä. Tuotantokustannuksiin toivottiin voitavan lisätä enemmän kuluja mm. markkinoinnista, koska asuntoja joudutaan markkinoimaan samoin kuin kovan rahan asuntoja. Mielikuva asumisoikeusasunnoista koettiin vääräksi ja sen nähtiin pohjaavan vertailuista Ruotsin bostadsrätt-järjestelmään, joka kuitenkin on perustavanlaatuisesti erilainen. Jälleenmyynnin rajoituksia toivottiin lievennettävän, jolloin asumismuotoa voisi syntyä enemmän ja yleishyödyllisyysääntöä höllennettävän, jotta markkinoille tulisi uusia tuottajia.

Tonttien saatavuutta asumisoikeusasuntoja varten pidettiin melko huonona: neljä vastaajaa piti saatavuutta huonona, kaksi tyydyttävänä ja yksi hyvänä. Tonttien saatavuuden kommentoitiin toimivan kuten muussakin ARA-tuotannossa, tai vielä paremmin, koska urakoitsijat luultavasti luovuttavat tontteja mieluummin asumisoikeusasuntojen tuotantoon kuin puhtaaseen vuokratuotantoon järjestelmän paremman imagon takia. Kuntien toimintamallia haluttiin kuitenkin selkiyttää esimerkiksi luovutussäännöillä, sillä yleishyödyllisten tuottajien koettiin saavan useammin tontteja. Tonttihintojen ehtoja toivottiin väljennettävän ja korkeampiakin hintoja haluttiin hyväksyä esimerkiksi erillisellä lainoituksella. Vastaajien mukaan asumisoikeusasuntojen kysyntätilanne on tällä hetkellä hyvä: kolmen vastaajan mielestä asumisoikeusasunnoille on nyt paljon kysyntää ja neljän vastaajan mielestä jonkin verran. Myös viidenkymmenen vuoden kuluttua kysyntää arvellaan olevan: kuuden vastaajan mielestä jonkin verran, kahden vastaajan mielestä paljon.

Kehittämisehdotuksina vastaajat toivoivat, että järjestelmä muutettaisiin kannustavammaksi tuottajan kannalta siten, että ARA:n hinnanmäärittelyssä huomioitaisiin taloudellinen kannattavuus tuottajille ja koko lainajärjestelmä uudistettaisiin. Kaupunkien tulisi varata riittävästi tontteja asumisoikeusasuntoja varten, jolloin saataisiin monipuolisia alueita. Vastaajat toivoivat, että asumisoikeusjärjestelmään liittyvät virheelliset mielikuvat oikaistaisiin. Asumisoikeuslainsäädäntöä toivottiin uudistettavan vastaamaan nykypäivän tilannetta.

Välimallin aiesopimuksella tuotettavat asunnot

Vastaajista vain yksi rakennuttajaorganisaatio oli kiinnostunut aiesopimuksen mallilla tuotettavista asunnoista ja arvioi niiden osuudeksi n. 10 % tuotannosta lähimmän 2 vuoden aikana ja n. 20 % 5–10 vuoden kuluessa.

Vastaajien mielestä aiesopimuksen mallin käytännön soveltamiseen liittyy vielä epäselvyyksiä. Määräaikaista vuokratyötä pidettiin perusteltuna ehtona, mutta asuntovuokrien määrittämistä etukäteen koko vuokra-ajaksi ei pidetty perusteltuna mm. kustannusten ja korkotason ennakkoinnin vaikeuden vuoksi. Vastaajat pitivät myös määriteltyä vuokra-aikaa liian pitkänä ja sanoivat sen estävän mallin toimimisen. Mallin arveltiin syövän vähäisiä aravakelpoisia tontteja ja valtion täytetakausta pidettiin tärkeänä sellaisille toimijoille, jotka eivät muuten saa lainaa, mutta vakavaraisille toimijoille merkitys katsottiin vähäiseksi. Valtion täytetakausta toivottiin nostettavan 100 %:n, jotta pienemmätkin yritykset ja järjestöt voisivat tuottaa aiesopimuksen mallin mukaisia asuntoja esim. erityisasumiseen.

Tonttien saatavuus aiesopimuksen mallin tuotantoa varten koettiin heikoksi, viiden vastaajan mielestä saatavuus oli huono, kolmen mielestä tyydyttävä. Vastaajien mielestä tonttien saatavuutta parantaisi, jos tonttihinnoiksi voitaisiin hyväksyä hieman nykyistä korkeampia hintoja.

Aiesopimuksen mallin kysyntätilanne on tällä hetkellä ja 5–10 vuoden kuluessa hyvä: neljän vastaajan mukaan mallille on tällä hetkellä paljon kysyntää, yhden mielestä jonkin verran kysyntää, yhden mukaan vähän kysyntää yhden mielestä ei lainkaan kysyntää. 10–15 vuoden kuluttua mallin asunnoille oli neljän vastaajan mukaan niin ikään paljon kysyntää, kahden vastaajan mielestä jonkin verran kysyntää ja yhden mielestä vähän kysyntää. Vastaajat toivoivat ohjeistusta mallin käytäntöön soveltamisesta ja arvelivat korkotuen ilman yleishyödyllisyysseitoja lisäävän mallin kiinnostavuutta merkittävästi. Valtion täytetakausta toivottiin nostettavan 100 %:in.

Nykyinen suhdannetilanne

Vastaajat pitivät rahoituksen saatavuutta rahoituslaitoksilta erittäin ongelmallisena kaikissa tuotantomuodoissa. Viisi vastaajaa olisi kiinnostuneita muuttamaan vapaarahoitteisia kohteitaan välimallin asunnoiksi, vuokra-, asumisoikeus ja osaomistusasunnoiksi. Osa vastaajista piti muuttamista mahdollisena, osa koki muuttamisen säädösten ja hintatason estävän muuttamisen. Epäselvää oli myös, voidaanko yksittäiset asunnot muuttaa vuokra-asunnoiksi, jos ne sijaitsevat kohteissa, joissa osa huoneistoista on jo myyty.

Kaksi vastaajaa ilmoitti heillä olevan välimallin kohteissaan tyhjiä asuntoja. Myymättömien Hitas-asuntojen kohdalla vaihtoehtona oli joko myynnin jatkaminen ja hoito- ja rahoitusvastikekulujen maksaminen tai niiden myyminen

alennuksella, joista molemmat tulisivat tappiollisiksi, koska palkkiossa ei ole näillä kuluille varoja. Yksittäisiä asuntoja ajateltiin myös voitavan laittaa vuokralle. Vastaajat arvioivat asuntomarkkinoiden taantumana kestävän noin 2 vuotta.

Yleisiä kehittämisehdotuksia välimallin asuntotuotannon edellytyksille olivat rahoituksen saatavuuden parantaminen, valtion tukema rahoitusmalli, valtion takaus 100 %:lle hankintakustannuksista, korkotuen saaminen ilman yleishyödyllisyyssehtoja, tuen mitoitusta siten, että se johtaa kohtuulliseen vuokratasoon, jolla asunnoille on kysyntää sekä ARA:n hintahyväksymismenettelyiden joustavoittaminen siten, että hinta hyväksytään, kun rakennuttaja ja toteuttaja ovat sen hyväksyneet.

Valtionhallinnon edustajien näkemyksiä välimallin asumisesta

Selvitystä varten pyydettiin myös valtionhallinnon asuntosektorin asiantuntijoilta näkemyksiä välimallin, lähinnä asumisoikeus- ja osaomistusasumisen, kysynnästä, yhteiskunnan tukijärjestelmien kehittämisestä sekä kommentteja rakennuttajien ja rakennusliikkeiden kritiikistä, joka kohdistui yhteiskunnan tukijärjestelmiin asuntotuotannolle.

Osaomistus- ja asumisoikeusasumisen kysyntä

Valtionhallinnon edustajat arvelivat välimallien kysynnän pysyvän vakaana ja hieman kasvavan.

Kysyjä ovat ne, jotka haluavat omistusasuntotyyppistä asumista pienellä sijoituksella. Monelle tuettu osaomistus- ja asumisoikeusasuminen toimii välivaiheena, joskus pitkänkin, ennen omistusasumista, osalle se on kuitenkin pitkäaikaisempi ratkaisu.

Valtion tukeman osaomistusasumisen ja asumisoikeusasumisen arveltiin kiinnostavan kotitalouksia, jotka haluavat pois vuokra-asumisesta, mutta joilla pankkien luotonannon kiristyttyä ei tällä hetkellä ole mahdollisuuksia oman asunnon ostoon. Asumismuodot houkuttelevat ensiasunnon hankkijoita, nuoria ja keski-ikäisiä (35–40 v.) sekä henkilöitä, joiden työpaikan pysyvyys on epävarmaa tai joiden elämäntapaan sisältyy ajatus siitä, että ei haluta sitoutua asumisratkaisulla tietylle paikkakunnalle. Jossain määrin myös vanhemman

väestön arveltiin olevan kiinnostuneita näistä asumismuodoista, sillä omistus-asunnosta siirtyvillä vapautuu tällöin pääomia.

Osaomistusmallissa iso osa asukkaista lähtee siitä, että asunto ostetaan myöhemmin omaksi. Asumisoikeusasumisessa kysyjinä painottuvat ne, jotka eivät halua sijoittaa pääomia asuntoon ja asumisoikeusasuminen onkin usein tietoinen arvovalinta. Asumisoikeusasuntojen arveltiin kiinnostavan yhä enemmän omistusasuntoja pois myyviä seniorikansalaisia, jotka haluavat vapauttaa omistusasuntoihin sitoutuneita pääomia.

Taantumassa vuokra-asuminen ja välimuodon asumisen arveltiin lisääntyvän, ja arveltiin voivan tulla siirtymää varsinaisesta omistusasumisesta tilanteissa, joissa asukkaan taloudellinen tilanne heikkenee. Tuettuun osaomistus- ja asumisoikeusasumiseen saattaa tulla myös jonkin verran siirtymää vuokra-asumisesta, mutta ei kovin merkittävästi.

Vapaarahoitteisten osaomistusmallien lanseeraamista pidettiin hyvänä innovaationa asuntomarkkinoille. Järjestelmän hyvänä puolena pidettiin sitä, että se mahdollistaa asumisen alkuvaiheen hyvin pienellä omalla pääomapanostuksella, mutta siihen sisältyy omistusosuuden kasvaminen ja siirtymä omistusasumiseen. Tätä pidettiin realistisena, koska omistusasumisen vetovoiman uskotaan säilyttävän vahvana. Lisäpanostuksia osaomistusasumisen tukeen ei pidetä valtionhallinnon edustajien mukaan perusteltuna. Osaomistuksen nähtiin toimivan parhaiten täysin vapaarahoitteisena järjestelmänä.

Valtionhallinnon edustajien näkemysten mukaan asumisoikeusasumiselle oli aito tarve 1990-luvulla, mutta rahoitusmarkkinoiden muutokset ovat muuttaneet tilannetta. On epätodennäköistä, että millään realistisella toteutusmallilla asumisoikeusasumisesta saadaan taloudellisesti kilpailukykyistä vaihtoehtoa omistusasumiselle. Yhteiskunnan lisätukea asumisoikeusasuntojen tuottajille, omistajille tai asukkaille ei pidetä perusteltuna.

Asukkaiden kannalta ongelmallisena pidetään sitä, että rahoituskustannusten maksaminen ei lisää asukkaan omistusosuutta ASO-yhtiössä. Mm. tästä syystä mallin kehittämistä joko osuustoiminnallisen asumisen suuntaan tai Ruotsin bostadsrätt-mallin suuntaan pidetään harkinnan arvoisena.

Tämänhetkisillä asumisen tuen rakenteilla, jossa omistusasumista tuetaan voimakkaasti, osaomistus- ja asumisoikeusasumisen ei arvella kasvavan merkittäviksi välimuodoiksi. Nykymuotoisina rahoitusehtoineen ja rajoituksineen tuetun osaomistus- ja asumisoikeusasumisen uskottiin säilyvän nykyvolyy-meissaan, vaikka niiden arveltiin voivan hieman kasvaa matalasuhdanteen aikana.

Rakennuttajien kritiikki

Valtionhallinnon edustajien mielestä rakentajien ja rakennuttajien kritiikki osaomistus- ja asumisoikeusasuntojen tuottamisen tuen riittämättömyydestä ja tukiin liittyvien ehtojen tiukkuudesta on ikuinen ongelma. Iso osa kritiikistä on perinteistä kritiikkiä veronmaksajien varojen liian vähäisestä kohdentamisesta ko. kohteisiin. Keskeisimmät rakentajien ja rakennuttajien kritiikinhaiheet kohdistuvat tukimuotojen perusteisiin, jotka ovat lainsäädännön ja näin ollen myös pitkälti poliitikkojen käsissä. Valtionhallinnon edustajien mukaan rakentaja- ja rakennuttajatahot voisivat omine järjestöineen voimakkaammin ajaa asioita poliitikkojen ja ministeriöiden kautta, jotta saisivat haluamiaan muutoksia ja parannuksia niihin. Toisaalta halukkuus rakentaa asumisoikeusasuntoja on kasvanut voimakkaasti esim. pääkaupunkiseudulla, mitä voidaan valtionhallinnon edustajien mukaan pitää osoituksena siitä, että nykyisilläkin järjestelmän ehdoilla löytyy kiinnostuneita tuottajia.

Rakennuttajat ovat kritisoineet hankinta-hintojen laahaavan jäljessä. Valtionhallinnon edustajien mukaan taustalla on kuitenkin kohtuuhintaisuus-vaatimus asuntolainsäädännön mukaisesti. Valtion tukemien osaomistusasuntojen on oltava kohtuuhintaisia, joten hankintahinta-arviot ovat voineet olla kaukana vapaarahoitteisina myytävien kohteiden hinnoista. Hankintahintoihin on oleellisesti alentavasti vaikuttanut myös pitäytyminen hyväksyttävien tonttihintojen osalta ARA:n hyväksymissä enimmäishinnoissa, jotka ainakin keskeisimmillä rakennuspaikoilla ovat reilusti alle käypien tonttihintojen.

Valtionhallinnon edustajat pitävät oikeutettuna kritiikkiä osaomistusasuntojen hyväksytyjen markkinointikustannusten alhaisuudesta, ja seikka on jo otettu huomioon. Perusteltuna pidettiin myös rajoitusten pituuteen kohdistuvaa kritiikkiä; rajoituksia tulisi arvioida kriittisesti. Kuitenkin järjestelmiin sisältyvän yhteiskunnan tuen määrän ja sen ehtojen katsottiin olevan kohdallaan.

Asumisoikeusasukkaiden vääriin odotuksiin asumiskulujen alenemisesta voidaan valtionhallinnon edustajien mielestä vastata ainakin osittain avoimuudella ja riittäväällä tiedottamisella kustannusten muodostumisesta. Osa vastaajista katsoi, että tuottamisen ja hallinnoinnin taloudellinen mielekkyys, sekä millaisilla muutoksilla toiminta olisi heidän kannaltaan mielekästä, tulisi selvittää toimijoilta.

Välimallin kehittäminen

Yhteiskunnan rahoitusjärjestelmää asumisoikeusasumiselle ja osaomistus-asumiselle tulisi valtionhallinnon edustajien mielestä kehittää vastaamaan kulloisiakin tarpeita ja lähtien ensisijaisesti tulevien käyttäjien tarpeista sekä ottaen huomioon tuotantomahdollisuudet, jotka nekin alati muuttuvat.

Tavoitteena tulisi olla rahoitusmuodot, joihin sisältyy selkeä tukielementti, joka myös selkeästi kohdentuu sille taholle, jolle se on tarkoitettu. Erityisesti asumisoikeus-mallin nähtiin jämähtäneen paikoilleen ja vaikuttaneen kohteiden rakentamisen vähyyteen. Asumisen ja asumistarpeiden erilaistuminen nähtiin kasvavana trendinä monessakin mielessä ja siksi pidettiin tärkeänä, että omistamisen ja vuokra-asumisen välissä on vaihtoehtoisia hallintamuotoja.

Järjestelmää voitaisiin kehittää käsittelemällä asioita analyttisesti, kartoittamalla ja kokoamalla ongelmat ja esittämällä niistä lähtien perusteltuja parannusehdotuksia. Iso kysymys on tietenkin se, halutaanko poliittisesti ylipäätään yhteiskunnan tukemaa tuotantoa ja missä määrin. Osa vastaajista katsoi, että järjestelmän tulisi olla yksinkertaisempi ja tuen samantasoinen kuin omistus-asumisessa, jotta asumisoikeus- ja osaomistus-asumisesta voisi tulla varteensotettavampi vaihtoehto ja laajempi asumismuoto.

Valtionhallinnon edustajien näkemyksen mukaan aiesopimuksen malli on hyvä ja rakentamiseen kannustava. Porkkanana toimii rakennettavien asuntojen vapautuminen rajoituksista kohtuullisen ajan kuluttua. Kehyskuntia varten suunniteltua vuokrapientalomallia pidettiin myös toimivana mallina ja kuntien odotettiin olevan aktiivisempia mallin toteuttamisessa.

Valtion edustajien mukaan 100 %:n täytetakausta ei ole perusteltua toteuttaa, vaan jokaisessa hankkeessa on oltava mukana myös rakennuttajan aito riski.

Välimallin rooli tulevaisuudessa

Valtionhallinnon edustajien näkemykset välimallin roolista tulevaisuudessa olivat jossain määrin ristiriitaisia keskenään. Yhtä mieltä oltiin siitä, että talouden taantuma lisää lähivuosina osaomistus-asumisen ja asumisoikeusasumisen kysyntää sekä tarjontaa; kiinnostus asumisoikeusasuntotuotantoon on lisääntynyt hurjasti viime kuukausina. Jos tukijärjestelmiin ei tehdä muutoksia, seuraavassa noususuhdanteessa kiinnostus näihin asuntoihin kuitenkin jälleen pienenee. Toisaalta, jos rahoituksen saatavuus kiristyy pysyvästi, erilaisille välimuodoille, joissa tarvitaan vähemmän omaa pääomaa, on varmasti kysyntää.

Omistusasunnoissa asuva ikääntyvä väestö voisi myös olla jossain määrin kiinnostunut näistä asunnoista, koska ne mahdollistavat kertyneen asuntovarallisuuden hyödyntämisen ilman ”käänteistä asuntolainaa”.

Nykymuotoisina asumismuodoilla ei kuitenkaan ole merkittävää roolia asuntotarjonnassa seuraavina 10 vuotena. Osaomistusasuntotuotanto on lähtökohtaisesti omistusasuntotuotantoa, johon nykyiset kyseisen asuntotuotannon rakennuttaja-tuottajat eivät enää osallistune, vaan palaavat tuotamaan vain vuokra-asuntoja. Keskeisellä sijalla tulevat tulevana vuosina olemaan vuokra-asuntotuotanto ja sitten taas suhdannetilanteen parantuessa perinteinen omistusasuntotuotanto; myöskään asumisoikeusasuntotuotannon rooli ei tule olemaan kovinkaan merkittävä, vaikka se lähivuosina joksikin aikaa lisääntyy. Näin ollen kyseiset asumismuodot eivät liene myöskään kovin merkittäviä yhteiskunnan tuen näkökulmasta, ellei niitä aidosti kehitetä halutumpaan suuntaan niin tuottajien kuin ennen kaikkea tulevien käyttäjien näkökulmasta.

Osa valtionhallinnon edustajista korosti, että laman aikana asuntotuotantoon ja rakentamiseen on kohdennettu ja tullaan kohdentamaan tukea, mutta se on ehdottomasti määräaikaista. Laman seurausten kustannuksia joudutaan maksamaan pitkään, ja rahoituskustannukset tulevat kiristämään valtiontaloutta vuosien ajan. Pitemmällä ajalla yhteiskunnan tuet asuntosektorille eivät tule kasvamaan, vaan pikemminkin supistumaan. Asuntosektorille ei todennäköisesti tulla kohdentamaan uusia tukia, ja nykyisetkin tuet saattavat joutua aikanaan kriittiseen tarkasteluun.

Toisaalta valtionhallinnon edustajien keskuudessa löytyi uskoa myös uuden, yhteiskunnan tukeman osaomistusjärjestelmän syntymiseen, joka olisi nykyistä yksinkertaisempi ja pohjautuisi nykyiseen tilapäiseen ns. välimalliin. Mallille nähtiin tarvetta jatkaa järjestelmänä, joka mahdollistaa omistusasunnon hankinnan osamaksulla. Sen sijaan asumisoikeusjärjestelmän tukeen ja ehtoihin ei uskottu tulevan suuria muutoksia, huolimatta joidenkin tahojen odotuksista esim. asumisoikeusasuntojen muuttamisesta omistusasunnoiksi tai niistä saatavan tuoton vapauttamiseksi.

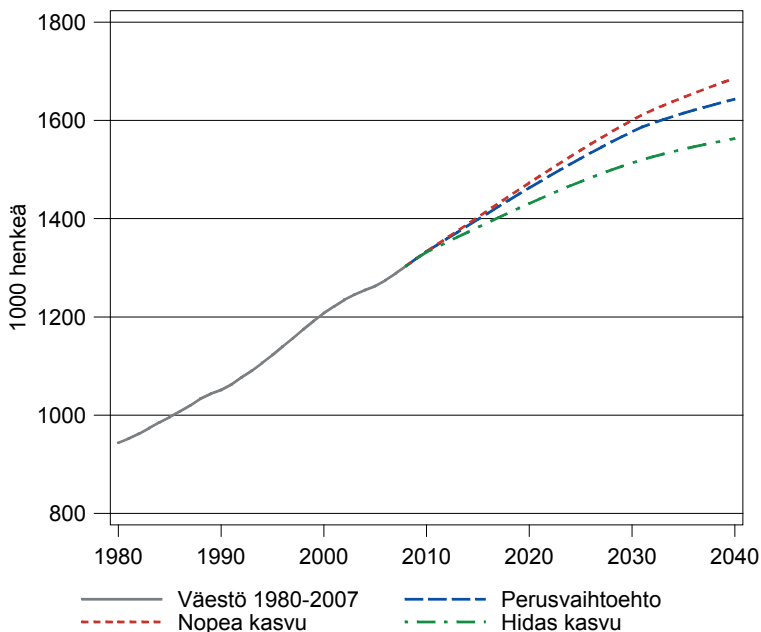
Kaiken kaikkiaan valtionhallinnon edustajat arvioivat välimallin roolin melko vähäiseksi tulevaisuudessa eikä tukien välimallin asuntotuotantoon uskottu kasvavan.

6 Asuntokysynnän näkymiä

Seudun väestökehitys

Seudullisen asuntokysynnän perustana on väestökehitys. Helsingin seudun (14 kuntaa) väestönkasvu on kiihtynyt vuodesta 2005 alkaen ja vuonna 2008 seudun asukasluku kasvoi noin 16 000 hengellä eli 1,2 %. Koko seudun kasvusta viime vuonna pääkaupunkiseudun osuus oli 12 000 ja siitä Helsingin osuus 5 900. Helsingin seudulle laaditun tuoreen väestöennusteen mukaan (Helsingin kaupungin tietokeskus 2008) Helsingin seudun asukasluvun ennakoidaan kasvavan perusvaihtoehdossa 13 000–14 500 henkeä vuodessa (0,9–1,1 %/v.) seuraavan 10 vuoden aikana ja yhteensä noin 340 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä (kuvio 5.1). Perusvaihtoehtoa nopeampi kasvu on realistinen vaihtoehto, kuten myös hitaampi kasvu.

Kuvio 6.1. Helsingin seudun väestö 1980–2008 ja väestöprojektit 2009–2040



Meneillään olevan talouden taantumana ei uskota merkittävästi hidastavan Helsingin seudun väestönkasvua, sillä työllisyyden heikkenemisestä seuraavan tulomuuton hiljeneminen kompensoitunee vastaavasti lähtömuuton vähenemisellä. Tässä suhteessa tilanne on erilainen kuin vuosina 2002–2004, jolloin asuntomarkkinavetoinen muutto Helsingin seutua ympäröiville alueille, ns. ulommalle kehälle, oli vilkasta samaan aikaan kun tulomuutto hiljeni työllisyyden heikentymisen vuoksi.

Väestöennusteen mukaan seudun väestörakenteessa tulee tapahtumaan suuria muutoksia. Helsingin seudun muuttovoitosta kasvava osa on koko 2000-luvun ajan koostunut vieraskielisestä väestöstä, jota muuttaa Helsingin seudulle sekä ulkomailta että muualta maasta. Vuonna 2008 vieraskielisten osuus seudun muuttovoitosta (8 500 henkeä) oli noin 90 %. Väestöennusteita laadittaessa on arvioitu, että Helsingin seudun väestönkasvusta 65–75 % seuraavan noin 20 vuoden aikana tulisi olemaan vieraskielisen väestön kasvua. Pääkaupunkiseudulla vieraskielisen väestön arvioidaan kasvavan noin 100 000 hengellä vuoteen 2025 mennessä eli likimäärin kaksi ja puolikertaituvan (PKS:n väestö- ja palvelutarveselvitys 2015 ja 2025, 2007). Tämä merkitsee, että ulkomaalaistaustaisesta väestöstä tulee nopeasti merkittävä tekijä seudullisilla asuntomarkkinoilla.

Toinen suuri muutos on väestön ikääntyminen, jonka vaikutuksesta yli 65-vuotiaiden määrän ennustetaan lähes kaksinkertaistuvan Helsingin seudulla nykyisestä vuoteen 2025 mennessä.

Asuntokysyntä

Seudullisen asuntokysynnän muutos voidaan jakaa asumisväljyyden muutoksen ja väestönkasvun vaikutuksiksi.

Asumisväljyyden muutos perustuu lukuisiin osatekijöihin, joista tärkeimmät ovat asuntokuntien pieneneminen sekä tulotason kasvu. Asuntokuntien pieneneminen johtaa asumisväljyyden kasvuun, koska pienemmät asuntokunnat asuvat henkeä kohti laskettuna keskimäärin väljemmin kuin suuremmat asuntokunnat. Väestön ikääntyminen johtaa asuntokuntien pienenemiseen, koska ikääntymisen seurauksena kahden ja yhden aikuisen asuntokuntien määrä lisääntyy. Myös nuorten kotoa muuttamisen jatkuva aikaistuminen, avioerojen yleisyys sekä elämäntapojen muutos ja yksilöllistyminen johtavat asuntokuntien keskikoon pienenemiseen. Helsingin seudulla asuntokuntien

keskikoko oli vuoden 2008 alussa 2,01 ja Helsingissä 1,85. Koko seudulla 73 % ja Helsingissä 80 % asutokunnista koostui yhdestä tai kahdesta henkilöstä (koko maassa 73 %).

Toinen asumisväljyyttä kasvattava perustekijä on tulotason nousu. Tulojen kasvu kanavoituu pääosin kulutukseen ja kasvusta merkittävä osa puolestaan asumiskulutukseen. Lisätuloilla hankitaan lisää sekä asumisväljyyttä että muuta asumisen laatua. Toisaalta asumiseen kanavoituvat lisätulot välittyvät suurelta osin asuntojen hintoihin ja vuokriin, koska tarjonta sopeutuu hitaasti kysynnän muutoksiin. Helsingin seudulla tulotaso nousi voimakkaasti 2000-luvulla: asukasta kohti lasketut reaaliset (kuluttajahinnoilla deflatoidut) ansiotulot kasvoivat Helsingin seudulla 21 % vuodesta 2000 vuoteen 2008.

Helsingin seudulla keskimääräinen asumisväljyyden kasvu on ollut viimeisen 25 vuoden aikana keskimäärin noin 0,3 m² vuodessa. Asumisväljyyden kasvu on suhteellisen vakaata. Vaikka asuntojen hinnat ja asuntotuotanto ovat äärimmäisen suhdanneherkkiä ilmiöitä, asumisväljyyden kasvunopeudessa ei tapahdu suuria muutoksia. Väljyyden kasvu on jonkin verran hitaampaa Helsingissä kuin muualla seudulla, koska Helsingin pienasuntovaltaisessa asutokannassa on paljon asuntoja, joissa asuminen ei voi väljentyä lisää. Maahanmuuttajataustaisen väestön kasvu on hidastanut ja tulee todennäköisesti tulevaisuudessakin hidastamaan asumisväljyyden kasvua, koska maahanmuuttajien keskimääräinen asumisväljyys on ainakin alkuvaiheessa alhaisempi kuin kantaväestöllä. Tähän vaikuttavat suuret perhekoot (osalla maahanmuuttajia), alhainen tulotaso sekä sijoittuminen kerrostalojen vuokra-asuntoihin, joissa asuntojen keskikoko on melko pieni.

Helsingin seudulle tehdyissä väestö- ja asuntomarkkina-analyyseissä⁹ on arvioitu, että seudun keskimääräinen asumisväljyys kasvaisi nykyisestä noin 34 m²:stä / henkilö noin 42 m²:iin / henkilö vuoteen 2030 mennessä. On myös laskettu, että tämän suuruinen asumisväljyyden kasvu edellyttäisi noin 500 000 kem²:n (noin 5 000 asunnon) vuosittaista asuntotuotantoa Helsingin seudulla nykyiselle väestölle (ilman väestökasvun vaikutusta). Tämän lisäksi asuntotuotannon olisi pystyttävä vastaamaan väestönkasvun edellyttämään asutokysyntään.

Asumisväljyyden muutoksen ohella toinen päättekijä asutokysynnän muutoksessa on väestönkasvu. Asutokysynnän muutoksesta tehtyjen tutkimusten

⁹ Seppo Laakson laatimat julkaisemattomat tausta-analyysit mm. Helsingin seudun väestöprojektioita varten.

tuloksia voimakkaasti yleistäen ja yksinkertaistaen voidaan sanoa, että 1 %:n väestönkasvu generoi kysynnän likimäärin 1 %:n asuntopinta-alan kasvulle. Tällä perusteella voidaan esittää karkeana nyrkkisääntönä, että väestönkasvun aikaansaamaan asuntokysynnän kasvuun vastaaminen edellyttäisi Helsingin seudulla likimäärin 500 asuntoa 1 000 lisäasukasta kohti.

Kokonaisuudessaan voidaan arvioida, että pitkällä ajalla normaali asumisväljyyden kasvu ja 13 000–15 000 asukkaan väestönkasvu generoivat Helsingin seudulla kysyntää 11 000–13 000 asunnon tuotannolle / vuosi. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelmassa (MAL 2017) tavoitteeksi on asetettu 13 000 asunnon vuosituotanto, joka on edellä esitetyn haarukan yläpäässä. Vuosina 2006–2008 toteutunut tuotanto on ollut Helsingin seudulla noin 8 000 asunnon tasolla vuodessa, josta noin 6 000 on sijoittunut pääkaupunkiseudulle. Talouden taantuma uhkaa pitkittää matalan tuotantotason jaksoa usealla vuodella.

Toisaalta väestökehityksen ja asuntotuotannon välinen suhde on nimenomaan pitkän aikavälin suhde. Lyhyellä ajalla asuntokanta ja asuntomarkkinat pystyvät sopeutumaan merkittävään väestönkasvuun. Viimeisen kolmen vuoden aikana vuosina 2006–2008 Helsingin seudun asuntomarkkinat ovat sopeutuneet alhaisen asuntotuotannon ja suhteellisen nopean väestönkasvun yhdistelmään sitä kautta, että asumisväljyyden kasvu on toistaiseksi hidastunut ja samalla asuntovarauma (tyhjät asunnot) on supistunut. Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat toimineet sopeutusmekanismeina. Asuntojen hinnat nousivat nopeasti syksyyn 2008 asti, jolloin hinnat kääntyivät rahoitusmarkkinoiden kriisiin vuoksi. Asuntojen vuokrien nousu on sen sijaan kiihtynyt ja ennakkoarvioiden mukaan jatkunut myös vuoden 2009 aikana.

Ennakoidun väestökehityksen sekä asuntomarkkinoiden tilanteen perusteella voidaan arvioida, että asuntojen peruskysyntä jatkaa kasvuaan Helsingin seudulla väestökasvun vetämänä. Työllisyyden heikkeneminen hidastaa osaltaan kysyntää, mutta sen vastapainona työssäkäyvien tulokehitys voi jatkua vakaana. Tässä tilanteessa on suuri riski sille, että kysyntä patoutuu, kun rahoitusmarkkinoiden kriisistä aiheutuvat pullonkaulat rajoittavat asuntotuotantoa. Uhkana on, että patoutunut kysyntä purkautuu rajuna hintojen ja kustannusten nousuna siinä vaiheessa, kun suhdanne muuttuu, rahoitusmarkkinat normalisoituvat ja asuntotuotantoon on jälleen tarjolla rahoitusta.

Asutokysynnän muutokset ja vaikutukset välimallien asumiseen

Edellä esitetyt analyysit välimallin asuntojen asukasrakenteesta voidaan tiivistää siten, että välimallit ovat ensisijaisesti tavallisten työssäkäyvien perheiden ja yksinasuvien asuntoja. Asukasrakenne on melko lähellä vapaarahoitteen uuden asuntokannan asukasrakennetta, mutta poikkeaa enemmän ARA-vuokra-asuntojen rakenteesta.

Väestön ikääntyminen ja siitä seuraava eläkeikäisten pienten asuntokuntien määrän ja osuuden kasvu Helsingin seudun asuntomarkkinoilla lisää todennäköisesti kaupunkimaisten, hyvien palveluiden lähellä sijaitsevien keskikoisten asuntojen kysyntää. Monissa tutkimuksissa (mm. Juntto 2007) on korostettu suomalaisten perheiden vahvaa halua asua pientaloissa. Kuitenkin lapsiperheiden osuus asuntokunnista on väestöennusteiden mukaan laskusuunnassa. Väestön ikääntyminen ja siitä seuraava eläkeikäisasuntokuntien nopea lisääntyminen saa todennäköisesti aikaan tähän verrattuna päinvastaista siirtymää eli muuttoa kaupunkialueen reuna-alueiden pientaloalueilta keskusten tiiviisti rakennettaville asuinalueille. Tutkimusten mukaan omistusasumisen todennäköisyys kasvaa iän myötä. Tulevien eläkeläisikäluokkien uusien asuntojen markkinoille kohdistuva kysyntä suuntautuu oletettavasti ennen kaikkea vapaarahoitteisten omistusasuntojen markkinoille. Sen lisäksi toinen vahva suunta on palveluasuminen eri muodoissaan. Välimallin asuntojen nykyisessä asukasrakenteessa eläkeikäisten osuus on melko alhainen Hitas-asuntoja lukuun ottamatta. Tulevaisuudessakin väestön ikääntyminen heijastuu välimallin asunnoissa todennäköisesti lähinnä Hitas-markkinoille, mutta oletettavasti vähemmän asumisoikeus-, osaomistus- ja aiesopimuksen mallilla tuotettavien asuntojen markkinoille.

Ikääntyvien lisäksi myös nuorten ja keski-ikäisten yhden tai kahden aikuisen asuntokuntien määrä tulee todennäköisesti edelleen kasvamaan Helsingin seudulla. Näiden asuntokuntien osuus on melko suuri välimallin asuntojen nykyisessä asukasrakenteessa. Välimallit näyttävät houkuttelevan vuokra-asunnoissa asuvia työssäkäyviä asukkaita, joilla on resursseja sijoittaa asumisoikeusmaksuun tai vähemmistöomistusosuuteen, mutta halua välttää liian suuren asuntolainan riskiä. On ilmeistä, että monille asukkaille välimalli tarjoaa siirtymävaiheen omistusasumiseen. On myös todennäköistä, että yksin ja kaksin asuvat aikuisasuntokunnat muodostavat tulevaisuudessa merkittävän osan välimallin asuntojen kysyntäpohjasta.

Väestöennusteiden mukaan lapsiperheiden määrä Helsingin seudulla tulee edelleen kasvamaan, mutta selvästi aikaisempaa hitaammin. Lasten osuus väestöstä ja lapsiperheiden osuus asutokunnista tulee vähitellen alenemaan. Lisäksi maahanmuuttajataustaisen väestön osuus tulee kasvamaan erityisen voimakkaasti nimenomaan lapsissa. Vastaavasti suomen- ja ruotsinkielisten perheiden rooli Helsingin seudun asuntomarkkinoilla tulee suhteellisesti pienemään. Tämän seurauksena on todennäköistä, että 2000-luvun alkuvuosien vahva trendi, kantaväestöön kuuluvien lapsiperheiden muutto seudun reuna-alueilla sijaitseville pientaloalueille, tulee ainakin jossain määrin hiipumaan. Välimallin asuntojen nykyisessä asukasrakenteessa asumisuran alkupuolella olevien lapsiperheiden, joissa on pieniä lapsia, on korkeampi kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa. Voidaan arvioida, että tulevaisuudessakin asumisoikeusasunnot, osaomistusasunnot ja Hitas-asunnot houkuttelevat ”nuoria” lapsiperheitä, jotka haluavat siirtyä pois varsinaisesta vuokra-asumisesta, mutta haluavat välttää suurten asuntolainojen riskiä.

Maahanmuuttajataustainen vieraskielinen väestö ei ole missään suhteessa homogeeninen ryhmä, vaan se koostuu eri kieliryhmistä sekä hyvin vaihtelevasta joukosta demografisten ominaisuuksien, koulutuksen, työmarkkina-aseman sekä tulotason suhteen. Ajan kuluessa Helsingin seudulla tulee asumaan entistä enemmän vuosia sitten pysyvästi tänne asettuneita sekä toisen ja useamman polven maahanmuuttajia, jotka ovat täydellisesti integroituneet tšekäläiseen yhteiskuntaan. Vieraskielisestä väestöstä tulee vähitellen yhä merkittävämpi tekijä myös asuntomarkkinoilla.

Kansainvälisten tutkimusten mukaan maissa, joissa maahanmuuttajia on suhteellisesti enemmän ja pitemmältä ajalta, maahanmuuttajien asumista koskevat preferenssit eivät asumisen suurissa linjoissa oleellisesti poikkeakaan kantaväestöstä, vaikka taustaryhmäkohtaisia erojaakin on. Maahanmuuttajat tavoittelevat hyvää asumistasoa ja arvostavat asuntojen laatua sekä asuinalueiden palveluita, turvallisuutta ja saavutettavuutta vastaavalla tavalla kuin kantaväestökin. Suuret erot kieli/kansallisuusryhmien asumisessa etenkin maahanmuuton ensimmäisinä vuosina perustuvatkin maahanmuuttajien kantaväestöä pienempiin tuloihin ja varallisuuteen, epävarmaan työmarkkina-asemaan sekä asuntomarkkinoilla kohdattavaan diskriminaatioon, eikä niinkään asumista koskeviin tavoitteisiin ja mieltymyksiin. Maahanmuuttajat etenevät asumisurallaan ja parantavat asumistasoaan nopeasti integroitumisen, työmarkkina-aseman kohoamisen ja tulotason nousun myötä niin, että ero kantaväestöön supistuu. Toisaalta maahanmuuttajaryhmien välillä on suuria eroja ja työmarkkinoilla py-

syvästi heikoimmassa asemassa olevat maahanmuuttajaryhmät jäävät myös asuntomarkkinoilla muita huonompaan asemaan.

Tulevaisuudessa on syytä olettaa, että seudulle muuttavien vieraskielisten muuttokäyttäytyminen, asumisvalinnat ja asumisuran kehitys lähentyvät muualta Suomesta muuttavia. Pääkaupunkiseudulla vieraskielisen väestön asuminen on painottunut yhteiskunnan tukemaan vuokra-asuntokantaan ja senkin sisällä alueellisesti keskittyen (mm. Lankinen 2006). Välimallin asunnoissa vieraskielisen väestön osuus on samaa tasoa kuin koko kaupungissa keskimäärin, mutta selvästi alhaisempi kuin kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa tai muissa ARA-vuokra-asunnoissa. Välimallin asunnot ovat tässä suhteessa lähellä vapaarahoitteisia asuntoja.

2000-luvulla maahanmuuttajien työmarkkina-asema on selvästi parantunut ja jatkuvasti suurempi osa maahanmuuttajista on työperäisiä muuttajia. Tämä tulee heijastumaan myös vieraskielisen väestön sijoittumiseen asuntokantaan. Vieraskielisen väestön jakauma asuntojen hallintasuhteen ja talotyyppin suhteen sekä maantieteellisesti tulee ajan kuluessa monipuolistumaan. Toisaalta on ilmeistä, että myös tulevaisuudessa seudulle muuttavan vieraskielisen väestön sijoittuminen seudun asuntomarkkinoille tulee tapahtumaan suurelta osin yhteiskunnan tukeman vuokra-asuntokannan kautta ja vieraskielisen väestön osuus tässä asuntokannassa tulee edelleen nousemaan. On todennäköistä, että tulevaisuudessa välimallin asunnot tulevat houkuttelemaan työssäkäyviä, kohtuullisesti ansaitsevia vieraskielisin väestön asuntokuntia vuokra-asuntosektorilta.

7 Yhteenveto ja johtopäätökset

Selvityksessä arvioidaan ns. välimallin asumismuotojen nykytilaa ja noin 10 vuoden päähän ulottuvan tulevaisuuden näkymiä pääkaupunkiseudulla. Selvitys kattaa pääkaupunkiseudun, mutta asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymiä arvioitaessa näkökulmana on koko 14 kunnan Helsingin seutu.

Välimallin asunnot rajataan selvityksessä seuraavasti:

- Asumisoikeusasunnot
- Hitas-omistusasunnot
- Osaomistusasunnot
- Aiesopimuksen välimallilla tuotettavat asunnot.

Välimallien asuntokanta ja väestörakenne

Välimalleista Hitas-omistusasuntojen tuotanto käynnistyi Helsingissä 1970-luvun lopulla. Asumisoikeusasuntoja alettiin tuottaa 1990-luvun alussa ja osaomistusasunnot yleistyivät 2000-luvulla. Keskustelu välimallin hallintamuotojen tarpeesta aktivoitui 1980-luvun jälkipuolella, kun vuokra- ja omistussektoreiden väliin jäi kasvava joukko väliinpuotoajia, jotka eivät saaneet vuokra-asuntoa vapailta eivätkä yhteiskunnan kontrolloimilta markkinoilta, mutta jotka eivät myöskään päässeet kiinni omistusasuntoon. Tässä tilanteessa syntyi kysyntää vuokra- ja omistusasumisen välialueen asunnoille, joissa on mahdollista välttää perinteiseen vuokra-asumiseen liittyvää epävarmuutta, vaikutusmahdollisuuksien vähäisyyttä ja negatiivista imagoa, mutta samalla myös eliminoida pankkilainaan perustuvaan omistusasumiseen liittyvää taloudellista riskiä.

Välimallin asuntojen osuus koko vuosittaisesta asuntotuotannosta pääkaupunkiseudulla on vaihdellut muutamasta prosentista kolmannekseen. 1980-luvulla Hitas-asuntojen, eli silloin ainoan välimallin, osuus koko asuntotuotannosta oli noin 15 % vuosittain. 1990-luvulla välimallin osuus vaihteli neljänneksen ja kolmanneksen välillä, ja 2000-luvun puoliväliin mennessä osuus laski vähitellen alle 5 %:iin. Vuonna 2008 välimallin asuntoja tuotettiin noin 8 % koko pääkaupunkiseudun asuntotuotannosta. Hitas-asuntojen rakentaminen oli Helsingissä vilkasta 1980-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin

asti, sen jälkeen uusien Hitas-asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta supistui. Tuettujen asumisoikeusasuntojen rakentaminen oli kiivaimmillaan 1990-luvun alussa ja vuosikymmenen puolivälistä 2000-luvun alkuun, jonka jälkeen tuotanto hiipui. Pääkaupunkiseudulla korkotukilainoitettuja osaomistusasuntoja on rakennettu hyvin vähän ja ainoastaan Espoossa, vuosina 2003, 2004 ja 2008 Espooseen on myönnetty korkotukilainaa yhteensä noin 200 osaomistusasuntoa varten. Täysin vapaarahoitteisen osaomistusasuntotuotannon määrää ei ole pystytty selvittämään, ja siltä osin edellä esitetyt tiedot välimallin roolista asuntotuotannossa ovat vajavaiset.

Välimallien osuus pääkaupunkiseudun asuntokannasta on nykyisin noin 10 %. Hitas-omistusasunnot ovat välimallin suurin ryhmä, noin 4 % koko asuntokannasta. Asumisoikeusasuntoja on kannasta 3 %. Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja on pääkaupunkiseudulla alle prosentin, vapaarahoitteisista osaomistusasunnoista ei ole saatavilla erillisiä tilastotietoja.

Välimallin asukkaiden ikärakenne on melko samanlainen kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa, erityisesti Hitas-asuntojen ikärakenne muistuttaa tavallisia vapaarahoitteisia asuntoja. Iäkkäämpien ikäluokkien väestöosuus asumisoikeusasunnoissa ja korkotuetuissa omistusasunnoissa on alhainen, lähellä kaupungin vuokra-asuntoja. Lasten osuus oli välimallin asunnoissa keskimääräisellä tasolla, noin viidennes kaikista asukkaista. Nuorisoikäluokkien osuus on välimallin asunnoissa alle keskitason. Lapsiperheiden osuus on keskimääräistä suurempi asumisoikeusasunnoissa, kun taas Hitas-asunnoissa osuus vastaa vapaarahoitteisia asuntoja. Asukkaiden vaihtuvuus on välimallin asunnoissa pienempää kuin asuntokannassa keskimäärin. Toisin sanoen välimallin asunnot eivät toimi läpikulkuasuntoina, vaan pikemmin suhteellisen pysyvänä valintana. Kaiken kaikkiaan välimallin asunnot ovat lähinnä tavallisten työssäkäyvien kotitalouksien asuntoja.

Asuntomarkkinoiden näkymät ja välimallin rooli

Helsingin seudun asukasluvun ennakoidaan kasvavan seuraavan 10 vuoden aikana noin prosentin vuodessa. Talouden taantumana ei arvioida hidastavan oleellisesti seudun väestönkasvua. Merkittävä osa kasvusta tulee maahanmuutosta. Seudun väestörakenteessa tulee tapahtumaan muutoksia, joista merkittävimmät ovat väestön ikääntyminen ja maahanmuuttajataustaisen väestön kasvu. Väestönkasvu ja väestörakenteen muutos heijastuvat voimak-

kaasti Helsingin seudun asuntomarkkinoille. Myös asumisväljyyden kasvun ennakoidaan jatkuvan vakaasti lisäten osaltaan asuntokysyntää.

Talouden taantuma on lamauttanut syksystä 2008 alkaen Helsingin seudun asuntotuotantoa, joka oli alhaisella tasolla jo ennen lamaa vuodesta 2006 alkaen. Koska asuntojen peruskysyntä kuitenkin jatkaa kasvamista, on suuri riski sille, että kysyntä patoutuu, kun rahoitusmarkkinoiden kriisistä aiheutuvat pullonkaulat rajoittavat asuntotuotantoa. Uhkana on, että patoutunut kysyntä purkautuu rajuna hintojen ja kustannusten nousuna siinä vaiheessa, kun suhdanne muuttuu, rahoitusmarkkinat normalisoituvat ja asuntotuotantoon on jälleen tarjolla rahoitusta.

Väestönkasvu ja väestörakenteen odotettavissa olevat muutokset heijastuvat myös välimallin asuntojen kysyntään.

Väestön ikääntyminen ja siitä seuraava eläkeikäisten pienten asuntokuntien määrän ja osuuden kasvu Helsingin seudun asuntomarkkinoilla lisäävät todennäköisesti kaupunkimaisten, hyvien palveluiden lähellä sijaitsevien keskikokoisten asuntojen kysyntää. Tulevaisuudessa väestön ikääntyminen heijastuu välimallin asunnoissa todennäköisesti lähinnä Hitas-markkinoille, sillä tulevat eläkeikäluokat suuntautuvat oletettavasti ensi sijassa omistus-asuntoihin. Muut välimallit näyttävät houkuttelevan vuokra-asunnoissa asuvia työssäkäyviä asukkaita, joilla on resursseja sijoittaa asumisoikeusmaksuun tai vähemmistöomistusosuuteen, mutta halua välttää liian suuren asuntolainan riskiä. Erityisesti osaomistusmalli tarjoaa joustavan siirtymävaiheen omistus-asumiseen. Sen sijaan asumisoikeusasunnot näyttävät houkuttelevan nimenomaisesti sellaisia asukkaita, jotka haluavat nimenomaisesti valita vuokra- ja omistusasumisen välimallin. Välimallien asuntojen vaihtuvuus on keskimääräistä pienempää, joten ne eivät toimi läpikulkuasuntoina vaan pikemminkin suhteellisen pitkäaikaisena valintana. On todennäköistä, että yksin ja kaksin asuvat aikuisasuntokunnat sekä ”nuoret” lapsiperheet muodostavat tulevaisuudessa merkittävän osan välimallin asuntojen kysyntäpohjaa. Edelleen todennäköistä, että tulevaisuudessa välimallin asunnot tulevat houkuttelemaan työssäkäyviä, kohtuullisesti ansaitsevia vieraskielisen väestön asuntokuntia vuokra-asuntosektorilta.

Pääkaupunkiseudulle kaavoitettavat uudet projektialueet mahdollistavat tonttitarjonnan välimallin asunnoille. Välimallit soveltuvat hyvin alueille, joiden suunnittelussa tavoitteena on monipuolinen asukasrakenne. Ne soveltuvat sekä ARA-vuokratalojen että täysin vapaarahoitteisten talojen yhteyteen.

Talouden laman aikana, jolloin täysin vapaarahoitteisen tuotannon käynnistäminen näyttää olevan vaikeaa, välimallin asuntotuotannolla voidaan tasapainottaa tuotannon rakennetta, jotta se ei painotu liiaksi ARA-vuokra-asuntotuotantoon.

Tuottajien ja valtionhallinnon näkökulma välimallin tuotantoon

Meneillään olevassa talouden lamassa asuntotuottajat kohtaavat suuria vaikeuksia saada rahoitusta kaiken tyyppiselle asuntotuotannolle. Pitemmällä ajalla asuntotuottajat kuitenkin näkevät välimallin asuntovaihtoehdoille olevan kohtuullisen paljon kysyntää. Hitas-järjestelmä ja osaomistusjärjestelmä toimivat tuottajien kannalta kohtuullisen hyvin. Sen sijaan asumisoikeusasuntojen tulevaisuus on tuottajien näkökulmasta epävarma. Aiesopimuksen malli kiinnostaa tuottajia, mutta tuotannon realisoituminen on vielä epävarmaa.

Asuntotuottajat kritisoivat pääkaupunkiseudun kaupunkeja tonttien heikosta saatavuudesta välimallin asuntotuotannolle. Tämä kritiikki kuitenkin perustuu menneiden vuosien tilanteeseen, koska uusien projektialueiden kaavoitus on jo lisännyt ja tulee nopeasti lisäämään tonttitarjontaa kaikentyyppiselle tuotannolle.

Tuottajat pitävät yhteiskunnan tukea riittämättömänä tuetuille välimallin asuntotyypeille. Myös tuen ehtoja yleisesti ja yleishyödyllisyysäädöksiä erityisesti pidetään tuottajien kannalta heikkoina. Valtionhallinnon asiantuntijat näkevät tilanteen sellaisena, että laman aikana asuntotuotantoon ja rakentamiseen on kohdennettu ja tullaan kohdentamaan tukea, mutta se on määräaikaista. Laman seurausten kustannuksia joudutaan maksamaan pitkään, ja rahoituskustannukset tulevat kiristämään valtiontaloutta vuosien ajan. Pitemmällä ajalla yhteiskunnan tuet asuntosektorille eivät tule välttämättä kasvamaan, vaan mahdollisesti pikemmin supistumaan. Kuitenkin tukijärjestelmän ilmeisiä epäkohtia ollaan valmiita korjaamaan ja painotuksia tukien kohdentamisessa voidaan muuttaa.

Johtopäätöksiä

Odotettavissa olevan väestökasvun ja väestörakenteen muutoksen perusteella asuntokysyntä kasvaa nopeasti Helsingin seudulla ja laman jälkeen uhkana on

asuntomarkkinoiden uusi kuumeneminen, kun patoutuva kysyntä purkautuu. Laman aikana välimallin asuntotuotanto voi olla rahoituksen puolesta helpommin käynnistettävää kuin täysin vapaarahoitteinen tuotanto. Välimuodon asuntotuotannolla voidaan tasapainottaa uusien alueiden asuntotuotannon rakennetta, jotta se ei painotu täysin ARA-tuettuun vuokra-asuntotuotantoon.

Pitemmän ajan näkökulmasta välimallin asuntotuotanto monipuolistaa asuntojen tarjontaa tuomalla hallintamuotovalikoimaan vaihtoehtoja varsinaisen vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimaastoon. Tutkimusten mukaan omistusasumisen haluttavuus tavoiteltavana asunnon hallintamuotona on vahva, mutta samalla väestönkasvu ja väestörakenteen muutos pitävät varmasti yllä vuokra-asuntojen kysyntää. On ilmeistä, että monille asukkaille välimallin asuminen toimii välivaiheena siirtymiselle vuokra-asumisesta omistusasumiseen.

Kirjallisuus

ARA. www-sivut, osaomistusasunnot.

<<http://www.ara.fi/default.asp?node=1248&lan=fi#a0>>

Luettu 4.3.2009

Avara. Vapaarahoitteinen osaomistusjärjestelmä -esite.

<http://www.avara.fi/general/Uploads_files/osaomistusesite-AVARA.pdf>

luettu 4.3.2009

Eduskunta. www-sivut, Valtioapäiväasiat, Asia- ja asiakirjahaku. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston esityksestä.

<http://www.eduskunta.fi/triphome/bin/vex3000.sh?kanta=&OLETUSHAKU=aktyyppi%3Dhe&LYH=LYHHE&PALUUHAKU=%2Ftriphome%2Fbin%2Fvexhaku.sh%253Flyh%3DHE&haku=suppea&KAIKKIHAKU=Hallituksen+esitys+eduskunnalle+laiksi+vuokra-asuntojen+rakentamislainojen +valtioneuvoston esityksestä+&ASIASANAT=&TUNNISTE=HE&VPVUOSI=1989*&PVMVP1=&PVMVP2=&SAADKOK=>>

luettu 13.1.2009

Eduskunta. www-sivut, Valtioapäiväasiat, Asia- ja asiakirjahaku. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi.

<<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=HE+3/2009&base=erhe&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD>>

luettu 23.2.2009

Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto. www-sivut, Uudisrakentaminen.

<http://www.att.hel.fi/att_uudisrakentaminen.html>

luettu 4.12.2008

Helsingin kaupungin Asuntotuotantotoimisto. www-sivut, Ajankohtaista.

<<http://www.att.hel.fi/ajankohtaista44.html>>

luettu 4.3.2009

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto 2008a. Mikä on Hitas? Asuminen 4/2008.

<http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/37742a004a17255382caea3d8d1d4668/KVAS_mika_Hitas_on.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=37742a004a17255382caea3d8d1d4668>

luettu 4.12.2008

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto 2008b. Uusien Hitas-asuntojen rakennuttajat. Asuminen 4/2008.

<http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/10b5f3804a17255382c7ea3d8d1d4668/KVAS_uudet_Hitas.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=10b5f3804a17255382c7ea3d8d1d4668>
luettu 4.12.2008

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto 2009. Hitas-asunnon jälleenmyyntiohjeet.

<http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/77d1a9004a17254f8291ea3d8d1d4668/KVAS_Hitas_jalleenmyyntiohje.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=77d1a9004a17254f8291ea3d8d1d4668>
luettu 27.2.2009

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto. www-sivut, Asuntoasiat, Asumisoikeus,

<http://www.hel.fi/wps/portal/Kiinteistovirasto/Artikkeli?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/kv/fi/Asuntoasiat/Asumisoikeus>
luettu 9.12.2008

Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto. www-sivut, Asuntoasiat, Asumisoikeus, rakennuttajien yhteystiedot.

<http://www.hel.fi/wps/portal/Kiinteistovirasto/Artikkeli?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/Kv/fi/Asuntoasiat/Asumisoikeus/Rakennuttajien+yhteystiedot>
Luettu 4.3.2009

Juntto, Anneli 2007. Suomalaisten asumistavoitteet ja mahdollisuudet. Tilastokeskus, Tulot ja kulutus 2007 & Ympäristöministeriö, Helsinki.

Juntto, Anneli 2008: Asumisen muutos ja tulevaisuus. Rakennetarkastelu. Erilaistuva asuminen, osaprojekti I. Suomen ympäristö 33/2008. Ympäristöministeriö.

Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A. 1997. Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus. Teoksessa: Taipale & Schulman (toim.) Koti Helsingissä. Urbanin asumisen tulevaisuus. Helsingin kaupungin tietokeskus. s. 95-144.

Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A. 2004. Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Gaudeamus, Helsinki.

Lankinen, Markku 1992. Hitas-järjestelmän vaikutukset. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia 1992:6.

Lankinen, Markku 2006. Sosiaalisen vuokra-asumisen asema kaupunkikentässä. Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2006:7.

Lankinen, Markku 2008. Julkaisematon muistio.

Skanska. Www-sivut, Entré –Helppo ja joustava tie omaan kotiin -esite.

<http://kodit.skanska.fi/rdn_files/tiedostot/Entre_esite.pdf>

Luettu 4.3.2009

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, Osaomistusasuminen

<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=222&lan=fi>>

Luettu 4.12.2008

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu, Asumisoikeusasuminen

<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=221&lan=fi>>

Luettu 4.12.2008

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu 2006. Asunto-osakeyhtiön rakentamislainan –tuote-kortti.

<<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=7202&lan=fi>>

Luettu 3.3.2009.

VTT 2007. Hitas-enimmäishintojen laskentamenetelmän arviointi.

YIT. Www-sivut, Rahoitus, Alfa.

<<http://www.yit.fi/palvelut/asunnot/2851/alfa-rahoitus/13858>>

Ympäristöministeriö 2008. Hallituksen asuntopoliittiset ohjelmat. Ympäristöministeriön raportteja 15/2008.

Ympäristöministeriö, tiedote elvytyspaketista 3.2.2009. Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu.

<<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=312057&lan=fi&clan=fi>>

luettu 23.2.2009.

YTV 2006. Helsingin seudun asuntoraportti 2006. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2006:24.

YTV 2008. Helsingin seudun asuntoraportti 2008. YTV:n julkaisu 26/2008.

Liitteet:

Taulukko 1. Pääkaupunkiseudun (pl. Kauniainen) asuntokanta hallintamuodon ja talotyypin mukaan 2007

		Omistaa talon tai asunnon osakkeet	Arava-vuokra-asunto	Korkotuki-vuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Asumisoikeus-asunto	Muu tai tuntematon hallintaperuste	HITAS*
		2007	2007	2007	2007	2007	2007	2008
Helsinki	Kaikki talotyypit	100	100	100	100	100	100	100
	Erilliset pientalot	14,7	0,2	0,0	2,2	4,2	8,7	5,6
	Rivi- ja ketjutalot	8,9	2,6	0,2	1,4	12,5	3,4	13,6
	Asuinkerrostalot	76,0	95,0	10,7	93,9	83,2	86,8	80,8
	Muu tai tuntematon	0,4	2,2	0,1	2,5	0,0	1,1	0
Espoo	Kaikki talotyypit	100	100	100	100	100	100	0
	Erilliset pientalot	40,0	2,0	5,2	9,5	14,1	36,0	0
	Rivi- ja ketjutalot	17,9	11,8	12,3	6,0	25,3	9,7	0
	Asuinkerrostalot	41,9	83,2	78,6	81,2	60,7	52,3	0
	Muu tai tuntematon	0,1	3,0	3,8	3,3	0,0	2,0	0
Vantaa	Kaikki talotyypit	100	100	100	100	100	100	0
	Erilliset pientalot	37,9	0,3	2,1	7,3	17,2	31,3	0
	Rivi- ja ketjutalot	16,0	11,2	5,2	3,9	31,1	10,1	0
	Asuinkerrostalot	45,9	88,3	92,6	86,3	51,7	57,5	0
	Muu tai tuntematon	0,1	0,3	0,1	2,5	0,0	1,0	0
PKS	Kaikki talotyypit	100	100	100	100	100	100	100
	Erilliset pientalot	26,4	0,5	1,8	3,8	10,2	16,6	5,6
	Rivi- ja ketjutalot	12,8	6,0	5,0	2,3	20,7	5,4	13,6
	Asuinkerrostalot	60,5	91,4	91,7	91,3	69,1	76,8	80,8
	Muu tai tuntematon	0,3	2,0	1,6	2,6	0,0	1,3	0

Lähde: Aluesarjat ja *Helsingin rakennustasoinen väestö 2008

Taulukko 2. Pääkaupunkiseudun (ml. Kauniainen) asuntokanta huoneistotyypeittäin 2007, %.

		Huoneis- to-tyypit yhteensä	1h+k/ kk/kt	2h+k/ kk/kt	3h+k/ kk/kt	4h+k/ kk/kt	5h+k/ kk/kt	6h+k/ kk/kt		Tunte- maton
Helsinki	Hallintaperusteet yhteensä	100	10,3	27,9	25,2	20,5	10,4	3,4	1,4	0,9
	Omistaa talon	100	1,6	5,8	14,2	29,7	27,1	13,4	6,6	1,5
	Omistaa asunnon osakkeet	100	4,9	21,5	29,9	27,1	12,4	3,3	0,9	0,1
	Aravavuokra-asunto	100	16,0	45,7	26,1	9,0	1,1	0,0	0,0	2,1
	Korkotukivuokra-asunto	100	12,4	46,6	24,6	11,1	4,9	0,3	0,0	0,1
	Muu vuokra-asunto	100	28,2	39,4	19,0	8,0	3,0	1,1	0,5	0,7
	Asumisoikeusasunnot	100	6,5	32,7	27,9	23,0	8,9	1,0	0,1	0,0
	Muu tai tuntematon hallin- taperuste	100	16,8	27,1	19,9	16,5	9,2	4,0	2,4	4,1
	Espoo	Hallintaperusteet yhteensä	100	23,5	36,4	21,6	11,8	4,4	1,2	0,4
Omistaa talon		100	2,1	8,1	17,3	33,5	23,9	9,7	4,6	0,9
Omistaa asunnon osakkeet		100	13,6	34,1	26,9	16,9	6,3	1,5	0,4	0,3
Aravavuokra-asunto		100	18,3	45,8	26,6	7,8	1,1	0,1	0,1	0,3
Korkotukivuokra-asunto		100	22,0	45,8	22,5	7,7	1,2	0,1	0,1	0,6
Muu vuokra-asunto		100	45,4	36,4	10,9	4,3	1,4	0,4	0,2	0,9
Asumisoikeusasunnot		100	5,6	43,1	27,5	19,0	4,7	0,2	0,0	0,0
Muu tai tuntematon hallin- taperuste		100	37,4	32,9	14,3	7,7	3,6	1,3	0,7	2,1
Vantaa		Hallintaperusteet yhteensä	100	11,1	32,6	27,0	19,0	7,5	2,0	0,7
	Omistaa talon	100	1,7	6,3	16,5	36,5	26,5	9,0	3,4	0,1
	Omistaa asunnon osakkeet	100	6,9	30,7	33,2	22,0	5,8	1,1	0,3	0,0
	Aravavuokra-asunto	100	14,8	49,2	27,9	7,2	0,7	0,0	0,0	0,1
	Korkotukivuokra-asunto	100	11,2	47,4	28,9	10,5	1,8	0,0	0,1	0,0
	Muu vuokra-asunto	100	30,9	42,6	17,6	6,8	1,5	0,4	0,2	0,1
	Asumisoikeusasunnot	100	4,1	33,4	30,4	23,9	7,5	0,7	0,0	0,0
	Muu tai tuntematon hallin- taperuste	100	19,7	32,5	21,9	15,7	7,2	1,6	0,9	0,5
	Kauniainen	Hallintaperusteet yhteensä	100	9,5	18,1	15,5	18,0	16,6	10,7	9,7
Omistaa talon		100	0,6	1,9	5,6	14,2	25,5	21,2	29,8	1,1
Omistaa asunnon osakkeet		100	3,4	10,5	17,5	22,7	21,9	12,9	9,8	1,3
Aravavuokra-asunto		100	21,1	49,3	20,7	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkotukivuokra-asunto		100	11,3	65,2	11,3	12,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu vuokra-asunto		100	22,2	29,0	16,8	15,9	8,1	3,4	1,8	2,8
Asumisoikeusasunnot		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu tai tuntematon hallin- taperuste		100	16,5	18,8	14,7	12,7	12,9	10,9	8,4	5,1
PKS		Hallintaperusteet yhteensä	100	18,5	33,8	23,3	14,9	6,3	1,9	0,8
	Omistaa talon	100	0,3	6,6	15,9	33,1	26,0	10,8	5,1	0,8
	Omistaa asunnon osakkeet	100	7,1	30,5	28,6	20,1	7,7	1,9	0,6	0,2
	Aravavuokra-asunto	100	14,0	46,4	26,7	7,9	1,0	0,1	0,1	0,6
	Korkotukivuokra-asunto	100	13,8	46,4	24,0	9,0	2,1	0,1	0,1	0,4
	Muu vuokra-asunto	100	32,4	37,4	12,7	5,2	1,7	0,6	0,2	0,8
	Asumisoikeusasunnot	100	3,3	37,8	28,3	21,3	6,5	0,5	0,0	0,0
	Muu tai tuntematon hallin- taperuste	100	23,6	31,7	16,2	10,4	5,2	1,9	1,1	2,3

Lähde: Altika-tietokanta



Julkaisija Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus		
Tekijät Seppo Laakso ja Eeva Kostainen, Kaupunkitutkimus TA Oy		Toimintayksikkö Kehittämisosasto
Nimeke Välimallin asumismuotojen nykytila ja tulevaisuuden näkymät pääkaupunkiseudulla		
Sarjan nimeke Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisusarja		Sarjan numero 2/2009
Julkaisu-aika 2009	Sivuja, liitteet 72 sivua	Kieli suomi
ISBN 978-952-223-425-4	ISBN, verkkojulkaisu 978-952-223-426-1	ISSN 1459-8779
Avainsanat Välimalli, asumismuoto, pääkaupunkiseutu		
Tiivistelmä <p>Helsingin seudulla tavoitellaan monipuolisen asuntotarjonnan lisäämistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla sekä erilaisten väestöryhmien huomioon ottamista asuntotuotannossa, rahoituksessa ja hallintamuodoissa. Väestönkasvu ja asukasrakenteen muuttuminen heijastuvat asuntomarkkinoille. Asukkaiden määrän kasvu ja tulotason nousu lisäävät asuntojen kysyntää, ja samalla väestön ikääntyminen, maahanmuuttajaväestön kasvu ja elämäntapojen sekä asumispreferenssien muutokset suuntaavat kysyntää uusilla tavoilla. Muutokset haastavat kaupunkia ja asuntotuottajia tarjoamaan aikaisempaa monipuolisemmin erilaisia asumisvaihtoehtoja hallintamuodon, rahoituksen sekä asuntojen ominaisuuksien suhteen. Vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon sijoittuvat asumisen omistus- ja hallintavaihtoehdot ovat osaltaan monipuolistaneet asuntotarjontaa ja niihin kohdistuu paljon odotuksia myös tulevaisuudessa.</p> <p>Selvityksessä arvioidaan ns. välimallin asumismuotojen nykytilaa ja tulevaisuuden näkymiä noin 10 vuoden päähän pääkaupunkiseudulla. Selvityksen tarkoituksena on vastata mm. seuraaviin tutkimuskysymyksiin: mikä on välimallin asuntojen kysynnän ja tarjonnan tilanne pääkaupunkiseudulla vuoden 2009 ja mikä on asumisen kysynnän odotettavissa oleva kehitys ja vaikutukset välimallin asumisvaihtoehtoihin. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan välimallin asuntojen tarjonnan kannustimia, rajoituksia ja esteitä sekä kaupunkien mahdollisuuksia vaikuttaa välimallin asuntotuotantoon.</p> <p>Selvityksen on tehnyt Kaupunkitutkimus TA Oy lokakuun 2008 ja maaliskuun 2009 välisenä aikana. Selvitys perustuu alan tutkimuskirjallisuuteen, tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä kyselyyn, joka on suunnattu asuntojen rakennuttaja-, rakentaja- ja rahoitusorganisaatiolle sekä valtionhallinnon asuntosektorin asiantuntijoille.</p>		
Hinta	Jakelu/myynti Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto, puh. 310 36121	