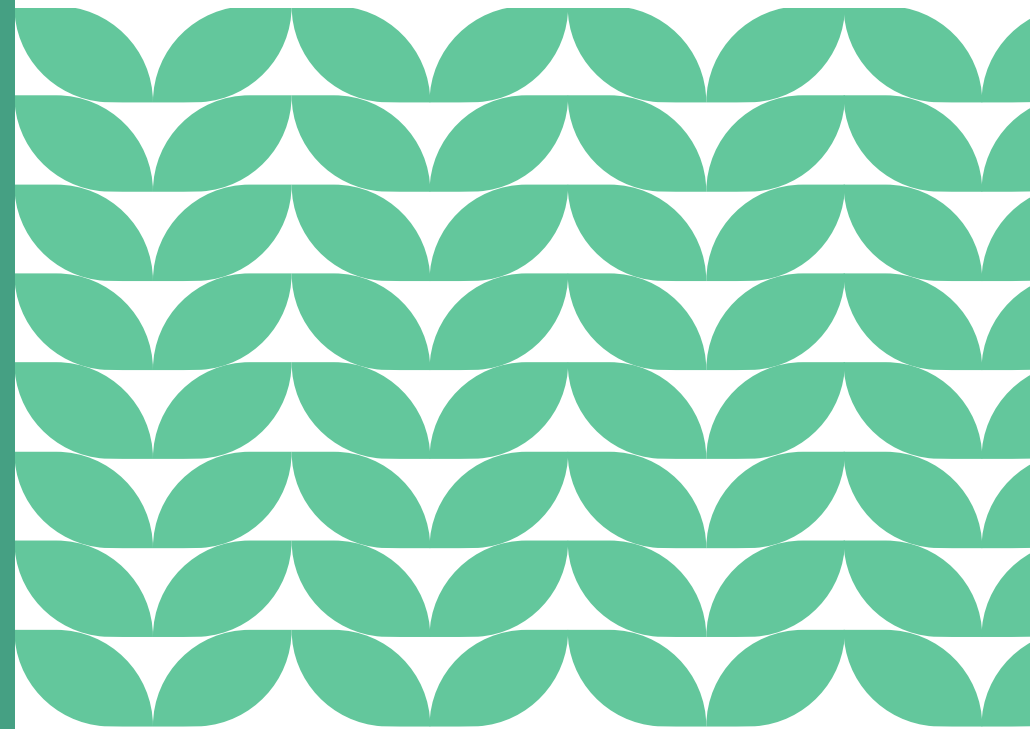


Kaupunkikehityslautakunnan iltakoulu: asunto-ohjelma

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen
Eritysasiantuntija Mari Karsio



Järvenpää



Järvenpään kaupungin strategia lähtökohtana

-Asuntopoliittinen-ohjelma linjaa ja suuntaa tarkemmin asuntotuotantoa strategian toteutusta

VISIO

Järvenpääläiset voivat hyvin ja asiat hoituvat sujuvasti metropolialueen pohjoisessa keskuksessa.

PAINOPISTEET

Kestävä ja hallittu kasvu

Vireä kaupunkielämä

Ajoissa auttaminen

MISSIO

Rakennamme yhdessä kaupunkia, jossa järvenpääläisellä on turvalliset juuret ja kantavat siivet.

ARVOT

Oikeudenmukaisuus

Läpinäkyvyys ja osallisuus synnyttävät oikeudenmukaisuutta.

Rohkeus

Luottamus luo arkipäivän rohkeutta.

Vastuullisuus

Kestävät valinnat lisäävät vastuullisuutta.

Asuntopoliittisen-ohjelman painotus vs. strategian painopisteet- yhteiset periaatteet, kuinka tulevaisuuden asuntotuotantoa ohjataan . Suurin vaikuttavuus kestävässä ja hallitussa kasvussa – Kaupungin rooli on huolehtia asuntotuotannon edellytyksistä

- Vireään kaupunkielämään –enemmän elämää kasvavissa ja kestävässä kaupungeissa
- Ajoissa auttamisessa tiivis yhteistyö Hyvinvointialueiden kanssa erityisasumisessa, kohtuuhintainen asuntotuotanto

Asunto-ohjelman alustavat tavoitteet

Rakentaa uusi asunto-ohjelma **osallistamalla ja tutkimalla** viiteryhmiä rikkailla ja luovilla menetelmillä

1

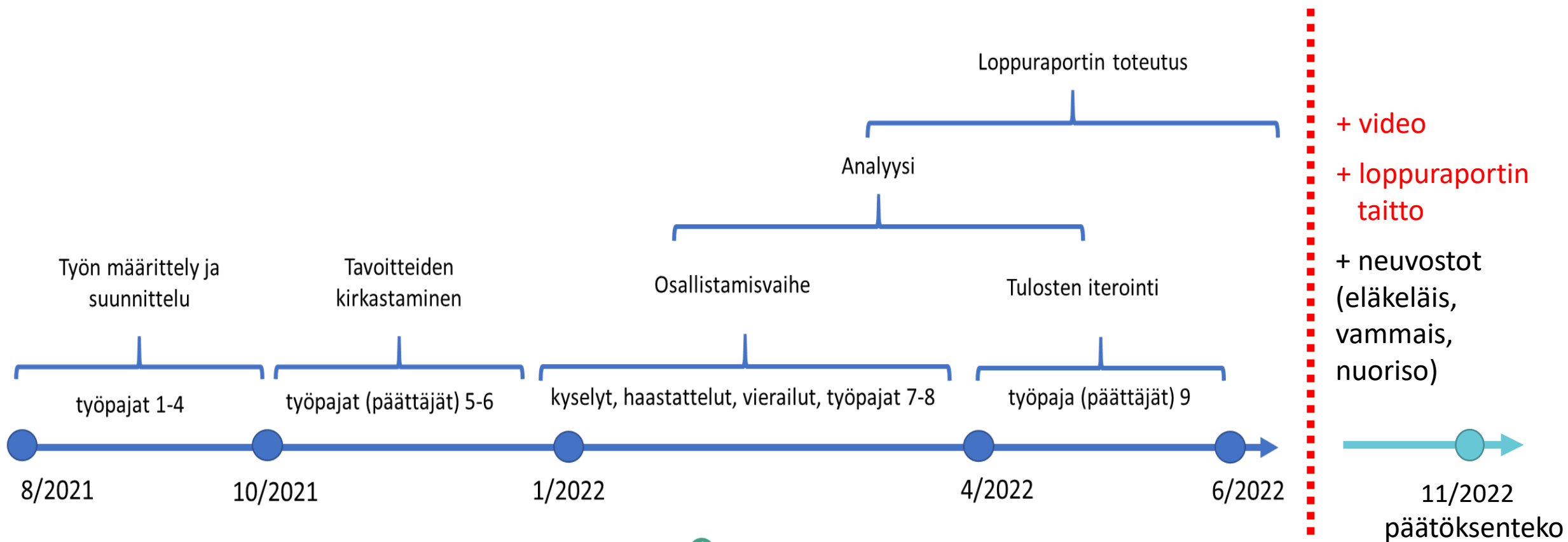
- Tutkitaan viiteryhmien arvoja, asenteita, unelmia ja odotuksia, joiden päälle ohjelmat rakennetaan
- Osallistetaan työn kannalta merkitykselliset viiteryhmät suunnitteluun
- Ohjelmissa pyritään konkreettisiin ohjeisiin tulevaisuuden Järvenpään rakentamiseksi

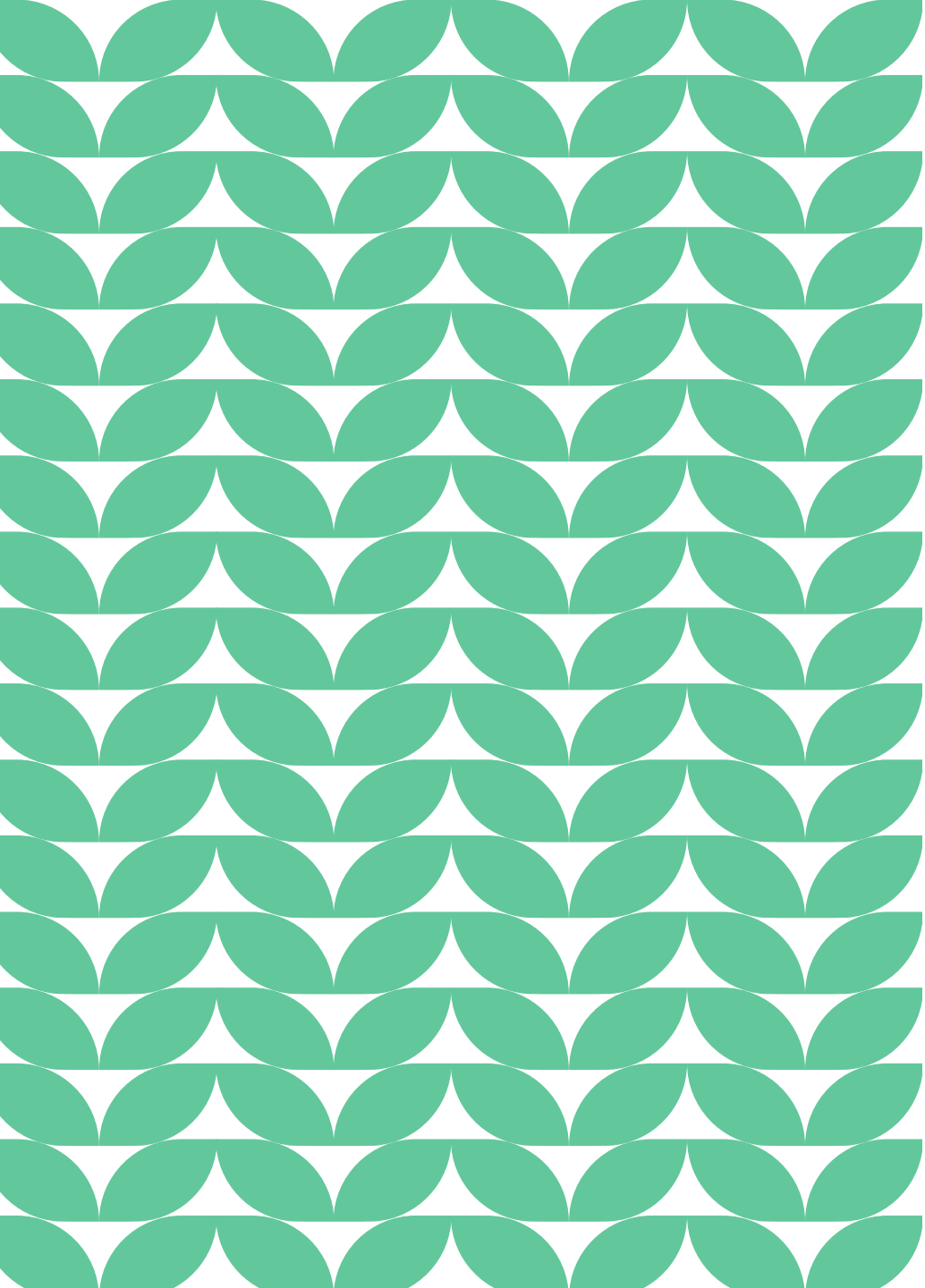
Hyödyntää ohjelmien **suunnittelussa ja viestinnässä innostavia sekä vaikuttavia** menetelmiä

2

- Toteutetaan ohjelma täysin uudentyyppisillä menetelmillä siten, että ohjelmasta tulee vaikuttava ja merkityksellinen kaupungin kehittämisen väline
- Sisällytetään lopullisen ohjelman raportointimuotoon mm. videota, kuvia ja muita luovia viestintätapoja

Aikataulu

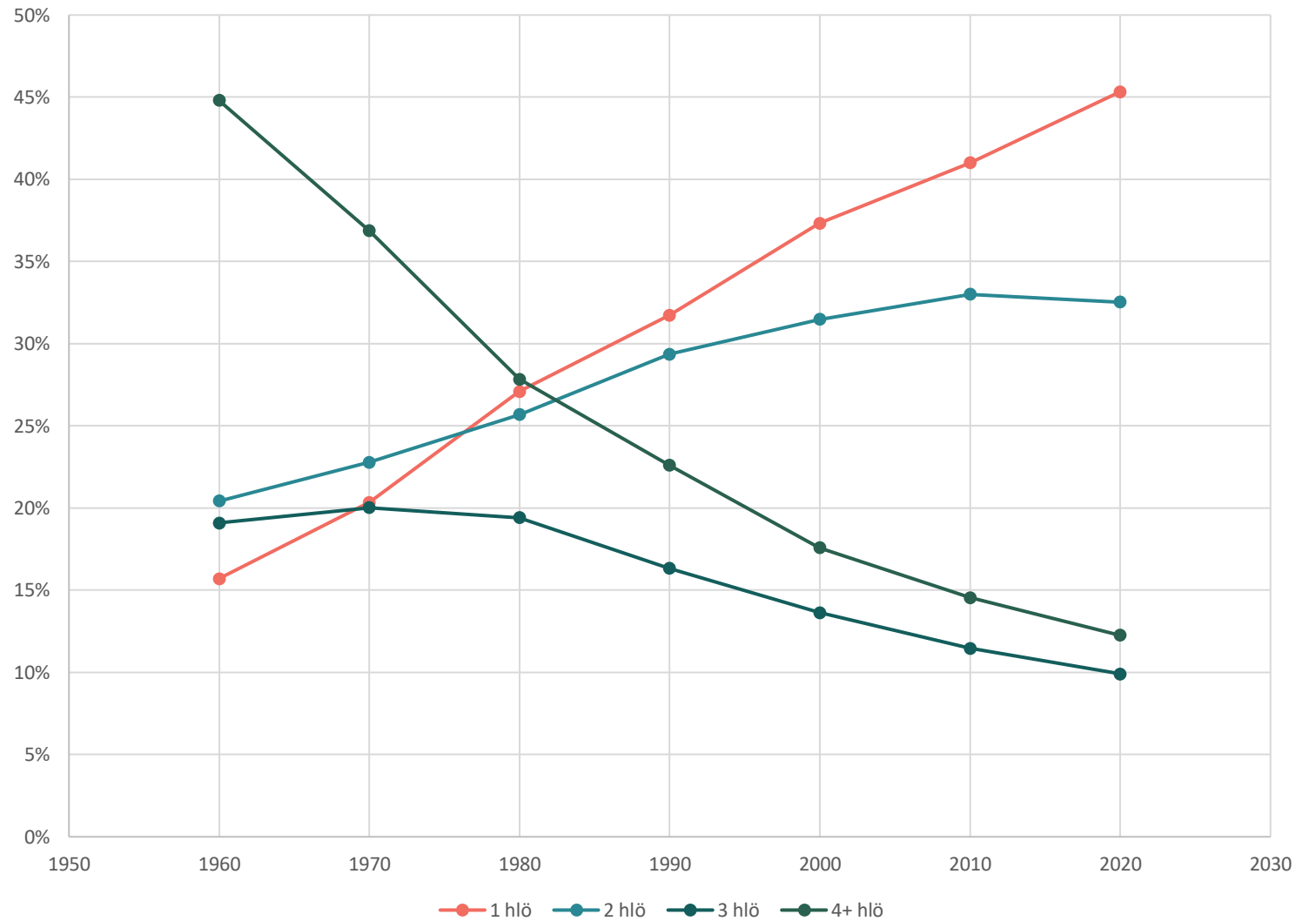




Tausta tilastoja

80 %
asuntokunnista
on 1-2 hengen
suuruisia

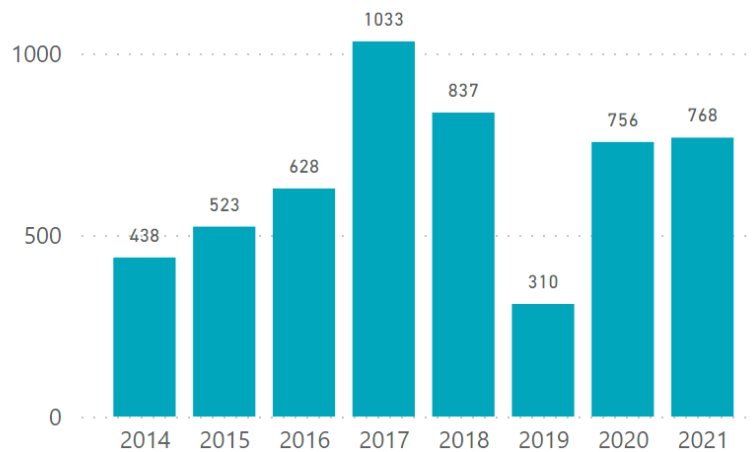
Asuntokuntien koon kehitys Suomessa 1960-2020



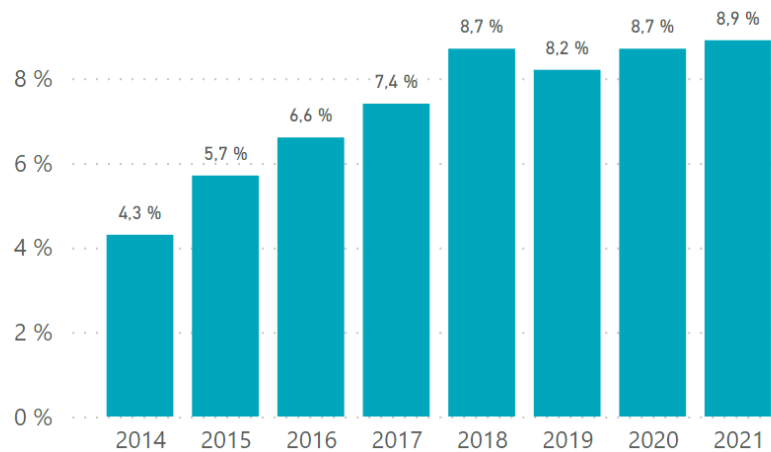


Väestö

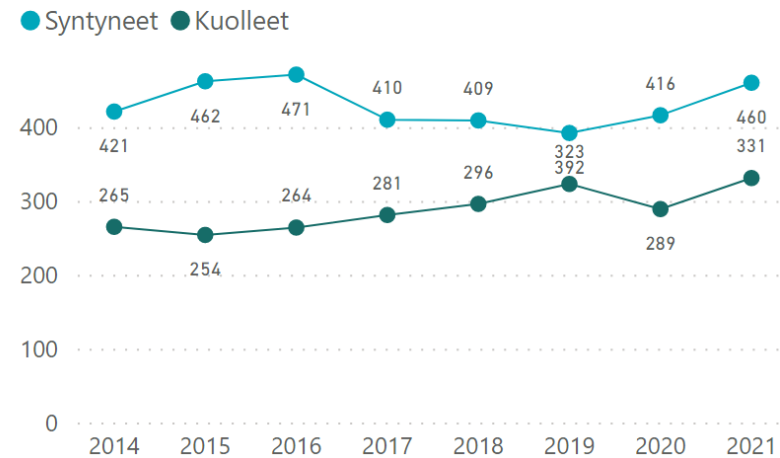
Väestönlisäys | Järvenpää



Väkiluvun muutos viidessä vuodessa

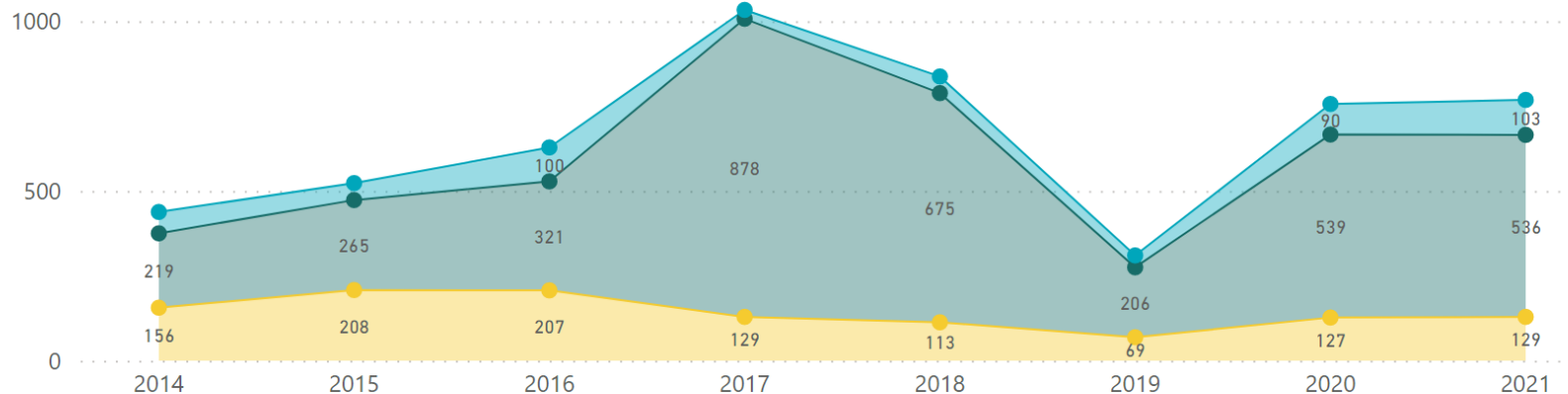


Syntyvyys / kuolleisuus

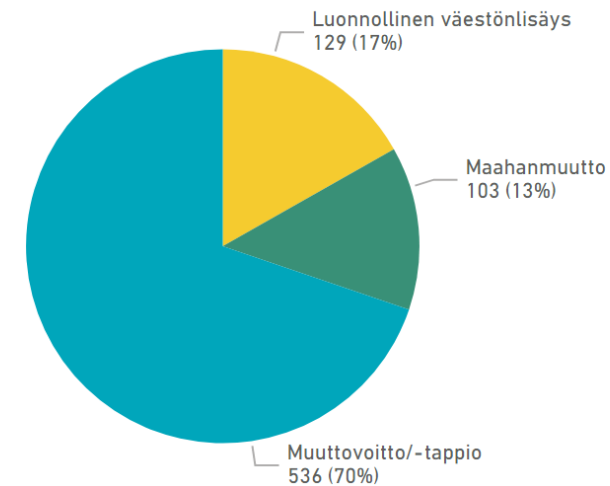


Väestönlisäyksen jakauma vuosittain

● Luonnollinen väestönlisäys ● Muuttovoitto/-tappio ● Netto maahanmuutto



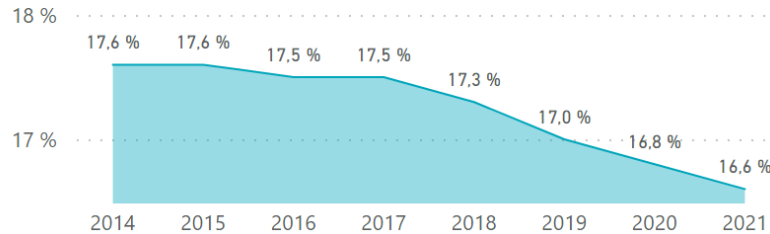
Väestönlisäyksen jakauma 2021



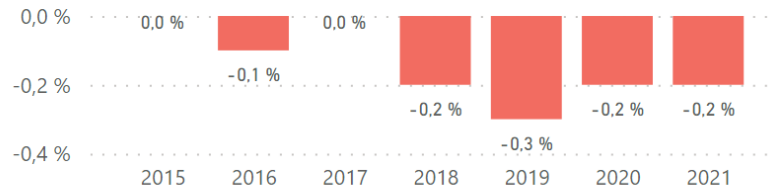


Väestö

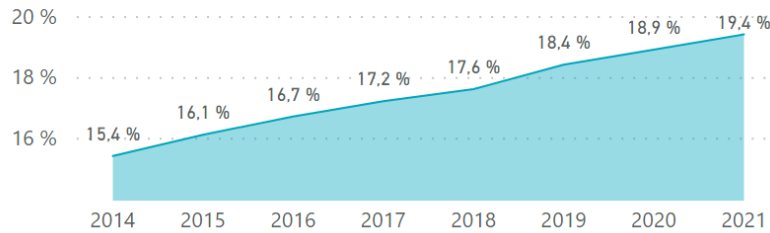
Alle 15 vuotiaiden osuus %



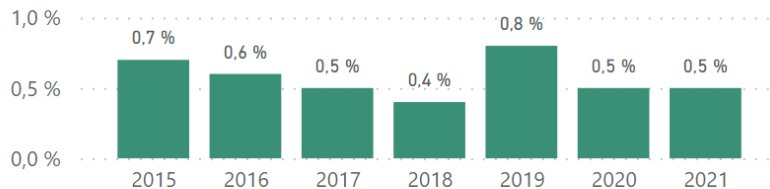
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



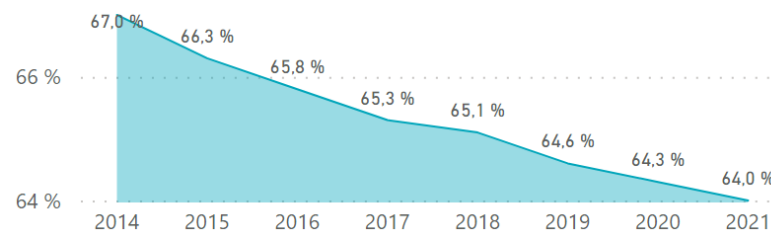
Yli 64 vuotiaiden osuus %



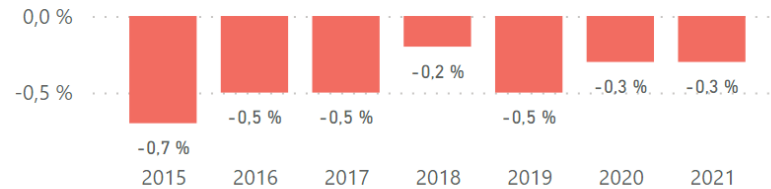
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



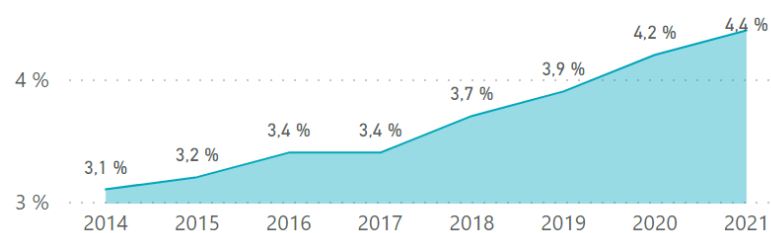
15-64 vuotiaiden osuus %



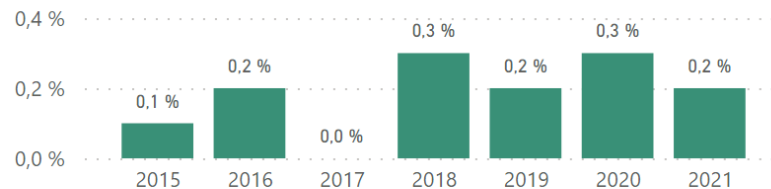
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



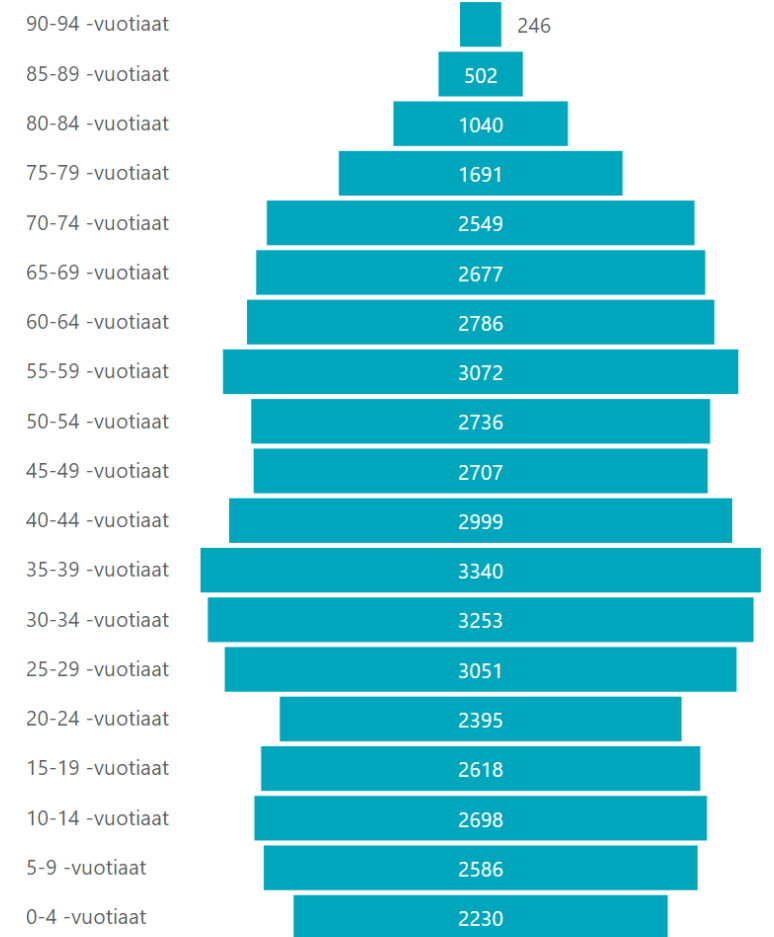
Ulkomaalaisten osuus %



Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



Väestö ikäluokittain 2021



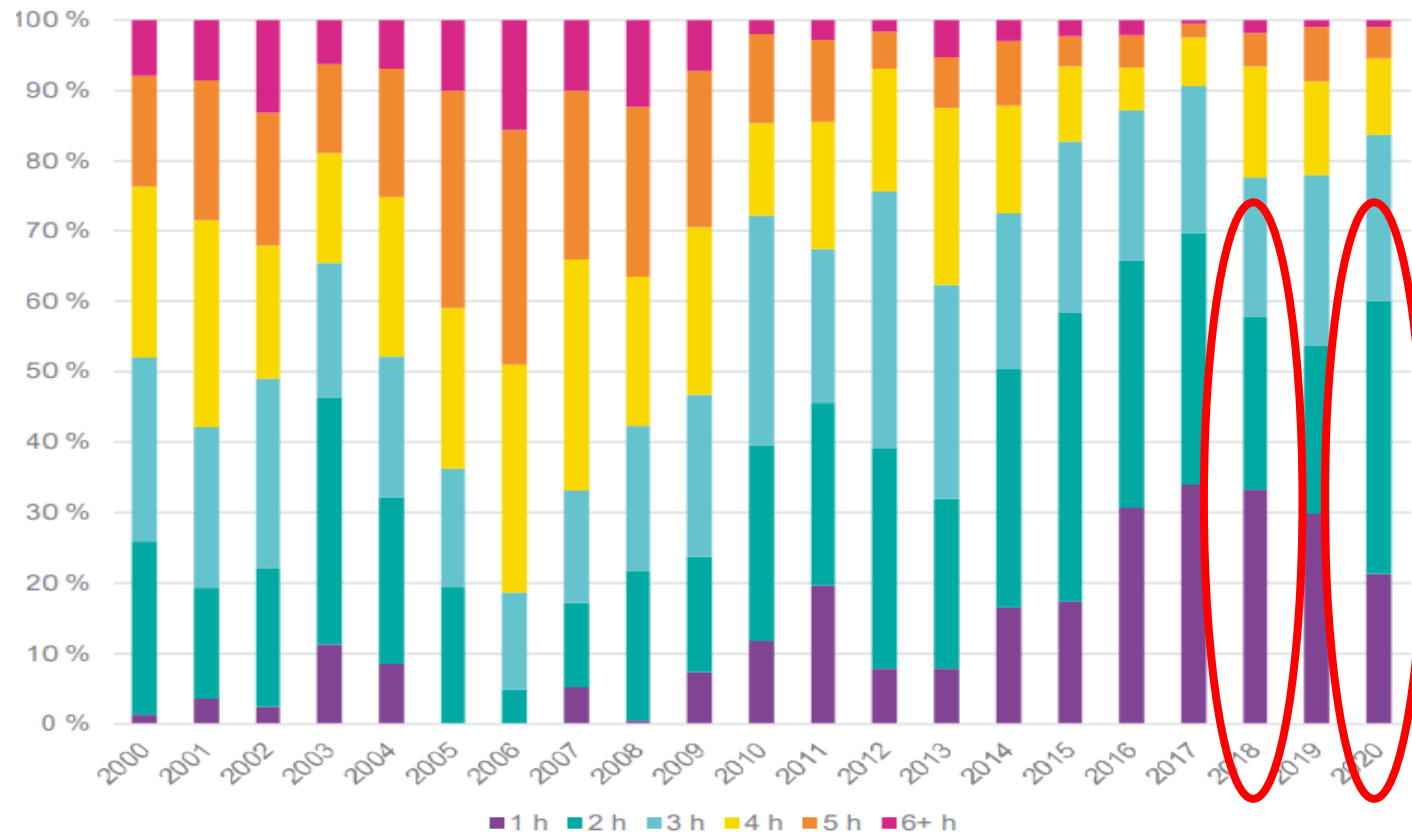
Muutokset perhekunnissa näkyvät lasten määrän vähentymisenä

Järvenpää	1995	2021	Muutos-%
Väkiluku	34436	45226	31 %
Nuoret (0-18v)	9703	9638	-1 %
Koululaiset ja päiväkotikäiset (0-15)	8382	8032	-4 %
Päiväkotikäiset (0-6v)	4069	3263	-20 %

- Vaikka väkiluku on kasvanut 31 %, on nuorten määrä vähentynyt 1 %.
- Kouluinvestoinnit eivät ole seurausta väkiluvun kasvusta ja palvelutarpeen vaatimien resurssien lisäämisestä, vaan siitä syystä, että koulut ja päiväkodit ovat olleet ja ovat osittain edelleen huonossa kunnossa.
- OPKA:n talonrakennusinvestointien taustalla ei ole paikkojen lisääminen vaan terveiden koulu- ja päiväkotitilojen tarjoaminen
- "Pysyykö palvelut perässä tässä kasvuhuumassa?" → kasvun ansiosta emme joudu päättämään, mikä koulu seuraavaksi lakkautetaan

Yksiöiden rakentamisbuumi taittunut Järvenpäässä, pienten asuntojen ei niinkään

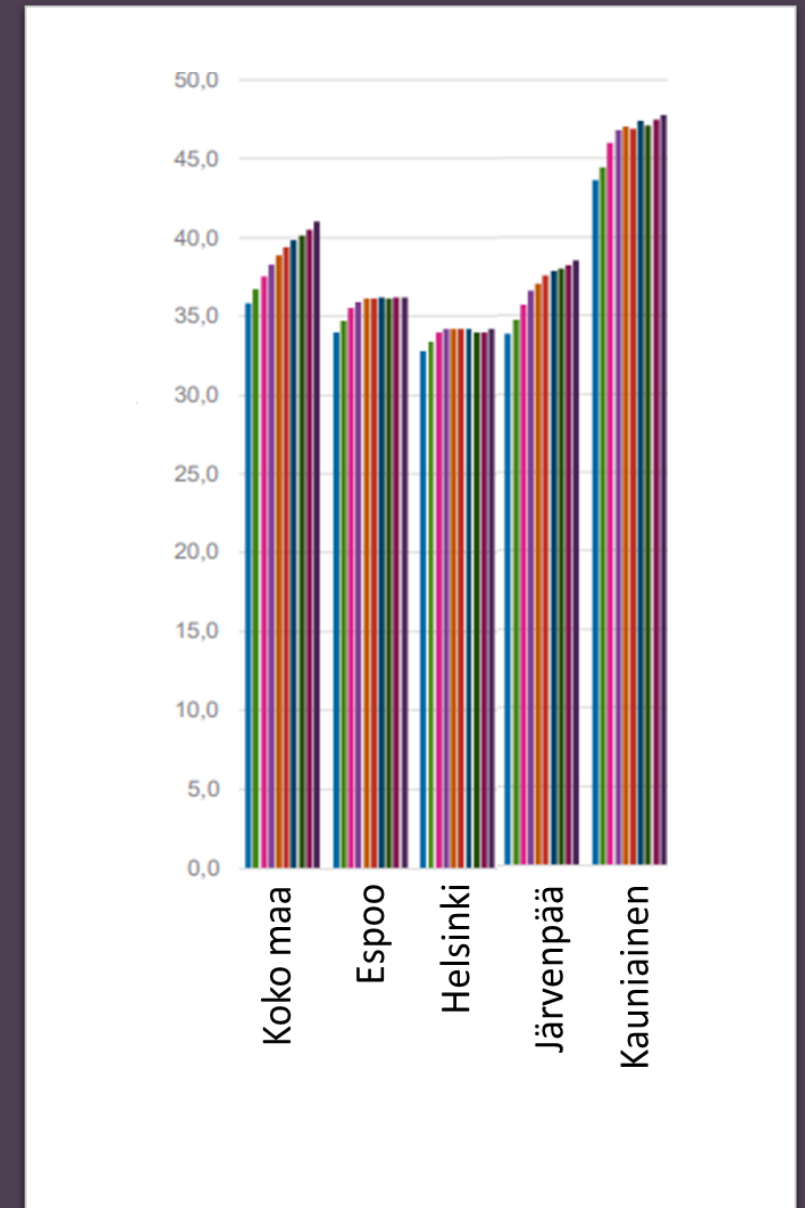
Järvenpään asuntotuotanto huoneistotyypin mukaan 2000-2020



Järvenpäässä huoneistokokoja säädellään kh:n 8.4.2019 § 90 mukaisesti sekä omassa tontinluovutuksessa että maankäytösopimuksessa (max 35 % yksiöitä, min 30 % perheasuntoja).

Järvenpäässä ihmisillä on kodeissaan tilaa

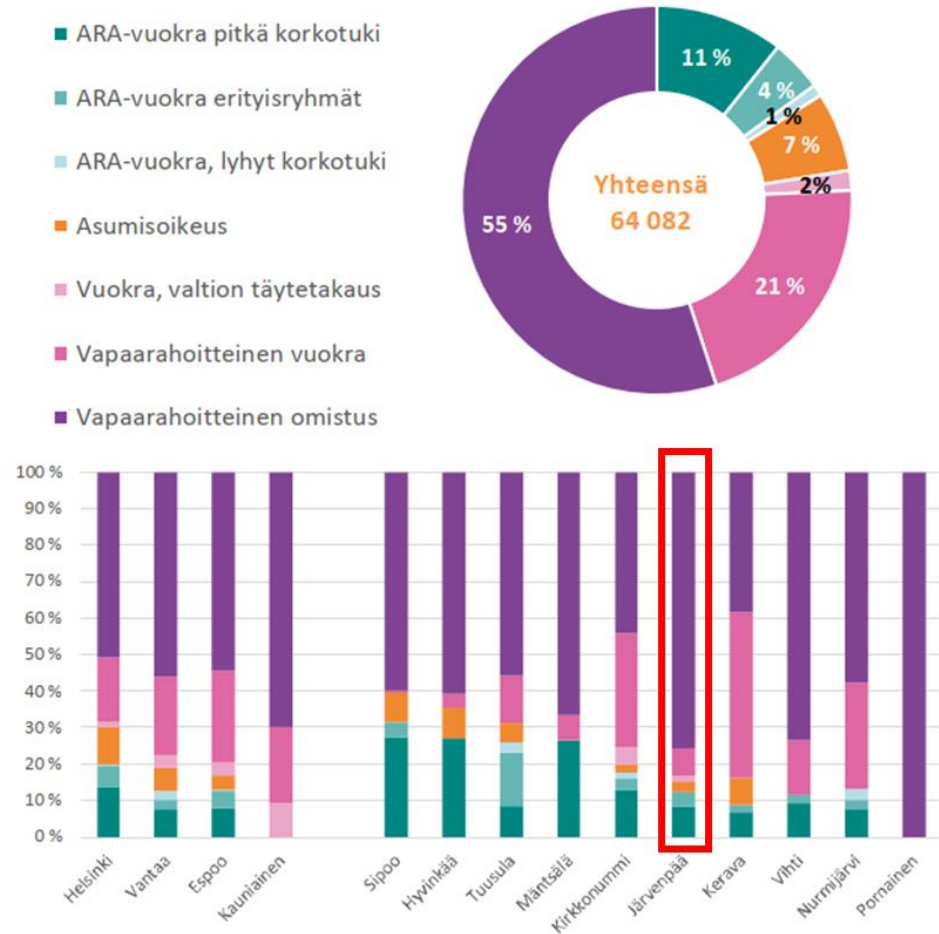
- Asumisväljyys kasvaa Järvenpäässä vuosi vuodelta
 - Taustalla ennen kaikkea asuntokuntien koon pieneneminen
- Asumisväljyys vastaa kutakuinkin koko maan keskiarvoa
 - Siitäkin huolimatta, että yleensä kaupungeissa asutaan tiiviimmin kuin maaseutumaisissa kunnissa
- Vuonna 2021 suurimmat kerrostaloasunnot valmistuivat Kauniaisiin (keskikoko 76,4 m²) ja pienimmät Kirkkonummelle (keskikoko 31,6 m²).
 - Järvenpäässä uusien kerrostaloasuntojen keskikoko oli vuonna 2021 noin 37 m².



Järvenpään rakennetaan vähän vuokra-asuntoja

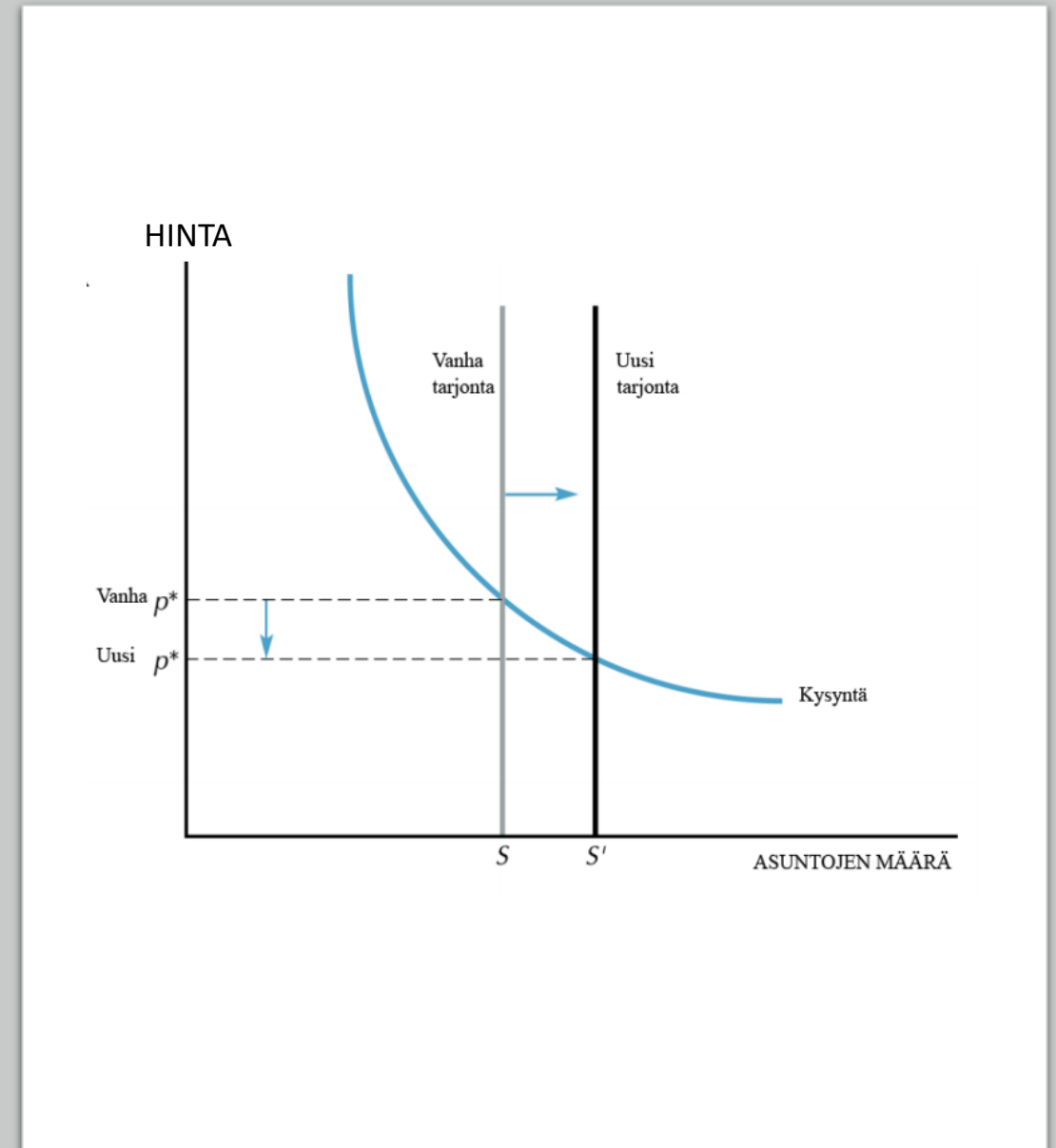
- Järvenpäässä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa on noin 75 % uudistuotannosta
- Asuntotuotannossa on huomioitava, että osa omistustuotannosta päättyy vuokra-asuntokäyttöön
- Tilastokeskuksen mukaan yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksioista myytiin sijoittajille

Valmistuneet asunnot hallintamuodoittain Helsingin seudulla 2016-2019



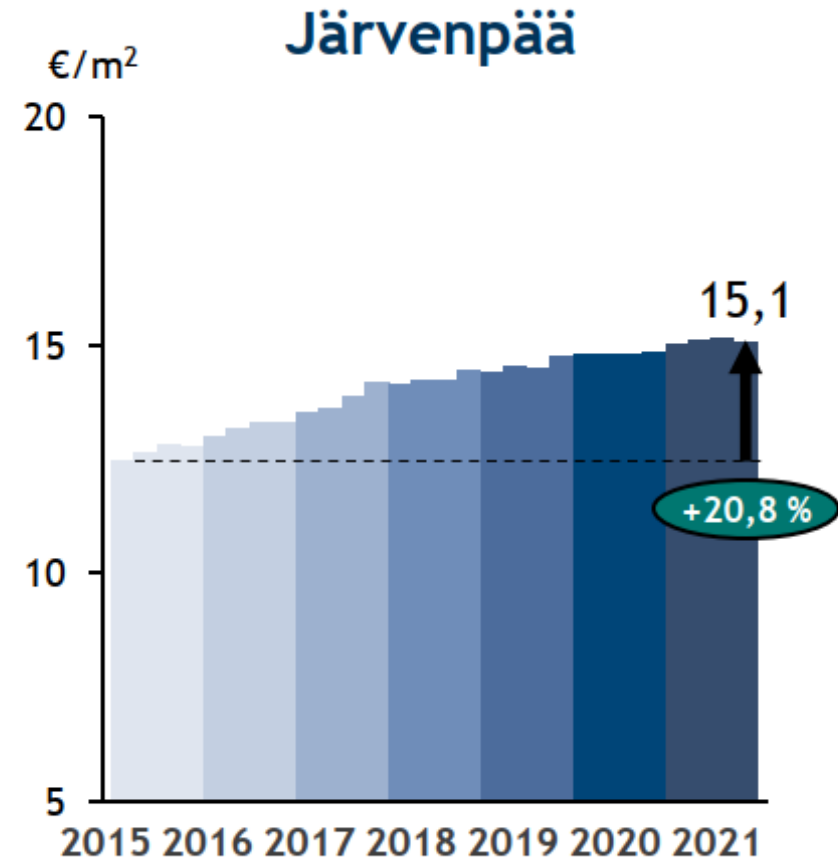
Kohtuuhintaisista asunnoista tulee aina olemaan pula

- Asuntojen hinnat ja vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan funktiona. Koska kysyntä on kovaa, vain riittävä asuntotuotanto takaa sen, että asuntojen hinnat ja vuokrat pysyvät kohtuullisena.
- Markkinahintainen asunto [€] > kohtuuhintainen asunto [€]
- Markkinavuokran/-hinnan määritelmä on, että sillä vuokralla/hinnalla asuntojen kysyntä vastaa tarjontaa.
- Jos asuntoa tarjoaa markkinavuokraa/-hintaa halvemmalla, ostajia riittää jonoksi asti. Eikä tämä jono häviä ikinä (ts. kysyntä on tällöin aina tarjontaa suurempi, vrt. 500 € setelin myydään 400 €:lla).
- ARA, HITAS, asunto-osuuskunta-mallit ja muut vastaavat ovat aina tulonsiirtoja, jotka vähentävät kokonaistarjontaa (= nostaa muiden asuntojen hintoja)

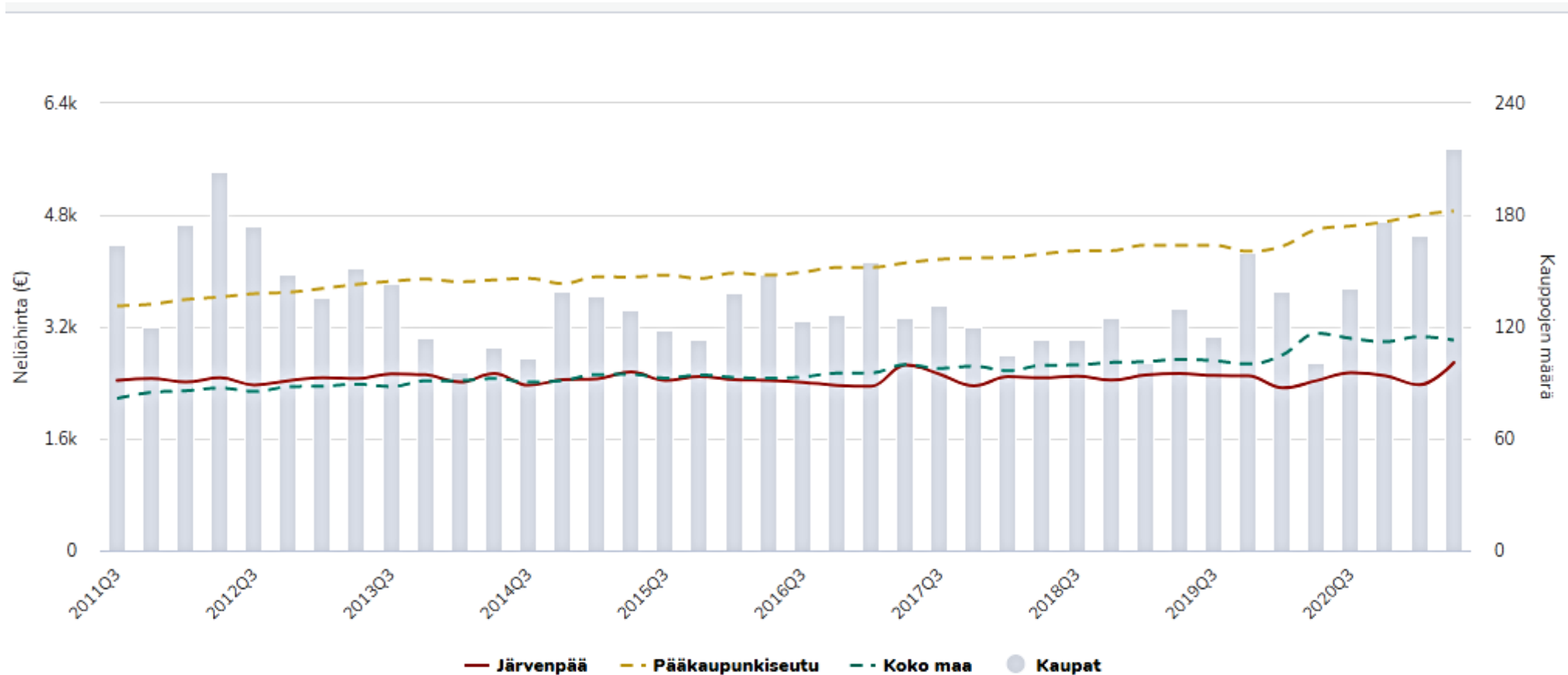


Neliövuokrat nousevat nopeaan tahtiin – nopeiten nousussa ovat vuokrat pääkaupunkiseudulla ja Järvenpäässä

- Järvenpäässä vuokrat ovat nousseet 30 % nopeammin kuin kehyskunnissa
- Koska asuntojen vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan, on kehityskulku oletettu, koska tarjontaa rajoitettu (vain pieni osa asuntotuotannosta vuokraa, ja suuri osa omistusasuntoa)



Edellisellä 10-vuotisjaksolla asumisen hinta on kallistunut Järvenpäässä 11 % ja pääkaupunkiseudulla 39 %



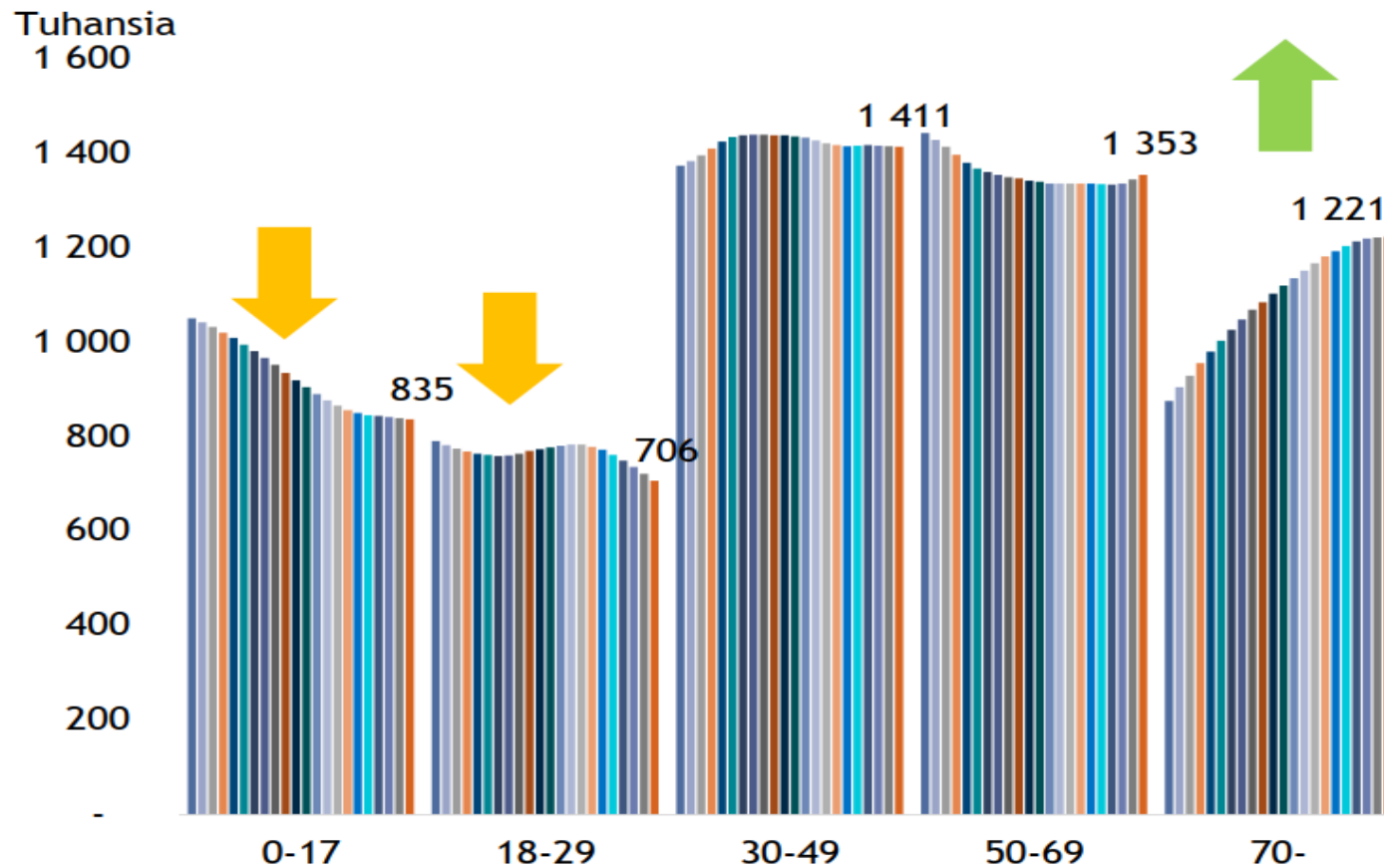
Asuntojenhinnat.fi

Kysyntä ja tarjonta määrää asumisen hinnan

- Mikäli kysyntä ylittää tarjonnan hinnat nousevat
- Mikäli tarjonta ylittää kysynnän, hinnat laskevat
- Tehokkaimmin lisääntyneeseen kysyntään voidaan vastata lisäämällä tarjontaa halutuimmille paikoille
- Kunnalla on kaavoitusmonopolinsa turvin mahdollisuus vaikuttaa asumisen hintaan



Ennusteen mukaan väestö Suomessa kasvaa vanhemmissa ikäluokissa – nuorten ikäluokkien koko taas pienenee



Ikäluokat seuraavat 20 vuotta (2020-2040)



Havainnointi osallistamisesta

Yhteenveto haastatteluista

Tärkeää

- Turvallinen
- Alhaiset asumiskustannukset
- Palvelut (kauppa) lähellä
- Toimivat liikenneyhteydet
- Luonto lähellä
- Laadukkaat materiaalit

Kehitettävää

- Sisäinen liikenne, HSL
- Keusote
- Perhepalvelut
- Liian kalliit asunnot

Mitkä asiat ovat minulle tärkeitä asuntoa valittaessa?

Tärkeää (tärkeimmysjärjestys)

- Asunnon kunto
- Asuinympäristön turvallisuus
- Asuinympäristön siisteys
- Alhaiset asumiskustannukset
- Puistojen läheisyys
- Palveluiden (kauppa) läheisyys

Ei tärkeää (vähiten tärkeimmysjärjestys)

- Kiinteistövero prosentti
- Kunnallisvero prosentti
- Asunnon huoneluku
- Asunnon suuri pinta-ala
- Asunnon / asuinympäristön arkkitehtuuri
- Sauna
- Julkisten palveluiden läheisyys



Muutokset asumisen ihanteissa

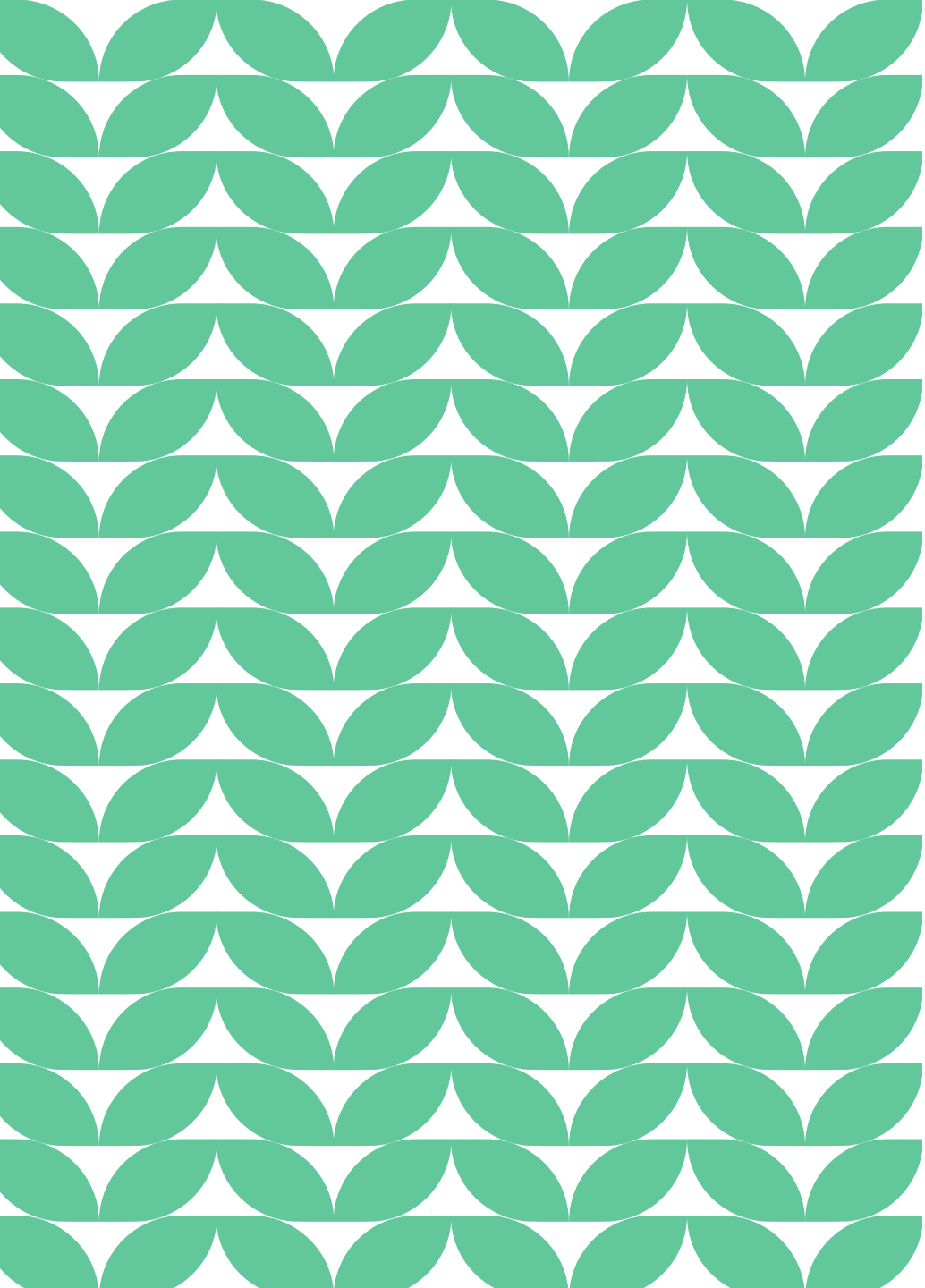
Yleisesti ottaen suomalaisten asumisen ihanteissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia koronaviruspandemian aikana.

Ihmisten asumisen ihanteissa korostuu väljemmät asunnot kauempana kaupungin keskustasta.

- Pientalo-asunnon suosio on noussut (46 % → 56 %) ja yhä useampi on valmis asumaan paikassa, jossa työmatkaan kuluu enemmän aikaa.
- Vuonna 2020 43 % vastaajista piti ihanneasunnon kokona alle 80 m², kun vuonna 2021 vastaava luku on 31 %. Eniten on lisääntynyt kiinnostus 120-140 m² kokoisiin asuntoihin.
- Kiinnostus itse rakennettuun / itselle rakennutettuun kotiin on lisääntynyt hieman (16 % → 23 %).

Luonnon ja luonnossa liikkumisen arvostaminen ovat nousseet viimeisen vuoden aikana.

- Yhä useampi pitää luontoa hyvinvoinnin kannalta tärkeänä (81 % → 88 %).
- Yhä harvempi pitää kaupunkiympäristön luontoa riittävänä (40 % → 33 %).
- Asuinalueen ihanteessa hyvien ulkoilumahdollisuuksien arvostus on noussut entisestään (89 % → 93 %), samoin pienten lasten mahdollisuus liikkua vapaasti omalla asuinalueellaan (81 % → 88 %).



Asunto-ohjelma

video

Visio

Hyvinvoiva järvenpääläinen hoitaa arkiset asiansa sujuvasti metropolialueen pohjoisessa keskuksessa

Päämäärä

Kestävä ja hallittu kasvu **Vireä kaupunkielämä** **Ajoissa auttaminen**

Tavoitteet

Riittävä asuntotuotanto

Lisää tilaa koteihin

Koti elämän eri vaiheisiin

Turvallinen Järvenpää

Järvenpää pyrkii hillitsemään asumiskustannusten nousua rakentamalla riittävästi.

Järvenpää pyrkii siihen, että uudisasuntotuotannon määrä mahdollistaa 1,7 % väkiluvun kasvun. Uudistuotannosta kohtuuhintaista ARA-tuotantoa on oltava 110 asuntoa.

Uudistuotannossa yksiöitä saa olla enintään 35 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 % asunnoista, joiden keskikoko tulee olla vähintään 60 m². Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla kaikissa hankkeissa vähintään 47,5 m².

Järvenpää lisää pientalotuotantoaan siten, että pientaloasuntojen tuotantomäärä nousee vuoden 2022 tasosta (100 pientaloasuntoa/vuosi) 50 % seuraavan neljän vuoden kuluessa siten, että pientalotuotanto on vuodesta 2026 lähtien vähintään 150 pientaloasuntoa vuodessa.

Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Asuntojen hallintamuodot ovat tasapainoisia ja tuotannon sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpäähän synny vuokra-asuntokeskittymiä. Kustakin uudesta asuinalueesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntotuotantoa. Poikkeamat mahdollisia

Vahvat kumppanit

Oikeudenmukaisuus

Rohkeus

Vastuullisuus

Mittarit ja tavoitteet

	Lähtötilanne	2023	2024	2025	2026
Väkiluvun kasvuprosentti, liukuva keskiarvo (2023-2030)	1,7*	1,7	1,7	1,7	1,7
Pientaloasuntojen määrä, kpl	100	113	125	138	150
ARA-asuntojen määrä, kpl	137	110	110	110	110
Perheasuntojen määrä, kpl	**	245	255	265	275
Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko, m2	41***	45	47,5	50	50

* keskiarvo vuosilta 2017-2021

** ei tilastoitu aikaisemmin

*** keskiarvo vuosilta 2017-2021

Kaupunkikehittämisen keskeiset haasteet

- Ekonomian tulee toimia kaikissa ratkaisuissa
 - Konseptin kaupallinen toimivuus investoreiden näkökulmasta
- Pitkät aikajänteet
 - Kysyntä reagoi nopeasti, tarjonta hitaasti
- Suunnittelu ja toteutus ”polkumaista”
 - Aikaisempien ratkaisut vaikuttavat merkittävästi tuleviin ratkaisumahdollisuuksiin
 - Linjakuus ja pitkän tähtäimen suunnitelmat keskiössä
- Ihmiset tekevät päätökset (excelit ei riitä, tarinan pitää toimia)
 - Intressien yhteensovittaminen
 - Luottamus

