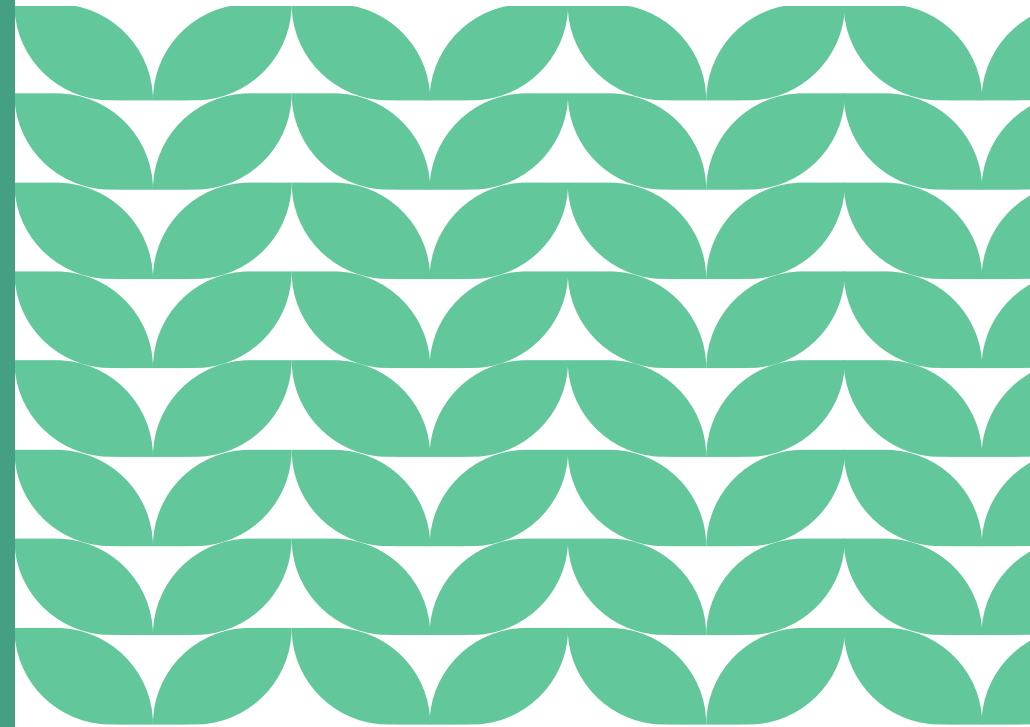


KH iltakoulu - Asunto-ohjelma
2.5.2023

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen
Erityisasiantuntija Mari Karsio



Järvenpää





Tehdyt muutokset

Asunto-ohjelmaan tehdään aiempien keskustelujen perusteella muokkauksia seuraavasti:

- termi perheasunto, korvataan termillä kolmiot ja sitä suuremmat asunnot, ja tämän lisäksi
- kohta sivulla 20 lauseke: *”Koska vuokra-asumisen suosio kasvaa, on kaupungin linjauksista huolimatta pidettävä huoli riittävästä vuokra-asuntotuotannosta.”* poistetaan.

Asunto-ohjelma osana kaupungin strategiaa sekä seutuyhteistyötä

- Asunto-ohjelman pohjan muodostaa kaupungin strategia. Asunto-ohjelma konkretisoi ja toimeenpanee kaupunkistrategiaa.
- Asunto-ohjelmalla on myös vahva seudullinen ulottuvuus. Helsingin seudun kuntien, valtion ja HSL:n välinen MAL-sopimus 2020-2031 vahvistaa keskinäistä yhteistyötä, määrittää yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet.
- Valtion asuntopoliittisen kehittämishojelman lähtökohtana on, että “jokaisella on oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukevaan asuinympäristöön”.



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.

Kestävä ja hallittu kasvu (vaikuttavuus +++)

Asunto-ohjelma luo tavoitetilan, millaista tulevan asuntotuotannon halutaan olevan

Vireä kaupunkielämä (vaikuttavuus ++)

Asunto-ohjelma vaikuttaa välillisesti kaupungin vireyteen – kasvava kaupunki houkuttelee yrityksiä ja synnyttää palveluita

Ajoissa auttaminen (vaikuttavuus +)

Asunto-ohjelma turvaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja erityisryhmien asuntotuotantarpeet

Valtion asuntopolitiikan keskeiset tavoitteet

- Tavoite #1: Rakennetaan hiilineutraalia yhteiskuntaa ja parannetaan rakentamisen laatua
 - Yhdyskuntarakenteen tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
 - Vaalitaan kulttuuriympäristöjä ja edistetään vähähiilistä rakentamista
- Tavoite #2: Tuetaan kestävästä kaupunkikehitystä ja lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla
 - Riittävä tonttutuotanto
 - Täydennysrakentamisen edistäminen
 - ARA-tuotannon lisääminen
- Tavoite #3: Poistetaan asunnottomuus kahdessa vaalikaudessa



4/27/2023

MAL 2023 – suunnitelman toimenpidekokonaisuus

(Lähde: MAL 2023 Helsingin seudun
maankäytön, asumisen ja liikenteen
suunnitelma. Taustaraporttiluonnos
3.4.2023)



- Varmistamme asunnontuotannon riittävyyden kasvavalla seudulla
- Ohjaamme uuden maankäytön nykyiseen rakenteeseen
- Edistämme kestävästä liikkumisesta
- Vähennämme liikenteen ja asumisen päästöjä



- Huolehdimme asuinalueiden ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta
- Varmistetaan riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto
- Korjaamme alueellista eriytymiskehitystä
- Luomme palveluiden sijoittumisella mahdollisuudet sujuvalle arjelle
- Vähennämme liikenteen haittoja ja parannamme liikenteen turvallisuutta



- Vahvistamme Suomen ja Helsingin seudun kansainvälisiä ja valtakunnallisia liikenneyhteyksiä
- Edistämme elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
- Varmistamme logistiikan ja tavaraliikenteen toimivuuden
- Edistämme liikenteen digitalisaatiota ja automaatiota
- Investoimme resurssiviisaasti

Miten ja millaisen asunto-ohjelman teemme?

- 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
- Ohjelmassa pyritään konkreettisiin ohjeisiin tulevaisuuden Järvenpään rakentamiseksi

2

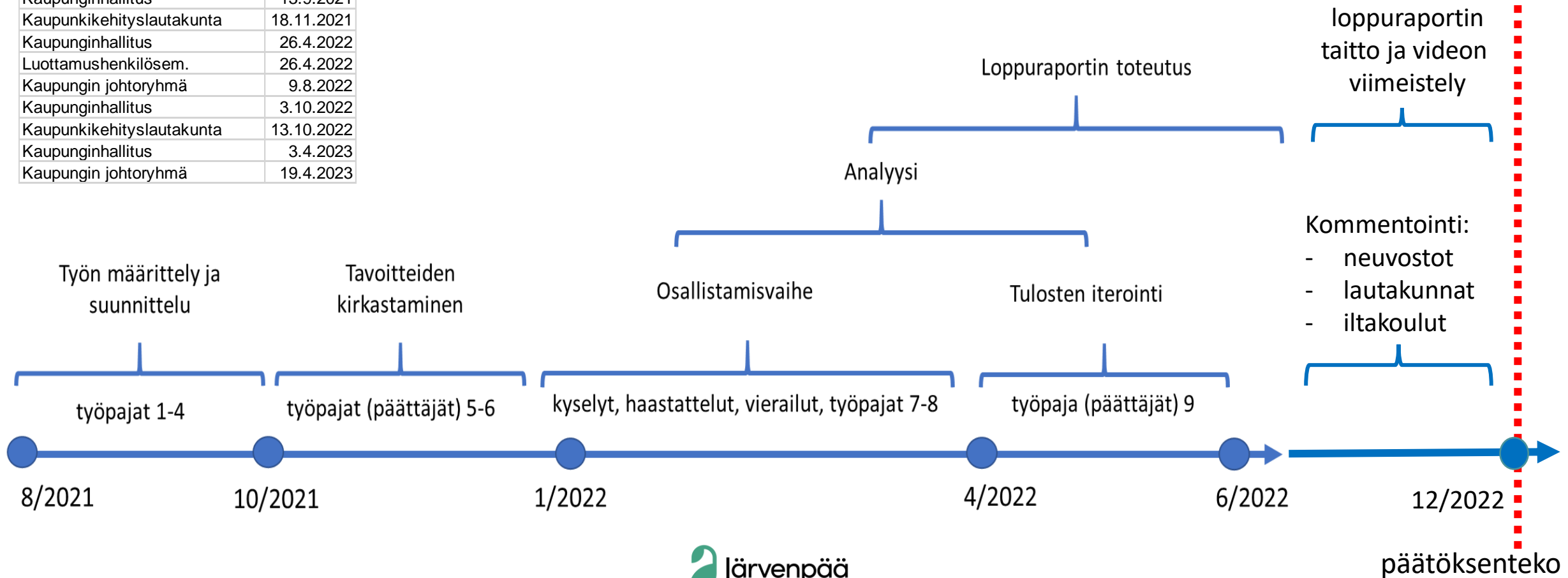
Hyödyntää ohjelmien **suunnittelussa ja viestinnässä innostavia sekä vaikuttavia** menetelmiä

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

Asunto-ohjelman laatimisprosessi

Lisäksi

Iltakoulu/seminaari/valtuustoinfo	
Kaupunginvaltuusto	6.9.2021
Kaupunginhallitus	13.9.2021
Kaupunkikehityslautakunta	18.11.2021
Kaupunginhallitus	26.4.2022
Luottamushenkilösemin.	26.4.2022
Kaupungin johtoryhmä	9.8.2022
Kaupunginhallitus	3.10.2022
Kaupunkikehityslautakunta	13.10.2022
Kaupunginhallitus	3.4.2023
Kaupungin johtoryhmä	19.4.2023



Asumisen vision rakentaminen on Järvenpääasia

- Järvenpään kasvu nojaa uudisasuntotuotantoon. Ilman uudisasuntotuotantoa ei voi olla kasvua.
- Hyväksyttäväksi tulevan maanmyynnin ja ostojen investointiohjelman perusteella vuosien 2024-2033 aikana tulee myyntiin rakentamiskelpoista tonttimaata liki 100 M€ verran
- Keskimääräisen yksikköhinnan (335 €/m²) perusteella laskettuna tämä tarkoittaa noin 230.000 lisää asuineliöitä Järvenpäähän
- Keskimääräisen asumisväljyyden perusteella tämä tarkoittaa noin 6.000 uutta järvenpääläistä
- **Keitä he ovat? Mitä he odottavat Järvenpäältä? Mikä saa heidät tulemaan tänne?**
- **Kuinka ohjaamme tulevaa asuntotuotantoa?**





Havaintoja osallistamisesta

Yhteenveto haastatteluista (n. 20 kpl)

Tärkeää

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

Kehitettävää

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

Yhteenveto kyselystä (noin 400 vastaajaa): 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)

- Kiinteistöveroprosentti
- Kunnallisveroprosentti
- Asunnon suuri huoneluku
- Asunnon suuri pinta-ala
- Asunnon / asuinympäristön arkkitehtuuri
- Sauna
- Julkisten palveluiden läheisyys

Yhteenveto työpajoista (9 kpl)

Tärkeimpiä esiin nousseita teemoja:

- Asumisen hinta → kunnan tulee hillitä asuntojen hintojen nousua
- Talo- ja asuntotyyppi- ja hallintamuotojakauma
 - Kerrostalot, rivitalot, paritalot, omakotitalot → enemmän pientaloja
 - Yksiöt, kaksiot, kolmiot, jne. → vähemmän pieniä asuntoja
 - Omistus, vuokra (vapaa), vuokra (säädelty), ASO, asunto-omaksi-malli, jne. → enemmän omistusasuntotuotantoa
- Asuntojen koko, asumisväljyys → enemmän tilaa koteihin
- Segregaation ehkäisy → ei uusia vuokratalkeskittymiä
- Ei sanahelinää, vaan konkreettisia ohjenuoria tulevalle asuntotuotannolle

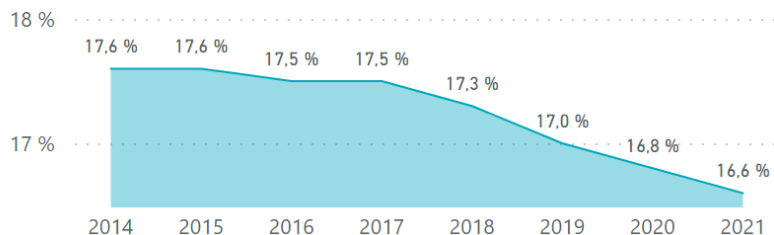


Tausta tilastoja:

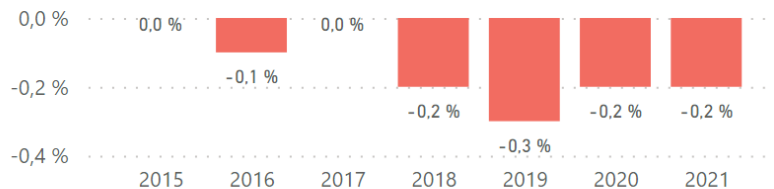
Asuntokuntien koko ja kehitys



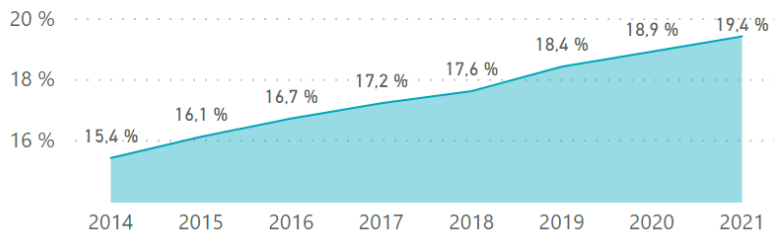
Alle 15 vuotiaiden osuus %



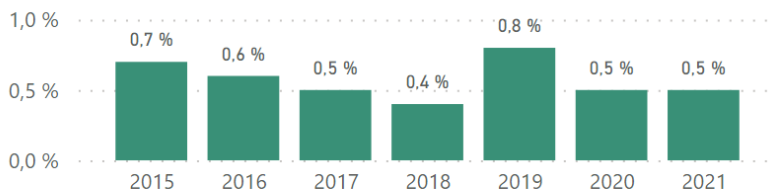
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



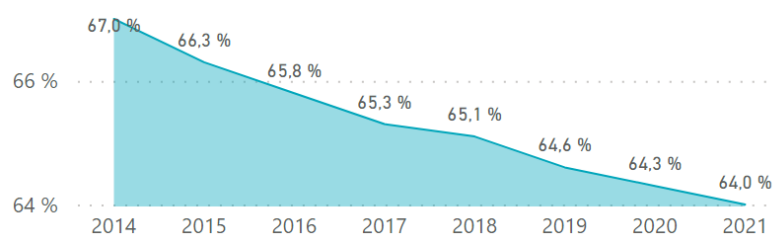
Yli 64 vuotiaiden osuus %



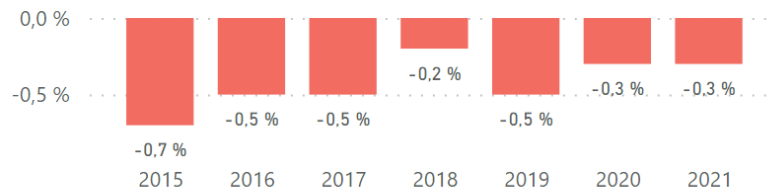
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



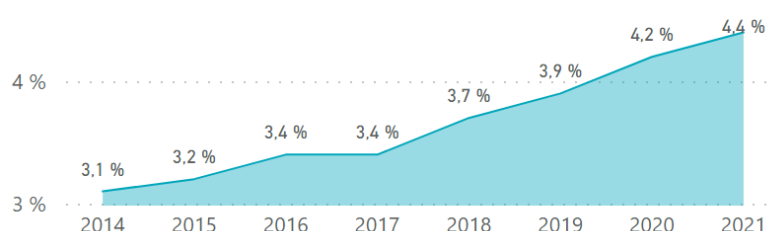
15-64 vuotiaiden osuus %



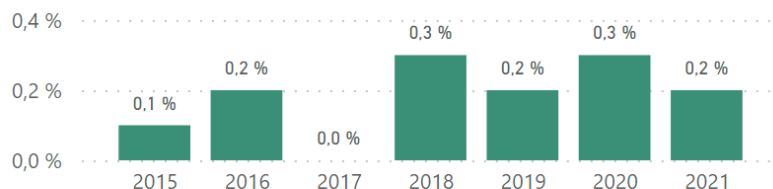
Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä



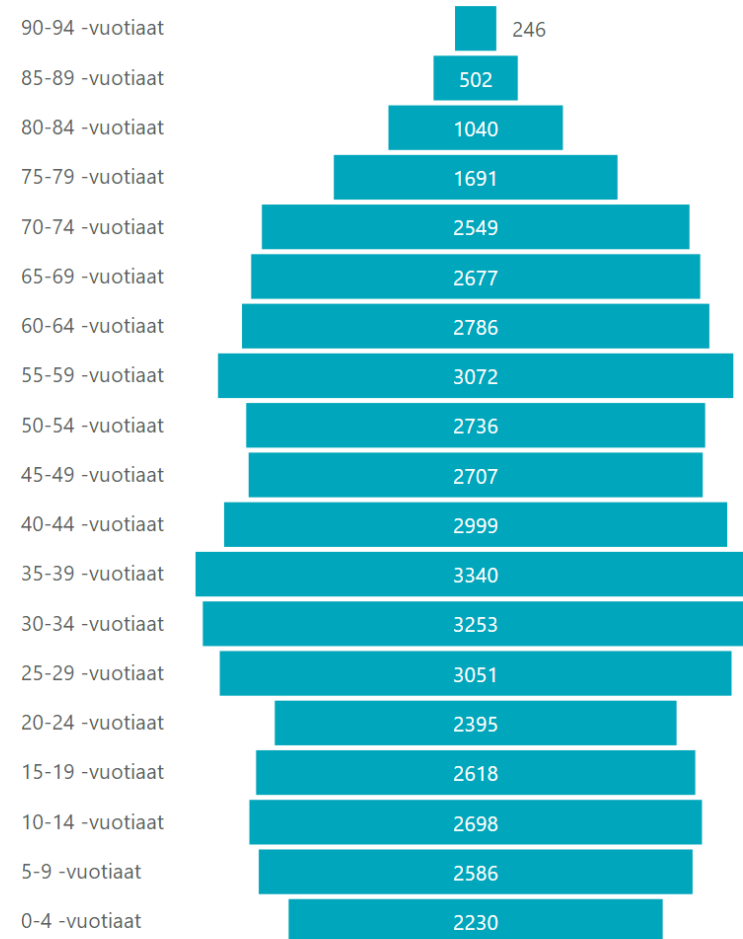
Ulkomaalaisten osuus %



Muutos edelliseen vuoteen %-yksikköä

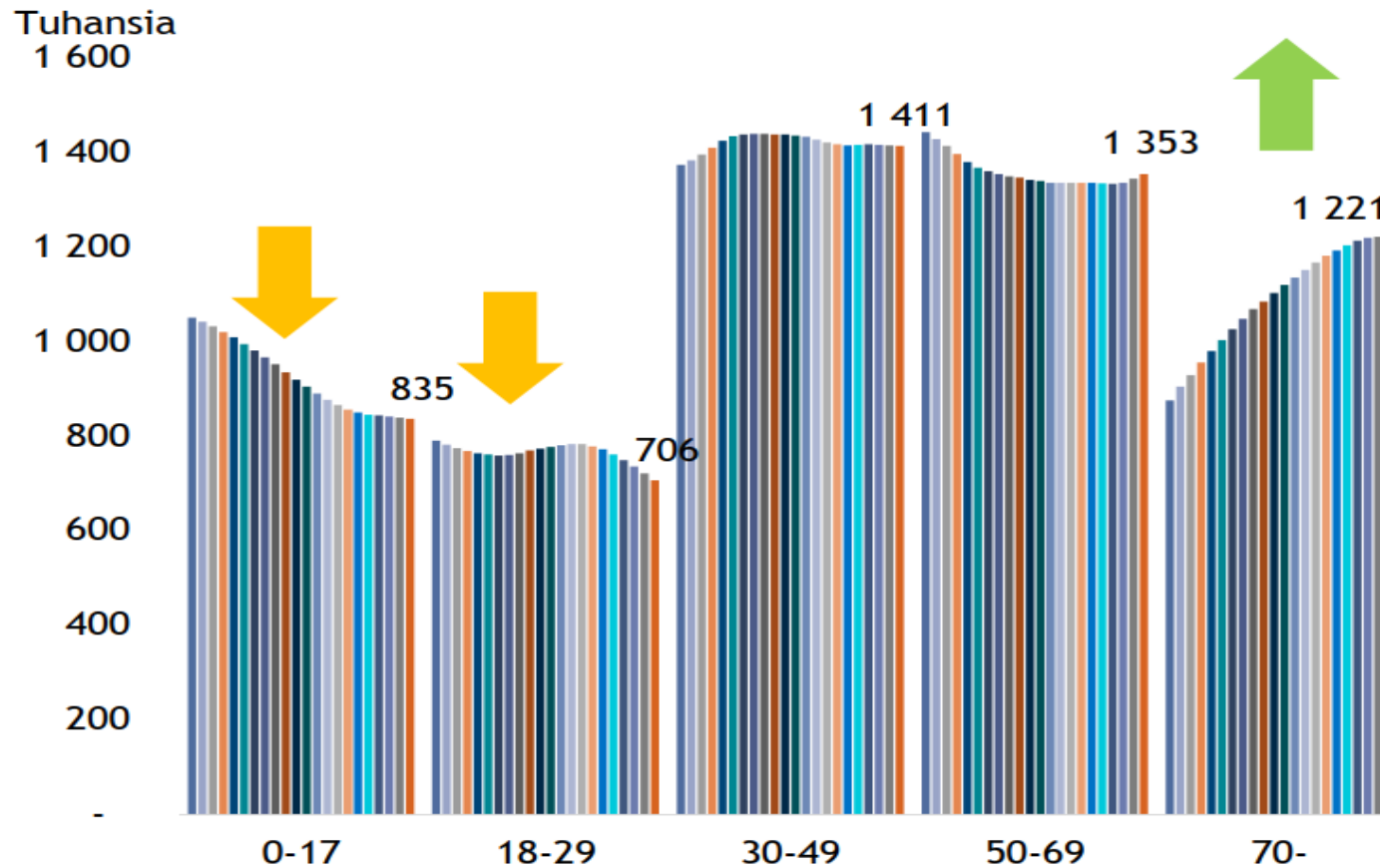


Väestö ikäluokittain 2021



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

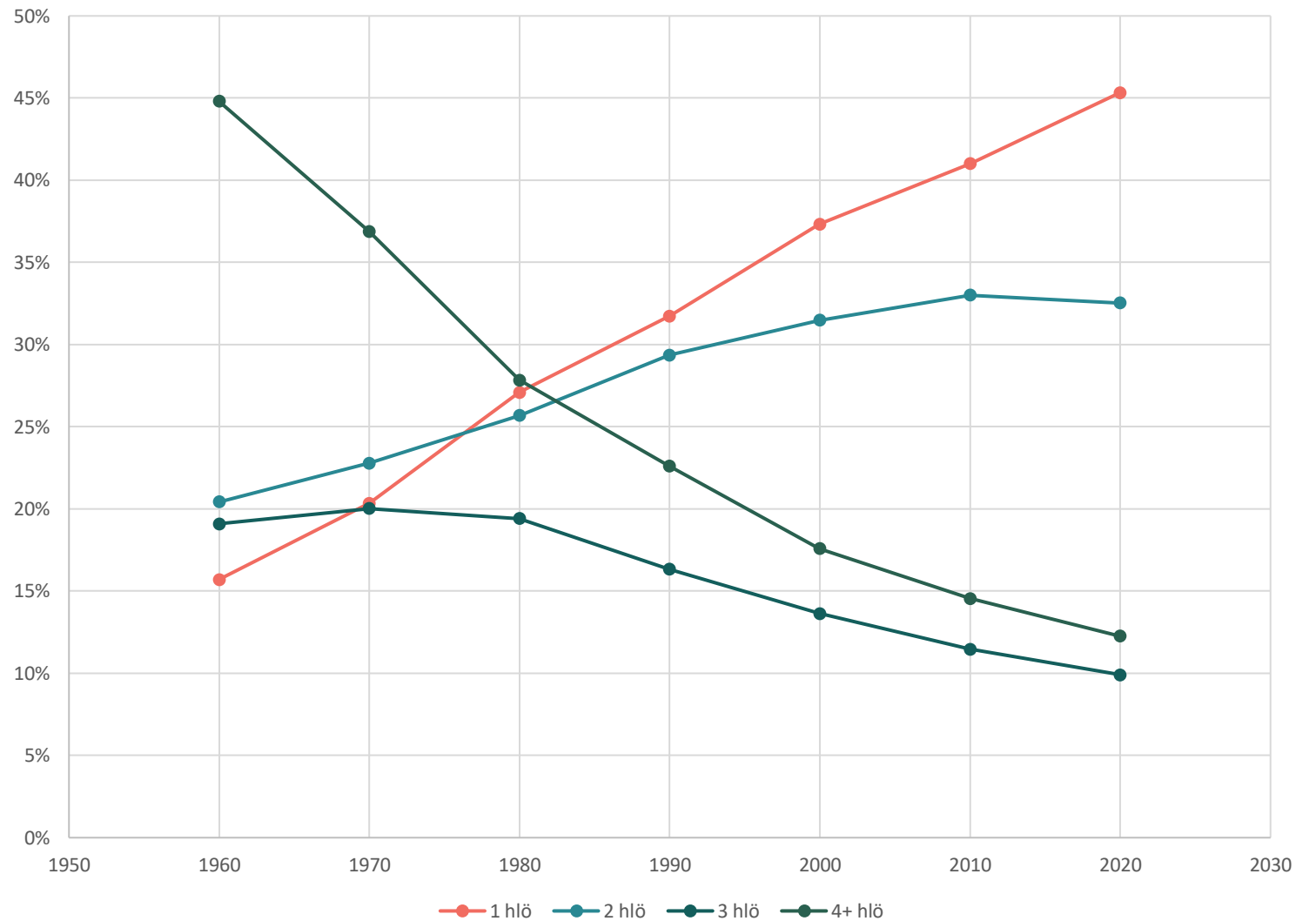
Järvenpään kaupunki on aktiivisesti mukana ikääntyneiden asumisen ennakoinnissa



Ikäluokat seuraavat 20 vuotta (2020-2040)

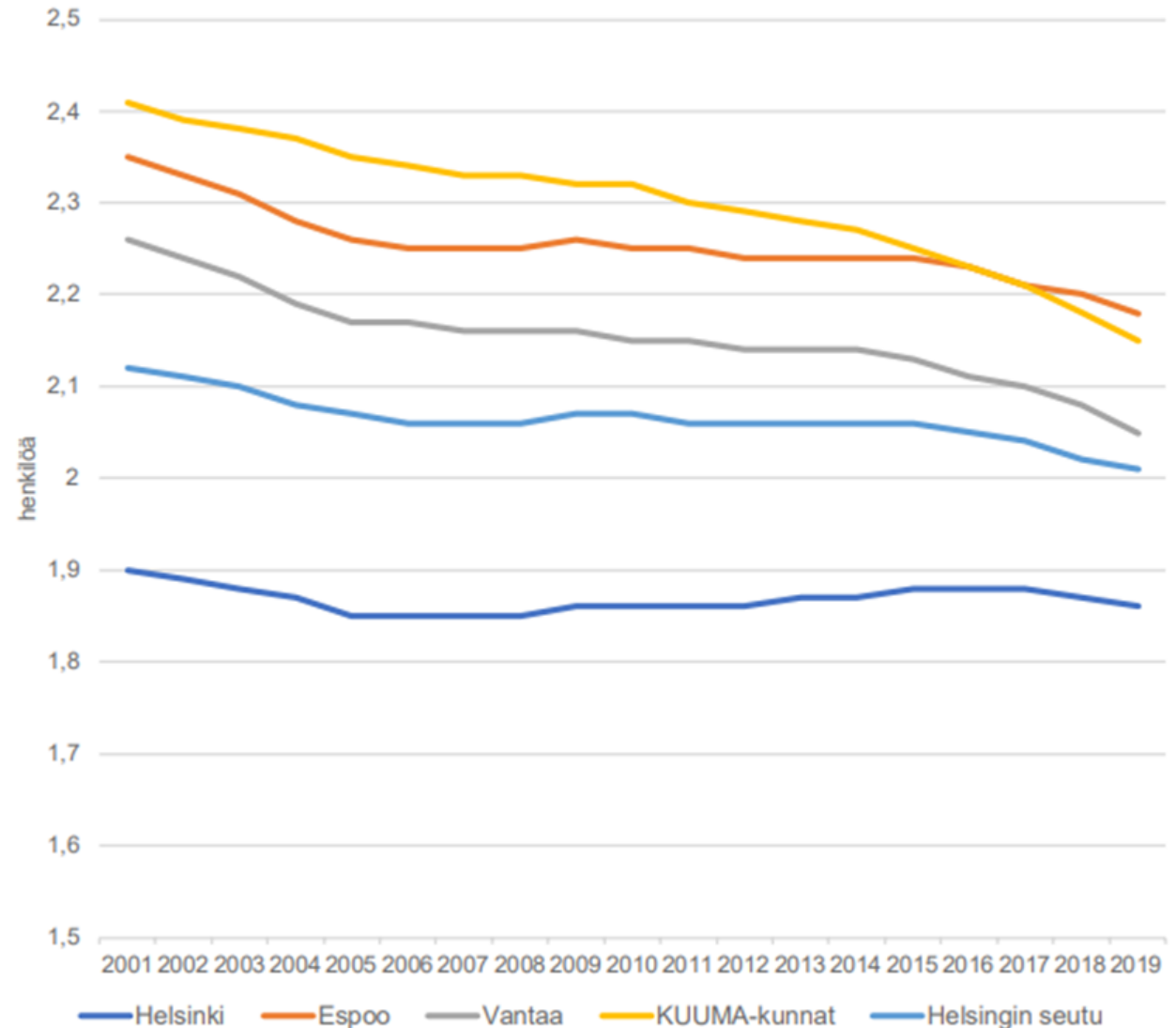
80 %
asuntokunnista
on 1-2 hengen
suuruisia

Asuntokuntien koon kehitys Suomessa 1960-2020



Asuntokuntien keskikoon kehitys 2001-2019

- Asuntokuntien keskikoon laskeva trendi jatkuu Helsingin seudun kunnissa
- Kuntakohtaisesti tarkasteltuna pienin asuntokuntien keskikoko vuonna 2019 oli Helsingissä (1,86)
- Alle kahden keskikoko oli myös Hyvinkäällä ja Keravalla
- Suurimmat asuntokuntien keskikoot olivat Pornaisissa (2,52), Kauniaisissa (2,34) ja Nurmijärvellä (2,31)
- Trendiä vastaan on mahdoton mennä



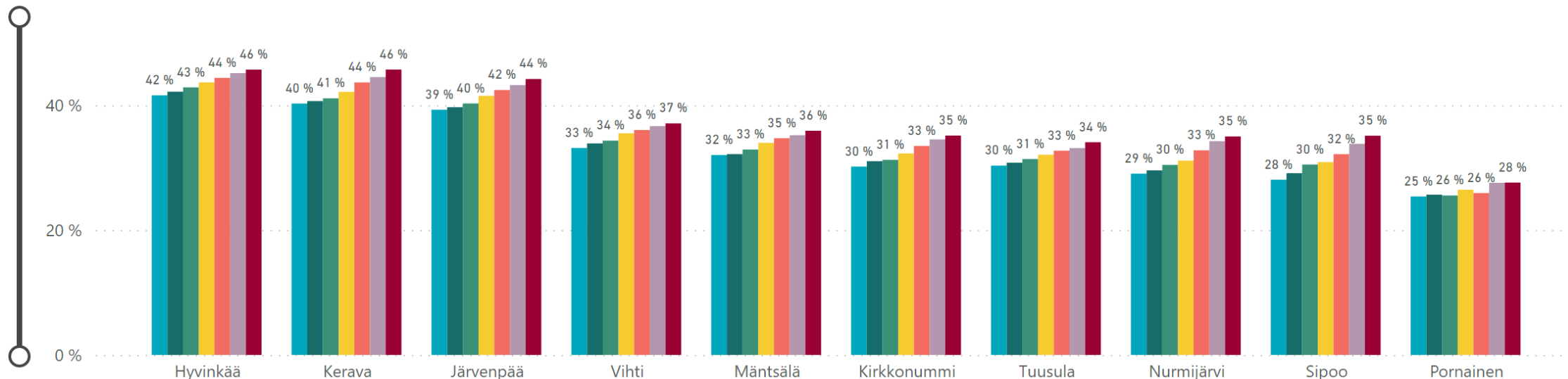


Yhden henkilön asuntokunnat

Asuntokuntien laskeva trendi jatkuu KUUMA-kunnissa

Yhden henkilön asuntokuntien osuuden kehitys

● 2014 ● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020



Kunta

Hae

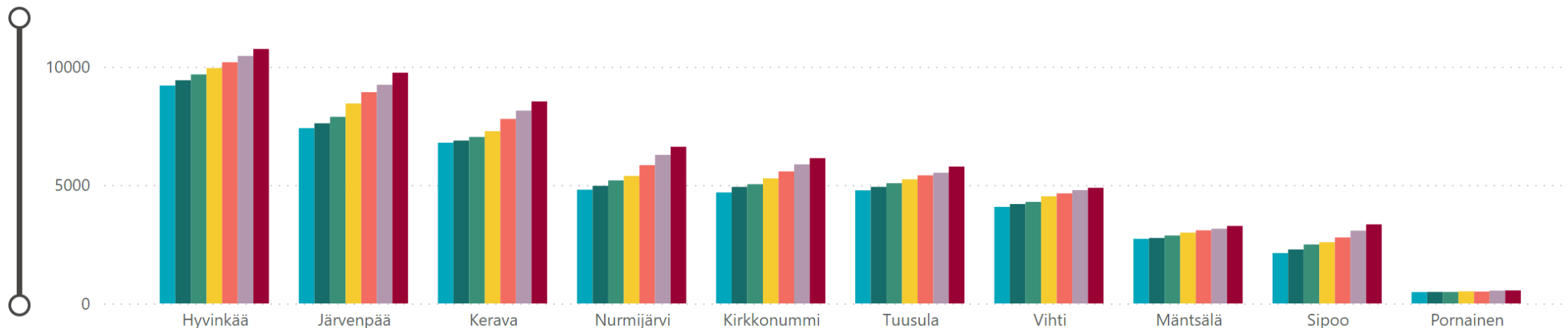
- Valitse kaikki
- Hyvinkää
- Järvenpää
- Kerava
- Kirkkonummi
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Pornainen
- Sipoo
- Tuusula
- Vihti

Vuosi

- Valitse kaikki
- 2020
- 2019
- 2018
- 2017
- 2016
- 2015
- 2014

Yhden henkilön asuntokunnat

● 2014 ● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020

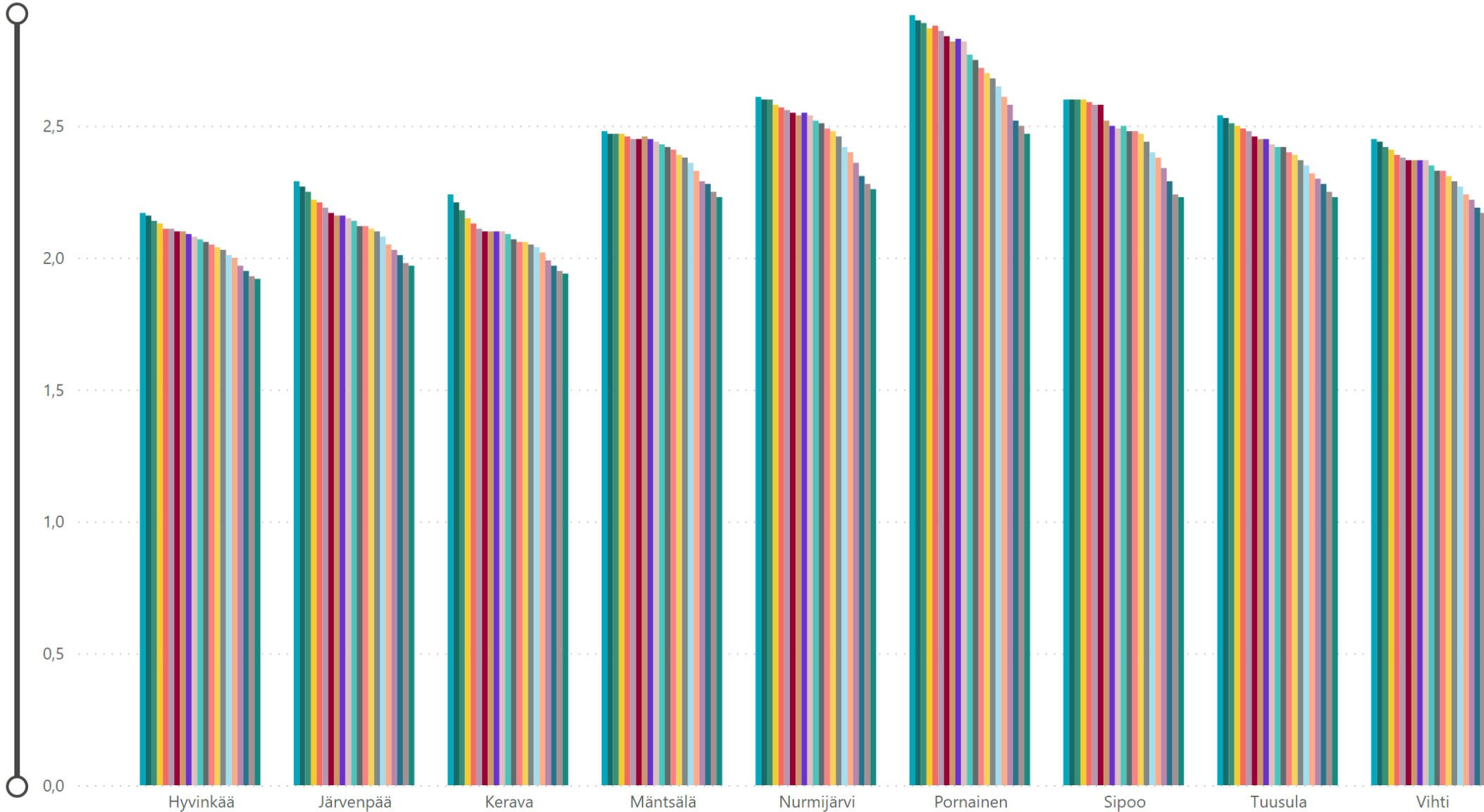




Keskikoko (henkilöä/asuntokunta) - lähde ; Helsingin seudun avoimet tilastotietokannat

Keskikoko (henkilöä/asuntokunta) - lähde: Helsingin seudun avoimet tilastotietokannat

● 2001 ● 2002 ● 2003 ● 2004 ● 2005 ● 2006 ● 2007 ● 2008 ● 2009 ● 2010 ● 2011 ● 2012 ● 2013 ● 2014 ● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● 2021



Kunta

Hae

- Valitse kaikki
- Espoo
- Helsingin seutu
- Helsinki
- Hyvinkää
- Järvenpää
- Kauniainen
- Kehysalue
- Kerava
- Kirkkonummi
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Pääkaupunkiseutu
- Pornainen
- Sipoo
- Suomi
- Tuusula
- Uusimaa
- Vantaa
- Vihti

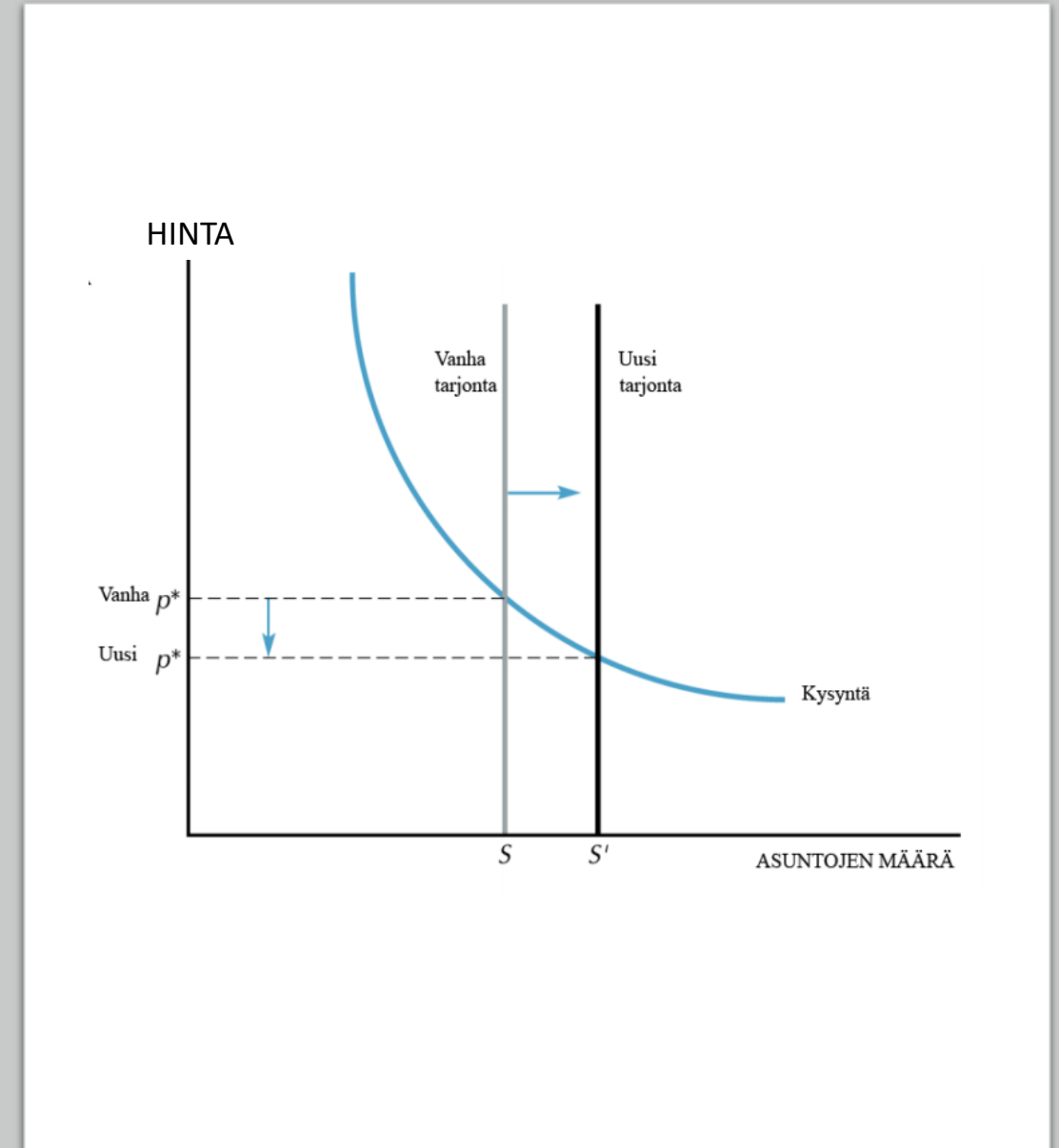


Tausta tilastoja:

Mitä hinnat meille kertovat?

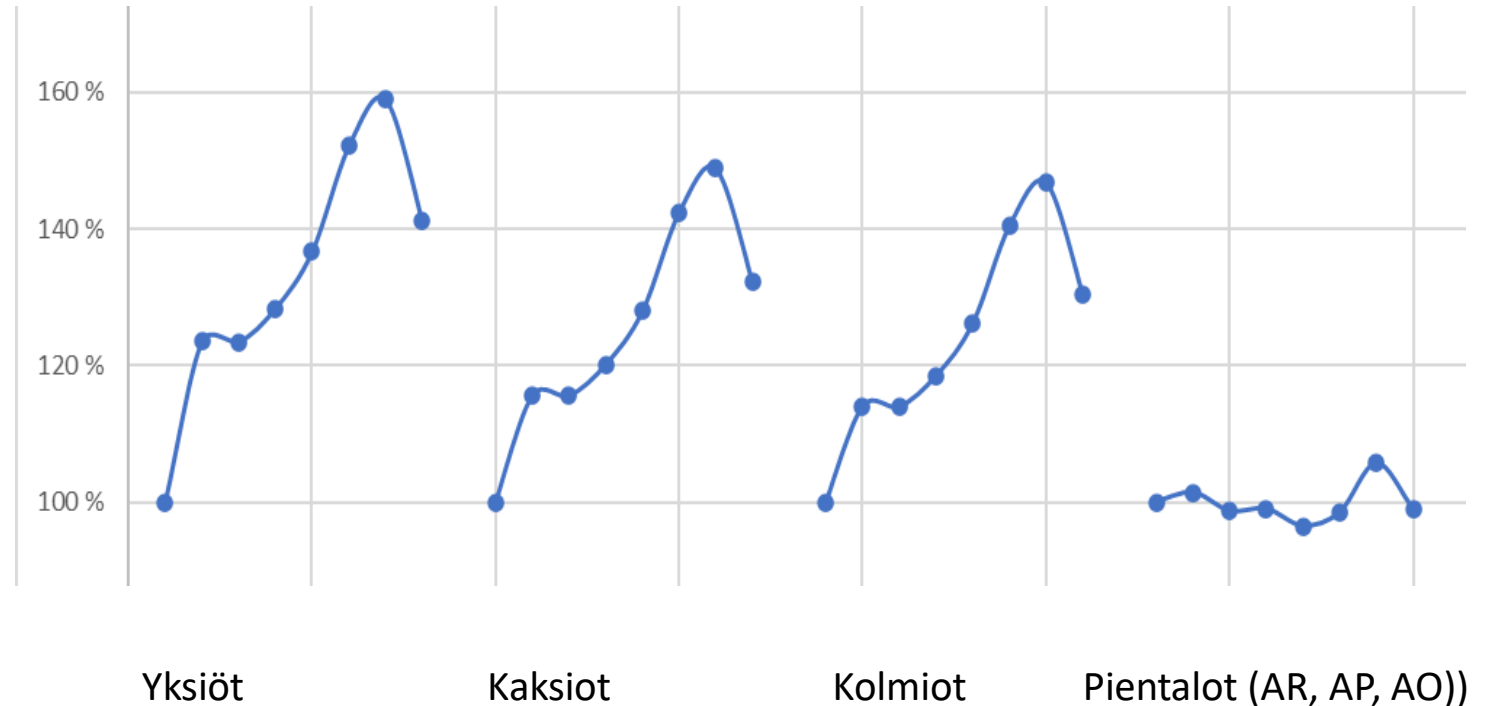
Riittävä tarjonta on avain asumiskustannusten hillitsemiseksi

- 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.
- Hinnat pysyvät ennallaan kun kysyntä ja tarjonta on tasapainossa
- 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).
- Riittävä tarjonta on avain asumiskustannusten hillitsemiseksi
 - Ylisuuri tarjonta (tarjonta > kysyntä) sen sijaan painaa hinnat alle rakentamiskustannusten, minkä seurauksena asunnot jäävät toteutumatta



Hintojen kehitys

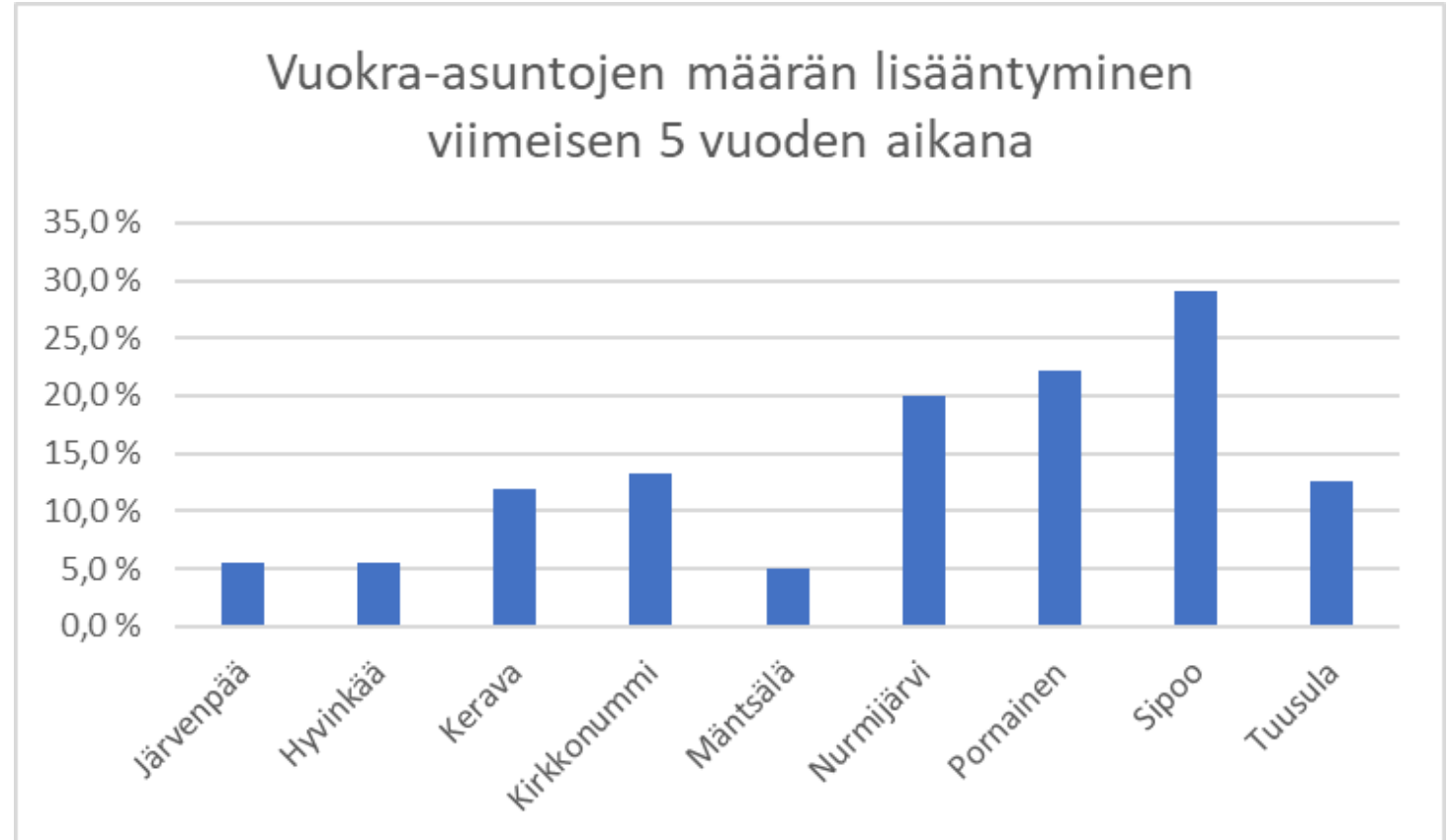
- Viimeisen 8 vuoden aikana eniten ovat nousseet yksiöiden hinnat ja vähiten pientalojen (omakoti- ja paritalot) hinnat
- Koronapiikki pientalojen hinnassa on sulanut pois vähentyneen kysynnän vuoksi
- Pientalojen kysyntä ja tarjonta on ollut tasapainossa pitkän aikaa
- Alitarjontaa eniten kerrostaloasunnoista (yksiöt)



Lähde: Tilastokeskus, Uusimaa ilman Hki, Espoo, Vantaa 2015-2022

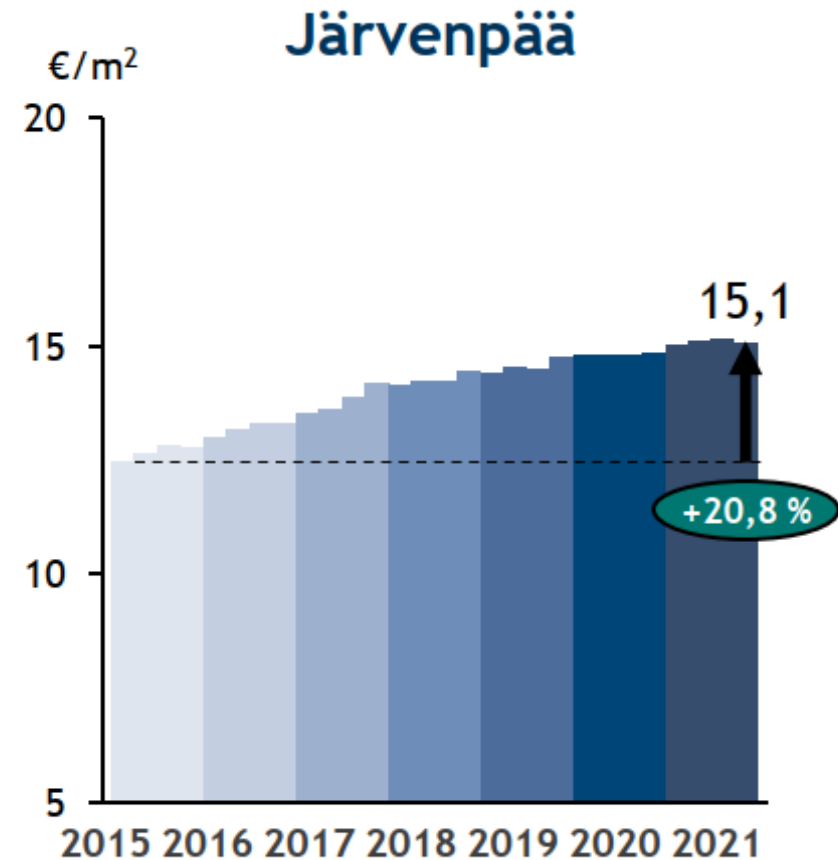
Järvenpää rajoittaa vuokra-asuntotuotantoa jo nykyisellään

- Vuokra-asuntojen määrä nousee väistämättä tulevaisuudessa, sillä asunnon omistaminen merkitys on vuosien saatossa vähentynyt aivan kuten muidenkin hyödykkeiden kohdalla.
- Järvenpäässä rajoitetaan vuokra-asuntotuotantoa jo nykyisellään
 - voimakkaan vuokra-asuntojen kysynnän vuoksi, jokainen kerrostalo rakentuisi vuokrakerrostalona, jos sitä ei erikseen kiellettäisi
- Vuokra-asuntotuotannon liian suuri osuus uudistuotannosta ei ole ongelma Järvenpäässä
- Sääntelypykälää (max. 50 %) alentaa vuokra-asuntotuotannon kasvunopeutta



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

- Järvenpäässä vuokrat ovat nousseet 30 % nopeammin kuin muissa kehyskunnissa
- Koska asuntojen vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan, on kehityskulku oletettu, koska tarjontaa rajoitettu (vain pieni osa asuntotuotannosta vuokraa, ja suuri osa omistusasuntoa)
- Viime vuosien hintakehityksestä voi päätellä, että vuokra-asuntojen kysyntä on ollut Järvenpäässä tarjontaa voimakkaampaa





Tausta tilastoja:

Huoneistojakauma ja
asumisväljyys

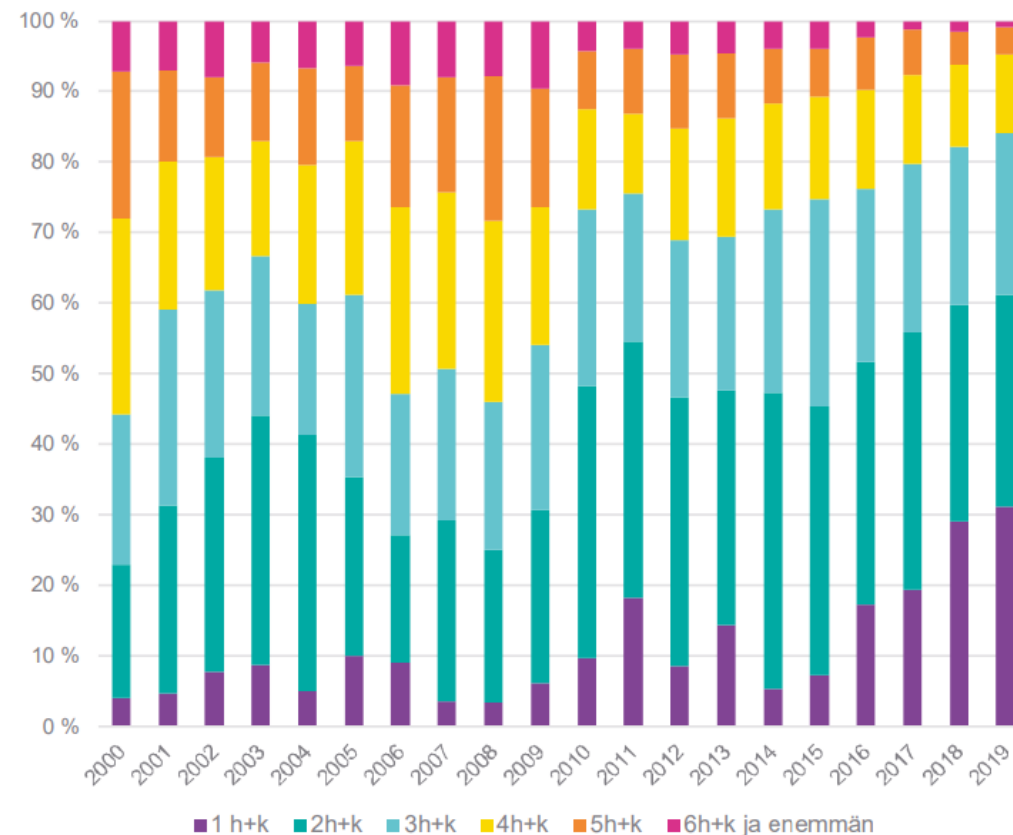
Yksiöiden rakentamisbuumi taittunut Järvenpäässä

Järvenpäässä huoneistokokoja säädellään kh:n 8.4.2019 § 90 mukaisesti sekä omissa tontinluovutuksissa että maankäyttösopimuksessa (max 35 % yksiöitä, min 30 % perheasuntoja).

Järvenpään asuntotuotanto huoneistotyypin mukaan 2000-2020



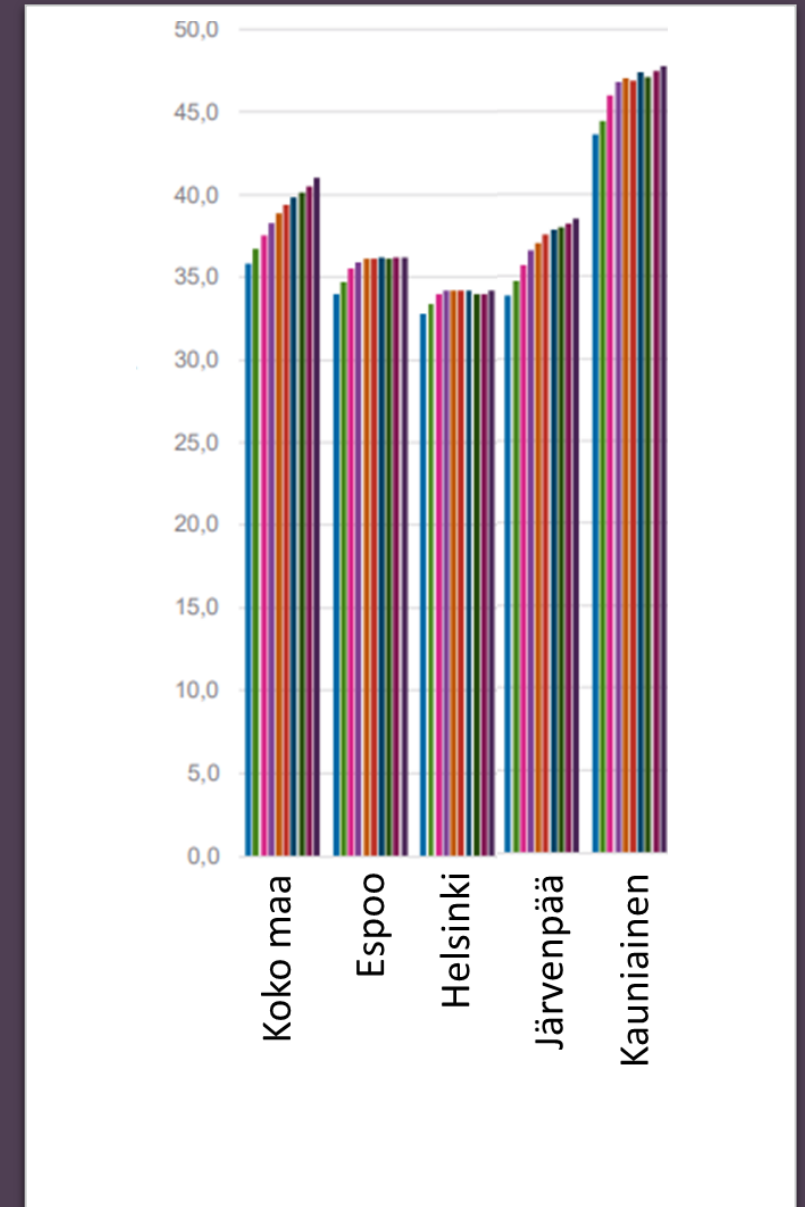
Espoon asuntotuotanto huoneistotyypin mukaan 2000-2019



Huom. Kaksiöiden määrä lisääntyi samanaikaisesti yksiöiden määrän vähentyessä

Järvenpäässä ihmisillä on kodeissaan tilaa

- Asumisväljyys kasvaa vuosi vuodelta, vaikka asuntojen koko säilyisi ennallaan (asuntokuntien pienentyessä)
- Järvenpään asumisväljyys vastaa kutakuinkin koko maan keskiarvoa
- Suurimmat kerrostaloasunnot valmistuivat Kauniaisiin (76,4 m²) ja pienimmät Kirkkonummelle (31,6 m²).

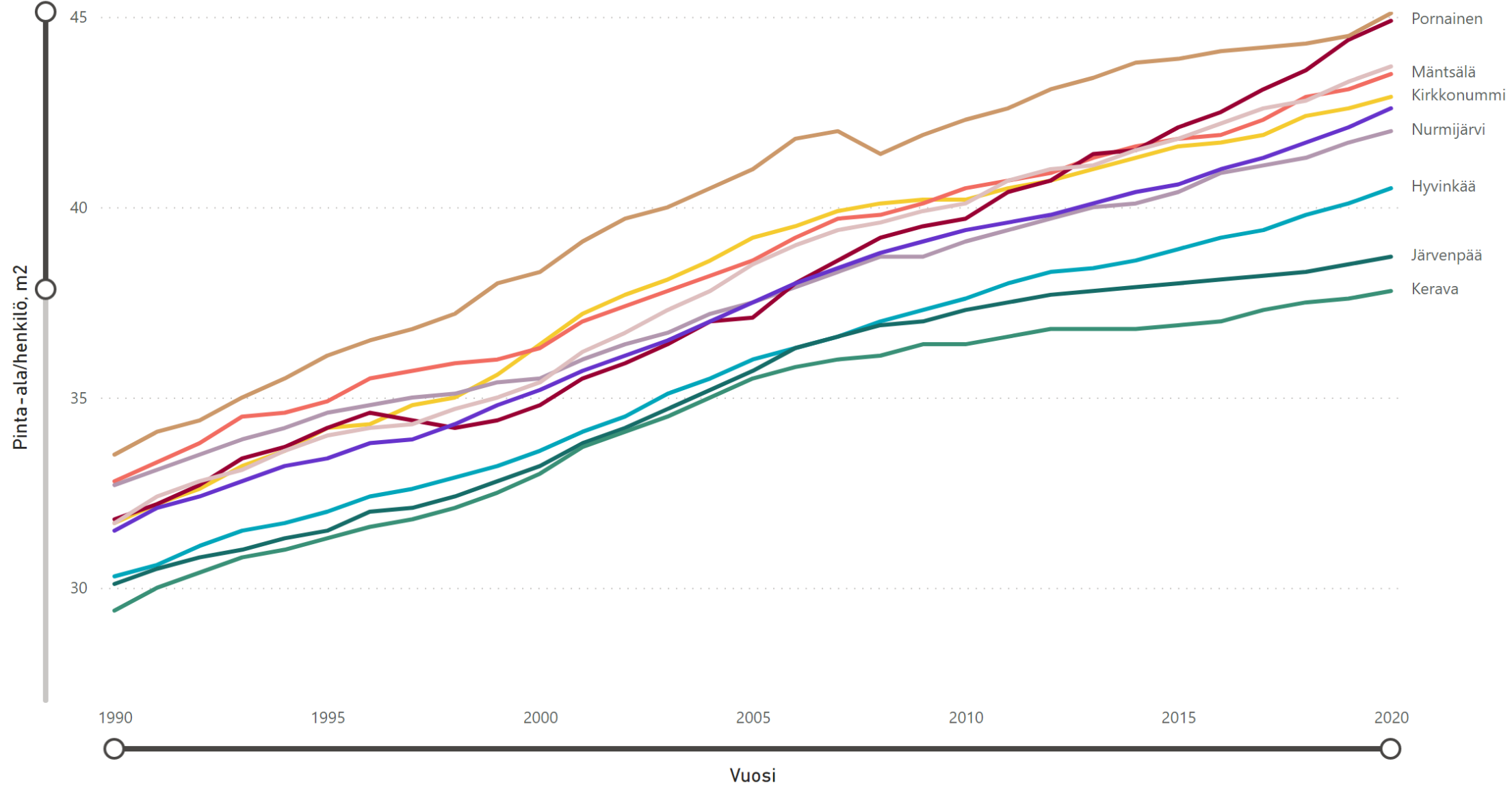




Asunnon pinta-ala / henkilö. m2

Pinta-ala/henkilö, m2

Alue ● Hyvinkää ● Järvenpää ● Kerava ● Kirkkonummi ● Mäntsälä ● Nurmijärvi ● Pornainen ● Sipoo ● Tuusula ● Vihti



Kunta

Hae

- Valitse kaikki
- Hyvinkää
- Järvenpää
- Kerava
- Kirkkonummi
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Pornainen
- Sipoo
- Tuusula
- Vihti

Vuosi

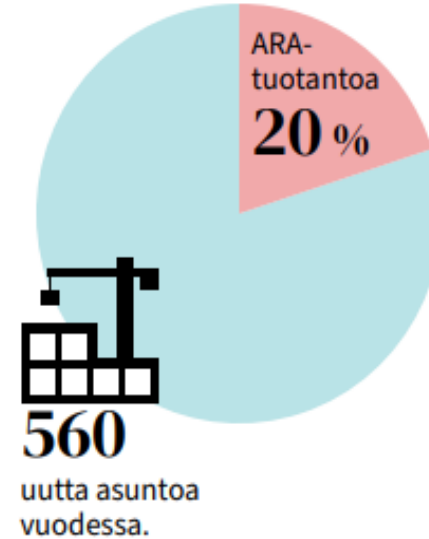
Kaikki



Asunto-ohjelman tavoitteet

Tavoite #1: Riittävä asuntotuotanto

- Asumisen kustannuksiin vaikuttaa moni seikka, kuten asuntojen ja vuokrien hinnat, sähkön ja lämmityksen hinta sekä kiinteistövero.
- Asunto-ohjelmalla voidaan vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vallitseviin vuokratasoihin.
- Asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksessa. Mikäli kysyntä ylittää tarjonnan, nousevat asumisen kustannukset ja päinvastoin.
 - Asuntojen kysyntään vaikuttavat mm. väestökehitys, kaupungin vetovoima, käytettävissä olevat tulot sekä pankkien lainananto ja korkotaso.
 - Asuntojen tarjontaan vaikuttavat mm. kaavoitus, rahoitusolosuhteet sekä rakennussektorin kilpailu ja tuottavuus.
- Mikäli kaupunki haluaa hillitä asumiskustannusten nousua, on sen pyrittävä vastaamaan asuntojen kysyntään riittävällä ja kysyntää vastaavalla tarjonnalla.



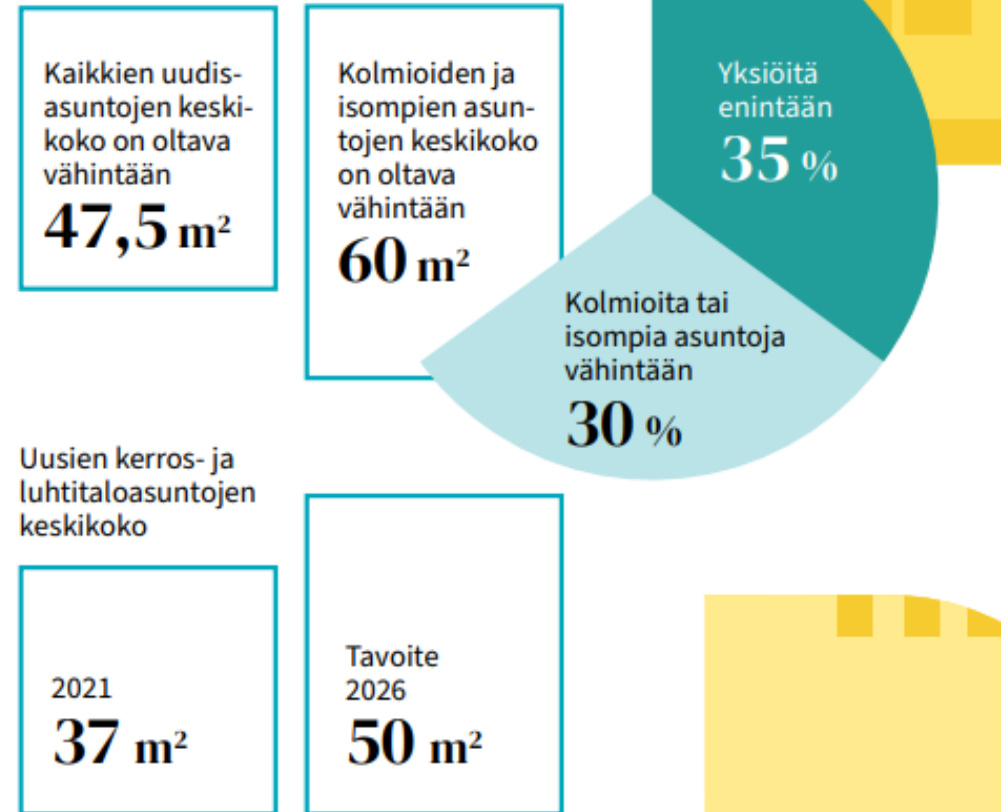
Uusien perheasuntojen määrä
Järvenpäässä

2023	2024	2025	2026
245	255	265	275

Tavoite #2: Lisää tilaa koteihin

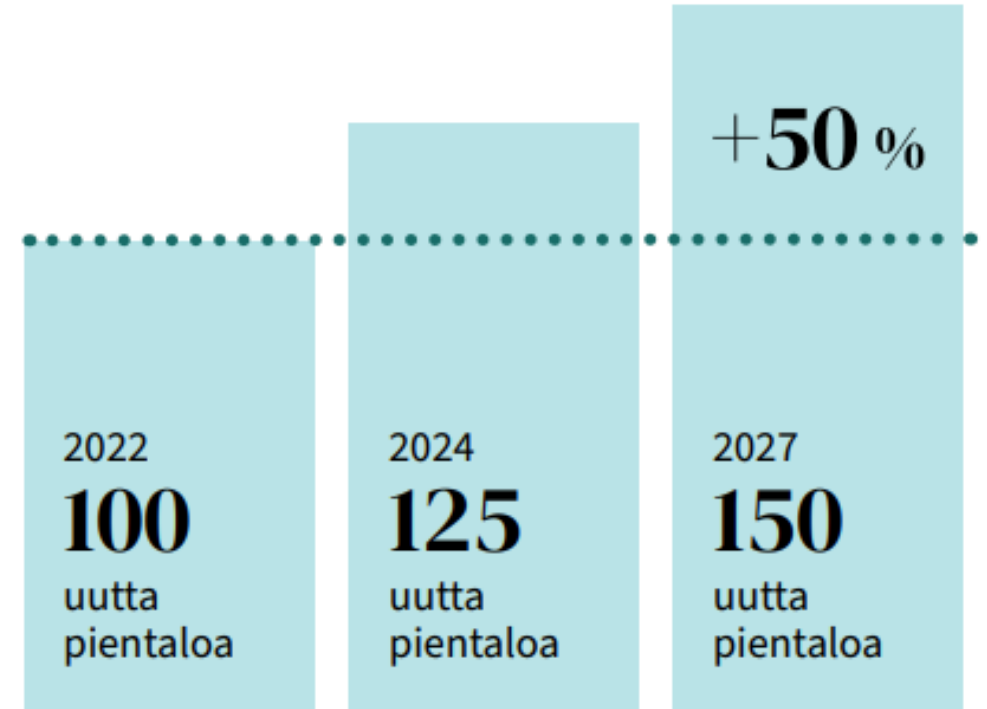
- Etätöiden lisääntyminen tarkoittaa, että tavallisen asumisen lisäksi kotona pitää pystyä tekemään töitä ja vieläpä niin, että työhyvinvointi ja ergonomia säilyvät. Töiden tekeminen kotona vaatii tilaa. Osallistuminen etäkokouksiin vaatehuoneesta tai saunasta ei ole pitkän päälle terveellinen ratkaisu. Tämän vuoksi Järvenpään uusiin asuntoihin edellytetään lisää tilaa.
- Uudistuotannossa yksiöitä saa olla enintään 35 prosenttia asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 prosenttia asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 neliometriä. Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla kaikissa hankkeissa vähintään 47,5 m².

Uusissa asunnoissa on oltava enemmän tilaa



Tavoite #3: Koti elämän eri vaiheisiin

- Järvenpään tavoitteena on hallittu kasvu, missä kasvu ei perustu yksiöpainotteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tavoitteena on huomioida asukkaiden asumisen ketjut ja ehkäistä tarvetta poismuutolle kaupungista elämäntilanteiden muuttuessa.
- Kaupungin kasvu on ollut kerrostalopainotteista, sillä suurimmat aluekehityshankkeet ovat sijoittuneet ja sijoittuvat jatkossakin aivan kaupungin keskustaan ja junaseisakkeiden viereen. Jotta emme tulevaisuudessa perusta kasvuamme ainoastaan kerrostaloasumisen varaan, tarvitaan asuntotuotantoon myös riittävästi pientaloasuntotuotantoa.
- Järvenpää lisää pientaloasuntotuotantoaan siten, että pientalojen tuotantomäärä nousee vuoden 2022 tasosta (100 pientaloasuntoa/vuosi) 50 prosenttia seuraavan neljän vuoden kuluessa siten, että pientaloasuntotuotanto on vuodesta 2027 lähtien vähintään 150 pientaloasuntoa vuodessa.



Tavoite #4: Turvallinen Järvenpää

- Koettuun turvallisuuteen vaikuttaa moni seikka. Asunto-ohjelman kontekstissa asuinalueiden turvallisuuteen vaikuttaa ennen kaikkea asuinalueiden diversiteetti ja rakennetun ympäristön siisteys.
- Asuinalueen eriytymiseen syynä on useimmiten se, että yhdelle alueelle on sijoittunut liiaksi hallintamuodoiltaan ja kooltaan yksipuolista asuntokantaa.
- Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpään synny vuokra-asuntokeskittymiä.
- Uudishankkeissa enintään 50 % saa olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Lisäksi kaavakehityshankkeissa pidetään huolta viheralueiden saavutettavuudesta sekä laadukkaasta katutilan toteutuksesta.





Vastauksia ennakkoon tulleisiin kysymyksiin

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- Pitkävaikutteinen keskustelu asiassa ei ole ollut mahdollista ryhmien kesken
- Moni yksittäinen asia on epäeksakti esim. vuokra-asuntotuotannon määrää ei pystytä määrittelemään tarkasti
 - Vuokra-asuntotuotantoa on rajoitettu asunto-ohjelmassa turvallisuus –näkökulmasta lähtien. Vuokra-asuntotuotannon liian suuri osuus on riski tehokkailla kerrostaloalueilla (keskusta, Ainolan asemanseutu). Väljemmillä alueilla vuokra-asuntotuotannon liiallinen määrä ei ole ongelma, koska asunnot rakentuvat markkinaehtoisestikin omistusasuntotuotantona.
 - Vuokra-asunnoille on edelleenkin kysyntää, hinnat ovat nousseet kaikista voimakkaimmin juuri pienissä vuokra-asunnoissa, joiden tuotantoa ja ennen kaikkea keskittymistä asunto-ohjelma rajoittaa.
- Pinta-alat ovat liian pieniä ja yksiöiden osuus tavoitetilassakin suuri
 - Määräykset ovat minimiehtoja. Keskimäärin Järvenpään rakentuu huomattavasti minimiehtoja suurempia asuntoja. Rajoite ohjaa asuntotuotantoa ennen kaikkea kaikista tiiveimmillä ja keskeisimmillä alueilla.
- Pysäköintiin ei ollut kiinnitetty huomiota
 - Pysäköintinormitus on uudistettu syksyllä 2020 (Kauke-lautakunta 17.9.2020, § 39). Asunto-ohjelman yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi uudistaa pysäköintinormitusta. Pysäköintinormituksen yhteydessä asiasta käytiin laajaa keskustelua ”tulevaisuuden pysäköintitarpeet” teemasta.
- Minkä ikäisiä ja miten ansaitsevia henkilöitä keskusta-alueelle muuttaa?
 - Uusiin asuntoihin muuttaa hyvätuloisia. Yhden uudiskohteen tulo markkinoille synnyttää keskimäärin 5 asunnon vaihtoa. Muuttoketjujen myötä erityisesti pienituloiset kaupunkilaiset hyötyvät rakentamisesta kalliille alueille, vaikka uudet asunnot päätyvätkin suurituloisille.
- Perheasuntojen termi puhuttaa: Mikä on perheasunto 3 h tai isompi? Kyllä. Perheasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jossa on vähintään 2 makuuhuonetta, eli kolmioita ja sitä suurempia asuntoja (mm. MAL-sopimuksen seuranta, kaavoituksen ohjeistus, ARA-raportointi, jne). Perheasuntojen termi on vakiintunut termi, jota käyttävät niin ammattilaiset kuin muutkin kansalaiset. Termillä seurataan asuntotuotantoa laajasti yhteyksissä ja se toimii pohjana kun raportoidaan asumisen laatu-tekijöitä.

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- 1. Kaupunkikehitys: "Kaikkien uudisasuntojen keskikoon on oltava vähintään 47,5 neliometriä."
 - a. Järvenpään asuntojen keskikoko näkyy alla olevassa graafissa 1. Sen mukaan keskikoko on noussut vuoden 1990 75 m²:sta yli 80 m²:iin vuosina 2009–2013, mutta sen jälkeen laskenut nopeasti noin 30 vuoden takaiselle tasolle. Valtakunnallisesti asuntokuntien asuntojen pinta-alat ovat kasvaneet 1990–2021 76 neliöstä 81 neliometriin.
 - b. Onko tarkoitus pienentää järvenpääläisten asuntojen keskikokoa pidemmällä aikavälillä jopa 30 m²? Miksi?"
- Tavoite ohjaa kerrostalotuotantoa. Tavoite ei ohjaa eikä sen ole tarkoituskaan ohjata pientalotuotantoa. Tavoite täydentää kaupunginhallituksen aikaisemmin päättämää asuntojakaumasääntelyä. Aikaisempi asuntojakaumasääntely on ollut muilta osin toimiva. Koska asuntojakaumasääntelyssä ei ole ollut keskikokovaadetta, vaan ainoastaan maksimimäärä yksiöille ja minimimäärä kolmioille ja tätä suuremmille asunnoille, on asuntojakaumasääntely mahdollistanut pienten kaksioiden rakentamisen, mitkä ovatkin lisääntyneet yksiöiden vähentyessä. Tavoite on lisäksi perälauta, jonka tarkoituksena on ehkäistä sellaisten kerrostalojen rakentuminen, joissa em. keskikokotavoite ei ilman sääntelyä toteutuisi. Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko oli Järvenpäässä vuonna 2021 yhteensä 37 m², joten keskipinta-ala tavoite suurentaa merkittävästi Järvenpään rakennettavia kerrostaloja. Oletuksena on, että neljän vuoden aikana kerrostaloasuntojen keskipinta-ala nousee tavoitteen toteutuessa 37 m²:stä 50 m²:iin eli 35 %, mitä on pidettävä merkittävänä muutoksena ja kunnianhimoisena tavoitteena.

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- "Kaupunkikehitys: "Kolmioiden ja isompien asuntojen keskikoon on oltava vähintään 60 m2."
 - Jopa em. keskikooltaan 60 m2 kolmio, saati isommat asunnot ovat hyvin ahtaita sekä selvästi alle kohdassa 1a esitettyjen keskimääräisten asuntojen pinta-alojen.
 - Isompien asuntojen keskimääräisen pinta-alan pitäisi tietysti olla kaikkien asuntojen keskikokoa suurempia. Nykyisin järvenpääläisellä keskimäärin on yli 38 m2 asuinpinta-alaa, mikä kolmiota (jossa asuu kolme henkilöä) kohti tarkoittaa yli 100 m2 alaa.
 - Onko tarkoitus pienentää isompien asuntojen asukaskohtaista pinta-alaa lähemmäs 20 m2:iin? Miksi?"
 - Järvenpääläisellä on tosiaan keskimäärin noin 38 m2 tilaa asunnossaan. Yksin asuvia on Järvenpäässä eniten, liki 50 % asukkaista ovat yksinasuvia. Heillä on tilaa kaikista eniten. Kolmen hengen perheitä on noin 10 % kaikista asutokunnista. Kolmen hengen perheellä on luonnollisesti jo nykyisellään huomattavasti vähemmän tilaa per henkilö kuin yksinasuvilla. Kolmen hengen perhe jakaa keittiön, olohuoneen, ja todennäköisesti makuuhuoneenkin. Täten keskimääräisestä tilasta per henkilö ei voi vetää johtopäätöstä, että kolmihenkisellä perheellä olisi keskimäärin yli 100 m2 tilaa asunnossaan. Asunto-ohjelmassa asetettu tavoite on perälauta, joka asettaa vähimmäistason kerrostalotuotantoon. Tavoite on nykyisen asuntojakaumasääntelypykälän mukainen. Sääntelypykälä on ollut toimiva, joten tältä osin sitä ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa. Sääntelypykälän johdosta yksiöiden osuus uudistuotannosta on laskenut ja kolmioiden ja suurempien nousut. Asunnon pinta-alana 60 m2 on empiirisesti havaittu sellaiseksi kriittiseksi pisteeksi, mitä markkinoilla toimivilta yrityksiltä voi vaatia. Lukuisissa kilpailuohjelmissa, missä on painotettu asuntojakaumaa arvostelukriteerinä (suuret asunnot → enemmän pisteitä) parhaat toteutukset yltyvät nipin napin tavoitteeseen. Asuntorakentajat voivat rakentaa vain sellaisia kohteita, joille on kysyntää ja, joista ostajat ovat valmiita maksamaan asunnon rakentamiskustannuksia enemmän. Asunnon ostajat pohtivat asuntoa ostaessaan sitä, kuinka paljon he ovat valmiita maksamaan lisäneliöistä. Mitä enemmän lisäneliöitä tulee, sitä vähemmän niistä ollaan valmiita maksamaan. Siinä pisteessä, kun lisäneliöstä ollaan valmiita maksamaan vähemmän kuin mitä niiden rakentaminen maksaa, muuttuu yhtälö rakentajalle kannattamattomaksi. Tällaiset kohteet jäävät luonnollisesti toteutumatta. Tavoitteella ei siten ole tarkoitus pienentää isompien asuntojen pinta-alaa, vaan rakentaa niin suuria asuntoja kuin on mahdollista. Uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat kolmioissa suuruusluokassa 4300-4600 €/m2. 60 m2:n asunto maksaa siten 258.000 – 276.000. Tällaisen asunnon pääoma- ja hoitokulut ovat yksistään noin 1150 euroa kuukaudessa, minkä lisäksi useimpien asunnon ostajien pitää tehdä lainanlyhennyksiä ja maksaa muita asumisen kuluja (vesi, sähkö, jne.). Ei olekaan ihme, että asunto-ohjelmassa tehdyssä kyselyssä valtaosa oli sitä mieltä, ettei voisi ostaa asuntoa, joka maksaa yli 250.000 euroa.

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- Kaupunkikehitys: "Uusista asuinalueista vuokra-asuntotuotantoa on enintään 50%.
 - Enintään 50 % tarkoittaa helposti noin 50 %.
 - Jos vuokra-asuntoja sallitaan 50%, nousee vuokra-asuntojen määrä edelleen ja tn. kiihtyvästi. Tähän vaikuttaa osaltaan myös alun perin omistusasunnoiksi tarkoitettujen asuntojen "valuminen" vuokramarkkinoille.
 - Vuokra-asuntojen määrä nousee väistämättä tulevaisuudessa, sillä asunnon omistaminen merkitys on vuosien saatossa vähentynyt aivan kuten muidenkin hyödykkeiden kohdalla. Vuokra-asuntotuotannon perälautepykälä rajoittaa vuokra-asuntotuotantoa nykyisestä, mikä tarkoittaa sitä, että vuokralla asumisen lisääntyminen hidastuu, mikäli tavoite toteutuu. Jo nykyisellään vuokra-asuntotuotannon lisäys on Järvenpäässä vähäistä. Viiden edellisen vuoden aikana vuokralla asuvien määrä on noussut Järvenpäässä vain 5 %. Verrokkikunnissa vuokralla asuminen on yleistynyt huomattavasti Järvenpäästä enemmän. Hyödykkeiden (ml. asunnon) vuokraamisen yleistymisen on globaali trendi.

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- PS:n muutosehdotukset asunto-ohjelmaan 2023
 - Kaikkien uudisasuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 neliometriä.
 - Kolmioiden ja isompien asuntojen keskikoon on oltava vähintään 90 m².
 - Uusien kerros- ja luhtitalojen asuntojen keskikokotavoite vuonna 2026 on 70 m².
 - Uusista asuinalueista vuokra-asuntotuotantoa on enintään 30%.
- **Vastaus seuraavalla dialla**

Ennakkoon tulleet kysymykset ja kommentit

- Asuntotuotanto vaihtelee asuntotyypeittäin (kerrostalo, rivitalo, pari- ja omakotitalo) vuositasolla huomattavan paljon. Asuntojen rakentaminen on kysyntä-vetoista. Asuntojen kysyntä talotyypeittäin taasen muuttuu nopeissa sykleissä. Kaikkien asuntojen keskikoko riippuu käytännössä siitä, kuinka paljon minäkin vuonna mitäkin asuntotyyppiä valmistuu. Täten kaikkien asuntojen keskikoon minimitalon määrittäminen on käytännössä mahdotonta. Pitkässä juoksussa voimme nähdä ja ennustaa, että kerrostalojen osuus kokonaistuotannosta vähenee ja pientalojen lisääntyy. Kolmioiden ja isompien asuntojen keskikokovaatimus (60 m²) on raja, millä hankkeet toteutuvat. Jo 10 % korotus tavoitteeseen keskeyttäisi kaikki keskustan, Seutulan ja Ainolan asemanseudun hankkeet. Vastaava vaikutus olisi myös vuokra-asuntotuotannon rajaamisella 30 %:iin. Rakentajien näkemys asiaan oli hyvin yksiselitteinen.
- Kaupunkikehitys tiedusteli Järvenpään suurimmilta rakentajilta, mitä tapahtuisi, jos perheasuntojen kokovaade nostettaisiin 60 m²:stä 70 m²:iin tai vuokra-asuntojen enimmäismäärä rajoitettaisiin 50 %:sta 33 %:iin. Kaikki rakentajat totesivat, että hankkeiden (Perhelä, OP, Ainola, Seutulan ja Pajalan hankkeet, Sävelpuisto, Virastotalo) toteuttamiselta putoaisi pohja ja toimijoiden olisi pakko vetäytyä hankkeista pois.
 - *”Rakentajien näkökulmasta mahdollisilla muutoksilla olisi merkittävät negatiiviset vaikutukset. Omistusasumisen 2/3 vähimmäismäärän asettaminen ja perheasuntojen keskipinta-alan määrittäminen teennäisesti noin suureksi vähentäisi oleellisesti hankkeiden käynnistämismahdollisuuksia ja hidastaisi yleisesti alueiden rakentumisvauhtia. Vaateiden muuttaminen asettaisi hankkeiden rakentamisen vaakalaudalle ja sitoutumista hankkeisiin jouduttaisiin tarkastelemaan kokonaan uudelleen.” – YIT*
- Ei siis ole realismia ajatella, että keskipinta-ala vaadetta voitaisiin nostaa edes 10 % hankkeita kaatamatta. Jo se olisi mahdoton yhtälö. Niissä kohteissa, joissa tontti on jo luovutettu, asia nähtiin omaisuuden suojan loukkauksena. On nimittäin selvää, että omaisuuden (tontin) arvot laskisivat merkittävästi, mikäli muutos kohdistettaisiin kaikkeen uudisrakentamiseen. Toisaalta, jos se kohdistettaisiin vain tuleviin hankkeisiin, ei tulevia hankkeita tulisi, jolloin jäljelle jäisivät vain ne hankkeet, joissa sääntelyä ei ole. Täten muutoksen vaikutus olisi joka tapauksessa päinvastainen tavoiteltuun nähden.
- Asuntorakentaminen pelaa pienillä marginaaleilla. Tämän vuoksi sääntelyn kanssa tulee olla hyvin tarkkana. Jo 10 % muutos keskipinta-ala vaateeseen tekisi asunto-ohjelman kaikkien muiden tavoitteiden toteuttamisen mahdottomaksi. Luonnollisesti myös 10 % lisäys jäisi itsessään toteutumatta. Koska tarjontaa syntyisi aikaisempaa vähemmän, kohoaisivat asuntojen hinnat. Tämä taasen johtaisi siihen, että ihmisten olisi pakko asua aikaisempaa ahtaammin, sillä heidän asumiseen käytettävissä olevat tulot eivät muuttuisi. Keskipinta-ala vaatimuksen korottaminen 10 %:lla johtaisi siihen, että ainoastaan valtiontukema asuntotuotanto olisi toteuttamiskelpoista. Tällöin toteuttamiskelpoista olisi kuitenkin toteuttaa vain 100 % valtion tukemaa asuntotuotantoa, mikä olisi toisaalla estetty. Täten toteuttamiskelpoisiksi jäisivät ainoastaan pientaloalueet.
- Muutosesityksien osittainenkin hyväksyminen johtaisi siihen, että asunto-ohjelman ja edelleen kaupunkistrategian (rakentamiseen suoraan tai välillisesti liittyvät) tavoitteet jäisivät toteutumatta, samoin kuin kaupunkistrategian visio. Luonnollisesti myös investointiohjelmat olisi muutettava tyystin toisenlaisiksi, sillä kerrostalotonttien kauppoja ei olisi syntymässä muutetulla reguloinnilla. Muutokset johtaisivat myös yhden päärytysklusterimme (kiinteistö ja rakentaminen) alasajoon.