

Helsingin kaupunginkanslia  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

## KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN LAUSUNTO AM2020-LUONNOKSESTA

Kiinteistöliitto Uusimaa on Suomen Kiinteistöliiton suurin alueellinen jäsenyhdistys. Toiminta on alkanut jo vuonna 1933. Toimistomme palvelee 15 asiantuntijan voimin lähes 12.000 jäsentaloyhtiön hallituksia ja isännöitsijöitä. Jäsenkiinteistöissämme asuu yli 800.000 ihmistä, joista huomattavin osuus Helsingissä.

### I LUKU: JOHDANTO

Kiinteistöliitto Uusimaa (jäljempänä KLU) kiittää Helsinkiä lausuntomahdollisuudesta Helsingin kaupunginkanslian *Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma*-luonnokseen (jäljempänä AM2020).

KLU pyrkii tässä lausunnossa tuomaan oman erikoisosaamisensa helsinkiläisten asunto-osakeyhtiöiden paikallisena edunvalvojana. Monipuolisessa ja ansiokkaassa AM2020-luonnoksessa on pysytty monin tavoin esittämään laajasti asuntotuotannon ongelmakohtia, niiden seurauksia ja näiden korjaamisen ratkaisuja. Helsingin kaupunki tekee tärkeää työtä vaikeassa tilanteessa, jossa asumisen hinta on noussut poikkeuksellisen nopeasti ja paljon. Helsingin asuntotuotannon historiassa kaupungin oma ohjaus on vastannut ongelmiin menestyksekkäästi, joista huomattavimpana jälleerakentamiskausi.

Tämä lausunto tulkitsee AM2020-luonnosta KLU:n Helsingin jäsenistön ja sen historian pohjalta. Yksinkertaistaen Helsingin taloyhtiöt voidaan jakaa kahteen osaan: ennen ja jälkeen 1960-lukua rakennetut taloyhtiöt.<sup>1</sup> Ennen 60-lukua rakennetut Helsingin taloyhtiöt vastaavat tuotantotavaltaan pitkälti nykyistä ryhmärakennuttamista, jolloin perusturakoitsijat muodostivat osakkeiden loppuomistajat. Tämänkaltaisen asuntotuotannon hinta suhteessa mediaanituloihin oli murto-osa nykyisestä.<sup>2</sup> Tämän aikakauden rakennuskanta on myös myöhemmin osoittautunut erittäin laadukkaasti suunnitelluksi ja rakennetuksi. Varakkaat taloyhtiöt ovat myös selvinneet peruskorjauksista, koska yksinkertaiset massiivirakenteet ovat hämmästyttävän vikasietokykyisiä verrattuna nykyiseen kerroksittaiseen seinärakenteeseen (vrt. Sandwich-elementti).

Sodan jälkeen asuntotuotanto Helsingissä nousi jaloilleen poikkeuksellisen nopeasti ja menetetty rakennuskanta saatiin ennätysajassa korvattua verrattuna muuhun Eurooppaan. Tähän oli syynä

<sup>1</sup> Asunto-osakeyhtiöiden tuotantotapahistoriasta: Nurmi, Esko, Laura Puro, and Martti Lujanen. *Kansan osake: suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet*. Helsinki: Suomen Kiinteistöliitto ry, 2017.

<sup>2</sup> Heikonen, Juhana: *Töölön yksityiset taloyhtiöiden rakennuttajat ja As. OYL. Viertotie 36, Rakennettu Ympäristö (RY) 1/2020*.

valtion ja Helsingin poikkeuksellinen väliintulo asuntotuotantoa nopeuttavilla uusilla lainoilla, takauksilla ja kaavoituksella. Helsingin nykyinen asuntotilanne on huomattavasti helpompi verrattuna sodanjälkeiseen tilanteeseen, jolloin ongelmat pystyttiin kuitenkin ratkaisemaan kestävällä ja laadukkaalla laajapohjaisella rakennuttamisella.

Helsingin taloyhtiöiden toinen yksinkertaistettu osa välikauden jälkeen on aluerakentamisen ja teollisen asuntotuotannon rakennuskanta. Koko pääkaupunkiseutua koskeva aluerakentaminen luotiin sarjalla poliittisia päätöksiä, missä aluerakentajana toimivat muutamat rakennusliikkeet.<sup>3</sup> Tällä asuntotuotantotavalla oli Helsingille kahtalaiset vaikutukset: ensinnäkin asuntotuotanto romahti kolmanneksella 60-luvusta ja samalla asuntojen hinnat kohosivat keskiluokan ulottumattomiin, joka johti kahdeksan vuotta kestäneeseen muuttotappioon. Tätä osittain korjatakseen Helsinki perusti HITAS:in, jotta keskiluokka ei siirtyisi ympäryskuntiin. Tämän aluerakentamiskauden kerrostalot ovat huonommin rakennettuja verrattuna aikaisempaan. Asuntojen pohjat ja muu rakentamisen sääntelystä johtuvat ominaisuudet ovat silti edelleen täysin käyttökelpoisia. Ongelmana on kuitenkin alun perinkin tiedetty rakennusten lyhyt elinkaari. Suurempaan rakennusteollisuuteen keskittynyt tuotanto on jatkunut nykypäivään.<sup>4</sup>

1960-luvun aluerakentamista edeltävä hajautettu tuotanto oli monin tavoin onnistunutta ja tehokasta. Asuntotuotannon vuosittainen määrä oli suhteutettuna, ja useimmiten jopa absoluuttisesti suurempi, kuin tätä seuranneena aikana.<sup>5</sup>

KLU painottaa *täydennysrakentamisen* merkitystä kaikille osapuolille, *maankäytön suunnittelun laadukkuutta*, *huoneistotyyppijakauman* tärkeyttä AM2020:ssa ja *ryhmärakennuttamisen* uusia mahdollisuuksia (kts. III LUKU).

## II LUKU: AM2020-LUONNOS TAVOITTEITTAIN

Asuntotuotantotavoite on erittäin kunnianhimoinen, mutta ei missään tapauksessa historiallisesti mahdollon, kuten edellä on jo todettu. Tuotantotavoite perustuu osittain väestöennusteisiin. On kuitenkin hyvä muistaa, että ennusteet eivät juuri koskaan ole pitäneet paikkaansa pitkällä aikavälillä. Viiden vuoden asemakaavavaranto on kaikin puolin kannatettava lähtökohta, edellyttäen, että kaavoituksen resurssit varmistetaan.<sup>6</sup> Maankäytön suunnittelun teemaan palataan luvussa III.

Maapolitiikan tavoitteet ovat kannatettavia. Varsinkin maanluovutuksen avoimuudesta huolehtiminen on tärkeää.<sup>7</sup> Täydennysrakentaminen on yksi niistä asioista, joita KLU on itse edistänyt jo vajaa vuosikymmenen. Turhan usein keskustelussa täydennysrakentamisesta unohtuu jäsenistömmä ja keskustelua julkisuudessa käydään lähinnä rakennusliikkeiden ja poliitikkojen välillä, unohtaen täydennysrakennusmaan haltija. Yhtenä olennaisena tärkeänä piirteenä tulevassa politiikassa tulisi olla myös Helsingin oma erittäin laadukas tilastojen ja tutkimuksen tuotanto, jota on käytetty niin AM2020-luonnoksessa kuin tässäkin lausunnossa.

<sup>3</sup> Mölsä, Seppo: *Reilut 50 vuotta sitten Mauno Koivisto ja Armas Puolimatka synnyttivät lähiöiden laatikkoarkkitehtuurin*, Rakennuslehti 30.5.2016.

<sup>4</sup> *Asuntotuotannon kilpailun esteet pääkaupunkiseudulla - loppuraportti*, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Helsinki, 2013. Kilpailu- ja kuluttajavirasto on jo 2013 loppuraportissaan huomauttanut, että koko pääkaupunkiseudulla maankäyttöpolitiikka suosii suuria rakennusliikkeitä ja suuria alueluovutuksia, joka vääristää kilpailua.

<sup>5</sup> Ronkainen, Mika: *Rakentamisen vuosijulkaisu 2019*, Helsinki, Kaupunginkanslia, 2020. 1970-lukua edeltävät tiedot löytyvät Helsingin vuosittaisista tilastojulkaisuista ja Helsingin omista pitkälle ulottuvista kokoomatilastoista.

<sup>6</sup> Laakso, Seppo; Kostiaainen, Eeva: *Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla*, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2011.

<sup>7</sup> Helsingin ansiokas tilastotuotanto voisi esimerkiksi vuosittain laatia tilaston maanluovutuksesta tyypeittäin, luovutushinnoin jne.

Tavoite enimmillään 50 % vuokrakerrostaloista on hyvä kirjata, vaikka luku voisi olla matalampikin. Kiinteistöliittoyhteisön yli satavuotinen historia on pitkälti perustunut juuri omistusasumiseen ja sen etujen valvontaan. Vuokra-asumisen nopea kasvu Helsingissä on johtunut monista seikoista, kuten matalia korkoja hyödyntävästä sijoittamisesta ja asumistukien nopeasta kasvusta, jotka ovat mahdollisesti kapitalisoituneet pienempiin sijoitusasuntoihin. Monimutkaista ilmiötä ei ole tutkittu riittävästi, mutta on oletettavaa, että asumistuet eivät voi nousta loputtomasti.<sup>8</sup>

Helsingin omaa HITAS-järjestelmää kannattaa varmasti kehittää, mutta tuskin kuitenkaan lopettaa. HITAS on toisaalta onnistunut myös tuottamaan useita ansiokkaita ratkaisuja ja esimerkkejä asuntojen laadussa varsinkin aikana, jolloin kovan raha uudistuotannon välillä kyseenalaiset ratkaisut ovat aiheuttaneet vilkasta julkista keskustelua. Tämä on ilmennyt esimerkiksi parvekkeettomina asuntoina, ikkunattomina makuuhuoneina ja erittäin epäkäytännöllisinä asuntopohjina. HITAS antaa lisäksi osviittaa todellisiin rakennuskustannuksiin. Keskusta-alueen sääntelemättömässä yksittäisessä uudistuotannossa gryndereiden katteet ovat saattaneet olla huomattaviakin, jonka vuoksi kirjaus tuotantomuotojen monipuolisuudesta on enemmän kuin tervetullut.<sup>9</sup> Asuntotuotannon kehittämisessä tulee ottaa huomioon mm. kiertotalouden edistäminen ja käytettävien materiaalien vähäpäästöisyys.

Helsingissä on aiemminkin säännelty huoneistojen minimikokoja. Viime vuosina esimerkiksi Vantaa on havainnut luvittaneensa liian suuren määrän pieniä asuntoja ja pyrkii nyt korjaamaan tuotantonsa suuntaa. Julkisessa keskustelussa on perusteltu pienien asuntojen tuottamista sillä, että ne menevät kaupaksi. Tutkimukset toisaalta viittaavat asuntotuotannon suppeuteen ja toisaalta asuntosijoittajien taloyhtiövelkavivulla nostamiin hintoihin ja tuotantoon.<sup>10</sup> Tässä mielessä myös kirjaus eri alueiden monipuolisesta huoneistotyyppijakaumasta on erittäin kannatettava. Myös asuntotuotannon monipuolisuus on KLU:n mielestä tervetullut tavoite. Toimivat ja kilpaillut asuntotuotantomarkkinat ovat kaikkien etu. Ryhmärakennuttamiseen palataan luvussa III.

Sosiaalinen kestävyys on kannatettava tavoite, joka pystytään saavuttamaan kaupungin omalla kaavoituksella. Ilman kaupungin tukea sen toteutuminen on haastavampaa. Helsingin Myllypuron projektin tavoitteet olivat hyvät. Tulevien kaupunkiudistusten onnistumisen kannalta ensiarvoisen tärkeää on onnistunut täydennysrakentaminen. AM2020-ohjelman luvut täydennysrakentamisen osalta ovat kunnianhimoisia. Onnistumisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää tehdä saumatonta yhteistyötä taloyhtiöiden kanssa.

Helsingin AM2020-ohjelmassa lisä- ja täydennysrakentamisesta käytetään termiä *täydennysrakentaminen*. Alla olevassa tekstissä on kuitenkin erotettu toisistaan *lisärakentaminen* ja *täydennysrakentaminen*. *Lisärakentamisella* tarkoitetaan toisinaan kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen laajentamista tai uuden rakennuksen rakentamista *samalle tontille*. *Täydennysrakentamisella* tarkoitetaan sen sijaan rakentamista nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi tai sen välittömään läheisyyteen.

Valtiovallan tavoite on, että ikääntyvä väestö pystyisi asumaan omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Taloyhtiöiden peruskorjaushankkeissa onkin otettava huomioon esteettömyyden edistäminen. Asumisen osalta tulisi pohtia myös huoneistojen sisällä olevan esteettömyyden edistämistä.

<sup>8</sup> Matala, Timo: Asumistuet selvässä kasvussa viimeiset kymmenen vuotta, Tilastokeskuksen Tieto & Trendit -blogi, Tilastokeskus 2018.

<sup>9</sup> Kortelainen, Mikko: *Uusissa asunnoissa huimat katteet Helsingissä – rakentajien voitot jopa useita tuhansia euroja neliöltä*, Rakennuslehti 26.4.2019.

<sup>10</sup> Rantanen, Henrik: *The role of housing company loans in apartment price determination – Empirical evidence from largest cities in Finland*, Aalto 2019. KLU palkitsi tämän maisterityön 10000 € palkinnolla 2020 parhaana taloyhtiöiden etuja tarkastelevana lopputyönä. Työ osoittaa kiistatta epäilyt, että taloyhtiölainat nostavat pieneten asuntojen hintoja kasvukeskuksissa. Yhdistettynä asumistukien kapitalisoitumiseen pienten asuntojen hintoihin, seuraukset voivat olla vakavia Helsingille tulevaisuudessa.

ARA:n avustukset ovat jonkin verran edistäneet esteettömyyskorjauksia, mutta Kiinteistöliiton tekemän korjausrakentamisbarometrin mukaan aktiivisuus on silti varsin alhaista.

Asuntokannan ylläpidossa ja peruskorjauksissa tulee ottaa huomioon kriittisten rakennusosien ja teknisten järjestelmien elinkaaret, jotta niiden kunnossapito- ja korjaustoimet voidaan ohjelmoida järkeviin sykleihin esimerkiksi *kiinteistön strategian* tai muun suunnitelman mukaisesti.

### III LUKU: KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAAN KEHITYSEHDOTUKSET TEEMOITTAIN

#### Täydennysrakentaminen taloyhtiöiden hallitsemilla tonteilla

KLU:n omassa täydennysrakentamisohjelmassa on havaittu useita ongelmia. Näistä tärkeimmät ovat autopaikkojen määrä ja täydennysrakentamisoikeuden alhainen korvaus, jolloin taloyhtiön on järkevämpi pitäytyä tontissaan. Ongelmaksi saattaa myös muodostua maankäyttömaksu, joka Helsingissä on kuitenkin kohtuullisin verrattuna muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin.<sup>11</sup> Lähes kaikissa tapauksissa hankkeilla olisi tarkoitus rahoittaa taloyhtiöiden peruskorjauksia. KLU:n Helsingin jäsentaloyhtiöistä noin 75 prosenttia sijaitsee omalla tontilla. Lisä- ja/tai täydennysrakentaminen voi olla taloyhtiön kannalta kannattavaa tai kannattamatonta ja vain osalle mahdollista. Lisä- ja/tai täydennysrakentamisen kannattavuuteen vaikuttaa muun muassa: rakennusoikeuden arvo (+), lisärakennusoikeuden määrä (+), korvaavat autopaikat (hinta, määrä / autopaikkanormi) (-), omistustontilla maankäyttömaksu /vuokratontilla tontin vuokra ym. (-) ja tilinpäätössuunnittelu / verotus (+/-).

Lisä- ja/tai täydennysrakentamisen houkuttelevuuteen voidaan tarvita kaupungin kannusteita, jotta taloudellisesta yhtälöstä saadaan taloyhtiön näkökulmasta kannattava. Kaupungin kannattaa pohtia esimerkiksi omistustontilla lievennettyä maankäyttömaksua ja alennettua autopaikkavaadetta sekä kaupungin aluesuunnittelutukea korttelitasolla. Kaupunki pystyisi merkittävästi edistämään täydennys Hankkeita ottamalla roolin alueellisten pysäköintiratkaisujen kehittäjänä. Tonttien lisärakennushankkeissa vaaditaan tyypillisesti lisää pysäköintipaikkoja, joita lisääntyvän tonttitehokkuuden vuoksi joudutaan usein toteuttamaan rakenteellisina. Tonttikohtaiset rakenteelliset pysäköinnit ovat yksikköhinnaltaan hyvin kalliita, mikä vie herkästi pohjan koko hankkeelta. Pysäköinnin ratkominen alueellisesti vapauttaisi useita lisärakentamismahdollisuuksia hyvillä sijainneilla.

Myös vuokratontilla olevien taloyhtiöiden lisä- ja/tai täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen liittyvä prosessi tulisi visualisoida havainnollisemmaksi. Lisärakentamisessa ongelmana on, että varsinkin matalimmissa rakennusoikeuksissa kerrostaloja perustajaurakoivat rakennusliikkeet eivät saa järkevästi sijoitettua näitä pieniä rakennusoikeuksia omiin tuotantolinjoihinsa. Tämän kannalta joko ryhmärakennuttaminen tai keskisarjan pääurakoivien rakennusliikkeiden markkinoille tulo olisi tärkeää.

AM2020-luonnoksessa useammassa kohtaa mainittua pakkolunastuskäytäntöä on varmasti järkevä tarkentaa koskemaan rakentamattomia kiinteistöjä väärinkäsitysten välttämiseksi. Taloyhtiön omistaman kiinteistön tai kiinteistöosan pakkolunastaminen yksityisiin tai kaupungin rakennushankkeisiin on seikka, jota KLU ehdottomasti vastustaa.

KLU on myös keskustellut Helsingin kanssa ryhmätäydennyskaavoituksesta postimerkkikaavojen välttämiseksi. KLU on kaikin tavoin valmis edesauttamaan tällaisia prosesseja, joissa osapuolina

---

<sup>11</sup> Nykänen, Veijo; Lahti, Pekka; Knuuti, Antti; Hasu, Eija; Staffans, Aija; Kurvinen, Antti; Niemi, Olli; Virta, Jari: Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen, VTT Technical Research Centre of Finland, Espoo 2013.

ovat taloyhtiöt ja kaupunki. Tätä varten Helsinki voisi harkita täydennyskaavoitusasiamiehen suuntaamista tähän tarkoitukseen hissiasiamiehen tavoin.

### Maankäytön suunnittelu

Merkkejä huolimattomasta kaavoittamisesta on ollut jo jonkin aikaa, sillä jopa 15 % Helsingin maankäytön valituksista oikeusasteissa on todettu aiheelliseksi.<sup>12</sup> Tämä koskee myös Helsingin myöntämiä kaavavarauksia RKY-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen, jotka ovat huolestuttaneet näiden alueiden jäsenistöämme. On hyvä muistaa, että luotettava ja pitävä kaavoituksen lopputulos palvelee rakennusliikettä ja välitöntä naapurustoa, sekä on samalla olennainen osa perustuslain takaamaa omaisuudensuojaa suomalaisten tärkeimmän omaisuserän ollessa oma asunto.

Suuremmissa yksityisten tahojen vetämissä suunnitteluvaraushankkeissa on myös ollut haasteita taloyhtiöiden näkökulmasta, jos niihin on sisältynyt esimerkiksi suuria ostoskeskuksia, jotka saattavat erityisesti keskustassa tyhjentää kivijalkoja vuokralaisista. Suuri osa kaavaehdotusten muistutuksista ja kaavojen valituksista hallinto-oikeuteen on kohdistettavissa kaupungin maalle tehtyihin yksityisiin kaavahankkeisiin, jotka ovat lisääntyneet viime vuosina huomattavasti.

Helsingissä taloyhtiöiden tonttien purkava täydennysrakentaminen koskee useimmiten aluerakentamisen heikkolaatuisempaa asuntokantaa. Vaikka tontin käytön tehostaminen on kannatettava lähtökohta, hiilijalanjäljen pienentämisellä sitä ei voi perustella, sillä asuinrakennuksen elinkaaren aikaisista päästöistä yli puolet syntyy rakennusaikana.<sup>13</sup> Toisaalta, korjausrakentamisen oma hiilijalanjälki pitäisi myös ottaa huomioon, varsinkin jos rakennuskannan korjauskustannukset ovat liian suuret saavutettavaan hyötyyn nähden. Tällöin olisi väärin antaa nykyisten asukkaiden kärsiä menneisyydessä tehdyistä virheistä. Tässäkin tulee kuitenkin ottaa huomioon inhimilliset näkökohdat, eli ihmisten juurtuminen omaan kotiinsa ja asuinalueeseensa. Huomiota tulisi myös kohdistaa rakennusalan omiin innovaatioihin ja niiden mahdollistamiseen myös politiikan tasolla, koska rakennusteollisuuden työn tuottavuus on pysynyt vuosikymmeniä alhaisella tasolla.<sup>14</sup> Tämän vuoksi AM2020-luonnoksen pyrkimys monipuolistaa asuntotuotantorakennetta on hyvä ja kannatettava tavoite.

### Huoneistotyyppijakauma

Vaikeimpana ongelmana on asuntojen hintojen karkaaminen mediaanipalkansaajan ulottumattomiin. Olisi siksi toivottavaa, että kasvu jatkuisi tasaisesti ja että 1970-luvun kaltainen väestökato Helsingissä ei toistuisi. Viimeaikainen keskustelu huoneistotyyppijakaumasta on kuitenkin keskittynyt lähes ainoastaan yhteen aiheeseen: yksiöihin. Helsingin asuntokunnista 49 % on yhdenhengen asuntokuntia. Tällä on perusteltu esimerkiksi asuntotuotannon keskikoon laskemista tai poistamista. Mekanistisena perusteluna on myös käytetty yksiöiden korkeaa hintaa, koska ne ovat kysytyimpiä markkinoilla. Puolueetonta tutkimusta aiheesta on kuitenkin tehty: erittäin korkeaksi nousseiden asuntojen hintojen kohdalla ihmisillä ei ole varaa muuhun kuin pienikokoiseen asuntoon.<sup>15</sup> Yhden-

<sup>12</sup> Manninen, Rikhard; Rajala, Pasi; Hakala, Tuomas: *Helsingin kaupunkisuunnittelu on laadukasta ja edistää lakiin kirjoitettuja tavoitteita*, Luki-jan mielipide, Helsingin Sanomat 26.7.2020. Kaupunkiympäristön päälliköiden oma laskelma maankäytön valitusten aiheellisuudesta.

<sup>13</sup> The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS): *Whole life carbon assessment for the built environment - RICS professional statement*, UK, 1st edition, November 2017.

<sup>14</sup> Lohilahti, Oona: *Rakennusallalla työn tuottavuus ei ole kasvanut 40 vuodessa – onko allianssista tai leanista apua?*, Rakennuslehti 4.9.2017.

<sup>15</sup> Tervo, Anne & Hirvonen, Jukka. (2019). *Solo dwellers and domestic spatial needs in the Helsinki Metropolitan Area*, Finland. Housing Studies. 1-20. 10.1080/02673037.2019.1652251. Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkkójulkaisu].

ISSN=1798-6745. yleiskatsaus 2017. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 9.8.2020].

hengen taloudet eivät myöskään ole yksi heterogeeninen ryhmä, jolle kaikille voi tarjota samaa ratkaisua. Yksinasuvat ovat hajanainen ryhmä opiskelijoita, leskiä, viikonloppuvanhempia, monipaikka-asujia ja muita eri syistä yksin asuvia. KLU kannattaa luonnoksen vapaarahoitteista tuotantoa koskevia huoneistojakaumatavoitteita, koska tuotanto ei voi lähteä oletuksesta *yksi huone yhdelle hengelle*.

### Ryhmärakennuttaminen

Kalasadaman uusiin ryhmärakennuttamiskohde osoitti, että perustajaurakoitsijoina toimivat loppukäyttäjät saivat asuntonsa noin 2000 € / huom<sup>2</sup> normaalia markkinahintaa halvemmalla. Perheasunon kohdalla säästö oli toistasataatuhatta euroa.<sup>16</sup> Tämän lisäksi ryhmärakennuttaminen voisi olla tapa elvyttää keskisarjan pääurakoivaa rakennusteollisuutta lisäämään tervettä kilpailua markkinoilla. Ryhmärakennuttaminen myös mahdollistaisi laajemman asumisen typologian. Nykyisellä rakennusteollisuudella ei välttämättä aina ole intressejä tuottaa poikkeuksellisempia asumisratkaisuja, kuten ryhmärakennuttajilla. Ryhmärakennuttaminen saattaisi myös paremmin mahdollistaa Helsingin visioiden mukaista kivijalan liiketilarakentamista. Ryhmärakennuttamisesta on kuitenkin epärealistista odottaa uudestaan vallitsevaa asuntotuotantomuotoa, vaikka se onkin erittäin tärkeä osa asuntotuotantoa muualla Euroopassa, jossa asuminen on myös huomattavasti edullisempaa. Jälkimmäistä voitaisiin edistää ryhmärakennuttamisasiamiehen viran perustamisella, yhteistyöllä taloyhtiöiden täydennysrakennuttamisen kanssa, lainatakauksilla ja ylipäätään pyrkimyksellä välttää luovuttamasta rakennusoikeutta liian suurissa erissä ainoastaan harvoille rakennusliikkeille.

Kiinteistöliitto Uusimaa vastaa mielellään kaikkiin aihetta koskeviin tiedusteluihin ja osallistuu jatkovalmisteluun.

Helsingissä 20.9.2020

Kiinteistöliitto Uusimaa

*Mika Heikkilä*

Mika Heikkilä  
toiminnanjohtaja

[mika.heikkila@uki.fi](mailto:mika.heikkila@uki.fi)

050 591 0995

Annankatu 24  
00100 Helsinki

[www.uki.fi](http://www.uki.fi)

---

<sup>16</sup> Riuttamäki, Maija-Riitta: *Talo kuin kyläyhteisö - Yhteisöllisessä kerrostalossa Sompasaaren Sumpissa asuu eri-ikäisiä ihmisiä saman katon alla. Yhteishenki asukkaiden kesken syntyi jo rakennusvaiheessa*, Helsingin Sanomat 17.5.2020.



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Uusimaa

**LAUSUNTO**