



12.06.2018

VD/5483/00.01.04.00/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Osallistuminen tutkimushankkeeseen pienten asuntojen osuudesta asuntotuotannossa ja vaikutuksista asuinalueiden eriytymiseen

Pienten asuntojen, erityisesti yksiöiden, tarjonta on lisääntynyt 2010-luvulla varsinkin Suomen suurissa kaupungeissa. Ilmiö näkyy vahvasti myös Vantaalla. Uudet pienet asunnot ovat viime vuosina päätyneet monin paikoin vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi, joiden tarjonta on kasvanut suurissa kaupungeissa tuntuvasti 2010-luvulla. Pienten asuntojen rakentamisen sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisääntyneen tarjonnan taustalla on monia tekijöitä. Ilmiö on yhteydessä yleisempään kaupungistumiskehitykseen ja muuttoliikkeen suuntautumiseen suurille kaupunkiseuduille. Pienten asuntojen kysyntää ovat kasvattaneet yhden henkilön asuntokuntien määrän lisääntyminen erityisesti nuorten ja ikääntyvien ikäryhmissä. Pienten asuntojen tarjonnan kasvuun on vaikuttanut rahoitusmarkkinoiden muutos ja sen osana lisääntynyt asuntorahastosijoittaminen, joka on suuntautunut erityisesti pienten vuokra-asuntojen omistamiseen suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa.

Tutkimushankkeen tavoitteena on toteuttaa empiirinen tutkimuskokonaisuus edellä kuvattuun ilmiöön liittyvästä kysymyksistä kolmella tasolla: (1) kaupunkiseudun, (2) asuinalueen ja (3) kiinteistön tasolla.

Suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinoihin keskittyvällä tutkimuksella haetaan vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Mitkä tekijät ja mekanismit ovat johtaneet uusien asuntojen kokojakauman muutokseen ja pienten asuntojen keskittymien lisääntymiseen 2010-luvulla?
- Miten yleinen asuntojen hintakehitys ja sen taustalla olevat tekijät sekä mm. rakennuskustannukset vaikuttavat pienten asuntojen tuotannon kasvuun?
- Mitä vaikutuksia tällä kehityksellä on suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinoille, kuten asuntojen hinta- ja vuokratason, asumisväljyyteen ja vuokra-asuntojen tarjontaan?
- Pyrkivätkö suuret kaupungit ohjaamaan asuntotuotannon koko- ja hallintasuhdejakaumaa ja miten kaupungit eroavat toisistaan tässä suhteessa?
- Minkälaisia muutoksia on odotettavissa asuntojen kysyntään vaikuttavissa tekijöissä, kuten väestön ikärakenteessa ja asuntokuntien kokojakaumassa vuoteen 2030 mennessä?
- Minkälaiset muutokset rahoitusmarkkinoilla sekä sijoittajien ja rakennuttajien toiminnassa voivat vaikuttaa pienten asuntojen tarjontaan tulevina vuosina?
- Mitä seurauksia näiden muutosten toteutumisella olisi suurten kaupunkiseutujen asuntomarkkinoille, kuten asuntotuotannon määrään, asuntojen kokojakaumaan ja asuntojen hallintasuhteeseen?

Kirjallisuuskatsauksissa käytettävän tieteellisen kirjallisuuden lisäksi tutkimuksessa käytetään monipuolisia tietolähteitä, kuten

- Tilastokeskuksen tilastot seutu-, kunta ja tilastoaluetasolla
- Suurten kaupunkien tietokannoista poimittavat teema-aineistot yhteistyössä kaupunkien kanssa
- Kysely case-alueiden asukkaille
- Haastattelut: case-alueiden kiinteistöjen isännöitsijät, asiantuntijat, kaupunkien asuntoasioista vastaavat



12.06.2018

VD/5483/00.01.04.00/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Tutkimushankkeen raportin on tarkoitus olla valmis keväällä 2019. Projektin hallinnollisena vastuuorganisaationa toimii Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto ja tutkimuksen käytännön toteutukseen liittyvissä asioissa tilaajien yhteyshenkilönä toimii toimitusjohtaja, VTT Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy.

Tutkimuksen toteuttajataho kilpailutetaan Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston toimesta. Vantaa valtuuttaa Helsingin kaupungin kilpailuttamaan puolestaan hankkeen, jonka kohteena on tutkimuskokonaisuuden toteuttaminen pienten asuntojen osuudesta asuntotuotannossa ja vaikutuksista asuinalueiden eriytymiseen. Tutkimustyötä ohjaa ohjausryhmä, jossa Vantaan edustajana toimii asumisen erityisasiantuntija Elisa Ranta ja tarvittaessa varajäsenenä toimii asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson.

Tutkimushankkeen muita rahoittajia ja yhteistyökumppaneita ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Espoon, Helsingin, Tampereen, Oulun, Turun ja Vantaan kaupungit sekä Uudenmaan liitto, Ympäristöministeriö ja Tampereenseutu kukin organisaatio 7000 euron (+alv) rahoitusosuudella. Lisäksi Kuntaliitto osallistuu tutkimushankkeeseen 5000 euron rahoitusosuudella. Hankkeen ohjausryhmässä on sovittu, että organisaatiot maksavat rahoitusosuuksista puolet vuonna 2018 ja puolet vuonna 2019.

Apulaiskaupunginjohtajan päätös:

Päätän, että

- maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala osallistuu tutkimushankkeeseen pienten asuntojen osuudesta asuntotuotannossa ja vaikutuksista asuinalueiden eriytymiseen
- tutkimukseen osallistutaan 7 000 euron (+arvonlisävero) osuudella ja kulu kirjataan kustannuspaikalle 1420 10 000. Rahoitusosuudesta puolet maksetaan vuonna 2018 ja puolet vuonna 2019.
- tutkimushankkeen ohjausryhmään nimetään Vantaan edustaja asumisasioiden yksiköstä asumisen erityisasiantuntija Elisa Ranta ja varajäseneksi asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

Päiväys Vantaa 12.06.2018

Allekirjoitus

Nimen selvennys Penttilä Hannu

Virka-asema Apulaiskaupunginjohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



12.06.2018

VD/5483/00.01.04.00/2018

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /
Apulaiskaupunginjohtaja Penttilä Hannu

Tämä päätöspöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika: 13.6.2018

Paikka: Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

Oikaisuvaatimusohjeet

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, postiosoite: Vantaan kaupunki, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa, Tikkurila tai sähköpostitse osoitteella: kirjaamo@vantaa.fi

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on oikaisuvaatimuksen tekijän allekirjoitettava.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.