

SELVITYS KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN NÄKEMYKSISTÄ JYVÄSKYLÄN ASUNTOPOLITIIKASTA JA ASUNTOMARKKINOISTA

Jyväskylän kaupunki - tammikuu 2019

JYVÄSKYLÄ



SOSIAALISESTI
KESTÄVÄT
KAUPUNGIT

ASUNTO-
POLITIIKKA

Selvityksen tausta ja tavoite

- **TAVOITE:** Kartoitetaan Jyväskylässä toimivien rakennusliikkeiden ja rakennuttajien näkemyksiä asuntopolitiikasta, asuinalueiden sosiaalisen kestävyuden edistämisestä sekä kehitetään uusia kannustimia ja keinoja yhteistyössä.
- **SISÄLTÖ:** Rakennusalan haastattelut asuntomarkkinoista, asuntopolitiikasta ja sosiaalisesta kestävydestä sekä yhteiskehittämisen työpaja.
 - **HAASTATTELUT:** 15 Jyväskylässä toimivaa kiinteistö- ja rakennusalan toimijaa (paikallinen taso) sekä 10 kansallisen tason asiantuntijaa asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan saralla.
 - **TYÖPAJA:** Jyväskylässä toimiville rakennuttajille, rakennusliikkeille ja kiinteistökehittäjille suunnattu työpaja.
- **TAUSTA:** Jyväskylän kaupungin asuntopoliittiset linjaukset, jotka hyväksyttiin maankäytön toteutusohjelman yhteydessä kesällä 2018. Linjaukset keskittyvät erityisesti riittävän monipuolisen asuntokannan turvaamiseen ja asuinalueiden eriytymisen ehkäisyyn. Selvityksen tuloksia hyödynnetään keväällä 2019 maankäytön toteutusohjelman (KymppiR-ohjelma) päivityksessä, jossa tarkistetaan asuntopoliittisia linjauksia.

Asumisen trendit Jyväskylässä

- Jyväskylän erityispiirteenä opiskelijavaltaisuus ja sitä myöten pienten vuokra-asuntojen kysyntä. Toisaalta kansallisen tason asiantuntijat näkivät pienten asuntojen rakentamisen määrän olevan jopa liian voimakasta.
- Keskustan vetovoimaisuus on kasvussa erityisesti väestön ikääntymisen myötä. Asuminen palveluiden läheisyydessä houkuttelee.
- Pienten asuntojen kysynnän kasvu on nähty olevan seurausta markkinatilanteen lisäksi asumispreferenssien muutoksesta.
- Yritykset ovat kiinnostuneita edistämään moninaisia ja uusia asumismuotoja. Esimerkkeinä ovat uusista trendeistä yhteisölliset korttelit, asuntojen muuntojoustavuus sekä asumisen kytkettävät erilaiset palvelut.
- Jyväskylän asuntomarkkinat ovat alueella toimivien kiinteistö- ja rakennusalan yritysten mielestä kehittyneet suotuisaan suuntaan viime vuosia.

Jyväskylän asuntopolitiikka kiinteistö- ja rakennusalan näkökulmasta

- Jyväskylän asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin kesällä 2018. Yritysten näkökulmasta asuntopolitiikka kytkeytyy laajemmin myös kaupungin tontti- ja kaavoituspolitiikkaan, kuten keskustan täydennysrakentamiseen.
- Selvitys tunnisti kaupungin ja yritysten näkökulmien eroavaisuuden alueiden kehittämiseen ja rakentamiseen: yritykset lähtökohtaisesti liiketoiminta edellä ja kaupunki kokonaisvaltaisesti pidemmälle tulevaisuuteen katsoen. Asuntojen koon ohjaaminen esimerkiksi kaavalla tai tontinluovutuksella jakoi mielipiteitä kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden näkökulmasta. Osa korosti rakentamisen markkinanäkökulmaa, eli että asuntorakentamisen tulisi olla puhtaasti markkinalähtöistä ilman yhteiskunnallista ohjausta. Osa kuitenkin näki tärkeänä, että kaupungilla on jonkinlainen roolin asuntopolitiikan ohjaajana.
- Asuntopolitiikan lähtökohtana on toimiva kaavoitus- ja tonttipolitiikka. Tontteja toivotaan olevan tarjolla monipuolisesti eri kokoisille toimijoille.
- Haastatteluissa ja työpajassa nousi esille erilaisia tapoja siitä, miten kaupunki voisi kannustaa kiinteistö- ja rakennusalaa rakentamaan kaupungin tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa muun muassa:
 - Rakentamisen kustannuksiin vaikuttavaa hinnoittelua koskien: Maankäyttömaksun huojennukset ja joustavuus tontinhinnoittelussa (sisältäen vuokrausmahdollisuuden).
 - Kustannuksiin vaikuttavaa sääntelyä koskien: autopaikoitukseen liittyvien normien keventäminen, esimerkiksi julkisivua koskevien kaavamääräysten väljentäminen.
 - Muita asioita koskien: Vuoropuhelu rakennusliikkeiden kanssa varhaisessa vaiheessa alueiden suunnittelua (esimerkiksi monikumppanuuskaavoitus), usean toimijan työyhteistyönä alueiden kehittämisessä, rohkeat kokeilut ja innovatiivisuus.
 - Toisaalta tuotiin esille, että kannustimissa tulisi pyrkiä tasapuolisuuteen ja pitkäjänteisyyteen.

Asumisen sosiaalinen kestävyys kiinteistö- ja rakennusalan näkökulmasta

- Selvityksessä kansalliset asiantuntijat määrittivät sosiaalisen kestävyuden tiiviin ja käveltävän kaupunkirakenteen näkökulmasta sekä hallintamuotojen, talotyyppien ja ihmisryhmien sekoittuneisuudeksi.
- Jyväskylässä toimivat kiinteistö- ja rakennusalan toimijat olivat kiinnostuneita sosiaalisen kestävyuden edistämisestä:
 - Sosiaalisesti kestävä asuinalueen nähdään houkuttelevan asukkaita ja olevan siten kiinnostava kohde myös yrityksille hyvän alueimagon takia.
 - Monipuolisten asuntotuotannon alueiden ja asuinympäristöjen etuna nähdään olevan myös, että ne valmistuvat tavallista nopeammin.
- Vaikka sosiaalisen kestävyuden edistäminen yleisesti kiinnostaa toimijoita, on asumisen sosiaalinen kestävyys kuitenkin vähemmän rakennus- ja kiinteistöalan toimijoiden tuntema aihe. Sitä myöten konkreettiset keinot sen edistämiseen ovat vielä kehittymättömiä.
- Täydennysrakentaminen nimettiin yhdeksi konkreettiseksi keinoksi edistää sosiaalista kestävyyttä olemassa olevilla alueilla. Toisaalta tällöin täydennysrakentamisen tulee olla laajempaa kuin vain yhtä tonttia tai pientä korttelia koskevaa.
- Sosiaalisesta kestävydestä huonoja kokemuksia on ollut asuinalueen rakentamisen aloittaminen vuokra-asuntotuotannolla.

Asuntopolitiikan kehityskohteita

- Selvityksessä nostettiin esille myös muita hyvän asuntopolitiikan piirteitä. Asuntopolitiikasta tulisi siirtyä kokonaisvaltaisempaan *asumisen politiikkaan*, jossa sosiaalinen kestävyys muodostuu myös muista tekijöistä kuin asunnosta ja siitä, mitä rakennusten sisältä löytyy:
 - Julkisten ja puolijulkisten tilojen laatuun panostaminen, mm. puistot
 - Joukkoliikenteen toimivuus keskeinen alueiden saavutettavuudessa
 - Läpinäkyvät ja ennustettavat prosessit sekä innovatiivisuus ja edelläkävijyys ovat keinoja edistää sosiaalista kestävyttä myös asuntoa laajemmin.
- Asuntojen osalta hyvän asuntopolitiikan kehitettäväksi piirteeksi nousi erityisesti kohtuuhintaisen asumisen edistäminen keskustoissa ja niiden lähellä olevilla sijainneilla. Yritysten keinoja ovat esimerkiksi asuntojen matalampi varustetaso, moduulirakentaminen, tuotteiden vakiointi sekä rakennuttajien mukaan ottaminen suunnitteluun. Työpajassa kaupungilta toivottiin ARA-rakentamisen tarkempaa ohjaamista tontinluovutusvaiheessa.
- Jyväskylää tulisi harkita osaksi MAL-sopimuksellisuutta, jonka avulla kaupunki voisi linjata kohtuuhintaiseen asumisen tavoitteen nykyistä vahvemmin ja huolehtia sen toteutumisesta helpommin myös talouden matalasuhdanteiden aikana.
- Asuntopolitiikan keinoja tarvitaan lisää kuitenkin sekä kansallisesti että paikallisesti.
- Kaupunki voi lisätä alueiden kehittämistä koskevaa viestintää myös kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden suuntaan esimerkiksi kertomalla varhaisessa vaiheessa suunnitelmista kehittää eri alueita sekä lisäämällä läpinäkyvyyttä.