



# SELVITYS KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN NÄKEMYKSISTÄ JYVÄSKYLÄN ASUNTOPOLITIIKASTA JA ASUNTOMARKKINOISTA

Janne Antikainen  
1.11.2018

# Sähköinen kommentointi ja työskentely

<https://mdi.screen.io/jkl>



# Selvityksen tausta ja tavoite

- MDI haastatteli 15 paikallista kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijaa sekä 9 kansallista asuntopolitiikan ja -markkinoiden asiantuntijaa.
- Työn tarkoituksena oli kartoittaa Jyväskylässä toimivien **rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja kiinteistökehittäjien** näkemyksiä Jyväskylän asuntomarkkinoista, Jyväskylän asuntopoliittisista linjauksista sekä asuinrakentamisen sosiaalisen kestävyys edistämisestä.

# Jyväskylän asuntomarkkinoiden erityispiirteet

- Jyväskylän asumisen keskeisimpiä trendejä ovat asumispreferenssien muutos (mm. vuokra-asuminen, pienten asuntojen kysynnän kasvu, keskustan lisääntynyt vetovoima), kiinteistösijoittaminen, ikääntyminen ja digitalisaatio.
- Jyväskylässä on rakennettu viime vuosina kovasti pieniä asuntoja, erityisesti sijoitustoimintaan. Osa kansallisista asiantuntijoista näkee, että pieniä asuntoja on rakennettu jopa liikaa. Epäilyksiä on myös siitä, riittääkö Jyväskylän vetovoima jatkossa (vrt. Tampere, Kuopio, Lahti).
- Toisaalta nähdään, että viime vuosina on tehty eheää ja kestäväää kaupunkia. Yritykset ovat mm. toteuttaneet yhteisöllisiä kortteleita ja olivat yleisesti kiinnostuneita asumisen innovaatioiden kehittämisestä.

# Hyvän asuntopolitiikan piirteitä

- Asuntopolitiikasta kokonaisvaltaisempaan “*asumisen politiikkaan*”
  - Talotyyppien ja hallintamuotojen monipuolisuus, kuten myös ihmisryhmien sekoittuneisuus - tavoitteena turvata “*asumisen polku*”
  - Tavoitteena luoda toiminnoiltaan sekoittunutta “*hybridikaupunkia*”
  - Julkisten ja puolijulkisten tilojen laatuun panostaminen, mm. puistot
  - Kohtuuhintaisuus myös keskustoissa
- Nykyisiä asuntopolitiikan keinoja (kansallisia ja kaupunkikohtaisia) ei nähdä riittävänä - tarve lisätä erilaisia instrumentteja ja kannustimia yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen, täydennysrakentamiseen, sekä myös joukkoliikenteen, asemanseutujen ja julkisten tilojen kehittämiseen.
- Jyväskylää tulisi harkita osaksi MAL-sopimuksellisuutta (rakentamisen suhdanneherkkyyteen ja kohtuuhintaisuuteen vastaaminen).

# Jyväskylän asuntopolitiikka: kannustimet ja velvoitteet

- Haastatteluissa korostuivat sosiaalisen kestävyuden edistäminen kaavoituksen ja tonttipolitiikan keinoin sekä kaavamääräyksissä joustaminen kokonaisuuden kannalta kestävien ratkaisujen mahdollistamiseksi
- Vuoropuhelun merkitystä toimijoiden välillä on tärkeä. Lisäksi kaupungin tulisi toimia mahdollisimman avoimesti, innovatiivisesti, pitkäjänteisesti, ennakoitavasti ja johdonmukaisesti.
- Muita keinoja Jyväskylän asuntopolitiikan toteuttamiseen yhdessä:
  - Täydennysrakentamisen helpottaminen: maankäyttömaksujen ja verojen alentaminen sekä tekemällä kaavoista joustavampia. Myös pysäköintinormia tulisi harkita.
  - Tontinluovutukseen ”kytkymalli”, jossa rakennuttaja saa esim. kaksi haastavampaa tonttia, joiden jälkeen ”palkinnoksi” parempi tontti
  - Rakennushankkeiden toteuttaminen allianssimallin mukaisesti
  - Kaupungin vuokratontteja kerrostaloille halutaan lisää

# Suositusaihioita keskusteluun

- Asumisen trendien vastaisista normeista, esimerkiksi velvoitepaikoituksesta on luovuttava.
- Kaavamääräyksissä joustamiseen on pyrittävä. Kaupunkiorganisaatiossa arvioidaan tapauskohtaisesti voisiko jossakin normissa joustaa kokonaisuuden kannalta eikä seurata niitä mekaanisesti.
- Maankäyttömaksun alentaminen pitää ottaa pysyväksi käytännöksi. Jotta kohtuuhintaista asumista voidaan toteuttaa, kustannuksia nostavia normeja on purettava.

# Suositusaihioita keskusteluun

- Kaupungin pitää tuoda selvemmin ja aikaisemmin esiin omat suunnitelmansa kehittää kutakin aluetta. Isojen alueiden pilkkominen useammalle rakennusalan toimijalle lisäisi vuoropuhelua.
- Kaupungin viestinnän tulee olla läpinäkyvämpää. Avoimen viestinnän lisäksi pitkäjänteisyyttä ja ennakoitavuutta arvostetaan yritysten keskuudessa.
- Kohtuuhintaisten asuinalueiden kehittämisen keinoja on terävöitettävä ja otettava käyttöön. Yritysten keinoja ovat esimerkiksi asuntojen matalampi varustetaso, moduulirakentaminen, tuotteiden vakiointi sekä rakennuttajien mukaan ottaminen suunnitteluun, jolloin ratkaisut voivat olla tehokkaampia ja edullisempia.



# Kysymykset osallistujille

- Mikä toimii hyvin Jyväskylän asuntopolitiikassa?
- Mitä parantaisit Jyväskylän asuntopolitiikassa?
- Mitä pitäisi tehdä Jyväskylän asuntopolitiikassa (suositukset)?

*Seminaarissa tulleet näkemykset otetaan vielä huomioon raportissa.*

*Kehittäminen jatkuu 28.11. työpajassa.*

*Raportti viimeistellään loppuvuoteen mennessä.*



**Oli ilo!**

