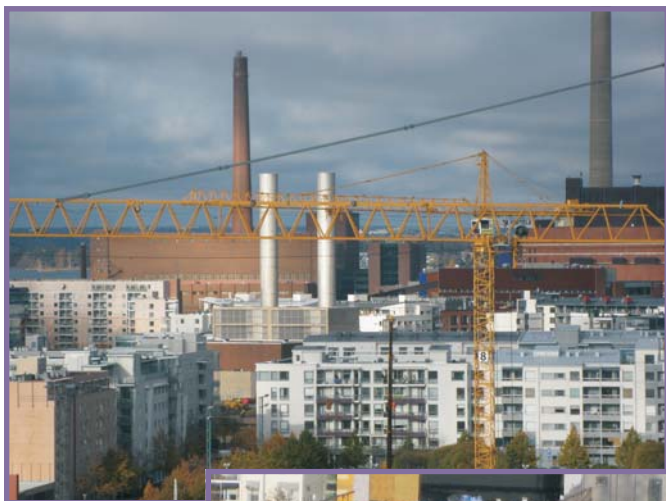




Jätkäsaari



Rakentaminen Helsingissä 2012 sekä rakentamisen aikasarjoja

Uustuotanto ja laajennukset

	2012	2007–2011 vuosikeskiarvo
◆ Myönnettyt luvat		
asuinrakentaminen, k-m ²	291 000	297 000
toimitilarakentaminen, k-m ²	185 000	295 000
asunnot, kpl	3 286	3 519
◆ Aloitettut rakennukset		
asuinrakentaminen, k-m ²	345 000	263 000
toimitilarakentaminen, k-m ²	148 000	267 000
asunnot, kpl	4 108	3 139
◆ Valmistuneet rakennukset		
asuinrakentaminen, k-m ²	365 000	235 000
toimitilarakentaminen, k-m ²	153 000	252 000
asunnot, kpl	4 643	2 658

Rakentaminen Helsingissä

Myönnettyt luvat

Vuonna 2012 Helsingissä myönnettiin uustuotantoon ja laajennusrakentamiseen rakennuslupia 477 000 k-m². Määrä on 19 % pienempi kuin viittä viime vuotta edeltänyt myönnettyjen rakennuslupien vuosikeskiarvo. Tämä johtuu toimitilarakentamisen lupien voimakkaasta vähenemisestä – ne ovat vähentyneet 37 % vuosien 2007–2011 keskitasosta, kun taas asuinrakentamisen luvat ovat pysytelleet lähes samalla tasolla – vähennystä vain 2 %.

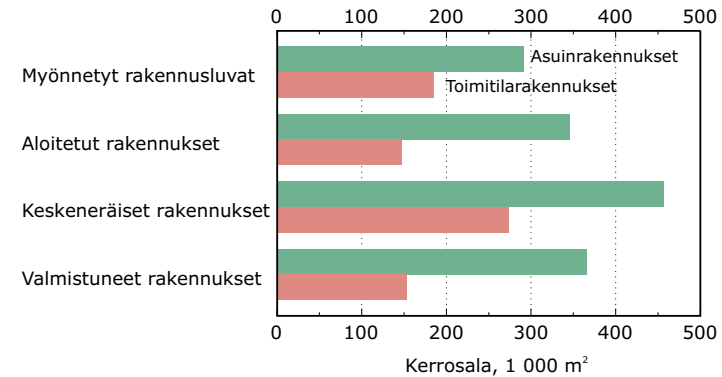
Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien kerrosala vuonna 2012 (291 000 k-m²) on kuitenkin pudonnut edeltävästä vuodesta – yhteensä 22 %, kun taas toimitilarakentamiseen myönnettyjen lupien kerrosala on kasvanut 46 %, toisaalta vuonna 2011 toimitilarakentamiseen myönnettiin poikkeuksellisen vähän lupia. Uustuotantoon ja laajennusrakentamiseen myönnettyt luvat mahdollistavat 3 286 asunnon rakentamisen ja lisäksi käyttötarkoituksen muutoksiin liittyen myönnettiin luvat 169 asunnon rakentamiseen.

Aloitettut rakennukset

Vuoden 2012 aikana aloitetun uustuotannon ja laajennusrakentamisen kerrosala väheni 8 % vuosien 2007 - 2011 vuosikeskiarvosta. Rakentaminen on Helsingissä viime vuosina painottunut asuinrakentamiseen ja niinpä asuinrakentamisen aloitusten kerrosala oli viime vuonna 31 % korkeampi ja toimitilarakentamisen aloitusten määrä puolestaan 46 % matalampi viiden edeltävän vuoden vuosikeskiarvoon nähden. Painopisteen siirtymistä asuinrakentamiseen osoittaa myös se, että viime vuonna 70 % aloitettujen rakennusten kerrosalasta oli asuinrakennuksia – vuosina 2007 - 2011 asuinrakennusten osuus oli 49 %.

Uusia asuntoja alettiin rakentaa yhteensä 4 258, joista 4 108 oli uustuotannon ja laajennusrakentamisen asuntoja ja käyttötarkoituksen muutoksiin liittyviä asuntoja 150.

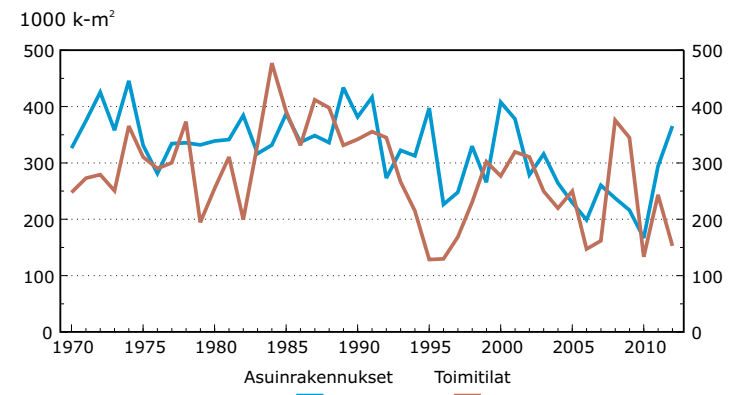
Aloitettujen asuinrakennusten kerrosala viime vuonna oli 345 000 k-m², joka on lähes edeltävän vuoden tasolla (3 % vä-



Kuvio 1. Rakennustoiminta vuonna 2012, rakennusten kerrosala

hemmän). Aloitetujen toimitilarakennusten kerrosala oli puolestaan 148 000 k-m² – se on 18 % vähemmän kuin vuonna 2011.

Viime vuonna aloitettu toimitilarakentaminen painottuu liike-, toimisto ja liikenteen rakennuksiin – niiden osuus oli 73 % kaikista viime vuonna aloitetuista toimitilarakennuksista. Vuosina 2007–2011 aloitetuista toimitilarakennuksista oli puolestaan liike-, toimisto ja liikenteen rakennuksia 55 % - julkisia palvelurakennuksia 19 %.

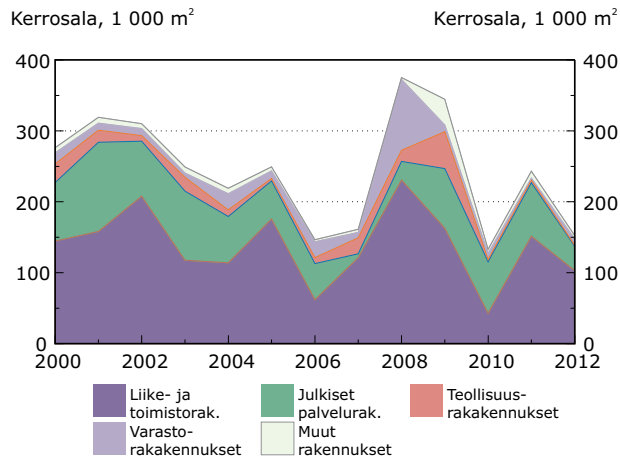


Kuvio 2. Valmistunut rakennustuotanto vuosina 1970–2012

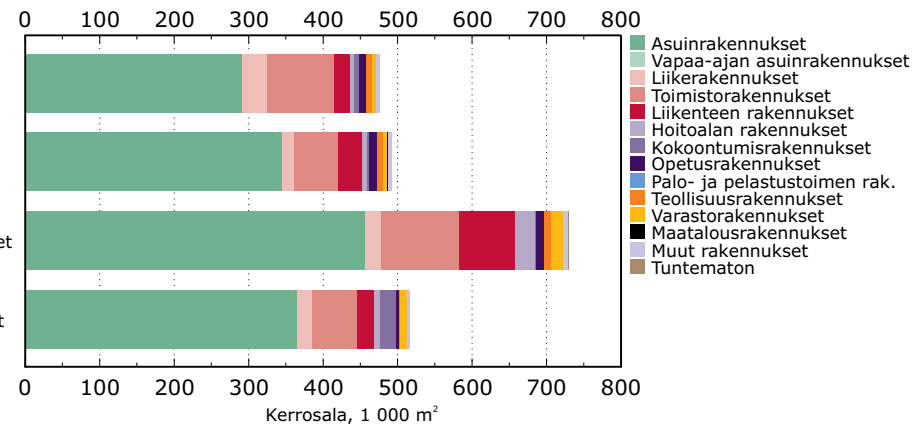
Valmistuneet rakennukset

Helsinkiin valmistui viime vuonna uusiin rakennuksiin yhteensä 518 000 k-m² eli 6 % viiden edeltävän vuoden vuosikeskiarvoa enemmän. Asuinrakentamisen vilkastuminen näkyy huomattavana valmistuneiden asuinrakennusten määrän kasvuna. Vuonna 2012 valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala oli 56 % korkeampi kuin edeltävien viiden vuoden vuosikeskiarvo - toimitilarakennustenkin kerrosala oli sitten puolestaan 39 % viiden vuoden vuosikeskiarvoa pienempi.

Valmistuneista rakennuksista oli asuinrakennuksia 71 %, yhteensä 365 000 k-m². Määrä on 24 % edellistä vuotta suurempi. Asuntoja valmistui 5 175, joista uustuotannon ja laajennusrakentamisen asuntoja oli 4 643 ja käyttötarkoitusten muutoksiin liittyviä asuntoja 532.

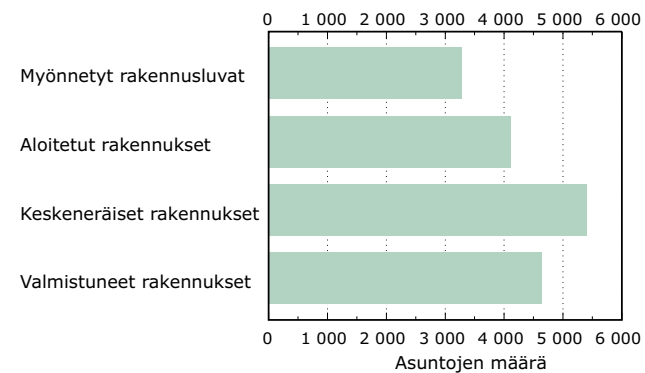


Kuvio 3. Toimitilarakentaminen käyttötarkoituksittain 2000–2012



Kuvio 4. Rakentaminen käyttötarkoituksittain vuonna 2012

Toimitilarakennuksiin valmistui uutta kerrosalaa 153 000 k-m², joka on 37 % vähemmän kuin edeltävänä vuonna. Myös valmistunut toimitilarakentaminen painottui liike-, toimisto- ja liikenteen rakennuksiin: vuonna 2012 valmistuneista rakennuksista oli 67 % liike- toimisto ja liikenteen rakennuksia.



Kuvio 5. Asuntorakentaminen vuonna 2012, asuntojen lukumäärä

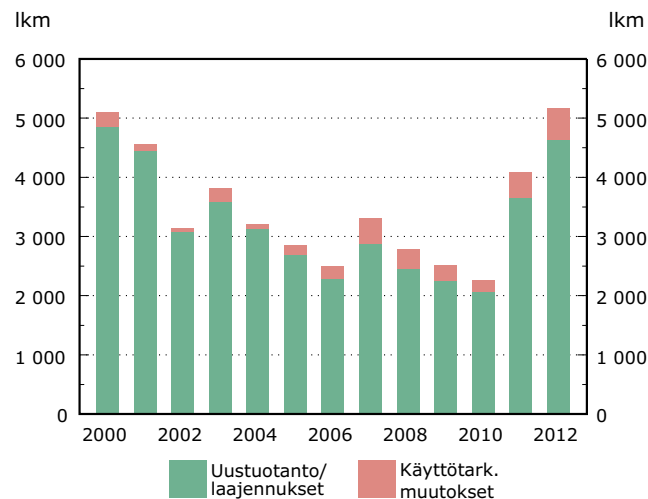
Asuntotuotanto

Valmistuneet asunnot

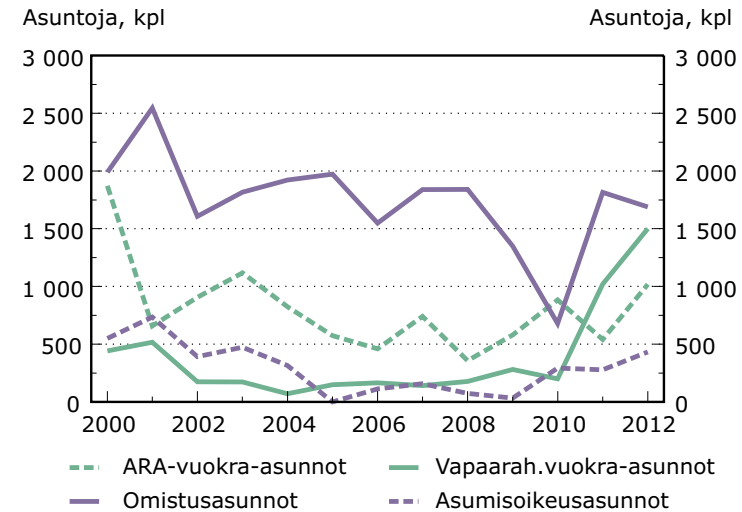
Vuonna 2012 valmistui enemmän asuntoja kuin minään aikaisempaan vuonna 2000 -luvulla. Yhteensä asuntoja valmistui 5 175, joka on yli 2 200 asuntoa enemmän kuin viime vuotta edeltävällä viisivuotisjaksolla ja myös 1 093 asuntoa enemmän kuin vuonna 2011, jolloin myös valmistui selvästi 2000-luvun keskitasoa enemmän asuntoja.

Hallintaperuste

Valmistuneista uustuotannon ja laajennusrakentamisen asunnoista oli 2 520 vuokra-asuntoa eli 54 %, omistusasuntoja oli 1 689 eli 36 % ja asumisoikeusasuntoja 434. Vuokra-asuntojen enemmisyys valmistuneesta tuotannosta on kuitenkin poikkeuksellista



Kuvio 6. Valmistuneet asunnot vuosina 2000–2012, sisältää uustuotannon ja käyttötarkoituksen muutokset



Kuvio 7. Valmistuneet asunnot hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2012

sekä 2000 -luvun aikaisemmin että viiden edeltävän vuoden tuotantoon nähden. Vuosina 2007 - 2011 vuokra-asuntojen osuus valmistuneesta tuotannosta on ollut 37 %, omistusasuntojen osuuden puolesta on kohotessa yli puoleen eli 57 %:iin. Vuoden 2012 ja myös edeltävän vuoden tuotannon vuokra-asuntovaltaisuutta selittää määräaikainen vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitettu valtion ns. välimallin asuntorahoitukseen tukeutuva tuotanto, jonka osuus valmistuneista vuokra-asunnoista oli 41 % ja koko tuotannosta 22 %. Välimallin vuokra-asuntojen asukasvalintaa ei koske valtion pitkän korkotuen lainoitukseen liittyvät sosiaalisen asumisen asukasvalintamääräykset ja lisäksi asuntojen omistajat voivat määrittellä vuokran vapaasti ilman omakustannusperiaatteen mukaisia rajoituksia. Näin rahoitetut vuokra-asunnot on myös mahdollista myydä omistusasunnoiksi - niitä on käytettävä 10 vuotta vuokra-asuntoina, mutta määräyksiin sisältyy mahdollisuus jo viiden vuoden kuluttua myydä ne omistusasunnoiksi.

Rahoitusmuoto

Vuonna 2012 valmistuneista asunnoista oli ARA-rahoitteisia 31 % (ARA-asunnoiksi lasketaan valtion pitkällä korkotuella tuotetut vuokra- ja asumisoikeusasunnot). Viime vuotta edeltävällä viisi-vuotisjaksolla ARA-asuntoja oli 30 % valmistuneista asunnoista. Asunnot ovat pääsääntöisesti olleet vuokra-asuntoja – viime vuonna valmistuneista ARA-asunnoista 70 % oli vuokra-asuntoja ja loput asumisoikeusasuntoja. ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista uustuotannon ja laajennusrakentamisen valmistuneista oli viime vuonna 22 %.

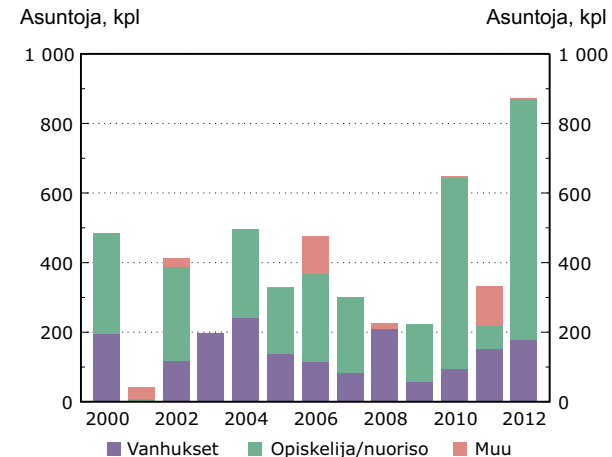
Erityisryhmille suunnattujen vuokra-asuntojen osuus Helsingin ARA-vuokratuotannosta oli suuri – viime vuonna valmistuneista ARA-vuokra-asunnoista oli 56 % erityisryhmille suunnattuja asuntoja.

Erityisryhmien asunnot

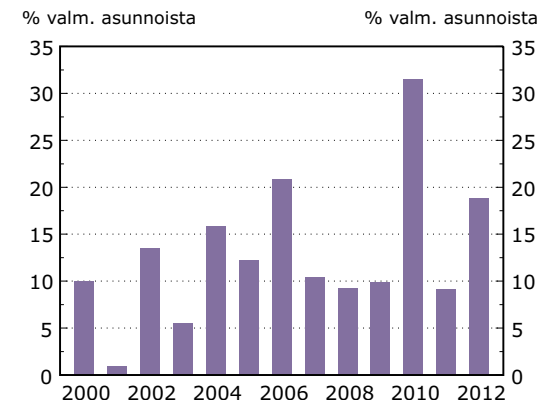
Vuonna 2012 valmistui uustuotannossa ja laajennusrakentamisessa yhteensä 872 erityisryhmien asuntoa, joista 646 oli ARA-asuntoja: 571 vuokra-asuntoa ja 75 seniori-asumisoikeusasuntoa. Valmistuneista asunnoista oli opiskelija- ja nuorisotasuntoja 692 ja 179 ikääntyneille tarkoitettua asuntoa sekä 1 laajennusrakentamisen asunto muille erityisryhmille. Huom! Lisäksi erityisryhmien asuntoja on valmistunut asuntola- ja laitoserakennusten käyttötarkoitukseluokkaan kuuluvina. Rakennusvalvonnan rekisteriin näitä asuntoja ei ole kuitenkaan luokiteltu asunnoiksi, joten ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana valmistuneiden asuntojen tilastossa. Myöskään tavanomaiseen vuokratiloihin kuuluvien rakennettujen erityisryhmien asuntoja ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen perusteella ole mahdollista identifioida eikä tilastoida erityisryhmien asunnoiksi.

Vuodesta 2000 lähtien on Helsinkiin valmistunut uustuotannon ja laajennusrakentamisen yhteydessä yhteensä 5 043 erityisryhmien asuntoa eli keskimäärin 388 asuntoa/ vuosi. Vuodesta 2000 lähtien valmistuneesta kokonaistuotannosta erityisryhmien asuntojen osuus on ollut 12 %.

Erityisryhmien asunnot ovat pääsääntöisesti pientasuntoja. Viime vuonna valmistuneiden erityisryhmien asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli 40,2 m². Valmistuneista asunnoista oli yksiöitä 52 % ja kaksioita 36 %. Viime vuotta edeltäneen viiden vuoden erityisryhmien asuntotuotannossa on yksiöiden ja kaksioiden osuus ollut 94 %.



Kuvio 8. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2012



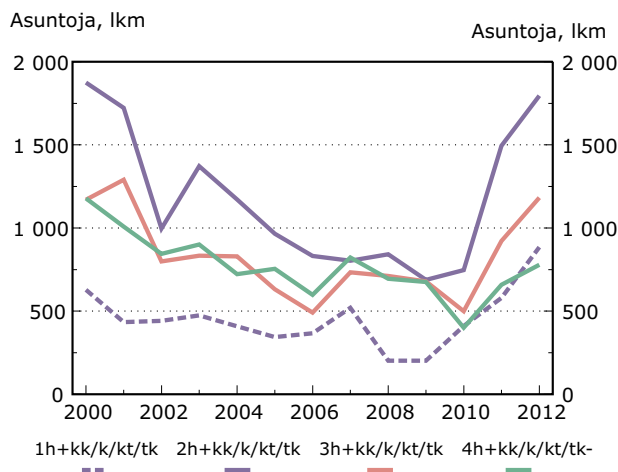
Kuvio 9. Erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon osuus valmistuneesta tuotannosta vuosina 2000–2012

Huoneistotyyppi

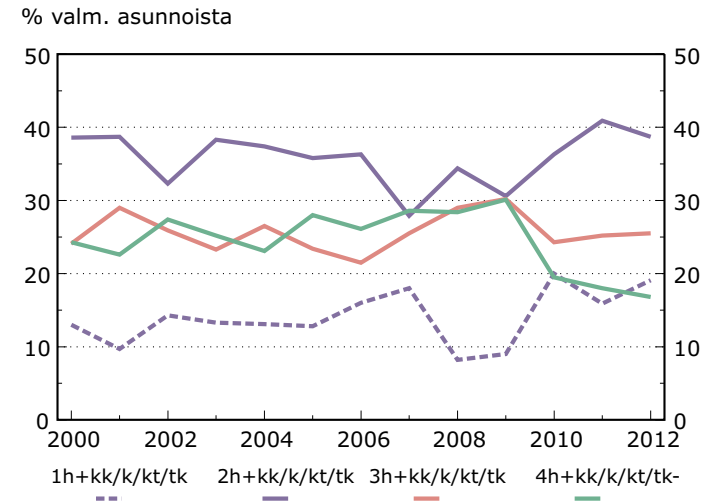
Helsinkiin on valmistunut viime vuosina keskimääräistä enemmän pieniä asuntoja – yksiöiden ja kaksioiden osuus kaikista valmistuneista asunnoista on ollut noin puolet – viime vuonna niiden osuus oli 58 %. Vastaavasti kolmiota suurempien asuntojen osuus valmistuneista on laskenut – viime vuonna niiden osuus kaikista valmistuneista oli 17 %

Viime vuosien asuntotuotannon painottuminen pieniin asuntoihin johtuu sekä erityisryhmien asuntojen että välimallin vuokra-asuntojen suuresta osuudesta tuotannosta - 41 % valmistuneista asunnoista oli erityisryhmille tarkoitettuja tai välimallin vuokra-asuntoja.

Viime vuonna valmistuneista välimallin vuokra-asunnoista 71 % oli yksiöitä ja kaksioita ja vain 4 % oli kolmioita suurempia asuntoja. Tavanomaisessa asuntotuotannossa (koko tuotannosta pois lukien välimallin vuokra-asunnot ja erityisryhmien asunnot) huoneistotyyppijakauma on varsin erilainen – yksiöitä oli 5 %, kaksioita 38 %, kolmioita 31 % ja kolmioita suurempia asuntoja



Kuvio 10. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2000–2012

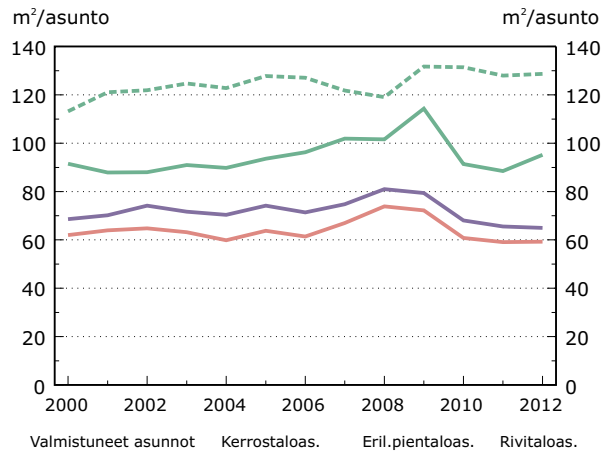


Kuvio 11. Huoneistotyyppien osuudet valmistuneessa asuntotuotannossa vuosina 2000–2012

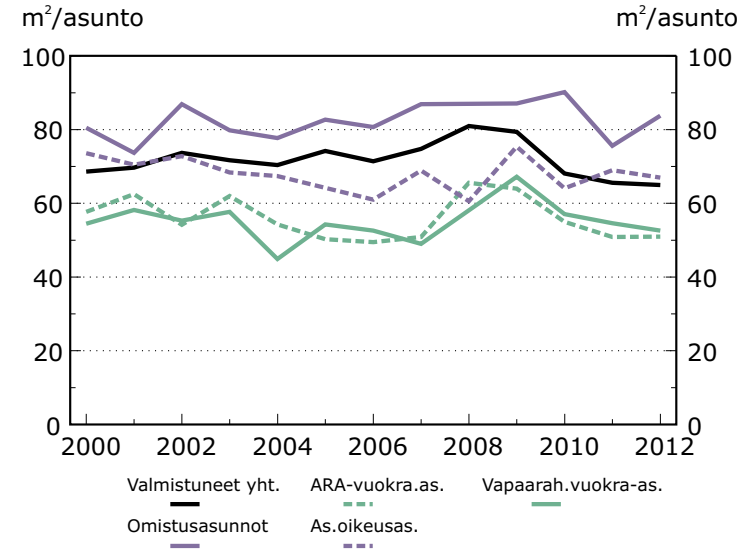
26 % valmistuneista asunnoista. Omistusasuntotuotanto painottuu selvästi perheasuntoihin – kolmannes valmistuneista oli kolmioita suurempia asuntoja, kolmiota oli 31 % ja kaksioita oli 30 %.

Valmistuneiden asuntojen keskikoko

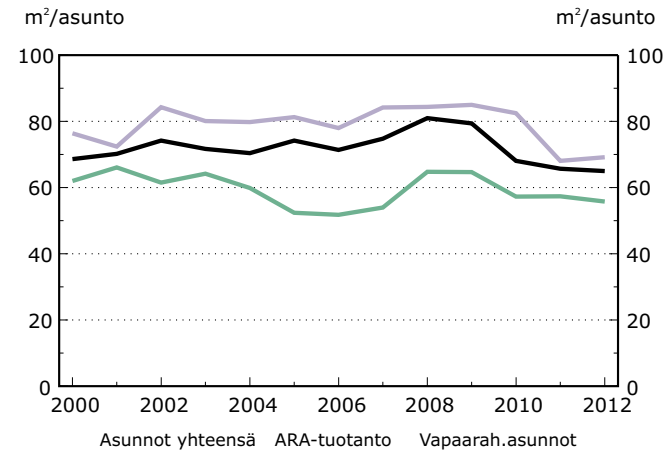
Vuonna 2012 valmistuneiden asuntojen keskikoko oli 65,0 m²/asunto. Kun pienasuntoihin keskittyneiden erityisryhmien ja välimallin asuntojen osuus kaikista valmistuneista uustuotannon ja laajennusrakentamisen asunnoista oli suuri, niin on varsin johdonmukaista, että valmistuneiden asuntojen keskikoko jäi varsin pieneksi. Omistusasuntojen keskikoko, kohosi viime vuonna kuitenkin 83,9 m²/asunto, vuokra-asuntojen keskikoon jäädessä 52,7 m². Välimallin vuokra-asuntojen keskikoko oli 51,4 m².



Kuvio 12. Valmistuneiden asuntojen keskikoko talotyyppin mukaan vuosina 2000–2012



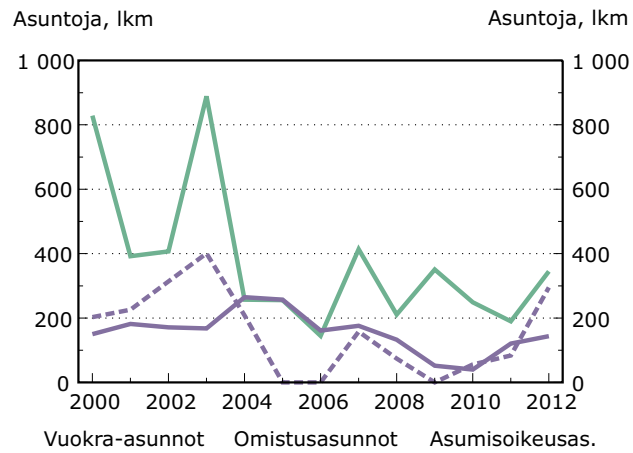
Kuvio 13. Valmistuneiden asuntojen keskikoko hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2012



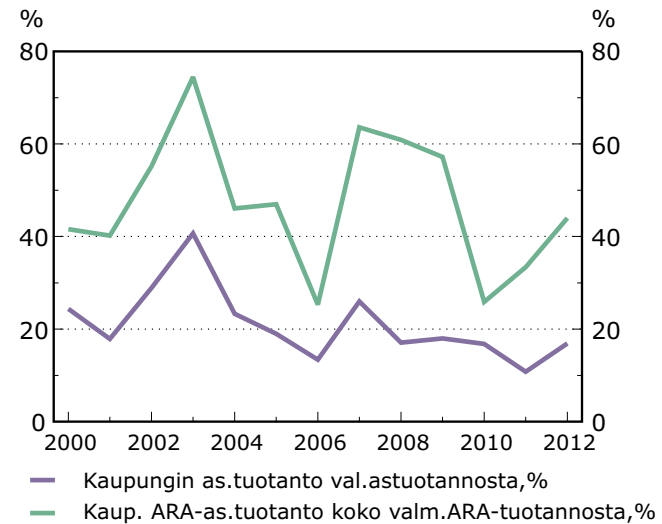
Kuvio 14. Valmistuneiden asuntojen keskikoko rahoitusmuidon mukaan vuosina 2000–2012

Kaupungin rakennuttamat asunnot

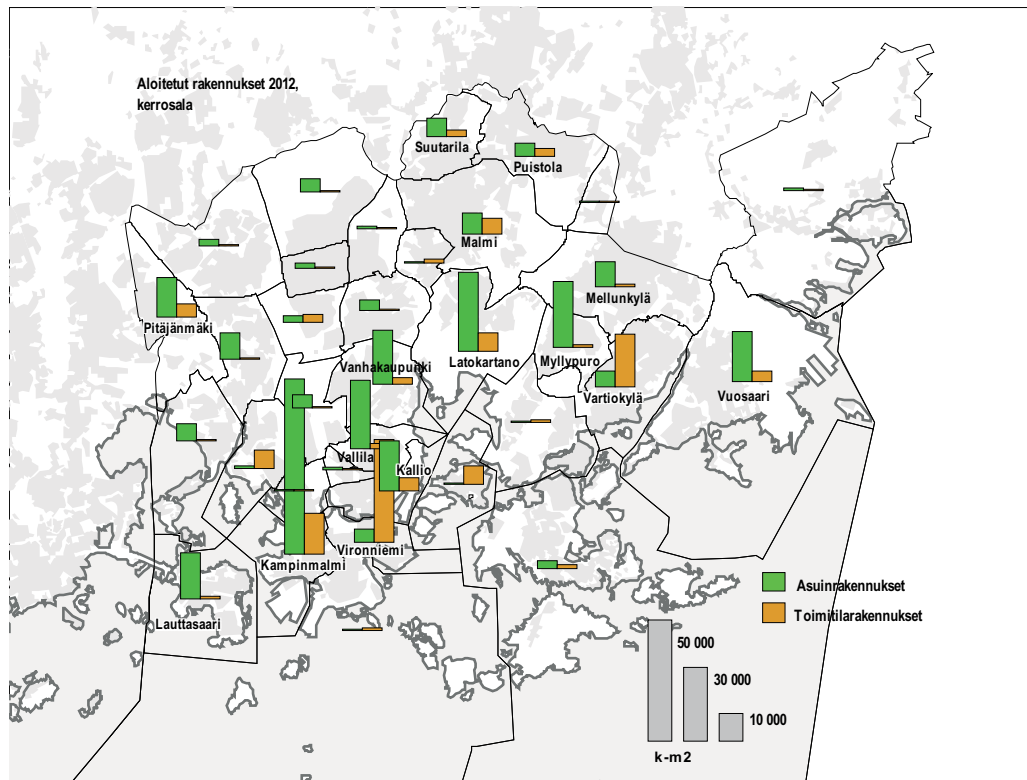
Vuonna 2012 valmistui 784 kaupungin rakennuttamaa asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 345, omistusasuntoja 144 ja asumisoikeusasuntoja 295. Kaupungin rakennuttaman tuotannon osuus kaikista valmistuneista asunnoista oli viime vuonna 17 %. Kaupungin rakennuttamien asuntojen osuus vuosien 2000 - 2012 kaikista valmistuneista uustuotannon ja laajennusrakentamisen asunnoista on 21 %. Kaupungin rooli ARA-asuntojen rakennuttajana on huomattava – kaupungin osuus valmistuneista ARA-asunnoista oli viime vuonna 44 % - 2000 luvun alusta lähtien 48 %. Myös vuodesta 2000 lähtien Helsinkiin valmistuneista asumisoikeusasunnoista on kaupungin rakennuttamia yli puolet (52 %) – vuonna 2012 valmistuneista asumisoikeusasunnoista kaupungin rakennuttamia oli 68 %.



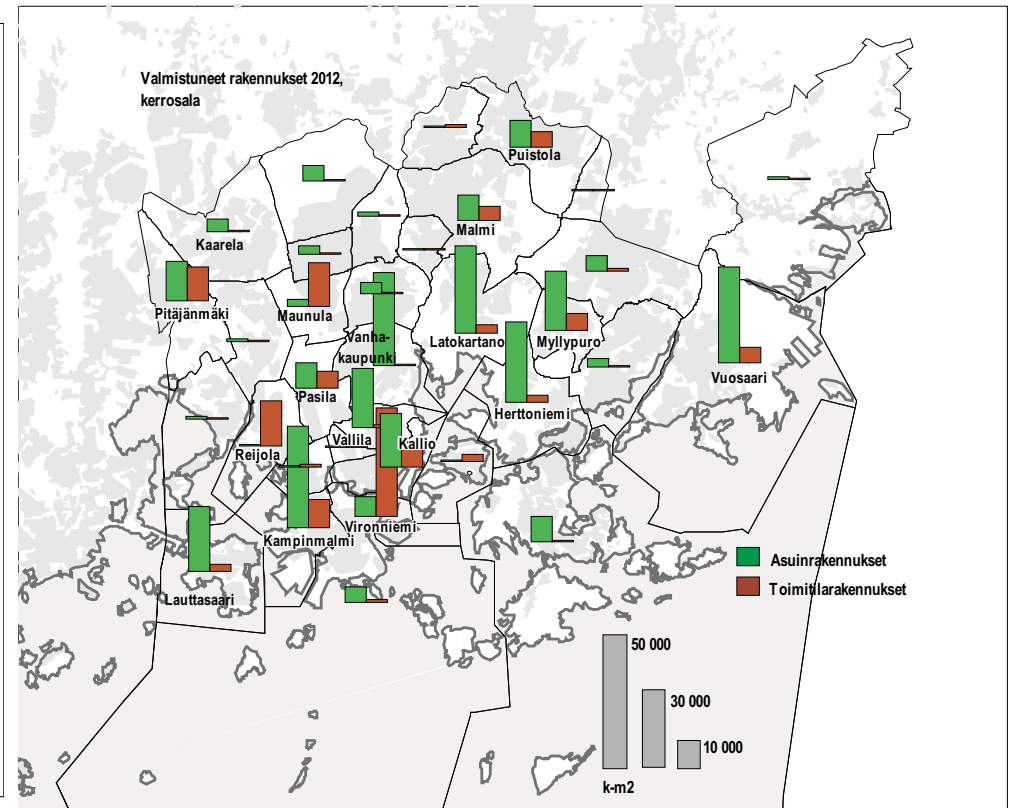
Kuvio 15. Valmistunut kaupungin rakennuttama asuntotuotanto hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2012



Kuvio 16. Kaupungin rakennuttaman asuntotuotannon osuus vastaavasta valmistuneesta asuntotuotannosta vuosina 2000–2012



Kuvio 17. Aloitettujen rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuonna 2012



Kuvio 18. Valmistuneiden rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuonna 2012

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Valmistuneiden rakennusten kerrosala rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan 1970–2012

Taulukko 2. Valmistuneiden rakennusten kerrosala rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan 2000–2012, yksityiskohtaisempi käyttötarkoitukseluokitus

Taulukko 3. Valmistuneet asunnot rahoitusmuodon mukaan 1955–, asuntojen lukumäärä ja keskikoko

Taulukko 4. Valmistuneet asunnot Helsingissä talotyyppin mukaan 1971–2012, erikseen ARA-tuotanto

Taulukko 5. Valmistuneet asunnot ja asuntojen keskikoko huoneistotyyppin mukaan Helsingissä 2000–2012, erikseen ARA-tuotanto

Taulukko 6. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä hallintaperusteen ja rahoituksen mukaan 1981–2012

Taulukko 7. Valmistuneet kaupungin rakennuttamat asunnot ja asuntojen keskikoko hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan 1981–2012

Taulukko 8. Kaupungin rakennuttama tuotanto rahoitusmuodon ja hallintaperusteen mukaan 1971–2012, vertailuna koko asunto-tuotanto

Taulukko 9. Käyttötarkoituksen muutokset: uudet asunnot, vertailutietona uustuotanto ja laajennusrakentaminen 2000–2012

Taulukko 10. Valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja rahoituksen mukaan vuosina 2009–2012, erikseen välimallin vuokra-asunto

Taulukko 11. Valmistuneet asunnot 2000–2012, uustuotanto ja käyttötarkoituksen muutokset. Erikseen erityisryhmille suunnatut asunnot

Taulukko 12. Valmistuneet erityisryhmien asunnot rahoituksen mukaan vuosina 2000–2012, vertailuna koko asuntotuotanto

Taulukko 13. Rakennustoiminta Helsingissä (myönnettyt luvat, aloitetut ja valmistuneet rakennukset) vuosina 1976–2012

Taulukko 14. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä ja asuntojen keskikoko huoneisto- ja talotyyppin mukaan vuonna 2012, erikseen ARA sekä välimallin vuokra-asunnot

Taulukko 15. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä ja asuntojen keskikoko huoneistotyyppin, rahoituksen ja hallintaperusteen mukaan vuonna 2012, erikseen kaupungin rakennuttamat asunnot

Taulukko 16. Valmistuneet rakennukset ja niiden kerrosala (k-m^2) rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan osa-alueittain 2012

Käsitteet ja määritelmät

- **Aineisto** pohjautuu Helsingin kuntarekisterin rakennusvalvontaosasta poimittuihin tietoihin luvanvaraisesta rakentamisesta. Uudisrakentamista koskevat tiedot sisältävät uusien rakennusten lisäksi tiedot rakennusten laajennuksista (rakennustoimenpiteet 1 ja 2). Julkaisussa on myös esitetty tietoja rakennusten ja asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvästä asuntorakentamisesta (rakennustoimenpiteet 3-4).
- **ARA** Tilastossa on käytetty valtion tukemasta asuntotuotannosta lyhennettä ARA, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden jälkeen) rahoitetut asunnot. Valtion lyhyellä korkotuella rahoitetut ns. välimallinvuokra-asunnot on luokiteltu vapaarahoitteisiksi asunnoiksi.
- **Erityisryhmien asunnot** Tilastossa on luokiteltu erityisryhmien asunnot (jotka on varattu vain jonkun tietyn ryhmän käyttöön) nuori- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat). Erityisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitosrakennusten käyttötarkoitukseluokkaan kuuluvina. Rakennusvalvonnan rekisteriin näitä asuntoja ei ole kuitenkaan luokiteltu asunnoiksi, joten ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana valmistuneiden asuntojen tilastossa. Myöskään tavanomaisen asuintalohankkeen yhteyteen rakennettuja erityisryhmien asuntoja ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen perusteella voida ko. ryhmään kuuluvina erillisinä asuntoina identifioida eikä tilastoida.

- **Rakennuksen käyttötarkoitus** määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Tilastossa on käytetty seuraavia yhdistettyjä pääryhmiä:

- ❖ Asuinrakennukset
- ❖ Liike- ja toimistorakennukset, johon kuuluu
 - Liikerakennukset
 - Toimistorakennukset
 - Liikenteen rakennukset
- ❖ Julkiset palvelurakennukset, johon kuuluu
 - Hoitoalan rakennukset
 - Kokoontumisrakennukset
 - Opetusrakennukset
- Palo- ja pelastustoimen rakennukset
- ❖ Teollisuusrakennukset
- ❖ Varastorakennukset
- ❖ Muut rakennukset