



## ARVIOINTIRAPORTTI VUOSILTA 2008–2011

### Laadukkaan asumisen Helsinki - maankäytön ja asumisen toteutus- ohjelma



Helsingin kaupungin talous- ja  
suunnittelukeskuksen julkaisusarja **3**  
2009



Helsingin kaupungin talous- ja  
suunnittelukeskuksen julkaisusarja **5**  
2010



Helsingin kaupungin talous- ja  
suunnittelukeskuksen julkaisusarja **1**  
2011

LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI  
Maankäytön ja asumisen  
toteutusohjelma 2008–2017

Seurantaportti 2009



LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI  
Maankäytön ja asumisen  
toteutusohjelma 2008–2017

Seurantaportti 2010



LAADUKKAAN ASUMISEN HELSINKI  
Maankäytön ja asumisen  
toteutusohjelma 2008–2017

Seurantaportti 2011



Sisällysluettelo

<b><i>Johdanto</i></b> .....	<b>1</b>
Helsingin seudun MAL-yhteistyö vuosina 2008–2011 ja valtion elvytystoimet.....	2
<b><i>Ohjelman täsmentäminen vuosina 2009 ja 2010</i></b> .....	<b>3</b>
Keskipinta-alatavoitteen täsmentäminen .....	3
Täydennysrakentamisen edistäminen.....	4
Hallintamuotojakauman täsmentäminen.....	5
Rakentamisen prosessin tehostaminen.....	7
<b><i>Asuntotuotannon määrä (tavoite 1)</i></b> .....	<b>7</b>
<b><i>Hallinta- ja rahoitusmuoto (tavoite 2)</i></b> .....	<b>10</b>
<b><i>Kaupungin oma asuntotuotanto (tavoite 3)</i></b> .....	<b>12</b>
<b><i>Yhteisvastuullinen asuntopolitiikka (tavoite 4)</i></b> .....	<b>14</b>
<b><i>Uustuotannon keskipintatavoitteet (tavoite 5)</i></b> .....	<b>15</b>
<b><i>Kerrostalojen ja kaupunkimaisten pientalojen kehittäminen (tavoitteet 6 ja 7)</i></b> .....	<b>16</b>
<b><i>Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen (tavoite 8)</i></b> .....	<b>17</b>
<b><i>Kaupungin tontinluovutus ja aluekokonaisuuksien kehittäminen (tavoite 9)</i></b> .....	<b>18</b>
<b><i>Alueidentiteetit (tavoite 10)</i></b> .....	<b>20</b>
<b><i>Hitaksen kehittäminen (tavoite 11)</i></b> .....	<b>21</b>
<b><i>Kaupungin oma asuntorahoitusmalli (tavoite 12)</i></b> .....	<b>22</b>
<b><i>Täydennysrakentamisen edistäminen (tavoite 13)</i></b> .....	<b>23</b>
<b><i>Vanhan asuntokannan parantaminen (tavoite 14)</i></b> .....	<b>24</b>
<b><i>Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen (tavoite 15)</i></b> .....	<b>25</b>
<b><i>Rakentamisen energiatehokkuus (tavoite 16)</i></b> .....	<b>26</b>
<b><i>Kaupungin vuokra-asuntojen välitys (tavoite 17)</i></b> .....	<b>27</b>
<b><i>Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asemaa koskeva selvitystyö (tavoite 18)</i></b> .....	<b>28</b>
<b><i>Autopaikkojen toteuttaminen (tavoite 19)</i></b> .....	<b>28</b>
<b><i>Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edistäminen (tavoite 20)</i></b> .....	<b>29</b>

Liite 1. Asuntotuotanto Helsingissä 2008–2011

Liite 2. Asuntotuotanto Helsingin seudulla 2008–2011.

Liite 3. Ara-vuokratuotanto Helsingin seudulla 2008–2011.

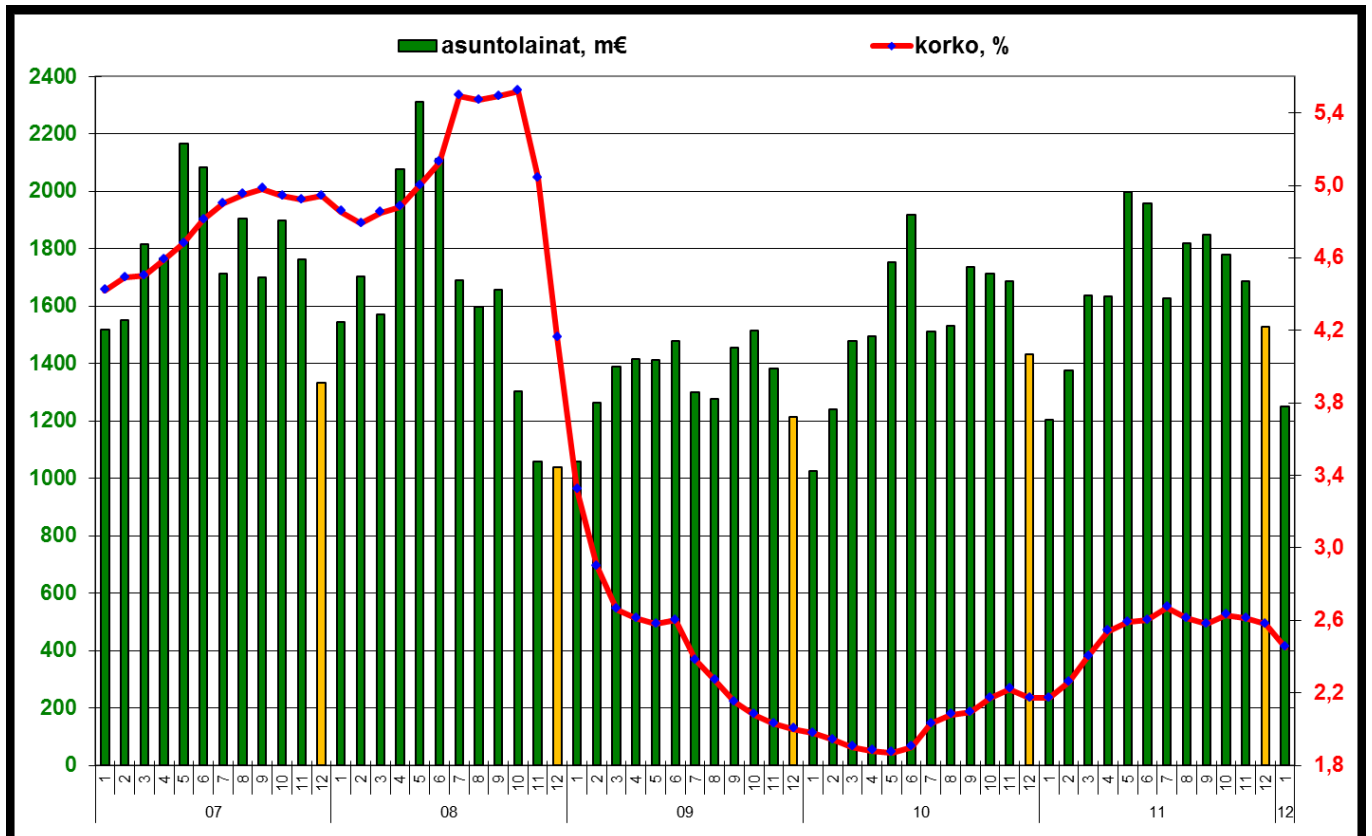


## Johdanto

Laadukkaan asumisen Helsinki, maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008. Ohjelmaa koskeva toimeenpanopäätös tehtiin 14.4.2008 kaupunginhallituksessa. Seurantaraportit on käsitelty kaupunginvaltuustossa 29.4.2009, 5.5.2010 ja 2.3.2011.

Laadukkaan asumisen Helsinki -ohjelma valmisteltiin myönteisen ja vaakanoloisen taloustilanteen aikana. Ohjelma hyväksyttiin alkuvuodesta 2008 aiempaa korkeammilla tuotantotavoitteilla. Syksyllä 2008 alkoi kuitenkin kansainvälinen rahoituskriisi Yhdysvaltojen keskeisten rahoituslaitosten ongelmien vuoksi. Tilanne kärjistyi nopeasti asuntomarkkinoilla. Uusien asuntokohteiden aloitukset jäädettiin ja asuntojen kauppa hidastui.

Rahoituskriisi vaikutti myös vuokra-asuntojen rahoitustilanteeseen. Kuntarahoituksesta tuli pankkien sijasta pääasiallinen ara-hankkeiden rahoittaja eikä tilanteessa ole tapahtunut muutoksia. Rahoituskriisin myötä kotitalouksien lainojen korkotaso nousi hetkellisesti, mutta kääntyi alkuvuodesta 2009 voimakkaaseen laskuun.



Kuva 1. Suomen rahalaitosten asuntolainat kotitalouksille. Lähde: Suomen pankki.



Vuodet 2008 ja 2009 olivat asuntotuotannon näkökulmasta hiljaisia vuosia, mutta vuosina 2010 ja 2011 aloitettiin kumpanakin vuonna liki 5 000 asunnon rakentaminen. Asuntotuotannolle asetettu haasteellinen tavoite osoittautui mahdolliseksi saavuttaa kun edellytykset kaavoituksen, tonttien, sekä rahoitus- ja taloustilanteen osalta ovat kunnossa.

Arvioitaessa maankäytön ja asumisen päätösten ja toimenpiteiden vaikuttavuutta käytännössä tulee huomioida asuntorakentamisen prosessin pitkäkestoisuus. Päätöksenteon jälkeen kuluu usein useitakin vuosia ennen kuin päätöksen vaikutukset konkretisoituvat käytännön asuntohankkeissa.

### Helsingin seudun MAL-yhteistyö vuosina 2008–2011 ja valtion elvytystoimet

Tammikuussa 2008 Helsingin seudun kunnat allekirjoittivat valtion kanssa tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseen tähtäävän aiesopimuksen. Sopimuksessa tavoiteltiin seudulle 13 000 asunnon tuotantoa vuosittain, josta Helsinkiin rakennettaisiin 5 000 asuntoa. Samalla seudun kunnat sitoutuivat seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan periaatteisiin, josta keskeistä oli sitoutuminen 20 prosentin aravuokratuotanto-osuuteen. Aiesopimuksen mukaisesti korkotukilainoitettujen aravuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseksi otettiin käyttöön asuntokohtainen 10 000 euron käynnistysavustus vuosille 2008–2011. Elvytystukena käynnistysavustus nostettiin Helsingin seudulla 15 000 euroon vuosille 2009 ja 2010. Sopimukseen sisältyi lisäksi uusi vuokra-asumisen tukimuoto, 20 vuoden takauslaina, jonka lainasäädäntö valmistui vuoden 2008 lopussa. Helsinkiin on vasta alkuvuodesta 2012 haettu ensimmäistä takauslainahanketta.

Takauslainamallia kohtaan ei ollut kiinnostusta ja taloudellisen tilanteen kiristyttyä ja asuntotuotannon pysähtyessä elvytystueksi luotiin uusi 10 vuoden korkotukimalli. Tällä rahoitusmallilla rakennettuihin asuntoihin ei liittynyt asukasvalintaan eikä vuokranmääräytymiseen rajoituksia ja lisäksi ARA:n hakuprosessia oli kevennetty. Rahoitusmalliin liittyi täytekakaus sekä korkotuki omavastuukoron, 3,40 %, ylittävältä osalta. Korkotukilainaa sai enimmillään 90 % hankkeen rakentamiskustannuksista. Näitä asuntoja on velvollisuus pitää vuokra-asuntokäytössä kymmenen vuoden ajan, mutta Valtiokonttori voi vapauttaa lainansaajan vuokratuotannon viiden vuoden kuluttua. Vapautumisen edellytyksenä on korkotukilainan maksaminen ja valtion vapautuminen kohteeseen liittyvästä takausvastuusta.

Helsinkiin on väliaikaisella korkotuella valmistunut 21 hanketta, joissa on 1 419 asuntoa. Kohteita on vielä rakenteilla 20, joissa on asuntoja 1 289. Nämä vuokra-asunnot muodostavat merkittävän osan viime vuosien vapaarahoitteisesta vuokratuotannosta. Väliaikaisen korkotukilainan tavoitteena oli lisätä kiinnostusta vuokra-asuntosijoittamiseen uusien asuntojen osalta, saada vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla



toimivia yrityksiä investoimaan uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen sekä houkutella alalle mahdollisesti myös uusia toimijoita. ARA:n arvion mukaan malli oli toimiva, koska mukaan saatiin tahoja, jotka eivät investoi perinteiseen ARA-tuotantoon ja lisäksi malli edisti asuntoihin sijoittavien kiinteistörahastojen perustamista ja laajentumista.

Helsingissä näiden korkotukihankkeiden arvioitu vuokrataso on selvityksen mukaan hyvin korkea suurimmassa osassa kohteita, ja lainoitusmallilla ei pystytty lisäämään kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa.

Liitteissä 2 ja 3 on kuvattuna koko Helsingin seudun 14 kunnan kokonaisasuntotuotanto sekä erikseen ara-vuokratuotanto. Tuotantolukujen perusteella voidaan todeta, että vaikka koko seudulla asuntotuotantotavoitteet asetettiin erittäin korkeiksi, ovat ne muodostuneet pääasiassa juuri kehyskunnilla erittäin haastaviksi. Pääkaupunkiseudun kuntien osalta päästiin aiesopimuskauden lopulla jo hyvin lähelle ja jopa ylitettiin haasteelliset tavoitteet. Ara-vuokratuotannon osalta tilanne on erilainen. Erityisesti kehyskuntien osalta voidaan todeta, että sitoutuminen seudulliseen yhteisvastuulliseen asuntopolitiikkaan ja 20 prosentin ara-vuokraosuuteen on toteutunut heikosti.

## Ohjelman täsmentäminen vuosina 2009 ja 2010

### Keskipinta-alatavoitteen täsmentäminen

MA-ohjelmaa päätettiin täsmentää 29.4.2009 kaupunginvaltuustossa seurantaraportin käsittelyn yhteydessä siten, että omistus- ja osaomistusasuntotuotannossa tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala kaupunginosatasolla. Samalla todettiin, että tavoitetta ei sovelleta asumisoikeusasuntotuotannossa. MA-ohjelmassa oli jo rajattu vuokra-asunnot tämän sääntelyn ulkopuolelle. Ohjauksen osalta korostettiin, että se tapahtuu ensisijaisesti tontinluovutuksen yhteydessä, jolloin huomioidaan huoneistotyyppikysyntä ja toteuttamisedellytykset. Asemakaavamerkintä rajattiin käytettäväksi vain poikkeustapauksissa. Voimassa olevissa asemakaavoissa esitetyistä asuntojen keskikokoa ohjaavista määräyksistä myönnetään tarvittaessa poikkeamislupa kaupunginhallituksen päätöksellä.

Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamista kehittämään perustettiin työryhmä, jonka toimikausi oli 3.5.2010–31.3.2011. Työryhmän tekemät ehdotukset keskipinta-alan ja huoneistotyyppien ohjaamiseksi on huomioitu MA-ohjelman 2012 valmistelussa.



## Täydennysrakentamisen edistäminen

Kaupunginvaltuustossa 29.4.2009 päätettiin, että täydennysrakentamisen edistämiseen liittyen käynnistetään kampanja, jonka tavoite oli kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen sekä edistää soveltuvien vanhojen toimitila- ja teollisuuskiinteistöjen muuttamista asuinrakennuksiksi.

Samalla tehtiin täydennysrakentamista edistävistä toimenpiteistä seuraavat linjaukset:

- Kaupungin vuokratonteilla maksettavaa täydennysrakentamiskorvausta nostetaan siten, että kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle korvauksena jatkossa aiemman yhden kolmasosan sijaan enimmillään kaksi kolmannesta kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.
- Omistustonttien osalta nostetaan maankäytösopimusmenettelyn alarajaa. Yksityisten maanomistajien voimassa olevien asemakaavojen mukaisten asuinkerrostalojen (kaavamerkintä AK, AKR tai A) korttelialueiden tonttien täydennysrakentamiskaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä merkittävän hyödyn alarajana pidetään aiemman 840 000 euron sijasta 1 000 000 euroa.

Täydennysrakentamiskorvauksia varten on varattu vuodesta 2010 alkaen talousarvioon oma erillinen määräraha.

Kampanjaa ohjaamaan perustettiin poikkihallinnollinen täydennysrakentamistyöryhmä kaupunginjohtajan päätöksellä toimikaudeksi 1.9.2009–31.12.2010. Työryhmä totesi, että täydennysrakentamisen kysymykset koskevat useita hallintokuntia ja edellyttävät kaupunkitasoisia kehittämistoimia. Verrattuna laajoihin rakentamisalueisiin on nykyisen rakenteen sisään mahdutettavan lisärakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa omat ominaispiirteensä, jotka edellyttävät nykyisten toimintatapojen tarkistuksia sekä aivan uusia ratkaisuja. Työryhmän työstä valmistui loppuraportti 9.2.2011. Kesäkuussa 2011 täydennysrakentamisprojektista tuli yksi Helsingin aluerakentamisprojekteista uusien kaupunginosien rakentamisesta vastaavien projektien rinnalle.

Lisäksi valtuusto päätti 29.4.2009, että mahdollisuudet lieventää tontti-kohtaisen lisärakentamisen autopaikkavaatimuksia etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella tulee selvittää. Lisäksi päätettiin järjestää ullakkorakentamista koskeva tiedotuskampanja ullakkorakenta-



misen alueellisen poikkeamispäätöksen piiriin tulleiden uusien alueiden taloyhtiöille.

Autopaikkamitoituksen selvittämisestä täydennysrakentamisalueilla annettiin uudelleen kehoitus kaupunkisuunnitteluvirastolle kaupunginhallituksen toimesta 29.3.2010 kiinteistöyhtiöselvityksen käsittelyn yhteydessä. Erillistä selvitystä asiasta ei ole kuitenkaan tehty, mutta tapauskohtaisesti mm. metroasemien läheisyydessä on pysäköinnin mitoituksessa joustettu erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien perusteella. Pysäköinnin laskentaohje uudistettiin tammikuussa 2012.

Uudenmaan ympäristökeskus eli nykyinen ELY-keskus laajensi ullakon käyttöä asuinrakentamiseen koskevan poikkeamispäätöksen 23.2.2009 koskemaan kaikkia Helsingin kerrostaloalueita viiden vuoden ajan. Hankkeen rakennuslupa voidaan myöntää ilman erillisiä poikkeamispäätös- tai kaavamuutoshakemuksia. Rakennusvalvontavirastoon on perustettu nk. ullakkotiimin, joka hoitaa keskitetysti ullakkorakentamista koskevia lupahakemuksia ja työnaikaista valvontaa.

#### Hallintamuotojakauman täsmentäminen

Hallintamuotojakaumaa täsmennettiin kaupunginvaltuustossa seurantaraportin käsittelyn yhteydessä 5.5.2010 siten, että ara-vuokratuotantoa pyritään toteuttamaan 20 prosenttia tai vähintään 1 000 asuntoa vuodessa. Valtion ja Helsingin seudun kuntien sopimuksessa tontti- ja asuntotarjonnan lisäämiseksi oli sovittu uuden rahoitusmuodon luomisesta ara-vuokratuotannon ja vapaarahoitteisen tuotannon väliin. Tämä 20 vuoden takauslainamallin tuotannon mahdollistava lainsäädäntö otettiin käyttöön 23.12.2008<sup>1</sup>. Mallia kohtaan ei ollut kiinnostusta toimijoiden taholta. Mallille oli kuitenkin varattu oma itsenäinen 20 prosentin tavoiteosuus MA-ohjelmassa, joten oli tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä yhdistää tämä rahoitusmuoto muihin ns. välimuodon rahoitusmuotoihin.

---

<sup>1</sup> Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen täytetakauksesta



Taulukko1. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman muutos

Alkuperäinen	5.5.2010 alkaen	
20 %	20 %	Ara-vuokratuotanto, josta vähintään puolet työssäkäyville
20 %	40 %	Hitas-, osa-omistus-, asumisoikeus- ja aiesopimuksen mukainen tuotanto
20 %		
40 %	40 %	Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto ml. valtion 10-vuoden korkotuella toteutettavat asunnot

MA-ohjelman tavoitteiden toteutumisen edistämiseksi kaupunginvaltuusto päätti lisäksi, että kaavoituksessa pyritään varmistamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja erityisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamisen edellytykset huolehtimalla siitä, että kaikilla alueilla kiinnitetään huomiota laadittavien kaavojen taloudellisuuteen asuntorakentamisen näkökulmasta. Tontinluovutuksessa tulee lisäksi osoittaa riittävä määrä soveltuvia tontteja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Valtuusto linjasi myös erityisryhmien asuntotuotannon osalta, että valmisteltaessa asuntolautakunnalle ara-lainojen puoltoja yksityiselle maalle toteutettavissa hankkeissa tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus kyseiselle alueelle, sekä nimetyille ryhmille tarkoitettujen hankkeiden kohdalla se, onko hanke kaupungin strategioiden mukainen. Tontinluovutuksessa tulee vastaavasti huomioida asuntolautakunnan puoltamat yksityisen maan nimettyjen ryhmien asumisen hankkeet ja huolehtia siitä, että vuosittaisesta tuotannosta 20 % tai vähintään 1 000 asuntoa toteutetaan valtion tukemana ara-vuokra-asuntotuotantona. Lisäksi tontinluovutuksessa linjattiin, että kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään puolet tulee rakentaa ns. tavallisina ara-vuokra-asuntoina.

Päätöksen mukaan vanhojen vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa tulee kaavoituksen ja tontinluovutuksen toimenpitein edistää erityisesti omistusasuntojen, Hitas-omistusasuntojen, osa-omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotannon edellytyksiä. Täydennysrakentamisessa omistusasuntovaltaisille alueille rakennetaan vuokra-asuntoja.

Valtuuston päätöksessä haluttiin vielä korostaa, että tontinluovutuksen ja neuvonnan keinoin tulee edistää omatoimisen rakentamisen ja ra-





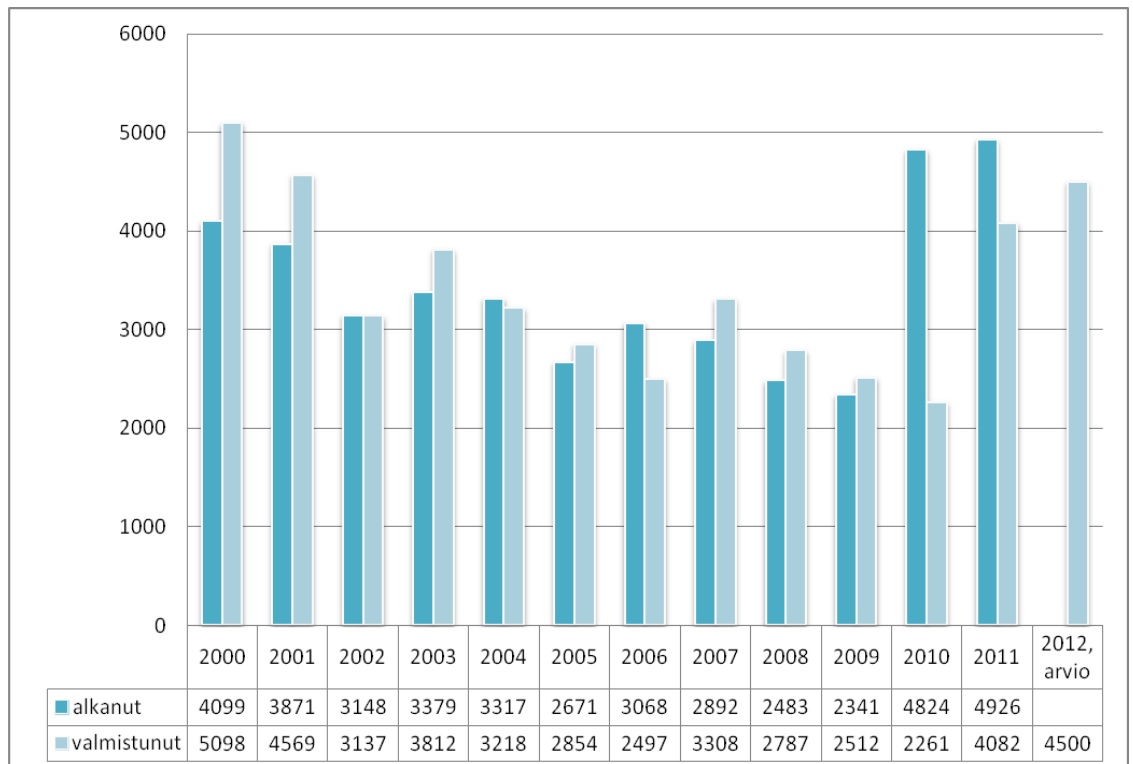
kennuttamisen sekä ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen edellytyksiä kerrostalo- ja pientalotonteilla.

### Rakentamisen prosessin tehostaminen

Projektialueilla maaperän esirakentamisen suunnittelu ja toteutus aikataulutetaan siten, että se ei aiheuta rakentamisen viivästymistä. Kunnallistekniikan ja katujen toteutussuunnittelu aloitetaan pääsääntöisesti heti, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

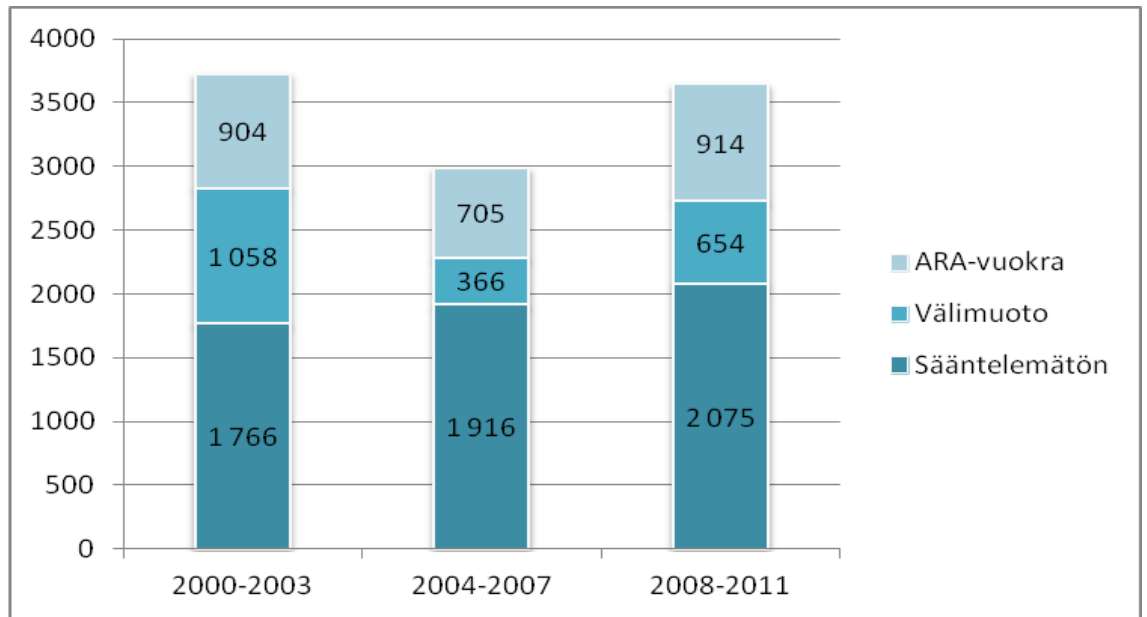
### Asuntotuotannon määrä (tavoite 1)

MA-ohjelmassa asetettiin asuntotuotannon vuositavoitteeksi 5 000 asuntoa. Tavoitetaso osoittautui haasteelliseksi, erityisesti ohjelmakauden alkuvuosina. Vuonna 2010 ja 2011 alkaneiden asuntojen määrä on ollut hyvin lähellä tavoitetasoa.



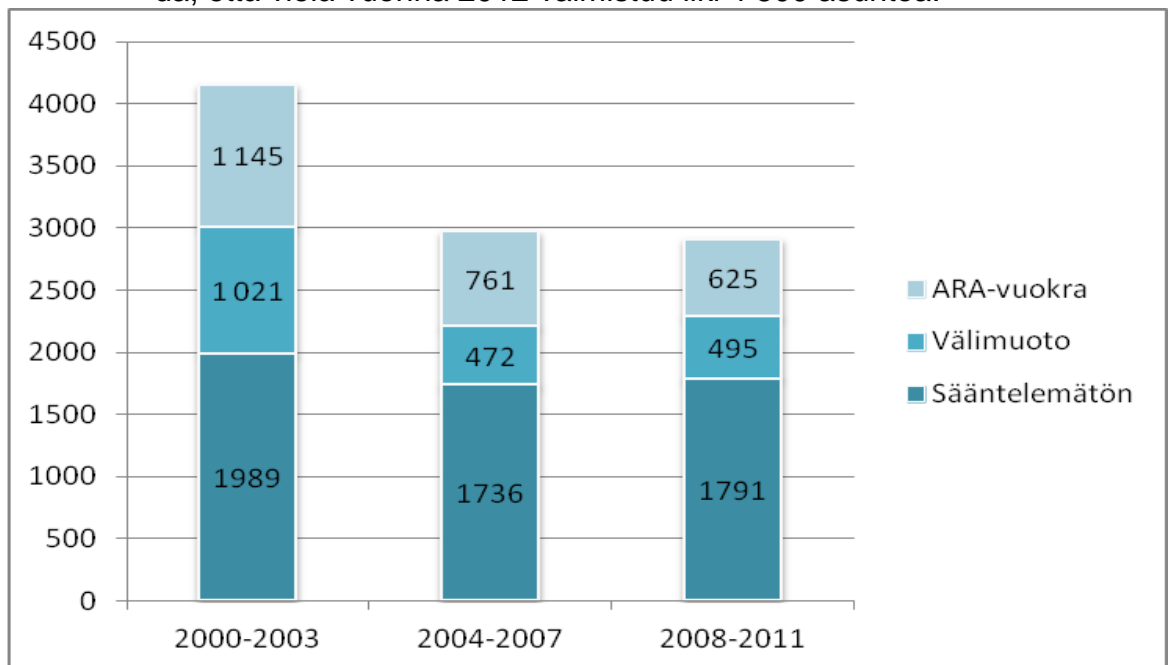
Kuva 2. Asuntotuotanto 2000-luvulla. Lähde: Helsingin kuntarekisteri, rakennustiedot sekä Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Tarkasteltaessa asuntotuotannon tasoa 2000-luvulla asunto-ohjelmakausittain voidaan todeta, että jaksoina 2000–2003 ja 2008–2011 alkaneen tuotannon vuosikeskiarvo on ylittänyt 3 500 asuntoa. Vuosikymmenen puolivälissä tuotannon keskimääräinen taso jäi alle 3 000 asunnon.



Kuva 3. Alkanut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodoittain neljän vuoden keskiarvona. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Vuosikymmenen ensimmäinen 4-vuotisjakso oli valmistuneen asuntotuotannon osalta selkeästi parempi kuin muut jaksot. Alkuvuodesta 2012 on rakenteilla varsin merkittävä määrä asuntoja ja voidaan arvioida, että vielä vuonna 2012 valmistuu liki 4 500 asuntoa.



Kuva 4. Valmistunut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodoittain neljän vuoden keskiarvona. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

Asuntorakentaminen oli voimakasta vuosina 2008–2011 Arabianrannan ja Hermannin, Viikin sekä Vuosaaren alueilla. Uusina alueina ohjelma-kaudella lähtivät liikkeelle isot pitkäkestoiset asuntorakentamisen alu-



eet Kalasatama ja Jätkäsaari. Myös kaupunkirakennetta täydentävillä asuinalueilla Alppikylässä, Ormuspellossa, Myllypurossa, Pasilan konepajan ja Ilmalan alueilla rakentaminen oli merkittävää. Muita merkittäviä asuntorakentamisen alueita olivat Lauttasaari, Konala ja Pitäjämäki. Liitteen 1 kartalla on kuvattuna ohjelmakauden aikana aloitetut asuntorakentamiskohteet. Edellä mainittujen kerrostalovaltaisten asuntokohteiden lisäksi kartalta on havaittavissa, että pientalotuotantoa on sekä tuottajamuotoisena alueellisina keskittyminä että yksittäisinä talohankkeina varsin monipuolisesti ympäri Helsinkiä.

Taulukko 2. Aloitettu asuntorakentaminen projektialueittain vuosina 2008 – 2011 (asuntoina). Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

<b>Arabia-Hermannin</b>	2 268
<b>Viikki</b>	1 330
<b>Vuosaari</b>	976
<b>Jätkäsaari</b>	752
<b>Kalasatama</b>	632
<b>Pasila</b>	544
<b>Myllypuro</b>	538
<b>Ormuspelto</b>	526
<b>Alppikylä</b>	340
<b>Muut alueet</b>	6 668

Vuosina 2008–2011 Länsisataman alueella on luotu edellytyksiä asuntorakentamisen aloittamiseksi satamalta vuonna 2008 vapautuneella alueella. Alueelle on avattu infokeskus Huutokonttori, järjestetty useita arkkitehtuurikilpailuja (Sitran Low2No–hanke, Hoasin kohde, ATT:n hanke), kehitetty yhteistyössä Raklin kanssa kivijalkaliiketilakonseptia ja edistetty Bunkkerin uudiskäyttöä. Projektialueella valmistuivat vuonna 2008 Eiranrannan asuinkorttelit ja vuonna 2009 käynnistettiin Saukonpaaden alueen asuntorakentaminen. Jätkäsaaren osalta asuntorakentaminen käynnistyi vuonna 2010, ja vuoden 2012 alussa ensimmäiset asukkaat muuttavat alueelle.

Kalasataman alueelle hyväksyttiin osayleiskaava ja Sörnäistenniemen ja Metrokortteleiden asemakaavat vuonna 2008. Alueella on tehty asuntorakentamisen mahdollistavia esirakentamistöitä ja katujen rakennustöitä vuosien 2009–2011 aikana. Kalasataman keskuksen kilpailu käytiin vuosina 2009–2011 ja kohteen rakentaminen aloitettiin 2011. Ensimmäiset asukkaat muuttavat Kalasatamaan vuoden 2012 aikana.

Arabianrannan ja Hermannin alueella asuntorakentaminen jatkui vuosina 2008 – 2011 erittäin voimakkaana. Arabianrannassa vietiin aktiivisesti eteenpäin myös alueen taidehankkeita sekä koordinoitiin Tapio Wirkkalan puiston ja Kellomäen kaupunkihistoriallisen puiston suunnittelua ja toteutuksen valmistelua.



Viikin alueella asuntorakentaminen jatkui voimakkaana erityisesti Lato-kartanon, Tiedepuiston, Viikinrannan ja Viikinmäen länsiosan alueilla. Viikin alueella jatkettiin Eko-Viikin kehittämishankkeita, puurakentamista ja seurantatutkimuksia.

Vuosaaren alueella rakentaminen jatkui vuosina 2008–2011 Aurinkolahdessa, Ramsinrannassa ja Fallpakassa. Kahvikortteleissa asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 2010.

Kruunuvuorenrannassa Laajasalon öljysataman toiminnan loppuminen mahdollistaa asuntorakentamisen aloittamisen alueella. Alueen rakentaminen on siirtynyt kaavavalitusten vuoksi. Tämän hetkisen tiedon mukaan asuntorakentaminen alkaa vuonna 2013 Gunillankallion alueella ja Borgströminmäellä pari vuotta myöhemmin.

Pasilan projektialueella asuntorakentaminen on käynnissä Ilmalan ja Konepajan alueilla. Keski-Pasilan osalta vuonna 2011 käynnistyi keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu.

Kuninkaankolmio on seudullinen aluekehittämisprojekti yhdessä Vantaan ja Espoon kanssa. Helsingissä aluetta rakennetaan matalaenergiaperiaatteiden mukaisesti. Kuninkaantammen osalta asuntorakentaminen alkanee vuonna 2013 ja Honkasuon pientaloalueen osalta vuonna 2012.

Myllypurossa asuntorakentaminen on käynnissä ostoskeskuksen sekä Puu-Myllypuron alueilla. Myllypuron ostoskeskuksen uudistaminen ja siihen liittyvä asuntorakentaminen on hyvä esimerkki vanhan asuinalueen palvelukeskittymän uudistamisesta ja asuntokannan monipuolisuudesta.

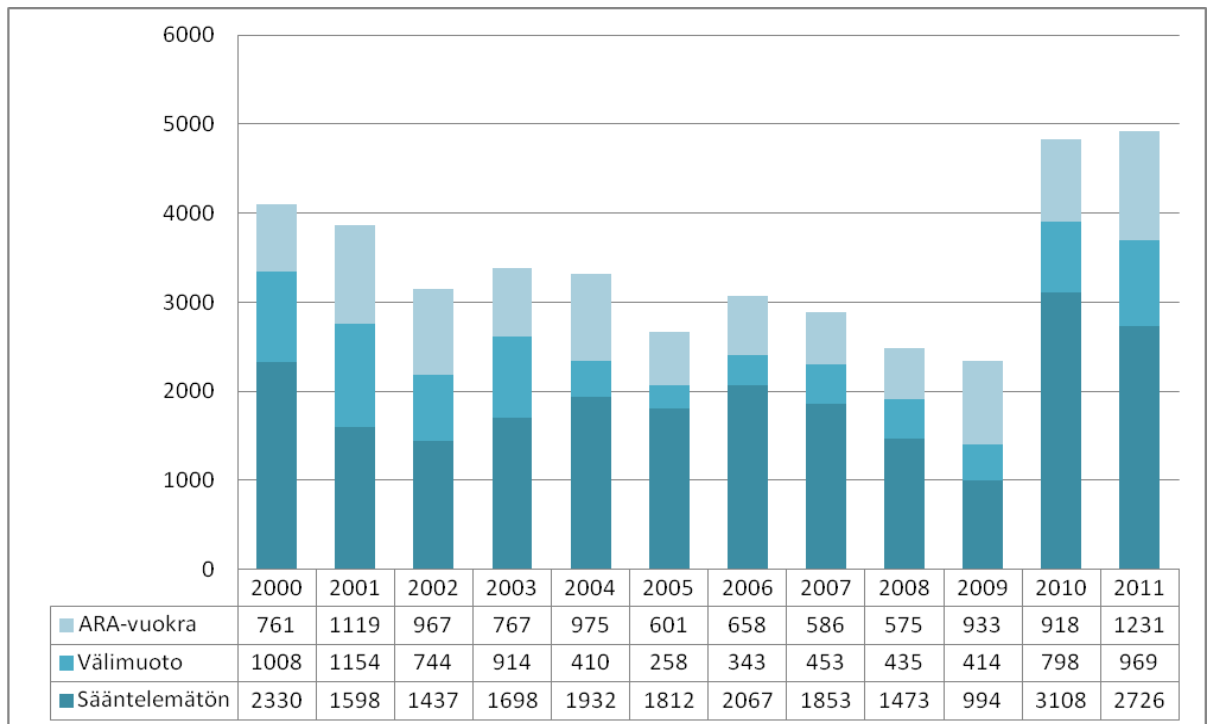
Östersundomin alueelle on valmisteltu kuntien yhteistä yleiskaavaa. Asuntorakentaminen käynnistyy merkittävässä määrin vasta 2020-luvulla.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto (tavoite 2)

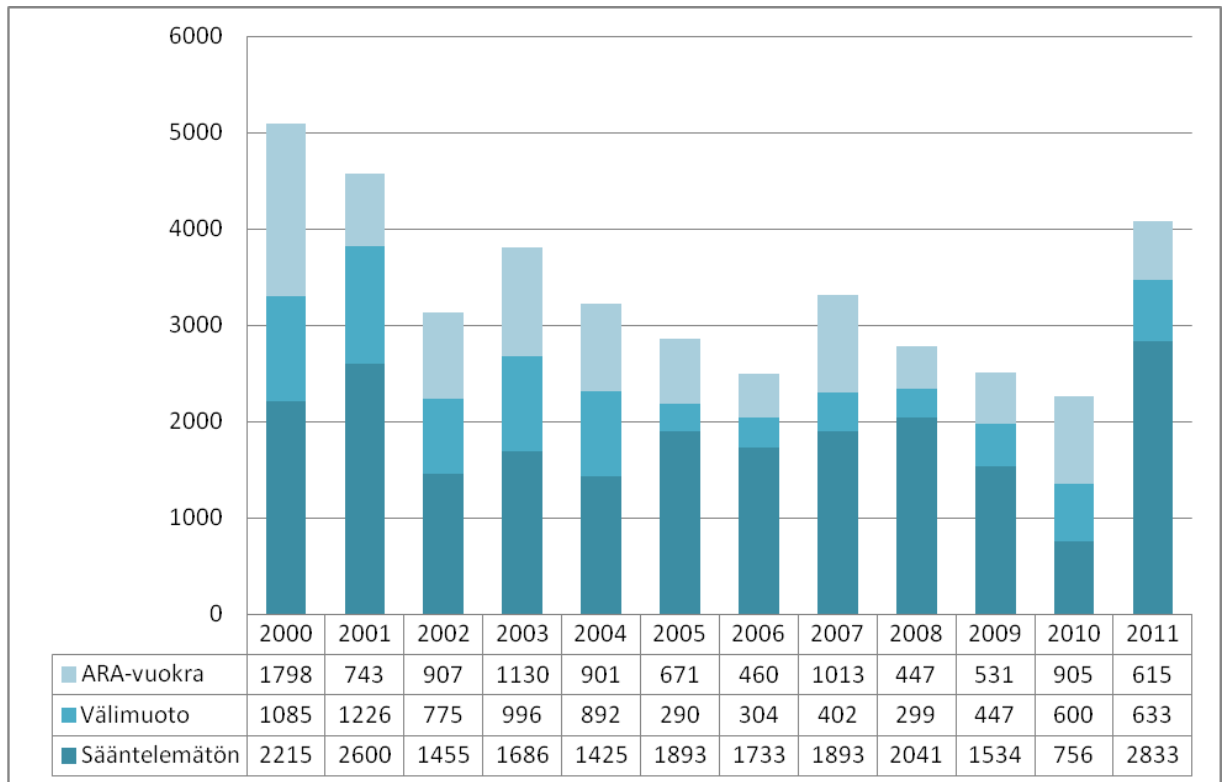
Hallinta- ja rahoitusmuodon osalta tarkastelu on tehty kolmijaolla ara-vuokratuotanto, välimuodon tuotanto ja sääntelemätön omistus- ja vuokratuotanto. Ara-vuokratuotanto käsittää korkotukilain nojalla rakennetut vuokra-asunnot sisältäen erityisryhmille kohdennetut vuokra-asunnot. Välimuodon tuotanto on koostunut 2000-luvulla pääosin Hitas- ja asumisoikeustuotannosta. Tähän ryhmään luetaan myös osaomistusasunnot sekä valtion takaamat ns. välimallin vuokra-asunnot. Sääntelemättömän tuotantoon luetaan vapaarahoitteiset omistus- ja vuokra-asunnot sekä valtion elvytystukena vuosina 2009–2011 aloitetut 10 vuoden korkotuella rakennetut vuokra-asunnot.



Tavoitteena on ollut, että asuntotuotannosta 20 prosenttia rakennettaisiin valtion tukemina ara-vuokra-asuntoina, 40 prosenttia välimuodon asuntoina ja 40 prosenttia sääntelemättöminä vuokra- ja omistusasuntoina. Selkeästi heikoimmin on onnistuttu saamaan liikkeelle välimuodon tuotantoa. Välimuodon tuotanto on merkittävä osatekijä kohtuuhintaisen asuntotarjonnan varmistamisessa.



Kuva 5. Alkanut asuntotuotanto 2000-luvulla hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan.  
Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.



Kuva 6. Valmistunut asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 2000-luvulla. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

MA-ohjelman valmistelun yhteydessä on edellytetty selvittävän sekatalojen eli eri hallintamuotoja sekoittavien asuinrakennusten rakentamisen mahdollisuuksia. Ideana sekatalojen rakentamisen taustalla on tukea kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita siten, että sekoittamalla eri hallinta- ja rahoitusmuotoja samaan kohteeseen rakentamisen korkea hintataso ei estäisi kohtuuhintaisten vuoka-asuntojen rakentamista lähökohtaisesti kalliille tonteille. Tehtyjen selvitysten perusteella voidaan todeta, että korkotukilainsäädäntö mahdollistaa ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamisen samaan kohteeseen vapaarahoitteisten asuntojen kanssa. Tällöin tulee huolehtia juridisten sopimusten avulla asuntokokonaisuuksien erottaminen erillisiksi kiinteistöiksi. Jätkäsaaren alueelta on luovutettu asuntotuotantotoimistolle asuntotontti, jossa tulee selvittää sekatalon rakentamisen mahdollisuus.

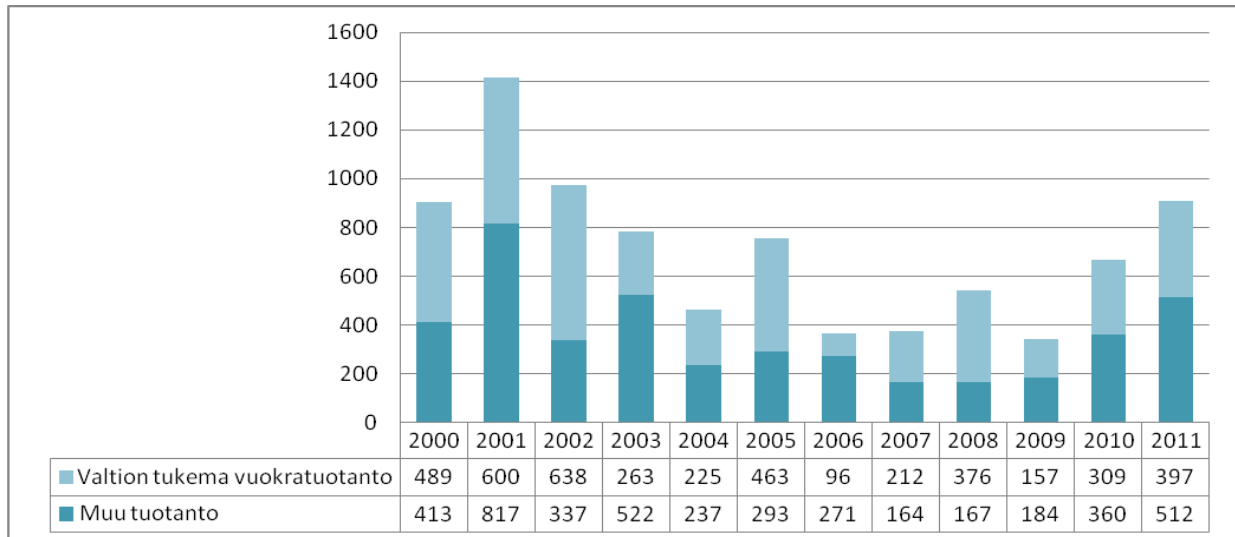
### Kaupungin oma asuntotuotanto (tavoite 3)

Samalla kun koko kaupungin tavoite nostettiin 5 000 asuntoon, nostettiin kaupungin oman tuotannon tavoite 1 500 asuntoon. Ohjelmakauden aikana tavoitteena oli mahdollistaa 1 250 asunnon rakentaminen vuosittain, mutta tähän ei vielä ole päästy. Asuntotuotantotoimiston näkökulmasta tuotannon alhainen määrä on seurausta rakentamiskelpoisten tonttien vähyydestä. Määrällisen erityisesti ara-vuokratuotantoa koskevan niukkuuden lisäksi, ongelmaksi on noussut ajan pidentyminen, joka kuluu tontinvarauksesta kohteen valmistumiseen. Vuonna 2011 valmis-

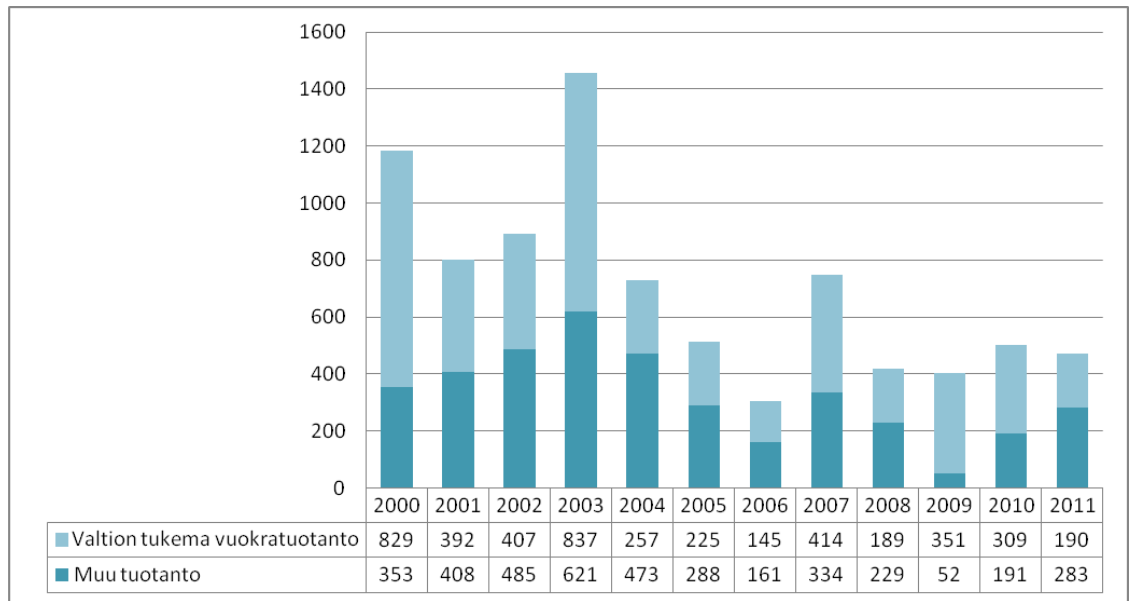


tuneiden asuntokohteiden osalta tontit oli varattu jopa viisi vuotta aikaisemmin. Tonttien niukkuuden lisäksi ongelmaksi on muodostunut urakkakilpailuun liittyvät ongelmat sekä urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden väheneminen. Kilpailun toimimattomuus ja vaativat rakennuspaikat ovat yhdessä nostaneet toteutuskustannuksia, ja osa hankkeista on jouduttu kilpailuttamaan kahteen kertaan.

Ohjelmakauden aikana asuntotuotantotoimiston keskeisiä kehittämissuunnitelmia olivat lisäkerrosrakentaminen, täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittäminen, rakentamisen energiatehokkuuden kehittäminen, julkisivuarkkitehtuurin kehittämishankkeet, uudet asuntokonseptit sekä rakennusalan harmaan talouden torjuntaan liittyvät kehittämistoimet.



Kuva 7. Kaupungin omana tuotantona alkaneet asunnot 2000-luvulla. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.



Kuva 8. Kaupungin omana tuotantona valmistuneet asunnot 2000-luvulla. Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

#### Yhteisvastuullinen asuntopoliittika (tavoite 4)

Erityisryhmien asuminen on voimakkaassa murroksessa. Monien ryhmien osalta tavoitellaan siirtymistä laitospaivasta hoiva-asumisesta kodinomaiseen asumiseen tavallisen asumisen keskelle. Laitoshoivan purkaminen on käynnissä asunnottomien, kehitysvammaisten, mielen-terveyskuntoutujien, lastensuojelun asiakkaiden sekä ikäihmisten osalta.

Helsingin kaupungin ja valtion välistä aiesopimusta pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi on toteutettu vuosina 2008–2011. Sopimuksen tavoitteena on ollut järjestää pitkäaikaisasunnottomille 750 asuntoa tai tuetun asumisen paikkaa, ja tavoite on toteutunut. Pitkäaikaisasunnottomien määrä on laskenut Helsingissä vuosina 2008–2010 noin 200 henkilöllä ja loppuvuodesta 2010 heitä arvioitiin yhä olevan 1400 henkilöä.

Kehitysvammaisten laitoshoidon purkamiseen liittyvä ASU-hanke on sosiaalilautakunnan vuonna 2008 linjaama kehittämishanke. Valtion taholta kehitysvammaisten laitospaivamisen purkamiseen liittyvä tavoite määriteltiin valtioneuvoston periaatepäätöksessä 21.10.2010.

Ikäihmisten osalta asuntopoliittiset toimet sekä erityisesti asumisen tukipalvelut kohdentuvat kotona asumisen mahdollistamiseen. Erilaiset senioreille kohdenetut varsin tavanomaiset asunnot ovat yleistyneet, ja esimerkiksi yhteisölliselle senioriasumiselle on yhä enemmän kysyntää. Erityisryhmänä ikäihmisten asumista on tarkoituksenmukaista käsi-

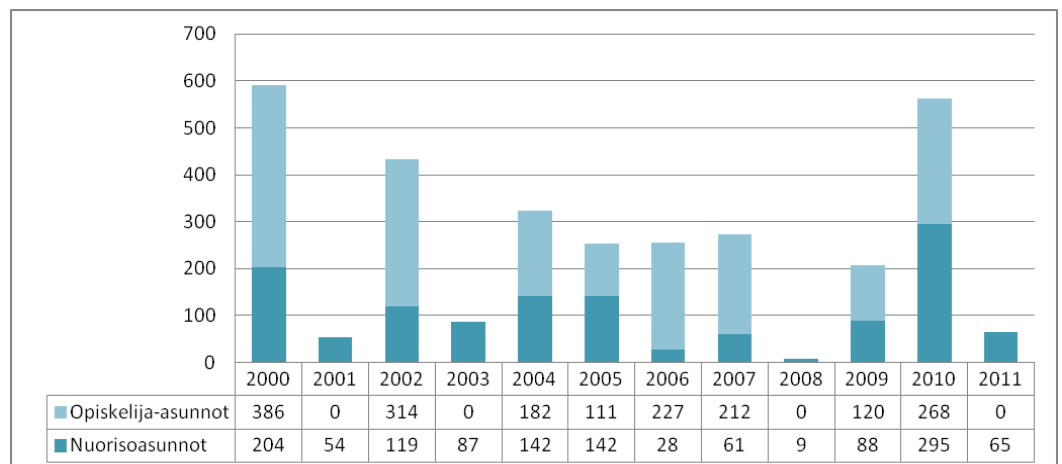




tellä vain silloin kun kyse on ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeesta.

Kaupunginhallitukselle osoitetun kysymyksen mukaan kaupungin tulisi selvittää mahdollisuudet tarjota väliaikaisia vuoka-asuntoja vanhuksille, jotka joutuvat esimerkiksi putkiremontin ajaksi muuttamaan omissuunnostaan ja joilla ei ole resursseja järjestää väliaikaisasumistaan. Asuntopoliittisilla toimenpiteillä tulee turvata pysyvän asumisen mahdollisuudet. Väliaikaisia asuntoja järjestetään asuintalon remontin tai muun vastaavan syyn ajaksi kaupungin oman vuokra-asuntokannan asukkaille. Mikäli esimerkiksi putkiremonttien yhteydessä tai vastaavassa tilanteessa syntyy akuutti tarve tilapäisen asumisen järjestämiselle, hoidetaan nämä tapauskohtaisesti sosiaalitoimen käytäntöjen mukaisesti.

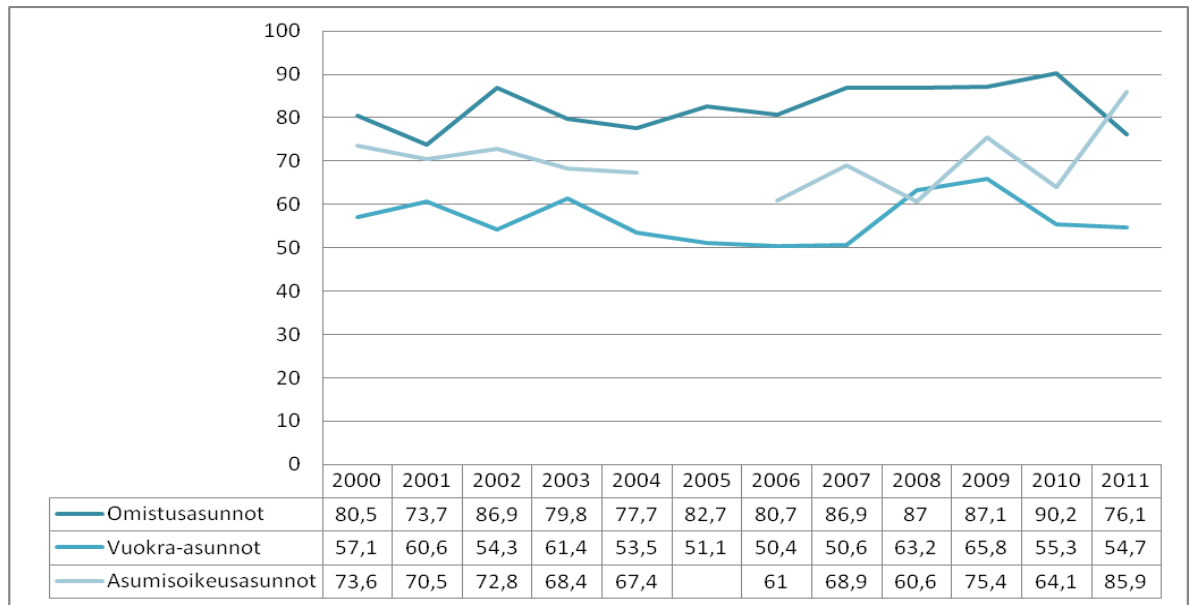
Opiskelija- ja nuorisoasuntoja valmistui vuosina 2008–2011 yhteensä 845 asuntoa, mikä on huomattavasti tavoitetasoa enemmän. Vuonna 2011 aloitettiin yhteensä 578 opiskelija- ja nuorisoasunnon rakentaminen. Näiden asuntojen osalta on huomioitava, että yksittäisissä kohteissa on tyypillisesti suuri määrä asuntoja.



Kuva 9. Valmistuneiden opiskelija- ja nuorisoasuntojen määrä vuosina 2000–2011.  
Lähde: Talous- ja suunnittelukeskus, asuntotuotantorekisteri.

## Uustuotannon keskikokotavoitteet (tavoite 5)

Ohjelmakaudella tavoiteltiin 75 m<sup>2</sup> keskipinta-alaa omitustuotannossa. Vuosina 2010 ja 2011 valmistuneiden asuntojen keskikoko laski Helsingissä verrattuna edeltäviin vuosiin. Vuonna 2010 kaikkien valmistuneiden asuntojen (käyttötarkoituksen muutoksen pois lukien) keskikoko oli 68,1 m<sup>2</sup> ja vuonna 2011 se oli 65,6 m<sup>2</sup>. Valmistuneiden omistusasuntojen keskikoko vuonna 2010 oli 90,2 m<sup>2</sup> ja vuonna 2011 se oli 76,1 m<sup>2</sup>. Asumisoikeustuotannossa asuntojen keskikoko oli viime vuonna peräti 85,9 m<sup>2</sup>.



Kuva 10. Valmistuneiden asuntojen keskikoko 2000-luvulla. Lähde: Helsingin kunta-rekisteri, rakennustiedot.

Huoneistotyyppijakaumaa pohtineen työryhmän esityksen mukaisesti MA 2012 -ohjelmassa on esitetty siirtymistä keskipinta-alasääntelystä huoneistotyyppijakauman sääntelyyn.

#### Kerrostalojen ja kaupunkimaisten pientalojen kehittäminen (tavoitteet 6 ja 7)

Kaupunkimaisen pientaloasumisen kehittäminen on tapahtunut sekä Helsinki-pientalokonseptin että townhouse – konseptin kehittämisen kautta. Molempien konseptien eteenpäin vieminen on edellyttänyt monipuolista hallintokuntien välistä yhteistyötä. Vuonna 2009 luovutettiin ensimmäiset omakotitontit, joilla edellytettiin käytettävän Helsinki-pientalomallistoa. Townhouse-konseptin osalta on laadittu laaja raportti rakentamistyyppiin määrittämiseksi ja mahdollisuuksien kartoittamiseksi sekä toteutettu arkkitehtuurikilpailu Jätkäsaarella ja Kruunuvuoren-rannassa.

Kerrostaloasumisen kehittämiseksi käynnistettiin hallintokuntien yhteinen Kehittyvä kerrostalo – ohjelma vuonna 2009. Ohjelman tavoitteena on monipuolista kerrostaloasuntotarjontaa, lisätä kerrostaloasumisen kiinnostavuutta sekä tukea kerrostalorakentamisen kohtuuhintaisuutta ja energiatehokkuutta. Ohjelmaan oli vuoden 2012 alkuun mennessä hyväksytty 12 hanketta. Jätkäsaaren ja Kalasatamaan erilaisille kohderyhmille suunnatut autottoman asumisen konseptit sekä ryhmärakentamisen hankkeet ovat esimerkkejä urbaania elämäntapaa tukevan asumisen ja asukaslähtöisyyden kehittämisestä. Energiatehokkuutta edistävissä hankkeissa on rakennuksen vaipan energiatehokkuusratkaisujen ohella kehitetty kuluttajalle suunnattuja energiansäästöä tukevia ratkaisuja. Puukerrostalorakentaminen ja metallikennelementtirakentaminen ovat esimerkkejä uusista ohjelman hankkeissa testatta-

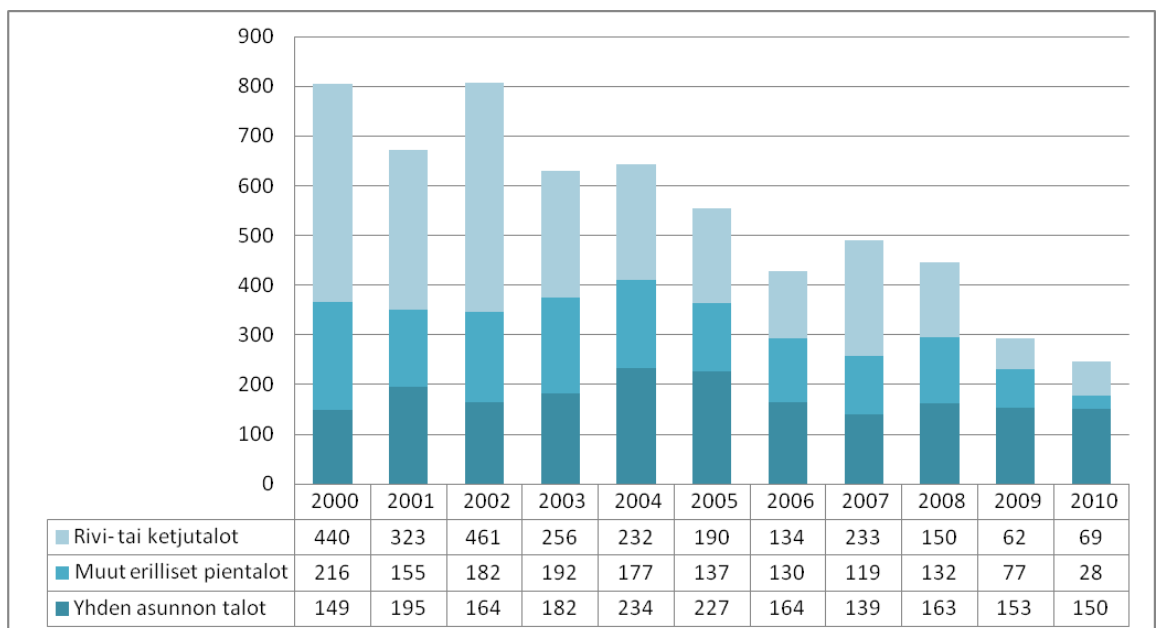


vista rakenneratkaisuinnovaatioista. Kehittämisteemoja edistettiin myös osallistamalla erilaisiin tutkimushankkeisiin mm. ryhmärakennuttamisen portaalien kehittämiseen, urbaanien asumisen konseptien kehittämiseen sekä yhteisautojen käyttötutkimukseen.

### Omatoiminen rakentaminen ja rakennuttaminen (tavoite 8)

Kaupunki on pyrkinyt toimillaan edistämään omatoimista ryhmärakennuttamista ja mahdollisuuksien mukaan asettanut ryhmärakennuttamishankkeita etusijalle tonttien luovutuksessa. Ohjelmakaudella 2008–2011 Helsinkiin on valmistunut useita omatoimisen rakennuttamisen kohteita mm. Viikkiin, Myllypuroon, Hermanniin ja Arabianrantaan. Kohteiden joukossa on omakoti- ja paritaloja, rivitalokohteita sekä yksi seniorikerrostalo. Kiinnostus ryhmärakennuttamiseen on toistaiseksi ollut maltillista, ja kaupunki on usein pystynyt tarjoamaan tontin hakijoille. Neuvonnan parantamiseksi on internettiin perustettu Ryhmärakennuttamisen portaalit, josta omatoimista rakennuttamista suunnittelevat saavat tarvitsemaansa tietoa.

Omakotitonttien kysyntä on ollut voimakasta koko ohjelmakauden ajan. Vuonna 2011 kaupunki luovutti 260 omakotitonttia.



Kuva 11. Valmistuneet pientaloasunnot 2000–2010. Lähde: Helsingin kuntarekisteri, rakennustiedot.



## Kaupungin tontinluovutus ja aluekokonaisuuksien kehittäminen (tavoite 9)

Tontinluovutusmenettelyä kehittäneen työryhmän ja hallintamuoto-voitteiden alueittaisesta soveltamisesta kaupungin tontinluovutuksessa pohtineen työryhmän ehdotuksia käsiteltiin samanaikaisesti kaupunginhallituksessa 9.3.2009.

Työryhmien esitysten perusteella hyväksyttiin kaavoitusta, tontinluovutusta ja prosessien kehittämistä koskevat periaatteet ja toimenpiteet. Kumppanuuskaavoitusmenettelyn kohdealueiksi valittiin Kruunuvuoren ja Kuninkaantammen projektialueet. Kumppanuuskaavoitus sopii erityisesti silloin, kun tavoitteena on uusien innovatiivisten ratkaisujen aikaansaaminen. Prosessissa voidaan ennakoida ja ratkoa mahdollisia myöhempien suunnitteluvaiheiden ongelmia.

Kumppanuuskaavoituksen lähtökohtana Kruunuvuorenrannassa oli kaupunkisuunnittelulautakunnan marraskuussa 2008 hyväksymä asemakaavaluonnos, jonka pohjalta kiinteistövirasto piti vuoden 2009 aikana tontinvarauskilpailun laatukilpailuna. Toteuttajilla oli mahdollista saada samoilla suunnitelmilla useita tontteja.

Kilpailun avulla voitiin valita korkeatasoiset suunnitelmat koko alueelle ja rakentaminen voitiin myös sovittaa vaikeaan maastoon sekä saavuttaa hyvät ympäristöä säästävät ratkaisut pelastautumisen ja esteettömyyden suhteen.

Kuninkaantammen projektialueella järjestettiin vastaavan tyyppinen laatukilpailu Honkasuon Haapaperhosen alueella vuonna 2010. Kumppanuuskaavoitukseen on pilottikohteeksi lisäksi valikoitumassa Kuninkaantammen Palettilammen ympäristö. Palettilammen ympäristön asemakaavoitus laitetaan vireille 2012. Alue soveltuu hyvin tiiviin ja kaupunkimaisen pientalorakentamisen kumppanuuskaavoituskohteeksi.

Näiden kokeilualueiden lisäksi kaupunginhallitus varasi kesäkuussa 2010 Länsisataman Telakanrannan alueen aluekehitystä ja kumppanuuskaavoitusta varten.

Tontinluovutuksessa on ehdotusten mukaisesti kokeiltu suunnittelumenettelyä, jossa hankkeen toteuttaja tilaa viitesuunnitelman useammalta eri suunnittelijalta ja hankkeen suunnittelutehtävä annetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman tekijälle.

Uusina varausmuotoina on otettu käyttöön muun muassa kehittämisvaraus asumisratkaisujen kehittämiseksi ja aluevaraus aluekehittämiseen ja kaavatalouden hallintaan. Kumppanuusjärjestelyjen avulla pyritään nykyistä paremmin hyödyntämään yksityisen osapuolen asiantuntemus ja tuotekehityksen resurssit. Suurien aluekokonaisuuksien varaamista

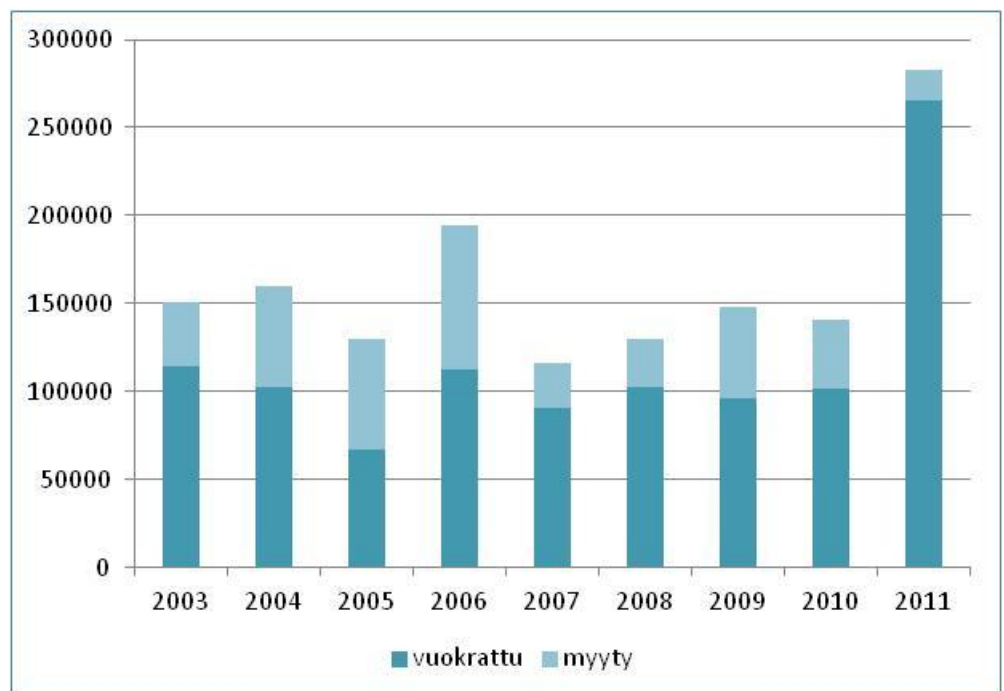


on kokeiltu Jätkäsaaren Saukonpaadessa. Tontit luovutettiin tarjouskilpailulla, joka käytiin neljän parhaaksi arvioidun tontin hinnalla. Näiden neljän tontin lisäksi voittaja sai toteutettavakseen kaksi Hitas-tonttia ja yhden tontin vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Kaavatalouden hallinnan parantamiseksi on perustettu laaja-alainen työryhmä, jonka loppuraportti ehdotuksineen valmistuu kevään 2012.

Uusien tontinluovutusten yhteydessä seurataan hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ja luovutusten vaikutusta kokonaistilanteeseen. Täydennysrakentamiskohteissa hallintamuotojakauma ja määritellään tontinluovutuksen yhteydessä siten, että pyritään alueelliseen monipuolisuuteen. Talous- ja suunnittelukeskus koordinoi toteutusta sekä raportoi MA-ohjelman seurannan yhteydessä asuntotuotannossa toteutuneesta hallintamuotojakaumasta.

Johtajisto asetti 26.8.2009 tontinluovutuksen seurantaryhmän, jonka tarkoituksena oli koordinoida kaupungin asuntotonttien luovutusten kaupunginhallitusvaiheen valmistelua sekä ohjata asuntotonttien varamiseen ja luovuttamiseen liittyvien tietojärjestelmien kehittämistä. Työryhmän loppuraportti käsiteltiin johtajistossa 2011.



Kuva 12. Luovutetut asuntotontit 2003–2011 (kem<sup>2</sup>). Lähde: Kiinteistövirasto, tonttiosasto.

Kaupunki on vuosittain luovuttanut asuntotontteja pääosin vuokraamalla. Alkuvuodesta 2012 aloittamattomia tontinvarauksia oli yhteensä 12 534 asunnon rakentamiseksi. Näistä asunnoista 25,6 % on ara-



vuokra-asuntoja, välimuodon asuntoja 32,3 % ja sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja 42,1 %.

#### Alueidentiteetit (tavoite 10)

Ohjelmakauden tavoitteena on ollut kehittää kaupunginosista keskenään erilaisia ja houkuttelevia asuinalueita. Uusista alueista on haluttu rakentaa persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Kaavoituksessa on huomioitu alueen ominaispiirteet. Katujen ja paikkojen nimistään on kiinnitetty paljon huomiota luotaessa kaupunginosakokonaisuuksien identiteettiä.

Satamalta vapautuneissa uusissa kaupunginosissa merellisyys on keskeinen osa rakentuvaa kaupunkimaisemaa ja alueiden identiteettiä. Länsisatamassa vanhan satamatoiminnan rouheus jää alueelle paitsi nimistönä myös vanhojen satamarakennusten uusiokäytön myötä. Jätkäsaaren kaupunkikuvallinen ominaispiirre on ylimpien kerrosten massoittelua ohjaavat kaavamääräykset, joiden tavoitteena on rakennuskannan moni-ilmeisyys kattotason vaihtelevana korkeustasona ja muotokielenä. Jätkäsaarta rakennetaan elävän kantakaupungin osaksi, ja alueen palvelut tullaan keskuskortteleiden palvelukeskittymän lisäksi sijoittamaan kivijalkaliikkeisiin. Hernesaaren ilme ja identiteetti tulevat rakentumaan monipuoliseen maankäyttöön. Alueen vilkas risteilijäsatama, merikeskus pienvenesatamineen sekä asuinkorttelit ja laajat rannan virkistysalueet avaavat lisää ranta-alueita kaupunkilaisten käyttöön.

Kalasadaman rakentamista ohjaava pääperiaate on erillisten aluekokonaisuuksien suunnittelu, ja asumisvaihtoehtojen monimuotoisuus. Alueelle on suunnitteilla asuntorakentamista metroaseman lähikortteleiden tornitaloista alueen pohjoisosan kelluviin asuntoihin. Alueen monimuotoista ja kerroksellista identiteettiä tukevat Suvilahden kulttuuritoimintojen keskittymä sekä tuleva Tukutorin ravintola-alue. Kalasadaman alueen väliaikaiskäyttö eli rantakahvilatoiminta, kaupunkiviljely, katutaide sekä konttiaukion musiikki- ja taidetapahtumat ovat osaltaan luoneet mielikuvaa alueesta aktiivisten kaupunkilaisten kaupunginosana. Rantabulevardista muodostuu myös tulevaisuudessa osa Kalasadaman elävää kaupunkikuvaa.

Kruunuvuorenrannassa rakennetaan kaupunkia rauhalliseen merenrannan miljööseen, josta on hyvät liikenneyhteydet keskustaan. Alueen vahvuus pääkaupungin keskellä on sen poikkeuksellisen elämyksellinen merellinen henki sekä päänäkymäsuunnassa avautuva koko kaupungin siluetti. Kruunuvuorenrannassa lähtökohtana on kaupunkikuvan vaihtelevuus ja eri talotyyppien sijoittaminen toistensa lomaan. Haastava topografia ja sijaintitekijät antavat edellytykset erilaisten talotyyppien kehittelyyn kuten rantanäkymiä hyödyntävän townhouse-rakentamisen kehittämiseen.



Keski-Pasilaa suunnitellaan tiiviin kaupunkirakenteen alueeksi, joka yhdistää raitapihan nyt erottamat alueet ja valmistuessaan toimii Helsingin keskeisenä työ-, palvelu- ja asuinalueena. Keski-Pasilasta rakentuu uusi keskusta-alueen identiteetin omaava liikenteen solmukohta, jossa on helppoa ja viihtyisää asua. Keski-Pasilan urbaania identiteettiä tulevat osaltaan rakentamaan korkeat toimitila- ja asuinrakennukset.

Kuninkaantammi ja Honkasuo ovat uuden kaupunkilaissukupolven ekoalueita, joissa matalaenergiarakentaminen ja uusiutuvan energian käyttö on sisällytetty asemakaavamääräyksiin. Ekologinen painotus näkyy myös katujen ja puistojen suunnittelussa. Kuninkaantammen teemoja ovat lisäksi kävelykeskusta, kylätalo, puukerrostalot ja erilaiset väriteemat. Kuninkaantammi on myös Helsingin hulevesipilottialue, jossa hulevesiä hallitaan monipuolisin ratkaisuin rakennetussa ympäristössä mm. viherkattojen, pihojen sadepuutarhojen, katualtaiden ja purouiston avulla.

Koivusaari on voimakkaasti metroasemaan tukeutuva kaupunginosa, jossa kaikki asukkaat tulevat asumaan alle 600 metrin etäisyydellä asemasta. Aseman lähelle on tarkoitus suunnitella autottomia lähikortteleita. Alueen ominaispiirteitä tukevia uudenlaisia asuinrakennustyyppisiä ja kehittämisohjeita ovat townhouse-rakentamisen erilaiset variaatiot sekä kerrostalorakentamisessa maantasokerrosten asuntojen mahdollisuuksien monipuolisempi hyödyntäminen.

Vanhan kaupunkirakenteen alueilla kaupunginosien omaleimaisuutta on tuettu ja luotu mm. keskuksien uudistamishankkeilla, joista merkittävin on Myllypuron rakenteilla oleva uusi keskusta. Myllypuro on hyvä esimerkki myös onnistuneesta asuntojen täydennysrakentamisesta alueen keskuksessa sekä uudessa puukaupungissa. Puurakenteinen kaupunkipientaloalue monipuolistaa alueen asuntokantaa paitsi talotyyppien myös asuntokannan arkkitehtuurin ja rakennusten julkisivujen värimaailman osalta. Myllypuron tyyppisiä kaupunginosakeskusten muutoksia on suunnitteilla ja rakenteilla myös Herttoniemessä, Itäkeskuksessa, Kontulassa ja Mellunmäessä. Lisäksi useissa kaupunginosissa kuten Haagassa ja Maunulassa on tehty pitkäjänteistä työtä uuden täydennysrakentamisen ja nykyisen arvokkaan rakennuskannan yhteensovittamisessa siten, että alueiden identiteetti säilyy ja vahvistuu.

#### Hitaksen kehittäminen (tavoite 11)

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 Hitas-järjestelmän muutoksista, jotka tulivat voimaan 1.1.2010. Hitas-asuntojen sääntely muuttui määräaikaiseksi siten, että 1.1.2011 jälkeen valmistuneet Hitas-kohteet vapautuvat 30 vuoden jälkeen sääntelystä automaattisesti. Vanhemmat



asuntoyhtiöt voivat saada vapautuksen hakemuksensa perusteella 30 vuoden kuluttua viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta.

Uudistuksessa päätettiin myös Hitas-rajahinnan käyttöönottamisesta. Rajahinta lasketaan kaikkien Hitas-yhtiöiden keskineliöhintojen perusteella neljännesvuosittain. Jos asunnon laskennallinen Hitas-jälleenmyyntihinta alittaa kulloinkin voimassaolevan rajahinnan, niin omistajalla on mahdollisuus myydä asuntonsa enintään voimassa olevalla velattomalla rajahinnalla. 1.1.2011 jälkeen valmistuneissa Hitas-asunnoissa rakennusaikaisia korkoja ja omistajan asumisaikana tekemiä parannuksia ei oteta huomioon enimmäishinnan laskennassa.

Uusien hitasasuntojen kysyntä on ollut viime vuosina voimakasta. Tästä johtuen vuoden 2011 aikana tontinvarausehtoihin lisättiin maininta, että asunnot tulee myydä arvontaa hyväksikäyttäen, jotta voidaan turvata tasapuoliset mahdollisuudet Hitas-asunnon hakijoille. Ohjelma-kauden aikana hitas-asuntojen rakentaminen vilkastui muun tuotannon kasvun kaltaisesti, mutta hitas-tuotanto ja muu välimuodon tuotanto jäi kuitenkin tavoitetasosta. Uudishankkeet käsitellään hankekohtaisesti hitas-työryhmässä. Työryhmän käsiteltävänä olleet hankkeet ja niiden hankinta-arvot on kuvattu taulukoossa 3.

Taulukko 3. Hitas-työryhmän käsittelemät hankinta-arvokäsittelyt.

	<b>käsitellyt hankkeet</b>	<b>asuntojen lkm</b>	<b>painotettu hankinta- arvo €/asm<sup>2</sup></b>
<b>2008</b>	5	161	3 087
<b>2009</b>	6	295	3 243
<b>2010</b>	17	556	3 173
<b>2011</b>	22	628	3 603

#### Kaupungin oma asuntorahoitusmalli (tavoite 12)

Ehdotus kaupungin omaksi osaomistusmalliksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.12.2008. Mallin mukaisesti asuntotuotantotoimisto voi tuottaa vapaarahoitteisia osaomistusasuntoja. Kiinteistö Oy Auroranlinnasta tulee näiden asuntojen omistajayhtiö. Osaomistusasuntojen tuotantoa ei ole aloitettu.

Vapaarahoitteisen vuokratuotannon rakentaminen ns. harava-mallilla ei ole ollut tarkoituksenmukaista, koska valtion tukeman asuntokannan asukasvalintakriteerit ovat muuttuneet ja väljentyneet mekaanisten tulo-rajojen poistumisen myötä.





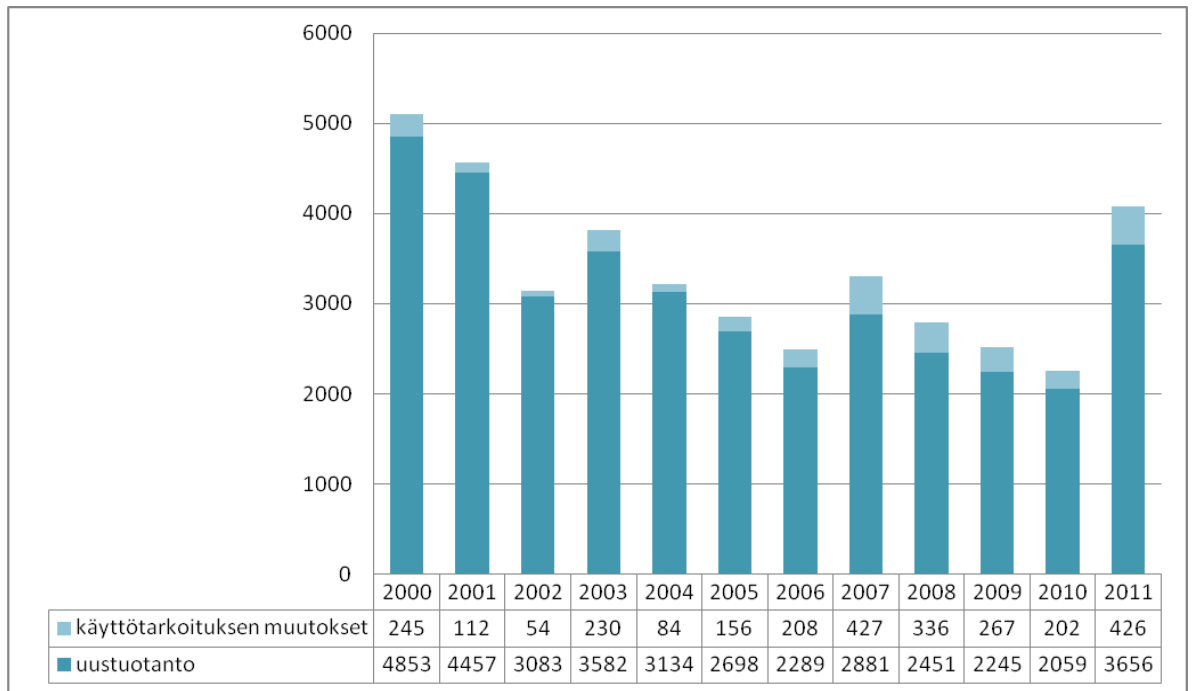
### Täydennysrakentamisen edistäminen (tavoite 13)

Täydennysrakentamisen edistämiseksi selvitettiin vuonna 2010 kaupungin oman asuinkiinteistökannan täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Selvityksen perusteella näiden asuinkiinteistöyhtiöiden alueella olisi teoreettisen laskelman mukaan mahdollista toteuttaa jopa 2 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuoden 2011 aikana selvityksen kohteita on käyty läpi ja suunnitelmia on ajoitettu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, alueellisten kiinteistöyhtiöiden, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja Att:n kanssa siten, että lisärakentamishankkeet kytkeytyisivät yhtiöiden peruskorjauksiin. Ensimmäiset kohteista ovat asemakaavavaiheessa. Muiden kohteiden asemakaavoitus on aikataulutettu ja kokonaisuutta on täydennetty uusilla kohteilla.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut alueellisia täydennysrakentamisselvityksiä useille alueille. Konalassa ja Mellunkylässä on lisäksi laadittu suunnitelmia nykyisten tonttien lisärakentamisesta siten, että niiden pohjalta taloyhtiöt voivat tehdä päätökset lisärakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen käynnistämisestä.

Muun kuin kaupungin oman kiinteistökannan teoreettisia täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu rakennusmaavarantoaineiston avulla.

Täydennysrakentamisen edistämiseksi on kaupungin Internet-sivuille koottu perustietoa täydennysrakentamisesta, jossa tuodaan esille prosessin hyödyt ja haasteet. Tietopaketti sisältää informaatiota erityisesti kerros- ja rivitalotonttien lisärakentamisesta taloyhtiön ja kaupungin näkökulmasta. Asukaspysäköinnin uudelleenjärjestäminen on noussut useissa tapauksissa merkittäväksi osaksi täydennysrakentamiskäytäntöä.

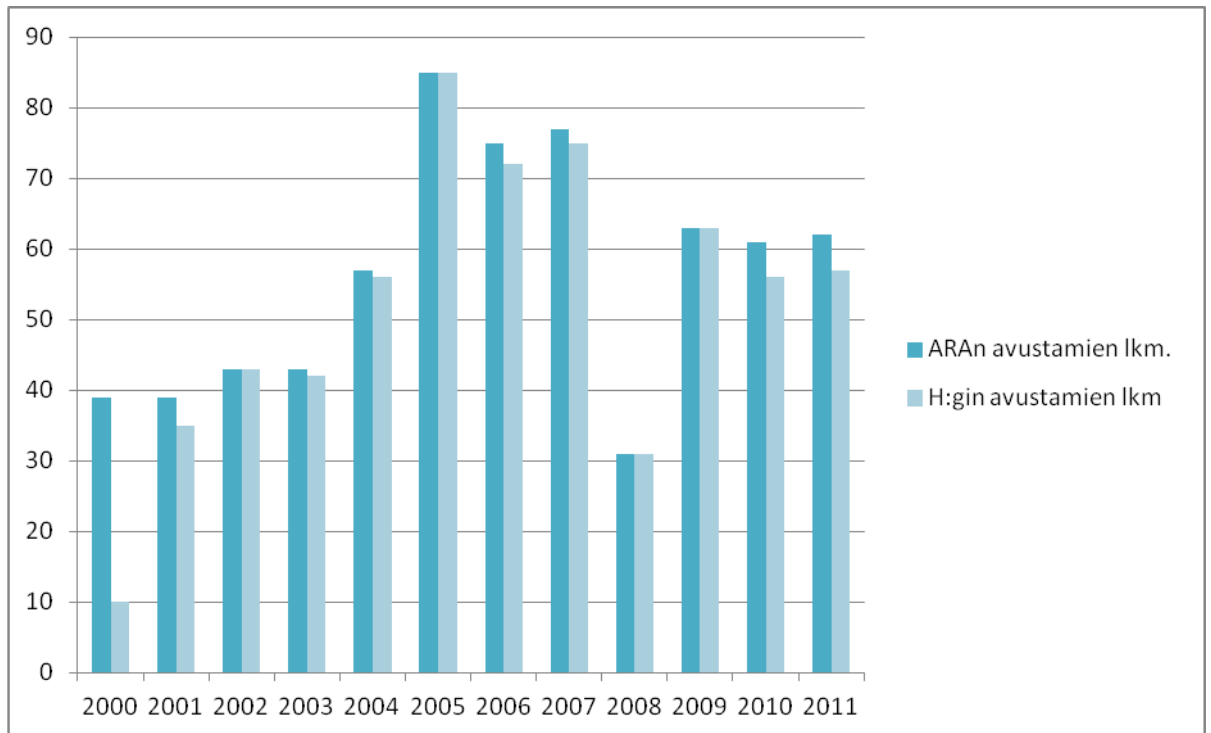


Kuva 13. Käyttötarkoituksen muutoksella ja uustuotantona rakennetut asunnot vuosina 2000 – 2011. Lähde: Helsingin kuntarekisteri, rakennustiedot.

#### Vanhan asuntokannan parantaminen (tavoite 14)

Valtion elvytystoimenpiteenä otettiin käyttöön suhdanneluonteiset korjausavustukset. Näitä korjausavustuksia myönnettiin vuosina 2009 ja 2010. Helsinkiin näitä avustuksia osoitettiin yhteensä noin 80 miljoonaa euroa.

Kaupunki on edistänyt hissihankkeita hissiprojektin kautta jakamalla tietoa ja neuvontaa sekä myöntämällä 10 prosentin lisäavustuksen valtion avustamiin hissihankkeisiin.



Kuva 14. Hissiavustusten avulla rakennetut hissit vuosina 2000–2011. Lähde: ARA ja Helsingin kaupungin kiinteistövirasto.

#### Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan peruskorjaukset ja kehittäminen (tavoite 15)

Kaupungin strategiaohjelmassa 29.4.2009 asetettiin tavoitteeksi kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden yhdistäminen ja tehokamman hallinnon selvittäminen.

Kaupungin omistaman vuokra-asuntokannan osalta tehtiin kaupunginvaltuustossa merkittävä päätös lokakuussa 2010, jolloin päätettiin alueellisten kiinteistöyhtiöiden sulauttamisesta fuusioyhtiöön ja perustettiin Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Fuusiota valmisteltiin useiden työryhmien toimesta, ja Heka aloitti toimintansa vuoden 2012 alussa.

Yhtiö vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen mukaisesti kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta eli pääomatalouden hallinnasta, suunnittelusta, valvonnasta ja kehittämisestä sekä pääomavuokrien laskennasta. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden omistamat talot siirtyivät Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistukseen ja fuusioituneiden yhtiöiden tilalle perustettiin 21 uutta alueyhtiötä, jotka hoitavat vuokrasopimuksiin, avainten luovutuksiin ja muihin asukaspalveluihin liittyvät asiat sekä kiinteistönhoidon, kiinteistöjen ylläpitotehtävät ja isännöinnin. Vuokranantajana toimii Helsingin kaupungin asunnot Oy.

Heka-konsernin ulkopuolelle jääneen asuntokannan osalta tehtiin työryhmän toimesta selvitys, jossa sekä kuvattiin tämän hetkinen tilanne että esitettiin erilaisia rakenneratkaisuja. Kaupunginjohtajisto päätti



1.2.2012, että kiinteistöviraston tulee yhdessä talous- ja suunnittelu-keskuksen kanssa vuoden 2012 aikana tehdä lisäselvityksiä ennen ratkaisujen tekemistä.

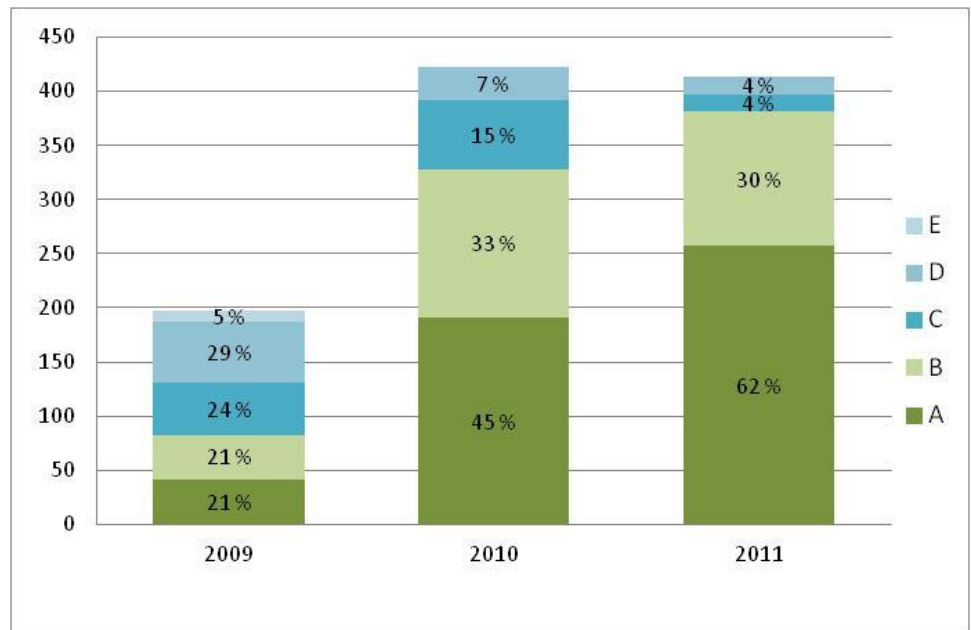
Ohjelmakauden aikana luovutus- ja käyttörajoituksista vapautuneet asunnot on pidetty vuokra-asutokäytössä ja alueellisten kiinteistöyhtiöiden hallinnassa.

#### Rakentamisen energiatehokkuus (tavoite 16)

Energiatehokkuuskysymykset ovat nousseet ohjelmakauden aikana monella tavalla aikaisempaa enemmän esille. Euroopan unionin direktiivimuutosten kuin rakentamismääräysten muutosten osalta ollaan siirtymässä kohti energiatehokasta rakentamista ja peruskorjausta.

Kaupungilla toimi ohjelmakaudella määräaikainen poikkihallinnollinen asumisen energiatehokkuustyöryhmä. Työryhmä esityksestä kaupungin tontinluovutusehtoihin on liitetty vaatimus rakentaa A-energialuokan asuinkiinteistöjä. Useissa kaupungin järjestämissä tontinluovutuskilpailussa yhtenä arvioitavana kriteerinä on ollut energiatehokkuus. Asuntorakentamisen energiatehokkuuden parantuminen on ollut huomattavaa, kun vuonna 2011 A-tehokkuusluokan asuintalohankkeita oli jo 62 prosenttia myönnettyistä rakennusluvista.

Asuntotuotantotoimisto on kaupungin omassa tuotannossa panostanut erityisesti energiatehokkuuskysymykseen. Teemaan on kiinnitetty huomioita niin uudistuotannon suunnittelussa kuin peruskorjauksia linjattaessa. Vuonna 2011 Att:n uudiskohteista 68 % saavutti lupavaiheessa A-energiatehokkuusluokan. Myös kaupungin omistamassa asuntokannassa energiatehokkuuden parantamista on tavoitteellisesti edistetty.



Kuva 16. Asuinrakennushankkeille vuosina 2009–2011 myönnettyjen rakennuslupien energiatehokkuusluokat. Lähde: Helsingin rakennusvalvontavirasto.

#### Kaupungin vuokra-asuntojen välitys (tavoite 17)

Kiinnostus kaupungin vuokra-asuntoja kohtaan kasvaa vuosittain. Hakijarakenteessa ei ole tapahtunut juurikaan muutoksia, vaan tyypillinen hakijakotitalous ovat yhden hengen ruokakunta, jolla on erittäin kiireellinen asunnon tarve. Valtaosa asunnon hakijoista on iältään 18–34-vuotiaita ja asunnon saaneista 60 prosenttia kuuluu tähän ikäryhmään. Kaupungin asuntoihin hakevien tilanne kuvastaa vuokra-asuntomarkkinoiden kireyttä. Vaihtuvuus on kaupungin asunnoissa selkeästi alhaisempi kuin muilla vuokra-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä. Kaupungin vuokra-asuntoja pidetään pitkäaikaisina koteina kun taas muilla toimijoilla vuokra-asuminen liittyy enemmän elämänvaiheeseen. Kaupungin vuokra-asuntojen välitystä on kehitetty läpinäkyvämmäksi ja asiakkaalla on mahdollisuus hyödyntää sähköistä asiointipalvelua.

Tietokeskus teki tutkimuksen vuonna 2010 kaupungin vuokra-asuntokannasta ja asukasrakenteesta. Tilastaselvityksen mukaan 15 prosenttia helsinkiläisistä asui vuonna 2010 kaupungin vuokra-asunnossa. Lapsiperheille kaupungin vuokra-asuntojen voidaan katsoa olevan erityisen merkityksellisiä, sillä kaupungin pienistä lapsista eli 0-6-vuotiaista 21,3 prosenttia, peruskouluikäisistä eli 7-15-vuotiaista 24 prosenttia ja 16–17-vuotiaista 22 prosenttia asuu kaupungin vuokrataloissa. Kaupungin vuokra-asuntojen asukkaissa on suhteellisesti enemmän lapsia, mutta vähemmän eläkeikäisiä ja työikäisiä eli 25–44-vuotiaita kuin Helsingin väestössä keskimäärin. Kaupungin vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista 81 prosenttia on kokonaan kotimaankielisiä, kuudessa prosentissa puhutaan sekä kotimaisia että vieraita kieliä ja 13 prosenttia asuntokunnista on kokonaan vieraskielisiä.



### Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asemaa koskeva selvitystyö (tavoite 18)

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asemaa ja tehtäviä, uusien hankintojen tarpeellisuutta sekä yhtiön hallussa olevan asuntokannan hallinnan ja tarkoituksenmukaisen käytön kehittämistä pohtinut työryhmä luovutti loppuraporttinsa johtajistolle 3.2.2009. Työryhmän raportti merkittiin tiedoksi kaupunginhallituksessa 9.3.2009. Konsernijaoston 30.3.2009 antamien kehotusten mukaisesti asuntohankintayhtiössä on tehty toimintatapoihin liittyviä muutoksia ja yhtiö on toistaiseksi lopettanut asuntojen hankinnan ja yhtiön hallintoa hoidetaan nykyään Kiinteistö Oy Auranlinnan toimesta.

### Autopaikkojen toteuttaminen (tavoite 19)

Autopaikkojen toteuttamiskustannuksia ja niiden kohdistamista autopaikkojen käyttäjille pohtinut työryhmä sai työnsä päätökseen 31.1.2009. Kaupunginhallitus teki 2.3.2009 linjaukset pysäköinnin kehittämiseksi. Tavoitteeksi asetettiin, että Kalasataman ja Jätkäsaaren alueilla tulee kokeilla autopaikkojen sitomista erillisiin autopaikkaosakkeisiin tai asunto-osakkeisiin siten, että kuhunkin osakkeeseen kohdistuu autopaikan toteuttamiskustannuksia vastaava velkaosuus. Lisäksi näillä alueilla tulee kokeiluhankkeessa kohdentaa autopaikan kustannukset paremmin autopaikan käyttäjälle.

Kalasataman alueelle ollaan rakentamassa kaupungin asuntotuotanto-toimiston toimesta kahta autotonta kohdetta, toista ara-vuokrakohteeksi ja toista Hitas-omistusasunnoiksi. Jätkäsaaresta on varattu myös VVO:lle autoton kohde, johon rakennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja. Jätkäsaareissa ovat lisäksi useat rakennuttajatahot saaneet helpotusta kaavan autopaikkannormiin.

Projektialueilla on myös varauduttu kadunvarsipaikkoihin yhteiskäyttö-autoille. Tämän hetkisen arvion mukaan yhteiskäyttöautot voisivat korvata noin 3 % asukkaiden autopaikkatarpeesta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tulee asemakaavoituksen yhteydessä tutkia pysäköinnin järjestämisen vaihtoehdot ja niiden kustannusvaikutukset asuntojen hintaan etsien edullisempia ja tehokkaampia suunnitteluratkaisuja. Muun muassa täydennysrakennuskaavoissa on etsitty taloudellisesti toteuttamiskelpoisimmat ratkaisut ja pyritty mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan pysäköintiä myös maantasopaikoituksena.

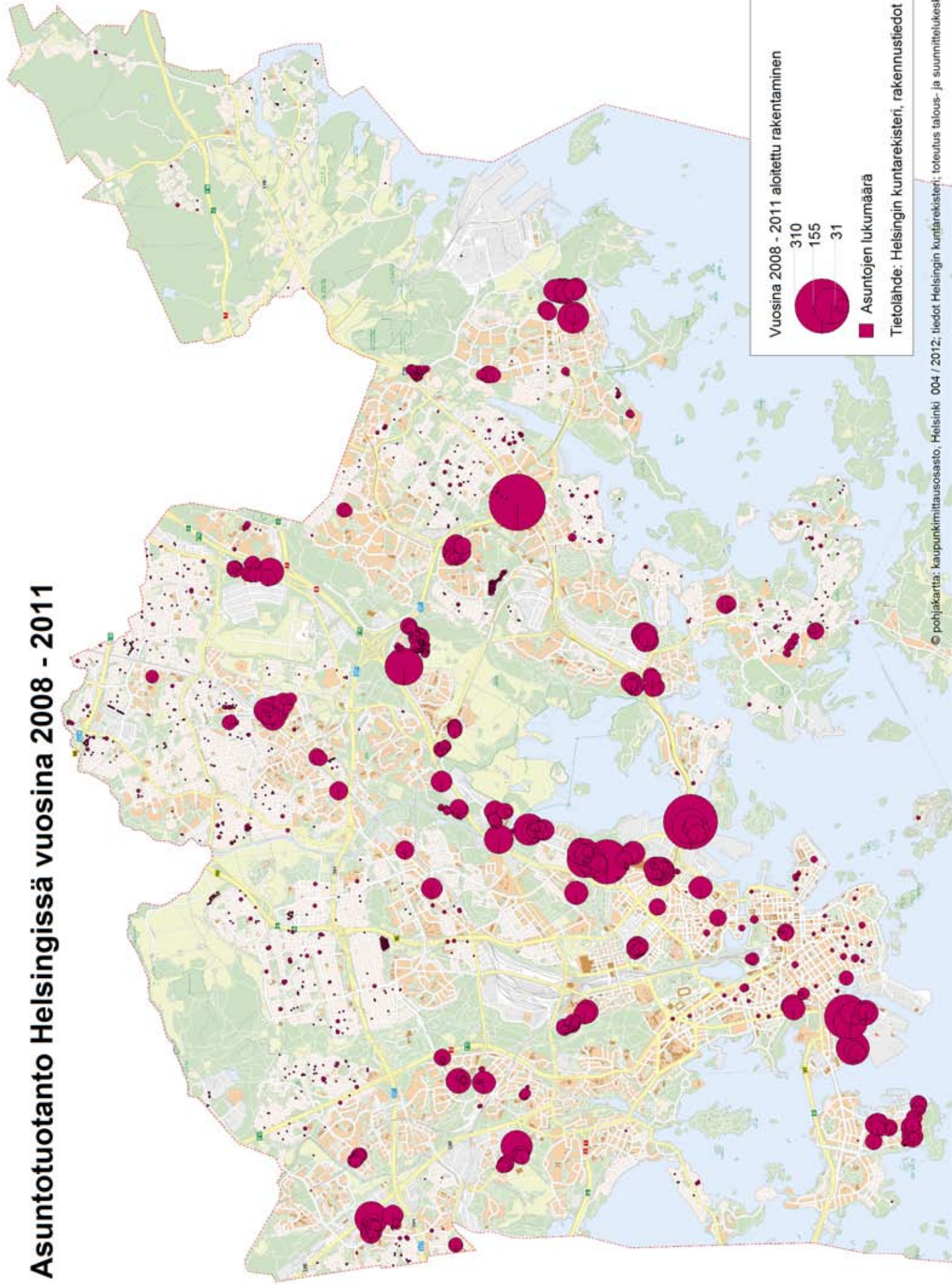


## Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edistäminen (tavoite 20)

Helsingin seudun liikennekuntayhtymä, HSL, aloitti toimintansa 1.1.2010. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma valmistui vuoden 2011 aikana. Suunnitelma on toiminut pohja-aineistona MAL-aiesopimusneuvotteluissa. Päätökset HLJ:n osalta tehdään MAL-aiesopimuksen yhteydessä keväällä 2012.

Polkupyöräliikenteen edistämiseksi kaupungin tulee huolehtia myös polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävydestä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuonna 2009 ottanut käyttöön asuinkerrostalotonttien polkupyöräpaikkoja koskevat asemakaavamääräykset. Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on yksi pyöräpaikka 30 asuinkerrosneliometriä kohti, ja paikoista 75 % tulee sijoittaa asuin- tai talusrakennuksiin. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä sisällytetään myös toimitila- ja oppilaitostonttien asemakaavoihin. Loppuvuodesta 2010 perustettiin pyöräilyprojektin johtoryhmä koordinoimaan pyöräilyn kokonaissuunnittelua kaupungissa.

# Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2008 - 2011





Koko asuntotuotanto, asuntoja/vuosi																					
Alue	2009-2017 Aie- sopimuksen tuotanto- tavoitteet	Valmistuneet/ valmistuvat asunnot										Alkaneet/ alkavat asunnot					Rakennusluvut asunnoille				
		2008	2009	2010	2011		2012		2008	2009	2010	2011	2012	2008	2009	2010	2011	2012			
		joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	joista kerros- talouissa	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä		
Helsinki	5 000	2 787	2 301	2 512	2 219	2 261	2 009	4 082	3 224	4 500	3 825	2 482	2 341	4 824	4 926	3 800	2 849	2 943	4 680	5 046	3 500
Espoo	2 500	1 649	924	1 050	560	2 247	1 570	2 488	1 759	2 400	1 600	1 584	1 918	2 710	2 480	2 500	2 230	2 163	2 866	2 207	2 200
Vantaa	2 000	1 404	831	956	590	1 326	921	2 132	1 546	1 400	850	864	1 624	1 813	1 417	1 500	1 309	2 031	1 435	1 533	1 500
Kauniainen	60	32	0	81	70	40	30	81	58	80	55	6	5	89	112	110	95	37	128	112	110
<b>Pääkaupunki- seutu</b>	<b>9 560</b>	<b>5 872</b>	<b>4 056</b>	<b>4 599</b>	<b>3 439</b>	<b>5 874</b>	<b>4 530</b>	<b>8 783</b>	<b>6 587</b>	<b>8 380</b>	<b>6 330</b>	<b>4 936</b>	<b>5 888</b>	<b>9 436</b>	<b>8 935</b>	<b>7 910</b>	<b>6 483</b>	<b>7 174</b>	<b>9 109</b>	<b>8 898</b>	<b>7 310</b>
Järvenpää	500	232	89	125	19	139	34	292	119	470	340	172	78	438	336	200	267	195	441	240	200
Kerava	480	107	16	173	113	257	164	213	139	370	340	78	297	280	310	320	123	206	285	618	210
Mäntsälä	270	163	25	144	38	157	50	218	45	160	0	146	104	105	116	100	162	92	157	86	70
Nurmijärvi	400	222	24	116	0	303	102	294	80	215	92	123	177	345	284	450	254	383	330	323	400
Pornainen	120	28	0	42	0	44	0	65	0	44	0	8	8	17	25	12	37	28	42	38	12
Tuusula	400	243	54	187	16	295	119	224	73	210	80	217	196	296	234	270	279	278	314	208	300
Hyvinkää	330	307	139	127	44	102	0	225	82	250	90	153	87	208	214	300	146	122	268	320	300
Kirkkonummi	475	421	111	130	0	182	67	234	50	320	60	132	163	252	226	320	197	128	313	318	320
Sipoo	400	155	34	69	0	199	74	210	71	160	42	158	90	266	230	170	103	202	230	252	150
Vihhti	350	148	0	140	52	217	59	231	33	190	63	244	146	257	280	150	197	203	300	190	150
<b>Kuuma-kunnat yht.</b>	<b>3 725</b>	<b>2 026</b>	<b>492</b>	<b>1 253</b>	<b>282</b>	<b>1 895</b>	<b>669</b>	<b>2 206</b>	<b>692</b>	<b>2 389</b>	<b>1 107</b>	<b>1 431</b>	<b>1 346</b>	<b>2 464</b>	<b>2 255</b>	<b>2 292</b>	<b>1 765</b>	<b>1 837</b>	<b>2 680</b>	<b>2 593</b>	<b>2 112</b>
<b>Helsingin seutu</b>	<b>13 285</b>	<b>7 898</b>	<b>4 548</b>	<b>5 852</b>	<b>3 721</b>	<b>7 769</b>	<b>5 199</b>	<b>10 989</b>	<b>7 279</b>	<b>10 769</b>	<b>7 437</b>	<b>6 367</b>	<b>7 234</b>	<b>11 900</b>	<b>11 190</b>	<b>10 202</b>	<b>8 248</b>	<b>9 011</b>	<b>11 789</b>	<b>11 491</b>	<b>9 422</b>

ARA-vuokra-asuntotuotanto <sup>1</sup> , asuntoja/vuosi																			
Alue	Ara-vuokra-asuntojen osuus tavoitteista /vuosi	Valmistuneet/ valmistuvat ARA-vuokra-asunnot										Arvio							
		2008	2009	2010	2011	2012	2008		2009		2010		2011		2012				
		Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Yhteensä	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yhteensä	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yhteensä	Normaalit vuokra-as.	Erityisryhmien vuokra-as.	Yhteensä			
Helsinki	1 000	447	531	905	615	900	585	1 276	298	978	918	394	524	1 231	460	771	1 150	550	600
Espoo	500	258	78	620	613	550	78	752	523	229	602	293	309	546	288	258	506	326	180
Vantaa	400	170	214	205	333	195	273	375	304	71	319	196	123	170*	117	53	436	242	194
Kauniainen	12	0	0	30	0	0	0	30	30	0	0	0	0	0	0	0	25	25	0
<b>Pääkaupunki-seutu</b>	<b>1 912</b>	<b>875</b>	<b>823</b>	<b>1 760</b>	<b>1 561</b>	<b>1 645</b>	<b>936</b>	<b>2 433</b>	<b>1 155</b>	<b>1 278</b>	<b>1 839</b>	<b>883</b>	<b>956</b>	<b>1 947</b>	<b>865</b>	<b>1 082</b>	<b>2 117</b>	<b>1 143</b>	<b>974</b>
Järvenpää	100	0	48	49	74	49	70	27	0	27	123	79	44	84	84	0	50	40	10
Kerava	100	0	32	38	59	36	0	38	0	38	64	64	0	70	0	70	50	0	50
Mäntsälä	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	0
Nurmijärvi	80	0	0	60	0	15	0	60	60	0	0	0	0	0	0	0	147	102	45
Pornainen	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tuusula	80	0	54	88	0	58	17	78	78	0	44	44	0	14	14	0	204	55	149
Hyvinkää	65	0	19	0	68	0	17	0	0	0	68	0	68	0	0	0	63	53	10
Kirkkonummi	95	61	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	18	0	18	46	46	0
Sipoo	80	0	0	24	24	0	0	60	0	60	24	0	24	0	0	0	0	0	0
Vihti	70	0	23	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	54	0	54	66*	0	66
<b>Kehyskunnat yht.</b>	<b>750</b>	<b>61</b>	<b>176</b>	<b>259</b>	<b>225</b>	<b>230</b>	<b>104</b>	<b>263</b>	<b>138</b>	<b>125</b>	<b>323</b>	<b>187</b>	<b>136</b>	<b>240</b>	<b>98</b>	<b>142</b>	<b>646</b>	<b>316</b>	<b>330</b>
<b>Helsingin seutu</b>	<b>2 662</b>	<b>936</b>	<b>999</b>	<b>2 019</b>	<b>1 786</b>	<b>1 875</b>	<b>1 040</b>	<b>2 696</b>	<b>1 293</b>	<b>1 403</b>	<b>2 162</b>	<b>1 070</b>	<b>1 092</b>	<b>2 187</b>	<b>963</b>	<b>1 224</b>	<b>2 763</b>	<b>1 459</b>	<b>1 304</b>

1) ei sisällä asumisoikeusasuntoja, nk. Välimallin kirkotulla eikä vuonna 2010 käynnistytävällä omakotitalojen kirkotulla tuotettuja/ tuotettavia asuntoja

\*) Taulukon lukujen lisäksi Vantaalla ja Vihdissä on yksi vuokra-asuntojen rakentamisen valtiontakauksella lainoitettu hanke (Vantaa 36 asuntoa, Vihti 63 asuntoa).