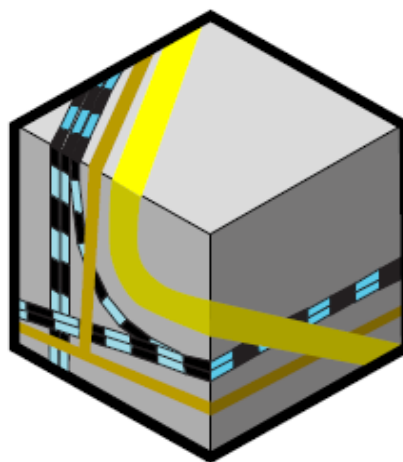
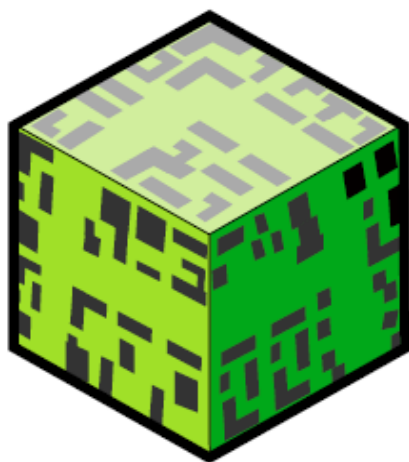
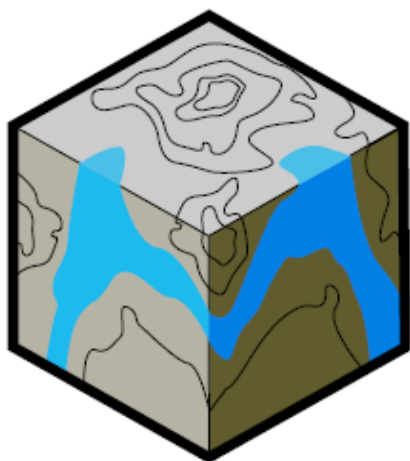


# HELSINGIN SEUDUN ASUNTOSTRATEGIA 2025



**LUONNOS**

**MAL-NK 23.9.2014**

**HESE-KJ 2.10.2014**

**HSYK 14.10.2014**

## Sisällys

<b>Esipuhe</b> .....	<b>2</b>
<b>OSA I Helsingin seudun asumisen ympäristökuvaus</b> .....	<b>5</b>
Asuntokanta .....	5
Asukkaat .....	8
Asuntojen hinnat ja vuokrat .....	14
Asukkaiden koulutus, työllisyys ja tulot .....	17
<b>Tiivistelmä</b> .....	<b>25</b>
<b>OSA II Asuntorakentamisennuste 2016 - 2025</b> .....	<b>26</b>
Asuntotuotannon määrä .....	26
Asuntotuotannon sijoittuminen .....	31
Asuntotuotannon saavutettavuus.....	34
<b>Tiivistelmä</b> .....	<b>36</b>
<b>OSA III Asunto- ja maapoliittiset linjaukset</b> .....	<b>37</b>
Asuntotuotannon rakenne .....	37
Täydentävä asuntorakentaminen.....	38
Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen.....	38
Maaseutumaiset alueet ja hajarakentaminen .....	39
Seudun maapolitiikka .....	39
Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet .....	41
Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen .....	42
<b>Helsingin seudun asunto- ja maapoliittiset tavoitteet</b> .....	<b>44</b>
<b>Liitteet</b> .....	<b>47</b>

# Esipuhe

Helsingin seudun asuntostrategia 2025 ottaa kantaa seudulliseen asuntokysymykseen. Asuntostrategia 2025 asettaa tavoitteita mm. asuntorakentamisen määrälle ja sijainnille, asuntotuotannon rakenteelle, täydentävälle asuntorakentamiselle ja vanhojen alueiden kehittämiseksi. Strategia ottaa kantaa myös maaseutumaisten alueiden kehittämiseen, maapolitiikkaan, asumiseen kohdistuviin tukijärjestelmiin ja eri väestöryhmien asumisen tarpeisiin. Tarkoituksenmukaisen kehityksen aikaansaaminen edellyttää strategiatyön kaltaista yhteisten tavoitteiden asettamista sekä jatkuvaa kuntien välistä yhteistyötä.

Asuntostrategian luonnosta on valmisteltu yhteistyössä seudullisen maankäyttösuunnitelman (MASU 2050) ja liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnosten valmistelijoiden kanssa. Asuntostrategian laadintaan on osallistunut laaja joukko asumisen asiantuntijoita seudun 14 kunnasta. Valmisteluryhmän kokoonpano on esitetty liitteessä 1. Aikaperspektiivinä on 10 vuotta, vuodet 2016–2025. Tavoitevuonna on käytetty vuotta 2025 poiketen HLJ 2015- ja MASU-valmisteluista, joissa tarkastelussa ovat olleet myös vuodet 2040 ja 2050.

Asuntostrategia 2025:n, MASU 2050:n ja HLJ 2015 luonnosten valmistelun keskeiseksi tavoitteeksi on asetettu, että vuonna 2050 Helsingin seudun 14 kunnan alueella asuisi kaksi miljoonaa ihmistä. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kaikilta seudun kunnilta tasaista yhden prosentin vuosittaista väestönkasvua. Koko seudun kasvu jatkuisi nykyisellä tasolla. Asuntostrategian, MASU:n ja HLJ:n taustalla ovat vaikuttaneet myös marraskuussa 2013 Helsingin seudun yhteistyökokouksen ja maaliskuussa 2014 HLJ-toimikunnan hyväksymät MAL-visio ja -tavoitteet.

Asunto-ohjelmoinnin ja seudullisen asuntopoliittisen suunnittelun keskiössä ovat viime vuosina olleet valtion ja seudun kuntien väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukset. Kuntien näkökulmasta valtion toimilla ja rahoituskanavilla on merkitystä erityisesti seudun urbaanien alueiden vuokra-asuntotuotannon toteutumisen kannalta. Uusin MAL-sopimus suurten

infranhankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi neuvoteltiin elokuussa 2014 Stubbin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti. Sopimus astuu voimaan, kun kaikki seudun 14 kuntaa ovat käsitelleet ja hyväksyneet sopimuksen sekä valtio tehnyt periaatepäätöksen valtioneuvoston yleisistunnossa. Asuntostrategia on tehty voimassa olevan MAL-aiesopimuksen (2012 - 2015) puitteissa. Uusi, elokuussa neuvoteltu sopimus huomioidaan sen astuttua voimaan ja tarvittavat muutokset asuntostrategiaan tehdään lausuntovaiheessa vuodenvaihteessa 2014 - 2105. Samassa yhteydessä päivitetään asuntostrategia vastaamaan myös uusinta HLJ-luonnosta.

MAL-aiesopimuksessa (2012 - 2015) ja sitä edeltävässä asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseen tähtäävässä aiesopimuksessa (2008 - 2011) seudun kunnat ovat sitoutuneet merkittävästi toteutumaa suurempiin asuntotuotantotavoitteisiin. KUUMA -kuntien osalta tavoitteita laskettiin voimassaolevaa aiesopimusta tehtäessä. Korkeasta tavoitetasosta huolimatta kahden viime vuoden aikana tuotantotaso on ollut liki tavoitteiden mukainen. Vuonna 2013 asuntotuotanto toteutui 91 prosenttisesti tavoitetasosta. Asuntostrategia 2025:n tavoitteet luovat pohjan kahdelle seuraavalle valtion ja seudun kuntien väliselle aiesopimuskaudelle. Oletettavat aiesopimuskaudet ovat 2016–2019 ja 2020–2023.

Asuntostrategia 2025 koostuu kolmesta osasta: Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) laatimasta asumisen ympäristökuvauksesta, vuosien 2016 - 2025 asuntorakentamisennusteesta ja asunto- ja maapoliittisista tavoitteista. Kaikista osista on oma tiivistelmä. Asuntorakentamisennuste 2016 - 2015 on MASU 2050:n lyhyemmän aikavälin toteutussuunnitelma. Asuntostrategian päätöksenteon ytimen muodostavat asunto- ja maapoliittiset tavoitteet, jotka löytyvät sivuilta 44-46. Nämä tavoitteet muodostavat kuntien näkemyksen MAL-aiesopimusneuvotteluihin.

## MAL-visio

Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena. Metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas.

Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö.

Kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.

Kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä.

## MAL-tavoitteet

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja toimintaedellytykset.
- Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestäväillä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä.
- Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

## OSA I Helsingin seudun asumisen ympäristökuvaus

Asumisen ympäristökuvaus pyrkii havainnollistamaan Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta ja kuntien välisiä eroja asumisen näkökulmasta.

Asumisen ympäristökuvaus on laadittu taustaineistoksi asumisen strategialle ja evääksi seudun yhteisen maankäytön suunnitelman valmisteluun sekä Helsingin liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 -prosessiin.

Ympäristökuvaus on laadittu pääosin vuoden 2012 aineistoihin perustuen ja sitä on hyödynnetty vuoden 2013 aikana em. suunnitelmien valmistelussa. Toimeksiannon mukaisesti kuvauksessa keskitytään pääsääntöisesti nykytilan kuvaamiseen.

Ympäristökuvaus, tilastolliset tarkastelut ja paikkatietoanalyysit on laadittu Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymässä (HSY).

### Asuntokanta

Helsingin seudulla oli vuoden 2012 lopussa kaikkiaan 699 220 asuntoa eli 24 % koko maan asuntokannasta.

Seudun asuntokanta kunnittain:

Kunta	Asuntoja lkm	Asuntoja %
Helsinki	336 409	48
Espoo	118 892	17
Vantaa	98 690	14
Hyvinkää	23 029	3
Järvenpää	19 321	3
Kerava	17 155	2
Nurmijärvi	16 922	2
Tuusula	16 464	2
Kirkkonummi	16 152	2
Vihti	13 048	2
Mäntsälä	8 997	2
Sipoo	8 217	1
Kauniainen	3 907	1
Pornainen	2 019	1
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>699 222</b>	<b>100</b>

Lähde: Tilastokeskus/StatFin, 31.12.2012

### Talotyyppi

Seudun asunnoista 67 % on kerrostaloissa ja 32 % pientaloissa (1 % on luokassa muu tai tuntematon). Pääkaupunkiseudun kaupunkien asuntokanta on erittäin kerrostalovaltaista, kehysalueella asuntokanta on pientalovaltaisempaa. Keskuskaupungit ovat kuitenkin sekä väestön että asuntokannan koon osalta selkeästi muita seudun kuntia suurempia. Näin ollen seudun pientaloasunnoista 60 % ja erillispientaloistakin 56 % sijoittuu pääkaupunki-seudulle.

### Huoneistotyyppi

Pieniä asuntoja, yksiöitä ja kaksioita, on lähes puolet seudun asunnoista, kaikkiaan noin 336 000 asuntoa (49 %). Pienten asuntojen osuus on suurin Helsingissä (59 %). Helsingin pienasuntokanta (197 000 yksiötä ja kaksiota) painottaa seudun keskiarvoa merkittävästi. Muiden seudun kuntien asuntokannassa pienten asuntojen osuus on seudun keskiarvoa

pienempi. Helsingin jälkeen suurimmat suhteelliset osuudet ovat Hyvinkäällä (46 %) ja Keravalla (46 %). Pienten asuntojen osuus kunnan asuntokannasta on pienin Pornaisissa (22 %) ja Sipoossa (26 %). Kaikkiaan seudun pienasunnoista 15 % sijaitsee kehysalueella.

Pienet asunnot sijaitsevat tyypillisesti keskeisesti, seudun ytimessä ja paikalliskeskuksissa. Varsinaisesti pienasuntovaltaisia alueita on vähän, mutta paikkatietotarkastelussa keskityminä erottuvat Keski-Helsingin kaupunginosat Kallio, Alppila, Vallila ja Sörnäinen. Seudun tiheimmässä, Helsinginkadun ja Aleksis Kiven kadun väliin asettuvassa ruudussa on 2 346 asuntoa ja 2 727 asukasta.

Jossain määrin pienasuntovaltaisina erottuvat muu Helsingin kantakaupunki ja 1950-luvulla rakennetut vanhat lähiöt. Lähes kaikissa seudun paikalliskeskuksissa on joitakin selkeästi pienasuntovaltaisina erottuvia 250x250 metrin ruutuja. Nämä ovat yleensä samoja ruutuja, jotka talotyyppin mukaan tarkasteltaessa erottuvat kerrostaloasuntovaltaisina.

Pieniä asuntoja on kaikissa hallintamuodoissa, mutta talotyyppin osalta ne keskittyvät kerrostaloihin. Tyypillisesti pienasuntovaltaisia ovat opiskelija- ja nuorisotasuntokohteet sekä muut erityisasumisen kohteet.

Suuria asuntoja, eli neljän huoneen ja sitä suurempia, seudulla on kaikkiaan noin 188 600 asuntoa (27 % kaikista asunnoista). Suurten asuntojen osuudet ovat suurimmat kehysalueen kunnissa (keskimäärin 40 %, suurimmat osuudet Pornaisissa 57 % ja Sipoossa 52 %). Helsingissä osuus on seudun pienin, 18 % kaikista asunnoista.

Lukumääräisesti tarkastellen neljän huoneen ja sitä suuremmista asunnoista 70 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 30 % kehysalueella.

Pienten ja suurten asuntojen osuudet kunnittain:

Kunta	Asuntoja 1-2 h, %	Asuntoja 4+ h, %
Esfoo	39	36
Helsinki	59	18
Hyvinkää	46	31
Järvenpää	43	33
Kauniainen	28	54
Kerava	46	29
Kirkkonummi	29	46
Mäntsälä	31	47
Nurmijärvi	29	50
Pornainen	22	57
Sipoo	26	52
Tuusula	30	48
Vantaa	44	29
Vihti	33	42
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>49</b>	<b>27</b>

Lähde: Aluesarjat/TK, 31.12.2011

Suurten asuntojen painottuminen on pitkälti yhteneväistä pientalojen painottumisen kanssa. Kaikki pientaloasunnot eivät kuitenkaan ole suuria: joukossa on mummonmökkejä, rivitalokolmioita ja kaksioitakin, sekä vanhoja rintamamiestaloja, jotka ainakin tilastoissa ovat huonelukultaan alle neljän huoneen. Lisäksi seudun kerrostaloissa on huonelukunsa puolesta runsaasti perheasunnoiksi sopivia asuntoja.

Suuriin asuntoihin painottuvat alueet sijoittuvat yleensä hieman etäämmälle keskuksista, asemanseuduista ja suurista väylistä. Haja-asutus ei juuri erotu tässä tarkastelussa, sillä ruutuaineistosta on poistettu ruudut, joilla on vähemmän kuin 10 asuntoa.

Kehä I:n eteläpuolella suurten asuntojen painottuminen asuntokannassa on melko harvinaista, sillä suuren tiheyden myötä asuntokanta on pääosin monipuolista. Seudun ytimessä monet pientaloalueet eivät erotu suurasuntovaltaisina. Vastaavasti suuriin asuntoihin painottuvia ruutuja löytyy myös kerrostaloalueilta, kuten itäisen Helsingin ja eteläisen Espoon rannoilta.

## Hallintamuoto

Helsingin seudun asunnoissa yleisin hallintamuoto on omistusasunto-osake (273 000 asuntoa, 39 % asunnoista). Arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on 19 % ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 18 % seudun asuntokannasta. Vuokra-asuntojen yhteenlaskettu osuus on siten 37 %.

ARA-vuokra-asuntojen osuus koko seudun asuntokannasta on lähes viidennes (19 %). Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla osuus on yli keskiarvon (20-21 %) ja Keravalla osuus on 19 %. Kehysalueen keskimääräinen ARA-vuokra-asuntojen osuus on 12 % asuntokannasta. Allsen osuus jää Pornaisissa, Sipoossa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Vihdissä ja Tuusulassa. ARA-vuokra-asunnot keskittyvät erityisesti Helsinkiin, Vantaalle ja Espooseen, joiden alueella on 87 % seudun ARA-vuokra-asunnoista (111 300 asuntoa).

Omistusasuminen on Suomessa vallitseva hallintamuoto, eikä Helsingin seutu ole tässä suhteessa poikkeus. Sekä tilasto- että paikkatietotarkastelu osoittavat, että Helsingin seudulla lähinnä Helsinginniemiellä ja Helsingin kantakaupungissa omistus- ja vuokra-asuntojen suhteet jakautuvat melko tasaisesti.

Paikkatietotarkastelussa vuokra-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Helsingin kantakaupungin lisäksi painottuvat raideyhteydet. Myös kehysalueella vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin taajamiin.

Seudun ARA-vuokra-asunnot sijaitsevat nekin pääsääntöisesti keskeisillä alueilla ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Joidenkin erityisasumisen hankkeiden osalta on perusteltua huomioida ensi sijassa paikallinen saavutettavuus. Hyvä seudullinen saavutettavuus vaikuttaa

realistisen työssäkäyntialueen laajuuteen ja on siten erittäin tärkeä tekijä sosio-ekonomisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumisessa sekä seudun elinkeinopolitiikan kannalta.

Asumisoikeusasuntoja on 3 % seudun asuntokannasta, noin 19 000 asuntoa.

Luokkaan muu tai tuntematon sijoittuu aineistoteknisestä syystä melko suuri (8 %) osuus seudun asunnoista.

## Asuntokannan ikä

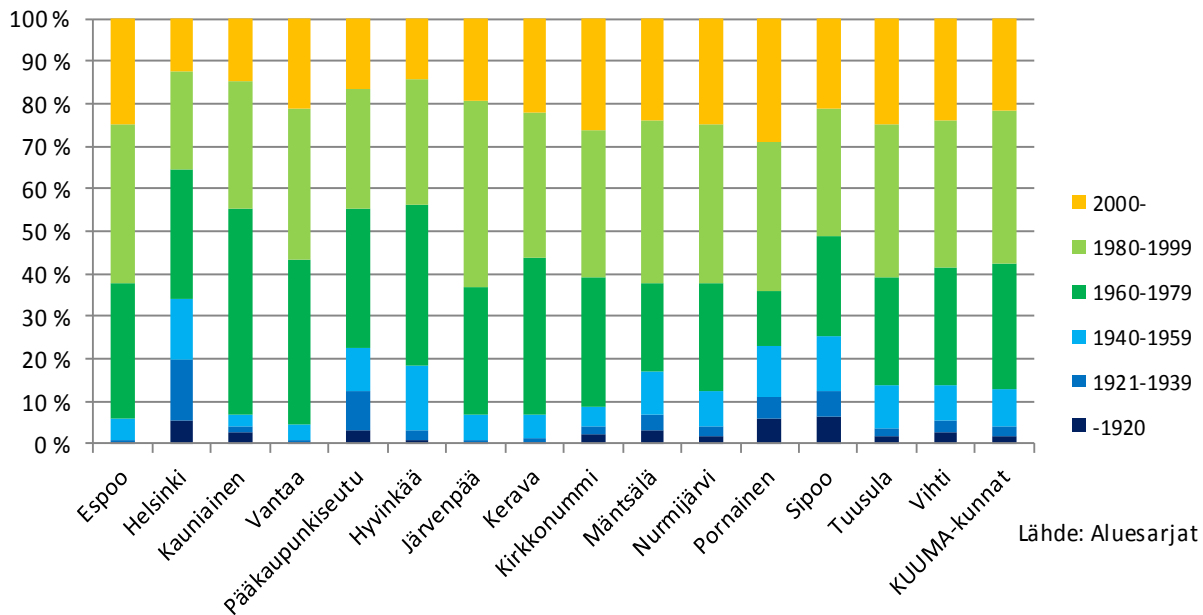
Asuntokannan ikää on tässä tarkasteltu peruskorjaustarpeen näkökulmasta. Tällä hetkellä ja tulevien kymmenen vuoden kuluessa ensimmäisen suuren peruskorjauksen iässä ovat pääsääntöisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut asuintalot. Niitä on noin neljännes seudun asunnoista, noin 171 000 asuntoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAN tilastojen mukaan ARAN käyttö- ja luovutusrajotusten piirissä on edelleen 36 000 vuosina 1960 ja 1970 valmistunutta Aravalainoitettua vuokra-asuntoa. Näin ollen Helsingin seudulla on 135 000 vapaarahoitteista peruskorjausikäistä kerrostaloasuntoa, joista noin 65 000 on valmistunut 1960-luvulla ja noin 70 000 on valmistunut 1970-luvulla.

Sotia edeltävän ajan asuinrakennuksissa asuntoja on 11 % ja 1940 - 50 -lukujen rakennuksissa 10 %, yhteensä 71 700 asuntoa.

Vuonna 2000 valmistuneita ja sitä uudempia asuntoja seudulla on noin 123 000 (17 %). Niistä noin 60 % on kerrostaloasuntoja, hie- man alle kolmannes erillispientaloja ja loput kymmenisen prosenttia rivitaloasuntoja.

**Asuntokannan ikäjakauma Helsingin seudulla 31.12.2011**



Lähteet:

- Tilastokeskus/StatFin 31.12.2012
- Tilastokeskus/Ruututietokanta
- Aluesarjat/TK 31.12.2011
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA-
- Väestörekisterikeskus/Rakennus- ja huoneis-
- torekisteri

**Asukkaat**

Helsingin seudulla asui 31.12.2013 noin 1 402 000 henkilöä, 26 % koko maan asukkaista. Vuoden 2013 aikana seudun väkiluku kasvoi lähes 18 000 asukkaalla.

**Helsingin seudun ennakkoväkiluku 31.12.2013**

<b>Helsinki</b>	612 594
<b>Espoo</b>	260 576
<b>Vantaa</b>	207 936
<b>Hyvinkää</b>	46 191
<b>Nurmijärvi</b>	41 165
<b>Järvenpää</b>	39 959
<b>Tuusula</b>	38 130
<b>Kirkkonummi</b>	37 878
<b>Kerava</b>	34 902
<b>Vihti</b>	28 920
<b>Mäntsälä</b>	20 530
<b>Sipoo</b>	18 920
<b>Kauniainen</b>	9 102
<b>Pornainen</b>	5 146
<b>Seutu yhteensä</b>	1 401 949

Lähde: Tilastokeskus 29.1.2014

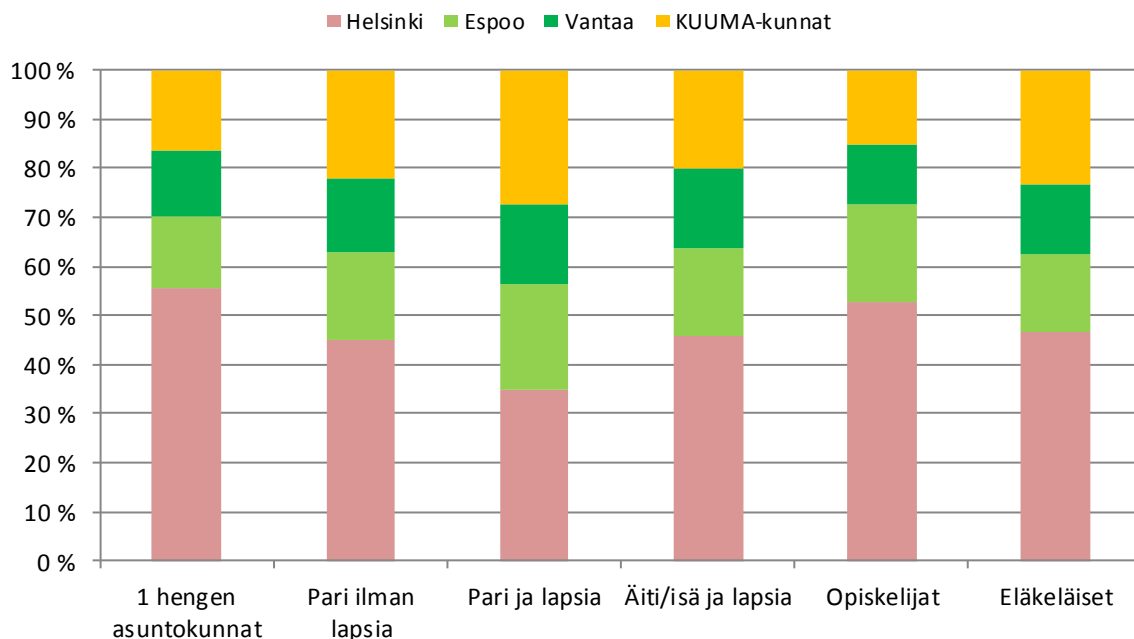
**Yhden hengen asutokunnat**

Helsingin seudun yleisin asutokuntatyyppi on yhden hengen asutokunta (42 % seudun asutokunnista). Lukumääräisesti tarkastellen näistä asutokunnista asuu 84 % pääkaupunkiseudulla ja 16 % KUUMA-kunnissa.



### Helsingin seudun väestörakenne alueittain valituilla väestömuuttujilla

Lähteet: TK/StatFin 2012 ja Aluesarjat/TK 2013



Yhden hengen asutokuntien osuus ylittää seudun keskiarvon Helsingissä (49 %). Lähes keskiarvon tuntumaan (40–41 %) asettuvat Hyvinkää ja Kerava. Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa (25 %) sekä Sipoossa ja Nurmijärvellä (28 %).

Yli 65-vuotiaita yksinasuvia Helsingin seudulla on kaikkiaan 76 900 ja yli 75-vuotiaita 38 200. Seudun sinkkitalouksista 14 % on yli 75-vuotiaita ja 28 % yli 65-vuotiaita. Ikäihmisten osuus kunnan yhden hengen asutokunnista on suurin Kauniaisissa, Pornaisissa, Mäntsälässä ja Sipoossa, pienin puolestaan Vantaalla ja Espoossa.

#### Muut aikuistaloudet

Helsingin seudulla yleisin perhetyyppi on avio- tai avopari ilman lapsia (noin 170 000 pariskuntaa, 47 % seudun perheistä). Näistä pariskunnista 78 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 22 % kehyskunnissa. Nuorissa, alle 35-vuotiaissa ikäluokissa osuudet painottuvat voimakkaammin pääkaupunkiseudulle (87 % nuorista lapsettomista pareista) ja nimenomaan Helsinkiin (55 %).

#### Lapsiperheet

Lapsettomien pariskuntien jälkeen toiseksi yleisin perhetyyppi on avio- tai avopari ja lapsia (noin 142 000 perhettä, 39 % seudun perheistä). Näiden perheiden osuus kaikista perheistä on suurin Pornaisissa (53,5 %) sekä Nurmijärvellä, Kirkkonummella ja Sipoossa (48–49 %). Seudun pienin osuus on Helsingissä (33 %). Kunnan väkilukuun suhteutettuna eniten avio- tai avoparin ja lasten muodostamia perheitä on Pornaisissa ja Sipoossa.

Perhetyypeistä harvinaisin on äiti tai isä ja lapsia (noin 52 000 perhettä, 14 % seudun perheistä). Seudun keskiarvoa suurempi yhden vanhemman perheiden osuus on Helsingissä (16 %), Järvenpäässä (15,5) ja Vantaalla (14,7 %). Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa ja Mäntsälässä (8,4 ja 9,8 %).

Seudun kaikista lapsiperheistä 75 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 25 % KUUMA-kunnissa. Pääkaupunkiseudulla on suhteellisesti enemmän yhden lapsen perheitä ja toisaalta yksin- tai yhteishuoltajuserheitä. KUUMA-

kunnissa on suhteellisesti enemmän usean lapsen perheitä.

Helsingin seudulla on useita alueita, joilla lapsitalouksien osuus on huomattava. Poikkeus on Helsinki, josta erottuu lapsiperhevaltaisia alueita sangen vähän. Espoon ja Vantaan pientaloalueilla lapsiperheiden osuus erottuu huomattavasti selkeämmin. KUUMA-kuntien alueelta erityisen laajana keskittymänä erottuu Hyvinkään itäosa.

### Eläkeläiset

Eläkeläisiä seudulla on noin 251 000, joista alle 65-vuotiaita on 58 000 (6,4 % työikäisistä). Eläkeläisten osuus väestöstä on seudulla keskimäärin 18 %. Suurimmat osuudet ovat Hyvinkäällä ja Kauniaisissa (23 %) sekä Keravalla (20 %), pienimmät puolestaan Espoossa ja Pornaisissa (15 %) sekä Kirkkonummella (16 %).

### Opiskelijat

Helsingin seudun oppilaitoksissa opiskeli vuonna 2012 kaikkiaan 109 000 tutkinto-opiskelijaa. Päätoimisia opiskelijoita seudulla on noin 60 000. Seudun opiskelijaväestöstä puolet asuu Helsingissä. KUUMA-kuntien osuus on noin 15 % opiskelijoista.

Opiskelijoiden osuus työikäisistä on seudulla keskimäärin 6,6 %. Suurimmat osuudet ovat Kauniaisissa (9,3 %) sekä Helsingissä ja Espoossa (7,5 ja 7,2 %). Osuus on alle 5 % kaikissa maaseutumaisissa KUUMA-kunnissa. Pienin osuus, 3,9 %, on Mäntsälässä.

### Väestön äidinkieli

Valtaosa Helsingin seudun väestöstä puhuu äidinkielenään suomea. Toiseksi yleisin äidinkieli on ruotsi, kolmantena ja neljäntenä tulevat venäjä ja viro.

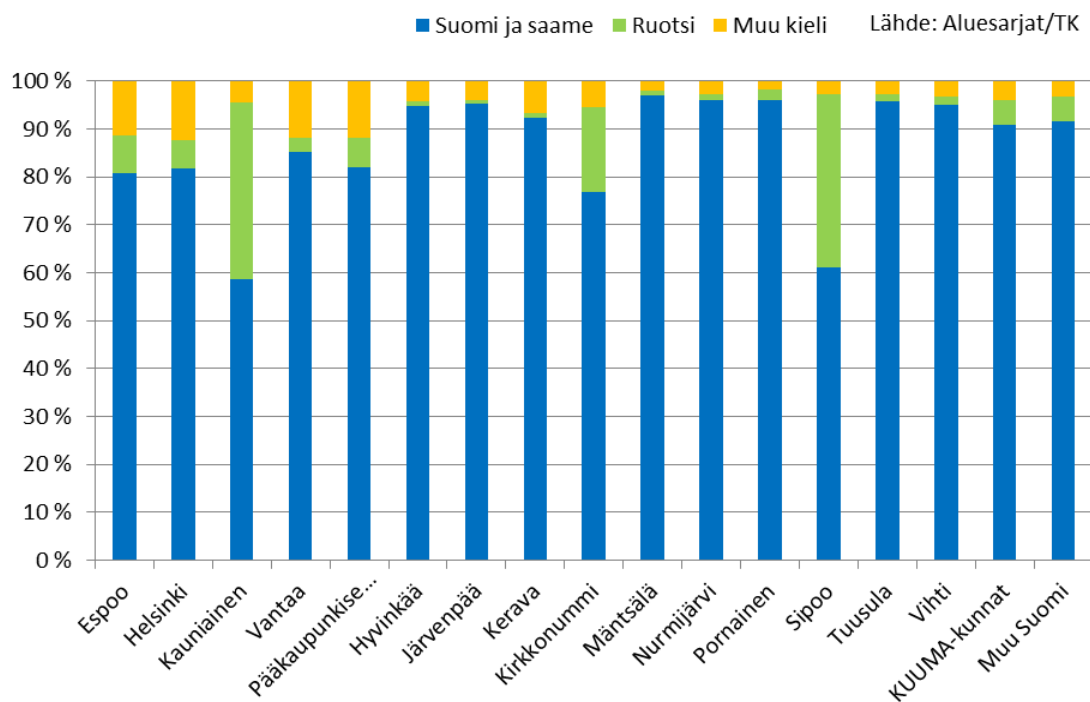
Muuta kuin kotimaisia kieliä äidinkielenään puhuvien osuus on Helsingin seudulla keskimäärin 10 %. Yli keskiarvon osuus on Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä (11,3–12,2 %). KUUMA-kunnissa muunkielisten osuus on keskimäärin 3,8 % ollen matalin Mäntsälässä ja Pornaisissa (alle 2 %) ja korkein Keravalla 6,6 %.

#### Helsingin seudun suurimmat kieliryhmät 1.1.2013

Suomi ja saame	1 163 512
Ruotsi	81 338
Venäjä	27 443
Viro	22 783
Somali	11 089
Englanti	8 546
Arabia	6 097
Kiina	5 263

Lähde: Aluesarjat/TK

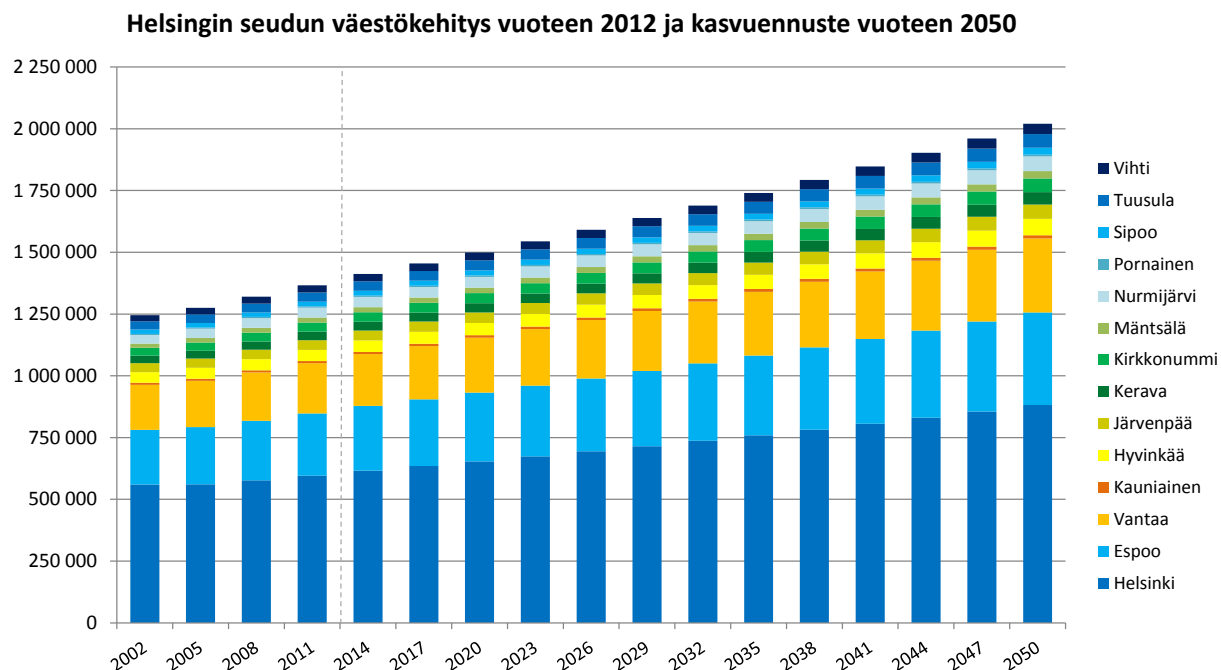
### Väestön äidinkieli 1.1.2013 muunkielisten osuuden mukaan



### Väestönkasvu

Helsingin seudun väestö kasvoi vuodesta 2001 vuoden 2012 loppuun kaikkiaan 149 000 hengellä (keskimäärin 1,1 % vuodessa). Luonnollista väestönkasvua eli syntyneiden enemmyyttä oli siitä 52 %, noin 76 400 henkeä. Nettomuuton osuus oli 48 %. Valtaosa siitä oli ulkomaista nettomuuttoa, 34 % väestönkasvusta (50 500 henkeä).

Kunnittain tarkastellen väestönkasvu on ollut suhteellisesti suurin Kirkkonummella (keskimäärin 2,2 % vuodessa, Pornaisissa (2,1 %/v) ja Mäntsälässä (1,9 %/v). Seudun keskiarvon alle asettuva, yleisesti maltillisen rajoissa pidetty kasvutahti on ollut Järvenpäässä (0,8 %/v), Helsingissä (0,7 %/v), Hyvinkäällä (0,6 %/v), Sipoossa (0,5 %/v) ja Kauniaisissa (0,3 %/v). Sipoon osalta tulee huomioida Östersundomin liittäminen Helsinkiin vuonna 2009, mikä heikentää Sipoon väestönkasvulukua.



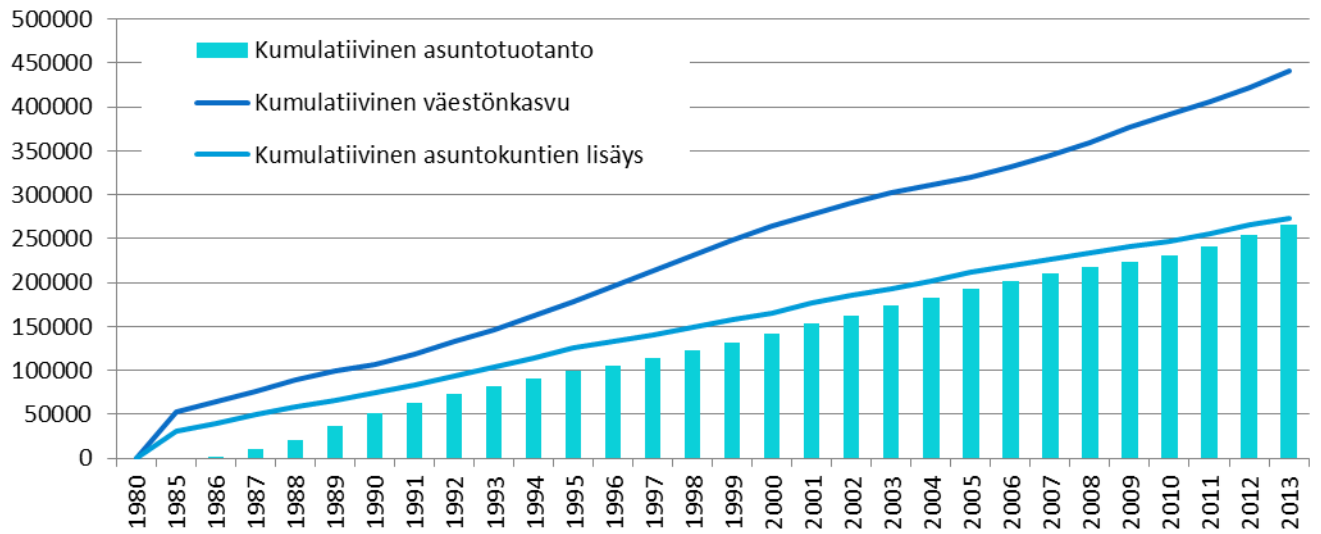
Absoluuttisesti kasvu on jakaantunut siten, että Helsingin osuus seudun kokonaiskasvusta on 30 %, Espoon 27 %, KUUMA-kuntien 26 % ja Vantaa 17 %.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana väestön määrällinen eli absoluuttinen kasvu on Helsingin kantakaupungin lisäksi painottunut raide-liikenteen varren keskuksiin, mutta väestö on lisääntynyt selvästi myös muissa kuntakeskuksissa kuten Nummelassa, Veikkolassa, Klaukkalassa ja Nurmijärven keskustassa sekä Rajamäellä.

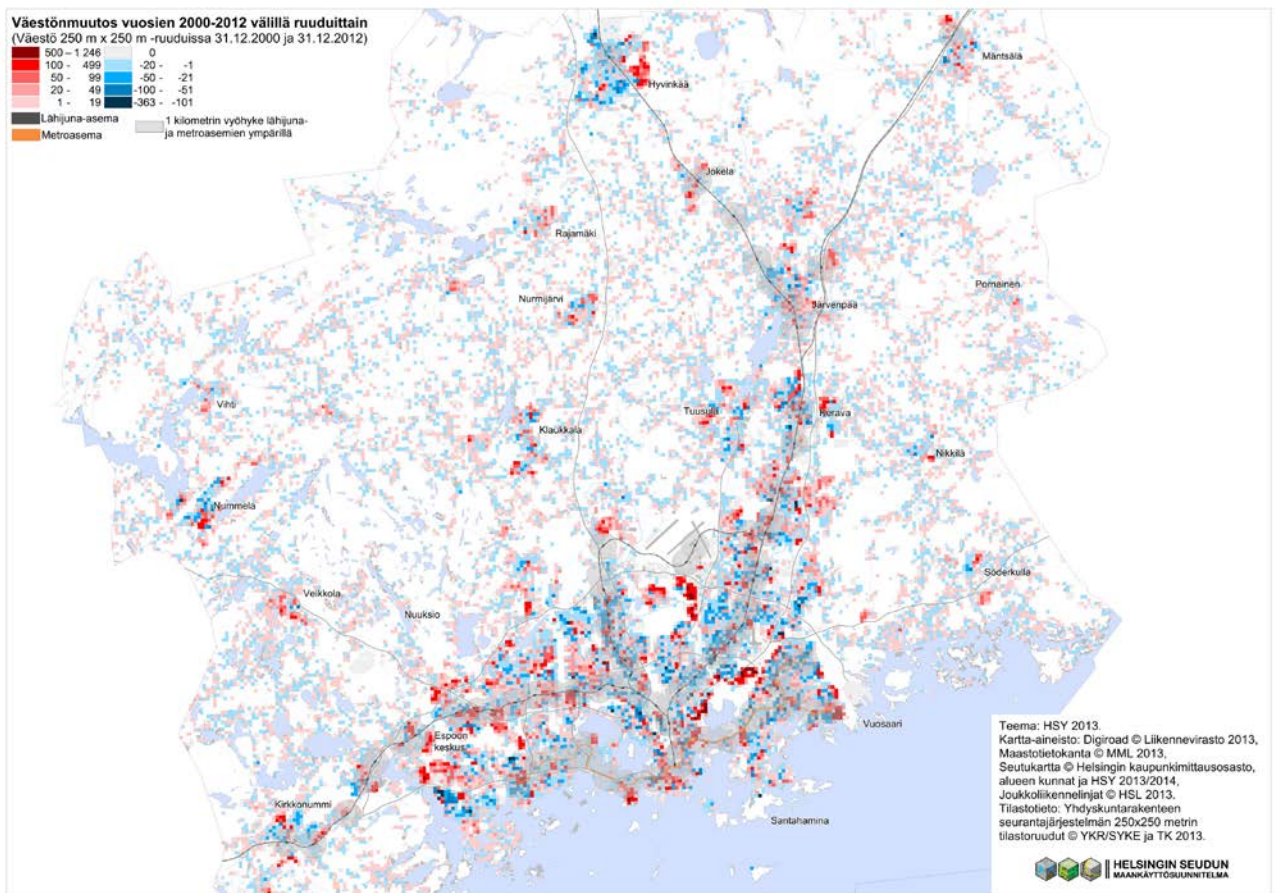
Asutokuntien lukumäärän kehitys riippuu asuntotuotannon määrästä. Ns. luonnollinen väestönkasvu, eli syntyneiden enemmisyys, ei kasvata asutokuntien lukumäärää. Riittämätön asuntotuotanto Helsingin seudulla työntää kasvun ympäriskuntiin, mikä lisää mm. työmatkaliikennettä.

Lähteet:  
Tilastokeskus/StatFin  
Aluesarjat/TK  
Tilastokeskus/Ruututietokanta

### Helsingin seudun väestönmuutos, asuntokuntien muutos ja asuntotuotanto 1980-luvulta 2010-luvulle



Lähteet: Aluesarjat , Tilastokeskus ja Helsingin seudun kunnat



## Asuntojen hinnat ja vuokrat

Käsillä olevaa raporttia varten tehtiin kesä-heinäkuussa 2013 otospohjainen Etuovi.com -sivuston asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksia koskeva tarkastelu. Tarkastelun tavoitteena oli selvittää, minkälaiseen asunomarkkinatilanteeseen kuvitteellinen asunonetsijä astuu asuntokauppoja suunnitellessaan tai vuokra-asuntoa hakiessaan.

Tarkasteluun valittiin 54 postinumeroaluetta seudulta siten, että jokaisesta kunnasta mukaan tuli ainakin yksi paikallinen keskus. Pääkaupunkiseudulta valikoitiin useita postinumeroalueita erityyppisiltä markkina-alueilta. Tarkastelu rajattiin pientaloihin, joten valintaehdoiksi määriteltiin huoneistoalaltaan 25 - 60 m<sup>2</sup> kokoiset yksiot ja kaksiot kerros- ja rivitaloissa.

### Asuntojen hinnat

Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat vaihtelivat seudulla kunnittain vuonna 2012 noin 1 900 eurosta/m<sup>2</sup> (kerrostalokolmio kehysalueella) hieman yli 6 000 euroon/m<sup>2</sup> (kerrostaloyksio Helsingin kantakaupungissa). Vaihteluväli on suuri jo keskimääräisissä kauppahinnoissa. Niiden taustalta löytyvissä kaupoissa tapauskohtainen vaihtelu on niin ikään suurta.

Vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppoja tehtiin seudulla lähes 21 000 asunnosta vuoden aikana. Niistä noin 16 000 kauppaa koh-

distui kerrostaloasuntoihin ja noin 5 000 rivitalossa tai erillistalossa sijaitsevaan asunto-osakehuoneistoon. Omakotitaloasuntojen kauppoja tehtiin seudulla lisäksi noin 1 600.

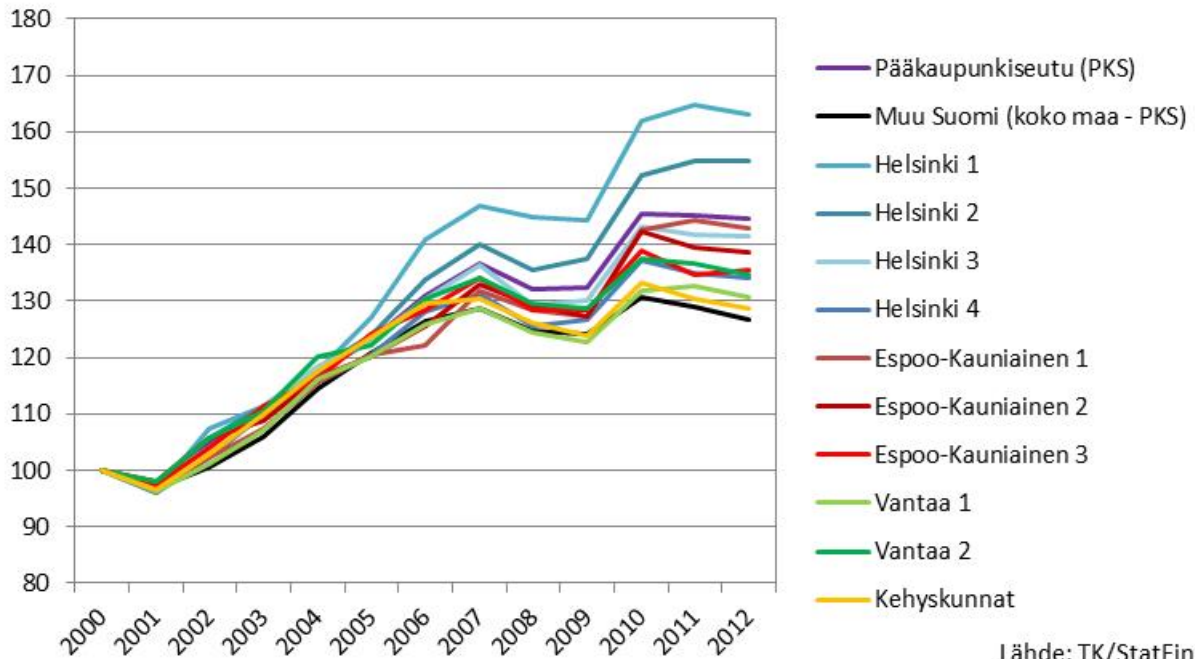
Uusien asuntojen kauppoja tehtiin 2012 pääkaupunkiseudulla noin 1 700. KUUMA-kunnista ei ole käytettävissä vain niitä koskevaa tietoa, mutta Tilastokeskuksen käyttämässä alueluokassa Muu Uusimaa (pl. pääkaupunkiseudun neljä kuntaa) uusien asuntojen kauppoja tehtiin 760.

Etuovi.com -sivuston Myytävät asunnot -sivuilla ilmoitettiin kesä-heinäkuussa 2013 noin viiden viikon tarkastelujaksolla kaikkiaan 1 060 määritellyt haku ehdot täyttävää kohdetta. Ilmoitetuista asunnoista 613 oli uudiskohteissa, 419 vanhassa kannassa ja 28 ullakkoasuntoja tai ns. muutoskohteita, eli asumiseen muutetuissa vanhoissa teollisuus- tai muissa kiinteistöissä. Viime mainituista kaikki sijoittuivat Helsinkiin ja muodostivat aineiston neliohinoiltaan kalleimmat havainnot, noin 8 000 euroa/m<sup>2</sup>.

Keskimääräinen hintapyyntö oli noin 4 300 euroa/m<sup>2</sup>. Uudiskohteissa keskimääräinen hintapyyntö oli noin 4 700 euroa/m<sup>2</sup> ja vanhoissa keskimäärin 3 500 euroa/m<sup>2</sup>. Kunnittain tarkastellen uusien ja vanhojen asuntojen hintapyyntöjen ero oli suurimmillaan lähes 2 700 euroa/m<sup>2</sup> (Järvenpäässä) ja pienimmillään noin 1 000 euroa/m<sup>2</sup> (Nurmijärvi). Postinumerokohtaisesti tarkastellen ero oli suurimmillaan 3 800 euroa/m<sup>2</sup> (Masalassa) ja pienimmillään noin 350 euroa/m<sup>2</sup> (Vallila).



**Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin kehitys 2000-2012 (2000=100)**



### Asuntojen keskimääräiset vuokrat

Keskimääräinen neliövuokra Helsingin seudulla oli valtion tukemassa ARA-vuokra-asunnossa 10,99 - 11,24 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa 11,22 - 15,15 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vuokrat, erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat, vaihtelevat suuresti sijainnin mukaan. Oheinen taulukko näyttää kaikkien huoneistotyyppien keskimääräisten vuokrien alueellisen vaihtelun Tilastokeskuksen käyttämällä alueluokittelulla.

### Kaikkien vuokrasuhteiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain vuonna 2012

Alue	Neliövuokra, euroa/m <sup>2</sup>	
	ARA-vuokra-asunto	Vapaarah. vuokra-asunto
<b>Helsinki 1</b>	.	17,05
<b>Helsinki 2</b>	11,96	16,94
<b>Helsinki 3</b>	11,28	14,2
<b>Helsinki 4</b>	10,67	12,84
<b>Espoo-Kauniainen</b>	11,63	13,64
<b>Vantaa</b>	11,25	13,12
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	11,24	15,15
<b>Kehyskunnat</b>	10,99	11,22
<b>Muu Suomi (-PKS)</b>	9,72	10,4

Lähde: TK/StatFin, Asuntojen vuokrat

Rahoitusmuodon ja sijainnin lisäksi vuokratason vaikuttavat asunnon koko ja jossakin määrin asunnon laatu ja varustelutaso. Yksiöiden neliövuokrat ovat kalleimmat ja vastaavasti neliötä kohden laskettu vuokra pienenee asunnon koon kasvaessa.

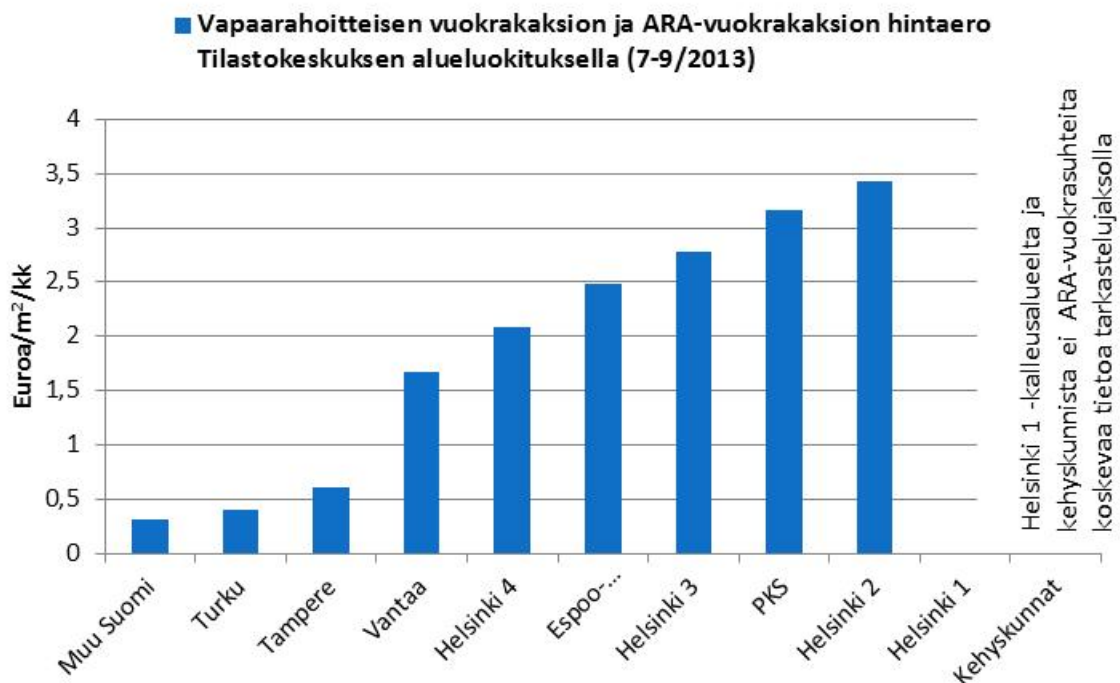
Kuntakohtaiset keskivuokrat vaihtelivat kunnittain vuonna 2012 siten, että esimerkiksi 35 m<sup>2</sup> yksion vuokra voi vaihdella välillä 415–731 e/ m<sup>2</sup>/kk ja 80 m<sup>2</sup> asunnon vuokra välillä 815–1118 e/ m<sup>2</sup>/kk riippuen alueesta ja rahoitusmuodosta.

ARA-vuokra-asuntojen vuokrat määrittävät omakustannuseriaa ja omistajalla on mahdollisuus tasata vuokria omistamansa ARA-kannan puitteissa. Asuinrakennuksen ikä ja tasattavan kannan suuruus ja ikäjakauma (lainakustannukset, korjausvelka) vaikuttavat vuokratason. Mielenkiintoista onkin tarkastella ARA-kannan ja vapaarahoitteisen kannan vuokratasojen eroja. Mitä edullisempi ARA-vuokra-asunto on vapaarahoitteiseen verrattuna, sitä suurempi on siihen kohdistuva kysyntä ja sitä vahvemmin sosiaaliset kriteerit painottuvat asunnon saaneiden joukossa.

## Uudet vapaarahoitteiset vuokrasuhteet ja vuokramarkkinat

Uusia, viimeisen kalenterivuoden aikana solmittuja vuokrasuhteita seurataan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta erikseen. Ne näyttävät vuokratason kehityksen. Esimerkiksi vuoden 2012 vuokratilaston perusteella Helsingin seudun jyrkin vuosimuutos, 8,9 %, tapahtui Helsingin kantakaupungin muodostamalla Helsinki 1 -kalleusalueella, jolla uuden vapaarahoitteisen vuokrasuhteen neliövuokra oli lähes 20 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Edullisin neliövuokra oli KUUMA-kunnissa, 12,20 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vertailun vuoksi voidaan erikseen tarkastella yksioiden neliövuokria, jotka samalla ajanjaksoilla olivat Helsinki 1-alueella keskimäärin 23,45 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja KUUMA-kunnissa 14,99 euroa/m<sup>2</sup>/kk.





### Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain vuonna 2012

Alue	Neliö- vuokra, euroa/m <sup>2</sup>	Vuosi- muutos %
Helsinki 1	19,91	8,9
Helsinki 2	19,26	5,2
Helsinki 3	16,11	2,8
Helsinki 4	14,60	4,9
Espoo-Kauniainen 1	16,30	5,7
Espoo-Kauniainen 2	15,47	4,0
Espoo-Kauniainen 3	14,35	1,1
Vantaa 1	14,85	5,8
Vantaa 2	14,20	5,4
Pääkaupunkiseutu	17,41	5,6
Kehyskunnat	12,20	2,8
Muu Suomi (-PKS)	11,09	2,9

Lähde: TK/StatFin, Asuntojen vuokrat

Etuovi.com -sivuston vuokra-asuntoilmoituksia ja niiden vuokrapyyntöjä koskevaan tarkasteluun saatiin noin viiden viikon jaksolla 575 määritellyt hakuehdot täyttävää vuokra-asuntoa. Niistä tavallisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli 470 ja ns. majoitusasuntoja 105.

Tavallisista vuokra-asunnoista 166 sijaitsi Helsingissä, 136 Vantaalla, 128 Espoossa ja 40 kehysalueella ja KauniAISissa. KUUMA-kunnista suurin tarjonta, 10 asuntoa, oli Keravalla. Tarjolla olevista vuokra-asunnoista 76 % oli kaksioita ja 24 % yksiöitä.

Keskimääräinen vuokrapyyntö oli pääkaupunkiseudulla 19,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja KUUMA-kunnissa 15,3 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrapyyntöistä edullisin oli 11,4 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja kallein 32 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Kohtuullisella vuokratasolla, n. 11 - 13 euroa/m<sup>2</sup>/kk, asuntoja oli tarjolla lähinnä KUUMA-kunnissa, mutta muutamia havaintoja myös Espoon ja Vantaan 1970-luvulla rakennetuissa lähiöissä kuten Matinkylässä ja Louhelassa.

105 asuntoa, joista 59 yksiöitä, tarjottiin vuokralle kalustettuna ns. majoitusasunnoksi melko kalliiseen neliöhintaan mutta joustavaksi ajaksi. Pääsääntöisesti vuokrapyyntö kuukautta kohden laskettuna oli hieman yli 30 euroa/m<sup>2</sup>/kk, mutta kalleimmillaan peräti oli 42,3 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Majoitukseen tarjottiin myös kaksioita, joten kaikista ilmoitetuista vuokra-asunnoista 22 % oli tarjolla tähän tarkoitukseen. Kalustetuissa majoitusasunnoissa sijainnista riippuva alueellinen vuokratason vaihtelu oli selkeästi pienempi kuin tavallisissa vuokra-asunnoissa.

Lähteet:

Tilastokeskus/StatFin 2012

Tilastokeskus/Asuntojen vuokrat 2012

Etuovi.com/Myytävät asunnot 6-7/2012

## Asukkaiden koulutus, työllisyys ja tulot

Asuinalueiden väestörakenne ja asukkaiden sosioekonominen asema ovat monella tavalla kiinnostavia niin tutkimuksen, politiikan kuin uutisoinninkin kohteita. Tässä tarkastelussa on pyritty kuvaamaan nykytilannetta seudullisesta näkökulmasta yleisellä tasolla.

Tilastollisessa tarkastelussa tyypilliset sosioekonomisten tekijöiden väliset riippuvuudet, esimerkiksi koulutuksen ja työllisyyden tai koulutuksen ja tulotason välillä, näkyvät myös paikkatietotarkastelussa. Ruutuaineistoon pohjautuvan paikkatietotarkastelun avulla voidaan tarkastella alueiden välisiä eroja kuntarajoista tai tilastollisista aluejaoista piittaamatta. Näin saadaan tarkempaa tietoa paikallisista ilmiöistä ja seudullisesta rakenteesta.

Kun yhdistetään asuntokannan ominaisuuksia ja sosioekonomisia tekijöitä koskevat tarkastelut, nähdään kartalla talotyyppin, asuntojen koon tai hallintamuodon ja toisaalta alueen väestörakenteen ominaisuuksien välisiä yhteyksiä.

Yhteyksien olemassaolo ei merkitse sitä, että talotyyppi, asuntokoko tai hallintamuoto aiheuttaisi asukkaansa koulutustason, työllisyyden tai työttömyyden, joten suoraviivaisia johtopäätöksiä on hyvä varoa.

### Koulutusaste

Helsingin seudun väestö on keskimäärin koulutetumpaa kuin väestö muualla Suomessa. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on Helsingin seudulla yhteensä noin 290 000 henkeä, 25 % seudun 15 vuotta täyttäneestä väestöstä. Muualla Suomessa vastaava osuus on keskimäärin 15 %. Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita on 13 % (vrt. 6 % muualla Suomessa).

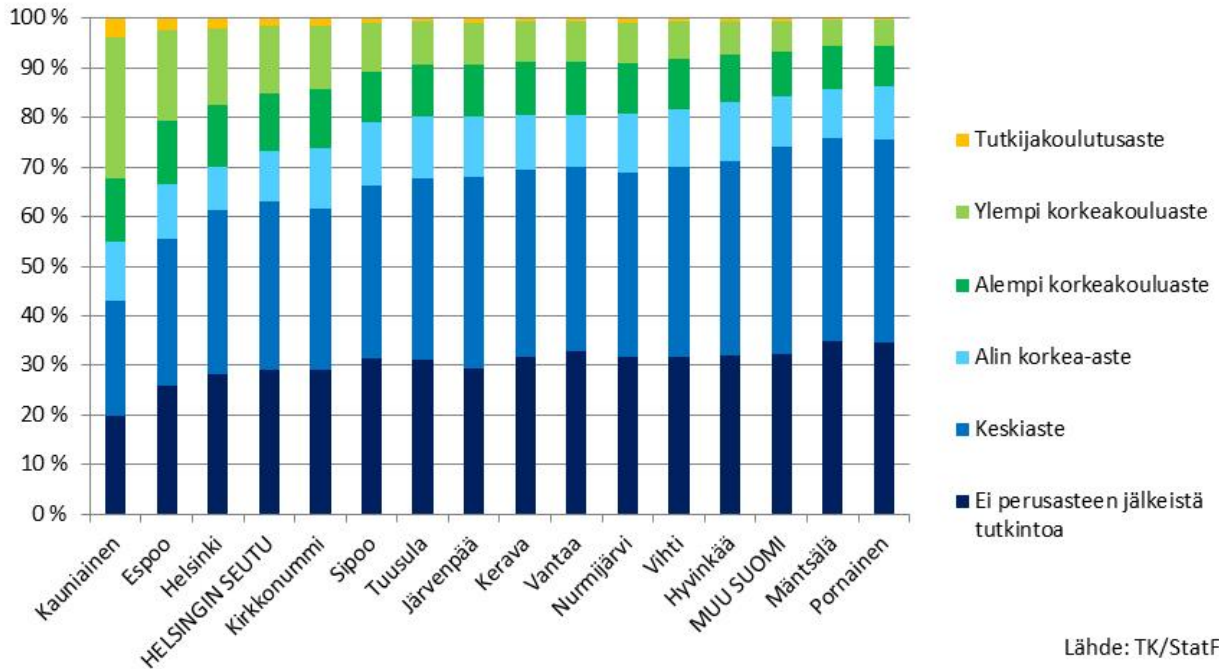
Kunnittain tarkastellen koulutusastejakaumat ovat suhteellisen samantyyppiset seudun kaikissa kunnissa. Suurimmat kuntien väliset erot ovat korkeakoulutettujen (tutkijakoulutusaste mukaan lukien) osuuksissa, joiden vaihteluväli on 36 prosenttiyksikköä (14–50 %) sekä keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuuksissa, joiden vaihteluväli on 19 prosenttiyksikköä (23–42 %).

Pelkän perusasteen tutkinnon suorittaneita on 334 000, 29 % seudun 15 vuotta täyttäneistä. Perusasteen tutkinnon suorittaneiden osuus asettuu seudun kunnissa melko tasaisesti 30 % molemmin puolin (26–35 %). Poikkeuksen tekee Kauniainen, jossa perusasteen tutkinnon suorittaneiden osuus on hieman alle 20 %.

Kauniaisissa, Espoossa ja Helsingissä korkeakoulutettujen suhteellinen osuus on keskimääräistä korkeampi. Tämä ilmiö näkyy myös paikkatietoanalyysissä, joissa mm. Helsingin kantakaupungin, Espoon ja Kauniaisten alueelta erottuu korkeakoulutettujen asuinalueita. Toisaalta Helsingissä metroradan itäosien varressa sekä Espoon keskuksen ja Kivenlahden alueilla erottuu saarekkeita, joilla korkeakoulutettujen osuus on seudun keskiarvoa pienempi.

Myös Kirkkonummella rantaradan varressa ja Veikkolassa sekä Tuusulassa erottuu saarekkeita, joiden korkeakoulutettujen osuus ylittää seudun keskiarvon.

**15-vuotta täyttäneiden koulutusastejakauma 2012 korkeakoulutettujen osuuden mukaan**



Lähde: TK/StatFin

### Työssäkäynti

Helsingin seudun työvoima oli vuonna 2012 keskimäärin 732 000 henkeä. Seudun keskimääräinen työttömyysaste oli 7,6 %. Seudun kunnista suurimmat työttömyysasteet olivat vuonna 2012 Hyvinkäällä (8,8 %), Vantaalla (8,7 %) ja Helsingissä (8,2 %). Pienimmät, alle 5 % työttömyysasteet olivat Nurmijärvellä, Sipoossa ja Kauniaisissa.

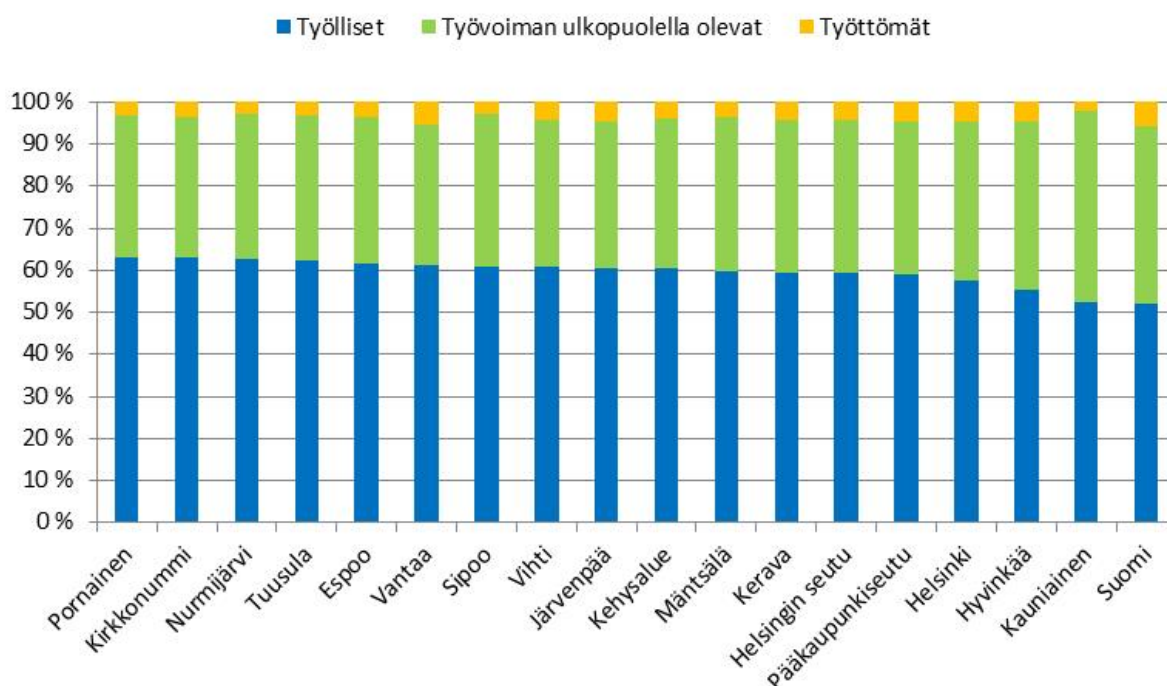
Työhallinnon tilastointikäytäntö suhteuttaa työttömien lukumäärän työnhakijoihin, minkä vuoksi työhallinnon ilmoittamat työttömyysasteet ovat jonkin verran Tilastokeskuksen ilmoittamia, työvoimaan suhteutettuja lukuja pienempiä. Työhallinnon tilastojen avulla on tässä tarkasteltu nuorisotyöttömyyttä ja pitkäaikaistyöttömyyttä. Nuorisotyöttömyys, eli työttömien osuus 18–24-vuotiaasta työvoimasta, on seudulla korkein Hyvinkäällä (10,6

%), Vihdissä (9,8 %), Mäntsälässä (9,2 %) ja Järvenpäässä (8,8 %). Pienimmät nuorisotyöttömyysasteet olivat Kauniaisissa (3,6 %) ja Espoossa (5,6 %).

Pitkäaikaistyöttömien, eli vähintään 12 kuukautta työttömänä olleiden työnhakijoiden, osuus työttömistä oli korkein Järvenpäässä ja Vantaalla (27 %) ja matalin Nurmijärvellä (18 %) ja Espoossa (20 %).

Paikkatietotarkastelussa nähdään myös työttömyysasteessa alueiden välistä eriytymistä, jota kuntien keskimääräiset luvut eivät paljasta. Seudun keskiarvoa suuremman työttömyyden alueita nähdään kartalla metroradan itäosien varsilla. Pienehköjä saarekkeitä erottuu Lahdenväylän, pääradan ja Martinlaakson radan varsilla sekä Järvenpäässä, Hyvinkäällä ja Nummelassa.

**15-vuotta täyttäneiden pääasiallinen toiminta työllisten osuuden mukaan  
31.12.2011**



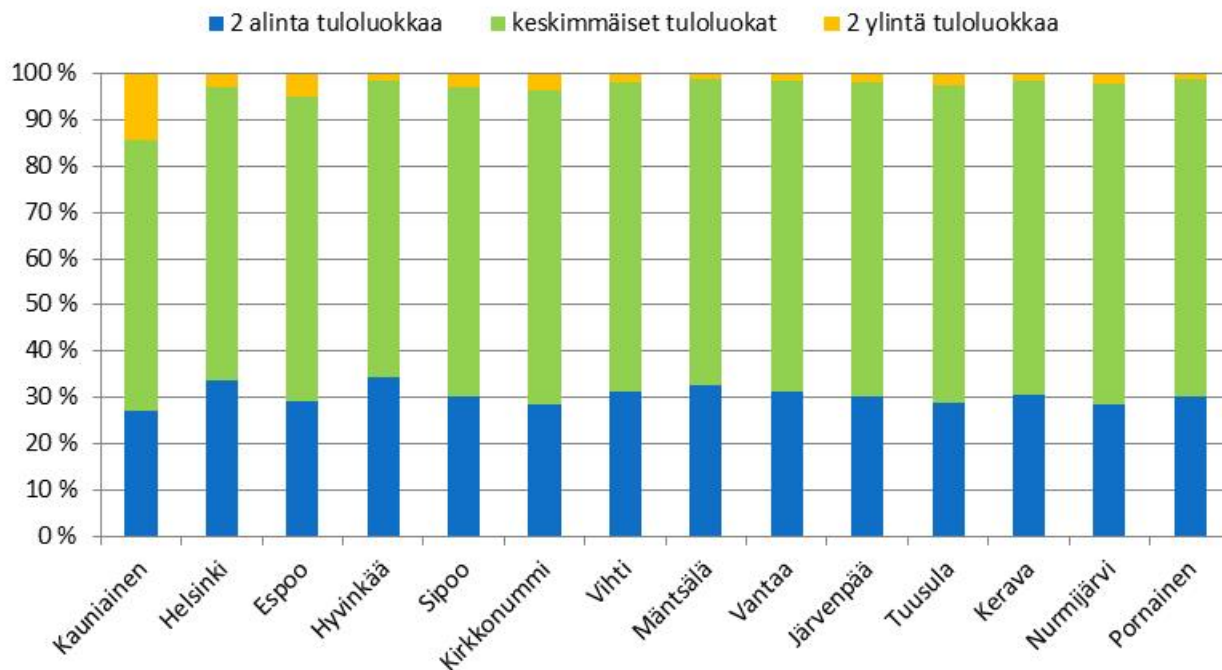
Lähde: Aluesarjat/TK

**Tulotaso ja toimeentulo**

Veronalaiset tulot vuodessa asettuivat seudulla noin 25 000 – 30 000 euron välille henkeä kohden vuonna 2012 (2 100 – 2 500 e/kk).

Tulotasotarkastelussa omaan luokkaansa asettuu Kauniainen, jossa sekä ansio- että pääomatulot keskimäärin henkeä kohden laskettuna olivat merkittävästi korkeammat kuin seudun muissa kunnissa.

### Tulonsaajat 2012 tuloluokkajakauman hajonnan mukaan



Lähde: TK/StatFin

Henkeä kohden laskettu mediaanitulo oli alimmillaan Hyvinkäällä, Mäntsälässä, Helsingissä ja Keravalla (25 000 – 27 000 euroa vuodessa) ja korkeimmillaan Kauniaisten (noin 31 000 e/v) jälkeen Espoossa ja Kirkkonummella (noin 29 000 e/v).

Henkeä kohden laskettu keskimääräinen tulotaso on alimmillaan Mäntsälässä ja Hyvinkäällä, (alle 30 000 euroa vuodessa). Helsinki, joka mediaanitulotarkastelussa oli pienituloisten joukossa, on keskimääräistä tulotasoa tarkasteltaessa keskitasoa. Havainto viittaa siihen, että Helsingin väestön tuloerot ovat suuremmat kuin muualla seudulla (pois lukien Kauniaiainen). Tätä havaintoa tukee myös tuloluokkien jakauman tarkastelu, jossa hajonta tuloluokkien välillä on seudun suurinta Kauniaisissa ja Helsingissä.

Pääomatuloja kohdistuu Kauniaisten (lähes 8 000 euroa asukasta kohden laskien) lisäksi erityisesti Helsinkiin, Espooseen ja Sipooseen (noin 2 200 euroa asukasta kohden vuodessa). Muualla seudulla pääomatulojen määrä on noin 1 000 euroa asukasta kohden vuodessa.

Kahteen alimpaan tuloluokkaan (euroina) asettuvien henkilöiden osuus on seudun kunnissa noin 30 % tuntumassa. Osuus on pienin Kauniaisissa (27 %) ja verraten matala myös Nurmijärvellä, Kirkkonummella, Tuusulassa ja Espoossa (28 - 29 %). Korkeimmat osuudet ovat Hyvinkäällä (34,2 %), Helsingissä (33,5 %) sekä Mäntsälässä (32,4 %).

Yleistä asumistukea saavien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on suurin Vantaalla (8,9 %) ja Helsingissä (8,8 %). Osuus on pienin Pornaisissa (1,2 %), Sipoossa (2,4 %) ja Mäntsälässä (2,6 %).

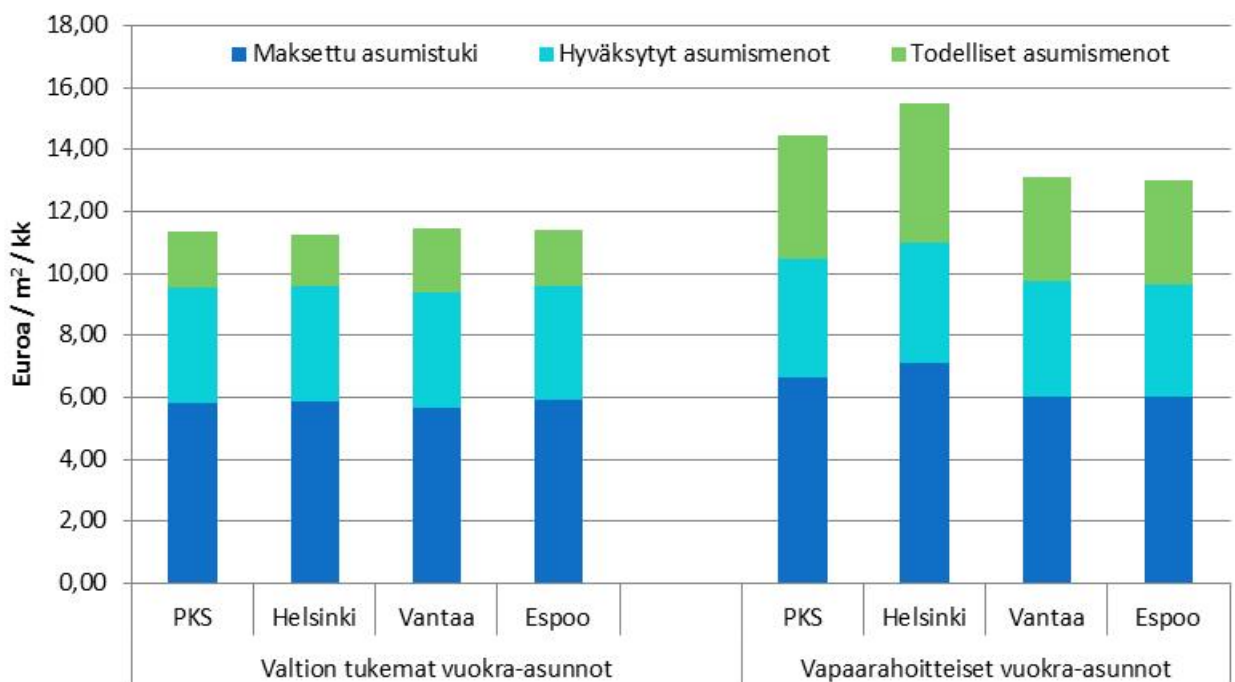
Yleistä asumistukea saavien asuntokuntien asumiskustannukset olivat seudulla keskimäärin 647 euroa kuukaudessa. Asumismenot vuokra-asunnoissa olivat keskimäärin 658 e/kk ja asumisoikeusasunnoissa keskimäärin 851 e/kk. Vuokra-asunnoissa asumiskustannukset vaihtelevat kunnittain välillä 560–729 e/kk. Kalleimmat, 700 euroa ylittävät asumiskustannukset ovat (Kauniaisten jälkeen) Espoossa ja Vantaalla. Alle 600 euron jäävät

asumiskustannukset ovat Mäntsälässä (577 e/kk) ja Hyvinkäällä (560 e/kk). Asumisoikeusasunnoissa vaihteluväli on 768–963 e/kk) siten, että 900 e/kk ylittävät asumiskustannukset ovat Sipoossa, Nurmijärvellä ja Vihdissä. Omistusasuntoihin kohdistuvaa asumistukea ei tässä tarkastella erikseen.

KELAn julkisten asumistukitilastojen lisäksi tässä ympäristökuvauksessa on hyödynnetty

pääkaupunkiseutua koskevaa postinumero-alueittaista tarkastelua vuodelta 2013. Suhteutettuna todellisiin asumiskustannuksiin nähdään, että valtion tukeman vuokra-asunnon vuokrasta asumistuki kattaa noin puolet, vapaarahoitteisen vuokra-asunnon vuokrasta noin 46 %. Tarkastelussa on mukana vain asumistukea saaneita kotitalouksia.

**Asumistuki ja asumismenot pääkaupunkiseudulla 2013**  
(Kauniainen sisältyy Espoon lukuihin)



Lähde: KELA

Toimeentulotukea saaneiden henkilöiden osuus asukkaista oli vuonna 2011 korkein Vantaalla (9,5 %) ja Helsingissä (9,2 %). Osuus oli matalin Pornaisissa (2,3 %) ja Kauniaisissa (2,4 %). Osuus jää alle 3,5 % Mäntsälässä, Sipoossa, Nurmijärvellä ja Tuusulassa.

Pitkäaikaisesti toimeentulotukea saaneiden osuus on suurin Vantaalla sekä nuorissa aikuisissa (4,9 %) että työikäisessä väestössä (4,1 %). Työikäisissä pitkäaikaisesti toimeentulotukea saaneiden osuus on Vantaan jälkeen suurin Helsingissä (3,3 %) ja Kirkkonummella (2,6

%). Pienimmät, alle prosentin osuudet ovat Pornaisissa, Sipoossa, Mäntsälässä, Tuusulassa ja Kauniaisissa.

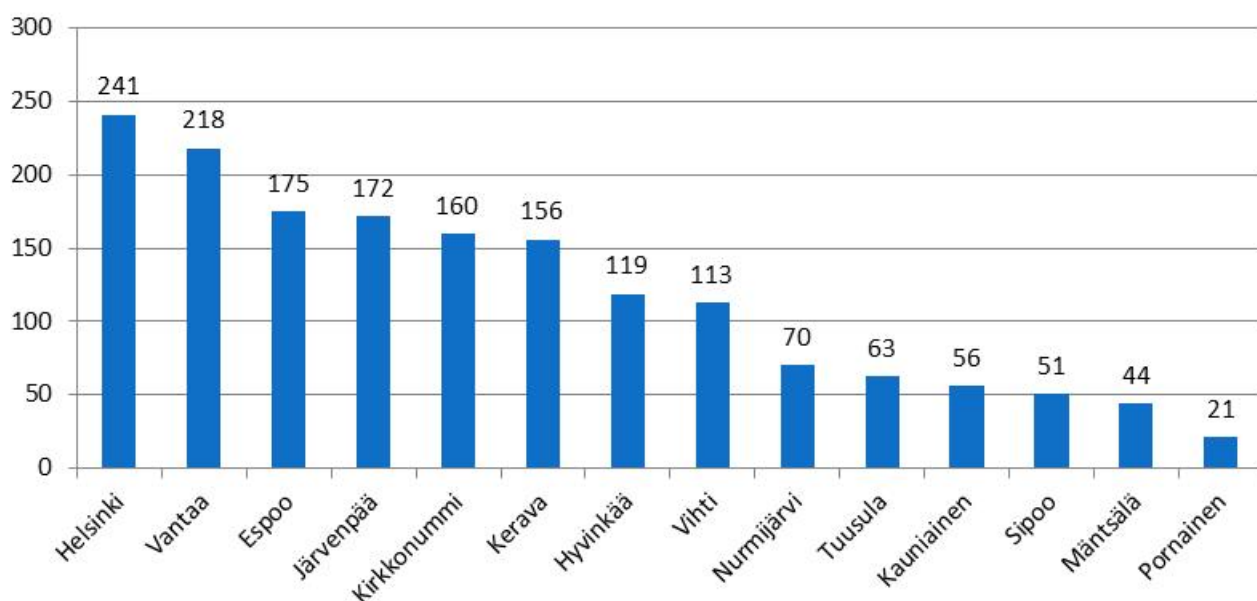
Nuorten pitkäaikainen toimeentulotuen tarve poikkeaa muista hyvinvoinnin indikaattoreista siten, että Vantaan jälkeen suurimmat osuudet ovat Kirkkonummella (4,5 %) sekä Hyvinkäällä ja Järvenpäässä (3,8 %). Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa (0), Kauniaisissa (0,6 %) ja Sipoossa (1,3). Espoo, Helsinki ja Kerava asettuvat asteikon keskivaiheille 2,4–2,8 % osuuksillaan.



Toimeentulotukea saaneiden lapsiperheiden osuus kaikista lapsiperheistä oli korkein Helsingissä (12,5 %), Vantaalla (11,4 %) ja Kera-

valla (9,8 %). Osuus oli matalin Pornaisissa (2,2 %) ja Kauniaisissa (2,7 %).

**Toimeentulotuki, euroa / asukas 2012**

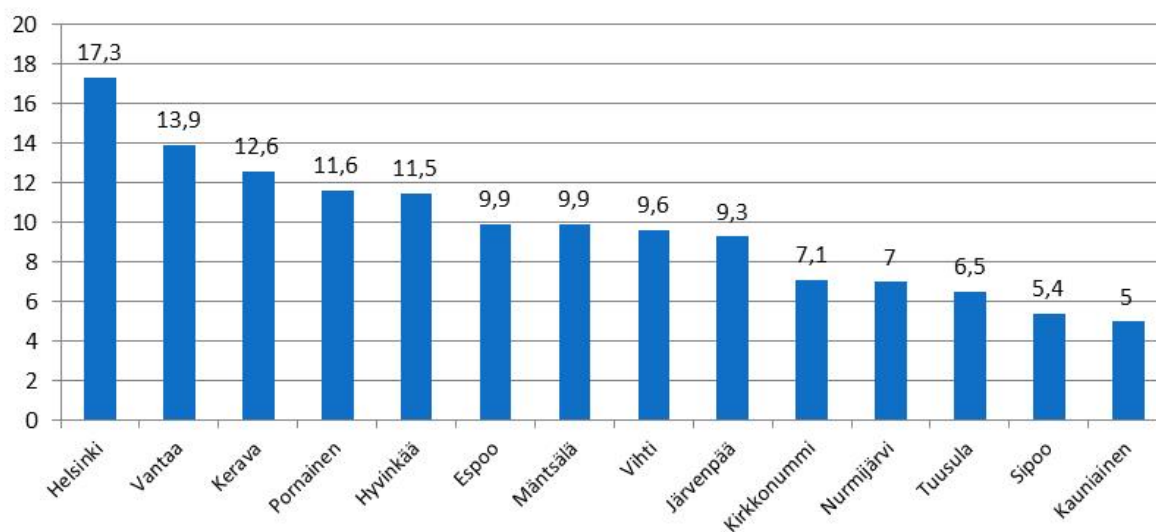


Lähde: THL/SOTKANet

Lasten pienituloisuusaste, eli pienituloisiin kotitalouksiin kuuluvien alle 18-vuotiaitten osuus kaikista alueella asuvista alle 18-vuotiaista, on selkeästi korkein Helsingissä (17,3 %). Matalin pienituloisuusaste on Kauniaisissa (5 %) ja Sipoossa (5,4 %). Pienitulo-

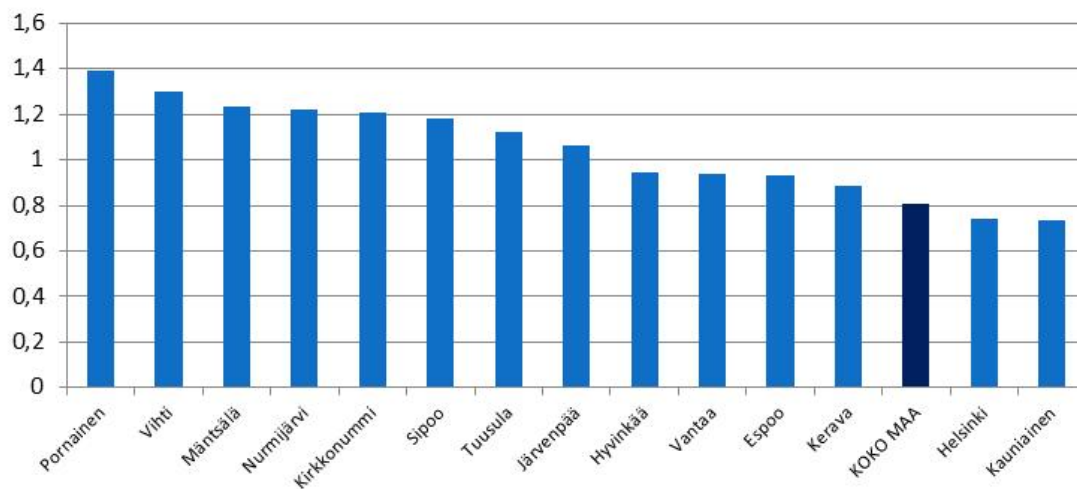
isuusaste mittaa suhteellisia tuloeroja. Pienituloisuudeksi on määritelty taso, joka on pienempi kuin 60 % suomalaisten kotitalouksien mediaanista.

**Lasten pienituloisuusaste 2011**



Lähde: THL/SOTKANet

**Asuntovelkasumma suhteutettuna käytettävissä olevaan rahatuloon  
2012**



Lähde: TK/StatFin

**Lähteet:**

- Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL/SOTKANet
- Tilastokeskus/StatFin
- Tilastokeskus/Ruututietokanta
- Kansaneläkelaitos KELA/Kelasto



## Tiivistelmä

Helsingin seudun väestönkasvu on osa suurempaa kaupungistumiskehitystä ja Helsingin seudun kokeman väestönkasvun arvioidaan jatkuvan edelleen runsaana. Kunnan väkilukuun suhteutettu väestönkasvu on ollut suurinta KUUMA-kunnissa. Perinteiseen muuttoliikkeeseen verrattuna suuri osuus seudun kasvusta tulee ulkomaisesta nettomuutosta, joka kohdistuu erityisesti seudun ytimeen.

Mitä urbaanimpi ympäristö, sitä monipuolisempi on väestörakenne. Keskuksia liikenneyhteyksineen ja palveluineen suosivat nuoret, opiskelijat, pienperheet ja ikääntyvät. Väljemmillä alueilla on suhteellisesti voimakkaampi edustus lapsiperheitä. Lapsiperheiden enemmistö asuu kuitenkin pääkaupunkiseudulla.

Omistusasuminen on Suomessa vallitseva hallintamuoto, eikä Helsingin seutu ole tässä suhteessa poikkeus. Helsingin seudulla lähinnä Helsinginniemellä ja Helsingin kantakaupungissa omistus- ja vuokra-asuntojen suhteet jakautuvat melko tasaisesti.

Vuokra-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Helsingin kantakaupungin lisäksi painottuvat raideyhteydet. Myös KUUMA-kunnissa vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin taajamiin. Seudun ARA-vuokra-asunnot sijaitsevat nekin pääsääntöisesti keskeisillä alueilla ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä.

Helsingin seudun väestö- ja sosioekonominen rakenne vaihtelevat kuntien välillä ja kuntien sisällä. Paitsi ikä- ja perherakenteessa, myös tuloissa ja toimeentulossa on eroja kuntien ja asuinalueiden välillä. Sosioekonomista eriytymistä selittää pitkälle väestön ikärakenne, joka noudattelee havaittavasti asuinalueen elinkaaren vaiheita. Asuntokannan rakenteen ja väestön tulotason välinen riippuvuus on nähtävissä. Kuntien sisäinen eriytyminen on sitä näkyvämpää, mitä urbaanimpi kunta.

Vuokra-asunnot, erityisesti vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, ovat avainasemassa seudun uusien asukkaiden asuntomarkkinoille integroitumisessa. Vuokramarkkinat ovat kuitenkin tiukat, varsinkin pääkaupunkiseudulla ja pienten asuntojen käyttö majoitustoiminnassa kaventaa tarjontaa entisestään. Viime vuosina seudulle on hallituksen elvytystoimien ansiosta rakennettu melko runsaasti uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mutta niiden vuokrataso on keskimääräistä korkeampi. Mielenkiihtoista onkin tarkastella ARA-kannan ja vapaarahoitteisen kannan vuokratasojen eroja. Mitä edullisempi ARA-vuokra-asunto on vapaarahoitteiseen verrattuna, sitä suurempi on siihen kohdistuva kysyntä ja sitä vahvemmin sosiaaliset kriteerit painottuvat asunnon saaneiden joukossa.

Asumisen hinnassa on merkittäviä alueellisia eroja kaikissa hallintamuodoissa. Asumistuen määrässä alueelliset erot ovat lieviä, jos verrataan asumisen hinnan eroihin. Tämän arvellaan osaltaan selittävän suurehkoja alueellisia eroja toimeentulotuen määrässä.

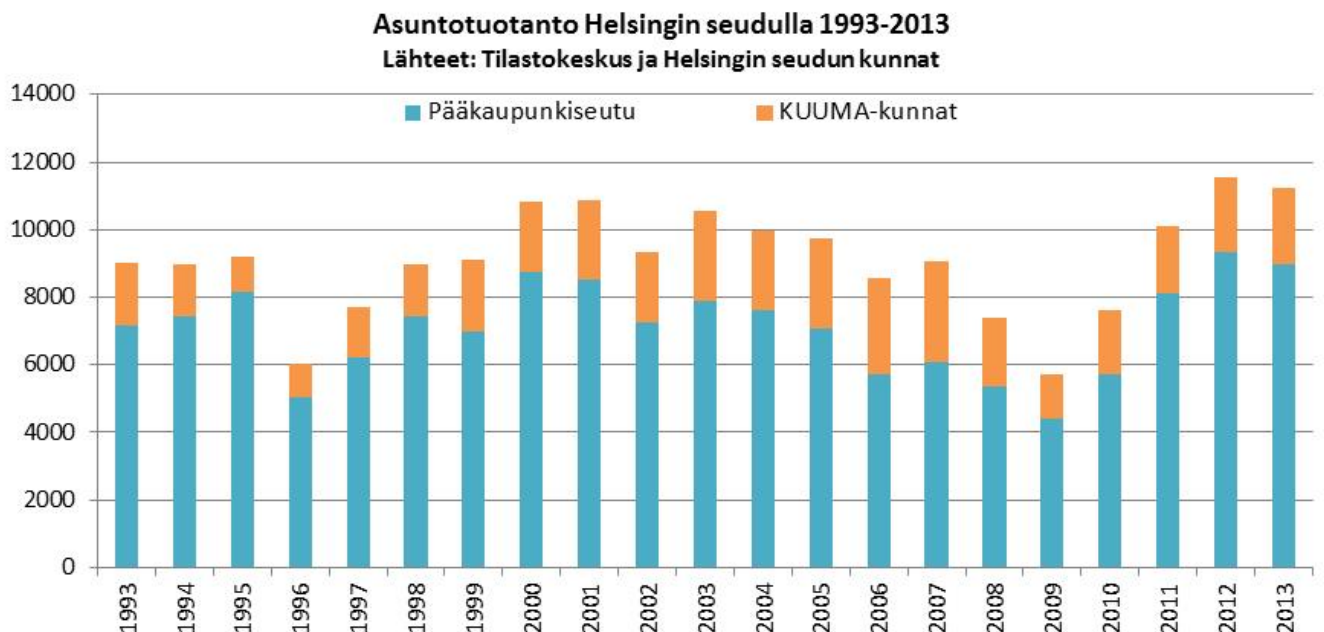
Tällä hetkellä ja tulevien kymmenen vuoden kuluessa ensimmäisen suuren peruskorjauksen iässä ovat pääsääntöisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut asuintalot. Niitä on noin neljännes seudun asunnoista, noin 171 000 asuntoa. Kasvava korjausvelka edellyttää asuntopoliittisia toimenpiteitä. Rakennuskannan korjaaminen, ympäristön parantaminen ja purkava saneeraus ovat keinoja vähentää seudun sosiaalista segregaatiota, vaikka työttömyys, köyhyys ja syrjäytyminen ovat ennen kaikkia kansallisen tason ongelmia, joihin voidaan vaikuttaa mm. kansallisen tason koulutus- ja työllisyyspolitiikalla.

## OSA II Asuntorakentamisennuste 2016 - 2025

### Asuntotuotannon määrä

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman, HLJ 2015:n, maankäyttösuunnitelman, MASU:n, sekä asuntostrategian perustaksi on Helsingin seudun yhteistyökokous päättänyt vuonna 2013, että suunnittelun

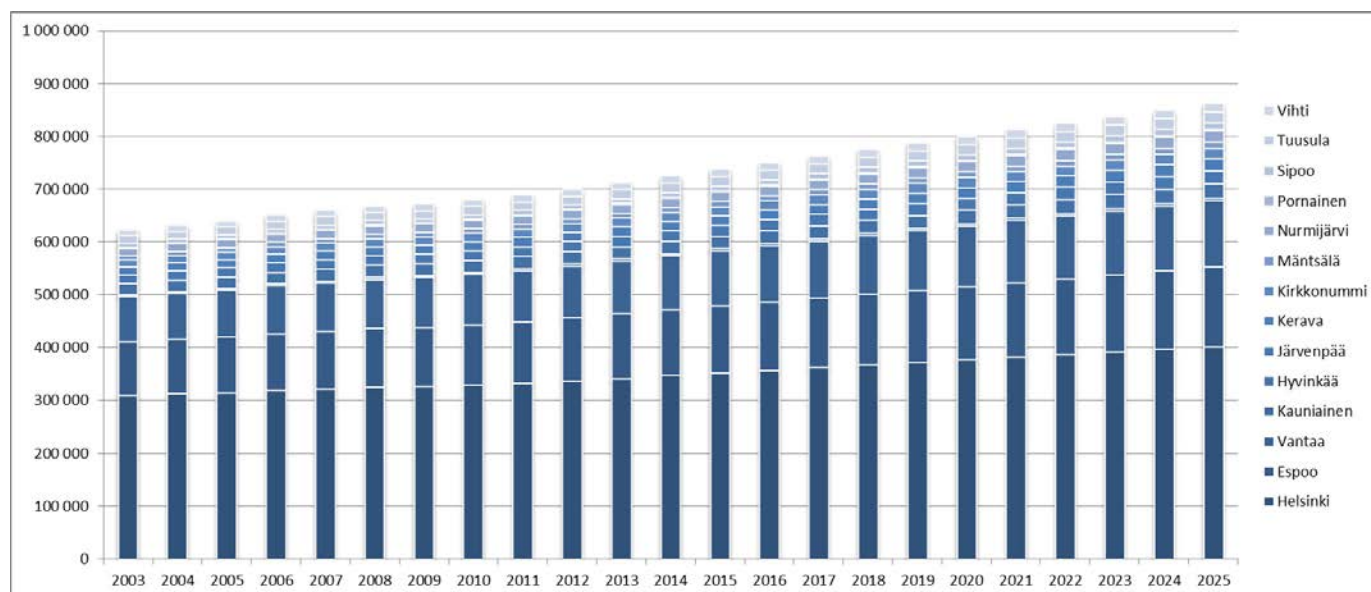
lähtökohtana on varmistaa 2 miljoonan asukkaan asuminen seudun 14 kunnan alueella vuonna 2050. Kahden miljoonan asukkaan asuminen Helsingin seudulla vuonna 2050 edellyttää kultakin seudun kunnalta noin yhden prosentin kasvua joka vuosi.



Vuonna 2025 seudulla arvioidaan asuvan noin 1,6 miljoonaa asukasta. Vuoteen 2013 verrattuna tämä tarkoittaa yli 200 000 asukkaan väestönlisäystä, mikä puolestaan merkitsee Vantaan kokoisen kaupungin verran lisää asukkaita seudulle. Myös tämä kasvu on saavutettavissa tuolla prosentin väestönkasvuvauhdilla. Asuntorakentamisen seudullisen tarkastelun tavoitteena on tukea koko seudun kilpailukykyä ja työllisyyttä sekä ohjata väestön sijoittumista ensisijaisesti sujuvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Vaikka muu samanlaisesti tehtävä suunnittelu on tähdännyt

vuoteen 2050, on asuntostrategiaa valmisteltu vuoteen 2025 asti.

Seudun asuntorakentamisen ennuste on laadittu vuosille 2016–2025 kuntien ilmoittamien arvioiden pohjalta. Ennusteen mukaan seudulle rakennetaan aikajaksolla noin 130 000 asuntoa, mikä vastaa hyvin nykyistä kuntien ja valtion välisen aiesopimuksen tavoitetasoa ja mahdollistaa tavoitellun väestönkasvun. Asuntojen määrien mukaan rakentamisesta sijoittuu pääkaupunkiseudulle 77 % ja muulle seudulle 23 %.



*Asuntokanta Helsingin seudulla vuosina 2003 - 2012 ja MAL-sopimuksen mukainen asuntokannan kasvu vuosina 2013 - 2025*

Asunto-ohjelmoinnin ja seudullisen asuntoliittisen suunnittelun keskiössä ovat olleet aiesopimukset, joista seudun kunnat ovat valtion kanssa sopineet. Asuntotuotannon toteutumiselle valtion rahoituskanavilla on oma osuutensa erityisesti seudun urbaanien alueiden vuokratuotannon osalta.

Meneillään olevassa MAL-sopimuksessa (vuodet 2012 - 2015) ja sitä edeltävässä asunto- ja

tonttitarjonnan lisäämiseen tähtäävässä aiesopimuksessa (vuodet 2008 - 2011) seudun kunnat ovat sitoutuneet erittäin kunnianhimoisiin asuntotuotantotavoitteisiin. Kuuma-kuntien osalta tavoitteita laskettiin voimassa-olevaa aiesopimusta tehtäessä. Korkeasta tavoitetasosta huolimatta kahden viime vuoden aikana tuotantotasoa on ollut liki tavoitteiden mukainen. Vuonna 2013 asuntotuotanto toteutui 91 prosenttisesti tavoitetasosta.

*Asuntotuotantotavoitteet Helsingin seudun kunnissa aiesopimuskausilla 2008 - 2011 ja 2012 - 2015 ja toteutunut asuntotuotanto vuosina 2008 -2013.*

Alue	Aie 2008-2011 vuositavoite	2008	2009	2010	2011	Aie 2012-2015 vuositavoite	2012	2013
Espoo	2 500	1 649	1 050	2 247	2 488	2 500	2 664	2 552
Helsinki	5 000	2 787	2 512	2 261	4 082	5 000	5 175	4 687
Kauniainen	60	32	81	40	81	60	120	68
Vantaa	2 000	1 404	956	1 326	2 132	2 000	1 365	1 675
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>9 560</b>	<b>5 872</b>	<b>4 599</b>	<b>5 874</b>	<b>8 783</b>	<b>9 560</b>	<b>9 324</b>	<b>8 982</b>
Hyvinkää	330	307	127	102	225	300	246	363
Järvenpää	500	232	125	139	292	430	494	285
Kerava	480	107	173	257	213	390	248	252
Kirkkonummi	475	421	130	182	234	330	184	331
Mäntsälä	270	163	144	157	218	160	154	104
Nurmijärvi	400	222	116	303	294	330	251	436
Pornainen	120	28	42	44	65	60	32	22
Sipoo	400	155	69	199	210	330	150	95
Tuusula	400	243	187	295	224	350	232	155
Vihti	350	148	140	217	231	260	221	223
<b>KUUMA-kunnat</b>	<b>3 725</b>	<b>2 026</b>	<b>1 253</b>	<b>1 895</b>	<b>2 206</b>	<b>2 940</b>	<b>2 212</b>	<b>2 266</b>
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>13 285</b>	<b>7 898</b>	<b>5 852</b>	<b>7 769</b>	<b>10 989</b>	<b>12 500</b>	<b>11 536</b>	<b>11 248</b>

Asuntostrategian valmistelutyössä on lähdetty siitä, että meneillään olevan aiesopimuskauden tuotantotaso pidetään jatkossakin. Tyypillinen kuntien asuntotuotannon rakentamisennusteen aikajakso on kymmenen vuotta. Rakentamisennusteen lähtökohtana on asemakaava- ja kunnallistekniikan valmius. Asemakaavojen sisältämät asuntokerrosmetrit muutetaan ennustevaiheessa asunnoiksi. Rakentamisvalmiuden lisäksi arvioidaan asuntotuotannon kokonaismäärää ja markkinatilannetta. Muutaman lähivuoden valmistuvan asuntotuotannon kokonaismäärä on ennustettavissa, mutta mitä pidemmälle mennään, sitä vaikeampi on erityisesti talous- ja asuntomarkkinatilannetta ottaa huomioon. Tällöin rakentamisennusteen taso nousee kunnan asuntotuotantotavoitteen tasolle.

Tarkasteltaessa seudun kuntien väestönkasvun suuruutta 2000-luvulla voidaan todeta, että nyt tavoitteeksi asetettu noin yhden prosentin väestön kasvu on hyvin realistinen. 2000-luvun alkupuolella väestön kasvun taso oli hyvin eriytynyttä seudun eri puolilla.

Väestönkasvun ja asuntotuotannon määrän yhteyttä ei ole mielekästä tarkastella vuositasolla, koska selkeää korrelaatiota ei ole olemassa. Pitkän aikavälin tarkastelussa tällainen yhteys toki löytyy mutta yhden vuoden tarkastelussa voi olla negatiivinen väestönkasvu, mutta silti tuhansia uusia asuntoja on valmistunut. Osa uudesta asuntokannasta menee aina ruokakuntien muuttoketjuihin ja kotilouksien rakenteen muuttumiseen.

Asuntorakentamisennuste tehdään asuntojen määrinä, joten asemakaavakerrosmetrit on tarkastelussa muutettu asunnoiksi käyttäen jakajana 90 kem<sup>2</sup>/asunto. Kokonaiskuvan saamiseksi yhden jakajan käyttö on tarkoituksenmukaista, mutta paikallisen näkökulman saamiseksi on kohdekohtaisessa tai asuinaluekohtaisessa tarkastelussa toki hyvä käyttää ko. asemakaavan luonteesta johtuvaa kerrointa. Urbanien alueiden vuokrakerrostalojen keskipinta-ala voi hyvinkin jäädä 50 m<sup>2</sup>/asunto, kun taas seudun väljemmin asutuilta pientaloalueilla keskipinta-ala voi olla hyvinkin yli 120 m<sup>2</sup>.

Kuntien asuntotuotannon sijoittuminen on hyvin linjassa nyt tehdyn maankäytönsuunnitelman, MASU:N kanssa. Jo olemassa oleva asemakaavavaranto sijaitsee hyvin merkittä-

viltä osin näillä seudullisesti ja paikallisesti merkittävillä vyöhykkeillä.

*Nykyisen kaavavarannon sijoittuminen suhteessa MASU-vyöhykkeisiin.*

Alue	Asuinvaranto k-m <sup>2</sup>	Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet	%	Kuntien muut kehittämisalueet	%	Seudulliset teollisuus-, varasto- ja logistiikka-keskittymät	%	Asuinvarannosta näillä kolmella vyöhykkeellä yhteensä k-m <sup>2*</sup>	%
Espoo	2 377 463	1 468 521	62 %	608 126	26 %	68 167	3 %	2 144 814	90 %
Helsinki	2 645 082	2 248 817	85 %	366 553	14 %	0	0 %	2 615 370	99 %
Kauniainen	194 306	170 535	88 %	12 808	7 %	0	0 %	183 343	94 %
Vantaa	1 874 000	1 275 310	68 %	493 304	26 %	6 245	0 %	1 774 859	95 %
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>7 090 851</b>	<b>5 163 183</b>	<b>73 %</b>	<b>1 480 791</b>	<b>21 %</b>	<b>74 412</b>	<b>1 %</b>	<b>6 718 386</b>	<b>95 %</b>
Hyvinkää	274 851	160 651	93 %	0	0 %	0	0	255 651	93 %
Järvenpää	277 081	277 081	100 %	0	0 %	0	0	277 081	100 %
Kerava	106 513	106 513	100 %	0	0 %	0	0	106 513	100 %
Kirkkonummi	311 020	277 015	89 %	34 005	11 %	0	0	311 020	100 %
Mäntsälä	217 522	201 086	92 %	16 436	8 %	0	0	217 522	100 %
Nurmijärvi	312 550	295 450	95 %	17 100	5 %	0	0	312 550	100 %
Pornainen	67 282	7 831	12 %	59 451	88 %	0	0	67 282	100 %
Sipoo	132 946	109 048	82 %	19 200	14 %	0	0	128 248	96 %
Tuusula	191 873	69 286	36 %	109 187	57 %	0	0	178 473	93 %
Vihti	158 920	76 404	48 %	82 516	52 %	0	0	158 920	100 %
<b>KUUMA-kunnat</b>	<b>2 050 558</b>	<b>1 580 365</b>	<b>71 %</b>	<b>432 895</b>	<b>27 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 013 260</b>	<b>98 %</b>
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>9 141 409</b>	<b>6 743 548</b>	<b>72 %</b>	<b>1 913 686</b>	<b>24 %</b>	<b>74 412</b>	<b>1 %</b>	<b>8 731 646</b>	<b>97 %</b>

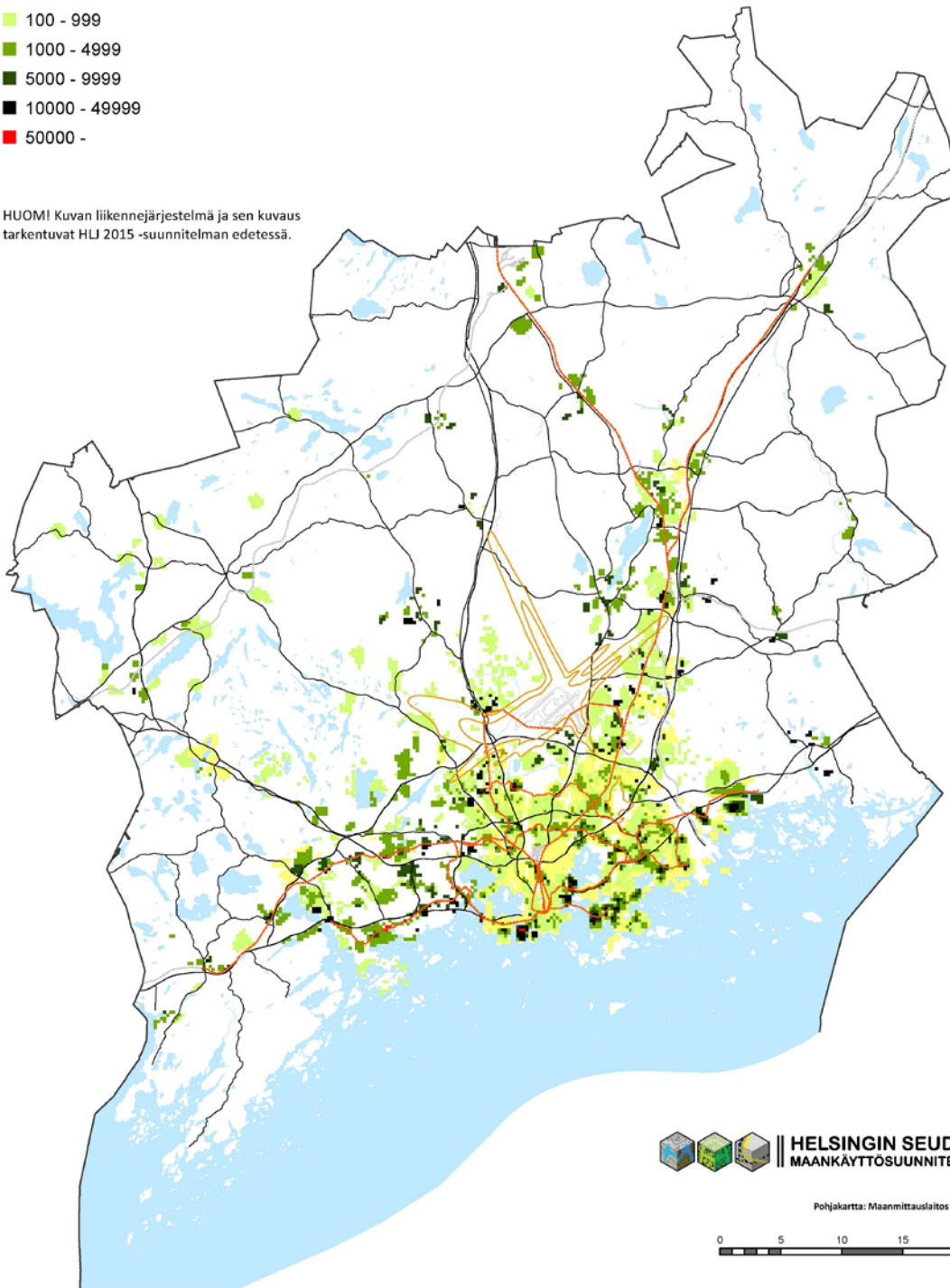
MASU-HLJ 2015

Yhteinen Maankäyttösuunnitelma

**Kuntien arvioiman asuntotuotannon volyymi 2016-2025 (k-m<sup>2</sup>)**

- 0 - 99
- 100 - 999
- 1000 - 4999
- 5000 - 9999
- 10000 - 49999
- 50000 -

HUOM! Kuvan liikennejärjestelmä ja sen kuvaus tarkentuvat HLJ 2015 -suunnitelman edetessä.



## Asuntotuotannon sijoittuminen

Yhteisen seudullisen maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelutyön tavoitteena on ollut löytää tarkoituksenmukainen ja yhdyskuntarakennetta tiivistävä, mutta kasvun mahdollistava suunnitelma.

Tarkasteltaessa seudun asukkaiden sijoittumista määritellyille MASU-vyöhykkeille voidaan todeta, että vuoden 2012 tilanteessa olemassaolevista asunnoista 80 prosenttia sijaitsee seudullisesti ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä.

*Vuoden 2012 asuntokanta suhteessa maankäyttösuunnitelman vyöhykkeisiin.*

Alue	Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet	Osuus kokonaisuudesta	Kuntien muut kehittämisalueet	Osuus kokonaisuudesta	Muut alueet	Osuus kokonaisuudesta
Espoo	96 703	75 %	27 624	21 %	4 602	4 %
Helsinki	285 334	94 %	17 908	6 %	1 018	0 %
Kauniainen	6 056	98 %	147	2 %	0	0 %
Vantaa	82 495	82 %	13 199	13 %	5 505	5 %
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>470 588</b>	<b>87 %</b>	<b>58 877</b>	<b>11 %</b>	<b>11 125</b>	<b>2 %</b>
Hyvinkää	13 129	54 %	9 412	39 %	1 661	7 %
Järvenpää	18 772	92 %	1 592	8 %	132	1 %
Kerava	15 823	95 %	832	5 %	32	0 %
Kirkkonummi	11 077	57 %	4 545	23 %	3 980	20 %
Mäntsälä	5 123	51 %	1 528	15 %	3 488	34 %
Nurmijärvi	8 832	42 %	3 767	18 %	8 559	40 %
Pornainen	793	32 %	261	11 %	1 404	57 %
Sipoo	3 222	31 %	1 934	18 %	5 401	51 %
Tuusula	5 484	27 %	10 587	52 %	4 342	21 %
Vihti	4 403	30 %	5 014	35 %	5 023	35 %
<b>KUUMA-kunnat</b>	<b>86 658</b>	<b>51 %</b>	<b>39 469</b>	<b>22 %</b>	<b>34 022</b>	<b>27 %</b>
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>557 246</b>	<b>80 %</b>	<b>98 347</b>	<b>14 %</b>	<b>45 147</b>	<b>6 %</b>

Asuntostrategian kanssa samanaikaisesti valmistellussa maankäyttösuunnitelmassa (MASU) on määritelty kriteerit seudullisesti hyvillä asuntotuotantoalueille. Tavoitteena on ollut, että vuosien 2016 - 2025 asuntotuotannon ensisijaiset kohdealueet sijoittuvat sujuvan joukkoliikenteen palveluvyöhykkeelle sekä muihin seudullisesti merkittävään asumisen keskuksiin. Asuntojen uustuotanto seudulla suunnataan hyvien liikenneyhteyksien varsille sijoittuviin kasvukäytäviin, joissa asuntojen

kysyntä on suurta. Raideliikenteeseen tuettava asuntorakentaminen tukee seudun kestävä kasvua ja yhdyskuntarakenteen eheyttä. Raideliikenteen palvelujen piirin ulkopuolelle jäävän merkittävän asuntorakentamisen tulee sijoittua seudun kuntien nykyisten keskusten yhteyteen. Analysoitaessa seudun asuntotuotantoennustetta maankäyttösuunnitelman vyöhykkeisiin nähden voidaan todeta, että seudun vuosien 2016-2025 asuntotuotannosta voidaan tämän hetkisen asemakaavavaran-



non ja kunnissa suunnittelussa olevien kaavojen perusteella arvioida uuden asuntuotannon sijoittuvan noin 78 prosenttia seudullisesti merkittävillä kehittämisvyöhykkeille. Johtuen MASU:n seudullisesti merkittävien alueiden määrittelyn luonteesta kuntakohtaiset erot ovat merkittäviä. Urbaanien radanvarsikau-punkien osalta asuntotuotannon sijoittuminen

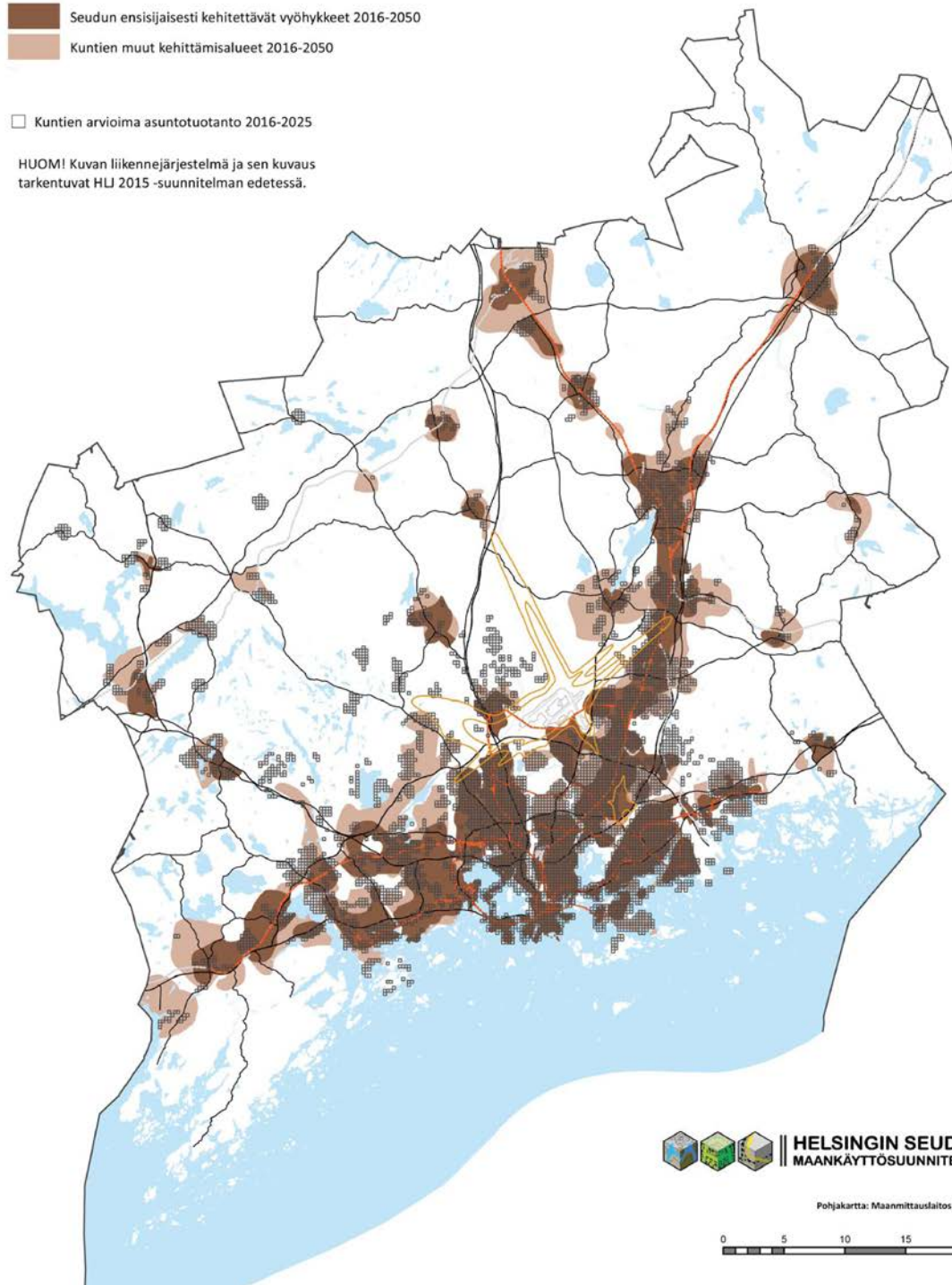
seudulliselle vyöhykkeelle on luonnollisesti suurempaa kuin väljemmin rakentuneiden kuntien osalta.

*Uusien asuntojen sijoittuminen MASU-vyöhykkeille vuosina 2016 - 2025 (1 asunto= 90 k-m<sup>2</sup>).*

Alue	Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet	Osuus kokonaisuudesta	Kuntien muut kehittämisaueet	Osuus kokonaisuudesta	Muut alueet	Osuus kokonaisuudesta
Espoo	22 248	71 %	5 777	18 %	3 238	10 %
Helsinki	47 844	90 %	4 722	9 %	554	1 %
Kauniainen	1 126	100 %	0	0 %	0	0 %
Vantaa	18 377	83 %	3 036	14 %	842	4 %
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>89 596</b>	<b>86 %</b>	<b>13 535</b>	<b>10 %</b>	<b>4 633</b>	<b>4 %</b>
Hyvinkää	2 143	71 %	860	29 %	0	0 %
Järvenpää	4 440	94 %	248	5 %	15	0 %
Kerava	3 572	96 %	91	2 %	67	2 %
Kirkkonummi	2 966	77 %	835	22 %	30	1 %
Mäntsälä	1 567	60 %	930	36 %	104	4 %
Nurmijärvi	3 329	68 %	1 190	24 %	374	8 %
Pornainen	22	7 %	296	93 %	0	0 %
Sipoo	3 260	51 %	2 528	40 %	577	9 %
Tuusula	3 050	42 %	3 277	46 %	870	12 %
Vihti	1 695	50 %	1 176	35 %	507	15 %
<b>KUUMA-kunnat</b>	<b>26 044</b>	<b>62 %</b>	<b>11 431</b>	<b>33 %</b>	<b>2 543</b>	<b>5 %</b>
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>115 640</b>	<b>78 %</b>	<b>24 965</b>	<b>17 %</b>	<b>7 176</b>	<b>5 %</b>



MASU kehittämisvyöhykkeet 2016–2050, uuden asuntotuotannon sijainti 2016-2025



## Asuntotuotannon saavutettavuus

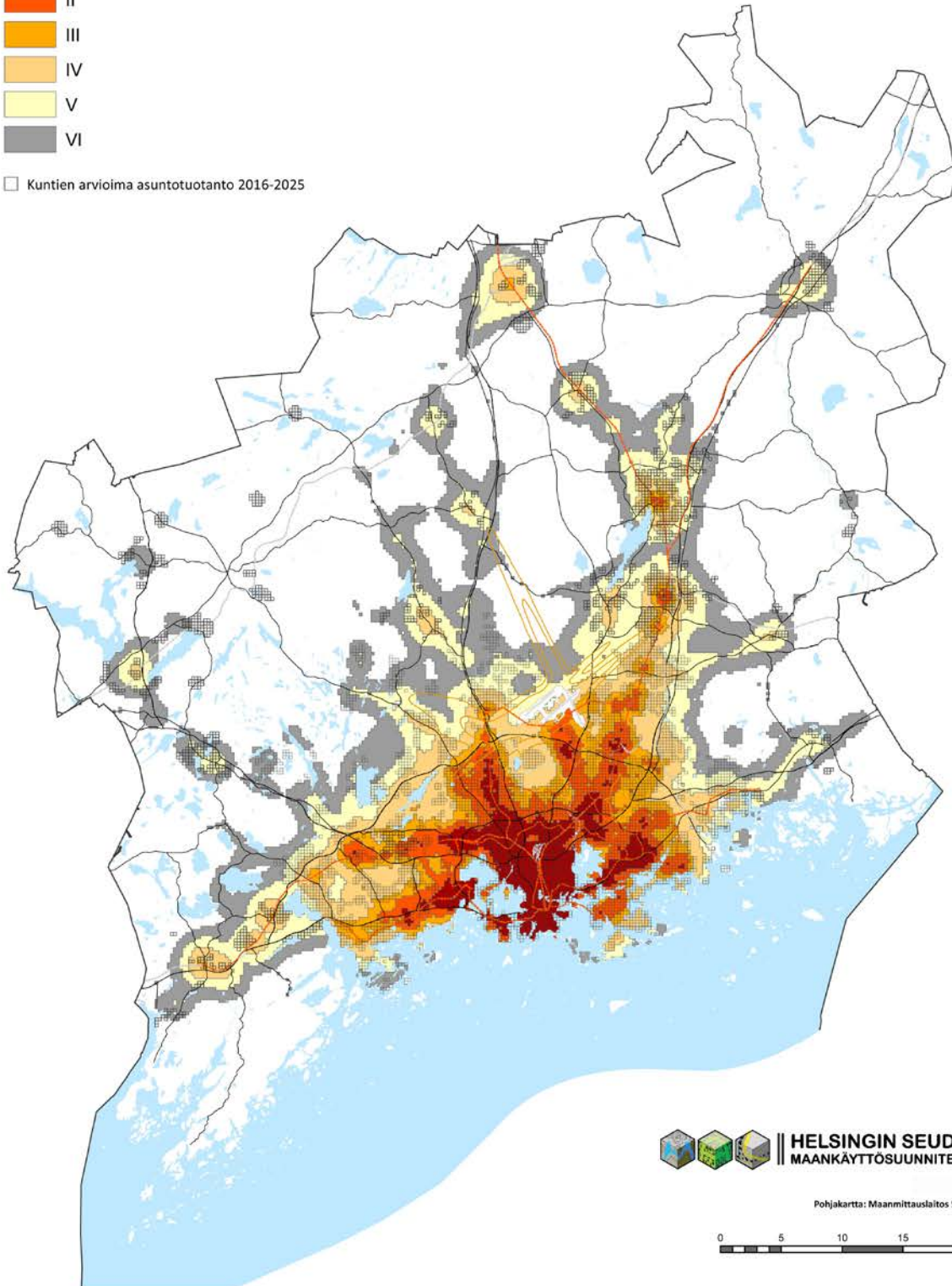
Uuden asuntotuotannon saavutettavuus on merkittävä seudun asukkaiden arjen hallinnan osalta. Saavutettavuus on myös tärkeä piirre asuinalueiden eriarvoistumisen ja eriytymiskehityksen kannalta. Vuosien 2016 - 2025 asuntotuotantoa on tarkasteltu yhdessä HLJ

2015-työssä määritellyn saavutettavuustarkastelun kanssa. Pääkaupunkiseudun kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuisi vyöhykkeillä 1-2. KUUMA-kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuu vyöhykkeillä 4 ja 5. Asuntotuotannon suhde HLJ-luonnokseen (raideyhteydet, runkolinjat, solmupisteet) tarkastellaan vielä lausuntokierroksen aikana.

*Rakentamisennusteeseen sisältyvän uuden asuntokannan sijoittuminen suhteessa HLJ 2015:n SAVU-vyöhyketarkasteluun. Taustamateriaalina käytetty SAVU2025 tarkastelu perustuu HLJ 2015 valmisteluvaiheen luonnokseen. Tarkastelu tullaan uusimaan kun HLJ linjaukset on tehty.*

Alue	SAVU I-vyöhyke	SAVU II-vyöhyke	SAVU III-vyöhyke	SAVU IV-vyöhyke	SAVU V-vyöhyke	SAVU VI-vyöhyke	SAVU VII-vyöhyke	SAVU vyöhykkeet yhteensä
Espoo	8 070	5 004	7 000	8 453	1 801	770	164	31 262
Helsinki	32 355	11 559	2 035	6 184	769	149	2	53 053
Kauniainen	214	679	0	0	0	0	0	893
Vantaa	195	8 104	3 722	5 063	624	122	0	17 830
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>40 834</b>	<b>25 346</b>	<b>12 757</b>	<b>19 700</b>	<b>3 194</b>	<b>1 041</b>	<b>166</b>	<b>103 038</b>
Hyvinkää	0	0	0	616	221	1 016	770	2 623
Järvenpää	0	462	883	2 381	860	79	0	4 665
Kerava	745	1 006	180	848	731	187	0	3 697
Kirkkonummi	0	0	864	1 502	784	502	178	3 830
Mäntsälä	0	0	0	0	1 187	807	320	2 314
Nurmijärvi	0	0	0	1 024	3 059	809	0	4 892
Pornainen	0	0	0	0	0	61	258	319
Sipoo	0	0	0	1 162	3 219	1 007	918	6 306
Tuusula	0	0	23	2 332	3 451	984	0	6 790
Vihti	0	0	0	411	1 125	755	1 081	3 372
<b>KUUMA-kunnat</b>	<b>745</b>	<b>1 468</b>	<b>1 950</b>	<b>10 276</b>	<b>14 637</b>	<b>6 207</b>	<b>3 525</b>	<b>38 808</b>
<b>Seutu yhteensä</b>	<b>41 579</b>	<b>26 814</b>	<b>14 707</b>	<b>29 976</b>	<b>17 831</b>	<b>7 248</b>	<b>3 691</b>	<b>141 846</b>
	29 %	19 %	10 %	21 %	13 %	5 %	3 %	100 %

## SAVU 2025 ja kuntien arvioima asuntotuotanto 2016-2025



## Tiivistelmä

Asuntostrategian valmisteluryhmässä kuntien edustajat ovat arvioineet oman kuntansa osalta asuntotuotannon rakentamisennusteen vuosille 2016 - 2025. Asuntotuotannon merkittävät kohdealueet vuosina 2016 - 2025 perustuvat realistiseen kaavoitustilanteeseen eli kohteiden asemakaavat ovat joko lainvoimaisia tai ne valmistuvat seuraavan 5 vuoden aikana. Rakentamisennuste vuosille 2016-2025 on tehty nykyisen voimassaolevan MAL-sopimuksen tavoitetasosta lähtien. Hyväksyttävänä olevan MAL-sopimuksen linjauksia ei ole vielä viety tähän ennusteeseen.

Kahden miljoonan asukaan väestöntavoite vuonna 2050 on realistinen kuntien nykyiseen toteutuneeseen väestönkasvuun verrattuna. Asuntostrategiatyössä tavoitevuotena on pidetty vuotta 2025. Täsmällisemmin asuntotuotantomääristä sovitaan valtion ja kuntien kesken maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksissa noin neljän vuoden välein.

Yhteiseksi tavoitteeksi on työn aikana määrittynyt, että valtaosa seudun asuntorakentamisesta tulisi sijoitua seudun maankäyttösuunnitelman (MASU) yhteydessä määritellyille seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeille. Muu asuntotuotanto pyritään ohjaamaan kuntien muille kehittämisalueille. Asuntotuotannon pitkän syklin vuoksi on tärkeää, että erityisesti tulevat asemakaavat sijoittuvat seudullisille kehittämisvyöhykkeille.

Seudun asuntotuotannon kohdentumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- 75 % asemakaavavarannosta sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeillä
- Vuosien 2016 - 2025 rakentamisennusteesta olevista valmistuvista asunnoista 78 prosenttia sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeellä, nykyisestä olemassa olevasta asuntokannasta 80 prosenttia
- Pääkaupunkiseudun kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuisi SAVU-vyöhykkeillä 1-2. KUUMA-kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuu vyöhykkeillä 4 ja 5.

Kaavoituksessa tulee jatkossa ottaa entistä selvemmin MASU-vyöhykkeet lähtökohdaksi.

## OSA III Asunto- ja maapoliittiset linjaukset

### Asuntotuotannon rakenne

Kohtuuhintaiselle asumiselle on vaikea luoda yhtä määritelmää koko Helsingin seudulle, koska asumisen hintataso sekä asuntojen kysyntä vaihtelevat huomattavasti alueittain. Helsingin seudulla säännelty asuntotuotanto on tärkeä keino pieni- ja keskituloisten asumismahdollisuuksien turvaamisessa.

Eryteisesti seudun suurissa kaupungeissa ja asumisen keskittymissä asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, korkeat rakentamiskustannukset, yleinen hintataso ja asuinalueiden eriytyminen edellyttävät säännellyn ja sääntelemättömän asuntotuotannon tasapainoa, asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjausta sekä valtion asumisen tukien kohdentamista alueelle.

Uusien kaupunginosien rakentuminen sosiaalisesti tasapainoisiksi edellyttää monipuolista asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa, asuntotyyppien monipuolisuutta sekä monipuolisia liikkumismahdollisuuksia (joukkoliikenne, jalankulku, pyöräily).

Vuokra-asuntokanta ja –tuotanto on jakaantunut säänneltyyn ja sääntelemättömään tuotantoon. Pääkaupunkiseudulla ja korostuneesti Helsingissä vapaarahoitteisen ja säännellyn asuntokannan ja erityisesti asuntotuotannon alkuvuokrien ero on merkittävä. Asuntokannassa tapahtuu jatkuvaa muutosta säännellystä tuotannossa vapaarahoitteiseen kantaan ara-rajoitusten poistuessa.

KUUMA-alueella monessa kunnassa valtion korotukseen liittyvän sääntelyn vaikutus vuokratasossa ei sen sijaan ole kovin merkittävä tai sillä ei ole käytännössä merkitystä lainkaan vuokratason ollessa sama säännellyssä ja sääntelemättömässä asuntokannassa. Tällaisilla alueilla olennaisempaa on ylipäänsä tuottaa vuokra- ja asumisoikeusasumista siten, että se vastaa paikallista kysyntää.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella myös omistusasunnon hankkiminen on mahdollista useammalle ja pienemmillä tuloilla. Omakotiasumisen osuus asuntorakentamisesta on merkittävä erityisesti kehyskunnissa, missä tontin hintataso on kilpailukykyinen ja mahdollistaa perheasunnon hankkimisen omakotitalossa.

Seudun kilpailukyvyyn ja työvoiman saatavuuden turvaamiseksi on huolehdittava sekä riittävästä asuntotuotannosta että varmistettava myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä. Omistusasuntotuotannossa on haettava ratkaisuja rahoituksen, sääntelyn ja rakentamisen kehittämisen osalta, jotta kohtuuhintaisten omistusasuntojen rakentaminen onnistuu myös seudun ydinalueella.

Pääkaupunkiseudulla on runsaasti ensi kertaa työ- ja asuntomarkkinoille tulevia nuoria kotitalouksia. Heille vuokra-asunto on tyypillisesti luontevin vaihtoehto ja vuokra-asuntojen kysyntä on alueella voimakasta. Vuokra-asuntotuotanto tukee seudun kilpailukykyä mahdollistamalla metropolialueen työmarkkinoille tuleminen.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa tulee Helsingin seudulla kohdentaa erityisesti alueille, jotka sijoittuvat seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Vuokra-asuntojen tuottaminen on järkevää siellä, missä niille on luontaisesti kysyntää. Asumisoikeusasunnoilla on myös mahdollista tasapainottaa täydennysrakentamisen yhteydessä aikaisemmin yksipuolisesti rakentuneita alueita. Hyvä seudullinen saavutettavuus vaikuttaa realistisen työssäkäyntialueen laajuuteen ja on siten erittäin tärkeä tekijä sosioekonomisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumisessa sekä seudun elinkeinopolitiikan kannalta.



Helsingin seudun kunnilla on omassa omistuksessaan merkittävä määrä asuntoja. Valtaosin asunnot ovat valtion korkotukemaa vuokratuotantoa. Kuntien omilla yhtiöillä on tärkeä merkitys erityisesti heikompiosaisen asumisen järjestämisessä. Viime vuosien korkotuettu tuotanto on ollut pääosin näiden kuntaomisteisten yhtiöiden ja joidenkin erityisryhmätoteuttajien harteilla.

## Täydentävä asuntorakentaminen

Seudun yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tehokkaan maankäytön tukemiseksi asuntorakentamista tulee määrätietoisesti ohjata jo olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja välittömään läheisyyteen laajentamalla olemassa olevia asuinalueita.

Pääkaupunkiseudulla tulee suosia erityisesti täydentävää ja tiivistävää rakentamista esikaupunkialueiden tyhjillä ja jo rakennetuilla tonteilla. Myös kerrostalojen lisäkerrokset ja ullakkorakentaminen ovat erityisesti kerrostalovaltaisella pääkaupunkiseudulla täydentävän asuntorakentamisen keinoja.

KUUMA-kunnissa täydentävä rakentaminen voidaan toteuttaa olemassa olevien asuinalueiden tyhjillä tai jo rakennetuilla tonteilla tai laajentamalla olemassa olevia asuinalueita rakentamalla niiden välittömään yhteyteen lisää asumista.

Koko seudulla vanhoja teollisuus- ja toimistotiloja ja -alueita voidaan muuttaa asuntotuotantoon, mikäli niiden alkuperäisestä käytöstä on tarkoituksenmukaista luopua ja ne sijaitsevat asuntorakentamiseen soveltuvilla alueilla.

Kunnat voivat edistää täydennysrakentamista mm. kaavoituksen (ml. pysäköintinormit) ja maapolitiikan (mm. maankäyttösopimukset) keinoin. Valtio voi omalta osaltaan edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä laajentamalla omistamiensa maiden inventointia myös vajaasti rakennetuille alueille.

Täydentävän asuntorakentamisen tavoitteena on koko seudulla ensisijaisesti asumisen monipuolisuus ja asuntokysyntään vastaaminen. Samanaikaisesti täydentävän asuntorakentamisen kanssa kehitetään myös laadukasta elinympäristöä.

## Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen

Olemassa olevan asuntokannan houkuttelevuuden säilyttäminen ja erilaisten asuinalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ovat koko seudun yhteisiä tavoitteita.

Vanhojen asuinalueiden täydentävän rakentamisen tulee Helsingin seudun kunnissa olla keskeinen osa kuntasuunnittelua ja kaavoitusta. Väestöltään vähenevien tai ikääntyvien alueiden täydentävän rakentamisen mahdollisuudet tutkitaan aluekokonaisuuksina ja monipuolisen alueuudistamisen kautta pyritään kehittämään asuinalueista toimivia ja houkuttelevia asuinpaikkoja. Erityistä huomiota kiinnitetään 1960–70-luvuilla rakennettujen peruskorjausikäisten asuinalueiden kehittämiseen. Asuinalueiden uudistamisessa korjaamisen lisäksi voidaan huonokuntoista ja epätarkoituksenmukaista asuntokantaa purkaa, mitä valtion myös tulee tukea.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistyötä tiivistetään asuinalueiden kehittämisessä. Metropolialueella alueellisen eriytymiskehityksen estämiseksi suunnattavat poikkihallinnolliset toimenpiteet, ohjelmat ja rahoituksen kohteet tulisi määritellä valtion ja seudun kuntien yhteistyönä. Täydentävän rakentamisen projektin voisi mallintaa seudulliseksi työkaluksi (yhteistyö viranomaisten välillä, kaavoitus, maankäyttökorvaukset, täydennysrakentamiskorvaukset, investoinnit, vuorovaikutus ja yhteistyö asukkaiden kanssa). Niin ikään valtion asuinalueohjelmaa voisi yhdessä kuntien kanssa kehittää pitkäjänteistä kehittämistyötä tukevaksi. Yhteistyötä tarvitaan myös vanhojen asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaamisen ja lisärakentamisen edistämiseksi. Tähän soveltuisi esimerkiksi seudullinen ohjelma tai muu

yhteinen projekti. Valtion tulee jatkaa myös vanhan asuntokannan korjaus- ja hissiavustuksia ja varmistaa niille riittävä rahoitus.

## Maaseutumaiset alueet ja hajarakentaminen

Maaseutumaisilla alueilla tarkoitetaan yleensä asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olevia alueita – kyläkeskuksia ja niitä ympäröivää maaseutualuetta. Näillä alueilla rakentamista kutsutaan hajarakentamiseksi. Hajarakentamisen osuus Helsingin seudun vuosittaisesta asuntotuotannosta on hyvin pieni ja se kohdistuu pääasiassa KUUMA-kuntien alueelle. Tavoitteena on, että asemakaavan ulkopuolisten alueiden asuntorakentamisen suhteellinen osuus pienenee seudulla tulevaisuudessa.

On tärkeää, että seudulla säilyy alueita, joilla on selkeä maaseutuidentiteetti. Kyläalueiden vähäisellä täydennysrakentamisella voidaan tukea niiden kehittymistä. Seudun peltoalueiden rooli maanviljelyalueina ja lähiruoan tuottajina kasvaa. Lisäksi maaseutumaisille alueille voi sijoittua toimintoja, jotka eivät sovellu sijoitettavaksi asemakaavoitetuille alueille.

Asemakaavoitettujen alueiden riittävällä ja monipuolisella tonttitarjonnalla voidaan vaikuttaa hajarakentamisen määrän vähenemiseen. Etenkin KUUMA-kunnat voivat riittävällä ja monipuolisella asemakaava-alueiden tonttitarjonnalla vastata pientalorakentamisen kysyntään. Hajarakentamisen määrän ja sijoittumisen ohjaamisen maankäyttö- rakennuslain mukaisia välineitä ovat yleiskaavat ja suunnittelutarvealueiden määrittely joko yleiskaavoissa tai rakennusjärjestyksessä sekä kunnan johdonmukainen lupahallinto.

Helsingin seutu 2050 strategisissa linjauksissa on hyväksytty seuraavat hajarakentamista koskevat periaatteet:

*”Määritellään kunnan tai kuntien yleiskaavoissa hajarakentamisen määrä osaluueittain. Kehitetään kyläosayleiskaavoitusta siten, että se ohjaa rakentamisen kyläkeskukseen.”*

*”Kehitetään taloudellisia keinoja ohjata rakentamista kaava-alueille, esim. muuttamalla verotuksen periaatteita yhdyskuntarakenteen eheyttä tukevaksi sekä kohdentamalla kuntien palvelujen kustannusvastaavuutta käyttäjän asuinpaikan mukaan.”*

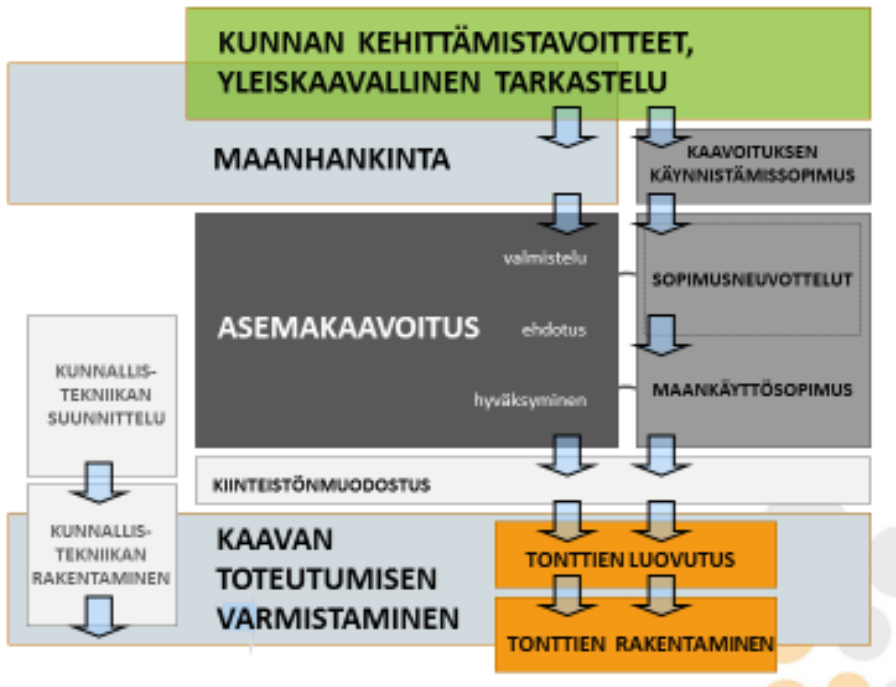
Valtion tulee omalta osaltaan, mm. valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita laatiessaan, estää Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen hajautumista.

## Seudun maapolitiikka

Asuntotuotannossa onnistuminen heijastelee seudun kilpailukykyyn monella tavalla. Niukka asuntotarjonta ja asumisen korkea hinta vaikuttavat työllisyyteen ja seudun työmarkkinoihin, sitä kautta yhdyskuntarakenteen hajautumiseen ja edelleen lisääntyvään liikkumisen tarpeeseen. Kaavoitustavoitteiden saavuttaminen ei yksin riitä, sillä maapolitiikan hoidolla on keskeinen vaikutus paitsi rakentamisen toteutumiseen myös kiinteistöjen hintakehitykseen.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maaomaisuuden hallintaa, kuten maanhankintaa, sopimuspolitiikkaa ja tonttien luovutusta. Maapolitiikan hoidolla on olennaisesti vaikutusta kuntalouteen. Seudun kunnat käyttävät maapolitiikan keinovalikoimaa varsin monipuolisesti ja ovat valmiita edelleen tehostamaan toimenpiteitään. Joiltakin osin toimintatapoja on tarpeen myös yhdenmukaistaa asuntotuotannon edistämiseksi.

## TONTTITUOTANNON KOKONAISUUS



### KUVATEKSTI:

Asuntotuotannon edistäminen on kunnan eri toimialojen yhteinen tehtävä. Maapolitiikan toimenpiteillä on suuri merkitys tonttituotannon kokonaisuudessa. Se on ketju, joka koostuu kunnan maanhankinnasta, kaavoituksesta, kunnallistekniikan toteutuksesta ja tontinluovutuksesta unohtamatta tonttien rakentamisen varmistamista.

Maapolitiikan tulee olla ennakkoivaa ja pitkäjänteistä sillä maapolitiikan luonteeseen kuuluvat erilaiset aikaa vievät neuvottelumenettelyt, joissa ei voi oikaista.

### MASU-vyöhykkeillä aktiivista maanhankintaa

Asuntotavoitteiden saavuttamiseksi kuntien on tarpeen hankkia aktiivisesti raakamaata MASU:n seudullisten kehittämissyöhykkeiden uudisrakentamisalueilta. Ensimmäinen asemakaava on perusteltua laatia ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle, koska kunnan tontinluovutuksella voidaan parhaiten varmistaa alueen toteutumisen aikataulu sekä vaikuttaa tonttien laatuun ja hintatasoon. Kunnat eivät omilla toimillaan saa nostaa tonttien hintoja, koska sillä on vaikutusta koko seudun hintatasoon.

Maanhankintaan pyritään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin mutta myös muiden lain mukaisien keinojen käyttämiseen on tarvittaessa oltava valmius. Myös valtiolta edellytetään toimenpiteitä kuntien maanhankinnan tueksi: maankäyttö- ja rakennuslakiin esitetään etuosto-oikeuden laajentamista samanlaisiksi koko Helsingin seudulla sekä lunastusmenettelyn helpottamista tai lunastusluvan käsittelyn nopeuttamista ympäristöministeriössä.

### Täydennysrakentamista edistetään kaavamuutosalueilla maankäyttösopimuksin

Merkittävä osa seudun uudesta asuntotuotannosta tullaan toteuttamaan tiivistämällä, täydentämällä ja tehostamalla nykyrakennetta. Maankäyttösopimus on hyvä väline alueiden kehittämiseen asemakaavaa muutettaessa. Sopimukseen voidaan sisällyttää veloitteita asuntotuotannon laadusta ja sen toteutumisen ajoittumisesta.

Sopimuskorvauksia kannattaa periä mahdollisuuksien mukaan asuntotontteina, jolloin kunta voi vaikuttaa aktiivisesti asuntojen hallintamuotojakaumaan omalla tontinluovutuksellaan. Sopimuskorvauksena voidaan käyttää myös raakamaata, jos se sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti tai on käytettävissä vaihtomaana asuntorakentamisen edistämiseksi jossakin muualla.

### Alueiden toteutuminen on aina varmistettava



Tonttien rakentamisen varmistaminen on olennaista, sillä vajaasti toteutuneet alueet tulevat kalliiksi. Kunnan tontinluovutusehdoissa on tärkeää huolehtia asianmukaisista rakentamisvelvoitteista ja sopimussakoista. Maankäyttösopimuksiin puolestaan on tarpeen kirjata vakuudet, rakentamisaikataulut ja sopimussakot. Tontinluovutusehdoilla ja maankäyttösopimuksilla on hyvä varmistaa myös kunnan tavoitteiden mukaiset rahoitus- ja hallintamuodot. Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen edistämiseksi maankäyttösopimukseen voidaan sisällyttää kannusteita.

Rakentamattomien tonttien käyttöön saamiseen on jatkossa hyvä kiinnittää enemmän huomiota. Lähes kaikissa seudun kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero onkin jo täysimääräisenä (3 %) käytössä ja valtiolle esittää tarvetta korottaa tätä ylärajaa.

### Toimintaperiaatteita kannattaa virtaviivaistaa valikoidusti

Maapolitiikan erilaisille toimintaperiaatteille on syynsä kuntien historiassa, politiikassa, rakenteissa ja sijainnissa. Kiinnittämällä huomiota tontinluovutusmenettelyihin ja tonttien yhteismarkkinointiin seudulla voidaan edesauttaa uusien toimijoiden integroitumista markkinoille ja siten lisätä kaivattua kilpailua rakennusalalle. Sopimusmenettelyiden mallipankilla voidaan välittää parhaita keinoja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen. Hajarakentamista suitsimalla voidaan estää kaavoitettavaksi tulevan raakamaan arvon hallitsematon nousu, mikä on tärkeää erityisesti asemakaavojen lievealueilla.

Kaikkien toimintatapojen harmonisointi ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista kuntien erilaisten lähtökohtien takia, vaan paikallisille ratkaisuillekin on syytä jättää liikkumavaraa.

## Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet

### Alueellisuuden tulee näkyä lainsäädännössä ja valtion tukipolitiikassa

Suomessa asuntomarkkinat vaihtelevat hyvin voimakkaasti eri alueiden välillä. Sen sijaan nykyisessä lainsäädännössä ja asumisen tukijärjestelmässä alueiden välisiä eroja on käytännössä huomioitu hyvin vähän.

Asumisen taloudellinen tuki on kohdistettava alueille, joissa asuntojen kysyntä on suurin ja asumiskustannukset korkeimmat. Huonosti toimivat asuntomarkkinat ovat elinkeinoelämän pullonkaula, joka heikentää talouskasvua. Helsingin seudulla harjoitettu asuntopolitiikka heijastuu voimakkaasti myös alueen ja koko Suomen elinkeinoelämään. Tilanne, jossa vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan ja asumisen hinta kohoaa tulotasoa nopeammin, on kestävä. On kehitettävä ja otettava käyttöön uusia keinoja asuntotuotannon lisäämiseksi ja asumiskustannusten hillitsemiseksi.

Asuntotuotannon lisäämisen kannalta ongelmana ei ole vain tonttimaan saatavuus tai kaavoituksen hitaus. Tontit pitäisi saada myös rakentamiskelpoiseksi ja tarvittavat palvelut rakennettua uusia asukkaita varten. Kuntataloudessa kysymys on suurista investoinneista kuntatekniikan rakentamiseen ja palveluihin, joita voidaan tehdä vain rajoitetusti. Valtion infra-avustukset edistävät asuntotuotannon syntymistä, mutta avustuksia on kohdennettava nykyistä enemmän täydennysrakentamista tukevaksi, jotta yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulma voidaan ottaa riittävästi huomioon. Täydennysrakentamiskohteissa infra-avustusta tulisi saada myös muulle kuin valtion tukemalle asuntotuotannolle.

Yhdyskuntarakennetta eheyttävillä alueilla haastaville tonteille rakennettavassa valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa tulisi hyväksyä myös normaalia korkeammat esirakentamisen ja pysäköinnin kustannukset. Myös valtion tukemaan asuntotuotantoon sovellettavien tonttien enimmäishintojen määrittelyä tulisi joustavoittaa. Asuntomarkkinoiden alueellisen vaihtelun vuoksi valtion ja seudun kuntien välisissä asumista koskevissa aiesopimuksissa tulisi luopua tasaosuuksina määräytyvästä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vaatimuksesta. Tarkastelun

tulisi koskea seudulle rakennettavien vuokra-asuntojen kokonaismäärää.

### Asuntotuotannon ja hallintamuotojen tukemisesta asumisen tukemiseen

Asuntopoliittisten tukitoimien ensisijaisena lähtökohtana tulee olla asunnontarvitsijoiden ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulma, ei asuntorakennuttajien tai -sijoittajien näkökulma.

Valtion tukema uudisrakentaminen perustuu tällä hetkellä asuntorakennuttajille ja -sijoittajille myönnettävään tuotantotukeen (korkotuki ja avustukset) ja sen kohdentuminen asukkaalle vaihtelee. Asuntorakennuttajien ja -sijoittajien kautta ohjattu tuki rajoittaa asukkaan valinnanmahdollisuuksia ja johtaa helposti alueiden eriarvoistumiskehitykseen. Mahdollisuudet ohjata tukea enenevässä määrin suoraan asukkaalle tulee arvioida.

Asumisen tukijärjestelmän tavoitteena pitää olla kohtuuhintainen asuminen. Kohtuuhintainen asuminen voi olla vuokra-, asumisoikeus- tai omistusasumista. Siksi kohtuuhintaisen asuntotarjonnan saavuttamiseksi tarvitaan mahdollisimman monipuolista asuntotarjontaa. Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lisäksi tarvitaan myös erilaisin osaomistumismallein tuotettuja asuntoja. Riittävä ja monipuolinen tuotanto edesauttaa asuntouralla etenemistä ja vapauttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja niitä eniten tarvitseville.

### Asuntojen rahoitusmalleja on kehitettävä

Rahoitusmarkkinat ovat kiristyneet. Omarahoitusosuuden kasvattaminen, asuntojen vakuusarvojen lasku, laina-aikojen lyhentäminen ja korkeat marginaalit heikentävät omistusasuntojen kysyntää. Kiristyvistä rahoitusmarkkinoista kärsivät erityisesti vähävaraiset kotitaloudet ja nuoret ensiasunnon ostajat.

Valtion tuki omistusasumiselle on korkotukien verovähennysoikeuden kautta vähentymässä. Mikäli omistusasumista halutaan tulevaisuudessa tukea valtion toimesta, tuki tulee kohdentaa jatkossa asuntokunnan maksukyvyyn mukaan. Vähä-

varaisten ja ensiasunnon ostajien kynnystä oman asunnon hankintaan tulee madaltaa erityisesti suurilla ja kasvavilla kaupunkiseuduilla. Mahdollisuutena voisi olla nykyisen osaomistusasuntojen rahoitusmallin ehtojen parantaminen huomioiden rakennuttajan riskit/palkkio, uusien osaomistusasuntojen rahoitusmallien kehittäminen sekä ASP-järjestelmän kehittäminen nykyistä kannustavammaksi.

### Uusi osaomistusmalli

Uuden osaomistusasuntojen rahoitusmallin lähtökohtana voi olla valtion myöntämä 20 vuoden takaus- tai korkotukilaina. Asunto on vuokrakäytössä 20 vuotta, jonka jälkeen asunnon voi lunastaa omaksi. Asunnosta maksetaan 5-10 % kynnysraha sekä kuukausittain vuokraa, joka muodostuu hoitokulujen lisäksi rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastikkeella lyhennetään asunto-osakeyhtiön yhtiölainaa. Laina-ajan päätyttyä maksetaan asunnon jäljellä oleva, jo ostohetkellä tiedossa oleva, loppuosuus asunnon hinnasta. Asunnon vuokra-/lunastusoikeuden voi myydä milloin tahansa vapaasti. Mallia voisi soveltaa mahdollisesti myös ryhmarakentamishankkeisiin.

Vähävaraisten kynnystä oman asunnon hankintaan voitaisiin madaltaa myös myöntämällä valtion tukemia korkotukilainoja niille kotitalouksille, jotka haluavat lunastaa rajoituksista vapautuneen vuokra-asunnon.

### Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen

Helsingin seudun asumisen kokonaisuudessa on tärkeää ottaa huomioon myös erityisryhmät ja heidän asumistarpeensa. Väestömäärän kasvaessa alueella ja ikääntyneiden määrän noustessa erityisasumisen tarve kasvaa. Viime vuosina vammaisten ja vanhusten laitosasumista on ryhdytty vähentämään ja tämä on tuonut uudenlaisia paineita asuntojen rakentamiseen ja järjestämiseen näille asukasryhmille. Tavoitteena on, että yhä useampi tukea tarvitseva asuu omassa kodissa laitosasumisen sijaan ja tarvittavat palvelut tuodaan omaan asuntoon. Tämän tavoitteen

myötä asumisen järjestämisen suunnittelu on omalta osaltaan siirtynyt yhä vahvemmin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalta kuntien asunto-toimelle tai vuokrataloyhtiöille. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen hallittu ja ennakoitu rakentaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kunnan eri hallinnonalojen välillä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ohjaa ja määrittelee investointiavustusten kautta sitä, minkälaisilla mitoituksilla ja kriteereillä eri asukasryhmien asuntoja suunnitellaan ja toteutetaan. ARAn ohjeistus määrää, että erityisryhmien asuntokohteita ei saa sijoittaa toisen erityisryhmän asumisen yhteyteen liian suurien asumiskeskittymien ja näistä johtuvien ongelmien välttämiseksi. Kaupunkiseudulla, jossa arvokasta tonttimaata ja rakennusmahdollisuuksia hyvälle paikolle on rajoitetusti, olisi mielekästä löytää tehokkuutta esimerkiksi eri asukasryhmien yhteiskäyttötiloista. Eri erityisryhmien asumisen mahdollista sijoittamista toisensa lähelle ja tilojen yhteiskäyttöisyyttä tulisi tarkastella tapauskohtaisesti ja miettiä kustannus- sekä kaavatehokkaita ratkaisuja asukkaiden viihtyvyyttä unohtamatta. Asuntojen monikäyttöisyys ja muuntelukyky tulisi ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja tietyn erityisryhmän asumiseen investointiavustusta saanut kohde voisi olla joustavasti otettavissa toisen ryhmän käyttöön kysyntätilanteiden vaihtuessa.

Tonttimaan järkevän käytön ja resurssien parhaan taloudellisen hyödyntämisen aikaansaamiseksi kunnat toivovat joustavuutta myös valtion puolelta erityisryhmien asumisen sijoittelun suunnittelussa sekä uudenlaisten asumisratkaisujen kehittämisessä. Erityisryhmien asumiskohteiden integrointi mahdollisuuksien mukaan tavallisen asumisen joukkoon on usein järkevää asukkaalle mielekkään asuinympäristön, tehokkaan maankäytön sekä palveluiden järjestämisen kannalta. Monen erityisryhmän kannalta tärkein asuntopoliittinen toimenpide on huolehtia kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan riittävydestä.

Huomion kiinnittäminen asumisen esteettömyyteen kaikkialla Helsingin seudun alueella on tärkeää väestön ikääntyessä. Asuntokannan esteettömyys palvelee myös lapsiperheiden etua sekä muiden erityisryhmien vapaata asunnon valintaa omien toiveiden mukaisesti. Esteettömyyden huomioiminen sekä uudiskohteissa että vanhojen rakennusten korjausten yhteydessä on tärkeää. Erityisryhmien asumiskohteissa on ajateltava myös palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen hyviä yhteyksiä, mikä on erityisen tärkeää henkilöille, joiden liikuntakyky saattaa olla heikentynyt. Erityisryhmien asumisen kohteet tulisi tästä syystä pyrkiä kohdentamaan ensisijaisesti seudullisille kehittämisvyöhykkeille. Joidenkin erityisasumisen hankkeiden osalta on perusteltua huomioida ensi sijassa paikallinen saavutettavuus.

# Helsingin seudun asunto- ja maapoliittiset tavoitteet

## Asuntotuotannon rakenne

Kunnat huolehtivat kaavoituksen, maapolitiikan ja tontinluovutuksen keinoin, että

- asuinalueet ovat hallintamuotorakenteeltaan sekä asuntotyypeiltään monipuolisia sekä elinympäristöltään viihtyisiä ja sosiaalisesti kestäviä,
- täydennysrakentamisalueille rakennettava uustuotanto tasapainottaa ja monipuolistaa alueen nykyistä hallintamuotorakennetta,
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa kohdentuu erityisesti seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan,
- asuntorakentamisen edellytyksiä lisätään kuntien keskustoissa sekä muissa merkittävässä asumisen keskittymissä,
- kasvukeskusten asuntotuotanto suunnitellaan ja toteutetaan siten, että pienten kotitalouksien asuntokysyntään vastataan sekä vuokra-, asumisoikeus- että omistusasuntotuotannossa,
- pientaloasumisen mahdollisuudesta huolehditaan myös tiiviisti rakennetuilla alueilla ja että
- omakotirakentamista ohjataan aktiivisesti yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja tiivistävällä tavalla myös seudun väljemmin rakennetuilla alueilla.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee turvata valtion tukeman asuntotuotannon rakentamisen korkotukien ja avustusten riittävyys ja sitoutua kehittämään rahoitusmalleja siten, että tukimuodot ovat rakentajia houkuttelevia ja että riittävä tuotanto on turvattu. Lisäksi uuden hyväksyttävänä olevan MAL-sopimuksen mukaan valtion ja sen aluehallintoviranomaisten tulee myötävaikuttaa omalta osaltaan kasvavan kaavoitustavoitteen toteuttamiseen.

## Täydentävän asuntorakentamisen tavoitteet

Kunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laadukkaan elinympäristön kehittämistä siten, että

- asemakaavoituksella varmistetaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet,
- uusi asuntotuotanto toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja laajentamisella,
- keskusten asuntotarjontaa lisätään kaavoittamalla lisää asuntotontteja, toteuttamalla kaavamuu-toksia jo kaavoitetuille tai rakennetuille tonteille sekä rakentamalla korkeammin ja tiiviimmin,
- vanhojen teollisuus- ja toimistotilojen ja -alueiden muuttamista asuntotuotantoon edistetään, mikäli niiden alkuperäisestä käytöstä on tarkoituksenmukaista luopua ja
- maankäyttökorvauksin ja pysäköintinormein tuetaan täydennysrakentamista.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä laajentamalla omistamiensa maiden inventointia myös vajaasti rakennetuille alueille.

## Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen

Kunnat huolehtivat siitä, että

- olemassa olevien asuinalueiden kehittäminen on aktiivista ja eriytymiskehitykseen puututaan,
- vanhojen asuinalueiden täydentävä rakentaminen on keskeinen osa kuntasuunnittelua ja kaavoitusta
- lisärakentamisen mahdollisuudet kartoitetaan aluekokonaisuuksina.
- täydentävän rakentamisen kehittäminen mallinnetaan seudulliseksi työkaluksi: kehitetään yhteistyötä viranomaisten välillä (kaavoitus, maankäyttökorvaukset, täydennysrakentamiskorvaukset, investoinnit) sekä vuorovaikutusta ja yhteistyötä asukkaiden kanssa sekä
- tuetaan vanhojen asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaamista ja lisärakentamista seudullisella ohjelmalla tai muulla yhteisellä projektilla

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee

- jatkaa vanhan asuntokannan korjaus- ja hissiavustuksia ja varmistaa niille riittävän rahoituksen,
- tukee myös purkavaa saneeraamista ja
- kehittää asuinalueohjelmaa pitkäjänteistä kehittämistyötä tukevaksi.

## Maaseutumaiset alueet ja hajarakentaminen

Kunnat huolehtivat toiminnassaan, että

- hajarakentaminen ohjataan kyläkeskuksiin hyvin saavutettaville alueille yleiskaavoituksen, suunnittelutarvealueiden ja tavoitteellisen lupahallinnon keinoin ja että
- asemakaavan ulkopuolisten alueiden asuntorakentamisen suhteellinen osuus pienenee.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita laatiessaan estää Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen hajautumista.

## Päämäärätietoista maapolitiikkaa koko seudulle

Kunnat

- hankkivat etenkin seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeillä aktiivisesti maata asemakaavoitettavaksi,
- edistävät täydennysrakentamista asemakaavamuutoksissa maankäyttösopimuksilla, joihin sisällytetään mahdollisuuksien mukaan myös valtion tukemaa asuntotuotantoa,
- varmistavat maapolitiikan keinoin tonttien rakentumisen sekä kunnan luovuttaessa tontteja että maankäyttösopimuksissa
- jakavat ja yhdenmukaistavat seudun maapolitiikan hyviä käytäntöjä tonttituotannon edistämiseksi sekä
- vievät aktiivisesti eteenpäin valtiolta edellytettäviä toimenpiteitä kuten lainmuutostarpeita.

## Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee edistää täydennysrakentamista

- ohjaamalla kunnallistekniikan rakentamisavustuksia myös täydennysrakentamisalueille
- kaksinkertaistamalla avustuksen myöntövaltuus Helsingin seudulle, jotta asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä voidaan huolehtia

- myöntää avustusta myös alueille, joille alueen hallintamuotorakenteen tasapainottamiseksi on taroituksenmukaista rakentaa muuta kuin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee lisäksi kehittää asumisen tukimuotoja siten, että valtio

- suuntaa asumisen tukea nykyistä enemmän suoraan asukkaalle sekä ohjaa omistusasumisen tukea nykyistä vahvemmin asukkaan maksukyvyyn mukaan,
- madaltaa vähävaraisten ja ensiasunnon ostajien kynnystä oman asunnon hankintaan,
- kehittää osa-omistusasuntojen tuotantoa houkuttelevammaksi rakennuttajille ja
- pyrkii yhteistyössä kuntien kanssa joustavoittamaan valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuvi- en tonttien enimmäishinnan määrittelyä.

## Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen

Kunnat huolehtivat siitä, että asunto-ohjelmoinnin ja asuntopoliittisen koordinoinnin yhteydessä ne

- ennakoivat riittävästi eri asukasryhmien asunnontarvetta ja
- sijoittavat erityisryhmien asumista tavallisen asuntokannan yhteyteen aina kun se on tarkoituk- senmukaista ja mahdollista.
- sijoittavat erityisryhmien asumisen kohteet ensisijaisesti seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhyk- keille ja kunnan harkinnan mukaan myös kuntien muille kehittämisalueille,
- huolehtivat yleisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuudesta ja
- suuntaavat opiskelija- ja nuorisoasuntoja niihin seudun kuntiin, joissa tavalliset vuokra- asuntomarkkinat eivät pysty vastaamaan nuorten pienituloisten asukkaiden asuntotarpeisiin.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee erityisryhmien asuntojen tuotantoa avustaessaan ja lainoittaes- saan

- arvioida erityisasumisen kohteiden kriteerejä ja sääntöjä nykyistä enemmän tapauskohtaisesti ja suhtautua joustavammin erilaisiin asumisratkaisuihin,
- arvioida erityisryhmähankkeiden sijoittamista ja kokoa kunnan oman tarpeen mukaan,
- laatia erityisryhmien asumista koskevia ohjelmia tiiviimmässä yhteistyössä kuntaedustajien kanssa, jotta erilaisten ohjelmien (kuten viime vuosina IKÄ-Aske yms.) vaikutukset kuntiin voitaisiin enna- koida paremmin.

# Liitteet

## Liite 1. Asuntostrategian valmisteluryhmä.

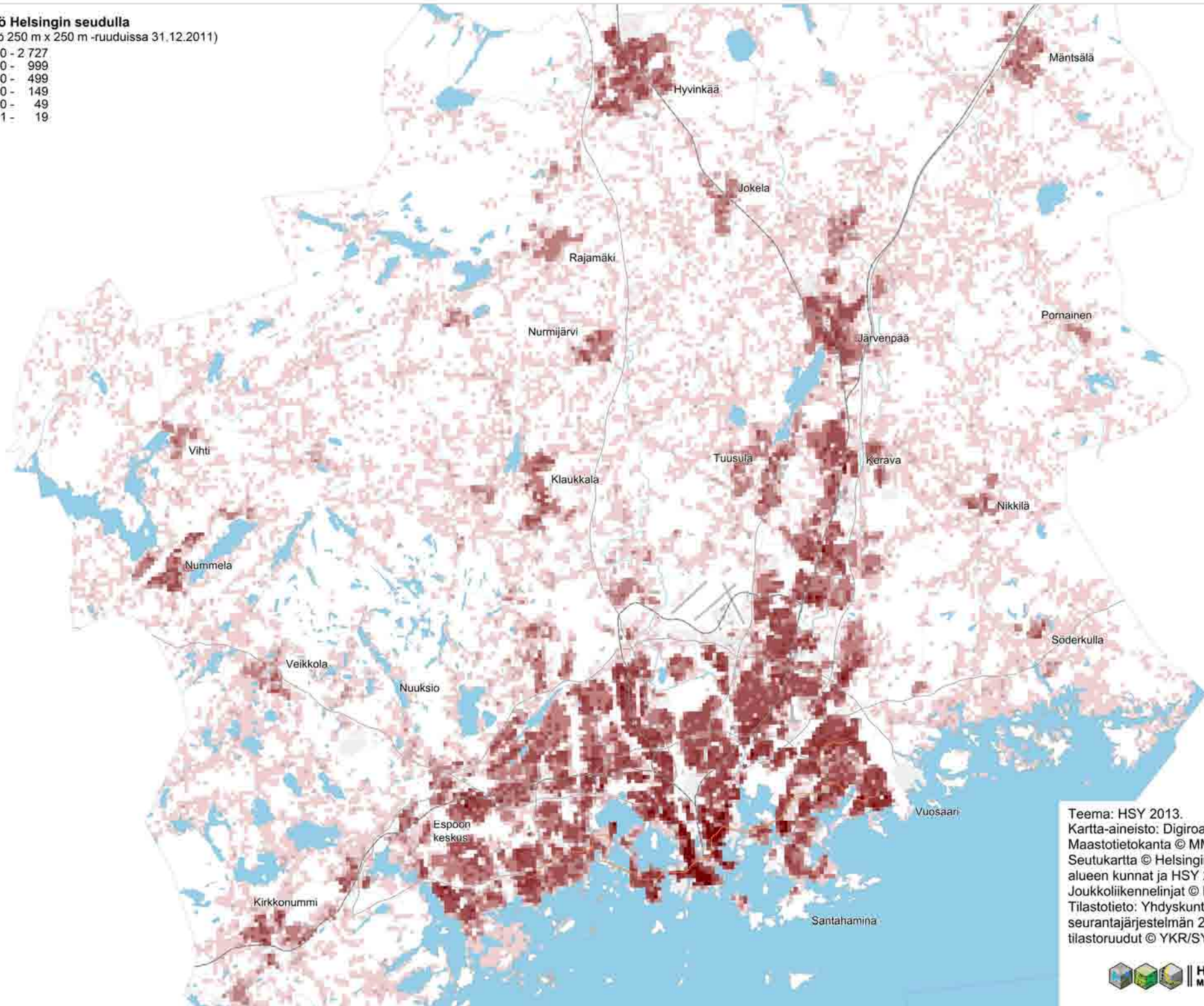
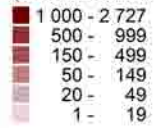
Mari Randell	Helsinki
Timo Meuronen	Helsinki
Kirsi Mäkinen	Helsinki
Annina Ala-Outinen	Helsinki
Riikka Karjalainen	Helsinki
Markku Leijo	Helsinki
Anne Savolainen	Espoo
Aki Välimäki	Espoo
Tuula Hurme	Vantaa
Tomi Henriksson	Vantaa
Elisa Ranta	Vantaa
Marianna Harju	Kauniainen
Johanna Määttä	Kauniainen
Kirsti Ruislehto	Järvenpää
Outi Hämäläinen	Tuusula
Merja Vikman-Kanerva	Kerava
Jari Tirkkonen	Kirkkonummi
Hannu Lindqvist	Hyvinkää
Marko Kankare	Hyvinkää
Jyrki Mattila	Hyvinkää
Marja-Liisa Back	Nurmijärvi
Aarno Kononen	Nurmijärvi
Risto Nikunlaakso	Nurmijärvi
Kaisa Yli-Jama	Sipoo
Pekka Söyriä	Sipoo
Rauni Ohvo	Mäntsälä
Lauri Pouri	Mäntsälä
Timo Kaikkonen	Pornainen
Mika Kukkula	Vihti
Miliza Ryöti	HSY
Mikko Nikkanen	HSY
Sirkku Huisko	Uudenmaan liitto
Kristiina Rinkinen	Uudenmaan liitto
Laura Hassi	Kuntaliitto



- Liite 2. Väestö Helsingin seudulla
- Liite 3. Helsingin seudun asuntokanta
- Liite 4. Kerrostaloasuntojen osuus
- Liite 5. Pientaloasuntojen osuus
- Liite 6. 1-2 huoneen asuntojen osuus
- Liite 7. 4+ huoneen asuntojen osuus
- Liite 8. Omistusasuntojen osuus
- Liite 9. Vuokra-asuntojen osuus
- Liite 10. ARA-vuokra-asuntojen määrä
- Liite 11. ARA-vuokra-asuntojen osuus
- Liite 12. 1960- ja 1970-lukujen asuntokanta, luonnos
- Liite 13. Yhden hengen asuntokuntien osuus
- Liite 14. Aikuistalouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 15. Lapsettomien nuorten talouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 16. Opiskelijoiden osuus asukkaista
- Liite 17. Lapsitalouksien osuus
- Liite 18. 4 + hengen asuntokuntien osuus
- Liite 19. Eläkeläistalouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 20. Korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus

# Väestö Helsingin seudulla

(Väestö 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2011)

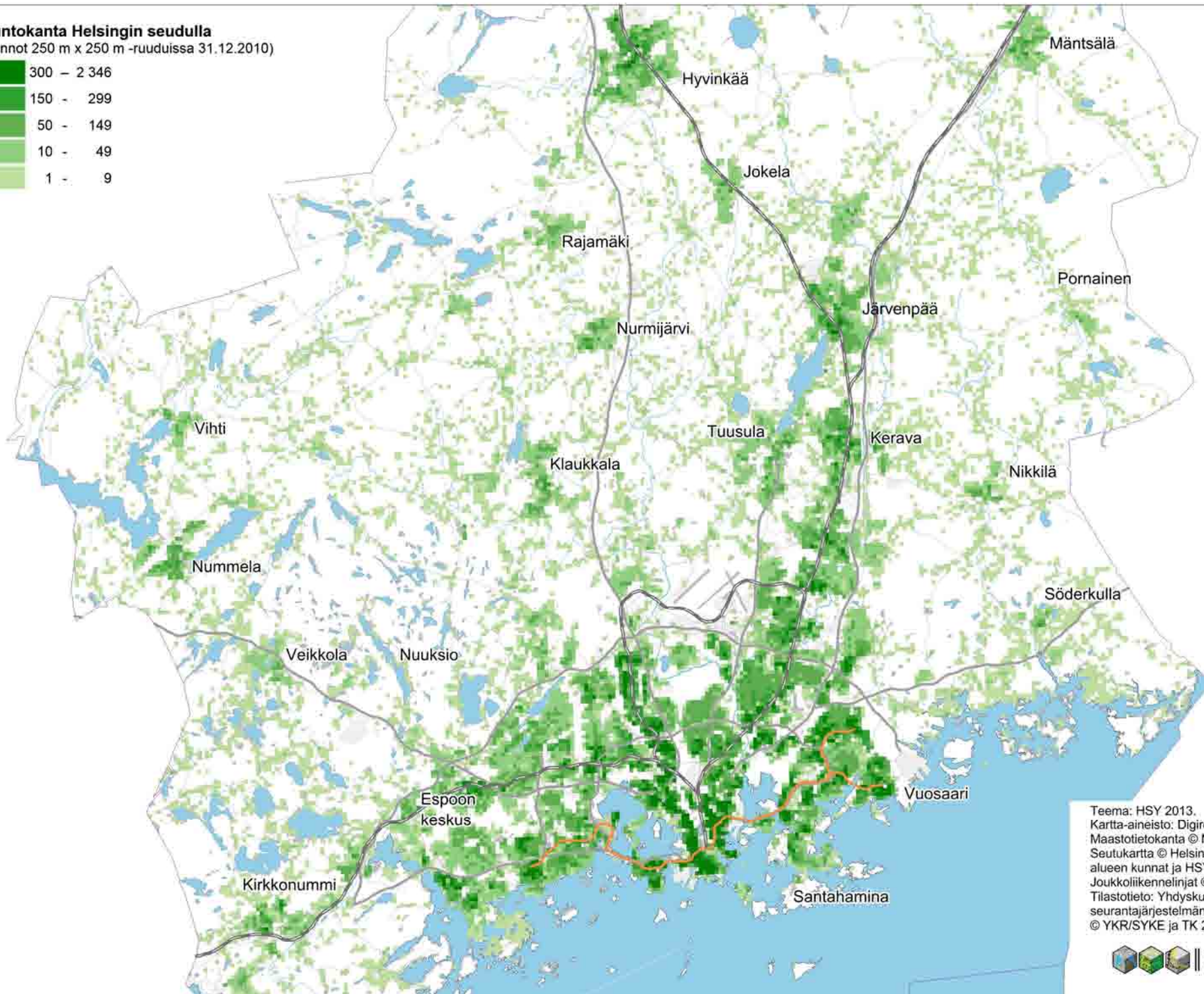
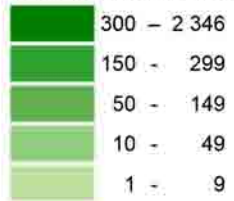


Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



## Asuntokanta Helsingin seudulla

(Asunnot 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

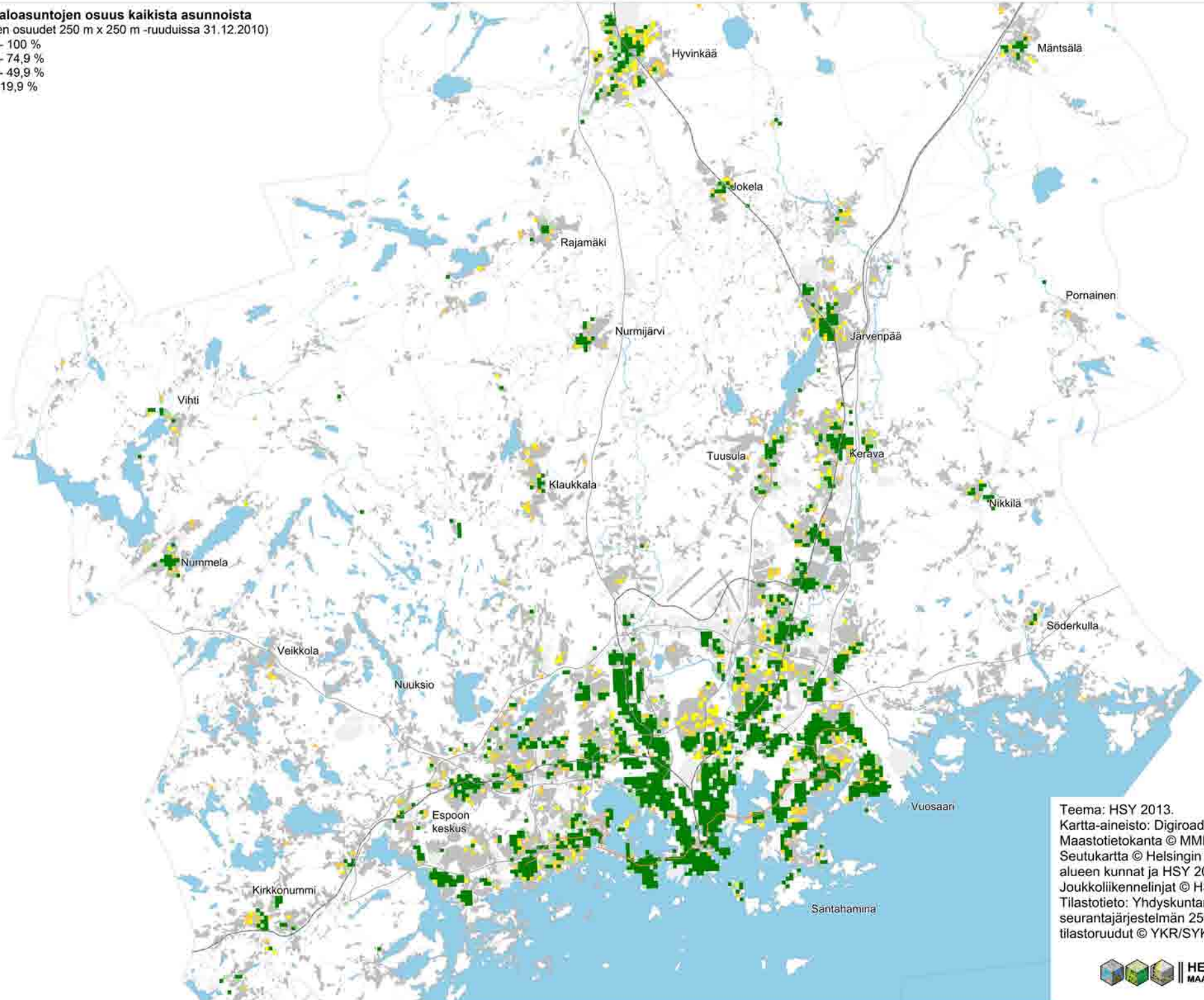


Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250m\*250m-tilastoruudut  
© YKR/SYKE ja TK 2013.



**Kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista**  
(Asuntojen osuudet 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 20 - 49,9 %
- 1 - 19,9 %



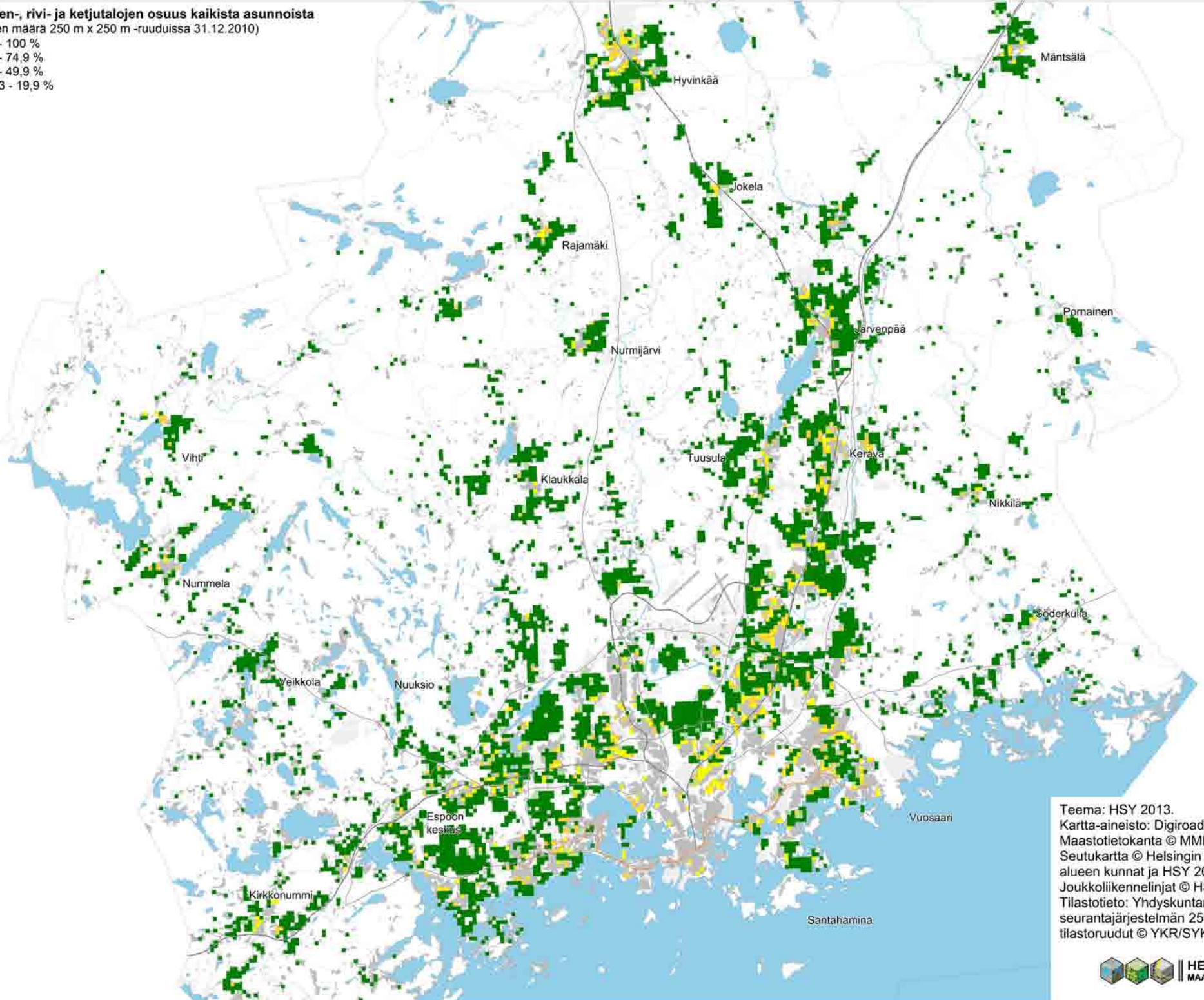
Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



**Erillisten-, rivi- ja ketjutalojen osuus kaikista asunnoista**

(Asuntojen määrä 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 20 - 49,9 %
- 0,73 - 19,9 %



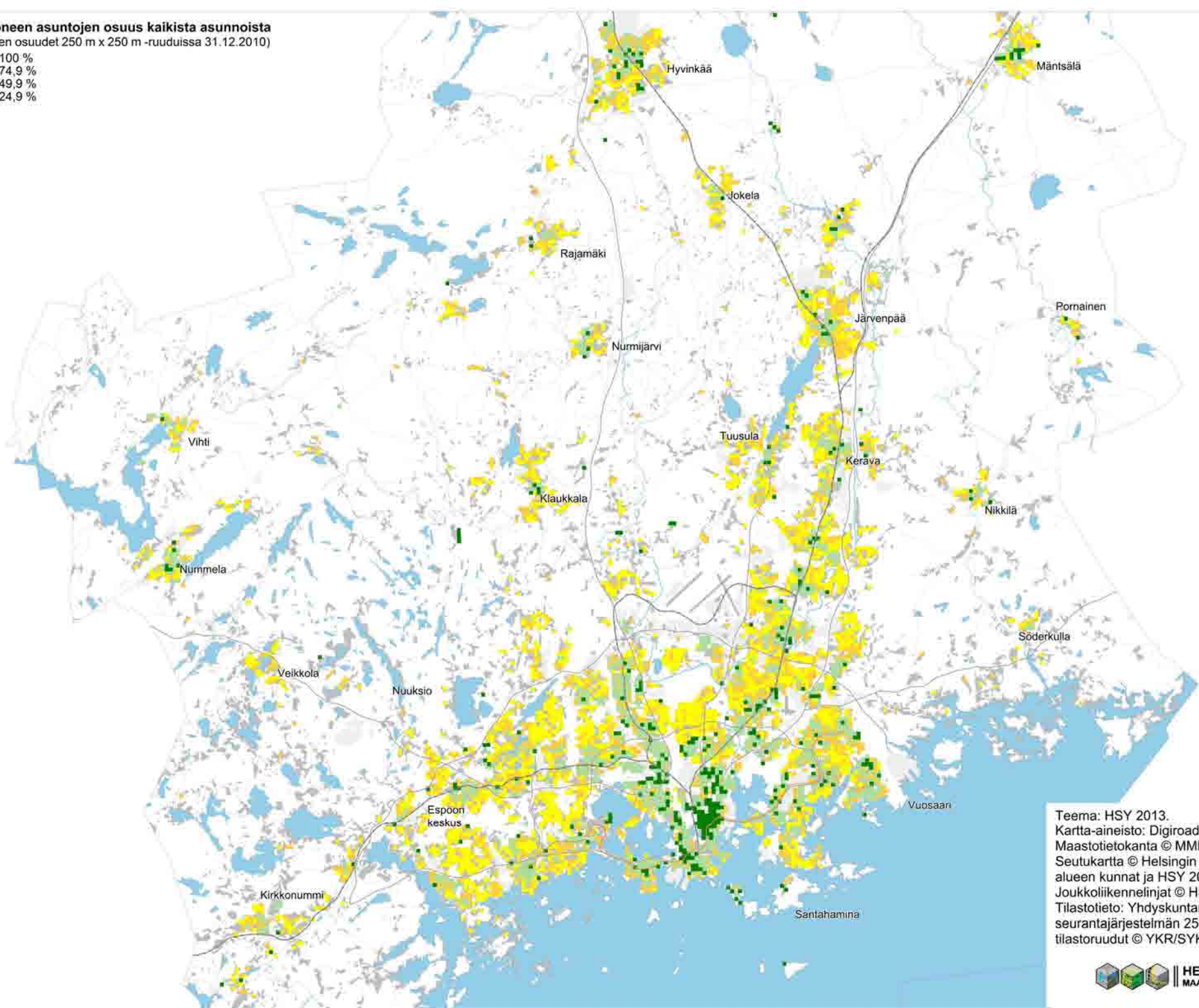
Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



# 1-2 huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista

(Asuntojen osuudet 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 25 - 49,9 %
- 1 - 24,9 %



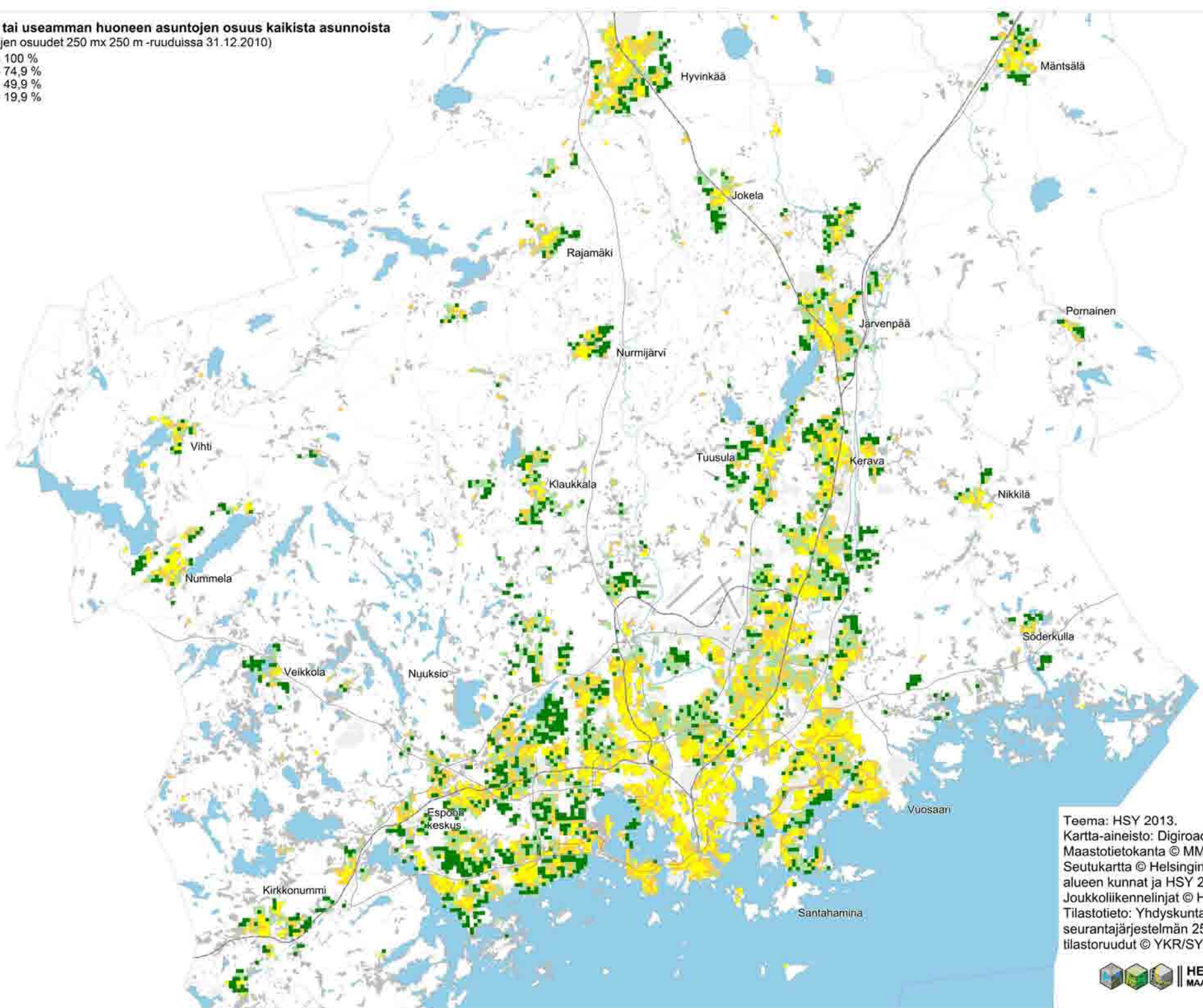
Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



# Neljän tai useamman huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista

(Asuntojen osuudet 250 mx 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

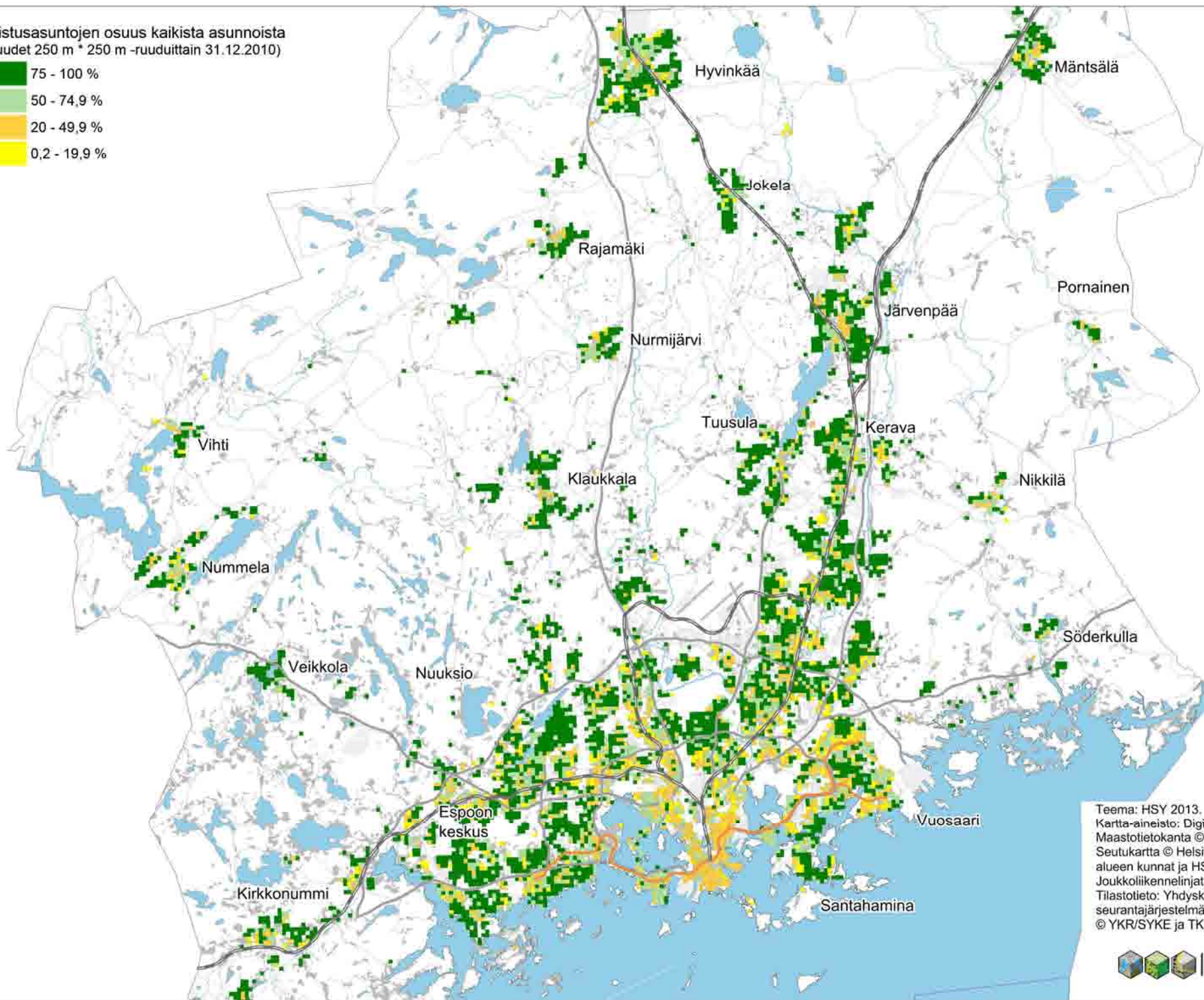
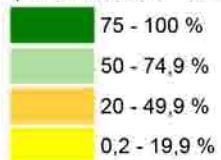
- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 20 - 49,9 %
- 1 - 19,9 %



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



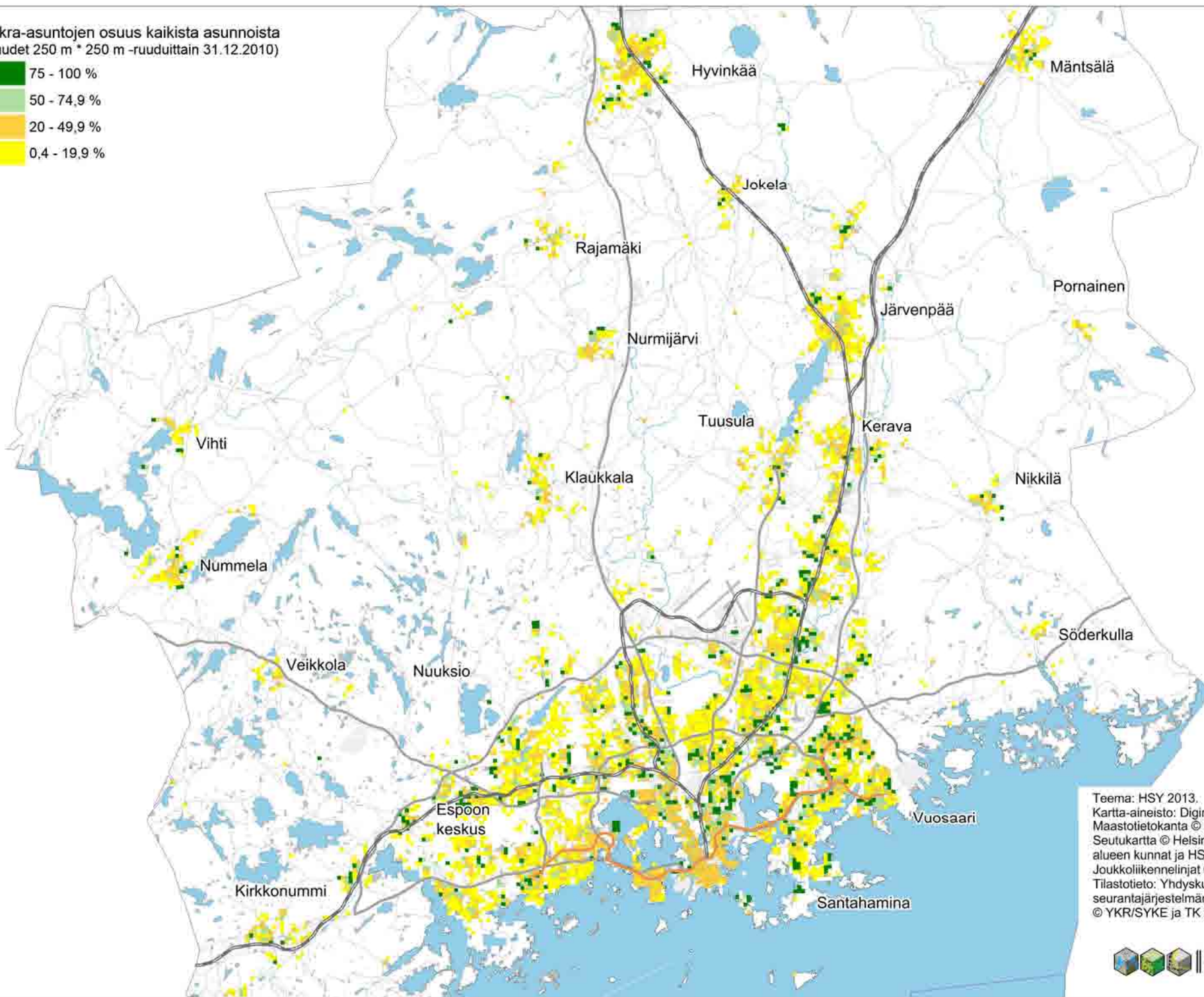
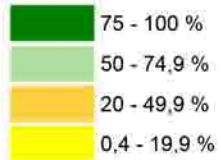
Omistusasuntojen osuus kaikista asunnoista  
(Osuudet 250 m \* 250 m -ruuduittain 31.12.2010)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250m\*250m-tilastoruudut  
© YKR/SYKE ja TK 2013.



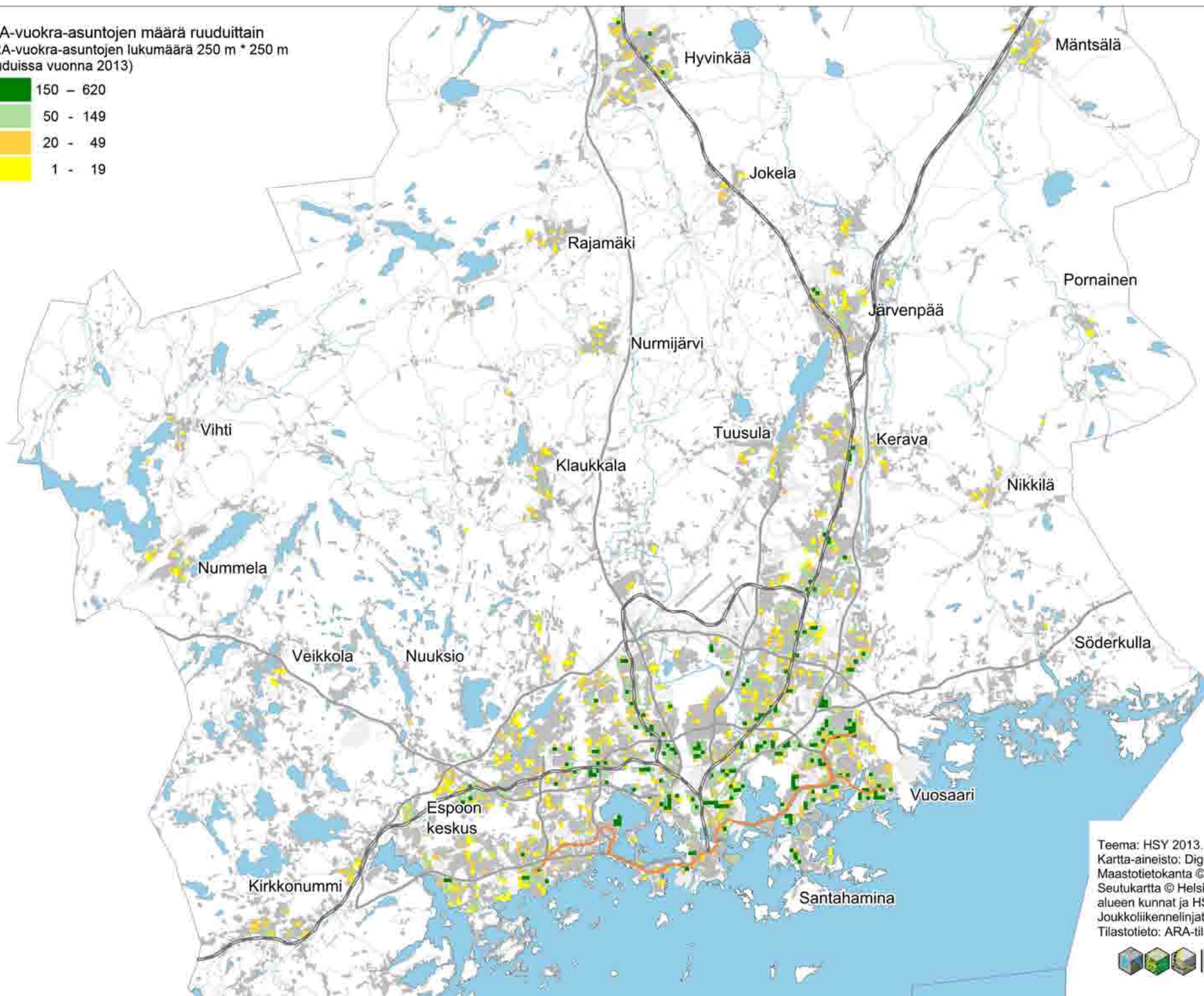
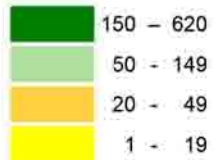
Vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista  
(Osuudet 250 m \* 250 m -ruuduittain 31.12.2010)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250m\*250m-tilastoruudut  
© YKR/SYKE ja TK 2013.



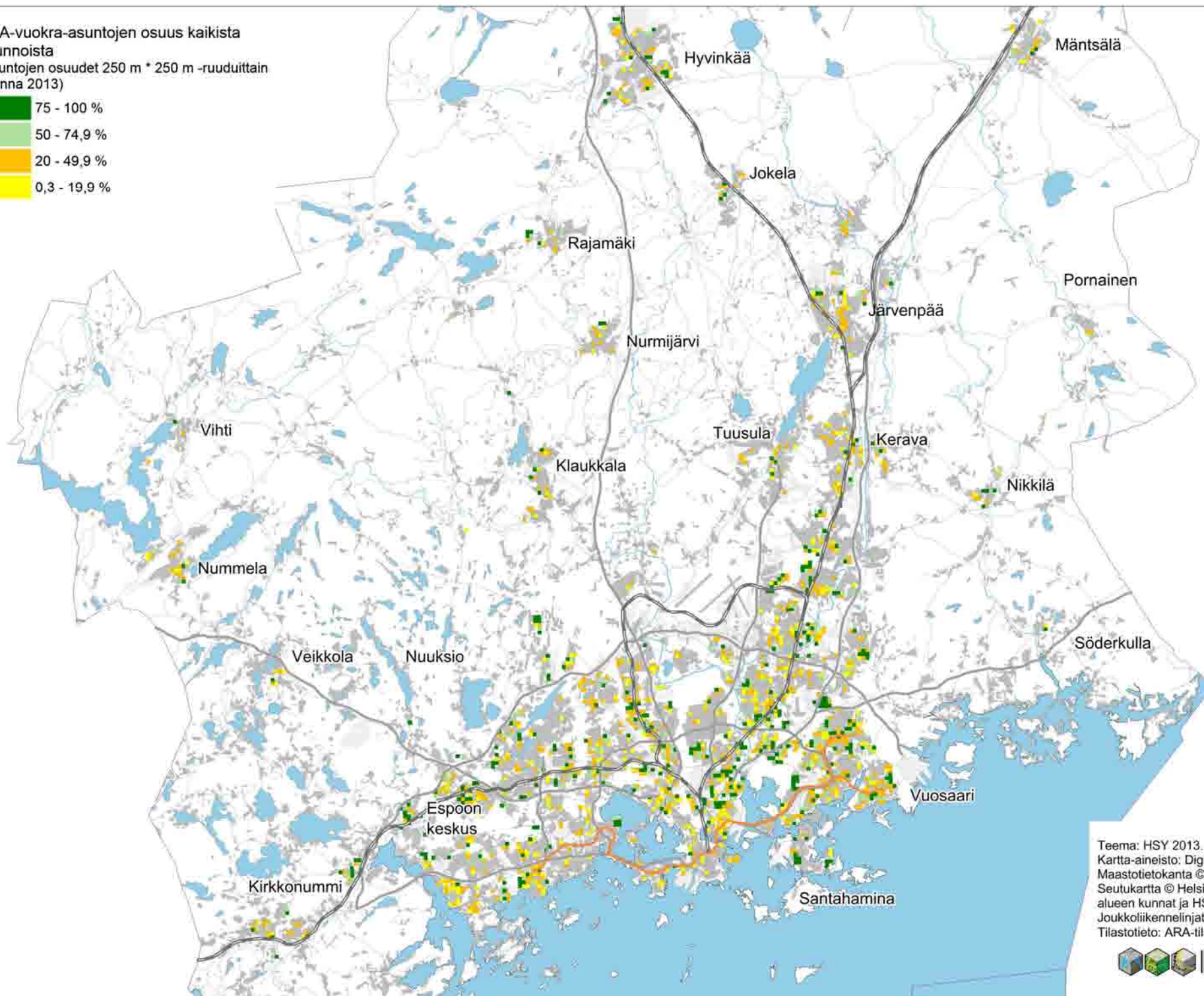
ARA-vuokra-asuntojen määrä ruuduittain  
(ARA-vuokra-asuntojen lukumäärä 250 m \* 250 m  
-ruuduissa vuonna 2013)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: ARA-tilastot © ARA 2013.



ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista  
asunnoista  
(Asuntojen osuudet 250 m \* 250 m -ruuduittain  
vuonna 2013)



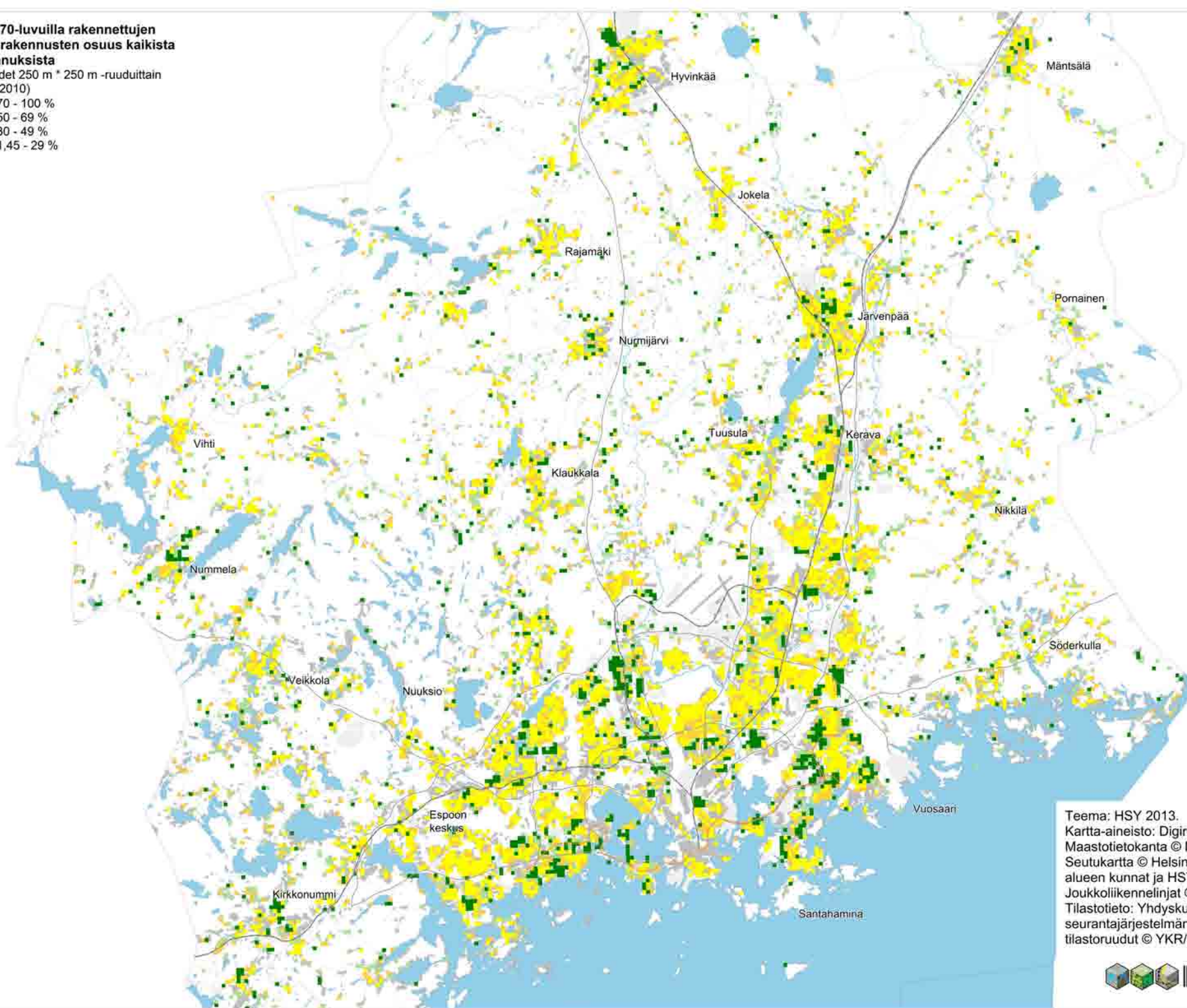
Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: ARA-tilastot © ARA 2013.



**1960-70-luvuilla rakennettujen  
asuinrakennusten osuus kaikista  
rakennuksista**

(Osuudet 250 m \* 250 m -ruuduittain  
31.12.2010)

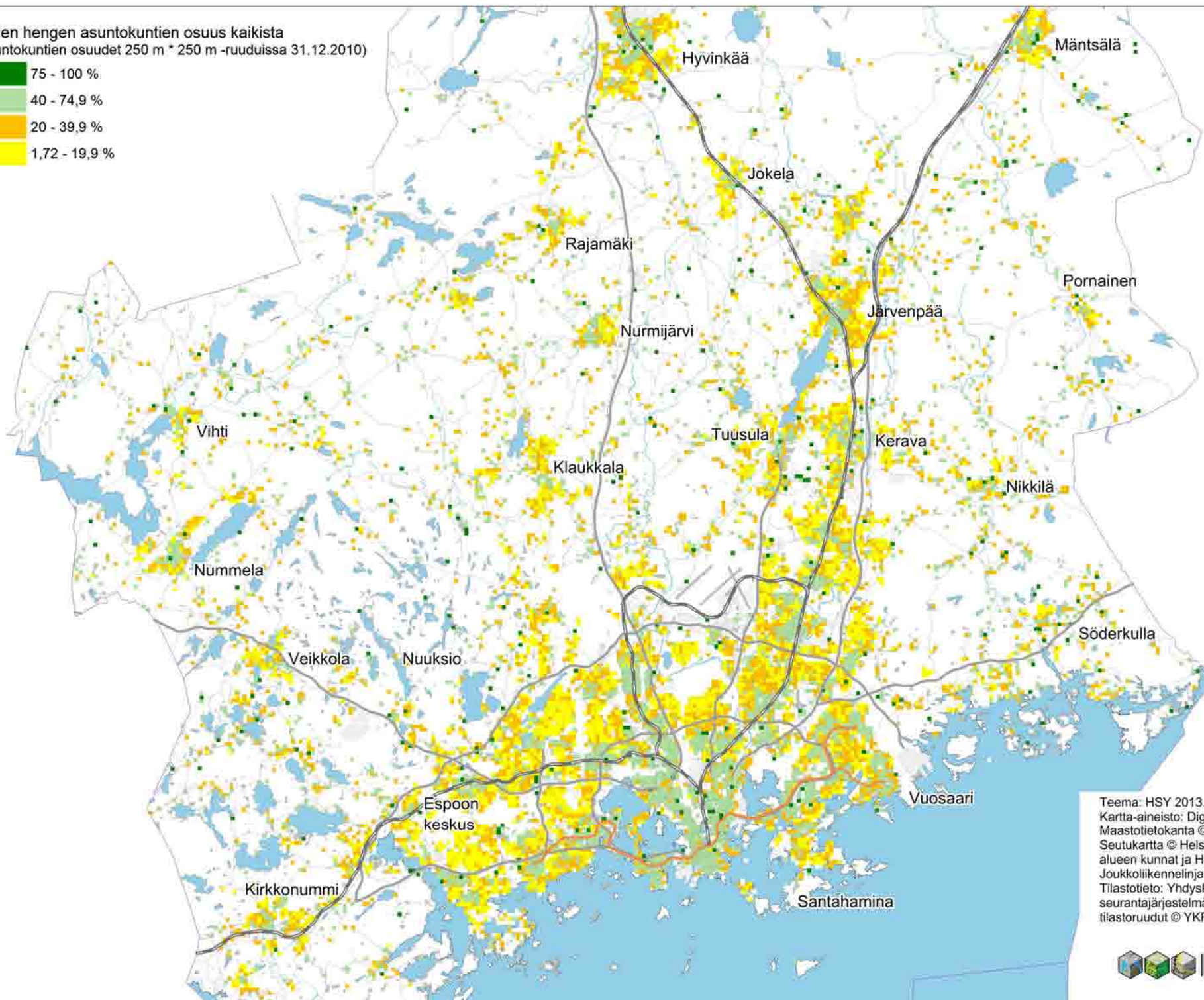
- 70 - 100 %
- 50 - 69 %
- 30 - 49 %
- 1,45 - 29 %



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittaussosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250x250 metrin  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



Yhden hengen asutokuntien osuus kaikista  
(Asutokuntien osuudet 250 m \* 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

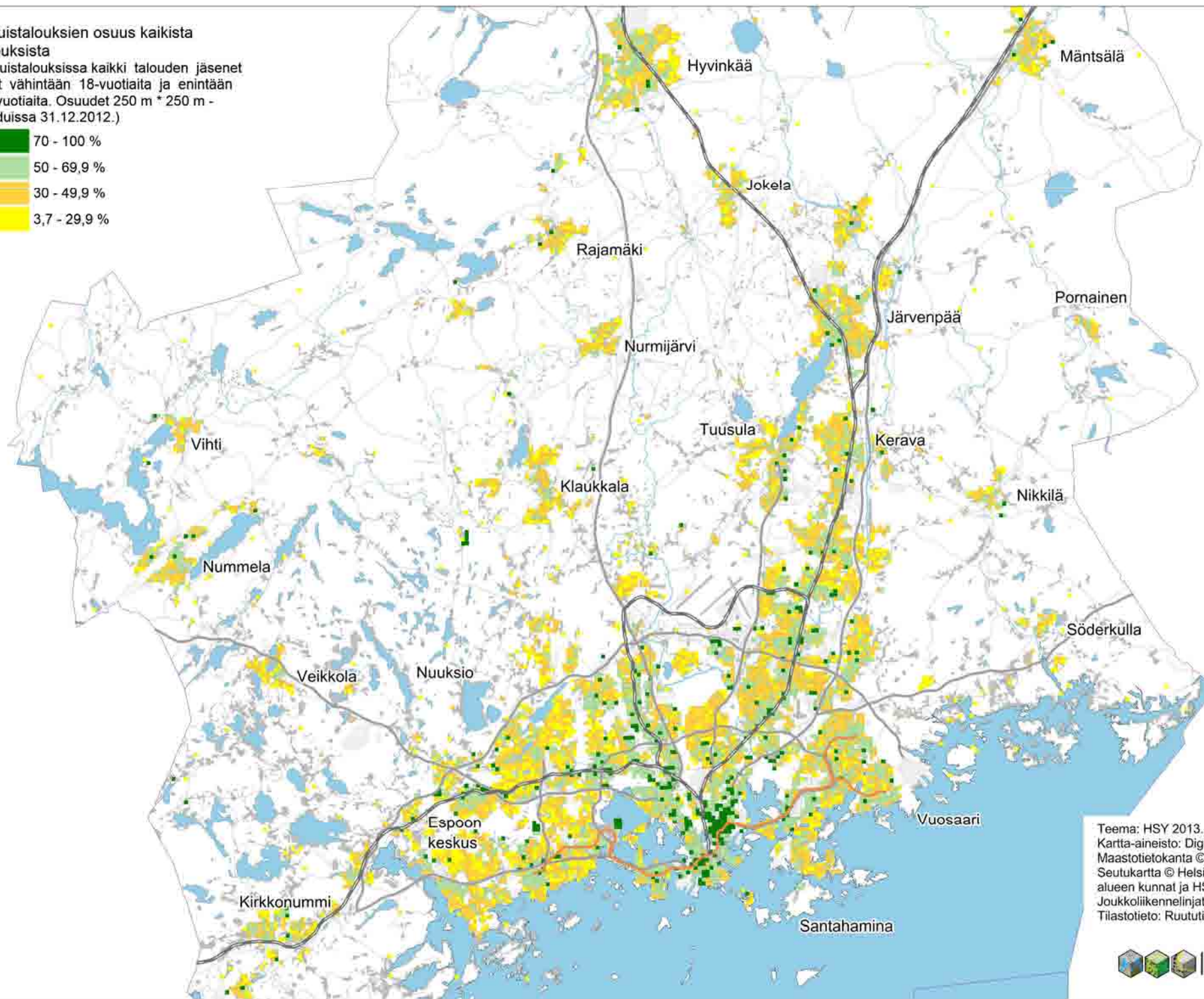


Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250m\*250m  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



**Aikuistalouksien osuus kaikista talouksista**

(Aikuistalouksissa kaikki talouden jäsenet ovat vähintään 18-vuotiaita ja enintään 64-vuotiaita. Osuudet 250 m \* 250 m - ruuduissa 31.12.2012.)

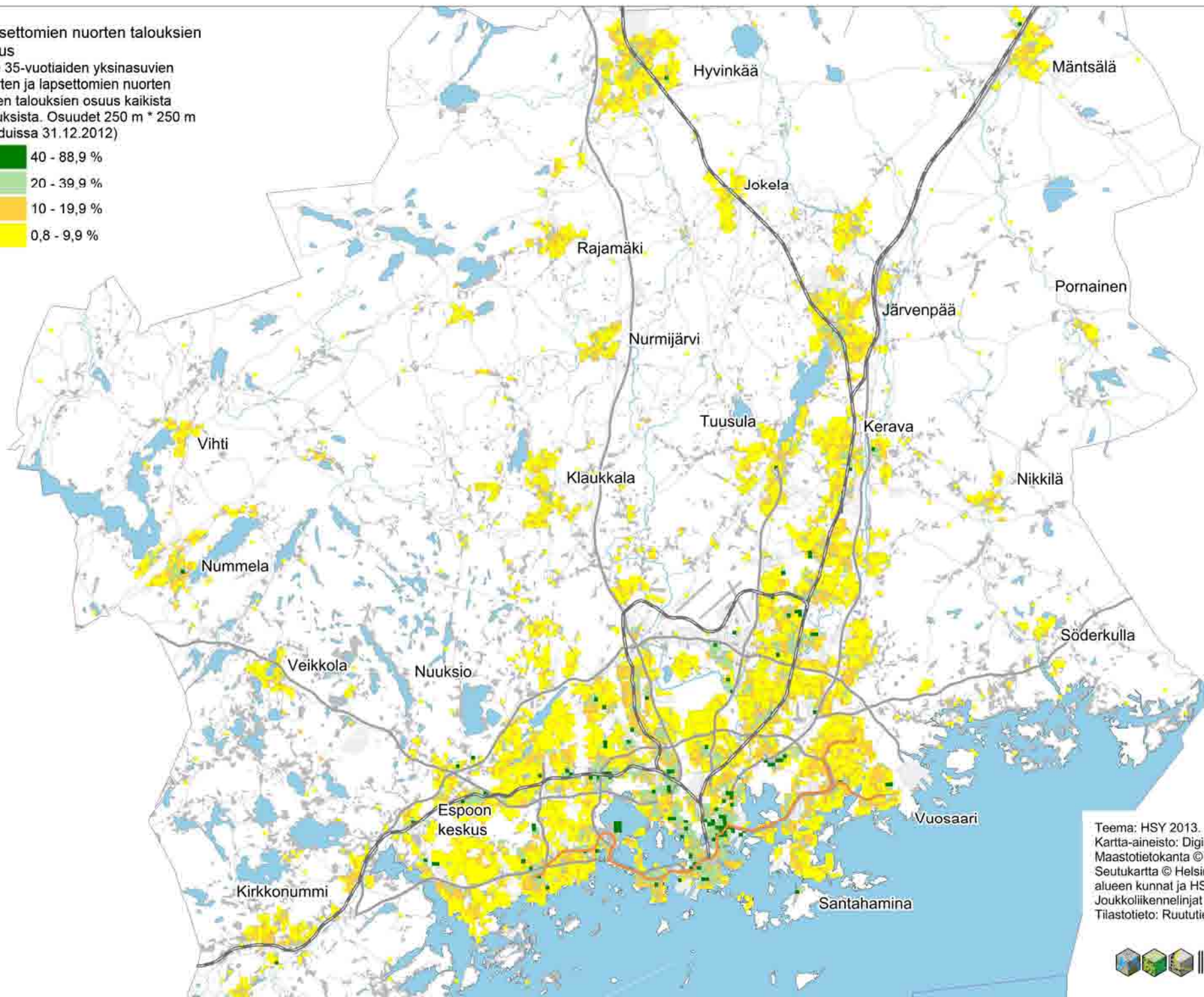
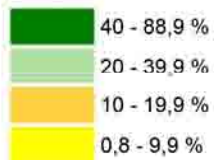


Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.



## Lapsettomiin nuorten talouksien osuus

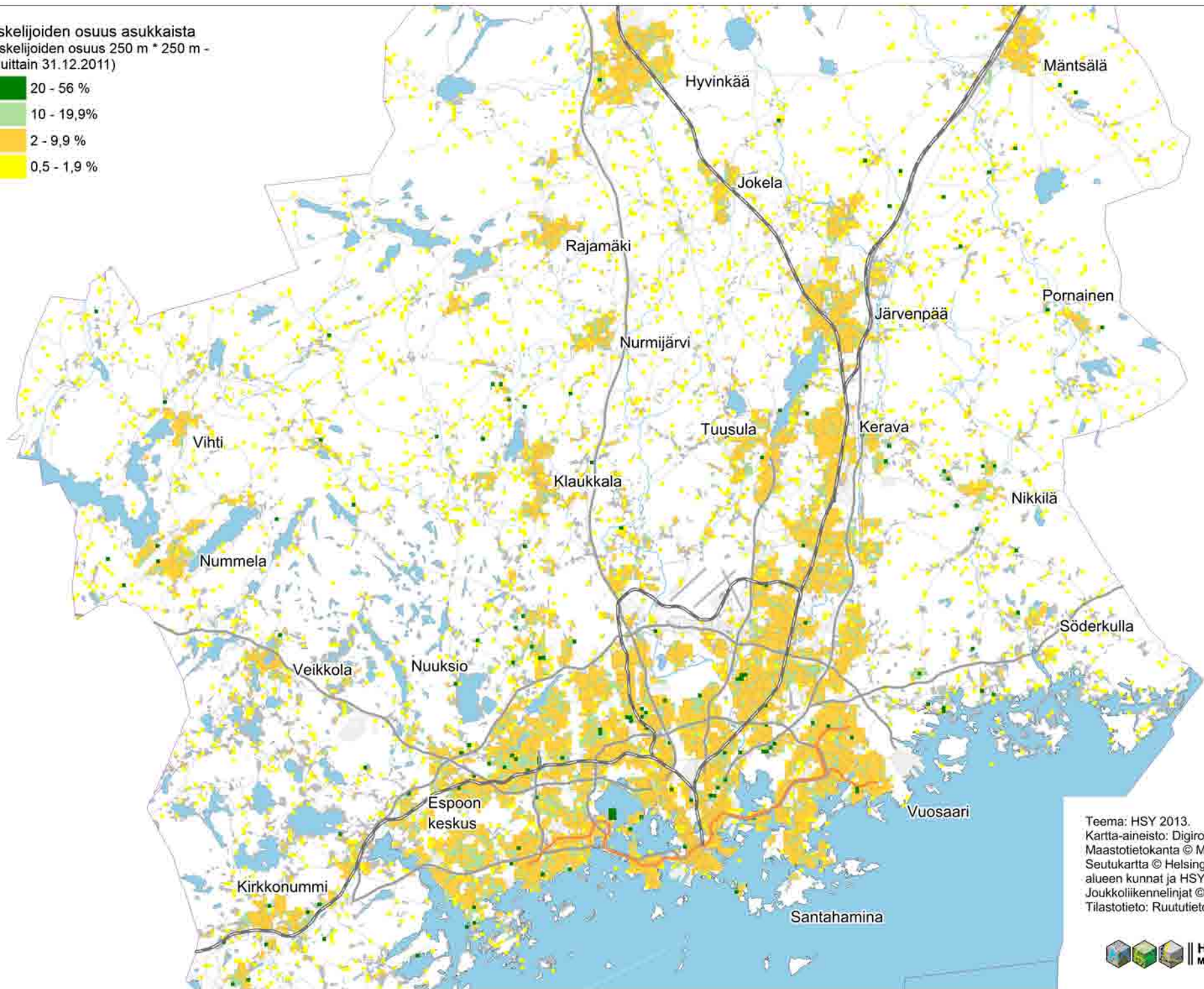
(Alle 35-vuotiaiden yksinasuvien nuorten ja lapsettomiin nuorten parien talouksien osuus kaikista talouksista. Osuudet 250 m \* 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.



Opiskelijoiden osuus asukkaista  
(Opiskelijoiden osuus 250 m \* 250 m -  
ruuduittain 31.12.2011)



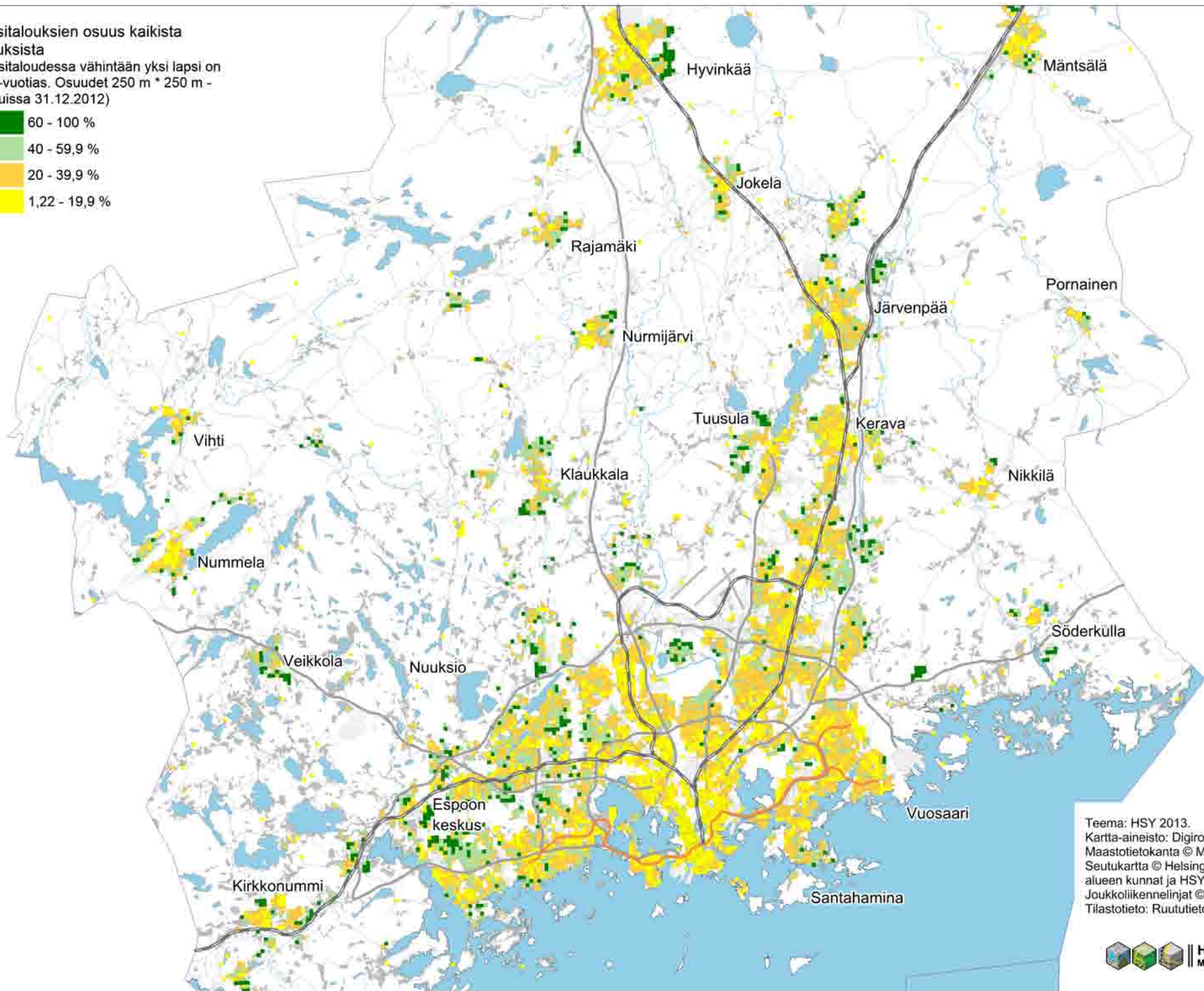
Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013.  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.



### Lapsitalouksien osuus kaikista talouksista

(Lapsitaloudessa vähintään yksi lapsi on

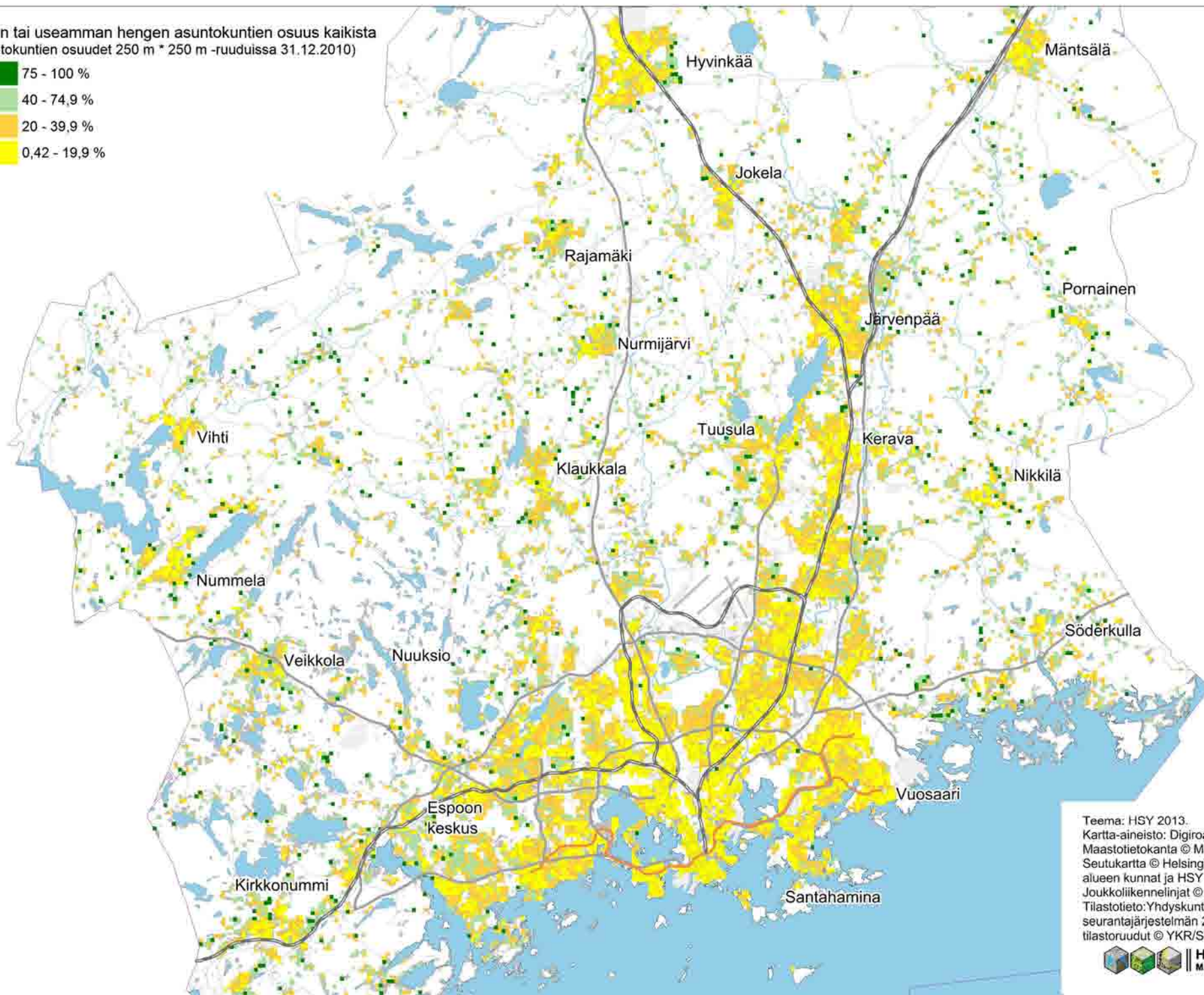
0-17-vuotias. Osuudet 250 m \* 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013.  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.



Neljän tai useamman hengen asutokuntien osuus kaikista  
(Asutokuntien osuudet 250 m \* 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

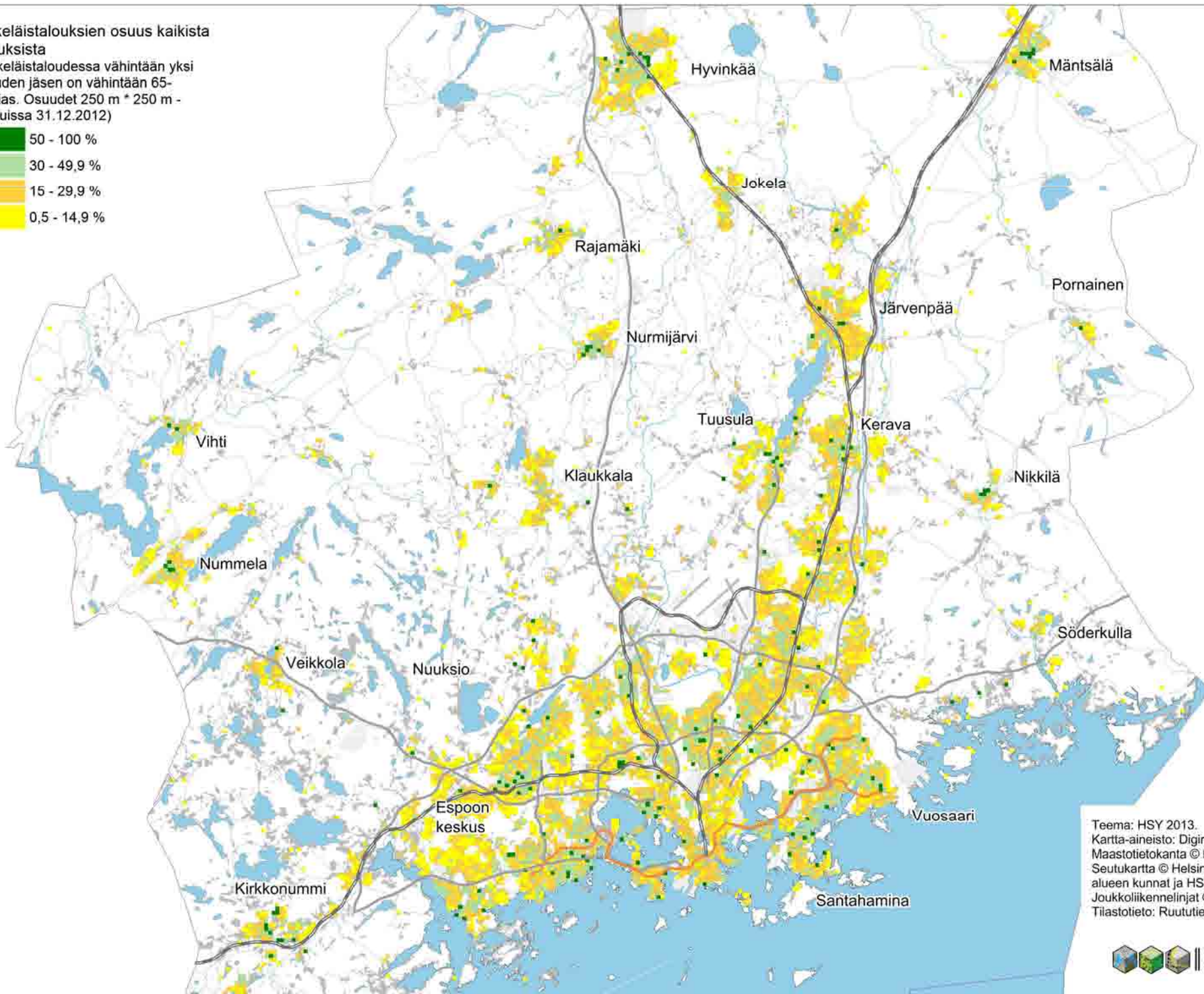
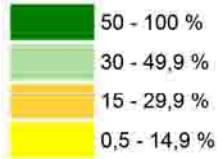


Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen  
seurantajärjestelmän 250m\*250m  
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



**Eläkeläistalouksien osuus kaikista talouksista**

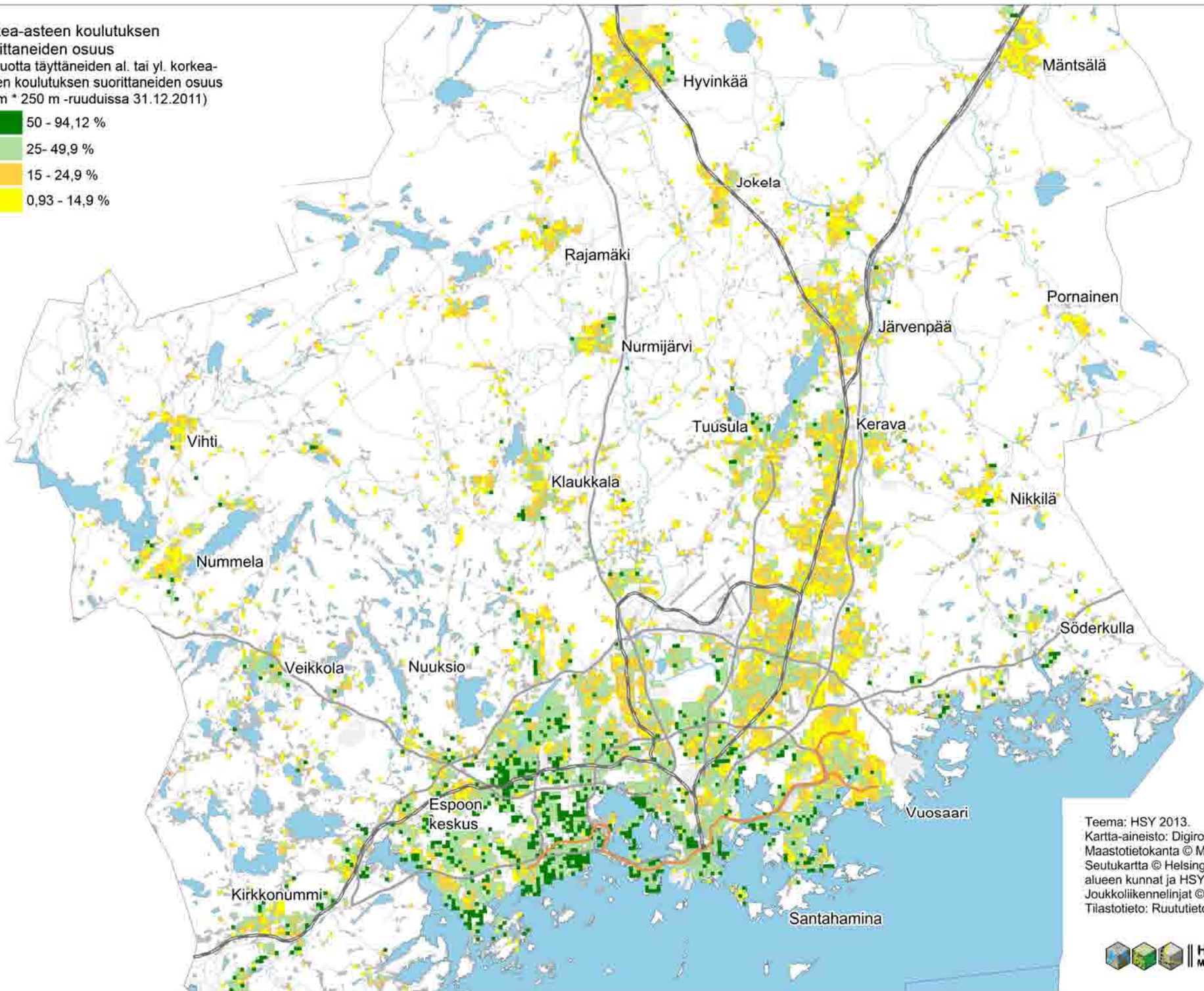
(Eläkeläistaloudessa vähintään yksi talouden jäsen on vähintään 65-vuotias. Osuudet 250 m \* 250 m - ruuduissa 31.12.2012)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.



Korkea-asteen koulutuksen suorittaneiden osuus  
(18 vuotta täyttäneiden al. tai yl. korkea-asteen koulutuksen suorittaneiden osuus 250 m \* 250 m -ruuduissa 31.12.2011)



Teema: HSY 2013.  
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,  
Maastotietokanta © MML 2013,  
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,  
alueen kunnat ja HSY 2013,  
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.  
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.