

**KOTIKAUPUNKINA HELSINKI**  
SEURANTARAPORTTI 2017



## Sisältö

|  |           |
|--|-----------|
| <b>JOHDANTO</b> .....  | <b>2</b>  |
| <b>TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2016</b> .....                   | <b>3</b>  |
| VÄESTÖNKASVU JATKUU .....  | 3         |
| ASUMISEN HINNAT ERIYTYVÄT .....                                  | 4         |
| YHÄ USEAMPI KOTITALOUS ASUMISTUEN VARASSA .....                  | 6         |
| UUSI LYHYEN KORKOTUEN RAHOITUSMALLI JA TULORAJAT KÄYTTÖÖN .....  | 8         |
| HELSINGIN SEUDUN MAL-YHTEISTYÖ TIIVISTYY .....                   | 8         |
| ASUMISEN LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOKSISTA .....                           | 10        |
| <b>TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2016</b> .....                      | <b>11</b> |
| ASUNTOTUOTANTO .....   | 11        |
| TÄYDENNYSRAKENTAMINEN JA ASUINALUEIDEN KEHITTÄMINEN .....        | 16        |
| TONTINVARAUS JA -LUOVUTUS.....                                   | 19        |
| YLEIS- JA ASEMAKAAVOITUS .....                                   | 20        |
| ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN .....                                  | 22        |
| KAUPUNGIN OMA ASUNTOKANTA .....                                  | 22        |
| ASUNTORAKENTAMISEN KEHITTÄMINEN .....                            | 23        |
| ASUNTOJA ERILAIISIIN TARPEISIIN.....                             | 24        |
| <b>LIITE 1. OHJELMAN KESKEISET SEURANTAMITTARIT</b> .....        | <b>25</b> |
| <b>LIITE 2. HELSINGIN KALLEUSALUEET VUONNA 2016</b> .....        | <b>26</b> |
| <b>LIITE 3. KAUPUNGIN ALUERAKENTAMISKOHTEET</b> .....            | <b>27</b> |
| <b>LIITE 4. HELSINGIN SEUDUN ASUNTOTUOTANTO 2013–2016*</b> ..... | <b>28</b> |



## JOHDANTO

Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa kesäkuussa 2016. Ohjelman tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Seurantaraportti 2017 on katsaus vuonna 2016 ja alkuvuodesta 2017 tapahtuneeseen kehitykseen ja toimintaan suhteessa ohjelmassa asetettuihin tavoitteisiin.

Seurantaraportti 2017 koostuu toimintaympäristön kuvauksesta sekä seuranta- ja arviointitiedoista. Ohjelman toteutumista arvioi-  
dessa tulee ottaa huomioon sekä toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset että asuntotuotannon ja asuntopoliittisten toimenpiteiden vaikutusten pitkä aikajänne.

Kaupunkistrategian 2018–2021 valmistelu on käynnistynyt keväällä 2017. Kaupunginvaltuusto päättää kaupunkistrategiasta alkusyksystä 2017. Seurantaraportti 2017 muodostaa yhdessä Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman kanssa pohjan strategia-  
valmistelulle asumisen ja maankäytön osalta.

Kaupungin oman ohjelman rinnalla on toteutettu valtion ja Helsingin seudun kuntien keväällä 2017 solmimaa MAL-sopimusta, jonka toteutumista seurataan vuosittain. Vuosien 2017–2019 aikana valmistellaan Helsingin seudun yhteinen MAL 2019 -suunnitelmasiten, että se voidaan hyväksyä alkuvuodesta 2019.

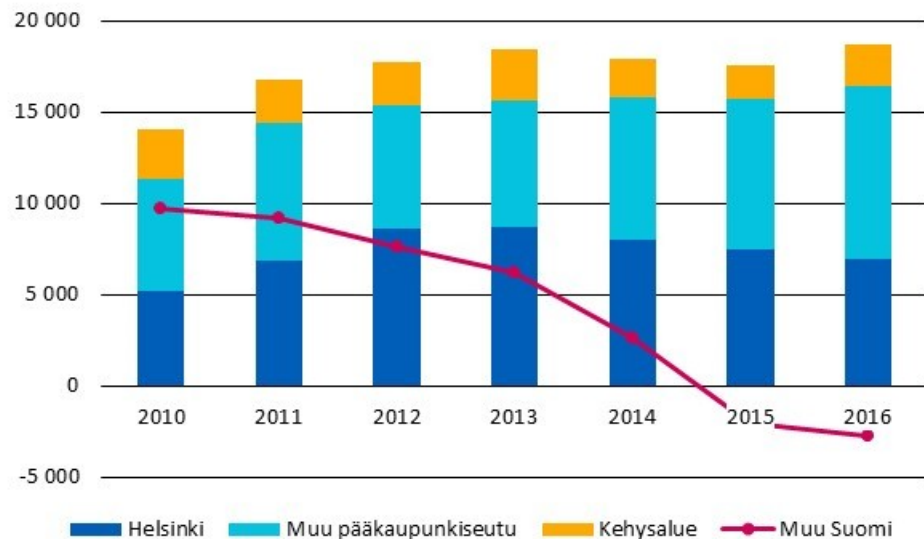


## TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA 2016

### Väestönkasvu jatkuu

Helsingin väkiluku oli vuoden 2016 lopussa 635 181. Väestö kasvoi vuoden 2016 aikana 6 973 asukkaalla (vastaa 1,1 % vuotuista kasvua). Kasvusta 70 % tuli ulkomaalaistaustaisen väestön kasvusta. Helsingiläisistä ulkomaalaistaustaisia on 94 000 (noin 15 %), ja heidän määränsä kasvoi 5 000 asukkaalla vuonna 2016. Suhteellisesti kaikkein voimakkainta väestönkasvu oli 70–79-vuotiaiden (7 %), 7–15-vuotiaiden (2,4 %) ja 25–44-vuotiaiden (2,5 %) ikäluokissa. Helsingin seudulla väestö kasvoi eniten Helsingin lisäksi Espoossa (4 800) ja Vantaalla (4 700). Suhteellisesti nopeimmin kasvoivat Sipoo (2,7 %), Vantaa (2,2 %) ja Espoo (1,8 %).

Kuva 1. Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muussa maassa 2010–2016.

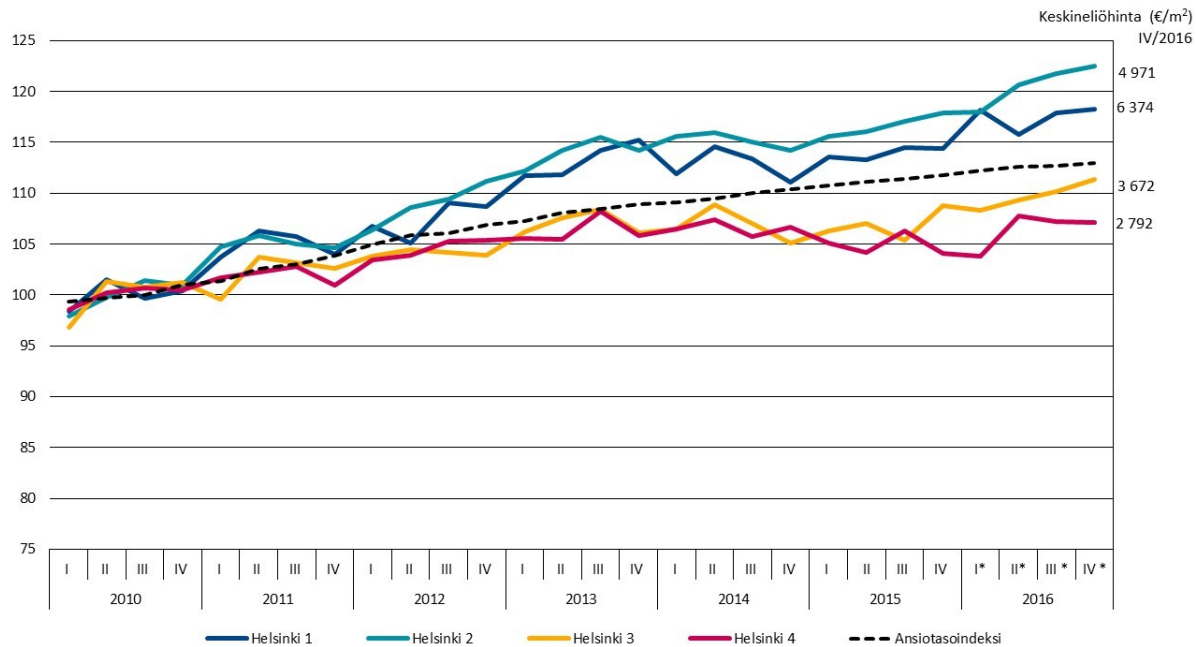




## Asumisen hinnat eriytyvät

Osakeasuntojen hinnat ovat jatkaneet nousuaan vuonna 2016. Hintojen kehitys on ollut erilaista Helsingin eri alueilla. Hinnat ovat vuonna 2016 nousseet erityisesti Helsingin kantakaupungissa ja läntisessä Helsingissä (kalleusalueet 1 ja 2). Tarkasteltaessa asuntojen hintakehitystä aina vuodesta 2010 on huomattavissa eriytyminen kalliimpien alueiden (kalleusalueet 1 ja 2) ja kohtuuhintaisempien alueiden (kalleusalueet 3 ja 4) välillä.

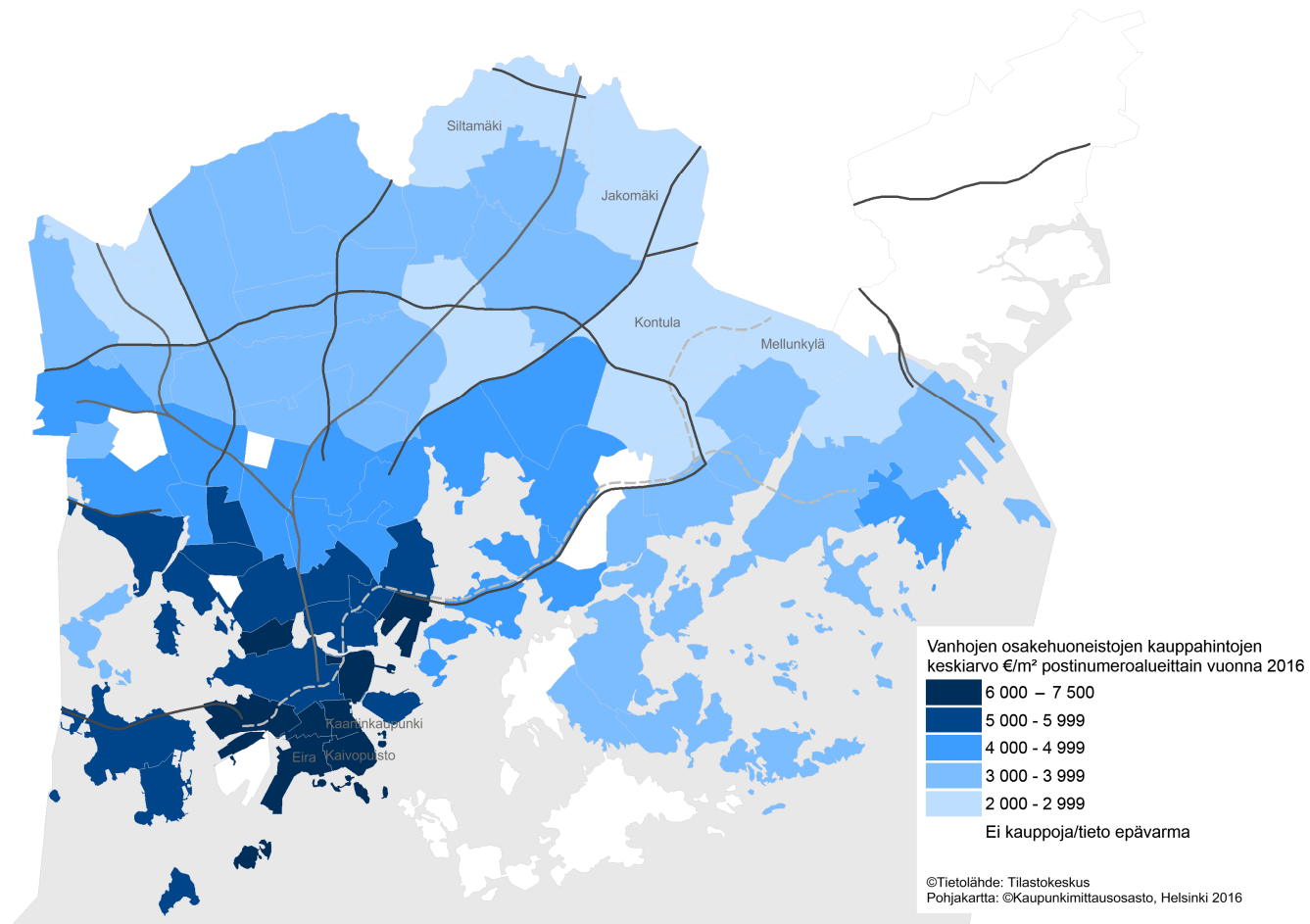
*Kuva 2. Vanhojen kerros- ja rivitalo-osakkeiden hintakehitys Helsingin kalleusalueilla sekä ansiotason muutos vuodesta 2010.*



Lähde: Tilastokeskus

Helsingissä asuntojen hinnat vaihtelevat voimakkaasti sijainnin mukaan. Kalleimmat hinnat olivat vuonna 2016 ydinkeskustan tuntumassa, jossa vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinta oli paikoin yli 7 000 euroa. Edullisimpia asunnot olivat vuonna 2016 Koillis-Helsingissä, jossa asunnon keskineliöhinta oli vuonna 2016 paikoin alle 2 500 euroa. Postinumeroalueittain laadittavassa hintatilastossa eivät ole mukana uusien asuntojen kaupat eivätkä kiinteistökaupat. Tämän vuoksi kartalla uusilla alueilla ei ole keskihintaa ja monilla pientalopainotteisilla alueilla hintataso vaihtuu alhaiselta.

*Kuva 3. Asuntojen hinnat postinumeroalueittain 2016.*

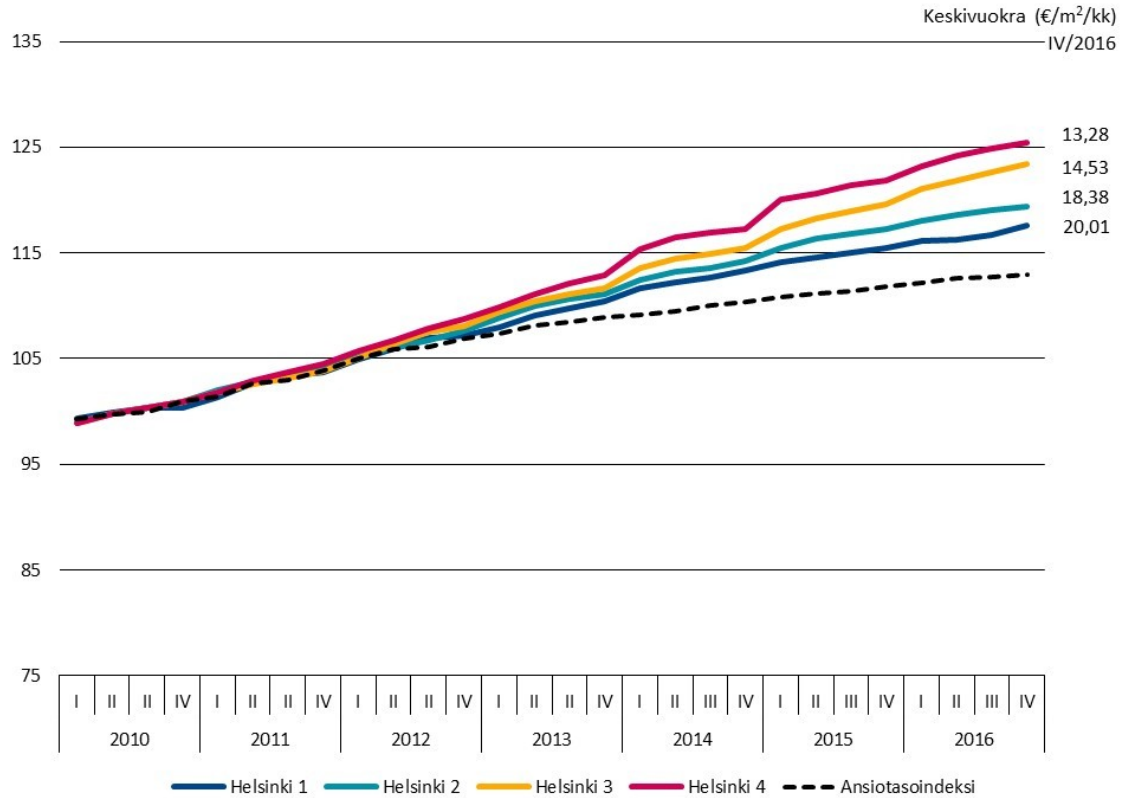


Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2016 edelliseen vuoteen verrattuna 2,8 prosenttia, kun vuonna 2015 vuokrien nousu oli 3,7 prosenttia ja sitä edellisenä vuonna 4,0 prosenttia. Vuokrien nousuvauhti on siis hidastunut. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,3 prosenttia ja ara-vuokra-asuntojen 1,9 prosenttia. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä eniten kalleusalueilla 1 ja 4. Tarkasteltaessa vuokrien kehitystä vuodesta 2010 alkaen voidaan todeta, että nopeimmin vuokrat ovat nousseet kalleusalueella 3 ja 4.



7.4.2017

*Kuva 4. Vuokrien hintakehitys Helsingin kalleusalueilla sekä ansiotason muutos vuodesta 2010 (keskivuokra €/m<sup>2</sup>/kk).*



Matalana pysynyt korkotaso on hyödyttänyt kuluttajia kuukausittaisten velanhoitomien alentumisena tai asuntolainan lyhentyneenä takaisinmaksuaikana. Uusien asuntolainojen nostot ovat vilkastuneet vuoden 2016 aikana. Lisäksi yhtiölainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut sekä uusien asuntojen yhtiövelan että korjausrakentamisen lisääntymisen vuoksi.

Vuosien 2015 ja 2016 aikana useat rahoituslaitokset markkinoivat lyhennysvapaita. Kampanjoiden aikana lainojen uudelleen neuvotteluiden määrä kasvoi ja toisaalta lyhennysvapaiden seurauksena asuntolainakanta pysyi korkeammalla tasolla.

### ***Yhä useampi kotitalous asumistuen varassa***

Vuoden 2016 alussa yleisen asumistuen määräytymisperusteet muuttuivat ja siirryttiin ns. kokonaisvuokramalliin. Maksetun asumistuen määrä koko Suomessa oli vuonna 2016



7.4.2017

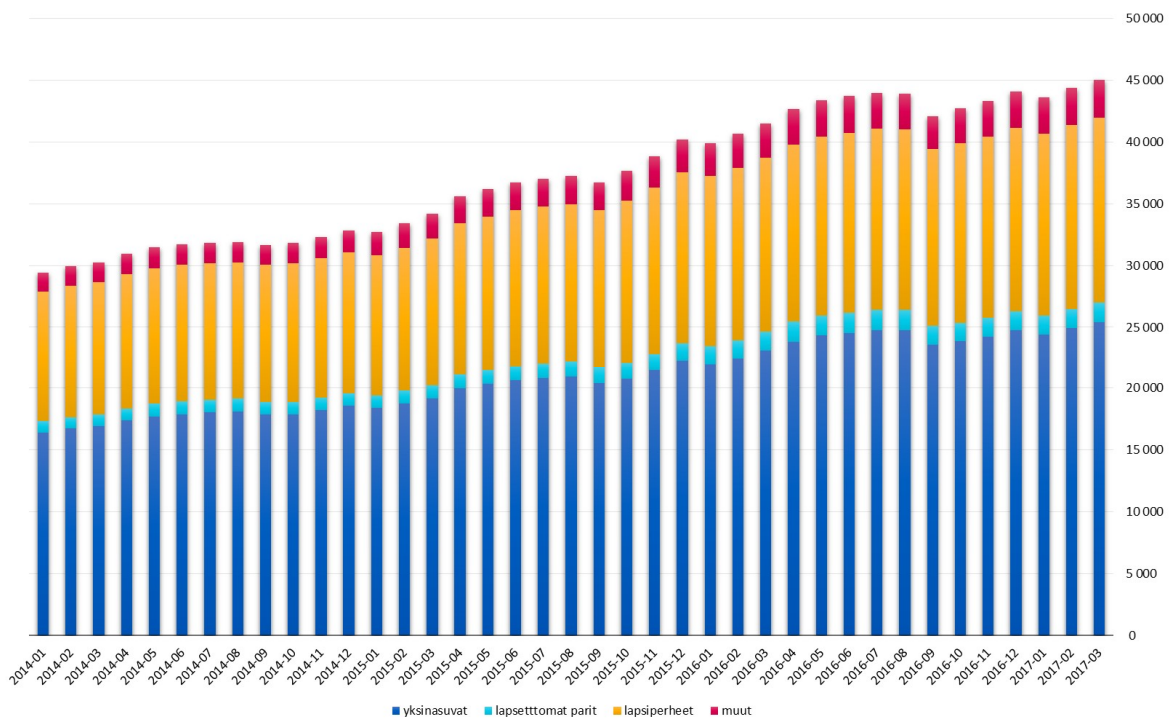
ennätyskellisen korkea. Kasvua selittää asumistukea saavien kotitalouksien määrän kasvu noin 9 prosentilla. Helsingissä kasvu oli saman suuntainen. Erityisesti on kasvanut palkka- ja yritystuloja saavien ruokakuntien määrä.

Yleistä asumistukea saavia kotitalouksia oli Helsingissä maaliskuussa 2017 yhteensä noin 45 000. Heistä liki 41 000 asui vuokralla. Vuokralla asuvista 23 000 kotitaloutta asui vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa ja 20 200 aravuokra-asunnossa. Tuen saajista asui yksin 25 000 kotitaloutta (55 %).

*Taulukko 1. Vuokra-asukkaiden asumistuen vertailu. Tilastot maaliskuulta 2017. Lähde: Kelasto*

|   | ARA-asunnot                | Vapaarahoitteiset asunnot  |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Yksin asuvien osuus</b>                      | 41,6 %                     | 67,7 %                     |
| <b>Yksinasuvien määrä</b>                       | 8 500                      | 15 600                     |
| <b>Keskimääräinen asumismeno yksinäisillä</b>   | 13,41 €/m <sup>2</sup> /kk | 17,86 €/m <sup>2</sup> /kk |
| <b>Keskimääräinen tuki yksin asuvalle</b>       | 321,34 €                   | 319,54 €                   |
| <b>Keskimääräinen pinta-ala yksinasuvalla</b>   | 44,0 m <sup>2</sup>        | 34,7 m <sup>2</sup>        |
| <b>Lapsiperheiden määrä</b>                     | 9 400                      | 5 000                      |
| <b>Keskimääräinen tuki lapsiperheelle</b>       | 535,21 €                   | 539,09€                    |
| <b>Keskimääräinen asumismeno lapsiperheellä</b> | 12,50 €/m <sup>2</sup> /kk | 15,70 €/m <sup>2</sup> /kk |
| <b>Keskimääräinen pinta-ala lapsiperheellä</b>  | 75,7 m <sup>2</sup>        | 67,0 m <sup>2</sup>        |

*Kuva 5. Asumistuen saajien määrä kuukausittain tammikuulta 2014 maaliskuuhun 2017. Lähde: Kelasto*







### ***Uusi lyhyen korkotuen rahoitusmalli ja tulorajat käyttöön***

Syksyllä 2016 otettiin käyttöön uusi asumisen rahoitusmalli, ns. lyhyen korkotuen malli. Tämän mallin osalta tulorajana yksin asuvalla on 3 540 euroa, kahden aikuisen kotitaloudelta 6 020 euroa, kahden aikuisen ja kahden lapsen kotitaloudelta 6 350 euroa.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan tulorajat otettiin käyttöön 1.1.2017 alkaen valtion tukemien vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnoissa pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa). Tulorajat koskevat uusia asukkaita ja niitä asukasvalinnan päätöksiä, jotka tehdään 1.1.2017 lukien. Lisäksi myös asuntoa vaihdettaessa tarkistetaan, jäävätkö hakijan tulot asetettujen tulorajojen alle. Asukkaan asema talon peruseränsä- ja purkutilanteissa on turvattu, sillä tulot ja varallisuus tarkistetaan vain silloin, kun asunnonvaihto tapahtuu asukkaan omasta tahdosta.

Tulorajat huomioivat ruokakunnan koon; yksinasuvalla tuloraja on 3 000 euroa, kahden aikuisen kotitaloudelta 5 100 euroa ja kahden aikuisen ja kahden lapsen kotitaloudelta 7 270 euroa.

Tulorajojen tavoitteena on mahdollistaa asunnonsaanti pienituloiselle työssäkäyväälle. Helsingissä tulorajoilla pelätään kuitenkin olevan vaikutusta asuinalueiden eriytymiseen pienituloisen väestön keskittyessä yhä enemmän valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Tulorajojen tarkistaminen asunnon vaihtamisen yhteydessä luo tarpeetonta jäykkyyttä asuntomarkkinoille ja kotitaloudet jäävät itselleen epätarkoituksenmukaiseen asuntoon asumaan.

Tulorajojen myötä kaupungin ara-vuokra-asukkaiden asunnonvaihtojen asukasvalinnat tehdään kiinteistöviraston asunto-osastolla.

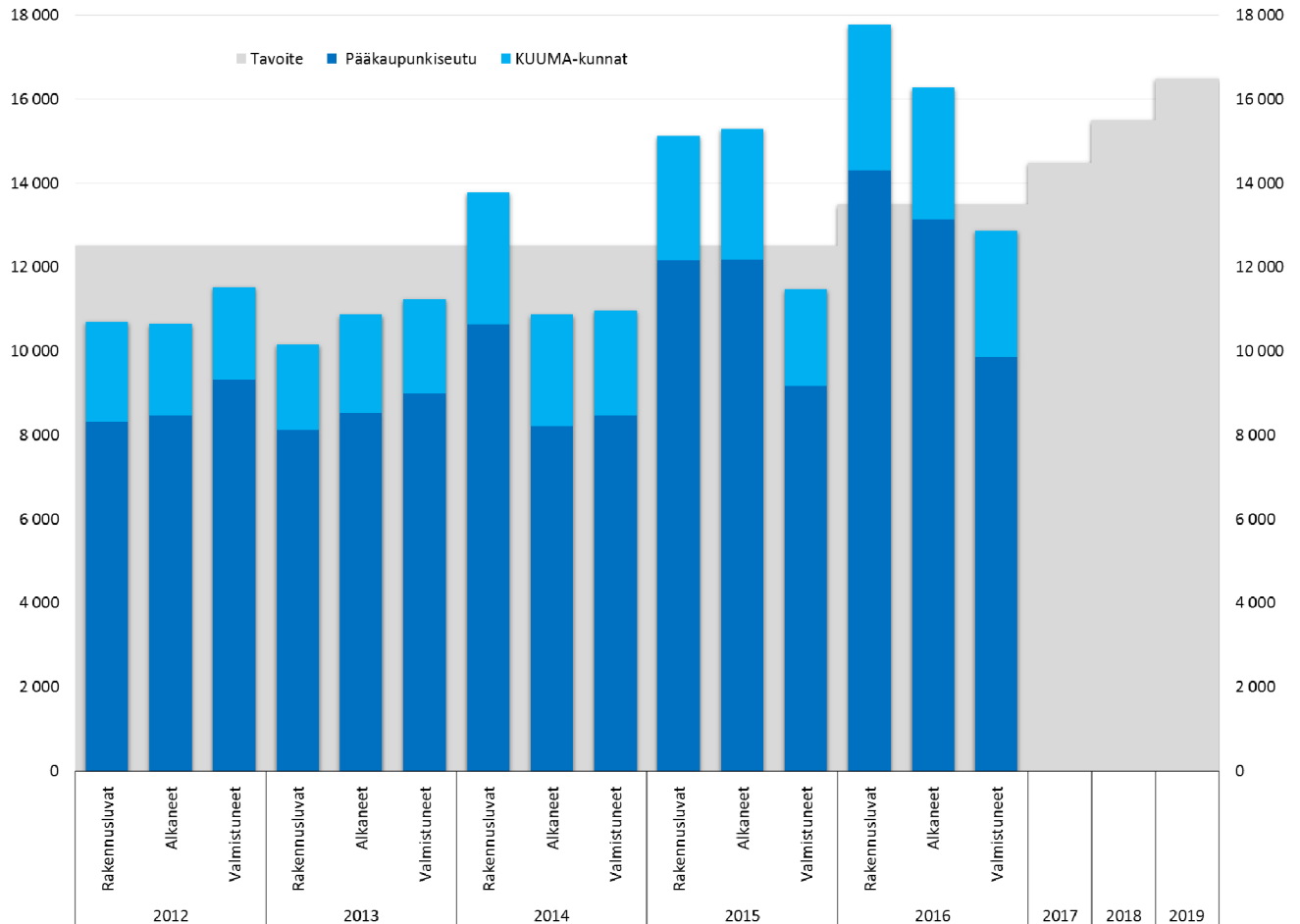
### ***Helsingin seudun MAL-yhteistyö tiivistyy***

Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Sopimuksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen niin, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Seudun asuntotuotantotavoite on 60 000 asuntoa vuosina 2016–2019. Asuntotuotannon vuositavoite kasvaa 13 500 asunnosta 16 500 asuntoon. Helsingin osuus asunnoista on 24 000 asuntoa. Liikenneinvestoinneista sovittiin, että valtio osallistuu Raide-jokerin kustannuksiin 30 % osuudella sekä Pisa-



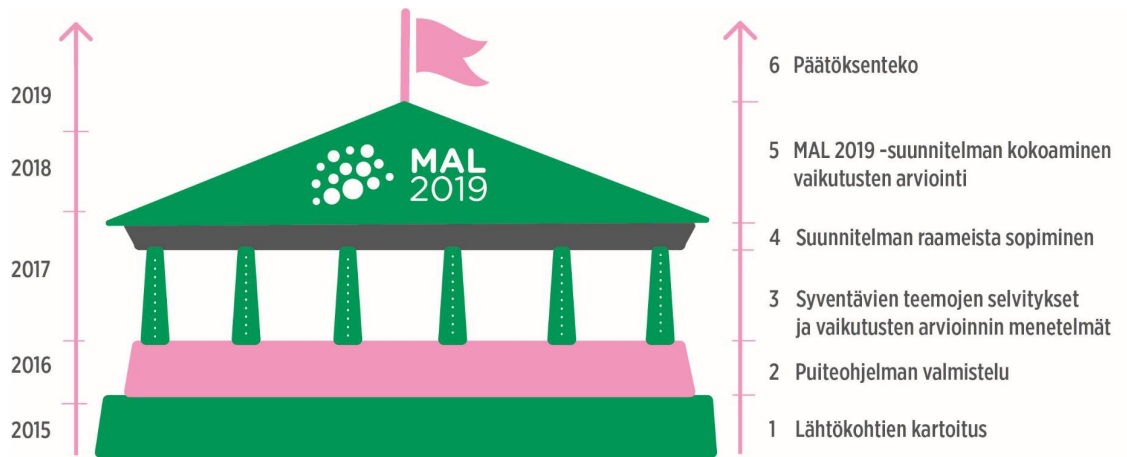
ra-radan osalta arvioidaan hankkeen toteuttamisen aikataulu ja rahoitus.

*Kuva 6. Helsingin seudun kuntien rakennusluvut, alkaneet ja valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin vuosina 2012-2019.*



Uusi MAL-suunnittelukausi käynnistyi vuonna 2016. Tavoitteena on laatia yhteinen MAL 2019 -suunnitelma siten, että se voidaan hyväksyä keväällä 2019. Vuoden 2016 marraskuussa hyväksyttiin MAL 2019 -puiteohjelma, joka antaa suuntaviivat yhteiselle suunnittelulle.

*Kuva 7. Helsingin seudun MAL 2019 –suunnitteluprosessi.*



### ***Asumisen lainsäädäntömuutoksista***

Vuoden 2017 aikana ympäristöministeriöllä on tarkoituksena uudistaa asumisoikeusjärjestelmää rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Ympäristöministeriö on aloittanut pitkän korkotuen järjestelmän uudistamisen. Ministeriö on tehnyt alustavat suuntaviivat, joiden mukaisesti valtio aikoo uudistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa pitkää 40 vuoden korkotukimallia. Mallilla tuetaan kohtuuhintaisten, sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.



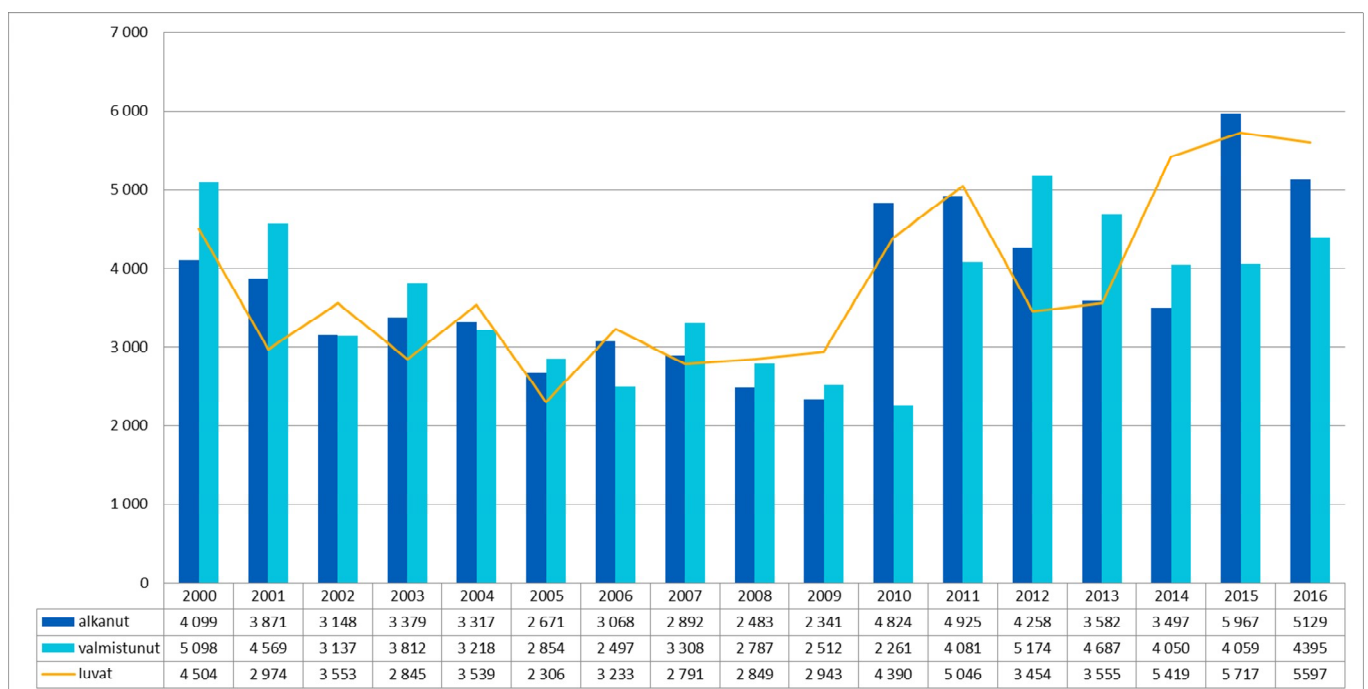
## TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2016

### *Asuntotuotanto*

Vuonna 2016 valmistui 4 395 asuntoa, mikä on reilut kolmesataa asuntoa enemmän kuin kahtena aikaisempana vuonna. Valmistuneiden asuntojen määrä vastaa kuitenkin melko hyvin 2010-luvun keskiarvoa.

Asuntorakentamisen aloituksia oli yhteensä 5 129 asunnon verran. Aloituksia on ollut kahtena peräkkäisenä vuonna reilusti enemmän kuin valmistuneita, joten rakenteilla on edelleen paljon asuntoja. Enimmillään rakenteilla oli vuoden 2016 aikana yli 7 000 asuntoa.

*Kuva 8. Asuntorakentaminen Helsingissä 2000-luvulla. Vuosittain aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen määrä sekä myönnettyjen rakennuslupien määrä.*

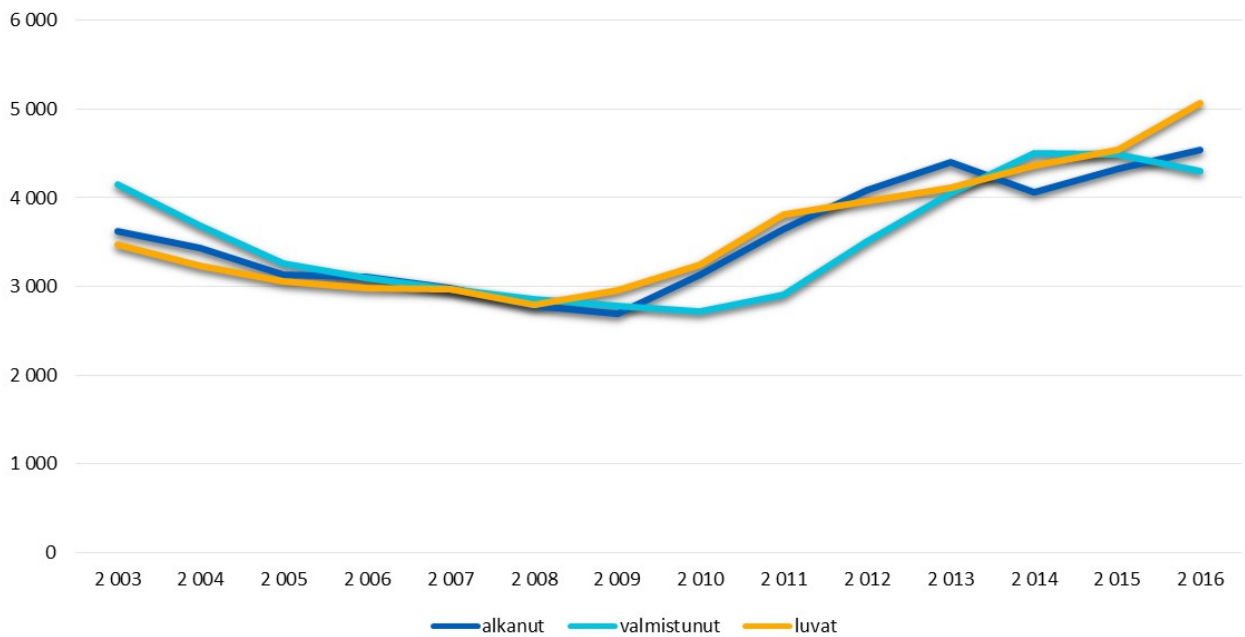


Asuntotuotannon pitkän aikajänteen vuoksi on tarkoituksenmukaista tarkastella tuotantoa myös useamman vuoden keskiarvoina.



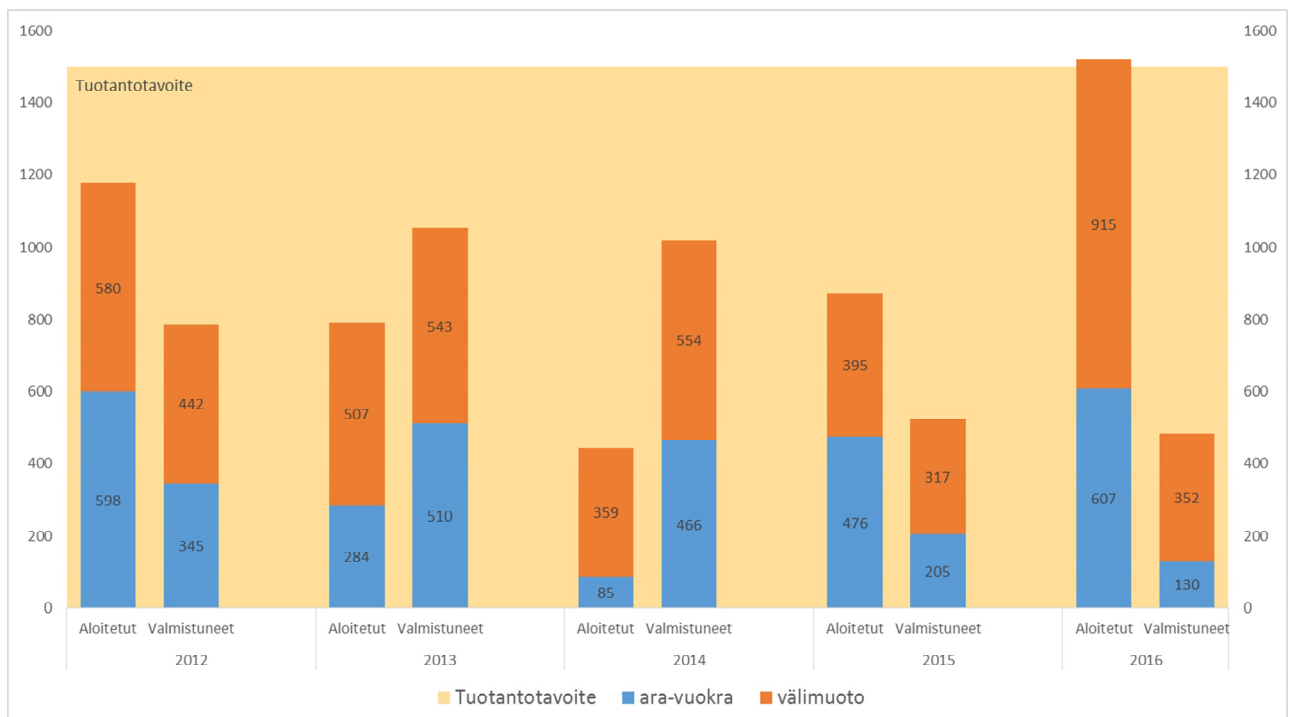
7.4.2017

*Kuva 9. Asuntotuotanto tarkasteltuna neljän vuoden keskiarvona*



Kaupungin omana tuotantona aloitettujen asuntojen määrä ylitti tavoitteen vuonna 2016. Kaikkiaan asuntoja lähti rakenteille 1 522, joista noin 40 % oli valtion tukemia vuokra-asuntoja.

*Kuva 10. Kaupungin omana tuotantona alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen määrä vuosina 2012-2016.*



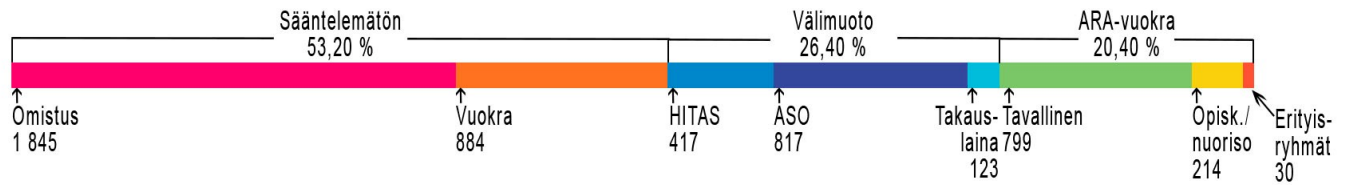


7.4.2017

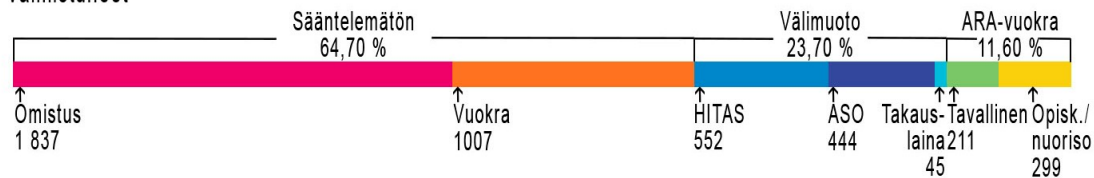
Koko kaupungin asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on painottunut sääntelemättömään tuotantoon. Jakauma on kuitenkin muuttunut tavoitteen mukaiseen suuntaan aloitettujen asuntojen osalta erityisesti kaupungin omana tuotantona alkaneiden säänneltyjen asuntojen myötä.

Kuva 11. Asuntojen hallintamuotojakauma vuonna 2016 aloitetuissa ja valmistuneissa asunnoissa.

#### Alkaeet

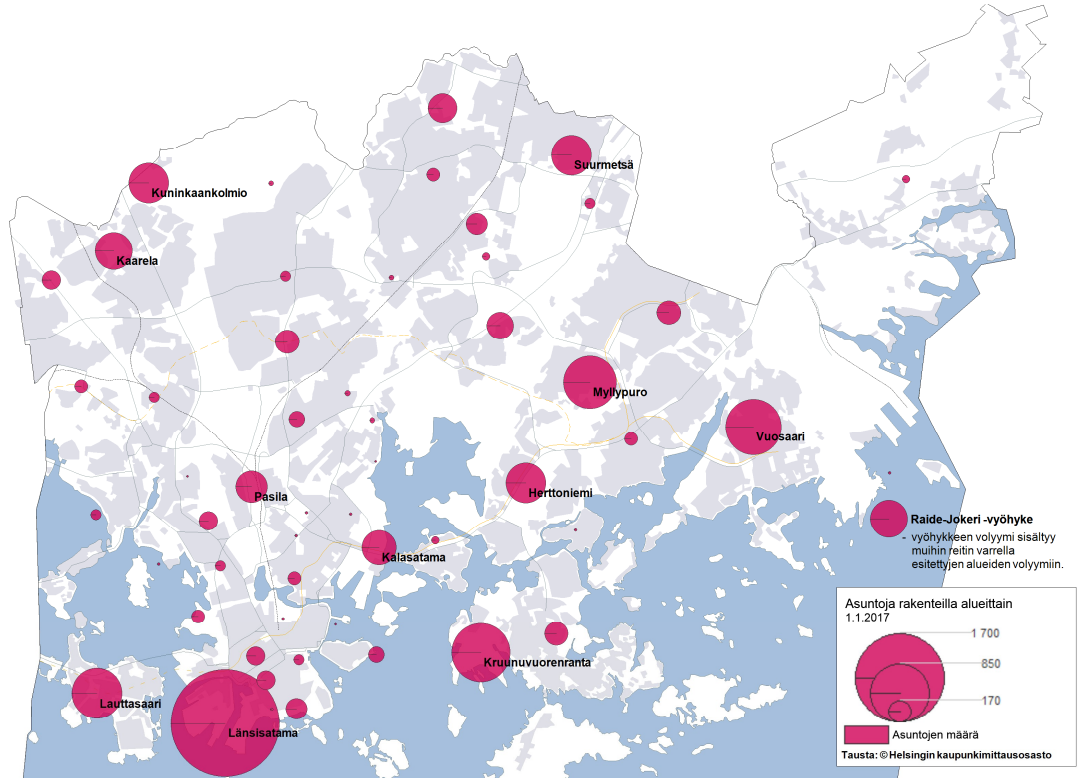


#### Valmistuneet



Rakentamisen merkittävimpiä alueita ovat olleet kaupungin suuret projektialueet entisillä satama-alueilla sekä Pasilassa. Länsisatamassa ja Kruunuvuorenrannassa oli viime vuoden suurimmat asuntotuotantokeskittymät, kun Pasilan ja Kalasataman merkittävimmät rakentamiskohteet ovat tällä hetkellä suuret kaupalliset keskukset Tripla ja Redi. Myös täydennysrakentamisalueen asuntotuotanto on ollut merkittävää. Viime vuoden tuotannosta AM-ohjelman määrittelemänä täydennysrakentamisena valmistui 54 % asunnoista. Suurimmat kokonaisuudet toteutuivat Vuosaa-ren, Lauttasaaren ja Mellunkylän kaupunginosissa.

*Kuva 12. Vuodenvaihteessa 2016–2017 rakenteilla olevien asuntojen määrä projektialueilla ja kaupunginosissa.*

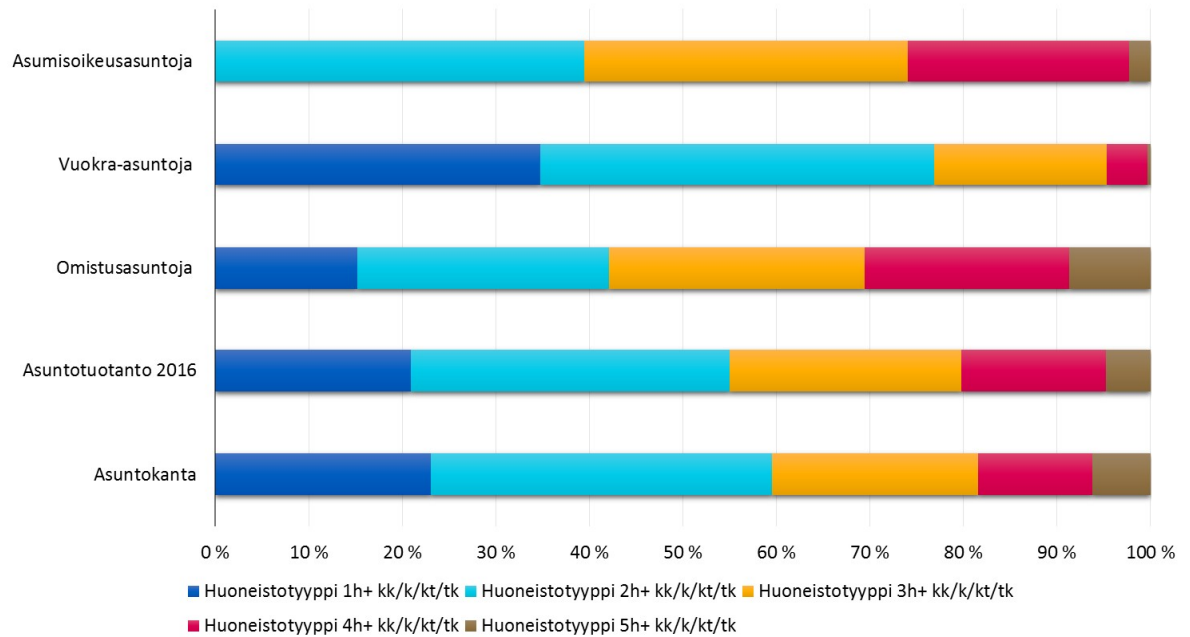


AM-ohjelman mukaan Helsinki sääntelee omistus- ja hitas-omistusasuntojen huoneistotyyppijakaamaa. Kaupungin maalla sääntely tapahtuu tontinluovutuksen yhteydessä ja yksityisen maan osalta asemakaavoituksen yhteydessä. AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukainen kehoitus tuoda kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa käsiteltiin uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa tammikuussa 2017.



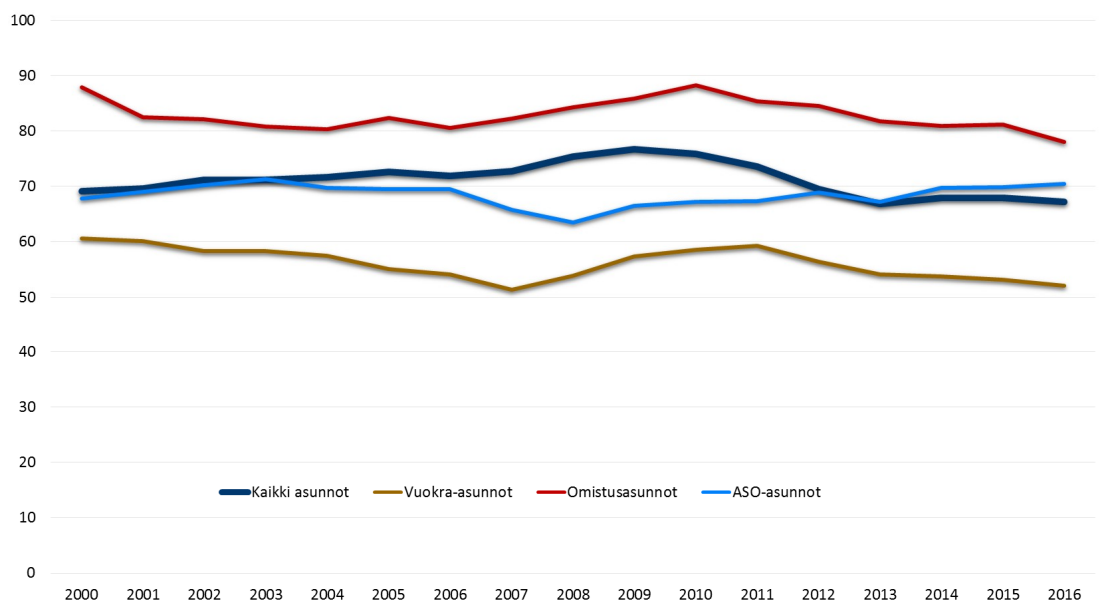
7.4.2017

*Kuva 13. Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi sekä asuntokanta huoneluvun mukaan.*



Asuntojen keskipinta-ala on hieman laskenut 2000-luvulla, asumisoikeusasuntojen keskipinta-ala on pysynyt samana, mutta sekä omistus- että vuokra-asuntojen koko on laskenut.

*Kuva 14. Asuntojen keskipinta-ala (m<sup>2</sup>) hallintamuodoittain neljän vuoden keskiarvona laskettuna.*







## ***Täydennysrakentaminen ja asuinalueiden kehittäminen***

Vuonna 2016 aikaisempi trendi on jatkunut täydennysrakentamisalueella: pien- ja rivitaloja koko kaupunkia enemmän, yksittäisten hankkeiden asuntomäärä koko kaupunkia pienempi, yksityisellä maalla ja vapaarahoitteisella tuotannolla koko kaupunkia suurempi merkitys. Valtion tukemaa vuokraa valmistuu selkeästi vähemmän kuin koko kaupungissa. Tähän vaikuttaa paitsi yksityisen maan suuri osuus, alueellisen eriytymisen estäminen.

*Taulukko 2. Valmistuneiden asuntojen talotyyppi koko kaupungissa ja täydennysrakentamisalueella.*

| Talotyyppi (asuntoa) | Koko kaupunki | TR-alue    |
|----------------------|---------------|------------|
| Erilliset pientalot  | 5,9           | 10,6       |
| Rivi- ja ketjutalot  | 5,3           | 9,3        |
| Asuinkerrostalot     | 84,2          | 71,6       |
| Muut                 | 4,6           | 8,5        |
| <b>Yhteensä</b>      | <b>100</b>    | <b>100</b> |

*Taulukko 3. Valmistuneet asunnot maanomistuksen mukaan koko kaupungissa ja täydennysrakentamisalueella.*

| Maanomistus     | Koko kaupunki | TR-alue    |
|-----------------|---------------|------------|
| <b>Kaupunki</b> | 58,5          | 40,6       |
| Valtio          | 7,4           | 0,8        |
| Yksityinen      | 34,1          | 58,6       |
| <b>Yhteensä</b> | <b>100</b>    | <b>100</b> |

Täydennysrakentamisalueen asuntotuotanto koostuu pääosin kohtalaisen pienistä hankkeista eri puolilla kaupunkia. Vuonna 2016 täydennysrakentamisalueella asuntoja valmistui 75 osa-alueelle, näistä 45 osa-alueella asuntoja valmistui alle 10. Seitsemälle osa-alueelle valmistui yli 100 asuntoa ja näiden hankkeiden osuus koko täydennysrakentamisalueen asuntotuotannosta oli noin puolet.



*Taulukko 4. Valmistuneiden asuntohankkeiden koko*

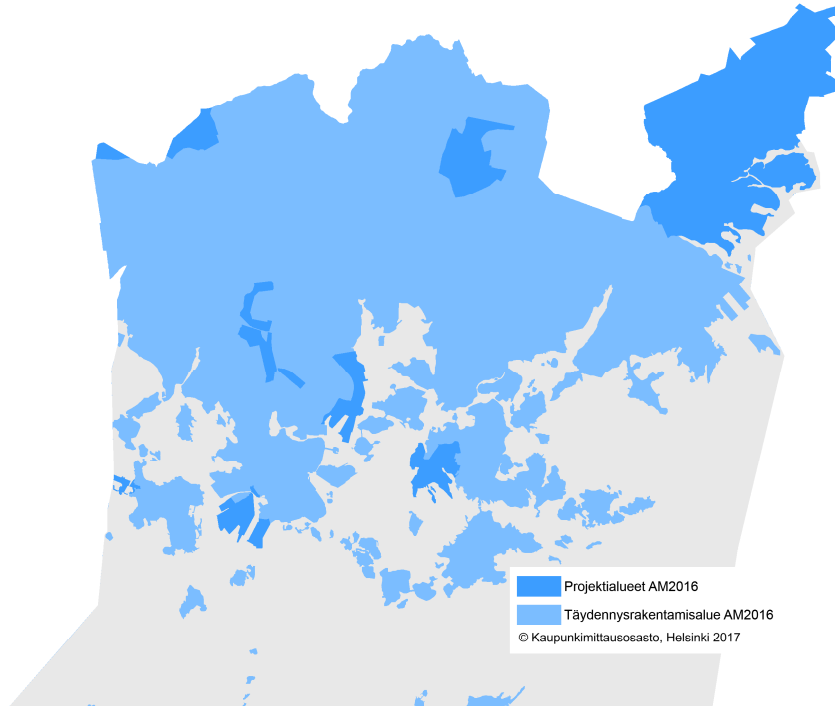
| Hankekoot (asuntoa)           | Koko kaupunki | TR-alue    |
|-------------------------------|---------------|------------|
| <b>5 asuntoa tai vähemmän</b> | 13,2          | 23,9       |
| <b>6-10 asuntoa</b>           | 3,3           | 5,8        |
| <b>11-30 asuntoa</b>          | 14,9          | 11,3       |
| <b>yli 30 asuntoa</b>         | 68,6          | 59,0       |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>100</b>    | <b>100</b> |

Suurempien muutoksien aikaansaaminen osa-alueilla vaatii alueellista täydennysrakentamisen suunnittelua ja suurempia toteuttamiskokonaisuuksia sekä projektimaista toimintaa. Myllypuron täydennysrakentaminen on hyvä esimerkki suunnitelmallisesta ja pitkäjänteisestä muutoksesta. Alueiden uudistaminen onnistuu pitkäjänteisellä ja suunnitelmallisella työllä ja tähän on tärkeää panostaa tulevaisuudessa.

*Taulukko 5. Valmistuneiden asuntojen hallintamuodot koko kaupungissa ja täydennysrakentamisalueella.*

| Hallintamuoto                | Koko kaupunki | TR-alue    |
|------------------------------|---------------|------------|
| <b>Vapaaehtoinen</b>         | 64,7          | 83,2       |
| <b>Välimuoto</b>             | 23,7          | 14,0       |
| <b>Valtion tukema vuokra</b> | 11,6          | 2,8        |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>100</b>    | <b>100</b> |

*Kuva 15. AM-ohjelman projektialueet ja täydennysrakentamisalue.*



Helsingin kaupunki on kehittänyt täydennysrakentamisen kannusteita. Asunto-osakeyhtiöiden täydennysrakentamista on haluttu tukea taloudellisilla kannusteilla ja kehittämällä prosesseja vastaamaan paremmin taloyhtiöiden tarpeita. Julkisen ympäristön parantamisella on merkitystä paitsi täydennysrakentamisen hyväksyttävyydelle myös konkreettisten muutosten näkymiselle ympäristössä.

Vuonna 2016 Helsingin kaupunki maksoi täydennysrakentamiskorvauksia vuokratonteilla oleville taloyhtiölle noin 964 000 euroa. Täydennysrakentamisen prosesseja kehitettiin palvelumuotoilun avulla ja internetsivuja tullaan kehittämään saatujen tuloksien perusteella. Kaupunki tukee myös lähiörahaston rahoituksella esimerkiksi esikaupunkialueiden julkisen ympäristön parantamishankkeita. Vuosittainen rahoitus on noin viisi miljoonaa euroa. Puistoja on lähiaikoina kunnostettu ja rakennettu esimerkiksi Pohjois-Haagassa, Mellunmäessä ja Kannelmäessä. Helsingin kaupunki oli vuosina 2013–2015 mukana valtion asuinalueohjelmassa hankekokonaisuudella Kaupunginosien Helsinki. Asuinalueohjelmasta saatiin kehittämis- ja investointiavustuksina yhteensä noin kolme miljoonaa euroa täydennysrakentamisen edellytysten parantamiseen, asuinympäristön laadun parantamiseen sekä



demokratiatilojen kehittämiseen, toteuttamiseen ja toiminnan tukemiseen.

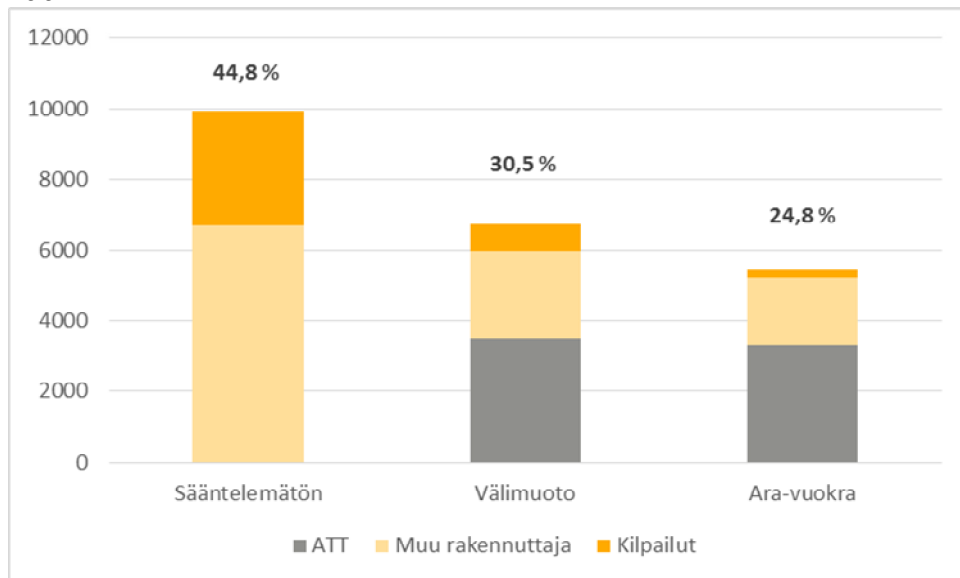
### ***Tontinvaraus ja -luovutus***

Asuntotontteja luovutettiin myymällä ja vuokraamalla vuoden 2016 aikana yhteensä 144. Omakotitontteja oli 39. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 378 199 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 48 % luovutettiin myymällä.

Kaupunki järjesti vuonna 2016 yleisen asuntotonttihaun, jossa varattiin yli 250 000 kem<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta. Tontteja varattiin säänneltyyn tuotantoon asuntotuotantotoimistolle ja muille toimijoille sekä sääntelemättömään tuotantoon kilpailutettavaksi. Kaikkiaan vuoden 2016 uudet varaukset mahdollistavat yli 3 500 asunnon rakentamisen.

Vuoden 2016 lopussa kaupungilla oli varattuna tontteja noin 22 200 asunnon rakentamiseksi. Tontinvarauskannan asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on AM-ohjelman tavoitteiden mukainen.

**Kuva 16. Tontinvarauskanta 31.12.2016 hallintamuodon ja toimijan mukaan.**





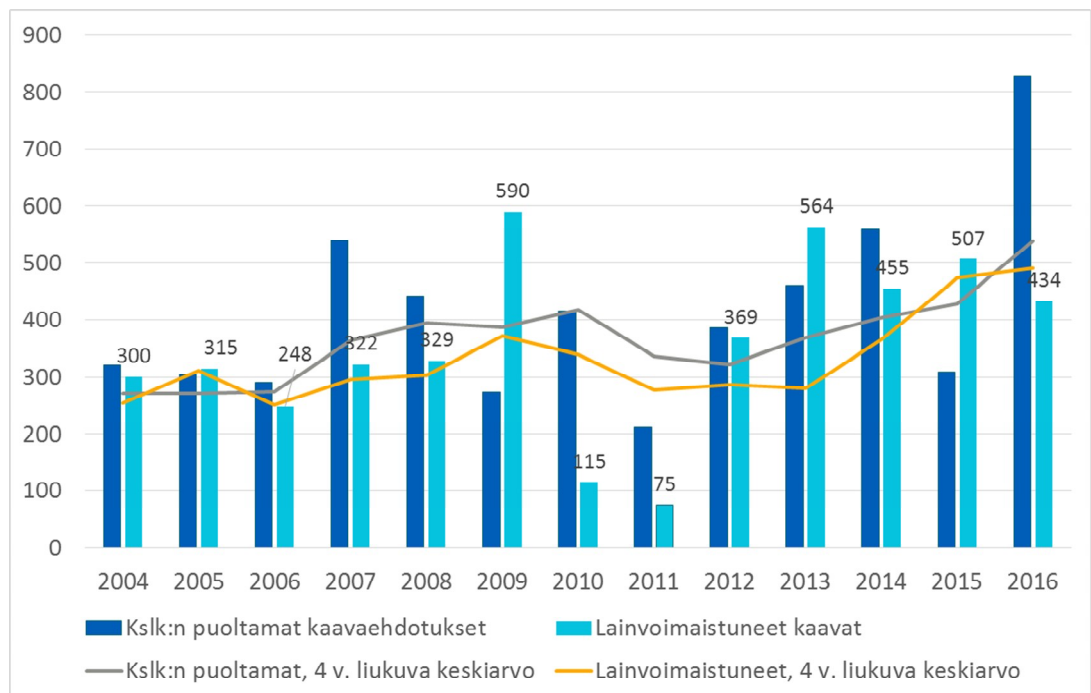
## Yleis- ja asemakaavoitus

Uusi yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 26.10.2016. Yleiskaava ohjaa kaupungin kehittämistä pitkäjänteisesti. Sillä halutaan varmistaa edellytykset kaupungin kasvulle, asuntotuotannolle ja elinkeinoelämälle. Yleiskaavan varaukset mahdollistavat kasvun vähintään 860 000 asukkaaseen ja 560 000 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä.

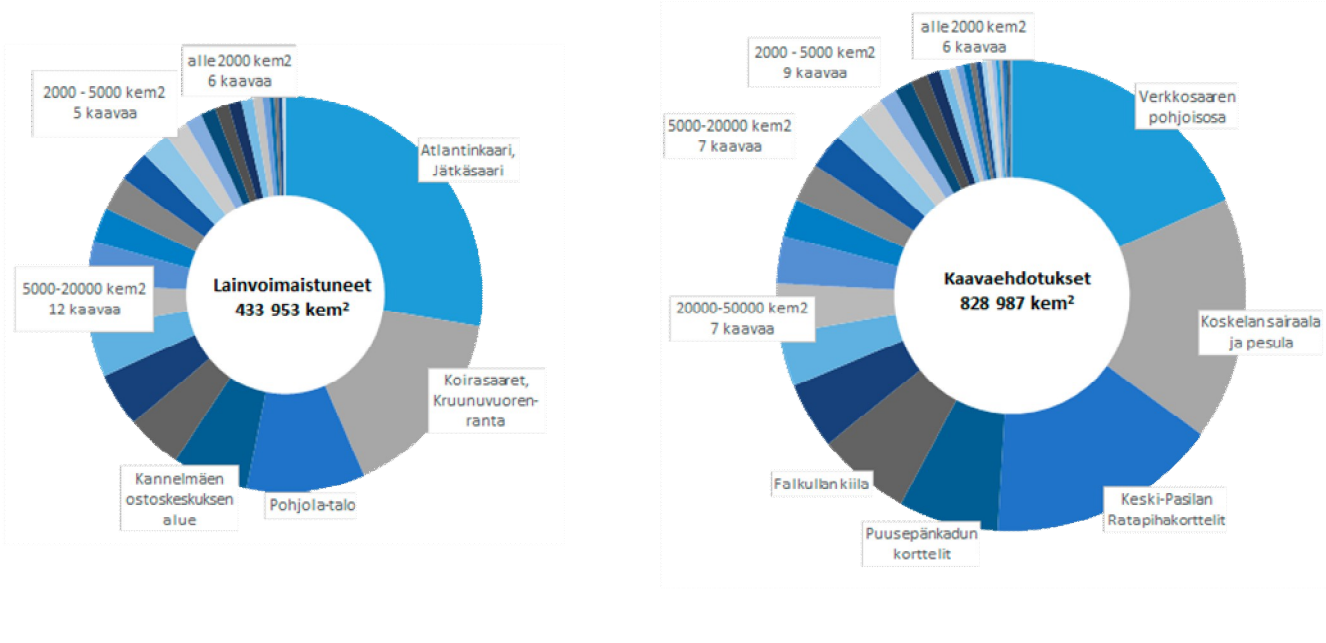
Vuonna 2016 kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli ennätysmäärän kaavaehdotuksia. Asumisen kaavaehdotuksissa puollettiin lähes 830 000 kem<sup>2</sup> uutta tonttimaata. 51 % asumiselle ehdotetuista alueista tulee kolmelta suurimmalta kaava-alueelta: Verkosaaren pohjoisosa Kalasatamassa, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelta sekä Keski-Pasilan Ratapihakortteleista. Kaikkiin asumista sisältäviä kaavaehdotuksia oli 35.

Asemakaavoja lainvoimaistui 433 953 kem<sup>2</sup>. Merkittävimmät lainvoimaistuneet kaavat olivat Atlantinkaari Jätkäsaarella, Koiraasaaret Kruunuvuorenrannassa ja ns. Pohjola-talo Munkkiniemessä.

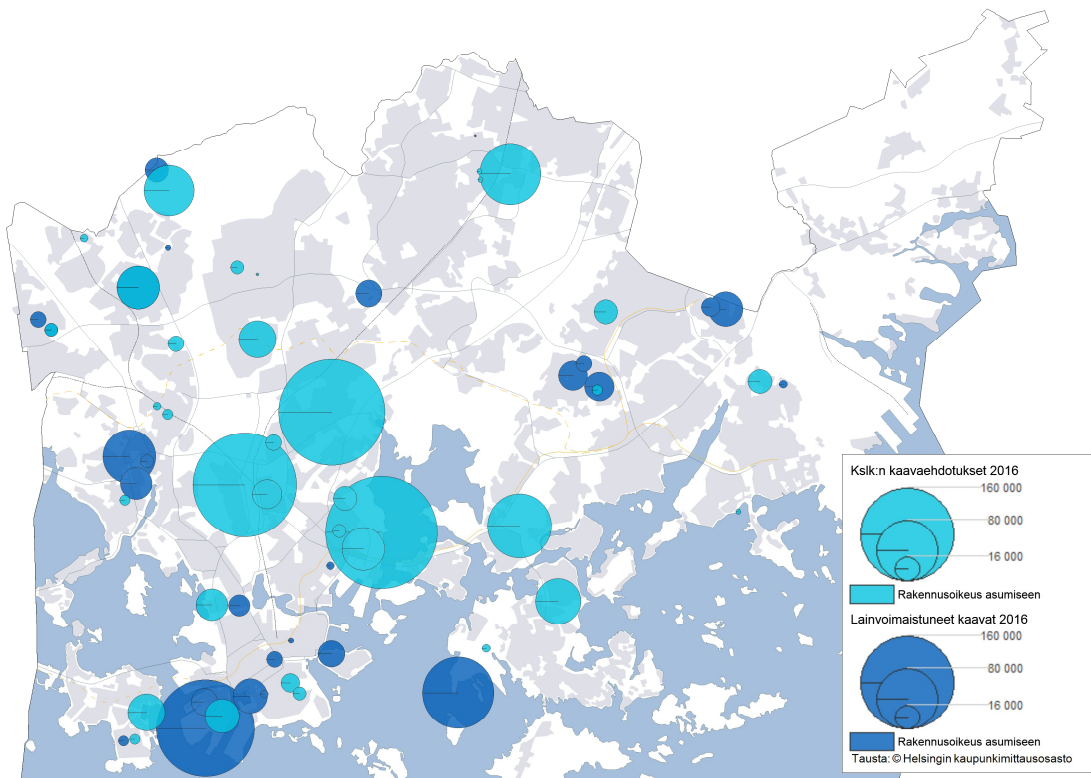
Kuva 17. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem<sup>2</sup>) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2016.



Kuva 18. Vuoden 2016 asumiseen kaavoitetun kerrosalan jakaantuminen kaavoihin.



Kuva 19. Vuonna 2016 lainvoimaistuneet sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat kaavat.





## ***Asuntokannan kehittäminen***

Valtio myönsi avustusta vuonna 2016 kaupungin olemassa olevaan asuntokantaan 84 jälkiasennushissille, joka oli 34,0 prosenttia koko maan avustuksista. Valtion jälkiasennushisseille myöntämä avustus pienenee 50 prosentista 45 prosenttiin alkaen 1.1.2017, kaupungin 10 prosentin avustus pysyy ennallaan. Valtion vuosittainen jälkiasennushissien avustusmääräraha ei ole riittänyt kaikille hankkeille, joten osa hankkeista on jouduttu siirtämään seuraavan vuoden määrärahan piiriin. Vastaavasti kaupunki on pystynyt maksamaan kaikille hankkeille avustuksen, vaikka vuosittainen avustusmäärärahan tarve on kasvanut.

Vuoden 2017 alusta lähtien olemassa olevaa asuntokantaa koskevat korjausavustukset myöntää kaupungin sijasta Ara.

## ***Kaupungin oma asuntokanta***

Helsingin kaupunki on omistajaohjauksessaan kehottanut asuntokiinteistöyhtiöitään sekä energiatehokkuuden tavoitteluun että vuokratason kohtuullisena pitämiseen. Kiinteistöjen ylläpitokustannuksissa tavoitellaan enintään ylläpitokustannuksia kuvaavan indeksinousun suuruisena. Kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinna ja Korkotukiasunnot pääsivät tavoitteeseensa, mutta Hekan osalta tavoite ei toteutunut. Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöt liittyvät kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan, VAETSiin.

Helsingissä olevien ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra vuonna 2016 oli 12,38 €/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen 18,98 €/m<sup>2</sup>/kk. Hekan ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra vuonna 2016 oli 11,49 €/m<sup>2</sup>/kk. Uusien vapaarahoitteisten vuokrasopimusten vuokra oli keskimäärin 20,77 €/m<sup>2</sup>/kk.

Hekan hallinnon kehittämistä on jatkettu aktiivisesti. Heka alueyhtiöt sulautuvat viideksi yhtiöksi nykyisten 21 sijaan. Fuusioitumisesta seuraa vuoden 2017 aikana vuokralaisdemokratiasäännön uusiminen ja alueyhtiöiden muuttoa.

Vuonna 2016 Hekan asuntokannassa käynnistyi kahdeksan peruskorjausprojektia, joissa kolmessa saavutettiin rakennuslupavaiheessa D-luokka. Yhdessä projektissa päästiin luokkaan C. Aikaisemmat energiatehokkuusluokat rakennuksissa olivat E, F ja G. Keskimääräinen energiankulutuksen säästö kaikissa peruskorjausprojekteissa oli 22 %.



## ***Asuntorakentamisen kehittäminen***

Asuntorakentamisen kehittäminen kootaan mahdollisuuksien mukaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Kerrostalojen kehittäminen on perusteltua, sillä 86 % Helsingin asunnoista on kerrostaloissa, ja asuntotuotannosta osuus on vielä suurempi. Vuonna 2016 aloitetuista asunnoista ja asunnoista, joiden rakentamiseen myönnettiin rakennuslupia, yli 90 % oli kerrostaloissa.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin vuonna 2016 neljää uutta hanketta: Lähes nollaenergiakerrostalo -hanke Jätkäsaareen, Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen -hankkeet Kivikkoon ja Laajasaloon, SunZEB-kortteli -hanke Jätkäsaareen ja HOAS Hima miniasunnot -hanke Rastilaan. Myös Helsinki-kerrostalo -hanke liitettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Hankkeen tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaisia, arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja monistettavia ratkaisuja asuntotuotantoon. Tavoitteena on talomallisto, joka soveltuu erityisesti täydennysrakentamiseen. Ensimmäiset Helsinki-kerrostalot toteutetaan Tankovainioon.

Pientaloihin on Helsingissä valmistunut asuntoja viime vuosina keskimäärin 500 asuntoa vuosittain. Vuonna 2016 valmistui kaupungin innovaatorahaston rahoittama tutkimus townhousetalotyyppin kehittämisestä ja sen suhteesta asumisen ajankohtaisiin teemoihin. Tutkimusraportti kokosi hankkeen aikana kertyneen tiedon kaavoitusta ja maankäyttöä, konseptointia ja jatkotutkimusta taustoittavaksi ja tukevaksi tiedoksi.

Puurakentamista edistettiin edelleen vuonna 2016 ja asuntoja valmistui puurakenteisiin kerrostaloihin yhteensä 315. Puurakenteisia kerrostaloja valmistui Honkasuolle vuodenvaihteessa 2016–2017 kaksi, toisessa on asumisoikeusasuntoja ja toisessa vapaarahoitteista vuokra-asuntoja. Lisäksi Honkasuolla on rakenteilla neljä puurakenteista pienkerrostaloa.

Kuninkaantammen puukerrostalo-betonikerrostalo -hankkeessa vertaillaan kaavamääräyksiltään ja tilaohjelma- ja laatutavoitteiltaan yhteneväisiä rakennushankkeita vierekkäisillä tonteilla. Kyseessä on Kehittyvä kerrostalo -hankekokonaisuus. Puukerrostaloon tulee ara-vuokra-asuntoja ja betonikerrostaloon asumisoikeusasuntoja.

Jätkäsaaren Wood City -korttelin rakentaminen on alkanut. Kortteliin tulee kaksi At:n rakennuttamaa puukerrostaloa, toimistorakennus ja hotelli sekä pysäköintitalo.





## *Asuntoja erilaisiin tarpeisiin*

Lapsiperheiden osuus asuntokunnista on Helsingissä vajaa viidennes. Perheasuntoja eli yli kolmen huoneen asuntoja valmistui vuonna 2016 yhteensä 1 900, mikä on noin 43 % kaikista valmistuneista asunnoista.

Lähes puolessa Helsingin asunnoista asuu vain yksi ihminen. Yksioita ja kaksioita valmistui vuonna 2016 yhteensä 2 495, mikä on noin 57 % kaikista valmistuneista asunnoista.

Opiskelijoille ja nuorille tarkoitettuja asuntoja valmistui vuonna 2016 yhteensä 299. Jätkäsaareen valmistui kaksi opiskelija-asuntokohdetta ja 95 asuntoinen nuorisoasuntokohde valmistui Kruunvuorenrantaan. Opiskelija-asuntoja on alkuvuodesta 2017 rakenteilla 122, ja tontteja on varattu kaupungin maalta noin 700 opiskelija-asunnon rakentamiseksi. Lisäksi opiskelija-asuntojen rakentamishankkeita on suunnitellussa muulla kuin kaupungin maalla yli 500 asunnon verran. Nuorisoasuntoja on rakenteilla 92, lisäksi kaupungin maalta on varattu tontteja runsaan 400 nuorisoasunnon rakentamiseksi.

Opiskelijoille ja nuorille soveltuvaa muuta kohtuuhintaista vuokra-asumista eli muuta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa valmistui vuonna 2016 yhteensä hieman yli 200 asunnon verran. Muuta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa alkoi noin 800 asunnon verran, ja rakennuslupia myönnettiin noin 1 000 uudelle asunnolle.

Tiedon keräämistä ikääntyvien asumisesta, tiedon jakamista eri asumisvaihtoehtoista ja ikääntyneiden asumistoiveiden kartoittamista on jatkettu Stadin ikäohjelman lähtöä asumista -verkostossa. Tavoitteena on edistää monipuolisten asumisvaihtoehtojen toteutumista eri puolille Helsinkiä, jotka mahdollistavat ikäihmisten asumisen omalla tutulla asuinalueella.

Erityisryhmien osalta kehitysvammaisten asumiseen liittyvää ASU-hanketta jatkettiin myös vuonna 2016. Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpiteohjelmasta 2016-2019 kesäkuussa 2016. Helsinki valmisteleo omaa kaupunkitaosoista AUNE-ohjelmaa.

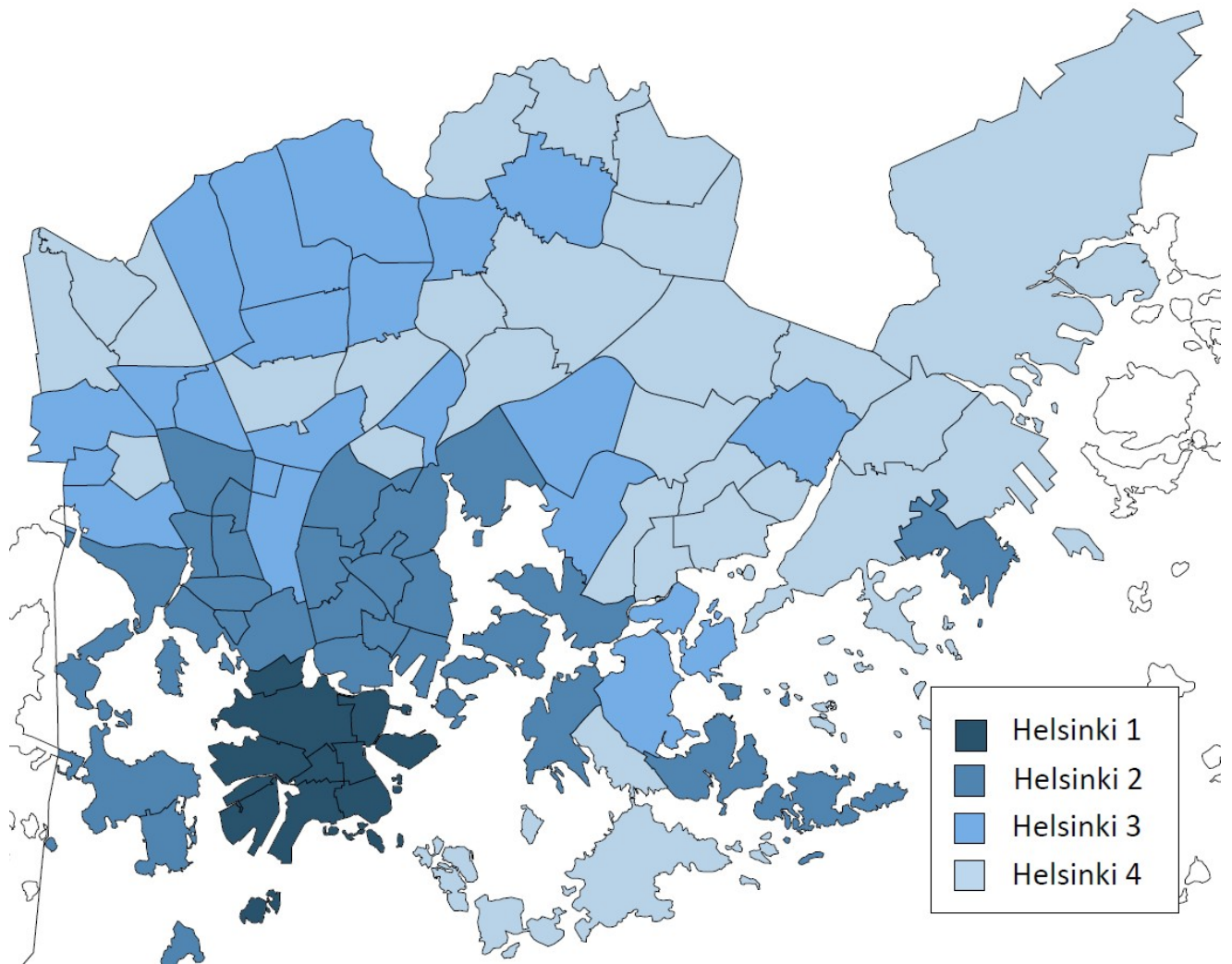


**Liite 1. Ohjelman keskeiset seurantamittarit**

|  | Tavoite /<br>vuosi | Toteutunut /<br>2016    |
|--|--------------------|-------------------------|
| <b>Valmistuneet asunnot</b>                                    | <b>6 000</b>       | <b>4395 / 73,3 %</b>    |
| ara-vuokra-asunnot   | 1 500 / 25 %       | 510 / 11,6 %            |
| opiskelija-asunnot   | 300                | 204                     |
| nuorisoasunnot   | 100                | 95                      |
| kaupungin ara-vuokra-asunnot                                   | 750                | 130                     |
| välimuodon asunnot   | 1 800 / 30 %       | 1 041                   |
| kaupungin toteuttamat  | 750                | 352                     |
| sääntelemättömät asunnot                                       | 2 700 / 45 %       | 2 844                   |
|  |                    |                         |
| <b>Alkaneet asunnot</b>  | <b>6 000</b>       | <b>5129 / 85,5 %</b>    |
| ara-vuokra-asunnot   | 1 500 / 25 %       | 1 043 / 20,3%           |
| opiskelija-asunnot   | 300                | 122                     |
| nuorisoasunnot   | 100                | 92                      |
| kaupungin ara-vuokra-asunnot                                   | 750                | 607                     |
| välimuodon asunnot   | 1 800 / 30 %       | 1 357                   |
| kaupungin toteuttamat  | 750                | 915                     |
| sääntelemättömät asunnot                                       | 2 700 / 45 %       | 2 729 / 53,2%           |
|  |                    |                         |
| <b>Asunnoille myönnetyt rakennusluvut</b>                      | <b>6 000</b>       | <b>5597 / 93,3 %</b>    |
|  |                    |                         |
| <b>Luovutetut tontit (kem2)</b>                                | <b>380 000</b>     | <b>378 199 / 99,5 %</b> |
| tonttivaranto  | 4 vuotta           | 5,1 vuotta              |
| varatut tontit (kem <sup>2</sup> )                             | 380 000            | 289 110                 |
|  |                    |                         |
| <b>Lainvoimaistuneet asemakaavat (kem<sup>2</sup>)</b>         | <b>600 000</b>     | <b>433 953 / 72,3 %</b> |
| kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavat (kem <sup>2</sup> ) | 600 000            | 561 289                 |
| lautakunnan hyväksymät asemakaavat (kem <sup>2</sup> )         | 600 000            | 828 987                 |
| asemakaavavaranto  | 5 vuotta           | 3,4 vuotta*             |
|  |                    |                         |
| <b>Täydennysrakentamisalueen valmistuneet asunnot</b>          | <b>40 %</b>        | <b>54 %</b>             |
| <b>täydennysrakentamisalueen asemakaavat</b>                   | <b>40 %</b>        | <b>35 %</b>             |
| * laskettu tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden varannosta |                    |                         |
| Asuntotuotantoluvut on ilmaistu asuntoina.                     |                    |                         |

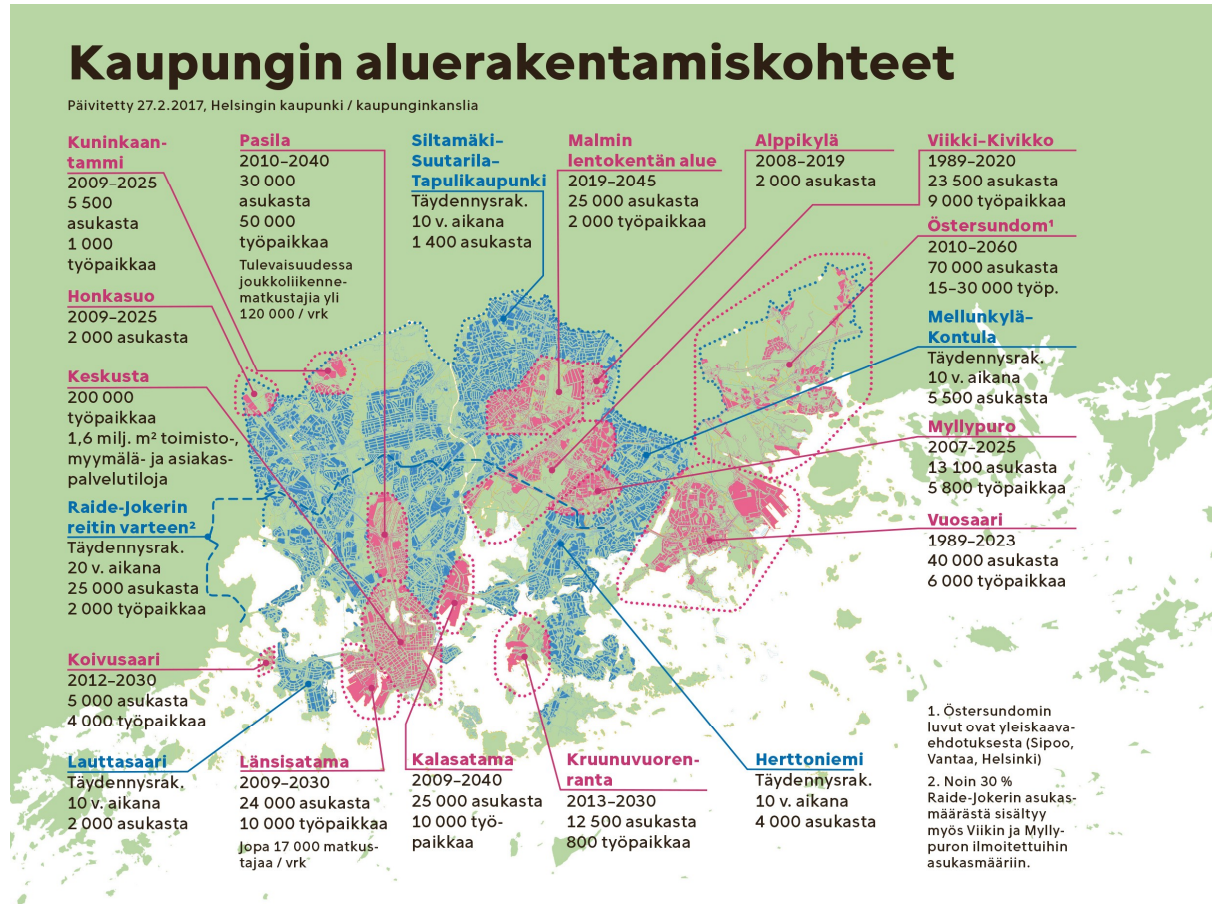


**Liite 2. Helsingin kalleusalueet vuonna 2016**





### Liite 3. Kaupungin aluerakentamiskohteet





Liite 4. Helsingin seudun asuntotuotanto 2013–2016\*

| Helsingin seudun asuntotuotanto 2012-2016 ja tavoitteet 2012-2015 ja 2016-2019 |                      |        |        |        |        |                      |        |        |        |        |                  |        |        |        |        |                         |        |        |        |        |
|--|----------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|--------|--------|--------|------------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Tavoitteet<br>t.2012-<br>2015  | Tavoitteet 2016-2019 |        |        |        |        | Vaimistuneet asunnot |        |        |        |        | Alkaneet asunnot |        |        |        |        | Rakennusluvut asunnolle |        |        |        |        |
|  | 2016                 | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2012                 | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2012             | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2012                    | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
| Helsinki   | 5 000                | 5 400  | 5 800  | 6 200  | 6 600  | 5 175                | 4 687  | 4 050  | 4 059  | 4 395  | 4 258            | 3 575  | 3 497  | 5 967  | 5 129  | 3 455                   | 3 555  | 5 419  | 5 717  | 5 597  |
| Espoo  | 2 500                | 2 700  | 2 900  | 3 100  | 3 300  | 2 664                | 2 552  | 2 190  | 2 409  | 2 474  | 2 581            | 2 423  | 2 394  | 2 800  | 3 500  | 2 904                   | 2 129  | 2 122  | 3 617  | 3 105  |
| Vantaa   | 2 000                | 2 160  | 2 320  | 2 480  | 2 640  | 1 365                | 1 675  | 2 022  | 2 689  | 2 973  | 1 499            | 2 466  | 2 307  | 3 311  | 4 411  | 1 755                   | 2 433  | 3 002  | 2 802  | 5 519  |
| Kauniainen   | 60                   | 65     | 70     | 75     | 80     | 120                  | 68     | 210    | 14     | 27     | 123              | 64     | 12     | 111    | 106    | 204                     | 10     | 97     | 40     | 92     |
| Pääkaupunkiseutu   | 9 560                | 10 325 | 11 090 | 11 855 | 12 620 | 9 324                | 8 982  | 8 472  | 9 171  | 9 869  | 8 461            | 8 528  | 8 210  | 12 189 | 13 146 | 8 318                   | 8 127  | 10 640 | 12 176 | 14 313 |
| Järvenpää  | 430                  | 464    | 498    | 532    | 566    | 494                  | 285    | 350    | 355    | 709    | 293              | 396    | 331    | 903    | 623    | 336                     | 328    | 382    | 960    | 606    |
| Kerava   | 390                  | 421    | 452    | 483    | 514    | 248                  | 252    | 239    | 162    | 354    | 148              | 328    | 217    | 247    | 746    | 198                     | 119    | 197    | 238    | 844    |
| Mäntsälä   | 160                  | 173    | 186    | 199    | 212    | 154                  | 104    | 268    | 102    | 165    | 71               | 216    | 126    | 359    | 126    | 251                     | 151    | 298    | 141    | *      |
| Nurmijärvi   | 330                  | 356    | 382    | 408    | 434    | 251                  | 436    | 363    | 267    | 355    | 360              | 329    | 347    | 157    | 453    | 216                     | 423    | 238    | 321    | 442    |
| Pornainen  | 60                   | 65     | 70     | 75     | 80     | 32                   | 22     | 26     | 20     | 18     | 19               | 13     | 22     | 12     | 17     | 21                      | 28     | *      | 37     | 9      |
| Tuusula  | 350                  | 378    | 406    | 434    | 462    | 232                  | 155    | 424    | 199    | 357    | 260              | 251    | 275    | 422    | 188    | 365                     | 287    | 383    | 153    | 173    |
| Hyvinkää   | 300                  | 324    | 348    | 372    | 396    | 246                  | 363    | 213    | 273    | 288    | 366              | 206    | 266    | 311    | 279    | 254                     | 199    | 383    | 245    | 254    |
| Kirkkonummi  | 330                  | 356    | 382    | 408    | 434    | 184                  | 331    | 367    | 438    | 345    | 306              | 372    | 503    | 271    | 247    | 309                     | 314    | 555    | 347    | 348    |
| Sipoo  | 330                  | 356    | 382    | 408    | 434    | 150                  | 95     | 129    | 288    | 344    | 105              | 104    | 350    | 329    | 219    | 99                      | 103    | 508    | 312    | 559    |
| Vihhti   | 260                  | 281    | 302    | 323    | 344    | 221                  | 223    | 121    | 208    | 80     | 272              | 136    | 227    | 110    | 228    | 384                     | 90     | 226    | 197    | 227    |
| Kuuma-kunnat yht.  | 2 940                | 3 174  | 3 408  | 3 642  | 3 876  | 2 212                | 2 266  | 2 500  | 2 309  | 3 015  | 2 200            | 2 351  | 2 664  | 3 121  | 3 126  | 2 393                   | 2 042  | 3 150  | 2 951  | 3 462  |
| Helsingin seutu  | 12 500               | 13 499 | 14 498 | 15 497 | 16 496 | 11 536               | 11 248 | 10 972 | 11 480 | 12 884 | 10 661           | 10 879 | 10 874 | 15 310 | 16 272 | 10 711                  | 10 169 | 13 790 | 15 127 | 17 775 |

Lähde: HSY ja seudun kunnat

\*) ei tiedossa