

# Katsaus asunto- tonttien varaustilan- teeseen Helsingissä

Helsinki

# Sisällys

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteita .....	3
Tavoitteet vuosina 2021-2022 .....	3
Tavoitteet vuodesta 2023 lähtien .....	3
Huoneistotyyppijakauma .....	4
Segregaation ehkäiseminen ja kaupunki uudistusalueet .....	4
Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen .....	4
Koko varauskanta, tilanne 30.9.2021 .....	4
Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 30.9.2021 .....	6
Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen .....	6
Yksityiset toimijat .....	9
Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att) .....	9
Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset) .....	10
Keskeiset projektialueet .....	12
Kalasatama .....	12
Länsisatama (Jätkäsaari) .....	12
Kuninkaantammi ja Honkasuo .....	13
Kruunuvuorenranta .....	13

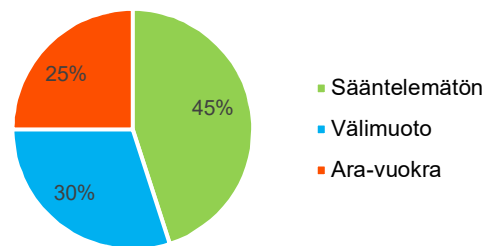
# Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteita

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (§ 313) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020).

## Tavoitteet vuosina 2021-2022

Ohjelman mukaan vuosina 2021–2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

- 25 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja),
- 30 % välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista 700 asumisoikeusasuntoa ja 1400 Hitas- ja hintakontrolloitua omistusasuntoa, lyhyen korkotuen (10 v.) sekä muita asuntoja)
- 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

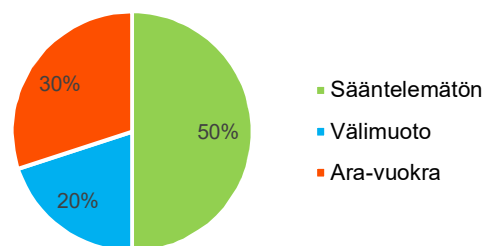


Kaupungin omassa asuntotuotannossa (Att) on tavoitteena rakennuttaa 750 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta) ja 750 Hitas-tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa.

## Tavoitteet vuodesta 2023 lähtien

Vuodesta 2023 lähtien tuotantotavoite on 8 000 asuntoa vuodessa, joista 5 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta (2 000 asuntoa).

- 30 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja,
- 20 % välimuodon asuntoja ja
- 50 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny).



Kaupungin omassa asuntotuotannossa vuodesta 2023 alkaen tavoite on 1 000 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa ja 750 välimuodon asuntoa.

## Huoneistotyyppijakauma

Omistusasuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus tulee turvata sekä perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu on varmistettava.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60-70 % toteutetaan perheasuntoina ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40-50 % toteutetaan perheasuntoina. Perusteluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan.

## Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiudistusalueet

AM-ohjelmassa todetaan, että epätoivottavan alueellisen eriytymisen eli segregaation estämiseksi kaupunki huolehtii monipuolisesta asukasrakenteesta eri asuinalueilla.

Kaupunkiudistusalueille tulee varmistaa edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että samanaikaisesti alueiden asutuskannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunkiudistusalueita ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Kaupunkiudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.

# Katsaus asuntotonttien varustilanteeseen

## Koko varauskanta, tilanne 30.9.2021

AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Siten varattuna on oltava 19 600 asunnon rakentamista (4 900 as/vuosi) vastaava määrä tontteja. Varauskanta on tavoitteiden mukainen.

Kaupungilla on varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 23 133 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 709 086 k-m<sup>2</sup>.

Varauskanta vastaa laskennallisesti noin 4,7 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 900 as/vuosi).

Asuntotuotantotavoitteen noustessa vuodesta 2023 alkaen nykyinen varauskanta mahdollistaa noin 4,1 vuoden asuntotuotannon (5 600 as/vuosi). Varaustilanne on näinkin laskettuna edelleen tavoitteiden mukainen.

Osa varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskenräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta luovutuskelpoisia.

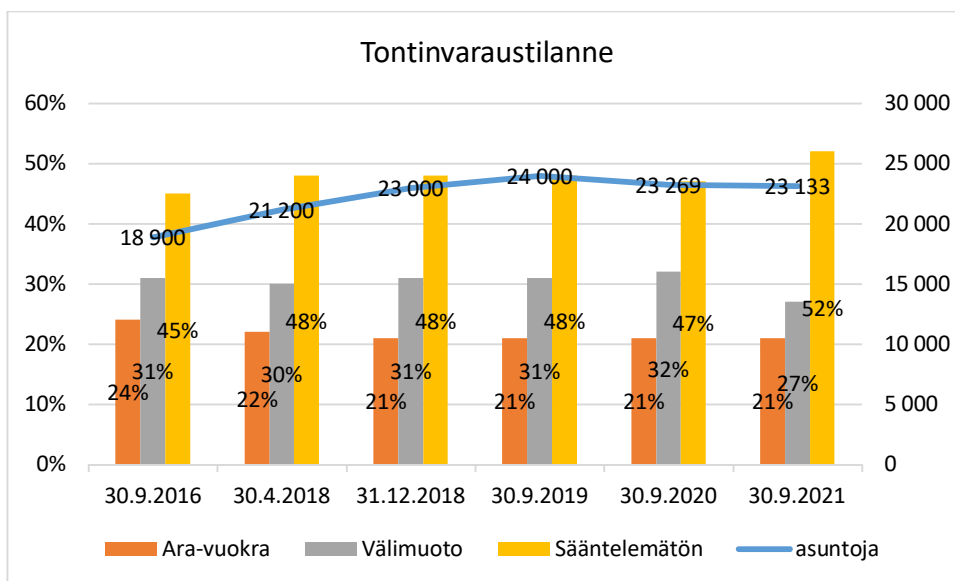
Asuntoina laskettuna varauskannasta on osoitettu noin 52,3 % sääntelemättömään asuntotuotantoon, noin 27,3 % välimuodon tuotantoon ja noin 20,4 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (Ara-vuokra),

Rakentamisen määrä on pysynyt Helsingissä erittäin korkeana. Vuonna 2020 Helsinkiin rakentui 7 280 uutta asuntoa, 7 187 asunnon rakentaminen alkoi ja 6 409 asunnolle myönnettiin rakennuslupa. Rakentamisen hiipumista ei ole edelleen odotettavissa Helsingissä.

Uusien varausten tekeminen on asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi ja kysynnän kattamiseksi siten perusteltua.

Tontinvaraustilanne per:

- 30.9.2016: noin 18 900 asuntoa (4,3 vuoden tavoite)
- 30.4.2018: noin 21 200 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- 31.12.2018: noin 23 000 asuntoa (5,3 vuoden tavoite)
- 30.9.2019: noin 24 000 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- 30.9.2020: noin 23 269 asuntoa (4,8 vuoden tavoite)
- 30.9.2021: noin 23 133 asuntoa (4,7 vuoden tavoite)



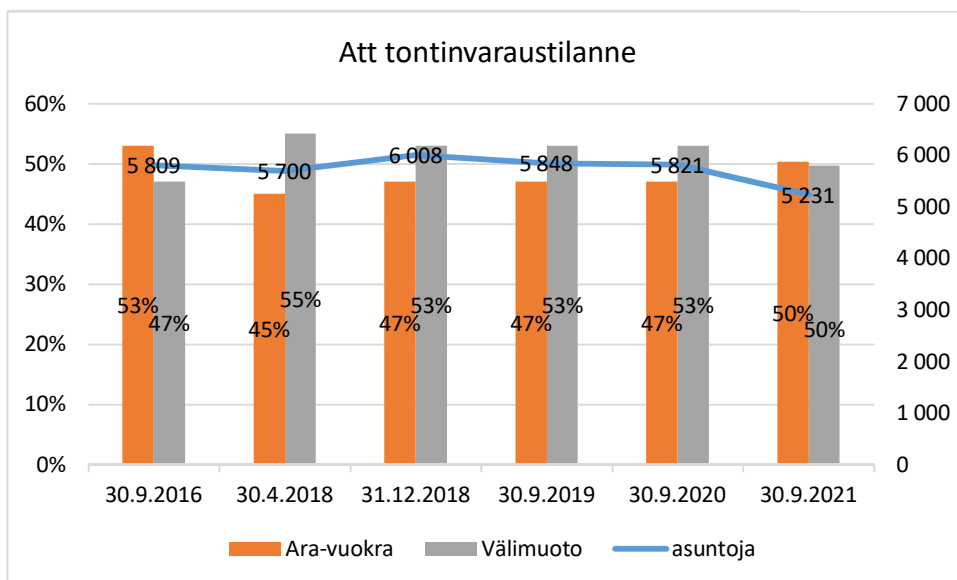
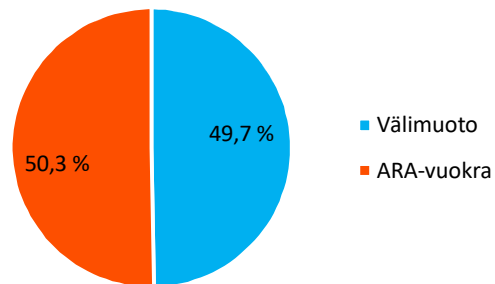
Vuosina 2016-2018 tavoite on ollut 4320 asuntoa vuosina 2019-2022 tavoite on 4 900 asuntoa vuodessa.

## Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 30.9.2021

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) on varattu tontteja yhteensä noin 5 231 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 3,5 vuoden asuntotuotantoa (tavoite 1 500 as/vuosi).

Att:lle varattujen tonttien määrä asuntoina laskettuna tulee olla noin 30 % kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta. Att:lle on varattu koko tontinvaraukannasta noin 23 %.

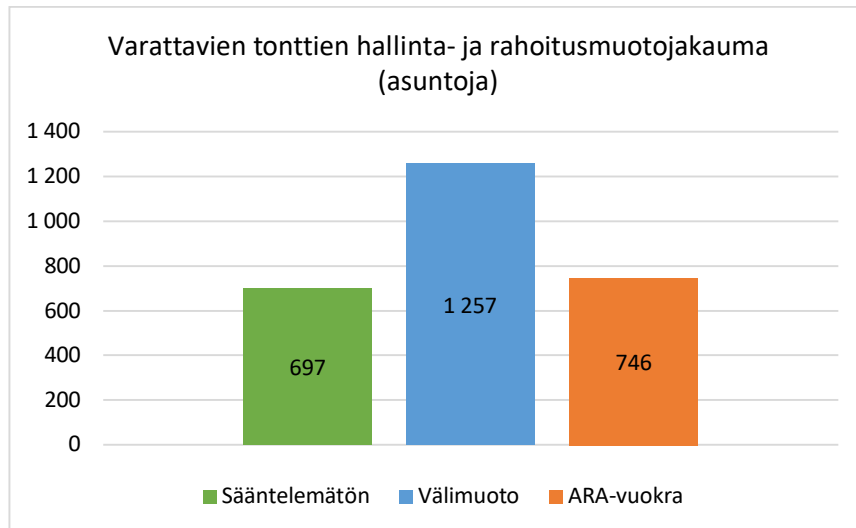
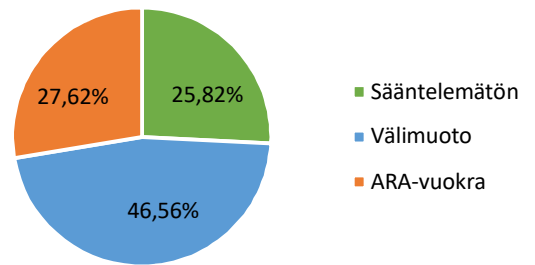
Välimuodon asuntotuotantoon on osoitettu noin puolet ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin puolet Att:n varauksista. Sääntelemättömään asuntotuotantoon ei ole osoitettu tontteja.



## Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen

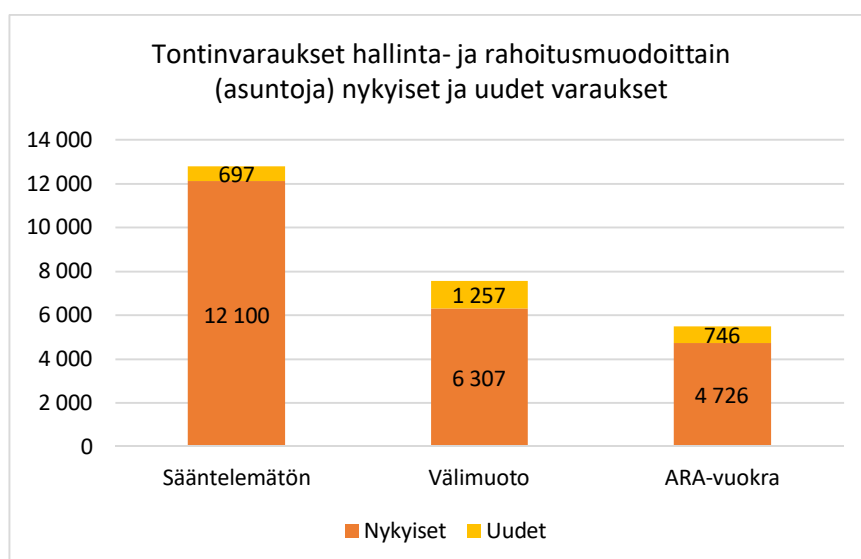
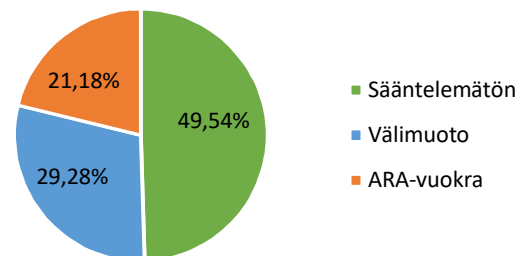
Tontinvarauksissa kaupungin maalle rakennettaessa säännellyn asuntotuotannon suosiminen on perusteltua, koska yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat yleensä sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan. Myös muuta säänneltyä tuotantoa toteutuu varsin vähän. Valtio on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omisteisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

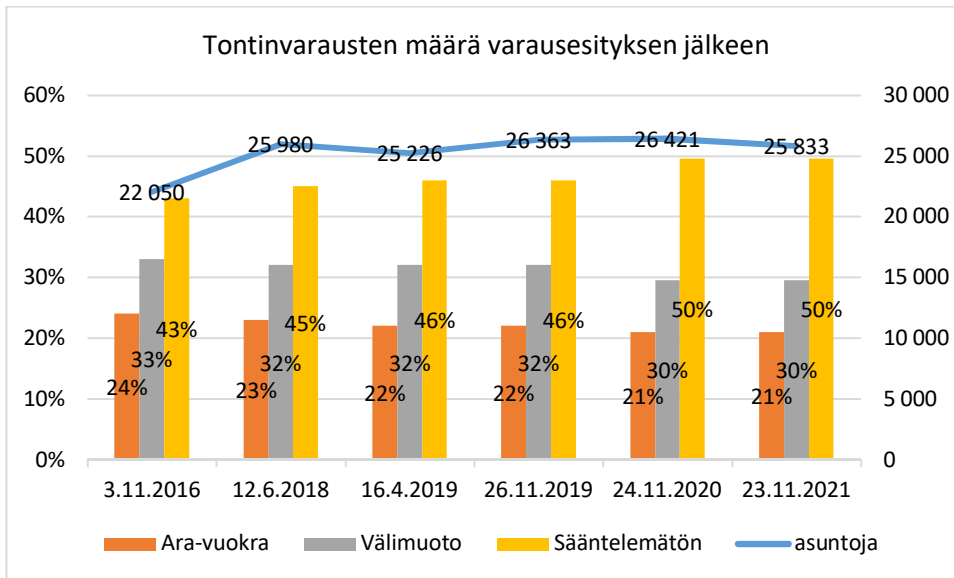
**Varausesityksessä** sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 25,8 % (tavoite 45 %) varattavista tonteista asuntojen määrissä laskettuna. Välimuodon tuotannon osuus on noin 46,6 % (tavoite 30 %) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 27,6 % (tavoite 25 %).



**Varausesityksen jälkeen** tontteja on varattu yhteensä noin 25 833 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,93 milj. k-m<sup>2</sup>.

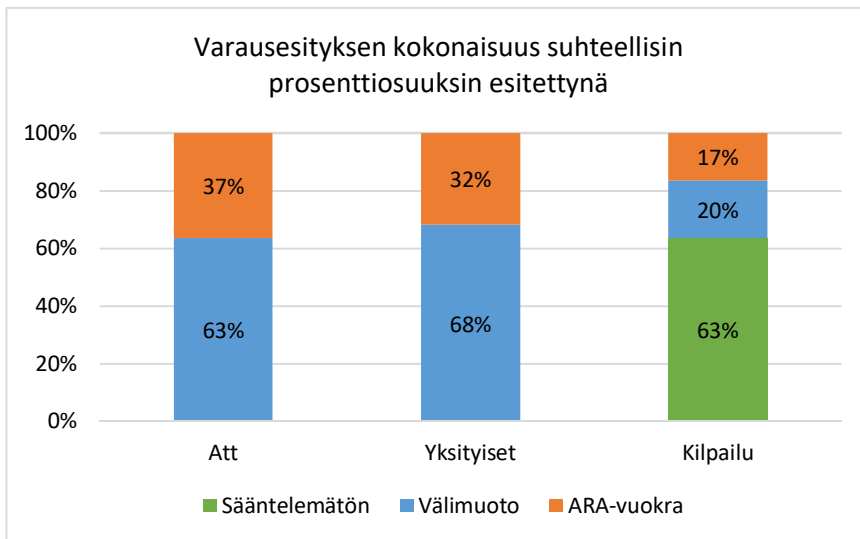
Tontinvarauksista sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 49,5 % (tavoite 45 %) asuntojen määrissä laskettuna. Välimuodon tuotannon osuus on noin 29,3 % (tavoite 30 %) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 21,2 % (tavoite 25 %).



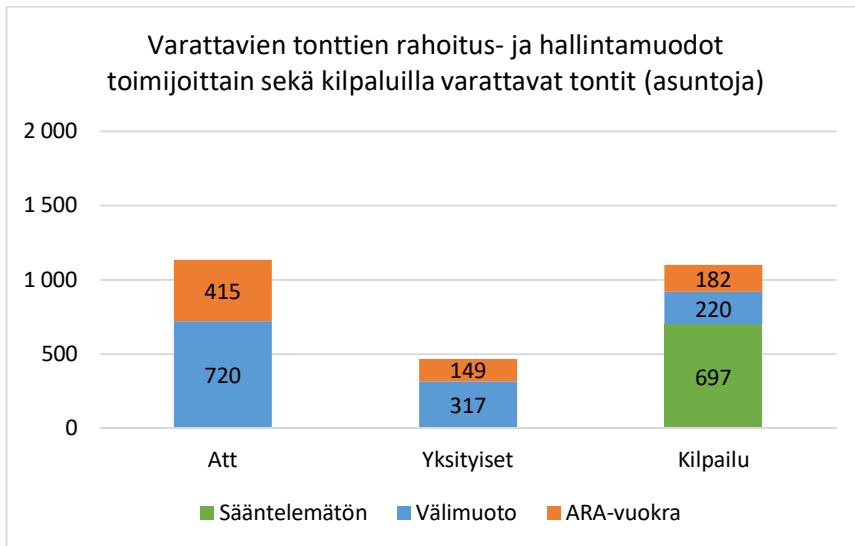


### Varausesitys koostuu kolmesta osasta:

- Yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisillä tonttihuilla tai -kilpailuilla.

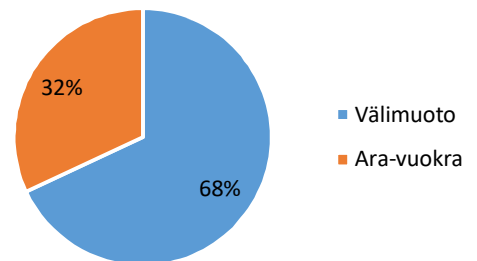






## Yksityiset toimijat

Varausesityksen kokonaisuudesta **yksityisille toimijoille esitetään** varattavaksi tontteja yhteensä **noin 466 asunnon** (38 300 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten. Välimuodon tuotannon osuus on noin 68 % (317 asuntoa) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 32 % (149 asuntoa) asuntojen määrissä laskettuna. Sääntelemättömään asuntotuotantoon ei esitetä tontteja. Sääntelemättömään asuntotuotantoon tontit varataan pääsääntöisesti hinta- ja/tai laatukilpailuilla.

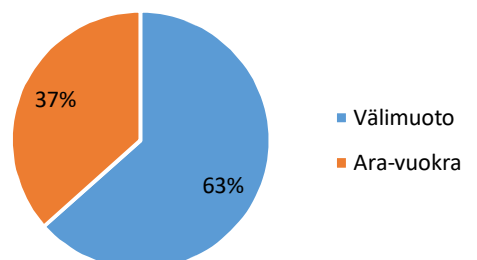


**Varausesityksen jälkeen** yksityisille toimijoille on tontinvarauksia yhteensä **13 745 asunnon** rakentamista vastaava määrä. Tontinvarauksista sääntelemättömään tuotantoon on osoitettu noin 56 %, välimuodon tuotantoon noin 28 % ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 16 % asuntojen määrissä laskettuna.

## Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att)

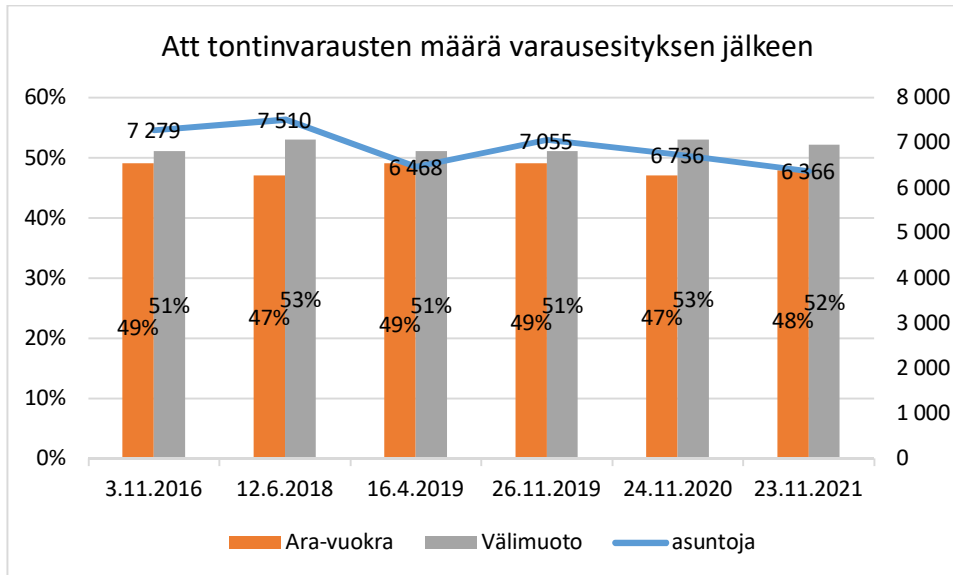
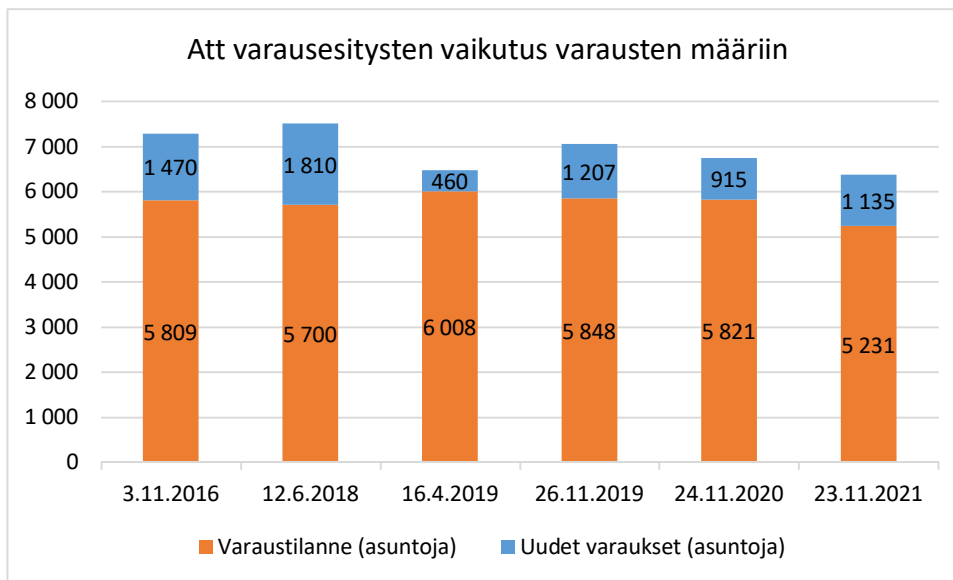
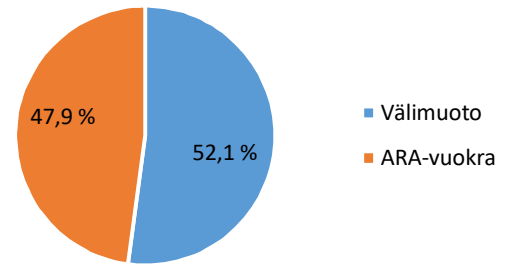
Att:n tonttivaranto tulee olla turvattu pidemmällä aikavälillä, jotta toiminnan pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi ovat mahdollisia. Att:lle tulee varata jatkossa vuosittain jopa noin 140 000 k-m<sup>2</sup> edestä tontteja, jotta tuleva tuotantotavoite on mahdollista saavuttaa.

**Att:lle esitetään** varattavaksi tontteja yhteensä **noin 1 135 asunnon** (92 600 k-m<sup>2</sup>) rakentamista vastaava määrä. Välimuodon tuotannon osuus on noin 63 % (720 asuntoa) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 37 % (415 asuntoa) asuntojen määrissä laskettuna. Sääntelemättömään asuntotuotantoon ei esitetä tontteja.



Välimuodon tuotannosta noin 66 % on asumisoikeusasunto-  
tuotantoa (noin 478 asuntoa) ja noin 34 % Hitas- tai hinta-  
kontrolloitua omistusasuntotuotantoa (noin 242 asuntoa).

**Varausesityksen jälkeen** Att:lle on tontinvarauksia yh-  
teensä noin **6 366 asunnon** rakentamista vastaava määrä.  
Tontinvarauksista on osoitettu välimuodon tuotantoon noin  
52 % ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunto-  
tuotantoon noin 48 %.



## Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset)

Myöhemmin järjestettäviä tonttihakuja ja -kilpailuita varten esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin **1 099 asunnon** rakentamista vastaava määrä. Sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 63 % asuntojen määrissä laskettuna. Välimuodon tuotannon osuus on noin 20 % ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 17 %.

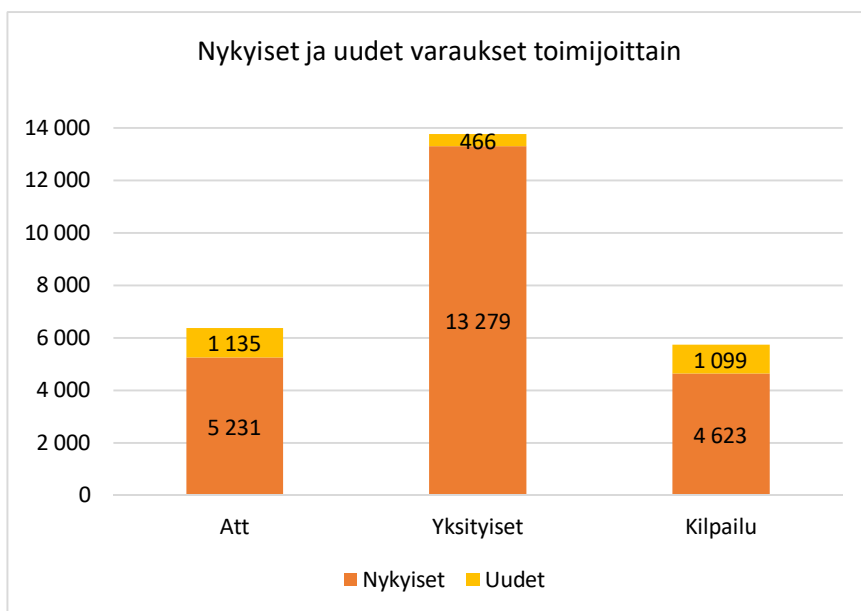
**Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua** (sisältyy edellä mainittuihin asuntomääriin) varten esitetään varattavaksi yksi tontti Oulunkylästä, yksi tontti Mellunkylästä sekä uusi kaavoitettava alue Malminkartanosta (Malminkartanontien länsipää). Näiden osalta hallinta- ja rahoitusmuodoista päättää kaupunkiympäristölautakunta vasta tonttihaun ratkaisun ja päätöksen yhteydessä.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuun osoitetut tontit on huomioitu hallinta- ja rahoitusmuototarkastelussa seuraavasti:

- Oulunkylässä ja Mellunkylässä sijaitsevat tontit sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja
- Malminkartanontien länsipään kumppanuuskaavoitusalue, 50 % sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja 50 % välimuodon omistuspohjaiseen asuntotuotantoon.

Mellunkylä ja Malminkartano kuuluvat kaupunki uudistusalueisiin, joissa segregaaation ehkäiseminen on erityisen tärkeää. Hallinta- ja rahoitusmuotoja määrittäessä tulee ottaa huomioon nykyinen asukasrakenne, jotta alueet kehittyvät kaupungin toivomalla tavalla hallinta- ja rahoitusmuototavoitteiden osalta.

**Varausesityksen jälkeen** tonttihakuja ja -kilpailuita varten on varauksia noin **5 722 asunnon** rakentamista varten. Sääntelemättömään tuotantoon on osoitettu noin 88 %, välimuodon tuotantoon noin 7 % ja valtion tukemaan pitkän korotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 5 % varauksista asuntojen määrissä laskettuna.



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja varausesitys HEL 2021-011157

## Keskeiset projektialueet

Kaupungin keskeisille projektialueille Kalasatamaan, Jätkäsaareen, Kuninkaantammen ja Honkasuolle sekä Kruunuvuorenrantaan on valmistunut yhteensä jo 16 267 asuntoa. Rakenteilla on parhaillaan 3 075 asuntoa ja tontteja on varattu 9 620 asunnon rakentamista varten.

Keskeisiltä projektialueilta varataan tontteja yhteensä noin 910 asunnon rakentamista vastaava määrä (pl. Malmin lentokentän alue).

Varausesityksen jälkeen projektialueilta on varattu tontteja yhteensä noin 10 530 asunnon rakentamista vastaava määrä. Kaupungin tontinvarauksista noin 41 % kohdistuu em. projektialueille.

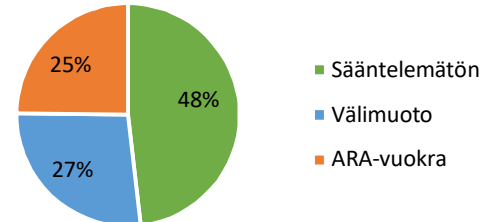
Jäljempänä on esitetty Kalasataman, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuon, sekä Kruunuvuorenrannan tilanne ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma asuntomäärinä huomioiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä tontinvaraukset.

### Kalasatama

Kalasatamaan on valmistunut 4 857 asuntoa ja rakenteilla on 1 426 asuntoa. Tontteja on varattu noin 3 377 asunnon rakentamista varten. Nyt esitetään varattavaksi tontteja noin 315 asunnon rakentamiseen.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 48 %
- välimuodon tuotanto noin 27 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 25 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

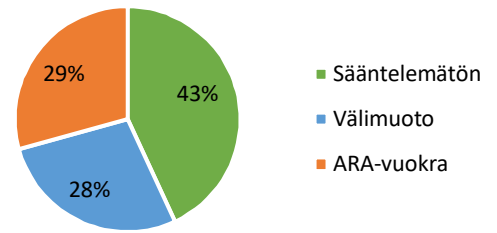
### Länsisatama (Jätkäsaari)

Jätkäsaaren projektialueilla on valmistunut 6 559 asuntoa ja rakenteilla on 952 asuntoa. Kaupunki on varannut alueelta tontteja noin 3 371 asunnon rakentamista vastaavan määrän. Nyt esitetään varattavaksi tontteja 369 asunnon rakentamiseen.

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset suuntautuivat voimakkaasti välimuodon asuntotuotantoon ja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Jätkäsaarella tontinluovutus tulee jatkossa painottumaan ranta-alueille ja tontinvarauksia tehdään erityisesti sääntelemättömään tuotantoon luovuttavaksi muun muassa hintakilpailuilla.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 43 %
- välimuodon tuotanto noin 28 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 29 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

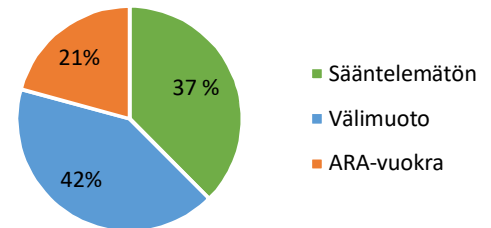
## Kuninkaantammi ja Honkasuo

Kuninkaantammen ja Honkasuon projektialueella on valmistunut 1 930 asuntoa ja rakenteilla on 261 asuntoa. Tontteja on varattu noin 936 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Nyt esitetään varattavaksi tontteja 226 asunnon rakentamiseen.

Kuninkaantammen alueella on suhteellisen paljon yksityisessä omistuksessa olevaa maata, jolle rakentuu pääsääntöisesti sääntelemätöntä tuotantoa. Tästä syystä on kaupungin maalle toteutettaville tonteille osoitettava erityisesti säänneltyä tuotantoa.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 37 %
- välimuodon tuotanto noin 42 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 21 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

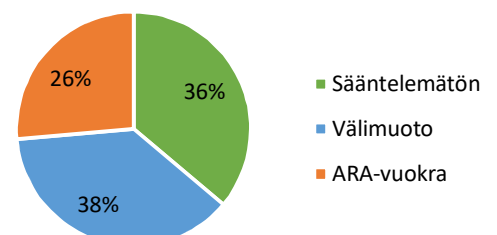
## Kruunuvuorenranta

Kruunuvuorenrannassa on valmistunut 2 921 asuntoa, rakenteilla on 436 asuntoa ja tontteja on varattu noin 1 936 asunnon rakentamista varten. Tontteja ei esitetä varattavaksi alueelta.

Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on tois- taiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä, kun alueen merenrantatontit varataan, sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 36 %
- välimuodon tuotanto noin 38 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 26 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristö**

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)