



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016



SISÄLLYSLUETTELO

ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN VISIO	2
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT (I-V) JA TAVOITTEET (1-12).....	3
ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ.....	10
Helsingin asuntokanta pienasunto- ja kerrostalovaltaista.....	11
Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu	12
Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta.....	16
Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita.....	21
Helsingistä entistä ympäristöystävällisempi kaupunki.....	27
Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö.....	28
I MAANKÄYTTÖ.....	30
Tavoite 1 Maapolitiikka.....	30
Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus.....	31
Tavoite 3 Yleissuunnittelu.....	35
Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto	36
II ASUNTOTUOTANTO	40
Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä	40
Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot.....	44
Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto.....	49
Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen.....	51
III ASUINALUEET	53
Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus.....	54
IV ASUNTOKANTA	58
Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen	59
Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta.....	60
V ASUKASRAKENNE	62
Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus.....	63

LIITTEET

- 1 AM-sihteeristön kokoonpano 2015–2016
- 2 Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi

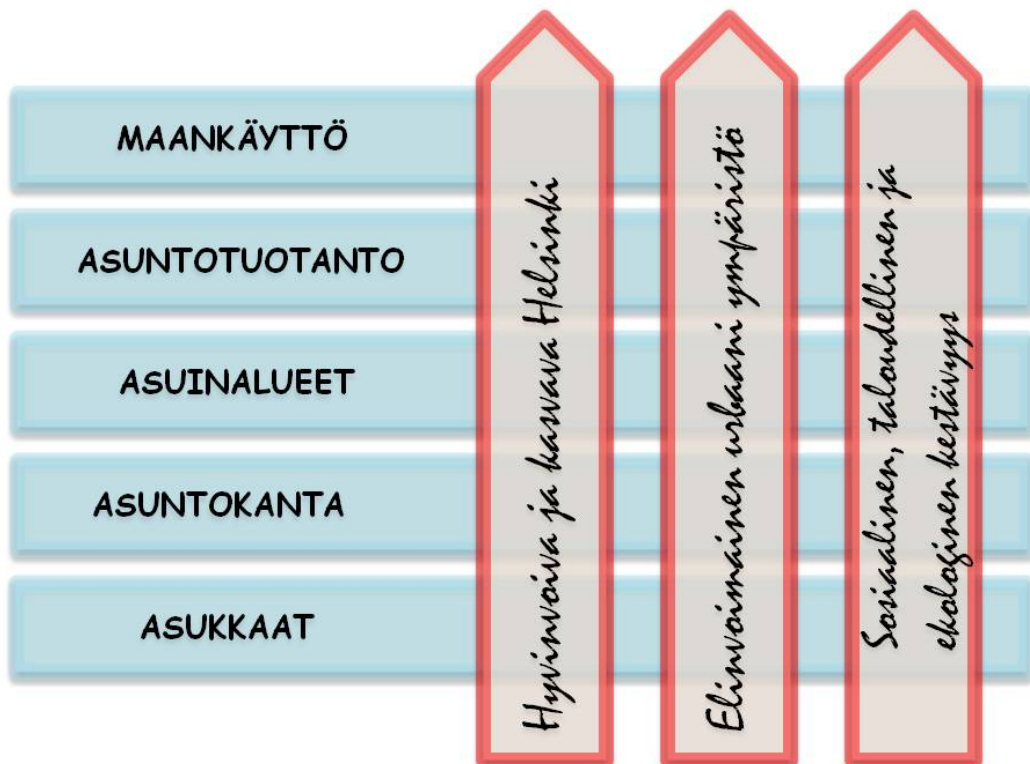


ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN VISIO

Helsinki on hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä.

Kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa.

Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Helsinki on edelläkävijä kestävästä kaupunkikehityksestä edistämises-



Kuva 1. Ohjelman teemakokonaisuudet ja vision linjaukset.



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI -OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT (I-V) JA TAVOITTEET (1-12)

PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.



Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.



PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja),
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa),
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa).

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteutumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.



Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostaloituotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostaloituotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakäytävämääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.



PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmin lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaihteellaisen toteuttamisen avulla.



PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnan säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.



PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asutokuntien määrän kasvuun.

Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisten kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.



ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa linjataan Helsingin kaupungin asunto- ja maapoliittiset periaatteet. Helsinki kasvaa tällä hetkellä voimakkaasti ja kaupunkirakenne on suuressa murroksessa. Satamatoiminnot ovat siirtyneet Vuosaareen ja asuntorakentaminen on käynnissä toiminnoilta vapautuneilla alueilla Länsisatamassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Asuntorakentaminen on käynnistynyt myös Keski-Pasilassa ja Kuninkaantammessa, ja suunnittelussa ovat Malmin lentokentän alue, Koivusaari ja Östersundom. Esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat kehittyvät ja muuttuvat. Näillä alueilla täydennysrakentamisella on merkittävä rooli. Myös asuntokannan peruskorjaukset ovat esikaupunkialueella edelleen ajankohtaisia.

Asuntotuotannon korkean tason ylläpitäminen edellyttää Helsingiltä riittävää yleis- ja asemakaavatasoista varantoa, korkeaa rakentamiskelpoisen maan tontinvaraustasoa, hyvää hallintokuntien ja yhteistyökumppaneiden yhteistyötä sekä myönteistä talous- ja rahoitustilannetta. Samanaikaisesti kun uusia kaupunginosia rakennetaan, on jatkettava panostamista esikaupunkialueen rakentamiseen ja kehittämiseen. Kaupungin sisällä eriarvoistuminen on lisääntynyt yhteiskunnallisten erojen kasvaessa, ja eriytymiskehitys on heijastunut myös asuinalueille. Asumisen hintataso on korkealla, ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvaneet hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaamisella koko kaupungin ja aluetasolla pyritään varmistamaan tasapainoisen kaupungin rakentuminen.

Asuntopoliittisen ohjauksen ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet, ja kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Asuntotuotantoa ja asuinalueita suunniteltaessa tulee huomioida myös asumisen erityistarpeita. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lapsiperheiden, ikääntyneiden ja asuntomarkkinoille tulevien nuorten tarpeet sekä pienten asuntojen kysyntä, jota vauhdittaa yhden hengen kotitalouksien kasvava määrä. Kaupungin velvollisuutena on huolehtia myös asumisessaan tukea tarvitsevien erityisryhmien asumisen järjestämisestä.

Ohjelmassa tarkastellaan Helsinkiä paitsi kasvavana pääkaupunkina, myös osana neljän kaupungin muodostamaa pääkaupunkiseutua sekä 14 kunnan muodostamaa Helsingin seutua. Seudullisen yhteistyön tarve kasvaa jatkuvasti kun alueen väestö sekä liikennevirrat kasvavat.

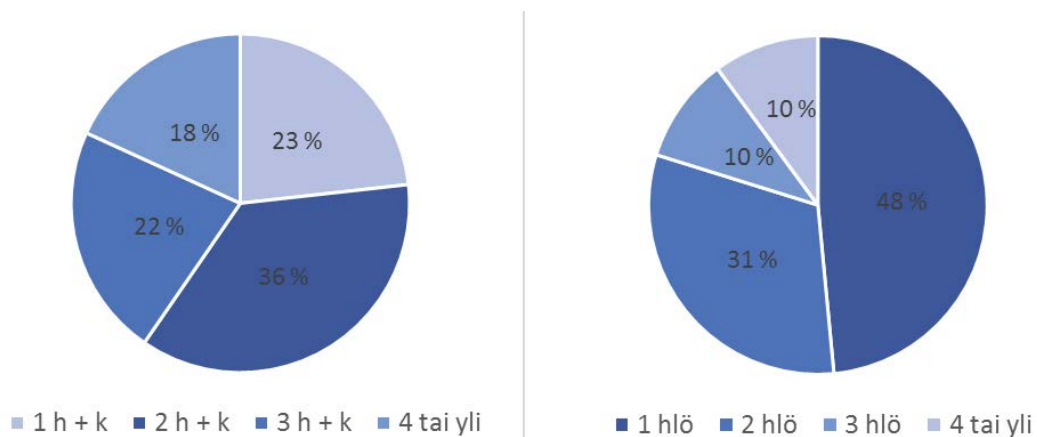


Helsingin asuntokanta pienasunto- ja kerrostalovaltaista

Helsingissä oli vuoden 2014 lopussa 346 751 asuntoa. Vuodesta 2013 asuntojen määrä kasvoi noin 1,3 prosentilla. Eniten asuntoja rakennettiin 1960-luvulla ja vähiten 1990-luvulla. Eniten asuntoja on Etu- ja Taka-Töölön kaupunginosissa. 1990-luvun asuntotuotannosta merkittävä osa (74 %) oli valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltainen, sillä 86 prosenttia asunnoista on kerrostaloissa. Erillispientalojen osuus on kahdeksan prosenttia. Omistusasuntoja on 43 ja vuokra-asuntoja 46 prosenttia asunnoista. Vuokra-asunnoista valtion tukemia vuokra-asuntoja on 43 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja on 2,5 prosenttia.

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen. Yleisin huoneistotyyppi on kaksio, joita on 36 prosenttia asunnoista. Yksiöitä on 23 ja kolmioita 22 prosenttia asunnoista. Suhteellisesti eniten pieniä asuntoja on Torkkelinmäessä, Harjussa ja Alppilassa. Suuria asuntoja on suhteellisesti eniten Landbossa, Kuusisaarella ja Karhusaarella.



Kuva 2. Asuntojen ja kotitalouksien koko Helsingissä (%). Lähde: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2015.

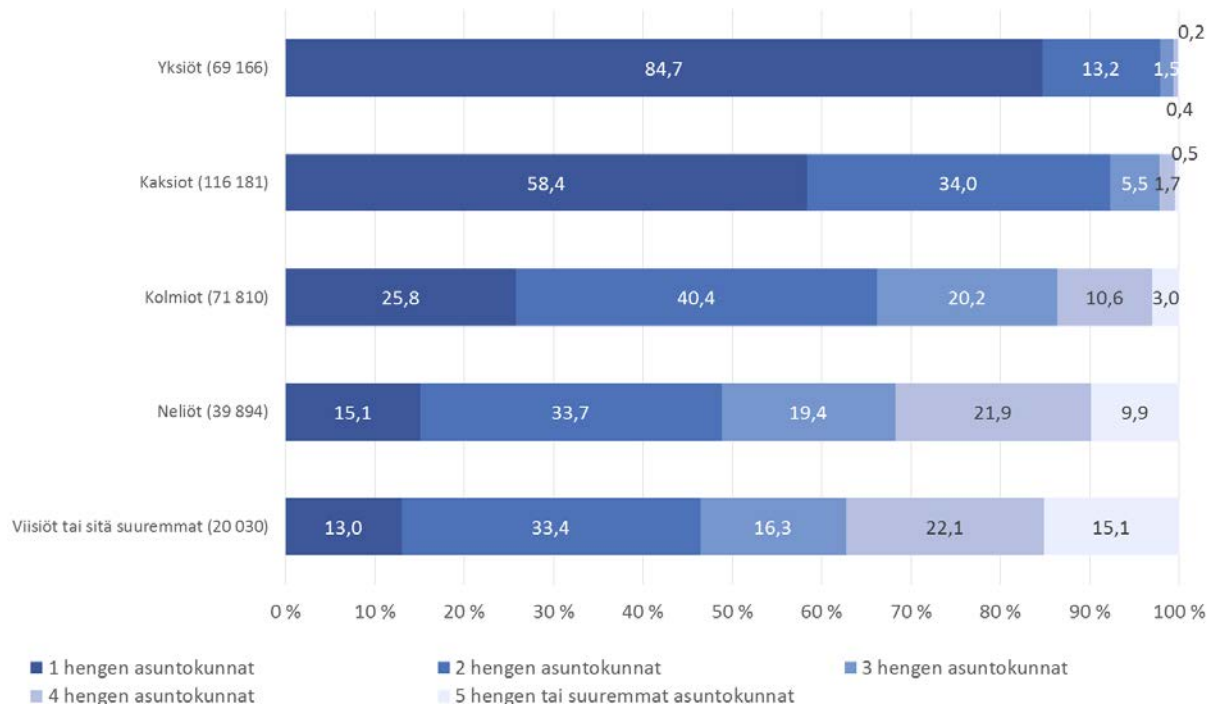
Vuonna 2014 Helsingin asumisväljyys oli 33,9 m² henkilöä kohden. Asumisväljyys vaihtelee osa-alueittain. Osa-alueita, joissa on melko paljon asuntoja, mutta pieni asumisväljyys ovat esimerkiksi Torkkelinmäki (28 m²) ja Harju (28,2 m²).

Helsingin keskimääräinen asuntokuntakoko on 1,9 henkeä. Asuntokuntien keskikoon ennustetaan pienenevän tulevaisuudessa. Muutoksen johdosta asuntokuntien lukumäärä kasvaa suhteellisesti nopeammin kuin väestö, mikä myös osaltaan vaikuttaa asuntojen määrälliseen tarpeeseen. Kokonaisuudessaan asuntokuntien keskikoon pienenemisen ennakoitaan kuitenkin toteutuvan hitaammin



kuin edellisinä vuosikymmeninä muun muassa siksi, että asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksin asuvista.

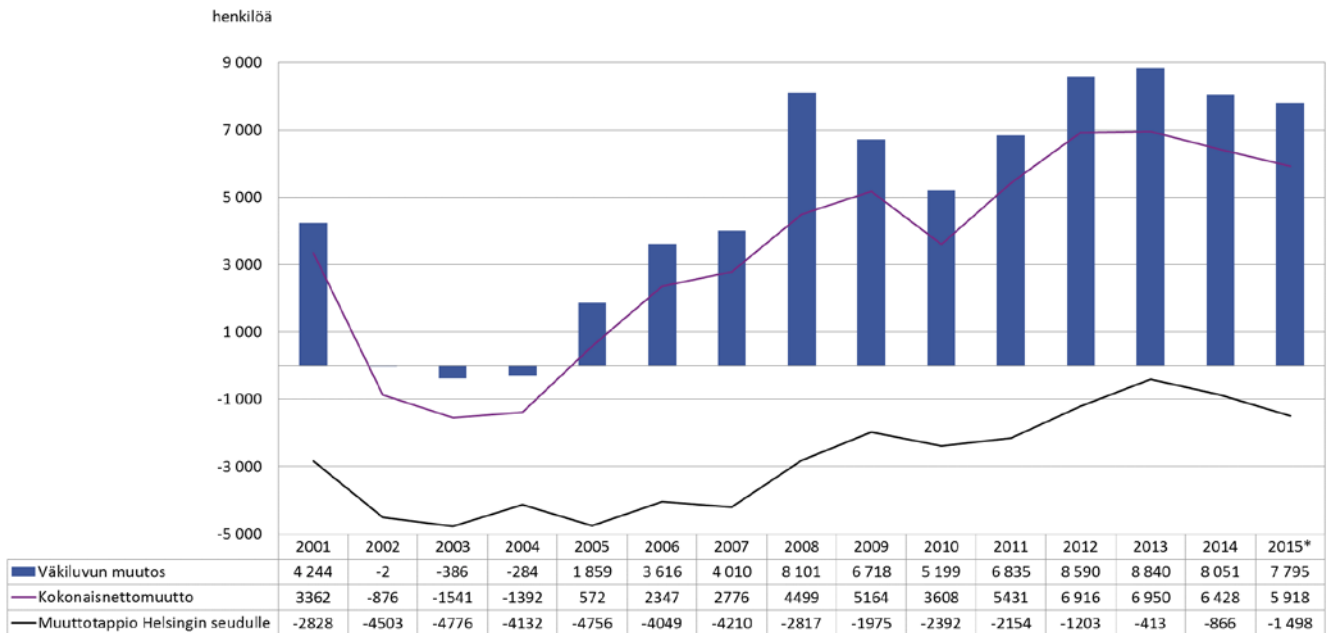
Yhden hengen asuntokuntia on Helsingissä 48 prosenttia asuntokunnista. Kahden hengen asuntokuntia on 31 prosenttia ja kolmen hengen asuntokuntia kymmenesosa asuntokunnista. Yhden hengen asuntokunnista asuu kaksioissa 44 prosenttia ja yksiöissä 38 prosenttia. Kahden hengen asuntokunnat asuvat pääosin kaksioissa ja kolmioissa.



Kuva 3. Asuntokunnat henkilöluvun ja huoneluvun mukaan 2014. Lähde: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2015.

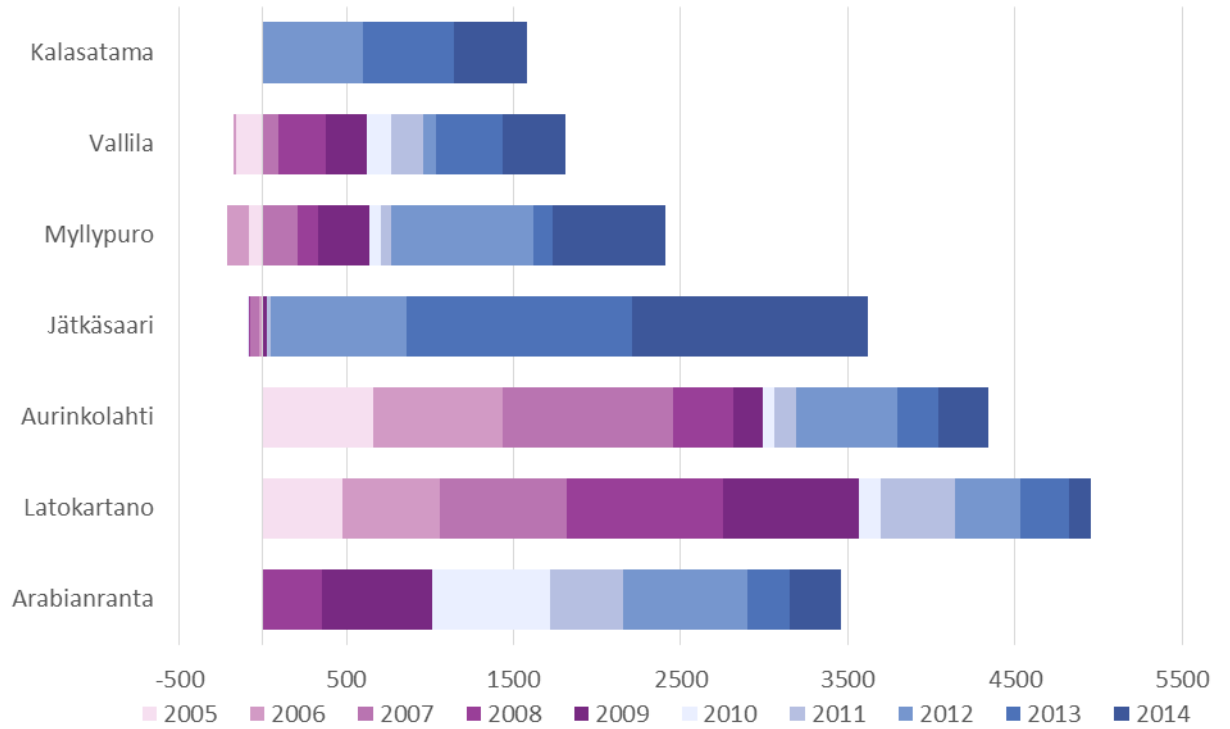
Helsingin väestö kasvaa, ikääntyy ja monikulttuuristuu

Helsingin väkiluku oli vuoden 2015 lopussa lähes 630 000 henkeä. Väestö kasvoi vuosina 2012–2013 lähes 9 000 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2014 väestönkasvu hidastui, mutta oli edelleen yli 8 000 asukasta. Vuonna 2015 väestönkasvu hidastui edelleen ja jäi hieman alle 8 000 asukkaan. Helsingin väestönkasvu perustuu muuttovoittoon, jota se saa muualta Suomesta ja ulkomailta. Väestönkasvuun on 2010-luvulla vaikuttanut myös muuttotappion pieneminen suhteessa ympäröivään Helsingin seutuun. Vuosina 2014–2015 muuttotappio suhteessa Helsingin seutuun on jälleen hieman kasvanut.



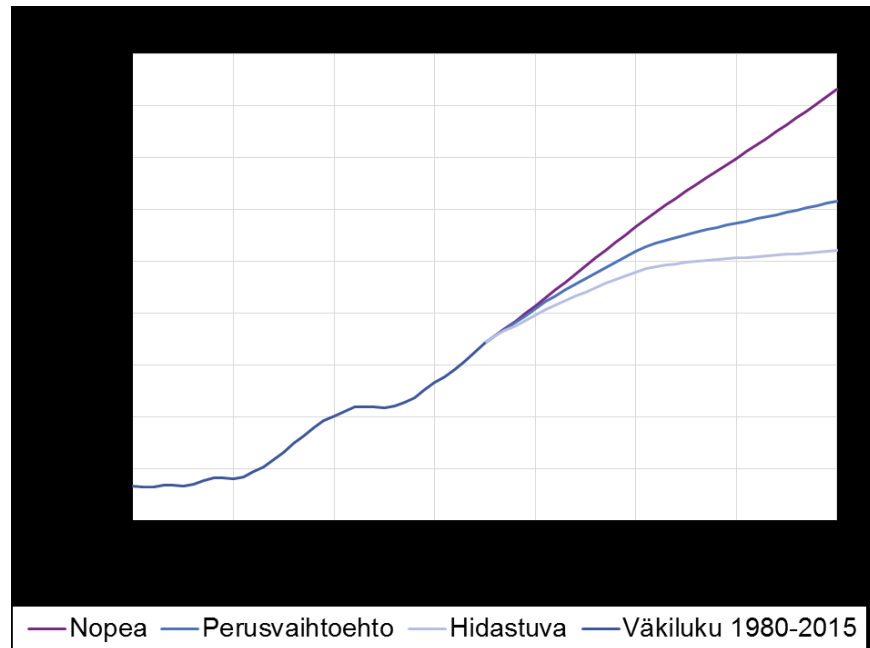
Kuva 4. Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2015. Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus. *=ennakkotieto.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana väestö on kasvanut eniten Latokartanon, Aurinkolahden, Jätkäsaaren, Arabianrannan, Myllypuron, Vallilan sekä Kalasataman osa-alueilla. Alueilla on ollut käynnissä merkittäviä asuntorakentamishankkeita. Alueiden väestölisäys on vaihdellut ajanjaksolla 1 500–4 900 henkilön välillä. Esikaupunkialueella väestö on lisääntynyt eniten Konalassa ja Siltamäessä, joissa on ollut käynnissä merkittäviä täydennysrakentamishankkeita. Väestön väheneminen on ollut voimakkainta Ylä-Malmin, Ruoholahden, Etelä-Haagan ja Kallahden osa-alueilla.



Kuva 5. Väestömuutos 2005–2014 väestönkasvun merkittävimmillä alueilla.
Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Helsingin väkiluvun ennustetaan kasvavan yli 130 000 uudella asukkaalla vuoteen 2050 mennessä, jolloin väkiluku olisi lähes 760 000 asukasta. Nopean kasvun ennusteen mukaan asukkaita olisi vuonna 2050 lähes 870 000.



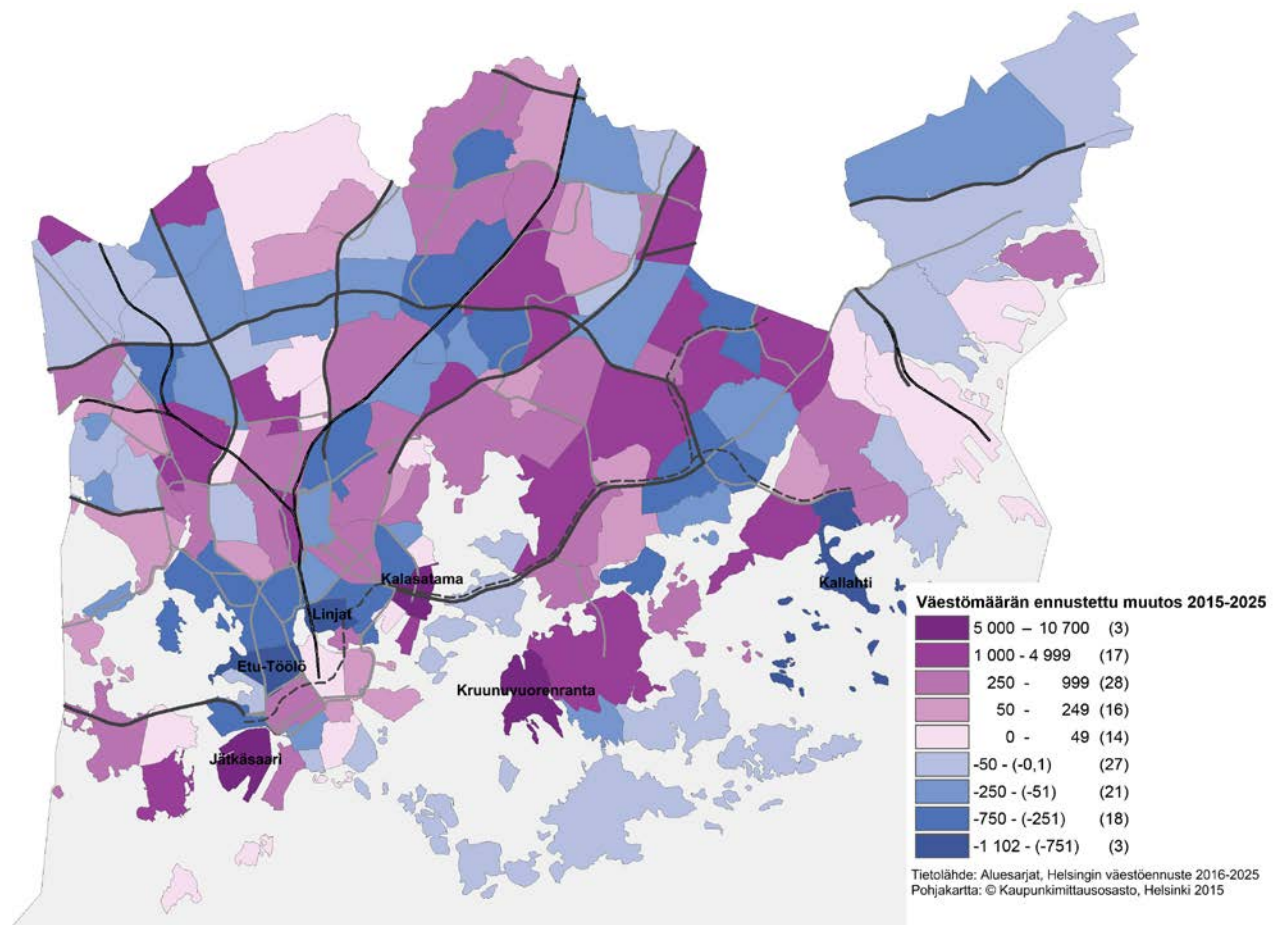
Kuva 6. Helsingin väestö 1.1.1980–2015 ja väestöprojektion vaihtoehdot 2016–2050. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Väestönkasvun ennustetaan vuosina 2015–2025 olevan määrällisesti suurinta nyt rakenteilla olevilla suurilla projektialueilla Jätkäsaarella, Kalasatamassa, Kruunuvuorenrannassa sekä Kuninkaantammassa. Voimakkainta kasvun ennustetaan olevan Jätkäsaarella, joka kasvaa 10 000 uudella asukkaalla. Kalasatamaan ennustetaan runsaan 6 000 asukkaan kasvua. Täydennysrakentamisalueella väestön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Myllypurossa, Mellunmäessä, Meri-Rastilassa ja Maunulanpuistossa, joissa väestömäärällisyyksen ennustetaan olevan 1 800–3 000. Väestön ennustetaan kymmenvuotiskaudella vähenevän reilulla 60 osa-alueella. Voimakkainta väestön vähenemisen ennustetaan olevan Linjoilla, Etu-Töölössä ja Kallahdessa, joissa väestö vähenee 700–1 100 asukkaalla.

Viime vuosina keskeisimpiä asumisen ja palveluiden suunnitteluun vaikuttavia väestönmuutostrendejä ovat Helsingissä olleet väestön ikääntyminen ja vieraskielisen väestön osuuden kasvu. Toisaalta myös etenkin päivähoitoikäisten, mutta myös ala-asteikäisten lasten määrä on kasvanut 2010-luvulla. Monilla Helsingin esikaupunkialueilla väestönkehitys on tullut elinkaarensa tilanteeseen, jossa väestö vähenee. Näiden asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen että palvelujen näkökulmasta tulee olemaan Helsingissä yksi keskeisistä haasteista lähivuosina.

Helsingin väestönkasvu perustuu suurimmaksi osaksi vieraskielisten eli äidinkielenään muita kuin kotimaisia kieliä puhuvien asuk-

kaiden määrän kasvuun. Vieraskielisten asukkaiden määrä kasvaa sekä maahanmuuton että maan sisäisen muuton johdosta. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkossa muodostamaan noin 70–80 prosenttia väkiluvun kasvusta. Asukkaista vieraskielisiä oli vuoden 2016 alussa 14 prosenttia. Vieraskielisten osuuden on ennustettu kasvavan Helsingissä vuoteen 2030 mennessä yli 20 prosenttiin ja koko Helsingin seudulla noin 18 prosenttiin väestöstä.



Kartta 1. Ennustettu väestönmuutos osa-alueittain vuosina 2015–2025 (%). Kartta: Kaupunginkanslia. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

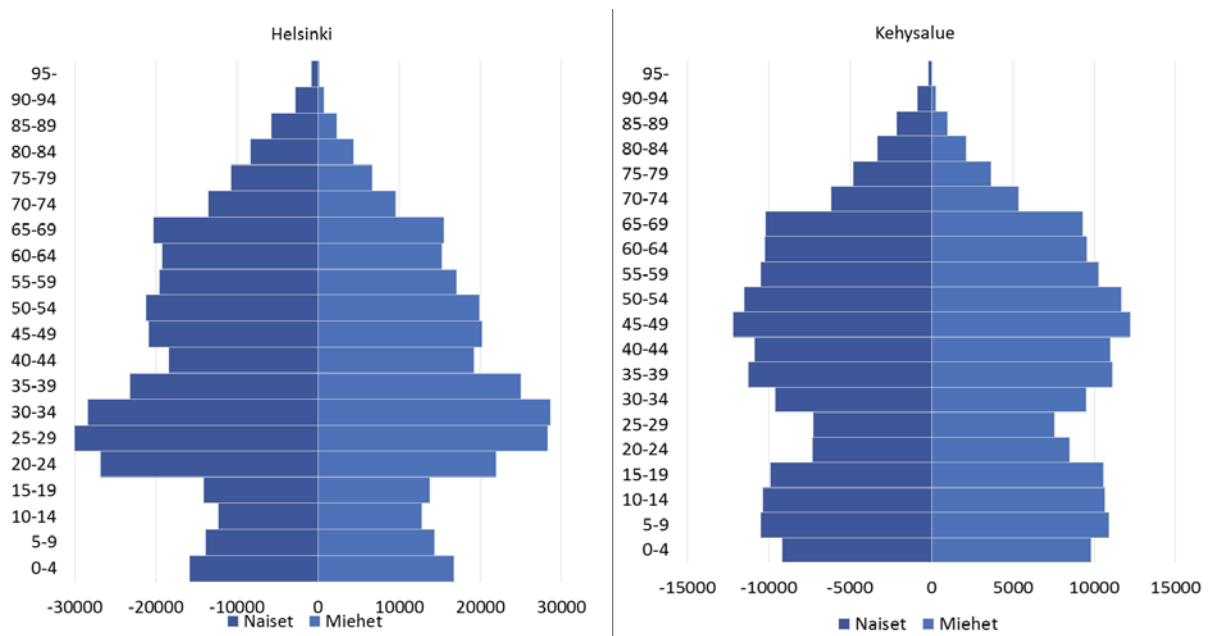
Turvapaikanhakijoiden määrä lisääntyi voimakkaasti Suomessa vuonna 2015, jolloin Suomeen saapui noin 32 500 turvapaikanhakijaa. On arvioitu, että noin 2 300 oleskeluluvan saanutta henkilöä päätyisi Helsinkiin vuonna 2016. Turvapaikanhakijoita on saapunut Suomeen vuoden 2016 ensimmäisellä kolmanneksella merkittävästi vähemmän kuin syksyllä 2016 keskimäärin. Mikäli turvapaikanhakijoiden määrä kääntyy uudelleen nousuun, asettaa se lisähaasteen myös Helsingin asuntomarkkinoille.

Muuttovoittoa ulkomailta ja muualta Suomesta



Helsingin väestönkasvuennuste pohjautuu pitkälti oletukseen kaupungin saamasta muuttovoitosta. Muuttovoittoa Helsinki saa erityisesti ulkomailta, ja muuttotappiota syntyy muuttoliikkeestä kehyskuntiin. Muuttoliikkeen on havaittu olevan selvästi yhteydessä seudun työmarkkinoihin, ja työpaikkojen, työllisten määrän, työikäisen väestön sekä nettomuuton välillä on vahva keskinäinen riippuvuus. Vuodesta 2007 eteenpäin Helsingistä poismuutto on vähentynyt, mutta aivan viime vuosina 2014–2015 muuttoliike kehyskuntiin on ollut taas pienessä kasvussa. Todennäköistä on, että Helsingin seudun sisäinen muuttoliike pysyy jatkossakin Helsingille tappiollisena.

Muuttajien ikärakenne on pysynyt pitkään samanlaisena. Lähtevät ovat nuoria aikuisia ja pieniä lapsia. Tulomuuttajissa 18–30-vuotiaiden osuus on erittäin korkea huipun ollen 20–21-vuotiaiden ikäryhmässä. Väestön ikärakenne on muuttoliikkeen johdosta hyvin erilainen kuin kehyskuntien. Päiväkoti- ja kouluikäisten lasten määrän kääntymisen kasvuun antaa viitteitä siitä, että nimenomaan lapsiperheiden poismuutto Helsingistä on hieman vähentynyt. Alle kouluikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan 2020-luvun jälkipuolelle ja kouluikäisten 2030-luvulle asti. Asuntopolitiikan kannalta on olennaista, millaisella asuntotarjonnalla ja asuinympäristöillä mahdollistetaan lapsiperheiden asuminen Helsingissä.



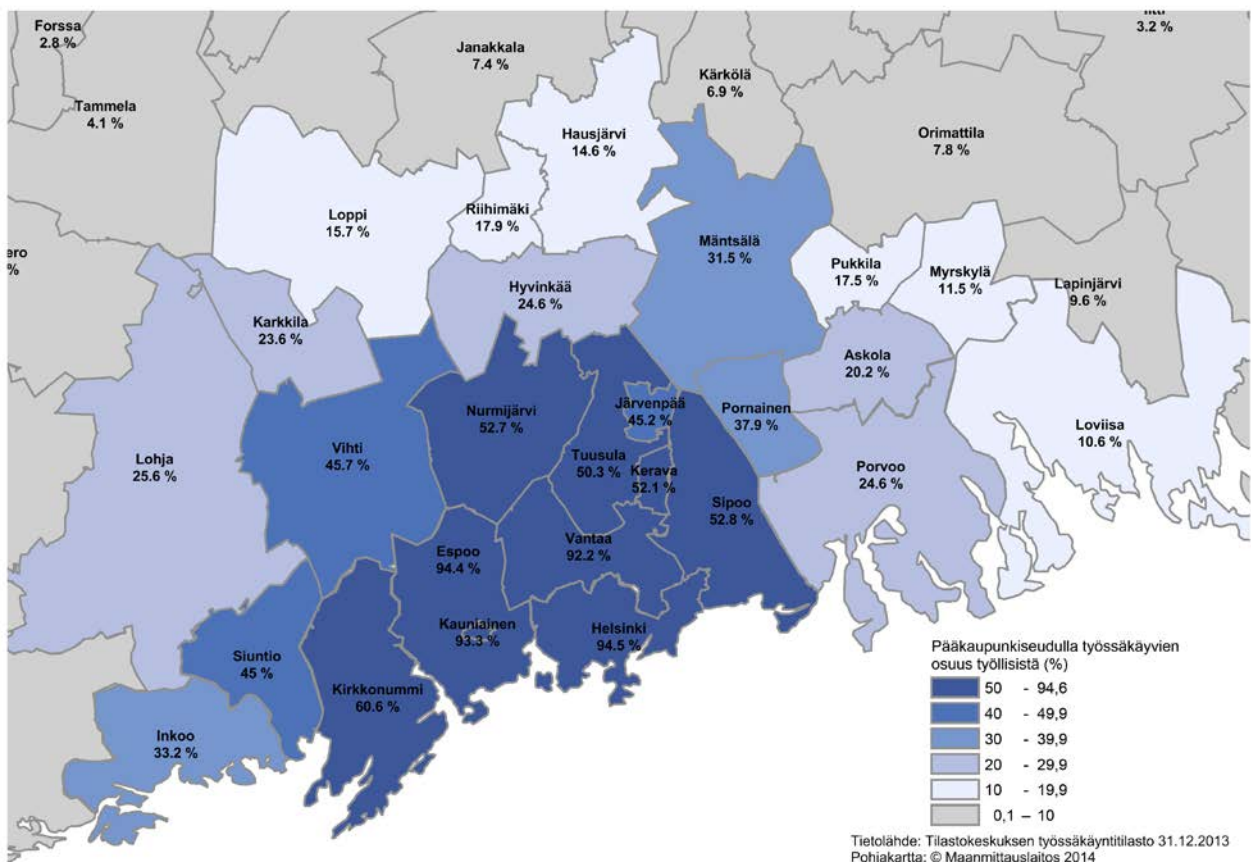
Kuva 7. Helsingin ja kehyskuntien väestörakenne ikäryhmän mukaan 1.1.2015. Kehyskuntiin kuuluvat Kirkkonummi, Vihti, Hyvinkää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Sipoo. Lähde: Tilastokeskus.

Muuttoliikkeellä ja pendelöinnillä on vahva yhteys. Helsingin seudun kunnista vain Helsingin ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus



ylittää sata prosenttia. Helsingissä käy päivittäin töissä lähes 170 000 henkeä, joista noin 95 000 tulee pääkaupunkiseudulta ja loput 75 000 ympäröiviltä alueilta enimmäkseen noin 100 kilometrin säteeltä. Viime vuosina pääkaupunkiseudulle sukkuloivien määrässä on tapahtunut pientä laskua. Erityisesti kauempaa Helsingin seudulta sukkuloivien määrä on vähentynyt voimakkaasti.

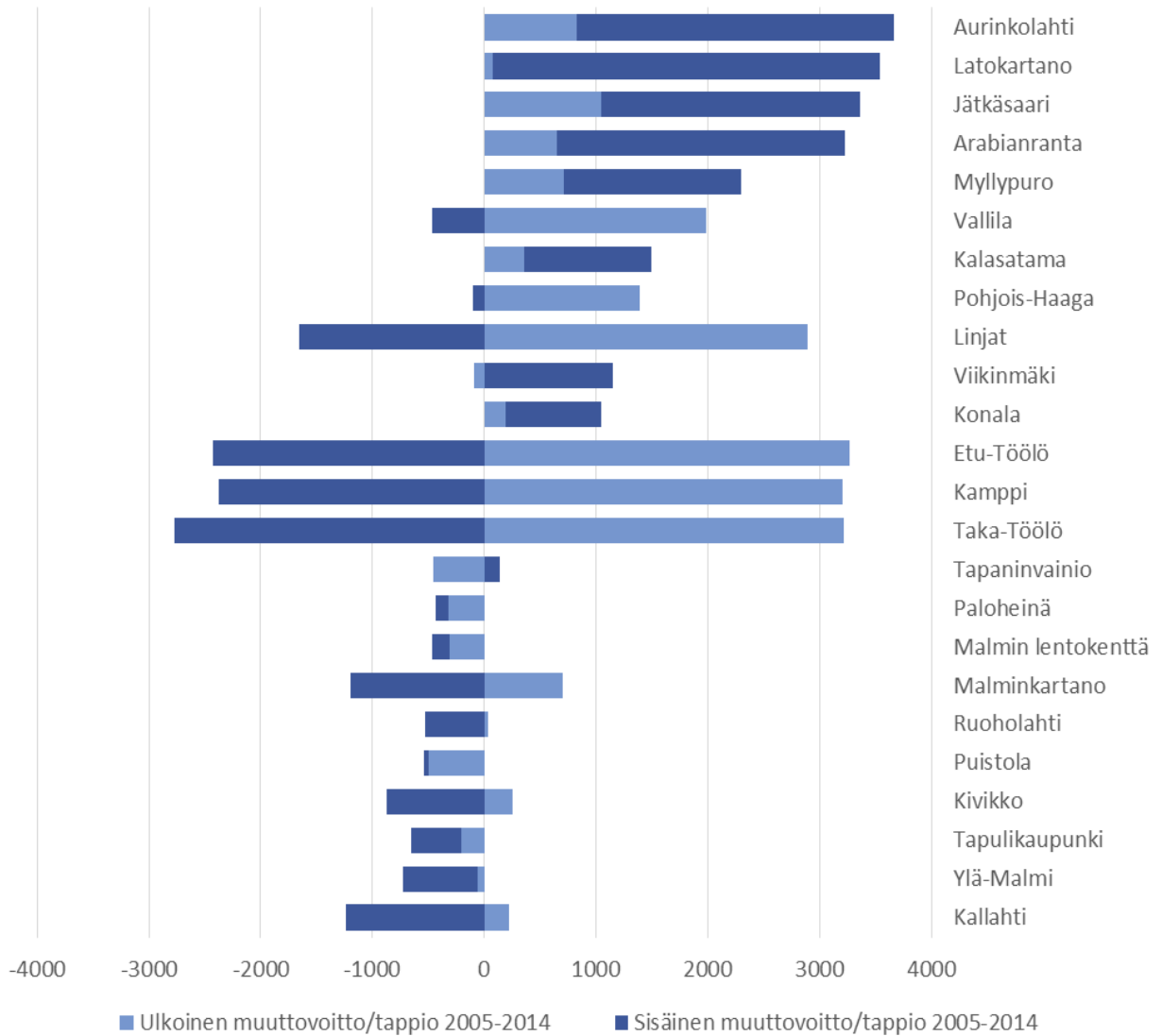
Osasyynä kaupungista poismuuttoon tai sen suunnitteluun on monilla kotitalouksilla haave pientaloasumisesta. Helsingiläisten toteutuvat asumisurat ovat kuitenkin varsin moninaisia ja vain harva päätyy lopulta asumaan pientaloon. Helsingin kaupungin vastaus erityisesti lapsiperheiden asumistoiveisiin on kaupunkiympäristöön sopivien pientalo-konseptien kehittäminen, joiden avulla kaupunkiin on saatu lisää kaivattua pientaloasumista. Myös kerrostaloasumista on pyritty kehittämään lapsiperheiden asumistoiveita vastaavaksi. Viime vuosina on ollut merkkejä ns. urbaanin kaupunkiasumisen suosion kasvusta etenkin lapsiperheiden keskuudessa. Asumisvalintoja tehdään monen eri tekijän summana, ja usein valinta sijoittuu jonnekin unelmien, käytännöllisyyden ja taloudellisten resurssien välimaastoon.



Kartta 2. Pääkaupunkiseudulla sukkuloivien osuus työllisistä vuonna 2013. Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu, Elinkeinorakenne ja työssäkäynti



Muuttoliikkeessä vuosittaiset vaihtelut ovat suuria. Vuosina 2005–2014 väestömääräänsä ovat eniten kasvattaneet Aurinkolahden, Latokartanon, Jätkäsaaren ja Arabianrannan osa-alueet. Alueet ovat saaneet myös eniten muuttovoittoa. Projektialueiden ulkopuolisia merkittäviä muuttovoittoalueita ovat Pohjois-Haaga ja Linjat. Näistä Pohjois-Haagaan on rakentunut jonkin verran uusia asuntoja. Linjoilla muuttovoitto on perustunut lähes yksinomaan olemassa olevan asuntokannan asukasvaihtuvuuteen. Alle kouluikäisissä muuttovoittoa on projektialueiden lisäksi kertynyt pientaloalueille, määrällisesti eniten Länsi-Pakilaan ja Paloheinään. Muuttotappiosta on kärsinyt yli 50 osa-aluetta. Suurinta muuttotappio on ollut Kallalahden, Ylä-Malmin ja Tapulikaupungin osa-alueilla. Helsingin ulkopuolelta muuttovoittoa ovat eniten saaneet Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Kamppi. Muuttotappio on ollut suurinta kuntien välisessä muuttoliikkeessä Puistolassa, Tapaninvainiolla ja Paloheinässä.

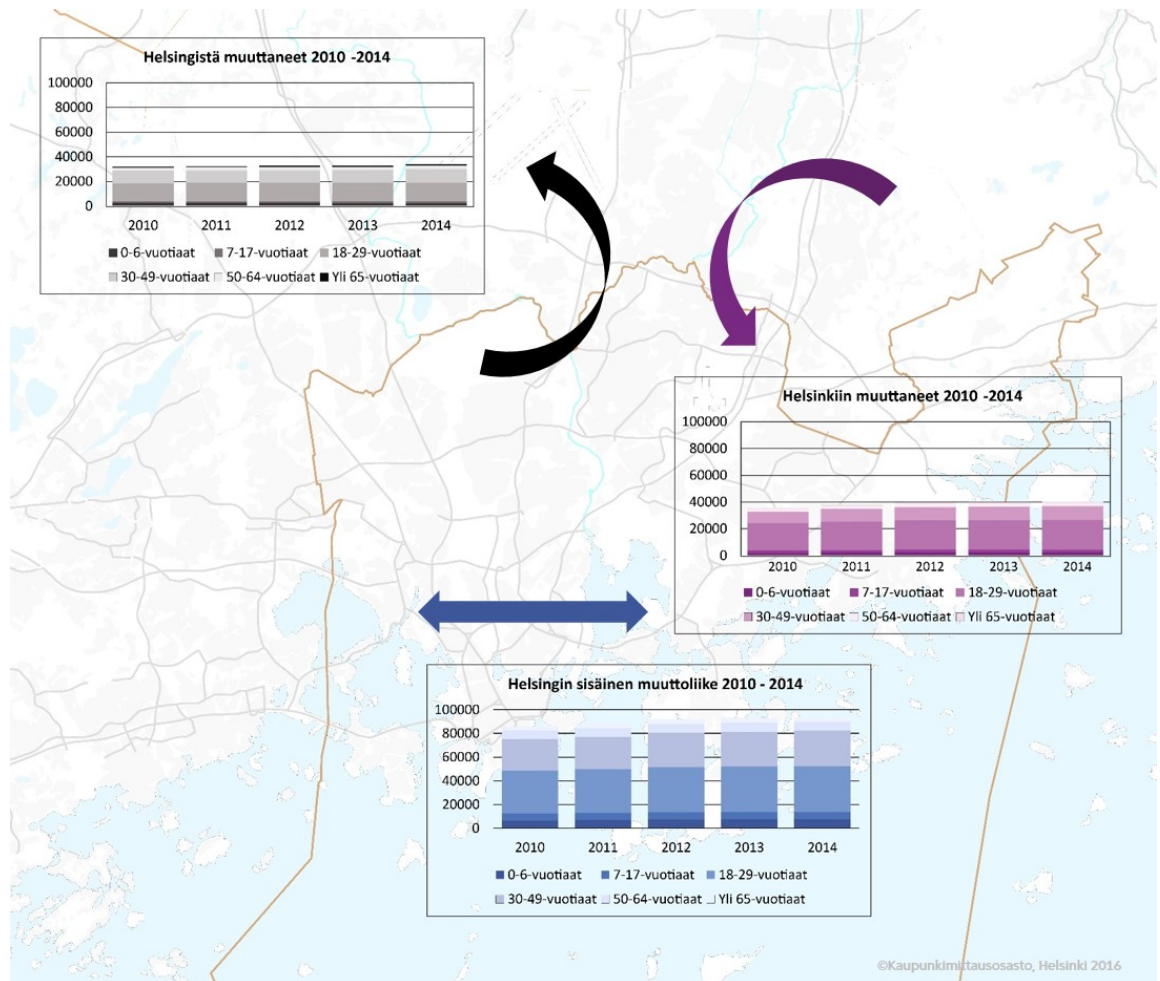


Kuva 8. Nettomuutto 2005–2014 osa-alueilla, joille kertynyt eniten muuttovoittoa tai -tappiota. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Helsingin sisäisessä muuttoliikkeessä muuttovoittoa ovat eniten ajanjaksolla saaneet Latokartano, Aurinkolahti, Arabianranta ja Jätkäsaari. Sisäinen muuttotappio on ollut suurinta Taka-Töölön, Etu-Töölön ja Kampin osa-alueilla.

Kaupungin sisäisen muuttoliikkeen tarkastelussa on todettu, että muutoissa suositaan omaa kaupunginosaa tai lähialueita. Täydennysrakentamisalueelle valmistui eniten asuntoja vuosina 2012–2014 Vattuniemeen, Alppikylään ja Herttoniemen yritysalueelle. Alueet saivat ajanjaksolla myös muuttovoittoa. Vattuniemessä osa-alueen sisäisen muuttoliikkeen osuus on korkea, kolmasosa. Myös naapuriosa-alueiden osuus on selkeästi muita alueita korkeampi, neljäsos muuttajista. Alppikylään on muuttanut selke-

ästi enemmän usealta alueelta, naapuriosa-alueen Jakomäen osuus on vain kymmenesosa. Myös Herttoniemen yritysalueella naapuriosa-alueilla on suuri merkitys, niiltä on muuttanut alueelle noin viidennes muuttajista. Kunnan ulkoinen muuttoliike on vaihdellut osa-alueilla. Vattuniemeen ja Herttoniemen yritysalueelle on tullut eniten muuttajia Uudenmaan ulkopuolelta ja Alppikylään Vantaalta.

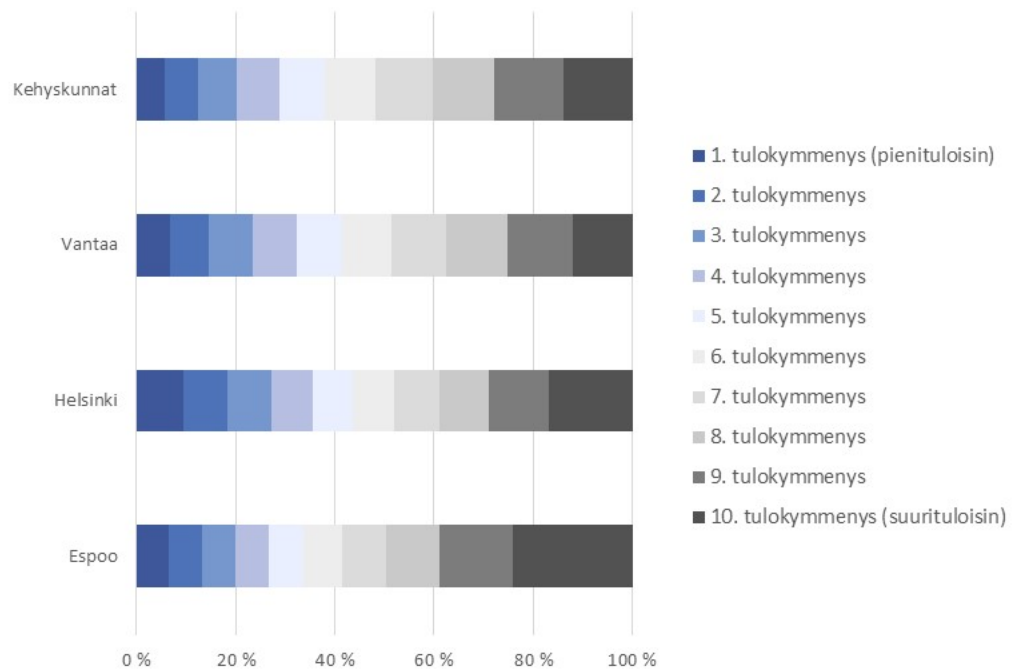


Kuva 9. Tulo- ja lähtömuuton lisäksi Helsingissä muutetaan myös paljon kaupungin sisällä. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Asuntojen suuri kysyntä kiristää asuntomarkkinoita

Suomen talous kääntyi laskuun vuonna 2009 ja sillä on ollut vaikutuksia muun muassa kuluttajien käyttäytymiseen asuntomarkkinoilla, joskin vähemmän kuin muualla Suomessa. Helsingin seutu on suurista talousalueista ainoa, jonka työttömyysaste on 2000-luvulla ollut selvästi koko kansantaloutta alhaisempi samalla, kun työllisten osuus työikäisistä on pysynyt koko maata korkeamana.

Helsingin tulotaso on koko Suomea korkeampi, ja vuonna 2014 kolmeen ylimpään tulokymmenykseen kuului 39 prosenttia asukkaista. Verrattuna naapurikuntiin Helsingissä korostuu kuitenkin kolmeen alimpaan tulodesiiliin kuuluvan väestön suuri osuus. Helsingin tulotaso on muuhun maahan verrattuna 1,1-kertainen, mutta asuntojen hinnat ovat kaksinkertaiset. Korkeamman asumisen hintatason vuoksi Helsingin tulotasolla saadaan vähemmän asumisneliöitä kuin koko maassa keskimäärin.



Kuva 10. Tulokymmenykseen kuuluvan väestön osuus (%) Helsingin seudulla 2013. Lähde: Tilastokeskus.

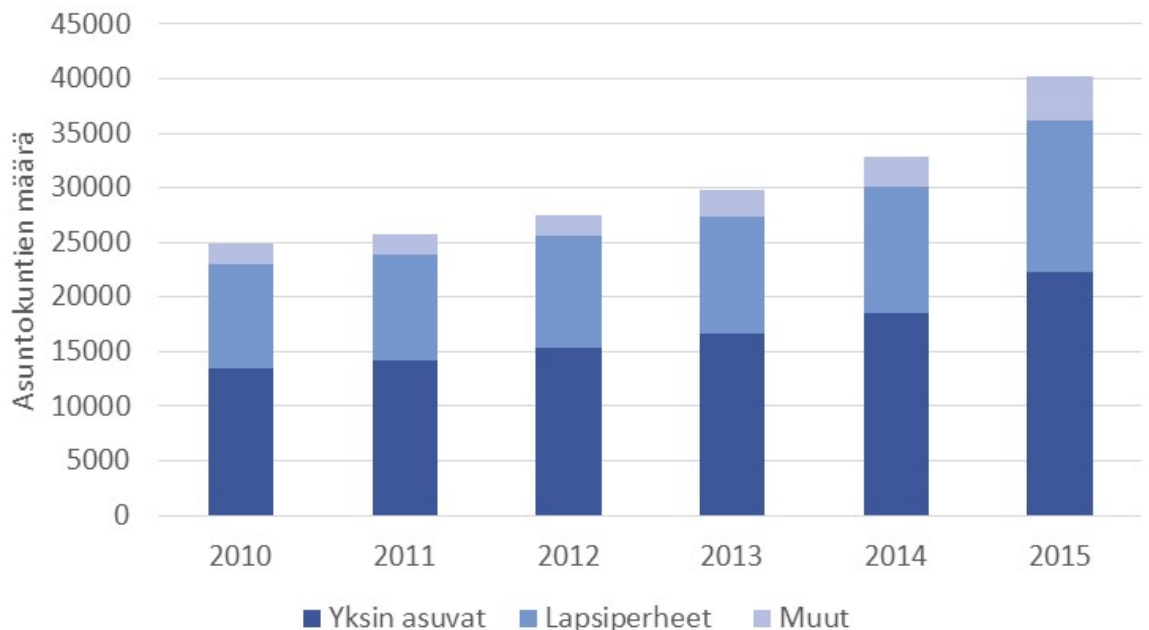
Suomen asuntolainamarkkinat ovat kansainvälisesti tarkasteltuna terveellä pohjalla. Lainamäärät ja -ajat ovat kohtuulliset, lainoja maksetaan säännöllisesti takaisin, maksuhäiriöitä ja maksamattomia luottoja on vähän. 2000-luvun aikana asuntolainakäyttäytymisen on Suomessa kuitenkin muuttunut laina-aikojen pidentyessä ja lainamäärien suurentuessa. Vuonna 2012 Suomen asuntovelallisilla kotitalouksilla oli asuntovelkaa keskimäärin hieman yli 92 000 euroa, ja yhdeksällä prosentilla velkaa oli vähintään 200 000 euroa. Pääkaupunkiseudun asuntovelallisilla asutokunnilla asuntovelkaa oli keskimäärin 120 000 euroa ja 17 prosentilla yli 200 000 euroa. Eniten velkaa on 25–44-vuotiaiden, ja seuraavaksi eniten 45–54-vuotiaiden asutokunnilla.

Vuoden 2015 lopussa Helsingissä oli 40 197 yleistä asumistukea saavaa asutokuntaa, mikä vastaa noin 12,4 prosenttia asutokunnista. Yleistä asumistukea saavien asutokuntien määrä kasvoi



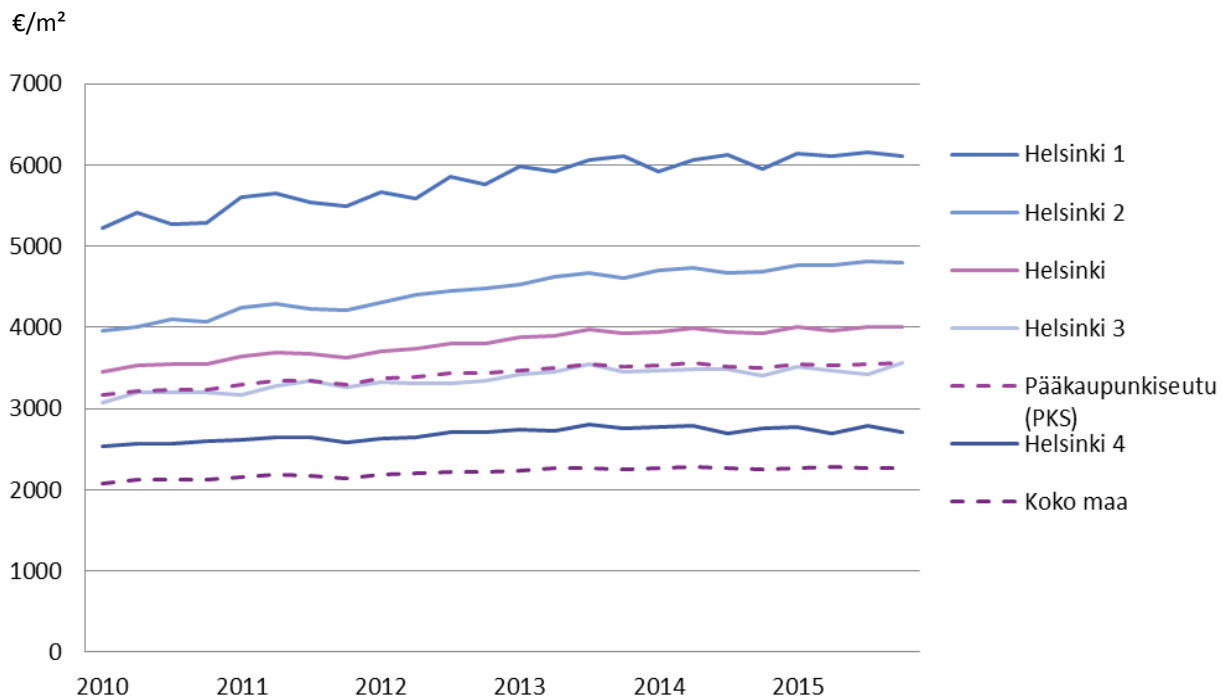
Helsingissä vuoden 2014 lopusta vuoden 2015 loppuun 7332 asuntokunnalla, mikä tarkoittaa noin 22 prosentin vuotuista kasvua. Tukea saavien helsinkiläisten asuntokuntien määrän kasvu on linjassa koko maan kehityksen kanssa: koko maassa yleistä asumistukea saavien asuntokuntien määrä kasvoi 20 prosentilla. Tukea saavien talouksien määrän kasvun taustalla on sekä pitkäaikais-työttömyyden lisääntyminen että vuoden 2015 alussa voimaan tullut lainmuutos, joka mahdollisti tuen saamisen aiempaa suuremmilla tuloilla etenkin lapsiperheissä.

Helsingin yleistä asumistukea saavista asuntokunnista yksin asuvien osuus oli 55 prosenttia ja lapsiperheiden 34 prosenttia. Vuokra-asuntoihin yleistä asumistukea saaneista 47 prosenttia asui valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ja 53 prosenttia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yleistä asumistukea saavien asuntokuntien osuus on kasvanut voimakkaasti viime vuosina.



Kuva 11. Yleistä asumistukea saavat asuntokunnat Helsingissä perhemuodotain 2010–2015. Lähde: Kela.

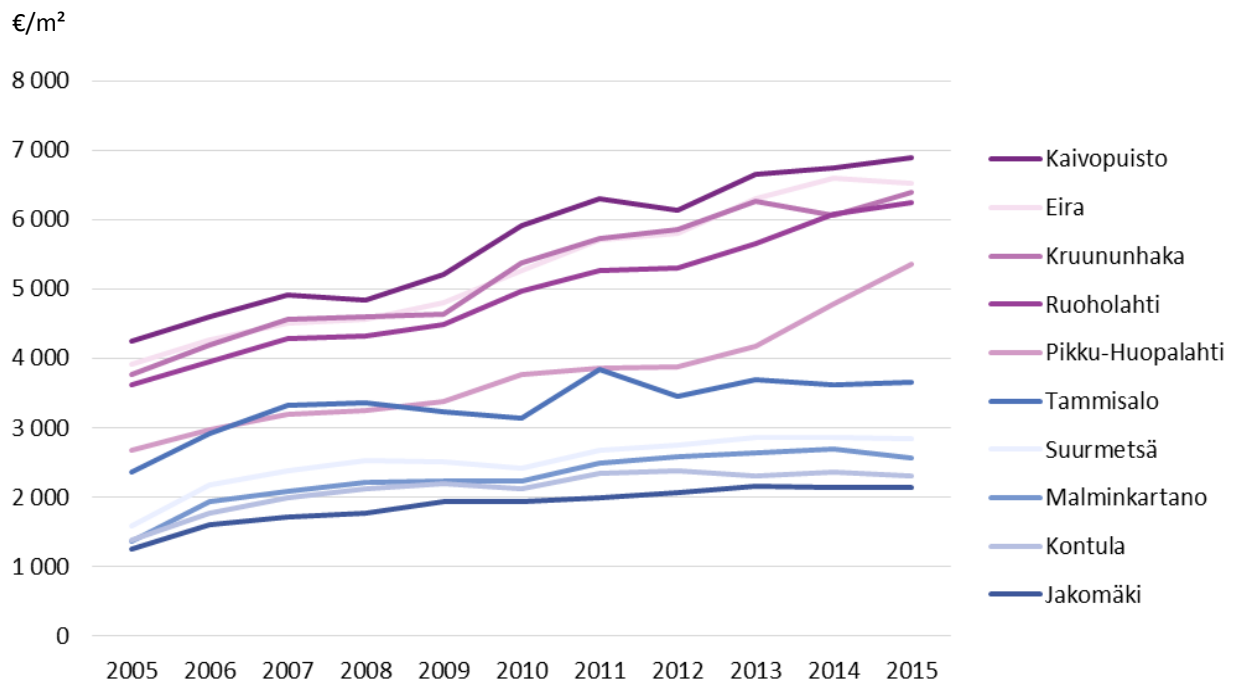
Helsingin asuntojen hintakehitys on vuosina 2010–2013 ollut nopeampaa kuin muun Suomen asuntojen hintakehitys, minkä jälkeen hintakehitys on tasaantunut. Samalla kun koko maassa on tapahtunut maltillista asuntojen hintojen nousua, on erityisesti Helsingin kalleusalue 1 eriytynyt voimakkaasti muiden alueiden hintakehityksestä. Myös kalleusalue 2 on eriytymässä yhä enemmän.



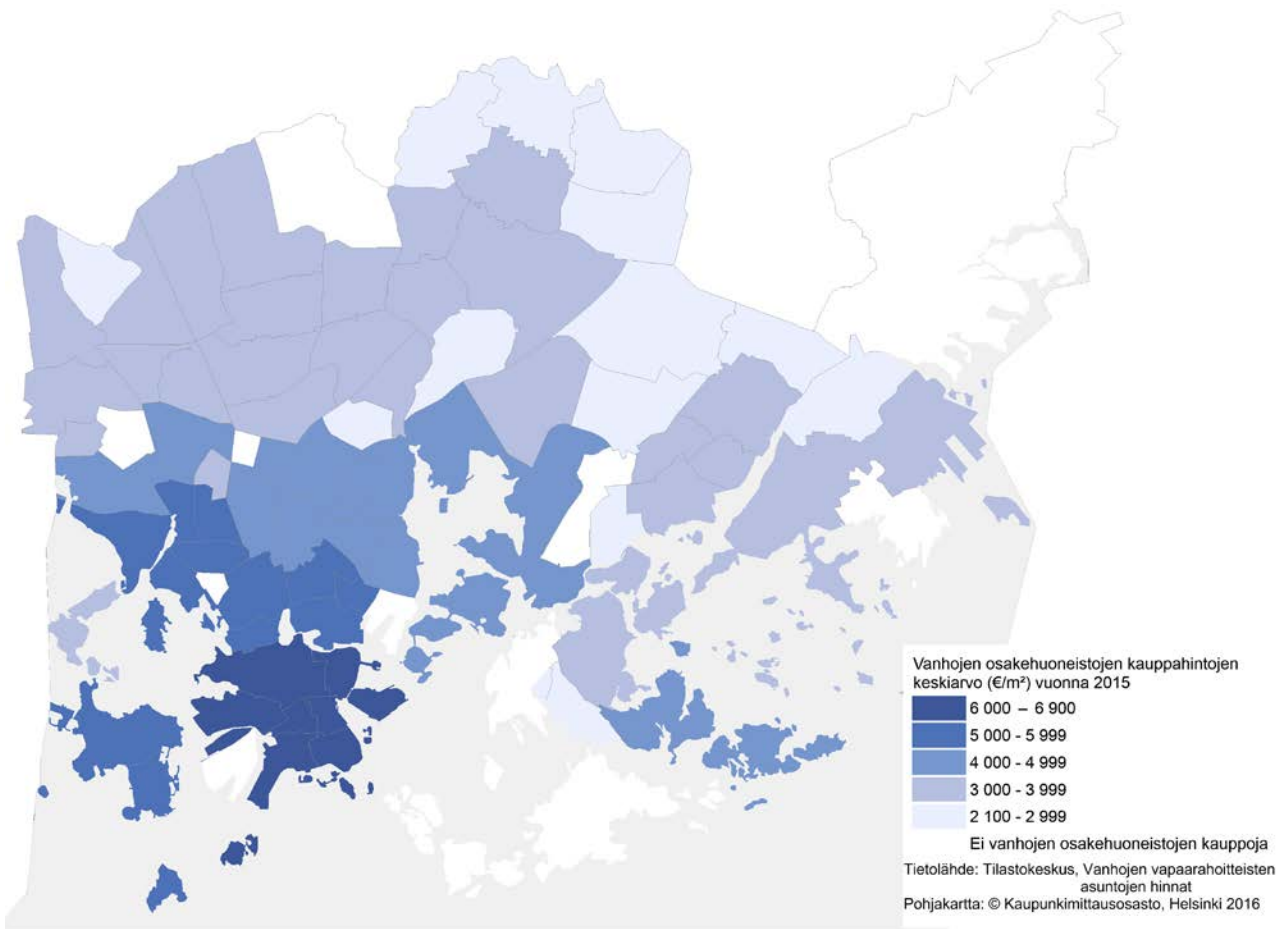
Kuva 12. Vanhojen asuntojen hinnat (euroa/m²) neljännesvuosittain 2010–2015 Helsingin eri kalleusalueilla, pääkaupunkiseudulla ja koko maassa. Lähde: Tilastokeskus.

Asuntojen hintakehitys vaihtelee myös osa-alueitasolla. Vanhojen asuntojen keskimääräinen neliöhinta on vuosien 2005–2015 aikana kohonnut eniten Pikku-Huopalahdessa, Kaivopuistossa, Ruoholahdessa, Kruununhaassa ja Eirassa. Nousu neliöhinnassa on ollut noin 2 600 euroa neliötä kohden tarkasteluajanjaksolla. Vähäisintä hinnannousu on vuosina 2005–2015 ollut Kontulassa, Tammisalossa, Jakomäessä, Suurmetsässä ja Malminkartanossa, 450–850 euroa neliötä kohden. Eniten asuntokauppoja tehtiin vuosina 2005–2015 Kalliossa, Sörnäisissä ja Lauttasaarella. Kerrostalovaltaisista alueista vähiten kauppoja tehtiin Malminkartanossa ja Pikku-Huopalahdessa.

Vuonna 2015 vanhojen osakehuoneistojen kauppahinnat vaihtelevat postinumeroalueittain reilusta 2 100 €/m² aina lähes 7 000 €/m². Helsingissä on siis hyvin erihintaisia alueita. Korkeimmat vapaa-alueiden asuntojen hinnat ovat ydinkeskustassa ja sen läheisyydessä. Hinnat madaltuvat etäisyyden kasvaessa keskustaan, idässä ja pohjoisessa on länttä hieman edullisempää. Ydinkeskustasta löytyy myös hitas-asuntoja, jotka ovat alueen vapaa-alueiden hintatasoon nähden edullisempia. Helsingistä löytyy hyvin erihintaisia omistusasuntoja, vanhassa kannassa kauempaa keskustaa on myös kohtuuhintaista tarjontaa.



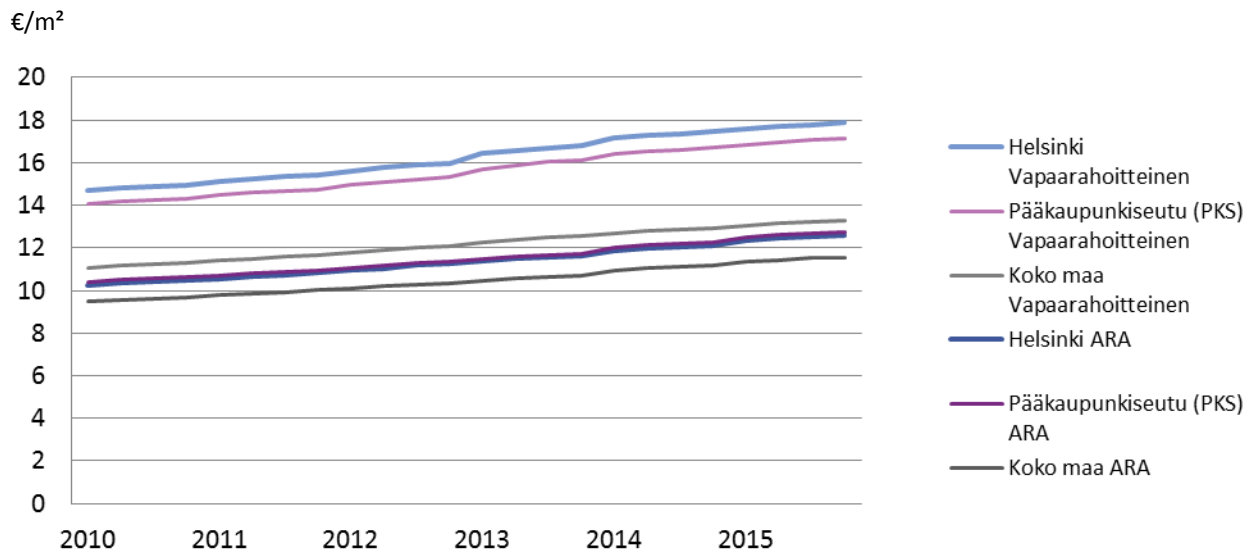
Kuva 13. Asuntojen hintakehitys eniten ja vähiten hintojaan kasvattaneilla posti-numeroalueilla 2005–2015. Lähde: Tilastokeskus



Kartta 3. Vanhojen osakehuoneistojen kauppahintojen keskiarvo (€/m²) posti-numeroalueittain Helsingissä 2015. Lähde: Tilastokeskus



Vuokramarkkinatilanne on pysynyt Helsingissä vaikeana. Asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempaa ja vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat erittäin korkeat. Vuokratasossa on Helsingissä suuret erot niin alueellisesti kuin rahoitusmuodonkin mukaan tarkasteltuna. Keskimääräiset kuukausivuokrat ovat edullisimmat valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa.



Kuva 14. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla neljännesvuosittain 2010–2015 (euroa/m²). Lähde: Tilastokeskus.

Uutena toimijana vuokra-asuntomarkkinoille ovat viime vuosina tulleet asuntorahastot. Rahastoja ovat perustaneet mm. pankit, vakuutusyhtiöt, varainhoitajat ja kiinteistösijoittajat, ja ne ovat sijoittaneet sekä kiinteistöihin että asuntoihin. Rahastojen omistamien asuntojen lukumääräksi arvioidaan Helsingissä noin 5 000 asuntoa. Rahastot omistavat erityisesti pieniä asuntoja keskeisiltä alueilta, eli toimivat sillä asuntomarkkinasegmentillä, jossa kysyntä on suurinta eikä tarjonta ole vastannut kysyntää. Rahastot ovat mahdollisesti saaneet liikkeelle kohteita, jotka asuntomarkkinatilanteessa eivät olisi muuten lähteneet liikkeelle. Toisaalta rahastot saattavat osaltaan voimistaa hintakehityksen eriytymistä alueellisesti ja asuntokoon mukaan. Epävarmuuksia liittyy myös siihen, mitä asuntokannalle tapahtuu ns. kymmenen vuoden sijoitushorisontin jälkeen, kun asuntoja tulee samanaikaisesti merkittävästi myyntiin rahastojen määräjän umpeutuessa.

Kaiken kaikkiaan pääkaupunkiseudun kohdalla on ollut näkyvissä viitteitä siitä, että asumisen kohtuuhintaisuus ei ole enää vain pientuloisten huoli, vaan se on kytköksissä yhä voimakkaammin osaan työvoiman saatavuuteen ja koko seudun kilpailukykyyn. Asu-



misen kohtuuhintaisuutta on vaikea määritellä yksiselitteisesti, koska asuinneliöiden lisäksi maksetaan myös sijainnista, saavutettavuudesta, laadusta ja kunnosta, asuinympäristöstä sekä asuinalueen statuksesta. Kohtuuhintaisuus määrittyy lisäksi aina suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja varallisuuteen, ja tarkoittaa siten eri asiaa eri asukasryhmille.

Pieni- ja keskituloisten palkansaajien asumismahdollisuuksien turvaaminen edellyttää kohtuuhintaisten vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntojen tuotannon edellytyksistä huolehtimisesta. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnan lisäämiseksi on säänneltyjen vuokra-asuntojen tuotanto pidettävä Helsingissä korkealla tasolla. Kaavoitusvaiheessa on tehtävä arvioivaa kustannustarkastelua ja vältettävä lähtökohtaisesti liian kalliita ratkaisuja ara-vuokra-asuntotuotannolle. Markkinahintoja edullisemman omistusasumisen turvaamisessa Helsingin keskeisin asuntopoliittinen ohjauskeino on kaupungin oma Hitas-järjestelmä.

Helsingistä entistä ympäristöystävällisempi kaupunki

Ilmastonmuutosta lisäävistä päästöistä rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on noin 40 prosenttia. Rakennusten energiankäyttö aiheuttaa kaikkiaan kolmanneksen kasvihuonekaasujen päästöistä. Helsingin kaupungin voimassa olevassa strategiaohjelmassa linjataan hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuuden edistämiseen ja uusiutuvan energian käytön edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Tavoitteena on mm. hiilidioksidipäästöjen vähentäminen 30 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta ja uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönoton edistäminen rakentamisen kehittämishankkeissa.

Strategiaohjelman lisäksi Helsingin ilmastotyötä ohjaavat Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikka ja energiapolitiittiset linjaukset sekä pääkaupunkiseudun ilmasto- ja sopeutumisstrategia. Lisäksi Helsinki on sitoutunut useisiin sopimuksiin ja julistuksiin, kuten valtion kanssa tehtyyn kaupunkien energiatehokkuussopimukseen (KETS), valtionhallinnon ja RAKLI ry:n väliseen vuokra-asuntojen energiatehokkuutta koskevaan sopimukseen (VAETS) ja Covenant of Mayors kaupunginjohtajien ilmastosopimukseen. Helsinki on myös liittynyt maailmanlaajuiseen Compact of Mayors -ilmastoaloitteeseen.

Vuoteen 2050 mennessä Helsinki tavoittelee hiilineutraaliutta. Energiatehokkuuden osalta tavoitteena on vähintään 20 prosentin asukaskohtaisen energiankulutuksen alentaminen vuoteen 2020 mennessä vertailuvuoden ollessa 2005. Vuodelle 2030 on asetettu pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa tavoitteeksi asukaskoh-



taisten päästöjen alentaminen 39 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Tavoite saavutettiin Helsingissä vuonna 2014. Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.12.2015 hyväksyä Helen Oy:n kehitysohjelman toteutettavaksi erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena. Samalla kaupunginvaltuusto käsitteli Hajautetun energiantuotannon edistämisen selvittäminen sekä kaupungin kiinteistöjen ja kaupunkirakenteen energiatehokkuuden tavoitteiden ja seurannan laatiminen -raporttia, jossa esitettiin mm., että suunniteltavalle kaupunkirakenteelle tulee strategiaohjelman yleiskaavalle asetetun energiatehokkaan kaupunkirakenteen tavoitteen mukaisesti asettaa energiatehokkuustavoite. Ilmastositomusten sekä kotimaisten energiapoliittisten strategioiden toteuttaminen edellyttääkin Helsingissä ilmastonmuutosta hillitsevien toimien sisällyttämistä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjaukseen.

Maankäytön, asumisen ja liikennesuunnittelun seudullinen yhteistyö

Helsingin seudulla on pitkä historia asumisen, maankäytön ja liikennesuunnittelun (MAL) seutuyhteistyöstä. Helsingin seutu ja erityisesti pääkaupunkiseutu muodostavat yhtenäisen asuntomarkkina-alueen, jossa asuntotarjonnan rakenteella on suuri merkitys koko seudun ja yksittäisten kuntien menestykseen.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välisestä uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2016–2019 saavutettiin neuvottelutulos huhtikuussa 2016. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo tapahtuu neuvottelutulosten kuntakäsittelyn jälkeen kesäkuun 2016 alkupuolella. Osapuolten yhteisenä tavoitteena koko sopimuskaudeksi on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulla siten, että asuntotuotanto on yhteensä 13 500 asuntoa vuonna 2016 ja kasvaa vuosittain 1 000 asunnolla ollen vuonna 2019 yhteensä 16 500 asuntoa. Helsingin osuus seudun asuntotuotannosta on keskimäärin 6 000 uutta asuntoa vuosittain. Valtion tukeman tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon, erityisryhmien vuokra-asuntotuotannon, asumisoikeusasuntotuotannon ja uuden lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tuotantotavoite on koko sopimuskaudella pääkaupunkiseudun osalta yhteensä noin 30 prosenttia pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kunnissa yhteensä noin 20 prosenttia KUUMA-seudun kokonaistavoitteesta. Vastaavasti 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon osuus tulee pääkaupunkiseudun kunnissa olla 20 prosenttia ja Kuuma-kunnissa 10 prosenttia. Alueellisesti asuntotuotanto ohjataan kunnissa sopimuksessa määritellyille ensisijaisille kohdealueille.

MAL-sopimuksessa määritellään myös kuntien maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitteluyhteistyön jatko. Ohjelmakaudella



2016–2019 syvennetään edelleen kuntien yhteistyötä. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaa MASU 2050, asuntostrategiaa 2025 ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaa HLJ 2015 toteutetaan kuntarajoista riippumattomana toiminnallisena kokonaisuutena ja maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteissuunnittelua jatketaan suunnitelmien pohjalta.

Valtion asuntopoliittisilla toimilla on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen. Sipilän kesäkuussa 2015 hyväksytyssä hallitusohjelmassa esitetään monia toimia asuntopoliitiikan muuttamiseksi hallituskauden aikana. Ensimmäiset lakiesitykset ovat olleet jo lausuttavana kunnissa. Valtio esittää mm. että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikainen korkotuki ja että vuokra-asuntotuotantoa koskevaa yleishyödyllisyyslainsäädäntöä muutetaan. Valmistelussa on myös asumisoikeuslainsäädännön uudistaminen sekä muutokset asperjärjestelmään. Valtio on esittänyt myös, että ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaan palautetaan tulorajat. Hallitusohjelmassa esitetään lisäksi, että ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi. Lakimuutokset ovat vielä keväällä 2016 valmisteluvaiheessa.



I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset taataan aktiivisen maa- ja asuntopolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävydestä.

Helsingin alueiden käytön suunnittelun keskeinen tavoite on riittävän ja monipuolisen asuntotarjonnan edellytysten turvaaminen. Kaupungin tulee rakentua siten, että asuinalueet, työpaikat, liikenneyhteydet ja palvelut muodostavat itsenäisesti toimivan kokonaisuuden, joka liittyy osaksi laajempaa Helsingin seutua. Tehokkaan maankäytön tavoitetta toteutetaan tukemalla monikeskuksisen kaupunkirakenteen vahvistumista sekä lisäämällä poikittaisyhteyksiin tukeutuvaa maankäytön suunnittelua. Kaupungin tavoitteellisen kehittämisen edellytys on kaavavarantojen riittävyys.

Kaupunki pyrkii olemaan pääasiallinen asuntotonttien omistajataho kaikilla laajan uustuotannon alueilla. Tonttien rakentamiskelpoisuudesta huolehtiminen tulee toteuttaa kaupungin eri toimijoiden välisellä tiiviillä yhteistyöllä.

Tavoite 1 Maapolitiikka

Maapolitiikalla varmistetaan kysyntää vastaava asuntotonttitarjonta sekä eheä yhdyskuntarakenne.

Kaupunki hankkii aktiivisesti yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa maata omistukseensa vapaaehtoisin kaupoin kohtuulliseen käypään hintatasoon. Tarvittaessa kaupunki voi turvautua myös muihin lainsäädännön suomiin maanhankintakeinoihin kuten lunastukseen ja etuosto-oikeuteen.

Asemakaavojen muutosalueilla tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Asemakaavoittamattomilla alueilla maankäyttösopimuksia tehdään vain poikkeustapauksissa, esimerkiksi tilanteissa, joissa merkittävä osa sopimuskorvauksesta suoritetaan kaupungille tärkeänä raakamaana.

Maankäytön ja asumisen suunnittelun sekä toteutuksen yhtenä keskeisenä lähtökohtana on merkittävä kaupungin maanomistus. Raakamaan hankinnalla voidaan varmistaa tulevien asuntoalueiden kaavoittaminen kaupungin omistamalle maalle sekä myös riittävien ja oikein sijoittuneiden virkistysalueiden toteutuminen.



Kaupunki hankkii maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun, ja maata pyritään hankkimaan hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoitusta. Muita maanhankintakeinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta, voidaan käyttää poikkeustapauksissa. Vapaaehtoiseen kauppoihin perustuvaa maanhankintaa voidaan tarvittaessa täydentää raakamaan lunastamisella, jotta eheän ja taloudellisen yhdyskuntakehityksen mahdollisuudet voidaan varmistaa. Mahdollisissa lunastustilanteissa maan käypä hintataso määräytyy alueella toteutettujen vapaaehtoisten kauppojen perusteella. Kaupungin johdonmukaisilla toimilla pidetään yllä maanomistajien luottamusta kaupungin asemaan luotettavana ja tasapuolisena neuvottelukumppanina.

Kaupungin omistamalla ja omistukseensa hankkimalla maalla asemakaavoituksen tuoma arvonnousu kanavoidaan aluerakentamisen sekä liikenneinvestointien ja uusien asukkaiden tarvitsemien kunnallisten palveluinvestointien toteuttamiseen. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne edellyttää maapoliittisia toimia myös jo olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Niillä alueilla maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia tehdään lähinnä vanhassa kaupunkirakenteessa asemakaavojen muutosalueilla, joilla kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisestä kaupungille aiheutuvat toteuttamiskustannukset jäävät uudisalueita selvästi vähäisemmiksi.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 380 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa.

Tontinvarauskanta pysyy tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallintaja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Kaupunki edellyttää luovuttamiensa kerrostalotonttien osalta, että rakennusluvan edellytyksenä oleva C-luokan energiatehokkuusvaatimus täyttyy selkeästi ja alittaa E-luvun 120 kWh/m²/vuosi.

Kaupungin maan asuntotonttien luovutusprosessi käsittää sekä varauksen että varsinaisen luovutuksen. Tontit varataan pääsääntöisesti 1,5–2,5 vuodeksi ennen niiden varsinaista luovutusta hank-



keen rakennuttajalle. Varauksikäytännön tarkoituksena on yhtäältä taata hankkeeseen ryhtyvälle riittävästi aikaa hankkeen suunnitteluun, mutta toisaalta varmistaa, että varauksen saanut edistää hankettaan aktiivisesti ja toteuttaa sen viipymättä. Kun hankkeen ajoituksessa päästään rakennuslupavaiheeseen tontti vuokrataan rakennuttajalle lyhyellä vuokrasopimuksella, joka päättyy varsinaiseen luovutukseen. Varsinaisessa tontinluovutuksessa kaupunki luovuttaa tontin rakennuttajalle joko myymällä tai tekemällä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen.

Kaupunki myy tai vuokraa tontteja asuntotuotantoon vähintään 380 000 kem² vuosittain. Tämä vastaa noin 4 320 asunnon rakentamista. Luovutetuille tonteille asetetaan tontin suunnittelun ja rakentamisen keskeiset ehdot, kuten hallinta- ja rahoitusmuoto sekä kerrostalotonttien osalta energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ympäristöministeriö on keväällä 2016 lähettänyt lausuntokierrokselle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta siten, että uusien rakennusten rakentamisessa siirrytään lähes nollaenergiarakennuksiin EU:n yhteisten vaatimusten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksella säädetään lähes nollaenergiarakennuksiin siirtymisestä uudisrakennuksissa, täsmennetään siirtymisen aikataulu ja annetaan puitteet tarkemmalle asetuksilla tapahtuvalle sääntelylle. Energiatehokkuuden määrittämistä koskevat tekniset säädökset annetaan asetuksina, joista järjestetään oma lausuntokierroksensa syksyllä 2016. Tavoitteena on, että lainmuutos ja asetukset saataisiin voimaan vuoden 2017 alussa, ja uudisrakennusten energiatehokkuusvaatimukset tulisivat sovellettaviksi vuoden 2018 alusta vireille tuleviin rakennuslupahakemuksiin. Aikataulu toteuttaa EU-direktiivin aikataulun siitä, että uudet rakennukset ovat entistä energiatehokkaampia vuoden 2020 loppuun mennessä. Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat hieman kireämmät kuin kulloinkin lainsäädäntö. Tavoitteena on nykylainsäädännön mukainen C-luokka sekä E-luvun 120 kWh/m²/vuosi alittuminen.

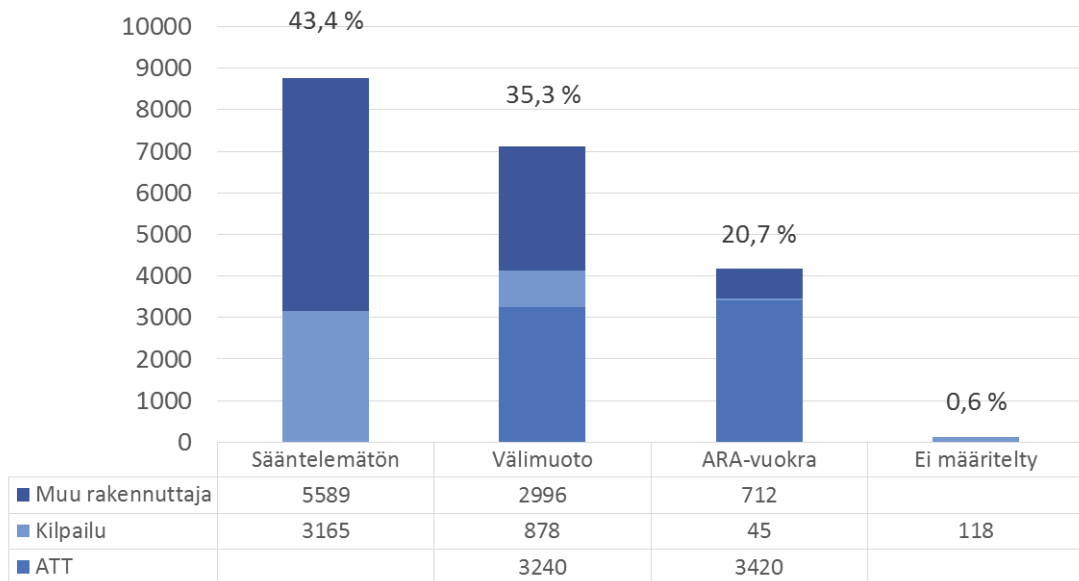
Suurin osa tonteista varataan säännöllisesti järjestettävään yleiseen asuntotonttihakuun perustuen. Yleisellä hakukierroksella varataan tontteja hakemusten perusteella etupäässä säännellyn asuntotuotannon hankkeille, mutta tavallisesti samassa yhteydessä varataan lähinnä sääntelemättömään tuotantoon osoitettuja tontteja ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyjä sekä hinta- ja laatukilpailuja varten.

Kaupungin maan asuntotuotantotavoitteiden turvaamiseksi tontinvarauksentaa ylläpidetään neljän vuoden rakentamisen mahdollistavana. Varauksenta mahdollistaa myös hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisen tavoitteiden mukaisesti.



Tontinluovutuksen laatu- ja hintakilpailuissa käytetään vakioituja kilpailuohjelmamalleja, jolloin jokaista kilpailuohjelmaa ei tarvitse hyväksyttää erikseen. Projektialueilla aloituskortteleissa järjestetään laatukilpailu tai aloitustonteille tehdään suoravaraus, jossa veloitetaan arkkitehtuurikilpailun järjestämiseen. Laatukilpailujen tuloksia tulee hyödyntää nykyistä laajemmin.

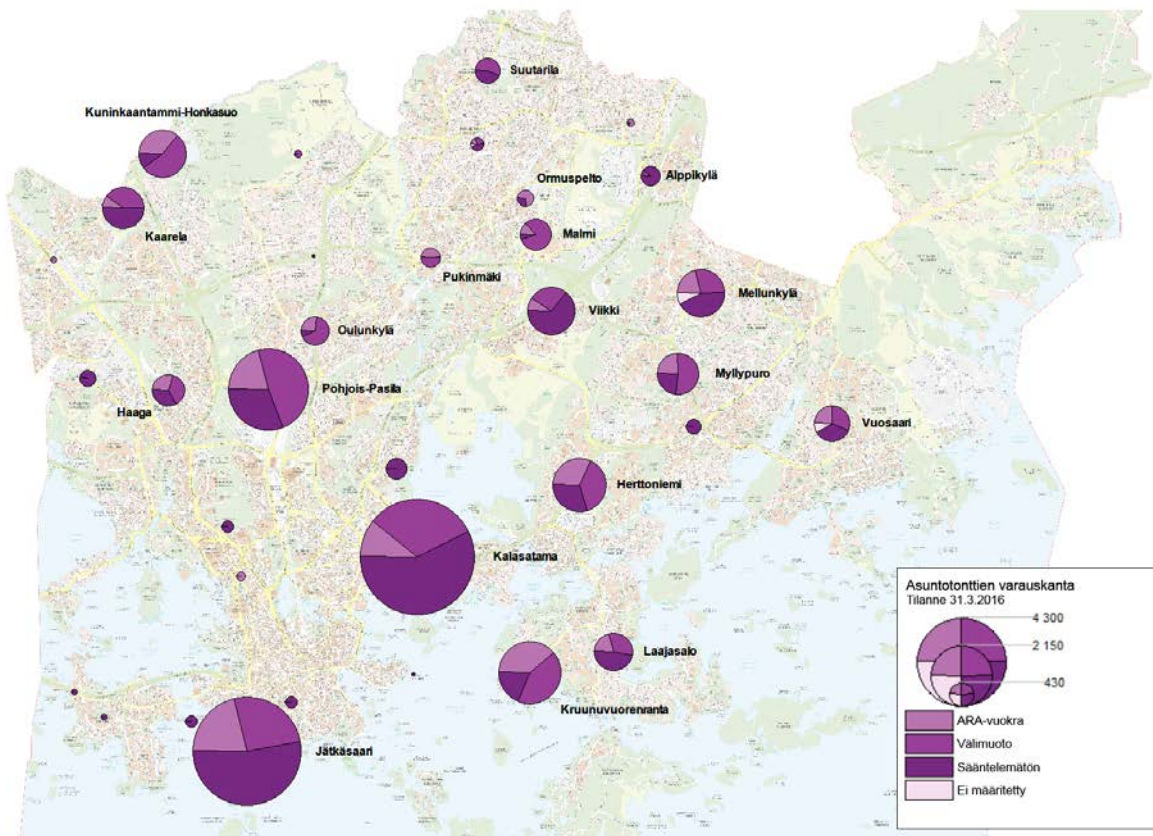
Keväällä 2016 kaupungilla on varattuna tontteja noin 20 160 asunnon rakentamiseksi. Laskennallisesti tonttivaranto mahdollistaa 4,6 vuoden tavoitteen mukaisen rakentamisen kaupungin maalla. Varauksista noin 79 prosenttia on kohdistettu eri rakennuttajille tai rakentajille ja 21 prosenttia varattu erillisillä kilpailuilla tai ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi. Kaupungin omalle rakennuttajalle Att:lle varauksista on kohdennettu tontteja noin 6 600 asunnon rakentamiseksi. Tontinvarauksista lähes kolme neljäsosaa sijaitsee aluerakentamisprojektien alueilla. Merkittävimmät varatut alueet sijaitsevat Kalasatamassa, Jätkäsaarella sekä Pohjois-Pasilassa (Postipuiston alue).



Kuva 15. Tontinvarauskanta hallintamuodoittain. Lähde kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri, tilanne 31.3.2016.

Asuntotontit varataan pääsääntöisesti vasta, kun asemakaava on lainvoimainen ja tonttien rakentamiskelpoisuus on riittävällä tarkkuudella selvillä. Suurimman poikkeuksen tekevät kumppanuuskaavoitushankkeet, jolloin tontti tai alue varataan toimijalle, joka osallistuu aktiivisesti kaavoitukseen. Tämänhetkisestä tontinvarauskannasta noin 69 prosenttia sijaitsee lainvoimaisella kaavalla. Kun tontinvaraajan varauksenaikainen suunnittelu ja kaupungin infrastruktuurin rakentaminen tapahtuvat heti kaavan lainvoimaistu-

misen jälkeen, rakentaminen voidaan aloittaa varausajan puitteis-
sa. Tämä edellyttää infran suunnittelun aloittamista jo ennen kaa-
van lainvoimaistumista. Tonttien oikea-aikaiseen rakentamiskel-
poiseksi saattamiseen tulee kaupungin toimijoiden välisessä yh-
teistyössä kiinnittää jatkossa suurempaa huomiota.



Kartta 4. Tontinvarauskannan alueellinen jakaantuminen projektialueilla ja kaupunginosissa. Lähde kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri, tilanne 31.3.2016.



Tavoite 3 Yleissuunnittelu

Vuonna 2016 tuodaan kaupunginvaltuustoon päätettäväksi uusi yleiskaava. Uuden yleiskaavan tulee mahdollistaa riittävän kaavavarannon ylläpitäminen sekä vuosittaisen asemakaavatavoitteen toteutuminen ohjelman mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi.

Helsinki sitoutuu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen toteuttamiseen ja edellyttää, että eri osapuolet (valtio ja muut Helsingin seudun kunnat) toimivat samoin.

Helsingin yleiskaavan laatiminen aloitettiin vuonna 2012. Yleiskaavaluonnos valmistui vuoden 2014 aikana ja oli nähtävillä tammikuussa 2015. Yleiskaavaluonnosta tarkennettiin yleiskaavaehdotukseksi muun muassa saadun palautteen, vaikutusten arviointien ja tehtyjen selvitysten perusteella. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yleiskaavaehdotuksesta 10.11.2015. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.2015–29.1.2016. Yleiskaava tuodaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välisestä uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2016–2019 saavutettiin neuvottelutulos huhtikuussa 2016. Sopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo tapahtuu neuvottelutulosten kuntakäsittelyn jälkeen kesäkuun 2016 alkupuolella.

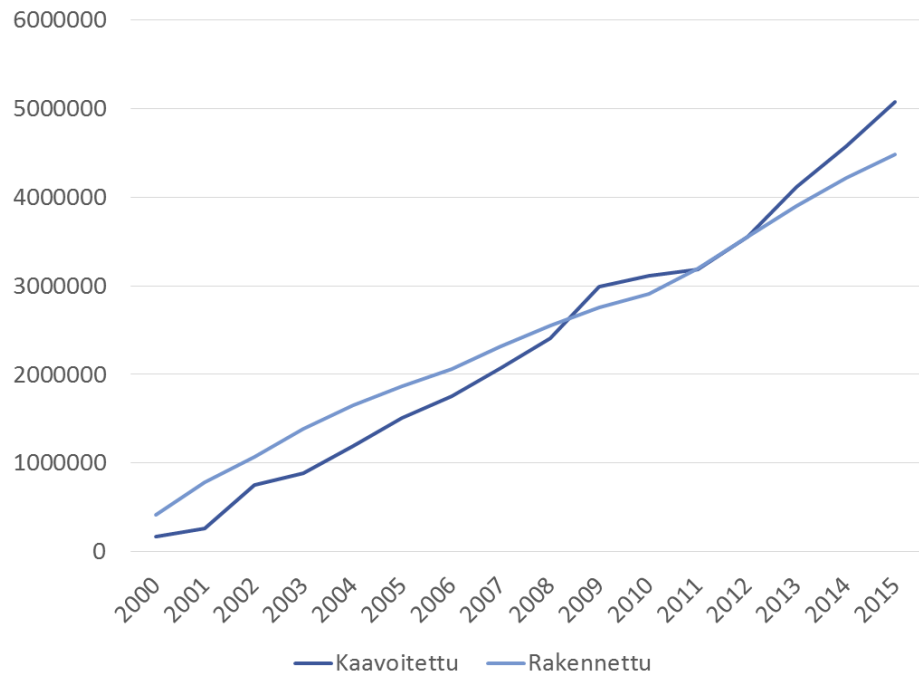
**Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto**

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem².

Asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä. Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuntotuotannon sujuvoittamiseksi asemakaavavaatimusten yksityiskohtaisuutta tulee välttää, jotta poikkeamispäätöksiä voidaan vähentää.

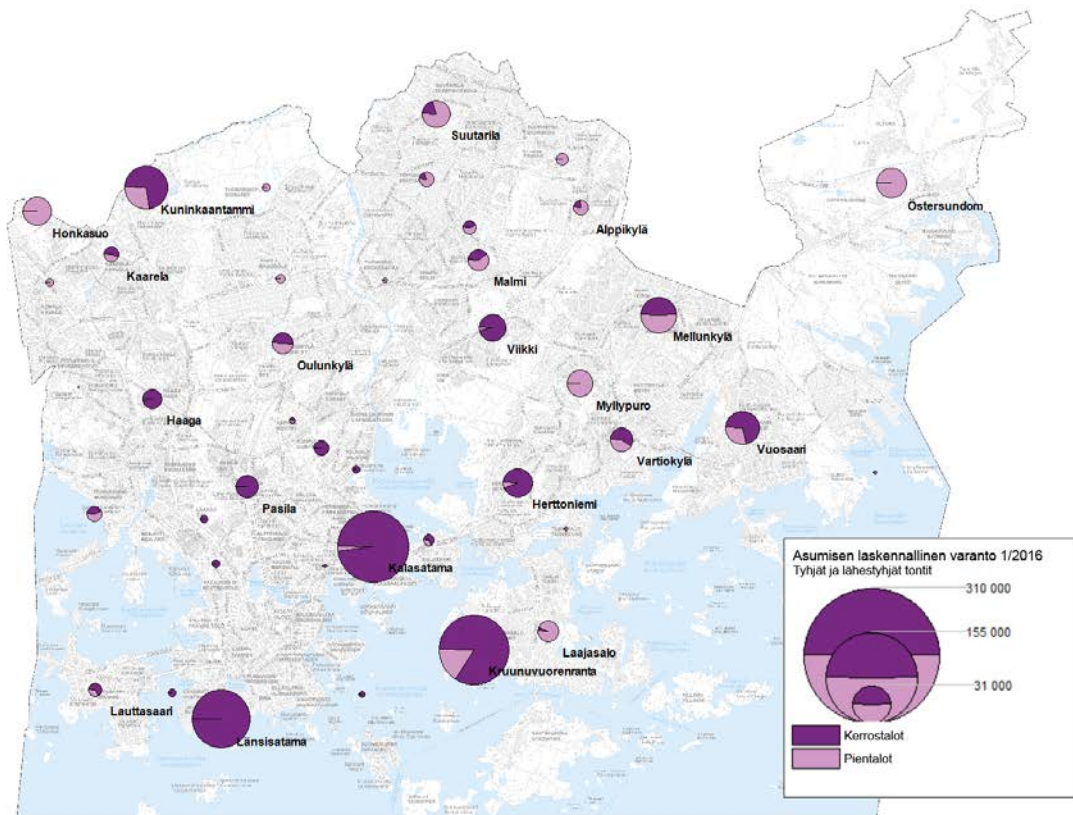
Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Tavoitteellinen asuntorakentaminen edellyttää aktiivista kaavoitusta. 2000-luvun kaavoitus on keskimäärin vastannut asuntorakentamista, joten olemassa oleva asemakaavavaranto on ollut suhteellisen vakaa. Helsingin laskennallinen asumisen asemakaavavaranto oli vuoden 2016 alussa 2,86 milj. kem². Varannon rakentamisen kannalta on kuitenkin suuri merkitys tontin rakentamisasteella. Koko kaupungin varannosta tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla, jotka rakentuvat huomattavasti nopeammin ja varmemmin, oli 1,79 milj. kem² rakentamatonta rakennusoikeutta. Tämä kaavavaranto mahdollistaa laskennallisesti noin 3,3 vuoden tavoitteen mukaisen rakentamisen. Tyhjien tai lähes tyhjien tonttien varannosta 69 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen.



Kuva 16. Kaavoituksen ja rakentamisen määrä 2000-luvulla kumulatiivisesti esitettynä. Arvoina lainvoimaistuneiden kaavojen asuinkerrosala sekä valmistunut kerrosala rakennuksissa, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunkisuunnitteluvirasto

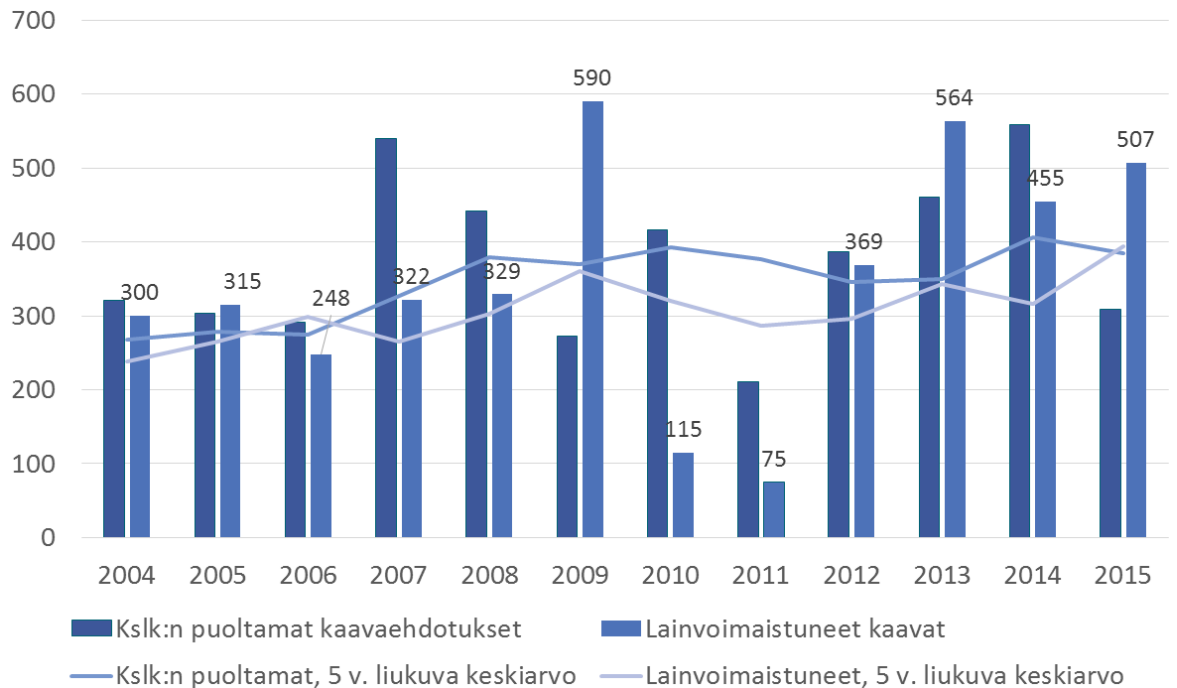
Edellä mainitusta kerrostalovarannosta 59 prosenttia sijoittuu merellisille projektialueille, Länsisatamaan, Kalasatamaan ja Kruunuvoorenrantaan. Muilla alueilla kaavavarannoltaan merkittäviä kaupunginosia ovat Mellunkylä, Vuosaari, Herttoniemi ja Suutarila.



Kartta 5. Tyhjien ja lähes tyhjien tonttien kaavavaranto projektialueilla ja kaupunginosissa. Lähde: SeutuRamava 1/2016, HSY

Asuntotuotannon tavoitetason turvaamiseksi asemakaavavarantoa on oltava vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä. Varannon on mahdollistettava tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla. Erityisesti on huolehdittava, että kaavavaranto mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja kaikissa kaavoissa on huomioitu taloudellisuus ja toteuttamiskelpoisuus.

Vuosina 2012–2015 sai lainvoiman lähes 1,9 miljoonaa kem² asemakaavoitettua kerrosalaa asuntorakentamiseen. Tästä noin 1,14 miljoonaa kem² (60 %) sijaitsee aluerakentamisprojektien alueella. Eniten kerrosalaa lainvoimaistui Kruunuvuorenrannassa, Kalasatamassa, Länsisatamassa ja Kuninkaankolmion aluerakentamisprojektin alueella. Näiden osuus lainvoimaistuneista on 55 prosenttia. Projektialueiden ulkopuolella eniten asumisen kerrosalaa muodostui Herttoniemen, Mellunkylän, Haagan, ja Lauttasaaren kaupunginosaan. Lainvoimaistuneesta asumisen kerrosalasta 90 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen.



Kuva 17. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2015. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto

Jotta kaavavaranto pysyy tavoitteen mukaisena, uusia asemakaavoja laaditaan vuosittain vähintään 600 000 kem². Kaavojen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaupungin investointikulut kaavan toteuttamiseksi sekä kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset asunorakentamisessa. Kaavojen toteuttamisen tulee olla kokonaistaloudellisesti perusteltua. Kaavamääräysten harmonisointia jatketaan ja rakentamistapaohjeen käyttötarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti. Kaavamerkinnöissä tulee huolellisesti harkita merkinnän vaikutus toteuttamiseen. Kaavoitusprosessin sujuvuus edellyttää hallintokuntien välistä yhteistyötä jo prosessin alkuvaiheessa. Kaavatuotantoa seurataan kaupunginvaltuuston hyväksymistä asemakaavoista vuosittaiset vaihtelut huomioiden.

Helsingissä toteutetaan edelleen myös kumppanuuskaavoitus-hankkeita. Kumppanuuskaavoituksen kehittämistä jatketaan mm. kustannustietoisuuden ja kustannusohjaavuuden parantamiseksi. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteeksi tulee asettaa kaavan hyvä toteuttamiskelpoisuus. Huomiota tulee kiinnittää myös kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden tasoon.



II ASUNTOTUOTANTO

Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.

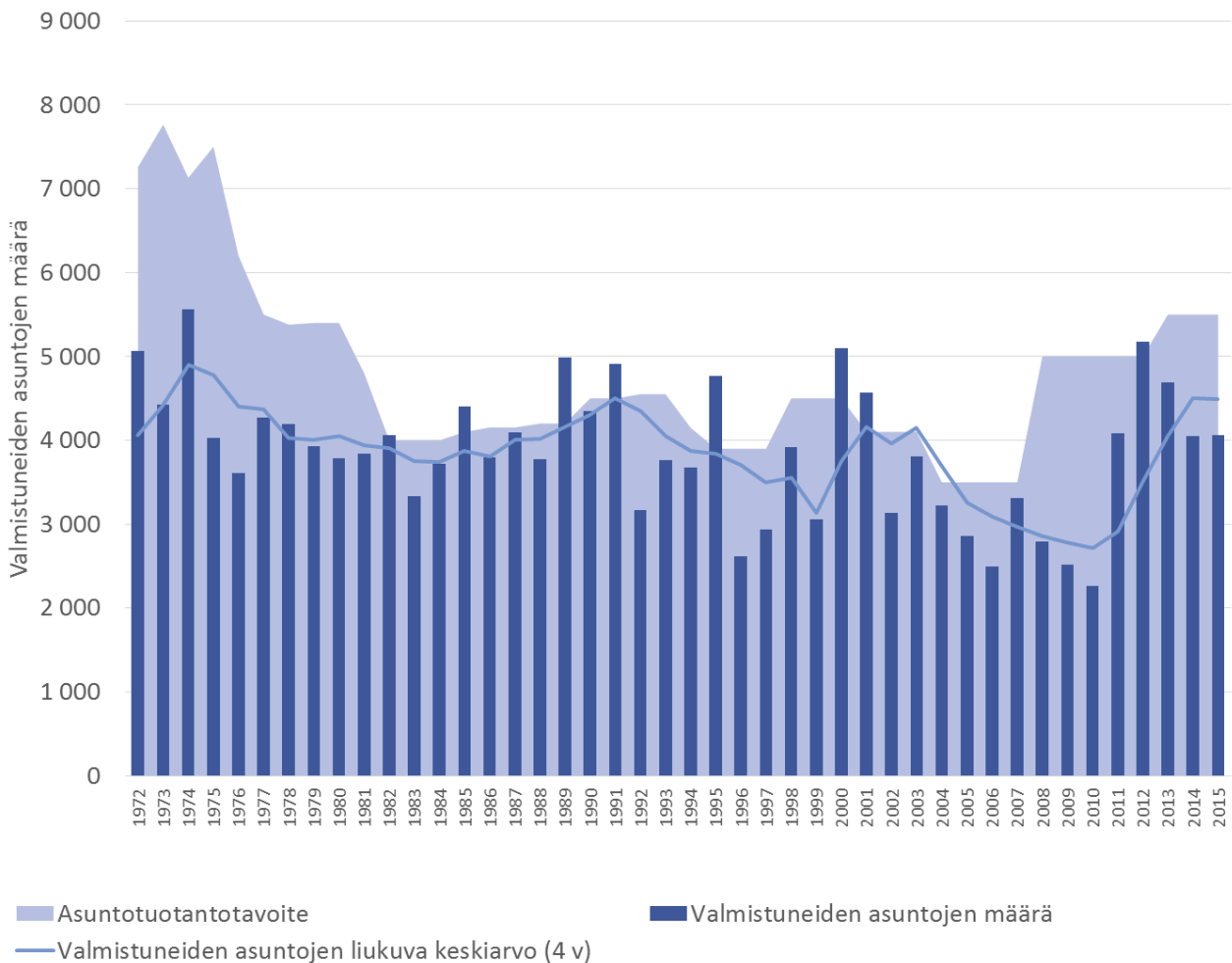
Helsingin väestö kasvaa erityisesti muuttovoiton ansiosta, mutta myös syntyneiden lasten määrä on kasvanut vuodesta 2008 alkaen. Helsingissä ahtaasti asuminen koskee 2000-luvulla enää lähinnä monilapsisia perheitä. Asuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää pyritään aktiivisesti kasvattamaan, jotta lapsiperheiden asumisvaihtoehdot paranisivat ja jotta perheiden muuttoliike kehyskuntiin ei kiihtyisi.

Asuinalueiden eriytyminen on asia, johon tulee Helsingin asuntopoliitikassa kiinnittää huomiota. Hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolinen asuntotuotanto tukee kaupungin tasapainoista kasvua. Asukasrakenteen alueellista yksipuolistumista tulee ehkäistä huolehtimalla erilaisten asumisvaihtoehtojen tarjonnasta. Asuntopoliittisten valintojen tulee lisäksi tukea työvoiman saatavuutta ja elinkeinoelämän mahdollisuuksia sijoittua Helsinkiin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

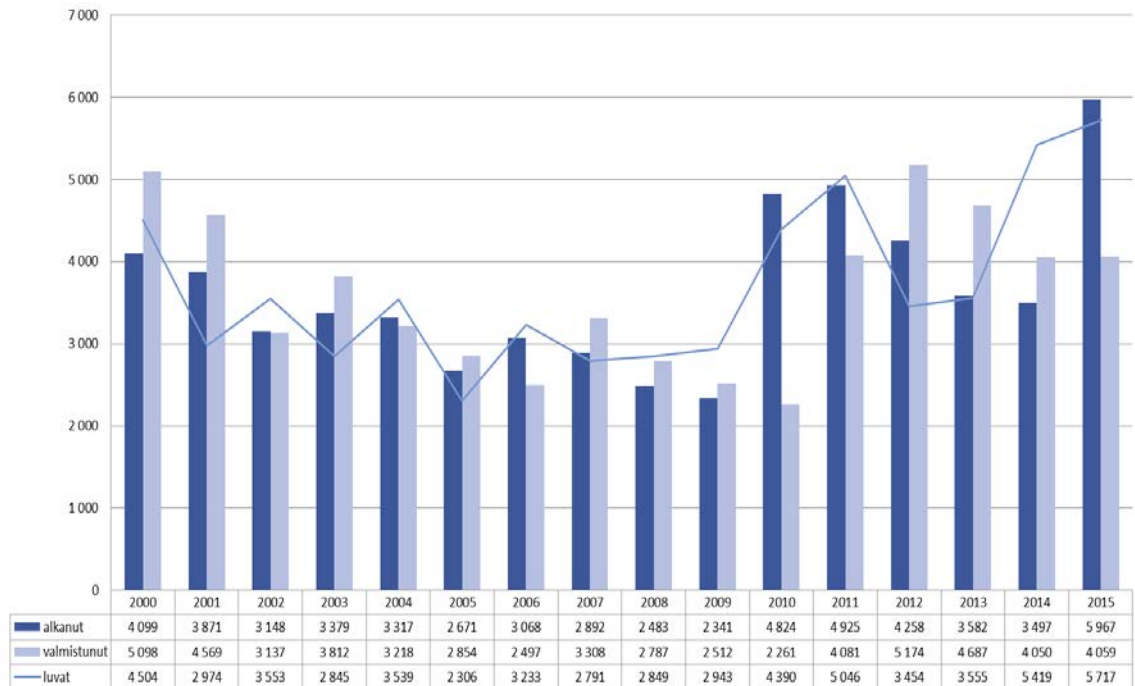
Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Luodaan edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Asuntotuotannon määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain. 1970-luvulta lähtien Helsinkiin on valmistunut yli 5 000 asuntoa neljänä vuonna. Toisaalta taas alle 3 000 asunnon vuosia on ollut seitsemän. On huomioitava, että käyttötarkoitusten muutoksilla valmistuneet asunnot ovat tilastoissa vasta vuodesta 2000 eteenpäin. Kuvassa 18 on esitetty valmistuneiden asuntojen määrä vuosittain vuodesta 1972 lähtien. Rakentamisen trendin havainnollistamiseksi kuvassa on esitetty myös asuntojen määrä viiden vuoden liukuva keskiarvona. Kuvassa näkyy lisäksi kullakin vuodella voimassa ollut asunto-ohjelman tai kaupungin strategian mukainen asuntotuotantotavoite.



Kuva 18. Valmistuneiden asuntojen määrä, niistä laskettu liukuva keskiarvo sekä asuntotuotantotavoite vuosina 1972–2015. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja asuntotuotanto-ohjelmat

2000-luvulla asuntotuotannon trendi on ollut laskusuuntainen aina vuoteen 2010 asti, jolloin rakentaminen kääntyi voimakkaaseen nousuun. Rakentamisen suhdanteilla sekä rahoitus- ja taloustilanteella on vahva merkitys tuotantomäärien muutoksiin, mutta tuolloin tapahtui myös merkittävä muutos rakentamisen edellytyksissä, kun satamatoiminnoilta vapautuneiden Jätkäsaaren ja Kalasataman projektialueiden rakentaminen alkoi. Vuonna 2014 alkoi asuntorakentaminen myös Kruunuvuorenrannan alueella.



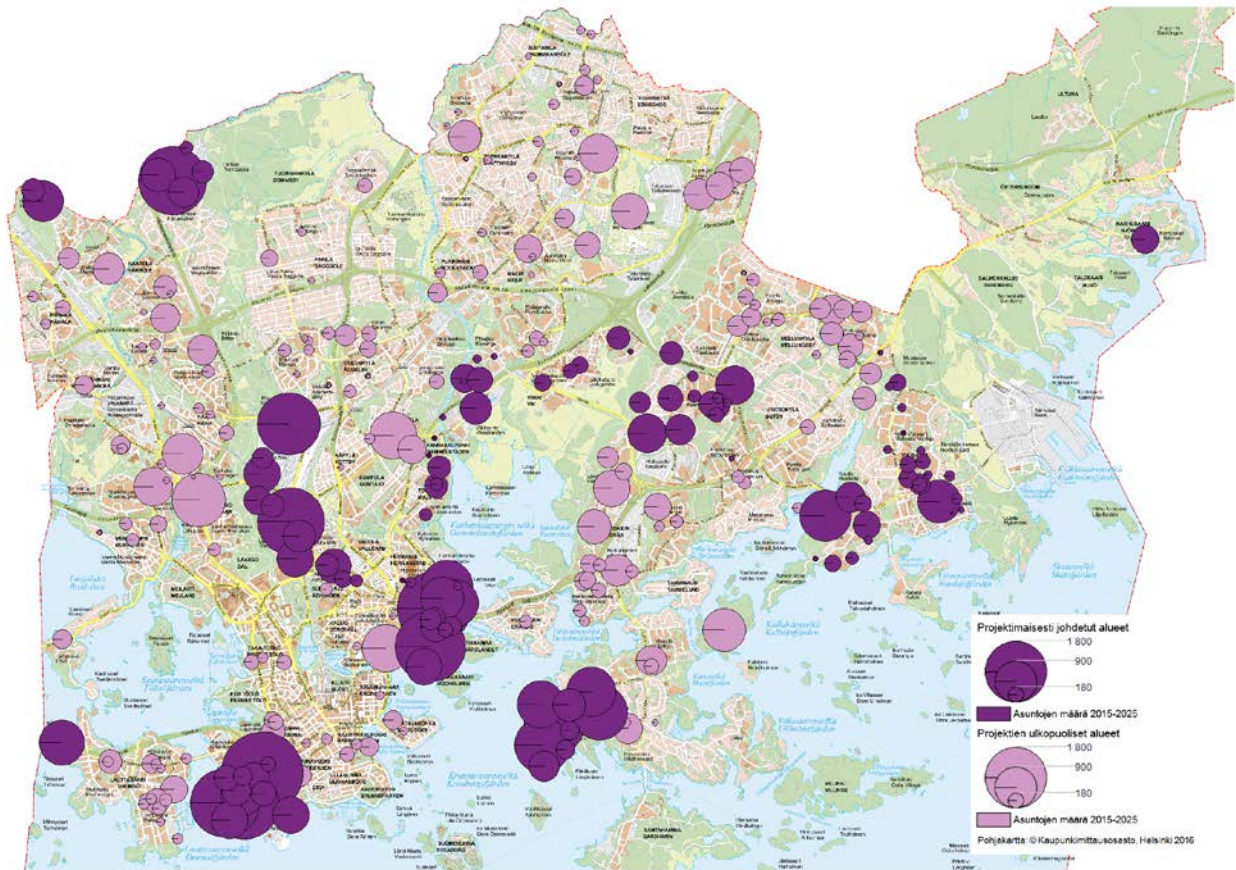
Kuva 19. Alkanut ja valmistunut asuntotuotanto sekä myönnettyjen rakennusluvien asuntojen määrä 2000-luvulla. Lähde: Facta-kuntarekisteri

Tavoitteena on, että Helsinkiin rakennetaan vuosittain vähintään 6 000 asuntoa. Tarkoituksena on vuoteen 2019 mennessä luoda edellytykset nostaa tavoite 7 000 asuntoon. Tuotannoksi lasketaan sekä uudisrakentamisena että käyttötarkoitusten muutoksina toteutetut asunnot. Asuntotuotannon määränä seurataan vuosittain alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen lukumäärää sekä asuntojen määrää myönnettyissä rakennusluvuissa. Rakentamisen tilannetta seurataan rakennusvalvonnan ylläpitämästä kuntarekisteristä.

Maanomistussuhteista johtuen suurin osa asuntotuotannosta toteutetaan kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteena on, että kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle rakennetaan vuosittain 4 320 asuntoa. Valtion omistaman ja luovuttaman maan osalta tavoite on 480 asuntoa ja yksityisen maan osuus on 1 200 asuntoa. Viime vuosina (2008–2015) yksityiselle maalle on rakentunut suhteellisesti enemmän asuntoja, mutta rakentamisennustetarkasteleissa kaupungin maan osuus seuraavan kymmenen vuoden jaksolla tulee olemaan noin 70–75 prosenttia.

Seuraavan kymmenen vuoden aikana rakentamisen painopistealueina jatkavat satamalta vapautuneet alueet Länsisatama, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta. Näiden ohella rakentaminen on juuri alkamassa Kuninkaantammen–Honkasuon alueella sekä Pasilan projektialueella (Pasilan projektissa on jo rakennettu Konepajan alueella ja Ilmalassa). Näiden viiden alueen osuus rakentamisen-

nusteessa vuosille 2015–2025 on kaikkiaan 46 prosenttia. Täydennysrakentamisalueella ennustekauden erityishuomio kohdistuu Raide-Jokeri-vyöhykkeeseen.



Kartta 6. Rakentamisennuste vuosille 2015–2025, projektimaisesti johdetut alueet sekä niiden ulkopuoliset alueet. Lähde: kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on 6 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna seuraava:

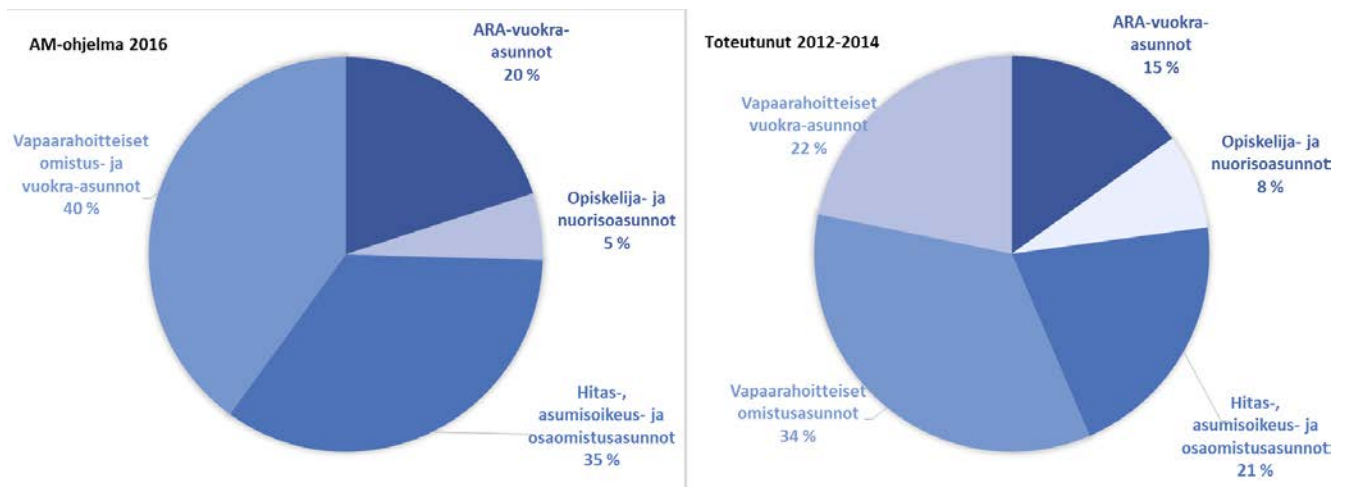
- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja),
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja (1 800 asuntoa),
- 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 700 asuntoa).

Mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteutumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Valtion edellytetään sitoutuvan omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa. Yksityisen maanomistuksen osalta hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäyttösopimusvaiheessa hallintokuntien yhteistyönä siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Yksipuolisia asuinalueita pyritään välttämään. Asuntokannassa tapahtuvat muutokset huomioidaan kokonaistarkastelussa.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot jaetaan kolmeen ryhmään; ara-vuokra-asuntoihin, välimuodon asuntoihin ja sääntelemättömiin asuntoihin.



Kuva 20. Ohjelman tavoitteellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä toteutunut hallinta- ja rahoitusmuotojakauma vuosina 2012–2015 (valmistuneet asunnot).



Ara-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion pitkän korkotuen turvin rakennetut asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001). Ryhmään lasketaan niin tavanomaiset, opiskelija- ja nuorisoasunnot kuin erityisryhmille kohdennetut asunnot. Näiden asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännelty asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokrakäytössä laina-ajan (40 vuotta).

Asuntorakentamisennusteen mukaan Helsinkiin valmistuu vuosina 2016–2025 yhteensä 60 000 asuntoa, joista 15 000 on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (sis. myös opiskelija- ja nuorisoasunnot). Vuoteen 2025 mennessä sääntelystä vapautuu reilut 11 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Vuoden 2025 lopussa Helsingissä ennustetaan olevan 410 800 asuntoa, joista 20 prosenttia on valtion tukemaa tuotantoa. AM-ohjelman tavoitetaso turvaa ara-vuokra-asuntokannan säilymisen 20 prosentin tasolla.

Välimuodon asuntotuotantoon kuuluvat hitas- ja hintakontrolloidut omistusasunnot, asumisoikeusasunnot, osaomistusasunnot sekä takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008) ja korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot. Välimuodon asuntoihin kohdentuu sääntelyä, mutta vähäisempää kuin ara-vuokra-asuntoihin. Mikäli valtion tukijärjestelmään tulee ns. lyhyen korkotuen rahoitusmuoto, on tarkoituksenmukaista laskea ne kuuluvaksi välimuodon tuotantoon kevyemmän sääntelyn, vapaan vuokramäärityksen ja lyhyen rajoitusajan vuoksi.

Vuoden 2016 talousarvioraamin käsittelyn yhteydessä tehtiin kirjaus, että maaliskuun 2016 loppuun mennessä tehdään selvitys Hitas-järjestelmän vaihtoehtoista ja sisällytetään esityksen, mukaan lukien asuntotuotannon jakaumat, AM-ohjelmaan. Hitas-järjestelmän tavoitteiden toteutumista koskeva selvitys on tehty vuonna 2013. Selvitys käsiteltiin AM-ohjelman seurantaraportin 2014 yhteydessä.

Selvityksessä todettiin, että varsinkin kalleimmilla alueilla Hitas-järjestelmällä on pystytty tarjoamaan muihin sääntelemättömiin vaaparahoitteisiin omistusasuntoihin nähden, sekä uudistuotannossa että vanhojen asuntojen jälleenmyynnin yhteydessä, selkeästi alueen markkinahintaa edullisempia asuntoja. Hitas-järjestelmällä pystytään aina lähtökohtaisesti tarjoamaan kauppahinnaltaan edullisempia asuntoja, koska asuntojen hinnassa ei ole mukana tontin hintaa, vaikkakin vuokratontti korottaa osaltaan asumiskustannuk-



sia omistustonttiin verrattuna. Erityisesti kalleusalueilla 1 ja 2 Hitas-järjestelmä mahdollistaa selvästi alueellista markkinahintaa halvempien asuntojen tarjonnan, joka osaltaan auttaa alueiden asukasrakenteen pitämisessä kaupungin asuntopoliittisen tavoitteen mukaisesti monipuolisena.

Lisäksi selvityksen mukaan Hitas-asunnoissa asuu lapsia enemmän kuin Helsingin kaikissa asunnoissa keskimäärin. Erityisesti uudet Hitas-asunnot houkuttelevat lapsiperheitä. Lasten ja lapsiperheiden korkeaa osuutta Hitas-asunnoissa voidaan pitää positiivisena tuloksena Helsingin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden, kun huomioidaan Helsingin asukasrakenteen painottuminen voimakkaasti pieniin kotitalouksiin.

Lisäksi hitas -järjestelmästä on teetetty historiikki vuoden 2015 aikana. Hitaksen merkitys on siis keskeinen hintatasoltaan kalleimmilla uudisalueilla. Näillä alueilla asuntojen hinnannousun odote on merkittävää. Helsingin sekoitetun hallintamuotojakauman yksi keskeisistä periaatteista on ollut turvata erilaisten kotitalouksien mahdollisuudet asua kaikilla asuinalueilla. Hitaksen keskeinen kohdeyhmä on aina ollut keskiluokkaiset palkkatyötä tekevät kotitaloudet. Hitas mahdollistaa myös lapsiperheille laajemmat vaihtoehdot asumisen suhteen. Hitaksen vaikuttavuus ei kuitenkaan ole kaikilla alueilla samanlainen. Esikaupunkivyöhykkeellä vanhojen asuntojen hintataso on selkeästi alhaisempi kuin uudistuotannon hinta. Hitaksen sijaan sääntelyltään kevyempi hintakontrolloitu asuntotuotanto on riittävä. Tässä tuotantomuodossa on säännelty vain asunnon ensihinta. Myös näiden asuntojen hinnan ja laadun suhdetta arvioidaan normaalin hitas-prosessin tavoin.

Sääntelemättömiä asuntoja toteutetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoina. Tontit luovutetaan käypään arvoon myymällä. Vuokra-asuntotontteja voidaan luovuttaa myös vuokraamalla siten, että ne sisältävät osto-option.



Taulukko 1. Hallinta- ja rahoitusmuodot.

Ara-vuokra-asuntotuotanto	Ara-vuokra-asunnot	<ul style="list-style-type: none"> - korkotukilain (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) nojalla rakennettavat asunnot <ul style="list-style-type: none"> o valtion korkotuki sekä käyttö- ja luovutusrajoitukset o asukasvalintaan liittyvä säädökset, omakustannusperusteinen vuokranmääräytyminen sekä velvollisuus pitää asunnot laina-ajan vuokrakäytössä. o asuntotuotannon kohdentuessa erityisryhmille on näiden asuntojen rakentamiseksi mahdollisuus hakea investointiavustusta, jonka suuruus vaihtelee 10-50 prosenttiin kohderyhmästä ja hankkeesta riippuen. - opiskelija- ja nuorisoasunnot, korkotukilaki (604/2001) - tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistonttihinnat määriteltä
Välimuodon asuntotuotanto	Asumisoikeusasunnot	<ul style="list-style-type: none"> - asumisoikeusasunnot; vapaarahoitteisia tai korkotukilain nojalla rakennettuja, voidaan rajata senioreille - tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistonttihinnat määriteltä
	Lyhyen korkotuen asunnot	<ul style="list-style-type: none"> - Hallituksen esitys laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta valmisteilla, annettaneen keväällä 2016 - valtion korkotuki ja takaus, vapaa vuokranmääritys, rajoitusaika 10-30 vuotta
	Muut säännellyt asunnot	<ul style="list-style-type: none"> - takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008) - korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto-osakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot
	Hitas- ja muut säännellyt omistusasunnot	<ul style="list-style-type: none"> - hinta- ja laatusäännellyt Hitas-omistusasunnot <ul style="list-style-type: none"> o rakentamisvaiheen Hitas-käsittely o jälleenmyynnin rajoitukset o kaupungin vuokratontti (Hitas-hintainen) - hintakontrolloidut omistusasunnot <ul style="list-style-type: none"> o rakentamisvaiheen Hitas-käsittely o jälleenmyynti vapaa o kaupungin vuokratontti (vapaarahoitteinen) - osaomistusasunnot <ul style="list-style-type: none"> o rakennuttajien mallit o kaupungin oma malli
Sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto	Sääntelemättömät vuokra- ja omistusasunnot	<ul style="list-style-type: none"> - vapaarahoitteiset vuokra- ja omistusasunnot <ul style="list-style-type: none"> o kaupungin maalta tontti myydään tai vuokrataan osto-optiolla



Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Omistusasuntojen osuus asuntokannasta on Helsingissä noin 43 prosenttia ja vuokra-asuntojen osuus noin 46 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen osuus on 2,5 prosenttia. Omistusasuntovaltaisimmat osa-alueet ovat pientalovaltaiset Landbo, Paloheinä ja Pirkkola. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on suurin Santahaminassa, Suomenlinnassa, Torkkelinmäellä, Harjussa, Linjoilla, Niemenmäessä, Siltasaarella, Meilahdessa, Alppilassa ja Kampissa. Asumisoikeusasuntovaltaisimman asuntokanta on Alppikylässä, Viikinmäessä ja Kivikossa, joissa asumisoikeusasuntojen osuus on yli 30 prosenttia. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus vaihtelee osa-alueiden asuntokannasta 0–80 prosentin välillä. Yhteensä 60 osa-alueella valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus ylittää 20 prosenttia alueen asuntokannasta.

Alueellisessa hallinta- ja rahoitusmuototarkastelussa on tärkeää kiinnittää huomiota sekä olemassa olevaan kantaan, siinä tulevaisuudessa tapahtuviin muutoksiin sekä tulevaan asuntotuotantoon. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista tarkastellaan koko kaupungin tasolla, maanomistuksen mukaan sekä alueellisesti. Koko kaupungin tasolla tarkastelu tehdään vuosittain seurannan yhteydessä sekä luovutettaessa kaupungin maalta tontteja.

Sekoitettu hallinta- ja rahoitusmuotorakenne on pitkään ollut keskeinen asuntopoliittinen periaate Helsingissä. Sekoittamisen periaatetta tullaan jatkamaan, ja huolehtimaan siitä, että sekä uudis- että täydennysrakentamisalueella, myös muulla kuin kaupungin maalla, tullaan hallinta- ja rahoitusmuotoja sekoittamaan. Hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa, valtion ja yksityisen maalla neuvotteluin ja maankäyttösopimuksin. Jakaumaa päätettäessä kaupunginkanslia ja kiinteistövirasto valmistelevat asiaa yhteistyössä ja kutsuvat muita hallintokuntia tarvittaessa neuvotteluihin. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille.

**Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto**

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

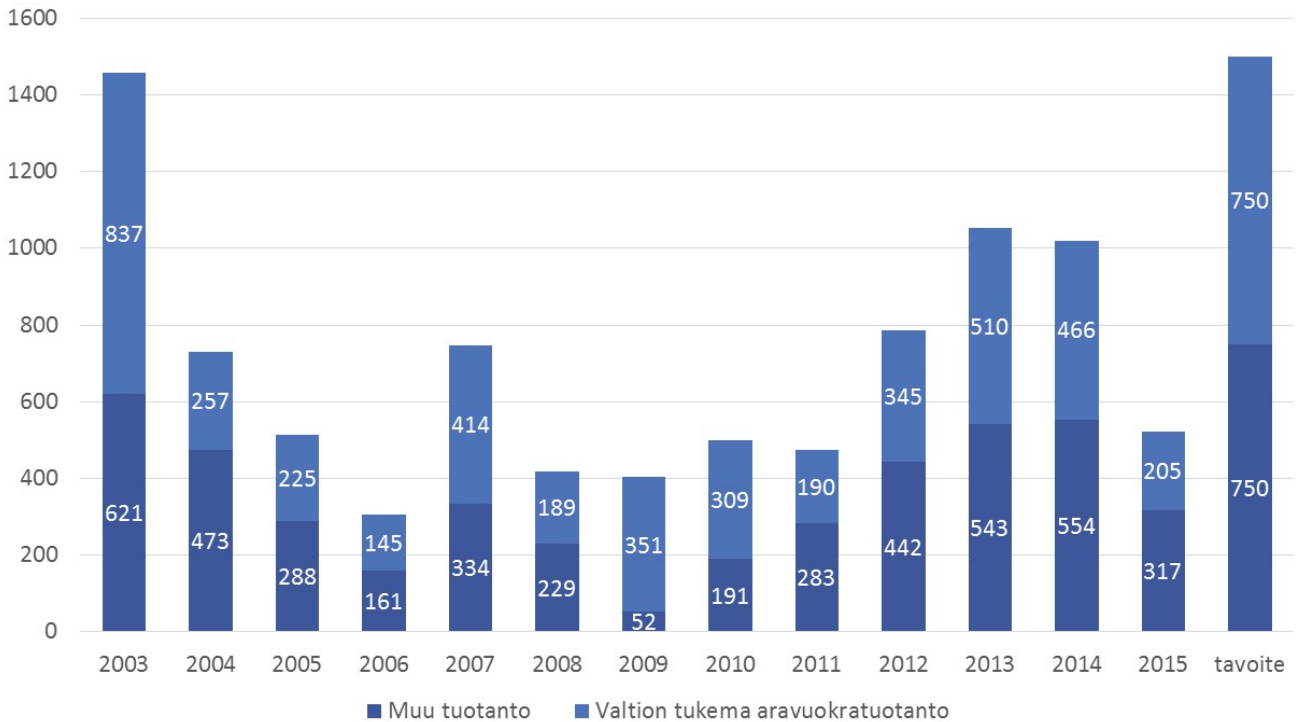
Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisesta vastaa asuntotuotantotoimisto (Att). Att toteuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ja Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) sekä tarvittaessa muiden yhtiöiden uudistuotannon. Lisäksi Att toteuttaa hintasäänneltyjä, niin hitas- kuin hintakontrolloituja omistusasuntoja. Att:n tuotannon määrää arvioidaan vuosittain aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen osalta sekä neljän vuoden takautuvana keskiarvona.

Att tekee pääsääntöisesti vain säänneltyä asuntotuotantoa, jolloin rakentamiskustannusten tulee pysyä ara-vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-tuotannon edellyttämällä tasolla. Tällöin asemakaavoista johdettujen kustannusten tulee pysyä maltillisina, jotta hankkeita voidaan edistää sujuvasti.

Att on vastannut myös Hekan isoimpien peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta. Att on toiminut ajoittain myös kaupunkiorganisaation ulkopuolisten tahojen rakennuttajana.



Kuva 21. Kaupungin oma asuntotuotanto (valmistuneet asunnot) hallintamuodoittain vuosina 2000–2015. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri

Att:n tavoitteen toteuttamiseksi tehdään säännöllisesti kaupungin hallintokuntien yhteistyötä. Talousarvion sitovaksi tavoitteeksi on vuodesta 2016 alkaen nostettu asuntotuotantotoimiston tavoitteeksi 1 500 asunnon rakentaminen. Kaupungin oman tuotannon määrätavoitteen saavuttamiseksi on tehostettu hallintokuntien välistä yhteistyötä.

Att:n tuotannon varmistamiseksi on huolehdittava riittävästä tontti-varannosta siten, että asuntotuotantotoimistolla on mahdollisuus ottaa suunnitteluun vuosittain vähintään tavoitteiden mukainen määrä hankkeita ja vastaavasti asuntotontteja tulee saattaa rakentamiskelpoisiksi 1 500 asunnon verran asuntotuotantotoimistolle varatuista tonteista. Jotta asuntotuotantoprosessi olisi sujuva, on tonttien asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus varmistettava.

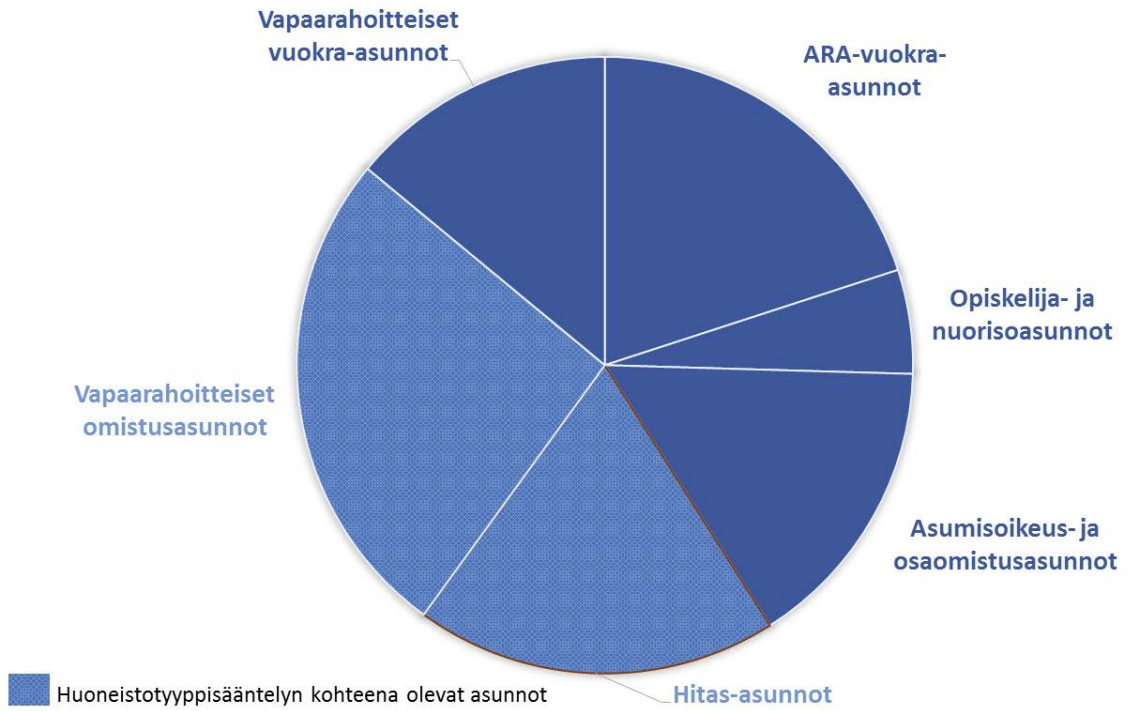
**Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostaloituotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Kerrostaloituotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asema-kaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi. Asuntotuotannossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Asuntotuotannon ohjauksessa on kokeiltu edellisellä ohjelmakaudella joustavaa huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, ja käytäntöä jatketaan myös tällä ohjelmakaudella. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen tavoitteena on kasvattaa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää tuotannossa sekä parantaa huoneistojen kokojakauman ohjausta paremmin kysyntää vastaavaksi. Kysynnän mukaan voidaan uudiskohteita rakentaa mm. eri alueille hieman eri tyyppisellä asuntojakaumalla. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Joustava huoneistotyyppiohjaus on ulotettu koskemaan koskee hitas- ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Ohjaus ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.



■ Huoneistotyyppisääntelyn kohteena olevat asunnot

Kuva 22. Huoneistotyyppisääntely kohdistuu vain omistusasuntotuotantoon (kuvassa rasterilla).



III ASUINALUEET

Erilaiset kaupunginosat kehittyvät houkuttelevina asuinalueina, ja niistä muodostuu toiminnallisesti eheä Helsinki. Uusista alueista rakentuu persoonallisia ja asukasrakenteeltaan monipuolisia kaupunginosia. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan täydennysrakentamisella.

Hallinta- ja rahoitusmuoto-ohjauksen lisäksi tärkeä keino monipuolisen asukasrakenteen ylläpitämiseksi on asumisen ja asuinalueiden yleisestä laadusta ja kiinnostavuudesta huolehtiminen. Laadukkuuteen sisältyvät esimerkiksi hyvät liikenneyhteydet sekä alueen palvelut kuten päiväkodit, koulut, terveydenhuolto sekä muut julkiset palvelut. Asuinalueiden toiminnalliseen monipuolisuuteen sekä saavutettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta yksikään alue ei jäisi erilliseksi saarekkeeksi kaupunkirakenteen laidalle tai toiminnoiltaan pelkästään asumisen paikaksi.

Helsingin kaupunginosat ovat erilaisia, ja väestön sosioekonominen rakenne on pitkälti sidoksissa asuntokannan rakenteeseen. Pientalo- ja omistusasuntovaltaisilla alueilla sekä tulo- että koulutustaso ovat keskimääräistä korkeampia. Vastaavasti alueille, joilla on paljon valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, on valikoitunut heikommin koulutettua sekä pienituloisempaa väestöä. Alueellisia hyvinvointieroja ei voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla eikä asuntopolitiikka tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työttömyyteen tai sosiaalisiin ongelmiin. Aluesuunnittelulla ja asuntopolitiikalla voidaan kuitenkin vaikuttaa väestörakenteen muodostumiseen sekä edesauttaa muiden tahojen toimintaedellytyksiä pitämällä asuinalueet elinvoimaisina ja estämällä liian yksipuolisen asukasrakenteen muodostuminen.

Täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa sekä kaupunginosien fyysiseen rakenteeseen että asukasrakenteeseen. Täydennysrakentamiseen sisältyy ajatus jatkuvasta kehittämisestä alueilla. Kaupunginosat muuttuvat ja edellyttävät erilaisia toimia eri aikakausina. Tavoitteena on, että kaikki asuinalueet säilyttävät kilpailukykynsä suhteessa toisiinsa ja naapurikuntien alueisiin.



Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus

Edistetään kestävästä kaupunkikehityksestä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo. Tulevan asuntotuotannon näkökulmasta suunnittelun etenemistä edistetään Malmi-lentokentän, Koivusaaren ja Östersundomin alueilla. Näiden alueiden osuus asuntotuotannosta on noin 60 prosenttia.

Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Tuotantotavoitteen turvaamiseksi täydennysrakentamisen koordinaatiota vahvistetaan, kehitetään prosesseja ja kannusteita sekä poistetaan täydennysrakentamisen esteitä mm. yhteistyössä valtion kanssa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttamiseksi tulee huolehtia riittävästä eri puolilla kaupunkia olevasta asemakaavavarannosta sekä varmistaa tonttien rakentamisedellytykset. Täydennysrakentamisalueen asemakaavoitusta ohjelmoidaan nykyistä järjestelmällisemmin.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite.

Jatketaan autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin pyritään keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaihteellaisen toteuttamisen avulla.

Projektialueille on vuosien 2012–2015 aikana valmistunut keskimäärin 51 prosenttia asunnoista. Eniten asuntoja valmistui ajanjaksolla Jätkäsaareen ja Kalasatamaan. Väestönkasvun ja asuntotuotannon ennustetaan olevan myös vuosina 2016–2025 vilkkainta Jätkäsaareessa ja Kalasatamassa.

Vuosina 2012–2015 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 48 prosenttia. Eniten asuntoja on valmistunut Vattuniemeen, Alppikylään, Kamppiin ja Herttoniemen yritysalueelle. Asuntorakentamisennusteessa 2016–2025 täydennysrakentamisalueen osuuden valmistuvasta asuntotuotannosta ennustetaan olevan 33–44 prosenttia. Täydennysrakentamisalueen osuus asuntotuotannosta on ollut perinteisesti ennustettua korkeampi.



Asuntorakentamisennusteessa täydennysrakentamisalueen osuus asuntotuotannosta ja tontinvarauskannasta laskee vuoden 2020 tienoilla. Rakentamisennusteen mukaan projektialueiden kaavoitus on ohjelmoitu pidemmälle kuin täydennysrakentamisalueen. Projektialueille on ohjelmoitu vuosille 2020–2025 asemakaavaluonnoksien ja -ehdotuksien laatimista. Täydennysrakentamisalueelle vuosina 2020–2025 kaavoitetuksi suunnitellut asuntorakentamisen kerrosalat eivät ole noina vuosina asemakaavaluonnoksina tai -ehdotuksina, vaan vain suunnitteilla, 78–90 prosenttia suunnitellusta kaavoituskerrosalasta. Rakentamisennusteen mukaan täydennysrakentamisalueen asunnoista merkittävä osa valmistuu vuodesta 2020 eteenpäin omalle maalle. Yksityisen maan tuotannon enustetaan tippuvan jopa puoleen nykyisestä.

Näyttäisi siltä, että täydennysrakentamisalueen kaavoitussuunnitelmat laaditaan lyhyemmällä aikajänteellä kuin projektialueilla. Investointien ennakoitiin on hankalampaa, koska kaavoituksen ja sitä kautta tontinluovutuksen aikajänne on projektialueita lyhyempi. Investointisuunnittelua ja väestöennusteita laaditaan seuraavalle 10 vuodelle ja sen vuoksi täydennysrakentamisalueen kaavoitustakin pitäisi pystyä ohjelmoimaan paremmin projektialueiden tapaan. Kaupungin tulisi suunnitella oman maansa kaavoitusta pidemmällä aikajänteellä, jotta tarvittaessa yksityisen maan tuotantoa voidaan paikata oman maan tuotannolla.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso ja arvioida miten luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja vaikeuttamatta toteuttamiskelpoisuutta esimerkiksi kalliilla pysäköintiratkaisuilla. Vähäisen asuntotuotannon ja alhaisen hintatason alueilla, joilla on paljon ara-vuokra-asuntotuotantoa, asemakaavarakkaisujen tulee tukea asuntotuotannon toteutumista sääntelemättömässä tai välimuodon tuotannossa. Toisaalta alueilla, joilla ei ole ennestään ara-vuokra-asuntotuotantoa, tulee erityisesti kaupungin maan hankkeissa luovuttaa tontteja myös ara-vuokra-asuntotuotantoon. Helsingissä on myös rakennuskantaa, jonka kohdalla on tarkoituksenmukaista peruskorjauksen sijaan tutkia purkavaa saneerausta ja samalla tontin käytön tehostamista.

Täydennysrakentamisalueella yksityisellä maalla ja erillispientaloilla on toteutuneessa asuntotuotannossa projektialueita suurempi merkitys. Koska yksityiselle maalle ei juuri valmistu ara-vuokra-asuntotuotantoa, täydennysrakentamisalueella sääntelemättömän omistus- ja vuokratuotannon osuus on projektialueita korkeampi. Toisaalta täydennysrakentamisalueella monilla alueilla ara-vuokra-asuntojen osuus asunnoista on melko korkea, joten alueiden ara-vuokra-asuntojen osuus on kaupungin hallintamuototavoitteen mukainen tai korkeampi. Projektialueilla pääosa tuotannosta valmistuu



kaupungin maalle ja valmistuneen asuntotuotannon jakauma noudattelee kaupungin hallintamuototavoitetta.

Täydennysrakentamisalueella uudistuotannossa kaupungin maalla tehdään aina hallintamuototarkasteluja ja otetaan huomioon ympäröivä rakenne. Tasapainoisen kaupunkikehityksen kannalta aravuokra-asuntotuotannolla ei haluta kuormittaa alueita, joilla on vaarana eriytymiskehitys. Viime vuosina aravuokra-asuntotuotantoa on valmistunut alueille, joiden aravuokra-asuntotuotannon osuus asunnoista on yli 30 prosenttia.

Kaupungin maan täydennysrakentamishankkeissa sekä kaupungin kiinteistöyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamissuunnitelmien yhteydessä tulee laatia alueen hallintamuototarkastelu tasapainoisen kaupunkirakenteen turvaamiseksi. Kohteita toteutetaan monipuolisesti eri hallintamuotoihin myös olemassa olevan aravuokra-asuntotuotannon lomaan.

Kaupunki on tehnyt viime vuosina määrätietoisesti työtä täydennysrakentamisen edistämiseksi. Täydennysrakentamismahdollisuuksia on kartoitettu kaupungin kiinteistöyhtiöissä ja yleisten rakennusten tonteilla, prosesseja on kehitetty ja täydennysrakentamisen haasteita on selvitetty. Täydennysrakentamisen koordinoitua on tarkoituksenmukaista vahvistaa. Kaupunki on kehittänyt kannusteita täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tulevalla ohjelmakaudella arvioidaan kannustimien vaikuttavuutta sekä niiden edelleen kehittämistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.2.2014 Helsingin pysäköintipolitiikan ja antoi päätöksessään suuntaviivoja jatkovalmistelulle. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan tulisi laatia selvitys pysäköintipaikkojen monikäyttöisyydestä, tunnistaen ja poistaen vuorottaiskäytön esteet. Lisäksi tulisi laatia hallintokuntien yhteistyönä pelisäännöt autottomien ja vähäautoisten kohteiden toteuttamiselle. Kaupunginhallitus antoi myös toimeksi päivittää työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet seudullisesti, laajentaa asukas-pysäköintijärjestelmää uusille alueille sekä korottaa asukas-pysäköintitunnuksen hintaa. Kaupunginhallitus totesi myös, että autopaikkamäärät määrätään jatkossakin asemakaavassa ja toteutetaan samassa tahdissa rakentamisen kanssa, pysäköinti voi perustua myös keskitettyyn pysäköintiin, jossa eri toimijoiden roolit, rahoitusvastuut ja tehtävät tulee selvittää.

Asuintonttien sekä toimisto- ja liiketilojen pysäköintipaikkojen uudet laskentaohjeet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015. Kaupunkisuunnittelulautakunnassa on käsitelty myös Helsingin pysäköinnin maksamisen kehittämistä sekä asukas- ja



yrityspysäköintijärjestelmän ehtojen tarkistamista. Tietoa kokemuksista koskien autopaikattomia ja vähäautopaikkaisia kohteita ei ole koottu yhteen.



IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tukemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiseen sekä edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Helsingin asuntokanta käsitti vuoden 2014 lopussa 346 751 asuntoa. Asuntokannasta yksiöiden ja kaksioiden osuus on lähes 60 %, ja asunnoista 86 % sijoittuu kerrostaloihin. Helsingin asuntokanta kasvaa vuosittain reilun prosentin vuosivauhdilla ja muuttuu hitaasti huoneistotyyppijakaumaltaan ja talotyypeiltään monipuolisemmaksi.

Vanhemmassa asuntokannassa peruskorjaustarve kasvaa, kun voimakkaan esikaupungistumisen aikana rakennetut asuinkerrostalot tulevat korjausikään. Sekä uudistuotannossa että vanhan kannan korjaus- ja perusparannustoiminnassa lähtökohtana tulee olla rakennusten pitkän käyttöiän mahdollistaminen laadukkailla ja kestävillä materiaalivalinnoilla sekä rakentamistavoilla. Myös asuntokannan muuntojoustavuus ja esteettömyyden huomioiminen ovat keskeisiä periaatteita. Helsingin asuntorakentamisen monipuolisuutta, moni-ilmeikkyyttä sekä asukaslähtöisyyttä tuetaan erityisillä kehittämis- ja pilottihankkeilla sekä tukemalla omatoimista rakennuttamista.

**Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen**

Jatketaan monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä: lisätään vanhan rakennuskannan uusiokäyttöä, ullakko- ja lisäkerrosrakentamista sekä mahdollistetaan seka- ja hybriditalojen rakentaminen.

Kaupungin toimin edistetään hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan.

Edistetään omatoimista rakentamista ja rakennuttamista, kaupunkimaisten pientalojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Edistetään uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä mahdollistetaan kiinteistökohtaisten energialähteiden käyttöönotto.

Väestönkasvu ja asuntojen suuri kysyntä vaativat asuntokannan ja asuntorakenteen kehittämiseltä uusien ratkaisujen löytämistä. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö ja uudenlaisten seka- ja hybriditalojen rakentaminen monipuolistavat asuntorakentamista. Uusiokäyttöä tulee edistää elinkeinopolitiikan näkökulmat huomioiden. Pientaloasujien toiveisiin vastataan kaupunkimaista pientaloasumista kehittämällä. Vanhan asuntokannan houkuttelevuus säilytetään huolehtimalla kunnossapidosta ja laatutason nostamisesta mahdollisuuksien mukaan. Asemakaavallinen rakennuskannan suojelu toteutetaan siten, ettei se vaikeuta asunto- ja rakennuskannan kehittämistä.

Asuntokannan kehittämisessä on huomioitava väestöryhmät, joilla on erilaiset asumisen tarpeet. Ikääntyvät, lapsiperheet ja opiskelijat tarvitsevat erilaisia asumisratkaisuja. Elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa tulee laajentaa. Hisseillä on suuri merkitys asumismukavuuteen kaikkien asukasryhmien kannalta. Esteetöntä rakentamista tavoitellaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustason mukaisesti. Myös asuinympäristöjen suunnittelussa tulee laajemmin huomioida esteettömyysnäkökulma. Tilaratkaisut tulee suunnitella asukaslähtöisesti. Asuntorakentamisen kehittämisessä tulee edistää myös erilaisia rakentamisen tapoja tukemalla mm. omatoimista rakennuttamista ja rakentamista sekä ryhmärakennuttamista.

Kaupunki on turvannut rakennusmarkkinoiden toimivuutta mahdollistamalla uusien toimijoiden tulon asuntorakentamismarkkinoille tontinluovutuksen keinoin. Asuntotuotantotason pitäminen korkeal-



la edellyttää monipuolista kokonaisuutta asuntorakennuttajia ja -rakentajia.

Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tiivis kaupunkiympäristö, tehokkaasti käytetyt tilat, energiatehokkaat rakennukset, viisas energian käyttö, uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen ja uusiutuvien sekä ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käyttö ovat tärkeitä kehittämistavoitteita. Ilmastonmuutokseen varaudutaan kaavoituksella ja erilaisilla rakennetun ympäristön teknisillä ratkaisuilla.

Asuntorakentamisen kehittämisen tukemiseksi jatketaan hallintokuntien välisenä yhteistyötä Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Ohjelma mahdollistaa systemaattisen asuntorakentamisen kehittämisen sekä tulosten hyödyntämisen myöhemmissä hankkeissa.

Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta

Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumisratkaisuja ja asukaslähtöisiä asumiskonsepteja.

Vuokra-asuntojen asukasvalinnassa pyrkimyksenä on monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan. Energian ominaiskulutusta vähennetään kaksi prosenttia vuodessa.

Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä jatketaan. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnon kehittämistä jatketaan.

Helsingin kaupunki omistaa noin 60 000 asuntoa. Kaupungin asunto-omaisuus voidaan jakaa hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan kolmeen luokkaan: ara-rahoitteiset asumisoikeusasunnot, ararahoitteiset vuokra-asunnot sekä vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kaupungin ara-rahoitteisten asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus Oy:öön (Haso). Asuntoja on yhteensä noin 3 500.



Ara-rahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä noin 49 000. Ara-vuokra-asuntojen omistus on keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (Heka). Vuoden 2016 alusta Hekaan siirtyivät noin 500 Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön käytössä ollutta asuntoa sekä 52 Koy Ruskeasuon asuntoa. Lisäksi Oy Helsingin asuntohankinta Ab:n omistuksessa on 1 600 ara-rahoitteista vuokra-asuntoa.

Vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä noin 7 000. Vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot on pääosin keskitetty Koy Auroranlinnaan, jolla on suorassa omistuksessaan noin 2 250 asuntoa. Lisäksi yhtiö hoitaa Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n 1 900 asuntoa, Kkoy Korkotukiasunnot -yhtiön 1 600 asuntoa sekä ns. lyhyen korkotuen asunto-osakeyhtiöiden noin 400 asuntoa. Kaupungin suorassa omistuksessa on lisäksi noin 700 asuntoa, mm. yksittäisiä hitas-asuntoja.

Vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, palvelussuhdeasuntoina ja erityisryhmien asuntoina. Palvelussuhdeasuntoina on noin 3 250 asuntoa, ja niitä käytetään ensisijaisesti rekrytoinnin tukena. Palvelusuhdekäyttöön liittyy virastojen vuokrasubventioita, ja asuntoja on varattu virastoille tarpeen mukaan. Merkittävä osa asunnoista, noin 1 900 asuntoa, on sosiaali- ja terveystieteiden käytössä.

Erytisryhmien käyttöön varattu on noin 9 000 kaupungin omistamaa asuntoa tai asuntopaikkaa. Lisäksi on kilpailutettu ostopalvelutoimintaa ja välivuokrattu ulkopuolisilta toimijoilta asuntoja erityisryhmien käyttöön. Erytisryhmien käytössä on sekä normaalin asunnonvälityksen kautta haettavia asuntoja että sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön välivuokrattuja asuntoja. Välivuokrattujen asuntojen määrä ja sijainti sovitaan hallintokuntien yhteistyönä. Asuntojen asukasvalinnasta vastaa sosiaali- ja terveystoimi. Kaupungin asumisoikeusasuntoja ei käytetä palvelussuhde- tai erityisryhmien asuntoina.



V ASUKASRAKENNE

Turvataan eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asuntokuntien määrän kasvuun.

Helsingin asunto-ohjelmoinnin keskeinen periaate on sosiaalinen kestävyys, joka tarkoittaa paitsi tasapainoisen kaupunki- ja asukasrakenteen tukemista myös asukaslähtöistä asumisen kehittämistä. Kaupungin vastuulla on asuntotuotannon ohjaus siten, että erilaisilla asukkailla ja asukasryhmillä on mahdollisuus löytää tarpeensa ja maksukykyensä mukainen asunto.

Helsingin asunto-ohjelmoinnissa huomioidaan asuntopoliittisesti merkitykselliset asukasryhmät, joita ovat opiskelijat ja nuoret, lapsiperheet sekä pääkaupungin erityispiirteenä yhden hengen asuntokunnat. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä kiinnitetään huomiota myös väestön ikääntymiseen. Sosiaalisen eheyden ja asukasrakenteen monimuotoisuuden takaamiseksi Helsingissä tuetaan myös ulkomaalaistaustaisten asukkaiden tasaisempaa sijoittumista alueellisesti sekä asuntojen eri hallintamuotoihin.

Erytisryhmien asumisessa on meneillään merkittävä valtakunnallinen muutosprosessi uudistettaessa palvelurakenteita ja purettaessa laitosrakenteita. Palveluja järjestettäessä tavoitteena on kotona asumisen tukeminen asiakaskohtaisesti räätälöityjen palvelujen avulla. Palvelurakennemuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kotona tai kodinomaisessa ympäristössä asuminen kaikille niille ryhmille, jotka tarvitsevat apua arkipäivässään.



Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus

Lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Huoneistotyyppiohjauksella varmistetaan perheasuntojen rakentaminen.

Lisätään asuntomarkkinoille tulevien nuorten sekä yksinasuvien kaupunkilaisien kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjontaa.

Ikäihmisille kohdennettuja asumisvaihtoehtoja toteutetaan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

Vieraskielisen väestön asumisen tukemiseksi kehitetään edelleen asumisneuvontaa ja parannetaan eri asumisvaihtoehtoista tiedottamista.

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Helsingissä asui vuoden 2014 alussa noin 57 000 lapsiperhettä. Perheitä on noin viidennes asuntokunnissa. Perheitä, joissa oli vähintään yksi alle kouluikäinen lapsi, on reilut 30 000. Neljännes alle 18-vuotiaista lapsista asuu yksinhuoltaperheissä. Helsingissä perheet ovat hieman pienempiä kuin Suomessa keskimäärin, perheissä on keskimäärin 1,6 lasta.

Lapsiperheet asuvat muuta väestöä ahtaammin, kolmanneksella lapsiperheistä oli vuonna 2010 käytössään vähemmän kuin huone henkilöä kohti. Ahtaasti asuminen on lapsiperheissä yleisempää vuokralla asuvilla avio- ja avopariperheillä, joilla on alle 3-vuotias lapsi.

Helsingissä asuvat opiskelijat ja nuoret muodostavat suuren ryhmän pienituloisia kaupunkilaisia. Nuorten asumispreferensseistä tiedetään, että etenkin perheettömät nuoret ja opiskelijat asuvat mielellään keskeisellä paikalla ja tinkivät mieluummin asunnon koosta ja laadusta kuin sijainnista.

Nuorilla asukkailla on vaikutusta kaupungin ja sen alueiden elinvoimaisuuteen. Vuonna 2014 Helsingissä opiskeli 23 500 ammattikorkeakouluopiskelijaa ja 45 500 yliopisto-opiskelijaa eli yhteensä noin 69 000 opiskelijaa korkea-asteella. Yhteensä nuoria kaupunkilaisia (20–34-vuotiaita) oli Helsingissä vuonna 2014 noin 165 500 eli noin 27 prosenttia kaikista helsinkiläisistä. Merkittävä osa Hel-



singin pienistä asunnoista onkin opiskelijoiden ja nuorten vuokraamia.

Viime vuosina opiskelija- ja nuorisoasuntoja on valmistunut yli tavoitetason, ja asuntoja on rakenteilla lisää mm. uusiin merellisiin kaupunginosiin. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentaminen on perusteltua, sillä opiskelijoiden ja nuorten sijoittumista muuhun asuntokantaan on viime vuosina heikentänyt asumisen hintataso, joka on näkynyt erityisesti pienten asuntojen vuokratason voimakkaana nousuna.

Valtakunnallisiksi tavoitteiksi on asetettu opiskeluaikojen lyhentäminen ja nopeampi valmistuminen korkeakouluista. Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on yksi keino tukea tätä tavoitetta mahdollistamalla toimeentulo vähäisemmällä ansiotulomäärällä. Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritään pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia joko oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Myös työssäkäyvien ja työmarkkinoille tulevien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on tärkeä osa Helsingin asuntopolitiikkaa. Nuorisoasuntojen suunnittelussa keskeistä ovat samat asiat kuin opiskelijoidenkin asunnoissa eli asuntojen koon ja sijainnin tulee vastata nuorten tarpeita. Nuorisoasuntojen rakentamisen ja ylläpidon taustalla on myös tavoite nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Nuorisoasuntojen määrää lisäämällä tuetaan sekä työssäkäyvien nuorten itsenäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa.

Lähes puolet Helsingin 318 000 asuntokunnasta on yhden henkilön asuntokuntia. Vielä 1970-luvun alussa yksinasuvien osuus oli alle 30 prosenttia, mutta kasvoi jatkuvasti vuoteen 2008 asti, jolloin osuus oli 49,8 prosenttia asuntokunnista. Senkin jälkeen yksinasuvien määrä Helsingissä on kasvanut 154 000 asuntokuntaan vuoden 2015 alkuun mennessä, mutta suhteellinen osuus on kääntynyt hienoiseen laskuun (48,4 %).

Yksinasuvia on eniten 25–29-vuotiaiden ikäryhmässä. Yksin asuvista yli puolet on naisia. Nuorissa ikäluokissa sekä naiset ja miehet ovat hyvin edustettuina yksin asuvien keskuudessa. Keski-ikänsä jälkeen yksin asuminen yleistyy naisilla. Vanhuksilla yksin asuminen on merkittävää erityisesti naisten kohdalla, 75 vuotta täyttäneistä naisista reilut 60 % asuu yksin.

Kantakaupungissa yksin asuvat ovat hieman nuorempia kuin 20 vuotta sitten. Kantakaupungin ulkopuolella vanhemmat yksin asuvat ovat kasvattaneet osuuttaan. Yksinasuminen on erityisen yleis-



tä keskusta-alueella, paikoitellen joka toinen kantakaupungin asukas asuu yksin.

Syitä yksinasumisen lisääntymiseen Suomessa on useita. Keskeimpiä niistä ovat nuorten kotoa muuton aikaistuminen, keskiikäisten miesten yksinasumisen lisääntyminen sekä eliniän piteneminen. Väestönmuutosennusteet ennustavat asuntokuntakoon yhä pienenevän ja yksinasumisen lisääntyvän seuraavien vuosikymmenien aikana. Pienten asuntojen kysyntä ylittää Helsingissä selvästi tarjonnan. Tällöin myös pienten asuntojen kysynnän jatkuvuus tulee huomioida asuntotuotannossa.

Helsingissä asui vuoden 2015 alussa lähes 102 000 henkilöä, jotka olivat täyttäneet 65 vuotta. Ikäihmisten väestöosuus oli 16 prosenttia. 75 vuotta täyttäneitä oli 7 prosenttia väestöstä ja 85 vuotta täyttäneitä kaksi prosenttia. Vuoteen 2025 mennessä 65 vuotta täyttäneiden määrän ennustetaan kasvavan noin 124 000, mikä tarkoittaa 18 prosentin väestöosuutta. 75 vuotta täyttäneiden väestöosuus nousee yhdeksään prosenttiin, 85 vuotta täyttäneiden osuus säilyy noin kahdessa prosentissa.

Pääosa ikäihmisistä asuu asuntokannassa muiden ikäryhmien joukossa. Helsingissä on Hitas-omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikäihmisille. Ikäihmisten asuntokohteeseen muuttavasta asuntokunnasta yhden tulee yleensä olla täyttänyt 55 vuotta.

Helsingin kaupunki omistaa muun muassa valtion tukemia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikäihmisille. Asuntoihin on asukasvalintakriteerit. Näitä asuntoja on Helsingin kaupungilta mahdollista hakea myös ryhmänä, joka mahdollistaa ystävien kanssa asumisen yhdessä. Sosiaali- ja terveysvirasto on keskittänyt ikäihmisille suunnattua toimintaansa monipuolisiin palvelukeskuksiin, joissa esimerkiksi erilaisissa harrasteryhmissä voi tavata ikäihmisiä.

Ikäihmisten asumisen kehittämisen yhteydessä on puhuttu paljon yhteisöllisyydestä. Yhteisöllisyys merkitsee eri ihmisille eri asioita: osalle yhteistä asuntoa, toisille omassa asuintalossa sijaitsevia yhteistiloja, osalle ikäihmisille suunnattua toimintaa ja toisille alueellisia palveluita.

Helsinkiin on viime vuosina rakennettu useita ikäihmisten yhteisöllisiä asumiskohteita. Yhdistysten ryhmärakennuttamiskohteita, jotka ovat Hitas-omistusasuntoja, on valmistunut Arabianrantaan, Kalasatamaan ja Jätkäsaareen. Kaupunki on luovuttanut yhdistykselle tontin Hitas-ehdoin ja yhdistys on hankkinut tontille rakennuttajan.

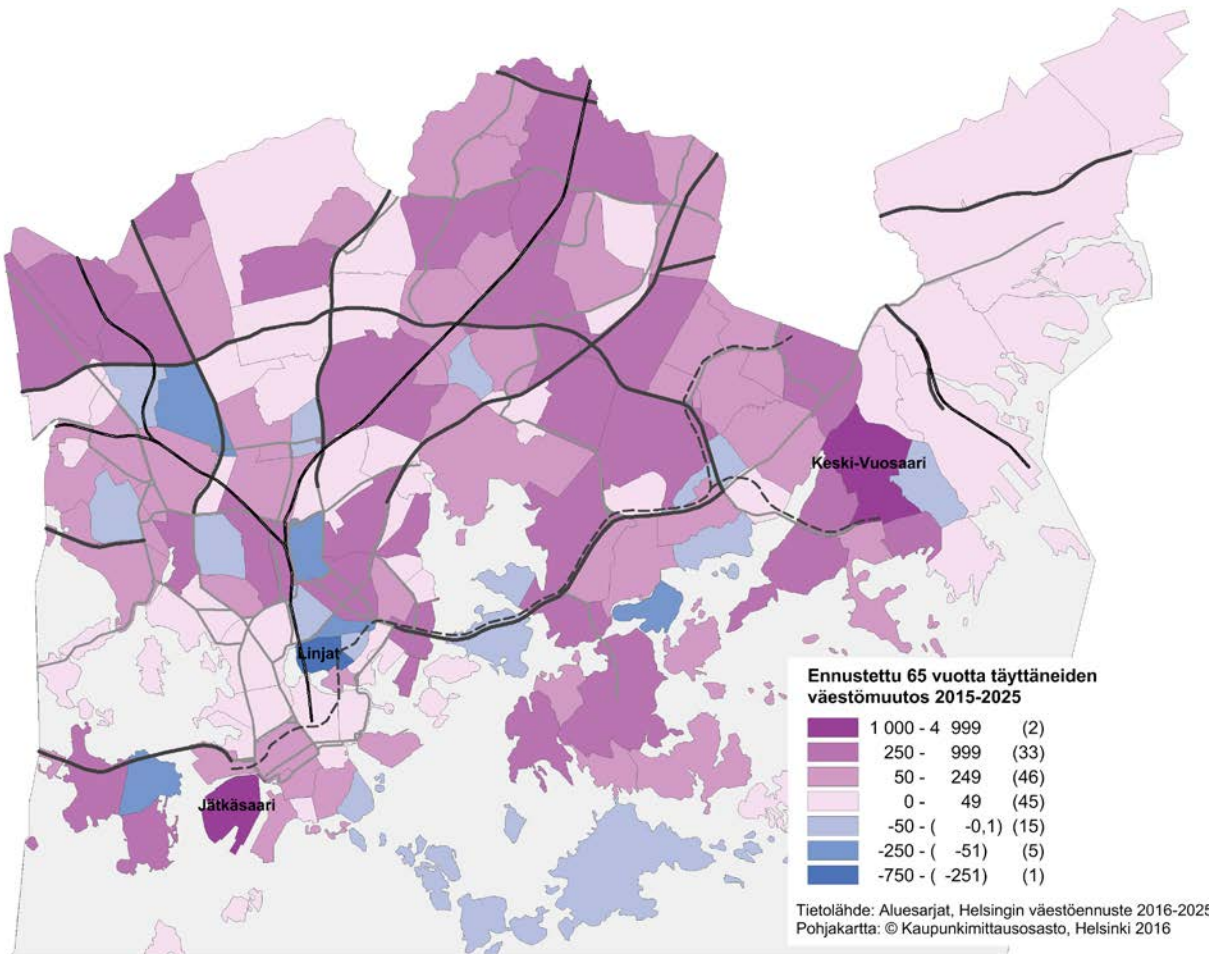


Kohteen asukkaat ovat sitoutuneet yhdistykseen määrittelemiin yhteistoiimiin talossa. Rakennuttajilla on myös omia yhteisöllisyyttä tukevia toimintamalleja. Yhtenä esimerkkinä palkattu henkilö, joka tukee yhteisöllisyyttä ja asukkaat maksavat palkan vuokrassaan tai vastikkeessaan.

Käynnissä olevassa Stadin ikäohjelmassa on yhtenä teemakokonaisuuksena valmisteltu lähtöä asumista -osiota. Stadin ikäohjelma on sosiaali- ja terveyspalveluista säädetyn lain mukainen toimeenpanosuunnitelma ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemiseksi. Stadin ikäohjelmaa on valmisteltu sekä toimeenpanoa edistetty ja seurattu verkostossa, jossa on ollut mukana kaupungin virastoja ja liikelaitoksia, Helsingin vanhusneuvosto, palvelukeskusten asiakasneuvostoja ja järjestöjä. Lähtöä asumista -työryhmän tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asumista ja lisätä kotona asumisen mahdollisuuksia Helsingissä. Lähtöä asumista -työryhmässä on paneuduttu ikäihmisten asumisen tilanteeseen, kerätty tietoa ja hyviä kokemuksia. Lisäksi edistetään monipuolisten asumisvaihtoehtojen toteuttamista Helsinkiin. Työryhmä jatkaa toimintaansa aktiivisesti ja huolehtii osaltaan ikäihmisten asumismahdollisuuksien turvaamisesta.

Sosiaali- ja terveysministeriö ja Suomen Kuntaliitto ovat julkaisseet vuonna 2013 laatusuosituksen hyvän ikääntymisen turvaamiseksi ja palvelujen parantamiseksi. Palvelurakennetavoitteet koskevat 75 vuotta täyttäneitä ja tähtäävät vuoteen 2017. Palvelurakennetavoitteiden mukaisesti 91–92 prosenttia 75 vuotta täyttäneistä asuu kotona itsenäisesti tai arvioinnin perusteella myönnettyjen sosiaali- ja terveyspalvelujen turvin.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutos tulee mahdollisesti muuttamaan myös ikäihmisten asumista. Tämän hetkisen esityksen mukaan sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisestä vastaisivat kuntaa suuremmat itsehallintoalueet. Tällä hetkellä sosiaali- ja terveysvirasto vastaa Helsingissä helsinkiläisten erityisryhmien asumisen ja palveluiden järjestämisestä, tähän kuuluu myös ikäihmisten ympärivuorokautinen hoiva. Osan erityisryhmien käyttöön suunnatuista asunnoista omistaa Helsingin kaupunki ja osa hankitaan ostopalveluina yksityisiltä toimijoilta. Jos sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyvät itsehallintoalueen vastuulle, helsinkiläisten ikäihmisten ja erityisryhmien asumista ei mahdollisesti ole enää sidottu kuntarajoihin. Tämä voi muodostaa haasteita nykyisen kannan käytölle tulevaisuudessa.



Kartta 7. 65 vuotta täyttäneiden väestömäärän muutos vuoteen 2025 osaluueittain. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

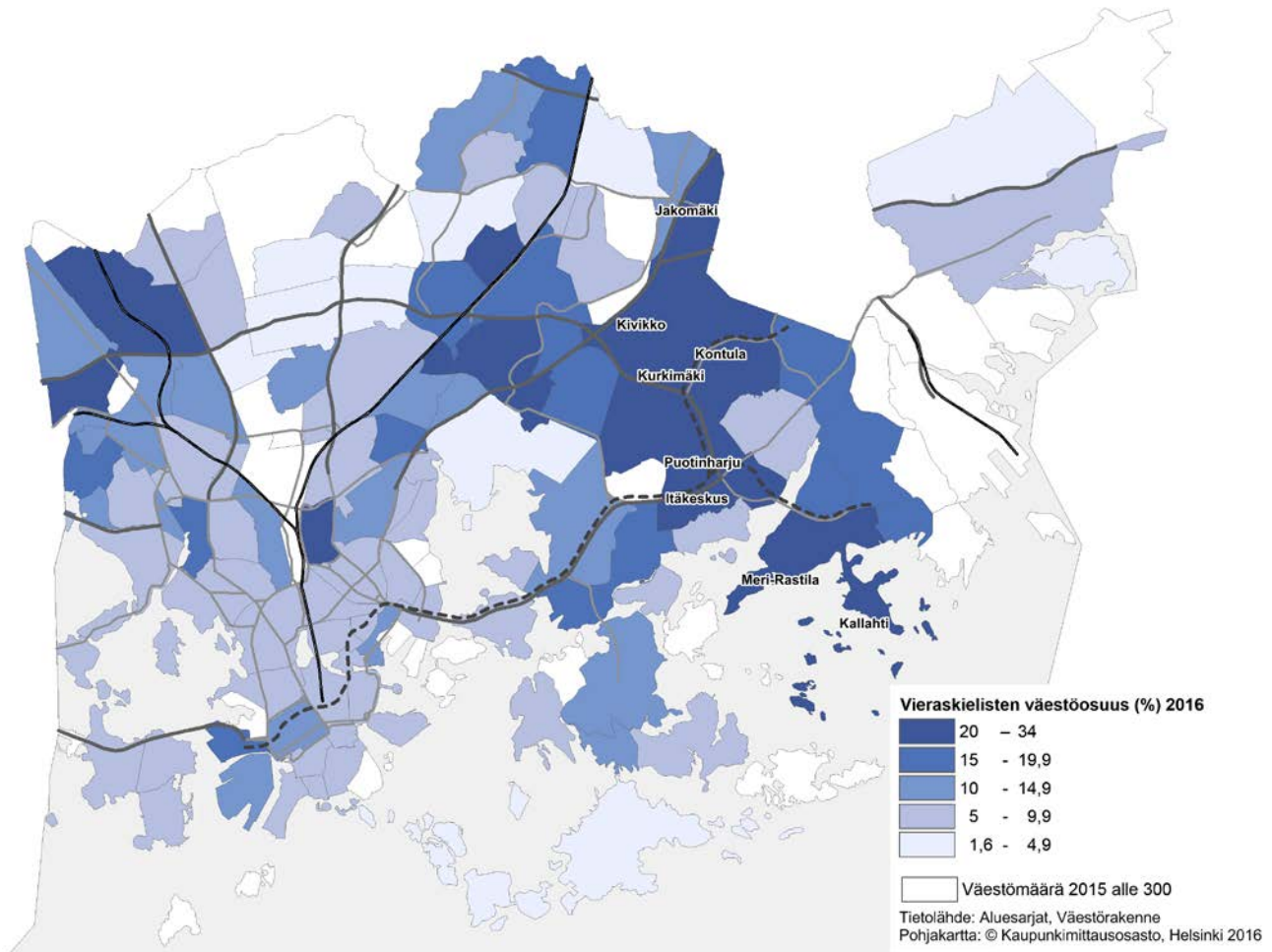
Vieraskielisen väestön määrä Helsingissä ja Helsingin seudulla on kasvanut tasaisesti 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Vieraskielisiä oli vuoden 2016 alussa 14 prosenttia helsinkiläisistä. Eniten ulkomaalaistaustaisia asukkaita Helsingissä on EU-maista sekä muualta Euroopasta. Sen jälkeen suurimmat ryhmät ovat aasialais- sekä afrikkalaistaustaiset.

Vieraskielisen väestön asumisen tarkasteleminen yhtenä ryhmänä hävittää ryhmän sisäiset erot, jotka ovat huomattavia kuten kantaväestönkin keskuudessa. Vieraskielisten asuminen on kuitenkin Helsingissä eriytynyt asuntojen hallintamuodon sekä asumisväljyyden suhteen. Vieraskielisistä selvästi kantaväestöä suurempi osa asuu vuokra-asunnossa, ja lähes puolet vieraskielisistä talouksista asuu valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Usein syynä säänneltyihin vuokra-asuntoihin hakeutumiseen on kotitalouksien heikko tulotaso sekä tietyillä ryhmillä myös suuret perhekoot. Omistusasumisen pieni osuus vieraskielisillä selittyy osin taloudellisten re-



surssien pienuudella sekä Suomessa vietetyn ajan lyhyellä kestolla. Vieraskieliset asuvat selvästi ahtaammin kaikissa asuntojen hallintamuodoissa verrattuna muuhun väestöön. Maahanmuuttaja-taustaisen väestön alhaisempi asumisväljyys ja vuokra-asuntoihin keskittyminen voivat pitkällä aika-välillä luoda jakoa, joka vaikuttaa negatiivisesti sosiaaliseen koheesioon.

Vieraskielisen väestön osuuden kasvu on ollut selvästi nopeampaa tietyillä Helsingin osa-alueilla. Vuoden 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus ylitti Helsingissä 26 prosenttia kahdeksalla kaupungin osa-alueella ja 20 prosenttia 11 osa-alueella (Viikin kampus-alue pois lukien). Monilla näistä alueista maahanmuuttajien osuus on merkittävän suuri kaupungin omistamissa kiinteistöissä, mutta myös muussa, etenkin vuokra-asuntokannassa. Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden suuri osuus alueella vaikuttaa peruspalvelujen kuten koulujen ja terveydenhuollon toimintaan vaatien palveluilta enemmän resursseja esimerkiksi tulkkauspalvelujen, kielenopetuksen sekä ajallisten resurssien muodossa. Kaupungin vuokra-asuntojen välitys on keskeisessä asemassa kun pyritään tukemaan alueellisen asukasrakenteen monipuolisuutta. Kaupungin toimin tulee lisäksi huolehtia kaikkien asuinalueiden kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, joka pitää sisällään alueelliset palvelut, peruskorjaukset, kaupunginosatapahtumat sekä toiminnan, jolla pyritään lisäämään yhteiskunnallista osallistumista. Keskeinen kokonaisuus maahanmuuttajien asumisurakehitystä ajatellen on tiedon jakaminen asumisen eri vaihtoehtoista ja asumisneuvojatoiminta. Parhaiten vieraskielisten liikkuvuuteen asuntomarkkinoilla vaikutetaan tukemalla työllistymistä.



Kartta 8. Vieraskielisten väestöosuus 1.1.2016 osa-alueittain. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat. Kartta: Kaupunginkanslia.

Erityisryhmien asumisen järjestäminen on kunnan lakisääteinen tehtävä. Erityisryhmiin lasketaan kuuluviksi päihdeongelmaiset ja mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset ja vammaiset, lastensuojeluasiakkaat, asumisessaan tukea tarvitsevat nuoret, hoivapalveluja tarvitsevat vanhuksset sekä kuntapaikan saaneet pakolaiset. Erityisryhmiin luetaan myös pitkäaikaisaikaisasunnottomat.

Erityisryhmien asumisessa merkittävä muutos on meneillään oleva laitospäivä asumisen purkamisen ja painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Suuret erityisryhmien laitokset eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaisia, vaan asuminen tullaan pääasiassa järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuintaloissa. Sosiaaliviraston järjestämistä vastuulla olevat asumispalvelut tulevat painottumaan nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelulla ja toteutuksella tuetaan asukkaiden mahdolli-



suutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaali-palvelujen käyttöön.

Pitkäaikaisasunnottomuutta pyritään edelleen vähentämään. Ympäristöministeriön valmisteleva uusi kansallinen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä toimenpideohjelma vuosiksi 2016–2019 käynnistyy vuoden 2016 aikana. Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritään huolehtimaan pitkäaikaisasunnottomien pääsystä tavallisille asuntomarkkinoille. Nuorten asunnottomuutta voidaan ennaltaehkäistä, kun kiinnitetään erityistä huomiota lastensuojelun asiakkaana olleiden sekä todellisessa asunnottomuusuhassa olevien nuorten asunnon saamiseen. Asunnottomuuden vähentäminen Helsingissä edellyttää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tason pitämistä korkeana. Asunnottomuuden vähentämiseen ja ehkäisemiseen tähtäävää työtä pyritään tekemään aktiivisesti myös asumis- ja velkaneuvonnan avulla.

Valtakunnallisen KEHAS-ohjelman tavoitteena on, että vuonna 2020 kehitysvammaisia ei asu enää laitoksissa. Helsingin kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishankkeen, ASU-hankkeen, puitteissa on toteutettu useita hankkeita vuosien 2008–2015 aikana. Hankkeita tarvitaan jatkossa lisää laitospurun ja kotona vielä asuvien kehitysvammaisten asumisen järjestämiseksi. Erilaisin kehittämishankkein voidaan lisäksi tukea vähemmän tukea tarvitsevien kehitysvammaisten asumista. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Pakolaisten osalta kunnan asuttamisvelvollisuus koskee valtion ja kaupungin välisen pakolaisten vastaanoton sopimuksen perusteella kuntapaikan saaneita pakolaisia. Helsinki on viime vuosina myöntänyt kuntapaikkoja lähinnä Helsingin ylläpitämistä vastaanotokeskuksista oleskeluluvan saaneille turvapaikanhakijoille sekä yksittäisille kiintiöpakolaisille. Kuntaan vastaanotetulle pakolaiselle järjestetään asianmukaiset palvelut sekä ensiasunto. Asuminen voidaan halutessa järjestää suoraan pysyvään kaupungin vuokra-asuntoon omalla vuokrasopimuksella. Tällä hetkellä Helsingistä kuntapaikan saaneet pakolaiset asutetaan välivuokrattuihin asiakasasuntoihin. Välivuokrattu asiakasasunto toimii tilapäisenä asuttamisvaihtoehtona siihen saakka kunnes ensiasunto järjestyy. Pakolaiset eivät pääsääntöisesti alkuvaiheen asumisopastuksen jälkeen tarvitse erityistä tukea asumiseensa. Kotoutumispalvelujen avulla edistetään pakolaisten kotoutumista laaja-alaisesti siten, että heidän palvelutarpeensa ei jatkossa eroa muiden kuntalaisten pal-



velutarpeista. Haasteena Helsingissä on pakolaisten siirtyminen tilapäisestä asumisesta tavallisille asuntomarkkinoille.

Kaupungin yleisenä linjana on jo pitkään ollut, että ikääntyneet ovat tavallisia asukkaita eikä kaupungilla ole tarvetta rakentaa heille erikseen asumista. Sosiaali- ja terveystoimen tavoitteena on rakentaa eri puolille Helsinkiä monipuolisia vanhusten palvelukeskuksia, joissa on pysyvän ja kuntouttavan väliaikaisen asumisen lisäksi tarjolla päivätoimintaa sekä muita palveluja, joita koko alueen asukkaat voivat käyttää. Näiden palvelukeskusten verkkoa pyritään laajentamaan tulevaisuudessa. Ikääntyneiden asumispalveluissa tavoitellaan kotona asumisen mahdollistamista valtaosalle asukkaista, jolloin erillisten palveluasuntojen rakentamistarve katsotaan tällä hetkellä melko pieneksi. Hoiva-asumisen paikkojen tarve kuitenkin kasvaa Helsingissä 2020-luvulla, kun ikääntyneiden määrä kasvaa.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on arvioitu olevan asunnottomilla, ikääntyneillä asukkailla, kehitysvammaisilla ja mielenterveyskuntoutujilla. Eliniän piteneminen sekä vanhimpien ikäluokkiin kuuluvien asukkaiden määrän kasvu vaikuttavat selvästi ikääntyneiden asumisen tukipalveluiden kysyntään. Ikääntyneiden sekä kehitysvammaisten palveluasumisen tarpeeseen vaikuttavat myös meneillään oleva laitospäivä asumisen purkamisprosessi sekä tavoite parantaa asumisen laatua. Myös mielenterveysongelmaisten ja asumisessaan tukea tarvitsevien asukkaiden määrän arvioidaan tulevaisuudessa kasvavan. Palvelujen tarpeessa arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia ja entistä enemmän nuoria mielenterveyskuntoutujia. Jatkossa kaupungin on olennaista koota ja priorisoida vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta.



Liite 1. AM-sihteeristön kokoonpano 2015 – 2016

Asunto-ohjelmapäällikkö	Mari Randell (pj.)	Kanslia
Yleiskaavapäällikkö	Rikhard Manninen	Ksv
Yleiskaava-arkkitehti	Marja Piimies	Ksv
Asemakaavapäällikkö	Olavi Veltheim	Ksv
Asemakaava-arkkitehti	Annukka Lindroos	Ksv
Toimitusjohtaja	Sisko Marjamaa	Att
Kehittämispäällikkö	Ifa Kytösaho	Att
Osastopäällikkö	Markku Leijo	Kv
Osastopäällikkö	Sami Haapanen	Kv
Toimistopäällikkö	Pekka Saarinen	Kv
Johtava tonttiasiamies	Miia Pasuri (16.2.2016 alkaen)	Kv
Kaupunginsihteeri	Tanja Sippola-Alho	Kanslia
Aluerakentamispäällikkö	Kari Pudas	Kanslia
Toimitusjohtaja	Jaana Närö	Heka
Yliarkkitehti	Henna Helander	Rakvv
Kehityspäällikkö	Minna Maartola	Kanslia
Johtava asiantuntija	Kimmo Heinonen	Kanslia
Hankepäällikkö	Juha Viljakainen	Kanslia
Kehittämissinööri	Ville Vastamäki	Kanslia
Tutkija	Ari Niska	Tieke
Tutkija	Eija Rauniomaa	Tieke
Ympäristötarkastaja	Anu Haahla	Ymk
Ympäristösuunnittelija	Petteri Huuska	Ymk
Suunnitteluinsinööri	Timo Meuronen	Kanslia
Suunnitteluinsinööri	Anu Turunen	Kanslia
Suunnittelija	Riikka Henriksson	Kanslia
Suunnittelija	Riikka Karjalainen (siht.)	Kanslia



Liite 2. Ohjelman seurantamittarit ja toteutumisen arviointi

Tavoitteiden toteutumista seurataan vuositasolla sekä pääosin neljän vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Ohjelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä tähtäimellä. Ohjelman seuranta koostuu määrällisistä mittareista ja muusta tavoitteiden toteutumisen arvioinnista. Alla olevaan taulukkoon on koottu ohjelman keskeiset määrälliset mittarit.

OHJELMAN KESKEISET MÄÄRÄLLISET MITTARIT

	Tavoite/vuosi	2016	2017	2018	2019	Toteutunut /kausi
Valmistuneet asunnot	6 000					
ara-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %					
opiskelija-asunnot	300					
nuorisoasunnot	100					
kaupungin ara-vuokra-asunnot	750					
välimuodon asunnot	1 800 / 30 %					
kaupungin toteuttamat	750					
sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %					
Alkaneet asunnot	6 000					
ara-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %					
opiskelija-asunnot	300					
nuorisoasunnot	100					
kaupungin ara-vuokra-asunnot	750					
välimuodon asunnot	1 800 / 30 %					
kaupungin toteuttamat	750					
sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %					
Asunnoille myönnetyt rakennusluvut	6 000					
Luovutetut tontit (kem²)	380 000					
tonttivaranto	4 vuotta					
varatut tontit (kem ²)	380 000					
Lainvoimaistuneet asemakaavat (kem²)	600 000					
kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavat (kem ²)	600 000					
lautakunnan hyväksymät asemakaavat (kem ²)	600 000					
asemakaavavaranto	5 vuotta					
Täydennysrakentamisalueen valmistuneet asunnot	40 %					
täydennysrakentamisalueen asemakaavat	40 %					