

Kotikaupunkina Helsinki

Seurantaraportti



2017

Sisällys

3	Johdanto	29	Liitteet
4	Toimintaympäristön muutoksia 2016	30	<i>Liite 1.</i> Ohjelman keskeiset seurantamittarit
5	Väestönkasvu jatkuu	31	<i>Liite 2.</i> Helsingin kalleusalueet 2016
6	Asumisen hinnat eriytyvät	32	<i>Liite 3.</i> Kaupungin aluerakentamiskohteet
9	Yhä useampi kotitalous asumistuen varassa	33	<i>Liite 4.</i> Helsingin seudun asuntotuotanto 2013–2016 ja tavoitteet 2012–2015 ja 2016–2019
11	Uusi lyhyen korkotuen rahoitusmalli ja tulorajat käyttöön	35	Graafihakemisto
12	Helsingin seudun MAL-yhteistyö tiivistyy		
13	Asumisen lainsäädäntömuutoksista		
14	Tavoitteiden toteutuminen 2016		
15	Asuntotuotanto		
18	Täydennysrakentaminen ja asuinalueiden kehittäminen		
21	Tontinvaraus ja -luovutus		
22	Yleis- ja asemakaavoitus		
25	Asuntokannan kehittäminen		
26	Kaupungin oma asuntokanta		
27	Asuntorakentamisen kehittäminen		
28	Asuntoja erilaisiin tarpeisiin		

Johdanto

Avainlukuja 2016

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

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

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

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

5 129

aloitettua
asuntoa

5 597

myönnettyä rakennuslupaa

4 395

valmistunutta
asuntoa

joista

54 %

täydennys-
rakentamista

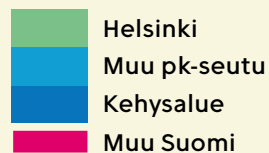
84 %

kerrostaloja

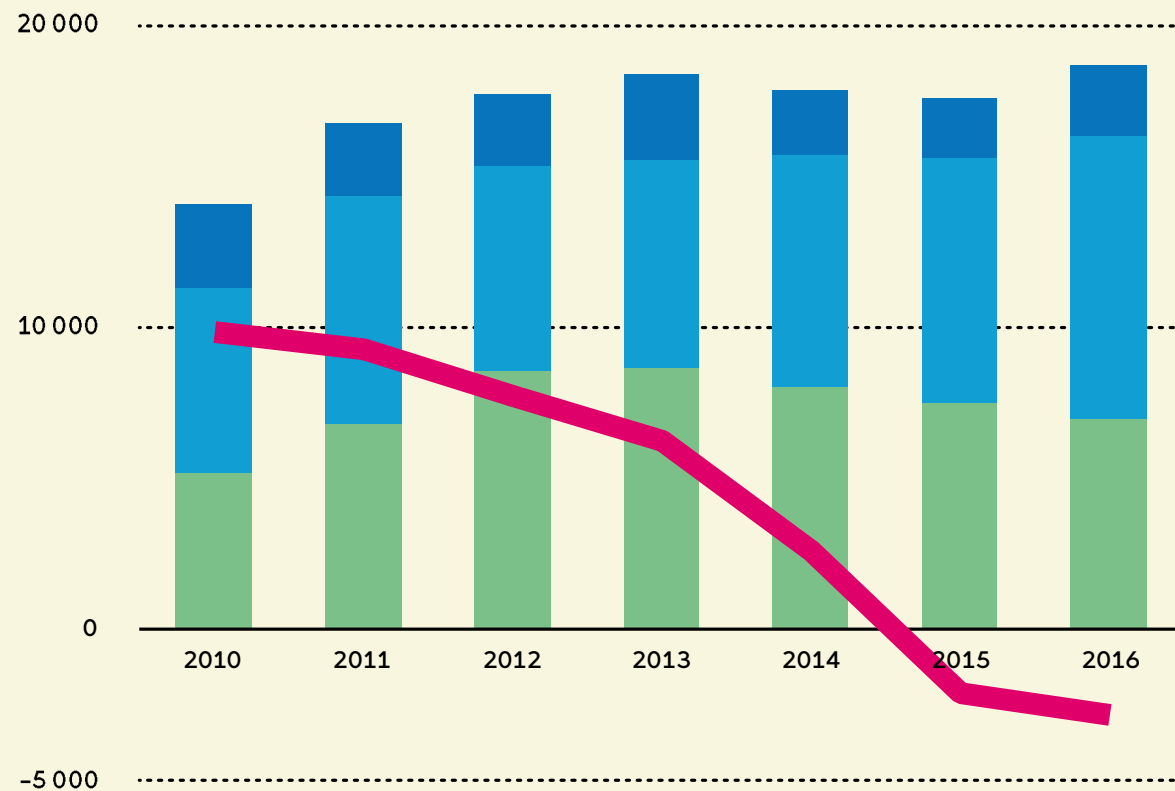
Toiminta- ympäristön muutoksia 2016

Väestönkasvu jatkuu

Helsingin väkiluku oli vuoden 2016 lopussa 635 181. Väestö kasvoi vuoden 2016 aikana 6 973 asukkaalla (vastaa 1,1 % vuotuista kasvua). Kasvusta 72 prosenttia tuli ulkomaalais-taustaisen väestön kasvusta. Helsingiläisistä ulkomaalaistaustaisia on 94 888 (15 %), ja heidän määränsä kasvoi 5 010 asukkaalla (5,6 %) vuonna 2016. Suhteellisesti kaikkein voimakainta väestönkasvu oli 70–79-vuotiaiden (7 %), 7–15-vuotiaiden (2,4 %) ja 25–44-vuotiaiden (2,5 %) ikäluokissa. Helsingin seudulla väestö kasvoi eniten Helsingin lisäksi Espoossa (4 800) ja Vantaalla (4 700). Suhteellisesti nopeimmin kasvoivat Sipoo (2,7 %), Vantaa (2,2 %) ja Espoo (1,8 %).



Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muussa maassa 2010–2016



Asumisen hinnat eriytyvät

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

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

la ei ole keskihintaa ja monilla pientalopainotteisilla alueilla hintataso vaikuttaa alhaiselta.

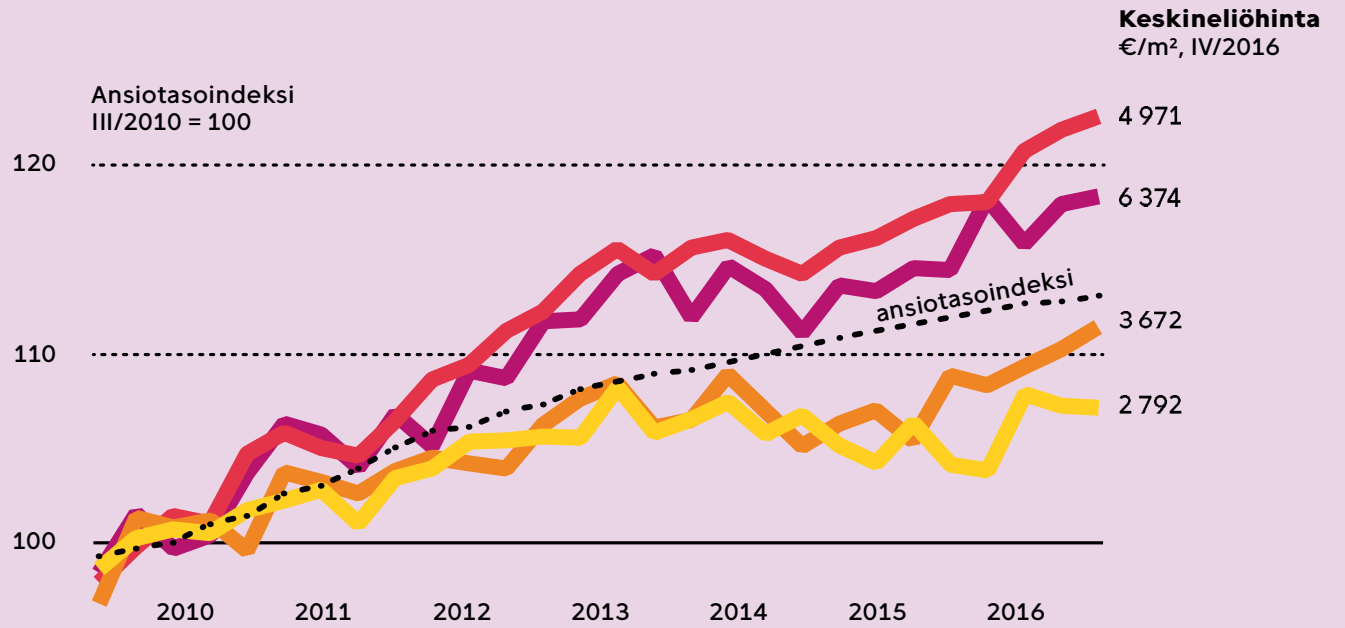
Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2016 edelliseen vuoteen verrattuna 2,8 prosenttia, kun vuonna 2015 vuokrien nousu oli 3,7 prosenttia ja sitä edellisenä vuonna 4,0 prosenttia. Vuokrien nousuvauhti on siis hidastunut. Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,3 prosenttia ja ara-vuokra-asuntojen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

Matalana pysynyt korkotaso on hyödyttänyt kuluttajia kuukausittaisten velanhoitomien alentumisena tai asuntolainan lyhentyneenä takaisinmaksuaikana. Uusien

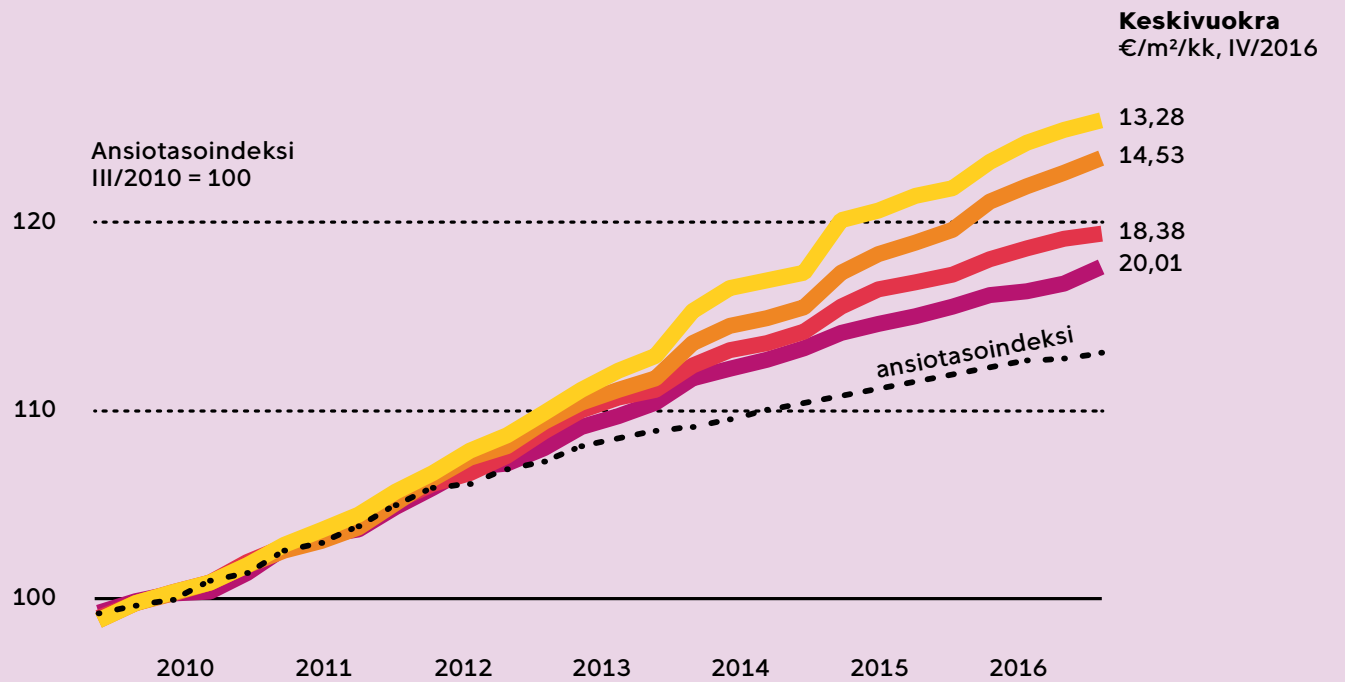
asuntolainojen nostot ovat vilkastuneet vuoden 2016 aikana. Lisäksi yhtiölainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut sekä uusien asuntojen yhtiövelan että korjausrakentamisen lisääntymisen vuoksi.

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

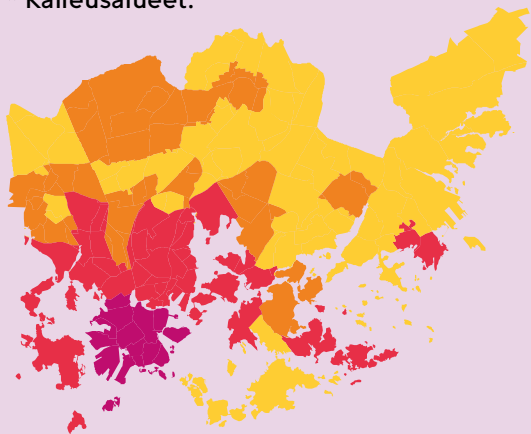
Vanhojen kerros- ja rivitalo-osakkeiden hintakehitys Helsingin kalleusalueilla*



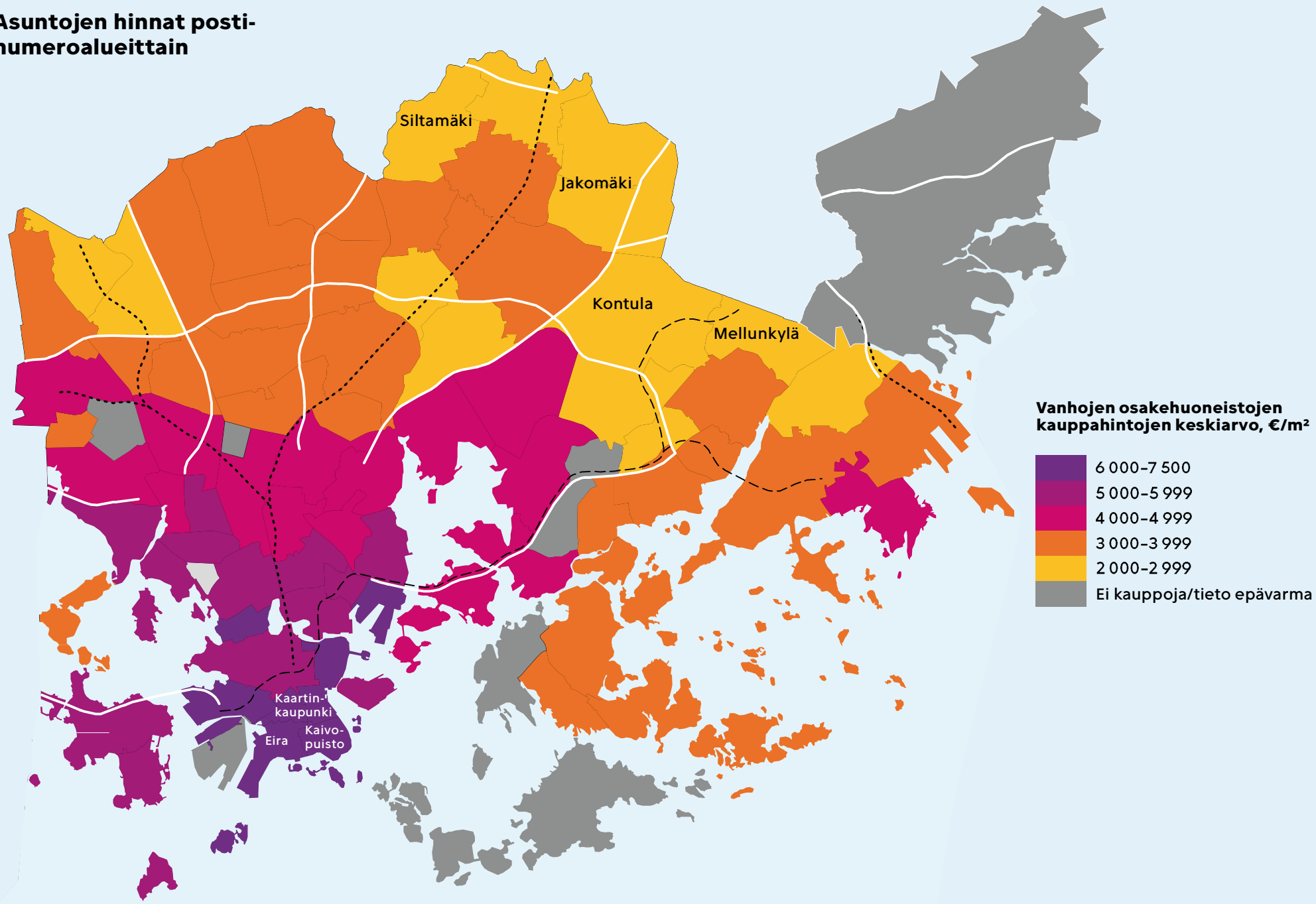
Vuokrien hintakehitys Helsingin kalleusalueilla*



* Kalleusalueet:



Asuntojen hinnat posti-numeroalueittain



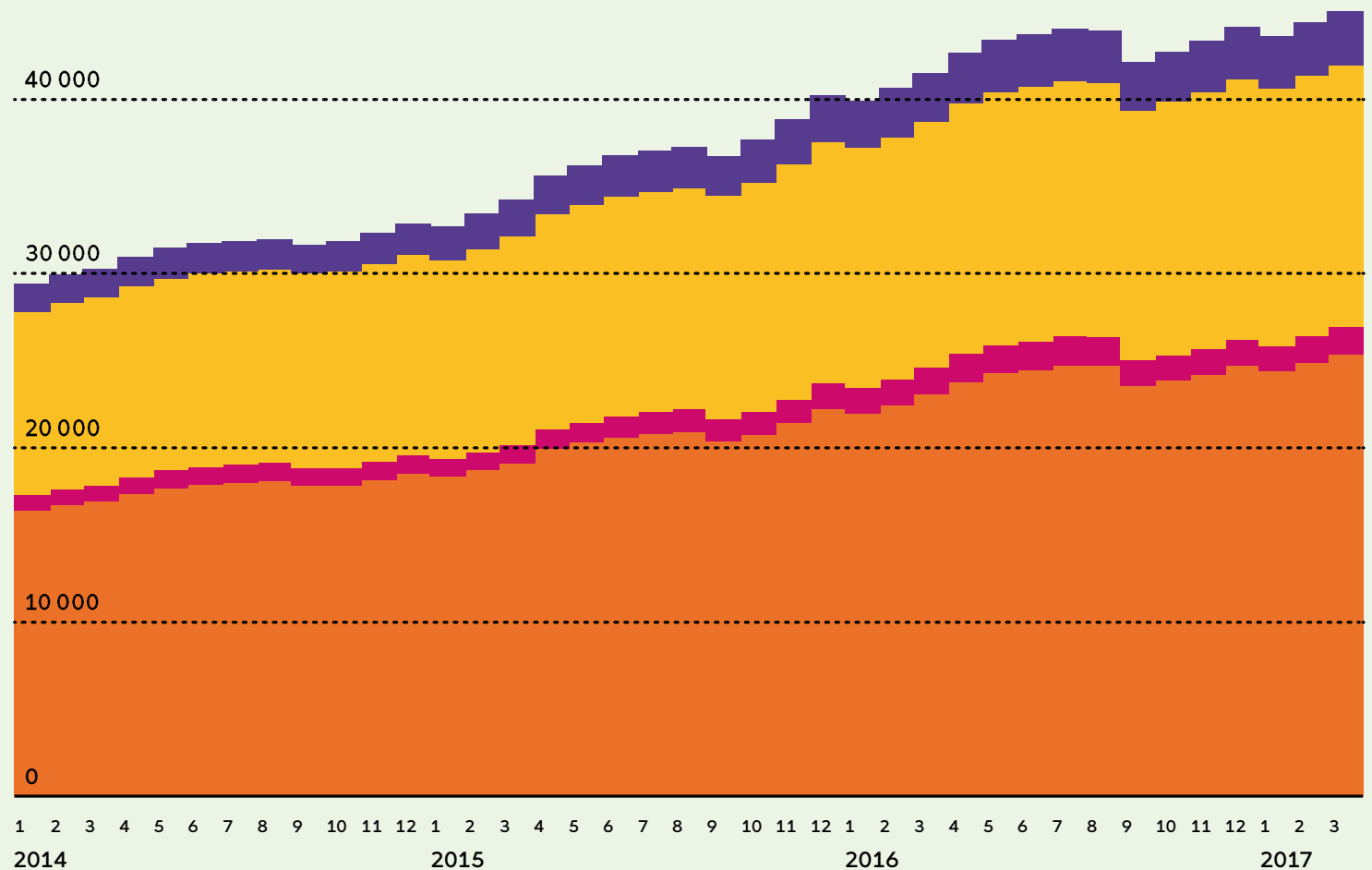
Yhä useampi kotitalous asumistuen varassa

Vuoden 2016 alussa yleisen asumistuen määrätymisperusteet muuttuivat ja siirryttiin ns. kokonaisvuokramalliin. Maksetun asumistuen määrä koko Suomessa oli vuonna 2016 ennätyskorkea. Kasvua selittää asumistukea saavien kotitalouksien määrän kasvu noin 9 prosentilla. Helsingissä kasvu oli saman suuntainen. Erityisesti on kasvanut palkka- ja yritystuloja saavien ruokakuntien määrä.

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

Asumistuen saajien määrä

Lähde: Kelasto



Vuokra-asukkaiden asumistuen vertailu, maaliskuu 2017

Lähde: Kelasto



Ara-asunnot



Vaparaahoitteiset asunnot



Yksin asuvat

Yksin asuvien osuus, %



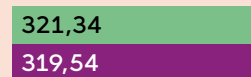
Yksin asuvien määrä



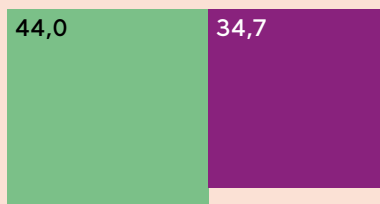
Keskimääräinen asumismeno yksin asuvalla, €/m²/kk



Keskimääräinen tuki yksin asuvalle, €

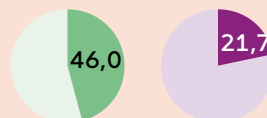


Keskimääräinen pinta-ala yksin asuvalla, m²

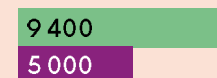


Lapsiperheet

Lapsiperheiden osuus, %



Lapsiperheiden määrä



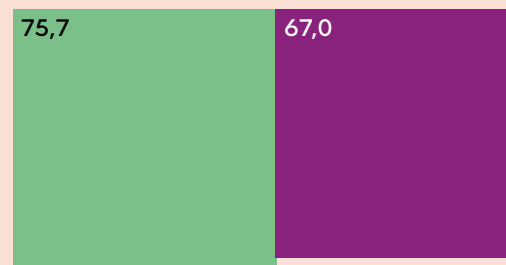
Keskimääräinen asumismeno lapsiperheellä, €/m²/kk



Keskimääräinen tuki lapsiperheelle, €



Keskimääräinen pinta-ala lapsiperheellä, m²



Uusi lyhyen korkotuen rahoitusmalli ja tulorajat käyttöön

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

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

Tulorajat huomioivat ruokakunnan koon; yksinasuvalta tuloraja on 3 000 euroa, kah-

den aikuisen kotitaloudelta 5 100 euroa ja kahden aikuisen ja kahden lapsen kotitaloudelta 7 270 euroa.

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

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

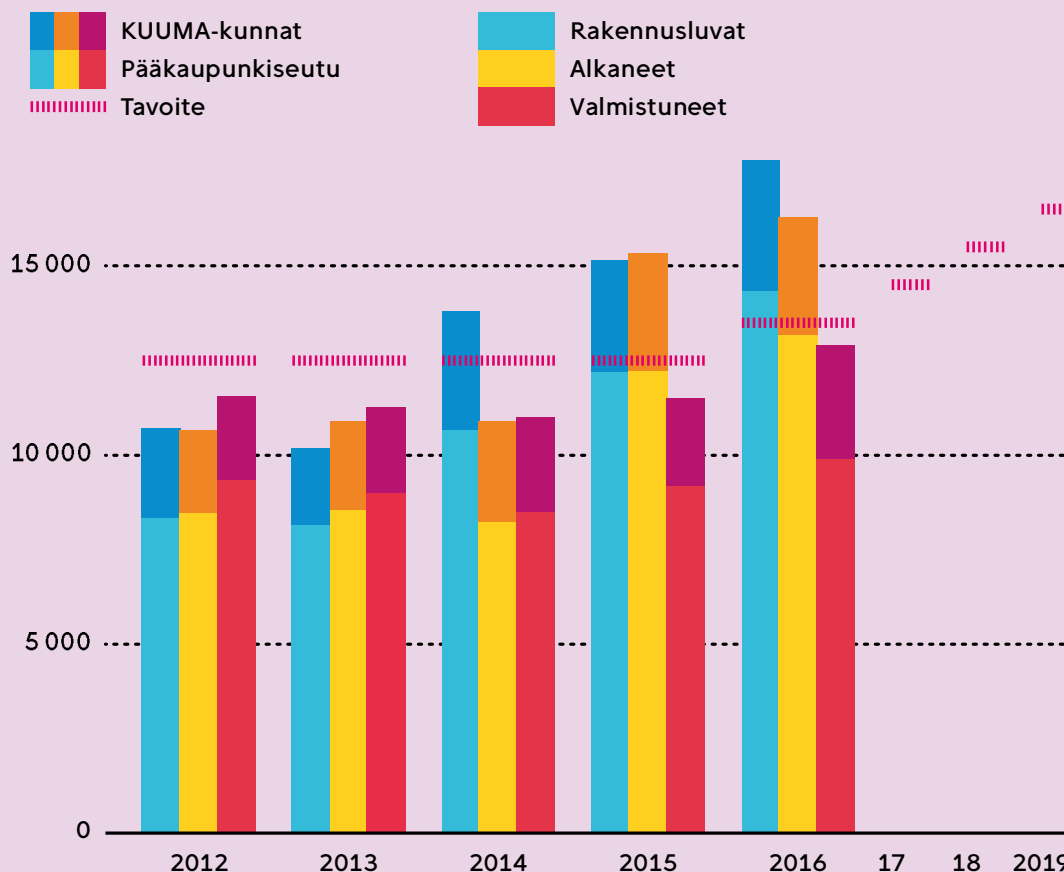


Helsingin seudun MAL-yhteistyö tiivistyy

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

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

Helsingin seudun kuntien rakennusluvut, alkaneet ja valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin



MAL 2019 -suunnitteluprosessi



Asumisen lainsäädäntö- muutoksista

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






Tavoitteiden toteutuminen 2016

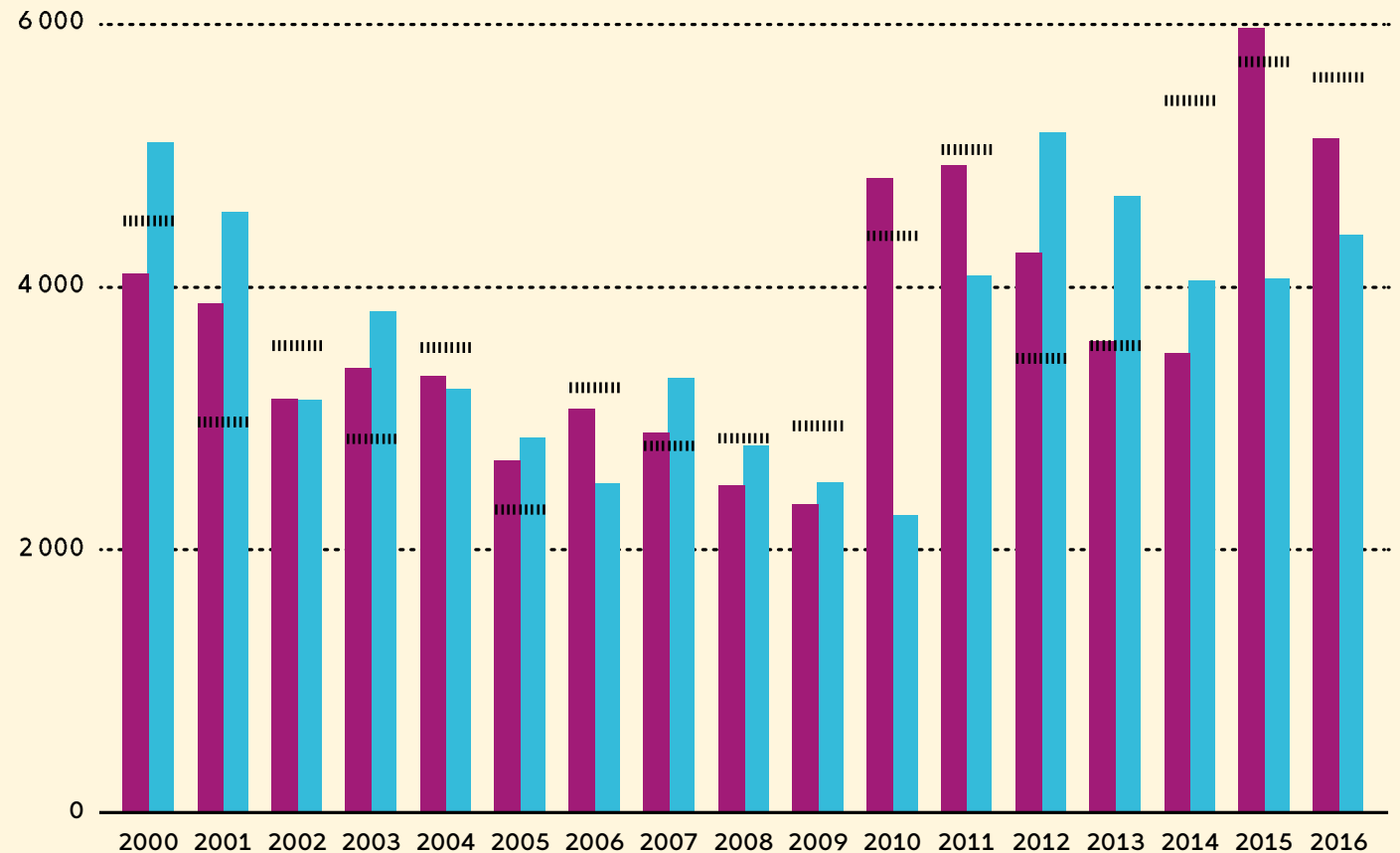
Asuntotuotanto

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

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

 Aloitetut asunnot
 Valmistuneet asunnot
 Rakennusluvut

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

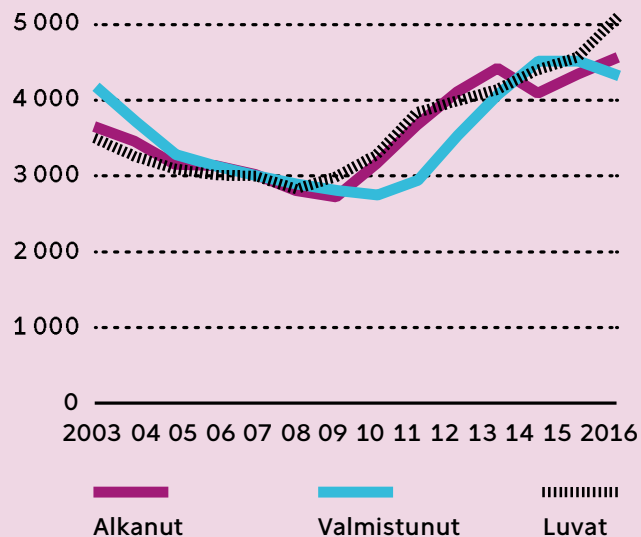


Asuntotuotannon pitkän aikajänteen vuoksi on tarkoituksenmukaista tarkastella tuotantoa myös useamman vuoden keskiarvoina (kuvio vasemmalla ylhäällä).

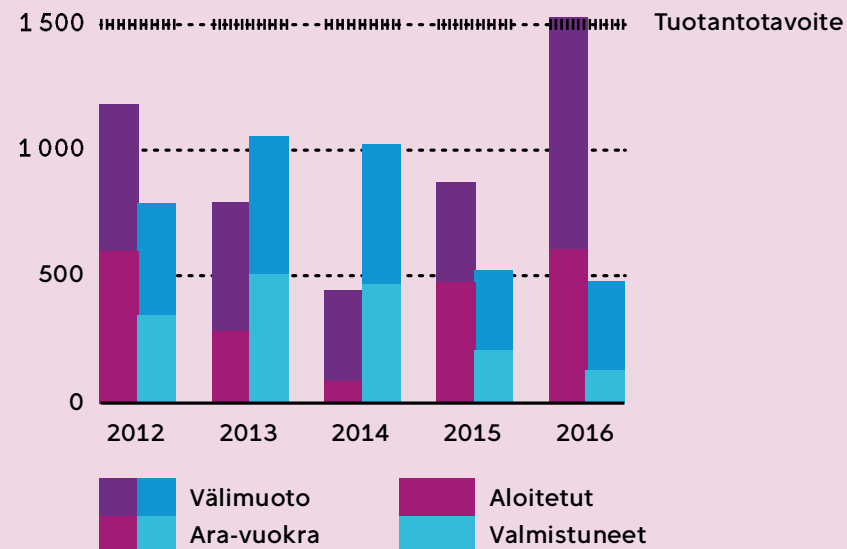
Kaupungin omana tuotantona aloitettujen asuntojen määrä ylitti tavoitteen vuonna 2016. Kaikkiaan asuntoja lähti rakenteille 1 522, joista noin 40 prosenttia oli valtion tukemia vuokra-asuntoja.

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

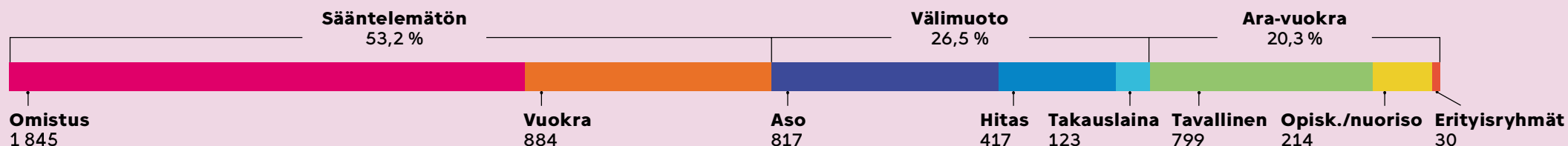
Asuntotuotanto tarkasteltuna neljän vuoden keskiarvona



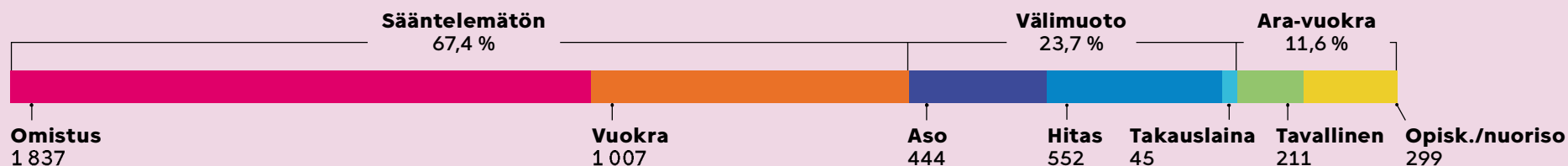
Kaupungin omana tuotantona alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen määrä



Vuonna 2016 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



Vuonna 2016 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot

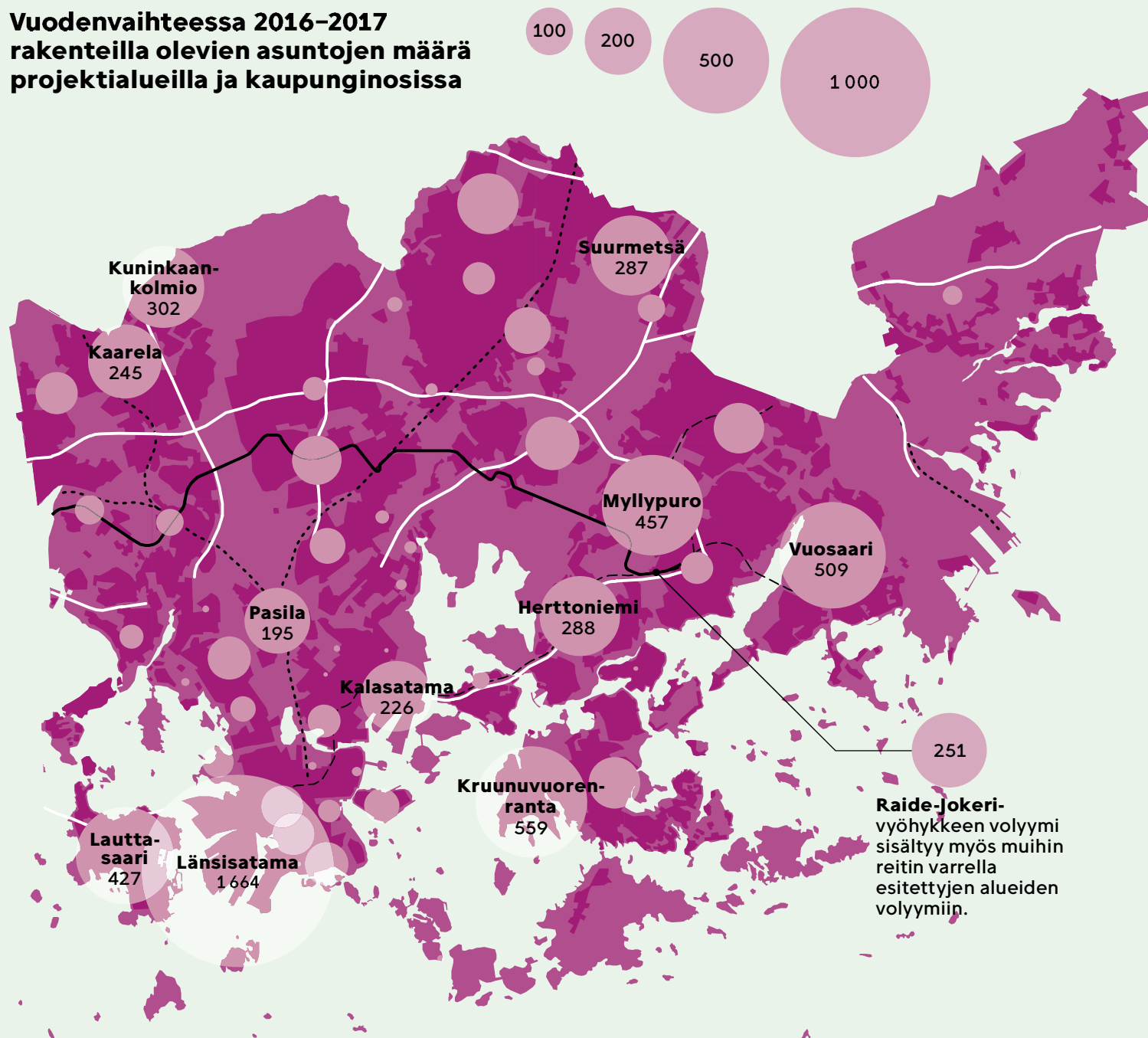


Rakentamisen merkittävimpiä alueita ovat olleet kaupungin suuret projektialueet entisillä satama-alueilla sekä Pasilassa. Länsi-satamassa ja Kruunuvuorenrannassa oli viime vuoden suurimmat asuntotuotantokeskittymät, kun Pasilan ja Kalasataman merkittävimmät rakentamiskohteet ovat tällä hetkellä suuret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

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

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

Vuodenvaihteessa 2016–2017 rakenteilla olevien asuntojen määrä projektialueilla ja kaupunginosissa



Täydennysrakentaminen ja asuinalueiden kehittäminen

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

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

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



Valmistuneet asunnot koko kaupungissa ja täydennysrakennusalueilla 2016

prosenttia

Talotyyppi

Koko kaupunki

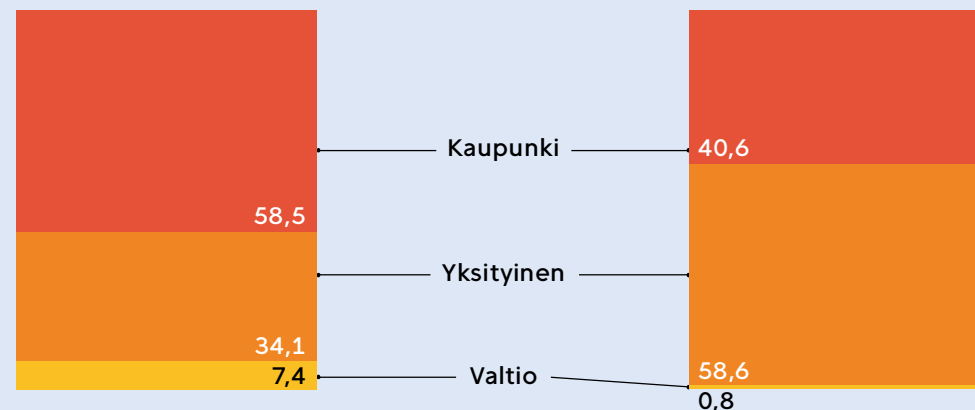
Täydennysrakennusalue



Maanomistus

Koko kaupunki

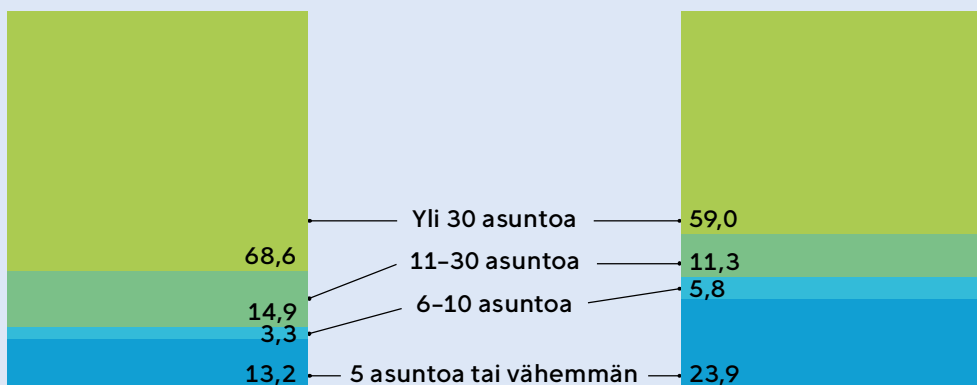
Täydennysrakennusalue



Hankeko

Koko kaupunki

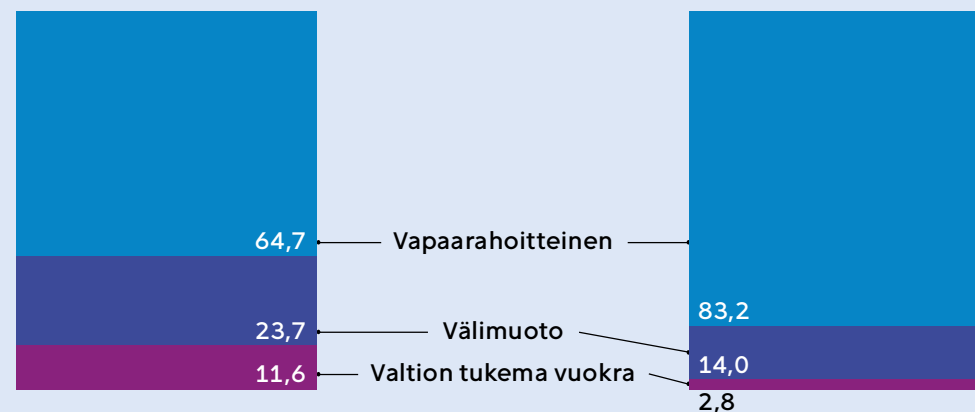
Täydennysrakennusalue



Hallintamuoto

Koko kaupunki

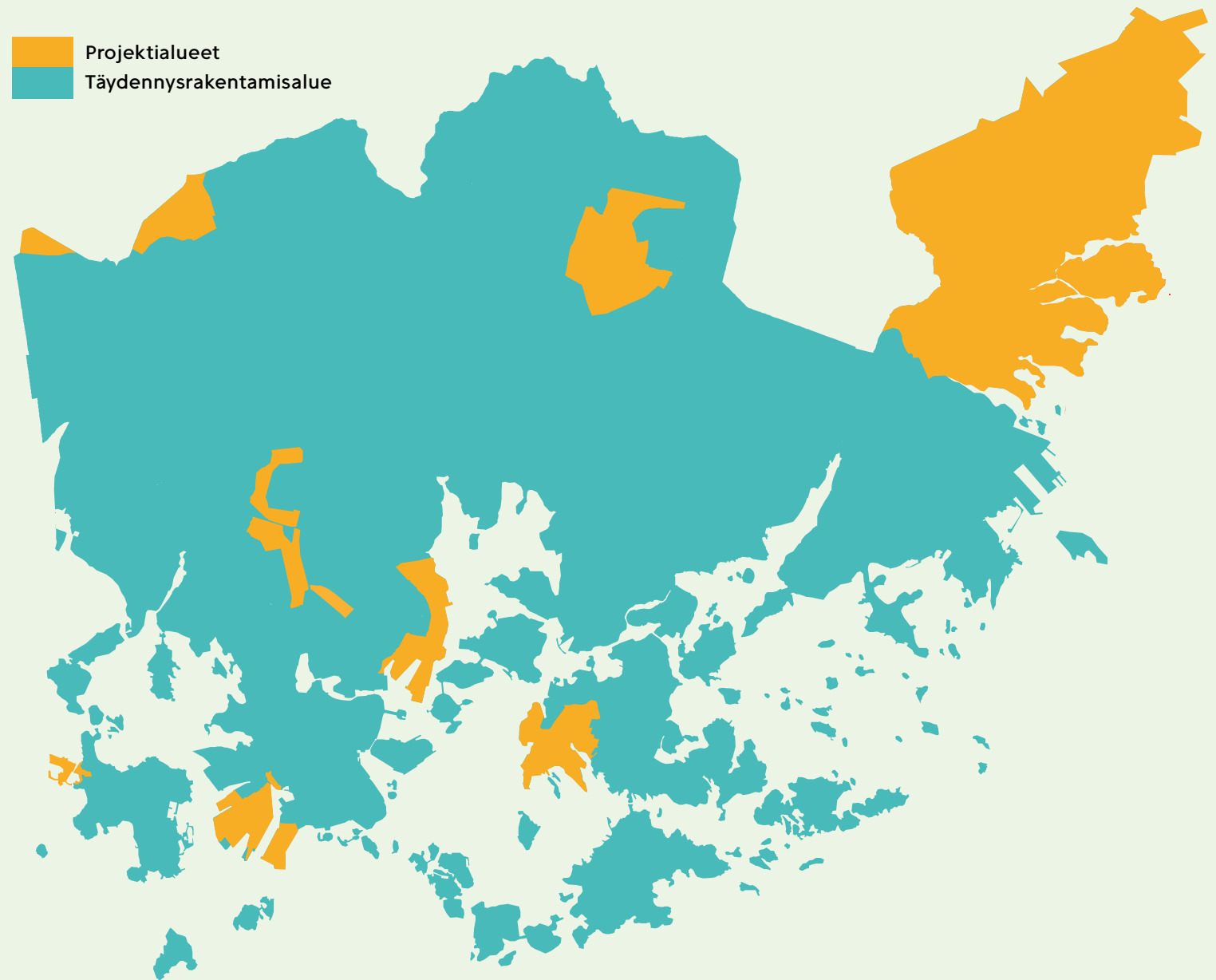
Täydennysrakennusalue



Helsingin kaupunki on kehittänyt täydennysrakentamisen kannusteita. Asunto-osa-
keyhtiöiden täydennysrakentamista on
haluttu tukea taloudellisilla kannusteilla ja
kehittämällä prosesseja vastaamaan parem-
min taloyhtiöiden tarpeita. Julkisen ympä-
ristön parantamisella on merkitystä paitsi
täydennysrakentamisen hyväksyttävyydelle
myös konkreettisten muutosten näkymisel-
le ympäristössä.

Vuonna 2016 Helsingin kaupunki maksoi
täydennysrakentamiskorvauksia vuokra-
tonteilla oleville taloyhtiölle noin 964 000
euroa. Täydennysrakentamisen prosesse-
ja kehitettiin palvelumuotoilun avulla ja
internetsivuja tullaan kehittämään saatujen
tuloksien perusteella. Kaupunki tukee myös
lähiörahaston rahoituksella esimerkiksi
esikaupunkialueiden julkisen ympäristön
parantamishankkeita. Vuosittainen rahoi-
tus on noin viisi miljoonaa euroa. Puistoja
on lähiaikoina kunnostettu ja rakennettu
esimerkiksi Pohjois-Haagassa, Mellunmäes-
sä ja Kannelmäessä. Helsingin kaupunki oli
vuosina 2013–2015 mukana valtion asuin-
alueohjelmassa hankekokonaisuudella Kau-
punginosien Helsinki. Asuinalueohjelmasta
saatiin kehittämis- ja investointiavustuksina
yhteensä noin kolme miljoonaa euroa täy-
dennysrakentamisen edellytysten paranta-
miseen, asuinympäristön laadun parantami-
seen sekä demokratiatilojen kehittämiseen,
toteuttamiseen ja toiminnan tukemiseen.

AM-ohjelman projektialueet ja täydennysrakentamisalue



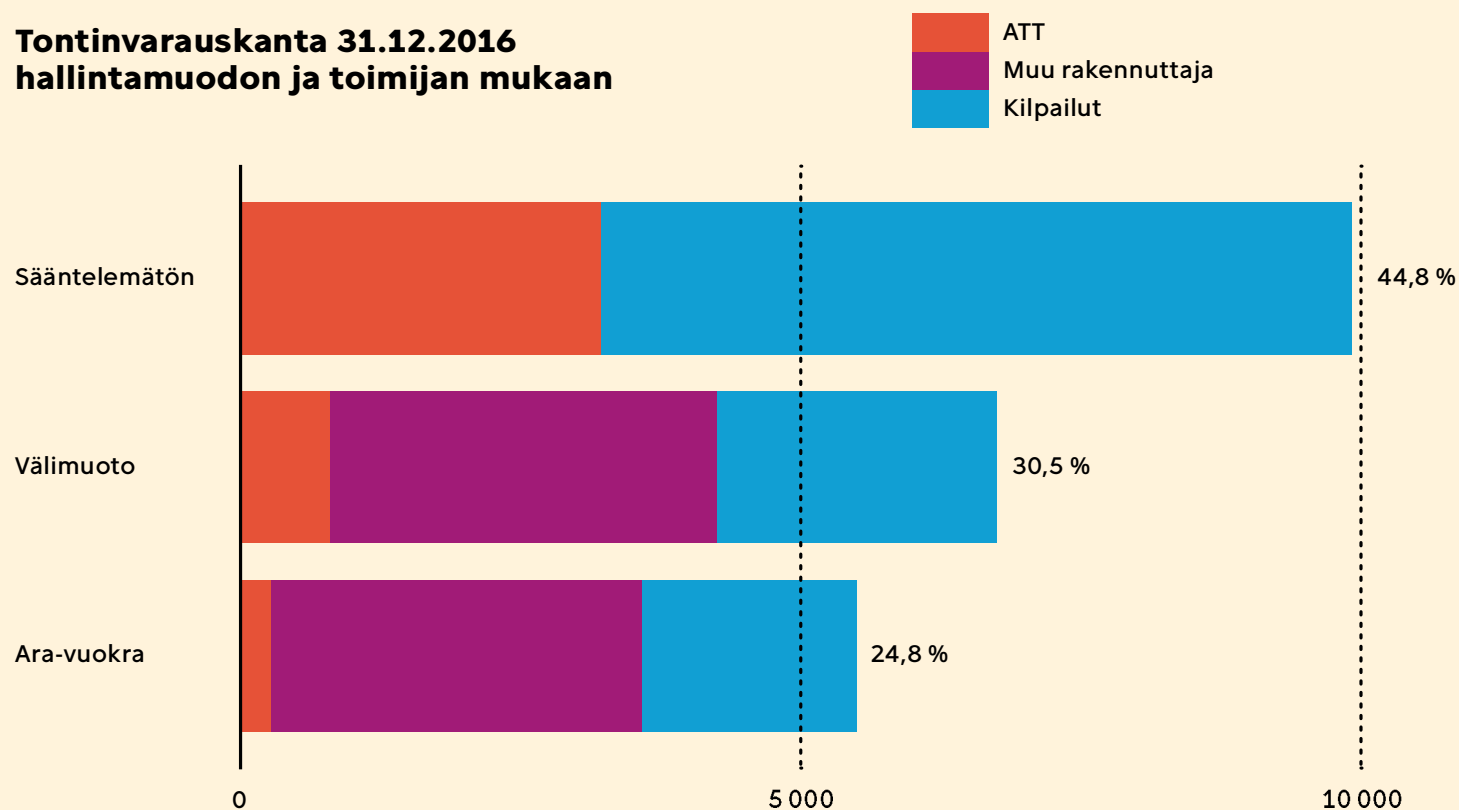
Tontinvaraus ja -luovutus

Asuntotontteja luovutettiin myymällä ja vuokraamalla vuoden 2016 aikana yhteensä 144. Omakotitontteja oli 39. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 378 199 kem². Rakennusoikeudesta 48 prosenttia luovutettiin myymällä.

Kaupunki järjesti vuonna 2016 yleisen asuntotonttihaun, jossa varattiin yli 250 000 kem² asuinrakennusoikeutta. Tontteja varattiin säänneltyyn tuotantoon asunto-tuotantotoimistolle ja muille toimijoille sekä sääntelemättömään tuotantoon kilpailutettavaksi. Kaikkiaan vuoden 2016 uudet varaukset mahdollistavat yli 3 500 asunnon rakentamisen.

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

Tontinvarauskanta 31.12.2016 hallintamuodon ja toimijan mukaan



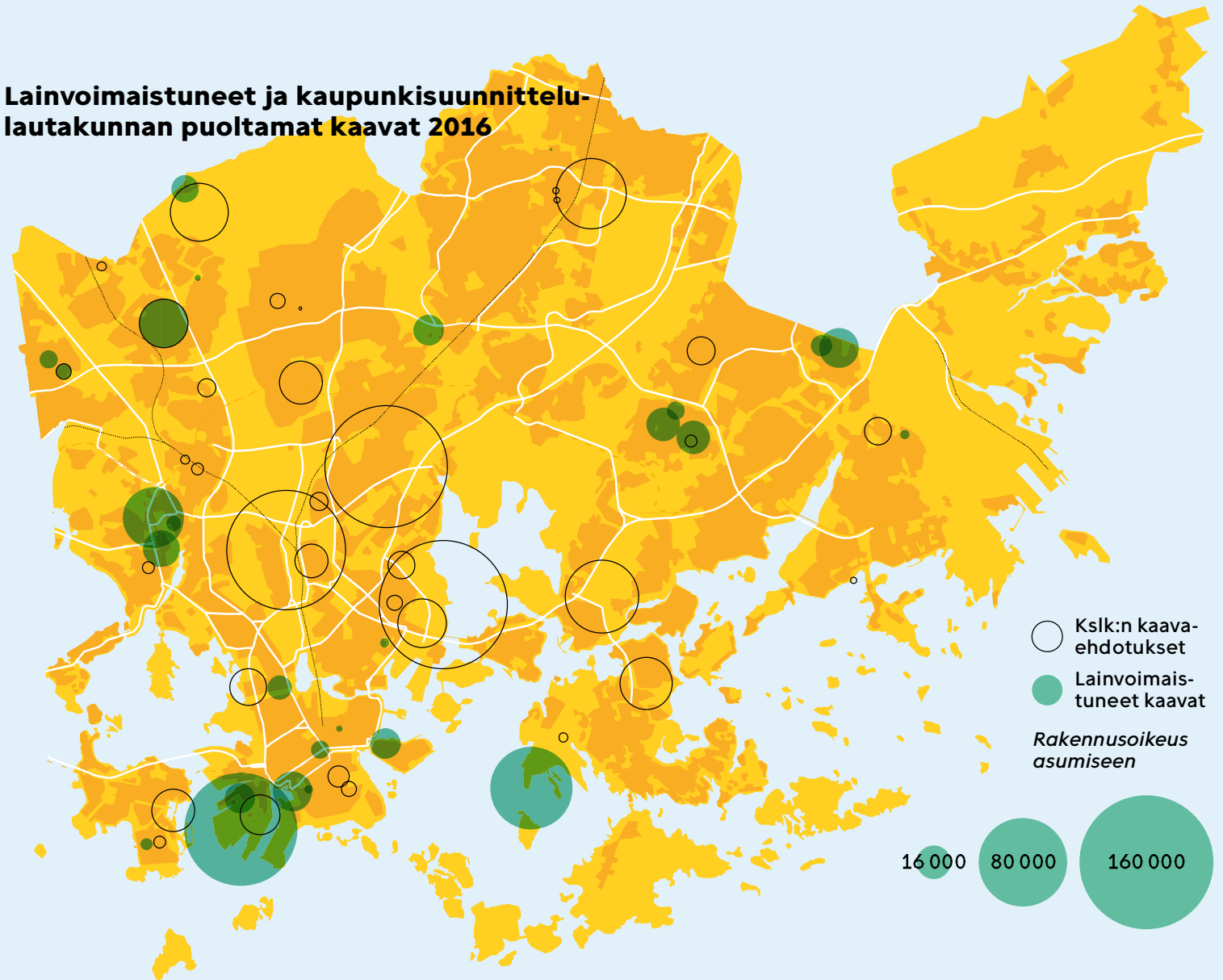
Yleis- ja asemakaavoitus

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

Vuonna 2016 kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli ennätysmäärän kaavaehdotuksia. Asumisen kaavaehdotuksissa puollettiin lähes 830 000 kem² uutta tonttimaata. 51 prosenttia asumiselle ehdotetuista alueista tulee kolmelta suurimmalta kaava-alueelta: Verkkoisaaren pohjoisosa Kalasatamassa, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelta sekä Keski-Pasilan Ratapihakortteleista. Kaikkiaan asumista sisältäviä kaavaehdotuksia oli 35.

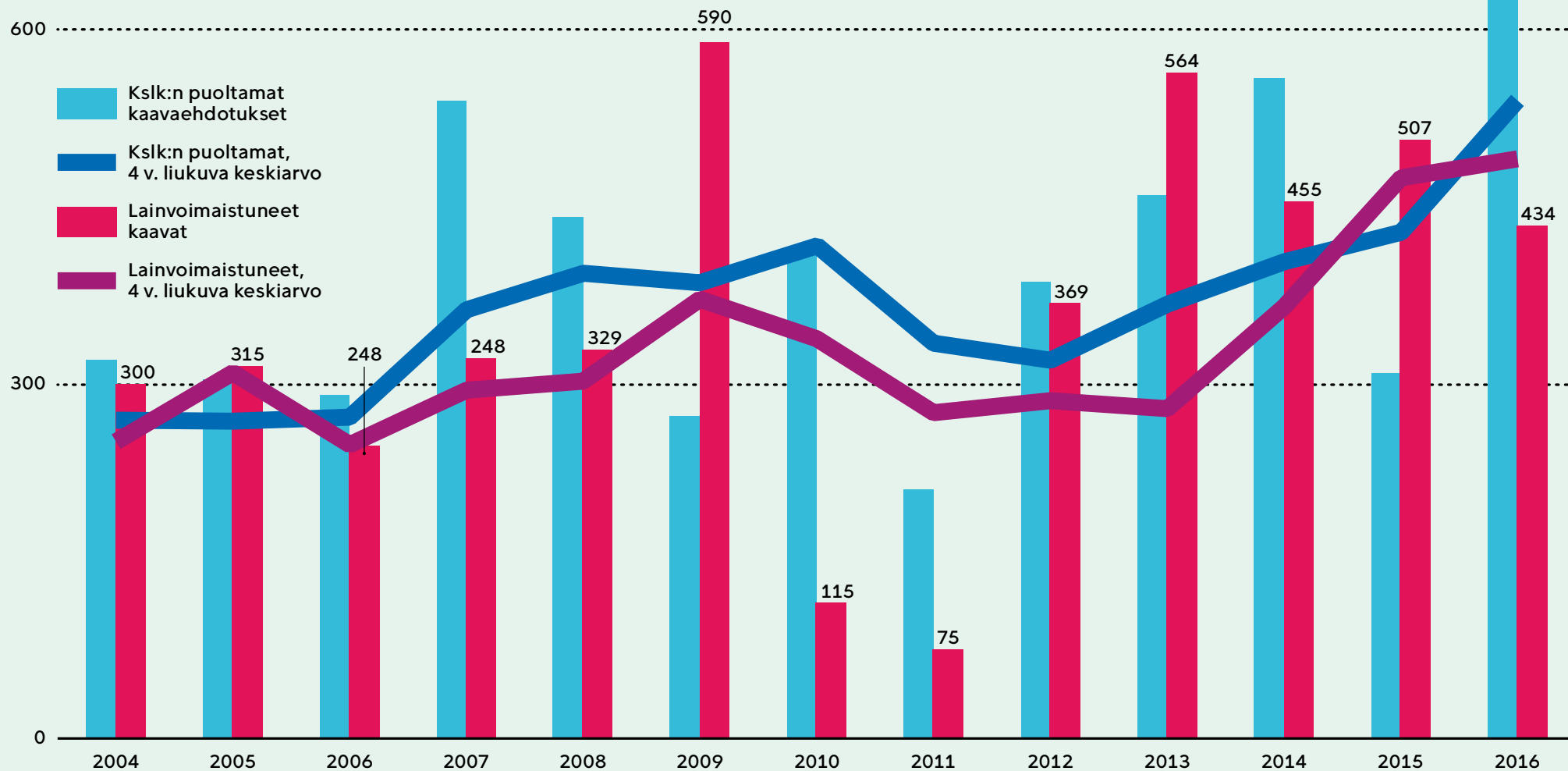
Asemakaavoja lainvoimaistui 433 953 kem². Merkittävimmät lainvoimaistuneet kaavat olivat Atlantinkaari Jätkäsaarella, Koirasaaret Kruunuvuorenrannassa ja ns. Pohjola-talo Munkkiniemessä.

Lainvoimaistuneet ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamat kaavat 2016



Uusi asuinkerrosala kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimistuneissa asemakaavoissa

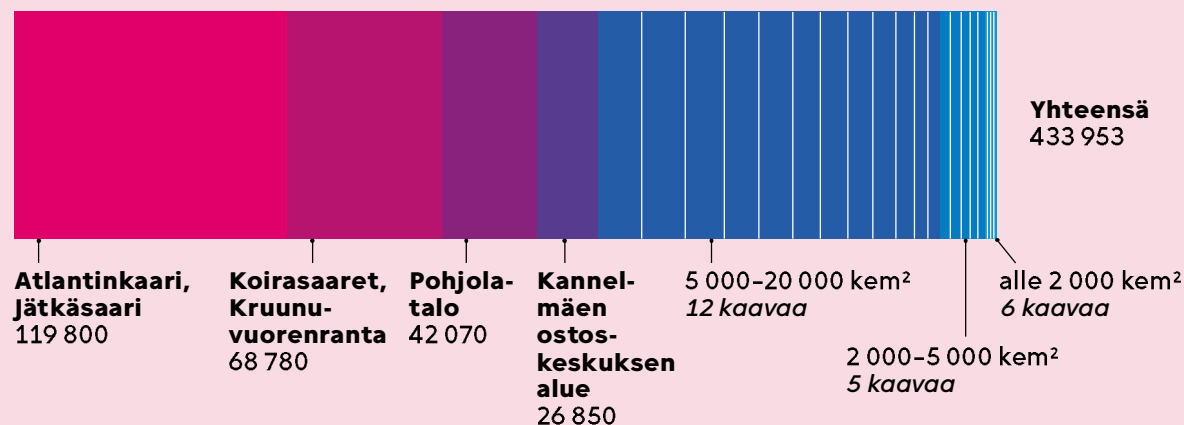
1 000 kerrosalaneliömetriä



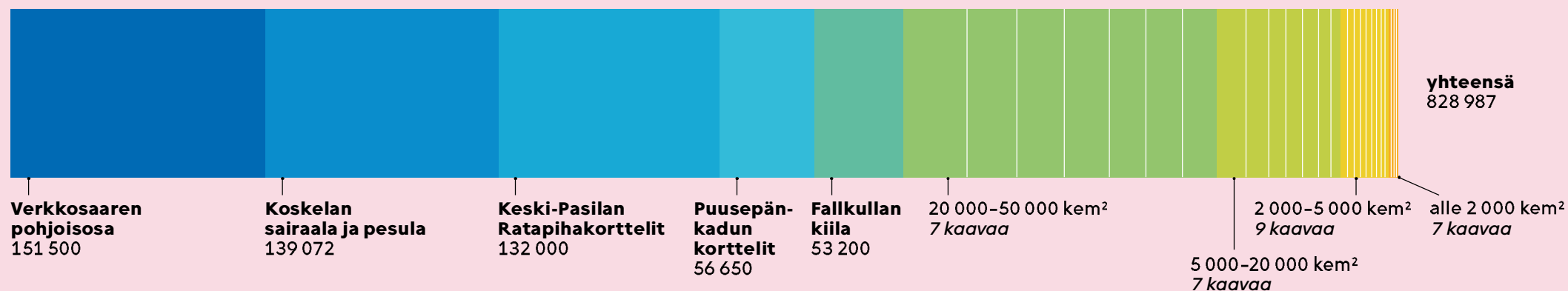
Vuoden 2016 asumiseen kaavoitetun kerrosalan jakautuminen kaavoihin

kem²

Lainvoimaistuneet



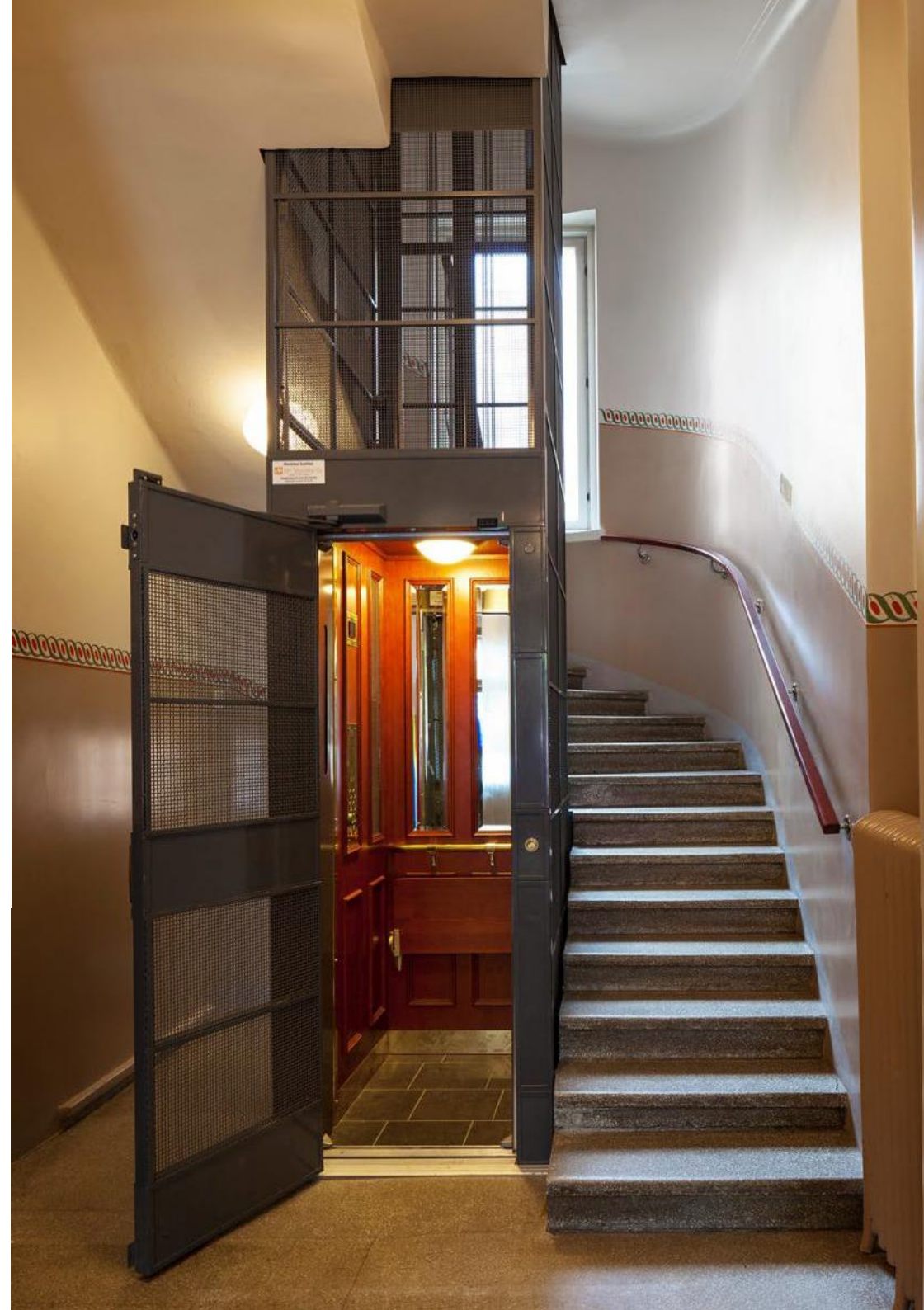
Kaavaehdotukset



Asuntokannan kehittäminen

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

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



Kaupungin oma asuntokanta

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

Helsingissä olevien ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra vuonna 2016 oli 12,38 €/m²/kk ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen 18,98 €/m²/kk. Hekan ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra vuonna 2016 oli 11,49 €/m²/kk. Uusien vapaarahoitteisten vuokrasopimusten vuokra oli keskimäärin 20,77 €/m²/kk.

Hekan hallinnon kehittämistä on jatkettu aktiivisesti. Heka alueyhtiöt sulautuvat viideksi yhtiöksi nykyisten 21 sijaan. Fuo-

sioitumisesta seuraa vuoden 2017 aikana vuokralaisdemokratiasäännön uusiminen ja alueyhtiöiden muuttoa.

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



Asuntorakentamisen kehittäminen

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

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin vuonna 2016 neljä uutta hanketta: Energiatehokas ja valoisa kaupunkikerrostalo -hanke Jätkäsaareen, Yhteistyöllä kohtuuhintaisuuteen -hankkeet Kivikkoon ja Laajasaloon, SunZEB-kortteli -hanke Jätkäsaareen ja HOAS Hima miniasunnot -hanke Rastilaan.

Myös Helsinki-kerrostalo-hanke liitettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan. Hankkeen tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaisia, arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja monistettavia ratkaisuja asuntotuotantoon. Tavoitteena on talomallisto, joka soveltuu erityisesti täydennysrakentamiseen. En-

simmäiset Helsinki-kerrostalot toteutetaan Tankovainioon.

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

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

Kuninkaantammen puukerrostalo-betonikerrostalo-hankeessa vertaillaan kaavamääräyksiltään ja tilaohjelma- ja

laatutavoitteiltaan yhteneväisiä rakennushankkeita vierekkäisillä tonteilla. Kyseessä on Kehittyvä kerrostalo -hankekokonaisuus. Puukerrostaloon tulee ara-vuokra-asuntoja ja betonikerrostaloon asumisoikeusasuntoja.

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

Asuntoja erilaisiin tarpeisiin

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

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

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

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

Tiedon keräämistä ikääntyvien asumisesta, tiedon jakamista eri asumisvaihtoehdoista ja ikääntyneiden asumisvaihtoehtojen toteutumista eri puolille Helsinkiä, jotka mahdollistavat ikäihmisten asumisen omalla tutulla asuinalueella.

Erityisryhmien osalta kehitysvammaisten asumiseen liittyvää ASU-hanketta jatkettiin myös vuonna 2016. Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmasta 2016–2019 kesäkuussa 2016. Helsinki valmistelee omaa kaupunkitasoista AUNE-ohjelmaa.



Liitteet

Liite 1. Ohjelman keskeiset seurantamittarit

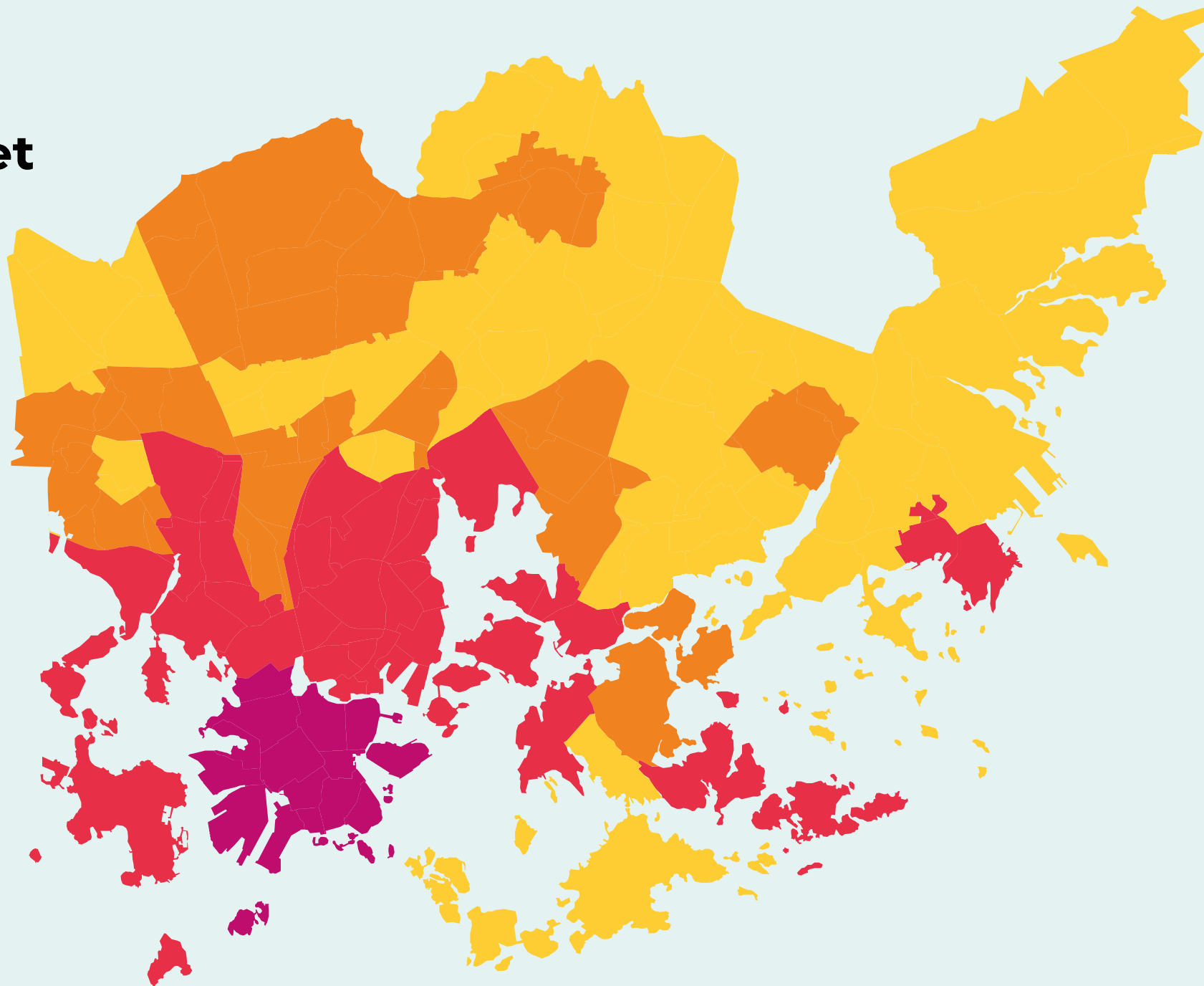
Asuntotuotantoluvut ilmaistu asuntoina

	Tavoite/vuosi	Toteutunut 2016
Valmistuneet asunnot	6 000	4395 / 73,3 %
Ara-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %	510 / 11,6 %
Opiskelija-asunnot	300	204
Nuorisoasunnot	100	95
Kaupungin ara-vuokra-asunnot	750	130
Välimuodon asunnot	1 800 / 30 %	1 041
Kaupungin toteuttamat	750	352
Sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %	2 844
Alkaneet asunnot	6 000	5 129 / 85,5 %
Ara-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %	1 043 / 20,3%
Opiskelija-asunnot	300	122
Nuorisoasunnot	100	92
Kaupungin ara-vuokra-asunnot	750	607
Välimuodon asunnot	1 800 / 30 %	1 357
Kaupungin toteuttamat	750	915
Sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %	2 729 / 53,2%

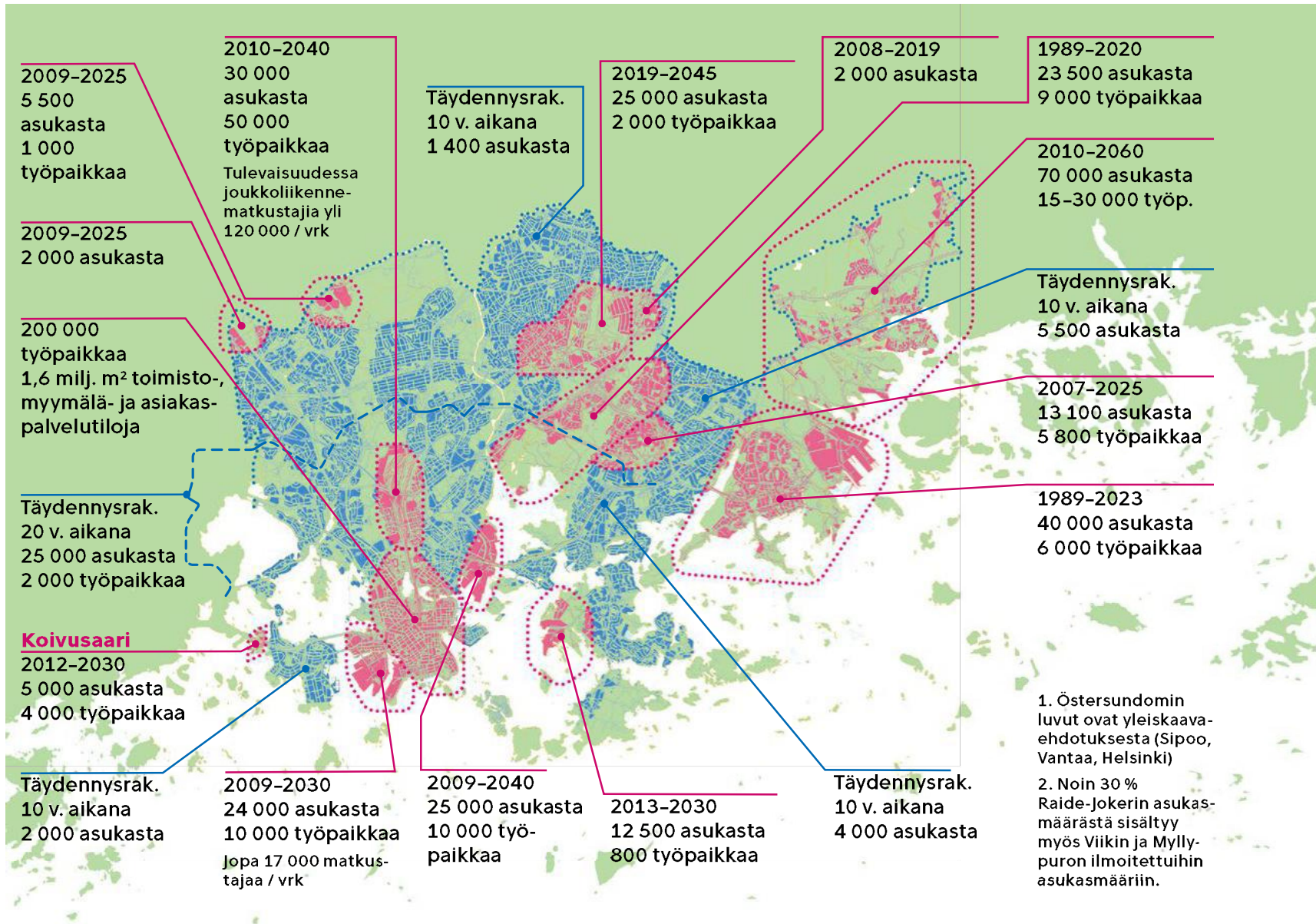
	Tavoite/vuosi	Toteutunut 2016
Asunnoille myönnetty rakennusluvut	6 000	5 597 / 93,3 %
Luovutetut tontit, kem²	380 000	378 199 / 99,5 %
Tonttivaranto	4 vuotta	5,1 vuotta
Varatut tontit, kem ²	380 000	289 110
Lainvoimaistuneet asemakaavat, kem²	600 000	433 953 / 72,3 %
Kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavat, kem ²	600 000	561 289
Lautakunnan hyväksymät asemakaavat, kem ²	600 000	828 987
Asemakaavavaranto	5 vuotta	3,4 vuotta*
Täydennysrakentamisalueen valmistuneet asunnot	40 %	54 %
Täydennysrakentamisalueen asemakaavat	40 %	35 %

* Laskettu tyhjien tai lähes tyhjien kaavayksiköiden varannosta.

Liite 2. Helsingin kalleusalueet 2016



Liite 3. Kaupungin aluerakentamiskohteet



Liite 4. Helsingin seudun asuntotuotanto 2013–2016 ja tavoitteet 2012–2015 ja 2016–2019

Asuntotuotanto

	Valmistuneet asunnot					Alkaneet asunnot					Rakennusluvut asunnoille				
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016
Helsinki	5 175	4 687	4 050	4 059	4 395	4 258	3 575	3 497	5 967	5 129	3 455	3 555	5 419	5 717	5 597
Espoo	2 664	2 552	2 190	2 409	2 474	2 581	2 423	2 394	2 800	3 500	2 904	2 129	2 122	3 617	3 105
Vantaa	1 365	1 675	2 022	2 689	2 973	1 499	2 466	2 307	3 311	4 411	1 755	2 433	3 002	2 802	5 519
Kauniainen	120	68	210	14	27	123	64	12	111	106	204	10	97	40	92
Pk-seutu	9 324	8 982	8 472	9 171	9 869	8 461	8 528	8 210	12 189	13 146	8 318	8 127	10 640	12 176	14 313
Järvenpää	494	285	350	355	709	293	396	331	903	623	336	328	382	960	606
Kerava	248	252	239	162	354	148	328	217	247	746	158	119	197	238	844
Mäntsälä	154	104	268	102	165	71	216	126	359	126	251	151	298	141	*
Nurmijärvi	251	436	363	267	355	360	329	347	157	453	216	423	238	321	442
Pornainen	32	22	26	20	18	19	13	22	12	17	21	28	*	37	9
Tuusula	232	155	424	196	357	260	251	275	422	188	365	287	383	153	173
Hyvinkää	246	363	213	273	288	366	206	266	311	279	254	199	383	245	254
Kirkkonummi	184	331	367	438	345	306	372	503	271	247	309	314	535	347	348
Sipoo	150	95	129	288	344	105	104	350	329	219	99	103	508	312	559
Vihti	221	223	121	208	80	272	136	227	110	228	384	90	226	197	227
Kuuma-kunnat	2 212	2 266	2 500	2 309	3 015	2 200	2 351	2 664	3 121	3 126	2 393	2 042	3 150	2 951	3 462
Helsingin seutu	11 536	11 248	10 972	11 480	12 884	10 661	10 879	10 874	15 310	16 272	10 711	10 169	13 790	15 127	17 775

* Ei tiedossa.

Tavoitteet

	2012-2015	2016	2017	2018	2019
Helsinki	5 000	5 400	5 800	6 200	6 600
Espoo	2 500	2 700	2 900	3 100	3 300
Vantaa	2 000	2 160	2 320	2 480	2 640
Kauniainen	60	65	70	75	80
Pk-seutu	9 560	10 325	11 090	11 855	12 620
Järvenpää	430	464	498	532	566
Kerava	390	421	452	483	514
Mäntsälä	160	173	186	199	212
Nurmijärvi	330	356	382	408	434
Pornainen	60	65	70	75	80
Tuusula	350	378	406	434	462
Hyvinkää	300	324	348	372	396
Kirkkonummi	330	356	382	408	434
Sipoo	330	356	382	408	434
Vihti	260	281	302	323	344
Kuuma-kunnat	2 940	3 174	3 408	3 642	3 876
Helsingin seutu	12 500	13 499	14 498	15 497	16 496

Graafihakemisto

5	GRAAFI 1 Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muussa maassa 2010–2016	16	GRAAFI 12 Kaupungin omana tuotantona alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen määrä
7	GRAAFI 2 Vanhojen kerros- ja rivitalo-osakkeiden hintakehitys Helsingin kalleusalueilla	16	GRAAFIT 13 ja 14 Vuonna 2016 aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen hallintamuodot
7	GRAAFI 3 Vuokrien hintakehitys Helsingin kalleusalueilla	17	GRAAFI 15 Vuodenvaihteessa 2016–2017 rakenteilla olevien asuntojen määrä projektialueilla ja kaupunginosissa
8	GRAAFI 4 Asuntojen hinnat postinumeroalueittain	19	GRAAFI 16 Valmistuneet asunnot koko kaupungissa ja täydennysrakennusalueilla 2016
9	GRAAFI 5 Asumistuen saajien määrä	20	GRAAFI 17 AM-ohjelman projektialueet ja täydennysrakentamisalue
10	GRAAFI 6 Vuokra-asukkaiden asumistuen vertailu, maaliskuu 2017	21	GRAAFI 18 Tontinvarauskanta 31.12.2016 hallintamuodon ja toimijan mukaan
12	GRAAFI 7 Helsingin seudun kuntien rakennusluvut, alkaneet ja valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin	22	GRAAFI 19 Lainvoimaistuneet ja kaupunkisuunnittelu- lautakunnan puoltamat kaavat 2016
12	GRAAFI 8 MAL 2019 -suunnitteluprosessi	23	GRAAFI 20 Uusi asuinkerrosala kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimistuneissa asemakaavoissa
15	GRAAFI 9 Asuntorakentaminen Helsingissä 2000-luvulla. Vuosittain aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen määrä sekä myönnettyjen rakennuslupien määrä.	24	GRAAFI 21 Vuoden 2016 asumiseen kaavoitetun kerrosalan jakautuminen kaavoihin
16	GRAAFI 10 Asuntotuotanto tarkasteltuna neljän vuoden keskiarvona	31	GRAAFI 22 Helsingin kalleusalueet 2016 (liite 1)

Kotikaupunkina Helsinki Seurantaraportti

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupungin aineistopankki

kansi ja sivu 13: Laura Oja

sivut 11, 18 ja 28: Sofie Jokinen

sivu 25: Simo Karisalo

sivu 26: Lauri Rotko

Taitto ja toteutus

Tuomas Kärkkäinen,

kaupunginkanslian viestintä

Julkaisunumerot

Kotikaupunkina Helsinki : Seurantaraportti 2017

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2017:15

ISBN 978-952-331-272-2

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2323-8135



Helsingin kaupunki
Kaupunginkanslia

Talous- ja suunnitteluosasto
Strategiat ja kehitys / asuminen
Pohjoisesplanadi 15–17 B, 00170 Helsinki
PL 20, 00099 Helsingin kaupunki

Puhelinvaihde 09 310 1641

www.hel.fi/www/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/kotikaupunki-helsinki