





Sisällysluettelo

JOHDANTO	3
KOTIKAUPUNKINA HELSINKI 2016 – OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET	5
ASUMISEN JA MAANKÄYTÖN LÄHTÖKOHDAT HELSINGISSÄ	11
Helsingin asuntokanta	12
Helsingin väestö ja muuttoliike	14
Asuntomarkkinat ja asumisen hintataso	23
Energiatehokkuus ja ilmastotyö	28
MAL-seutuyhteistyö ja valtion asuntopolitiikka	30
PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ	32
Tavoite 1 Maapolitiikka	32
Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus	34
Tavoite 3 Yleissuunnittelu	37
Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto	38
PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO	42
Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä	42
Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot	46
Tavoite 7 Kaupungin oma asuntotuotanto	50
Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen	52
PÄÄMÄÄRÄ III ASUINALUEET	53
Tavoite 9 Asuinalueiden elinvoimaisuus	53
PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA	56
Tavoite 10 Asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen	56
Tavoite 11 Kaupungin oma asuntokanta	57
PÄÄMÄÄRÄ V ASUKASRAKENNE	59
Tavoite 12 Asukasrakenteen monipuolisuus	59



JOHDANTO

Kotikaupunkina Helsinki 2016 - asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) luonnos on päivitetty versio kaupunginvaltuuston syyskuussa 2012 hyväksymästä Kotikaupunkina Helsinki 2012 -ohjelmasta, jonka tavoitteita on muutettu tarpeellisilta osin. Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen pohjalta laadittava ehdotus uudeksi asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaksi tuodaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn kevätkaudella 2016.

Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman valmistelua ovat linjanneet monet asiat. Vuonna 2013 työskenteli muun muassa neljä työryhmää: asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä, erityisryhmien asumisen selvitystyöryhmä, kriisimajoitustyöryhmä ja asunnottomuustyöryhmä. Lisäksi vuoden 2013 aikana laadittiin neljä selvitystä: Hitas-selvitys, kumppanuuskaavoitus selvitys, selvitys yleisten rakennusten tonttien muuttamismahdollisuuksista asuntorakentamiseen ja ryhmärakennuttamis selvitys. Työryhmien työn ja selvitysten tuloksia on sovellettu käytäntöön kuluneella ohjelmakaudella ja hyödynnetty Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen valmistelussa.

Kehotteita valmisteluun on ohjelmakaudella tullut eri yhteyksissä. Vuoden 2013 huhtikuussa kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupungin strategiaohjelman vuosille 2013–2016 ja sen yhteydessä asuntotuotannon kokonaistavoite nostettiin 5 500 asuntoon. Vuoden 2015 maaliskuussa talousarvioehdotuksen raamin ja talousarvio- sekä taloussuunnitelmaehdotuksen 2016–2018 laatimisoheiden käsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus päätti kahdesta asumiseen liittyvästä selvityksestä, joista toinen koski yksinasuvien asemaa kaupungin asuntopolitiikassa ja toinen Hitas-järjestelmän kehittämistä. Molemmat teemat on huomioitu ja huomioidaan edelleen selvitysten edetessä Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman valmistelussa. Yksinasuviin liittyen on myös perustettu internetsivut (www.yksinkaupungissa.fi). Vuoden 2015 syyskuussa kaupunginvaltuusto hyväksyi vanhuspalvelulain mukaisen suunnitelman, Stadin ikäohjelman, ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä iäkkäiden sosiaali- ja terveystalvetaista. Ohjelmaan sisältyy iätöntä asumista -osio, jonka näkökulmat on huomioitu Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksessa.

Voimassa olevan ohjelman tavoitteiden toteutumista on seurattu vuosittain. Kaupunginvaltuusto on saanut tiedoksi seurantaraportit vuosilta 2013, 2014 ja 2015. Vuoden 2015 seurantaraportissa arvioitiin koko ohjelmakauden tavoitteiden toteutumista. Seurantaraportit ovat olleet keskeinen tausta-aineisto Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaluonnoksen valmistelussa. Vuoden 2015 seurantaraportin käsit-



telyn yhteydessä hyväksyttiin lisäksi 11 toivomuspontta, joiden teemoja on sisällytetty uuteen Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelmaan. Toivomusponsien vastausluonnokset ovat ohjelmaluonnoksen liitteenä.

Monet asumisen toimintaympäristöön liittyvät asiat ovat vielä loppuvuodesta 2015 avoinna. Muun muassa Helsingin seudun kuntien ja valtion väliset MAL-sopimusneuvottelut ovat kesken. Samoin valtion asuntopoliittisten linjausten toimeenpano on työn alla. Valmistelussa on muun muassa uusi lyhyt korkotukimalli, jolla on toteutuessaan vaikutusta mm. ohjelmaluonnoksen asuntotuotantoa koskeviin hallinta- ja rahoitusmuototavoitteisiin. Lisäksi Suomeen on saapunut syksyn 2015 aikana merkittävä määrä turvapaikanhakijoilta, millä on vaikutusta seudun asuntomarkkinoihin pienellä viiveellä, arviolta aikaisintaan keväällä 2016. Myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutoksella tulee olemaan vaikutusta erityisesti erityisryhmien asumisen järjestämiseen. Kaupungin omista prosesseista uuden strategiaohjelman valmistelu käynnistetään ja uusi yleiskaava hyväksyttäneen vuonna 2016. Keskeneräisiä ja avoimia asioita seurataan ja niihin valmistaudutaan aktiivisesti, jotta ne voidaan huomioida kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi tuotavassa AM-ohjelmaehdotuksessa kevätkaudella 2016.



KOTIKAUPUNKINA HELSINKI 2016 – OHJELMAN ASUNTO- JA MAAPOLIITTISET PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET

PÄÄMÄÄRÄ I

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 maanhankintakeinoin 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 raaka-aineena.

Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 360 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laadun 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 562 500 kem². Toteutumaa seurataan liukuvana viiden vuoden vuosikeskiarvona valtuuston hyväksymistä asemakaavoista.

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

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

PÄÄMÄÄRÄ II

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 5 500 asuntoa.

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on:

- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskeli- ja nuorisotasuntoja),
- 35 prosenttia välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa),



-40 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja (2 200 asuntoa).

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

Alueellisesta hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta päätetään tontinluovutus- tai maankäytösopimusvaiheessa 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 osaomistus-asuntoa.

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.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50–60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30–40 prosenttia valmistuneista asunnoista).

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan



käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta.

PÄÄMÄÄRÄ III

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 sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita.

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.

PÄÄMÄÄRÄ IV

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tuemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiin 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 kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan. Kaupungin asuntokannassa edistetään uusia asumiskäytäntöjä 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

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.

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 niiltä vapautuneilla alueilla Länsisatamassa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa. Asuntorakentaminen on käynnistynyt myös Keski-Pasilassa ja Kuninkaantammassa. Tällä hetkellä suunnitellaan Malmin lentokentän aluetta, Koivusaarta ja Östersundomia. Myös esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosat kehittyvät ja muuttuvat. Täydennysrakentamisella on nyt ja tulevaisuudessa tärkeä rooli esikaupunkien kehittämisessä. Asuntokannan peruskorjaukset ovat esikaupunkivyöhykkeellä 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 heijastuu myös asuinalueille. Asumisen hintataso on korkealla ja kaupunginosien väliset erot ovat kasvamassa hintatasonkin osalta. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjaaminen koko kaupungissa ja aluetasolla on edellytys tasapainoisen kaupungin rakentumiselle. Myös liikennejärjestelmän tasapainoinen kehittäminen on edellytys tuotannon korkealle tasolle ja alueiden eriarvoistumisen estämiselle.

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.



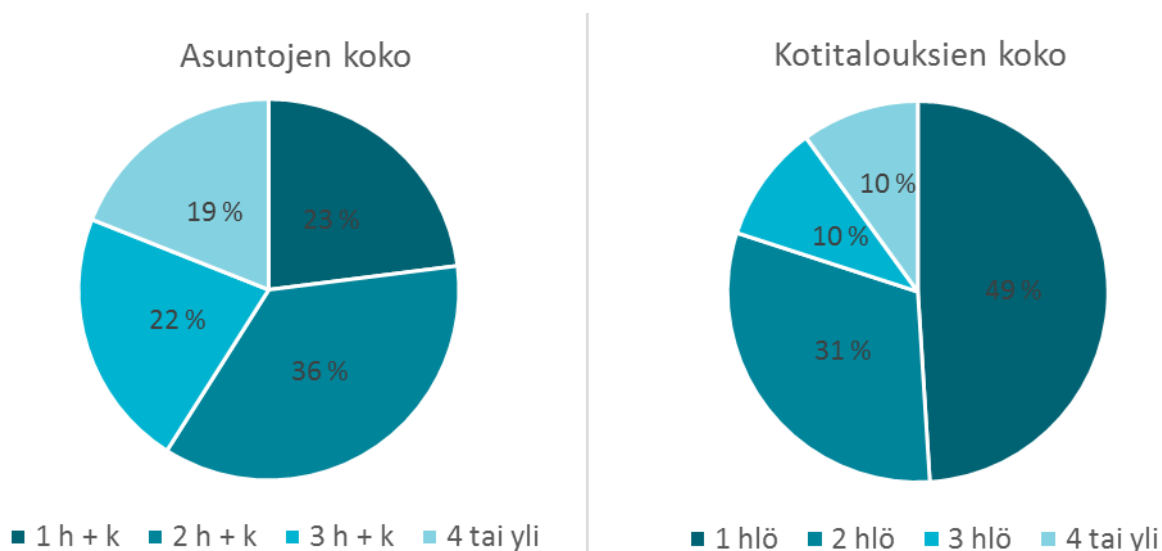
Helsingin asuntokanta

Helsingissä oli vuoden 2014 lopussa 346 751 asuntoa. Vuodesta 2013 asuntojen määrä kasvoi noin 1,3 prosentilla. Eniten Helsinkiin rakennettiin asuntoja 1960-luvulla ja vähiten 1990-luvulla. 1990-luvun asuntotuotannosta merkittävä osa (74 %) oli ara-vuokra-asuntotuotantoa. Helsingin runsasasuntoisimmat alueet ovat Etu- ja Taka-Töölö.

Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltainen, 86 prosenttia asunnoista on kerrostaloissa. Erillispientalojen osuus on noin kahdeksan prosenttia. Asunnoista omistusasuntoja on 43 prosenttia ja vuokra-asuntoja 45 prosenttia. Vuokra-asunnoista valtion tukemia asuntoja on 46 prosenttia. Asumisoikeusasuntoja on noin kaksi prosenttia.

Helsingissä on paljon yksinomaan tietyllä aikakaudella rakennettuja asuinalueita. 66 tilastollisen pienalueen asunnoista 80 prosenttia tai enemmän on valmistunut yhdellä vuosikymmenellä 1950–2000-luvun välillä.

Helsingin nykyinen asuntokanta on pientasuntovaltainen. Kaksio on yleisin huoneistotyyppi. Kaksioita on 36 prosenttia asunnoista. Yksiöitä on asunnoista 23 prosenttia ja kolmioita 22 prosenttia. Suhteellisesti eniten pieniä asuntoja on Torkkelinmäessä, Harjussa, Alppilassa ja Linjilla. Suuria asuntoja on suhteellisesti eniten Landbossa, Kuusisaaressa ja Karhusaaressa.



Kuva 1. Asuntojen ja kotitalouksien koko Helsingissä (%). Lähde: Helsingin tilastollinen vuosikirja 2014.

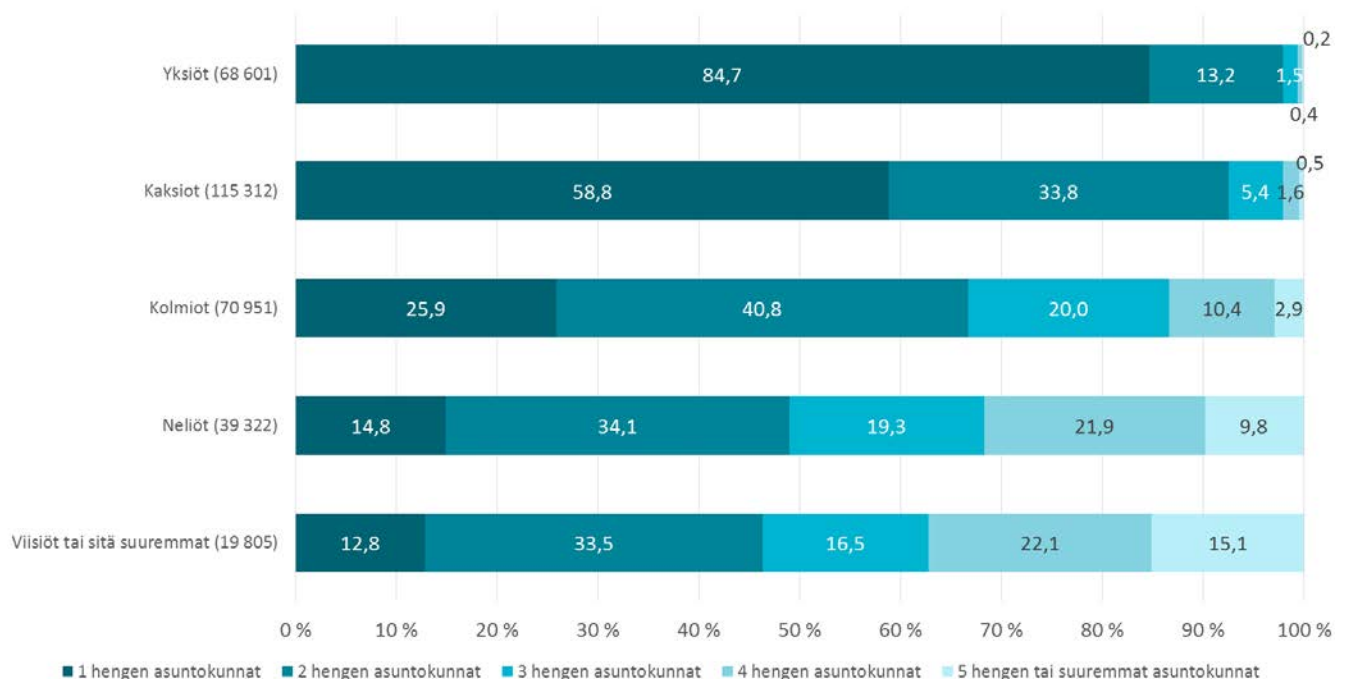
Vuonna 2013 Helsingin asumisväljyys oli 34 m² henkilöä kohden. Asumisväljyys vaihtelee osa-alueittain. Osa-alueita, joilla on melko paljon



asuntoja, mutta pieni asumisväljyys ovat esimerkiksi Harju (28 m²) ja Alppila (28,1 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 ennakoidaan kuitenkin toteutuvan hitaammin kuin edellisinä vuosikymmeninä muun muassa siksi että asuntokunnista jo nyt puolet koostuu yksin asuvista.

Yhden hengen asuntokuntia on Helsingissä 49 prosenttia asuntokunnista. Kahden hengen asuntokuntia on 31 prosenttia asuntokunnista ja kolmen hengen asuntokuntia kymmenesosa. Yhden hengen asuntokunnista asuu kaksioissa 44 prosenttia ja yksiöissä 38 prosenttia. Kahden hengen asuntokunnat asuvat pääosin kaksioissa ja kolmioissa.



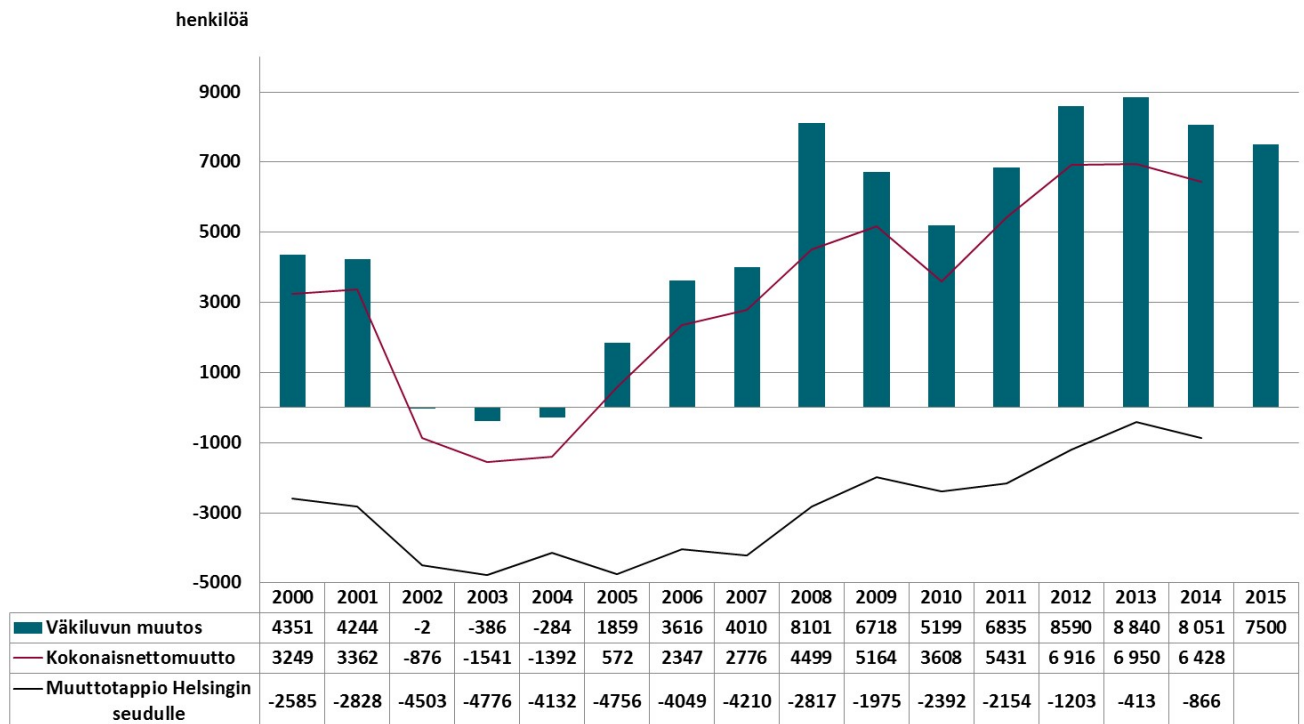
Kuva 2. Asuntotyypin asuntokuntien kokonaismäärä ja sijoittuminen eri asuntotyyppeihin. Lähde: Tilastokeskus.



Helsingin väestö ja muuttoliike

Väestökehitys

Helsingin väestö on kasvanut viime vuodet runsaan 8 000 asukaan vuosivauhtia. Väestön määrä vuoden 2014 lopussa oli hieman yli 620 000. Kesäkuussa 2015 valmistuneen väestöennusteen mukaan kaupunki kasvaa vuonna 2015 kaikkiaan noin 7 500 hengellä, mikä tarkoittaa 1,2 %:n väestönkasvua. Vuoden lopun väkiluvun ennustetaan olevan 628 213 henkeä. Helsingin väestönkasvu perustuu muuttovoittoon, jota se saa muualta Suomesta ja ulkomailta. Väestönkasvuun on viime vuosina vaikuttanut myös muuttotappion pieneneminen suhteessa ympäröivään Helsingin seutuun.

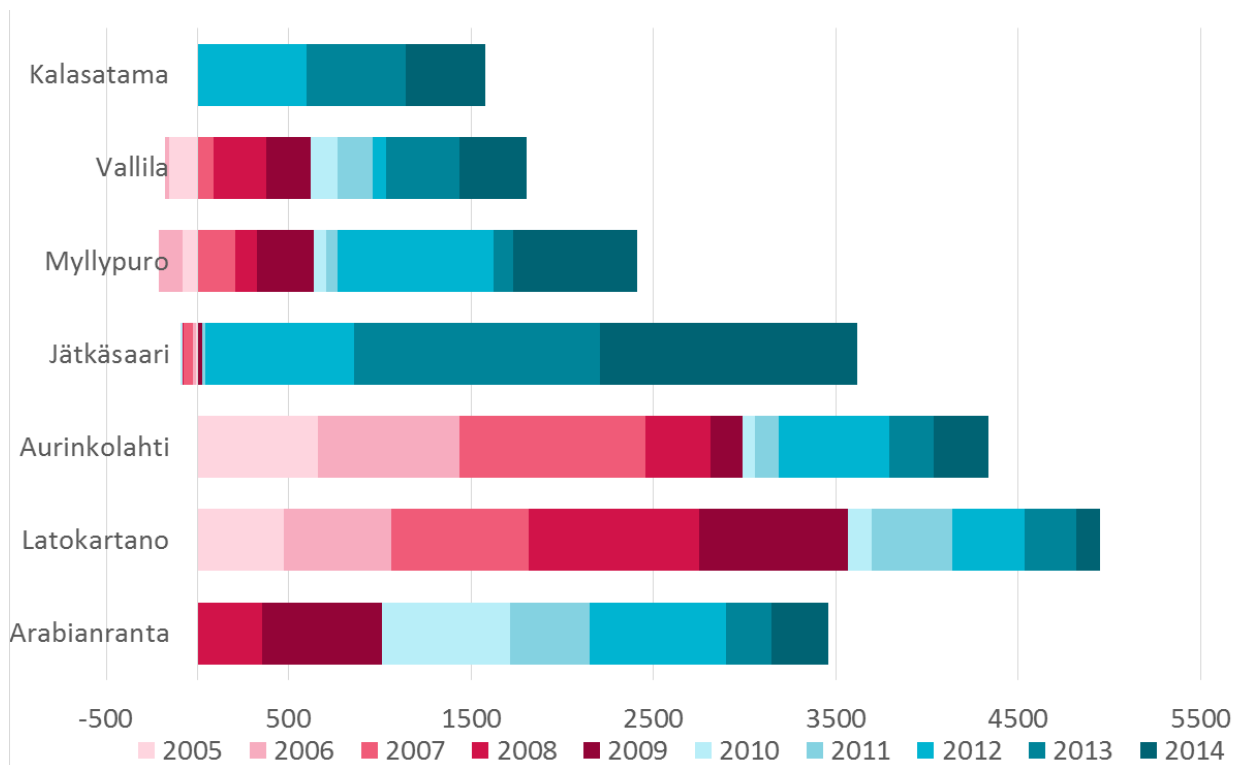


Kuva 3. Helsingin väkiluvun muutos vuosina 2000–2015. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus. Vuoden 2015 luku on ennakkotieto.

Vuosien 2005–2015 aikana väestömäärä on kasvanut eniten Latokartanon, Aurinkolahden, Jätkäsaaren, Arabianrannan, Myllypuron, Vallilan sekä Kalasataman osa-alueilla. Kaikilla alueilla on ollut käynnissä merkittäviä asuntorakentamishankkeita. Alueiden väestölisäys on ollut 1 500–4 900 henkilöä. Esikaupunkialueella väestö on lisääntynyt eniten Konalassa ja Siltamäessä, joilla on ollut käynnissä merkittäviä täydennysrakentamishankkeita. Väestönkasvu on ollut aikajaksolla reilut



1 300 henkeä. Väestön väheneminen on ollut voimakkainta Ylä-Malmin, Ruoholahden, Etelä-Haagan ja Kallahden osa-alueilla. Väestö on edellä mainituilla osa-alueilla vähentynyt ajanjaksolla 200–400 henkilöä.



Kuva 4. Väestömuutos 2005–2014 väestönkasvun merkittävimmillä alueilla.
Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

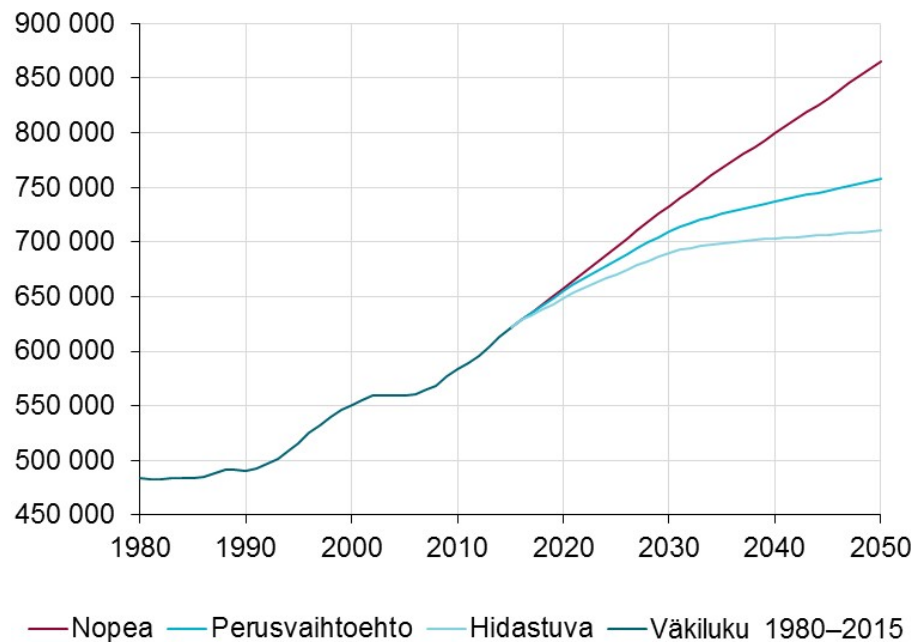
Viime vuosina keskeisimpiä asumisen ja palveluiden suunnitteluun vaikuttavia väestömuutostrendejä ovat Helsingissä olleet väestön ikääntyminen ja vieraskielisen väestön osuuden kasvu. Myös päivähoito- ja ala-asteikäisten lasten määrä on kasvanut merkittävästi viime vuosina. Monilla Helsingin esikaupunkialueilla väestönkehitys on tullut elinkaarensa tilanteeseen, jossa väestö samanaikaisesti sekä vähenee että ikääntyy. Väestöään menettävä esikaupunkivyöhyke on pääasiallisesti rakennettu 1950–1970-luvuilla. Näiden asuinalueiden kehittäminen sekä asumisen että palvelujen näkökulmasta tulee olemaan Helsingissä yksi keskeisistä haasteista lähivuosina.

Väestöennuste

Väkiluvun ennustetaan kasvavan lähes 630 000 asukkaaseen vuoden 2016 alkuun mennessä. Vuoteen 2050 mennessä Helsingin väestön ennustetaan kasvavan yli 130 000 uudella asukkaalla, ollen vuonna



2050 lähes 760 000. Nopean kasvun ennusteen mukaan asukkaita olisi vuonna 2050 lähemmäs 870 000.

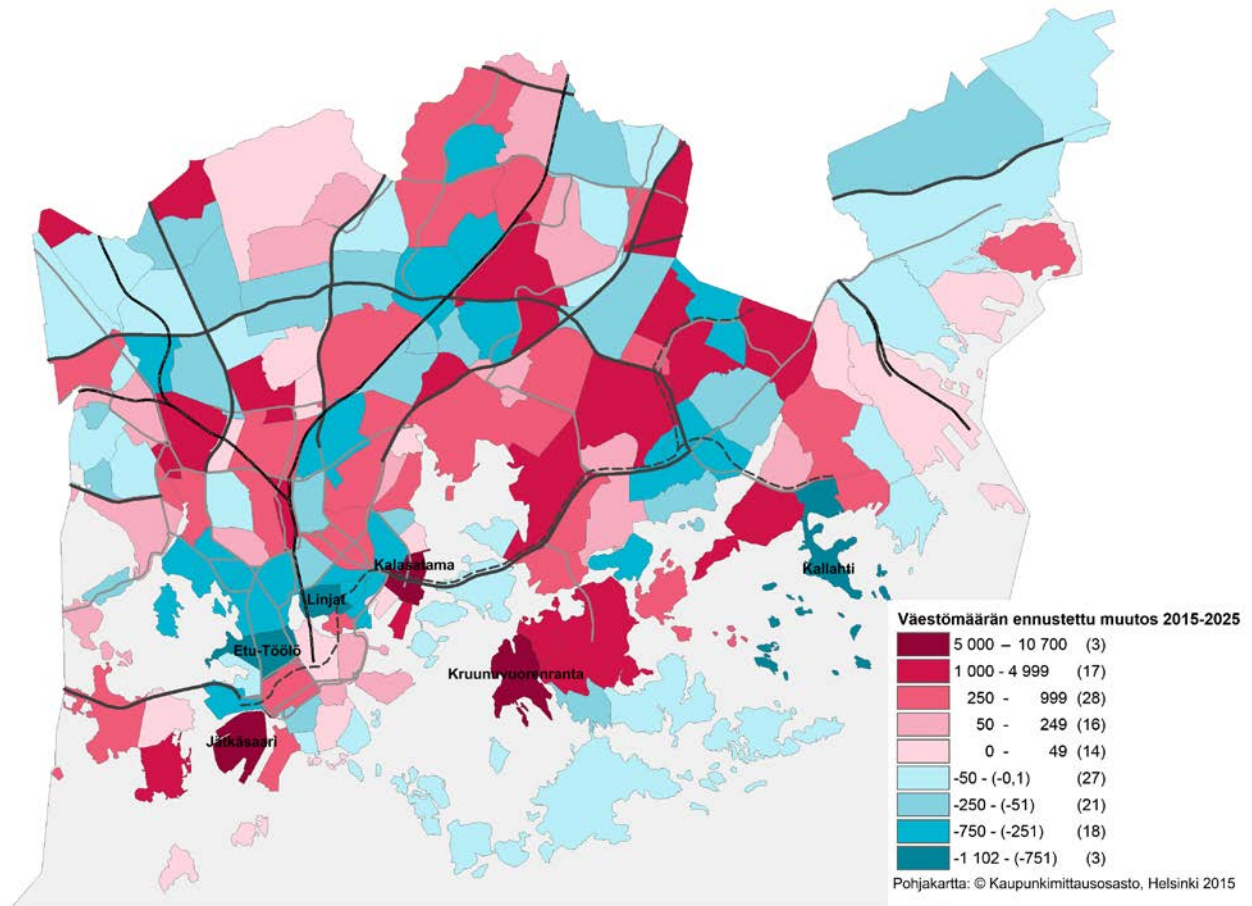


Kuva 5. Helsingin väestö 1.1.1980–2015 ja väestöprojektion vaihtoehdot 2016–2050. Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Väestönkasvun ennustetaan olevan määrällisesti suurinta vuosina 2015–2025 nyt rakenteilla olevilla suurilla projektialueilla Jätkäsaressa, Kalasatamassa, Kruunuvuorenrannassa sekä Kuninkaantammessa. Voimakkainta kasvun ennustetaan olevan Jätkäsaressa, 10 000 henkilöä. Kalasatamaan ennustetaan reilun 6 000 asukkaan kasvua.

Täydennysrakentamisalueella väestön ennustetaan kasvavan määrällisesti eniten Myllypurossa, Mellunmäessä, Meri-Rastilassa ja Maunulanpuistossa. Näillä osa-alueilla väestömäärälisyyksen ennustetaan olevan 1 800–3 000.

Väestön ennustetaan kymmenvuotiskaudella vähenevän reilulla 60 osa-alueella. Voimakkainta väestön vähenemisen ennustetaan olevan Linjoilla, Etu-Töölössä ja Kallahdessa, 700–1 100 henkilöä.



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

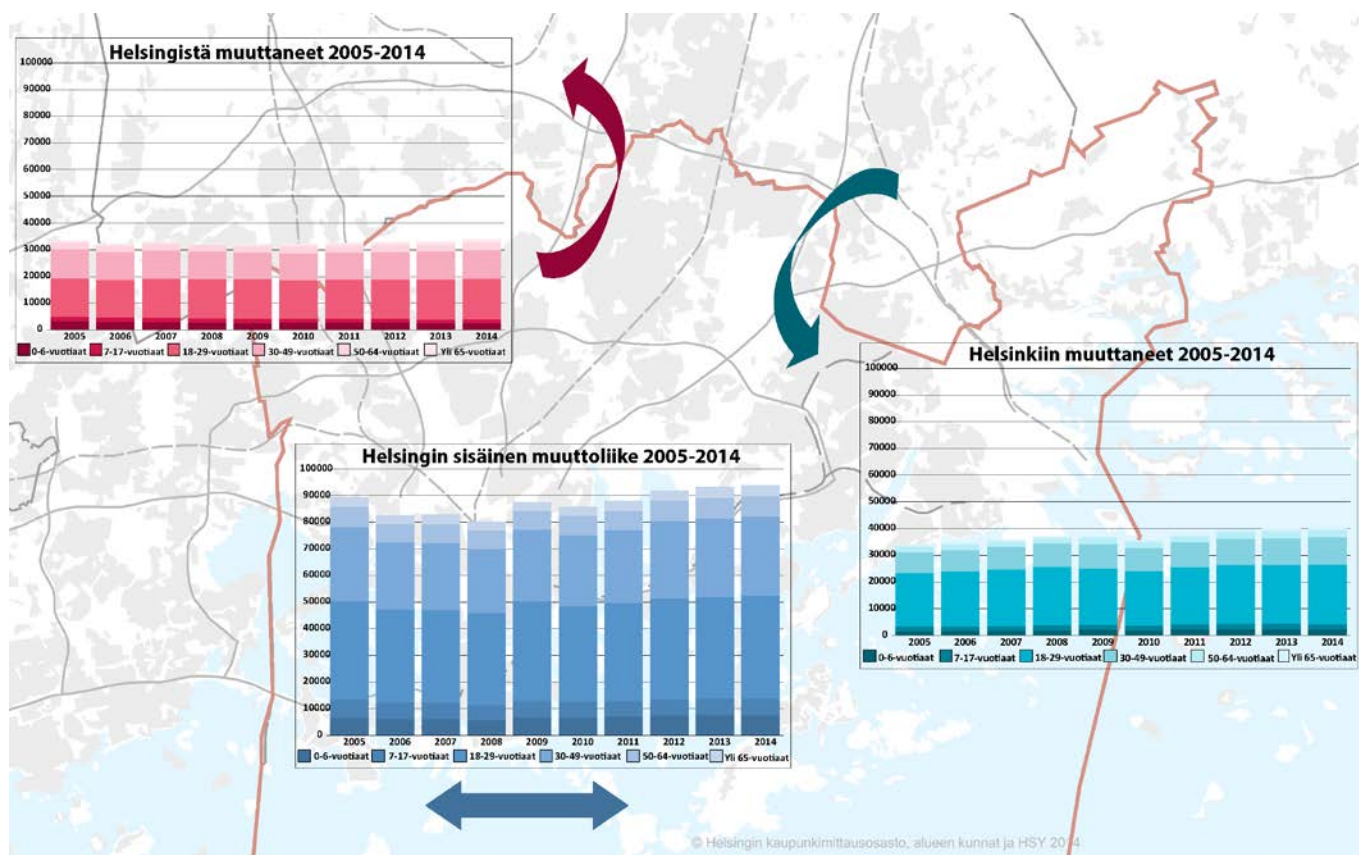
Helsingin väestönkasvu perustuu suurimmaksi osaksi vieraskielisten eli äidinkielenään muita kuin kotimaisia kieliä puhuvien asukkaiden määrän kasvuun. Vieraskielisten asukkaiden määrä kasvaa sekä maahanmuuton että maan sisäisen muuton johdosta. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkossa muodostamaan noin 70–80 prosenttia väkiluvun kasvusta. Asukkaista vieraskielisiä oli vuoden 2015 alussa 13,5 prosenttia. Vieraskielisten osuuden on ennustettu kasvavan Helsingissä vuoteen 2030 mennessä yli 20 prosenttiin ja koko Helsingin seudulla noin 18 prosenttiin väestöstä.

Epävarmuutta vieraskielisen väestön määrän kasvuun luo syksyllä 2015 kiihtynyt turvapaikanhakijoiden virta. Suomeen on tullut elokuusta 2015 alkaen poikkeuksellisen suuri määrä turvapaikanhakijoita, joita maahanmuuttoviraston ennusteiden mukaan tulee syksyn aikana Suomeen noin 30–35 000. Turvapaikanhakijoista noin 30–35 prosenttia eli 9 000–12 000 saanee oleskeluluvan. Oleskeluluvan saaneista arviolta noin puolet eli 4 500–6 000 tulee Helsingin seudulle, ja tästä arviolta

noin puolet eli 2 250–3 000 Helsinkiin. Asuntomarkkinoilla oleskelu-
van saaneet tulevat näkymään aikaisintaan vuoden 2016 keväällä.

Muuttoliike

Muuttoliike voidaan jakaa muuttoliikkeeseen Helsingin ja muiden aluei-
den välillä sekä kaupungin sisäiseen muuttoliikkeeseen. Kaupungin ra-
jan on viime vuosina ylittänyt runsas 30 000 henkeä pois suuntautu-
vassa muuttoliikkeessä. Kaupunkiin on vastaavasti muuttanut vuosit-
tain noin 40 000 uutta asukasta. Kaupungin sisällä asuntoa vaihtaa
vuosittain noin 90 000 ihmistä.



Kuva 6. Tulo- ja lähtömuuton lisäksi Helsingissä muutetaan myös paljon kaupungin sisällä. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

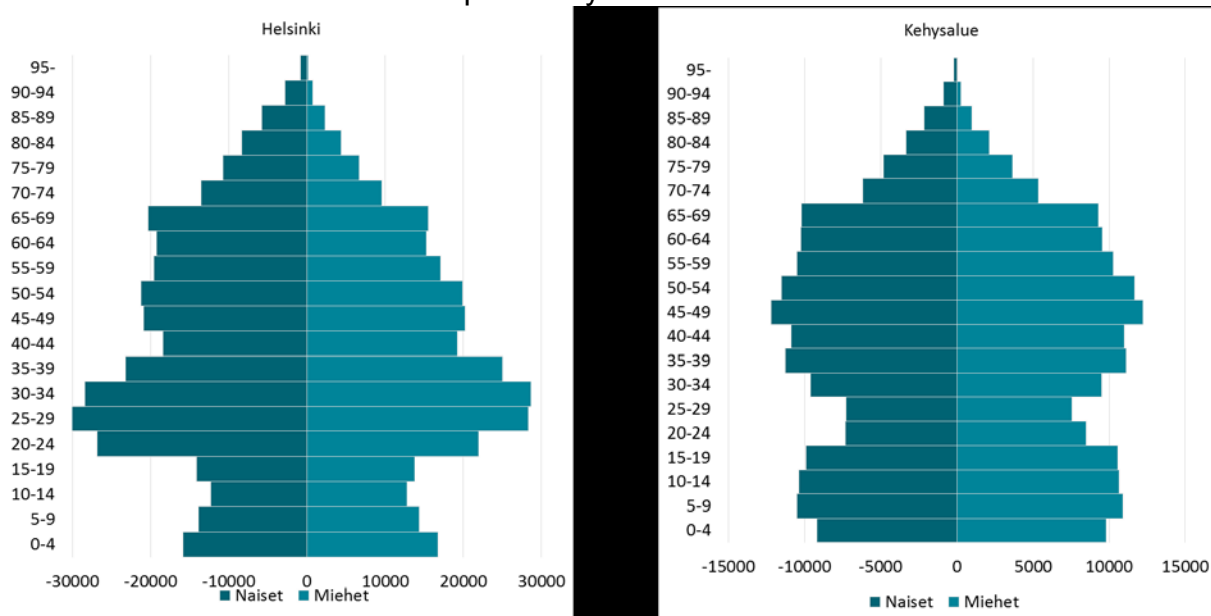
Helsingin väestönkasvuennuste pohjautuu pitkälti oletukseen kaupungin saamasta muuttovoitosta. Muuttovoittoa Helsinki saa erityisesti ulkomailta, ja muuttotappiota syntyy muuttoliikkeestä kehyskuntiin. Muuttoliikkeen on havaittu olevan selvästi yhteydessä seudun työmarkkinoihin, ja työpaikkojen, työllisten määrän, työikäisen väestön sekä netto-



muuton välillä on vahva keskinäinen riippuvuus. Helsingin muuttotappio seudun muihin kuntiin on viime vuosina vähentynyt. Vuonna 2014 muuttotappio oli vain 500 henkeä, kun vuosina 2002–2007 muuttotappio naapurikuntiin oli keskimäärin 4 400 henkeä. Helsingin seudun sisäisen muuttoliikkeen arvioidaan pysyvän jatkossakin Helsingille tappiollisena. Viime vuosina Helsingin väestön kasvuun on kuitenkin vaikuttanut eniten nimenomaan muuttotappion pieneneminen seudun sisäisessä muuttoliikkeessä.

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

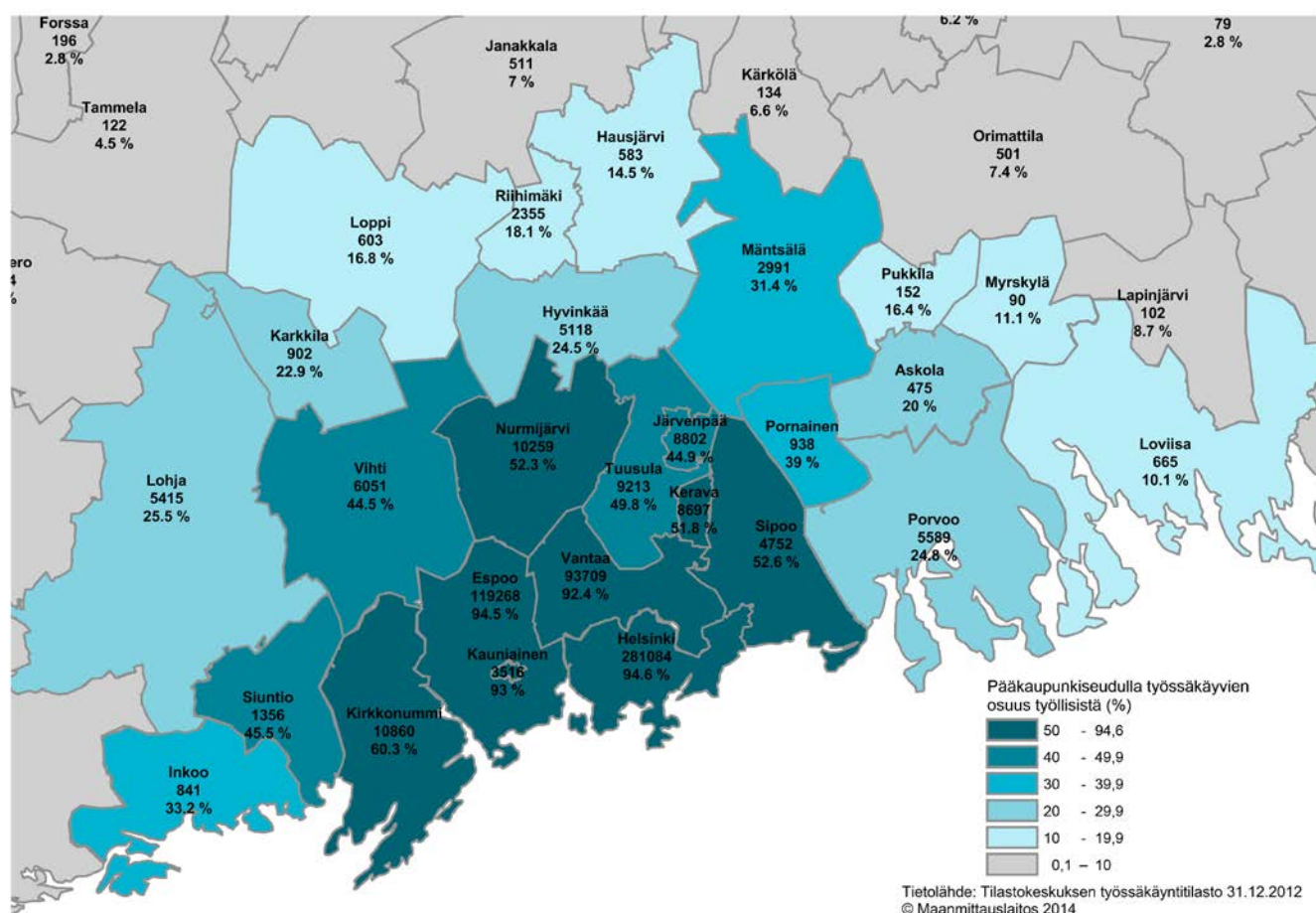
Helsingin kärsimä tappio maassamuuton tulosiirtymissä perustuu lähes kokonaan tulo- ja lähtömuuton ikäjakaumien eroon. Toisin sanoen Helsinki ei vedä kaikissa ikäryhmissä puoleensa erityisen pienituloisia tai menetä erityisen suurituloisia maassamuuttajia. Helsingin verotulopohjan kannalta muuttajien tulokehityksellä muuttoa seuraavina vuosina on suurempi merkitys kuin muuttovuoden tuloilla.





Kuva 7. Helsingin ja kehyskuntien väestörakenne ikäryhmän mukaan 31.12.2014. Kehyskuntiin kuuluvat Kirkkonummi, Vihti, Hyvinkää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Sipoo. Lähde: Tilastokeskus.

Muuttoliikkeellä ja pendelöinnillä on vahva yhteys, ja muutokset pendelöinnissä vaikuttavat Helsinkiin suuntautuvan muuttoliikkeen kokonaisvolyymiin. 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.



Kartta 2. Pääkaupunkiseudulla sukkuloivien osuus työllisistä vuonna 2012. Lähde: Tilastokeskus, väestötilastopalvelu, Elinkeinorakenne ja työssäkäynti

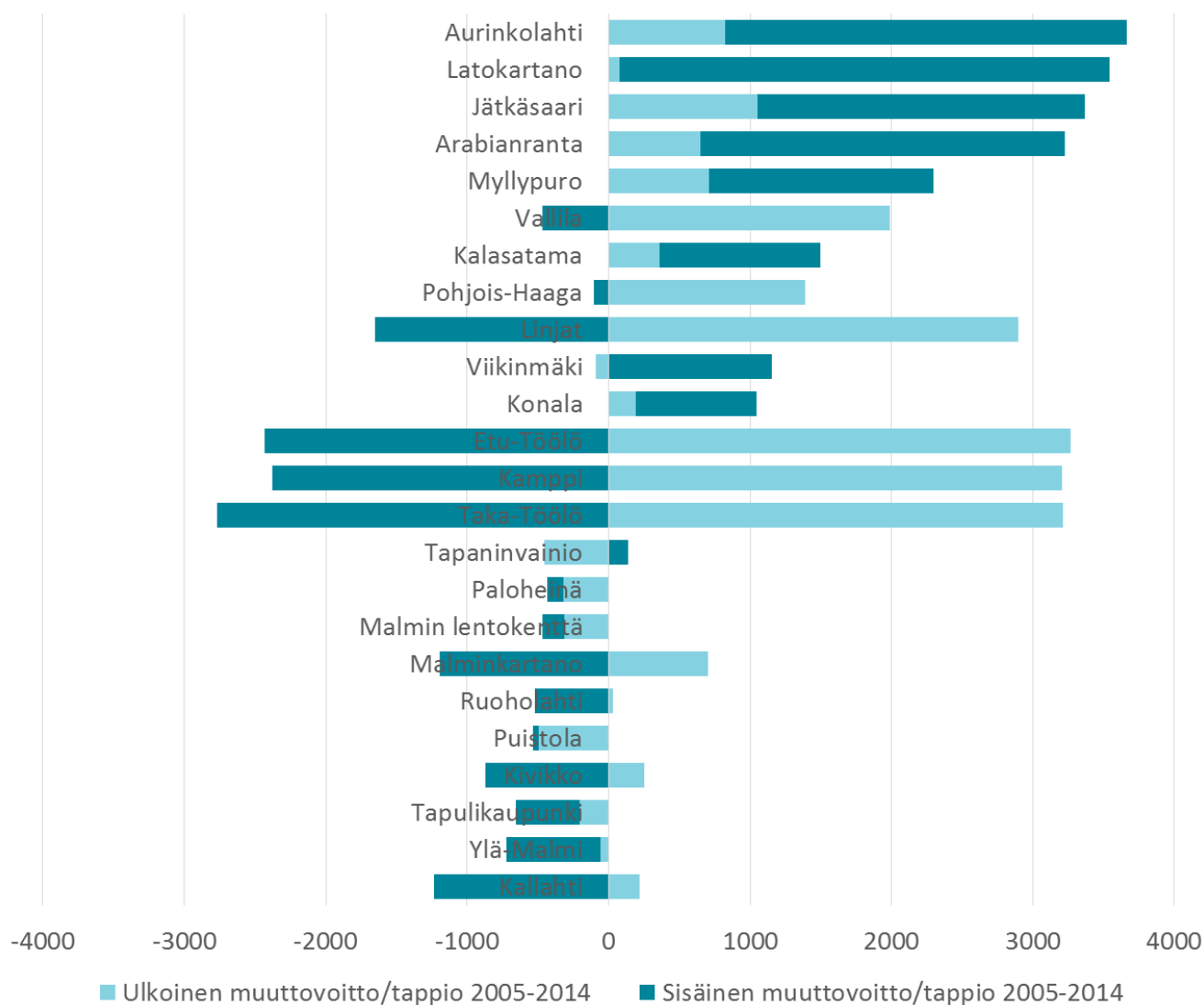
Kaupungin sisäisessä muuttoliikkeessä vuosittaiset vaihtelut ovat suuria, muuttoliikkeen vaikutusta on tarkasteltu osa-alueilla ajanjaksolla



2005–2014. Väestömääräänsä eniten kasvattaneet osa-alueet Aurinkolahti, Latokartano, Jätkäsaari ja Arabianranta ovat saaneet myös eniten muuttovoittoa vuosina 2005–2014. 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. 0–6-vuotiaiden muuttovoittoa on kertynyt määrällisesti eniten Länsi-Pakilaan, Jätkäsaareen sekä Paloheinään.

Ajanjaksolla muuttotappiota on tullut reilulle 50 osa-alueelle. Suurinta muuttotappio on ollut Kallalahden, Ylä-Malmin ja Tapulikaupungin osa-alueilla, ajanjaksolla yli 500 henkeä.

Helsingin ulkopuolelta muuttovoittoa ovat eniten saaneet Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Kamppi, yli 3 000 henkeä tarkasteluajanjaksolla. Muuttotappio on ollut suurinta kuntien välisessä muuttoliikkeessä Puistolassa, Tapaninvainiolla ja Paloheinässä, muutamia satoja henkiä.



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, 2 000–3 500. Sisäinen muuttotappio on ollut suurinta Taka-Töölön, Etu-Töölön ja Kampin osa-alueilla, noin 2 000 henkeä.

Kaupungin sisäisen muuttoliikkeen tarkastelussa on todettu, että muuttoissa suositaan omaa kaupunginosaa tai lähialueita. Näin näyttäisi olevan täydennysrakentamisalueella Vattuniemessä, Alppikylässä ja Herttoniemen yritysalueella. Näillä osa-alueilla valmistui eniten asuntoja vuosina 2012–2014 täydennysrakentamisalueelle. Alueet saivat ajanjaksolla myös muuttovoittoa, Vattuniemi 903 henkeä, Alppikylä 597 henkeä ja Herttoniemen yritysalue 562 henkeä. Vattuniemeen on Hel-



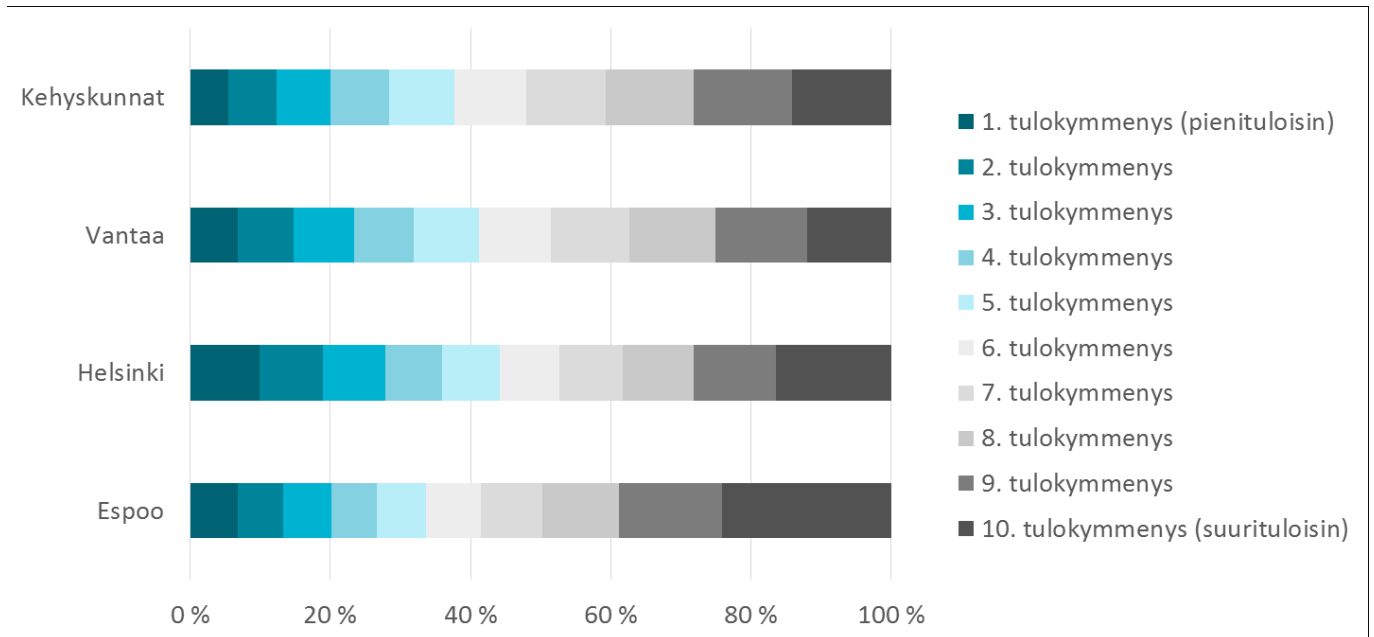
singin sisältä muuttanut ajanjaksolla reilut 2 800 henkilöä, Alppikylään reilut 600 ja Herttoniemen yritysalueelle reilut 500 henkilöä. Vattuniemessä osa-alueen sisäisen muuttoliikkeen osuus on korkea, kolmasosa. Myös naapuriosa-alueiden osuus on selkeästi muita alueita korkeampi, neljännes muuttajista. Alppikylään on muuttanut selkeästi enemmän usealta alueelta, naapuriosa-alueen Jakomäen osuus on vain kymmenesosa. Myös Herttoniemen yritysalueella naapuriosa-alueilla on suuri merkitys, niiltä on muuttanut alueelle noin viidennessä muuttajista. Kunnan ulkoinen muuttoliike on vaihdellut osa-alueilla. Vattuniemeeseen on muuttanut Helsingin ulkopuolelta 1 141 henkeä, Alppikylään 170 henkeä ja Herttoniemen yritysalueelle 208 henkeä. Vattuniemeeseen ja Herttoniemen yritysalueelle on tullut eniten muuttajia Suomesta Uudenmaan ulkopuolelta ja Alppikylään Vantaalta.

Osasyynä kaupungista poismuuttoon tai sen suunnitteluun on monilla kotitalouksilla haave pientaloasumisesta. Helsinkiläisten toteutuvat asumisurat ovat kuitenkin varsin moninaisia ja vain harva päätyy lopulta asumaan pientaloon. Helsingin kaupungin vastaus erityisesti lapsiperheiden asumistoiveisiin on kaupunkiympäristöön sopivien pientalokonseptien kehittäminen, joiden avulla kaupunkiin on saatu lisää kaivatua pientaloasumista. Myös kerrostaloasumista on pyritty kehittämään lapsiperheiden asumistoiveita vastaavaksi. Viime vuosina on myös 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. Tutkimustulokset ovat kuitenkin osoittaneet, että asumisen hintataso pääkaupunkiseudulla vaikuttaa selvästi ympäristökuntiin muuttaneiden asumisvalintoihin.

Asuntomarkkinat ja asumisen hintataso

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 korkeampana.

Helsingin tulotaso on koko Suomea korkeampi, ja vuonna 2013 kolmeen ylimpään tulokymmenykseen kuului 38,3 prosenttia asukkaista. Verrattuna naapurikuntiin Helsingissä korostuu kuitenkin kolmeen alimpaan tulodesiiliin kuuluvan väestön suuri osuus. Helsingissä yhteiskunnallisten erojen kasvu näkyy siis naapurikuntia selvemmin. 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.

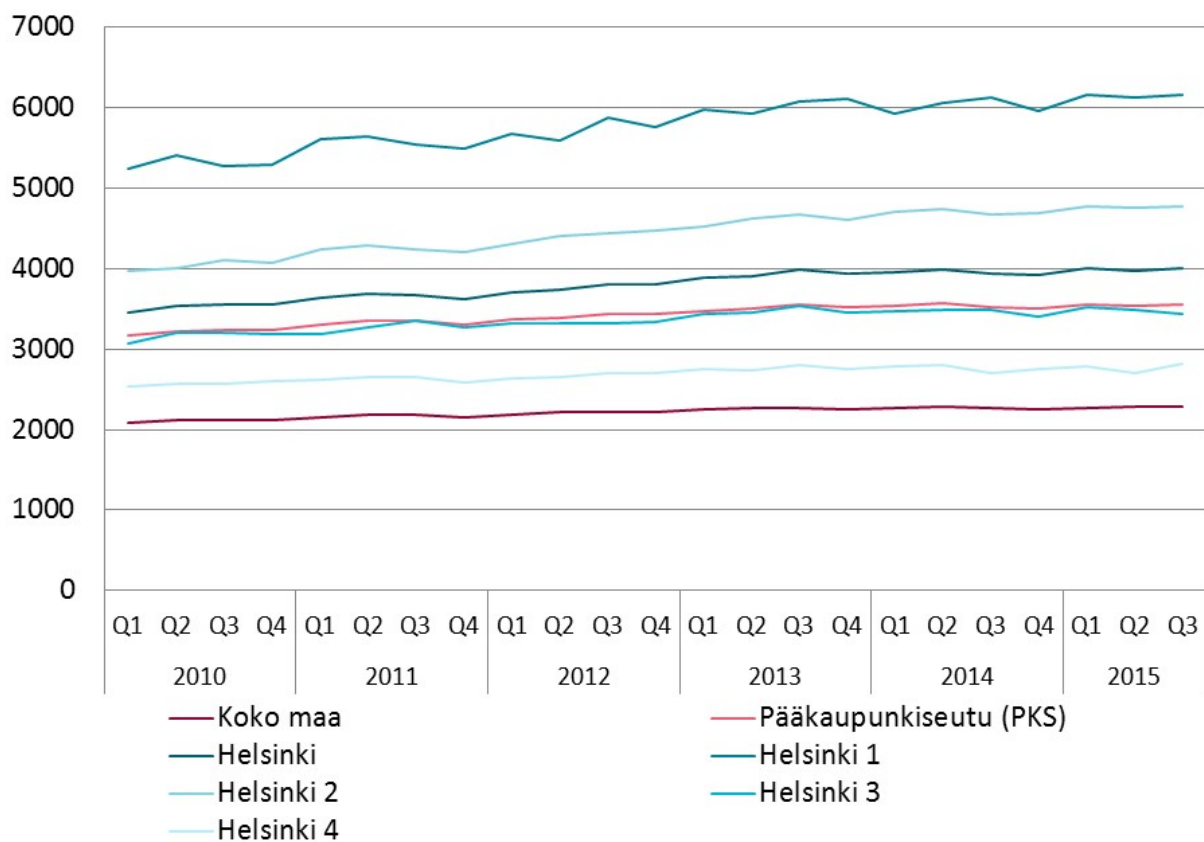


Kuva 9. Tulokymmenykseen kuuluvan väestön osuus (%) Helsingin seudulla 2013. Lähde: Tilastokeskus

Keskimääräiset ansiotulot olivat vuonna 2013 Helsingissä 26 000 euroa ja valtionveronalaiset tulot 29 000 euroa. Helsingin keskiarvoa korkeammat ansiotulot olivat henkeä kohden 55 osa-alueella ja keskiarvoa pienemmät 63 osa-alueella. 28 osa-alueen henkeä kohden olevia tuloja ei ole saatavilla esimerkiksi väestön vähyyden vuoksi. Suurimmat ansiotulot henkeä kohden olivat Kuusisaarella (52 000 euroa) ja suurimmat valtionveronalaiset tulot Kaivopuistossa (88 000 euroa).

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 asuntolainakäyttäytyminen on Suomessa kuitenkin muuttunut laina-aikojen pidentyessä ja lainamäärien suurentuessa. Vuonna 2012 asuntovelallisilla kotitalouksilla oli asuntovelkaa keskimäärin hieman yli 92 000 euroa. Pääkaupunkiseudun asuntovelallisilla asutokunnilla oli asuntovelkaa keskimäärin 121 950 euroa eli kolmannes enemmän kuin kaikilla asuntovelallisilla. Velallisista asutokunnista yhdeksällä prosentilla eli 120 800 asutokunnalla oli velkaa vähintään 200 000 euroa. Niistä kaksi kolmesta oli 25–44-vuotiaiden ja runsas viidesosa 45–54-vuotiaiden asutokuntia. Pääkaupunkiseudun 158 500 asuntovelallisesta asutokunnasta puolella oli asuntovelkaa vähintään 100 000 ja 17 prosentilla yli 200 000 euroa.

Helsingin asuntojen hintakehitys on vuoden 2010 jälkeen ollut nopeampaa kuin muun Suomen hintakehitys. Samalla kun koko maassa on tapahtunut maltillista asuntojen hintojen nousua, on erityisesti Helsingin kalleusalue 1 eriytynyt voimakkaasti muiden alueiden hintakehityksestä. Vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat kääntyivät laskuun koko maassa. Sen sijaan uusien asuntojen hinnat nousivat edelleen pääkaupunkiseudulla muusta maasta poiketen loppuvuodesta 2014.



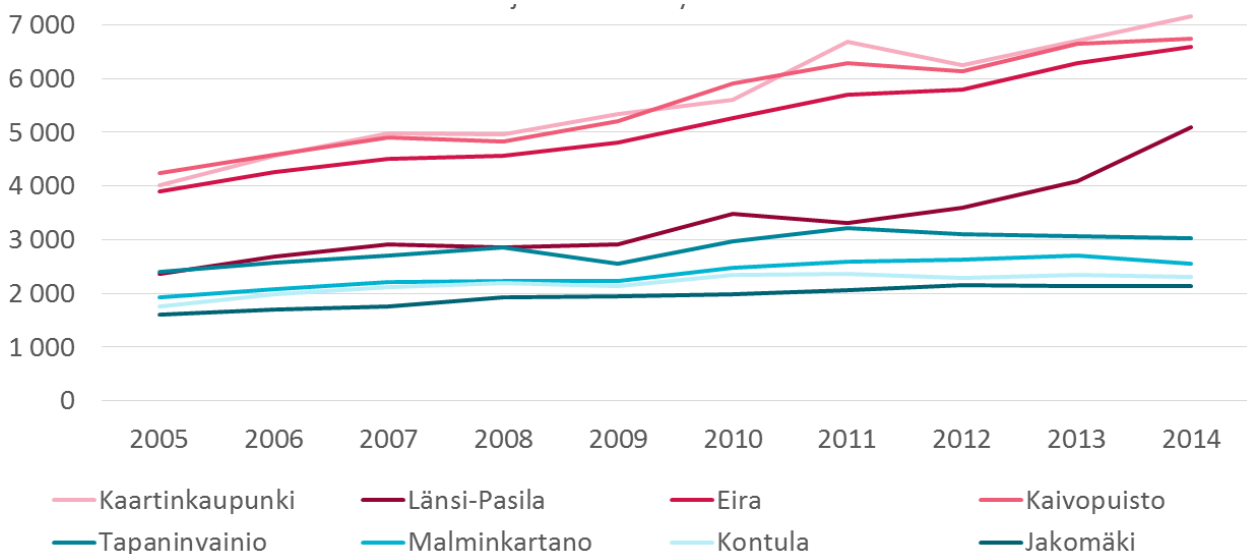
Kuva 10. Vanhojen asuntojen hinnat (euroa/m²) neljännesvuosittain 2010–2015 Helsingin eri kalleusalueilla, pääkaupunkiseudulla ja koko maassa. Lähde: Tilastokeskus.

Asuntojen hintakehitys on vaihdellut osa-alueitasolla. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen asuntojen neliöhinta on vuosien 2005–2015 aikana kohonnut eniten Kaartinkaupungissa, Länsi-Pasilassa, Eirassa ja Kaivopuistossa. Nousu neliöhinnassa on ollut 2 500–3 100 euroa, joka merkitsee noin 300–350 euroa vuosikasvu neliötä kohden. Vähäisintä hinnannousu on ollut Tapaninvainiossa, Jakomäessä, Kontulassa ja Malminkartanossa, 500–600 euroa neliötä kohden eli vuositasolla noin 30 euroa neliötä kohden.



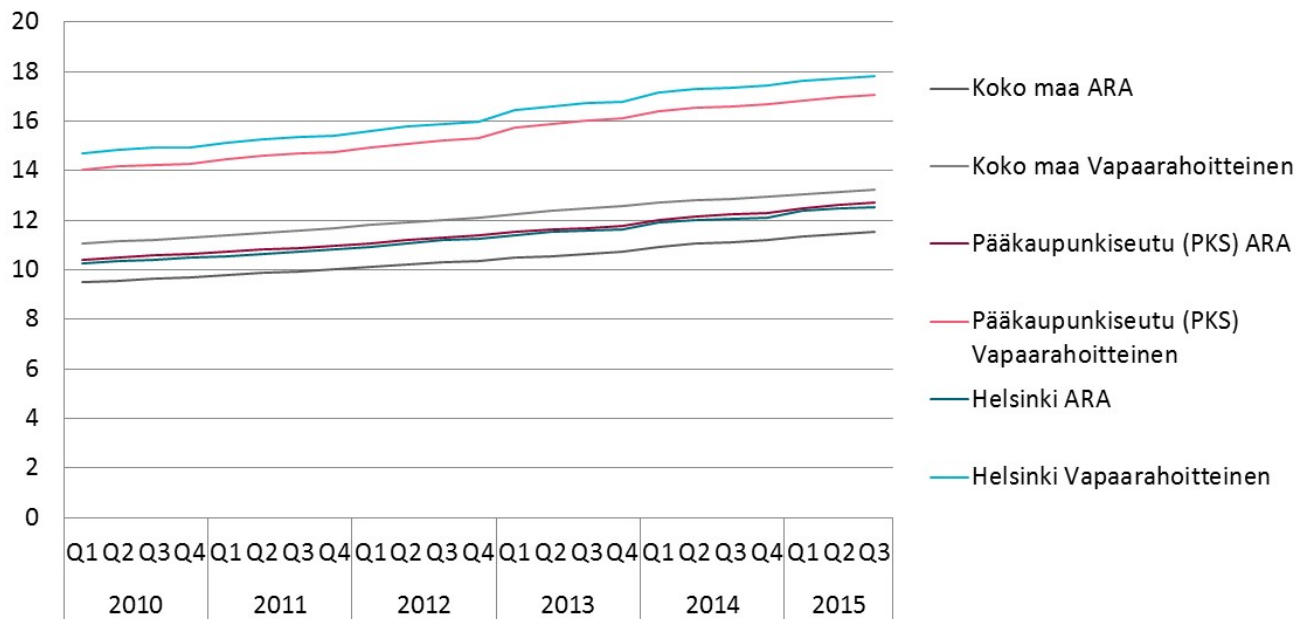
Eniten asuntokauppoja tehtiin Kalliossa, Sörnäsissä ja Lauttasaassa, tarkasteluajanjaksolla 5 000–6 000 kauppaa eli vuositasolla keskimäärin 500–600 kauppaa. Kerrostalovaltaisista alueista vähiten kauppoja tehtiin Malminkartanossa ja Pikku-Huopalahdessa, keskimäärin 15–28 kauppaa per vuosi.

Jos suhteutetaan keskimääräisten vuosikauppojen määrä postinumeroalueen asuntomäärään, suhteellisesti suurin osuus asunnoista oli kaupan Etu-Vallilassa, Sörnäsissä ja Lauttasaassa. Vuosittain kauppoja tehtiin 5–6 prosenttia asuntokannan asunnoista.



Kuva 11. Asuntojen hintakehitys eniten ja vähiten hintojaan kasvattaneilla postinumeroalueilla 2005–2014. 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 12. Keskimääräiset kuukausivuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla neljännesvuosittain 2010–2015 (euroa/m²). Lähde: Tilastokeskus.

Uutena toimijana asuntomarkkinoille ovat viime vuosina tulleet asuntorahastot. Rahastot sijoittavat sekä kiinteistöihin että asuntoihin. Rahastoja ovat perustaneet mm. pankit, vakuutusyhtiöt, varainhoitajat ja kiinteistösijoittajat, jotka ovat toimineet aikaisemmin liikekiinteistöpuolella. Asuntoihin sijoittaminen on lisäksi ollut viime aikoina kannattavampaa kuin toimitilasijoittaminen. Rahastojen omistamien asuntojen lukumääräksi arvioidaan eri lähteiden mukaan 10 000–14 500, josta noin 5 000 sijaitsee Helsingissä. Asuntorahastot ovat yhteenlasketulla sijoitusomaisuudellaan mitattuna merkittävä toimija vuokra-asuntomarkkinoilla. Rahastot omistavat erityisesti pieniä asuntoja keskeisiltä alueilta, eli toimivat sillä asuntomarkkinasegmentillä, jossa kysyntä on suurinta eikä tarjonta ole vastannut kysyntää. Asuntorahastot ovat mahdollisesti saaneet liikkeelle kohteita, jotka asuntomarkkinatilanteessa eivät olisi muuten lähteneet liikkeelle. Toisaalta asuntorahastot saattavat osaltaan voimistaa hintakehityksen eriytymistä alueellisesti ja asuntokoon mukaan. Epävarmuuksia liittyy myös siihen, mitä asuntokannalle tapahtuu ns. kymmenen vuoden sijoitushorisontin jälkeen, kun iso aalto rahastoja todennäköisesti lopettaa toimintansa.

Vuoden 2014 lopussa Helsingissä oli 32 865 asumistukea saavaa asuntokuntaa, joka vastaa 9,9 prosenttia asuntokunnista. Yksinasuvia tukea saaneista asuntokunnista oli 56 prosenttia ja lapsiperheitä 36 prosenttia. Vuokra-asuntoihin asumistukea saaneista puolet asui valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ja puolet vaparaahoitteisissa vuokra-



asunnoissa. Yleistä asumistukea saavilla lapsiperheillä on useammin ara-vuokra-asunto kuin yksinasuvilla. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin asumistukea saavien asuntokuntien osuus on kasvanut voimakkaasti viime vuosina. Lisäksi vuokra-asuntoihin saatu yleinen asumistuki on kasvanut vuodesta 2008 vuoteen 2014 yhteensä 61 prosenttia. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa tämä kasvu on ollut 40 prosenttia ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 90 prosenttia.

Kaiken kaikkiaan pääkaupunkiseudun kohdalla on ollut näkyvissä viitteitä siitä, että asumisen kohtuuhintaisuus ei ole enää vain pienituloisten huoli, vaan se on kytköksissä yhä voimakkaammin osaavan työvoiman saatavuuteen ja koko seudun kilpailukykyyn. Asumisen 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 edellytysten tukemista. 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.

Energiatehokkuus ja ilmastotyö

Ilmastonmuutosta lisäävistä päästöistä rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on noin 40 prosenttia. Rakennusten energiankäyttö aiheuttaa kaikkiaan kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasujen päästöistä.

Helsingin kaupungin voimassa olevassa strategiaohjelmassa linjataan mm. seuraavia hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen, energiatehokkuuden edistämiseen ja uusiutuvan energian käytön edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, kuten koko Helsingin hiilidioksidipäästöjä vähentäminen 30 % vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta ja kaupunki edistää uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden käyttöönottoa rakentamisen kehittämishankkeissa.

Strategiaohjelman lisäksi Helsingin ilmastotyötä ohjaavat Helsingin kaupungin ympäristöpolitiikka, Helsingin energiapoliittiset linjaukset ja 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 ilmastosisällönpöytäkirjaan. Marraskuussa 2015 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 (vertailuvuotena on vuosi 2005). Vuodelle 2030 on asetettu pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa tavoitteeksi asukaskohtaisten päästöjen alentaminen 39 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Tämä tavoite saavutettiin Helsingissä vuonna 2014. Marraskuussa 2015 kaupunginhallituksen käsittelemässä Hajautetun energiantuotannon edistämisen selvittäminen sekä kaupungin kiinteistöjen ja kaupunkirakenteen energiatehokkuuden tavoitteiden ja seurannan laatiminen -raportissa esitetään, että suunniteltavalle kaupunkirakenteelle tulee strategiaohjelman yleiskaavalle asetetun energiatehokkaan kaupunkirakenne -tavoitteen mukaisesti asettaa energiatehokkuustavoite. Raportti käsitellään kaupunginvaltuustossa päätettäessä Helen Oy:n kehitysohjelman toteutuksesta.

Ilmastosisällönpöytäkirjojen sekä kotimaisten energiapolitiittisten strategioiden toteuttaminen edellyttää Helsingissä ilmastomuutosta hillitsevien toimien sisällyttämistä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjaukseen.



MAL-seutuyhteistyö ja valtion asuntopolitiikka

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 yk-sittäisten kuntien menestykseen.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen MAL-aiesopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2012. Sopimuksessa sitouduttiin seudullisen yhteisvastuullisen asuntopolitiikan toteuttamiseen mm. siten, että kaikki seudun kunnat sitoutuivat asuntotuotannossaan vuosittain 20 prosentin ara-vuokra-asuntotuotanto-osuuteen. Sopimusta täydentämään hyväksyttiin syksyllä 2014 valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi. Kunnat sitoutuvat sopimuksessa vuosina 2016-2019 kaavoittamaan pääkaupunkiseudulla 25 prosenttia enemmän asuntokaavoja kuin vuosien 2012–2015 aiesopimukseen on sisällytetty. Vastaavasti valtio sitoutui osaltaan alueen merkittäviin infrahankkeisiin, erityisesti metron jatkamiseen Matinkylästä Kivenlahteen, Pisara-rataan ja Helsinki-Riihimäki-rataosan kapasiteetin kasvattamiseen. Sopimuksessa sovittiin lisäksi, että valtio pyrkii lopettamaan toimintonsa Malmin lentokentällä vuoden 2016 aikana, mutta viimeistään 2020 mennessä, jonka jälkeen alue palautuu Helsingin kaupungin käyttöön. Jo aikaisemmin maaliskuussa 2014 valtioneuvosto teki rakennepoliittisen ohjelman yhteydessä päätöksen vetäytyä Malmin lentokentältä asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi. Syksyn 2015 aikana käydään aiempien sopimusten pohjalta neuvotteluja uudesta MAL-sopimuksesta vuosille 2016–2019.

MAL-neuvottelujen pohjana on kuntien puolelta pitkän maankäytön, liikenteen ja asumisen suunnitteluyhteistyön viimeisimpänä tuloksena keväällä 2015 valmistuneet Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (MASU 2050), Helsingin seudun asuntostrategia 2025 (Astra 2025) ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015). Suunnitelmat pohjautuvat yhteisesti hyväksyttyyn visioon Helsingin seudusta vuonna 2050.

Myös valtion asuntopoliittisilla toimilla on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen. Sipilän hallitusohjelmassa esitetään toimia mm. ara-vuokra-asuntotuotannon ja tonttituotannon lisäämiseen sekä rakennuskustannusten alentamiseen muun muassa säädöksiä purkamalla. Valtio esittää muun muassa, että vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, ja että valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan palautetaan tuloajat. Tulorajaesityksen taustalla on valtion tukemien vuokra-asuntojen parempi kohdentuminen pienituloisimmille. Kaupunginhallitus on lausunnossaan suhtautunut tu-



lorajojen palauttamiseen kriittisesti hallinnon lisääntymisen sekä mahdollisesti muodostuvien kannustinloukkujen vuoksi. Hallitusohjelmassa esitetään lisäksi, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi. Uudistuksen tavoitteena on vähentää valtion toimeentulo- ja asumistuen menoja. Kaupungin näkökulmasta uudistus saattaa voimistaa alueiden eriytymiskehitystä, mikä ei ole toivottavaa. Vuokratuotannon välimallista on jätetty marraskuussa 2015 selvitysmiehen esitys ympäristöministeriölle.

Vuoden 2015 alusta astui voimaan asumistukiuudistus, jossa siirryttiin kokonaisvuokramalliin, mikä tarkoittaa, että asumistuessa hyväksyttävien asumismenojen määrään vaikuttavat asunnon sijaintikunta ja ruokakunnan koko. Asunnon koolla tai iällä ei enää ole merkitystä. Mallin toimivuutta on vielä varhaista arvioida. Helsingin kaupunki on eri vaiheissa korostanut asumistuen hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärän nostamista, koska vuokrataso on erityisesti Helsingissä huomattavasti korkeampi kuin asumistuessa hyväksytään. Korkea vuokrataso nostaa kaupungin kustannuksia kun asumismenoja joudutaan kattamaan toimeentulotuesta.



PÄÄMÄÄRÄ I MAANKÄYTTÖ

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset tataan aktiivisen maa- ja asuntopolitiikan 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.

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 kaupoin, ja maata pyritään hankkimaan hyvissä ajoin ennen niiden asemakaavoitusta. Muita maanhankintakeinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta, voidaan käyttää poikkeustapauksissa. Vapaaehtoisin 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 luottamus 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 maankäytösopimuksia tehdään lähinnä vanhassa kaupunkirakenteessa asemakaavojen muutosalueilla, joilla kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämistä kaupungille aiheutuvat toteuttamiskustannukset jäävät uudisalueita selvästi vähäisemmiksi.



Tavoite 2 Tontinvaraus ja -luovutus

Kaupunki luovuttaa vuosittain asuntotuotantoon tontteja vähintään 360 000 kem².

Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatu- 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.

Kaupungin maan asuntotonttien luovutusprosessi käsittää sekä varauksen että varsinaisen luovutuksen. Tontit varataan pääsääntöisesti 1,5–2,5 vuodeksi ennen niiden varsinaista luovutusta hankkeen 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 360 000 kem² vuosittain. Tämä vastaa noin 4 000 asunnon rakentamista. Luovutetuille tonteille asetetaan tontin suunnittelun ja rakentamisen keskeiset ehdot, kuten hallinta- ja rahoitusmuoto sekä kerrostalotonttien osalta energiatehokkuutta koskevat ehdot. Rakentamisen energiatehokkuusluokitus muuttui vuonna 2013, ja uudet energialuokat perustuvat rakennusten kokonaisenergiatarkasteluun, eri energiamuotojen ker- toimiin ja rakennustyyppikohtaisiin E-lukuihin. Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimuksena on ollut vanhan järjestelmän mukainen A-luokka. Uuden laskentajärjestelmän mukainen A-luokka tarkoittaa käytännössä rakennusta, jossa on omaa energiantuotantoa.

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

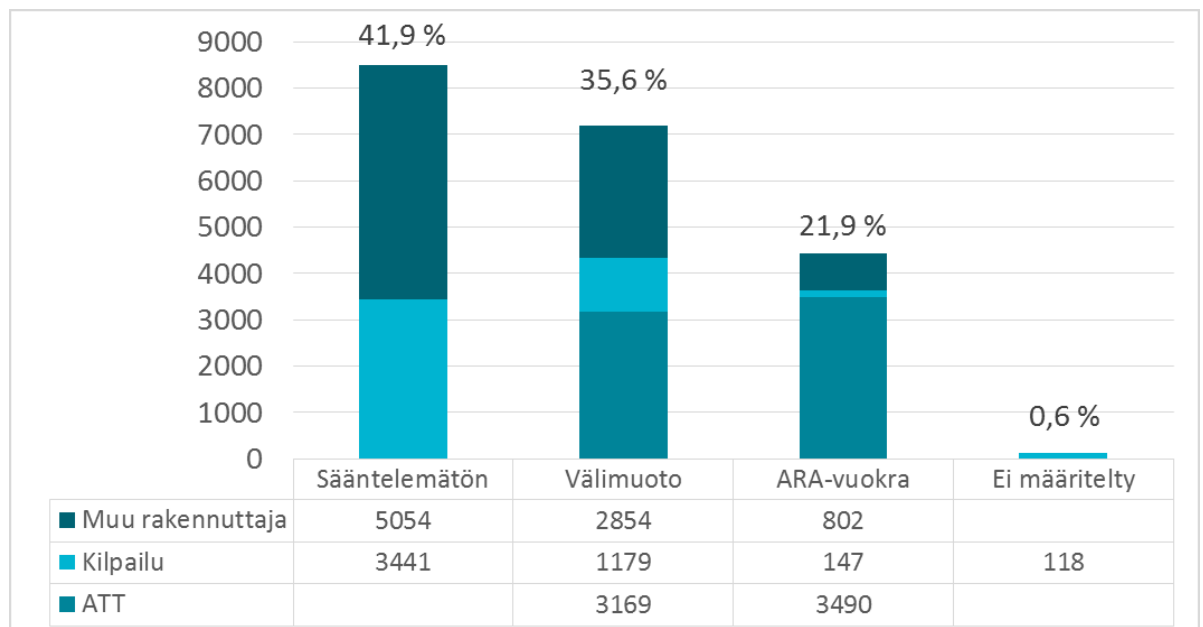


sääntelemättömään tuotantoon osoitettuja tontteja ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyjä sekä hinta- ja laatukilpailuja varten.

Kaupungin maan asuntotuotantotavoitteiden turvaamiseksi, tontinvarauskanta ylläpidetään neljän vuoden rakentamisen mahdollistavana. Varauskanta mahdollistaa myös hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumisen tavoitteiden mukaisesti.

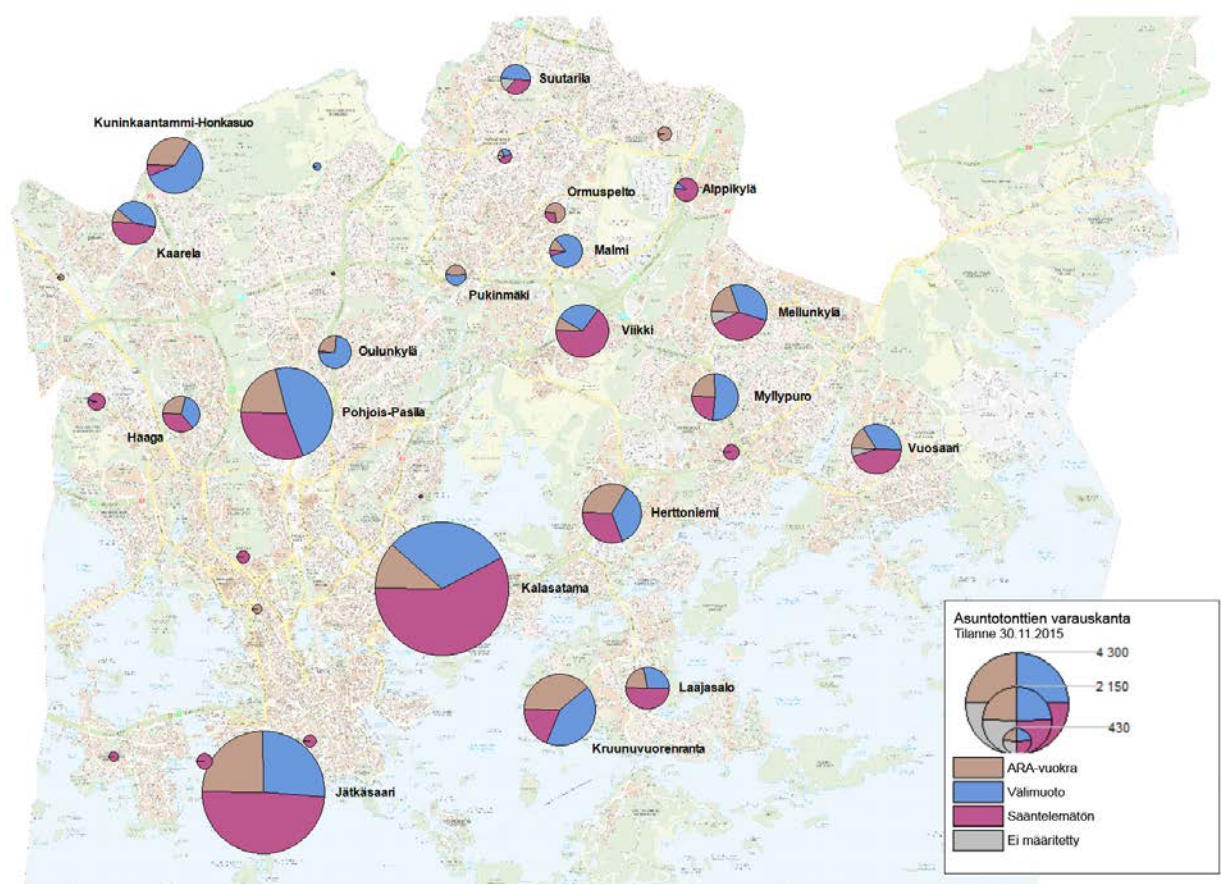
Tontinluovutuksen laatu- ja hintakilpailuissa käytetään vakioituja kilpailuohjelmamalleja, jolloin jokaista kilpailuohjelmaa ei tarvitse hyväksyttää erikseen. Projektialueilla aloituskortteilla järjestetään laatukilpailu tai aloitustonteille tehdään suoravaraus, jossa veloitetaan arkkitehtuurikilpailun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

Syksyllä 2015 kaupungilla on varattuna tontteja noin 20 250 asunnon rakentamiseksi. Varauksista noin 76 prosenttia on kohdistettu eri rakennuttajille tai rakentajille ja 24 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 13. Tontinvarauskanta hallintamuodoittain. Lähde kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri, tilanne 30.11.2015.

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 74 prosenttia sijaitsee lainvoimaisella kaavalla. Kun tontinvaraajan varauksenaikainen suunnittelu ja kaupungin infrastruktuurin rakentaminen tapahtuvat heti kaavan lainvoimaistumisen jälkeen, rakentaminen voidaan aloittaa varausajan puitteissa. Tämä edellyttää infran suunnittelun aloittamista jo ennen kaavan lainvoimaistumista.



Kartta 3. Tontinvarauskannan alueellinen jakaantuminen projektialueilla ja kaupunginosissa. Lähde kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri, tilanne 30.11.2015.



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 tammi-helmikuussa 2015. Yleiskaavaluonnosta tarkennettiin yleiskaavaehdotukseksi muun muassa saadun palautteen, vaikutusten arviointien ja tehtyjen selvitysten perusteella. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yleiskaavaehdotuksesta 10.11.2015. Yleiskaavaehdotus on nähtävillä 27.11.2015–29.1.2016. Yleiskaava tuodaan valtuuston käsittelyyn vuoden 2016 aikana.

Vuosien 2012–2015 MAL-aiesopimus on voimassa vuoden 2015 loppuun. Syksyllä 2014 laadittiin täydentävä MAL-sopimus. Tällä hetkellä (marraskuu 2015) käydään uuden MAL-sopimuksen neuvotteluita kuntien, seudullisten toimijoiden sekä valtion välillä. Sopimus laaditaan vuosille 2016–2019.



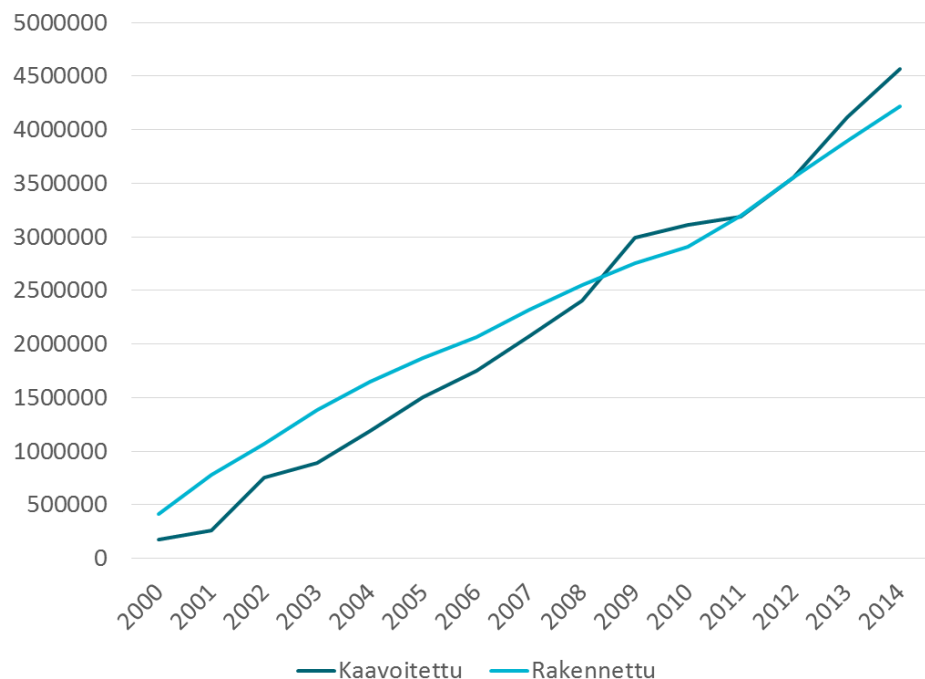
Tavoite 4 Asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Vuosittain laaditaan asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 562 500 kem². Toteutumaa seurataan liukuvana viiden vuoden vuosikeskiarvona valtuuston hyväksymistä asemakaavoista.

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.

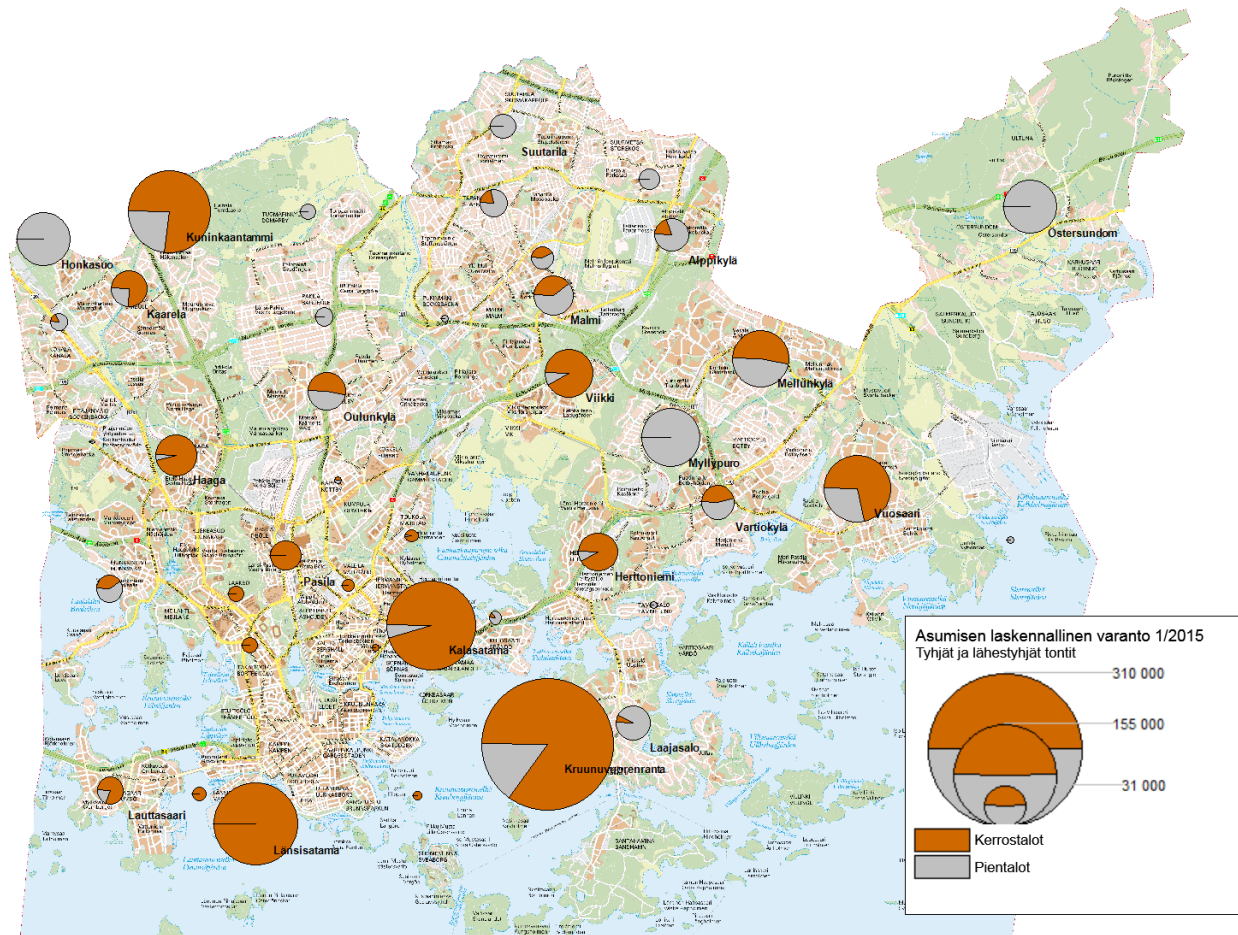
Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

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 2015 tammikuussa 2,71 milj. kem². Varannon rakentumisen kannalta on kuitenkin suuri merkitys tontin rakentamisasteella. Koko kaupungin varannosta tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla, jotka rakentuvat huomattavasti nopeammin ja varmemmin, oli 1,60 milj. kem² rakentamatonta rakennusoikeutta. Tyhjien tai lähes tyhjien tonttien varannosta 65 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen.



Kuva 14. Kaavoituksen ja rakentamisen määrä 2000 – luvulla kumulatiivisesti esitettynä. Arvoina lainvoimaistuneiden kaavojen kerrosala sekä valmistunut kerrosala rakennuksissa, joiden pääkäyttötarkoitus on asuminen. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunkisuunnitteluvirasto

Edellä mainitusta kerrostalovarannosta 65 prosenttia sijoittuu merkittävimmille projektialueille, Länsisatamaan, Kalasatamaan, Kruunuvuorenrantaan, Pasilaan ja Kuninkaantammen - Honkasuon alueille. Muilla alueilla merkittävimmät kaupunginosat ovat Vuosaari, Viikki, Mellunkylä, Haaga ja Herttoniemi. Suurin yksittäisen alueen varanto on Kruunuvuorenrannan projektialueella, jossa on lainvoimaista, rakentamatonta asemakaavaa yli 300 000 kem². Näiden kaavojen tonteista on varattu noin 38 prosenttia.



Kartta 4. Tyhjen ja lähes tyhjen tonttien kaavavaranto projektialueilla ja kaupunginosissa. Lähde: SeutuRamava, HSY

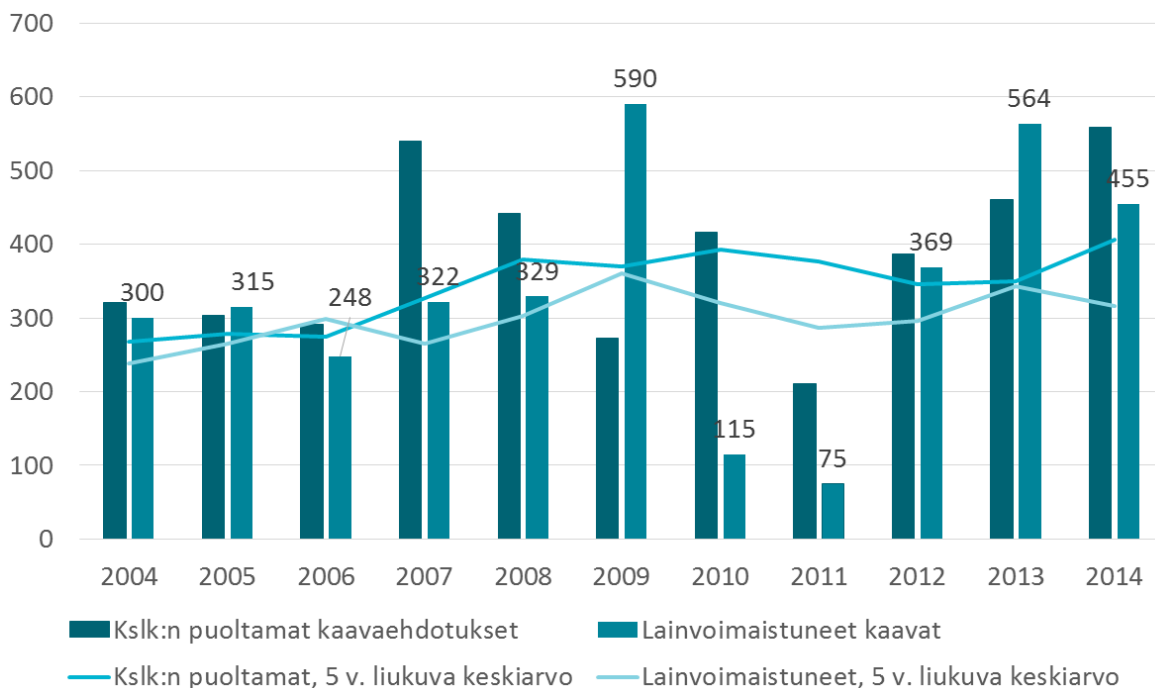
Asuntotuotannon tavoitetason turvaamiseksi, asemakaavavarantoa on oltava vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä. Varannon on mahdollistettava tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaikilla alueilla. Erityisesti on huolehdittava, että kaavavaranto mahdollistaa kohtuuhintaisen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

Jotta kaavavaranto pysyy tavoitteen mukaisena, uusia asemakaavoja laaditaan vuosittain vähintään 562 500 kem². Kaavojen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaupungin investointikulut kaavan toteuttamiseksi sekä kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset asuntorakentamisessa. Kaavojen toteuttamisen tulee olla kokonaistaloudellisesti perusteltua. Kaavamääräysten harmonisointia jatketaan ja rakentamistapaohjeen käyttötarvetta arvioidaan tapauskohtaisesti. Kaavamerkinnoissa tulee huolellisesti harkita merkinnän vaikutus toteuttamiseen. Kaavatuotan-

toa seurataan kaupunginvaltuuston hyväksymistä asemakaavoista vuosittaiset vaihtelut huomioiden.

Helsingissä toteutetaan edelleen myös kumppanuuskaavoitushankkeita. Kumppanuuskaavoituksen edelleen kehittämistä jatketaan mm. kustannustietoisuuden ja kustannusohjauksen parantamiseksi. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteeksi tulee asettaa kaavan hyvä toteuttamiskelpoisuus. Huomiota tulee kiinnittää myös kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden tasoon.

Vuosina 2012–2014 sai lainvoiman lähes 1,4 miljoonaa kem² asemakaavoitettua kerrosalaa asuntorakentamiseen. Tästä noin 877 000 kem² (63 %) sijaitsee aluerakentamisprojektien alueella. Eniten kerrosalaa lainvoimaistui Kruunuvuorenrannassa, Kalasatamassa ja Kuninkaankolmion projektissa. Projektialueiden ulkopuolella eniten asumisen kerrosalaa muodostui Herttoniemen, Haagan, Mellunkylän ja Lauttasaaren kaupunginosiin. Lainvoimaistuneesta asumisen kerrosalasta 89 prosenttia on osoitettu kerrostalorakentamiseen. Projektialueilla kerrostalojen osuus uusista kaavoista on yli 93 prosenttia.



Kuva 15. Uusi asuinkerrosala (1 000 kem²) kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2004–2014. Lähde: kaupunkisuunnitteluvirasto



PÄÄMÄÄRÄ II ASUNTOTUOTANTO

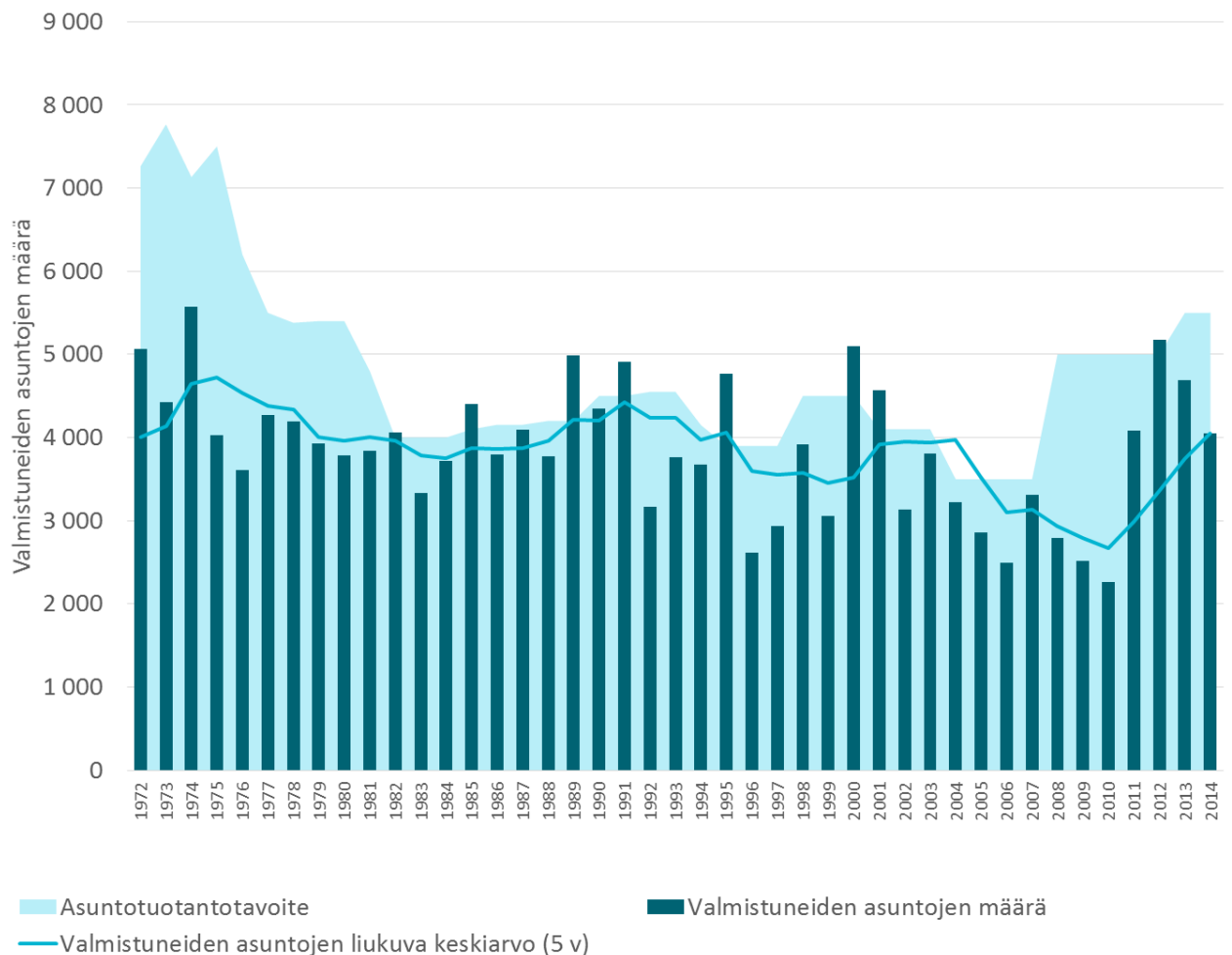
Asuntotuotannolla vastataan kaupungin kasvun tarpeisiin ja tuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin toimin.

Tavoite 5 Asuntotuotannon määrä

Helsingissä rakennetaan uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksina vuosittain vähintään 5 500 asuntoa.

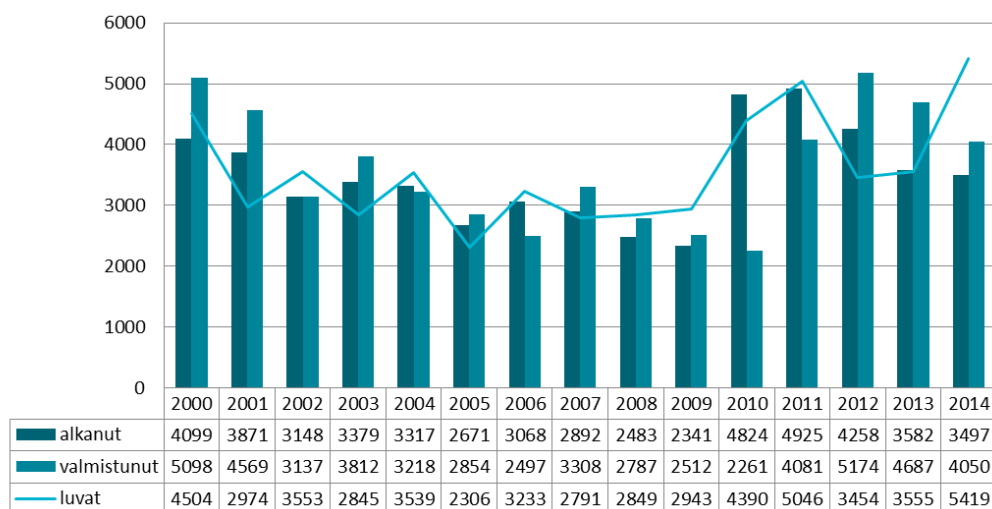
Asuntotuotannon määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain. 1970-luvulta lähtien Helsinkiin on valmistunut yli 5 000 asuntoa neljänä eri vuotena. Toisaalta taas alle 3 000 asunnon vuosia on ollut seitsemän kertaa. On huomioitava, että käyttötarkoitusten muutoksilla valmistuneet asunnot on tilastoissa vasta vuodesta 2000 eteenpäin.

Kuvassa 16 on esitetty valmistuneiden asuntojen määrä vuosittain vuodesta 1972 lähtien. Rakentamisen trendin havainnollistamiseksi kuvassa on esitetty myös asuntojen määrä viiden vuoden liukuvana keskiarvona. Kuvassa näkyy lisäksi kullakin vuodella voimassa ollut asunto-ohjelman tai kaupungin strategian mukainen asuntotuotantotavoite.



Kuva 16. Valmistuneiden asuntojen määrä, niistä laskettu liukuva keskiarvo sekä asuntotuotantotavoite vuosina 1972–2014. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja asuntotuotanto-ohjelmat

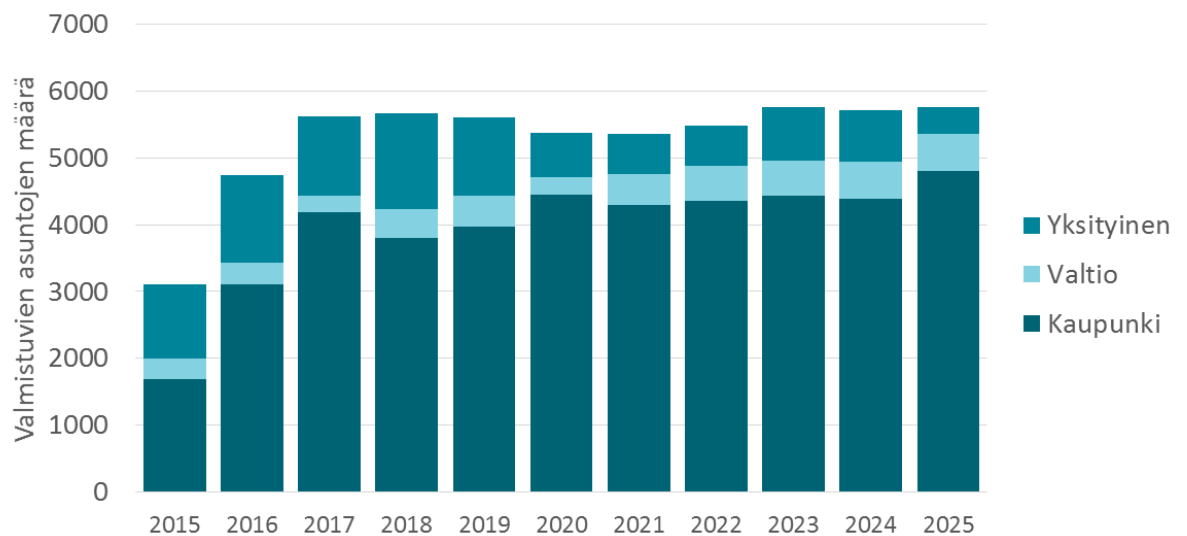
2000-luvulla asuntotuotannon trendi on ollut laskusuuntainen aina vuoteen 2010 asti, jolloin rakentaminen kääntyi voimakkaaseen nousuun. Rakentamisen suhdanteilla sekä rahoitus- ja taloustilanteella on vahva merkitys tuotantomäärien muutoksiin, mutta tuolloin tapahtui myös merkittävä muutos rakentamisen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



Kuva 17. Alkanut ja valmistunut asuntotuotanto sekä myönnettyjen rakennuslupien asuntojen määrä 2000-luvulla. Lähde: Facta-kuntarekisteri

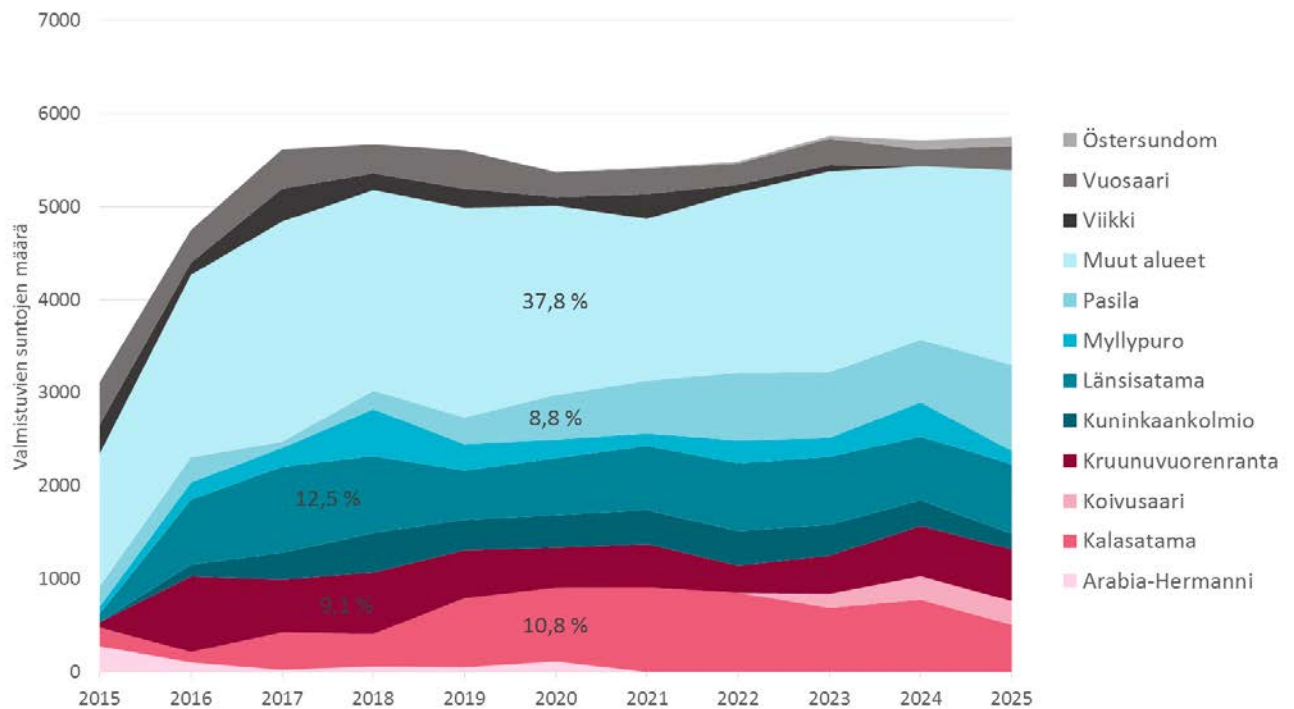
Tavoitteena on, että Helsinkiin rakennetaan vuosittain vähintään 5 500 asuntoa. Tuotannoksi lasketaan sekä uudisrakentamisena että käyttötarkoitusten muutosten seurauksena toteutetut asunnot. Asuntotuotannon määränä seurataan vuosittain alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen lukumäärää sekä asuntojen määrää myönnettyissä rakennusluvis-
sa. Rakentamisen tilannetta seurataan rakennusvalvonnan ylläpitämässä kuntarekisteristä.

Maanomistussuhteista johtuen suurin osa asuntotuotannosta toteutetaan kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteena on, että kaupungin omistamalle ja luovuttamalle maalle rakennetaan vuosittain 3 960 asuntoa. Valtion omistaman ja luovuttaman maan osalta tavoite on 440 asuntoa ja yksityisen maan osuus on 1 100 asuntoa. Viime vuosina (2008–2014) yksityiselle maalle on rakentunut suhteellisesti enemmän asuntoja, mutta rakentamisennustetarkasteluissa, kaupunginmaan osuus seuraavan kymmenen vuoden jaksolla tulee olemaan noin 72 prosenttia.



Kuva 18. Rakentamisennuste vuosille 2015–2025 maanomistuksen suhteen. Lähde: kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri

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 alueiden osuus rakentamisennusteessa vuosille 2015–2025 on kaikkiaan 46 prosenttia. Täydennysrakentamisalueella ennustekauden erityishuomio kohdistunee Malmin lentokentän alueeseen sekä Raide-Jokeri vyöhykkeeseen.



Kuva 19. Rakentamisennuste vuosille 2015–2025 aluerakentamisprojekteittain. Lähde: kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri

Tavoite 6 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain on:

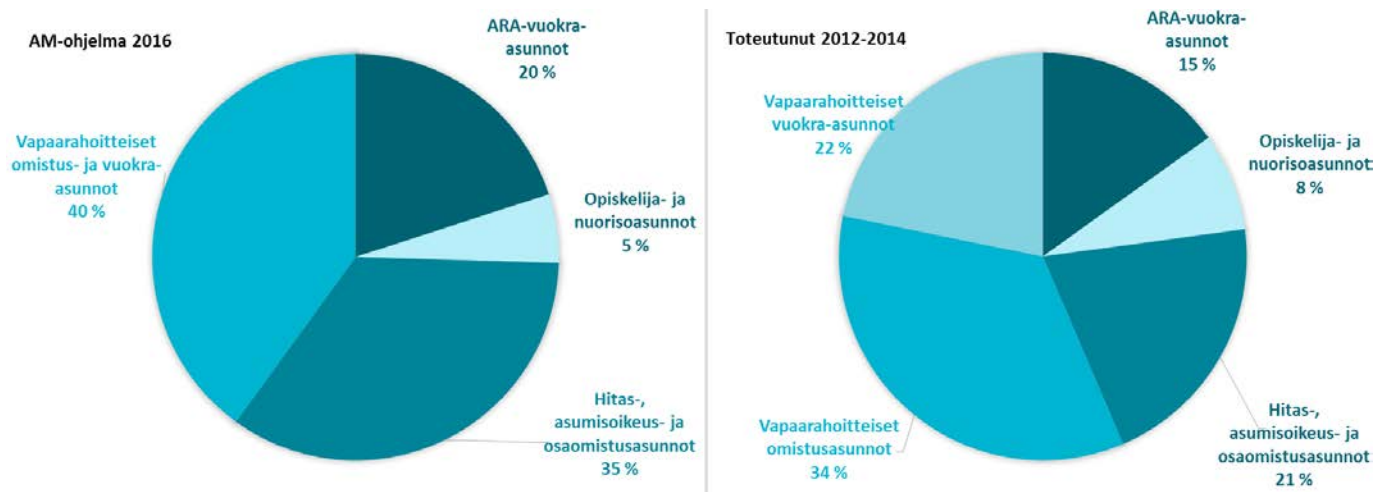
- 25 prosenttia ara-vuokra-asuntoja (1 375 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja),
- 35 prosenttia välimuodon asuntoja (1 925 asuntoa),
- 40 prosenttia sääntelemätöntä vuokra- ja omistustuotantoa (2 200 asuntoa).

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.



Kaupungin strategiassa 24.4.2013 nostettiin asuntotuotannon kokonaistavoite 5 500 asuntoon. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan ei tehty tuolloin muutoksia. Tässä ohjelmaluonnoksessa esitetään, että jatkossa opiskelija- ja nuorisoasunnot laskettaisiin aravuokra-asuntoihin. Tämän johdosta aravuokra-asuntotavoite nostettaisiin 25 prosenttiin. Opiskelija- ja nuorisoasuntotavoite pidetään ennallaan eli 300 asuntoa vuodessa.



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



Taulukko 1. Hallinta- ja rahoitusmuodot.

Aravuokra-asuntotuotanto	Ara-vuokra-asunnot	- korkotukilain (Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001) nojalla rakennettavat asunnot - 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 riipuen. - opiskelija- ja nuorisoasunnot, korkotukilaki (604/2001) sekä muut rahoitusmuodot - tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistonttihinnat määriteltä
Välimuodon asuntotuotanto	Asumisoikeusasunnot	- asumisoikeusasunnot; vapaarahoitteisia tai korkotukilain nojalla rakennettuja, voidaan rajata senioreille - tontin vuokra hyväksytään ARA:ssa, enimmäistonttihinnat määriteltä
	Muut säännelty asunnot	- takauslainan turvin toteutettavat vuokra-asunnot (Laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä 856/2008) - korkotukilain (604/2001) turvin toteutettavat omaksi lunastettavat asunto-osaosakeyhtiömuotoiset vuokra-asunnot
	Hitas- ja muut säännelty omistus-asunnot	- hinta- ja laatusäännelty Hitas-omistus-asunnot - o rakentamisvaiheen Hitas-käsittely - o jälleenmyynnin rajoitukset - o kaupungin vuokratontti (Hitas-hintainen) - hintakontrolloidut omistus-asunnot - o rakentamisvaiheen Hitas-käsittely - o jälleenmyynti vapaa - o kaupungin vuokratontti (vapaarahoitteinen) - osaomistus-asunnot - o rakennuttajien mallit - o kaupungin oma malli
Sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asuntotuotanto	Sääntelemättömät vuokra- ja omistus-asunnot	- vapaarahoitteiset vuokra- ja omistus-asunnot - o kaupungin maalta tontti myydään tai vuokrataan osto-optiolla



Alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Helsingissä omistusasuntojen osuus asunnoista on noin 43 prosenttia ja vuokra-asuntojen osuus 45 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen osuus on 2 prosenttia.

Helsingin omistusasuntovaltaisimmat osa-alueet ovat pientalovaltaiset Landbo, Paloheinä ja Pirkkola. Vapaa- ja vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on suurin Santahaminassa, Suomenlinnassa, Torkkelinmäellä, Harjussa, Linjoilla, Niemenmäessä, Siltasaarella, Meilahdessa, Alppilassa ja Kampissa. Asumisoikeusasuntovaltaisinta 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. 60 osa-alueella valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus ylittää 20 prosenttia.

Alueellisessa hallinta- ja rahoitusmuototarkastelussa tärkeää on 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 että sekä uudis- että täydennysrakentamisalueella myös muilla kuin kaupungin maalla tullaan hallinta- ja rahoitusmuotoja sekoittamaan. Hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa, valtion ja yksityisen maalla neuvottelu- ja maankäyttösopimuksia. 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.

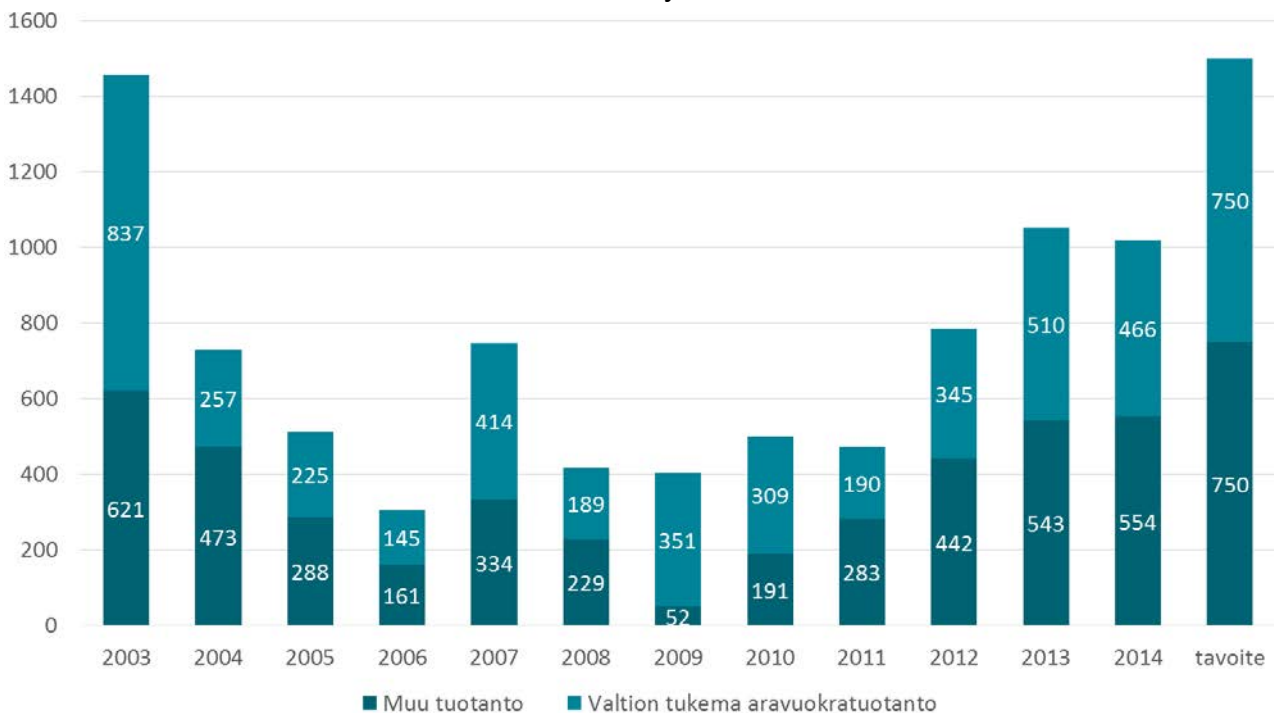
Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa.

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) uudistuotannon. Lisäksi Att toteuttaa hintasäänneltyjä omistusasuntoja. Att:n tuotannon määrää arvioidaan aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen osalta sekä viiden vuoden takautuvana keskiarvona.

Att on vastannut myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n isoimmista peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta. Att on toiminut ajoittain myös kaupunkiorganisaation ulkopuolisten tahojen rakennuttajana, kuten Aktiiviset seniorit ry:n hanke Kotisatama Kalasatamassa.



Kuva 21. Kaupungin oma asuntotuotanto (valmistuneet asunnot) hallintamuodoittain vuosina 2000–2014. Lähde: Facta-kuntarekisteri ja kaupunginkanslian asuntotuotantorekisteri



Att:n tavoitteen toteuttamiseksi tehdään säännöllisesti kaupungin hallintokuntien yhteistyötä. Kaupunkisuunnitteluvirasto vastaa erityisesti kaavojen toteuttamiskelpoisuudesta ja kiinteistövirasto tontinluovutuksista, kaupunginkanslian ohjatessa ja koordinoidessa virastojen välistä yhteistyötä tonttien rakennuskelpoisuuden varmistamiseksi.

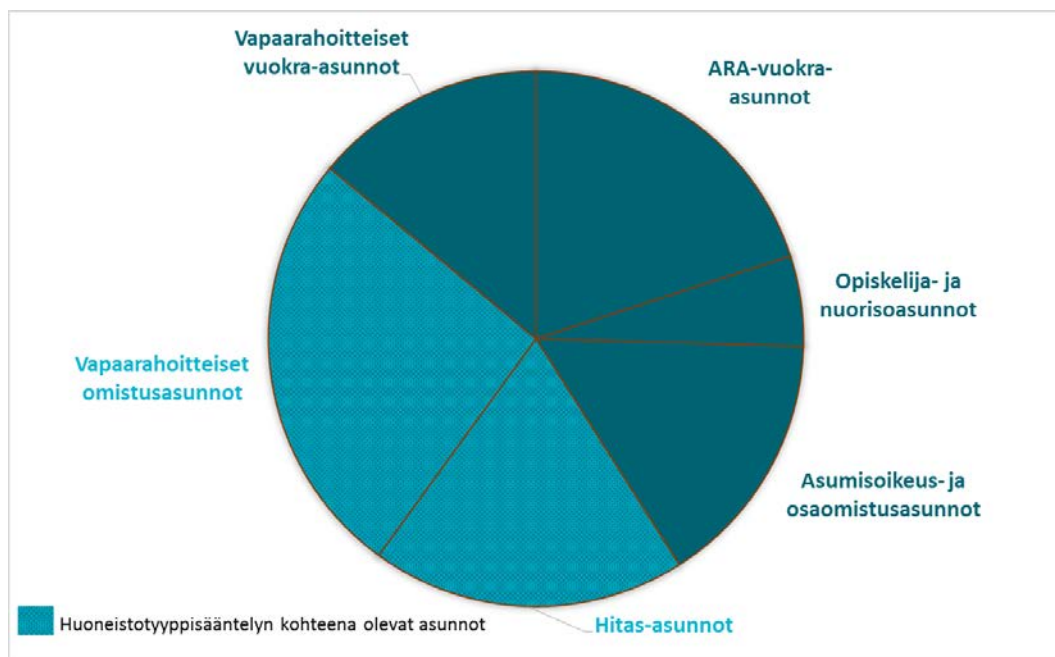
Tavoite 8 Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

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

Kerrostalo- ja rivitalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (50–60 prosenttia valmistuneista asunnoista). Kerrostalo- ja rivitalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina (30–40 prosenttia valmistuneista asunnoista).

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

Perheasuntokannan rakentamisen turvaamiseksi kaupunki sääntelee uudistuotannon huoneistotyyppijakaumaa. Sääntely on ulotettu koskemaan hitasomistusasuntoja ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Sääntely ei koske vuokra eikä asumisoikeusasuntoja.



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



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 kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys.

Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsi-satama, 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 sekä kehitetään prosesseja ja kannusteita.

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.

Projektialueille on vuosien 2012–2014 aikana valmistunut keskimäärin 54 prosenttia asunnoista. Eniten asuntoja valmistui ajanjaksolla Jätkäsaaren ja Kalasataman osa-alueille. Projektialueiden väestönkasvun on ennustettu olevan voimakasta tulevina vuosina. Väestönkasvun ja asuntotuotannon ennustetaan olevan vuosina 2015–2025 vilkkainta Jätkäsaarella ja Kalasatamassa.

Vuosina 2012–2014 täydennysrakentamisen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin 46 prosenttia. Eniten asuntoja valmistui Vattuniemen, Vallilan, Alppikylän, Herttoniemen yritysalueen ja Konalan osa-alueille. Asuntorakentamisennusteessa vuosille



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 tienoilta. Projektialueilla on selkeästi enemmän luonnos- ja ehdotusvaiheen asemakaavoja myös vuosille 2020–2025 kuin täydennysrakentamisalueella. Vasta suunnitteilla olevien asemakaavojen osuus on täydennysrakentamisalueelle korkea vuosina 2022–2025, 78–90 prosenttia. Rakentamisennusteen mukaan täydennysrakentamisalueen asunnoista merkittävän osa valmistuu vuodesta 2020 eteenpäin omalle maalle. Yksityisen maan tuotannon ennustetaan tippuvan jopa puoleen nykyisestä.

Näyttäisi siltä, että täydennysrakentamisalueen kaavoitussuunnitelmat laaditaan lyhyemmällä aikajänteellä kuin projektialueilla. Investointien ennakkointi on täydennysrakentamisalueella 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 pidemmällä aikajänteellä suunnitella oman maansa kaavoitusta, jotta tarvittaessa yksityisen maan tuotantoa voidaan paikata oman maan tuotannolla.

Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen asuntojen nykyinen hintataso sekä arvioida millä ratkaisulla luodaan uusia viihtyisiä asumisratkaisuja, mutta ei vaikeuteta toteuttamiskelpoisuutta esimerkiksi kalliilla pysäköintiratkaisuilla. Vähäisen asuntotuotannon ja alhaisen hintatason alueilla, joilla on paljon ara-vuokra-asuntotuotantoa, asemakaavaratkaisujen 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.

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. 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 ara-vuokra-asuntotuotannolla ei haluta kuormittaa alueita, joilla on vaarana eriytymiskehitys. Viime vuosina ara-vuokra-asuntotuotantoa on valmistunut alueille, joiden ara-vuokra-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 ara-vuokra-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 koordinointia on tarkoituksenmukaista vahvistaa. Kaupunki on kehittänyt kannusteita täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tulevalla ohjelmakaudella arvioidaan kannustimien vaikuttavuutta sekä niiden edelleen kehittämistä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 17.02.2014 Helsingin pysäköintipolitiikan ja antoi päätöksessään suuntaviivoja jatkovalmistelulle. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tulisi laatia selvitys pysäköintipaikkojen monikäyttöisyyteen liittyen pysäköintipaikkojen vuorottaiskäytön esteiden tunnistamiseksi ja poistamiseksi. Lisäksi tulisi luoda pelisäännöt autottomien ja vähäautoisten kohteiden toteuttamiselle hallintokuntien yhteistyönä. Kaupunginhallitus antoi myös toimeksi päivittää työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet seudullisesti, laajentaa asukaspysäköintijärjestelmää uusille alueille sekä korottaa asukaspysäköintitunnuksen 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.

Autopaikattomista ja vähäautopaikkaisista kohteista ei ole kerätty tietoa kokemuksista yhteen. Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeesta on olemassa luonnos, joka on laadittu seudullisessa yhteistyössä.



PÄÄMÄÄRÄ IV ASUNTOKANTA

Huolehditaan asuntokannan kunnosta sekä edistetään energiatehokkuutta asuntorakentamisessa ja olemassa olevassa asuntokannassa. Asuntorakentamista kehitetään tuemalla erilaisten talotyyppien rakentamista, omatoimista rakennuttamista sekä erilaisten asumiskonseptien toteuttamista. Parannetaan asuntojen soveltuvuutta elinkaariasumiin 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.

Väestönkasvu ja asuntojen suuri kysyntä vaativat asuntokannan ja asuntorakenteen kehittämistä uusien asumisratkaisujen löytämistä. Vanhan rakennuskannan uusiokäyttö ja uudenlaisten seka- ja hybriditalojen rakentaminen monipuolistavat kaupunkirakentamista. Pientaloasujien toiveisiin vastataan kaupunkimaista pientaloasumista kehittämällä. Vanhan asuntokannan houkuttelevuus säilytetään huolehtien kunnossapidosta ja laatutason nostamisesta mahdollisuuksien mukaan nykyvaatimusten tasolle. Asemakaavallinen rakennuskannan suojelu toteutetaan siten, että se ei vaikeuta asunto- ja rakennuskannan kehittämistä.

Asuntokannan kehittämisessä on huomioitava väestöryhmät, joilla on erilaiset asumisen tarpeet. Ikääntyvät, lapsiperheet, opiskelijat ja muut tarvitsevat asumisratkaisuja, jotka helpottavat arjen asumista. Elinkaariasumiseen soveltuvaa asuntokantaa tulee laajentaa. Hissien olemassa ololla on suuri merkitys asumismukavuudessa kaikille asukasryhmille. Esteetöntä rakentamista tavoitellaan rakentamismääräyskokoelman vaatimustason mukaisesti. Kaikki tilaratkaisut tulee suunnitella asukaslähtöisesti. Asuntorakentamisen kehittämisessä tulee edistää myös eri-



laisten rakentamisen tapojen lisääntymistä tukien omatoimista rakentamista ja rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamista.

Kaupunki on turvannut rakennusmarkkinoiden toimivuutta mahdollistamalla uusien toimijoiden tulon Helsingin asuntorakentamismarkkinoille tontinluovutuksen keinoilla. Asuntotuotantotason pitäminen korkealla tasolla edellyttää monipuolista asuntotuottajien ja –rakentajien rakennetta.

Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi tiivis kaupunkiympäristö, tehokkaasti käytetyt tilat, energiatehokkaat rakennukset, viisas energian käyttö, uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen, uusiutuvien ja 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 kehittämisen sekä tulosten hyödyntämisen tulevilla hankkeilla.

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 hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan jakaa kolmeen eri luokkaan; ara-rahoitteiset asumisoikeusasunnot, ara-rahoitteiset vuokra-asunnot sekä vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Kaupungin



ara-rahoitteisten asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus Oy:öön. Näitä asuntoja on yhteensä noin 3 500.

ARA-rahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä noin 49 000. ARA-vuokra-asuntojen omistus on pääosin keskitetty Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön. 1.1.2016 Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön siirtyvät n. 500 Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön käytössä ollutta asuntoa sekä Koy Ruskeasuon asunnot – yhtiöstä 52 asuntoa. Ko. yhtiö on ollut aiemmin yhteisomistuksessa Invalidisäätiön kanssa. Näiden lisäksi Oy Helsingin asuntohankinta Ab:n omistuksessa on 1 600 ara-rahoitteista asuntoa.

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on yhteensä n. 7 000. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot on pääosin keskitetty Koy Auroranlinnaan. Auroranlinnalla on suorassa omistuksessaan 2 249 asuntoa. Näiden lisäksi yhtiö hoitaa Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:ta (vapaarahoitteisia asuntoa 1 900) ja Kkoy Korkotukiasunnot – yhtiöitä (1 600 asuntoa) sekä ns. lyhyen korkotuen asunto-osakeyhtiöiden (n. 400 asuntoa) asuntokantaa. Näiden lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa on 700 asuntoa, kuten hitas-asuntoja.

Vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokratyössä, palvelussuhdeasuntoina sekä erityisryhmien asuntoina. Palvelussuhdeasuntokäytössä on noin 3 250 asuntoa. Palvelussuhdeasuntoja käytetään ensisijassa rekrytoinnin tukena. Palvelussuhdekäyttöön liittyy virastojen vuokrasubventiota. Tähän käyttöön asuntoja on varattu virastojen tarpeen mukaan. Merkittävä osa asunnoista (noin 1 900) on sosiaali- ja terveysviraston käytössä.

Erityisryhmien käyttöön varattu on n. 9 000 kaupungin omistamaa asuntoa/asutopaikkaa. Tämän lisäksi on kilpailutettu ostopalvelutoimintaa. Osa on välivuokrattu ulkopuolisilta toimijoilta erityisryhmien käyttöön. Erityisryhmien käytössä on sekä normaalin asunnonvälityksen kautta haettavia asuntoja että sosiaali- ja terveysviraston käyttöön välivuokrattuja asuntoja. Välivuokrattujen asuntojen määrä ja sijainti sovitaan hallintokuntien yhteistyönä. Näiden asuntojen asukasvalinnasta vastaa sosiaali- ja terveystoimi.

Kaupungin asumisoikeusasuntoja ei käytetä palvelussuhde- tai erityisryhmien asuntoina.



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 hallintaja rahoitusmuotoihin. Esteettömiä asumisvaihtoehtoja lisätään täydennysrakentamisalueilla.

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

Huolehditaan riittävästä vanhusten, kehitysvammaisten, päihde- ja mielen-terveyskuntoutujien ja asunnottomien asuntotuotannosta.

Lapsiperheet

Helsingissä asui vuoden 2014 alussa noin 57 000 lapsiperhettä. Perheitä on noin viidennes asutokunnissa. Perheitä, joissa oli vähintään yksi alle kouluikäinen lapsi, oli reilut 30 000. Neljännes alle 18-vuotiaista lapsista asuu yksinhuoltaperheissä. Helsingissä perheet ovat hieman pienempiä kuin Suomessa keskimäärin, helsinkiläisperheissä 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 aviopari- ja avopariperheillä, joilla on alle 3-vuotias lapsi.

Opiskelijat ja nuoret

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 Helsingin pienistä asunnoista onkin opiskelijoiden ja nuorten vuokraamia.

Viime vuosina opiskelija- ja nuorisoasuntoja on valmistunut yli tavoite-tason. Lisäksi opiskelija- ja nuorisoasuntoja on rakenteilla 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 it-senäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa.



Yksinasuvat

Puolet Helsingin 318 000 asutokunnasta on yhden henkilön asutokuntia. Vielä 1970-luvun alussa yksinasuvien osuus oli alle 30 prosenttia, mutta kasvoi jatkuvasti vuoteen 2008 asti, jolloin osuus oli 49,8 prosenttia asutokunnista. Senkin jälkeen yksinasuvien määrä Helsingissä on kasvanut 154 000 asutokuntaan vuonna 2015, 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-ikäisen jälkeen yksin asuminen yleistyy naisilla ja vanhuksilla yksin asuminen on merkittävää erityisesti naisten kohdalla.

Kantakaupungissa yksin asuvat ovat hieman nuorempia kuin 20 vuotta sitten. Kantakaupungin ulkopuolella vanhemmat yksin asuvat ovat kasvattaneet osuuttaan. Yksinasuminen on erityisen yleistä keskusta-alueella, paikoitellen joka toinen kantakaupungin asukas asuu yksin.

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

65 vuotta täyttäneet

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, joka tarkoittaa 18 prosentin väestöosuutta. 75 vuotta täyttäneiden väestöosuus nousee yhdeksään prosenttiin, 85 vuotta täyttäneiden osuus säilyy noin kahdessa prosentissa.

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. 13–14 prosenttia ikäryhmästä saa kotihoitoa, 6–7 prosenttia



saa omaishoidon tukea, 6–7 prosenttia on tehostetun palveluasumisen piirissä sekä 2–3 prosenttia on hoidossa vanhainkodeissa tai pitkäaikaishoidossa terveyskeskuksen vuodeosastolla.

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

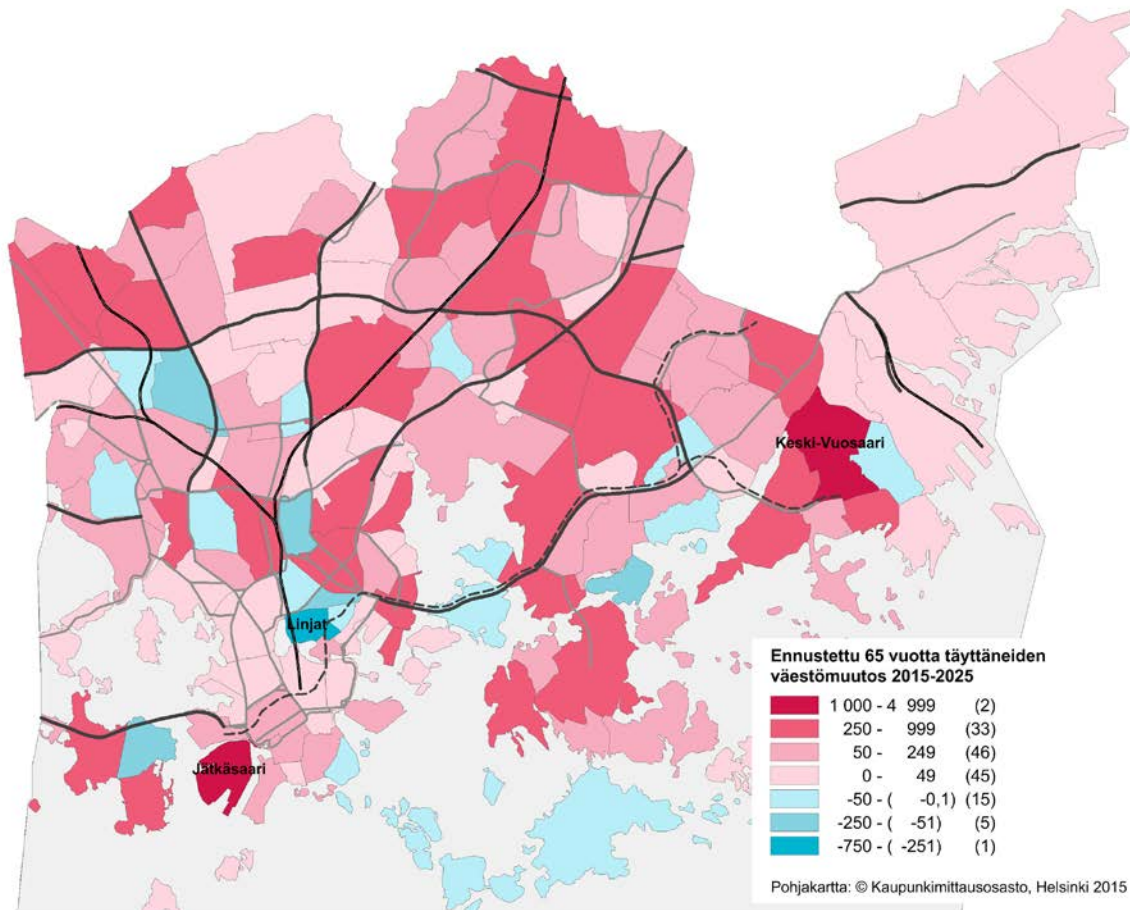
Ikäihmisten asumisen kehittämisen yhteydessä on puhuttu paljon yhteisöllisyydestä. Yhteisöllisyys merkitsee eri ihmisille eri asioita: osalle yhteistä asuntoa, toisille omassa asuintalossa sijaitsevia yhteistiloja, osalle ikäihmisille suunnattua toimintaa ja toisille alueellisia palveluita.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on Helsingin kaupungilta mahdollista hakea myös ryhmänä, joka mahdollistaa ystävien kanssa asumisen yhdessä. Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin on asukasvalintakriteerit, jotka koskevat myös ikäihmisiä. Helsingin kaupunki tarjoaa myös mahdollisuuden hakea asuntoa putkiremontin ajaksi. Sosiaali- ja terveysvirasto on keskittänyt ikäihmisille suunnattua toimintaansa monipuolisiin palvelukeskuksiin, joissa esimerkiksi erilaisissa harrasteryhmissä voitavata ikäihmisiä.

Helsinkiin on viime vuosina rakennettu useita ikäihmisten yhteisöllisiä asumiskohteita. Yhdistysten ryhmärakennuttamiskohteita, jotka ovat Hitas-omistusasuntoja, on valmistunut Arabianrantaan, Kalasatamaan ja valmistuu Jätkäsaareen. Kaupunki on luovuttanut yhdistykselle tontin Hitas-ehdoin ja yhdistys on hankkinut tontille rakennuttajan. Kohteen asukkaat ovat sitoutuneet yhdistykseen määrittelemiin yhteistoimiin talossa. Settlementiasunnot ja Settlementiasumisoikeus ovat kehittäneet omiin ikäihmisille suunnattuihin kohteisiinsa yhteisökoordinaattoripalvelun. Heidän kohteitaan on valmistunut hiljattain esimerkiksi Kalasatamaan. Yhteisökoordinaattori on paikalla talon yhteistilassa virka-aikana ja järjestää tapahtumia ja neuvontaa talon asukkaille. Asukkaat maksavat yhteisökoordinaattorin palkan vuokrassaan tai vastikkeessaan.

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 5. 65 vuotta täyttäneiden väestöennuste osa-alueittain 2015–2025. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat.

Vieraskieliset

Vieraskielisen väestön määrä Helsingissä ja Helsingin seudulla on kasvanut tasaisesti 1990-luvun alkupuolelta lähtien. Vieraskielisiä oli vuoden 2015 alussa 13,5 prosenttia helsinkiläisistä. Eniten ulkomaalais-taustaisia 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-

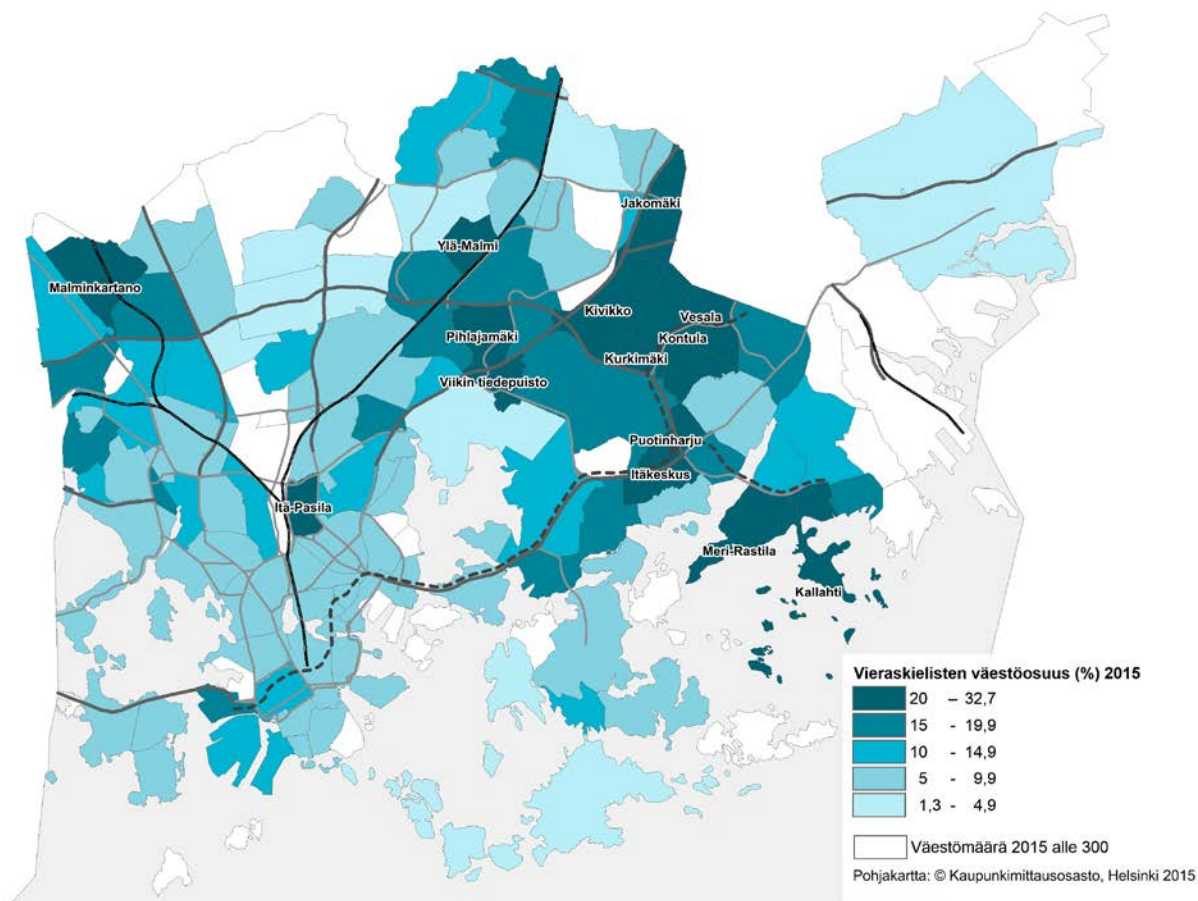


asunnossa, ja lähes puolet vieraskielisistä talouksista asuu valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Usein syynä säänneltyihin vuokra-asuntoihin hakeutumiseen on kotitalouksien heikko tulotaso sekä tietyillä ryhmillä myös suuret perhekoot. Omistusasumisen pieni osuus vieraskielisillä selittyy osin taloudellisten resurssien pienuudella sekä Suomessa vietetyn ajan lyhyellä kestolla. Vieraskieliset asuvat selvästi ahtaammin kaikissa asuntojen hallintamuodoissa verrattuna muuhun väestöön. Maahanmuuttajataustaisen 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 (kartta 6). Vuoden 2015 alussa vieraskielisen väestön osuus ylitti Helsingissä 26 prosenttia seitsemällä kaupungin osa-alueella ja 20 prosenttia kuudella osa-alueella (Viikin kampus-alue poislukien). Monilla näistä alueista maahanmuuttajien osuus on merkittävän suuri kaupungin omistamissa kiinteistöissä, mutta myös muussa, etenkin vuokra-asutokannassa. Ulkomaalaistaustaisten asukkaiden suuri osuus alueella vaikuttaa peruspalvelujen kuten koulujen ja terveydenhuollon toimintaan vaatien palveluilta enemmän resursseja esimerkiksi tulkkauspalvelujen, kieltenopetuksen sekä ajallisten resurssien muodossa. Kaupungin vuokra-asuntojen välitys on keskeisessä asemassa kun pyritään tukemaan alueellisen asukasraken-teen 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. Parhaiten vieraskielisten liikkuvuuteen asuntomarkkinoilla vaikutetaan tukemalla työllistymistä.

Vieraskielisen väestön määrän kasvua Helsingissä tulee todennäköisesti voimistamaan syksyn 2015 pakolaiskriisin myötä Suomeen virranneet turvapaikanhakijat. Maahanmuuttoviraston ennusteiden mukaan Suomeen tulee vuoden 2015 loppuun mennessä yhteensä noin 30–35 000 turvapaikanhakijaa. Hakijoista arviolta noin 30–35 prosenttia eli 9 000–12 000 saanee oleskeluluvan, ja oleskeluluvan saaneista arviolta noin puolet eli 4 500–6 000 muuttaa asumaan Helsingin seudulle, ja tästä arviolta noin puolet eli 2 250–3 000 Helsinkiin. Asuntomarkkinoilla turvapaikanhakijat näkyvät vasta viiveellä, noin kuuden yhdeksän kuukauden kuluttua maahan saapumisesta, mikä on turvapaikkahakemuksen käsittelyn arvioitu kesto. Oleskeluluvan saatuaan henkilö on valmis hakeutumaan omaehtoisesti asuntomarkkinoille ja on oikeutettu hakemaan muun muassa kaupungin vuokra-asuntoa, mikäli oleskeluluvan kesto on vähintään yhden vuoden. Turvapaikanhakijoiden ja oleskeluluvan saaneiden määrän kehittymistä tulee seurata ak-

tiivisesti, jotta tilanteeseen voidaan reagoida tarkoituksenmukaisesti sen realisoiduttua asuntomarkkinoille arviolta keväällä 2016.



Kartta 6. Vieraskielisten väestöosuus vuonna 2015 osa-alueittain. Lähde: Helsingin seudun Aluesarjat. Kartta: Kaupunginkanslia.



Erityisryhmät

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

Erityisryhmien asumisessa merkittävä muutos on meneillään oleva laitoksen asumisen purkaminen ja painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla. Suuret erityisryhmien laitokset eivät ole nykyisten tavoitteiden mukaisia, vaan asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa. Sosiaaliviraston järjestämisvastuulla olevat asumispalvelut tulevat painottumaan nykyistä enemmän vaativiin, ympärivuorokautisiin asumispalveluihin. Asuntojen ja lähiympäristöjen suunnittelulla ja toteutuksella tuetaan asukkaiden mahdollisuutta kotona asumiseen, omatoimiseen liikkumiseen ja normaalipalvelujen käyttöön.

Pitkäaikaisasunnottomuutta on vähennetty Helsingissä vuosina 2008–2015 Paavo I ja II aiesopimusten tavoitteiden mukaisesti. Ympäristöministeriö on valmistellut uutta kansallista asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvää Aune-toimenpideohjelmaa vuosiksi 2016–2019.

Erillisten hankkeiden ja tukiasuntojen lisäksi on kaupungin oman asunnonvälityksen kautta pyritty 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 Suomessa enää asu ollenkaan laitoksissa. Helsingin kehitysvammaisten laitospurku- ja asumisen kehittämishankkeen eli ASU-hankkeen puitteissa on toteutettu useita hankkeita vuosien 2008–2015 aikana. Hankkeita tarvitaan jatkossa lisää laitospurun ja kotona vielä asuvien kehitysvammaisten asuminen järjestämiseksi. Erilaisin kehittämishankkein voidaan lisäksi tukea vähemmän tukea tarvitsevien kehitysvammaisten asumista. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n



vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.

Pakolaisten osalta kunnan asuttamisvelvollisuus koskee valtion ja kaupungin välisen pakolaisten vastaanoton sopimuksen perusteella kunta-paikan saaneita pakolaisia. Helsinki on viime vuosina myöntänyt kuntapaikkoja lähinnä Helsingin ylläpitämistä vastaanottokeskuksista 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 palvelutarpeista. Haasteena Helsingissä on pakolaisten siirtyminen tilapäisestä asumisesta tavallisille asuntomarkkinoille. Tilannetta haastaa entisestään oletettava pakolaismäärän kasvu syksyn 2015 pakolaiskriisin seurauksena.

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 ympäristöministeriön selvityksen mukaan 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 meillä oleva laitoksen 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 mielenter-



veyskuntoutujia. Jatkossa kaupungin on olennaista koota ja priorisoida vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakennemuutoksella tulee olemaan vaikutusta erityisryhmien asumisen ja asumispalvelujen järjestämiseen.