



Jätkäsaari  
Kalasatama

# Rakentaminen Helsingissä 2013 sekä rakentamisen aikasarjoja

## Uustuotanto ja laajennukset

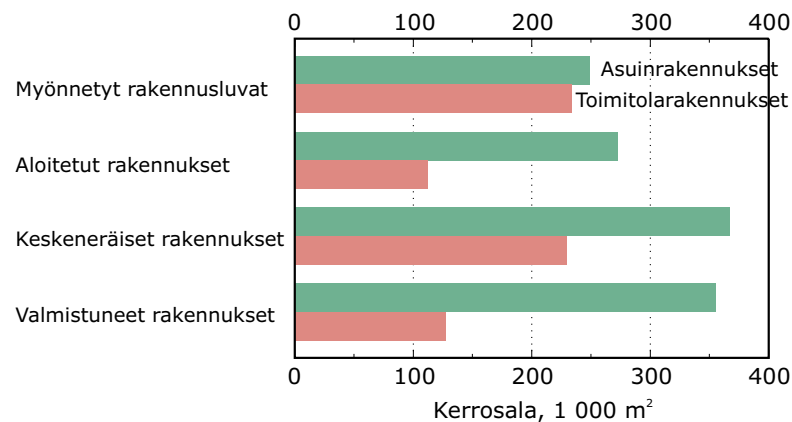
	2013	2008–2012 vuosikeskiarvo
<b>◆ Myönnetyt luvat</b>		
asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	249 000	304 000
toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	234 000	208 000
asunnot, kpl	3 127	3 618
<b>◆ Aloitetut rakennukset</b>		
asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	272 000	284 000
toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	112 000	195 000
asunnot, kpl	3 274	3 436
<b>◆ Valmistuneet rakennukset</b>		
asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	355 000	256 000
toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	127 000	250 000
asunnot, kpl	4 320	3 011
<b>Käyttötarkoituksen muutokset</b>		
aloitetut, asuntoja kpl	281	329
valmistuneet, asuntoja kpl	236	353

## Talonrakentaminen Helsingissä 2013

Helsingin asuinrakentamisen muutaman viime vuoden kestänyt vilkas vaihe näyttää tällä hetkellä olevan ohitettu, sillä vuonna 2013 myönnettyjen rakennuslupien sekä aloitettujen ja rakenteilla olevien rakennusten määrä väheni selvästi sekä vuodesta 2012 että muutamasta aikaisemmasta vuodesta. Toimitilarakentamisessa jatkuu edelleen jo vuonna 2011 alkanut keskimääräistä hitaamman kasvun vaihe ja aloitettuja, rakenteilla olevia ja valmistuneita toimitiloja oli merkittävästi vähemmän kuin 2000-luvulla keskimäärin, joskin toimitilarakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi viime vuonna kasvuun.

### Myönnettyt luvat

Helsingin talonrakentamisessa uustuotannon ja laajennusrakentamisen myönnettyjen lupien määrä oli viime vuonna samalla tasolla kuin vuonna 2012, mutta viiden edeltävän vuoden vuosikeskiarvoon verrattuna talonrakentamiseen myönnettyjen lupien kerrosala on vähentynyt 6 prosenttia ja viime vuotta edeltävään



Kuvio 1. Rakennustoiminta vuonna 2013, rakennusten kerrosala

### Rakennustoiminta vuosina 2008–2013, uustuotanto ja laajennukset

	Yhteensä kerrosala Kerrosala, m <sup>2</sup>	Asuinrakennukset	Muut kuin asuinrak. yhteensä	Asuntoja lkm
<b>Myönnettyt rakennusluvut</b>				
2008	555 270	246 490	308 780	2 849
2009	397 504	229 946	167 558	2 943
2010	629 680	377 076	252 604	4 390
2011	501 375	374 765	126 610	4 624
2012	476 843	291 476	185 367	3 286
2013	483 076	249 050	234 026	3 127
<b>Aloitettut rakennukset</b>				
2008	471 942	209 273	262 669	2 184
2009	348 263	156 834	191 429	2 110
2010	545 364	352 712	192 652	4 339
2011	536 405	356 721	179 684	4 438
2012	492 771	345 165	147 606	4 108
2013	384 716	272 452	112 264	3 274
<b>Keskeneräiset talonrakennustyöt<sup>1</sup></b>				
2008	817 389	287 480	529 909	2 943
2009	613 534	233 667	379 867	2 823
2010	834 268	404 943	428 935	5 014
2011	837 891	475 547	361 954	5 921
2012	730 060	456 391	273 279	5 407
2013	596 726	367 131	229 205	4 323
<b>Valmistuneet rakennukset</b>				
2008	613 035	237 324	375 711	2 451
2009	561 160	216 245	344 915	2 245
2010	300 293	166 889	133 404	2 059
2011	537 709	294 236	243 473	3 656
2012	518 276	365 463	152 813	4 643
2013	482 074	354 923	127 151	4 320

<sup>1</sup> Vuoden viimeisen neljänneksen lopussa

2000-luvun keskimääräiseen vuosituotantoon verrattuna 15 prosenttia. Kaikkiaan myönnettiin rakennuslupia viime vuonna 483 000 k-m<sup>2</sup>, joista asuinrakentamisen lupia oli 249 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitilarakentamisen lupia 234 000 k-m<sup>2</sup>.

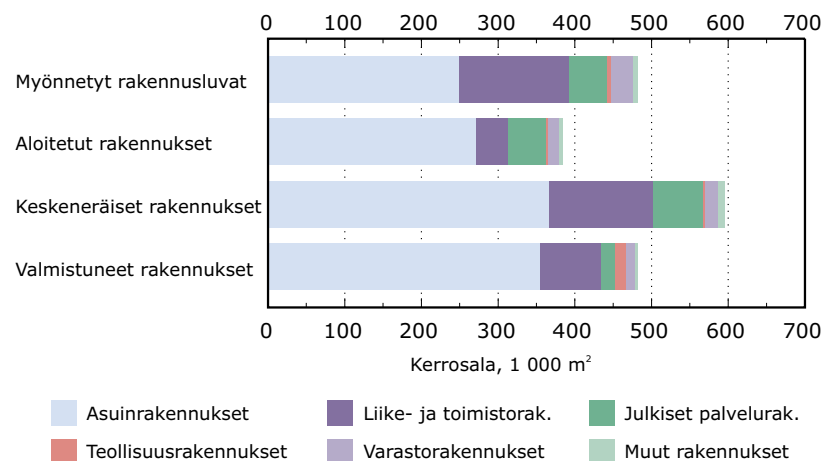
Rakennuslupien määrän kehitys on erilainen asuinrakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien kerrosala viime vuonna vähentyi sekä edeltävään vuoteen, viiden edeltävän vuoden vuosikeskiarvoon että myös 2000-luvun aikaisempaan kehitykseen verrattuna. Toimitilarakentamisen lupien kerrosala on puolestaan noussut sekä vuoteen 2012 että viiden edeltävän vuoden keskiarvoon verrattuna, mutta koko 2000-luvun edeltävään tuotantoon verrattuna vähentynyt 16 prosenttia.

Asuinrakentamisen myönnettyjen lupien kerrosala oli viime vuonna 15 prosenttia vuoden 2012 lupien kerrosalaa ja 18 prosenttia viiden edeltävän vuoden kerrosalan keskiarvoa pienempi. Toimitilarakentamisen luvat puolestaan kasvoivat 26 prosenttia vuoteen 2012 verrattuna ja 12 prosenttia vuosien 2008–2012 keskiarvoon nähden.

Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien asuntojen määrä ei kuitenkaan pudonnut yhtä paljon kuin kerrosala. Viime vuonna myönnettiin uustuotantoon ja laajennusrakentamiseen rakennuslupia 3 127 asunnolle ja lisäksi käyttötarkoituksen muutoslupia yhteensä 430 asunnolle – vuonna 2012 myönnettiin lupia yhteensä 3 455 asunnolle.

### Aloitettujen rakennustyö

Aloitettujen talonrakentamistöiden kerrosala Helsingissä vuonna 2013 oli selvästi sekä vuoden 2012 että viiden edeltävän vuoden kuten myös koko edeltävän 2000-luvun aloitetun rakennustuotannon vuosikeskiarvoa vähäisempi. Viime vuonna aloitettujen uustuotannon ja laajennusrakentamisen rakennusten kerrosala oli 22 prosenttia pienempi kuin edellisenä vuonna, 20 prosenttia pienempi kuin vuosien 2008–2012 vuosikeskiarvo ja 26 prosenttia pienempi kuin vuosien 2000–2012 keskiarvo. Aloitettujen rakennustyöiden vähenemiseen vaikuttaa asuinrakentamisen, mutta erityisesti toimitilarakentamisen väheneminen Helsingissä.



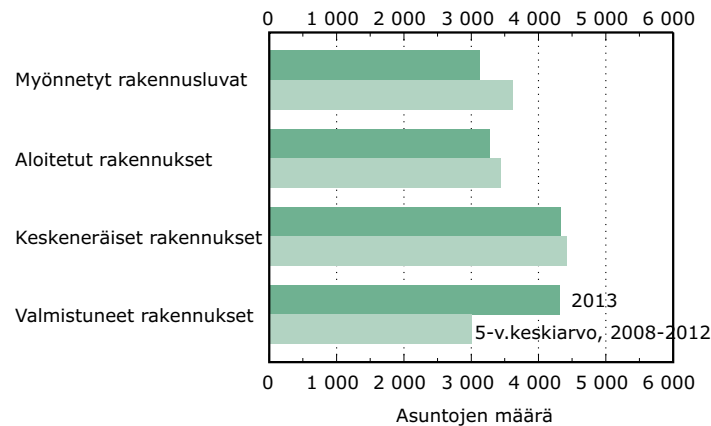
Kuvio 2. Rakentaminen käyttötarkoitukseluokittain vuonna 2013

Yhteensä viime vuonna aloitettiin 385 000 k-m<sup>2</sup> rakentaminen, josta 272 000 k-m<sup>2</sup> oli asuinrakennusten kerrosalaa ja vain 112 000 k-m<sup>2</sup> toimitilarakennusten kerrosalaa.

Asuinrakentamisessa viime vuonna aloitetun uustuotannon ja laajennusrakentamisen kerrosala oli 21 prosenttia vuotta 2012 pienempi, mutta vain 4 prosenttia pienempi kuin edeltävän viiden vuoden keskiarvo. Vuonna 2013 aloitettiin yhteensä 3 274 asun-

### Aloitettujen asunnot Helsingissä 2000–2013, uustuotanto ja laajennukset sekä käyttötarkoituksen muutokset

Vuosi	Kaikki aloitetut asunnot	joista uustuotanto ja laajennukset	käyttötarkoituksen muutokset
2000	4 099	3 989	110
2001	3 871	3 757	114
2002	3 148	2 964	184
2003	3 378	3 299	79
2004	3 317	3 209	108
2005	2 671	2 314	357
2006	3 068	2 717	351
2007	2 892	2 625	267
2008	2 483	2 184	299
2009	2 341	2 110	231
2010	4 824	4 339	485
2011	4 918	4 438	480
2012	4 258	4 108	150
2013	3 555	3 274	281



Kuvio 3. Asuntorakentaminen vuonna 2013, asuntojen lukumäärä

non uustuotannon ja laajennusrakentamisen rakentaminen ja tämän lisäksi käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvän asuntotuotannon asuntoja aloitettiin 281 – yhteensä viime vuonna aloitettuja asuntoja oli 3 555. Vuonna 2012 aloitettiin 4 258 asunnon rakentaminen – näistä uustuotannon ja laajennusrakentamisen asuntoja oli 4 108 ja käyttötarkoituksen muutostuotannon asuntoja 150.

Toimitilarakentamisen aloituksia oli merkittävästi keskimääräistä vähemmän ja esimerkiksi koko edeltävän 2000-luvun aloitettujen toimitilarakennusten kerrosalaan verrattuna toimitilarakennusten aloitusten määrä vuonna 2013 oli 54 prosenttia pienempi ja viiden edeltävän vuoden keskiarvoonkin verrattuna 42 prosenttia pienempi. Vähentyminen kohdistuu erityisesti liike- ja toimistorakentamisen aloituksiin.

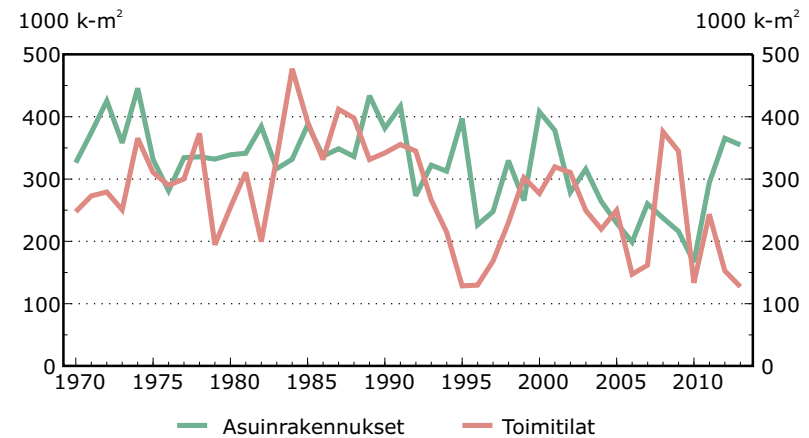
### Keskeneräiset rakennustyöt

Keskeneräisten rakennustöiden määrä Helsingissä on aloitettujen rakennustöiden määrän laskiessa vähentynyt. Viime vuoden lopussa rakenteilla olevan uustuotannon ja laajennusrakentamisen kerrosala oli 18 prosenttia edeltävää vuotta ja 22 prosenttia vuosien 2008–2012 keskiarvoa matalampi. Asuinrakentamisen ra-

kenteilla oleva kerrosala oli 20 prosenttia ja toimitilarakentamisen 16 prosenttia vuoden 2012 lopun tasoa matalampi. Viime vuoden lopussa rakenteilla olevan tuotannon yhteiskerrosala oli 597 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusten osuus oli 367 000 k-m<sup>2</sup> ja toimitilarakentamisen osuus 229 000 k-m<sup>2</sup>. Keskeneräisten uustuotannon ja laajennusrakentamisen asuntojen määrä vuoden 2013 lopussa oli 4 323 - vuoden 2012 lopussa niitä oli yli tuhat enemmän eli 5 407. Käyttötarkoituksen muutostuotannon asuntoja oli vuoden lopussa rakenteilla 151.

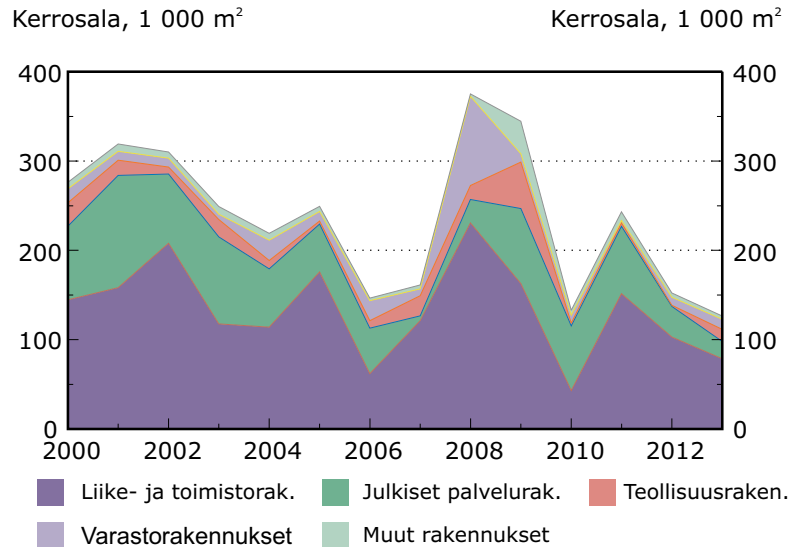
### Valmistunut rakennustuotanto

Valmistuneen tuotannon kerrosala ei ole niin suuresti vähentynyt kuin aloitettu ja keskeneräinen tuotanto johtuen edellisinä vuosina aloitetusta runsaasta asuntotuotannosta Helsingissä. Viime vuonna valmistuneen tuotannon kerrosala oli kuitenkin 7 prosenttia pienempi kuin vuonna 2012 ja 5 prosenttia pienempi kuin vuosien 2008–2012 valmistuneen tuotannon keskiarvo. Yhteensä viime vuonna valmistui Helsinkiin uutta kerrosala 482 000 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennusten osuus oli 355 000 ja toimitilarakennusten osuus 127 000 k-m<sup>2</sup>.



Kuvio 4. Valmistunut rakennustuotanto vuosina 1970–2013

## TALONRAKENTAMINEN HELSINGISSÄ 2013 SEKÄ RAKENTAMISEN AIKASARJOJA



Kuvio 5. Toimitilarakentaminen käyttötarkoitukseluokittain 2000–2013

Uusien valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala viime vuonna oli edeltävään vuoteen nähden 3 prosenttia pienempi, mutta viiden vuoden keskiarvoon nähden 39 prosenttia korkeampi.

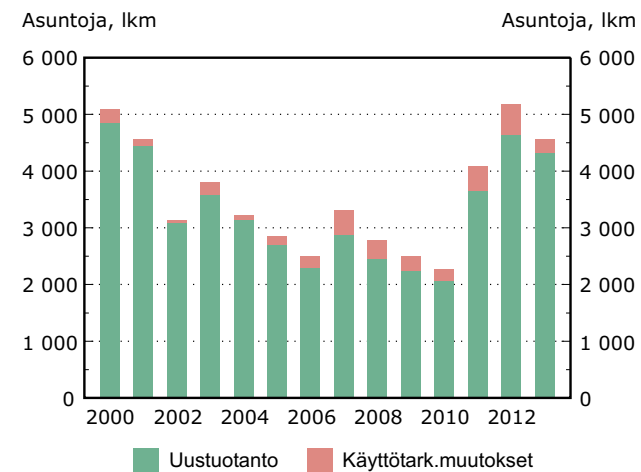
Valmistuneiden toimitilarakennusten kerrosala oli viime vuonna poikkeuksellinen vähäinen eikä aikaisemmin 2000-luvulla minään vuonna ole valmistunut yhtä vähän uusia toimitiloja. Vuonna 2013 valmistuneiden toimitilojen kerrosala oli 17 prosenttia vuotta 2012 pienempi ja tuolloinkin valmistuneiden toimitilojen määrä oli yli 100 000 k-m<sup>2</sup> pienempi kuin aikaisemmin 2000-luvulla vuositasolla keskimäärin. Valmistuneen tuotannon merkityksellinen vähentyminen kohdistuu pääasiassa sekä liike- ja toimistorakentamiseen että julkiseen palvelurakentamiseen.

### Valmistunut asuntotuotanto

Valmistuneen asuntotuotannon määrä pysyi Helsingissä jo kolmatta vuotta korkeana. Vuonna 2013 valmistui 4 556 asuntoa, joista uus-  
tuotannon ja laajennus-  
rakentamisen asuntoja oli 4 320 ja käyttötarkoituksen muutosasuntoja 236. Lisäksi kaupunginkanslian laskelmien mukaan Helsinkiin valmistui viime vuonna 73 asuntoa/asuntoa/erityisryhmille tuetun asun-  
misen ryhmäkoteihin.

### Valmistuneet asunnot Helsingissä 2000–2013, uustuotanto ja laajennukset sekä käyttötarkoituksen muutokset

	Kaikki valmist asunnot	joista uustuotanto ja laajennukset	käyttötarkoituksen muutokset
2000	5 098	4 853	245
2001	4 569	4 457	112
2002	3 137	3 083	54
2003	3 812	3 582	230
2004	3 218	3 134	84
2005	2 854	2 698	156
2006	2 497	2 289	208
2007	3 308	2 881	427
2008	2 787	2 451	336
2009	2 512	2 245	267
2010	2 261	2 059	202
2011	4 082	3 656	426
2012	5 175	4 643	532
2013	4 556	4 320	236



Kuvio 6. Valmistuneet asunnot vuosina 2000–2013, sisältää uustuotannon ja käyttötarkoituksen muutokset

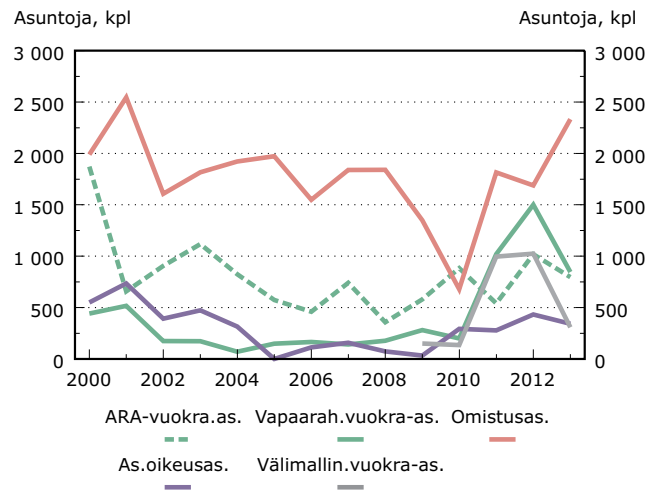
## Valmistuneen asuntotuotannon rakenne

### Hallintaperuste

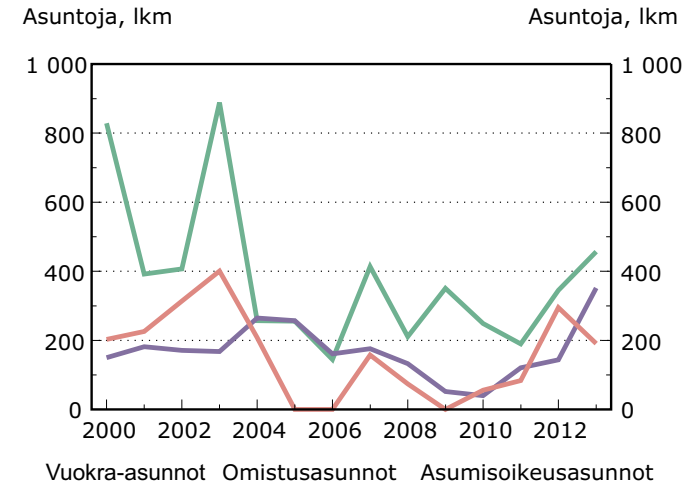
Valmistuneista uustuotannon ja laajennusrakentamisen asunnoista oli yli puolet omistusasuntoja eli 2 333, joista hitas-asuntoja oli 694. Vuokra-asuntoja valmistui 1 643 eli 38 prosenttia tuotannosta ja asumisoikeusasuntoja 344 eli 8 prosenttia tuotannosta. Jakauma ei olennaisesti poikkea viiden edeltävän vuoden keskiarvosta – tuolloin valmistui vuokra-asuntoja hieman enemmän eli 44 prosenttia, joskin tuolloin vuokra-tuotannon määrää kasvatti valtion ns. välimallin vuokra-asuntotuotanto. Viime vuotta edeltävään 2000-luvun asuntotuotantoon verrattuna omistusasuntojen osuus on pysynyt samana – se on vuosien 2000–2012 valmistuneista asunnoista 54 prosenttia.

### Ara-asuntotuotanto

Ara-asuntoja (valtion rahoittamat) viime vuoden valmistuneista oli 1 141 eli 26 prosenttia. Näistä oli vuokra-asuntoja 797 ja asumisoikeusasuntoja 344. Lisäksi vapaarahoitteisia valtion lyhyellä karkotuella rahoitettuja ns. välimallin vuokra-asuntoja valmistui 309.



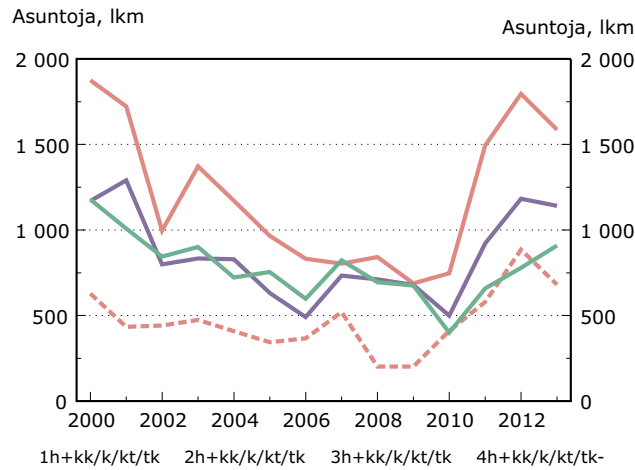
Kuvio 7. Valmistuneet asunnot hallintaperusteen mukaan 2000–2013



Kuvio 8. Valmistunut kaupungin rakennuttama asuntotuotanto hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2013

### Kaupungin rakennuttamat asunnot

Kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui viime vuonna 1 000, joista vuokra-asuntoja oli 457, asumisoikeusasuntoja 191 ja omistusasuntoja 352. Kaupungin rakennuttaman tuotannon osuus valmistuneista asunnoista vaihtelee vuositasolla jonkin verran – viime vuonna kaupungin rakennuttaman tuotannon osuus Helsingin koko asuntotuotannosta oli 23 prosenttia, kun viiden edeltävän vuoden tuotannosta kaupungin osuus on ollut 16 prosenttia. Koko 2000-luvun tuotannosta kaupungin osuus on 22 prosenttia. Ara-asunnoista kaupungin rakennuttamia oli enemmän kuin puolet – yhteensä 57 prosenttia.



Kuvio 9. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan 2000–2013

### Huoneistotyyppi

Viime vuonna valmistuneista asunnoista oli Helsingin asuntotuotannolle ominaiseen tapaan yksiöitä ja kaksioita yli puolet eli 53 prosenttia, joista yksiöitä oli 30 prosenttia. Yksiöiden ja kaksioiden osuus Helsingin aikaisemmasta 2000-luvun tuotannosta on ollut puolet. Ara-tuotannossa yksiöiden ja kaksioiden osuus on vielä korkeampi – viime vuoden valmistuneesta tuotannosta 61 prosenttia oli yksiöitä ja kaksioita; vuosien 2008–2012 tuotannosta 64 prosenttia.

Perheasuntoja (neljä huonetta ja keittiö/keittiötilat ja sitä suurempia) kaikista valmistuneista asunnoista oli viime vuonna 21 prosenttia ja täsmälleen sama oli perheasuntojen osuus myös vuosien 2008–2012 valmistuneessa tuotannossa. Ara-tuotannosta oli puolestaan perheasuntoja viime vuonna 17 prosenttia – vuosina 2008–2012 niiden osuus oli 13 prosenttia. Viime vuonna valmistuneista kaikkein suurimmista asunnoista oli 3 hoito-/tukikotityyppisiä – näiden huoneluku oli 10 huonetta tai enemmän.

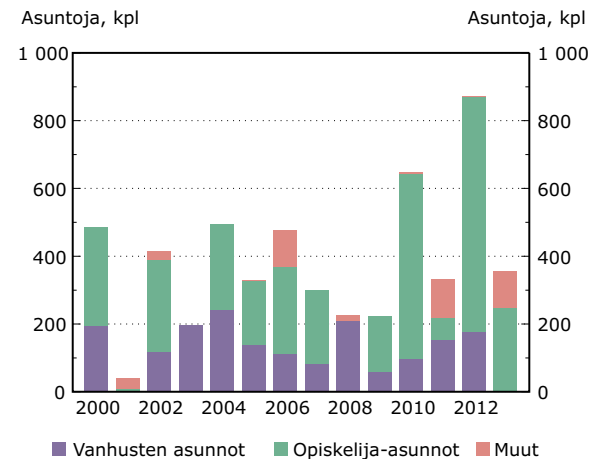
### Erityisryhmien asunnot

Viime vuonna valmistui uustuotannossa ja laajennusrakentamisessa 356 erityisryhmien asuntoa<sup>1</sup>. Koko valmistuneesta uus-

tuotannon ja laajennusrakentamisen asuntotuotannosta erityisryhmien asuntojen osuus oli 8 prosenttia – viime vuotta edeltäneellä viisivuotisjaksolla osuus oli 15 prosenttia ja koko aikaisemmalla 2000-luvulla 12 prosenttia. Viime vuonna valmistuneista erityisryhmien asunnoista oli ara-rahoitteisia 309 ja vapaarahoitteisia 47. Valmistuneista asunnoista oli 249 opiskelija ja nuorisoasuntoja, asunnottomien asuntoja 72 sekä muiden (kehitysvammaiset) ryhmien asuntoja 35.

Erityisryhmien asunnot ovat pääosin pientasuntoja, mutta erityisryhmien hoitokoti / asumisyksikkötyyppiset asunnot ovat monesti poikkeuksellisen suuria. Viime vuonna valmistuneista erityisryhmien asunnoista oli 62 prosenttia yksiöitä ja 36 prosenttia kaksioita. Kehitysvammaisten asuntoyksikköjä valmistui kaksi: yksi 12 huoneen ja yksi 13 huoneen asunto.

<sup>1</sup> Mikäli erityisryhmien asunnot on rakennettu asuntola- tai laitosrakentamisen käyttötarkoitukseen luokiteltuna eikä niitä ole rakennusvalvonnan rekisterissä luokiteltu asunnoiksi, niin ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana tässä valmistuneiden asuntojen tilastossa. Kaupunginkanslian laskelmien mukaan viime vuonna valmistui rakennusvalvonnan rekisteriin asuntoina kirjattujen erityisryhmien asuntojen lisäksi 73 asuntoa/asuntoa paikkaa hoitokoteihin tai tuetun asumisen asumisyksiköihin.



Kuvio 10. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2013

## Taulukkuuettelo

Taulukko 1. Valmistuneiden rakennusten kerrosala rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan 1970–2013

Taulukko 2. Valmistuneiden rakennusten kerrosala rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan 2000–2013, yksityiskohtaisempi käyttötarkoitukseluokitus

Taulukko 3. Valmistuneet asunnot Helsingissä talotyypin mukaan 1971–2013, erikseen ARA-tuotanto

Taulukko 4. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan Helsingissä 2000–2013, erikseen ARA-tuotanto

Taulukko 5. Valmistuneet asunnot hallintaperusteen ja rahoituksen mukaan 1981–2013

Taulukko 6. Kaupungin rakennuttama tuotanto rahoitusmuodon ja hallintaperusteen mukaan 1971–2013, vertailuna koko asunto-tuotanto

Taulukko 7. Käyttötarkoituksen muutokset: uudet asunnot, vertailutietona uustuotanto ja laajennusrakentaminen 2000–2013

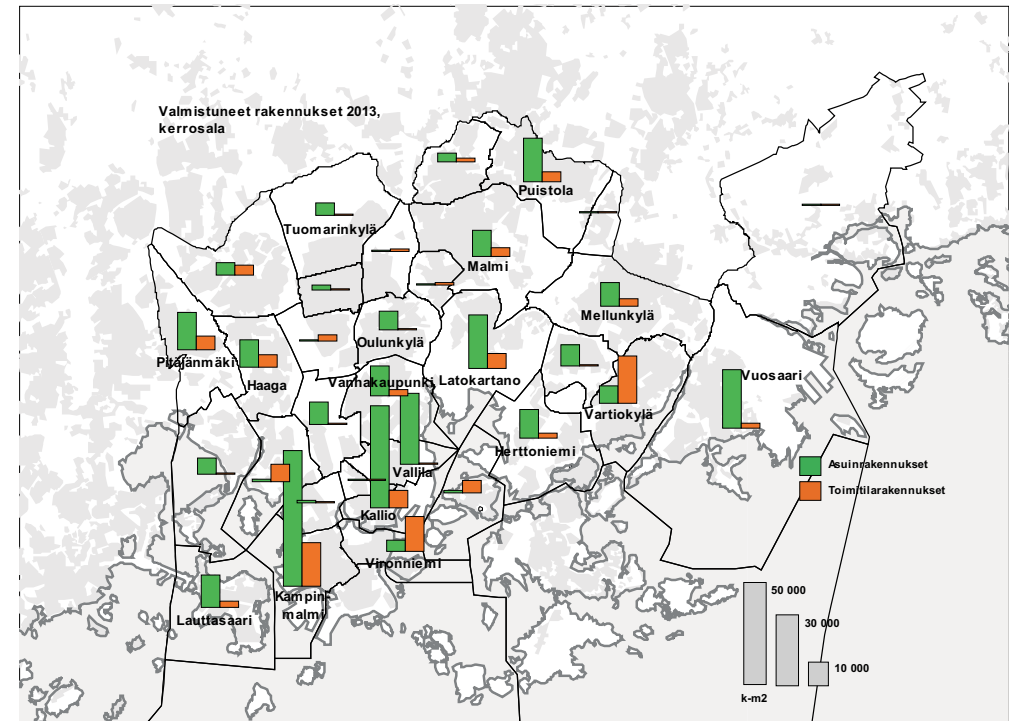
Taulukko 8. Valmistuneet asunnot 2000–2013, uustuotanto ja käyttötarkoituksen muutokset. Erikseen erityisryhmille suunnatut asunnot

Taulukko 9. Valmistuneet erityisryhmien asunnot rahoituksen mukaan vuosina 2000–2013, vertailuna koko asuntotuotanto

Taulukko 10. Rakennustoiminta Helsingissä (myönnettyt luvat, aloitetut ja valmistuneet rakennukset) vuosina 1976–2013

Taulukko 11. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin, rahoituksen ja hallintaperusteen mukaan vuonna 2013, erikseen kaupungin rakennuttamat asunnot

Taulukko 12. Valmistuneet rakennukset ja niiden kerrosala ( $k\text{-m}^2$ ) rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan osa-alueittain 2013



Kuvio 18. Valmistuneiden rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuonna 2013



## Käsitteet ja määritelmät

- **Aineisto** pohjautuu Helsingin kuntarekisterin rakennusvalvontaosasta poimittuihin tietoihin luvanvaraisesta rakentamisesta. Uudisrakentamista koskevat tiedot sisältävät uusien rakennusten lisäksi tiedot rakennusten laajennuksista (rakennustoimenpiteet 1 ja 2). Julkaisussa on myös esitetty tietoja rakennusten ja asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvästä asuntorakentamisesta (rakennustoimenpiteet 3-4).
- **ARA** Tilastossa on käytetty valtion tukemasta asuntotuotannosta lyhennettä ARA, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden 2007 jälkeen) rahoitetut asunnot. Valtion lyhyellä korkotuella rahoitetut ns. välimallinvuokra-asunnot on luokiteltu vapaarahoitteisiksi asunnoiksi.
- **Erityisryhmien asunnot** Tilastossa on luokiteltu erityisryhmien asunnot (jotka on varattu vain jonkun tietyn ryhmän käyttöön) nuori- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat). Erityisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitoserakennusten käyttötarkoitukseluokkaan kuuluvina. Rakennusvalvonnan rekisteriin näitä asuntoja ei ole kuitenkaan luokiteltu asunnoiksi, joten ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana valmistuneiden asuntojen tilastossa. Myöskään tavanomaisen asuintalohankkeen yhteyteen rakennettuja erityisryhmien asuntoja ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen perusteella voida ko. ryhmään kuuluvina erillisinä asuntoina identifioida eikä tilastoida.
- **Rakennuksen käyttötarkoitus** määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään. Tilastossa on käytetty seuraavia yhdistettyjä pääryhmiä:
  - ❖ Asuinrakennukset
  - ❖ Liike- ja toimistorakennukset, johon kuuluu
    - Liikerakennukset
    - Toimistorakennukset
    - Liikenteen rakennukset
  - ❖ Julkiset palvelurakennukset, johon kuuluu
    - Hoitoalan rakennukset
    - Kokoontumisrakennukset
    - Opetusrakennukset
    - Palo- ja pelastustoimen rakennukset
  - ❖ Teollisuusrakennukset
  - ❖ Varastorakennukset
  - ❖ Muut rakennukset