

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitieto

Rakentaminen Helsingissä – vuositilasto 2020

Jenni Väliniemi-Laurson



Tilastoja
2021:7

Helsinki

Tiedustelut

Jenni Väliniemi-Laurson, p. 040-334 4771

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitieto

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Siltasaarenkatu 18–20 A)

Puhelin

09 310 36377

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 36293
kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi

Kuviot, taitto, etukannen valokuva

Lotta Haglund





Verkossa

ISSN 2736-9560

Sisältö

Asuinrakentamisen pääpiirteet vuonna 2020.....	5
Toimitilarakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoituksittain.....	10
Rakentamisalueet.....	12
Valmistuneiden asuntojen talotyyppi, hallintaperusteet ja rahoitusmuoto	13
Helsingin kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot	15
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskikoko	17
Käsitteet ja määritelmät.....	20

Taulukko 1. Rakentamisen ydintiedot vuodelta 2020 ja viiden edellisen vuoden keskiarvotiedot

Uustuotanto ja laajennukset		2020	2015–2019 (vuosikeskiarvo)
Myönnetyt luvat			
	Asuinrakentaminen, k-m ²	475 948	454 190
	Toimitilarakentaminen, k-m ²	361 153	299 614
	Asunnot, kpl	6 097	6 310
Aloitettut rakennukset			
	Asuinrakentaminen, k-m ²	529 980	420 973
	Toimitilarakentaminen, k-m ²	245 772	295 456
	Asunnot, kpl	6 842	5 755
Valmistuneet rakennukset			
	Asuinrakentaminen, k-m ²	549 209	337 805
	Toimitilarakentaminen, k-m ²	336 208	252 262
	Asunnot, kpl	6 899	4 583
Käyttötarkoituksen muutokset			
	Myönnettyjen lupien asunnot, kpl	312	605
	Aloitettut asunnot, kpl	345	418
	Valmistuneet asunnot, kpl	381	393

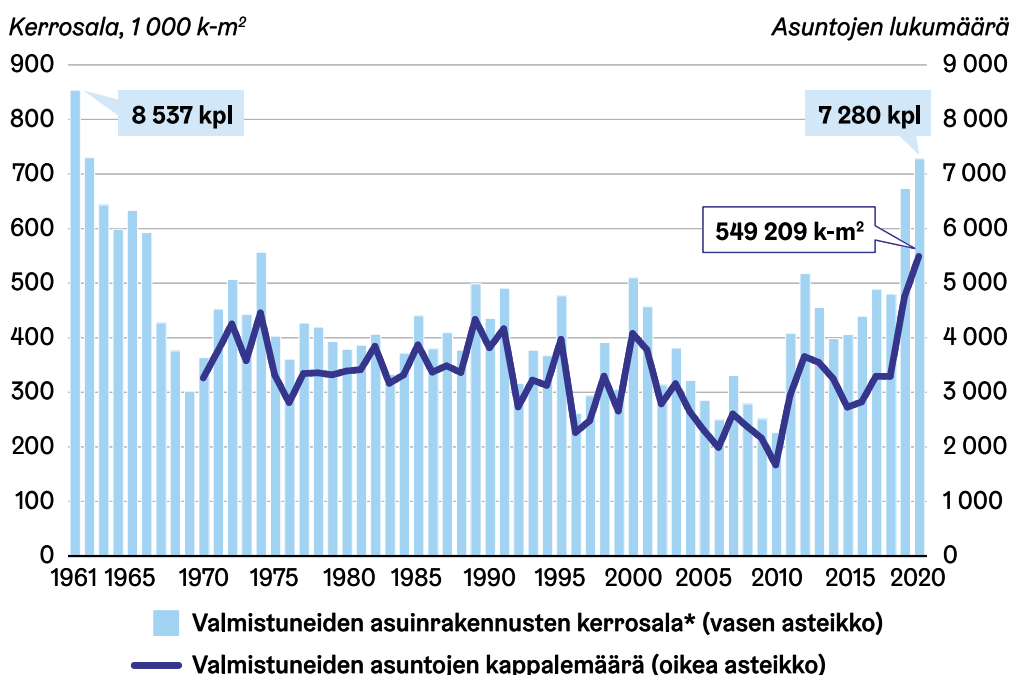
Taulukko Excel-muodossa

Asuinrakentamisen pääpiirteet vuonna 2020

Maailmanlaajuisesta koronapandemiasta huolimatta Helsingissä rakennettiin vilkkaasti vuonna 2020 ja yhä enemmän kuin edellisiksi huippuvuodeksi nousseena vuonna 2019. Rakennusalaan pandemia ei ole iskenyt, kuten moneen muuhun toimialaan Helsingissä. Työmaat ovat pysyneet käynnissä, työvoimaa on ollut hyvin saatavilla ja prosessit niin kaupungin kuin rakennusalan yritysten koneistoissa ovat pyörineet poikkeusajasta huolimatta entiseen malliin.

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteena on ollut 7 000 asunnon vuosittainen valmistuminen vuosina 2019–2021. Vuonna 2020 tavoite ylitettiin yhteensä 7 240 asunnon valmistuttua, joista 6 899 oli uustuotantona ja laajennuksina valmistuneita asuntoja ja loput 381 käyttötarkoituksen muutoksia. Yli 7 000 asunnon vuosituotantoon on päästy asuntorakentamisen historiassa aiemmin vain lähiörakentamisen ajankaudella 1960-luvun muutamina alkuvuosina. (kuviot 1 ja 2)

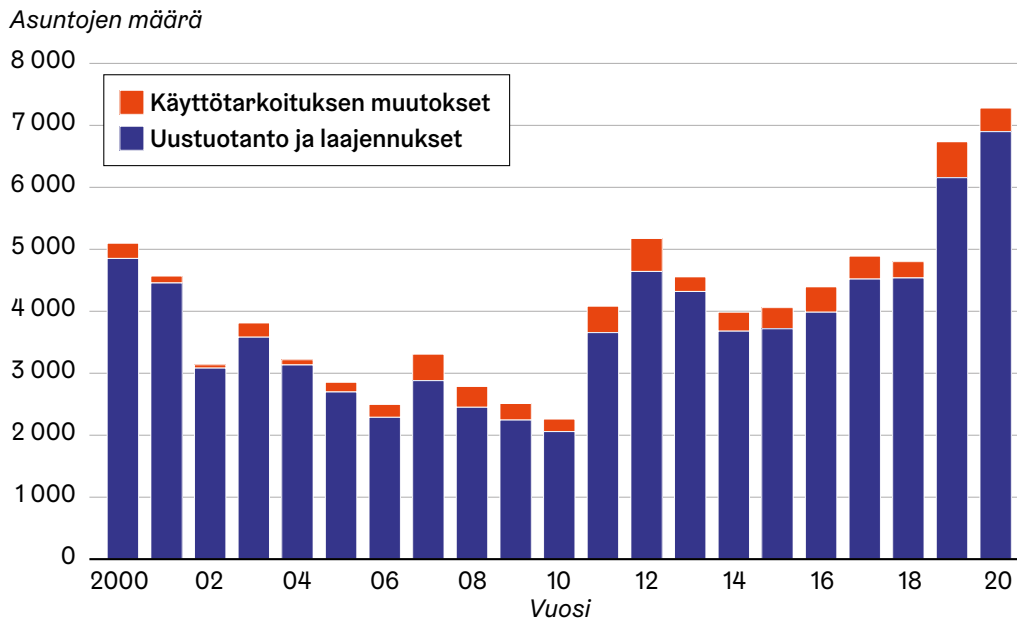
Kuvio 1. Asuntotuotanto Helsingissä 1961–2020, valmistuneiden asuntojen kappalemäärä ja valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala*



*Kerrosalatieta ei ole saatavilla ennen vuotta 1970. Asuntojen kappalemäärässä mukana käyttötarkoituksen muutokset.

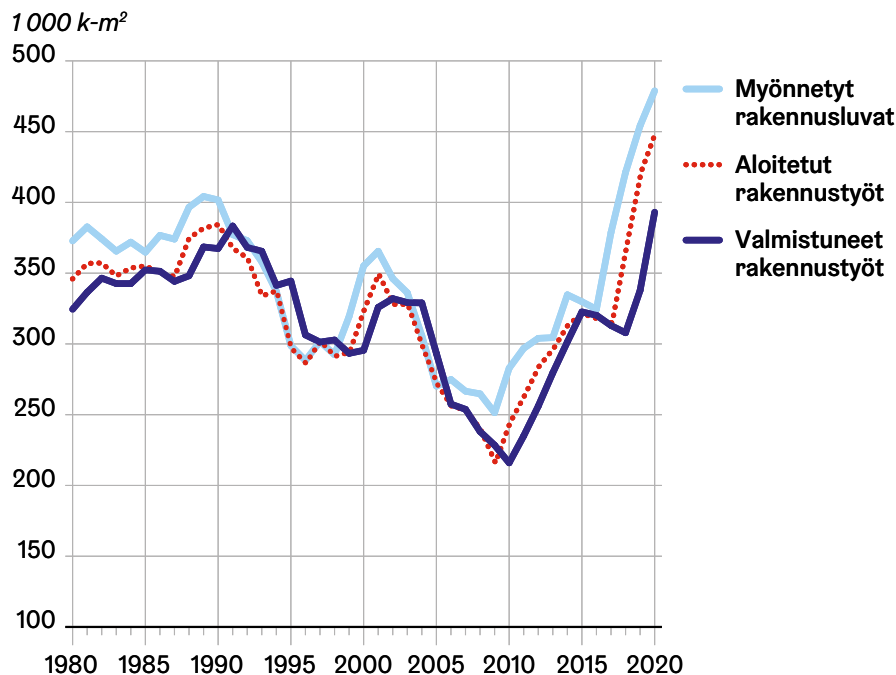
Suurin osa asuntotuotannosta rakentuu uudistuotantona ja laajennuksina, joiden määrä kasvoi edellisvuodesta 12 prosenttia ja oli 50 prosenttia enemmän kuin viiden aiemman vuoden keskiarvo. Käyttötarkoituksen muutoskohteet ovat poikkeuskohteita, usein työlaita rakentaa ja niitä valmistuukin vaihtelevasti vuosittain vain joitain satoja asuntoja. Käyttötarkoituksen muutoksia on asuinrakentamisesta yleensä ollut noin 10 prosenttia vuosittain. Jos edellisvuonna rakennettiin koko 2000-luvun suurin määrä käyttötarkoituksen muutoskohteita (580 asuntoa), niin vuonna 2020 niitä valmistui hieman alle viiden vuoden keskiarvon, vain viitisen prosenttia kaikista valmistuneista asunnoista. (kuviot 1 ja 2, taulukot 2 ja 3).

Kuvio 2. Valmistuneet asunnot vuosina 2000-2020, sisältää uustuotannon laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset



Luonnollisesti uusien asuntojen lukumäärän kasvaessa myös asuntorakentamiseen käytetyn kerrosalan määrä on kasvanut reippaasti. Vuonna 2020 asuinrakentamisen kerrosalaa syntyi 549 209 kerrosneliometriä eli noin 60 prosenttia enemmän kuin edeltävänä viisivuotiskautena keskimäärin. Kerrosalaa suhteessa valmistuneiden asuntojen lukumäärään on kuitenkin syntynyt suhteellisesti vähemmän kuin esimerkiksi vielä viisi tai kymmenen vuotta sitten. Tämä kertoo ilmiönä siitä, että pientuotannon osuus on kasvanut ja asuntojen koot ovat pienentyneet, jolloin kerrosalaa ei kulu yhtä paljon kuin isompien asuntojen tuotannosta. (kuvio 3 ja 4, taulukko 2)

Kuvio 3. Asuinrakentaminen, kerrosalan viiden vuoden liukuva keskiarvo, 1980–2020



Taulukko 2. Rakennustoiminta vuosina 2010–2020, uustuotanto ja laajennukset

	Yhteensä, kerrosala, m ²	Asuin- rakennukset, lkm	Muut kuin asuin- rakennukset, lkm	Asuntoja, lkm
Myönnetyt rakennusluvut				
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
2014	579 172	381 271	197 901	5 012
2015	644 265	352 665	291 600	4 922
2016	725 938	348 133	377 805	5 197
2017	883 840	562 744	321 096	7 924
2018	733 087	461 529	271 446	6 387
2019	782 001	545 879	236 122	7 117
2020	837 101	475 948	361 153	6 097
Aloitettut rakennukset				
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
2014	399 552	240 571	158 981	3 065
2015	682 279	389 737	292 542	5 544
2016	600 684	338 999	261 685	4 702
2017	672 469	331 182	341 287	4 710
2018	912 680	543 096	369 472	7 493
2019	714 145	501 850	212 295	6 472*
2020	775 752	529 980	245 772	6 842
Keskeneräiset talonrakennustyöt¹				
2010	834 268	404 943	428 935	5 014
2011	837 891	475 547	361 954	5 921
2012	724 627	455 086	269 151	5 401
2013	596 343	366 875	229 078	4 321
2014	535 928	291 787	244 141	3 800
2015	752 434	413 390	339 044	5 673
2016	884 720	472 423	412 297	6 400
2017	1 025 178	474 097	551 081	6 587
2018	1 209 484	692 533	516 951	9 561
2019	1 240 358	750 905	489 453	10 009
2020	1 192 432	773 307	409 547	9 803
Valmistuneet rakennukset				
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
2014	433 794	325 670	108 124	3 679
2015	465 117	272 789	192 328	3 718
2016	471 611	282 372	189 239	3 985

Taulukko 2. Rakennustoiminta vuosina 2010–2020, uustuotanto ja laajennukset, jatkuu...

	Yhteensä, kerrosala, m ²	Asuinrakennukset, lkm	Muut kuin asuinrakennukset, lkm	Asuntoja, lkm
2017	529 420	329 366	200 054	4 520
2018	745 160	329 137	415 911	4 538
2019	739 136	475 360	263 776	6 156
2020	886 588	549 209	336 208	6 899

1 Vuoden viimeisen neljänneksen lopussa.

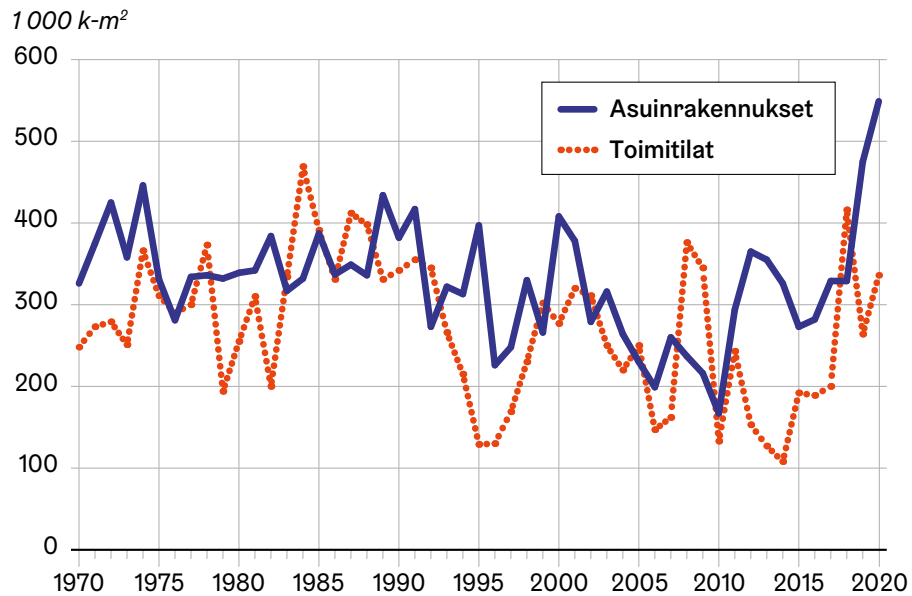
*Sisältää 100 opiskelija-asuntoa kohteesta, jonka rakennusvalvonta on tulkinut tilastoissaan asuntolaksi.

Taulukko 3. Kaikki aloitetut ja valmistuneet asunnot Helsingissä 2000–2020 (uustuotanto, laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset)

	Aloitetut asunnot			Valmistuneet asunnot		
	Yhteensä	Uustuotanto ja laajennukset	Käyttötarkoituksen muutokset	Yhteensä	Uustuotanto ja laajennukset	Käyttötarkoituksen muutokset
2000	4 099	3 989	110	5 098	4 853	245
2001	3 871	3 757	114	4 569	4 457	112
2002	3 148	2 964	184	3 137	3 083	54
2003	3 378	3 299	79	3 812	3 582	230
2004	3 317	3 209	108	3 218	3 134	84
2005	2 671	2 314	357	2 854	2 698	156
2006	3 068	2 717	351	2 497	2 289	208
2007	2 892	2 625	267	3 308	2 881	427
2008	2 483	2 184	299	2 787	2 451	336
2009	2 341	2 110	231	2 512	2 245	267
2010	4 824	4 339	485	2 261	2 059	202
2011	4 918	4 438	480	4 082	3 656	426
2012	4 258	4 108	150	5 175	4 643	532
2013	3 555	3 274	281	4 556	4 320	236
2014	3 497	3 065	432	3 985	3 679	306
2015	5 967	5 544	423	4 059	3 718	341
2016	5 129	4 702	427	4 395	3 985	410
2017	5 044	4 710	334	4 890	4 520	370
2018	7 943	7 493	450	4 801	4 538	263
2019	6 928*	6 472*	456	6 736	6 156	580
2020	7 187	6 842	345	7 280	6 899	381

*Sisältää 100 opiskelija-asuntoa kohteesta, jonka rakennusvalvonta on tulkinut tilastoissaan asuntolaksi.

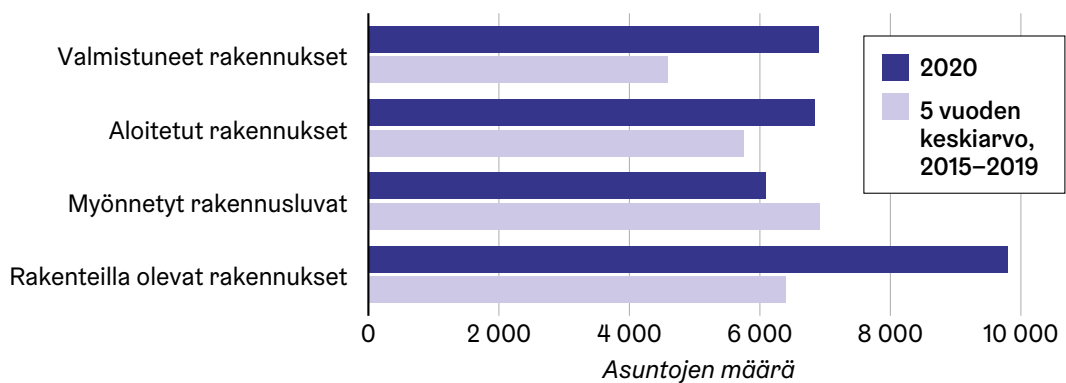
Kuvio 4. Valmistunut rakennustuotanto vuosina 1970–2020



Asuinrakentamisen aloitusten osalta vuosi 2020 ei suuremmin eronnut aiempien vuosien nousujohdanteisesta trendistä. Asuntojen lukumäärien osalta viiden vuoden keskiarvot ylittyivät aloituksissa lähes 20 prosentilla. Vuonna 2020 aloitettiin edellisvuotakin useamman eli 7 187 asunnon rakentaminen, joista käyttötarkoituksen muutoksia oli 345. Tämä tarkoitti lähes 530 000 kerrosneliometriä uutta aloitettua asuinrakentamista. (kuvio 5, taulukot 1, 2 ja 3)

Sen sijaan myönnettyissä luvissa asuntojen lukumäärää tarkastellen jäätiin viisivuotiskeskisarvon alle 3,5 prosentilla. Rakennuslupa myönnettiin 6 097:lle uustuotantona ja laajennuksina rakennettavalle asunnolle. Käyttötarkoituksen muutoksille myönnettiin lupa 312 asunnon rakentamiseen. Myönnettyjen lupien kerrosala uustuotannossa ja laajennuksissa käsitti 476 000 kerrosneliometriä, mikä ylitti viisivuotisen keskiarvon, vaikka asuntojen lukumäärä jäikin hieman keskiarvon alle. Jos vuoden 2021 myönnettyissä luvissa jatkuu sama trendi, se voisi enteillä asuntojen keskipinta-alan pienemiseen tältä osin ainakin pientä pysähdystä. (kuvio 5, taulukot 1 ja 2).

Kuvio 5. Asuntorakentaminen vuonna 2020, asuntojen lukumäärä (uustuotanto ja laajennukset)

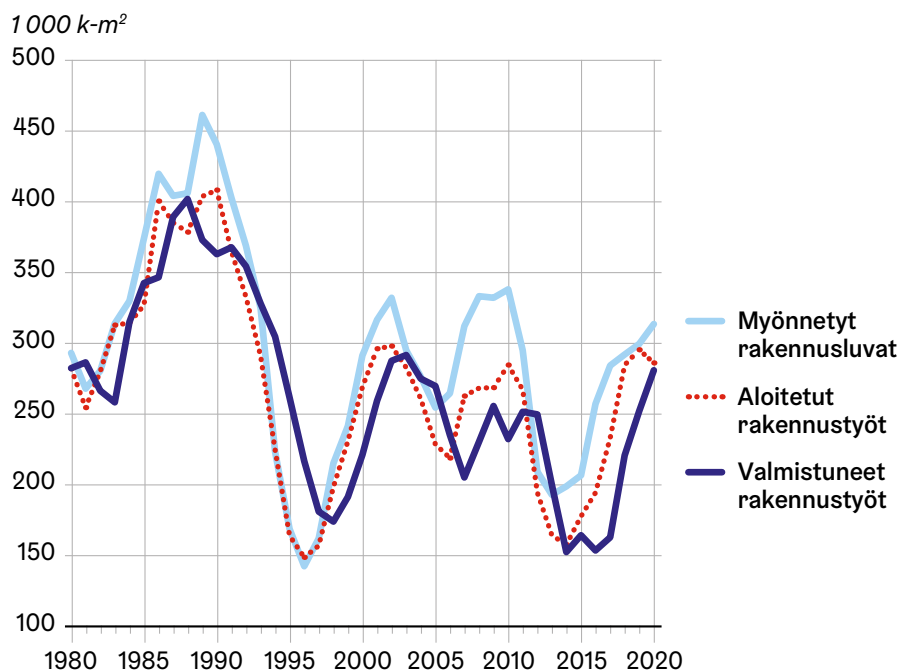


Rakenteilla vuoden 2020 lopussa oli noin 10 000 asuntoa. Kerrosalaa keskeneräisissä asuinrakennustöissä uustuotannossa ja laajennuksissa oli koko 2000-luvun huippumäärä 773 300 kerrosneliometriä. (kuvio 5, taulukko 2). Edellisvuosien tapaan rakenteilla olevien asuntojen korkea osuus heijastaa näkymää runsaaseen valmistuvien asuntojen määrään myös seuraaville vuosille.

Toimitilarakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoituksittain

Toimitilarakentaminen vaihtelee talouden suhdanteiden mukaan voimakkaammin kuin asuinrakentaminen. Vuoden 2015 jälkeen toimitilarakentaminen on kasvanut vuosittain, mutta aloitettujen rakennustöiden osalta näkyvässä on pientä tasoittumista vuoteen 2020. (kuviot 4 ja 6)

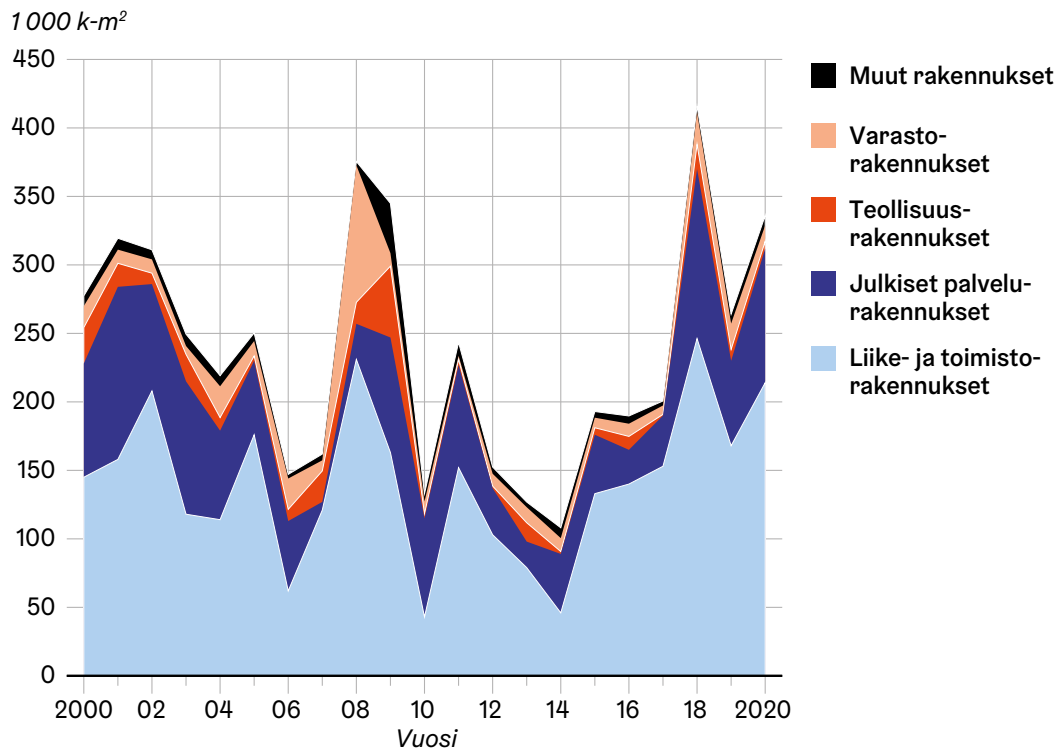
Kuvio 6. Toimitilarakentaminen, kerrosalan viiden vuoden liukuva keskiarvo 1980–2020



Helsinkiin valmistui vuoden 2020 aikana paljon muita kuin asuinrakennuksia. Kerrosalaa näistä toimitiloista syntyi 336 208 kerrosneliometriä, mikä on 30 prosenttia enemmän kuin viimeisen 5 vuoden keskiarvo ja 65 prosenttia enemmän kuin koko 2010-luvulla keskimäärin. Edellisestä vuodesta kasvua oli noin 15 prosenttia. (kuviot 4 ja 6, taulukot 1 ja 2).

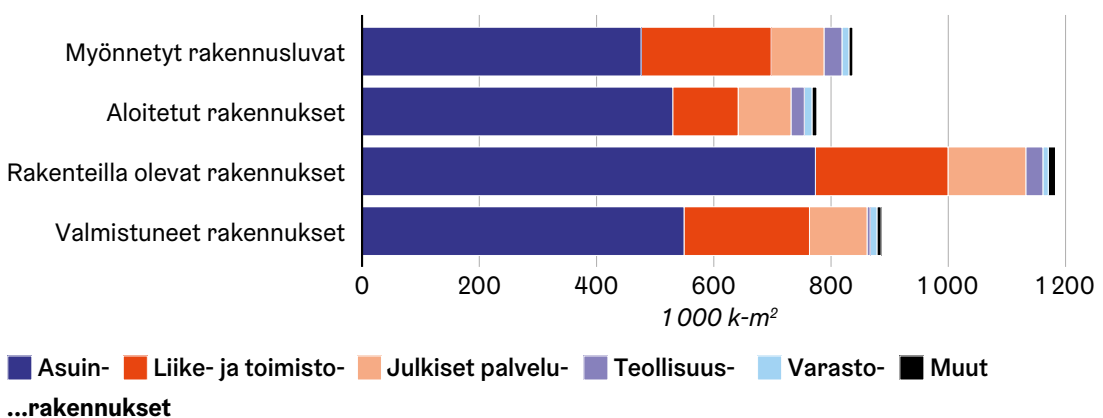
Muihin rakennuksiin kuuluvat toimitilarakennukset jaetaan viiteen luokkaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Eniten Helsinkiin valmistui vuonna 2020 liike- ja toimistorakennuksia, julkisten palvelurakennusten ollessa valmistuneelta kerrosalaltaan toiseksi suurin toimitilarakennusten luokka. Näiden yhteenlaskettu osuus kattoi kaikista käyttötarkoituksiluokista toimitilarakentamisessa suurimman osan eli 90 prosenttia. Yksittäisiä vuosia lukuun ottamatta liike- ja toimistorakennukset sekä julkiset palvelurakennukset ovat olleet suurimmat toimitilarakentamisen luokat myös läpi 2000-luvun (kuvio 7).

Kuvio 7. Toimitilarakentaminen käyttötarkoituksiluokittain 2000–2020



Toimitilarakentamisen aloituksia vuonna 2020 oli 245 772 kerrosneliömetrin verran. Aloitukset nousivat edellisestä vuodesta 2019, mutta ovat notkahtaneet lähes 20 prosenttia viiden vuoden keskiarvon alapuolelle. Jos edellisvuonna 2019 toimitilarakentamisessa aloitettiin poikkeuksellisesti enemmän julkisia- kuin liike- ja toimistorakennuksia, niin vuoden 2020 aikana tilanne palasi aikaisempiin asetelmiin. Liike- ja toimistorakentamisen vuoden 2020 aloituksista syntyy valmistuessaan noin 112 000 kerrosneliometriä uutta toimitilaa. Julkisissa palvelurakennuksissa puolestaan aloituksista oli tulossa 90 000 kerrosneliometriä toimitilaa. (kuviot 6, 8 ja 9, taulukot 1 ja 2)

Kuvio 8. Rakentaminen käyttötarkoituksiluokittain vuonna 2020

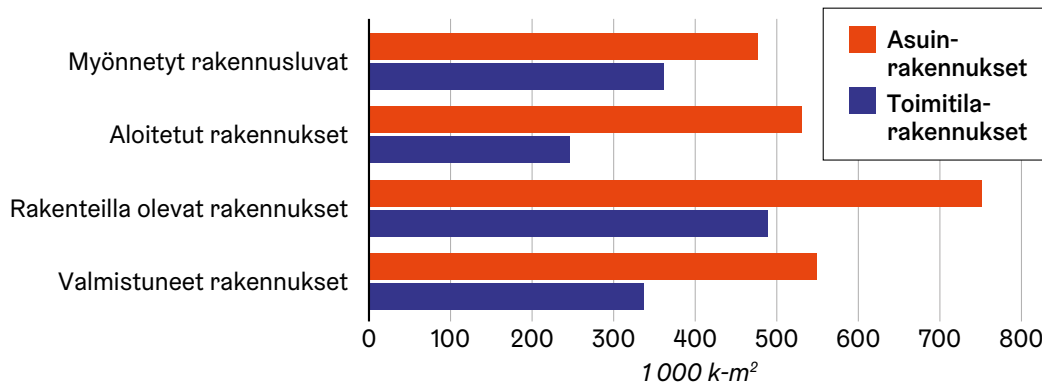


Vuoden 2020 toimitilarakentamisessa nähdään piristymistä myös myönnettyjen rakennuslupien osalta. Koronavuosi ei notkauttanut uskoa toimitilarakentamiseen vaan kaiken kaikkiaan rakennuslupaa myönnettiin 361 153 kerrosneliömetrille, mikä on 20 prosenttia edeltävän viisivuotisjakson keskiarvoa enemmän. Eniten myönnettyjen rakennuslupien kerrosneliömetrejä syntyi liike- ja toimistorakennuksiin noin 222 000

kerrosneliometriä, mikä on huomattavasti enemmän kuin aloituksissa syntyvä kerrosala. Julkisiin palvelurakennuksiin myönnettyä kerrosalaa olisi tulossa saman verran kuin aloituksista.

Rakenteilla olevia toimitiloja oli vuoden 2020 lopussa lähes 410 000 kerrosneliometriä, mikä ylittää 2010-luvun keskiarvon 7 prosentilla. Toimitilarakentamisen näkymät ovat siis vastaavat kuin asuinrakentamisessa ja tulevana vuosina toimitiloja valmistuu runsaaseen tahtiin (kuvio 9, taulukot 1 ja 2).

Kuvio 9. Rakennustoiminta vuonna 2020, rakennusten kerrosala



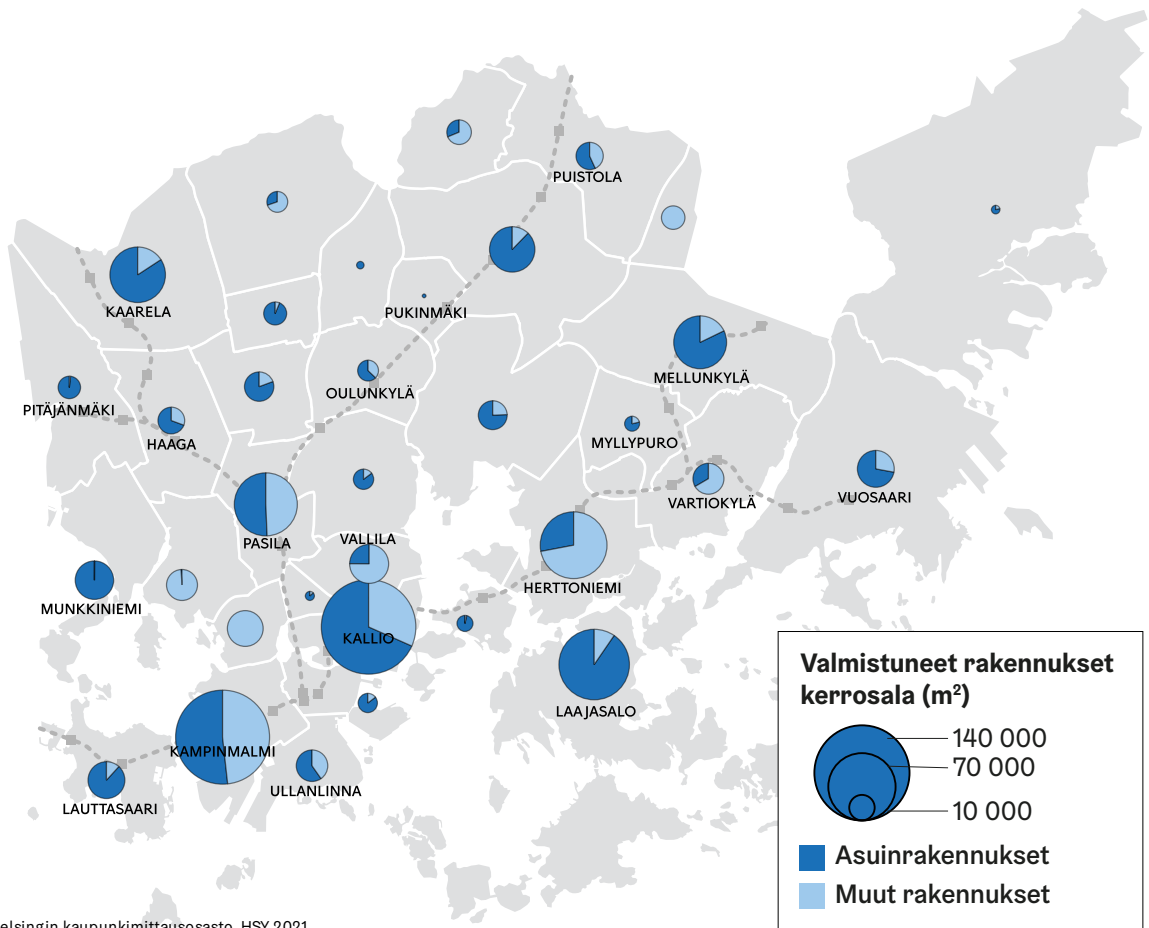
Rakentamisalueet

Uutta Helsinkiä rakentuu paitsi jokaisella asuinalueella pieninä yksittäisinä täydennysrakentamiskohteina myös laajempina aluerakentamisen projektikohteina. Eniten vuonna 2020 asuntoja uustuotantona ja laajennuksina valmistui asuinrakentamisen projektialueille Jätkäsaareen (903 asuntoa), Kalasatamaan (877 asuntoa) ja Pasilaan (527 asuntoa). Myös Kruunuvuorenrantaan (470) ja Kuninkaantammeen (397) valmistui useita satoja asuntoja. Puolet koko asuntotuotannosta valmistui kuitenkin täydennysrakentamiskohteina tasaisesti eri puolille kaupunkia. Esimerkiksi Laajasalossa ja Ala-Malmilla valmistui useita satoja asuntoja laajamittaisempana täydentävänä rakentamisena. (kuvio 10)

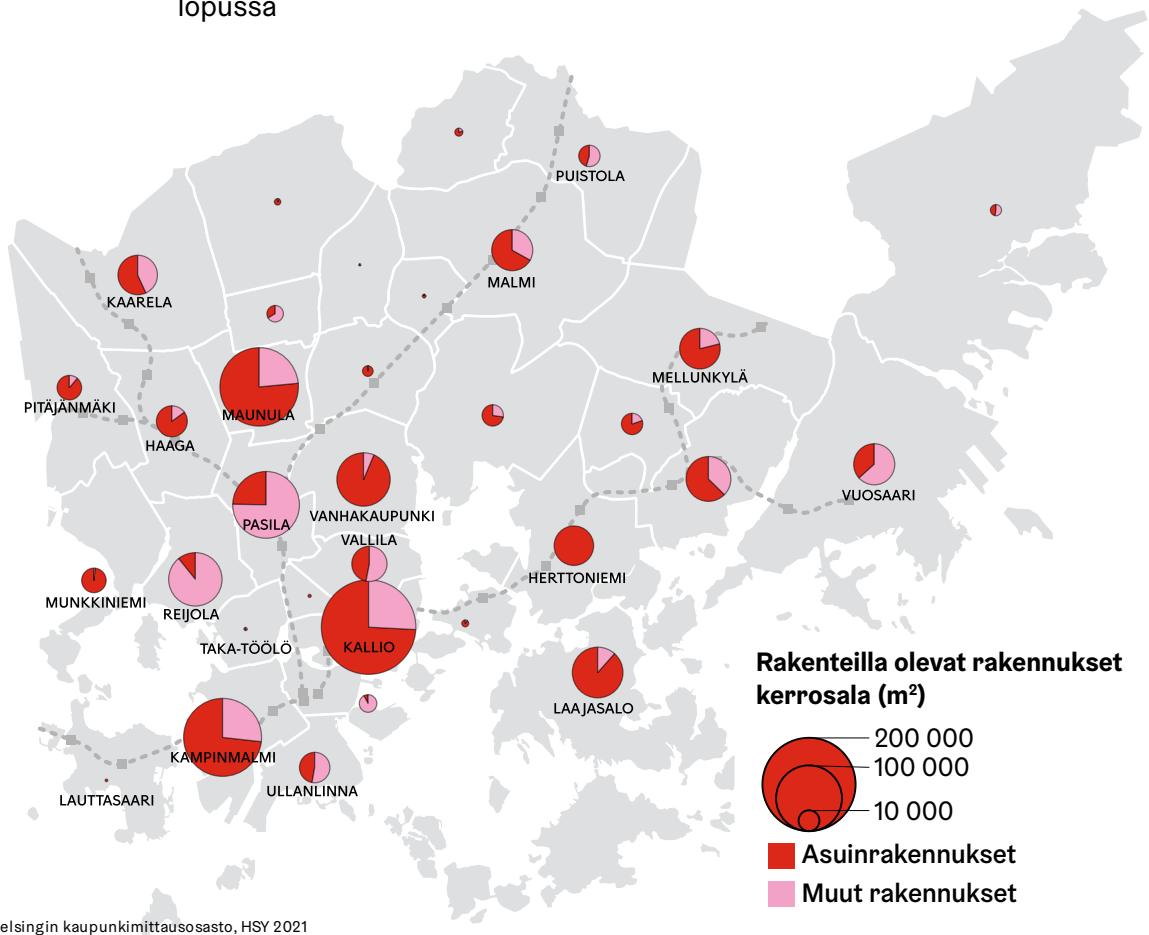
Helsingin kartalta nähdään, että rakenteilla olevia rakennuksia oli kerrosalalla mitattuna eniten Kalasataman alueella. Myös Jätkäsaarella ja Pasilassa oli paljon kerrosalaa rakenteilla. Luonnollisesti Pohjois-Helsingin vähän rakennuspaikkoja sisältävillä pientaloalueilla oli rakenteilla vain hieman uutta kerrosalaa. Eniten asuntoja lukumäärällisesti oli rakenteilla Kalasatamassa, Pasilassa ja Länsisatamassa eli pitkälti yli tuhat asuntoa kullakin kyseisellä alueella. (kuvio 11)

Toimitilarakentaminen jakautui vuonna 2020 usealle eri aluerakentamisen projektialueelle kuten Pasilaan, Jätkäsaareen ja Kalasatamaan, mutta myös Herttoniemen yritysalueelle ja Mellunkylään Metropolian ammattikorkeakoulun kampukselle. Toimitilarakentamisen painopiste on selvästi Pasilassa ja sitä ympäröivillä alueilla, mistä onkin rakentunut alueellisesti vahva toimistotyöpaikkakeskittymä Helsinkiin jo useampien vuosien ajan (kuviot 10 ja 11).

Kuvio 10. Valmistuneiden rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuonna 2020



Kuvio 11. Rakenteilla olevien rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuoden 2020 lopussa



Valmistuneiden asuntojen talotyyppi, hallintaperusteet ja rahoitusmuoto

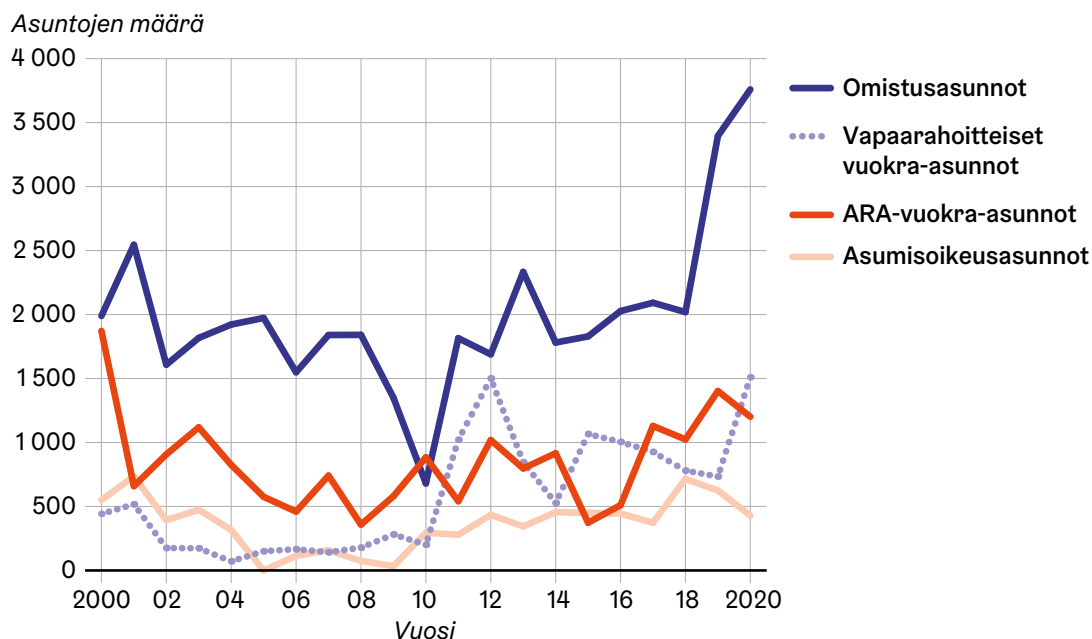
Helsingin asuntorakentaminen tuottaa kaupunkirakenteeseen pitkälti uutta kerrostalokantaa, sillä kerrostalojen osuus vuonna 2020 oli edellisvuosien suuntaisesti 91 prosenttia tuotannosta. Kerrostaloasuntoja valmistui 6 313 kappaletta. Sen sijaan omakoti- ja paritaloja valmistui 356 asuntoa mikä on vain viitisen prosenttia tuotannosta ja rivitalojen osuus 3 prosenttia, mikä tarkoittaa yhteensä 218 rivitaloasuntoa. Näihin rivitaloihin valmistui 84 asuntoa ARA-tuotantona.

Omakoti- ja paritaloja on rakentunut vuosittain 2010-luvun alusta eteenpäin noin 200–300 ja rivitaloasuntoja 100–300 asuntoa. Vuonna 2020 pientalotuotannon osuus oli erityisen pieni kokonaisasuntotuotannosta. Omakotitalojen ja rivitalojen tuotannosta on kuitenkin haluttu pitää kiinni, vaikka kaavoituksessa ne teettävät kaupungille suhteessa enemmän työtä kuin kerrostalot. Helsingin tavoitteena on ollut tuottaa monipuolista asuntokantaa, joita erilaiset talotyypit osaltaan vaihtelevat.

Asuntotuotannossa näkyy talouden korkea- ja matalasuhdanteet siten, että sääntelemättömän asuntotuotannon osuus yleensä nousee, kun taloudessa menee hyvin ja tutun asuntotuotannon osuus puolestaan silloin, kun elvytetään rakentamista taantumisissa. Valmistuneista asunnoista 2000-luvulla eniten on vuosittain rakennettu omistusasuntoja, pois lukien talouden taantumavuosi 2010, jolloin ARA-vuokra-asuntojen rakentaminen ylitti omistusasuntojen tuotantomäärän. (kuvio 12)

Vuonna 2020 omistusasuntoja rakennettiin kaiken kaikkiaan 3 759 asuntoa eli 54 prosenttia koko asuntotuotannosta eri hallintamuotoja tarkastellen. Huomionarvoista on, että osa omistusasunnoiksi tilastoiduista asunnoista valmistuu vuokratyöväen joko rahastojen tai yksityisten sijoittajien ostamina asuntoina. (kuvio 12)

Kuvio 12. Valmistuneet asunnot hallintaperusteiden mukaan 2000–2020



Kaikkien vuokra-asuntojen osuus uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista oli 39 prosenttia eli 2 711 kappaletta. Valmistuneista vuokra-asunnoista 44 prosenttia oli valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja (1 201 kpl) ja yli puolet vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (1 510 kpl). Valmistuneiden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä nousi edellisvuodesta 50 prosenttia, ja niiden osuus yli 20 prosenttiin valmistuneista asunnoista. Viimeisimmällä vuosikymmenellä on useina vuosina rikottu 1 000 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon raja, mutta vielä kertaakaan vuokra-asuntoja ei ole rakennettu yhtä paljon kuin vuonna 2020, jos tarkastelu ulotetaan aina vuoteen 1980. (kuvio 12)

Kaiken kaikkiaan valtion tukemia pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja sekä ARA-asumisoikeusasuntoja valmistui vuonna 2020 yhteensä 1 630 kappaletta, joka tarkoittaa 24 prosentin osuutta kaikista uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista. ARA-tuotannon osuus kaikesta asuntotuotannosta pieneni vuodesta 2019, jolloin osuus oli 33 prosenttia. ARA-vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja rakennettiin muutama sata edellisvuotta vähemmän. (kuvio 12). Vuoden 2018 ARA-tuotannon osuus oli 38 prosenttia koko sen vuoden asuntotuotannosta, joten kahden edellisen vuoden ajan ARA-tuotannon osuus on jatkanut pienenemistään, vaikka volyyymi asuntojen lukumääränä on edelleen samalla tasolla. (kuvio 12).

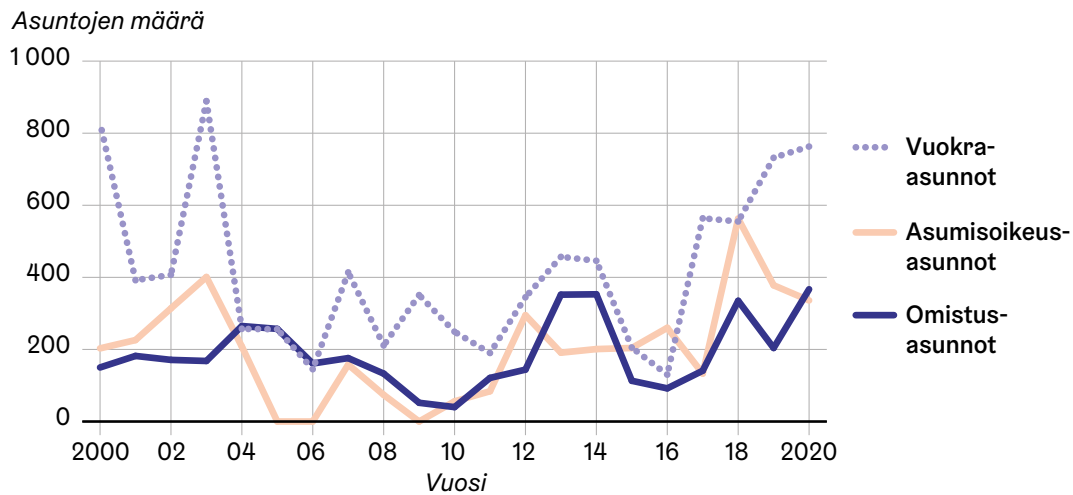
Kaikesta vuoden 2020 asuntotuotannosta 21 prosenttia oli välimuodon säänneltyä asuntotuotantoa. Se koostui pääasiassa Hitas- ja hintakontrolloiduista asunnoista, joita valmistui 1 073 kappaletta, ja asumisoikeusasunnoista, joita valmistui 429 kappaletta.

Helsingin kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot

Helsingin kaupunki aloitti vuokra-asuntojen rakennuttamisen jo 1900-luvun alussa ja asumisoikeusasuntoja kaupunki on tuottanut vuodesta 1992 lähtien. Helsingin vuosien 2016–2020 asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteena on ollut 1 500 asunnon rakennuttaminen kaupungin toimesta vuosittain. Valmistuneiden asuntojen osalta tavoitteeseen päästiin vuonna 2020 lähes kokonaan, sillä Helsingin kaupungin rakennuttamaa asuntotuotantoa valmistui yhteensä 1 466 asunnon verran. Kyseessä on suurin määrä kaupungin rakennuttamia asuntoja sitten 1990-luvun laman tukituotannon jälkeen. Kaupungin rakennuttamat asunnot muodostivat hieman yli viidennes osan kaikesta vuoden 2020 uustuotannosta ja laajennuksista. (kuvio 13)

Valmistuneista uustuotannon ja laajennuksen käsittävistä asunnoista valtaosa oli ARA-vuokra-asuntoja, joita valmistui 763 kappaletta. Kaikista valmistuneista ARA-vuokra-asunnoista kaupunki tuotti reilusti yli puolet itse 64 prosentin osuudellaan. Kaupungin rakennuttamien Hitas-asuntojen määrä nousi 367 kappaleella 2010-luvun huippuvuosien tasolle. Asumisoikeusasuntoja valmistui 336, mikä on lukumäärällisesti hieman vähemmän kuin edellisvuonna (kuvio 13). Kaupungin rakennuttamat ARA-vuokra-asunnot rakennetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistukseen ja asumisoikeusasunnot Helsingin asumisoikeus Oy:n (Haso) omistukseen.

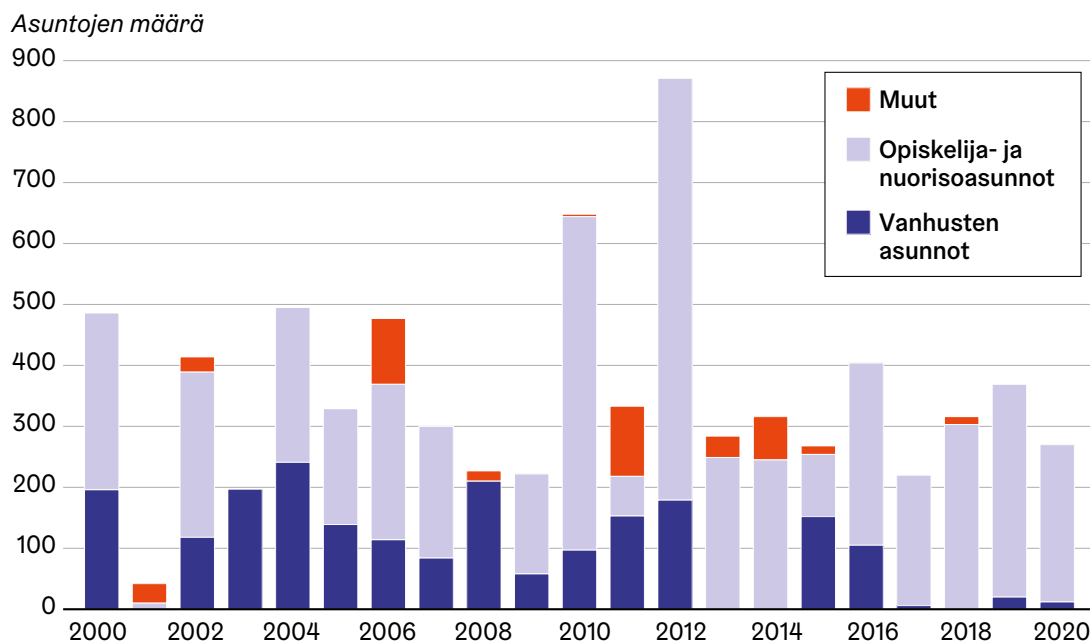
Kuvio 13. Valmistunut kaupungin rakentama asuntotuotanto hallintaperusteiden mukaan vuosina 2000–2020



Erityisryhmille suunnattujen asuntojen rakentamisen painopiste on siirtynyt kokonaisuudesta rakentamisesta muiden asumisen ratkaisujen sisälle integroituihin asuntoihin. Erityisryhmien asuntoja saattaa olla myös tavallisessa vapaarahoitteisessa asuntokannassa, sillä asuntojen omistaja määrittelee itse niiden kohderyhmän. Tilastoinnissa erityisryhmien asuntona näkyvät vain sellaisiksi rakennusvalvonnasta haetut kohteet.

Vuonna 2020 erityisryhmien asunnoiksi tilastoitiin ainoastaan 93 asuntoa. Näistä 81 oli opiskelijoille suunnattuja ja 12 vanhuksille suunnattuja asuntoja. Yksityiskohtaisemman tilastotarkastelun, jossa asuntolatyypisissä rakennuksissa asunnoiksi luetaan myös huoneet, joissa usein on myös omat keitto- ja peseytymismahdollisuudet, pohjalta luvut näyttävät isompina. Asumisen ja maankäytön seurantaraportoinnissa käytetään näitä lukuja. Tarkennettujen tilastojen pohjalta opiskelija- ja nuorisoasuntoja vuonna 2020 valmistui seurantaraportin mukaan 258 asuntoa ja muille erityisryhmille suunnattuja asuntoja 89 kappaletta. (kuvio 14)

Kuvio 14. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2020



Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskikoko

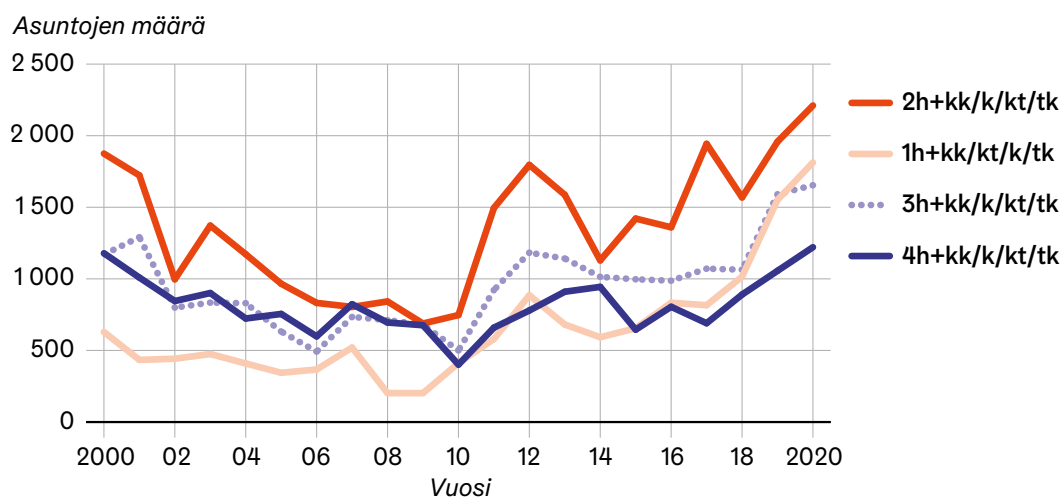
Asuntotuotannon pitkän aikavälin trendinä näyttää jatkuvan edelleen paitsi yhä pienempien huoneistotyyppien rakentaminen, myös keskipinta-alaltaan tiivistyvät asunnot. Helsingin rakennuskanta on varsin pienasuntovaltaista jo ennestään, joten asuntokannan rakenteeseen ei ole tulossa nykyrakentamisen kautta oleellisia muutoksia.

Vuonna 2020 Helsinkiin rakennetussa uustuotannossa ja laajennuksissa yksiöiden osuus oli koko 2000-luvun suurin, yhteensä 26 prosenttia koko asuntotuotannosta. Vuonna 2020 Helsinkiin rakennetussa uustuotannossa ja laajennuksissa yksiöiden osuus oli koko 2000-luvun suurin, yhteensä 26 prosenttia koko asuntotuotannosta. Kaksiöiden osuus asuntotuotannosta olisi 32 prosenttia eli osuus on sama kuin edellisvuonna ja asuntoja valmistui 2 211, mikä on 13 prosenttia enemmän kuin edeltävänä vuonna. (kuvio 15).

Useampia huoneita käsittävien perheasuntojen tuotanto on ollut maltillisempaa. Eniten notkahti kolmiöiden tuotanto, sillä niitä valmistui 1 654 asunnon verran. Kolmiöiden osuus, 24 prosenttia tuotannosta, pieneni edellisvuodesta 3 prosenttiyksikön verran. Neljä huonetta tai enemmän käsittäviä asuntoja valmistui 1 221, mikä tarkoittaa noin 18 prosentin osuutta vuoden aikana tuotetuista asunnoista. Näiden huoneistotyyppien osuus pieneni 1,5 prosenttiyksikköä edellisvuoden asuntotuotantolukuihin verraten. (kuvio 15).

Valtion tukemia ARA-asuntoja, joihin sisältyy myös asumisoikeusasunnot, valmistui reilut 300 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna eli yhteensä 1 630 asuntoa. Pienasuntojen trendi näyttäisi vuoden 2020 osalta ulottuneen nyt myös ARA-asuntotuotantoon. Yksiöiden osuus Ara-tuotannossa kipusi jopa 32 prosenttiin kun edellisvuonna osuus oli 28 prosenttia. Kaksiöiden osuus oli samaiset 28 prosenttia eli 6 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2019. Kolmioita tuotettiin Ara-tuotannosta 24 prosenttia, samoin kuin edellisenä vuonna. Vuosina 2017 ja 2018 kolmiöiden osuus oli kolmisen prosenttiyksikköä vähemmän. Isommissa, 4 huonetta ja enemmän käsittävien perheasuntojen osuus oli Ara-tuotannossa 16 prosenttia vuonna 2020. Aiempina vuosina isompien asuntojen osuus on ollut useampia prosenttiyksikköjä pienempi.

Kuvio 15. Valmistuneet asunnot huoneistotyypin mukaan 2000–2020

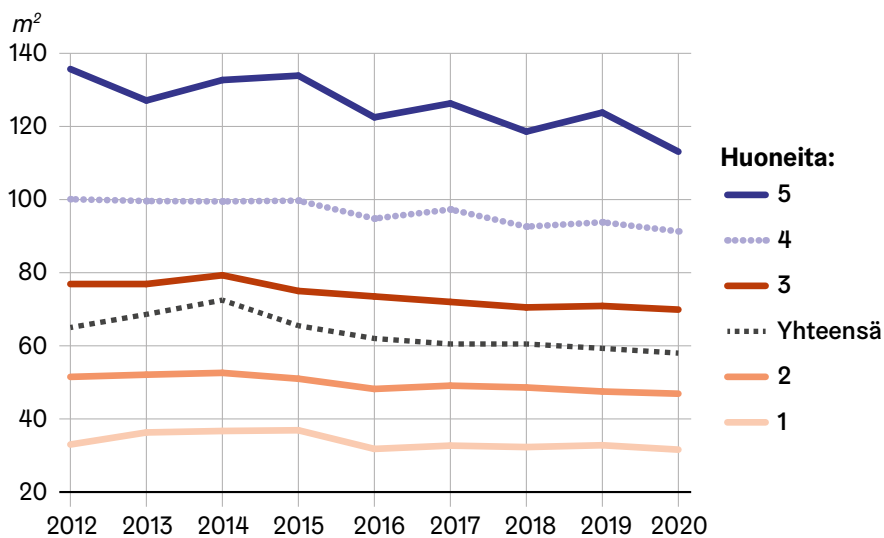


Vuonna 2020 uustuotantona ja laajennuksina, mutta myös käyttötarkoituksen muutoksetkohteissa valmistuneiden asuntojen keskikoko on pienentynyt nyt keskimäärin 58 neliömetriin. Koko 2000-luvun asuntotuotannossa keskipinta-ala oli keskimäärin 68,5 neliömetriä ja alle 60 neliötä alitettiin vuoden 2019 asuntotuotannossa. Voimakkaasta pienasuntotuotannosta huolimatta myös ARA-asunnoissa, niiden keskimääräinen koko ei pienentynyt enää edellisvuodesta, vaan palasi vuosien 2017 ja 2018 tasoa kohti 56,2 neliömetriin. (kuvio 16)

Asuntojen koon pieneneminen liittyy vahvasti Helsingin asuntorakentamisen voimakkaaseen kerrostalopainotukseen ja asuntojen sijoitustoimintaan. Kerrostaloissa keskipinta-ala on laskenut 53,6 neliömetriin. Pienet kerrostaloasunnot ovat olleet niin institutionaalisten sijoittajien kuin yksityishenkilöiden sijoitusten kohde. Koska Helsingin asuntomarkkinat ovat olleet vakaat ja asunnot sekä arvonnousultaan, että vuokratuotoltaan kannattavia, sijoittajavetoinen pienasuntokysyntä ei ole yllättävää. Nykyisin esimerkiksi rakennusyriyksillä ja alan toimijoilta löytyykin erikseen sijoittajille suunnattua mainontaa myynnissä tai myyntiin tulevista kohteista.

Asuntojen keskipinta-alat ovat edelleen pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä vuodesta 2014 lähtien vuosittain. Suhteessa eniten ovat pienentyneet perheasuntojen koot, sillä kolmioiden keskipinta-ala on laskenut noin 80 neliöstä 70 neliöön ja neljä huonetta käsittävien asunnot ovat pienentyneet keskimäärin 100 neliöstä hieman päälle 90 neliöön. Yli viiden huoneen asuntoja rakentuu vuosittain vähemmän kuin muita huoneistotyyppisiä ja niiden keskipinta-alan muutoksessa on enemmän vuosittaista vaihtelua. Yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-alat ovat notkahtaneet vuoden 2015 jälkeen, mutta sen jälkeen vuosittain valmistuneiden yksiöiden keskipinta-ala on ollut hieman alle 32 neliötä ja kaksioiden keskipinta-ala 47-48 neliötä. Vuoden 2020 tilanteessa pienasuntojen keskipinta-ala putosi edellisvuoden keskipinta-aloista hieman alle neliön verran. (kuvio 16)

Kuvio 16. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä 2012–2020 huoneluvun mukaan*

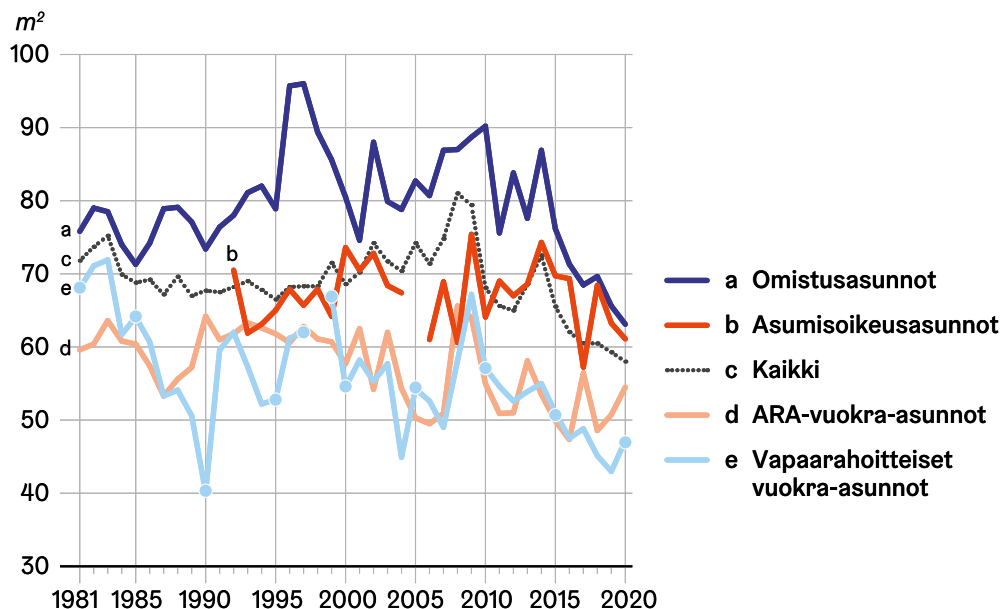


Muulla Suomessa, missä rakennetaan enemmän pientalotuotantoa ja vähemmän kerrostaloja, on näkynyt viime vuosina yhä pienempien omakotitalojen kysynnän kasvu. Hulppeat monisataaneliöiset talot eivät enää vetoa ympäristöarvot ja kohtuullisen kulluttamisen tavat huomioiviin ostajiin. Helsingissä tontit ovat yhä pienempiä ja rakennusoikeuden määrä sitä myöden myös rajoitettu, joten vuonna 2020 rakennettujen omakotitalojen keskipinta-ala olikin 113 neliometriä. Rivitaloja, joita on pidetty omakotitalojen lisäksi perheasuntotyyppinä, keskipinta-alat ovat myös vuosien myötä laskeneet ja asunnoista tullut kompakteja. Vuoden 2020 rivitalojen keskipinta-ala oli Helsingissä 84 neliometriä.

Asuntojen keskipinta-alojen pidemmän aikavälin tarkastelusta selviää, että kaikissa hallintamuodoissa valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat saavuttivat huippunsa yksittäisiä poikkeamia lukuun ottamatta vuonna 2008. Näin ollen asuntojen keskipinta-alojen pieneneminen voidaan ajoittaa 2010-luvulle ja erityisesti vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon. (kuvio 17)

Omistusasuntojen keskipinta-ala on tippunut 2010-luvun huippuvuoden 2014 jälkeen lähes 86 neliömetristä 63 neliometriin vuonna 2020. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa keskipinta-ala on tippunut 2010-luvun huippuvuoden 2008 jälkeen 20 neliometriä vuoteen 2020. Aivan edellisvuoden pohjalukemia ei kuitenkaan kosketettu. Edellisenä vuonna 2019 sekä 1980 luvun lopulla ja 2000 luvun alkuvuosien korkeasuhdanteissa keskipinta-alat vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa tippuivat alimmilleen vain hieman päälle 40 neliömetrin. ARA-vuokra-asuntotuotannossa ja asumisoikeusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alat ovat pysytelleet tasaisemmin noin 60 neliömetrin tuntumassa. (kuvio 17)

Kuvio 17. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan 1981–2020



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 ja 4).

ARA-lyhennettä käytetään tilastoissa valtion tukemasta asuntotuotannosta, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden 2007 jälkeen) rahoitetut asunnot.

Erityisryhmien asunnot (jotka on varattu vain jonkun tietyn ryhmän käyttöön) on luokiteltu nuoriso- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat). Erityisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitosrakennusten 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 kuuluvat Liikerakennukset Toimistorakennukset Liikenteen rakennukset
- Julkiset palvelurakennukset, johon kuuluvat Hoitoalan rakennukset Kokoontumisrakennukset Opetusrakennukset Palo- ja pelastustoimen rakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Varastorakennukset
- Muut rakennukset