

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

2024

Helsinki

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

2024

Helsinki

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2024:29

ISBN 978-952-386-490-0 (nidottu)

ISBN 978-952-386-491-7 (pdf)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (nidottu)

ISSN 2323-8135 (verkkojulkaisu)

Kannen kuva: Ville Lehvonen

Taitto: Aste Helsinki Oy

Sisällys

Esipuhe **6**

Helsinki lukuina **8**

Johdanto **10**

AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat **14**

Asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdanne 14

Väestönkasvu ja muuttoliike 18

Kaupungin asunto-omaisuus 22

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja päätökset 25

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma 28

Hallitusohjelma ja valtion asuntopoliittiset toimenpiteet 30

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio **33**

AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet **35**

I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto 36

Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma 37

Toimenpiteet 52

Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen 54

Toimenpiteet 63

II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen 64

Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja 65

Toimenpiteet 72

Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä 73

Toimenpiteet 77

III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus 79

Toimenpiteet 94

IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu 95

Toimenpiteet 102

Toimeenpano ja seuranta **104**

Liitteet **106**

Lähteet **108**

Esipuhe



Pormestari
Juhana Vartiainen
Kuva: Sakari Röyskö

Helsingin hyvä kasvu ja kunnianhimoinen kehitys ovat jatkuneet suotuisina. Hieno väestönkasvumme jatkuu, mikä hyödyttää ennemmin tai myöhemmin jokaista helsinkiläistä. Kasvavat kaupungit pysyvät elinvoimaisina ja niillä on valoisa tulevaisuus. Kasvuvauhti edellyttää ennen muuta sitä, että sekä uusille että vanhoille helsinkiläisille löytyy koti sekä muilta osin edellytykset rakentaa hyvää elämää pääkaupungissamme.

Kaupunkistrategiamme kulkee nimellä kasvun paikka. Helsinki on ja tulee olemaan vetovoimainen ja kasvava kaupunki. Varmistamme sen, että kasvulle on edellytykset ja asuntomarkkinat toimivat. Uusia asuntoja tarvitaan sekä kaupunkiin muuttaville että asuntoa vaihtaville esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa. Kasvun tulee tapahtua kokonaiskestävästi myös luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.

Samalla kun iloitsemme kasvusta, pidämme huolen, että hyvien, eläväisten ja viihtyisien kaupunginosien kehitys jatkuu. Erityisen tärkeää on se, että asuinalueet eivät Helsingissä eriydy. Teemme kaikkemme toimiaksemme viheliäistä segregaatiokehitystä vastaan. Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään muun muassa tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, myös kaupungin oman asuntotuotannon avulla. Myös asumisen vetovoimaisuus ja laatu nähdään uudella AM-ohjelmakaudella entistä tärkeämpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaation hillinnän näkökulmasta.

Tavoittelemme 7 000 uutta asuntoaloitusta vuosittain. Kaupunkina luomme edellytykset tavoitteen toteutumiselle asemakaavoituksella, tontinluovutuksella sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisella. Tavoite on kunnianhimoinen, mutta tarpeellinen. Samalla on huomioitava, että rakentamisen suhdannetilanne on tällä hetkellä heikko koko maassa. Olemme vastanneet tähän päättämällä, että kaupunkiuudistusalueilla hyväksytään määräaikaisesti tontinluovutukset myymällä sekä joustetaan tonttihinnasta, niin että voidaan saattaa käyntiin rakentamisen aloituksia.

Vuosittain valmistuvista asunnoista vähintään 55 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Kuten strategiamme sanoo, rakentaminen ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta ja merellisiä maisemia vaalitaan. Yksi keskeinen tekijä täydennysrakentamisessa on se, kuinka esimerkiksi toimitilojen muuntamista asuinkäyttöön saadaan vietyä eteenpäin. Tällä haluamme erityisesti edistää kantakaupungin asukasmäärän kasvua.

Kokonaisuutena voimme olla varmoja, että Helsingin hyvä kehitys jatkuu myös vastedes.

Pormestari Juhana Vartiainen

Helsinki lukuina

Lähteet: Tilastokeskus, Helsingin kaupunginkanslia

Asukkaita
674 500

joista vieraskielisiä
20 %

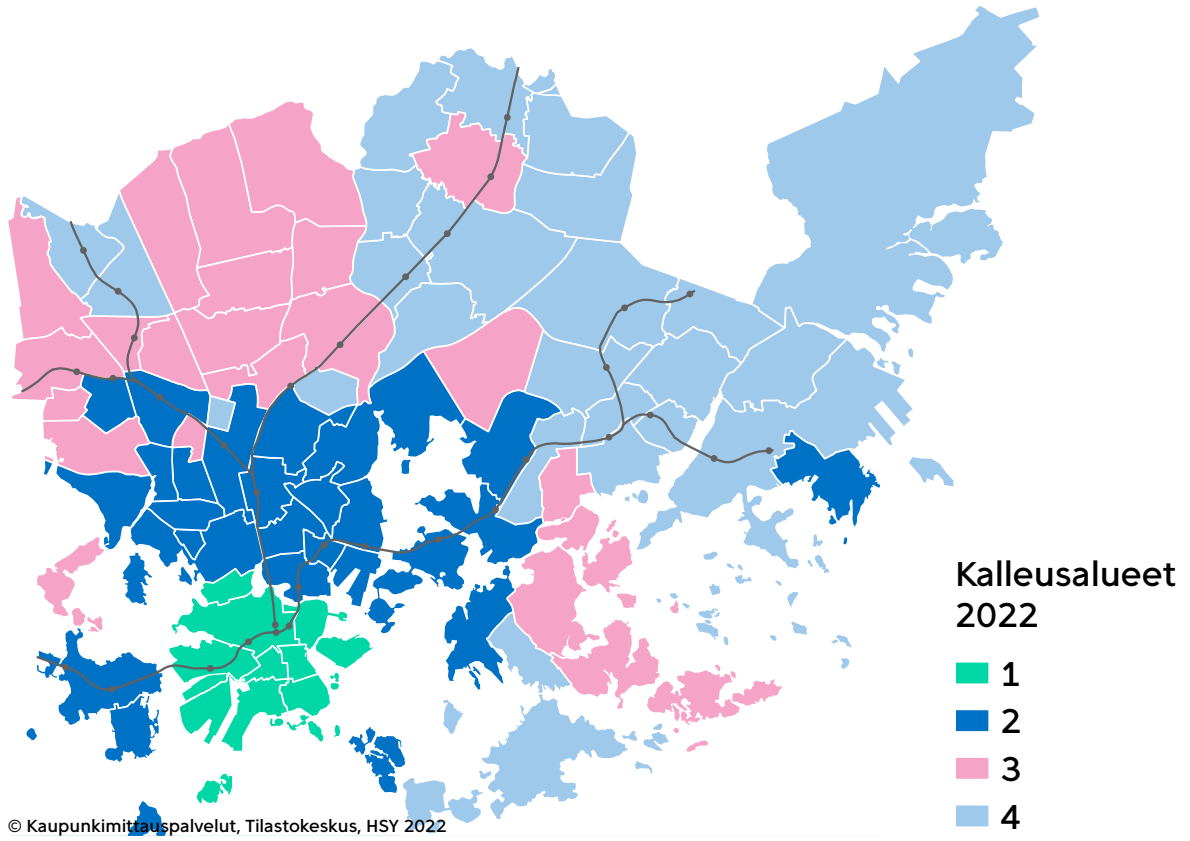
Asuntoja
395 000

joista kerrostaloissa
86 %

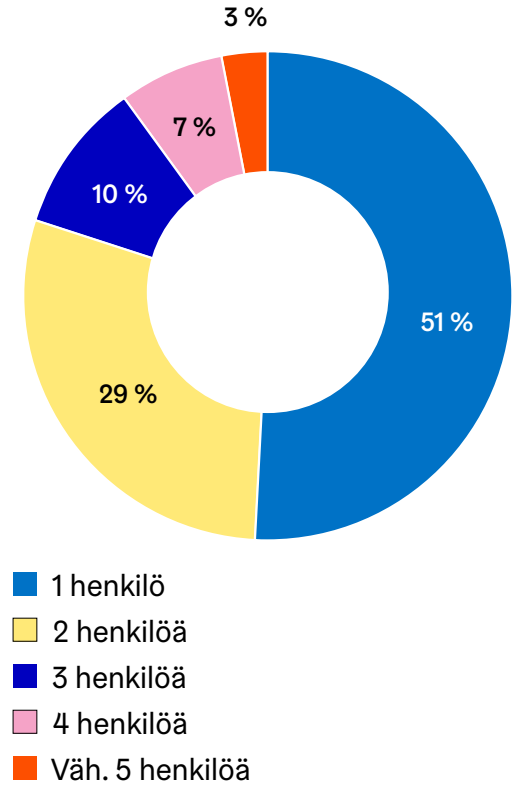
Asuntokuntia
356 000

Kerrostaloasuntojen keskipinta-ala
57 m²

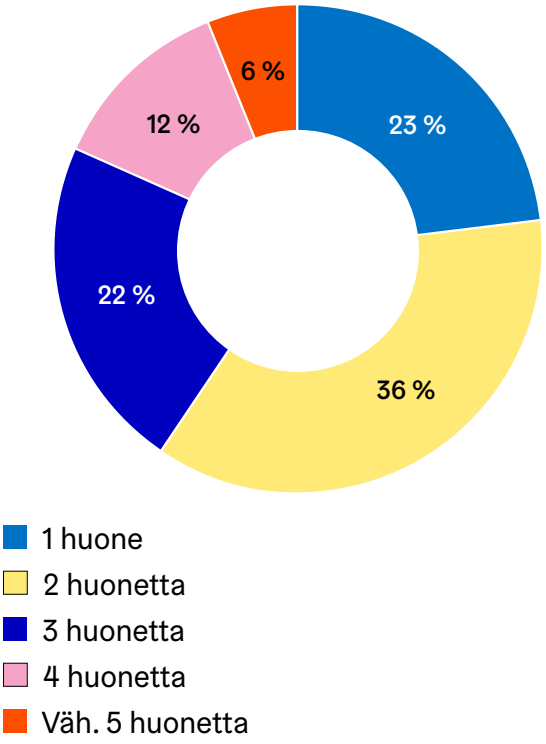
Asumisväljyys henkeä kohden
35 m²



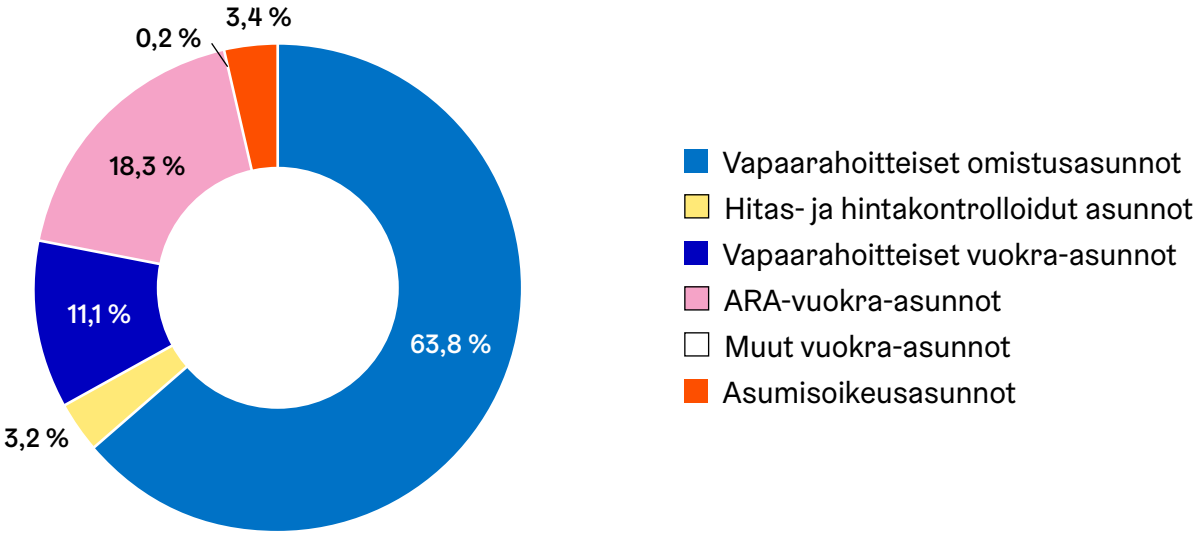
Asuntokunnat henkilöluvun mukaan



Asuntokanta huoneluvun mukaan



Asuntokanta hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan



Johdanto



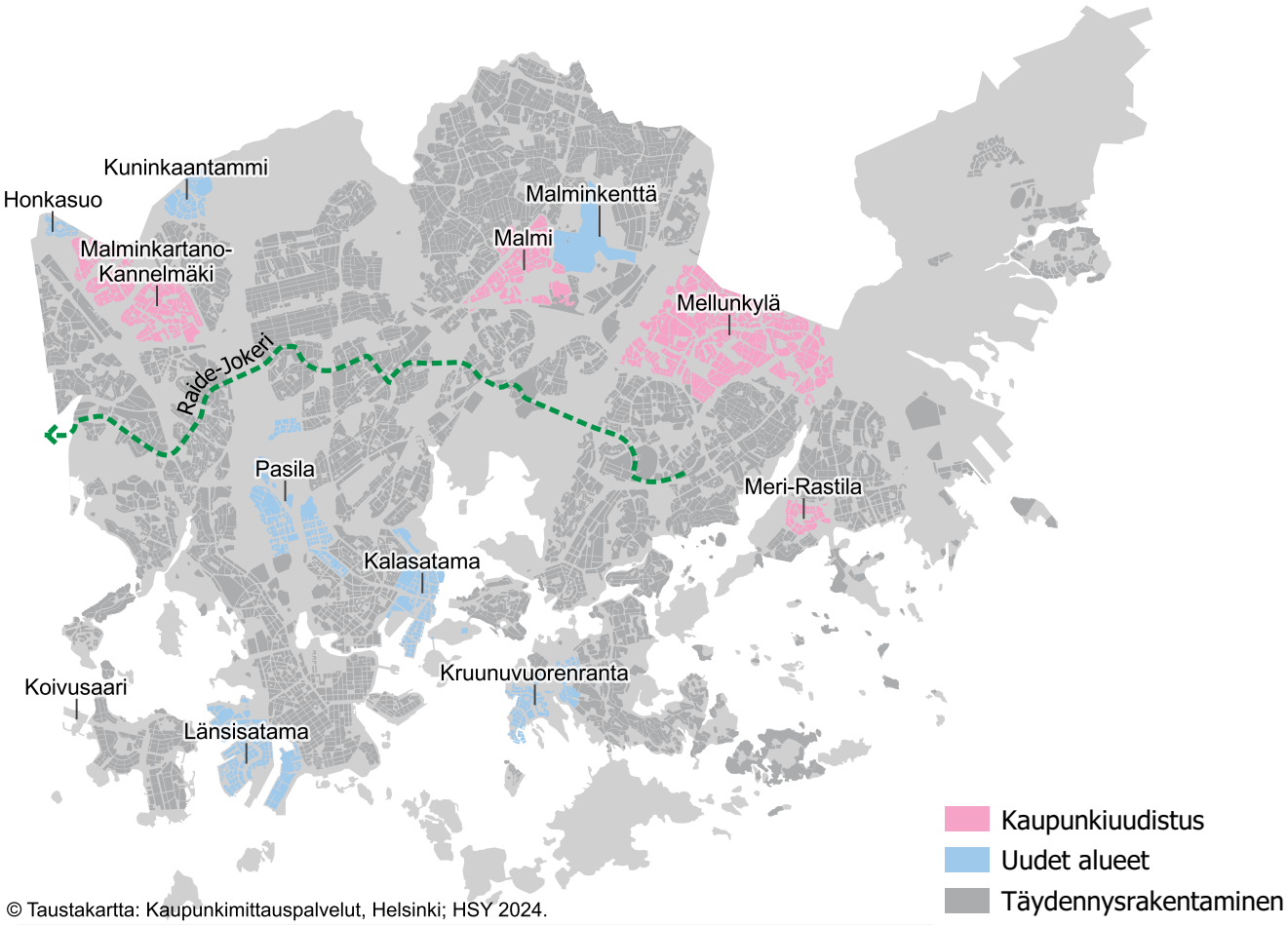
Kuva 1. Capellankuja Kalasatamassa. Ville Lehvonen, 2024.

Koti ja asuinympäristö luovat kehyksen ihmisten arjelle ja sen eri toiminnoille. Kaupungin tehtävä on mahdollistaa asukkailleen sopivien asumisvaihtoehtojen löytymisen erilaisissa elämäntilanteissa sekä luoda viihtyisiä ja toimivia arjen ympäristöjä. Helsingissä asuntopoliittisilla ohjelmilla on pitkät perinteet ja työtä helsinkiläisten asumisolojen parantamiseksi on tehty systemaattisesti. Asuntorakentamisen ja kaupunkikehityksen prosessit ovat hitaita ja asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja tulevaisuuteen luotaavaa näkymää, mitä Helsinki on pyrkinyt ohjelmillaan luomaan.

Helsinki tulee kasvamaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä voimakkaasti. Koronapandemian aikana Helsingin väestönkasvussa nähtiin väliaikainen notkahdus, mutta vuonna 2023 kaupungin väestö kasvoi 2000-luvun ennätyslukemin lähes 11 000 uudella asukkaalla. Yksi kaupungin asuntopolitiikan keskeisimmistä tavoitteista onkin kasvun sosiaalisen kestävyyden varmistaminen riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla, asuinalueita tasapainoisesti kehittämällä sekä huolehtimalla erityisen haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien asumisen järjestämisestä heidän tarpeitaan vastaavasti.

Tämä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024 (AM-ohjelma) on valmisteltu varsin epävarmassa asuntorakentamisen suhdanteen ja asuntopolitiikan tilanteessa. Valtio on linjannut asuntopolitiikastaan Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa kesällä 2023. Siinä se ottaa selvän askeleen uusliberaalimman ja selektiivisemmän asuntopolitiikan suuntaan. Valtion pyrkiessä vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Helsingin kaltaiset kasvavat kaupungit eivät voi suhtautua tähän vain asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevien asumisen järjestämisenä, vaikka tämäkin on tärkeää. Kaupunkien kyky mahdollistaa nykyisille ja tuleville asukkailleen heidän tarpeitaan ja tulotasoaan vastaavia asumisen ratkaisuja sekä miellyttäviksi ja turvallisiksi koettuja asuinympäristöjä, on kaupungin menestymisen edellytys. Monien eurooppalaisten metropolien elinvoimaa ja kasvua haittaavat vaikeudet rekrytoida julkisilla ja yksityisillä palvelualoilla työskenteleviä avaintyöntekijöitä, joilla ei enää ole varaa asua kaupungeissa tai kohtuullisten etäisyyksien päässä työpaikoista. Myös asuinalueiden välisten erojen kasvu työntää ihmisiä pois keskuskaupungeista ja luo kaupunkien sisälle eriäviä todellisuuksia. Helsingin tulee ehkäistä tällaisia kehityskulkuja muun muassa vahvalla omalla asuntopolitiikallaan.

AM-ohjelmassa käydään läpi Helsingin keskeiset asuntorakentamiseen ja asuntopolitiikkaan liittyvät tavoitteet ja periaatteet. Ohjelma alkaa keskeisten lähtökohtien kuvauksella, jonka jälkeen tavoitteet ja toimenpiteet perusteluineen kuvataan neljän teeman alla: sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuminen, segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu. AM-ohjelmakaudella 2024–2027 Helsinkiä kehitetään monipuolisesti uusilla alueilla, kaupunkiuudistusalueilla ja täydennysrakentaen eri puolilla kaupunkia (kuvio 1).



Helsinkiä kehitetään monipuolisesti uusilla alueilla, kaupunkiuudistusalueilla ja täydennysrakentaen.

AM-ohjelman valmistelusta on vastannut kaupunginkanslian Asuminen -yksikkö. Valmistelua on tehty tiiviissä vuorovaikutuksessa AM-sihteeristön ja kaupungin eri palvelujen kanssa. Ohjelmalle on tehty SDG-analyysi, jossa analysoidaan ohjelman suhdetta YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden toteuttamiseen (liite 1).

AM-ohjelma on ollut lausuntokierroksella 14.3.–17.4.2024. Lausuntoja saatiin 19 kappaletta kaupungin toimialoilta ja keskeisiltä sidosryhmiltä. AM-ohjelmaluonnos on viimeistelty lausuntopalaute huomioiden ja luovutettu poliittiseen päätöksentekoon loppukeväällä 2024.

Kuvio 1. Kaupunkikehittämisen tärkeimmät alueet AM-ohjelmakaudella 2024–2027.

Keskeisimmät AM-ohjelmassa edistettävät SDG-tavoitteet









AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat

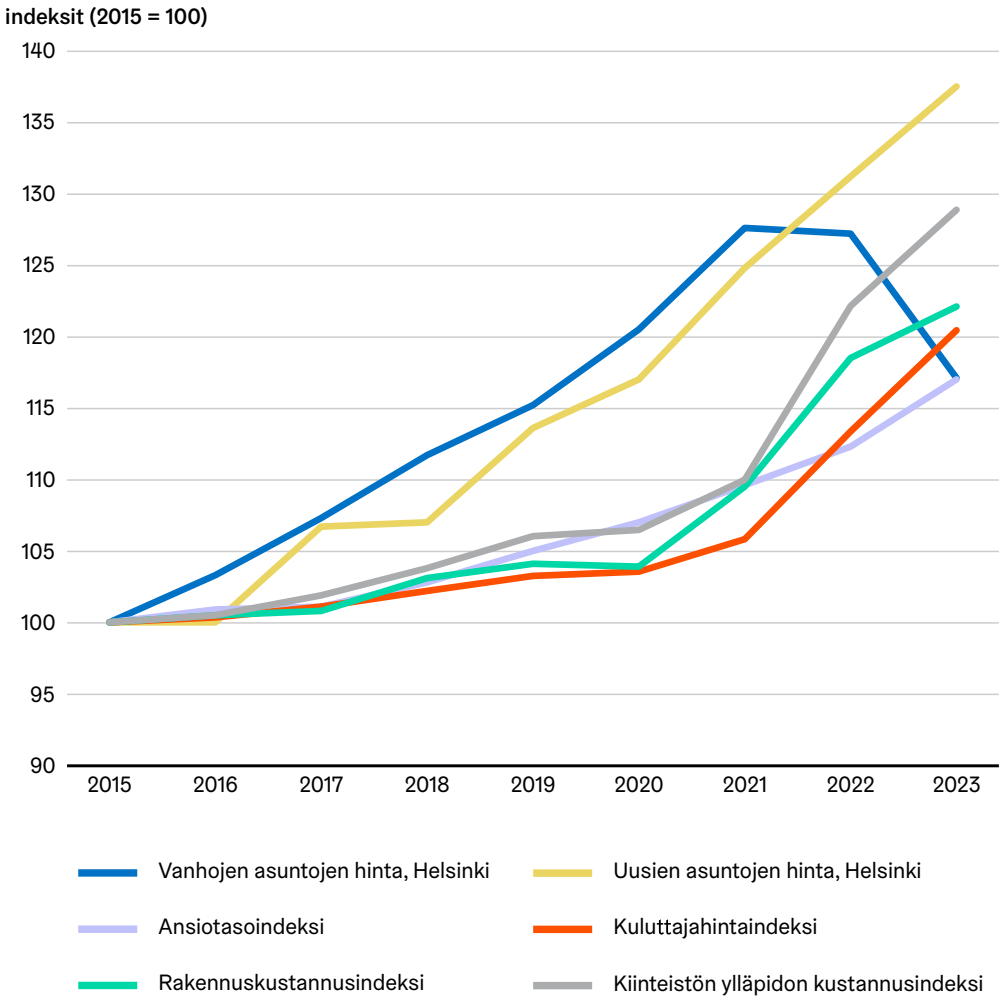
Asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdanne

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 kautta leimasivat monet asumiseen ja rakentamiseen vaikuttaneet muutokset, joiden vaikutukset ulottuvat myös tuleviin vuosiin. Koronaviruspandemian aikana vuosina 2020–2021 asuntokauppojen määrä kasvoi Helsingissä voimakkaasti, vaikka pandemia haastoi kaupankäyntiä ja Helsingin väestönkasvussa tapahtui selvä notkahdus. Vuonna 2021 vanhoja osakehuoneistoja myytiin Helsingissä kaikkien aikojen ennätysmäärä.

Vanhojen osakehuoneistojen kaupassa kasvoi erityisesti rivitaloasuntojen kauppa, ja asunnonostajat etsivät asuntoja, jotka mahdollistivat paremmin työn, perheen ja vapaa-ajan tarpeiden yhdistämisen. Etä- ja monipaikkainen työskentely yleistyi pysyvästi koronapandemian myötä, millä on myös jatkossa vaikutusta asumisvalintoihin.

Uudiskohteiden suuret taloyhtiölainat yhdistettynä sijoitusasunnon rahoitusvastikkeen verovähennyskelpoisuuteen ovat toimineet uudisrakentamisen katalysaattoreina. Asuntosijoitusala on yleisestikin tuonut Helsingin asuntomarkkinoille viimeisten vuosien aikana sekä koti- että ulkomaisia suursijoittajia, kiinteistö- ja sijoitusyhtiöitä, asuntorahastoja sekä yksityisiä pienasuntosijoittajia. Suomeen kansainvälisiä sijoittajia on houkutellut vakaa talous ja monia muita Euroopan maita vapaampi vuokrasuhteiden sääntely. Piensijoittajat ovat alhaisten korkojen aikana käyttäneet velkavivutusta asuntosijoitustoimintansa laajentamiseen. Kehityksen myötä yhä suurempi osuus Helsingin asuntokannasta onkin päätynyt vuokrattavaksi. Yksittäisistä omistusasunnoista vuokralla on Helsingissä noin kolmannes ja noin 75 prosenttia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista asuu yksittäisissä, vuokralla olevissa omistusasunnoissa. Kasvavana trendinä on myös asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen. Helsingissä Airbnb-toiminta on edelleen suhteellisen vähäistä verrattuna Euroopan suuriin metropoleihin, mutta asuntohotelliketjut ovat laajentaneet toimintaansa varsin voimakkaasti kaupungin eri alueille.

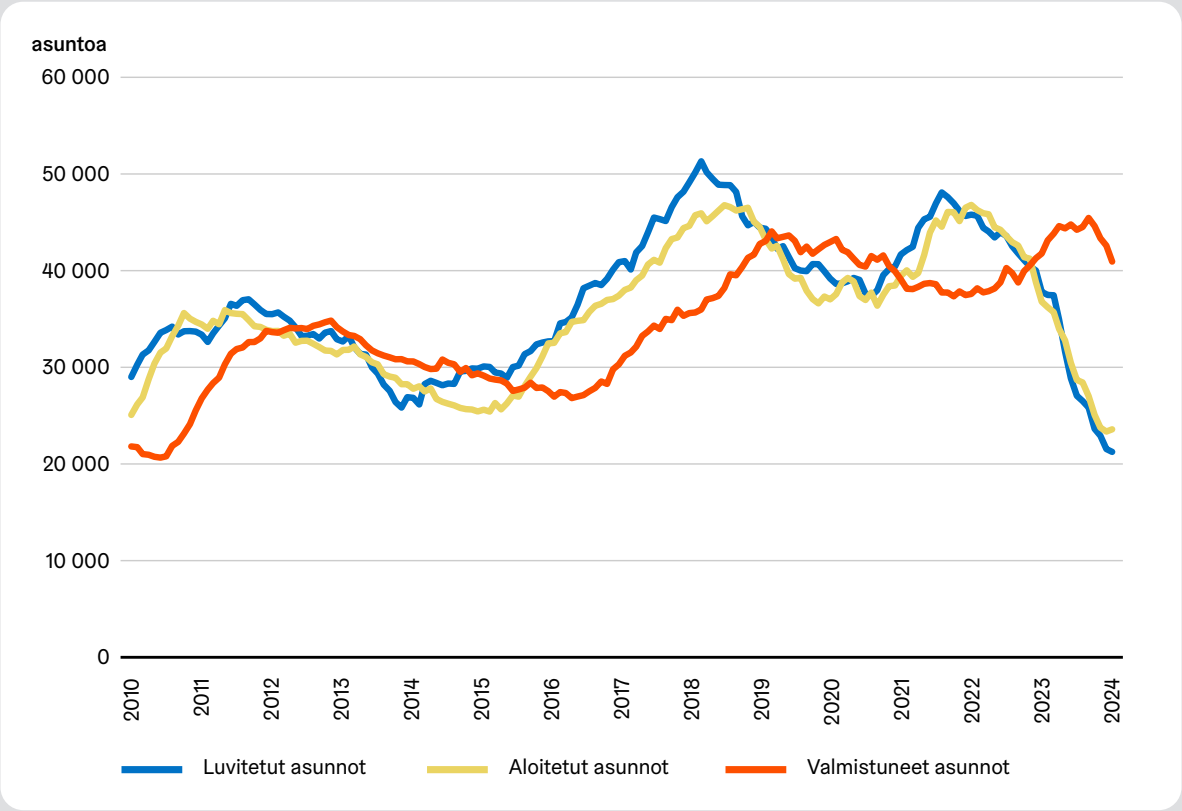
Pian koronaviruspandemian hellitettyä, alkoivat asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa näkyä Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset. Energiakustannusten ja rakennusmateriaalien hintojen nousu kasvatti asumis- ja rakennuskustannuksia. Sa-



manaikaisesti korkotaso lähti nopeaan kasvuun historiallisen pitkän nollakorkojakson jälkeen. Inflaatio kasvoi merkittävästi ja kuluttajaluottamus painui alhaiselle tasolle. Useat kotitaloudet lykkäsivät asunnonostoaikeitaan epävarmassa tilanteessa. Vilkkaassa asuntokaupassa nähtiinkin lähes äkkipysähdys vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. Vanhojen asuntojen hinnat lähtivät laskuun asuntokaupan hiljennyttyä (kuvio 2). Korkeat rakennuskustannukset ylläpitivät kuitenkin uusien asuntojen hintoja, jotka nousivat vielä vuonna 2022. Vuonna 2023 asuntojen hinnat laskivat kaupungin kaikilla kalleusalueilla, mikä on jatkunut vuoden 2024 alkupuolella edelleen hiljaisena pysyneen asuntokaupan vuoksi. Rakentamisen korkea kustannustaso on kuitenkin edelleen ylläpitänyt uusien asuntojen hintojen nousua (kuvio 2.)

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli tammikuussa 2024 vapaana tai vapautumassa noin 6 800, mikä on lähes nelinkertainen määrä verrattuna vuoden 2020 tammikuuhun, jolloin niitä oli vapaana vajaa 1 800. Vuokra-asuntoja ollessa tarjolla huomattavasti kysyntää enemmän, on asuntokunnilla hyvä mahdollisuus kilpailuttaa vuokranantajia ja valita erilaisten asuntojen väliltä, kun vielä joitain vuosia sitten vuokra-asunnon löytäminen saattoi olla vaikeaa. Erityisesti pienasuntosijoittajilla voi olla tarve madaltaa vuokria saadakseen asunnolle ottajia. Tilanne on vuokranantajille haasteellinen, kun lainojen korot ovat nousseet samanaikaisesti esimerkiksi energian ja kiinteistön ylläpitokustannusten kanssa. Tästä johtuen asuntojen vuokrissa ei ole toistaisesti nähty vastaavaa laskua kuin asuntojen hinnoissa.

Kuvio 2. Asuntojen hintakehitys Helsingissä sekä kuluttajahintojen, rakennuskustannusten, kiinteistön ylläpidon ja ansiotason kehitys vuodesta 2015, indeksit 2015=100. Aineistolähde: Tilastokeskus.



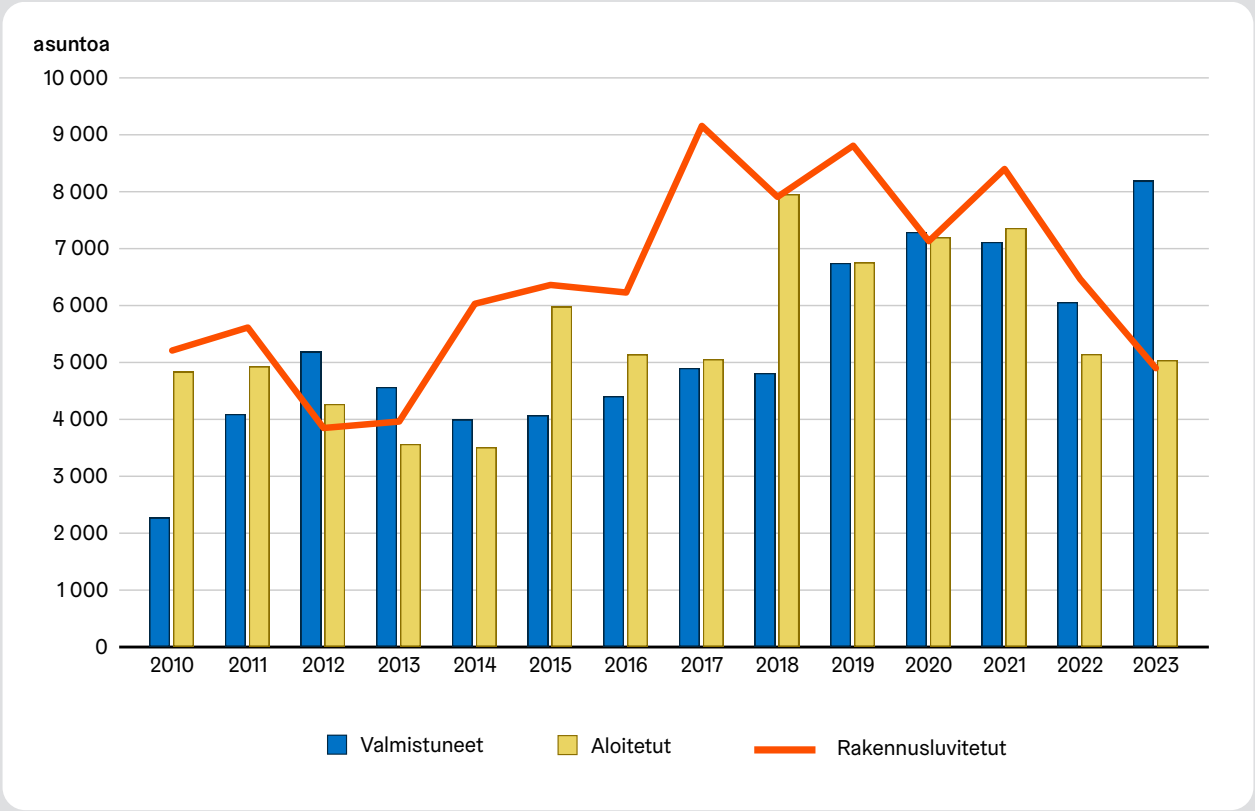
Talouskasvun hidastuessa ja asuntomarkkinoiden hiljentyessä rakennusala ajautui kriisiin koko Suomessa (kuvio 3). Erityisesti korkojen nousu vähensi sijoittajakysyntää, ja rakennusalan rahoituksen saanti vapaarahoitteisiin kohteisiin vaikeutui merkittävästi. Uusien kohteiden runsas valmistuminen yhdistettynä heikkoon kysyntään, on lisännyt myymättömien uudisasuntojen ja tyhjien vuokra-asuntojen varantoa. Tilanne heijastuu erityisesti rakennuslupien ja uusien asuntoaloitusten määriin.

Asuntorakentamisen tarkastelu koko Suomen tasolla osoittaa sekä aloitettujen että rakennusluvitettujen asuntojen määrien jatkaneen laskuaan. Vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä rakennusluvitettujen asuntojen määrä oli noin kolmanneksen ja asuntotuotannon aloitusten määrä noin viidenneksen vähäisempi vuodentakaiseen vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Aikaisempien vuosien suotuisa kehitys rakennusluvissa näkyy valmistuneessa asuntotuotannossa, ja valmistuneiden asuntojen määrä pysyttelikin lähes samalla tasolla kuin vuosi sitten (kuvio 3).

Helsingissä rakentamisen heikentynyt suhdanne näkyi viime vuoden tapaan asuntoaloituksissa, ja rakennusluvitettuja asuntoja oli kahta edellisvuotta merkittävästi vähemmän. Valmistuneiden asuntojen määrä on säilynyt hyvällä tasolla. Vuoden 2023 aikana kaupunkiin valmistui ennätykselliset 8 179 asuntoa ja AM-ohjelmakauden mukainen vuosituotantotavoite saavutettiin (kuvio 4).

Vuoden 2023 aikana aloitettiin 5 027 asunnon rakentaminen ja asuntoaloitusten kokonaismäärä oli alhainen verrattuna aikaisempiin vuosiin. Vuosina 2020–2022 on saavutettu keskimäärin noin 6 500

Kuvio 3. Valmistuneet, aloitetut ja rakennusluvitetut asunnot koko maassa, liukuva vuosisumma tammikuu 2010 - joulukuu 2023. Aineistolähde: Tilastokeskus.

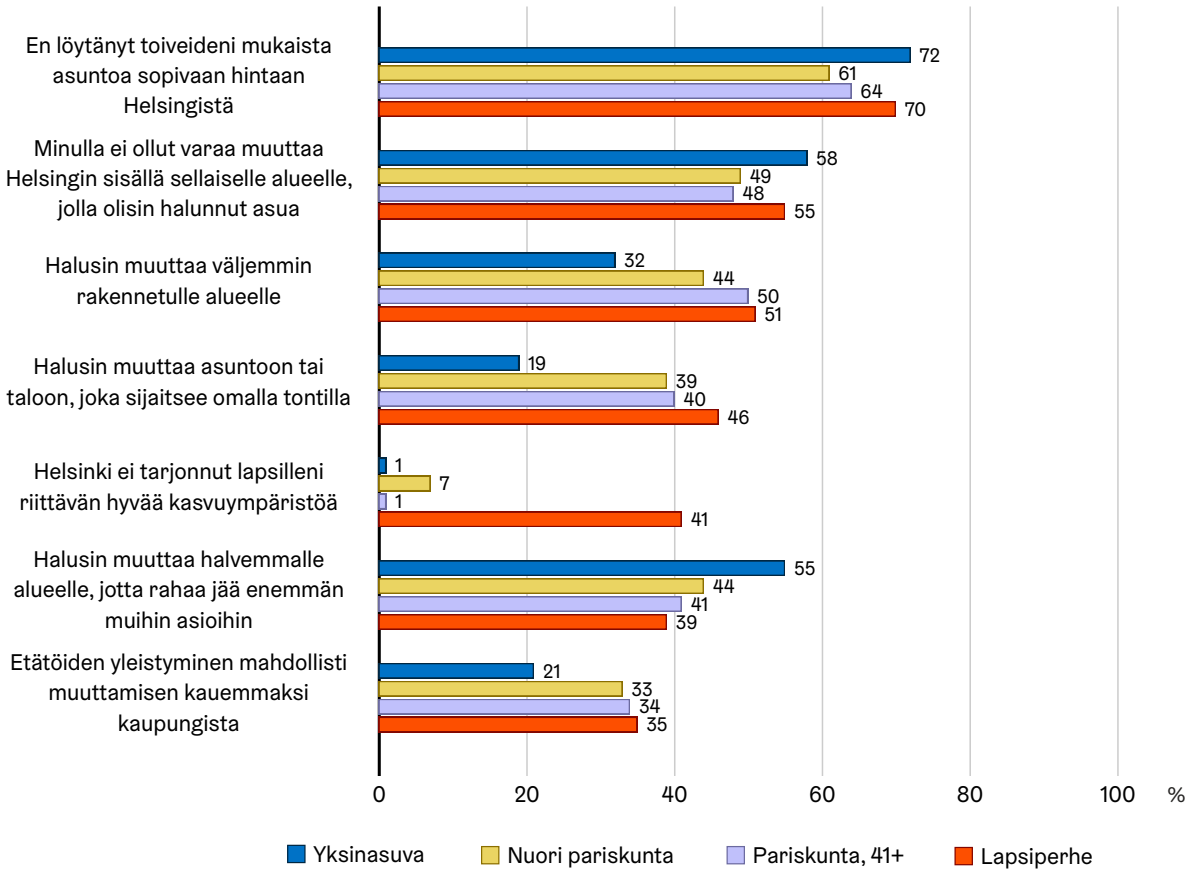


vuotuinen asuntoaloitusten määrä. Myös rakennusluvitettujen asuntojen määrä on laskenut merkittävästi kahden edeltävän vuoden tasosta. Vuoden 2023 aikana rakennusluvitettuja asuntoja oli 4 401. Kahden edeltävän vuoden keskimääräinen taso on ollut vajaat 6 700 luvitettua asuntoa. Lisäksi rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut selvästi ollen vuoden 2023 lopussa noin 7 000 asunnon tuntumassa. Kyseiset seikat ennakoivat ainakin lähivuosille asuntotuotannon määrän matalaa tasoa (kuvio 4).

Taantuman pidempiaikaisia seurauksia asumiseen ja rakentamiseen on vaikea ennustaa, ja ne voivat jäädä lyhytkestoisiksi, jos väestönkasvu jatkuu vahvana. Esimerkiksi kansainvälinen finanssikriisi vaikutti asuntojen hintakehitykseen Helsingissä lähinnä tasoittavana ajanjaksona. Finanssikriisin vaikutukset olivat Helsingin asuntomarkkinaan myös hyvin paikallisia, ja näkyivät lähinnä keskustassa ja sen liepeillä. Hallitusohjelman mukaisesti luvassa tuskin on kuitenkaan vastaavaa merkittävää valtion tukemalla tuotannolla elvyttämistä, kuin aikaisempien taantumien aikana.

Asuntoja tarvitaan lisää tulevinakin vuosina väestönkasvun jatkuessa. Jos tuotanto hidastuu useiksi vuosiksi, voi asunnoista sekä osaavista tekijöistäkin tulla pulaa. Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän selvityksessä (2023) asuntorakentamisen arvioidaan elpyvän, kun korkojen nousu taittuu ja asettuu maltilliselle tasolle, kotitalouksien reaalisen ostovoiman kehitys paranee ja rakennuskustannusten nousu hidastuu. Asuntojen kysynnän piristyessä, muuttoketjujen käynnistyessä ja syntyneen varannon huvetessa, tulee asuntotuotantokin käynnistymään uudestaan. Oletettavaa myös on, että rakentamisen elpyminen alkaa Helsingin seudulta.

Kuvio 4. Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2010–2023. Aineistolähde: Kuntarekisteri.



Väestönkasvu ja muuttoliike

Helsingissä oli vuoden 2023 lopussa ennakkotietojen mukaan lähes 675 000 asukasta. Väestön määrä on lisääntynyt koko 2000-luvun ajan muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungin väestö on kasvanut voimakkaasti, keskimäärin noin 6 500 asukkaalla vuodessa. Helsinkiin ja Helsingin seudulle vuosille 2022–2060 laaditun väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan Helsingin väestö kasvaa 700 000 asukkaaseen vuoden loppuun 2027 mennessä. Muualta Suomesta ja ulkomailta kaupunkiin suuntautuva muuttoliike painottuu Helsingin väestönkasvun taustalla. Luonnollisen väestönkasvun pienentyminen on myös ollut merkittävä muutos väestönkasvun taustalla viime vuosien aikana kaupungissa.

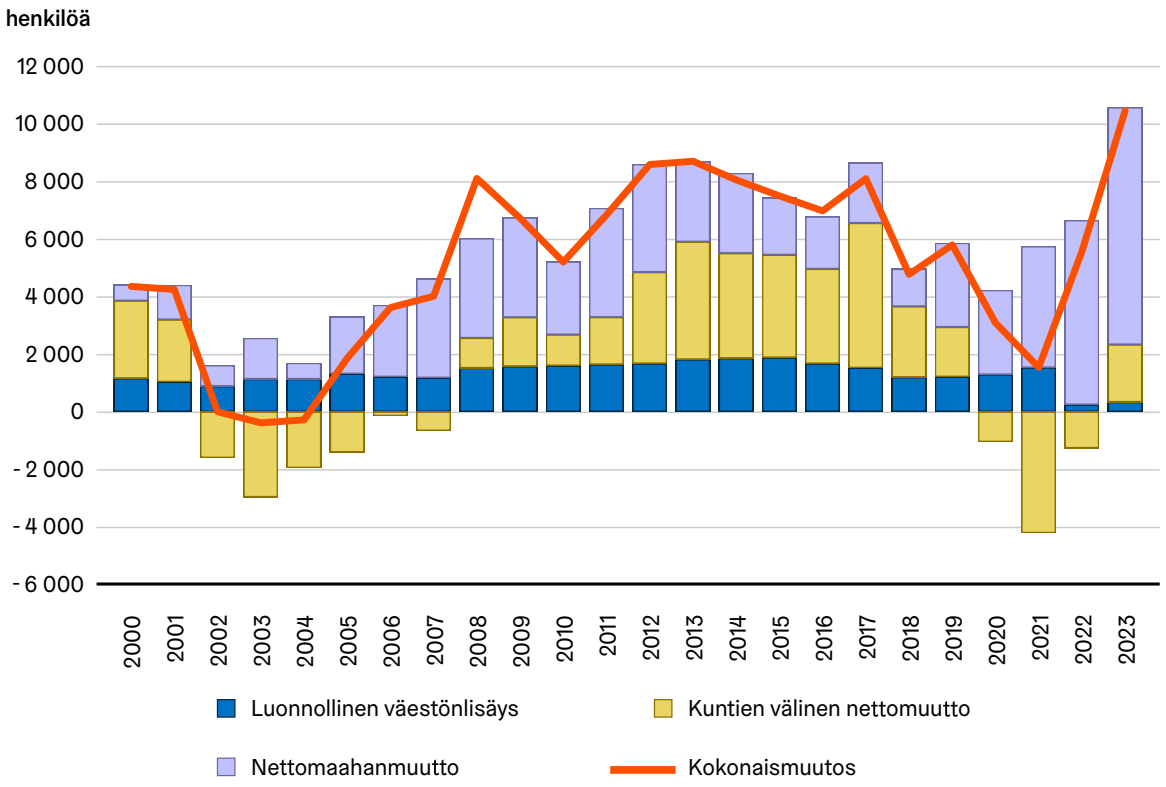
Väestönkasvu palautui Helsingissä vuonna 2022 koronapandemian aiheuttamaa notkahdusta edeltävälle tasolle väestönlisäyksen ollessa vuoden aikana lähes 5 700 henkilöä. Väestönkasvu syntyi lähes kokonaisuudessaan muuttovoitosta ulkomailta. Helsinki sai muuttovoittoa myös Uudenmaan ulkopuolisesta Suomesta hieman reilu 2 700 henkilöä. Sen sijaan Helsinki kärsi muuttotappiota muualle Uudellemaalle yli 3 700 henkilöä, joista yli puolet suuntautui Espooseen. Helsingistä poismuuton syyt liittyivät yleisimmin asumisen korkeaan hintaan ja lisätilan tarpeeseen (kuvio 5) (Järvelä & Hirvonen 2024; Järvelä, 2023).

Ulkomaan muuttoliikkeen voitollisuus jatkui myös vuonna 2023 väestönkasvun taustalla. Helsingin väestö kasvoi ennätyksellisesti lähes 11 000 henkilöllä.

Kuvio 5. Poismuuttosyyt Helsingistä kotitaloustyypeittäin. Erittäin tai melko tärkeä syy, % vastaajista. Aineistolähde: Helsingin kaupunki.



Kuva 2.
Näkymä Kalasatamaan
Mustikkamaalta.
Ville Lehvonen, 2024.

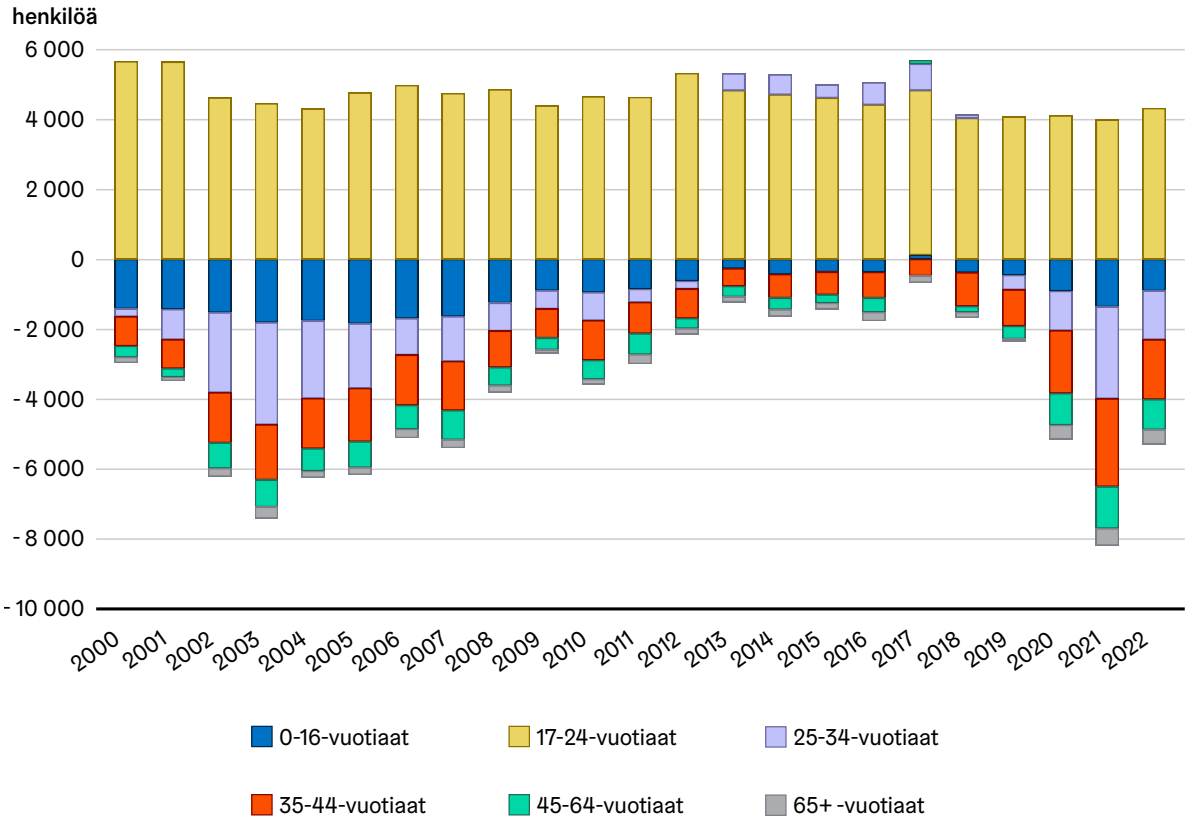


Tästä vuotuisesta väestönkasvusta merkittävän suuri osa, noin 8 500 henkilöä, perustui ulkomaan muuttoliikkeen voitollisuuteen (kuvio 6).

Ikäluokittain tarkasteltuna Helsingin muuttovoitosta suurin osa on tullut nuorista, 17–24-vuotiaista. Muuttotappio on kohdistunut erityisesti 35–64-vuotiaiden ikäluokkiin (kuvio 7). Helsinki on tavanomaisesti saanut 2010-luvulla muuttovoittoa muualta Suomesta, mutta trendi kääntyi tappioliseksi koronapandemiavuosien aikana (kuvio 6). Erityisesti työllisten, nuorten aikuisten ja lapsiperheiden muutot painottuivat maan sisäisessä muuttoliikkeessä, ja näistä asukasryhmistä muutettiin Helsingistä muualle pääkaupunkiseudulle, seudun kehyskuntiin sekä muualle Suomeen.

Vieraskielisten, eli muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä ja osuus väestöstä ovat kasvaneet huomattavasti Helsingin seudulla 2000-luvulla. Seudulla oli vuosituhannen alussa 51 000 vieraskielistä ja vuonna 2022 määrä oli jo lähes 277 000 henkeä. Helsingin seudulle laaditaan kolmen vuoden välein vieraskielisen väestön ennuste palvelemaan erityisesti kuntien palveluiden suunnittelua. Palveluista merkittävän suuressa roolissa ovat päivähoito ja peruskoulutus. Ennusteen mukaan vieraskielinen väestö keskittyy jatkossakin voimakkaasti pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Vuonna 2030 vieraskielisen väestön määrä on Helsingissä jo noin 155 000 (22 %), Espoossa 95 000

Kuvio 6. Helsingin väestönmuutos osatekijöittäin vuodesta 2000. Aineistolähde: Tilastokeskus.

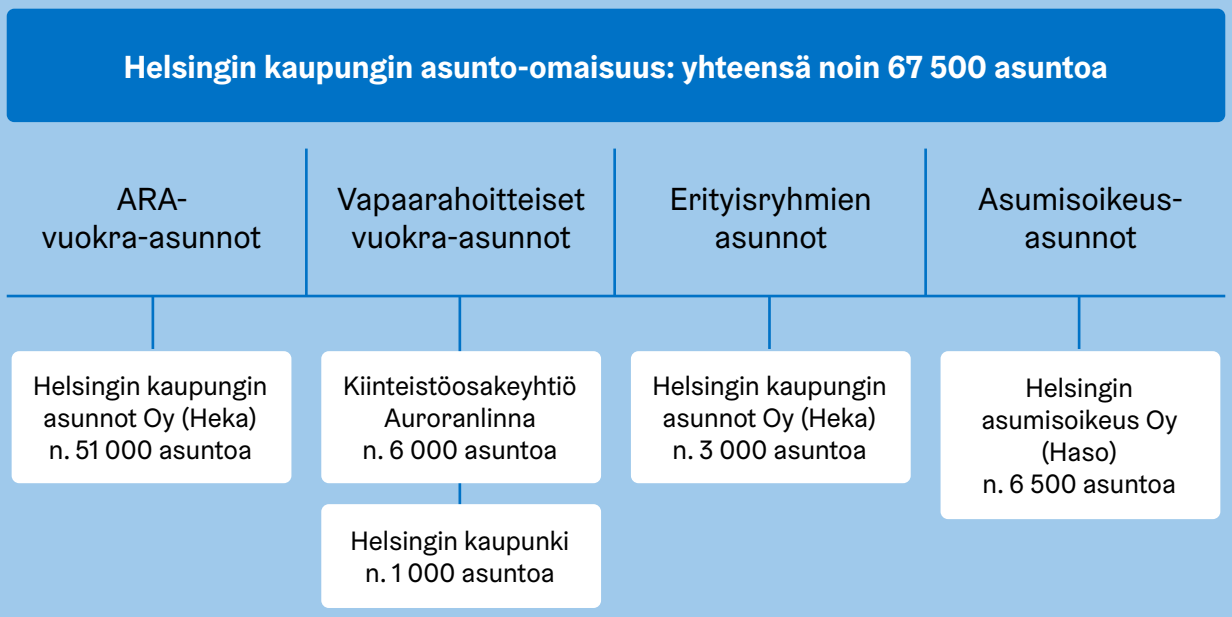


(28 %) ja Vantaalla 91 000 (32 %) henkeä. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön määrän ennakoidaan kasvavan kaikissa ikäryhmissä, mutta kasvu on kuitenkin suhteellisesti nopeinta työ- ja eläkeikäisissä.

Kaupungin tulevissa väestötrendeissä korostuvat todennäköisesti jatkossakin muutto ulkomailta ja nuorten sekä ikääntyneiden määrän kasvu. Muuttoliikkeen rakenteelliset muutokset ja seudun kasvu voivat aiheuttaa Helsingin sisälläkin uudenlaista alueellistumista tarkoittaen eri kaupunginosien aiemmin melko vakiintuneiden kehityssuuntien ja asuntomarkkina-aseman muutosta.

Helsingin muutto-voitosta suurin osa on tullut nuorista.

Kuvio 7. Helsingin muuttoliikkeen kehitys vuodesta 2000 (kuntien välinen nettomuutto + nettomaahanmuutto ikäryhmittäin). Aineistolähde: Tilastokeskus.



Kaupungin asunto-omaisuus

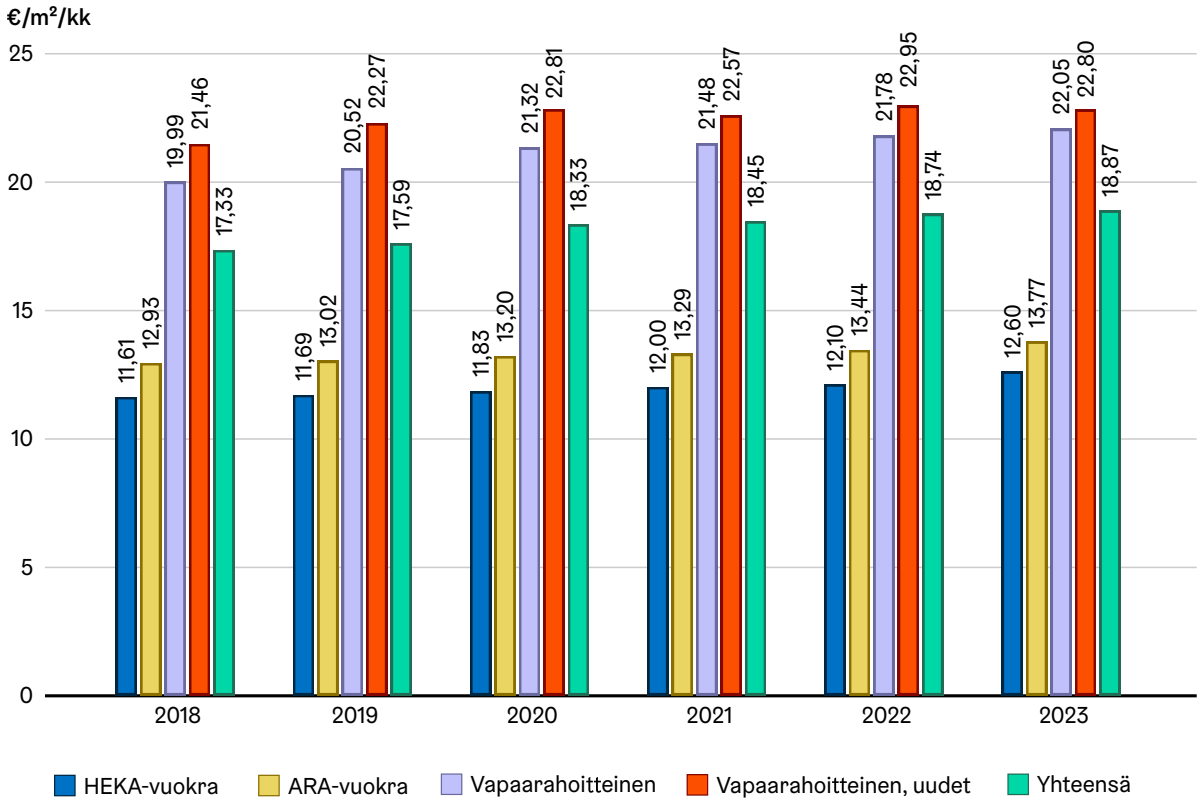
Helsingin kaupunkikonserni omistaa noin 67 500 asuntoa, mikä on 17 prosenttia kaupungin koko asuntokannasta. Kaupunkikonsernin asunto-omaisuus voidaan jakaa hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan kolmeen luokkaan: valtion pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoihin, valtion pitkän korkotuen ARA-asumisoikeusasuntoihin sekä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Kaupunkikonserni omistaa pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja yhteensä noin 51 000, jotka kaikki ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asuntoja. Kaupungin asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus Oy:öön (Haso). Lisäksi kaupunki omistaa yhteensä noin 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hallinta on pääosin keskitetty palvelussuhdeasunnoista vastaavaan kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinnaan, jolla on omistuksessaan noin 6 000 asuntoa. Lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa on noin 1 000 asuntoa, muun muassa yksittäisiä Hitas-asuntoja. Erityisryhmien hajasijoitetun tukiasumisen järjestämiseksi perustetun osakeyhtiö Helsingin Asuntohankinta Ab:n toiminta päättyi vuonna 2022, ja sen omistuksessa olleet noin 1 600 ARA-vuokra-asuntoa siirtyivät Hekan omistukseen ja noin 1 700 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Auroranlinnan omistukseen. Heka omistaa myös noin 3 000 erityisryhmille tarkoitettua asuntoa.

Kaupungin omistamia vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, erityisryhmien asuntoina ja palvelussuhdeasuntoina. Tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä olevista asunnois-

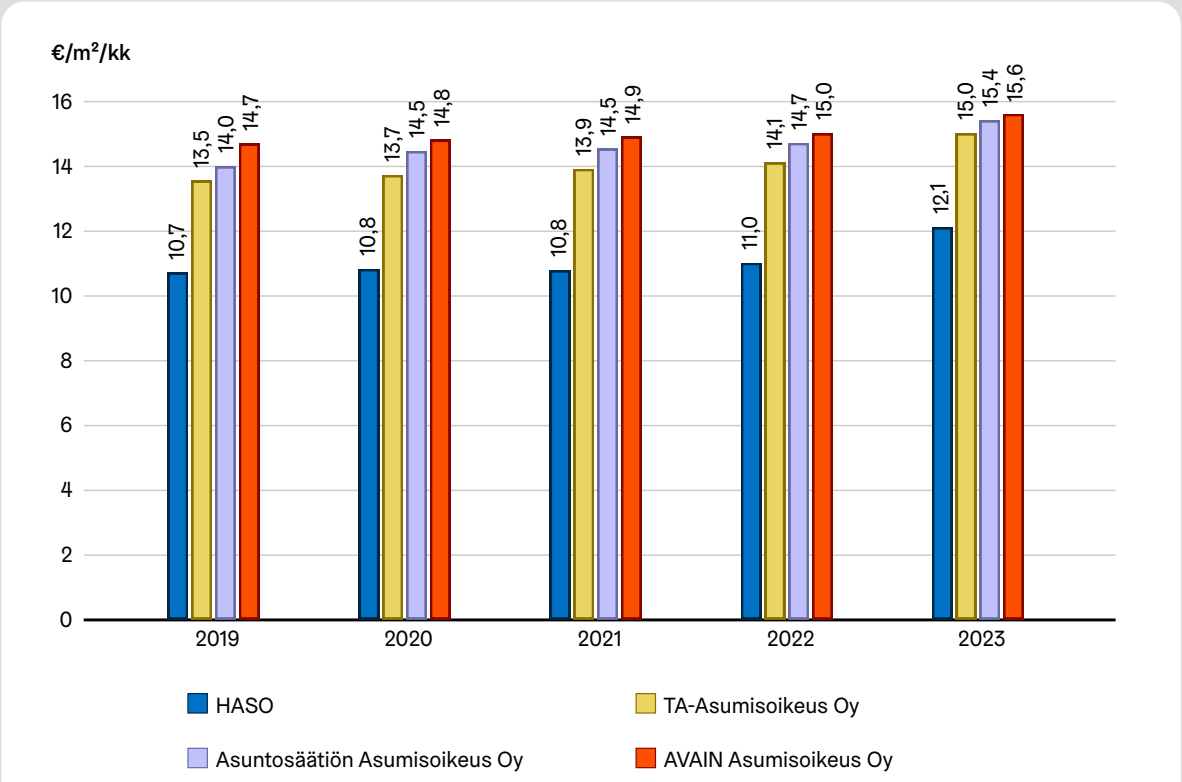
Kuvio 8. Kaupungin asunto-omaisuus. Aineistolähde: Kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia.



ta valtaosa on Hekan asuntoja. Hekan asukasvalinnat tehdään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla noudattaen ARA-asukasvalintaa koskevia säädöksiä. Asukasvalintaa ohjaa korkotukilaki sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asukasvalintaohje. Lisäksi Helsingillä on käytössään ARAn asukasvalintaopasta täydentävä asukasvalintaohje, joka päivitettiin syyskuussa 2023. Päivitetty ohje noudattaa tarkemmin ARAn asukasvalintaopasta, mutta huomioi myös Helsingin erityisolosuhteet, kuten erittäin ahtaasti asumisen. Päivityksen myötä kiireellisyysluokkia selkeytettiin ja ne päivitettiin vastaamaan paremmin nykyisten hakijoiden tarpeita. Asukasvalinnan valintaperusteita ovat hakijan asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnoissa käytetään tarveharkintaa, eli etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuoden 2024 keväällä näyttää siltä, että uusi asukasvalintaohje on toiminut odotetusti ja asunnot ovat kohdistuneet entistä paremmin kiireellisessä asunnontarpeessa oleville, pienituloisille ja vähävaraisille asuntokunnille.

Ympäristöministeriön ja kaupungin tekemien selvitysten perusteella Hekan asunnot kohdistuvat asukasvalinnassa pienituloisille ja vähävaraisille erittäin hyvin (Ympäristöministeriö, 2014 ja Helsingin kaupunki, 2018). Vuonna 2023 välitettiin yhteensä 4186 Hekan asuntoa, joista uudiskohteita oli 880 asuntoa. Asukkaaksi valituista 53 prosenttia oli erittäin kiireellisessä ja 39 prosenttia kiireellisessä asunnontarpeessa. Vuonna 2023 asunnosta kieltäytyi 49 prosenttia asukkaaksi valituista. Kieltäytymisten määrä on noussut edellisvuosiin verrattuna. Asuntomarkkinoilla on ollut viime vuosina paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä vaikuttaa kieltäytymisprosentin kasvuun.

Kuvio 9. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2018–2023. Aineistolähteet: Tilastokeskus ja Heka Oy.



Vuosina 2023 ja 2024 yleinen kustannusten nousu ja erityisesti korkokulujen merkittävä nousu johti kaupungin omakustannusperusteisissa asuntoyhtiöissä huomattaviin vuokrien ja vastikkeiden korotuspaineisiin. Vuonna 2024 Hekan keskivuokra nousi 8,4 prosenttia ollen 13,66 €/m². Korotuksen jälkeen Hekan keskivuokra on 33 % alhaisempi kuin vapaarahoitteisessa vuokrakannassa. Hason käyttövastikkeita nostettiin 10 % vuonna 2024, jolloin keskivastike asettuu 12,7 euroon neliöltä. Helsingin kaikkien asumisoikeusasuntojen keskivastike oli 13,7 €/m² vuonna 2023 (kuviot 9 ja 10).

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Auroranlinna vastaa omien asuntojensa välittämisestä. Kaupungin suoraan omistamien asuntojen asukasvalinta tehdään kaupunkiympäristön toimialalla. Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista oli vuoden 2024 alussa kaupungin henkilöstön käytössä noin 1 700 asuntoa. Merkittävä osa näistä on sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön käytössä.

Kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2024, että aiemmat palvelussuhdeasuntojen vuokrasopimukset muutetaan tavallisiksi vuokrasopimuksiksi vuodesta 2025 alkaen. Tämä tarkoittaa, että asumista voi jatkaa myös työsuhteen päätyttyä tai eläkkeelle jäämisen jälkeen. Jatkossa kaupungin työntekijät myös hakevat asuntoa suoraan Auroranlinnalta, kun nyt asukasvalinta tehdään kaupunkiympäristön toimialalla. Auroranlinna priorisoi kaupungin työntekijät muiden asunnonhakijoiden edelle, mikäli hakijoiden joukossa on kaupungin työntekijöitä. Muutos joustavoittaa ja selkeyttää kaupungin asuntokannan käyttöä, lisää asumisratkaisujen pysyvyyttä ja vapauttaa toisaalta kaupungin palvelussuhdeasumiseen allokoitua asuntokantaa myös muille kuin kaupungin työntekijöille.

Kuvio 10. Asumisoikeusasuntojen keskivastikkeet Helsingissä 2019–2023. Aineistolähde: ARA.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja päätökset

AM-ohjelmassa huomioitavia keskeisiä kaupungin strategisia linjauksia, ohjelmia ja päätöksiä ovat kaupunkistrategia, Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma ja ympäristönsuojelun tavoitteet 2040, yleiskaava ja sen toteuttamisohjelma, maapoliittiset linjaukset, päätös Hitas-järjestelmän korvaamisesta sekä toimenpideohjelma asunnottomuuden poistamiseksi.

Kaupunkistrategia

Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka toimii kaupungin tulevaisuuden suuntaviivoina kuluvan neljän vuoden ajan. Kaupunkistrategiassa on 13 painopistealuetta, joista asumisen ja siihen liittyvän maankäytön kannalta merkittävimmät ovat kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaaliminen sekä toimiva ja kaunis kaupunki.

Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy. Kaupunki harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen. Erityisesti tähän panostetaan nimetyillä kaupunkiuudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Mellunkylässä sekä Vuosaaressa. Eriytymistä hillitään huolehtimalla asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.

Helsingin kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti ja myös ekologisesti kestävää kehitystä. Kestävä kasvu perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkistrategia linjaa, että kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa.

Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma ja ympäristönsuojelun tavoitteet 2040

Kaupunkistrategiassa Helsingin hiilineutraaliustavoitetta on aikaistettu vuoteen 2030 ja hiilinollatavoitteeksi on asetettu vuosi 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilinegatiivisuus. Tavoitteiden edistämiseksi kaupunki on päivittänyt Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelman syksyllä 2022. Toimenpiteitä päivitetään jatkossa vuosittain.

Hiilineutraalius tarkoittaa pyrkimystä siihen, ettei Helsingin toiminta aiheuta ilmaston lämpenemistä. Helsingin suorien päästöjen merkittävimmät päästölähteet ovat lämmitys, liikenne ja sähkö. Kohti hiilineutraaliutta päästäänkin etenkin rakennuksissa tehtävillä energiatehokkuustoimenpiteillä, vähäpäästöisillä liikenneratkaisuilla ja lisäämällä uusiutuvan energian osuutta lämmön- ja sähköntuotannossa. Hiilineutraaliustavoite sisältää mahdollisuuden kompensoida 20 % päästöistä. Myöhäisempi hiilinollatavoite ei sisällä tätä mahdollisuutta, vaan päästöt tulee vähentää tasolle, jossa kaupungin omat hiilinielut pystyvät kompensoimaan jäljelle jääneet päästöt. Hiilinegatiivisuus, johon myöhemmin pyritään, tarkoittaa sitä, että kaupungin toiminnasta aiheutuu vähemmän kasvihuonekaasuja kuin niitä sidotaan.

Helsinki pyrkii eri keinoin edistämään vähähiilistä rakentamista. Yksi keinoista on kesäkuussa 2023 käyttöön otettu hiilijalanjäljen raja-arvo, jonka tavoitteena on ohjata talonrakentamista vähähiilisemmäksi. Ensimmäisessä vaiheessa hiilijalanjäljen raja-arvo on asetettu uusille asuinkerrostaloille. Hiilijalanjäljen raja-arvoa käytetään vaatimuksena uusissa asemakaavoissa ja tontinluovutusehdoissa. Lisäksi hiilijalanjäljestä voidaan määrätä esimerkiksi tonttikilpailuissa. AM-ohjelmassa ei oteta tarkemmin kantaa rakentamisen päästövähennyksiin, sillä hiilijalanjäljen raja-arvot sekä muut toimenpiteet määritellään edellä mainituissa asiakirjoissa.

Helsingin ympäristösuojelun tavoitteet 2040 on kaupungin ympäristönsuojelutyötä ohjaava asiakirja, joka sisältää ympäristönsuojelun tavoitteet keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Se täsmentää kaupunkistrategian 2021–2025 ympäristönsuojeluasioita koskevia tavoitteita ja asettaa tavoitteet ympäristönsuojelun osa-alueille. Tavoitteena on pysäyttää kaupungissa tapahtuva luontokato vuoteen 2030 mennessä ja lisätä luonnon monimuotoisuutta. Maa- ja merialueiden luonnonsuojelualueiden pinta-ala nostetaan vähintään 10 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä ja maaperän suojelu otetaan huomioon kaikessa maankäytössä. Myös ilmanlaatua parannetaan ja meluntorjuntaan panostetaan.

Yleiskaava ja toteutusohjelma

Helsingin yleiskaava 2016 tuli pääosin voimaan vuonna 2018. Yleiskaava kattaa koko Helsingin Östersundomia lukuun ottamatta. Yleiskaava 2016 mahdollistaa Helsingin kasvun tiiviiksi kaupungiksi, jonka useita keskuksia yhdistää raideliikenne. Yleiskaava luo myös edellytyk-

set kantakaupungin laajentamiseen ja kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Yleiskaavan 2016 mukainen Helsinki on edelleen vihreä kaupunki, jonka vahvuuksia ovat kaupunkimetsät ja kulttuuriympäristöt.

Yleiskaava pohjaa väestöennustetietoon, jonka mukaan Helsingissä on vuonna 2050 noin 860 000 asukasta. Väestönkasvun mahdollistamiseksi olemassa olevan asemakaavavarannon, suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuinalueiden sekä Östersundomin lisäksi on asemakaavoitettava runsaasti uutta asuinkerrosalaa eri puolille kaupunkia nykyisiä alueita täydentäen ja tiivistäen. Östersundomin rakentamisen määrään liittyy vielä epävarmuuksia, sillä alueelle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa.

Yleiskaavavarantoa tarvitaan enemmän kuin väestöennuste suoraan osoittaisi, kun otetaan huomioon viiveet, kaavavarannon väheneminen pitkien kaavaprosessien eri vaiheissa ja se, ettei kaikilla alueilla osoitettua yleiskaavavarantoa pystytä jatkoselvitysten pohjalta syystä tai toisesta hyödyntämään täysimääräisesti. Tarvittavan uuden asuinkerrosalan määrään vaikuttaa myös asumisväljyyden kehitys. Yleiskaavan mitoituksen lähtöoletuksena on, että Helsingin asumisväljyys kasvaa myös tulevaisuudessa, kuitenkin tasaisesti hidastuen.

Helsingin hallinto-oikeus ja korkein hallinto-oikeus kumosivat yleiskaavasta tiettyjä osia. Näillä alueilla voimassa on vuoden 2002 yleiskaava. Yleiskaava 2016 kantaa kuitenkin pitkälle tulevaisuuteen, ja sitä täydennetään ja pidetään ajan tasalla osayleiskaavoilla. Yleiskaavaa täydentää vuonna 2021 hyväksytty maanalainen yleiskaava.

Yleiskaavan toteuttamisohjelma pohjaa erityisesti yleiskaavaan 2016, mutta huomioi myös muut voimassa olevat yleiskaavat. Toteuttamisohjelman tarkoituksena on määrittää yleiskaavaa toteuttavan yksityiskohtaisemman suunnittelun tarpeita, ohjelmoida ja aikatauluttaa kaupunkirakenteen muutoksia ja toteutusvaiheita sekä tunnistaa yleiskaavan tulevia täydentämistarpeita. Yleiskaavan toteuttamisohjelmaa päivitetään valtuustokausittain.

Maapoliittiset linjaukset

Helsingin kaupunki linjaa maapolitiikan ja tontinluovutuksen periaatteista ja tavoitteista kahdessa maapoliittisessa ohjelmassa: Helsingin maapoliittiset linjaukset (2019) ja maapoliittiset linjaukset 2 (2020). Helsingin maapoliittiset linjaukset (2019) toimii ohjelmana, jossa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet tontinluovutukseen. Maapoliittiset linjaukset 2 on perinteisempi maapoliittinen ohjelma, jossa määritellään kaupungin maapolitiikan, maanhankinnan ja asemakaavoituksen toteuttamisen tavoitteet, periaatteet ja keinot.

Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten johdosta kaupunginhallitus on tehnyt muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin hyväksymällä 12.2.2024 määräaikaiset tonttipoliittisten periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä. Määräaikaiset tonttipoliittiset linjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Kevään 2025 jälkeen tehdään kirjausten vaikutusten arviointi, jonka perusteella kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 30.6.2025 jälkeen.

Keskeisiä toimenpiteitä em. periaatteissa ovat olemassa olevien tontinvarausten ja uusien tonttivarausten rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen, poikkeaminen varausehdoista, tonttivarausten jatkaminen, tonttien luovutusmuodon muuttaminen vuokraamisesta myymiseen sekä tonttien hinnoittelun ja hintakilpailujen lisääminen. Asumisoikeustuotannon osalta linjattiin, että kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia asumisoikeustuotantoon, ellei valtion asumisoikeustuotannon lakkauttamista koskevissa linjauksissa tapahdu muutoksia. Olemassa olevia asumisoikeustuotantoon osoitettuja tontinvarauksia voidaan jatkaa, mikäli hankkeelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn korkotukipäätös tai varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada.

Toimenpiteiden käytön osalta linjattiin, että ne eivät saa vaikeuttaa segregaation ehkäisyä koskevien tavoitteiden saavuttamista ja rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevista ehdoista on pidettävä kiinni. Muutosten ja poikkeamisen mahdollisuuksia arvioidaan tapauskohtaisesti tontin ja alueen ominaisuudet huomioiden.

Hitas-järjestelmän korvaaminen

Kaupunginvaltuusto päätti edellisen AM-ohjelman hyväksymisen yhteydessä marraskuussa 2020 käynnistää valmistelun mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen Hitas-järjestelmään liittyvät ongelmat välttäen. Valmistelun tavoitteena oli Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelmakauden puolivälissä.

Kaupunginhallitus päätti kesäkuussa 2023 Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisestä esitetyn val-

Kuva 3. ATT:n Hitas-, asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoa Kettutien korttelissa Herttoniemessä. Ville Lehvonen, 2024.



misteluraportin pohjalta. Kohtuuhintaisen omistusasumisen kysymystä pyritään jatkossa ratkaisemaan aiemman yhden järjestelmän sijaan useilla erilaisilla toimenpiteillä huomioiden erilaiset alueet ja asukasryhmät. Keskeisenä toimenpiteenä on osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona. Muita esitettyjä toimenpiteitä olivat laatuohjatun perheasuntotuotannon rakentaminen, asumisoikeusasuntotuotannon lisääminen ja esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen. Hitas-järjestelmää korvaavat toimenpiteet on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti sisällytetty osaksi tätä AM-ohjelmaa niiltä osin kuin ne nykyisessä toimintaympäristössä ovat mahdollisia eli ilman asumisoikeustuotannon lisäämistä.

Toimenpideohjelma asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025

Helsinki on sitoutunut vähentämään asunnottomuutta ja Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 asetettiin tavoitteeksi asunnottomuuden poistaminen vuoteen 2025 mennessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt toimenpideohjelman asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025 kesäkuussa 2023. Asuntotuotannon osalta toimenpideohjelmaan on kirjattu riittävän asuntotuotanto ja asuntojen kohdentaminen asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville. Tämä tarkoittaa riittävän ARA-vuokratuotannon osuutta asuntotuotannon kokonaistuotannosta, sillä asunnottomat ovat etusijalla näiden asuntojen asukasvalinnassa. Tavoitteena on myös turvata pitkäaikaisasunnottomille suunnattavien tuettujen Asunto ensin -asuntojen riittävä kapasiteetti. Lisäksi asumisneuvonnan rooli on tärkeä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Asunnottomuuden poistamisen toimenpideohjelmassa esitetään asumisneuvonnan ja varhaisen tuen palveluiden kehittämistä ja laajentamista.

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma

Helsingin seudun kuntien yhteinen MAL 2023 -suunnitelma hyväksyttiin syksyllä 2023. MAL-suunnitelman visiona on kehittää Helsingin seudusta Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue vuoteen 2040 mennessä. Kehitystä ohjaavat suunnitelman kolme päätavoitetta: hiilineutraalisuus, hyvinvointi ja menestyminen.

Yhteisenä tahtotilana on jatkaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen, rakentaa riittävästi monipuolista ja laadukasta asuntotuotantoa eri väestöryhmien tarpeisiin sekä uudistaa asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen. Seutu panostaa kestävään ja tehokkaaseen liikennejärjestelmään. Asumisen ja liikenteen päästöjä vähennetään määrätietoisesti ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä vahvistetaan kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

MAL 2023 -suunnitelmassa on määritelty seudulliset ja kuntakohtaiset asuntotuotanto- ja asuntokaavatavoitteet. Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteena on 6 600 asunnon rakentaminen vuosittain ja asuntokaavatarpeena on 600 200 kerrosneliömetriä vuodessa. Lisäksi seudullisena tavoitteena on, että 95 prosenttia uudesta asuntotuotannosta sijoitetaan suunnitelmassa määritellyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille. ARA-tuotannon osalta tavoitteena on, että ARA-tuotantoa (ml. asumisoikeustuotanto) toteutetaan pääkaupunkiseudun kunnissa 30 prosenttia ja KUUMA-kunnissa 20 prosenttia vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta. Alueellista eriytymistä ehkäistään kaupunkiuudistuksen keinoin ja asuntotuotannon monipuolisuudesta huolehditaan ohjaamalla tarvittaessa huoneistotyyppi-, talotyyppi-, hallintamuoto- ja rahoitusjakaumaa.

MAL 2023 -suunnitelma toimii kuntien puolelta lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä. Valtion neuvottelulähtökohtana toimii hallitusohjelma, jossa on linjattu, että MAL-sopimukset keskittyvät jatkossa kaupunkiseutujen kasvun edellytysten varmistamiseen ja saavutettavuuden parantamiseen. Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan, että MAL-sopimusten yksityiskohtaisuutta vähennetään ja varmistetaan, ettei niihin sisälly tarjonnan kasvua ja kilpailua haittaavia elementtejä. ARA-tuotannon osalta on linjattu, ettei sen osuutta kirjata MAL-sopimukseen. MAL-sopimuksissa periaatteena on ollut, että valtio tukee seudun infrastruktuuri- ja asuntotuotantoinvestointeja ja kunnat varmistavat riittävän kaavoituksen, tonttitarjonnan sekä muut asuntotuotannon edellytykset.

MAL-sopimusneuvottelut ovat käynnissä ja uusi MAL-sopimus on tarkoitus solmia vuosille 2024–2035.



Kuva 4. Loviseholminpuisto Kalasatamassa.
Ville Lehvonen, 2024.

Hallitusohjelma ja valtion asuntopoliittiset toimenpiteet

Petteri Orpon hallitusohjelma linjaa merkittävällä tavalla uudelleen kansallista asuntopolitiikkaa ja vaikuttaa keskeisesti myös Helsingin kaupungin asuntopolitiikan toimintaympäristöön. Hallitusohjelman keskeisiä tavoitteita ovat valtion talouden tasapainottaminen ja velkaantumisen hillitseminen säästötoimilla. Kasvavien kaupunkiseutujen asumisen hinta- ja vuokrakehitystä pyritään hillitsemään varmistamalla riittävä tontti- ja asuntotarjonta sekä panostamalla asuntotuotantoa tukeviin liikennehankkeisiin. Asuntorakentamisen osalta vähennetään säätelyä ja sujuvoitetaan prosesseja. Asumisen osalta on linjattu, että valtion tuet ja tuettu asuminen tulee kohdentaa nykyistä paremmin kaikista pienituloisimmille ja kaikkein heikoimmassa asemassa oleville. Keskeisiä Helsingin asuntopolitiikkaan vaikuttavia hallitusohjelmakirjauksia ovat asumistuen kokonaisuudistus, tulorajojen käyttöönotto valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asunnoissa sekä korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen asumisoikeusuudistuotannolle.

Useista aikaisemmista avustuksista asumiseen sekä asuntojen uudistuotantoon ja korjaamiseen on myös luovuttu tai niiden avustusprosenttia tai määrärahoja on merkittävästi leikattu. Näitä ovat esimerkiksi käynnistysavustukset ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen, erityisryhmien investointiavustus, lähiöavustus, asumisneuvonta-avustus sekä energia-, esteettömyys- ja latausinfra-avustukset taloyhtiöille. Hallituksen tavoitteena on myös asumisen tuotantotukien kohdalla vastasyklisyyden lisääminen. Helmikuussa 2024 talouspoliittinen ministeriövaliokunta linjasikin valtion tukeman asuntotuotannon vauhdittamisesta nykyisessä suhdannetilanteessa niin, että asuntorahastosta myönnettäviä korkotukilainavaltuuksia lisätään vuosille 2024–2025, ja toisaalta vähennetään vuosina 2026–2027, kun rakentamisen suhdanteen uskotaan parantuneen. Samalla linjatiin, että korkotukilainapäätöksiä asumisoikeusuudistuotantoon on aikaisemmin linjatusta poiketen mahdollista tehdä vielä vuoden 2025 ajan. Uusia hakemuksia ei kuitenkaan enää vastaanoteta.

Hallitusohjelman asuntopoliittiset linjaukset haastavat kaupungin nykyistä asuntopolitiikkaa ja niillä on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen, asuntotuotannon toteutusedellytyksiin ja asuinalueiden väliseen eriytymiskehitykseen eli segregaatioon. AM-ohjelman valmistelussa on pyritty huomioimaan hallitusohjelma ja sen toimintaympäristöön tuomat keskeiset muutokset pitäen kuitenkin kiinni Helsingin kaupungin asuntopolitiikan pitkän linjan tavoitteista sekä suurkaupunkiympäristön tuomista erityistarpeista.

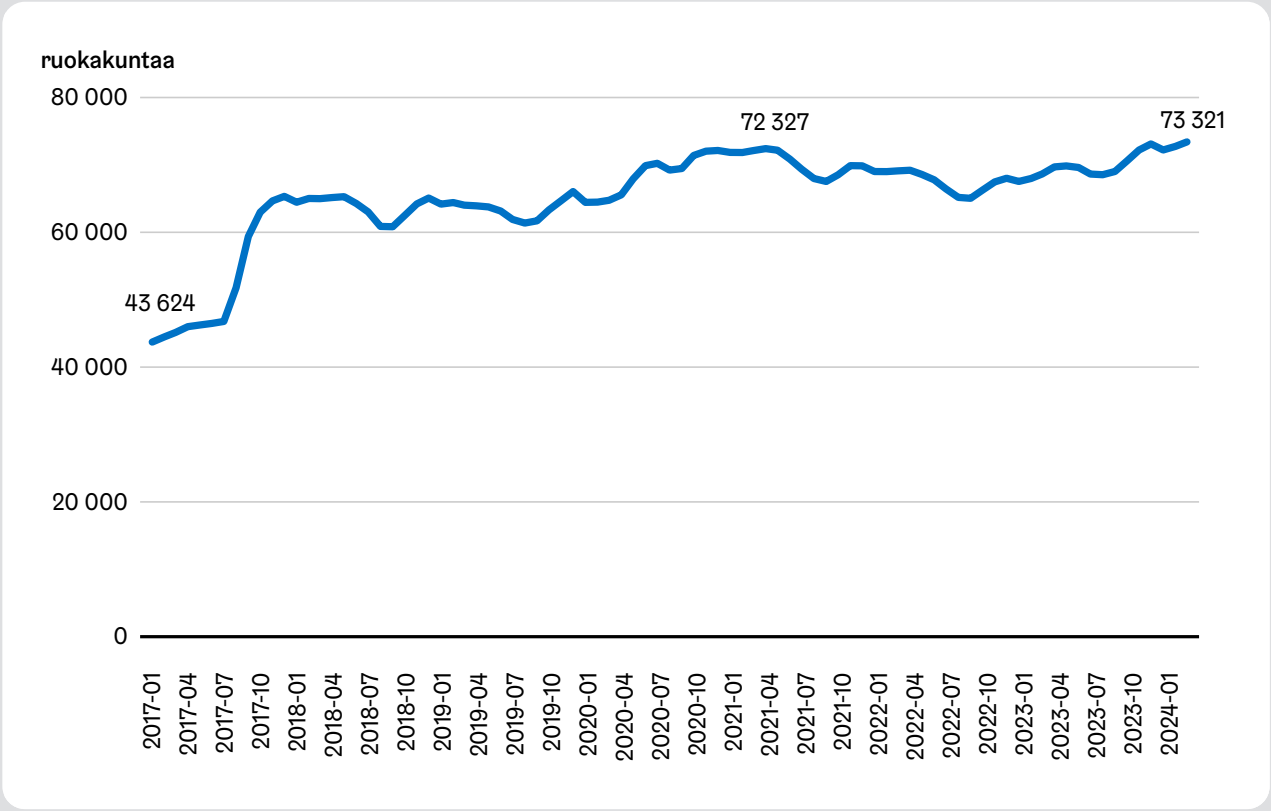
Asumistuesta annetun lain keskeisimmät muutokset

Joulukuun 2023 lopussa eduskunta hyväksyi hallituksen esityksen laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamiseksi. Keskeisiä lainmuutoksia ovat asumistuen lakkauttaminen omistusasuntoihin, asumistuen korvausprosentin laskeminen nykyisestä 80 prosentista 70 prosenttiin, Helsingin yhdistäminen osaksi pääkaupunkiseudun kuntaryhmää, 300 euron ansiotulovähennyksestä luopuminen, asumistuen perusomavastuun ylittävien tulojen huomioon ottamisen korottaminen nykyisestä 42 prosentista 50 prosenttiin ja siihen liittyvän aikuisen kertoimen keventäminen ja lapsikertoimen korottaminen. Lainmuutokset astuvat voimaan huhtikuussa 2024 ja omistusasuntoon maksettavan tuen lopettamiseen liittyvien pykälien osalta syyskuussa 2024. Asumistuen korvausprosentin alentamista 80 prosentista 70 prosenttiin sovelletaan syyskuun 2024 jälkeen myönnettävään tai tarkistettavaan tukeen.

Asumistuen muutokset vaikuttavat merkittävästi pienituloisiin helsinkiläisiin, sillä lähes 20 % (70 477) koko Suomen yleistä asumistukea saavista saajaruokakunnista on Helsingissä (kuvio 11). Asumistukea saavista helsinkiläisistä ruokakunnista 70 prosenttia oli yksin asuvia lokakuussa 2023. Tämä kertoo asumistuen suosivan yksinasumista, mutta toisaalta myös korkeista asumisen kustannuksista, joita monella pienituloisella on hankalaa kattaa yksin Helsingissä. Toiseksi suurin asumistuen saajaryhmä oli yksinhuoltajaperheet, joita oli 14 prosenttia asumistuen saajaruokakunnista. Tuloryhmittäin asumistuen saajaruokakunnista merkittävä osa on pienituloisia työttömiä, opiskelijoita ja palkkatyössä olevia.

Valtakunnallisesti Helsingissä on korkeimmat asumiskustannukset ja monilla pienituloisilla talouksilla on jo entuudestaan vaikeuksia suoriutua asumis- ja elinkustannuksista. Leikkauksen myötä asumistuen määrä pienenee euromääräisesti eniten Uudellamaalla ja vähentää merkittävästi yleistä asumistukea saavien helsinkiläisten kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja. Tämä ajaa yhä useamman asumistuelta tippuvan tai sitä vähemmän saavan helsinkiläisen toimeentulotuen hakijaksi.

Helsingin yhdistäminen kuntaryhmään 2 laskee yleisen asumistuen hyväksyttävät asumismenot Hel-



singissä muun pääkaupunkiseudun tasolle. Lähes kaikki Helsingissä yleistä asumistukea saavat ylittävät jo nykyiset enimmäisasumismenot, joten muutos vaikuttaa merkittävästi helsinkiläisiin asumistuen saajiin. Se ohjaa helsinkiläiset asumistuen saajat etsimään asuntoa laajemmalta alueelta kuin asuinkunnastaan, mikä vaikuttaa negatiivisesti kaupungin pitovoimaan eikä kannusta pienituloisia Helsinkiin muuttamiseen. Tämä yhdessä ansiotulovähennyksen poistumisen kanssa voi heikentää työvoiman saatavuutta pienipalkka-aloilla Helsingissä.

Samanaikaisesti asumistukimuutosten kanssa huhtikuussa 2024 tulivat myös voimaan toimeentulotukilakia koskevat muutokset. Yksi merkittävä asumista koskeva muutos on, että se, että asuinpaikkakunnalla ei ole saatavilla edullisempaa asuntoa, ei ole enää erityinen peruste Kelalle hyväksyä asumisnormit ylittäviä asumiskustannuksia. Toinen merkittävä muutos on harkinnan poistuminen asumisnormin vähäisesti ylittävän määrän (5 %) osalta. Jatkossa toimeentulotukiasiakas ohjataankin aina etsimään edullisempaa asuntoa koko työssäkäyntialueelta ja asumismenot kohtuullistetaan 3 kk määräajan jälkeen, jos edullisempaa asuntoa ei ole löytynyt.

Asumistuen ja toimeentulotuen muutokset voivat aiheuttaa edullisemman asumisen perässä tapahtuvaa seudun, kaupungin sekä kaupungin omistaman asuntokannan sisällä tapahtuvaa muuttoliikettä. Tulevalla AM-ohjelmakaudella muutoksen vaikutuksia tuleekin seurata tarkasti.

Kuvio 11. Asumistukea saavien ruokakuntien määrä Helsingissä vuodesta 2017 alkaen. Aineistolähde: Kansaeläkelaitos.

Kuva 5. Vallilan Konepaja. Ville Lehvonen, 2024.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio

Helsinki kasvaa sosiaalisesti kestävästi. Monipuoliset ja laadukkaat asumisen vaihtoehdot toimivat kaupungin elin- ja vetovoimatekijöinä. Jokaisella helsinkiläisellä on mahdollisuus hyvään asumiseen ja Helsinki tarjoaa perheille toimivia asumisen ympäristöjä. Asuinalueita kehitetään määrätietoisesti ja alueellinen segregaatio ei lisäänny. Asuntorakentaminen toteutuu luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvot huomioiden.



Kuva 6. Viihtyisä elinympäristö Kuninkaantammessa.
Ville Lehvonen, 2024.

AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

AM-ohjelmalle on asetettu neljä tavoitetta:
I Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto,
II Laadukas ja vetovoimainen asuminen,
III Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus ja **IV** Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu.
Seuraavissa luvuissa esitellään AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet.

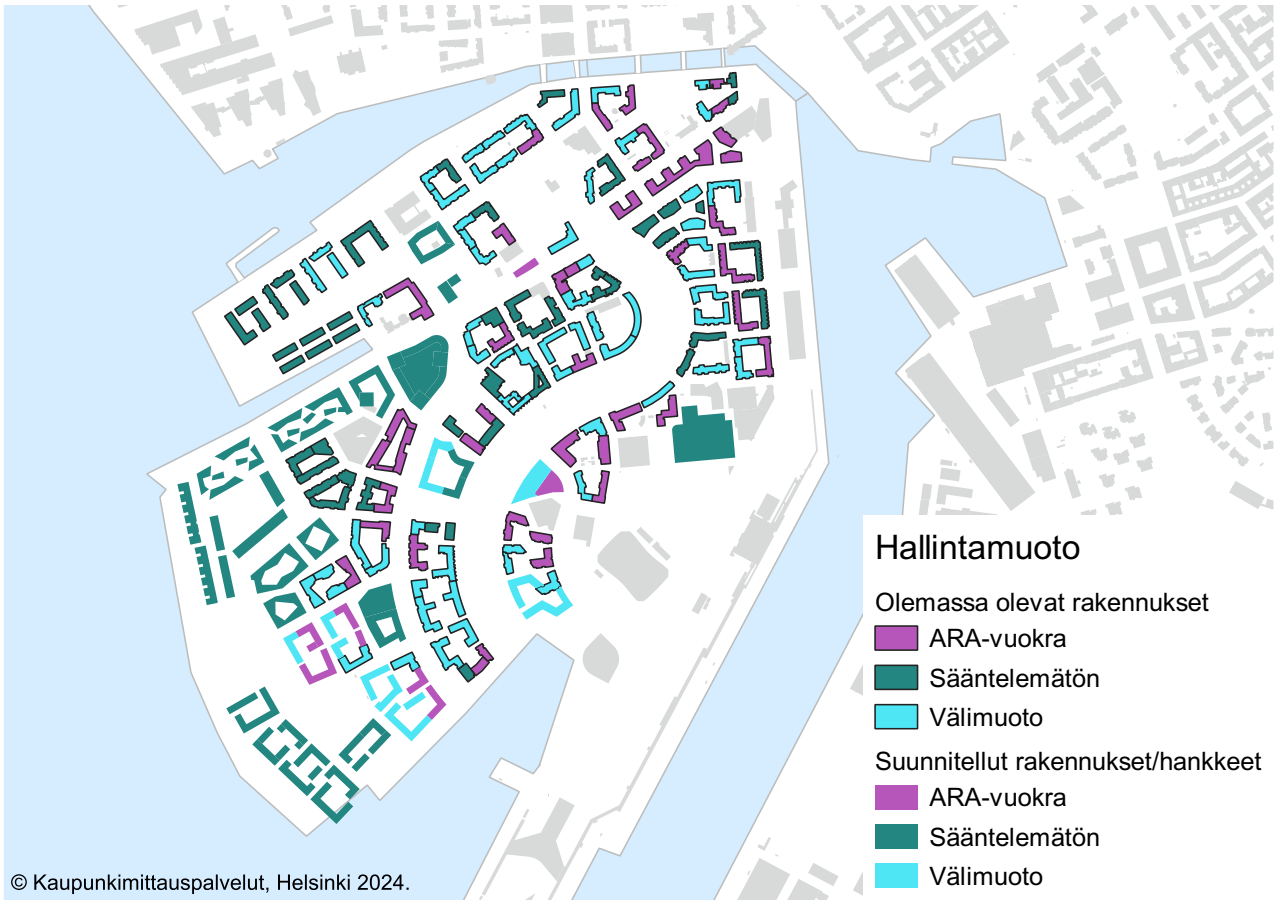
I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään muun muassa tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, myös kaupungin oman asuntotuotannon avulla.

Toinen Helsingin asunto-ohjelmoinnin keskeinen tavoite on turvata erilaisten asukkaiden ja asukasryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Erityisen huomion kohteena ovat opiskelijat ja nuoret, ikääntyneet, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, kehitys- ja vaikeavammaiset, autisminkirjon henkilöt sekä asunnottomat, jotka voivat tarvita asumiseensa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja erityistä tukea. Erityisryhmien asumista pyritään viemään laitosmaisista ratkaisuista yhä enemmän tavallisen kodin piirteet täyttäviin toteutuksiin. Myös yksinasuvat ja lapsiperheet ovat erityisesti kaupungin asuntopolitiikassa huomioitavia ryhmiä. Heidän asumisensa tarpeisiin vastataan ominaisuuksiltaan ja hintatasoltaan monipuolisella asuntotarjonnalla.



Kuva 7. Kalasatama. Ville Lehvonen, 2024

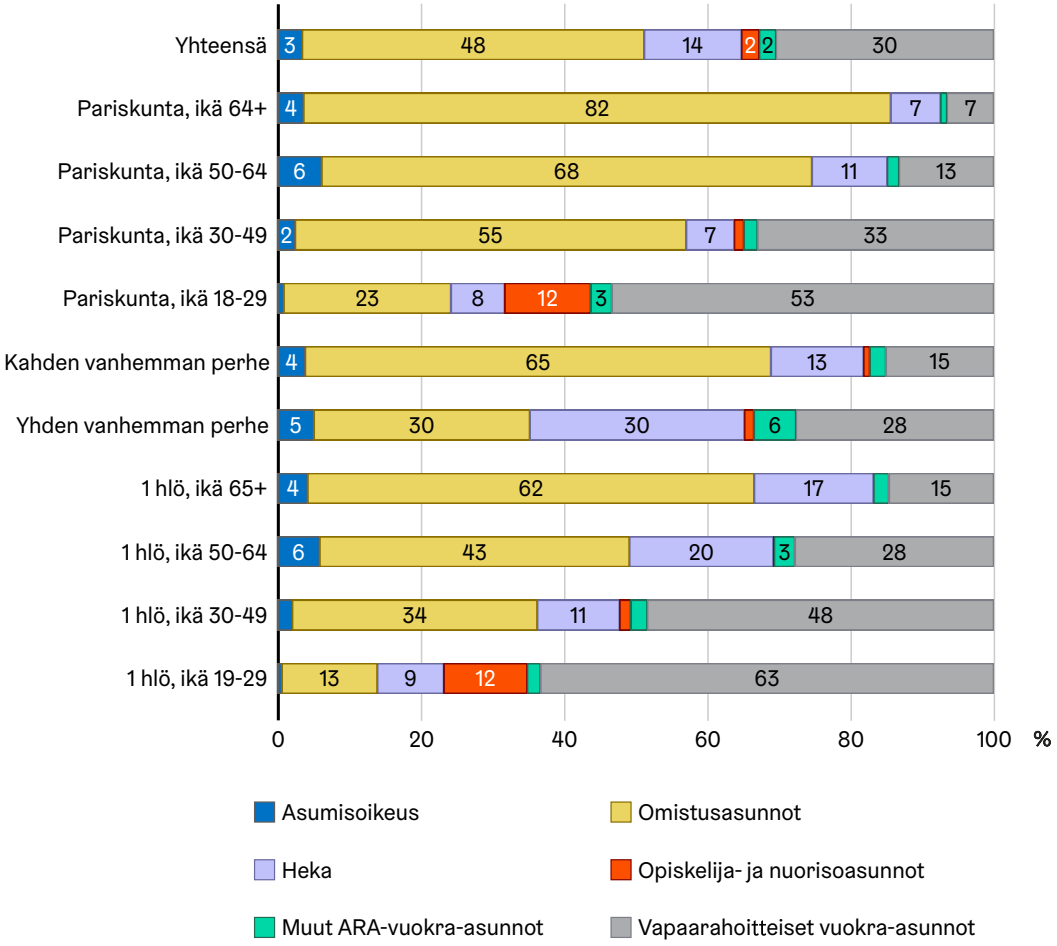


Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Asuinalueiden hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolinen asuntokanta tarjoaa erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin vastaavia asumisen vaihtoehtoja sekä ehkäisee osaltaan alueellista segregaatiota ja esimerkiksi huono-osaisuuden keskittymistä. Monipuolinen asuntokanta myös mahdollistaa asumispolkujen jatkuvuuden alueen sisällä sitouttaen asukkaita pitkäaikaisesti asuinalueeseensa. Asumisaikojen kestolla on merkitystä paikallisten sosiaalisten verkostojen muodostumiseen ja sitä kautta asukkaiden kykyyn toimia yhdessä ja yhteisön puolesta. Helsingissä asukkaiden vaihtuvuus on vähäisempää asuinalueilla, joilla on suurempi omistusasuntojen, pientalojen sekä isojen perheasuntojen osuus. Suuri vaihtuvuus ja lyhyet asumisajat ovat sen sijaan leimallisia alueille, joilla sijaitsee suurempi osuus vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa sekä yksiöitä. (Ansala, 2024.) Jos alueen asuntokanta painottuu vuokra-asuntoihin ja pieniin asuntoihin, on riskinä, että alue muodostuu niin sanotuksi läpikulkualueeksi. Alueiden asuntokannan monipuolisuudesta huolehtiminen onkin kasvun kestävyyden edellytys niin uudisalueiden rakentumisessa kuin vanhoja alueita täydennysrakennettaessa.

Asumisen eri hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat erilaiseen kysyntään ja siksi asuntokuntien ominaisuudet vaihtelevat selvästi eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä. Helsingin asuntokunnista 11 prosenttia asuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asunnoissa. Erityisen yleistä Hekalla ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa asuminen on yhden vanhemman perheiden kohdalla. Yksinhuoltajaperheet

Kuvio 12. Hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan sekoittunutta asuntotuotantoa Jätkäsaaressa. Lähde: Kaupunginkanslia, 2024.



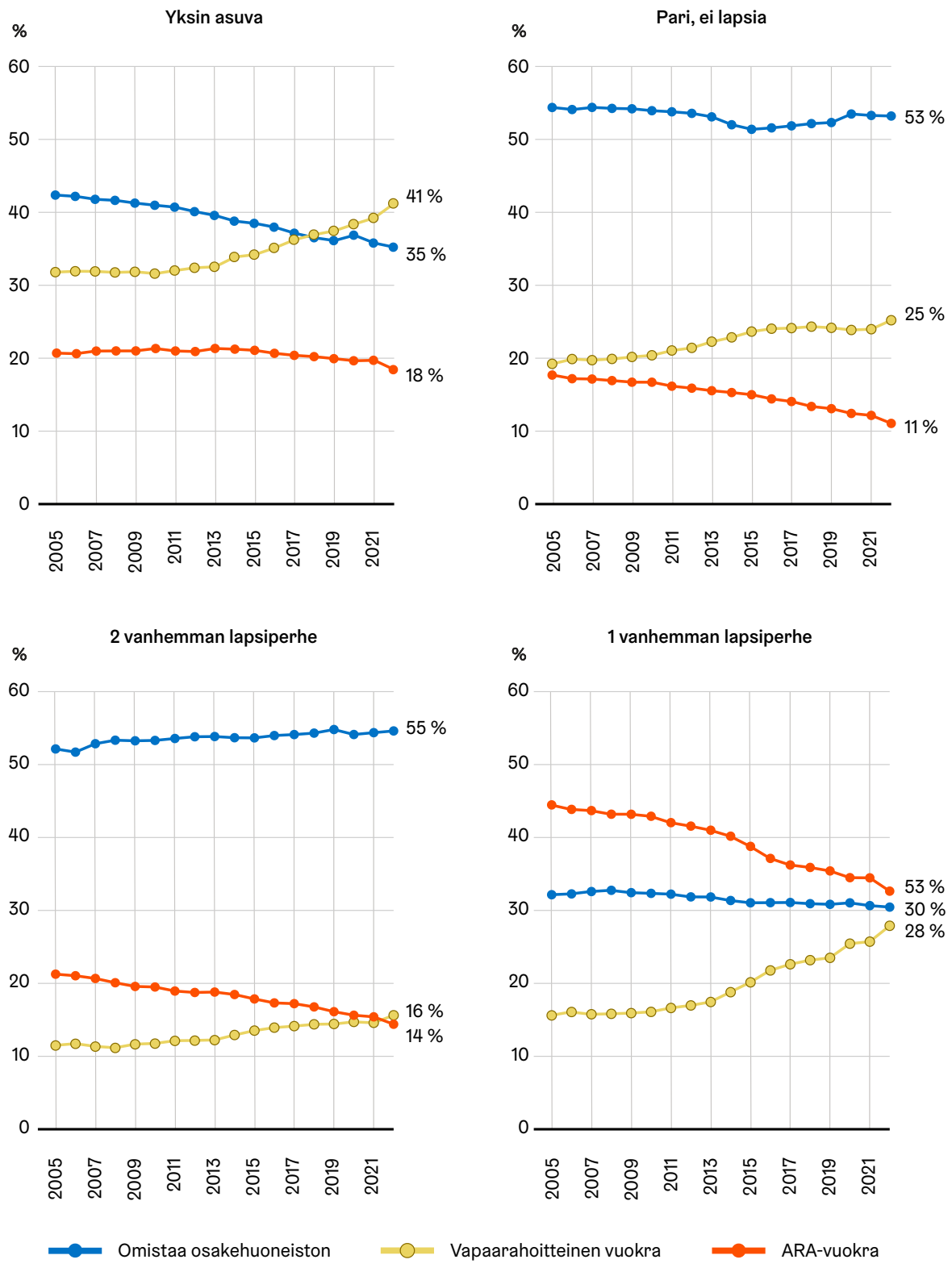
asuvat muita asuntokuntatyyppejä useammin myös asumisoikeusasunnoissa, samoin kuin yli 50-vuotiaat asuntokunnat (kuvio 13). Viime vuosina vapaarahoitteisessa vuokrakannassa asuvien osuus on kasvanut kaikissa asuntokuntatyypeissä, mutta merkittävimmin yksinasuvien ja yhden vanhemman lapsiperheiden kohdalla samalla kun omistusasumisen yleisyys on näissä ryhmissä laskenut (kuvio 14).

Pienituloisimpia asuntokunnista ovat opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asuvat, joista 60 prosenttia kuuluu alimpaan tuloviidennekseen (kuvio 15). Hekan asunnoissa asuvista asuntokunnista kolmannes kuuluu alimpaan tuloviidennekseen, ja he ovat keskimäärin pienituloisempia kuin muut vuokralla-asujat, joiden tulojakauma on tasaisempi. Asumisoikeusasunnoissa asuvat jakautuvat kaikista asuntokunnista tasaisimmin eri tuloviidenneksiin. Omistusasujat sen sijaan kuuluvat reilusti muita useammin korkeimpaan tuloviidennekseen, johon kuuluu kolmannes omistusasuja-asuntokunnista.

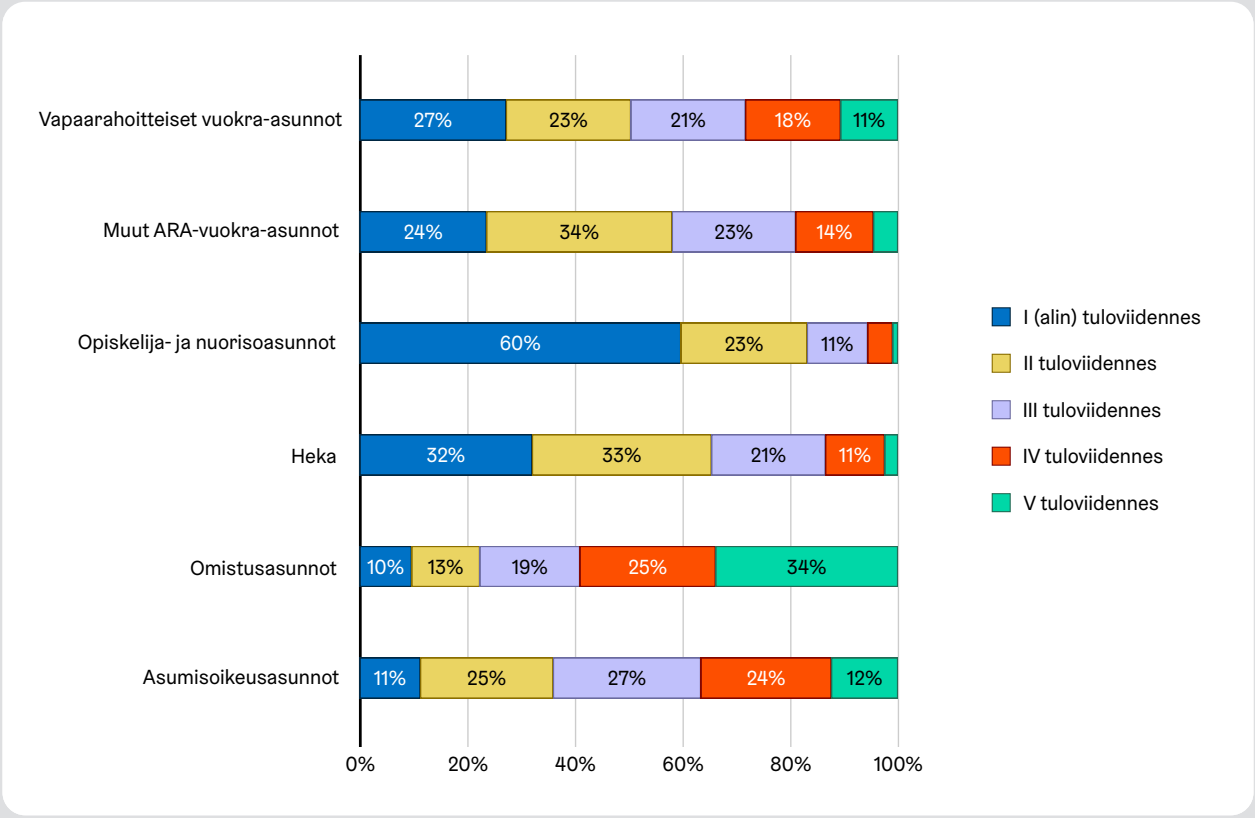
Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet ovat vaihdelleet eri AM-ohjelmakausilla. Toteutuneesta tuotannosta noin 60–70 % (kuvio 16) on viimeisen 15 vuoden ajan ollut vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasuntotuotantoa ja noin 17–20 % välimuodon tuotantoa eli käytännössä asumisoikeutta, Hitas-asuntoja sekä hintakontrolloituja eli ns. puolihitas-asuntoja. Pitkäaikaisesti säädeltyjen ARA-asuntojen osuus on vaihdellut 20 % molemmin puolin.

Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodoissa tapahtuneiden muutosten vuoksi jakauma vaatii uudella AM-ohjelmakaudella selkeitä muutoksia. Välimuodon vaihtoehdot vähenevät ja asuntotuotannon monipuolisuus on varmistettava muilla keinoin. Toisaalta välimuodon mallien tulevaisuuteen, esimerkiksi asumisoikeusuudistuotannon loppumiseen tai loppumisen

Kuvio 13. Asuntokunnat asuntojensa hallintaperusteen mukaan vuonna 2020, %. Aineistolähde: Tilastokeskus.



Kuvio 14. Vuokra- ja omistusasujien osuuden kehitys erilaisilla asuntokunnilla vuosina 2005–2022. Aineistolähde: Tilastokeskus.



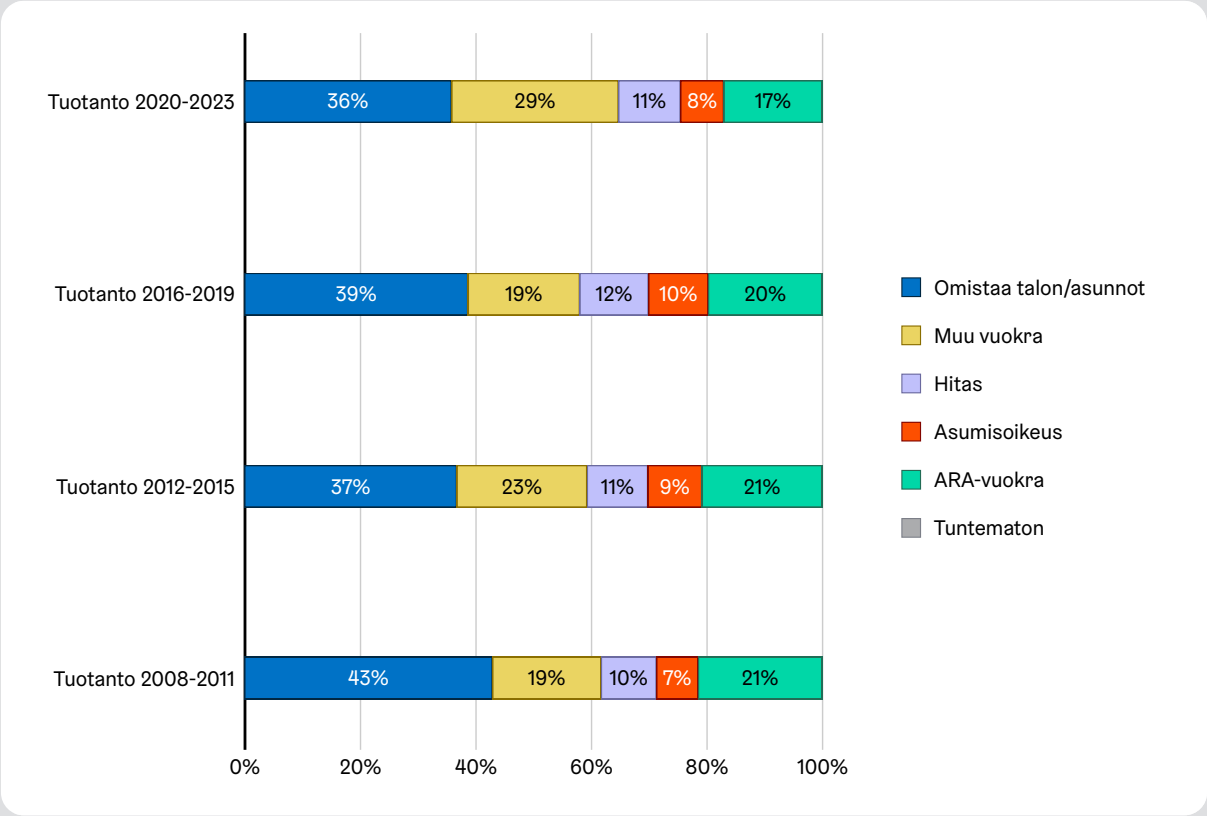
ajankohtaan sekä mahdollisiin uusiin malleihin, liittyy myös paljon epävarmuutta, ja tätä koskevat päätökset voivat muuttua nopeastikin. Tarvittaessa hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevia tavoitteita tulee uudelleen tarkastella joustavasti ohjelmakauden aikana esimerkiksi seurantaraporttien valtuustokäsittelyjen yhteydessä.

Keskeiset välimuodon asumismallit poistumassa

Helsingissä niin sanotuilla välimuodon asunnoilla on ollut merkittävä rooli asumisvaihtoehtojen ja asuinalueiden asuntokantarakenteen monipuolistamisessa. Edellisen ohjelmakauden aikana on kuitenkin tehty kaksi merkittävää välimuotoon kohdistuvaa päätöstä. Kesäkuussa 2023 kaupunginhallitus päätti, että uusista tontinvarauksista Hitas-tuotantoon luovutaan. Hitaksen korvaajiksi esitettiin asumisoikeustuotannon lisäämistä, laatuohjattua perheasuntotuotantoa, esikaupunkialueiden määrätietoista kehittämistä sekä kaupungin oman osaomistustuotannon kehittämistä. Pian tämän päätöksen jälkeen julkaistiin kuitenkin Petteri Orpon hallitusohjelma, jossa linjattiin korkotukilainoituksen lopettamisesta uudelle asumisoikeustuotannolle. Tästä syystä Hitaksen korvaavat toimenpiteet on sisällytetty osaksi tätä ohjelmaa ilman asumisoikeustuotantoa koskevaa kirjausta.

Vaikka sekä Hitas- että asumisoikeusasuntoja valmistuu vielä jonkin verran uuden ohjelmakauden aikana, ovat välimuodon asumiseen kohdistuvat muutokset yksi merkittävimmistä uuteen ohjelmakauteen vaikuttavista toimintaympäristömuutoksista. Välimuodon asuntotuotantovaihtoehtojen poistuminen supistaa myös merkittävästi kaupungin oman raken-

Kuvio 15. Helsinkiläiset asuntokunnat hallintaperusteen ja tuloviidennesten mukaan vuonna 2020. Aineistolähde: Tilastokeskus.



Asuntokannan monipuolisuudesta huolehtiminen on kestävän kasvun edellytys.

nuttajan ATT:n tuotantoa, ellei tilalle löydetä korvaavia välimuodon malleja. Asuntotuotannon hankerekisterin mukaan vuosina 2020–2023 kaupungin omasta tuotannosta noin 52 prosenttia on ollut Hitas- tai hintakontrolloituja omistusasuntoja sekä asumisoikeusasuntoja ja 48 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja. Vuosien 2024 ja 2025 aikana alkaa ja valmistuu vielä paljon ATT:n rakennuttamia asumisoikeusasuntoja sekä myös jonkin verran Hitas-asuntoja, mutta tämän jälkeen tuotanto tulee näillä näkymin painottumaan vahvasti pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra-asuntoihin. Kaupungin oman uudistuotannon määrällisessä ja alueellisessa ohjelmoinnissa tulee huomioida kaupungin yhtiöiden toiminnan pitkänaikavälin kestävyys.

Kuvio 16. Asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodoittain eri ohjelmakausilla. Hitas-asunnot sisältyvät omistusasuntokantaan. Aineistolähde: Asuntotuotannon hankerekisteri, kuntarekisteri ja Tilastokeskus.

Kuva 8. ATT:n hitas-, asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoa Kettutien korttelissa Herttoniemessä. Ville Lehvonen, 2024.



Helsingissä oli vuoden 2023 lopussa rakenteilla 777 asumisoikeusasuntoa sekä vireillä hankkeita 1 876 asunnon rakentamiseksi, joista osa on jouduttu keskeyttämään hallituksen päätöksen vuoksi. Lisäksi tontteja on sidottu asumisoikeustuotantoon maankäyttösopimuksilla ja tontinvarauksilla noin 1 600 asunnon edestä. Asuntotuotantoennusteessa seuraavan 15 vuoden tuotannosta noin 20 % eli yhteensä noin 10 000 asuntoa on ohjelmoitu välimuodon asuntotuotantoon. Tulevina vuosina tämän tuotannon uudelleenohjelmointi tulee haastamaan kaupunkikehitystä monella tapaa.

Asumisoikeusasumista on ohjelmoitu erityisesti alueille, jossa vuokra-asuntokannan osuus on korkea, eikä sitä haluta segregaation hillitsemisen näkökulmasta kasvattaa, mutta joille uudisomistustuotannon saaminen on haastavaa sen hintatason ylittäessä selvästi vanhan asuntokannan hintatason ja täten ostajien maksuhalukkuuden kyseisellä alueella.

Osana Hitaksen korvaavia toimenpiteitä päätettiin käynnistää valmistelu vuokralla omaksi -mallista*, jota voitaisiin toteuttaa kaupungin omana tuotantona niin, että malli olisi käyttöönotettavissa vuoden 2024 aikana, eli mallin mukaiselle tuotannolle voitaisiin varata tontti ja konkreettisen rakennushankkeen suunnittelu aloittaa. Mallia on valmisteltu edellä mainitussa aikataulussa, ja sitä koskevat selvitykset ovat osa tätä AM-ohjelmaa. Malli ei kuitenkaan voi määrällisesti korvata sekä Hitasta ja asumisoikeutta, vaan se on tarkoitettu Hitaksen osittain korvaavaksi malliksi. Ensimmäisen mallin mukaisen asuntokohteen rakentaminen pyritään aloittamaan mahdollisimman nopeasti ohjelmakauden aikana. Suurimmat haasteet mallin toteutettavuudessa ja houkuttelevuudessa asukkaille liittyvät rakentamis- ja asumiskustannusten korkeuteen suhteessa mallin kohderyhmään. Lisäksi ohjelmakaudella selvitetään myös muita välimuodon asumisen malleja, joilla voitaisiin jatkossakin turvata hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan

* Valmisteilla olevan vuokralla omaksi –mallin periaatteet:

- Asuntojen omaksilunastamiseen tähtäävä malli
- Asukas maksaa asunnosta omarahoitusosuuden (5 % asunnon hankintahinnasta)
- Asukas asuu asunnossa vuokralaisen oikeuksilla ja velvollisuuksilla, vuokrasopimus tehdään 10 v. määräajaksi
- Asukas voi koska tahansa irtisanoa vuokrasopimuksen, jolloin hänelle maksetaan takaisin omarahoitus nimellisarvoisena
- ARAn vahvistama alkuvuokra, joka koostuu hoito- sekä pääomakuluista
- 10 vuoden kuluttua asukas voi halutessaan lunastaa asunnon alkuperäisellä hankintahinnalla, josta vähennetään omarahoitusosuus sekä vuokran osana maksetut pääomanlyhennykset. Lunastushintaan voidaan sisällyttää rakennuttajalle maksettava palkkio, joka voi olla esimerkiksi prosenttimääräinen osuus alkuperäisestä rakennuskustannuksesta.

- Rakentaminen on tarkoitus rahoittaa valtion lyhyellä korkotuella
- ATT rakennuttaa kaupungin omistamalle yhtiölle/kaupungin omistaman yhtiön alle perustettavalle yhtiölle
- Asunnoissa lyhyen korkotuen mukaiset tulorajat ja asukasvalinta
- ARA vahvistaa kohteelle alkuvuokran, joka ei saa lähtökohtaisesti ylittää alueen yleistä vuokratasoa
- Asuntojen edelleenvuokrausmahdollisuuksia rajoitetaan
- Jos asukas ei lunasta asuntoa, kaupunki myy asunnot markkinahintaan kuluttaja-asiakkaille, jotta kohde muuttuu normaaliksi asunto-osakeyhtiöksi
- Lainsäädäntö ei edellytä tontinvuokran subventiota lyhyen korkotuen kohteissa, mutta tonttivuokran määrällä on vaikutusta asumiskustannuksiin ja mallin toteutusedellytyksiin
- Mallin mukainen tuotanto on tarkoitus suunnata erityisesti esikaupunkialueille, joilla on tarve monipuolistaa asuntokantaa. Ensimmäiselle kohteelle soveltuvia tontteja on jo kartoitettu. Esimerkkisijainteja ovat mm. Malmi, Laajasalo, Mellunmäki, Meri-Rastila ja Honkasuo.

Mallista on tehty ulkoinen selvitys, josta löytyy tarkempia tietoja mallin toimintaperiaatteista: Vuokralla omaksi -mallin selvitys PDF

monipuolisten ja sekoittuneiden asuinalueiden syntyminen. Välimallin vaihtoehtojen edistämiseen liittyy myös vahvasti edunvalvonnallinen näkökulma. Helsinki on aktiivisesti mukana erilaisissa välimuodon malleja pohtivissa selvityshankkeissa yhdessä valtion kanssa ja pyrkii vaikuttamaan muun muassa asumisoikeusasuntotuotannon jatkumiseen sekä osaomistuslainsäädännön päivittämiseen kaupungin tarpeita ja tavoitteita vastaavaksi. Vuokravaltaisilla alueilla korvaava asumismuoto asumisoikeusasumiselle voi myös olla vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto, jonka toteutusedellytysten parantamiseksi esikaupunkialueilla kaupungin etsiä keinoja muun muassa yhdessä alan toimijoiden kanssa.

Rakentuvan asuntotuotannon osalta välimuotoisen asuntotuotannon tavoite on tulevalle ohjelmakaudelle asetettu 10–15 prosenttiin kokonaistuotannosta. Tämän tuotannon osalta ohjelmakautta leimaa kuitenkin merkittävä epävarmuus; vuosien 2024–2025 aikana välimuotoisen asuntotuotannon aloituksia voi olla vielä runsaastikin edelleen rakentuvien asumisoikeus- ja Hitas-asuntojen myötä, mutta tämän jälkeen välimuotoisen tuotannon volyymi voi laskea merkittävästi, jos soveltuvia malleja ei ole käytettävissä. Tuotannon määrään tulevat vaikuttamaan muun muassa kansallisessa asuntopolitiikassa tehtävät päätökset sekä uusien mallien tulo ja menestyminen asuntomarkkinoilla. Tästä syystä erityisesti uusilla ohjelmoitavilla tai rakentuvilla alueilla välimuotoisen asumisen osuutta tulee tarkastella joustavasti niin, että se voidaan asettaa tavoitetta alhaisemmaksi tai korkeammaksi riippuen siitä, onko välimuotoon osoitettavia hallinta- ja rahoitusmuotoja käytettävissä. Kuitenkin niin, että osuus on enintään 15 prosenttia. Näissä tilanteissa sekä vapaarahoitteisen omistus- että vuokratuotannon osuus alueilla voi pienentyä tai kasvaa verrattuna esitettyyn ohjelmakauden kokonaistavoitteeseen. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman määrittämisessä huomioidaan alueellinen kokonaisuus ja erityisesti segregaation ehkäisyyn liittyvät tavoitteet. Välimuodon tilannetta seurataan ohjelmakaudella tarkasti, siitä raportoidaan ja siihen tehdään tarpeen mukaan muutoksia ohjelmakauden aikana.

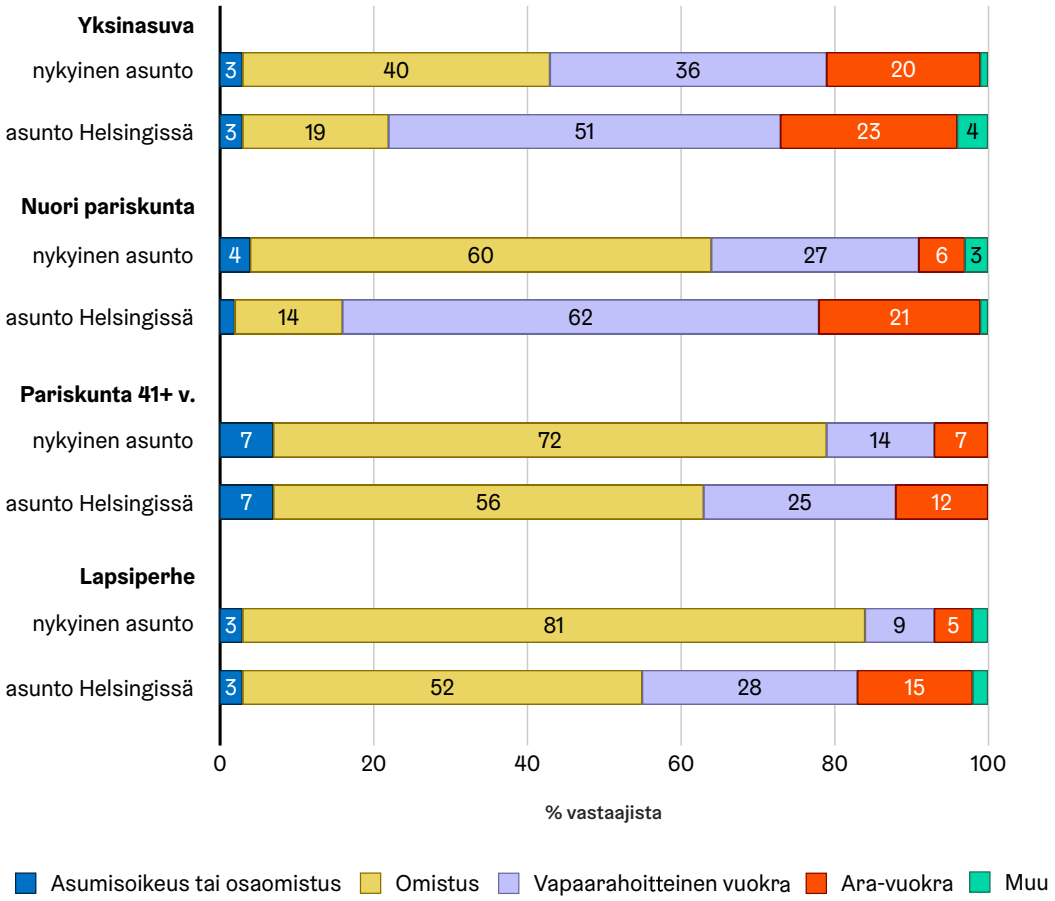
Riittävä omistusasuntotuotanto asuntopoliittisena tavoitteena

Asuntojen nousseen hintakehityksen vuoksi nuorempien ikäpolvien mahdollisuudet siirtyä omistusasumiseen ovat vaikeutuneet. Omistusasunnon hankinta on viimeisen 15 vuoden aikana siirtynyt Helsingissä jonkin verran myöhemmäksi ja omistusasumiseen päätyvien asuntokuntien osuus on kokonaisuudessaan pienentynyt. Keskimäärin helsinkiläiset ostavat ensiasuntonsa noin nelikymppisinä. Espoossa ja Vantaalla ensiasunnon ostajat ovat hieman helsinkiläisiä nuorempia ja omistusasujien osuus 45–59 –vuotiaista on selvästi suurempi. Samalla omistusasumisen suosio tavoiteltuna asumismuotona on pysynyt pääkaupunkiseudulla ennallaan (Strandell & Nyberg, 2023; Aho, Myllymäki, Sandqvist & Strandell, 2021; Haltia, Keskinen, Karikallio, Alho, Vuori & Alimov, 2019). Helsingistä pois suuntautuvalle muuttoliikkeelle on myös tyypillistä kotitalouksien siirtyminen vuokra-asumisesta Helsingissä omistusasumiseen muussa kunnassa (Järvelä & Hirvonen, 2024).

Omistusasuntoja päätyy myös merkittävästi vuokra-asunnoiksi. Erityisesti viime vuosien korkean rakentamisen aikana asuntotuotanto on ollut hyvin sijoittajakysyntävetoista ja vain noin neljännes vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta on päätynyt kuluttaja-asiakkaiden omiksi kodeiksi. Asuntopoliittisten tavoitteidensa ansiosta Helsinki on kuitenkin onnistunut tänäkin aikana rakentamaan uusista asuinalueistaan asunto- ja asukasrakenteeltaan monipuolisia verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin (Vaattovaara & Vuori, 2023). Helsingissä uusilla alueilla asuu verrattain paljon omistusasujia, mikä selittyy osaltaan vain luonnollisille henkilöille myytävien Hitas-asuntojen runsaalla rakentamisella. Onkin tärkeää, että Helsinki pyrkii jatkossakin riittävällä omistusasuntotarjonnalla varmistamaan alueiden tasapainoisen kehityksen sekä asukkaiden mahdollisuuden omistusasumiseen johtaviin asumisuriin. Hitas- ja asumisoikeustuotannon poistuessa asuntotuotannon valikoimasta, kaupunki asettaa vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle selkeän omistusasuntotuotannon tavoitteen. Tarvittaessa voidaan käyttää vapaarahoitteisten omistusasuntojen tontinvarausehdoissa myös jo aiemmin pilotoitua ehtoa asuntojen myynnistä vain luonnollisille henkilöille.



Kuva 9. Capellankuja Kalasatamassa.
Ville Lehvonen, 2024.



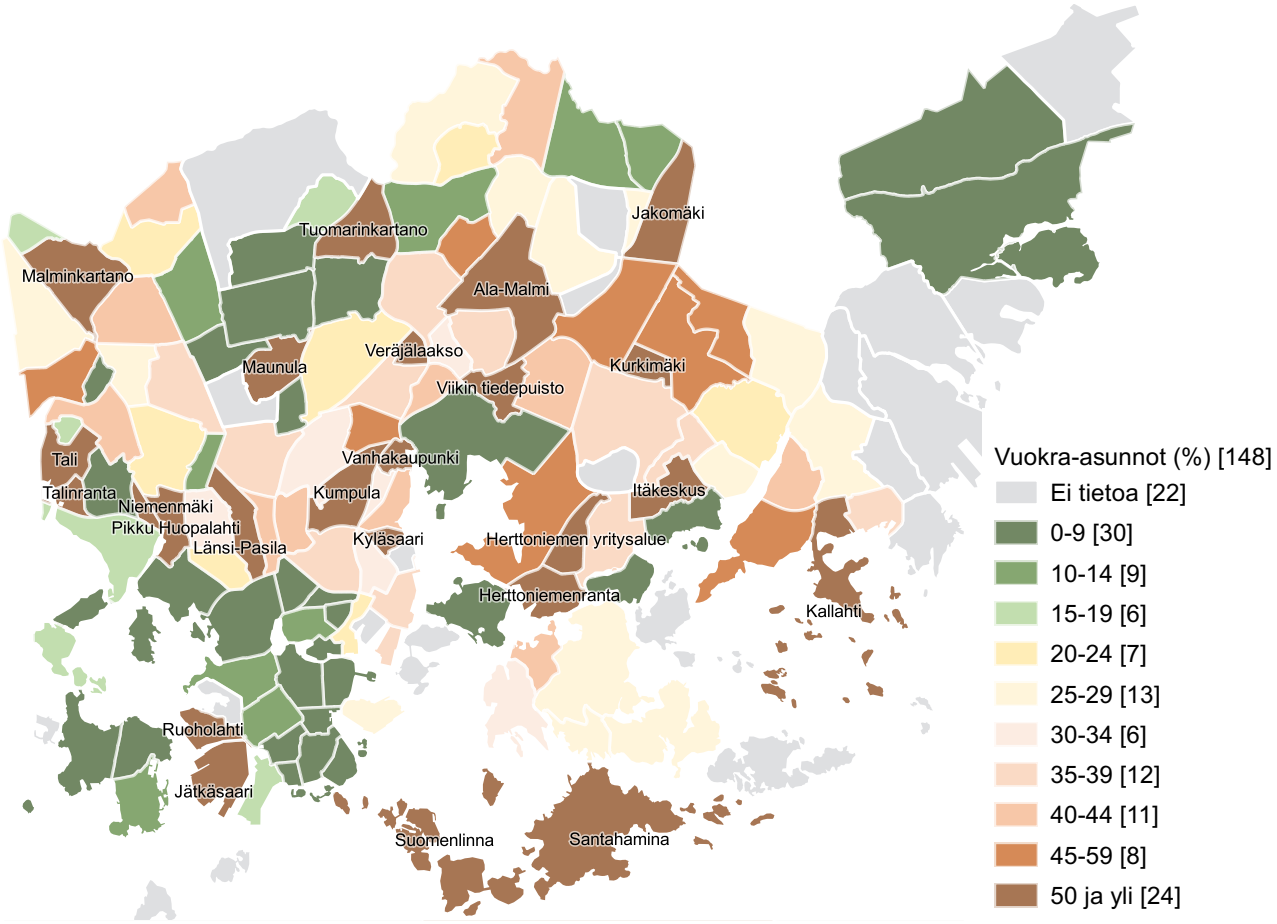
Vuokra-asuntojen sijoittuminen nykyisessä asuntorakenteessa

Helsingin asuntokannasta kaikkiaan 30 prosenttia sijaitsee kokonaisissa vuokrataloissa. Helsingissä tavoitteena on ollut eri hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen sekoittaminen muun muassa niin, että kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta ei nousisi yli 50 prosentin. ARA-vuokra-asuntojen osalta raja-arvona on pidetty noin 30 prosenttia asuntokannasta. Historiallisista syistä alueiden välillä on kuitenkin merkittäviä eroja asuntokannan rakenteessa. Näitä eroja pyritään tasaamaan alueita täydennysrakennettaessa.

Kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus osa-alueittain (kuvio 18) ylittää 50 prosenttia 24 osa-alueella. Niistä Tuomarinkartanossa asiaan vaikuttaa osaltaan asuntokannan pienuus. Herttoniemen yritysalueella, Santahaminassa, Suomenlinnassa ja Niemenmäessä asuntokanta muodostuu yli 60-prosenttisesti vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta. Lopuilla alueilla suuri vuokran osuus koostuu pääosin ARA-vuokrakohteista. Vuokrakäytössä olevien asuntojen osuus alueilla eroaa näistä tiedoista, sillä tässä aineistossa esitetään vain kokonaisissa vuokrataloissa sijaitsevaa asuntokantaa. Näiden lisäksi vuokralla asutaan paljon yksityisten sijoittajien omistusasunnoissa, jotka sijaitsevat pääosin vapaarahoitteisissa omistustaloissa.

Vuoden 2023 lopussa osa-alueittain tarkasteltuna ARA-vuokra-asuntojen osuus ylittää 30 prosenttia asuntokannasta 29:llä kaikista 148 osa-alueesta (kuvio 19). Kyläsaaressa ja Viikin tiedepuistossa asuntokanta muodostuu pääosin pitkän korkotuen

Kuvio 17. Asunnon hallintamuodon muutos Helsingistä poismuuton yhteydessä kotitaloustyypin mukaan, %. Aineistolähde: Helsingin kaupunki.



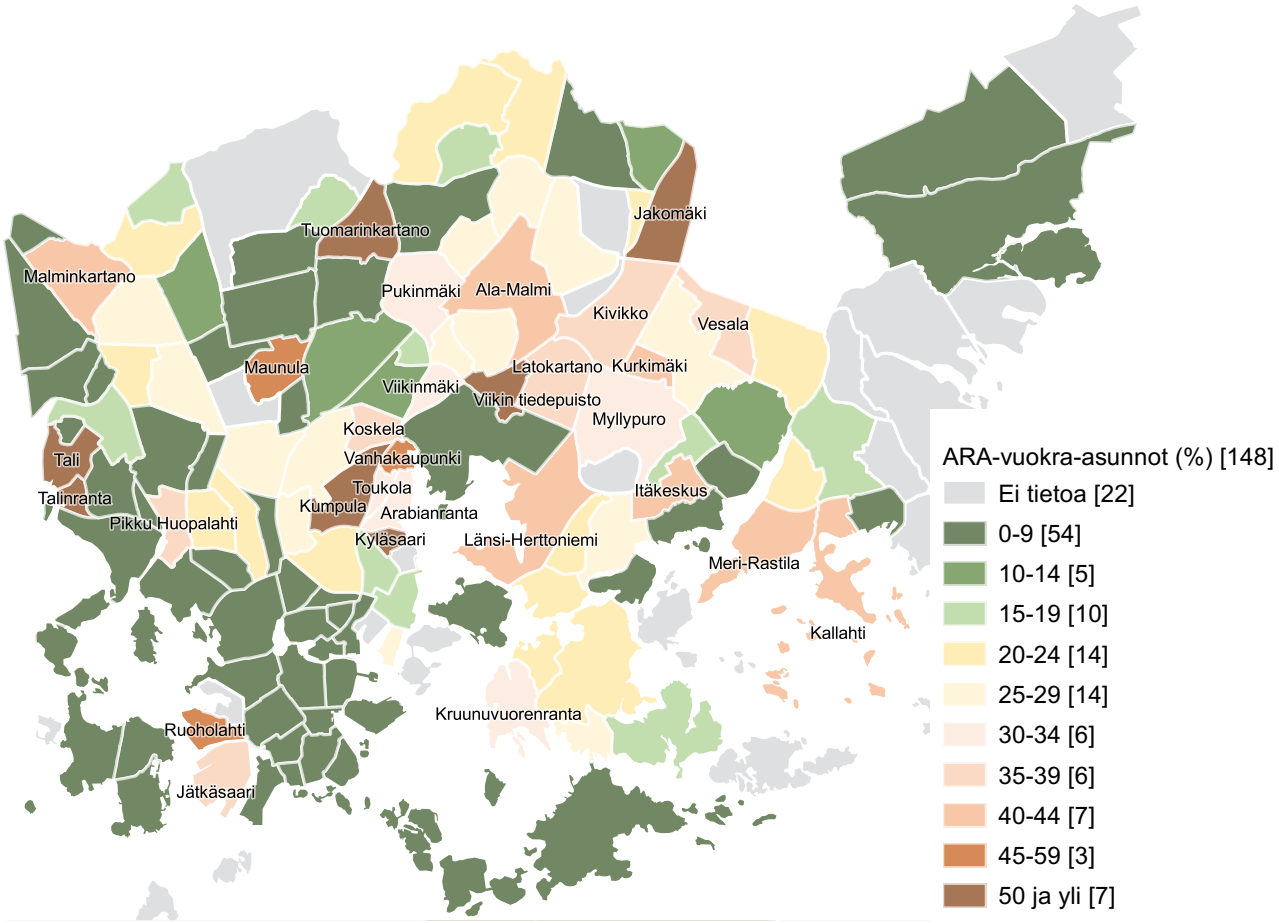
opiskelija- ja nuorisoasunnoista. Jakomäessä, Talissa, Tuomarinkartanossa ja Maunulassa noin puolet ARA-vuokrakannasta muodostuu Helsingin kaupungin vuokra-asunnoista. Muun muassa Kumpulassa ja Vanhassakaupungissa asuntokanta taas muodostuu sekä pitkän korkotuen opiskelija- ja nuorisoasunnoista että Hekan asunnoista.

ARA-tuotannon potentiaali Helsingissä

Viime ohjelmakaudella pitkäaikaisesti säännellyn ARA-vuokratuotannon (sis. opiskelija- ja nuorisoasunnot) tavoite oli 25–30 % kokonaistuotannosta. Muina ohjelmakausina viimeisen 15 vuoden aikana tavoite on vaihdellut 20–30 % välillä, ja toteuma on puolestaan ollut varsin systemaattisesti noin 20 % kokonaistuotannosta. Uutta ohjelmaa varten tehtiin tarkasteluja ARA-vuokratuotannolle pitkällä aikavälillä potentiaalisista sijainneista ja määristä. Tarkastelut osoittavat, että pidemmälläkin aikavälillä ARA-vuokratuotannon potentiaalinen enimmäisosuus tuotannosta on noin viidennes, kun samalla halutaan turvata asuinalueiden monipuolinen asuntorakenne. Toisin sanoen ARA-vuokratuotannon kokonaisosuuden nosto tarkoittaisi osuuden kasvattamista myös sellaisilla alueilla, joilla on jo ennestään runsaasti ARA-vuokra- ja muuta vuokra-asuntokantaa. Vuokratuotannon lisääminen näille alueille ei kuitenkaan ole segregaation ehkäisyn näkökulmasta suositeltavaa.

Tällä hetkellä Helsingin asuntokannasta 18,5 prosenttia on ARA-vuokra-asuntoja. Jotta ARA-vuok-

Kuvio 18. Kaikkien vuokra-asuntojen osuus kokonaisissa vuokrataloissa koko asuntokannasta osa-alueittain 31.12.2023. Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuinrakennusten hallintamuodot 2024.

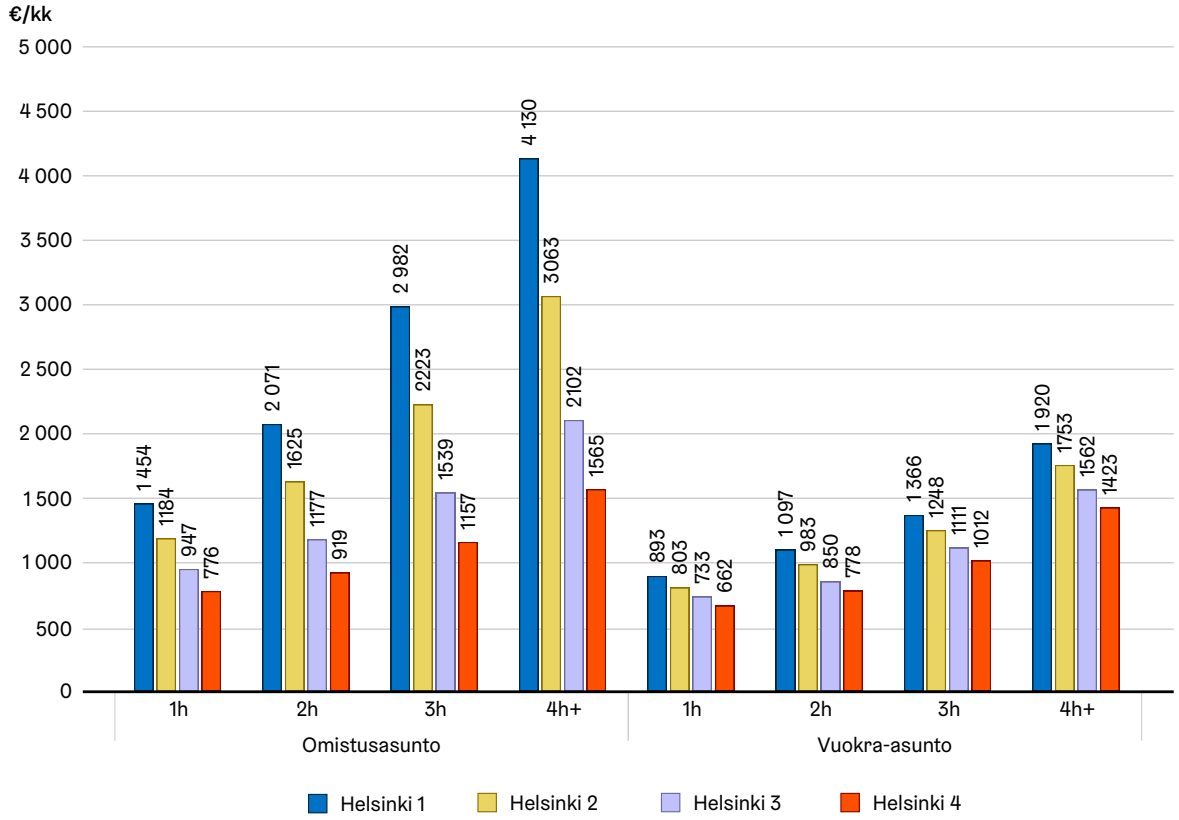


ra-asuntokannan osuus säilyisi sääntelystä vapautuvien asuntojen määrä huomioiden nykyisellä tasolla, tulee ARA-vuokra-asuntoja valmistua vuosittain noin 1 500 asuntoa, jos vuotuinen kokonaistuotanto on ennusteen mukaisesti keskimäärin noin 7 000 asuntoa.

Suurimmat kaavalliset potentiaalit ARA-rakentamiseen sijaitsevat merkittävillä aluerakentamiskohteilla, kuten Koivusaaressa ja Hernesaaressa sekä Malminkentällä. ARA-tuotannon kokonaisosuuden säilyttäminen noin 20 prosentissa uudistuotannosta vaatii näillä alueilla pääsyä 30 %:n ARA-vuokratuotannon osuuksiin. Tätä tavoitetta haastaa rakentamisen korkea hinta näillä alueilla, ja sitä kautta hankkeiden mahdollisuudet päästä ARA-tuotannolta vaadittavaan kustannustasoon. Uusilla alueilla on myös huomioitava alueen muun rakentumisen aikataulu, jotta alue lähtee rakentumaan kokonaisuutena tasapainoisesti. Erityisesti Malminkentän kaltaisilla esikaupunkisijainneilla on huolehdittava muun asuntotuotannon monipuolisuudesta, jos ARA-tuotannon osuus kokonaisuudesta on lähes kolmannes.

ARA-vuokrakannan osuus on alhainen erityisesti sellaisilla alueilla, joilla on runsaasti yksityistä maanomistusta, mikä vaikeuttaa säännellyn tuotannon merkittävää lisäämistä. AM-ohjelman 2024 kaudella pyritään määrätietoisesti lisäämään ARA-vuokratuotantoa niillä alueilla, joilla se on segregaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollista. Tämä tarkoittaa, että muun muassa kaavaratkaisuissa priorisoidaan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan.

Kuvio 19. ARA-vuokra-asuntojen osuus kokonaisissa vuokrataloissa koko asuntokannasta osa-alueittain 31.12.2023. Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuinrakennusten hallintamuodot 2024.



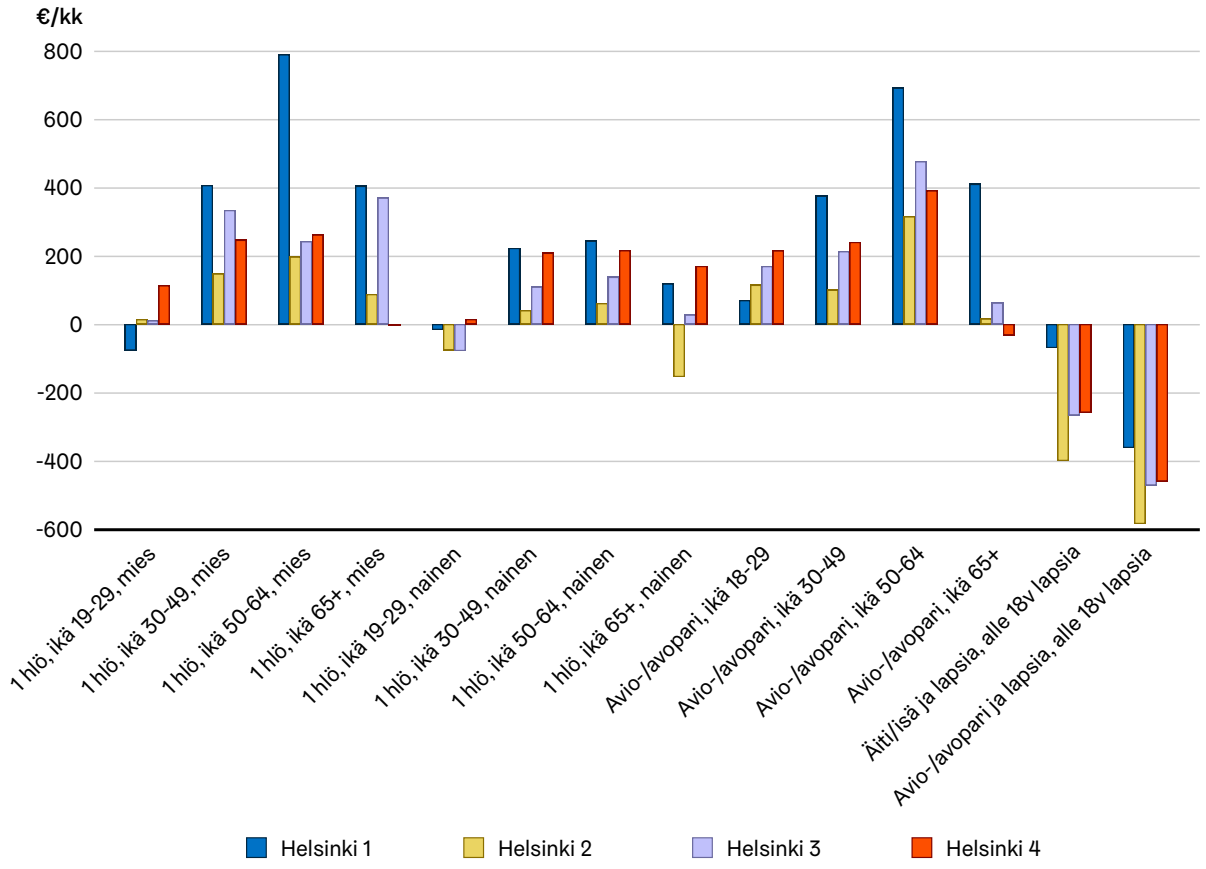
Kohtuuhintaisen asumisen edellytyksistä Helsingissä

Asumisen korkea hintataso ja sen vaikutukset matalapalkka-alojen työvoiman saantiin ovat merkittäviä suurten kaupunkien demografista ja sosiaalisesti kestävää kasvua uhkaavia tekijöitä. Helsingissä tilanteeseen on pyritty vastaamaan kunnianhimoisilla rakentamisen tavoitteilla ja kaupungin vahvalla panostuksella kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamiseen ja omistamiseen. Sekä pitkäaikaisesti säännelty ARA-vuokra- että asumisoikeusasuminen ovat olleet vakaita ja turvallisia asumisen muotoja, jotka tarjoavat asukkaille vapaarahoitteista sektoria edullisemman ja pysyvän asumisen vaihtoehdon.

Helsinkiläisten asumiskulujen kohtuullisuutta on selvitetty luomalla kohtuuhintaisen asumisen mittaristo. Kun asumiskulujen kohtuullisuuden mittariksi asetetaan enintään 40 prosentin osuus tuloista, asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu vain 22 prosentilla helsinkiläisistä asuntokunnista (Marttinen, 2023). Omistusasumisen kustannukset ovat keskimäärin vuokra-asumista suurempia, ja omistusasuminen vaatiikin usein aikaisemman asunto- tai muun varallisuuden käyttöä asumisesta koituvien kustannusten kattamiseksi (kuvio 20). Vähiten rahaa muuhun kulutukseen jää asumiskulujen jälkeen niin omistus- kuin vuokra-asumisessa lapsiperheillä, jotka tarvitsevat asumiseensa eniten tilaa (kuvio 21 ja 22).

Asuntojen hinta- ja vuokrataso sekä niiden kautta mahdollisuus päästä edellä mainittuun kohtuuhintaisen asumisen kustannustasoon vaihtelee myös merkittävästi Helsingin eri kalleusalueiden (1–4) välillä (kuvio 20). Asuntojen hintojen eriytyminen on jatkunut koko 2000-luvun. Asuntojen hinnat ovat nousseet

Kuvio 20. Asumisen kustannukset kuukaudessa Helsingissä, €/kk. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.

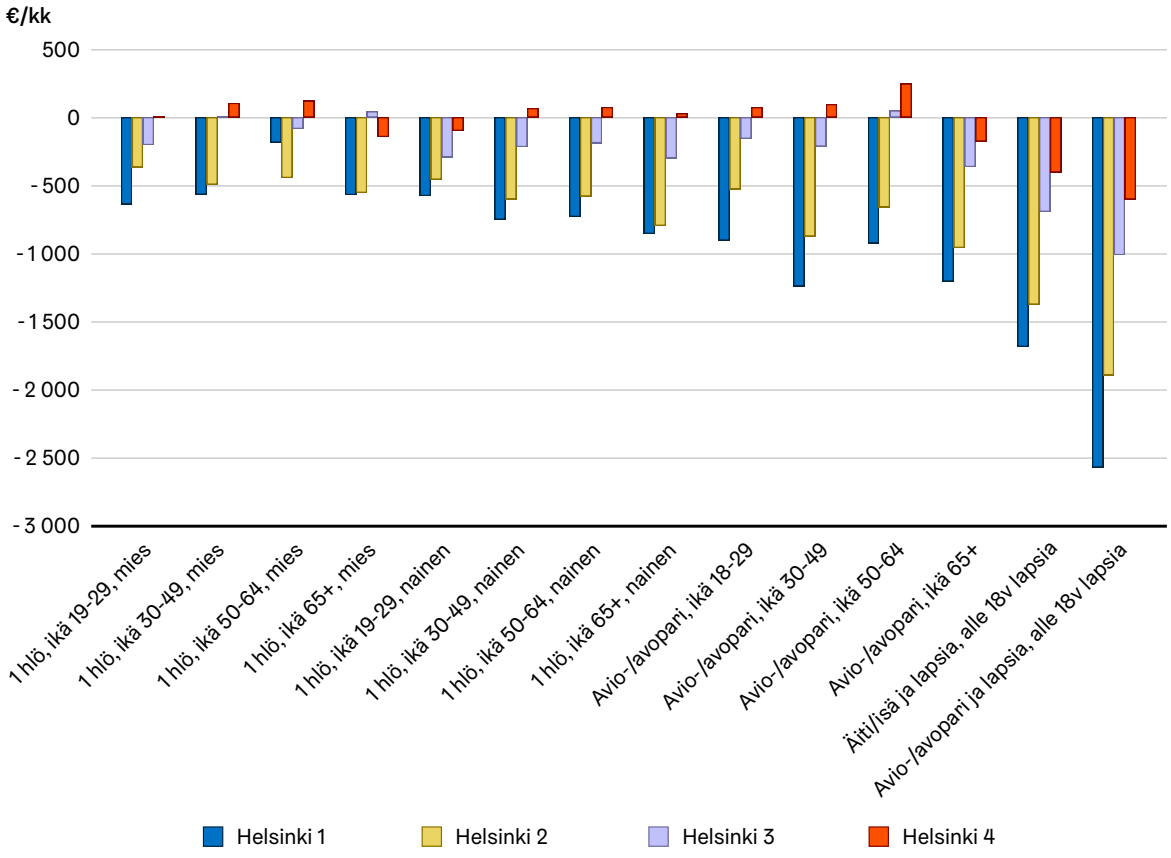


vosituhannen alusta lähes kolminkertaisiksi kalleusalueilla 1 ja 2, kun taas kalleusalueilla 3 ja 4 asuntojen hinnat ovat likimain kaksinkertaistuneet. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä asuntojen hintakehitys kääntyi laskuun hiljentyneen asuntokaupan seurauksena, ja vuonna 2023 asuntojen hinnat laskivat kaikilla kaupungin kalleusalueilla.

Asumisen hintaerojen vaikutusta alueelliseen segregaatiokehitykseen on pyritty tasapainottamaan rakentamalla säänneltyä tuotantoa myös kalliimman asumisen alueille. Uudisrakentamisen korkea hinta kuitenkin vaikeuttaa pieni- ja myös keskituloisten kannalta tuloihin nähden kohtuullisiin asumiskuluihin pääsemistä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa hintaa nostaa esimerkiksi rakentamispaikkojen ja -ratkaisujen haasteellisuus. Erityisesti kaupungin keskeisillä paikoilla myös tontinvuokrakulut ovat merkittävä asumisen menoerä. Vaikka Hekan vuokrataso on selvästi vapaarahoitteista vuokratasoa alhaisempi, uusissa, keskeisillä sijainneilla olevissa kohteissa vuokrat ovat asumistuen enimmäisasumismenoja korkeampia.

Orpon hallitusohjelman mukaiset muutokset tulevat vaikuttamaan tulevan AM-ohjelmakauden aikana ARA-vuokrakannan asuntomarkkinarooliin sekä pienituloisten vuokranmaksukykyyn ja asumisvaihtoehtoihin. Asumistukileikkaukset ja useat muut sosiaaliturvan leikkaukset astuvat voimaan vuoden 2024 aikana ja pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja koskevat tulorajat otetaan käyttöön vuodesta 2025 alkaen. Myös vuokrasopimusten määräaikaistamista

Kuvio 21. Kohtuullisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskulujen erotus vuokra-asumisessa. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.



sekä mahdollisuutta nostaa vuokraa asukkaan tulotason noustessa aiotaan selvittää. Helsingin tulee jatkossakin etsiä aktiivisesti erilaisia keinoja kasvavan seudun asuntokysymyksen ratkaisemiseen, etenkin jos valtion rooli asuntopolitiikassa heikkenee, kuten nyt näyttäisi käyvän. On myös tärkeää tarkastella laaja-alaisesti kaupungin käsissä olevia mahdollisuuksia vaikuttaa rakentamisen hintaan ja tätä kautta asumisen kustannuksiin niin ARA-rahoitteisessa kuin vapaarahoitteisessa asuntokannassa. Kaupungin oman asunto-omaisuuden hallinnassa kiinnitetään huomiota kokonaiskestävyyteen, jotta voidaan varmistaa kannan kohtuuhintaisena pysyminen myös pitkällä aikavälillä sekä taata tasainen asumiskustannusten kehitys myös toimintaympäristön muutostilanteissa.

Asuntojen hinta- ja vuokrataso vaihtelee merkittävästi Helsingin eri kalleusalueilla.

Kuvio 22. Kohtuullisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskulujen erotus omistusasumisessa. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.

Toimenpiteet

1. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain vuosina 2024–2027 on seuraava:

   - 45–50 prosenttia vapaarahoitteisia omistusasuntoja,
   - 40 prosenttia vuokra-asuntoja, jakautuen seuraavasti
     - pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja * 20–25 prosenttia, tavoitellen 25 prosenttia (sisältäen erityisryhmäasunnot ja opiskelija- ja nuorisoasunnot).
     - muita vuokra-asuntoja ** 15–20 prosenttia (sisältäen lyhyen korkotuen vuokra-asunnot)
   - 10–15 prosenttia välimuodon asuntoja
     - Ohjelmakauden aikana valmistuu aikaisempien päätösten pohjalta vielä välimallin tuotantoon sisältyvää asumisoikeus- ja Hitas-tuotantoa. Lisäksi välimuodon tuotantoon lasketaan osaomistusasunnot ja omaksi lunastettavat vuokra-asunnot sekä kaupunkiuudistusalueilla kaupungin omana tuotantona tehtävät omistusasunnot, jos tuotantoa ei sinne muuten käynnisty. Uusilla ohjelmoitavilla tai rakentuvilla alueilla välimuotoisen asumisen osuudesta voidaan poiketa riippuen siitä, onko välimuotoisen asumisen malleja käytettävissä. Välimuotoisen asumisen osuutta tarkennetaan ohjelmakauden aikana huomioiden toimintaympäristön muutokset.

   Kaupunki huolehtii määrätietoisesti asetetun ARA-vuokratavoitteen saavuttamisesta. Tavoiteltuun kokonaisosuuteen pääsemiseksi, uusilla rakentamisalueilla noin 30 prosenttia kokonaisasuntotuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon. Jos eri hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutusedellytyksiin kohdistuu muutoksia AM-ohjelmakauden aikana, voidaan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumatavoitetta päivittää tarvittavilta osin.

2. Hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla Helsingin alueilla. Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan kaupungin maan osalta tontinluovutuksella ja yksityisen maan osalta maankäyttösopimuksilla. Alueellisista hallinta- ja rahoitusmuotolinjauksista päätettäessä tehdään aina yhteistyötä kaupunkiorganisaation sisällä, ja linjauksissa huomioidaan alueellinen kokonaisuus ja sijaintiin liittyvät erityispiirteet.

3. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.

4. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymisen mahdollisuuksia kaikissa hallintamuodoissa. Kaavoituksessa priorisoidaan ratkaisuja, joilla varmistetaan tavoitteen mukaisen ARA-rakentamisen toteutuminen kaikilla alueilla. Asuntotuotantojakauman toteutumisen saavuttamiseksi huolehditaan siitä, että asemakaavoituksen määräysten ja ohjauksen kokonaisuus ei estä ARA-rakentamisen määrätavoitteen toteutumista.

5. Jatketaan tässä ohjelmassa ja sen liitteessä kuvatun Hitaksen osittain korvaavan vuokralla omaksi -mallin edistämistä siten, että malli saadaan mahdollisimman nopeasti käyttöön. Pyritään varmistamaan mallin houkuttelevuus (selvitetään ARA-korkotukilaina-aikaan sidotun alennetun tontinvuokran käyttämistä). Jatketaan vaikuttamistyötä valtion suuntaan erityisesti tavoitteena malliin liittyvien tulorajojen korottaminen. Avataan vuokralla omaksi -malli samoilla pelisäännöillä myös muille toimijoille kuin Helsingin kaupungin omalle tuotannolle.

6. Kartoitetaan muita mahdollisia välimuotoisen asumisen malleja ja toimia, joilla voidaan varmistaa jatkossakin sekoitettu ja monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaupungin eri alueilla. Kaupunki harjoittaa välimuotoisen asumisen osalta aktiivista edunvalvontaan valtion suuntaan. Lisäksi kaupunki osallistuu aktiivisesti kansalliseen työhön välimallin tuotannon uusien ratkaisujen etsimiseksi (mm. kaupunkien ja valtion yhteinen selvitys) ja nykyisen asumisoikeusasuntokannan kestävän tulevaisuuden varmistamiseksi. Tavoitteena on, että asumisoikeustuotanto on jatkossakin osa asumisen kirjoa. Vapaarahoitteisen tuotannon osalta edistetään erityisesti omistustuotannon toteutusmahdollisuuksia esikaupunkialueilla.

7. Kaupungin tavoitteena on aktiivisin toimin monipuolistaa eri asuinalueiden hallintamuotojakaumaa. Nykyisestä suhdannetilanteesta johtuen käynnistetään suhdannetilanteeseen sidottu ja rajattu kaupungin oma perheasuntoihin painottuva omistusasuntotuotanto kaupunkiuudistusalueilla. Tarkoitukseen kohdennetaan sellaisia kaupunkiuudistusalueilla sijaitsevia tontteja, jotka on suunnattu omistusasumiseen, mutta joissa vapaarahoitteinen tuotanto ei käynnisty. Kaupunki huolehtii tarkoin kyseiseen tuotantoon liittyvästä riskienhallinnasta, ei toteuta kohteita alle omakustannushinnan ja suuntaa tuotannon luonnollisille henkilöille.

8. Kaupungin oman asuntotuotantopalvelu ATT:n tavoitteena ohjelmakaudella on 1500 asunnon vuotuinen tuotanto. Kaupungin omasta asuntotuotannosta:

   - vähintään 750 asuntoa on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA- vuokra-asuntoja *
   - vähintään 250 asuntoa on muita hallinta- ja rahoitusmuotoja: vielä tulevina vuosina rakentuvat Hitas-, hintakontrolloidut ja asumisoikeusasunnot sekä mahdolliset vuokralla omaksi -tyyppiset asunnot sekä omistusasunnot kaupunkiuudistusalueille, jos tuotantoa ei sinne muuten käynnisty.

   Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Kaupungin oma asuntotuotantopalvelu ATT vastaa Hekan osalta myös suurten peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta sekä kehittää välikorjausten mallia Hason kanssa.

9. Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä huolehditaan sekä asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä edelleen arvioidaan. Kannan kehittämisessä huomioidaan tarvittavat toimet kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi myös pitkällä aikavälillä.

10. Selvitetään ARA-tuotannon kokonaisuutta; kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja, tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.

*** Pitkäaikaisesti säänneltyyn ARA-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion 40 vuoden korkotuen turvin rakennetut vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001). Ryhmään lasketaan niin tavanomaiset kuin erityisryhmille kohdennetut asunnot, kuten opiskelija- ja nuorisoasunnot. Näiden asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännelty asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokrakäytössä laina-ajan. Tontit luovutetaan tähän tuotantoon ARA-hintaisina.**

**** Lyhytaikaisesti (10 v.) säännellyt ARA-vuokra-asunnot luetaan muuhun vuokra-asuntotuotantoon. Niihin kohdistuu selvästi vähemmän hinta- ja laatutason sekä asukasvalinnan sääntelyä kuin pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin. Lyhytaikaisesti säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon tontit luovutetaan lähtökohtaisesti kuten vapaarahoitteiseen tuotantoon.**



Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen

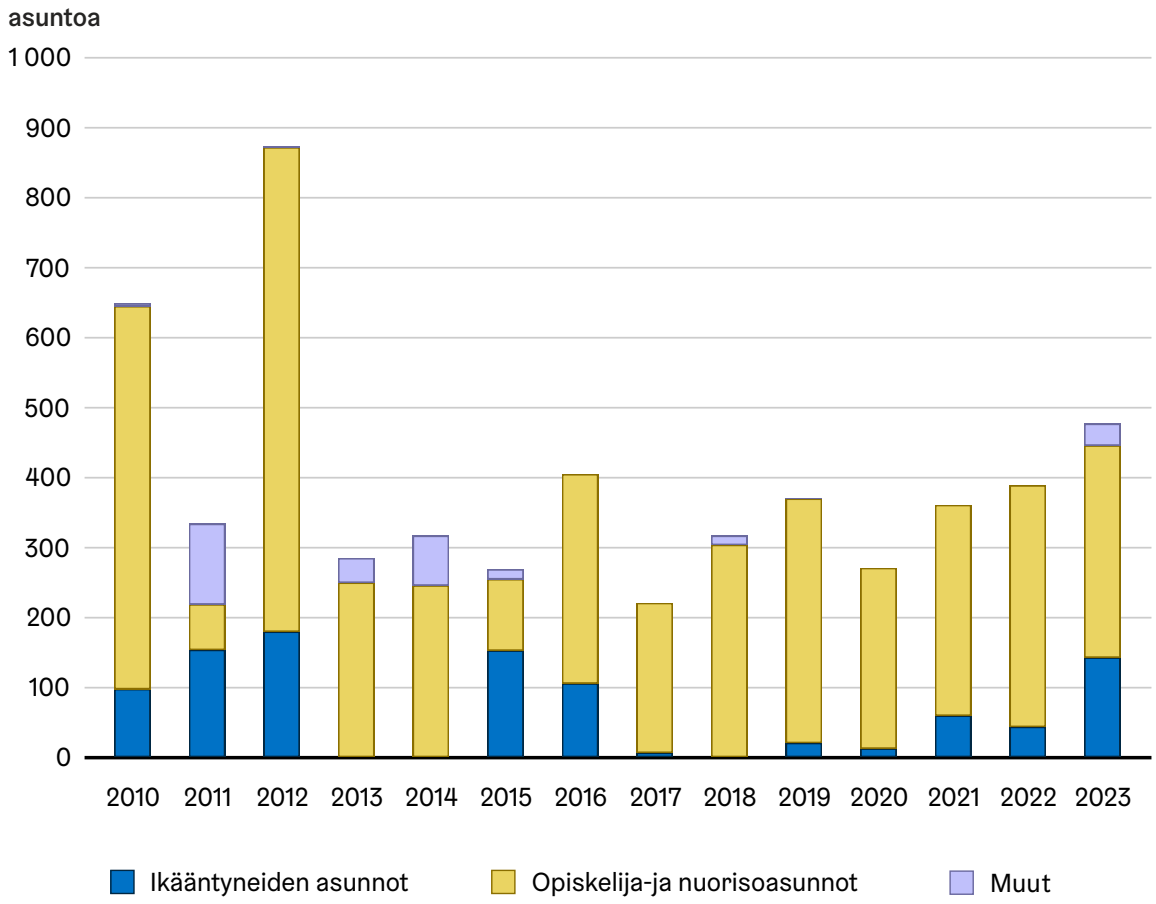
Opiskelija- ja nuorisoasuminen

Asumisen tarpeet vaihtelevat ihmisen elinkaarella. Kaupunki ohjaa asuntotuotantoa siten, että erilaisilla asukasryhmillä olisi mahdollisuus löytää omia tarpeitaan ja tilannettaan vastaava asunto. Noin 14 prosenttia Helsingin asuntokunnista on nuorten aikuisten eli 19–29-vuotiaiden asuntokuntia. Nuorten aikuisten asuntokunnista selkeästi suurin osuus, 60 prosenttia, asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Tämän jälkeen suosituinta helsinkiläisten nuorten aikuisten joukossa on omistusasuminen (15 prosenttia) ja opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asuminen (11 prosenttia). Vuonna 2022 nuorten aikuisten asuntokunnista 70 prosenttia oli yhden hengen asuntokuntia, ja tämä osuus on ollut kasvussa.

Vuonna 2017 opiskelijat siirtyivät kimppa-asumiseen kannustavan asumislisän piiristä yksinasumiseen kannustavan yleisen asumistuen piiriin. Tällä oli selviä vaikutuksia opiskelijoiden asuntomarkkinakäyttäytymiseen ja tätä kautta myös pienten asuntojen lisääntyneeseen kysyntään. Vuoden 2024 keväällä voimaan astuvat asumistukileikkaukset voivat tulevana AM-ohjelmakautena näkyä edullisten opiskelija- ja nuorisoasuntojen kysynnän kasvuna sekä kimppa-asumisen yleistymisenä.

Pääkaupunkiseudulla asuvien korkeakouluopiskelijoiden tuloista keskimäärin puolet menee asu-

Kuva 10. Lyyra-kortteli opiskelijoiden suosimassa Kalliossa. Ville Lehvonen, 2024.



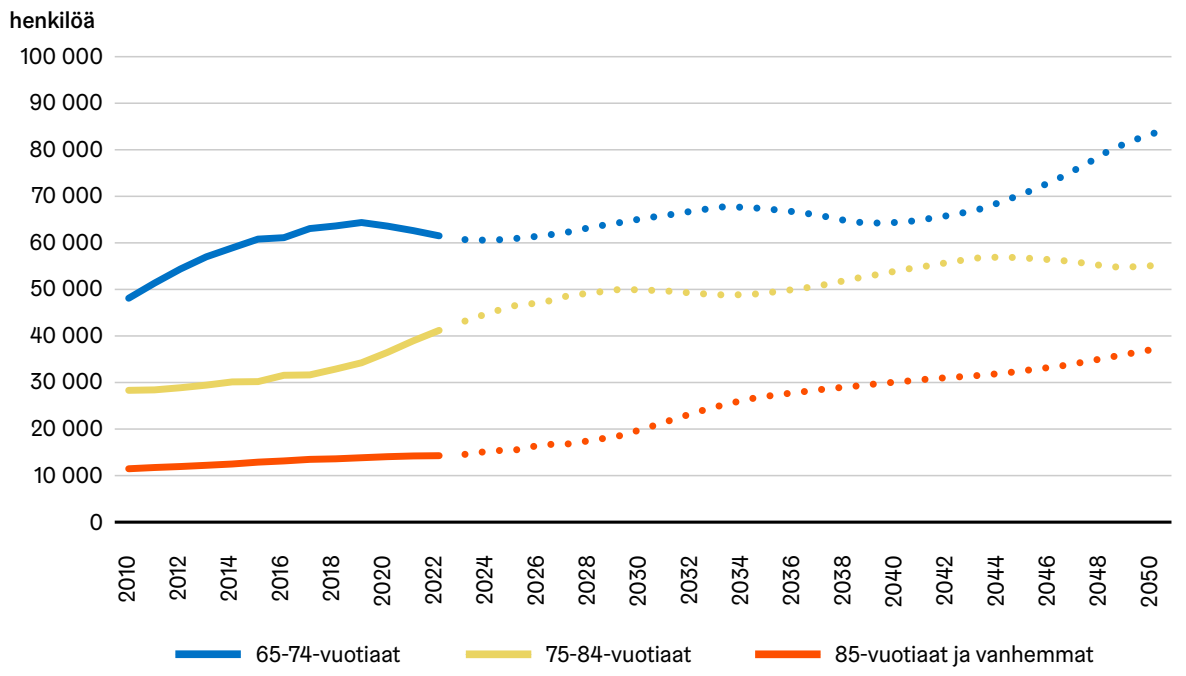
misen kustannusten kattamiseen, ja asuinalueiden vuokratasoa pidetään yleisesti liian korkeana. Sen sijaan suurin osa opiskelijoista pitää pienten asuntojen ja sijainniltaan hyvien asuntojen tarjontaa omalla asuinalueellaan riittävänä. (Murto, 2023.) Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritäänkin pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Nuorisoasunnoilla tuetaan sekä työssäkäyvien nuorten itsenäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa. Nuorisoasuntojen rakentamisen ja ylläpidon taustalla onkin tavoite nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja on rakennettu viimeisen kymmenen vuoden aikana Helsinkiin keskimäärin 300 asunnon verran vuodessa (kuvio 23). Nuorten kaupunkilaisten määrän ennakoidaan hieman laskevan lähitulevaisuudessa, ja siten 300–500 uuden opiskelija- ja nuorisoasunnon vuosittaisen rakentamisen arvioidaan turvaavan kyseisten asuntojen riittävän tarjonnan. Hankkeita on rakenteilla tai ohjelmoitu noin 1 600 asunnon rakentamiseksi vuosina 2024–2027. Hallituksen erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuvat leikkaukset koskevat myös opiskelija-asumista ja ne voivat tulevalla AM-ohjelmakaudella johtaa suunniteltujen hankkeiden peruuntumiseen tai lykkääntymiseen.

Kuvio 23. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2010–2022. Aineistolähde: Kuntarekisteri.



Kuva 11. Kalasatama. Ville Lehvonen, 2024.



Ikääntyvän väestön asuminen

Viime vuosina ikääntyneiden väestöosuus on kasvanut ja kasvu tulee lähivuosina jatkumaan. Ikääntyneiden väestöosuuden ennustetaan Helsingissä nousevan nykyisestä noin 18 prosentista noin 21 prosenttiin vuoteen 2050 mennessä. Ennusteen mukaan Helsingissä asuisi tuolloin noin 177 000 ikääntynyttä (kuvio 24). Ikääntyneiden osuuden kasvu tarkoittaa asumisen kannalta tarvetta esteettömille asunnoille hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.

Ikääntyneiden määrän kasvaessa yhä useamman odotetaan pärjäävän ja asuvan kotona entistä pidempään. Valtaosa ikääntyneistä helsinkiläisistä asui vuoden 2022 lopussa omassa kodissaan. Kotona asuvia oli 65–74-vuotiaista 99 prosenttia, 75–84-vuotiaista 98 prosenttia ja 85 vuotta täyttäneistäkin 91 prosenttia. Kotona asuvien osuus on noussut kaikissa edellisissä ikäryhmissä viimeisen vuosikymmenen aikana. Huomioitavaa on myös, että helsinkiläisistä ikääntyneistä lähes 60 prosenttia asuu yksin. Ikääntyneiden määrään kasvu lisää ympärivuorokautisen palveluasumisen paikkojen tarvetta, mutta myös tarvetta ikääntyneiden monimuotoisen asumisen kehittämiseen. Monimuotoisilla asumis- ja palvelukokonaisuuksilla tarkoitetaan iäkkäille henkilöille tarjottavia joustavia, yhteisöllisiä ja toimintakyvyn säilymistä tukevia asumis- ja palveluratkaisuja, jotka sijoittuvat kotona asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Tällöin asumisen ja lähiympäristön suunnittelun lähtökohtana on yhteisöllisyyden mahdollistaminen sekä sen huomioiminen, että asukkaan tarvitsemien palvelujen ja tuen tarve vaihtelee asumisen kuluessa.

Kuvio 24. 65-vuotiaiden ja vanhempien ikäryhmät Helsingissä vuosina 2010-2023 ja väestöennuste vuoteen 2050 ennusteen perusvaihtoehdon mukaan. Aineistolähde: Aluesarjat.



Sosiaalihuoltolain asumispalveluja ovat jatkossa yhteisöllinen asuminen, ympärivuorokautinen palveluasuminen sekä tilapäinen ja tuettu asuminen. Yhteisöllinen asuminen korvaa nykyisen niin sanotun tavallisen palveluasumisen. Yhteisölliseen asumiseen kuuluu asiakkaalle sopiva asunto sekä sosiaalista kanssakäymistä edistävää palvelua. Uutta nykyiseen tavalliseen palveluasumiseen verrattuna on se, että asuminen ja palvelut järjestetään erikseen asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaisesti. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi. Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asuminen ja palvelut järjestetään samoin kuin nykyisessä tehostetussa palveluasumisessa. Paikalla on oltava henkilöstöä ympärivuorokautisesti ja iäkkäiden asiakkaiden osalta noudatetaan säädettyä henkilöstömitoitusta.

Helsingissä ikääntyneiden tavanomaisen kotona asumisen ja uuden yhteisöllisen palveluasumisen väliin jäävänä asumisena voidaan pitää senioriasuntokohteita, joita on rakentunut monipuolisesti eri rahoitus- ja hallintamuotojen hankkeisiin. Erityisen suosittu hallinta- ja rahoitusmuoto seniorien keskuudessa on ollut asumisoikeusasuminen. Iäkkäillä pienituloisilla asuntokunnilla taloudellisia haasteita voivat aiheuttaa tilanteet, joissa omistusasunto on tullut peruskorjausikään ja tarvitsisi mittavia ja kalliita korjauksia. Myöskään asunnon myynnistä saatavilla tuloilla ei ole välttämättä mahdollisuutta ostaa uudempaa asuntoa läheltä palveluita. Asumisoikeusasuminen onkin mahdollistanut siirtymisen mahdollisimman pitkään

Kuva 12. Kesälampaat ihastuttamassa helsinkiläisiä Kustaankartanon seniorikeskuksen pihalla. Ville Lehvonen, 2024.



kotona asumista tukevaan asuntoon ja helppoon asumismuotoon, sillä asumisoikeusasumisen tarve-edellytykset eivät koske 55 vuotta täyttäneitä.

Valtio myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Vuosien 2020–2022 aikana Helsinki sai erityisryhmien investointiavustuksia uudistuotantoon ja perusparannuksiin yli 44 miljoonaa euroa, joista 15,5 miljoonaa euroa kohdistui ikääntyneiden ja muistisairaiden vanhusten asumisen hankkeisiin. Valtion erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuvat merkittävät leikkaukset voivat tulevalla AM-ohjelmakaudella siirtää Helsinkiin suunniteltujen hankkeiden kuten uusien seniorikeskusten rakentamista kauemmas tulevaisuuteen, jos rahoitusta ei kyetä muilla tavoin turvaamaan. Tämä on erityisen kriittistä, sillä laitoshoito on tavoitteena purkaa vuoden 2027 loppuun mennessä. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevat seniorikeskukset tarjoavat pysyvän ja kuntouttavan väliaikaisen asumisen lisäksi päivätoimintaa sekä muita palveluja, joita koko alueen asukkaat voivat käyttää. Tämän vuoksi senioriasuntokohteita on tärkeää keskittää seniorikeskusten läheisyyteen. Seniorikeskusten rakentamisen yhteydessä on myös turvattava riittävät esteettömän ja turvallisen ulkoilun mahdollisuudet niiden asukkaille.

Väestön ikääntyminen tarkoittaa kasvavaa tarvetta esteettömille asunnoille. Esteetön pääsy asuntoon mahdollistaa ikääntyneiden asumisen kotonaan pidempään ja tuo samalla yhteiskunnalle merkittäviä kustannussäästöjä. Ikääntyneet eivät ole ainut asukasryhmä, jonka asumismahdollisuudet paranevat esimerkiksi hissin asentamisen myötä. Ikääntyneiden

Kuva 13. Kuninkaantammi. Ville Lehvonen, 2024.



lisäksi muun muassa liikkumis- ja toimiesteiset voivat hissin ansiosta asua tavallisissa asuinkerrostaloissa inhimillisesti ja turvallisesti. Vuonna 2023 hissittömiä asuinkerrostaloja oli Helsingissä 3 682 kappaletta, joissa asui 134 345 asukasta. Hissin lisäksi myös asunnon sisätilojen esteettömyys on tärkeää apuvälineiden käyttäjille.

Helsingin vuosittainen noin 7 000 asunnon rakentamistavoite vastaa esteettömän asumisen lisätarpeeseen osittain, mutta se ei yksin riitä. Jälkiasennushissien rakentaminen hissittömien porrashuoneiden yhteyteen onkin yksi parhaimmista korjausrakentamisen lisäkeinoista parantaa olemassa olevien asuinkerrostalojen esteettömyyttä. Valtion korjausavustuksiin, ja muun muassa jälkiasennushissien asentamiseen, käytettävissä oleva määräraha sekä avustusprosentti pieneni vuonna 2024 huomattavasti. Lisäksi olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia ei enää valtion toimesta avusteta vuonna 2024.

Helsingin kaupunki lakkautti oman hissiavustuksensa vuonna 2022, mutta taloyhtiöille jälkiasennushissineuvontaa antavan Hissiprojektin toiminta on jatkunut tämänkin jälkeen. Helsingin hissiavustuksen päättyminen 2022 sekä valtion hissiavustuksen avustusprosentin pieneneminen vuonna 2017 ovat siirtäneet jälkiasennushissien asentamisen painopistettä yhä enemmän esikaupunkialueilta kantakaupunkiin. Valtion hissiavustuksen edelleen pienenemisen voidaan olettaa vahvistavan tätä kehitystä entisestään.

Helsingissä on edelleen noin 8 500 hissitöntä porrashuonetta, joista lähes viidennes sijaitsee kaupunkiuudistusalueilla. Kaupunkiuudistusalueilla on noin 25 940 hissittömässä asuinkerrostalossa asuvaa

Kuva 14. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kohde Helsingin Muurimestari Oulunkylässä.

asukasta, joista joka kuudes lasketaan ikääntyneeksi. Kaupunkiuudistusalueilla, kuten muillakin esikaupunkialueilla, jälkiasennushissien rakentamisella parannettaisiin asuntojen vetovoimaisuutta sekä lisättäisiin asukkaiden arjen sujuvuutta ja ikääntyneiden kotona asumisen edellytyksiä. Kaupungin tavoitteena on jatkossakin edistää jälkiasennushissien rakentamista olemassa olevien asuinkerrostalojen yhteyteen jatkamalla taloyhtiöille hissien rakentamiseen liittyvää neuvontaa. Helsinkiin on vuosina 2000–2023 rakennettu yhteensä 1 144 jälkiasennushissiä eli vuosittain keskimäärin noin 48 jälkiasennushissiä. Nykytilanteessa vuosina 2024–2027 Helsinkiin arvioidaan rakennettavan vuosittain noin 20 jälkiasennushissiä.

Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autisminkirjon henkilöiden asuminen

Keskeisinä koko väestöä koskevina valtakunnallisina sosiaali- ja terveyspoliittisina tavoitteina ovat asiakaskeskeisyyden vahvistaminen, hyvinvoinnin, terveyden ja toimintakyvyn edistäminen sekä itsenäisen suoriutumisen tukeminen. Kehitysvammaisten asumisen kehittämisellä toteutetaan myös käytännössä kansallisesti ja kansainvälisesti hyväksyttyjä linjauksia vammaisten henkilöiden perus- ja ihmisoikeuksien, yhdenvertaisuuden, osallisuuden ja itsenäisen elämän turvaamisesta. Perustuslaissa ja YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevassa yleissopimuksessa on määritelty lähtökohdat vammaisten henkilöiden laitosasumisen lakkauttamiselle. Sopimuksen artikla 19 edellyttää, että vammaisilla henkilöillä on oikeus valita, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole velvoitettuja käyttämään tiettyjä asumisjärjestelyjä. Riittävillä palveluilla ja tukitoimilla varmistetaan, että vammaiset henkilöt saavat tarvitsemansa tuen voidakseen elää ja osallistua yhteisössä muiden kansalaisten tavoin. (Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2012:15.)

Siirtyminen laitoksista omiin koteihin pitäisi toteutua myös kaikkein vaikeimmin vammaisten henkilöiden kohdalla, ja korvaavien asuntojen pitäisi täyttää ajanmukaiset laatukriteerit. Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on linjannut tavoitteekseen tuottaa kaikille ihmisryhmille kodikkaita koteja, joissa heidän henkilökohtainen avuntarpeensa niin tilamitoituksessa, varustelussa kuin kaikkein pienimmissäkin kodin yksityiskohdissa on otettu huomioon. Aivan erityisesti kodin laatuominaisuudet ja arjen toimivuus korostuvat vaikeasti kehitysvammaisten ihmisten asumisessa, koska heidän elämänpiirinsä on usein verrattain suppea ja he viettävät kotona runsaasti aikaa. (Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen suunnitteluopas, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2014.)

Asumispalvelujen järjestäjän näkökulmasta tähän on kiinnitettävä erityistä huomiota. Mitä erityisempiä tarpeita asiakkailla on, sitä suurempia haasteita, niin teknisesti kuin taloudellisestikin, on järjestää soveltuvat asuintilat. Vammaisilla ja kehitysvammaisilla palvelutarve jatkuu usein koko elämän ajan, joten asumispalvelujen järjestämisessä on ensiarvoisen tärkeää pyrkiä toteuttamaan ne asukkaalle parhaiten soveltuvalla tavalla yksilöllisesti. Tämä on myös talouden näkökulmasta erittäin merkityksellistä. Kehitysvammaisille ja vaikeavammaisille tarvitaan Helsingissä edelleen uusia ryhmäkoteja ja asuntoryhmiä. Tavallisiin kerrostaloihin rakennettavien asumisyksiköiden lisäksi tarvitaan erillisrakennuksia vaativaa tukea tarvitseville kehitysvammaisille ja autismin kirjon asiakkaille. Siirtyminen laitoshuollosta omiin koteihin pitäisi olla mahdollista myös kaikkein vaikeimmin vammaisille henkilöille, ja korvaavien asuntojen tulee täyttää ajanmukaiset laatukriteerit.

Asunnottomat

Helsinki on sitoutunut vähentämään asunnottomuutta, ja linjannut kaupunkistrategiassa tavoitteeksi asunnottomuuden poistamisen vuoteen 2025 mennessä. Asunnottomien määrä onkin laskenut tasaisesti asunnottomuutta vähentävien toimenpiteiden ansioista niin koko Suomessa kuin Helsingissäkin viimeisten kymmenen vuoden ajan. Sekä yksinäisten asunnottomien että asunnottomien perheiden lukumäärä on laskenut merkittävästi. Helsingin kaupunki on pystynyt asumisneuvonnalla vaikuttamaan asunnottomuuden ehkäisemiseen ja itsenäisesti asumisessa pärjäävien asunnottomuuden vähentämiseen. Lisäksi asunnottomuus on vähentynyt, koska asunnottomille on kyetty järjestämään sekä tuettua että itsenäistä vuokra-asumista. Myös asuntomarkkinoilla on viime vuosina ollut paljon vuokra-asuntoja eivätkä vuokrat ole merkittävästi nousseet, mikä on helpottanut asunnon saamista. On tärkeää, että asunnon saamisen jälkeen jatketaan asiakkaan tukemista esimerkiksi asumisneuvonnalla ja aikuissosiaalityöllä asumisen jatkumisen turvaamiseksi.

Hyvästä kehityksestä huolimatta asunnottomuu-

den vähentäminen vaatii jatkossakin määrätietoisia toimia. Häädöt ovat viime vuosina lisääntyneet Helsingissä huomattavasti, ja elinkustannusten viimeaikainen nousu sekä tulevat sosiaaliturvaan ja asumistukeen kohdistuvat leikkaukset haastavat pienituloisten helsinkiläisten asumiskustannuksista selviämistä. Suurin osa Helsingin häädöistä toteutuu tällä hetkellä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Vieraskielisen sekä ikääntyneen väestön lisääntyminen kasvattaa asumiseen liittyvän neuvonnan tarvetta.

Helsingin asumisneuvonta on tarjonnut kustannustehokasta tukea häätötilanteiden estämisessä ja muissa asunnottomuusuhkatilanteissa. Asumisneuvonnan tarve on kasvanut viime vuosina huomattavasti ja asiakaskontaktit lisääntyivät 47 prosenttia vuonna 2023. Vuodesta 2023 lähtien kunta-Helsinki on ostanut asumisneuvonnan palvelua sosiaali-, terveys- ja pelastustoimelta, ja palvelua on laajennettu myös muuhun kuin valtion tukemaan asuntokantaan. Tämä on tarkoituksenmukaista edellä mainittu häätötilanne huomioiden. Asumisneuvonnan tiimissä toimii 20 asumisneuvojaa. Valtio avustaa tällä hetkellä asumisneuvontaa määräaikaisen lainsäädännön (Laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 1036/2022) perusteella. Rahoituksen tuleviin muutoksiin on ohjelmakauden aikana syytä varautua, jotta asumisneuvonnan jatkuminen Helsingissä turvataan vähintään nykylaajuudessaan.

Asunnottomuuden vähenemisen myötä asunnottomien kokonaisprofiili on Helsingissä muuttunut ja jäljelle on jäämässä asunnottomuuden niin sanottu kova ydin, pitkäaikaisasunnottomat ja entistä moniongelmaisempien ryhmä. Suomen pitkäaikaisasunnottomista merkittävä osuus (40 %) asuukin Helsingissä. Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa tärkeänä keinona on nähty Asunto ensin -mallin mukaisen asuntokannan kasvattaminen. Helsinkiin tarvittaisiin lisää erityisesti vahvan tuen palveluasumisen Asunto ensin -yksiköitä.

Erityisryhmien asumiseen liittyvät kehitystarpeet

Lainsäädännön perusteella subjektiivinen oikeus asuntoon on myös lastensuojelun asiakkailla, kriisiasuntoa tarvitsevilla sekä mielenterveyskuntoutujilla. Asunnottomille ja päihdekuntoutujille järjestetään tukiasuntoja perustuen sosiaalihuoltolakiin, jossa säädetään asumispalveluista ja tuetusta asumisesta. Helsingin kaupungin omistamasta asuntokannasta erityisryhmien käyttöön on varattu noin 4 200 kaupungin omistamaa asuntoa tai asuntopaikkaa. Osa asunnoista on kilpailutettua ostopalvelutoimintaa, jossa asuntoja on välivuokrattu ulkopuolisilta toimijoilta erityisryhmien käyttöön. Välivuokrattujen asuntojen määrä ja sijainti sovitaan toimialojen yhteistyönä. Asuntojen asukasvalinnasta vastaa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, joka vastaa myös asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on arvioitu olevan ikääntyneillä, muistisairailla, kehitysvammaisilla, mielenterveyskuntoutujilla ja lastensuojelun jälkihuollon asiakkailla. Palvelujen tarpeessa olevien asukkaiden arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia, mikä edellyttää uudenlaisten asumisen ja asumisen tuen ratkaisujen kehittämistä näille ryhmille. Kaupunki on kehittänyt erityisryhmien asumisen prosesseja kokoamalla ja priorisoimalla vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Jatkossa on kriittistä sujuvoittaa erityisesti seniorikeskusten rakentumisen prosesseja, jotta laitoshoito saadaan purettua aikataulussa vuoden 2027 loppuun mennessä. Kaupunki varmistaa toiminnallaan, että myös muiden erityisryhmien tilanhankkeiden prosessit ja hankkeet etenevät ja toteutuvat määrätietoisesti – ratkaisuja tarvitaan edunvalvonnallisesti suhteessa valtioon, kaupungin oman toiminnan kehittämisessä kuin yhteistyössä erityisryhmärakentamisen toimijoiden kanssa.

Toimenpiteet

11. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostetumpaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa. Turvataan asumisen polku normaaliin asumiseen, kun asukkaan palvelutarve on poistunut.

12. Erityisryhmien asuntotuotannossa suositaan monimuotoista ja erilaisiin tarpeisiin muuntautuvaa rakentamista. Monimuotoisuus mahdollistaa asuntojen pitkäaikaisen käytön. Asunnot suunnitellaan niin, että ne sulautuvat normaaliin asuntokantaan.

13. Edistetään ja kehitetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin.

14. Kehitetään erityisasumisen tilahankkeiden prosesseja kaupunkitasoisesti erityisesti ikääntyneiden asumisen osalta

15. Jatketaan määrätietoisesti työtä asunnottomuuden vähentämiseksi. Tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen ja asunnottomuustyön vakiinnuttaminen sellaiselle tasolle, että asunnottomuus ei lähde nousuun.

16. Turvataan asumisneuvonta vähintään nykyisessä laajuudessaan.

17. Jatketaan hissiasiamiestoimintaa ja taloyhtiöiden neuvontaa jälkiasennushissien rakentamiseksi. Asuinympäristöjen esteettömyyttä edistetään. Esteettömyyden tulee toteutua laajasti etenkin erityisasumiskohteissa, ottaen huomioon myös kuulo- ja näköesteettömyyden.

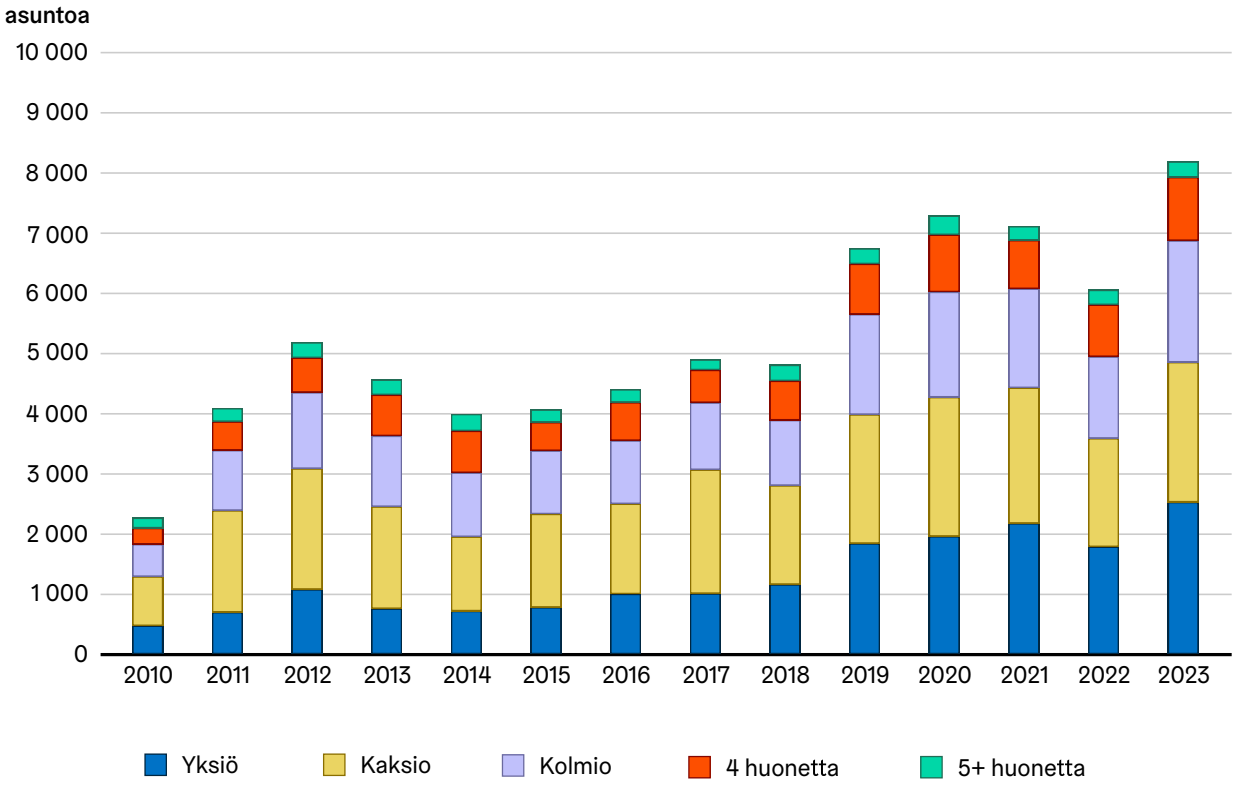
18. Etsitään ratkaisuja kaikkien erityisryhmien osalta siten, että hankkeet etenevät ja toteutuvat määrätietoisesti – ratkaisuja tarvitaan edunvalvonnallisesti suhteessa valtioon, kaupungin oman toiminnan kehittämisessä kuin yhteistyössä erityisryhmärakentamisen toimijoiden kanssa.

II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Asumisen vetovoimaisuus ja laatu nähdään uudella AM-ohjelmakaudella entistä tärkeämpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaation hillinnän näkökulmasta. Laadukkaaseen asuntotuotantoon liittyvät tavoitteet monipuolisesta asuntojen huoneisto-, keskikoko- ja talotyyppijakaumasta. Asuntotuotannon laatuun voidaan lisäksi vaikuttaa eri kohdissa prosesseja hyvällä asunto- ja lähiympäristön suunnittelulla sekä -rakentamisella.



Kuva 15. Laadukasta ja vetovoimaista asuntotuotantoa Kuninkaantammessa. Ville Lehvonen, 2024.



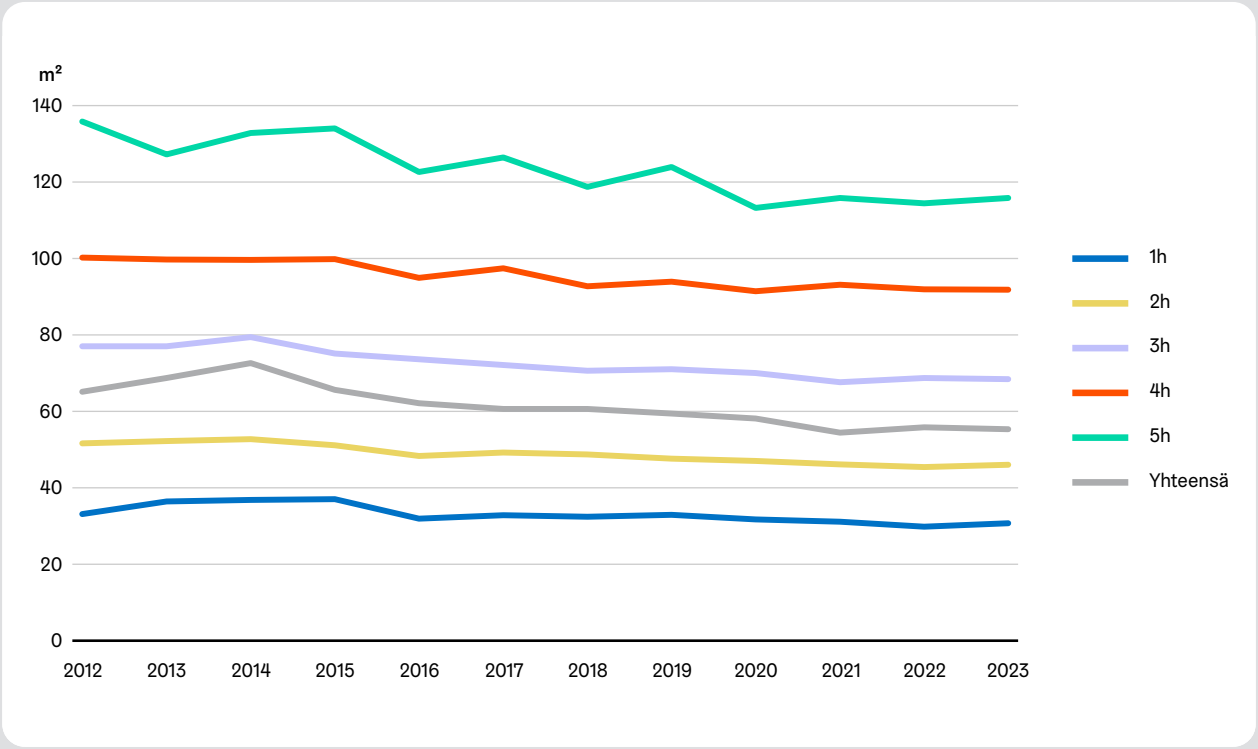
Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja

Helsingissä, kuten muissakin suurissa kaupungeissa, pienempien huoneistotyyppien rakentaminen ja huoneistoalaltaan pienenevät asunnot korostuvat asuntotuotannon pidemmän aikavälin trendejä tarkasteltaessa. Yksiöiden ja kaksioiden osuus vuotuisesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin noin 60 prosenttia vuosina 2020–2023 (kuvio 25).

Valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä verrattuna 2010-luvun alun lukemiin (kuvio 26). Valmistuneiden yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt reilusta 30 neliöstä noin 30 neliön tuntumaan ja kaksioiden keskipinta-ala reilusta 50 neliöstä noin 45 neliöön. Myös suurempien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet merkittävästi. Kolmioiden keskipinta-ala on laskenut kymmenessä vuodessa noin 77 neliöstä alle 70 neliöön ja neljän huoneen asunnot ovat pienentyneet 100 neliön asunnoista hieman päälle 90 neliön asuntoihin. Viisi huonetta käsittävien asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet 136 neliöstä noin 117 neliöön.

Asumisväljyys on Helsingissä 34,6 neliömetriä henkeä kohden (kuvio 27). Tätä suhteellisen alhaista asumisväljyyttä ja asuntojen keskikokoa voidaan pitää pääkaupunkiroolille tyypillisenä. Muualla pääkaupunkiseudulla asutaan hieman väljemmin, mutta ero on viime vuosina kaventunut. Helsinkiläisten asumisväljyys on hieman kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana, mutta kasvu on tapahtunut ainoastaan kahden hen-

Kuvio 25. Valmistuneet asunnot huoneistotyypin mukaan vuosina 2010–2023. Aineistolähde: kuntarekisteri.



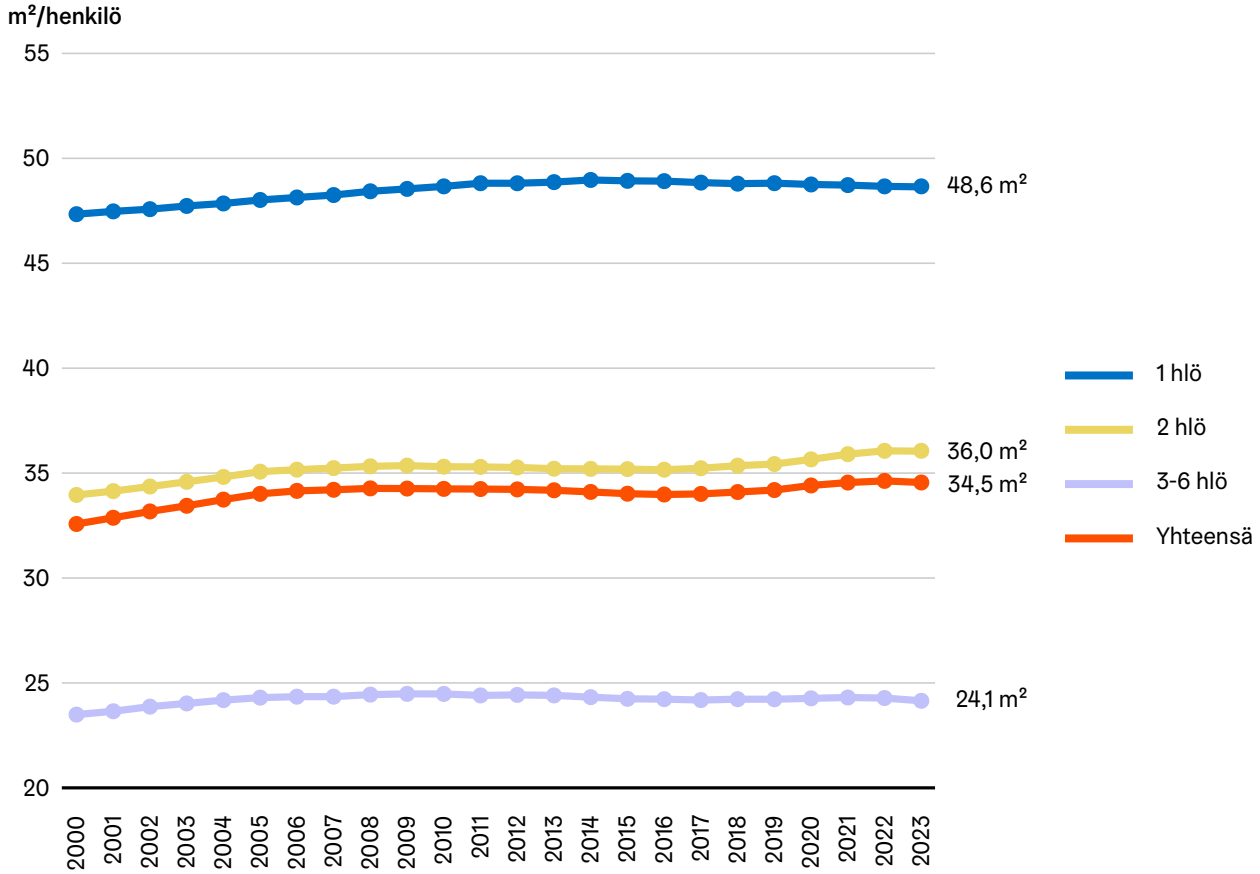
gen asuntokuntien kohdalla. Muun kokoisilla asuntokunnilla asumisväljyys on hieman pienentynyt, eniten yksinasuvilla.

Helsingissä on pitkät perinteet asuntotuotannon huoneistotyyppien ja keskikokojen ohjaukselle. Ohjauksen tavoitteena on varmistaa, että erikokoisille asuntokunnille löytyy jatkossakin tarpeita vastaavia asuntoja ja että myös yksittäiset hankkeet ovat huoneistojakaumaltaan monipuolisia. Huoneistotyyppien monipuolisuus edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta erilaisissa suhdannemuutoksissa. Helsingissä on ollut käytössä vuodesta 2012 alkaen joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli, jonka tavoitteena on varmistaa, että omistusasuntotuotantoon syntyy riittävästi perheasuntoja ja ne ovat keskikooltaan riittävän suuria. Perheasuntoja on edellytetty eniten ja korkeinta keskipinta-alaa vaadittu Hitas-asuntotuotantoon keskeisillä alueilla. Vuokra- ja asumisoikeustuotannon osalta tavoitteena on ollut varmistaa huoneistotyyppien riittävä monipuolisuus.

Hallintamuodoittain tarkasteltuna eniten perheasuntoja on vuosina 2015–2022 toteutunut Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotantoon (kuvio 28). Kaupungin omassa asumisoikeustuotannossa on viime vuosina ohjeellisesti noudatettu Hitas-tuotannon huoneistotyyppijakauma- ja keskipinta-alatavoitteita. Myös vapaarahoitteiseen ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon sekä pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotantoon on toteutunut kohtuullisen hyvin perheasuntoja. Vähiten perheasuntoja on toteutunut vapaarahoitteiseen vuokratuotantoon sekä lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntuotantoon.

Perheasunnot ovat olleet pinta-alaltaan suurimpia Hitas- ja vapaarahoitteisessa omistustuotannossa

Kuvio 26. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä vuosina 2012–2023 huoneluvun mukaan (uustuotanto ja laajennukset) Aineistolähde: kuntarekisteri.

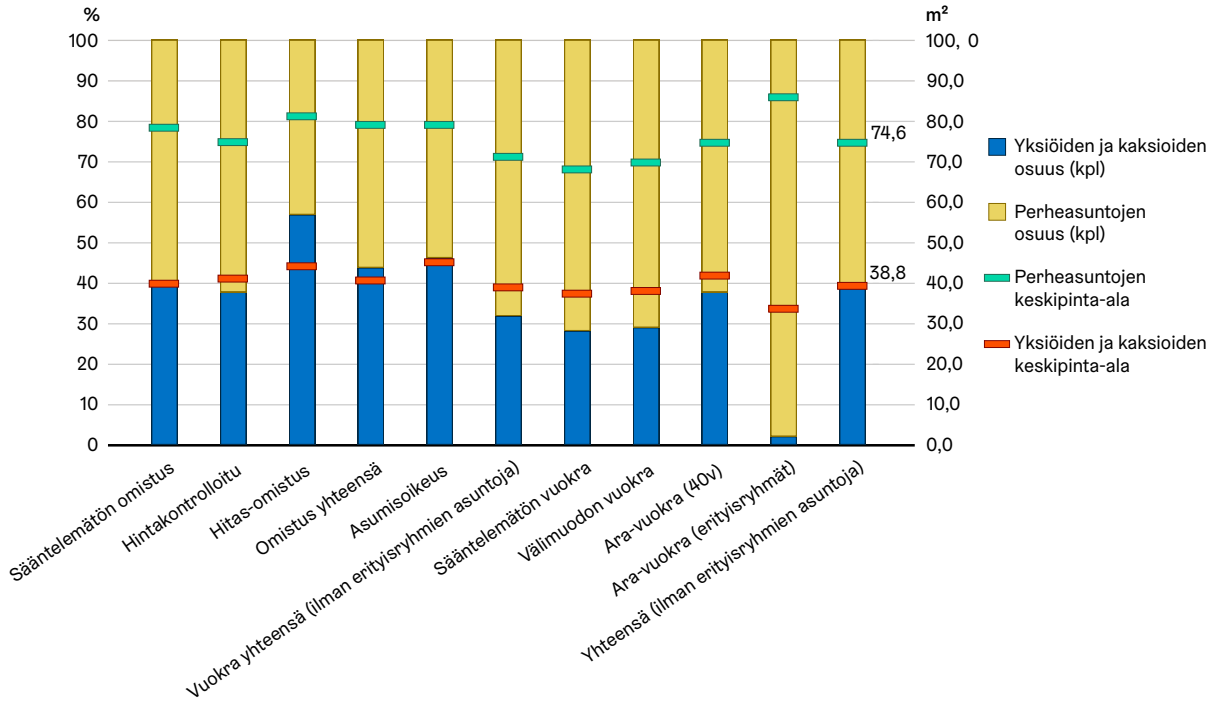


sekä asumisoikeustuotannossa. Vastaavasti vapaarahoitteisessa ja lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntuotannossa keskipinta-alat ovat olleet pienimpiä. Perheasuntoja on rakentunut uusille rakentamisalueille täydennysrakentamisalueita enemmän johtuen todennäköisesti Hitas-asuntotuotannon painottumisesta alueille.

Perheasuntojen osuutta ja kokoja koskevat tavoitteet ovat toteutuneet asuntotuotannossa varsin hyvin ohjauskeinojen mukaisina. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallia voidaan pitää siinä mielessä onnistuneena, että rakentamisen korkeasuhdanteenkin aikana Helsingin uudisasuntotuotanto on pysynyt asuntotyyppirakenteeltaan varsin tasapainoisena verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin. Myös uusien kerrostaloasuntojen keskikoko on vuosina 2019-2021 ollut Helsingissä selvästi Espoota ja Vantaata suurempi (Vaattovaara & Vuori, 2023). Tätä selittää osaltaan perheasuntopainotteisten Hitas- ja asumisoikeusasuntojen runsas rakentaminen Helsinkiin. Perheasuntojen riittävästä määrästä ja koosta onkin erityisen tärkeää huolehtia jatkossa, kun näitä tuotantomuotoja ei enää toteuteta.

Muuttoliiketutkimuksen (Järvelä, 2023) tulosten perusteella asumisen kalleuden lisäksi yhtenä keskeisenä Helsingistä poismuuton syynä lapsiperheillä ja pariskunnilla korostui asumisen lisätilan tarve. Kohtuuhintaisten ja vetovoimaisten perheasuntojen saatavuus on tärkeää, jotta erilaiset kotitaloudet ja erityisesti lapsiperheet löytävät muuttuvia tarpeita vastaavia asumisen vaihtoehtoja Helsingistä. Asuntotuotannon monipuolisuuden turvaamisella voidaan mahdollistaa elämänkaaren pituinen asumisura Helsingissä.

Kuvio 27. Asumisväljyyden kehitys erilaisilla asuntokunnilla 2000–2022. Aineistolähde: Tilastokeskus.



Asuntojen keskipinta-alojen pienenemisen trendiä on pidetty huolestuttavana, sillä pienillä keskipinta-aloilla tunnistetaan olevan negatiivisia vaikutuksia asumisen laatutekijöihin, kuten sisäolosuhteisiin (mm. valon määrä) ja tilalliseen mukautumiskykyyn (mm. kalustettavuus) (Nisonen, Kaasalainen, Pelsmakers & Maununaho, 2022). AM-ohjelmavalmistelun osana teetettiin selvitys (Lehtiö, Lehtovaara & Myöhänen, 2023) erilaisista ohjauskeinoista niiden vaikutusten arvioimiseksi sekä asumisen laadun että muiden asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Selvityksessä tarkasteltiin keskipinta-alaohjausta vaihtoehtona käytössä olevalle huoneistotyyppiohjaukselle. Selvityksen perusteella keskipinta-alaohjaus vaikuttaisi huoneistotyyppiohjaukseen verrattuna asuntotuotannon kokonaismäärään heikentävästi ja nostaisi asuntojen hintoja, sillä vaadittava keskipinta-ala tulisi asettaa riittävän korkeaksi, jotta halutut myönteiset vaikutukset asuntosuunnitteluun toteutuisivat. Nykyisen huoneistotyyppiohjauksen jatkamista puoltaa selvityksen mukaan myös se, että siihen suhtaudutaan toimijakentässä myönteisesti eikä sen koeta hankaloittavan toimintaa. Ohjaamalla huoneistotyyppejä voidaan mahdollistaa monipuolinen asuntojakauma. Huoneistotyyppiohjaukseen voidaan lisäksi liittää keskipinta-alaohjausta kuten tähän saakkakin on tehty.

Käytössä ollut huoneistotyyppiohjaus on vaikuttanut siihen, että Hitas-omistusasuntuotantoon on rakentunut runsaasti perheasuntoja. Perheasuntojen keskipinta-ala on ollut myös hallintamuodoittain verrattuna korkein. Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvityksen (Nisonen, Kaasalainen, Pelsmakers & Maununaho, 2022) mukaan Hitas-järjestelmä onkin onnistunut tarjoamaan muuta tuotantoa enem-

Kuvio 28. Perheasuntojen osuus ja keskipinta-ala hallintamuodoittain rakennusluvitetuissa kerrostaloasunnoissa vuosina 2015–2022. Aineistolähde: Asuntotuotannon hankerekisteri ja kuntarekisteri.



Kuva 16. Kalasatama. Ville Lehvonen, 2024.

män asuntokokojen vaihtelevuutta ja perheille sopivia koteja. Jotta tämä piirre säilytettäisiin helsinkiläisessä asuntotuotannossa jatkossakin, päätettiin Hitas-järjestelmän korvaamisen yhtenä toimenpiteenä, että osa Hitas-tuotantoon jo varatuista tai tulevaisuudessa potentiaalisista tonteista kohdennetaan ns. laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä toimi otetaan käyttöön ja sen toimivuutta seurataan ja arvioidaan AM-ohjelmakauden aikana.

Vapaarahoitteiseen ja lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotantoon on toteutunut muuta asuntotuotantoa vähemmän perheasuntoja. Vuokra-asuntotuotantoon perheasuntovaadetta ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista asettaa omistusasuntotuotannon tapaan, sillä kohderyhmät ovat näissä asumismuodoissa erilaisia ja tietty joustavuus vuokra-asuntotuotannossa on syytä säilyttää. Toisaalta esimerkiksi kaupungin omassa pitkän korkotuen ARA-vuokratuotannossa on ilman ohjaustakin toteutettu monipuolista huoneistotyyppijakaumaa, ja huomioitu myös perheasuntojen tarve.

Myös hyvin pienten asuntojen osuus, pienet keskikoot ja keskittyminen yksittäisiin hankkeisiin ovat herättäneet huolta kuluneella AM 2020 -ohjelmakaudella. Esimerkiksi merkittävässä osassa (43 %) omistusasumisen hankkeista yksiöt ovat olleet suurimmaksi osaksi alle 30 neliöisiä. Uusilla rakentamisalueilla pieniä yksiöitä sisältäviä hankkeita on ollut selvästi enemmän kuin täydennysrakentamisessa. Yksiöt ovat myös keskittyneet osaan hankkeista - joissakin hankkeissa yksiöitä on ollut jopa 80 prosenttia kohteen asunnoista. Kaikkein pienimmissä asunnoissa asumisen laatutekijät ovat usein erityisen heikkoja. Tästä syystä pienten asuntojen osalta tulee varmistaa niiden riittävä moninaisuus ja tarkoituksenmukainen keskikoko.

Helsingissä on pitkät perinteet asuntotuotannon huoneistotyyppien ja keskikokojen ohjaukselle.

Asuntosuunnittelun laatuun voidaan vaikuttaa myös muulla tavoin kuin huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen keinoin. Eri kohdissa tapahtuva suunnitteluohjaus, hyvät esimerkit (esimerkiksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeet) ja muun muassa pienempien runkosyvyyksien mahdollistaminen voivat osaltaan edistää hyvää asuntosuunnittelun laatua. Asumisen riittävät laatutekijät varmistetaan kaupungin asuntotuotantoprosessin eri vaiheissa. Laatutekijöitä ovat mm. asuntojen hyvät sisäolosuhteet, päivänvalonsaanti, asuntojen tilojen toimiva mitoitus ja kalustettavuus sekä erityisesti tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Lisäksi asuntosuunnittelussa entistä tärkeämmäksi nousee ilmastonmuutokseen sopeutumiseen liittyvät laatutekijät, kuten asuntojen viilentäminen hellejaksojen aikana. Samaan tapaan myös vanhan asuntokannan ilmastokestävyyttä voidaan edistää esimerkiksi teknisin ratkaisuin ja viherrakennetta lisäämällä. Asuntojen laatutekijöillä on merkitystä kaikkien asukkaiden, mutta erityisesti tukea tarvitsevien asukkaiden hyvinvoinnille.



Kuva 17. Kuninkaantammi. Ville Lehvonen, 2024.

Toimenpiteet

19. Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Kerrostalotuotannossa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin huoneistoalasta noin 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Erilaisten asuntotyyppien keskipinta-alojen kehitystä seurataan systemaattisesti ohjelmakauden aikana.

20. Kalleusalueilla 1–2 noin 10–20 prosenttia tonteista kohdennetaan Hitas-päätöksen mukaisesti niin sanottuun laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä tuotanto on vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, johon sovelletaan samoja ehtoja perheasunto- ja keskipinta-alasääntelyn osalta kuin aikaisemmin Hitas-tuotantoon. *

21. Vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta.

22. Huoneistotyyppijakauman ja keskipinta-alan ohjaus perustuu kaupungin maalla tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.

23. Helsinki varmistaa asuntosuunnittelun laadun kaupungissa toteutettavissa hankkeissa siten, että asunnoilta edellytetään hyvää peruslaatua, riittävää valon määrää ja kalustettavuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään ratkaisuihin pienten yksiöiden kohdalla. Laatutekijöihin kiinnitetään huomiota alueryhmätyöskentelyssä laadittavan yhtenäisen ohjeistuksen pohjalta. Ohjeistusta kehitetään yhteistyössä alan toimijoiden kanssa, ja se saatetaan tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle varhaisessa vaiheessa. Asuntosuunnittelun laatu varmistetaan rakennusvalvonnan toimesta.

***Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan aluerakentamisen projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m². Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m².**



Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä

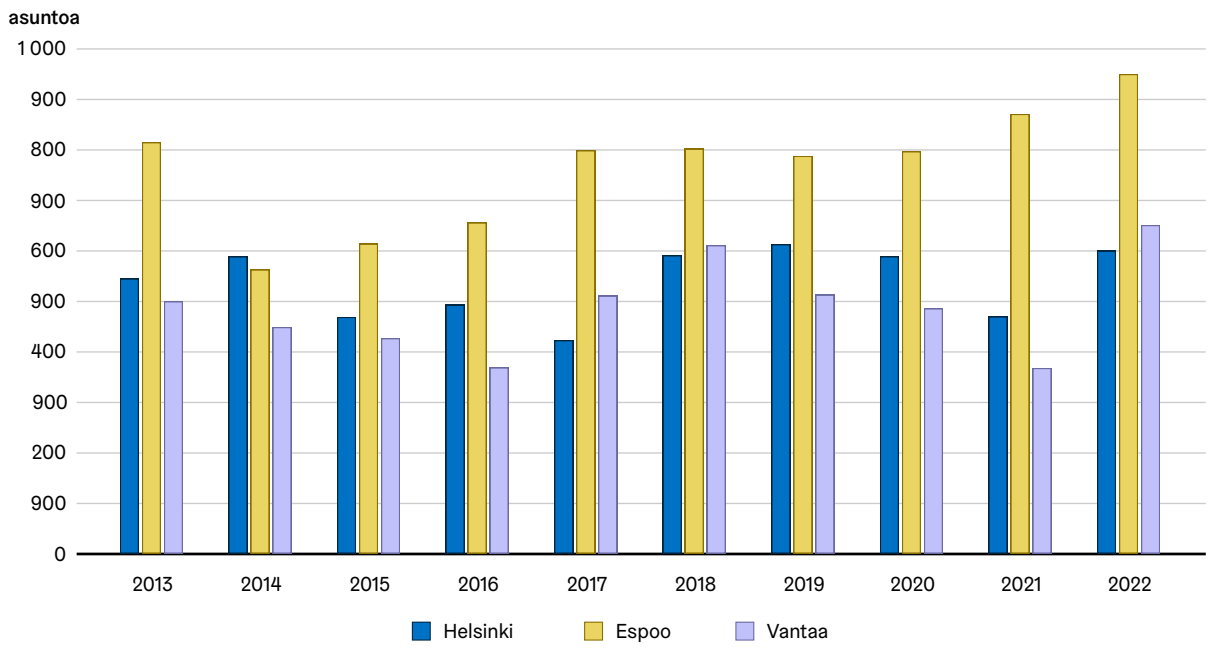
Kerrostalo helsinkiläisenä tapana asua

Kerrostalo on helsinkiläinen tapa asua. Kaupungin asuntokannasta noin 86 prosenttia on kerrostaloissa ja viime vuosien uudistuotannosta keskimäärin 90 prosenttia on painottunut kerrostaloihin. Tästä syystä kerrostaloasumista onkin tärkeää edelleen kehittää monimuotoiseksi, vetovoimaiseksi ja erilaisiin asumisen tarpeisiin vastaavaksi. Helsinki pitää tärkeänä myös asukaslähtöisyyttä asuntorakentamisessa. Yksi tapa tukea tätä on edistää jatkossakin omatoimista rakennuttamista ja rakentamista sekä ryhmärakennuttamista.

Kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämisestä vastaa osaltaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jota jatketaan myös uudella ohjelmakaudella. Ohjelman tavoitteena on kehittää kerrostaloasumisen laatua ja luoda kerrostalotuotantoon poikkeuksellisia edelläkävijähankkeita. Ohjelmasta tehdyn vaikuttavuusarvioinnin mukaan se on onnistunut tavoitteessaan. Ohjelman hankkeiden uusia innovaatioita tai niiden osia on edelleen toistettu toimijoiden muissa hankkeissa Helsingissä, mutta myös kansallisesti ja kansainvälisesti (Väliniemi-Laurson, 2023).

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa järjestetään vuosittain tonttihaku. Tonttihakuja on järjestetty vuodesta 2022 alkaen ja ne ovat korvanneet jatkuvan haun periaatteella ohjelmaan hakeutumisen. Ohjelmaan voi kuitenkin edelleen hakeutua jatkuvan haun periaatteella, mikäli hankkeella on jo tontti. Vuo-

Kuva 18. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman kohde Helsingin Muurimestari Oulunkylässä. Kohde on paikalla muurattu massiivitiilirakennus. Ville Lehvonen, 2024.



den 2022 tonttihaun myötä Malminkartanoon, Oulunkylään ja Mellunkylään saatiin yhteensä neljä uutta kehittämishanketta, joiden teemat liittyvät asumisen ja työn yhteensovittamiseen, pientaloasumisen ominaisuuksiin kerrostalossa, terassitalo- ja hirsikerrostalorakentamiseen, aurinkosähköön ja kohtuuhintaisuuteen. Vuoden 2023 tonttihaun myötä saatiin kaksi uutta kehittämishanketta, joiden teemat liittyvät asukaslähtöiseen suunnitteluun ja asuntojen muuntojoustavuuteen sekä asunnon ja ulkotilan välittäviin vyöhykkeisiin. Vuoden 2024 tonttihaun kohteena on kolme tonttia Malminkentän uudelta asuinalueelta. Tonttihaun teemana on Toimiva ja kestävä koti kaupungissa ja tavoitteena on saada hyviä, aikaa kestäviä asuntosuunnittelun ratkaisuja urbaaniin ympäristöön.

Pientaloasuminen erityisesti lapsiperheiden suosima vaihtoehto

Pientaloasuntoja on rakentunut Helsinkiin viime vuosina keskimäärin 500 asuntoa vuodessa. Omakotiasuntoja on rakentunut 2010-luvun alusta eteenpäin noin 200–350 asuntoa ja rivitaloasuntoja noin 100–300 vuosittain. Omakotitaloasuntojen osuus vuoden 2022 asuntotuotannosta oli lähes seitsemän prosenttia ja rivitalojen osuus noin neljä prosenttia. Omakoti- ja rivitaloasuntojen rakentamisen määrä on pysynyt jo pidempään melko tasaisena. Verrattuna muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin, on Helsingissä rakentamisen kerrostalopainotuksesta huolimatta valmistunut monipuolisesti myös pientaloasuntoja (kuvio 29).

Kuvio 29. Pientaloasuntotuotanto (yhden asunnon talot, muut erilliset pientalot, rivi- tai ketjutalot) Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2013–2022. Aineistolähde: Aluesarjat.



Pientaloasumisen mahdollisuuksia on tärkeää ylläpitää Helsingissä myös tulevaisuudessa. Maankäytön suunnittelussa varmistetaan pientalojen rakentaminen ensisijaisesti mahdollistamalla nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentaminen. Uudet avaukset kohdistuvat tulevaisuudessa Östersundomiin. Jonkin verran uusia avauksia on mahdollista tehdä myös laajentamalla nykyisiä pientaloalueita.

Olemassa olevien pientaloalueiden uudistamiseksi laaditaan alueellisia suunnitteluperiaatteita pientaloalueiden ominaispiirteiden perusteella. Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin 2022. Seuraavissa vaiheissa selvitetään edellytyksiä tunnistetuilla alueilla, joilla nykyinen korttelitehokkuus on matalahko (mm. Vartiokylä, Vesala, Myllypuro, Laajasalo, Puistola, Tapaninvainio, Suutarila, Maununneva ja Hakuninmaa). Suunnitteluperiaatteet ovat myös tärkeä työkalu viestiä tontinomistajille alueen kehittämisen mahdollisuuksista.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisia pientalotonttien tehostamiseen tähtääviä asemakaavamuutoksia käynnistetään alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Ensimmäinen alueellinen, useita tontteja sisältävä asemakaavamuutos käynnistyi Länsi-Pakilassa 2023. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja sitä hakee, ja resurssisyistä asemakaavoja voidaan laatia vain suurempina kokonaisuuksina. Uusi kaavahanke aloitetaan todennäköisesti kolmen vuoden välein ja siihen sisällytetään kaavamuutosta kulloinkin hakeneet tontit ja tarvittavat katu- ja muut yleiset alueet.

Kuva 19. Erillispientaloja Puu-Myllypurossa. Ville Lehvonen, 2024.

Östersundomissa on osayleiskaavoituksen lisäksi edistetty nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusta. Östersundomin nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusohjelma valmistui vuonna 2022. Ensimmäiset kaavoitusohjelman mukaiset asemakaavahankkeet ovat Landbo sekä Karhusaaren pohjoisosa.

Pientaloasuminen kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Esimerkiksi vuonna 2023 toteutetun muuttoliiketutkimuksen (Järvelä, 2023) mukaan lapsiperheillä ja pariskunnilla yhtenä keskeisenä Helsingistä poismuuton syynä oli halu muuttaa pihalliseen pientaloon. Koska Helsinki haluaa pysyä lapsiperheille vetovoimaisena kaupunkina, on myös talotyyppien monipuolisuudesta huolehdittava. Lähtökohtaisesti pientaloissa on myös suuremmat asuntokoot, mikä houkuttelee lapsiperheitä, vaikka myös kerrostalotuotannossa perheasuntojen riittävyydestä on tärkeää huolehtia.

Pienimittakaavainen asuntotuotanto kerros- ja pientaloasumisen täydentäjänä

Kerrostalovaltaisilla alueilla voi olla tarpeen kohdekohtaisesti arvioiden kaavoittaa myös pienimittakaavaisempaa rakentamista erilaisten asumismuotojen varmistamiseksi. Tiivis ja matala -nimellä tunnettu kaupunkimaisten pientaloympäristöjen suunnitteluperiaate löi itsensä läpi 2000-luvun alussa, jolloin suurtenkin kaupunkien maankäytön suunnittelun painopiste siirtyi pientaloalueiden ja erilaisten tiivis ja matala -hankkeiden kehittämiseen. Tiivis ja matala rakentaminen nähtiin merkittävänä vaihtoehtona kilpailtaessa asukkaista ja yrityksistä. Kaupunkimaiset pientaloalueet vastasivat asukkaiden asumistoiveisiin ja maankäytöltään tehokkaalla kaupunkirakenteella voitiin turvata samalla hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut. Tiiviin ja matalan taustalla oli pyrkimys väestörakenteen monipuolisuuteen, minkä nähtiin edellyttävän alueiden ja kaupunginosien asuinympäristöjen laadullisten ominaisuuksien tarkempaa suunnittelua. Tiivis ja matala kaupunkirakenne tarjosi edellytykset pienimittakaavaiseen, turvalliseen ja vahvan identiteetin omaavaan asuinympäristöön. Tyypillisiä tiiviin ja matalan uudenlaisia talotyyppejä olivat mm. kaupunkirivitalot, pienkerrostalot ja kaupunkivillat.

Puurakentaminen soveltuu hyvin pienimittakaavaiseen kerros- ja pientalorakentamiseen ja siten sillä voidaan edistää rakentamisen ekologisuutta ja hiilineutraalisuutta. Esimerkki aikansa tiiviistä ja matalasta rakentamisesta Helsingissä on Puu-Myllypuro. Myllypuroon sijoittuneella suunnittelukilpailulla haettiin aikanaan ratkaisua omaleimaiselle, identiteetiltään vahvalle kaupunkimaiselle pientaloalueelle. Puu-Myllypuro on onnistunut esimerkki siitä, miten pienimitakaavainen täydennysrakentaminen on monipuolistanut alueen asuntokantaa ja tarjonnut asumisen vaihtoehtoja erilaisille asuntokunnille.

Pienimittakaavainen tapa rakentaa kaupunkia ja kerros- ja pientaloasumisen väliin sijoittuvat toteutusmuodot ovat nousseet Helsingissä jälleen voimakkaammin esiin. Talotyypeiltään monipuolisen ja vaihtelevan rakenteen on todettu tuottavan myös asukasrakenteeltaan tasapainoisia asuinalueita. Kerros- ja pientaloasumisen väliin sijoittuvat talotyypit ovat yksi keino lisätä alueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta sekä monipuolistaa niiden asukasrakennetta. Pienimittakaavaisilla mutta samalla tehokkailla maankäytön ratkaisuilla voidaan päästä myös kustannustehokkaisiin ja siten toteutuskelpoisiin ratkaisuihin.

Toimenpiteet

24. Kerrostalorakentamista ja -asumista kehitetään edelleen monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi. Kerrostalojen tulee tarjota myös perheille houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmalla ja erilaisilla tonttikilpailuilla tähdätään vetovoimaiseen ja kehittyvään kerrostalorakentamiseen.

25. Edistetään asukaslähtöisyyttä rakentamisessa ja rakennuttamisessa muun muassa edesauttamalla ryhmärakennuttamista.

26. Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin. Omana kokonaisuutenaan kiirehditään Östersundomin osayleiskaava edeltävää, pientaloihin perustuvaa täydennysrakentamista ja huomioidaan townhouse-tyyppinen ja pientalorakentaminen sekoittuneessa rakenteessa uusilla alueilla. Vaihtoehtona kerrostalorakentamiselle pienimittakaavaista rakentamista kaavoitetaan kohdekohtaisesti asumismuotojen ja -ratkaisujen monipuolisuuden varmistamiseksi.



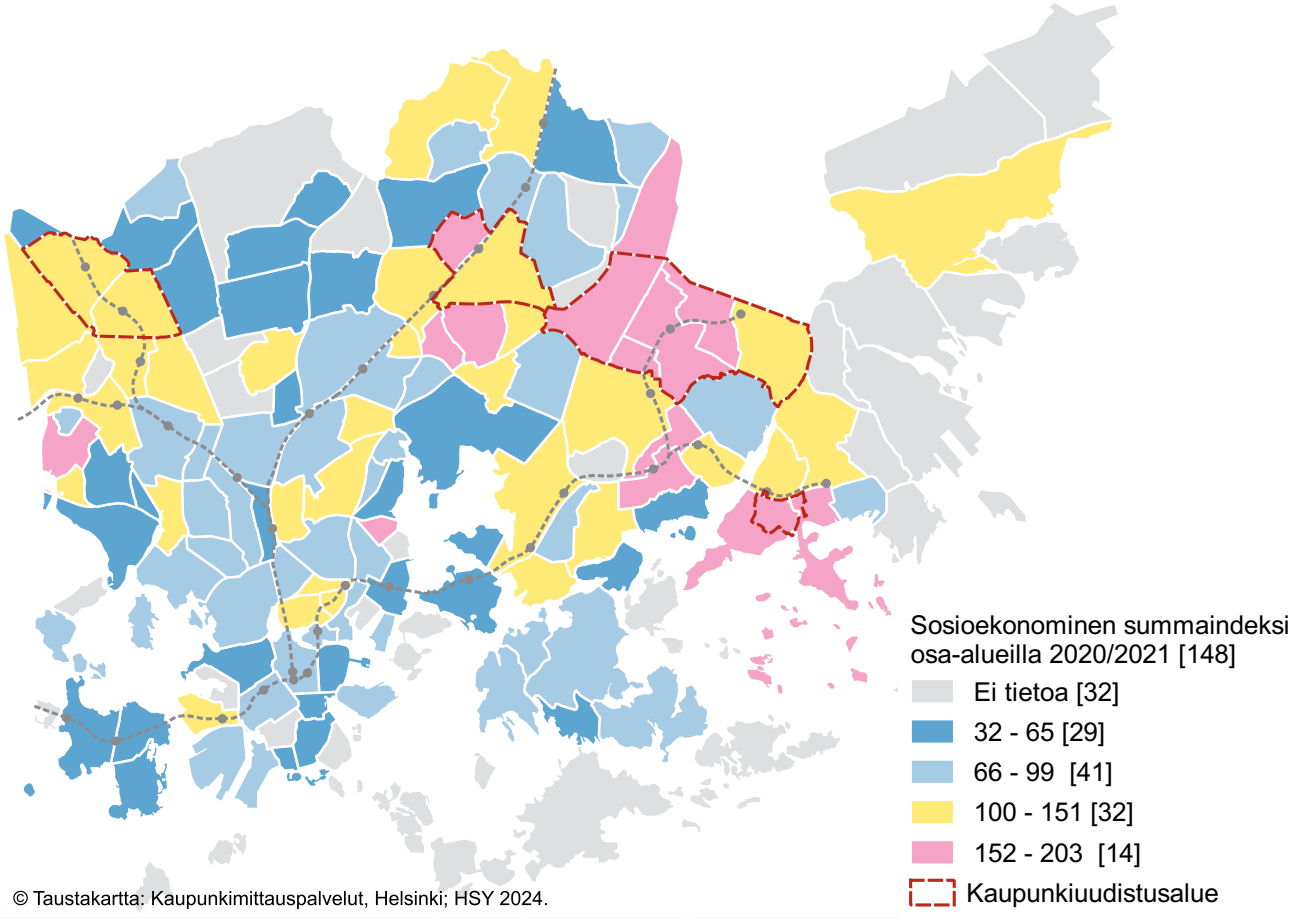
Kuva 20. Uusia asuintaloja Malmin Pekanraitilla. Sakari Röyskö, 2024.

III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on toteuttaa tasapainoista kaupunkirakennetta ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiota. Uusien alueiden rakentamisessa huomioidaan asuntokannan rakentuminen monipuoliseksi. Olemassa olevaa kaupunkirakennetta uudistetaan ja täydennysrakennetaan huomioiden alueiden erityispiirteet. Asuinalueiden välisten erojen tasapainottamiseksi ja eriytymiskehityksen torjumiseksi Helsinki toteuttaa kaupunkiuudistusta Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa (kuvio 32).



Kuva 21. Malminkartanonaukiolla järjestettiin illallinen Maltsun taivaan alla -tapahtuma elokuussa 2024. Sakari Röyskö, 2024.

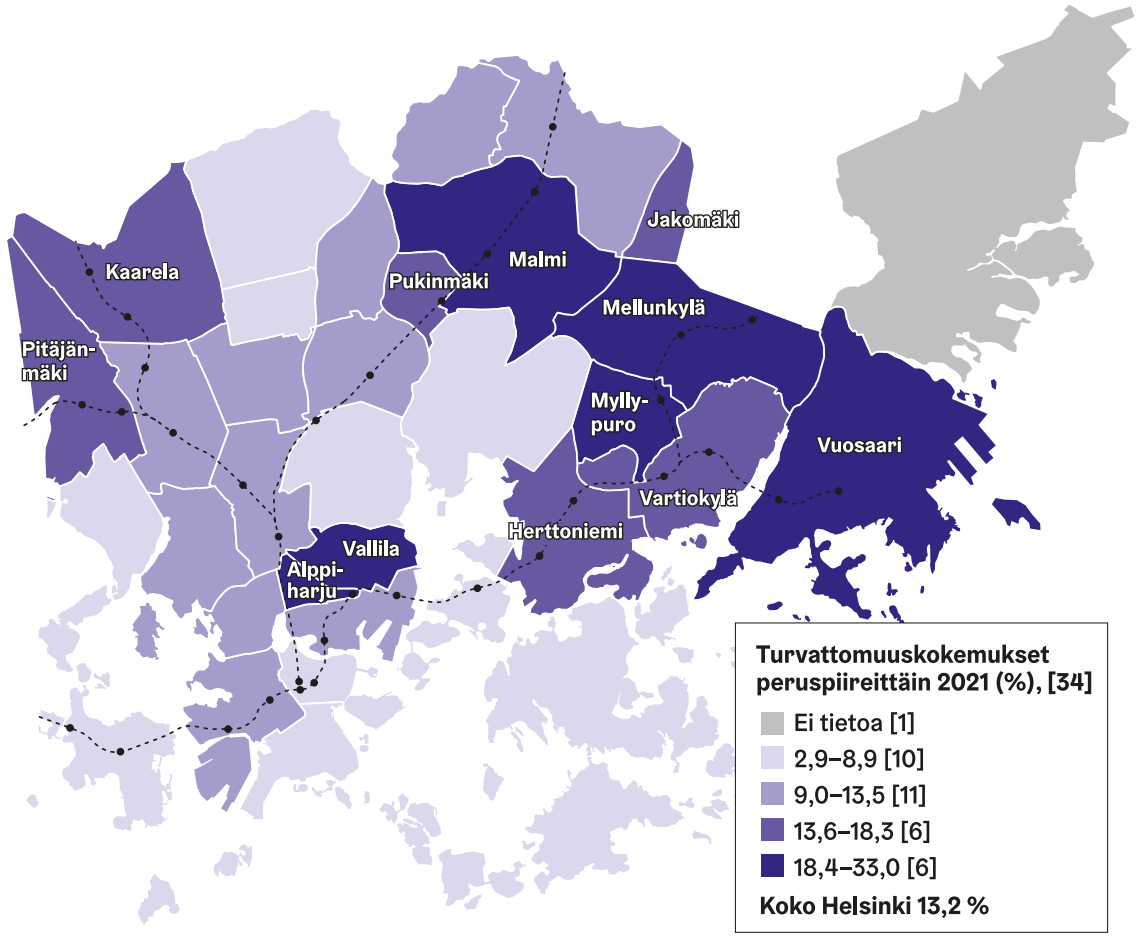


Asuinalueiden eriytyminen Helsingissä

Helsingin kaupunkistrategiassa on nostettu vahvasti esille segregaation torjunta. Segregaatiolla viitataan asuinalueiden eriytymiskehitykseen, jossa väestö keskittyy tietyille asuinalueille esimerkiksi tulotason tai syntyperän mukaan. Alueellista eriytymistä on tutkittu Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla viimeisten parin vuosikymmenen aikana monenlaisista näkökulmista. Hyvinvoinnin kasvu on kaupungin hyväosaisilla alueilla ollut nopeampaa ja näillä alueilla myös asuntojen hinnat ovat nousseet muiden kaupunginosien hintoja nopeammin. Koulutustaso on noussut kokonaisuudessaan koko kaupungissa, mutta joillakin alueilla kehitys on ollut toisia hitaampaa. Siinä missä hyväosaisuus on keskittynyt tietyille alueille, on havaittavissa myös huono-osaisuuden monikerroksista kasautumista, joka ilmenee pienituloisuuden, työttömyyden ja alhaisen koulutustason keskittymisenä aiempaa vahvemmin samoille alueille. Sosioekonominen eriytyminen on Helsingissä kansainvälisesti vertaillen suhteellisen maltillista, mutta alueiden välillä on havaittavissa selviä eroja ja näiden erojen syvenemistä vuosien saatossa. Niin ikään etninen eriytyminen on ollut Helsingissä vähäistä verrattuna esimerkiksi muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin, vaikka vieraskielisten osuuden kasvu on keskittynyt tietyille asuinalueille muita selkeämmin.

Alueiden sosioekonomista kehitystä seurataan Helsingissä summaindeksillä, johon on yhdistetty tietoja alueiden pienituloisuudesta, matalasta koulutustasosta ja työttömyydestä. Kaupungin keskiarvoa kuvaa summaindeksiluku 100. Indeksiarvon ylittäessä kaupungin keskiarvon, voidaan alueen tilanteen arvioida olevan sosioekonomisesti kaupungin keskitasoa

Kuvio 30. Sosioekonominen summaindeksi Helsingin osa-alueilla. Aineistolähde: Aineistolähde: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia.



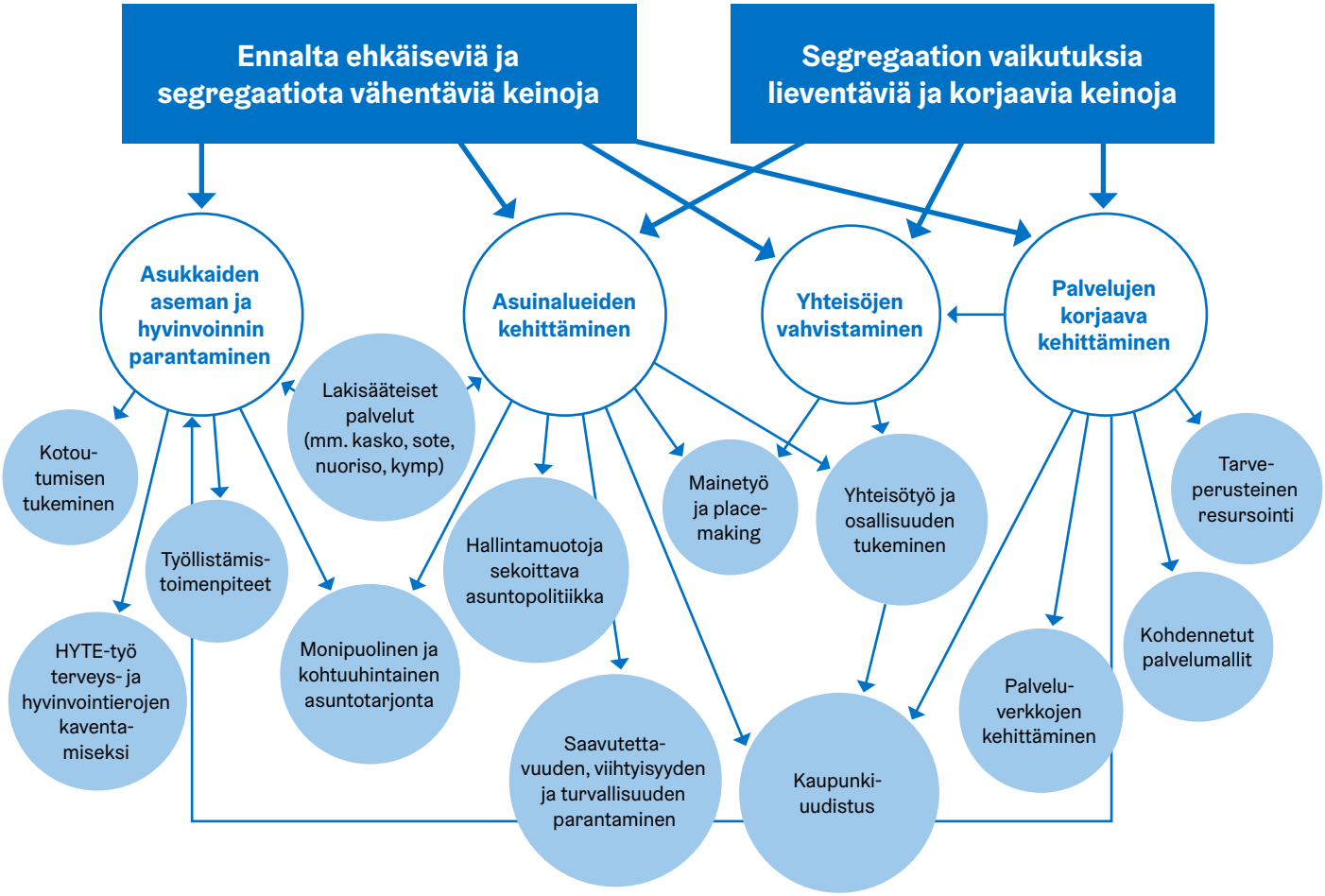
*Vastaajat, jotka kokivat olonsa turvattomaksi tai melko turvattomaksi.

heikompi. Vastaavasti keskiarvon alle jäävillä alueilla sosioekonominen tilanne on kaupungin keskitasoa parempi. Sosioekonomisella summaindeksillä tarkasteltuna heikoimmat alueet sijaitsevat kaupungin lähiövyöhykkeellä ja kaupunkiuudistusalueilla (kuvio 30).

Sosioekonominen eriytyminen heijastuu myös alueellisiin terveys- ja hyvinvointieroihin. Asukkaiden hyvinvointia voidaan tarkastella muun muassa sairastavuusindeksin avulla. Sairastavuusindeksi lasketaan kolmen väestön sairastavuutta kuvaavan osaindeksin keskiarvon avulla. Nämä ovat työkyvyttömyyseläkkeellä olevien osuus työikäisistä, pitkäaikaissairastavuutta kuvaava erityiskorvattaviin lääkkeisiin oikeutettujen osuus väestöstä ja väestön kuolleisuus. Koko maan väestön keskiarvo on indeksilukuna 100 ja sen avulla pyritään havainnollistamaan, mikä alueen väestön terveydentila on suhteessa koko maan väestön keskiarvoon. Helsinkiläisten terveydentila on parempi kuin suomalaisilla keskimäärin, mutta sairastavuus vaihtelee kaupungissa huomattavasti alueellisesti. Sairastavuusindeksin korkeimman ja matalimman indeksin ero Helsingin peruspiirien välillä on 70 pistettä, mikä kertoo hyvinvoinnin alueellisesta eriytymisestä (Mäki, 2023).

Myös koettu turvallisuus asuinalueilla on yksi keskeinen asukkaiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin vaikuttava tekijä. Vuonna 2021 Helsingin kaupungin tekemän turvallisuuskyselyn mukaan koetussa turvallisuudessa on havaittavissa melko vahvoja alueellisia eroja. Kolmen viimeisimmän vertailukelpoisen tutkimusvuoden perustella koettu turvattomuus vaihtelee jossain määrin myös tutkimuskierroksesta toiseen. Kierrosten välillä havaitut alue-erot ovat

Kuvio 31. Turvattomuuskokemukset omalla asuinalueella myöhään perjantai- ja lauantai-iltaisin peruspiireittäin vuonna 2021 (vastaajat, jotka kokivat olonsa turvattomaksi tai melko turvattomaksi). Aineistolähde: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia.



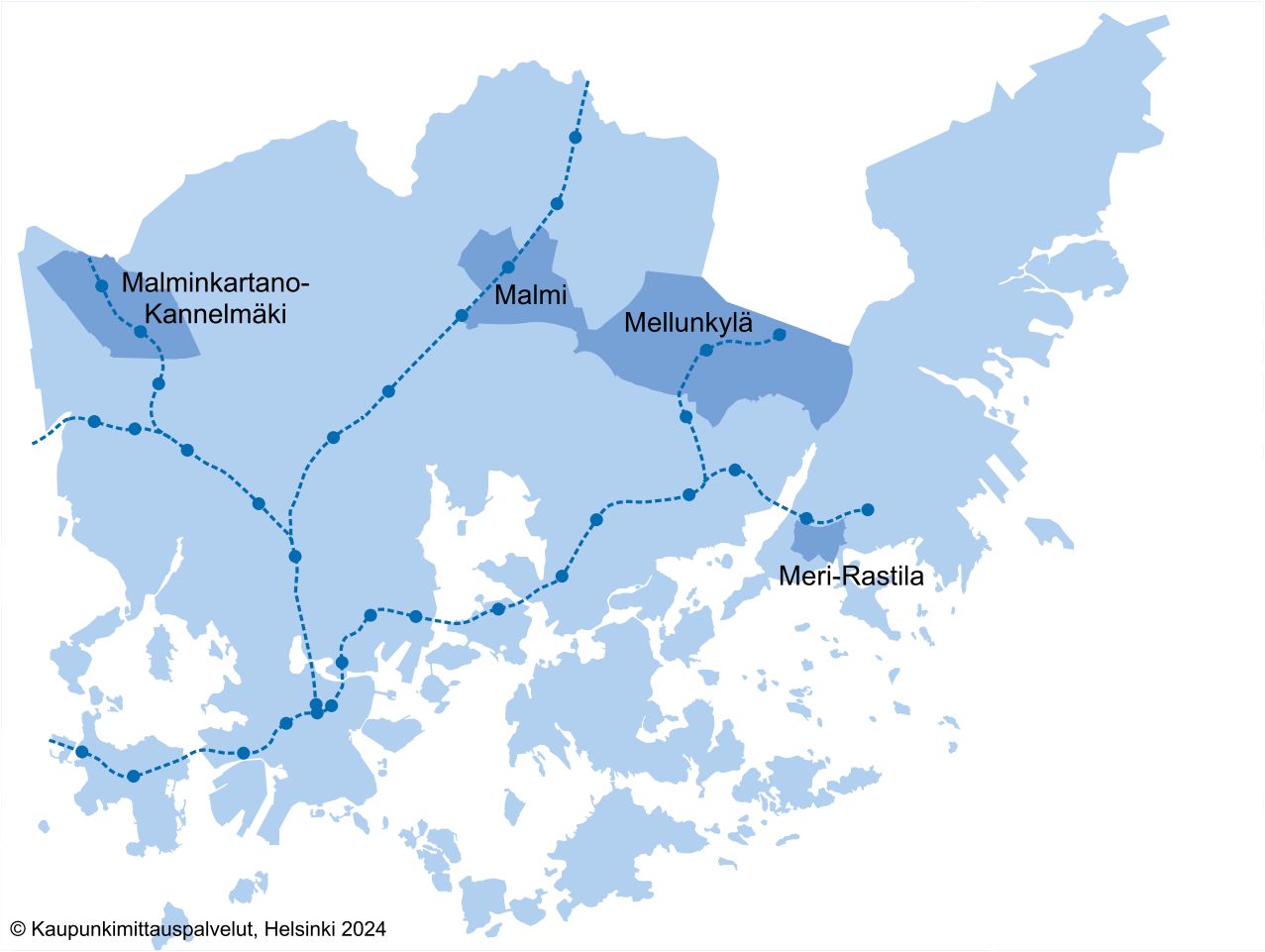
kuitenkin yllättävän pysyviä. Turvallisuustutkimusten perusteella kymmenen turvallisimmaksi koetun peruspiirin joukossa oli vuosina 2021 ja 2018 kahdeksan samaa peruspiiriä ja vastaavasti turvattomimmiksi koettujen kymmenen alueen joukossa on molempina tutkimuskertoina seitsemän samaa peruspiiriä (kuvio 31).

Toimet alueellisen segregaation ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi

Helsingin kaupunki on jo useamman vuosikymmenen ajan pyrkinyt ennalta ehkäisemään ja lieventämään segregaatiokehitystä. Toimet segregaation torjumiseksi voidaan jakaa neljän teemakokonaisuuden alle, joista osa on segregaatiota ennalta ehkäiseviä ja osa sen vaikutuksia lieventäviä (kuvio 32). Useat toimet linkittyvät myös useaan eri teemaan. Segregaation ennalta ehkäisyä tehdään Helsingissä laajasti osana lakisääteisiä palveluita ja toimialojen perustyötä sekä erilaisissa kehittämisprojekteissa. Helsinki on ollut varsin aktiivinen segregaation vaikutuksia lieventävien ja korjaavien toimenpiteiden kehittämisessä ennalta ehkäisevän työn lisäksi. Näitä toimenpiteitä on toteutettu erityisesti palveluja ja niiden kohdentamista uudistamalla sekä erilaisten lisäresursointien kautta. Segregaation vastaiset toimet kytkeytyvät Helsingin kaupunkistrategian tavoitteeseen ehkäistä segregaatiota ja ovat jatkumoa edellisen strategiakauden tavoitteelle säilyttää Helsinki eurooppalaisena malliesimerkkinä segregaation ehkäisyssä.

Helsingin tavoitteena on edistää kaikkien asuinalueiden positiivista kehitystä. Sosioekonomisen summaindeksin valossa heikompien alueiden osalta var-

Kuvio 32. Segregaation vastaiset toimenpiteet Helsingissä. Aineistolähde: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia 2023.



mistetaan, että ne eivät jää enempää jälkeen muiden alueiden kehityksestä. Alueellisia hyvinvointieroja ei voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla tai asuinalueiden kehittämisen keinoin, sillä asuntopolitiikka ei suoraan tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työllisyyteen tai sosiaalisiin ongelmiin. Asuntopolitiikalla, alueiden suunnittelulla sekä kaupunkiympäristön viihtyisyyteen monipuolisesti panostamalla voidaan kuitenkin vaikuttaa asukasrakenteen muodostumiseen, parantaa asukkaiden kokemusta omasta alueestaan sekä edesauttaa kaupungin muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä alueilla pitämällä ne elin- ja vetovoimaisina.

Helsinkiä rakennetaan kestävästi ja kehitetään monipuolisesti kaupungin uusilla rakentamisalueilla sekä täydennysrakentamisena eri puolilla kaupunkia. Sosioekonomisesti heikompia ja rakennetun ympäristön kunnon vuoksi uudistusta vaativia asuinalueita on kehitetty suuntaamalla alueille 1990-luvulta lähtien erilaisia kehittämishankkeita kaupungin omasta lähiöprojektista Euroopan Union rahoittamiin kokonaisuuksiin. Viimeisimpänä toimintamallina alueiden fyysistä, sosiaalista ja toiminnallista ympäristöä pyritään parantamaan poikkihallinnollisen kaupunkiuudistuksen mallin avulla.

Kaupunkiuudistus

Kaupunkiuudistus on AM-ohjelmakaudella 2020–2023 käynnistynyt toimintamalli, jonka tavoitteena on kaupunkikehittämisen keinoin edistää kaupunkiuudistusalueiden elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaupunkiuudistusta tehdään yhteistyössä alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa alueiden erityispiirteet huomi-

Kuvio 33. AM-ohjelmakaudella 2024–2027 kaupunkiuudistusalueita ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Alueet ovat hyvin saavutettavissa raideyhteyksin.



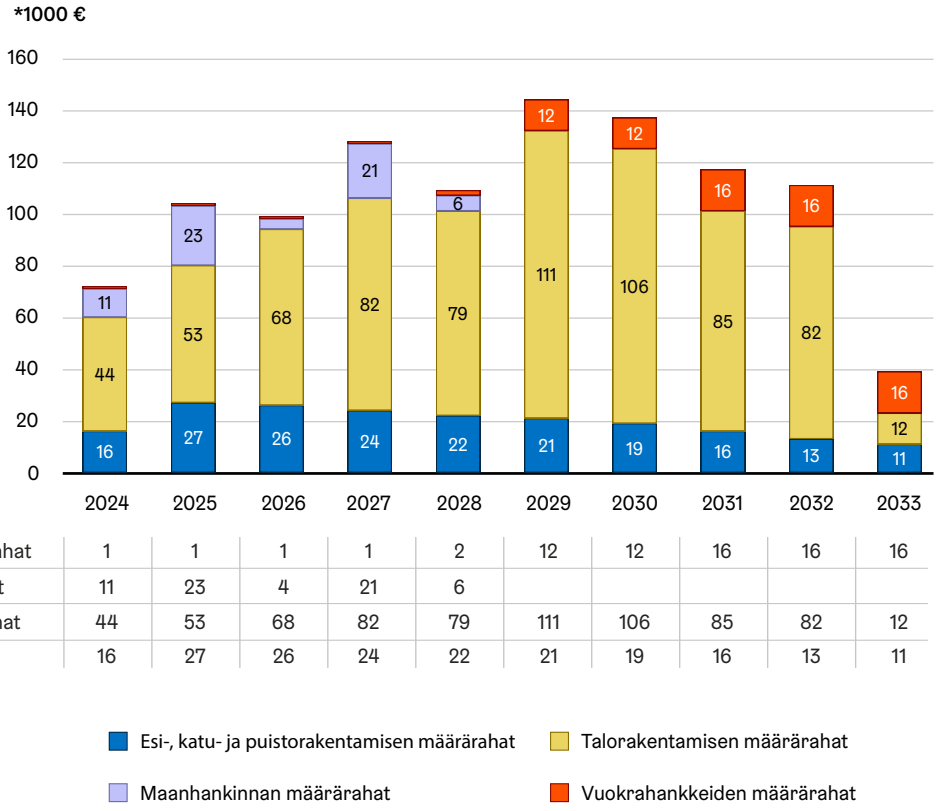
oiden. Kaupunkiuudistuksessa on kyse pitkäjänteisestä aluekehittämisestä ja kaupunkistrategian mukaisesta myönteisen erityiskohtelun osoittamisesta nimetyille alueille. Osa kaupunkiuudistuksen vaikutuksista näkyy alueilla nopeasti esimerkiksi palveluiden parantumisena, mutta suurimmat vaikutukset heijastuvat alueille vasta useampien vuosien kuluttua. Tämän takia kaupunkiuudistuksen pitkän aikavälin tavoitevuodeksi on asetettu vuosi 2035.

AM-ohjelmakaudella 2020 ensimmäisiksi kaupunkiuudistusalueiksi valittiin Kannelmäki-Malminkartano, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila (kuvio 33). Koska selkeän muutoksen aikaansaaminen alueilla vaatii systemaattista kehittämistä sekä merkittäviä panostuksia ja ympäristön uudistamisen prosessit ovat pitkiä, kaupunki jatkaa kaupunkiuudistuksen määrätietoista toimeenpanoa samoilla alueilla myös AM 2024-ohjelmakaudella.

Kaupunkiuudistuksen tavoitteet on jaettu neljän painopistekokonaisuuden alle (kuvio 34). Elinvoimalla viitataan asuinalueiden kestävyyttä vahvistaviin rakenteellisiin ominaisuuksiin, joita ovat muun muassa asuntokannan monipuolisuus, laadukas kaupunkisuunnittelu ja hyvät edellytykset yritystoiminnalle. Lisäksi elinvoima kumpuaa alueen asukkaiden viihtymisestä, hyvinvoinnista, osallisuudesta ja yhteisöllisyydestä.

Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä parantamalla tavoitellaan asumisviihtyvyyden ja alueiden vetovoimaisuuden lisäämistä. Esimerkiksi alueiden keskeisten solmukohtien ja julkisten tilojen parannustyöt kohentavat alueiden ulkonäköä, parantavat turvalli-

Kuvio 34. Kaupunkiuudistuksen tavoitteiden painopistealueet edellisellä AM-ohjelmakaudella 2020.



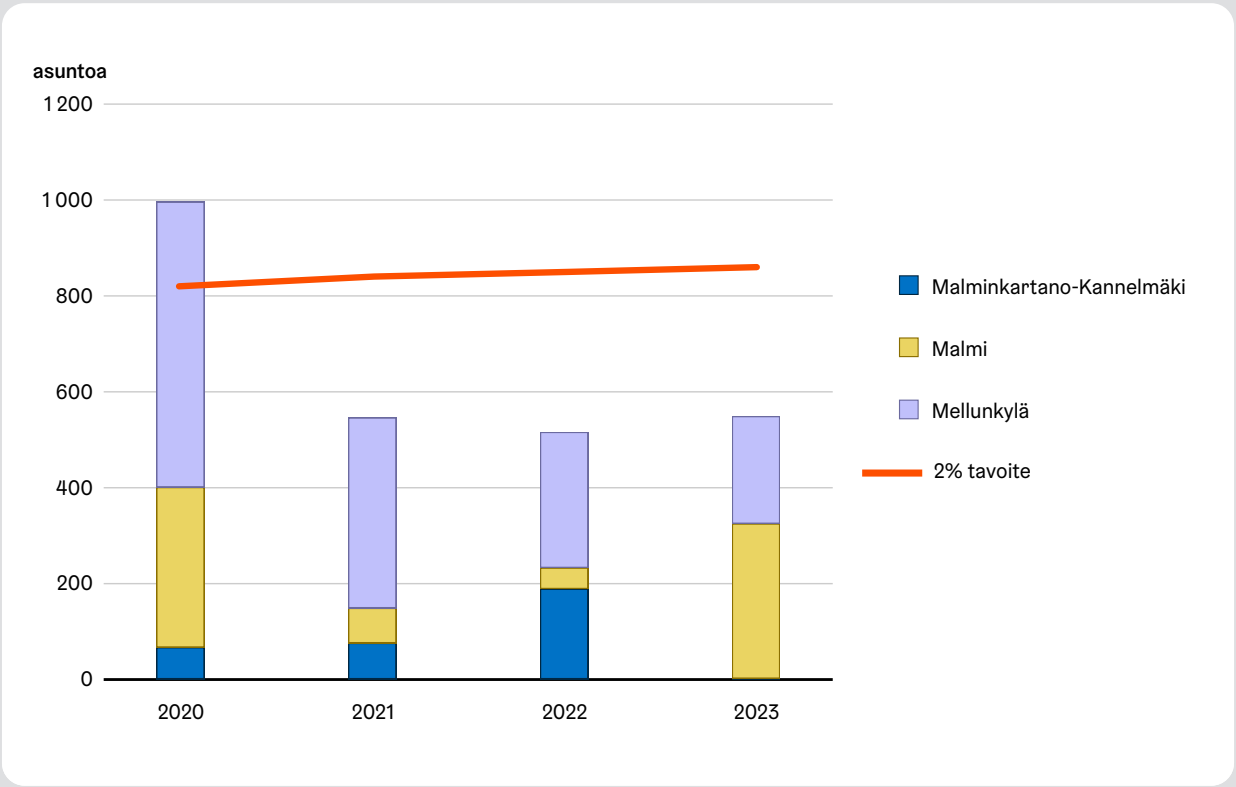
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Vuokrahankkeiden määrärahat	1	1	1	1	2	12	12	16	16	16
Maanhankinnan määrärahat	11	23	4	21	6					
Talorakentamisen määrärahat	44	53	68	82	79	111	106	85	82	12
Infra määrärahat	16	27	26	24	22	21	19	16	13	11

suuden tunnetta ja lisäävät kaupunkitilan toimivuutta. Kaupunkiuudistuksen yhtenä tärkeänä tavoitteena on vastata entistä paremmin asukkaiden palvelutarpeisiin ja sitouttaa palveluita alueille. Alueiden houkuttelevuutta lisäävät hyvät kaupungin palvelut, kuten päiväkodit, koulut, terveyspalvelut sekä kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut. Kaupunkiuudistuksessa onnistuminen vaatii kaupungin eri toimijoiden yhteistyön tehostamista ja sitoutumista kaupunkiuudistuksen tavoitteisiin. Alueiden asukkaiden, toimijoiden ja kaupungin keskinäisen yhteistyön lisääminen viestinnän ja osallisuustyön keinoin on myös tärkeä osa kaupunkiuudistusta.

Kuluneella AM2020 –ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueille kohdennettiin investointeja Ympäristöministeriön lähiöohjelman (2020–2022) rahoituksella muun muassa peruskorjaamalla leikkipuistoja ja lähiliikuntapaikkoja. Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä nostettiin esimerkiksi Fiksu kaupunki -hankkeessa ja placemakingin keinoin. Osana kaupunkiuudistusta parannetiin kaupungin sisäistä yhteistyötä ja kehitetty uudenlaisia poikkihallinnollisia yhteistyömalleja esimerkiksi asuntorakentamisen, koulupalveluiden sekä lasten ja nuorten palveluiden alueverkostojen osalta. Asukasosallisuuden vahvistamiseksi kaupunki järjesti kaupunkiuudistusalueilla dialogisia asukaskahveja, joissa keskusteltiin asukkaiden esiin nostamien teemojen mukaisesti alueiden kehittämistarpeista.

Kaupunkiuudistus vakiintui kuluneella AM-ohjelmakaudella kaupunkiyhteiseksi toimintamalliksi, johon kaikki toimialat ovat sitoutuneita. Kaupun-

Kuvio 35. Kaupunkiuudistusalueille ohjelmoidut määrärahat vuosille 2023–2033. Aineistolähde: Helsingin kaupunki.



kiuudistusalueille laadittiin vuoden 2022 aikana talousarvioon pohjautuva kokonaisvaltainen toimenpide- ja investointisuunnitelma alueille kohdennettavista hankkeista vuosina 2022–2025. Tämä hankesalkku sisältää noin 60 toimenpidettä kaikilta toimialoilta ja niillä vastataan kaupunkiuudistukselle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Lisäksi hankesalkku sisältää kaikkien kaupunkiuudistusalueiden kokonaissuunnitelmat, jotka kuvaavat alueiden pitkän tähtäimen kehityssuuntaa. Hankesalkku täydentyy vuosittain, kun kaupunki kohdentaa alueille uusia toimenpiteitä. Samalla arvioidaan toimenpiteiden ja suunnitelmien vaikuttavuutta. Asuntokannan kasvun osalta talousarvioon on kirjattu vuosina 2022–2024 sitovana tavoitteena kahden prosentin vuosittainen lisäys kaupunkiuudistusalueiden asuntokantaan.

Kaupunkiuudistusalueille kohdennetut toimenpiteet sisältävät niin vuosien kuluttua realisoituvia investointeja kuin ketteriä kokeiluja, väliaikaistoimintaa ja kehittämishankkeita. Kaavoitus ja rakentaminen vievät pitkään, mutta erilaisia kaupunkitilan parannuksia on mahdollista toteuttaa nopeallakin aikataululla. Pienetkin kokeilut ja toimenpiteet edistävät alueiden positiivista kehitystä ja vievät kaupunkiuudistusta eteenpäin. Kaupunkiuudistusalueille kohdennettavia investointeja seurataan talousarvion investointiosaan luodun erillisen talousarviokohdan kautta. Tällä hetkellä rahoituksen tilanne näyttää hyvältä, sillä vuoden 2024 talousarviossa kaupunkiuudistusalueille kohdennettiin lisää rahoitusta ja määrärahat nousevat merkittävästi vuodesta 2025 alkaen, kun suurempia infra- ja talonrakennushankkeita käynnistyy.

Kuvio 36. Asuntotuotanto kaupunkiuudistusalueilla vuosina 2020–2023. Aineistolähde: Kuntarekisteri.

Helsingin kaupungin talousarviossa korostuu vahvasti turvallisuusnäkökulma ja kaupunkiyhteisenä tavoitteena niin vuonna 2023 kuin 2024 on turvallisuuden tunteen parantaminen kaupunkiuudistusalueilla. Kaupunkiuudistusalueilla turvattomuuden kokemukset kohdentuvat asemanseuduille, jotka ovat alueiden solmukohtia ja kaupallisia keskuksia, ja joiden läpi kulkee tuhansia ihmisiä päivittäin. Asemanseutujen kehittämistoimenpiteet ovatkin keskeisessä roolissa kaupunkiuudistuksen onnistumisessa. Asemanseutujen puhtaanapidon taso sekä sosiaalinen epäjärjestys lisäävät turvattomuuden kokemusta kaikilla kaupunkiuudistusalueilla. Asemanseutujen ylläpitotason nostaminen ja peruskorjausten edistäminen ovat tulevalla ohjelmakaudella kaupunkiuudistuksen kärkitoimenpiteitä. Vuoden 2024 talousarviossa kaupunki on kohdistanut resursseja kaupunkiuudistusalueiden yleisten alueiden kunnossapitoon sekä tehostettuun lähiympäristötyöhön sote-palveluiden läheisyydessä. Turvattomuuden juurisyiden ratkaisu ei kuitenkaan ole mahdollista vain aluekehittämisen keinoin, vaan rinnalla tarvitaan muun muassa kattavampia päihde- ja mielenterveyspalveluita.

AM-ohjelmakaudella 2024 kaupunki jatkaa määrätietoisesti kaupunkiuudistuksen toimeenpanoa ja päivittää mallia tarvittavin osin. Vuoden 2024 talousarvioon on kirjattu, että kaupunkiuudistusalueille nimetään palveluiden kaupunkiyhteisestä kehittämisestä vastaavat henkilöt. Tulevalla ohjelmakaudella kaupunkiuudistuksen johtamismallia kehitetään niin, että mallin rakenteet tukevat vahvemmin poikkihallinnollista yhteistyötä sekä hankesalkun ja talousarvioon kirjattujen toimenpiteiden seurantaa ja toimeenpanoa.

Kaupunkiuudistuksen pitkäjänteisen luonteen vuoksi tulevien kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa on tärkeää seurata sekä kaupunkiuudistusalueiden pitkän aikavälin kehitystä että asukkailta ja alueen palveluiden kautta saatavaa tilannetietoa alueellisten ilmiöiden ja viihtyvyystekijöiden kehityksestä. Tulevalla kaudella päivitetään seurantaindikaattoreita ja panostetaan seurantatiedon hyödyntämiseen aluekehittämisessä. Kaupunkiuudistusalueilla hyväksi havaittuja toimia voidaan hyödyntää myös muilla segregaatiohaasteita kohtaavilla alueilla Helsingissä kunkin alueen erityispiirteet huomioiden.

Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotanto

Kaupunkiuudistuksen alkuperäisenä tavoitteena on ollut vahvistaa alueiden elinvoimaa täydennysrakentamalla alueille kolmannes lisää asuntokantaa vuoteen 2035 mennessä samalla tasapainottaen vuokratalovaltaisten alueiden asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Yhteensä tavoite tarkoittaa 12 900 asunnon rakentamista ja noin 20 600 uutta asukasta. Pitkän tähtäimen tavoitteen saavuttamiseksi vuosittaiseksi seurantatavoitteeksi on asetettu 2 prosentin lisäys asuntokantaan. Valmistuneiden asuntojen lukumäärää on seurattu vuodesta 2020 alkaen ja tavoitteeseen on päästy ainoastaan vuonna 2020, jolloin asuntokannan lisäys alueilla oli 2,4 prosenttia (kuvio 36).

Asuntokantalisäyksen mahdollistavista asemakaavoista 16 prosenttia on jo valmistuneita asuntoja, 47 prosenttia lainvoimaisia ja 37 prosenttia valmistelussa. Asuntorakentamisen edellytykset vaihtelevat alueittain. Malmilla ja Mellunkylässä asuntorakentamisen mahdollisuudet ovat hyvät. Malminkartanossa ja Kannelmäessä tilanne on haastavampi muun muassa johtuen kaavamuutoksista. Meri-Rastilassa itä- ja länsiosan kaavat ovat lainvoimaisia. Kaikilla alueilla haasteena on, lähtevätkö kaavat toteutumaan asuntorakentamiseen asti tavoitteiden mukaisena hallintamuotona.

Nykytilanne haastaa asetetun reilun 30 prosentin asuntokannan lisäystavoitteen useasta syystä. Kaupunkiuudistusalueilla asumisoikeusasunnoilla on tärkeä rooli täydennysrakentamisessa ja alueiden hallintamuotojen tasapainoittajana. Orpon hallituksen päätös asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamisesta vaikeuttaa tulevina vuosina kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotantotavoitteen saavuttamista ja tarkoittaa uudisrakentamisen hidastumista. Alueille on vuosille 2023–2035 ohjelmoitu ja varattu tontteja noin 2 500 asumisoikeusasunnon rakentamiseksi, mikä on noin neljännes suunnitellusta uudistuotannosta. Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen tulee yhteisissä korttelirakenteissa hidastamaan myös muiden hankkeiden toteutumista, ja voi paikoin jopa estää nykyisten kaavojen toteuttamisen. Asumisoikeuskohteiden keskeytyminen ja peruuntuminen aiheuttaa myös markkinaehtoisten hankkeiden viivästymistä, sillä hankkeet kytkeytyvät korttelikо-

konaisuuksissa toisiinsa muun muassa yhteisten pysäköintiratkaisujen kautta. Asumisoikeustuotannolla on myös ollut niin sanottu käynnistäjän rooli uusilla alueilla, kun tuotannon kautta on saatu vauhditettua myös markkinaehtoisten toimijoiden hankkeiden käynnistymistä. Tällä hetkellä kaupunkiuudistusalueille ei ole asumisoikeustuotantoa korvaavaa välimuodon asumisen vaihtoehtoa.

Kaupunkiuudistusalueilla välimuodon asuntotuotantoa ei voi segregaation ehkäisynäkökulmasta korvata vuokra-asumisella, joten tällä hetkellä vapaarahoitteinen omistustuotanto on näillä alueilla lähes ainoa vaihtoehto asumisoikeustuotannolle. Nykyisessä rakentamisen suhdannetilanteessa vapaarahoitteisen tuotannon aloituksia on vähän ja tästä syystä asuntorakentamisen eteneminen tulee viivästymään myös kaupunkiuudistusalueilla.

Edellä kuvattujen muutosten johdosta kaupungin tulee tulevalla AM-ohjelmakaudella löytää keinoja erityisesti omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Yhtenä tonttipoliittisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, mikä edistänee asuntohankkeen markkinoitavuutta ja kysyntää. Kaupunginhallitus hyväksyi alkuvuodesta 2024 Ohjeelliset määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa markkinatilanteessa. Niiden mukaan kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä. Periaatteet ovat voimassa 30.6.2025 asti.

Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotannon toteuttamista haastavat myös muut, täydennysrakentamiseen liittyvät haasteet. Asuntokannan huonon kunnon ja pääsääntöisesti alhaisen rakentamisen tehokkuuden takia kolmasosa asuntotuotannosta toteutetaan purkavana uudisrakentamisena. Esimerkiksi Meri-Rastilassa uudesta rakennusoikeudesta jopa yli 50 prosenttia toteutetaan purkamalla nykyiset asuintalot. Mahdollisuuksien mukaan edistetään kuitenkin myös käyttötarkoituksen muutoksia ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä kiertotaloutta. Tästä hyvänä esimerkkinä on Meri-Rastilaan suunnitteilla oleva monitoimitalo, jonka kilpailussa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen on mahdollista. Jos purkaminen on välttämätöntä, uudisrakentamisessa noudatetaan Helsingin kaupungin hiilijalanjäljen raja-arvoa. Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Hankkeiden taloudellisia edellytyksiä vaikeuttaa myös tarve rakenteelliselle pysäköinnille, sillä tiivistyvillä tonteilla ei ole jatkossa enää tilaa maantasopysäköintiin.

Erityisesti Mellunkylässä asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen on riippuvainen Heka-tonttien täydennysrakentamisesta. Vuokratalovaltaisella alueella täydennysrakentamisen tulisi olla omistusasuntotuotantoa, mutta hankkeiden toteutumista haastaa ja hidastaa esimerkiksi muuta kaupunkia matalampi asuntojen hintataso ja tonttien sijainti. Täydennysrakentaminen tarkoittaa ajoittain myös haastavaa yhteensovittamista rakentamisen ja luontoalueiden välillä, sillä noin 30 prosenttia kaupunkiuudistusalueiden asemaakaavoista sijoittuu rakentamattomalle maalle. Esimerkiksi Malminkartanossa Kartanonmetsän suunnittelualueelle esitettiin yleiskaavan mukaisesti asuinrakentamista, mutta kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti jatkosuunnittelussa luovutaan asuinrakentamisen suunnittelusta alueen koillis- ja luoteisosissa. Metsää säästävä vaihtoehto pienensi asuntorakentamisen kokonaismäärää arviolta 250 asuntoa. Viheralueille suunniteltu täydennysrakentaminen herättää paikoin kiivastakin vastustusta asukkaiden parissa ja myös Kartanonmetsän täydennysrakentamiselle esitettiin vaihtoehtoja. Viheralueille sijoittuvissa hankkeissa vuorovaikutus asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa on tärkeää, jotta lopputulos on kaikkien osapuolien osalta hyväksyttävä, eikä hanke päädy valituskierteeseen. Lähiluonnon tärkeä merkitys asuinalueiden vetovoimatekijänä on myös huomioitava.

Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotannon tavoitteena on tasapainottaa alueen asuntokantarakennetta, lisätä asukasrakenteeltaan ikääntyvien alueiden asukasmäärää ja kohottaa alueiden profiilia uudisrakentamisen keinoin. Tästä syystä kaupunkiuudistusalueilla ei voida asuntotuotannossa tavoitella vain määrää, vaan asuntotuotannon tulee olla laadukasta ja houkuttelevaa sekä painottua ensisi-

jaisesti muuhun kuin vuokra-asumiseen. Tulevalla AM-ohjelmakaudella uuden asuntotuotannon tasapainottava rooli tulee olemaan yhä tärkeämpi toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Samalla on huomioitava, että hallintamuotojen tasapainottaminen täydennysrakentamisen keinoin on hidasta, sillä asuntokannan hallintamuotojakauma muuttuu uuden asuntorakentamisen myötä hyvin vähän kerrallaan.

Kaupunkiuudistusalueilla on erityisen tärkeää panostaa asuntorakentamisen monipuolisuuteen, erilaisista paikoista syntyvään paikan henkeen sekä maineen parantamiseen rakentamisen ja lähiympäristön suunnittelun keinoin. Erityisesti vetovoimaisen perheasumisen tarjoaminen eri muodoissaan on tärkeää. Kerrostaloasumisen rinnalle tulee lisätä myös pienimuotoisempia asumisratkaisuja, kuten pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista ja kaupunkipientaloja. Kaupunkiuudistusalueille tullaan määrittelemään tiiviin ja tehokkaan rakentamisen vyöhykkeet asemanseuduilla ja alueiden keskuksissa sekä väljemmän ja matalamman rakentamisen vyöhykkeet. Tavoitteena on mahdollistaa vetovoimaista pienimittakaavaista asuinrakentamista nimettyihin sijainteihin, esimerkiksi Mellunkylässä Bredbackaan. Malmilla Sepänmäen purkavan saneerauksen keinoin tehtävän täydennysrakentamisen suunnittelussa laadittiin kaksi vaihtoehtoa: tiivis kerrostaloalue 1800 asukkaalle ja pienimittakaavaisempi asuinalue 1400 asukkaalle. Pienimittakaavaisempi vaihtoehto valittiin jatkosuunnitteluun, jotta alueelle saadaan monipuolisempaa asuinrakentamista kaavoittamalla erilaisia talotyyppejä puistoalueen kylkeen.

Uudelle AM-ohjelmakaudelle tavoitellaan edelleen määrätietoisesti asuntokannan lisäystä kuitenkin niin, että tavoitetta lasketaan noin 25 prosentin lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Syynä tähän on rakentamisen heikko suhdanne ja valtion korkotukilainatakausten myöntämisen loppuminen uusien asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Toimintaympäristön muuttuessa tuotantotavoitetta voidaan tarvittaessa uudelleen nostaa. Panostamalla asuntuotannon toteutuksessa laatuun ja monipuolisuuteen voidaan kaupunkiuudistuksen tavoitteet edelleen saavuttavat asuntotuotantomäärän vähenemisestä tai viivästymisestä huolimatta. Asuntokannan 25 prosenttia suurempi lisäys voidaan myös edelleen saavuttaa pidemmällä aikavälillä.

Täydennysrakentamisen lisäksi kaupunkiuudistusalueilla merkittävässä roolissa ovat palvelurakentamisen sekä kaupunkiympäristön laatua ja viihtyisyyttä lisäävät investoinnit. Kullakin alueella on kaupunkiuudistuksen kokonaisuuden näkökulmasta useita kärkihankkeita, jotka toteutuakseen vaativat kaupungilta investointeja. Kärkihankkeet sijoittuvat kaikilla alueilla asemanseutujen ympäristöön.

Tavoitteena on säilyttää Helsinki eurooppalaisena malliesimerkkinä segregaation ehkäisyssä.



Alueelliset kärkitoimenpiteet

Malmi

Malmin kaupunkiuudistusalueella kärkihankkeet painottuvat palvelurakentamiseen ja palveluiden kehittämiseen. Malmin keskustaan tullaan rakentamaan uusi terveys-, hyvinvointi- ja perhekeskus sekä uusi sairaala ja kampus, jossa on koulu ja päiväkoti. Lisäksi alueen vetovoimaa lisää Malmin uimahallin laajennus ja Malmitalon tuleva peruskorjaus. Kaupunkiympäristön hankkeista Ylä-Malmin torin, Ala-Malmin liikuntapuiston ja Ala-Malminpuiston peruskorjaukset ja kehittäminen ovat tärkeimmät. Niiden kautta kaupunki panostaa Malmin asemanseudun viihtyvyyteen ja palvelutasoon. Myös Malminkentän läheisyys vahvistaa Malmin kaupunkiuudistusta ja tuo alueelle kentän väliaikaiskäytön myötä uusia vapaa-ajanvieton ja virkistäytymisen mahdollisuuksia.

Alueen asuntotuotantotavoite on 2 200 asuntoa. Asuntorakentamisen osalta merkittävimpiä ovat Pikitehtaakorttelien ja Sepänmäen suunnittelualueet. Näiden kahden kaava-alueen asuntorakentamisen edellytysten edistäminen on Malmin kaupunkiuudistuksessa keskeisessä roolissa. Asuntorakentamisen rinnalla lukuisilla kaupunkiympäristön parantamisen toimenpiteillä sekä erityisesti Malmin asemanseudun viihtyvyyden ja turvallisuuden parantamisella on suuri merkitys kaupunkiuudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta.

Malmin alueen keskeinen viheralue sijaitsee Longinojan laaksossa. Longinojan varrella on arvokkaita luontokohteita ja puroympäristön vaaliminen on tärkeää tulevien maankäytön muutosten takia ja koko valuma-alueen hulevesien hallintaan kiinnitetään erityistä huomiota. Samalla viher- ja virkistysalueiden laatua ja palveluita kehitetään, esimerkiksi Ala-Malmin liikuntapuiston peruskorjaus ja laajentaminen on käynnissä vuoteen 2027 asti.

Kuva 22. Malmin tapahtumakesä järjestettiin kolmatta kertaa kesä- ja elokuussa 2024 Ala-Malmin puistossa Malmitalon takana. Sakari Röyskö, 2024.



Malminkartano-Kannelmäki

Malminkartano-Kannelmäen kaupunkiuudistusalueella kärkihankkeita ovat erityisesti päiväkoti- ja kouluhankkeet. Kannelmäkeen valmistuu jo lähivuosina kaksi uutta päiväkotia ja uusi peruskoulu vuonna 2026. Malminkartanoon suunnitellaan uutta Malminkartanon sydän -palvelukokonaisuutta, johon sijoittuu koulu ja kirjasto. Lisäksi leikkipuisto Renki peruskorjataan.

Malminkartano-Kannelmäen alueen asuntotuotantotavoite on 3 800 asuntoa. Malminkartanossa asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Pihkatien ja Malminkartanon keskiosan suunnittelualueet sekä Malminkartanoon länsipään alue. Kannelmäessä asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Laulukujan ja Halsuantie-Vetelintien suunnittelualueet.

Kaupunkiuudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta erityisesti kummankin alueen asemanseudut tarvitsevat pikaisia toimenpiteitä. Muut suunnitellut toimenpiteet eivät ole riittäviä, ellei samanaikaisesti myös asemanseuduilla tapahdu muutosta ja alueiden turvallisuustilanne parane. Tulevina vuosina käynnissä olevat yhtäaikaiset hankkeet aiheuttavat päiväkoti- ja koulupalveluille väistötilajärjestelyjä, mikä lisää väliaikaisuuden tunnetta ja arjen haasteita erityisesti lapsiperheille.

Malminkartano-Kannelmäki kiinnittyy läntisen vihersormen ulkoilumaastoihin ja alueen keskeiset viheralueet ovat Mätäjoenvarrelle sijoittuvat Kartanonhaka ja Kaarelanpuisto. Lisäksi Malminkartanonhuippu houkuttelee alueelle liikkujia ja alueen virkistyskäytön kehittäminen on käynnissä.

Kuva 23. Kannelmäessä Sitratorilla järjestettiin kaupunkitanssit Tanssiteatteri Tsuumin vetämänä kesällä 2024. Sakari Röyskö, 2024.



Mellunkylä

Mellunkylän kaupunkiuudistusalueen tärkeimmät kärkihankkeet ovat Kontula-talo ja Laakavuoren korttelitalo. Kontula-talo tulee kokoamaan kaupungin palvelut yhteen 2030-luvulla uudella Kontulan ostoskeskuksella. Tavoitteena on, että Kontula-talo on ostarin epäkaupallinen sydän, jonka asukkaat kokevat omakseen. Kontula-talolle laadittiin palvelukonsepti syksyllä 2023. Laakavuoren korttelitalo on palvelurakentamisen uudiskohde Mellunmäen metroaseman läheisyydessä, ja korttelitaloon on suunnitteilla päiväkoti, koulu, nuorisotilat ja työväenopiston toimintoja, sekä mahdollisesti ulos vuokrattava järjestötila alueelliselle toimijalle. Laakavuoren korttelitalo on osa Helsingin puolen Vantaan ratikan kaavaa. Lisäksi Mellunmäkeen on suunnitteilla bussiterminaali ja kaupunkiympäristön parannuksia. Mellunkylässä peruskorjataan ja laajennetaan myös Ojapuiston ja Kivikon liikuntapuistoja.

Mellunkylän asuntotuotantotavoite on 6 300 asuntoa. Asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Bredbackan suunnittelualue sekä Mellunmäen keskuksen ja Kontulan ostoskeskuksen uudistushankkeet. Lisäksi alueella merkittävää on täydennysrakentaminen Hekan ja asunto-osakeyhtiöiden tonteille.

Mellunkylässä kaupunkiuudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta tärkeää on erityisesti Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman sekä Mellunmäen metroaseman seutujen uudistaminen kohti viihtyisää ja urbaania keskusta. Lisäksi Mellunkylässä on keskeistä päihteiden käytön lieveilmiöiden vaikutusten minimoiminen esimerkiksi palveluita ja alueen ylläpitoa kehittämällä.

Mellunkylässä on monimuotoista lähiluontoa, useita virkistysalueita ja liikuntapuistoja. Esimerkiksi Kivikon ulkoilupuisto, Mustapuronpuisto ja Mellunmäen virkistysalue ovat keskeisiä vapaa-ajan vieton paikkoja. Alueella on tällä hetkellä käynnissä Kivikon liikuntapuiston laajentaminen ja Ojapuiston liikuntapuiston suunnittelu.

Kuva 24. Kontulassa Emännänpolun alikulun katutaideteokset uusittiin yhdessä nuorten ja muiden paikallisten kanssa elokuussa 2024. Sakari Röyskö, 2024.



Meri-Rastila

Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksen kärkihanke on Meri-Rastilan monitoimitalo, josta on kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu käynnissä syyskuuhun 2024 asti. Uusi monitoimitalo tulee koulun, päiväkodin, leikkipuiston ja nuorisotalon käyttöön. Kilpailussa selvitetään, saadaanko nykyiset rakennukset muokattua vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ilman purkamista. Kilpailussa määritellyt tilat voi sijoittaa olemassa olevia rakennuksia laajentaen, olevia tiloja osin purkaen tai kokonaan uudisrakentaen. Toinen kärkihanke on Haruspuiston toiminnallinen uudistus nuorten puistoksi. Lisäksi alueelle on tulossa prosenttiperiaatteen mukaiset taidehankinnat keskeisille julkisille paikoille ja palvelurakennuksiin.

Meri-Rastilan itä- ja länsiosan kaavat ovat lainvoimaisia. Länsiosaan on kaavoitettu noin 1 600 asuntoa ja itäosaan noin 1 300 asuntoa. Tulevina vuosina painopiste on kaavojen toteutuksen käynnistymisessä ja tonttien saattamisessa luovutusvalmiuteen.

Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksen osalta keskeistä on alueen koulun maineen parantaminen, jolla on merkittävä vaikutus koko alueen ulkoiseen identiteettiin. Alueen tontinluovutukset tarvitsevat kannustimia, jotta hankkeet lähtevät käynnistymään. Lisäksi osana täydennysrakentamista Meri-Rastilassa olisi tärkeää järjestää laatukilpailuja.

Meri-Rastilalle on omaleimaista luonnonläheisyys ja merellisyys. Alueen puistot ja metsät huomioidaan osana kehittämisen lähtökohtia ja niitä vahvistetaan entisestään. Ensimmäisenä on käynnistynyt Haruspuiston peruskorjaus, joka on käynnissä vuoteen 2028 asti. Puiston toiminnallisuutta parannetaan ja se suunnitellaan erityisesti nuorten mieltymysten mukaiseksi uusine leikki- ja pallokenttineen.

Kuva 25. Skeittipaku vieraili Meri-Rastilan torilla kesällä 2024. Sakari Röyskö, 2024.

Toimenpiteet

27. Kaupunkiuudistusta jatketaan samoilla kohdealueilla: Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Kaupunkiuudistusalueilla käytettyjä toimintamalleja hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa niiden erityispiirteet huomioiden.

28. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusta toimeenpannaan määrätietoisesti. Mallin seurannan osatavoitteet, mittarit ja johtamisrakenne päivitetään vastaamaan toimeenpanossa havaittuja tarpeita ja haasteita. Erityisesti panostetaan kaupunkiuudistuksen viestintään sekä asukkaiden osallisuuteen.

29. Jokaisella kaupunkiuudistusalueella on omat alueelliset painopisteet ja kärkihankkeet. Varmistetaan riittävä investointitaso sekä muu resurssointi kärkihankkeiden toteuttamiseksi sekä halutun muutoksen aikaansaamiseksi alueilla. Huomioidaan tässä työssä myös viheralueet ja niiden laatu sekä saavutettavuus.

30. Varmistetaan edellytykset vetovoimaisen omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Kaavoituksessa arvioidaan eri ratkaisujen kustannusvaikutuksia toteutettavuuden takaamiseksi. Määritellään alueet, joilla toteutetaan myös pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. Kaupunki voi luovuttaa tontteja kaupunkiuudistusalueilta myös myymällä. Lisäksi toteutetaan hintakilpailuja markkinahinnoittelun varmistamiseksi.

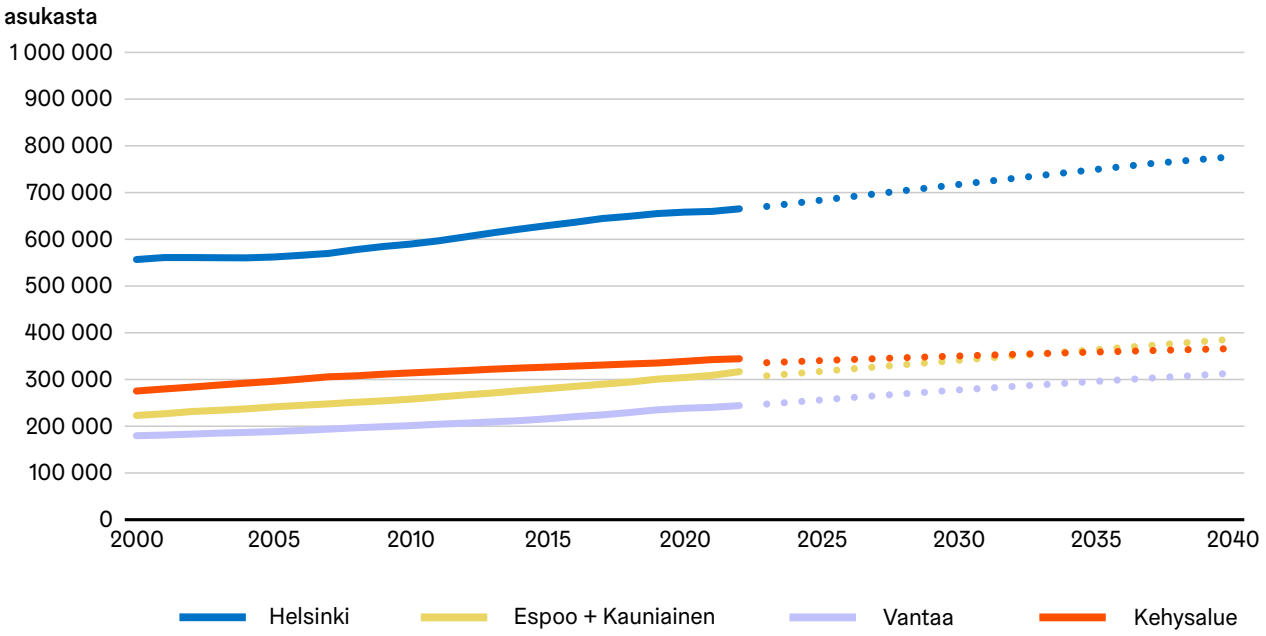
31. Varmistetaan edellytykset rakentaa alueille noin 25 % lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta. Kaupunkiuudistusalueille määritellyt asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotolinjaukset päivitetään vastaamaan AM-ohjelman 2024 hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevia linjauksia ja kaupunkiuudistuksen tavoitteita.

IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Helsinki on vetovoimainen ja kasvava kaupunki. Kaupunki varmistaa omalla toiminnallaan, että kasvulle on edellytykset ja asuntomarkkinat toimivat. Uusia asuntoja tarvitaan sekä kaupunkiin muuttaville että asuntoa vaihtaville esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa. Kaupunki voi vastata kasvun haasteeseen kaavoittamalla ja luovuttamalla maata asuntorakentamiseen, edistämällä eri tavoin täydennys- ja lisärakentamista ja edistämällä asuntorakentamisen toteutumista yksityisellä ja valtion maalla. Prosessien tulee olla sujuvia ja toimintaympäristön muutoksiin vastaavia. Kasvun tulee tapahtua kokonaiskestävästi myös luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.

Kuva 26. Kalasatama. Ville Lehvonen, 2024.



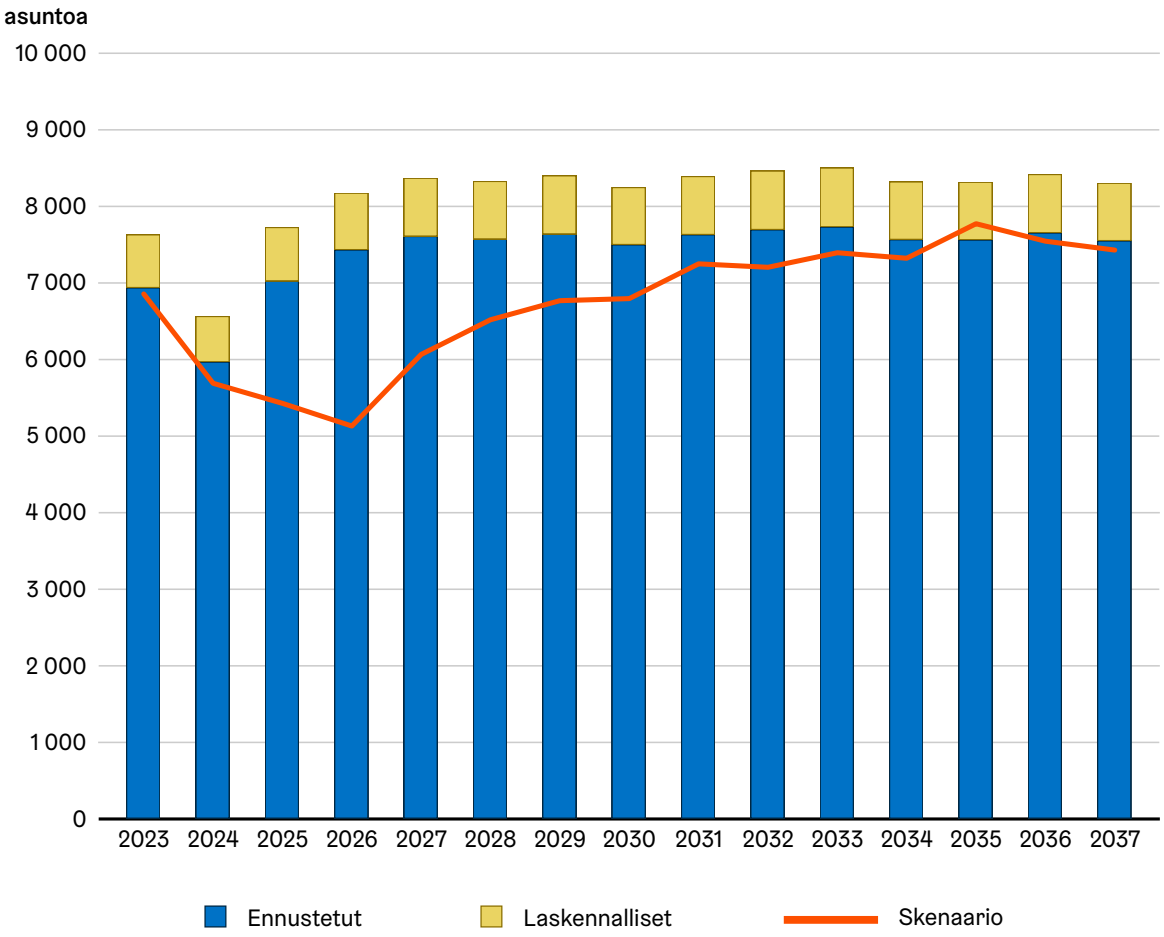


Asuntotuotanto

Helsinkiin ja Helsingin seudulle vuosille 2021–2060 laaditun väestöennusteen mukaan Helsingin väestö kasvaa perusvaihtoehdon mukaan 700 000 asukkaaseen vuoden 2027 loppuun mennessä (kuvio 37). Riittävällä asuntotuotannolla vastataan väestönkasvun tarpeisiin kestävällä tavalla ja hillitään myös asumisen hinnan kallistumista. Kasvun mahdollistamisessa on huomioitava asuntotuotannon lisäksi myös tätä tukevien investointien ja palvelujen riittävyys ja oikea-aikaisuus. Samalla on huolehdittava alueiden saavutettavuudesta ja sujuvan arjen mahdollisuuksista kaikilla alueilla. Vuosille 2023–2036 kasvun on ennustettu olevan keskimäärin 6 600 henkeä vuodessa. On laskettu, että tällaisen väestönkasvun mahdollistaminen edellyttää noin 5 500 asunnon vuotuista rakentamista.

Helsingin asuntotuotantotavoitetta on nostettu määrätietoisesti aikaisempina AM-ohjelmakausina. Vuosina 2020–2021 kunnianhimoinen 7 000 asuntoaloituksen tavoite myös saavutettiin. Asuntotuotannon taso on kuitenkin riippuvainen tällä hetkellä haastavassa tilanteessa olevista asuntomarkkinoista ja asuntorakentamisen rahoituksen saatavuudesta. Erityisesti kiristyneen asuntorahoituksen ennakoidaan jarruttavan asuntoaloituksia tulevina vuosina, vaikka kysyntä asuntomarkkinoilla piristyisikin ja täten aloitusten voidaan olettaa pysyvän tulevalla ohjelmakaudella rakentamisen huippuvuosia alhaisemmissa lukemissa. Rakentamisen matalasuhdanteen aikana säännelty asuntotuotanto on yleensä toiminut suhdannetta tasapainottavana elementtinä. Nyt Helsingin asuntomarkkinoilta on kuitenkin poistumassa kaksi

Kuvio 37. Helsingin ja vertailualueiden väestö 1990–2022 sekä ennuste vuoteen 2040 (väestöennusteen perusvaihtoehto). Aineistolähde: Aluesarjat.



merkittävää säännellyn asumisen muotoa, asumisoikeus- ja hitas-asunnot, joiden osuus asuntotuotannosta on ollut vuosittain noin 17–20 %. Tällä tulee olemaan vaikutusta asuntuotannon kokonaismäärään tulevina vuosina.

Erityisesti valtion korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen asumisoikeusasuntojen rakentamiseen alentaa asuntotuotannon kokonaismäärää uuden AM-ohjelmakauden aikana. Esimerkiksi vuonna 2023 Helsingin asuntoaloituksista 15 % oli asumisoikeusasuntoja. ATT:n kohdalla muutos aiheuttaa vuosina 2024–2027 noin 30 suunnitellun asumisoikeus- tai muun hankkeen keskeyttämisen tai peruuntumisen johtuen sijainnista samassa korttelirakenteessa. Tämä vastaa hieman alle 2000 asunnon tuotantomäärää. Lisäksi rakentamista yleisesti viivästyttävien tonttineuvottelujen ja kaavamuutosten tarve kasvaa. Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen aiheuttaa erityisen haasteen kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamiselle ja kaupunkiuudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiselle, sillä asumisoikeustuotannolla on ollut keskeinen rooli asuntokannan monipuolistamisella näillä alueilla.

Toimintaympäristön muutoksista huolimatta on tärkeää, että kaupunki mahdollistaa omalla toiminnallaan edellytykset korkealle asuntotuotannon tasolle, jotta markkinatilanteen muuttuessa ja mahdollisten uusien mallien tullessa asuntomarkkinoille riittävä asuntorakentaminen voi toteutua.

Vuonna 2023 laadittu asuntotuotantoennuste* (kuvio 38) seuraavalle viidelletoista vuodelle osoittaa asuntorakentamisen potentiaalin vuosille

Kuvio 38. Valmistuvat asunnot 2023–2037, ennuste ja skenaario. Vuosittain valmistuvaksi ennustettuihin asuntomääriin on lisätty noin 10 prosentin osuus valmistuville asuntotuotantorekisterin ulkopuolisille, eli ohjelmoimattomille hankkeille (laskennalliset). Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuntotuotantoennuste 2023.

2024–2037 olevan noin 7 000–8 000 asunnon vuositasoa. Ennuste huomioi kaavoituksen sallimat rakentamismahdollisuudet, mutta ei sellaisenaan arvioi suhdannevaihteluiden vaikutusta rakentamisen määrään. Asuntorakentamisen vallitsevassa suhdannetilanteessa on pyritty arvioimaan toteutuvan rakentamisen tasoa huomioimalla rakentamisen potentiaalin lisäksi muun muassa rakentamishankkeiden vaihe, hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asemakaava. Skenaarioviiva kuvaa kolmen vuoden liukuvalla keskiarvolla ennustettua rakentamisen tasoa valmistuvissa asuntomäärissä vuosittain. Skenaarion perusteella rakentamisen ennustettu taso Helsingissä laskisi merkittävästi vuoteen 2026 saakka, minkä jälkeen se alkaisi taas hitaasti nousta aikaisemmalle tasolle.

Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista asettaa seuraavien vuosien tavoite 7 000 alkavaan asuntoon vuodessa sekä erityisesti tämän tason mahdollistamiseen kaupungin käsissä olevin toimin. Asuntotuotantomäärien lisäksi tullaan seuraamaan valmistunutta asuinkerrosalaa. Olennaista asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa on tonttien oikea-aikainen rakentamiskelpoiseksi saattaminen. Jotta asuntorakentamisen prosessit olisivat sujuvia, rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulisi vastata vähintään 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää, mikä on 7 000 asunnon vuositavoitteella noin 10 500 asunnon verran.

Kun tarkastellaan asuntotuotantoennustetta ilman suhdannevaikutusten arviointia, seuraavalla AM-ohjelmakaudella 2024–2027 asuntoja ennustetaan valmistuvan eniten Kalasataman, Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan ja Pohjois-Pasilan alueille. Koko ennusteen tarkastelukaudella 2023–2037 valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan olevan suurin Malminkentän alueella (kuvio 39). Helsingin uuden asuntotuotannon painopiste onkin siirtymässä enemmän kalleusalueille 3 ja 4. Näiden alueiden rakentumiseksi halutusti tulee kiinnittää erityistä huomiota tonttitarjonnan niin sanottuun investointikelpoisuuteen rakentajien kannalta eli muun muassa rakentamisen olosuhteiden ja vaatimusten kohtuuhintaisuuteen ja toteutettavuuteen kyseisten alueiden hintatasolla.

Kaupungin tuleva kasvu ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tiivistäen ja joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Asuntotuotannon hankerekisterin mukaan viime vuosina valmistuneista asunnoista keskimäärin 55–60 prosenttia on toteutunut täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeille (ml. kaupunkiuudistusalueet) ja 40–45 prosenttia uusille alueille (kuvio 1). Täydennysrakentamista edistetään jatkossakin prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa. Kantakaupungin asukasmäärän kasvua pyritään edistämään helpottamalla entisestään konversioita ja ullakkorakentamista nykyistä kevyemmillä vaatimuksilla.

*** Asuntotuotantoennuste:**
Helsingissä koko kaupungin tuleva asuntorakentaminen koostetaan vuosittain asuntotuotantoennusteeksi. Ennuste laaditaan vähintään seuraavalle viidelletoista vuodelle ja sitä hyödynnetään AM-ohjelman laadinnassa ja seurannassa sekä Helsingin väestöennusteen alueellistamisessa.
Asuntotuotantoennuste perustuu asuntotuotannon hankerekisterissä ylläpidettäviin tietoihin rakentamishankkeista. Rekisteriin kootaan tieto kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. (Ennuste huomioi kaavoituksen sallimat rakentamismahdollisuudet, mutta ei sellaisenaan arvioi suhdannevaihteluiden vaikutusta rakentamisen määrään.) Asuntorakentaminen ajoitetaan ensisijaisesti kaupungin aluerakentamisprojektien tiedoilla. Ajoituksessa huomioidaan useita rakentamiseen liittyviä tietoja, kuten investointien luomat mahdollisuudet, rakentamisalueiden kunnallistekninen valmius ja esirakentamistarpeet. Ajoitusta täsmennetään myös suoraan rakennuttajilta ja rakennusliikkeiltä saatavien tietojen perusteella. Vuosittain valmistuvaksi ennustettuihin asuntomääriin on lisätty noin 10 prosentin osuus valmistuville asuntotuotantorekisterin ulkopuolisille, eli ohjelmoimattomille hankkeille (laskennalliset). Skenaarioviiva kuvaa kolmen vuoden liukuvalla keskiarvolla ennustettua rakentamisen todellista tasoa valmistuvissa asuntomäärissä vuosittain.
Rekisterin tietoja päivitetään jatkuvasti. Ennuste voi pitkällä tarkasteluajalla vaihdella pohjatietojen muuttuessa ja tarkentuessa. Lisäksi siihen vaikuttavat muun muassa mahdolliset kaavavalitukset sekä maanomistukseen liittyvät tekijät.

Kaupungin kasvu, asuntotuotannon lisääminen ja maankäytön tehostaminen yhteensovitetaan muiden kestävään kaupunkiin liittyvien tavoitteiden ja arvojen, kuten luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvojen kanssa. Rakentaminen ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille. Täydennysrakentamisessa huomioidaan ennakoivasti kuntalaisten mahdollisuudet lähiluontoon, paikallisten ominaispiirteiden kunnioittaminen ja vahvistaminen sekä luonnon monimuotoisuus. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta ja merellisiä maisemia vaalitaan.

Kaavoitus

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. 7 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna tämä tarkoittaa noin 3,5 miljoonan k-m² asemakaavavarantoa. Helsingin laskennallinen asumisen asemakaavavaranto elokuussa 2023 oli 3,97 miljoonaa k-m², josta 3,05 miljoonaa k-m² oli kerrostalovarantoa (SeutuRAMAVA 2/2023 -aineisto). Helsingin asuntotuotannon hankerekisterin mukaan lainvoimaista kaavoitettua asuinkerrosalaa on Helsingissä noin 3,6 miljoonaa k-m². Tästä noin 73 prosenttia on kaupungin ja 27 prosenttia yksityisellä tai valtion maalla. Lainvoimaisesta asemakaavavarannosta noin puolet sijaitsee uusilla rakentamisalueilla, 4 prosenttia keskustassa, 14 prosenttia kaupunkiuudistusalueilla ja vajaa kolmannes muilla esikaupunkialueilla.

Jotta varmistetaan kaupungin tontinluovutuksen vuosittainen tavoite, uusia asemakaavoja tulee laatia vuosittain vähintään 400 000 k-m² kaupungin maalle. Lisäksi kaavoitetaan yksityisen maalle asuntotuotantoa siten, että kaupungin ja yksityisen maalle kaavoitettu asuntorakennusoikeus yhdessä mahdollistavat viiden vuoden asuntotuotannon. Kaavojen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaupungin investointikulut kaavan toteuttamiseksi. Kaavojen toteuttamisen tulee olla kokonaistaloudellisesti perusteltua. Kaavaratkaisujen ja kaavamääräysten kustannusvaikutukset asuntorakentamisessa tulee tunnistaa. Tämä on keskeistä erityisesti pyrittäessä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

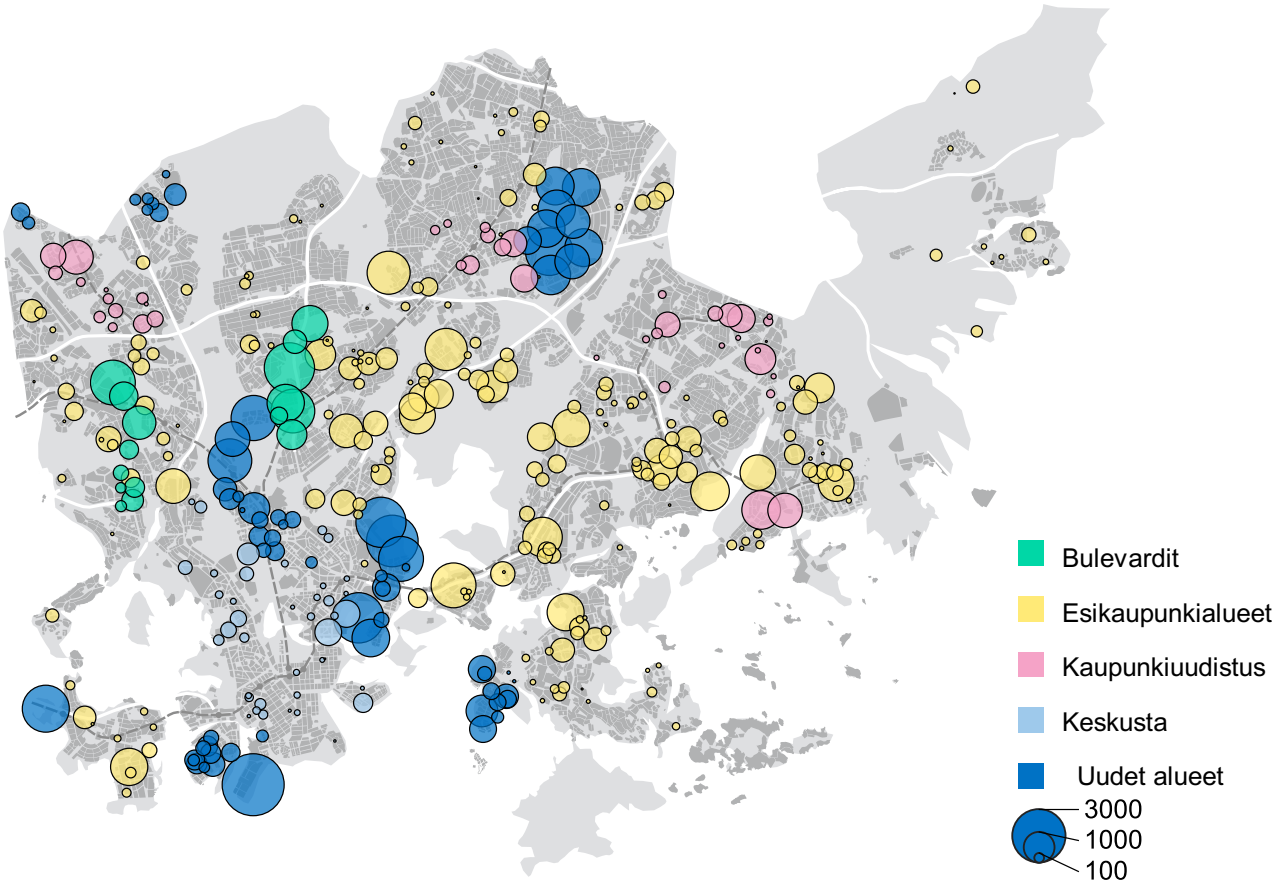
Yleiskaavan mukaiset viheryhteydet ja viherverkostot turvataan asemakaavoituksen ja muun yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja kaupungin puistojen laatuun panostetaan etenkin tiivistyvillä alueilla. Myös kokonaan uusilla rakentamisalueilla kiinnitetään huomiota viihtyisien naapurustojen syntymiseen. Kaavaratkaisuilla ja lähiympäristön suunnittelulla panostetaan asumisratkaisujen monipuolisuuteen, erilaisista paikoista syntyvään paikan henkeen ja erityisesti esikaupunkialueiden imagon ja houkuttelevuuden nostoon.

Tontinluovutus

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa vuoksi noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Tämän ansiosta maapolitiikalla, kaavoituksella, tontinluovutuksella sekä muilla maapoliittisilla toimenpiteillä voidaan toteuttaa kaupungille tärkeitä tavoitteita ja ohjata kaupungin kasvua ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla. Kaupungin suuri maanomistus on myös merkittävä tulonlähde, joka osaltaan varmistaa mahdollisuuden investoida kaupungin kasvuun ja kehittämiseen.

Keskeisenä AM-ohjelman toteutuskeinona maapolitiikassa on tontinluovutus. Tontinluovutuksella pyritään muun muassa varmistamaan asuntorakentamisen edellytykset riittävällä ja monipuolisella tonttitarjonnalla, hillitsemään asumisen hinnan nousua ja ehkäisemään segregaatiota sekä edistämään muita kaupunkistrategiassa ja AM-ohjelmassa linjattuja asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinluovutuksella turvataan eri kaupunginosien monimuotoisuus ja elinvoimaisuus. Tontinluovutuksessa huomioidaan myös hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet sekä asuntorakentamisen innovaatioiden ja laadullisten tavoitteiden edistäminen. Alkavalla AM-ohjelmakaudella käynnistetään maapoliittisten linjausten arviointi, jonka osana selvitetään tontinluovutustapojen tarkoituksenmukaista suhdetta.

Kaupungin tavoitteena on varmistaa riittävän asuntotuotannon edellytykset ja edistää laadukasta asuntotuotantoa. Kaupungilla on varattuna tontteja noin 30 000 asunnon rakentamista varten. Tästä varauskannasta noin 27 prosenttia on vielä asemakaavallisesti kesken. Tontinvarauskannasta on varattu vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon 62 prosenttia, välimuodon asuntotuotantoon 20 prosenttia ja ARA-vuokra-asuntotuotantoon 18 prosenttia. (2023/24 vuodenvaihdetilanne).



© Taustakartta: Kaupunkimittauspalvelut, Helsinki; HSY 2024.

Tontinvarauskannan on tarkoituksenmukaista pysyä vähintään 16 800 asunnon tasolla, mikä mahdollistaa noin neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Tontinluovutuksen vuositavoite on vuodesta 2025 alkaen vähintään 60 prosenttia kokonaistuotannosta eli 4 200 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Kaupungin maan osuus on noin 62 prosenttia asuntorakentamiseen tarkoitetusta maa-alasta, joten tavoite on linjassa sekä maanomistussuhteen että kaupungin maan asemakaavoitustavoitteen (57 prosenttia kokonaiskaavatavoitteesta) kanssa.

Asuntotuotannon sujuvoittaminen

Asuntotuotannon pysyminen korkealla tasolla riippuu viime kädessä yleisestä asuntomarkkinatilanteesta ja muun muassa asuntorahoituksen saatavuudesta. Kaupunki voi kuitenkin osaltaan vaikuttaa siihen, että sen omat asuntorakentamista palvelevat prosessit ovat sujuvia ja resurssit prosessin eri vaiheissa ovat riittäviä. Kaupunki onkin tehnyt pitkäjänteisesti työtä prosessien sujuvoittamisen eteen, ja työtä on edelleen syytä jatkaa. Rakentamisen vaikeassa suhdannetilanteessa, kaupunki priorisoi prosesseissaan, esimerkiksi rakennuslupaprosessissa, hankkeita, joilla on nopea liikkeellelähtövalmius.

Asuntorakentamisen sujuvoittamiseksi toteutettuja toimenpiteitä viime AM-ohjelmakaudella ovat ol-

Kuvio 39. Valmistuvat asunnot kaavoittain 2023–2037, ennuste. Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuntotuotantoennuste 2023.



leet aluerakentamistoiminnan laajentaminen koko Helsingin alueelle, alueryhmätyöskentelyn laajentaminen koskemaan kaikkia kerrostalokohteita ja alueryhmätoiminnan ohjeistuksen uusiminen, ennakoivan hankeohjauksen periaatteiden laadinta sekä alueellisten yhteispysäköintilaitosten toteuttamista edistävän Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n perustaminen. Lisäksi kaupunkiyhteisesti on parannettu tontinluovutusten ja tonttikilpailujen ennakointinäkymää. Rakennuttajakumppaneille on lanseerattu vuosittain toistuva uusi tapahtuma, Rakennuttajainfo, jossa kerrotaan käytännönläheisesti yhteistyöstä asuntorakentamisprosessin eri vaiheissa. Kaupungin oman asuntotuotannon sujuvoittamiseksi on määritetty 12 kohdan toimenpideohjelma.

Tulevalla ohjelmakaudella asuntorakentamisen sujuvoittamisen toimenpiteitä ovat muun muassa asuntorakentamisen asiakaspolkujen kuvaaminen, asiakaspolkujen aikana syntyvän tiedon hallinnan parantaminen sekä mittaamisen kehittäminen. Ymmärrystä pitkästä palveluprosessista lisätään sekä yleisellä että kohdennetulla viestinnällä. Lisäksi selvitetään kaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja muiden ohjeiden vaikutusta asumisen hintaan Helsingissä, minkä tavoitteena on lisätä rakentamisen kustannusten muodostumiseen liittyvää ymmärrystä ja karsia mahdollista päällekkäistä rakentamisen ohjausta. Sujuvoittamistyötä tehdään yhteistyössä alan toimijoiden kanssa.

Kuva 27. Viihtyisää elinympäristöä ja pienimittakaavaista rakentamista Kuninkaantammessa. Ville Lehvonen, 2024.

Toimenpiteet

32. Tavoitellaan 7 000 uutta asuntoaloitusta vuosittain. Kaupunki luo edellytykset tavoitteen toteutumiselle asemakaavoituksella, tontinluovutuksella sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisella.

33. Vuosittain valmistuvista asunnoista vähintään 55 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.

34. Rakentaminen ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta ja merellisiä maisemia vaalitaan.

35. Asemakaavoitetaan vähintään 400 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa kaupungin maalle. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Asemakaavavarannon tulee vastata viiden vuoden asuntotuotantoa. Varmistetaan myös kaavoituksellisin keinoin ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävyys ja alueellinen kattavuus. Huolehditaan, että asemakaavoja syntyy myös yksityiselle maalle asuntotuotannon edellytysten mukaisesti. Edistetään erityisesti kantakaupungin asukasmäärän kasvua helpottamalla entisestään konversioita ja ullakkorakentamista nykyistä kevyemmillä vaatimuksilla.

36. Luovutetaan tontteja asuntotuotantoon vuosittain vähintään 4 200 asunnon rakentamiseksi. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Tonttivarannon on mahdollistettava neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Huomioidaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävää osuus. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta. Käynnistetään maapoliittisten linjausten arviointi, jonka osana selvitetään tontinluovutustapojen tarkoituksenmukaista suhdetta.

37. Huolehditaan, että rakentamiskelpoisia tontteja on vähintään 1,5 vuoden kokonaisasuntotuotantoa vastaava määrä, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi. Varmistetaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä määrä eri alueilla.

38. Jatketaan asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista. Priorisoidaan prosessissa asuntorakentamishankkeita, joilla on nopea liikkeellelähtövalmius.



Kuva 28. Postipuisto.
Ville Lehvonen, 2024.

Toimeenpano ja seuranta



Kuva 29. Isoisänsilta vie Kalasatamasta Mustikkamaalle. Ville Lehvonen, 2024.

AM-ohjelmaa toteutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti. Toimialojen vastuut AM-ohjelman toimeenpanosta määritellään täytäntöönpanopäätöksessä.

Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kaupunginvaltuustoon tuotavalla seurantaraportilla. Raportissa kuvataan sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden toteuma. Samassa yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä tavoitetasojen muutospäätöksiä, mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten myötä. Lisäksi AM-ohjelmakaudella tullaan kehittämään kaupungin keskeisten asuntopoliittisten periaatteiden tutkimusperusteista arviointia, ja luomaan arviointikehikkoa nykyisen ja tulevien ohjelmien vaikutusten arviointiin.

Liitteet

Liite 1: SDG-analyysi

Helsinki

1.3.2024 SDG-analyysityökalu

Kaupunkitasoisten ohjausdokumenttien analyysi

Ohjelman/suunnitelman nimi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

Vaikutus YK:n kestävän kehityksen tavoitteeseen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Suora positiivinen	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Epäsuora positiivinen	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☒
Ei vaikutusta	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Epäsuora negatiivinen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐
Suora negatiivinen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Tarvitaan lisätietoja	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Kaupunkistrategian kestävyystavoitteet, joita ohjelma erityisesti edistää	AM-ohjelman tavoitteena on edistää kaupungin kestävää kasvua, ehkäistä segregaatiota, turvata heikoimmassa asemassa olevien väestöryhmien asuminen ja varmistaa monipuoliset asumisen vaihtoehdot Helsingissä. Keskeisimmät AM-ohjelmassa edistettävät SDG-tavoitteet ovat SDG 11 kestävät kaupungit ja yhteisöt, SDG 10 eriarvoisuuden vähentäminen, sekä SDG 8 ihmisarvoista työtä ja talouskasvua ja SDG 1 ei köyhyyttä.
Arvio ohjelman/suunnitelman tavoitteiden vaikuttavuudesta suhteessa SDG-tavoitteisiin ja strategian tavoitteisiin	AM-ohjelma on keskeisessä roolissa Helsingin strategiatavoitteiden saavuttamisessa, etenkin kaupungin kestävän kasvun varmistamisessa ja kaupunginosien segregaation ehkäisyssä. Ohjelmassa määritellään myös kaupunkiuudistuksen strategiset tavoitteet ja toimeenpano. Ohjelma on Helsingin harvoja köyhyyteen ja taloudelliseen tasa-arvoon vaikuttavia ohjelmia, joka turvaa kohtuuhintaista asumista. AM-ohjelmassa on tunnistettu luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvojen ja kaupungin kasvun välinen jännite, mikä huomioidaan ohjelman toimeenpanossa.

Liite 2: AM-ohjelman 2020 seurantataulukko

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	2020	Vuosi-tavoite 2021-2022	2021	2022	Vuosi-tavoite 2023-2024	2023
VALMISTUNEET ASUNNOT	**7 280**	7 000	**7 105**	**6 047**	8 000	**8 179**
ARA-vuokra-asunnot	1 365	1 750	1 129	855	2 400	1 541
Opiskelija-ja nuorisoasunnot	258	300	301	345	500	303
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	827	750	647	199	1 000	1 118
Välimuodon asunnot	1 563	2 100	1 277	1 164	1 600	1 979
Asumisoikeusasunnot	429	700	218	555		954
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	703	750	281	803	750	1 183
Sääntelemättömät asunnot	4 516	3 150	4 699	4 028	4 000	4 659
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot					250	0
ALOITETUT ASUNNOT	**7 187**	7 000	**7 350**	**5 134**	8 000	**5 027**
ARA-vuokra-asunnot	1 225	1 750	1 352	1 067	2 400	1 359
Opiskelija-ja nuorisoasunnot	358	300	599	520	500	228
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	571	750	443	404	1 000	620
Välimuodon asunnot	1 990	2 100	1 280	855	1 600	1 777
Asumisoikeusasunnot	891	700	451	254		774
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	980	750	476	181	750	815
Sääntelemättömät asunnot	3 972	3 150	4 718	3 212	4 000	1 891
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot					250	0
ASUNNOT MYÖNNETYISSÄ RAKENNUSLUVISSA	**6 409**	7 000	**7 551**	**5 809**	8 000	**4 401**
TONTINLUOVUTUS						
Luovutetut tontit	4 356	4 900	3 767	2 770	5 600	2 753
Varatut tontit	447	4 900	3 609	6 787	5 600	6 504
Tonttivaranto (vuotta)	4,2	4	4	5,3	4	5,4
ASEMAKAAVOITUS						
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m2)	729 959	700 000	711 568	709 439	700 000	320 256
Lainvoimaistuneet kaavat (k-m2)	439 728	700 000	196 444	535 274	700 000	1 257 301
Asemakaavavaranto (vuotta)		5	3,8	4,1	5	5,8
RAKENTAMISKELPOISTEN TONTTIEN VARANTO (VUOTTA)		1,5	1,8	1,8	1,5	2,0
KAUPUNKIUUDISTUS						
Kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	2,4	2	1,3	1,2	2	1,3

Lähteet

Aho, P., Myllymäki, T., Sandqvist, S. ja Strandell, A., (2021), Nuorten asuminen 2020: Kyselytutkimus, Ympäristöministeriö, 2.3.2021, urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-217-4

Ansala, L. (2024), Minne jäädään, missä vain käydään? Asukkaiden vaihtuvuus ja asumisajat Helsingin asuinalueilla, Helsingin kaupunki, 10.1.2024 kaupunkitieto.hel.fi/fi/minne-jaadaan-missa-vain-kaydaan-asukkaiden-vaihtuvuus-ja-asumisajat-helsingin-asuinalueilla

Haltiala, E., Keskinen, P., Karikallio, H., Alho, E., Vuori, L. & Alimov, N., (2019), Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?, Pellervon taloustutkimus, PTT raportteja 260 www.ptt.fi/julkaisut/kaupunkiseutujen-asukkaiden-asumispreferenssit-miten-ja-missa-kaupunkilaiset-haluavat-asua/

Helsingin kaupunki, (2023), Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan lausunto ympäristövaliokunnalle asumistuesta annetun lain muuttamisesta, 7.11.2023, EDK-2023-AK-37112.pdf (eduskunta.fi)

Helsingin kaupunki, (2023), Segregaation ennalta ehkäiseminen ja lieventäminen Helsingin kaupungissa, muistio

Helsingin kaupunki, (2023), Toimenpideohjelma asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025.

Hirvonen, J., Kurlin, A., Partanen, E. ja Tikkanen, P. (2014) Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen: Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-aso-asuntoihin, Ympäristöministeriön raportteja 2014:15 urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4319-9

Järvelä, S. (2023), Katsaus muuttoliikkeen tutkimukseen ja korona-ajan asumisvalintoihin Helsingin seudulla ja Pohjoismaissa, Helsingin kaupunki, 8.6.2023, kaupunkitieto.hel.fi/fi/katsaus-muuttoliikkeen-tutkimukseen-ja-korona-ajan-asumisvalintoihin-helsingin-seudulla-ja

Järvelä, S. ja Hirvonen, J. (2024). Poismuutto Helsingistä koronapandemian aikana. Tutkimusmuuttosyistä ja asumisvalinnoista. Tutkimuksia 2024:1. Helsingin kaupunki. hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/24_04_02_Tutkimuksia_1.pdf

Keskinen, V., Hirvonen, J., Erjansola, J., Kainulainen-D'Ambrosio, K. & Paasonen, K. (2023), "Korona-aikaan en juuri liikkunut kaupungilla". Helsingin turvallisuustutkimus 2021. Tutkimuksia 2023:1. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut. hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_03_17_Tutkimuksia_1.pdf

Lehtiö, R., Lehtovaara, J. ja Myöhänen, H. (2023), Selvitys huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen toimivuudesta. Linkki: selvitysraportti_asuntokokoselvitys_final.pdf (hel.fi)

Marttinen, R. (2023), Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, Helsingin kaupunki, 29.6.2023, kaupunkitieto.hel.fi/fi/kohtuuhintaisen-asumisen-mittaristo

Marttinen, R. ja Bayar, J. (2023), Poikkeusajasta toiseen – katsaus asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen Helsingissä vuosina 2020-2022, Helsingin kaupunki 2.6.2023, kaupunkitieto.hel.fi/fi/poikkeusajasta-toiseen-katsaus-asuntomarkkinoihin-ja-rakentamiseen-helsingissa-vuosina-2020-2022

Murto, V. (2023), Opiskelijan kaupunki 2023. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus 3/2023. 56 s. drive.google.com/file/d/18nfnIQN2iU014-dG8gbkGDkmeXw6ftjO/view

Mäki, N. (2023), Sairastavuus- ja kansantauti-indeksit koko Helsingissä ja peruspiireittäin 2021, Helsingin kaupunki, 4.4.2023, kaupunkitieto.hel.fi/fi/sairastavuus-ja-kansantauti-indeksit-koko-helsingissa-ja-peruspiireittain-2021

Nisonen, E., Kaasalainen, T., Pelsmakers, S. ja Maununaho, K. (2022), Asuntosuunnittelun laatutekijät. ASUTUT Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä. Tampereen yliopisto. hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/asuntosuunnittelun_laatutekijat_hitas.pdf

Strandell, A. & Nyberg, E., (2023), Asukasbarometri 2022: Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä, Suomen ympäristökeskuksen raportteja 29/2023, urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-5597-0

Vaattovaara, M. & Vuori, P. (2023), Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. kaupunkitieto.hel.fi/sites/default/files/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2_0.pdf

Valtioneuvosto (2012), Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2012:15.

Valtioneuvosto (2014), Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen Suunnitteluopas, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2014.

Valtiovarainministeriö (2023), Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve, vm.fi/documents/10623/144208576/Asuntorakentamisen+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti.pdf/00477314-fdc4-24b2-6a2b-e673adc9281f/Asuntorakentamisen+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti.pdf?t=1695146246742

Vuori, P. & Rauniomaa, E. (2018), Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien tulotaso. Helsingin kaupunki, Kvartti-verkkoartikkeli 14.3.2018. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien tulotaso| Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä

Väliniemi-Laurson, J. (2023), Kehittyvä kerrostalo -ohjelman arviointi. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia. hel.fi/static/kanslia/kehittyvakerrostalo/Arviointiraportti/Kehittyva_kerrostalo_arviointiraportti_saav.pdf


Helsinki