



Program för bostäder och tillhörande markanvändning

2024

Helsingfors

Program för
bostäder och tillhörande
markanvändning

2024



Helsingfors

Helsingfors stad, centralförvaltningens publikationer 2024:35

ISBN 978-952-386-518-1 (häftad)

ISBN 978-952-386-519-8 (pdf)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (den tryckta publikationen)

ISSN 2323-8135 (nätpublikationen)

Pärmbild: Ville Lehvonen

Ombrytning: Aste Helsinki Oy

Innehållsförteckning

Förord	6
Helsingfors i siffror	8
Inledning.....	10
Utgångspunkter för beredningen av BM-programmet.....	14
Läget på bostadsmarknaden och byggkonjunkturen	14
Befolkningstillväxt och migration.....	18
Kommunens bostadsegendom	22
Stadens strategier, program och beslut	25
MBT 2023-planen för Helsingforsregionen	28
Regeringsprogrammet och regeringens bostadspolitiska åtgärder.....	30
Vision för bostäder och relaterad markanvändning	33
Mål och åtgärder för BM-programmet.....	35
I. Socialt hållbar bostadsproduktion	36
Mångsidig fördelning av förvaltnings- och finansieringsformer	37
Åtgärder	52
Bostäder för specialgrupper	54
Åtgärder	63
II. Attraktiva bostäder av hög kvalitet	64
Bostäder som passar olika behov	65
Åtgärder	72
Attraktiva och bekväma bostäder i alla typer av byggnader	73
Åtgärder	77
III. Utveckling av bostasområden och stadsförnyelse.....	79
Åtgärder	94
IV. Tillräcklig bostadsproduktion och hållbar tillväxt	95
Åtgärder	102
Genomförande och övervakning.....	104
Bilagor	106
Källförteckning.....	108

Förord

Borgmästare
Juhana Vartiainen
Bild: Sakari Röyskö



Helsingfors goda tillväxt och ambitiösa utveckling har fortsatt gynnsamt. Vår goda befolkningstillväxt fortsätter, vilket gynnar varje stadsbo förr eller senare. Växande städer behåller sin livskraft och har en ljus framtid. Tillväxttakten förutsätter framför allt att det finns hem för såväl nya som gamla Helsingforsbor samt att de även annars har förutsättningar att bygga ett gott liv i vår huvudstad.

Vår stadsstrategi har namnet Läge för tillväxt. Helsingfors är och ska vara en attraktiv och växande stad. Vi säkerställer att förutsättningarna för tillväxt finns och att bostadsmarknaden fungerar. Nya bostäder behövs både för människor som flyttar till staden och för människor som byter bostad, till exempel när deras livssituation förändras. Tillväxten måste ske på ett hållbart sätt som helhet, även med hänsyn till natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Samtidigt som vi gläder oss över tillväxten, ser vi till att utvecklingen av goda, livliga och trivsamma stadsdelar fortsätter. Särskilt viktigt är det att bostadsområdena i Helsingfors inte segregeras. Vi gör allt för att bekämpa den besvärligasegregationsutvecklingen. En viktig princip i Helsingfors bostadspolitik har länge varit att säkerställa en så mångsidig bostads- och invånarstruktur som möjligt för alla bostadsområden. Den sociala hållbarheten i bostadsområdena främjas bland annat genom att balansera fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna i bostadsbeståndet, även genom stadens egen bostadsproduktion. Även bostädernas attraktivitet och kvalitet ses som en allt viktigare bostadsprioritering under den nya BM-perioden, bland annat när det gäller att motverka segregation.

Vårt mål är 7 000 nya påbörjade bostäder per år. Som stad skapar vi förutsättningar för att uppnå målet genom detaljplanering, tomtöverlåtelse och genom att skapa byggduglig mark. Målet är ambitiöst men nödvändigt. Samtidigt måste man beakta att konjunkturläget i byggandet för närvarande är svagt i hela landet. Vi har svarat på utmaningen genom att fatta beslut om att man i stadsförnyelseområdena i viss tid godkänner tomtöverlåtelser genom försäljning samt är flexibel i fråga om prisen på tomterna så att det ska bli flera påbörjade byggprojekt.

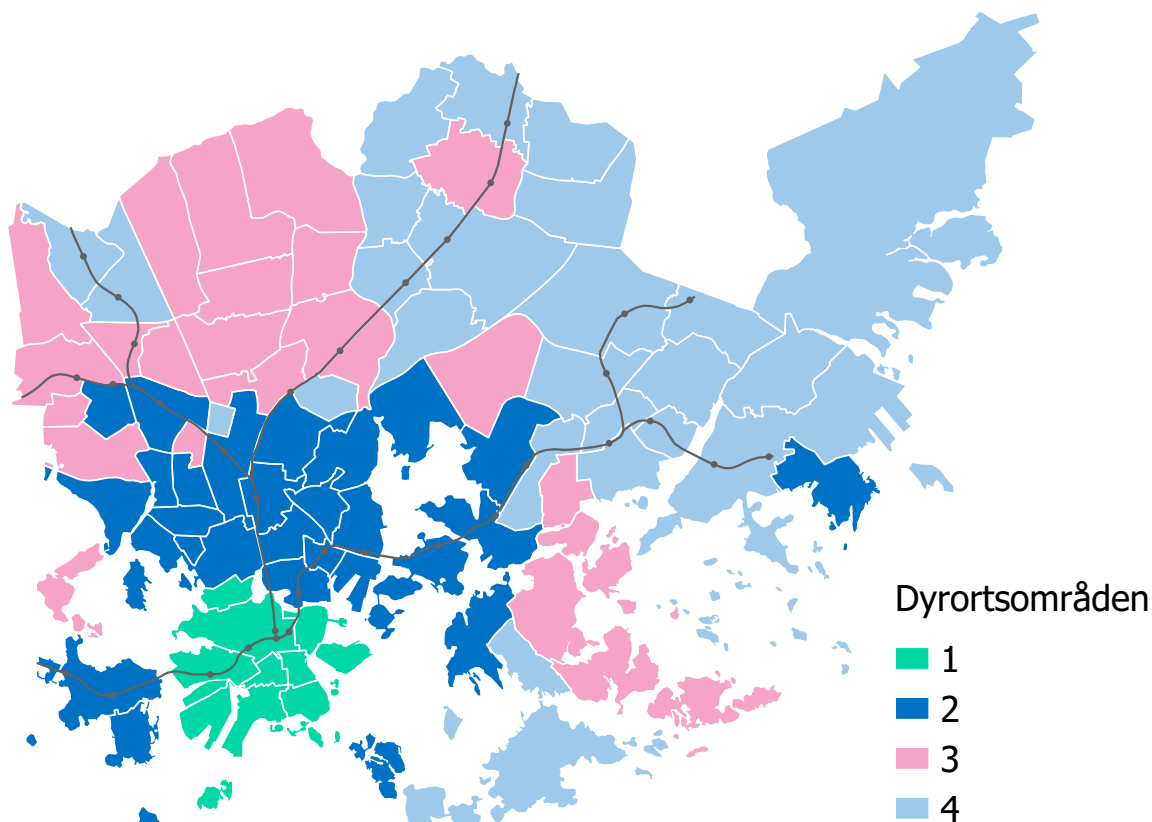
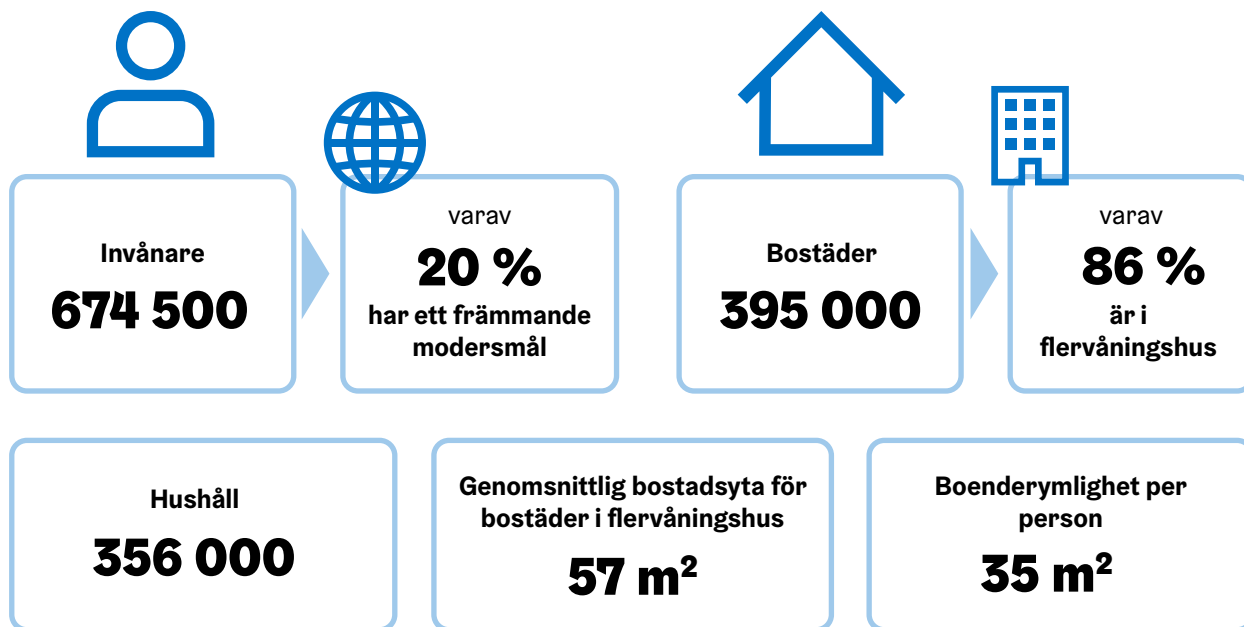
Minst 55 procent av de bostäder som färdigställs varje år ska genomföras i form av kompletteringsbyggande. Som vår strategi säger, kommer byggandet i regel att styras bort från grönområden. De mest värdefulla naturområdena ska skyddas från byggnation och vi ska värna om havslandskapen. En central faktor i kompletteringsbyggandet är hur man kan befrämja till exempel ombyggnad av affärslokaler till bostäder. Genom detta vill vi särskilt främja ökningen av antalet invånare i stadskärnan.

Vi kan vara säkra på att Helsingfors goda utveckling som helhet kommer att fortsätta i framtiden.

Borgmästare Juhana Vartiainen

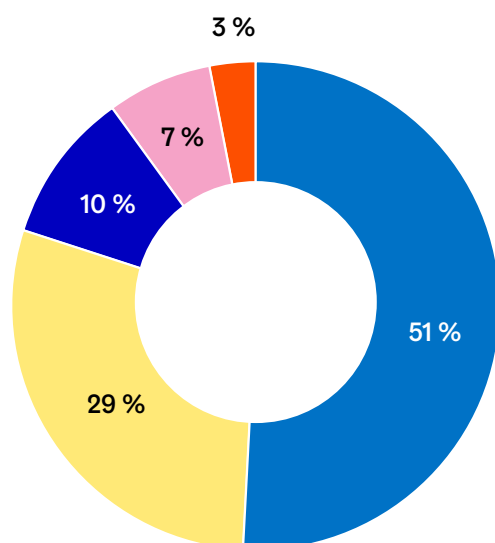
Helsingfors i siffror

Källor: Statistikcentralen, Helsingfors stadskansli



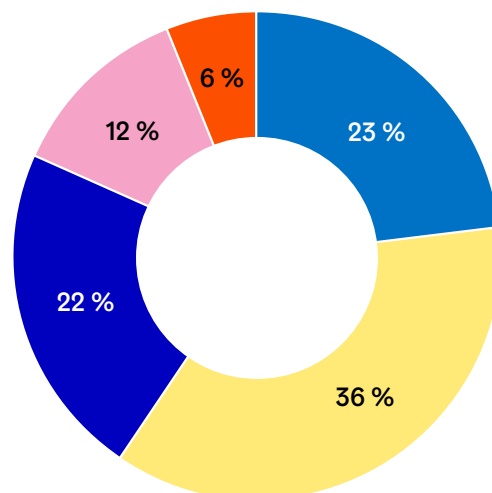
© Kaupunkimittauspalvelut, Tilastokeskus, HSY 2022

Hushåll enligt antal personer



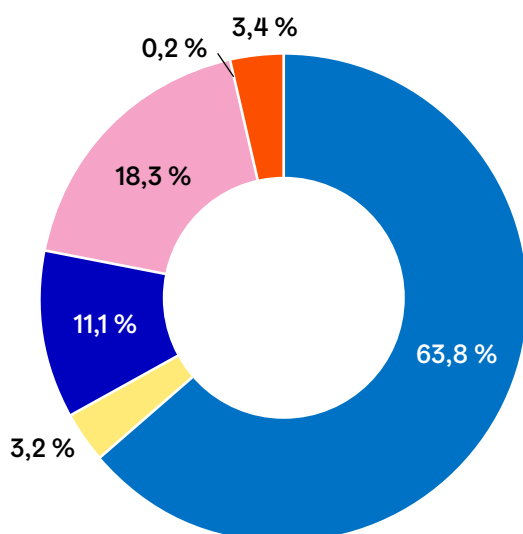
- 1 person
- 2 personer
- 3 personer
- 4 personer
- Minst 5 personer

Bostadsbestånd enligt antal rum



- 1 rum
- 2 rum
- 3 rum
- 4 rum
- Minst 5 rum

Bostadsbestånd enligt besittnings- och finansieringsform



- Fritt finansierade ägarbostäder
- Bostäder med Hitas-villkor eller prisreglering
- Fritt finansierade hyresbostäder
- ARA-hyresbostäder
- Övriga hyresbostäder
- Bostadsrättsbostäder

Inledning



Bild 1. Capellagränden
i Fiskehamnen.
Ville Lehvonen, 2024.

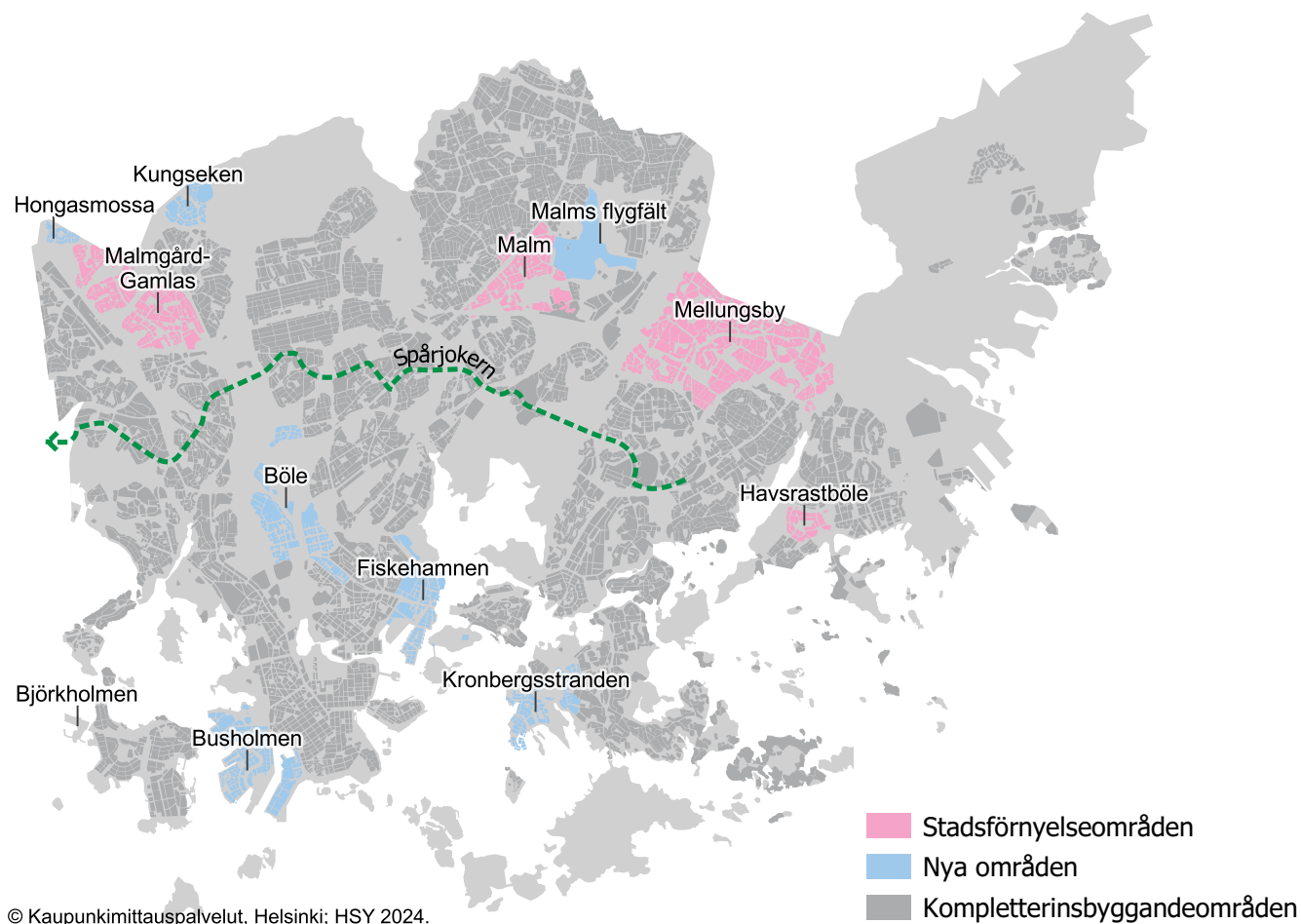
Hemmet och boendemiljön utgör ramen för människors dagliga liv och dess olika aktiviteter. Stadens roll är att göra det möjligt för invånarna att hitta lämpliga boendeanternativ för olika livssituationer och att skapa trivsamma och funktionella vardagsmiljöer. Helsingfors har en lång tradition av bostadspolitiska program och har arbetat systematiskt för att förbättra boendeförhållandena för helsingforsarna. Bostads- och stadsutvecklingsprocesserna är långsamma och bostadspolitiken behöver ett långsiktigt perspektiv och en framåtblickande syn, vilka Helsingfors har försökt skapa med sina program.

Helsingfors kommer att växa kraftigt under de kommande åren och årtiondena. Under coronapandemin minskade befolkningstillväxten tillfälligt i Helsingfors, men förra året växte stadens befolkning med nästan 11 000 nya invånare, vilket är rekord för 2000-talet. Ett av de viktigaste målen för stadens bostadspolitik är att säkerställa en socialt hållbar tillväxt genom en tillräcklig och varierad bostadsproduktion, en balanserad utveckling av bostadsområdena och tillhandahållande av bostäder för särskilt utsatta grupper enligt deras behov.

Detta Genomförandeprogram för boende och därmed samhörande markanvändning 2024 (BM-programmet) har utarbetats i ett ganska osäkert läge när det gäller bostadsbyggandekonjunktur och bostadspolitik. Staten har beskrivit sin bostadspolitik i Petteri Orpos regeringsprogram på sommaren 2023. Det är ett tydligt steg i riktning mot en mer nyliberal och selektiv bostadspolitik. Eftersom staten strävar efter att dra sig tillbaka från en aktiv roll i bostadspo-

litiken lyfts städernas roll i att lösa bostadsfrågorna fram. Växande städer som Helsingfors kan inte bara se detta som att tillhandahålla bostäder för de mest utsatta på bostadsmarknaden, även om också det är viktigt. Städernas förmåga att förse sina nuvarande och framtida invånare med bostadslösningar som möter deras behov och inkomstnivåer och boendemiljöer som upplevs som trivsamma och trygga är en förutsättning för stadens framgång. Många europeiska metropolers livskraft och tillväxt skadas av svårigheterna att rekrytera nyckelarbetare inom offentliga och privata servicesektorer, då arbetarna inte längre har råd att bo i städerna eller på ett rimligt avstånd från arbetsplatserna. Även växande skillnader mellan olika bostadsområden driver människor bort från stadskärnor och skapar skilda verkligheter inom städerna. Helsingfors måste förhindra en sådan utveckling bland annat genom att ha en egen stark bostadspolitik.

BM-programmet går igenom Helsingfors viktigaste mål och principer för bostadsbygget och bostadspolitiken. Programmet inleds med en beskrivning av de viktigaste utgångspunkterna, följt av en beskrivning av målen och åtgärderna med motiveringar under fyra teman: socialt hållbar bostadsproduktion, högkvalitativ och attraktiv bostadsproduktion, förebyggande av segregation, utveckling av bostadsområden och stadsförnyelse samt tillräcklig bostadsproduktion och hållbar tillväxt. Under BM-programperioden 2024–2027 utvecklas Helsingfors mångsidigt inom nya områden, stadsförnyelseområden och genom kompletteringsbyggande i olika delar av staden (figur 1).



Helsingfors utvecklas på många olika sätt i nya områden, stadsförnyelseområden och genom kompletteringsbyggande.

Enheten Boende inom stadskansliet har ansvarat för beredningen av BM-programmet. Beredningen har gjorts i nära samarbete med BM-sekretariatet och stadens olika tjänster. En SDG-analys har gjorts för programmet. Den analyserar programmets förhållande till genomförandet av FN:s mål för hållbar utveckling (bilaga 1).

BM-programmet har varit på remiss under perioden 14.3–17.4.2024. 19 utlåtanden mottogs från stadens sektorer och centrala intressentgrupper. Utkastet till BM-programmet har färdigställts med beaktande av utlåtanderesponsen och lämnats för politiskt beslutsfattande under senvåren 2024.



Figur 1. De viktigaste områdena för stadsutveckling under BM-programperioden 2024–2027.

Viktiga SDG-mål som ska främjas inom ramen för BM-programmet



Utgångspunkter för beredningen av BM-programmet

Läget på bostadsmarknaden och byggkonjunkturen

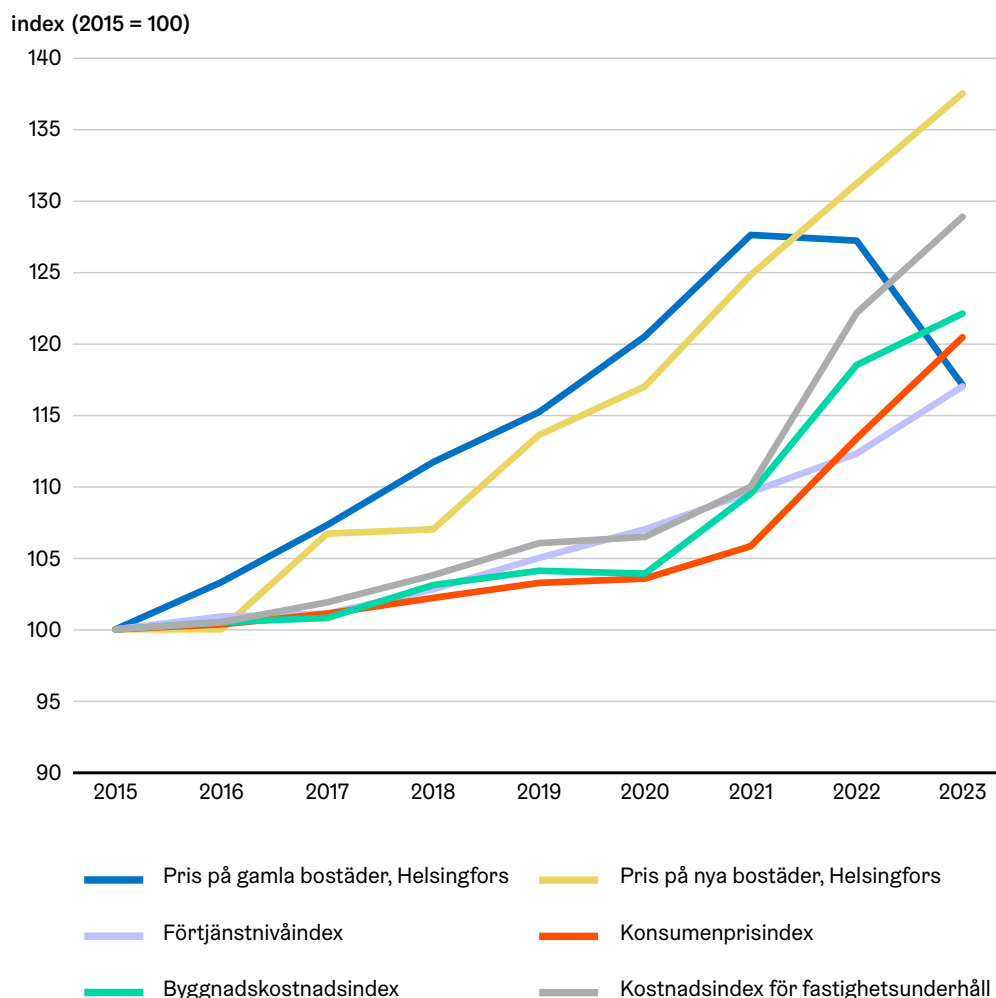
Perioden för Genomförandeprogram för boende och därmed samhörande markanvändning 2020 präglades av ett antal förändringar som påverkade boendet och byggandet, och effekterna av dessa kommer att fortsätta att påverka under de kommande åren. Under coronaviruspandemin 2020–2021 ökade antalet bostadsaffärer i Helsingfors kraftigt, trots att pandemin utgjorde en utmaning för handeln och befolkningstillväxten i Helsingfors sjönk markant. Under 2021 såldes ett rekordstort antal gamla aktiebostäder i Helsingfors.

I fråga om handeln med gamla aktiebostäder ökade särskilt handeln med radhusbostäder, och bostadsköparna letade efter bostäder som möjliggjorde att bättre samordna arbetet, familjen och fritiden. Att arbeta på distans och på flera ställen blev permanent vanligare i och med räntepandemin, vilket kommer att fortsätta att påverka bostadsvärdet.

De stora bostadsbolagslånen för nyproduktion av bostäder i kombination med avdragbarheten av finansieringsvederlag för investeringsbostäder har fungerat som en katalysator för nybygge. Bostadsinvesteringssektorn i allmänhet har under de senaste åren fört både inhemska och utländska storinvestorare, fastighets- och investeringsbolag, bostadsfonder samt privata investerare i små lägenheter till Hel-

singfors bostadsmarknad. Internationella investerare har lockats till Finland av den stabila ekonomin och den mer liberala regleringen av hyresförhållanden än i många andra europeiska länder. Småsparare har använt sig av hävstångseffekten för att utöka sina bostadsinvesteringar under en period med låga räntor. Som ett resultat av denna utveckling har en allt större andel av bostadsbeståndet i Helsingfors blivit hyresbostäder. I Helsingfors är cirka en tredjedel av alla enskilda ägarbostäder hyresbostäder och cirka 75 procent av alla bostadshushåll som bor i frifinansierade hyresbostäder bor i enskilda ägarbostäder som hyrs ut. En annan växande trend är korttidsuthyrning av bostäder. I Helsingfors, till exempel, är Airbnb-verksamheten trots detta fortfarande relativt småskalig jämfört med de stora europeiska metropolerna, men bostadshotellkedjor har utvidgat sin verksamhet ganska kraftigt i olika delar av staden.

Strax efter att coronapandemin avtagit började bostads- och byggmarknaderna känna av effekterna av Rysslands anfallskrig. Stigande energikostnader och priser på byggmaterial drev upp bostads- och byggkostnaderna. Samtidigt började räntenivån stiga snabbt efter en historiskt lång period med nollränta. Inflationen ökade markant och konsumentförtroendet föll till en låg nivå. Många hushåll sköt upp



sina planer på bostadsköp på grund av osäkerheten. Den livliga bostadsmarknaden fick faktiskt ett abrupt stopp under det sista kvartalet 2022. Priserna på gamla bostäder började sjunka efter att bostadsmarknaden saktade ner (se figur 2). Höga byggnadskostnader höll dock priserna på nya bostäder höga, och de fortsatte att stiga under 2022. Under 2023 föll bostadspriserna i alla stadens prisområden, en trend som har fortsatt under början av 2024 då bostadsförsäljningen har stannat på låg nivå. De höga byggnadskostnaderna har dock fortsatt att hålla priserna på nya bostäder höga (figur 2).

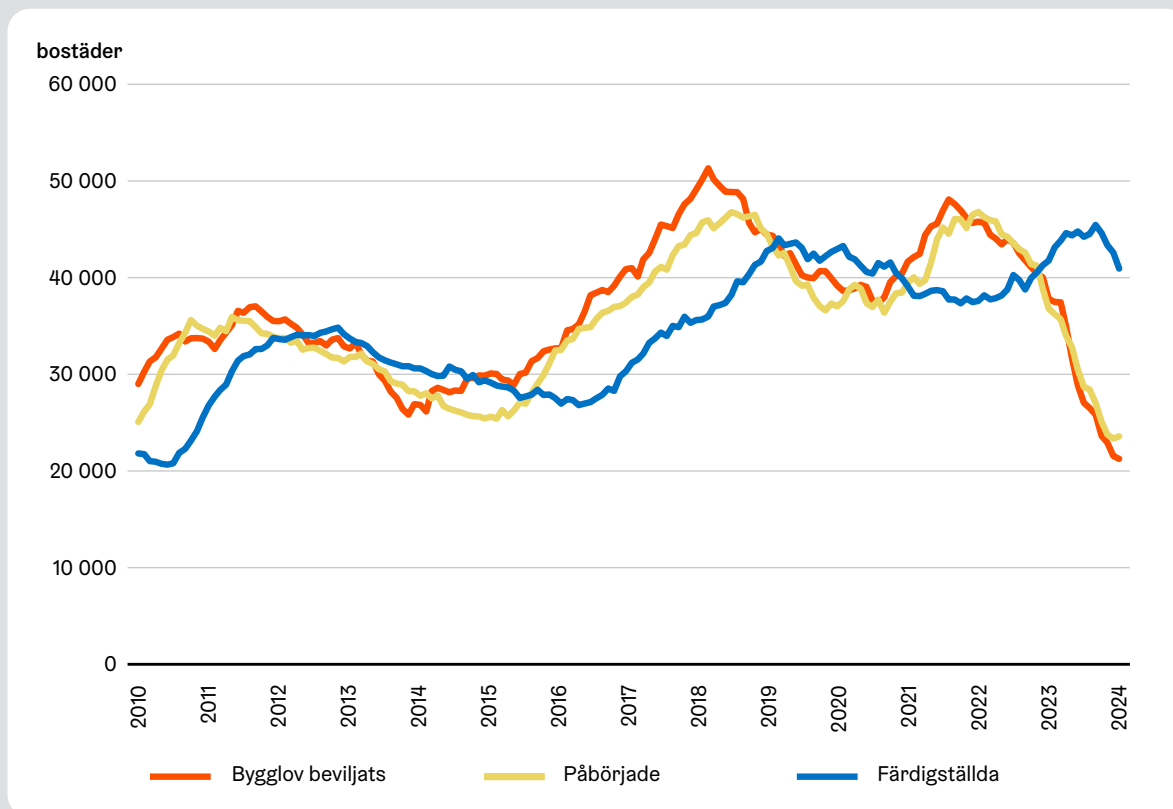
I januari 2024 fanns det cirka 6 800 lediga frifinansierade hyresbostäder eller frifinansierade hyresbostäder som var på väg att bli lediga. Antalet är nästan fyra gånger så många som i januari 2020, då det fanns knappt 1 800 lediga frifinansierade hyres-

bostäder. Eftersom tillgången på hyresbostäder nu är mycket större än efterfrågan har bostadshushållen goda möjligheter att jämföra hyresvärdar och välja mellan olika typer av bostäder, medan det för några år sedan kunde vara svårt att hitta en hyresbostad. Framför allt investerare i små lägenheter kan behöva sänka hyrorna för att locka nya hyresgäster. Situationen är utmanande för hyresvärdar, eftersom låneräntorna har stigit samtidigt med till exempel energi- och fastighetsunderhållskostnaderna. Som ett resultat av detta har bostadshyrorna inte tills vidare gått ner på samma sätt som huspriserna.

I takt med att den ekonomiska tillväxten saktade ner och bostadsmarknaden blev trögare gick byggs-ektorn in i en kris i hela Finland (figur 3). Framför allt minskade efterfrågan på investerare på grund av stigande räntor, och tillgången till byggfinansiering för



Figur 2. Utvecklingen av bostadspriserna i Helsingfors samt utvecklingen av konsumentpriser, byggnadskostnader, underhåll av fastigheter och förtjänstnivån sedan 2015. Materialkälla: Statistikcentralen.



frifinansierade projekt blev betydligt svårare. Den höga nivån på nya färdigställda bostäder, i kombination med svag efterfrågan, har ökat antalet osål- da nya bostäder och tomma hyresfastigheter. Detta återspeglas särskilt i antalet bygglov och påbörjade nya bostäder.

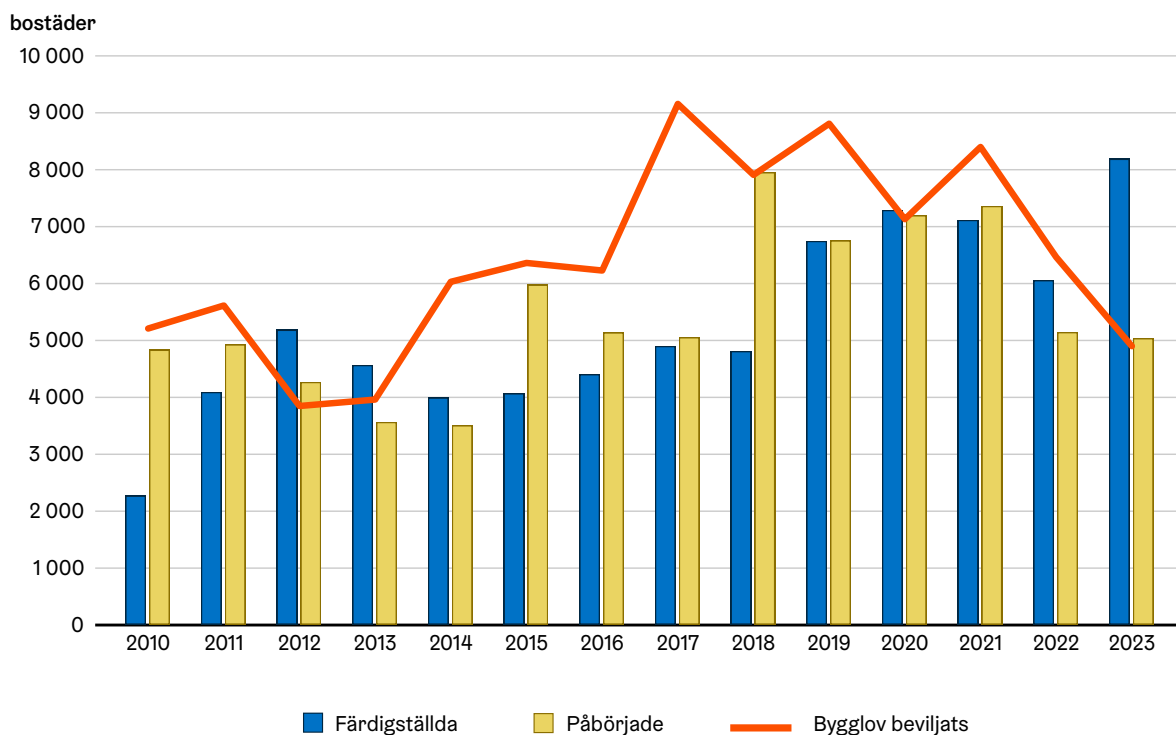
En granskning av bostadsbyggandet i hela Finland visar att både antalet påbörjade bostäder och antalet bostäder som fått bygglov har fortsatt att minska. Under sista kvartalet 2023 var antalet bostäder som fått bygglov cirka en tredjedel lägre och antalet påbörjade bostäder cirka en femtedel lägre än under samma kvartal året innan. Den gynnsamma utvecklingen av bygglov under tidigare år återspeglas i antalet färdigställda bostäder, och antalet färdigställda bostäder ligger kvar på nästan samma nivå som för ett år sedan (figur 3).

Liksom föregående år återspeglades den försvaga- de byggkonjunkturen i Helsingfors i antalet påbör- jade bostäder, och antalet bostäder som fått bygglov var betydligt lägre än under de två föregående åren. Antalet färdigställda bostäder har legat kvar på en bra nivå. Under 2023 färdigställdes rekordantalet 8 179 bostäder i staden och det årliga produktionsmå- let för BM-programperioden uppnåddes (figur 4).

Under 2023 påbörjades byggandet av 5 027 bo- städer och det totala antalet påbörjade bostäder var lågt jämfört med tidigare år. Mellan 2020 och 2022 har antalet påbörjade bostäder i genomsnitt upp- gått till cirka 6 500. Även antalet bostäder som fått bygglov har minskat betydligt från nivån under de två föregående åren. År 2023 var antalet bostäder som fått bygglov 4 401. Genomsnittet för de två föregåen- de åren har varit strax under 6 700 bostäder som fått



Figur 3. Färdigställda bostäder, påbörjade bostäder och bostäder som fått bygglov i hela landet, glidande årssumma januari 2010–december 2023. Materialkälla: Statistikcentralen.



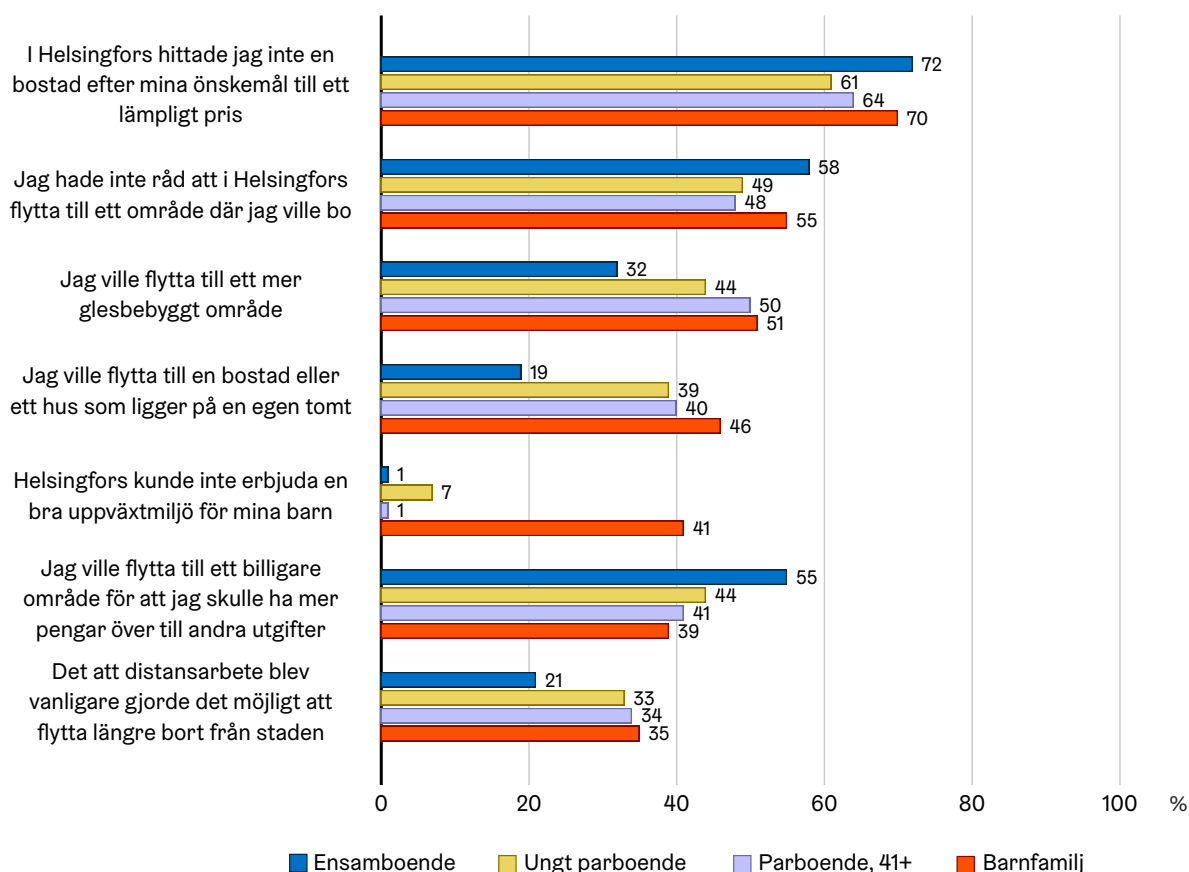
bygglov. Dessutom har antalet bostäder som håller på att byggas kraftigt minskat, till cirka 7 000 bostäder i slutet av 2023. Dessa faktorer pekar på en låg nivå på bostadsproduktionen, åtminstone under de närmaste åren (figur 4).

De långsiktiga effekterna av lågkonjunkturen på bostads- och byggsektorn är svåra att förutse, och de kan bli kortlivade om befolkningstillväxten förblir stark. Till exempel påverkade den internationella finanskrisen bostadsprisutvecklingen i Helsingfors främst som en utjämnande period. Finanskrisens inverkan på bostadsmarknaden i Helsingfors var också mycket lokal, främst syntes de i stadskärnan och dess närmaste omgivning. Enligt regeringsprogrammet är det dock osannolikt att det kommer att bli samma typ av betydande statligt stödd stimulans med produktion som under tidigare konjunkturedgångar.

Fler bostäder kommer att behövas även under de kommande åren när befolkningen fortsätter att växa. Om produktionen saktar ner under flera år kan det bli brist på bostäder och kompetent arbetskraft. I rapporten (2023) från den arbetsgrupp som tillsatts av finansministeriet och miljöministeriet förväntas bostadsbyggandet återhämta sig när räntorna slutar stiga och stannar på en moderat nivå, utvecklingen av hushållens reala köpkraft förbättras och ökningen av byggkostnaderna avtar. I takt med att efterfrågan på bostäder ökar, flyttkedjorna börjar röra på sig och reserven som har uppstått börjar minska, kommer även bostadsproduktionen att starta på nytt. Det är också troligt att återhämtningen inom byggsektorn kommer att börja i Helsingforsregionen.



Figur 4. Bostadsproduktion i Helsingfors 2015–2023. Materialkälla: Kommunregister.



Befolkningstillväxt och migration

Enligt preliminära uppgifter hade Helsingfors nästan 675 000 invånare i slutet av 2023. Befolkningen har ökat under hela 2000-talet, med några få undantag-sår. Under de senaste tio åren har stadens befolkning ökat kraftigt, med i genomsnitt cirka 6 500 invåna-re per år. Enligt basscenariot i befolkningsprogno-sen för Helsingfors och Helsingforsregionen för peri-oden 2022–2060 kommer befolkningen i Helsingfors att öka till 700 000 invånare före slutet av 2027 (figur 36). Migrationen till staden från övriga Finland och ut-landet är den betydande faktorn bakom Helsingfors befolkningstillväxt. Nedgången i den naturliga befolk-ningstillväxten har också varit en betydande föränd-ring bakom befolkningstillväxten i staden under de senaste åren.

Under 2022 återgick befolkningstillväxten i Hel-singfors till den nivå som rådde före den svacka som orsakades av coronaviruspandemin, med en befolk-ningsökning på nästan 5 700 personer under året. Befolkningstillväxten drevs nästan helt av att flytt-ningen från utlandet var större än till utlandet. Hel-singfors fick också drygt 2 700 personer i flytt-ningsvinst från Finland utanför Nyland. Däremot fick Helsingfors en flyttningsförlust på över 3 700 perso-ner till övriga Nyland, varav mer än hälften till Esbo. De vanligaste orsakerna till att man flyttade från Hel-singfors hade att göra med de höga bostadspriserna och behovet av mer utrymme (figur 5) (Järvelä & Hir-vonen 2024; Järvelä, 2023).

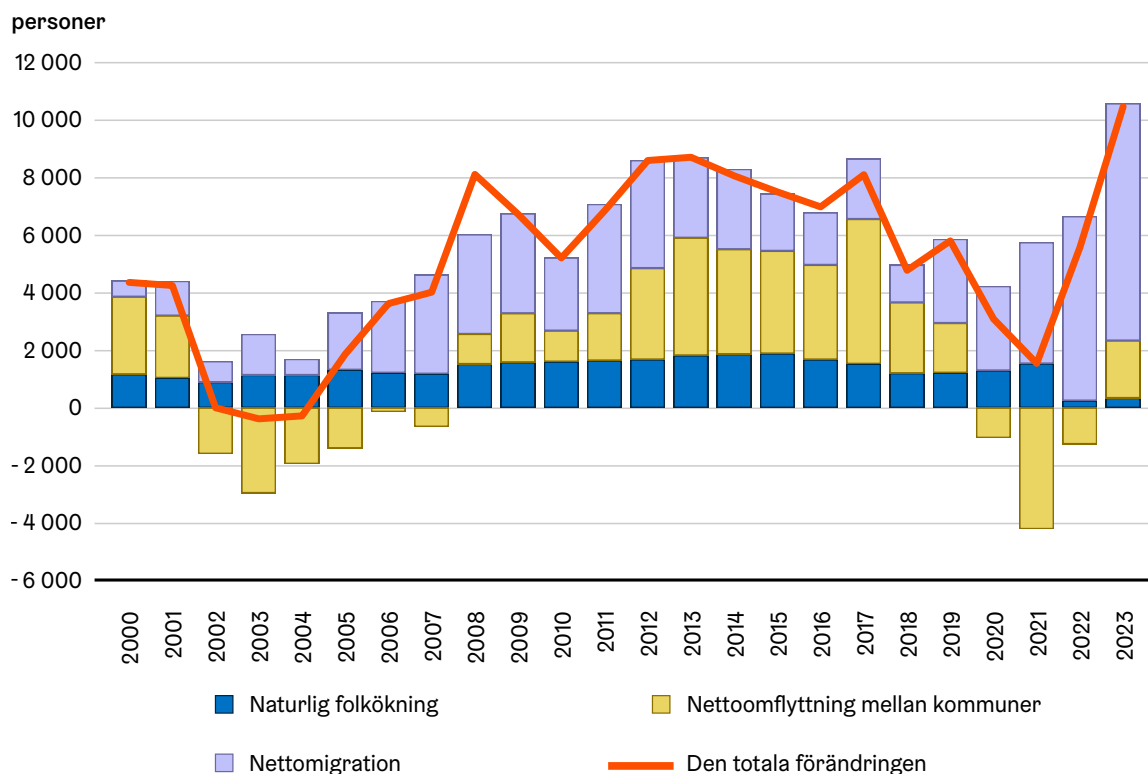
Flyttningsvinsten från utlandet fortsatte att gälla bakom befolkningstillväxten även 2023. Helsingfors



Figur 5. Orsaker till flytt från Helsingfors per hushållstyp. Mycket eller ganska viktig orsak, % av respondenterna. Materialkälla: Helsingfors stad.

Bild 2.
Utsikt över Fiskehamnen
från Blåbärslandet.
Ville Lehvonen, 2024.





befolkning växte rekordartat med nästan 11 000 personer. En betydande del av denna årliga befolknings-tillväxt, cirka 8 500 personer, berodde på att flyttningen från utlandet var större än till utlandet (figur 6).

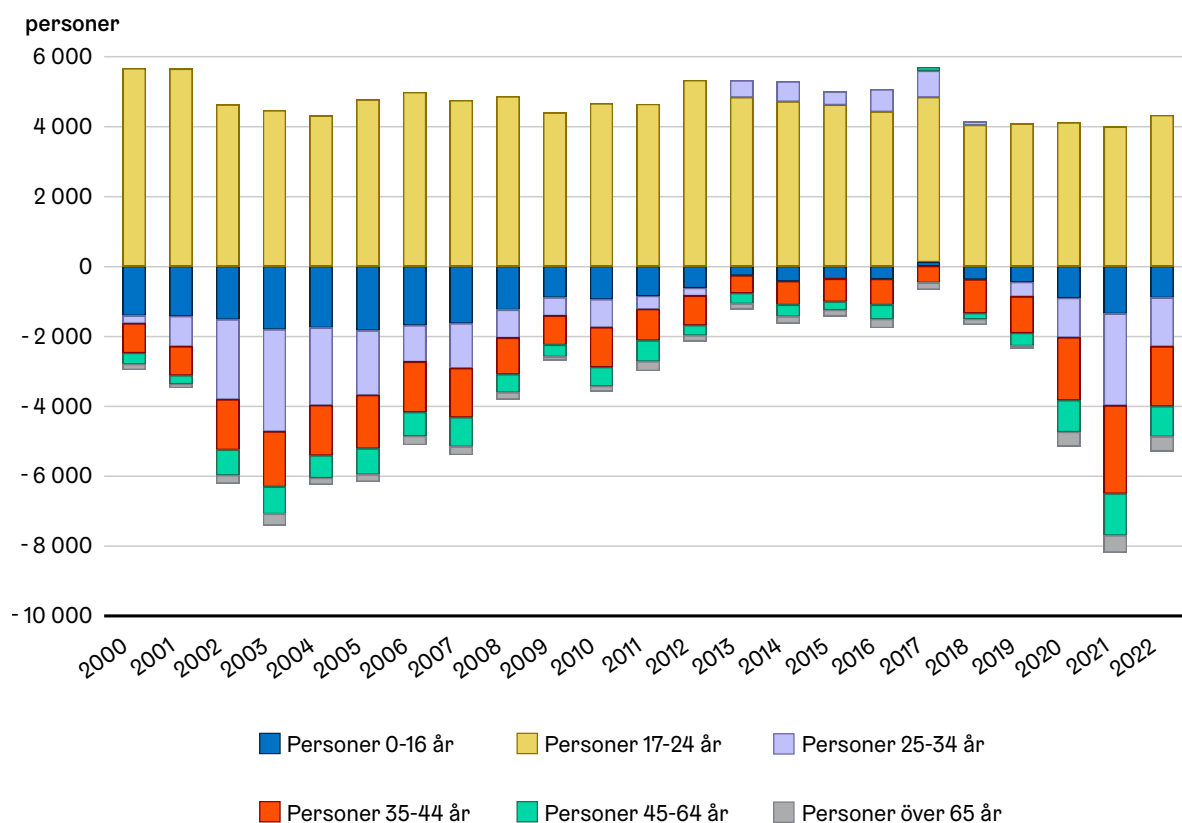
Åldersgrupp med störst flyttningsvinst i Helsingfors har varit ungdomar i åldern 15–24 år. På senare år har även åldersgruppen 25–34 år haft flyttningsvinst, men i mindre utsträckning än den yngre åldersgruppen. Flyttningsförlust har särskilt funnits i åldersgrupperna 35–64 år (figur 7). Helsingfors har traditionellt fått flyttningsvinst från övriga Finland under 2010-talet, men trenden vände till förlust under coronapandemiåren (figur 6). I synnerhet betonades flyttningen av sysselsatta, unga vuxna och barnfamiljer i flyttningen inom landet, och bland dessa grupper

av invånare flyttade man från Helsingfors till resten av huvudstadsregionen, till kranskommunerna och till resten av Finland.

Antalet och andelen främmandespråkiga, dvs. personer med andra modersmål än finska, svenska eller samiska, har ökat betydligt i Helsingforsregionen under 2000-talet. Vid millennieskiftet fanns det 51 000 främmandespråkiga i regionen, och år 2022 var antalet redan 277 000. Vart tredje år görs en prognos över främmandespråkiga i Helsingforsregionen, särskilt för att underlätta planeringen av kommunala tjänster. Bland tjänsterna spelar dagvården och den grundläggande utbildningen en betydande roll. Enligt prognosen kommer den främmandespråkiga befolkningen att fortsätta att vara starkt koncentrerad till städerna i huvudstadsregionen. År 2030 kommer



Figur 6. Befolkningsförändring i Helsingfors per delfaktor sedan 2000. Materialkälla: Statistikcentralen.



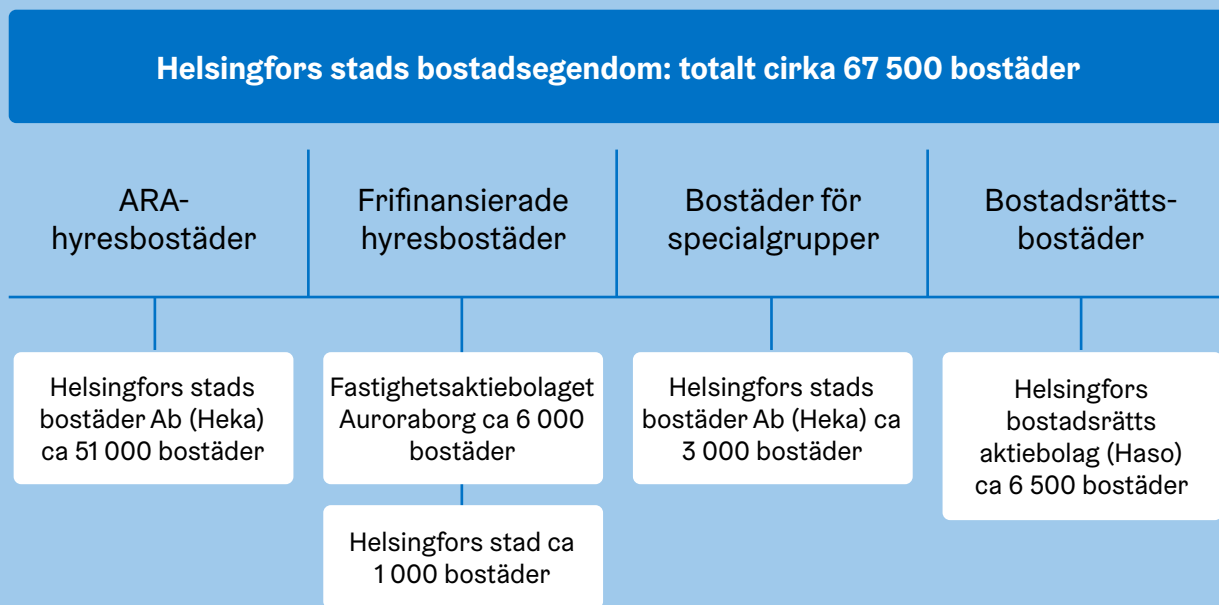
antalet främmandespråkiga personer redan att vara cirka 155 000 (22 procent) i Helsingfors, 95 000 (28 procent) i Esbo och 91 000 (32 procent) i Vanda. Enligt prognosen förväntas den främmandespråkiga befolkningen öka i alla åldersgrupper, men ökningen kommer att vara relativt sett snabbast bland personer i arbets- och pensionsåldern.

Den framtida befolkningsutvecklingen i staden kommer sannolikt även fortsättningsvis att domineras av inflyttning från utlandet och ökning av antalet unga och äldre. Strukturella förändringar i flyttningen och regionens tillväxt kan orsaka en ny typ av regionalisering även inom Helsingfors, vilket innebär förändringar i de tidigare ganska stabila utvecklingstrenderna och bostadsmarknadspositionen för olika stadsdelar.

I Helsingfors har unga stått för den största delen av inflyttningsöverskottet.



Figur 7. Utvecklingen av flyttningen till och från Helsingfors sedan 2000 (nettomigration mellan kommuner + nettoinvandring per åldersgrupp). Materialkälla: Statistikcentralen.



Stadens bostadsegendom

Helsingfors stadskoncern äger cirka 67 500 bostäder, vilket är 17 procent av stadens totala bostadsbestånd. Stadskoncernens bostadsegendom kan indelas i tre kategorier enligt upplåtelse- och finansieringsformen: ARA-hyresbostäder med statens långvariga räntestöd, ARA-bostadsrättsbostäder med statens långvariga räntestöd och frifinansierade hyresbostäder.

Stadskoncernen äger sammanlagt cirka 51 000 ARA-hyresbostäder med långvarigt räntestöd, vilka alla är bostäder som ägs av Helsingfors stads bostäder Ab (Heka). Ägandet av stadens bostadsrättigheter är centraliserat till Helsingfors bostadsrätts aktiebolag (Haso). Dessutom äger staden totalt cirka 7 000 frifinansierade hyresbostäder.

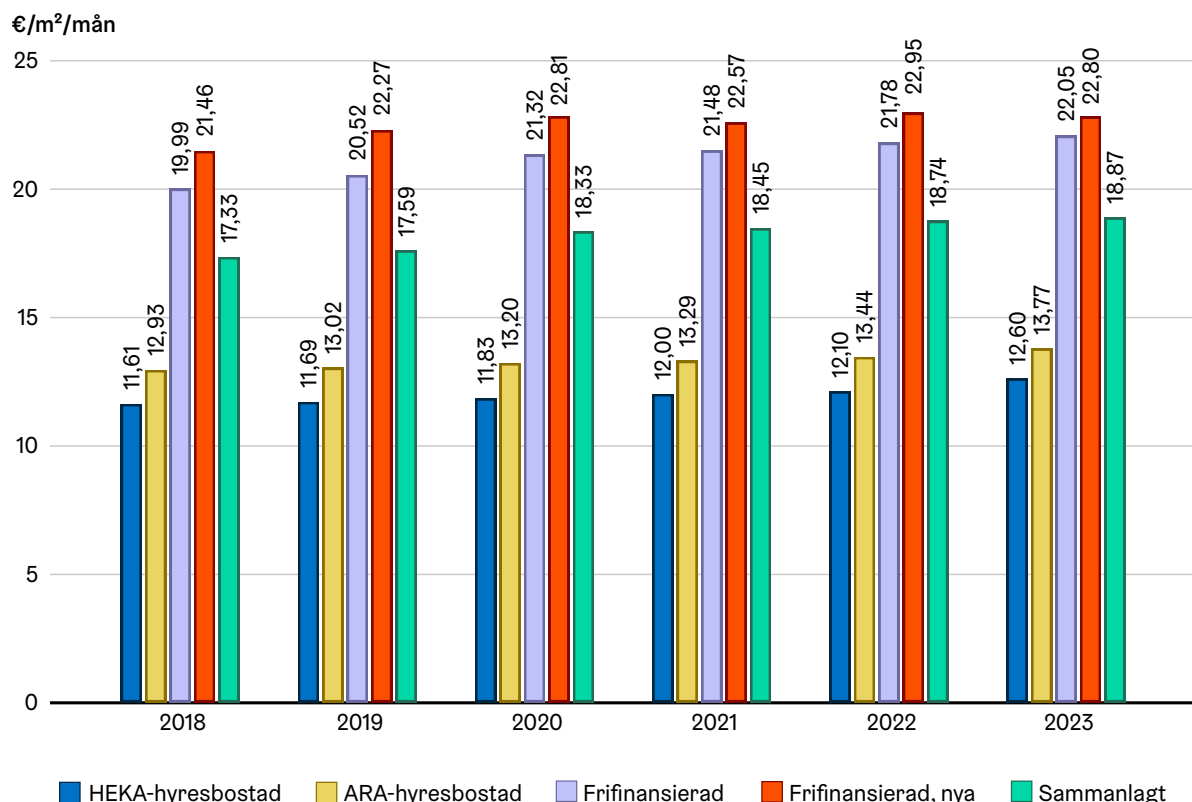
Förvaltningen av frifinansierade hyresbostäder är huvudsakligen koncentrerad till fastighetsbolaget Au-

roraborg, som ansvarar för tjänstebostäderna och äger cirka 6 000 bostäder. Därutöver äger staden direkt cirka 1 000 bostäder, inklusive bland annat enskilda Hitas-lägenheter. Aktiebolaget Oy Helsingin Asuntohankinta Ab, som grundades för att arrangera spritt placerade stödbostäder för specialgrupper, upphörde med sin verksamhet år 2022, och de cirka 1 600 ARA-hyresbostäder som bolaget ägde överfördes till Hekas ägo och de cirka 1 700 frifinansierade hyresbostäderna till Auroraborg. Heka äger också cirka 3 000 bostäder för specialgrupperna.

De hyresbostäder som ägs av staden används som vanliga hyresbostäder, bostäder för specialgrupper och tjänstebostäder. Majoriteten av de bostäder som används som normala hyresbostäder är Hekas lägenheter. Valet av Hekas hyresgäster sköts av Helsingfors stads stadsmiljösektor i enlighet med ARA:s



Figur 8. Stadens bostadsegendom. Materialkälla: Stadsmiljösektorn och stadskansliet.



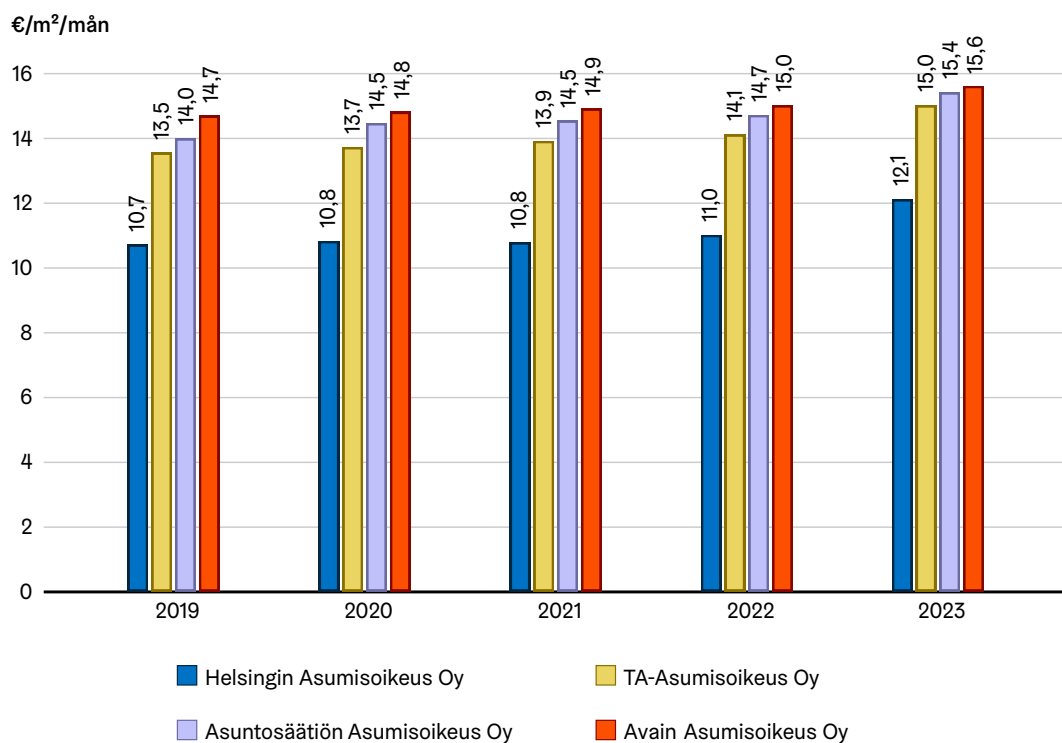
bestämmelser om val av hyresgäster. Valet av hyresgäster styrs av räntestödslagen och av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA):s anvisning om val av hyresgäster. Dessutom har Helsingfors en anvisning om val av hyresgäster som kompletterar ARA:s guide om val av hyresgäster och som uppdaterades i september 2023. De uppdaterade anvisningarna följer i högre grad ARA:s guide om val av hyresgäst, men beaktar också de särskilda förhållandena i Helsingfors, såsom mycket trånga boendeförhållanden. I samband med uppdateringen förtydligades prioriteringsgraderna och de uppdaterades för att bättre tillgodose behoven hos nuvarande sökande. Kriterierna för val av hyresgäst är den sökandes behov av bostad, förmögenhet och inkomst. Vid val av hyresgäster används behovsprövning, dvs. prioritet ges till bostadslösa sökande, sökande med de mest akuta bostadsbehoven, mindre bemedlade sökande och sökande

med de lägsta inkomsterna. På våren 2024 verkar det som om den nya anvisningen om val av hyresgäster har fungerat som förväntat och bostäderna har blivit mer riktade till bostadshushåll i akut behov av bostad, låginkomsttagare och mindre bemedlade.

Enligt undersökningar av miljöministeriet och Helsingfors stad är Hekas lägenheter är mycket väl inriktade på låginkomsttagare och mindre bemedlade (Miljöministeriet, 2014 och Helsingfors stad, 2018). Under 2023 förmedlades totalt 4186 Hekas bostäder, varav 880 var nya bostäder. Av de utvalda var 53 procent i mycket akut och 39 procent i akut behov av bostad. År 2023 tackade 49 procent av de som valts ut som hyresgäster nej till en bostad. Antalet sökande som tackar nej till en bostad har ökat jämfört med tidigare år. Bostadsmarknaden har under de senaste åren haft rikligt med hyresbostäder, vilket kan bidra till ökningen i antalet sökanden som tackar nej till en bostad.



Figur 9. Genomsnittliga hyror per kvadratmeter för hyresbostäder enligt finansieringsform i Helsingfors 2018–2023. Materialkälla: Statistikcentralen och Heka Oy.



Under år 2023 och 2024 ledde allmänna kostnadsökningar, och i synnerhet en betydande ökning av räntekostnaderna, till ett betydande tryck på att höja hyror och vederlag i stadens självkostnadsbaserade bostadsbolag. År 2024 höjdes den genomsnittliga hyran i Heka med 8,4 procent till 13,66 €/m². Efter höjningen är den genomsnittliga hyran i Heka 33 procent lägre än i det frifinansierade hyresbeståndet. Hasos bruksvederlag höjdes med 10 procent år 2024, vilket innebär att det genomsnittliga vederlaget uppgår till 12,7 euro per kvadratmeter. År 2023 var det genomsnittliga vederlaget för alla bostadsrättsbostäder i Helsingfors 13,7 €/m² (figurer 9 och 10).

I fråga om frifinansierade hyresbostäder ansvarar Auroraborg för förmedlingen av sina egna bostäder. Valet av hyresgäster till de bostäder som ägs direkt av staden görs av stadsmiljösektorn. I början av 2024 användes cirka 1 700 stycken av frifinansierade hyresbostäder av stadens personal. En betydande

andel av dessa används av personal inom socialbranschen, hälso- och sjukvården, räddningssektorn samt fostrans- och utbildningssektorn.

I januari 2024 beslutade stadsstyrelsen att de tidigare hyresavtalen för tjänstebostäder ska omvandlas till vanliga hyresavtal från och med 2025. Det innebär att man kan fortsätta att bo i bostaden även efter att anställningsförhållandet upphör eller man går i pension. I framtiden kommer stadens anställda dessutom att ansöka om bostad direkt hos Auroraborg, medan urvalet av hyresgäster nu görs av stadsmiljösektorn. Auroraborg prioriterar stadens anställda framför andra bostadssökande om det finns stadens anställda bland de sökande. Förändringen kommer att göra användningen av stadens bostadsbestånd mer flexibel och tydlig, öka varaktigheten i bostadslösningarna och å andra sidan frigöra en del av det bostadsbestånd som allokerats för stadens tjänstebostäder för andra invånare än stadens anställda.



Figur 10. Genomsnittliga vederlag för ASO-bostäder i Helsingfors 2019–2023. Materialkälla: ARA.

Stadens strategier, program och beslut

Stadens centrala strategiska riktlinjer, program och beslut som beaktas i BM-programmet är stadsstrategin, utsläppsminskingsprogrammet Kolneutralt Helsingfors och målen för miljöskydd 2040, generalplanen och genomförandeprogrammet för den, de markpolitiska riktlinjerna, beslutet om att ersätta Hittas-systemet och åtgärdsprogrammet för att utrota bostadslösheten.

Stadsstrategi

Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 Läge för tillväxt drar upp stadens riktlinjer för de pågående fyra åren. Stadsstrategin har 13 prioriterade områden, varav de viktigaste när det gäller bostäder och tillhörande markanvändning är att värna om stadsdelarnas särprägel och trygghet samt att skapa en funktionell och vacker stad.

Helsingfors strävar efter att vara en stad där bostadsområdena inte segregeras. Staden tillämpar positiv särbehandling och bekämpar segregation på ett omfattande och sektorsövergripande sätt. Detta betonas särskilt i utsedda stadsförnyelseområden: Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby samt Nordsjö. Segregationen kan begränsas genom att man ser till att det finns mångsidiga förvaltningsformer och finansieringsalternativ för boendet samt bostadsalternativ i olika regioner.

Helsingfors stad spelar en viktig roll i planeringen och styrningen av markanvändningen i Helsingfors. Staden främjar en socialt, ekonomiskt och även ekologiskt hållbar utveckling genom planering. Hållbar tillväxt bygger på långsiktig planering och stadsplanering. Stadsstrukturen utvecklas på ett hållbart sätt, främst genom att förnya och komplettera den befintliga byggda miljön med hänsyn till områdenas särdrag. Kompletteringsbyggande kommer att ske i synnerhet längs spårtrafikens linjer och i stationernas omgivningar. I stadsstrategin anges att ambitiöst stadsbygge, nya bostadsområden och kompletteringsbyggande måste vara i balans med närnaturen.

Utsläppsminskingsprogrammet Kolneutralt Helsingfors och målen för miljöskydd 2040

I stadsstrategin har Helsingfors mål för koldioxidneutralitet tidigare lagts till 2030 och koldioxidmålet har fastställts till 2040. Därefter är målet koldioxidnegativitet. För att främja målen har staden uppdaterat Utsläppsminskingsprogrammet Kolneutralt Helsingfors på hösten 2022. I framtiden kommer åtgärderna att uppdateras årligen.

Koldioxidneutralitet innebär att man strävar efter att Helsingfors verksamhet inte ska orsaka global uppvärmning. De mest betydande källorna till direkta utsläpp i Helsingfors är uppvärmning, trafik och elektricitet. Kolneutralitetsmålet nås därför framför allt genom energieffektivitetsåtgärder i byggnader, trafiklösningar med låga utsläpp och en ökad andel förnybar energi i värme- och elproduktionen. Kolneutralitetsmålet omfattar möjligheten att kompensera för 20 procent av utsläppen. Det senare målet noll koldioxidutsläpp omfattar ingen sådan möjlighet, utan utsläppen måste minska till en nivå där stadens egna kolsänkor kan kompensera för de återstående utsläppen. Kolnegativiteten, som kommer att eftersträvas senare, innebär att mindre växthusgaser släpps ut från stadens verksamheter än vad som binds in.

Helsingfors använder olika metoder för att främja koldioxidsnålt byggande. En av metoderna är gränsvärdet för koldioxidavtryck som infördes i juni 2023 och som syftar till att styra byggandet av hus mot mindre koldioxidutsläpp. I den första fasen har ett gränsvärde för koldioxidavtryck fastställts för nya bostadshöghus. Gränsvärdet för koldioxidavtryck används som ett krav i nya detaljplaner och villkor för tomtöverlåtelse. Dessutom kan det bestämmas om koldioxidavtrycket till exempel i tomttävlingar. BM-programmet går inte närmare in på utsläppsminskningar i byggandet, eftersom tröskelvärdena för koldioxidavtryck och andra åtgärder definieras i de ovannämnda dokumenten.

Helsingfors miljöskyddsmål 2040 är ett dokument som styr stadens miljövarsarbete. Dokumentet innehåller målen för miljöskyddet på medellång och lång sikt. Det preciserar miljöskyddsmålen i stadsstrategin 2021–2025 och sätter mål för delområdena inom miljöskydd. Målet är att stoppa förlusten av biologisk mångfald i städerna före 2030 och öka den biologiska mångfalden. Arealen för naturskyddsområdena på land och på havet ökas till minst tio procent före 2040 och markskydd beaktas vid all markanvändning. Även luftkvaliteten kommer att förbättras och man kommer att satsa på bullerbekämpningen.

Generalplan och genomförandeprogram

Helsingfors generalplan 2016 trädde i huvudsak i kraft 2018. Generalplanen omfattar hela Helsingfors med undantag för Östersundom. Generalplanen 2016 gör det möjligt för Helsingfors att växa till en kompakt stad med spårtrafikförbindelser mellan stadens flera centrum. Generalplanen skapar också förutsättningar för att utvidga stadskärnan och förtäta stadsstrukturen. Helsingfors enligt generalplanen 2016 fortsätter att vara en grön stad, med stadsskogar och kulturmiljöer som sina styrkor.

Översiktsplanen bygger på befolkningsprognosuppgifter enligt vilka Helsingfors kommer att ha cirka 860 000 invånare år 2050. För att möjliggöra befolkningstillväxten ska man, utöver den befintliga detaljplanereserven, planerade bostadsområden och bostadsområden som håller på att byggas samt Östersundom, även detaljplanlägga en stor mängd ny bostadsyta i olika delar av staden, som komplement till och förtätning av befintliga områden. Det råder fortfarande osäkerhet kring hur mycket som kommer att byggas i Östersundom eftersom området för närvarande genomgår delgeneralplanläggning.

Behovet av generalplanereserv är större än vad befolkningsprognosen direkt skulle indikera, med tanke på förseningarna, minskningen av planereserven i olika skeden av långa planeringsprocesser och det faktum att den utsedda generalplanereserven inte i alla områden av en eller annan anledning kan utnyttjas fullt ut på grundval av ytterligare utredningar. Hur mycket ny bostadsyta som behövs kommer också att påverkas av hur boendetätheten utvecklas. Utgångspunkten för dimensioneringen av generalplanen är att boendetätheten i Helsingfors även i framtiden kommer att fortsätta att öka, dock i en stadigt avtagande takt.

Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen upphävde vissa delar av generalplanen. I dessa områden gäller generalplanen av 2002. Generalplanen av 2016 sträcker sig dock långt in i framtiden och kommer att kompletteras och uppdateras med delgeneralplaner. Generalplanen kompletteras av den underjordiska generalplanen, som antogs 2021.

Genomförandeprogrammet för generalplanen bygger framför allt på Generalplanen 2016, men beaktar även andra befintliga generalplaner. Syftet med genomförandeprogrammet är att identifiera behov av mer detaljerad planering för att genomföra generalplanen, att programmera och schemalägga ändringar av stadsstrukturen och genomförandefaser samt att identifiera framtida kompletteringsbehov i generalplanen. Genomförandeprogrammet för generalplanen uppdateras varje fullmäktigeperiod.

Markpolitiska riktlinjer

Helsingfors stad fastställer principerna och målen för markpolitiken och tomtöverlåtelse i två markpolitiska program: Helsingfors markpolitiska riktlinjer (2019) och Markpolitiska riktlinjer 2 (2020). Helsingfors markpolitiska riktlinjer (2019) fungerar som ett program som definierar stadens markpolitiska mål och principer för tomtöverlåtelse. Markpolitiska riktlinjer 2 är ett mer traditionellt markpolitiskt program

som anger mål, principer och metoder för genomförandet av stadens markpolitik, markupphandling och detaljplanläggning.

På grund av förändringar i verksamhetsmiljön för bostadsbygget har stadsstyrelsen gjort ändringar i praxis och prioriteringar för tomtöverlåtelse genom att den 12 februari 2024 anta Tidsbegränsade tomtpolitiska principer och åtgärder för främjandet av bostadsbygge i en förändrad verksamhetsmiljö. De tidsbegränsade tomtpolitiska riktlinjerna gäller ända till 30.6.2025. Efter våren 2025 kommer en konsekvensanalys av anteckningarna att genomföras, vilket gör det möjligt för stadsmiljönämnden och stadsstyrelsen att bedöma behovet av att fortsätta riktlinjerna efter 30.6.2025.

De viktigaste åtgärderna i de ovan nämnda principerna är bland annat att ändra finansierings- och förvaltningsform för befintliga tomtreserveringar och nya tomtreserveringar, att avvika från reservationsvillkoren, att förlänga tomtreserveringarna, att ändra formen för tomtöverlåtelse från arrende till försäljning samt att öka prissättningen och priskonkurrensen för tomter. I fråga om bostadsrättsproduktionen drogs en riktlinje om att staden inte ska göra några nya tomtreserveringar för bostadsrättsproduktion, såvida det inte sker ändringar i statens riktlinjer om avskaffandet av bostadsrättsproduktion. Befintliga tomtreserveringar för bostadsrättsproduktion kan förlängas om projektet har beviljats ett beslut om räntestöd av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) eller om mottagaren av reservationen på ett tillförlitligt sätt kan visa att ett beslut om räntestöd är möjligt.

När det gäller användningen av åtgärder föreskrevs att de inte får göra det svårare att uppnå målen om att förhindra segregation och att villkoren för energieffektivitet och ekologiskt byggande måste beaktas. Möjligheterna till ändringar och avvikelser bedöms från fall till fall med beaktande av tomtens och områdets egenskaper.

Ersättning av Hitas-systemet

I samband med att det föregående BM-programmet godkändes i november 2020 beslutade stadsfullmäktige att inleda beredningen av en modell som säkerställer ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors utan de problem som är förknippade med det nuvarande Hitas-systemet. Syftet med det förberedandet var att fasa ut Hitas och ersätta den på medellång sikt.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2023 att utveckla en ersättning för Hitas på grundval av en förberedande rapport. Frågan om ägarboende till rim-

Bild 3. Helsingfors stads bostadsproduktions (ATT) Hitas-, bostadsrätts- och hyresbostäder i Rävvägens kvarter i Hertonäs. Ville Lehvonen, 2024.



ligt pris kommer i fortsättningen att hanteras genom ett antal olika åtgärder, med beaktande av olika områden och invånargrupper, snarare än genom ett enda system. En viktig åtgärd är att utveckla delägarboende som stadens egen produktion. Andra åtgärder som föreslogs var uppbyggande av kvalitetsstyrd familjebostadsproduktion, ökning av bostadsrättsproduktionen och åtgärder för att öka förstadsområdenas dragningskraft. Åtgärderna för att ersätta Hitas har enligt stadsstyrelsens beslut inkluderats i detta BM-program i den mån som de är möjliga i den nuvarande verksamhetsmiljön, dvs. utan att öka bostadsrättsproduktionen.

Åtgärdsprogrammet för att utrota bostadslösheten 2023–2025

Helsingfors har förbundit sig att minska bostadslösheten och i Helsingfors stadsstrategi 2021–2025 har man satt som mål att utrota bostadslösheten senast 2025. Stadsstyrelsen har godkänd åtgärdsprogrammet för att utrota bostadslösheten 2023–2025 i juni 2023. I fråga om bostadsproduktionen har i åtgärdsprogrammet antecknats en tillräcklig bostadsproduktion och att bostäderna ska riktas till bostadslösa och personer som riskerar att bli bostadslösa. Detta innebär en tillräcklig andel ARA-hyresproduktion av den totala bostadsproduktionen, eftersom de bostadslösa prioriteras vid val av hyresgäster till dessa bostäder. Målet är också att säkerställa tillräcklig kapacitet av subventionerade Bostad först -bostäder för långvarigt bostadslösa. Dessutom spelar bostadsrådgivning en viktig roll när det gäller att förebygga bostadslöshet. I åtgärdsprogrammet för att utrota bostadslösheten föreslås att tjänster för bostadsrådgivning och tidigt stöd ska utvecklas och utvidgas.

MBT 2023-planen för Helsingforsregionen

Den gemensamma MBT 2023-planen för kommunerna i Helsingforsregionen godkändes hösten 2023. MBT-planens vision är att göra Helsingforsregionen till Europas mest hållbart växande och människoorienterade metropolområde före år 2040. Utvecklingen styrs av de tre huvudmålen i planen: koldioxidneutralitet, välbefinnande och framgång.

Den gemensamma viljan är att fortsätta att förtäta samhällsstrukturen med stöd av centrum och spär-

trafik, att bygga tillräckligt med mångsidig bostadsproduktion av hög kvalitet för att tillgodose olika befolkningsgruppers behov och att förnya bostadsområden som riskerar att hamna på efterkälken. Regionen investerar i ett hållbart och effektivt trafiksystem. Målmedvetna insatser kommer att göras för att minska utsläppen från bostäder och trafik och för att stärka verksamhetsförutsättningarna för affärslivet genom att utveckla de centrala affärsområdena och förbättra den internationella tillgängligheten och logistikens effektivitet.

I MBT 2023-planen fastställs regionala och kommunala mål för bostadsproduktionen och bostadsplanläggningen. Helsingfors stads mål för bostadsproduktion är att bygga 6 600 bostäder per år och behovet av bostadsplanläggning är 600 200 kvadratmeter våningsyta per år. Dessutom är det regionala målet att 95 procent av den nya bostadsproduktionen ska ligga i de prioriterade markanvändningszoner som identifierats i planen. För ARA-produktionen är målet att ARA-produktionen (inkl. bostadsrättsproduktion) är 30 procent av det årliga bostadsproduktionsmålet i huvudstadsregionkommunerna och 20 procent i av det årliga bostadsproduktionsmålet KUUMA-kommunerna. Regional segregation kommer att förhindras genom stadsförnyelse och mångsidig bostadsproduktion kommer att säkerställas genom att vid behov styra fördelningen av lägenhetstyper, hustyper, upplåtelseformer och finansiering.

MBT 2023-planen är utgångspunkten på kommunernas sida för MBT-avtalet mellan staten och kommunerna, där man kommer överens om de viktigaste åtgärderna i fråga om markanvändning, boende och trafik under de kommande åren. Regeringens utgångspunkt för förhandlingarna är regeringsprogrammet, där det anges att MBT-avtalen i fortsättningen ska fokusera på att säkerställa förutsättningarna för tillväxt och förbättra tillgängligheten i stadsområdena. Dessutom anges i regeringsprogrammet att MBT-avtalen kommer att vara mindre detaljerade och det ska säkerställas att de inte innehåller element som hindrar utbudstillväxt och konkurrens. När det gäller ARA-produktion anges det att dess andel inte inkluderas i MBT-avtalet. Principen i MBT-avtalen har varit att staten stödjer regionala infrastruktur- och bostadsproduktionsinvesteringar, medan kommunerna säkerställer tillräcklig planläggning, tomtutbud och andra förutsättningar för bostadsproduktion.

Förhandlingarna om MBT-avtalet pågår och ett nytt MBT-avtal planeras för 2024–2035.



Bild 4. Loviseholmsparken i Fiskehamnen.
Ville Lehvonen, 2024.

Regeringsprogrammet och regeringens bostadspolitiska åtgärder

Petteri Orpos regeringsprogram omdefinierar på ett betydande sätt den nationella bostadspolitiken och har också en central inverkan på Helsingfors stads bostadspolitiska miljö. Bland de centrala målen i regeringsprogrammet är att balansera statsbudgeten och minska skuldsättningen genom åtstramningar. I växande stadsområden är målet att bromsa utvecklingen av bostadspriser och hyror genom att säkerställa ett tillräckligt utbud av tomter och bostäder och genom att investera i trafikprojekt som stöder bostadsproduktionen. I fråga om bostadsbyggandet kommer vi att minska regleringarna och effektivisera processerna. När det gäller boendet har det bestämts att statliga subventioner och subventionerade bostäder i högre grad bör riktas till dem med minsta inkomster och de mest utsatta. De viktigaste åtgärderna i regeringsprogrammet som påverkar bostadspolitiken i Helsingfors är den övergripande reformen av bostadsstödet, införandet av inkomstgränser för statligt subventionerade hyresbostäder med långvarigt räntestöd och avskaffandet av räntestödslån för bostadsrättsproduktion.

Flera tidigare bidrag till boendet och till förnyelse och renovering av bostäder har också avskaffats eller så har deras bidragsprocent eller budget minskats avsevärt. Till dessa hör startbidrag för byggande av ARA-hyresbostäder, investeringsunderstöd för specialgrupper, förortsbidrag, bidrag för boenderådgivning samt energi-, tillgänglighets- och laddningsinfrastrukturbidrag för bostadsaktiebolag. Regeringen har också som mål att öka kontryckeligheten i produktionsstöd för boende. I februari 2024 beslutade det finanspolitiska ministerutskottet om att öka den statligt subventionerade bostadsproduktionen i det nuvarande ekonomiska konjunkturläget genom att öka bostadsfondens befogenheter för räntestödslån för 2024–2025 och å andra sidan minska dem 2026–2027, när konjunkturen för byggande förväntas ha förbättrats. Samtidigt kom man överens om att, till skillnad från den tidigare policyn, beslut om räntestödslån för bostadsrättsnybygge fortfarande kommer att vara möjliga under år 2025. Nya ansökningar kommer dock inte längre att tas emot.

De bostadspolitiska riktlinjerna i regeringsprogrammet utmanar stadens nuvarande bostadspolitik och påverkar Helsingforsbornas boende, förutsättningarna för att genomföra bostadsproduktion och segregationen mellan bostadsområden. Vid beredningen av BM-programmet har man strävat efter att

beakta regeringsprogrammet och de centrala förändringarna i verksamhetsmiljön som det medför med dock fortsätta att eftersträva de långsiktiga målen för Helsingfors stads bostadspolitik och de särskilda behoven i storstadsmiljön.

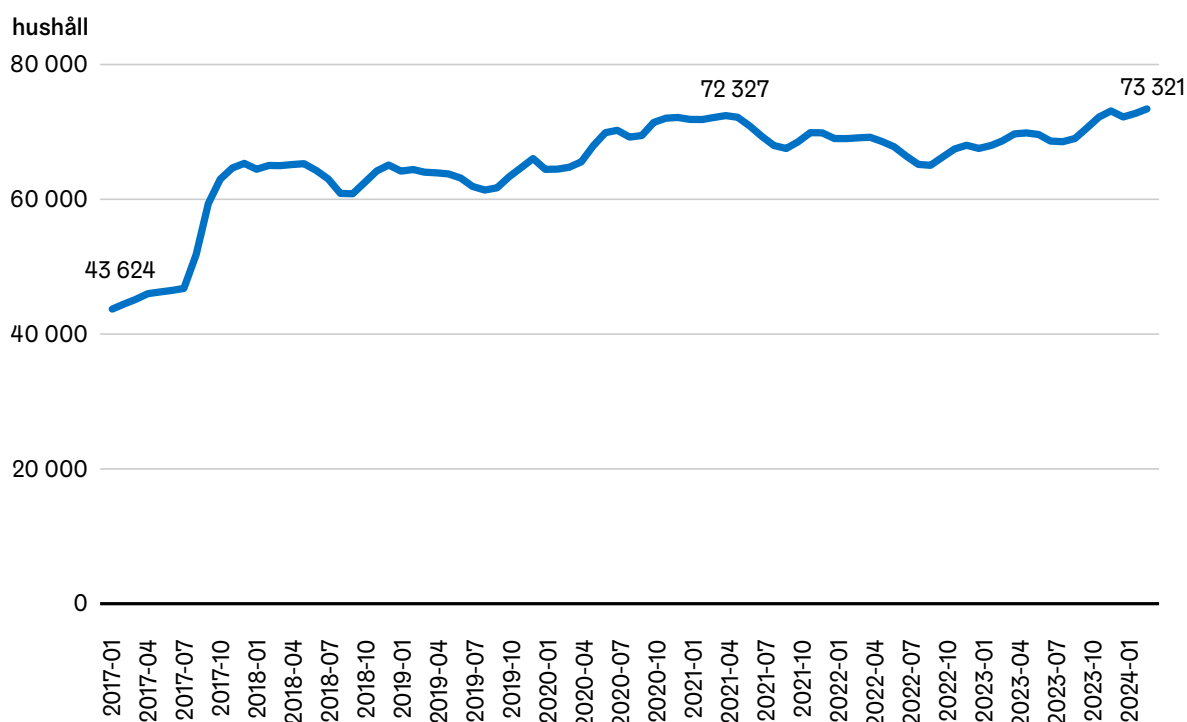
De viktigaste ändringarna i lagen om bostadsbidrag

I slutet av december 2023 godkände riksdagen regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om allmänt bostadsbidrag. De viktigaste lagändringarna är avskaffandet av bostadsbidraget för ägarbostäder, sänkningen av ersättningsgraden för bostadsbidraget från nuvarande 80 procent till 70 procent, införlivandet av Helsingfors i kommungruppen huvudstadsregionen, avskaffandet av förvärvsinkomstavdraget på 300 euro, höjningen av beaktandet av den inkomst som överstiger grundbeloppet för bostadsbidraget från nuvarande 42 procent till 50 procent och den därmed sammanhängande sänkningen av vuxenkoefficienten och höjningen av barnkoefficienten. Ändringarna träder i kraft i april 2024 och, för de artiklar som avser upphörande av stöd till ägarbostäder, i september 2024. Sänkningen av ersättningsprocenten för bostadsbidrag från 80 procent till 70 procent kommer att tillämpas på bidrag som beviljas eller omprövas efter september 2024.

Ändringarna i bostadsbidraget har en betydande inverkan på låginkomsttagare i Helsingfors, eftersom nästan 20 procent (70 477) av det totala antalet hushåll som får allmänt bostadsbidrag i Finland finns i Helsingfors (figur 11). I oktober 2023 bodde 70 procent av hushållen i Helsingfors som fick bostadsbidrag ensamma. Detta tyder på att bostadsbidraget gynnar ensamboende, men också på de höga boendekostnaderna som många låginkomsttagare har svårt att klara av ensamma i Helsingfors. Den näst största gruppen av bostadsbidragstagare var ensamförsörjarfamiljer, som utgjorde 14 procent av bostadsbidragshushållen. Sett till inkomstgrupp är en betydande andel av hushållen som får bostadsbidrag låginkomsttagare som är arbetslösa, studerande eller förvärvsarbetslösa.

Helsingfors har de högsta boendekostnaderna i landet och många låginkomsttagarhushåll har sedan tidigare svårt att klara sig av boende- och levnads-kostnaderna. Nedskärningen minskar bostadsbidragets eurobelopp mest i Nyland och minskar avsevärt de disponibla inkomsterna för hushåll som får allmänt bostadsbidrag i Helsingfors. Detta leder till att allt fler helsingforsare som förlorar sitt bostadsbidrag eller får mindre än tidigare ansöker om utkomststöd.

I och med att Helsingfors inkluderas i kommungrupp 2 kommer de godtagbara boendekostnader-



na för allmänt bostadsbidrag i Helsingfors att sänkas till samma nivå som i den övriga huvudstadsregionen. Nästan alla mottagare av allmänt bostadsbidrag i Helsingfors överskrider redan de nuvarande maximala boendekostnaderna, så ändringen kommer att ha en betydande inverkan på mottagarna av bostadsbidrag i Helsingfors. Det leder till att bostadsbidragstagarna i Helsingfors kommer att söka bostad i ett större område än sin hemkommun, vilket påverkar stadens innehavskraft negativt och inte uppmuntrar låginkomsttagare att flytta till Helsingfors. Detta, tillsammans med avskaffandet av förvärvsinkomstavgiften, kan minska tillgången på arbetskraft inom branscherna med de lägsta lönerna i Helsingfors.

Samtidigt med ändringarna i bostadsbidraget trädde också ändringar i lagen om utkomststöd i kraft i april 2024. En viktig förändring när det gäller

boende är att det faktum att det inte finns billigare bostäder på bostadsorten inte längre är en särskild grund för FPA att godkänna boendekostnader som överstiger bostadsnormerna. En annan betydande ändring är att prövning avskaffas för belopp som överstiger bostadsnormen med ett litet belopp (5 procent). I fortsättningen kommer utkomststödskunden alltid att uppmanas att leta efter billigare bostäder i hela pendlingsområdet och bostadskostnaderna jämkas efter en tidsfrist på tre månader, om ingen billigare bostad har hittats.

Ändringarna i bostadsbidraget och utkomststödet kan orsaka flytt inom regionen, staden och det stadsägda bostadsbeståndet i jakt på förmånligare bostäder. Under den kommande BM-programperioden kommer effekterna av denna förändring att behöva följas upp noga.



Figur 11. Antal hushåll som får bostadsbidrag i Helsingfors från 2017 och framåt. Materialkälla: Folkpensionsanstalten.

Bild 5. Maskinverkstaden i Vallgård. Ville Lehvonen, 2024.



Vision för bostäder och relaterad markanvändning

Helsingfors växer på ett socialt hållbart sätt. Olika boendeanternativ av hög kvalitet fungerar som faktor i stadens livskraft och dragningskraft. Alla helsingforsare har möjlighet till gott boende och Helsingfors ska erbjuda fungerande boendemiljöer för familjer. Bostadsområdena utvecklas beslutsamt och den regionala segregationen ökar inte. Bostadsbyggandet sker med respekt för natur-, rekreations- och kulturvärdena.



Bild 6. Trivsamt livsmiljö i Kungälv.
Ville Lehvonen, 2024.

Mål och åtgärder för BM-programmet

Fyra mål har satts upp för BM-programmet:

- I** Socialt hållbar bostadsproduktion,
 - II** Kvalitet och attraktivt boende,
 - III** Utveckling av bostadsområdena och stadsförnyelse samt **IV** Tillräcklig bostadsproduktion och hållbar tillväxt.
- I de följande kapitlen presenteras BM-programmets mål och åtgärder.

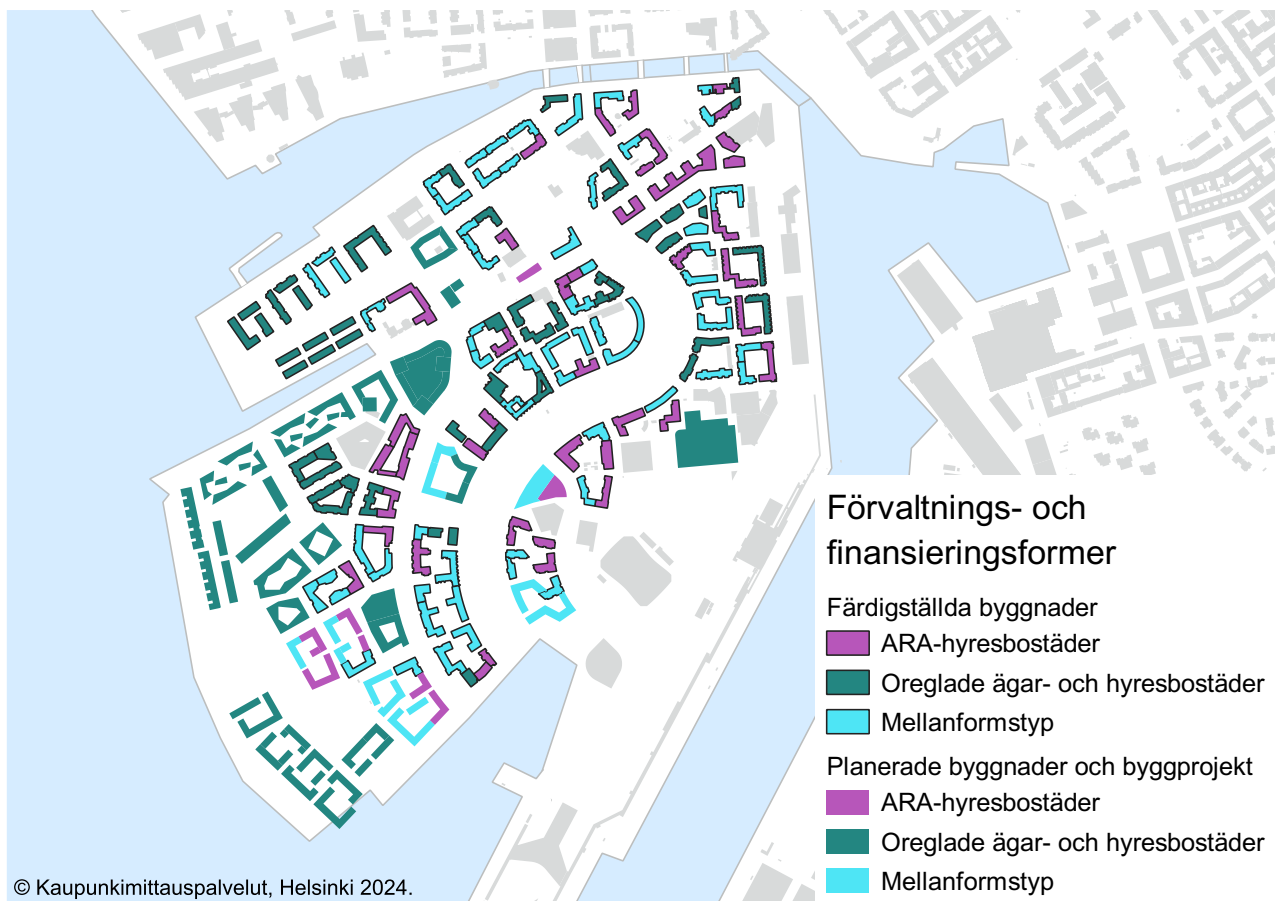
I. Socialt hållbar bostadsproduktion

En viktig princip i Helsingfors bostadspolitik har länge varit att säkerställa en så mångsidig bostads- och invånarstruktur som möjligt för alla bostadsområdena. Den sociala hållbarheten i bostadsområdena kommer att främjas bland annat genom att balansera förvaltningen och finansieringen av bostadsbeståndet, även genom stadens egen bostadsproduktion.

Ett annat viktigt mål för Helsingfors bostadsprogram är att se till att olika invånare och invånargrupper har möjlighet att bo i huvudstaden. Särskild uppmärksamhet ägnas åt studenter och ungdomar, äldre, personer i psykisk eller missbrukarrehabilitering, utvecklingshämmande och personer med grav funktionsnedsättning, personer med autismspektrumstörningar och bostadslösa som kan behöva avvikande boendelösningar och särskilt stöd. Målet är att bostäder för särskilda grupper i mindre utsträckning ska vara anstaltslösningar och i större utsträckning vara lösningar som har samma egenskaper som vanliga hem. Även ensamboende och barnfamiljer är grupper som är särskilt utsatta för stadens bostadspolitik. Deras bostadsbehov tillgodoses med ett brett utbud av bostäder med olika egenskaper och priser.

Bild 7. Fiskehamnen. Ville Lehvonen, 2024





Mångsidig fördelning av förvaltnings- och finansieringsformer

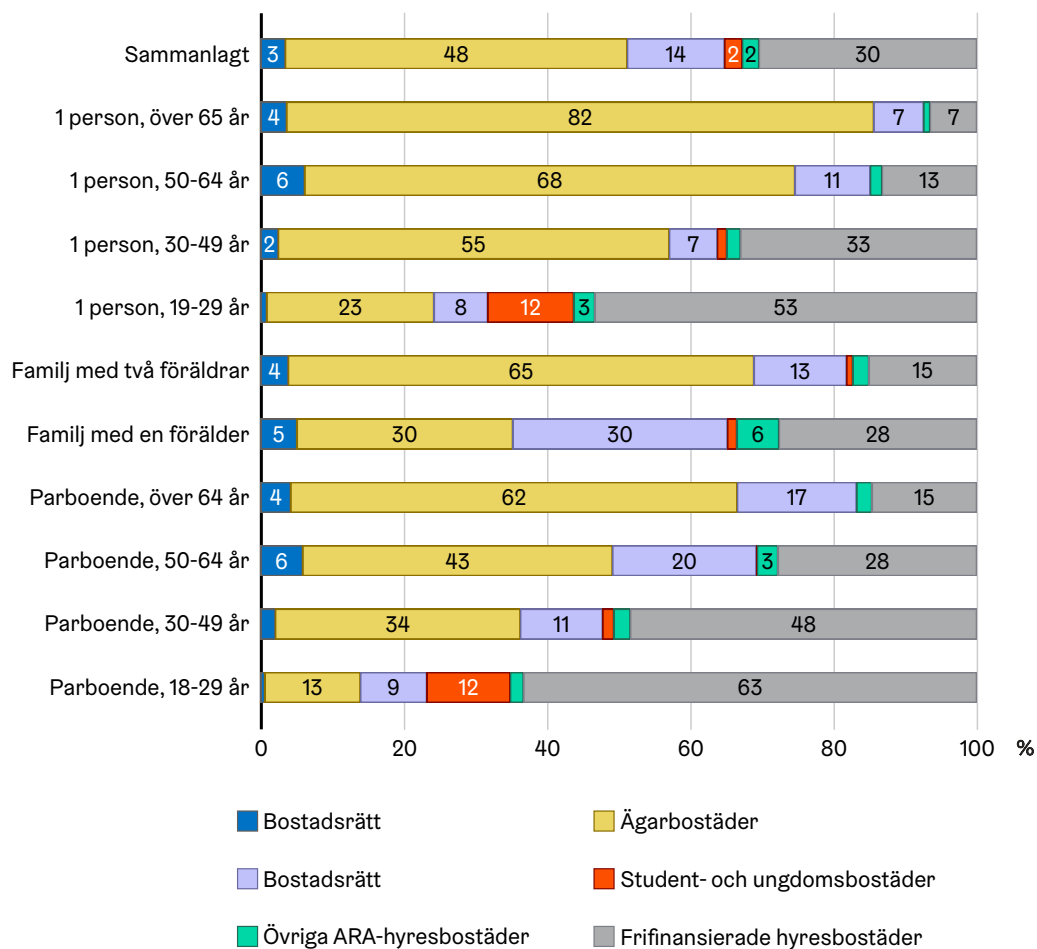
Ett varierat bostadsbestånd vad gäller upplåtelseform och finansiering i bostadsområdena erbjuder boendeanternativ som passar olika livssituationer och behov, och bidrar till att förhindra till exempel regional segregation och koncentration av dåligt socioekonomiskt läge. Ett varierat bostadsbestånd möjliggör också kontinuitet i boendeformerna inom området, vilket gör att de boende kan behålla sitt engagemang för sitt bostadsområde på lång sikt. Hur länge man har bott i en bostad spelar roll för hur lokala sociala nätverk bildas och därmed för de boendes förmåga att arbeta tillsammans och för samhället. I Helsingfors är omsättningen av invånare lägre i bostadsområden med en högre andel ägarbostäder,

småhus och stora familjebostäder. Hög omsättning och korta boendetider är å andra sidan typiska för områden med en högre andel frifinansierade hyresbostäder och enrumslägenheter. (Ansala, 2024.) Om bostadsbeståndet i området är koncentrerat till hyresbostäder och små lägenheter finns det en risk att området blir ett "transitområde". Att säkerställa mångfalden i bostadsbeståndet i olika områden är därför en förutsättning för hållbar tillväxt, både i nya områden och i kompletteringsbyggandet av gamla.

Olika upplåtelse- och finansieringsformer svarar mot olika efterfrågan, och därför skiljer sig hushållens egenskaper markant mellan olika upplåtelse- och finansieringsformer. I Helsingfors bor 11 procent av hushållen i lägenheter som ägs av Helsingfors stads bostäder Ab, eller Heka. Boende i



Figur 12. Bostadsproduktion på Busholmen med blandade besittnings- och finansieringsformer. Källa: Stadskansliet, 2024.



Heka och andra ARA-hyresbostäder är särskilt vanligt bland ensamförsörjarfamiljer. Ensamförsörjarfamiljer tenderar också oftare än andra hushållstyper att bo i bostadsrättsbostäder, liksom hushåll över 50 år (figur 13). Under de senaste åren har andelen personer som bor i frifinansierade hyresbostäder ökat för alla typer av bostäder, men mest markant för ensamförsörjarfamiljer och barnfamiljer med en förälder, medan andelen ägarboende har minskat för dessa grupper (figur 14).

De hushåll som har lägst inkomst är de som bor i student- och ungdomsbostäder, varav 60 procent tillhör den lägsta inkomstkventilen (figur 15). En tredjedel av de hushåll som bor i Hekas bostäder tillhör den lägsta inkomstkventilen och har i genomsnitt lägre inkomster än övriga hyresgäster, som har en jämnare inkomstfördelning. Av alla hushållsbostäder är de som bor i bostadsrättsbostäder mest jämnt för-

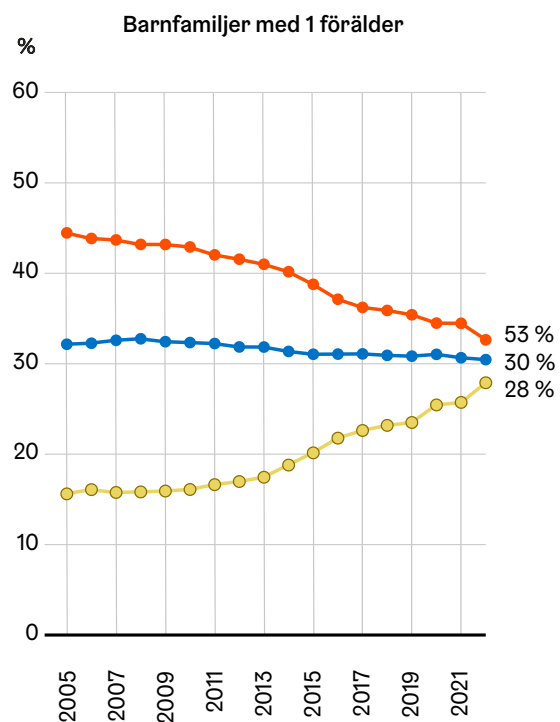
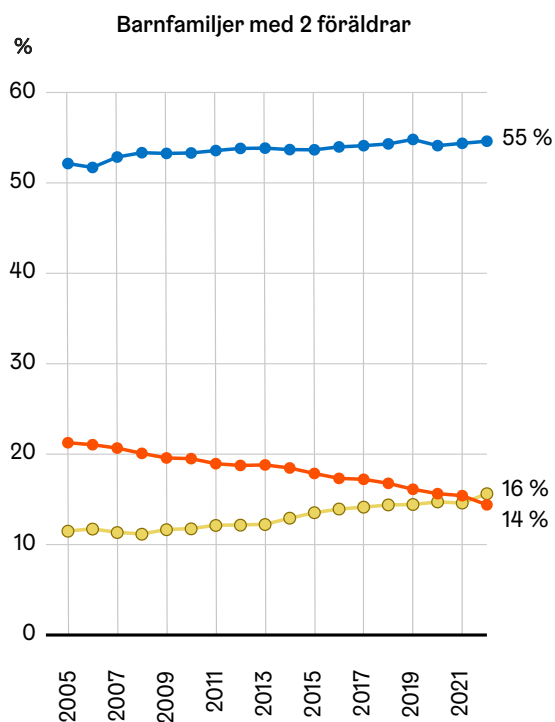
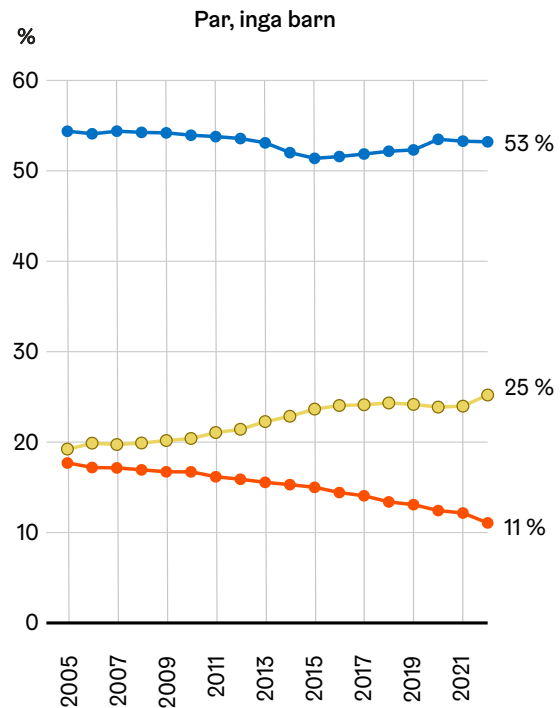
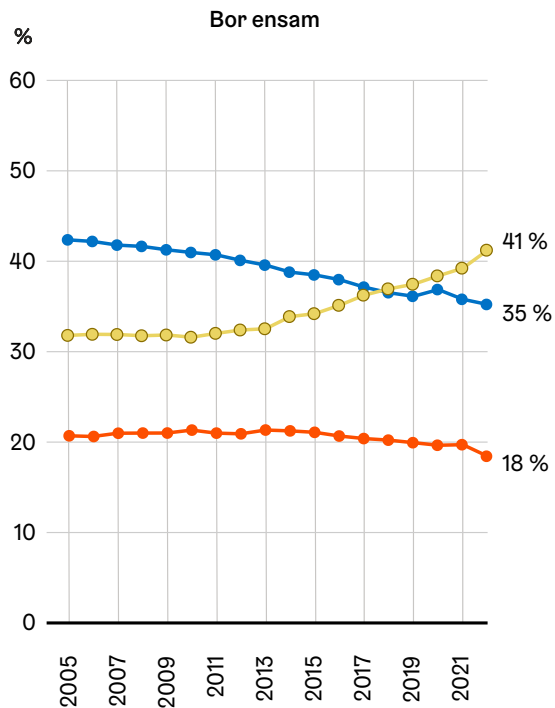
delade över inkomstkventilerna. Å andra sidan är det mycket mer sannolikt att de som bor i ägarbostäder tillhör den högsta inkomstkventilen, som omfattar en tredjedel av hushållen i ägarbostäder.

Målen för fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformer har varierat under de olika BM-programperioderna. Under de senaste 15 åren har cirka 60–70 procent av den realiserade produktionen (figur 16) varit frifinansierade hyres- och ägarbostäder och cirka 17–20 procent hybridproduktion, dvs. i praktiken bostadsrätter, Hitas-bostäder och prisreglerade eller så kallade semi-Hitas-bostäder. Andelen långtidsreglerade ARA-bostäder har varierat under och över 20 procent.

På grund av förändringar i bostädernas förvaltnings- och finansieringsform kommer fördelningen att kräva tydliga ändringar under den nya BM-programperioden. Antalet hybridalternativ minskar och



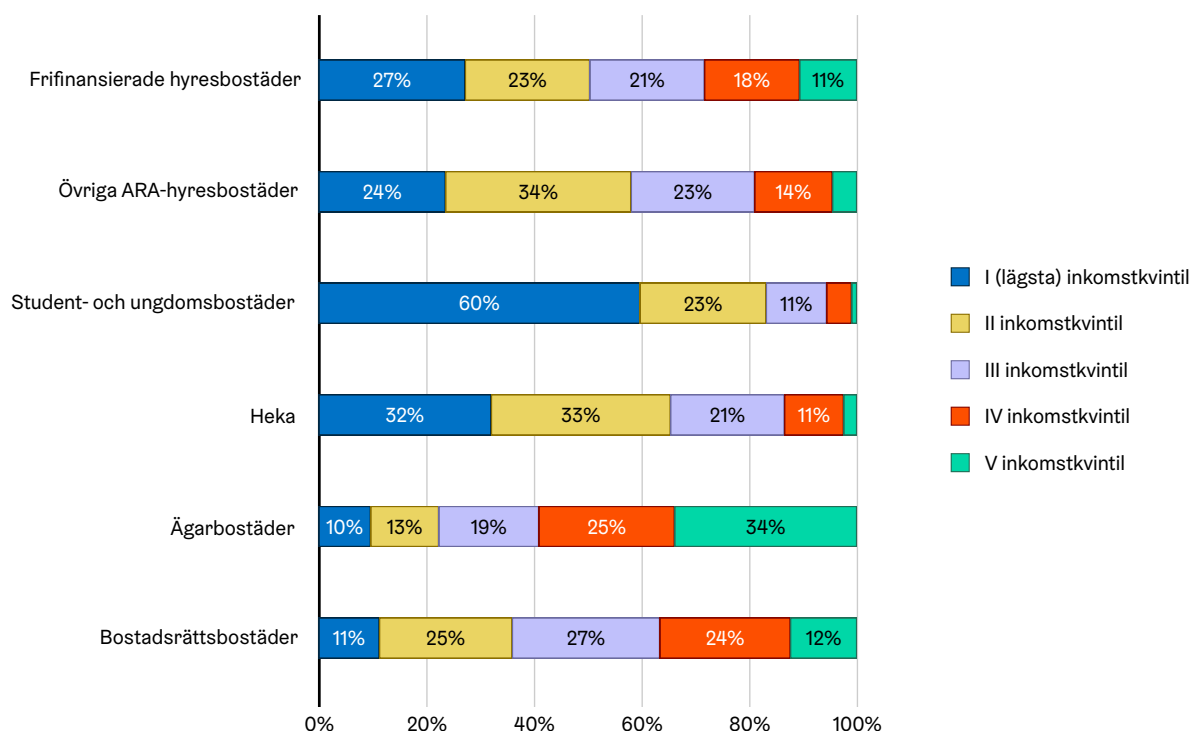
Figur 13. Hushållsbostadsenheter efter upplåtelseform 2020, %. Materialkälla: Statistikcentralen.



● Äger en aktielägenhet
 ● Frifinansierade hyra
 ● ARA-hyresbostad



Figur 14. Utveckling av andelen hyresgäster och ägarboende i olika typer av bostadshushåll mellan 2005 och 2021.
Materialkälla: Statistikcentralen



andra metoder måste användas för att säkerställa mångfald i bostadsproduktionen. Å andra sidan är framtiden för hybridmodeller, såsom slutet eller tidpunkten för slutet av bostadsrättsnybygge och eventuella nya modeller, också föremål för en hög grad av osäkerhet och beslut om detta kan ändras snabbt. Vid behov bör förvaltnings- och finansieringsmålen ses över på ett flexibelt sätt under programperioden, till exempel i samband med rådets behandling av övervakningsrapporterna.

Centrala bostäder av hybridtyp håller på att avskaffas

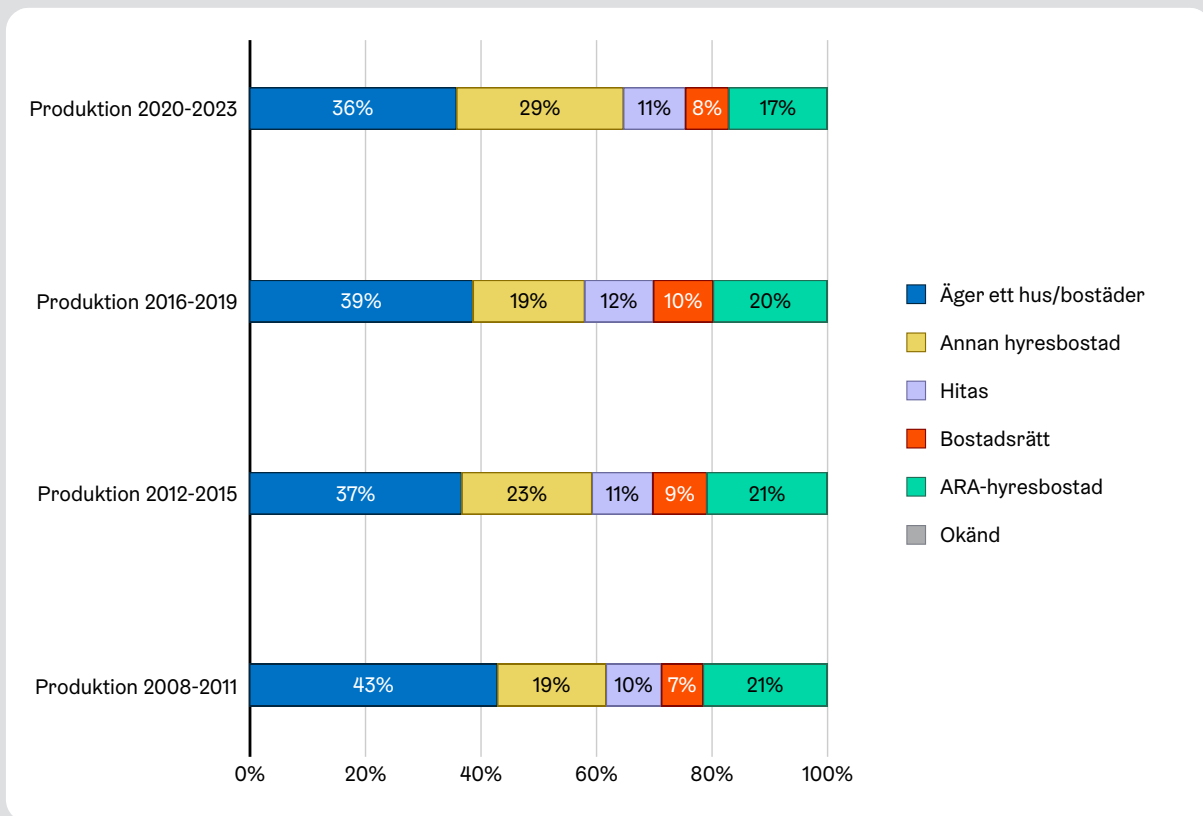
I Helsingfors har så kallade bostäder av hybridtyp spelat en viktig roll när det gäller att diversifiera boendeanalternativen och bostadsbeståndets struktur i

bostadsområdena. Under den föregående programperioden fattades dock två viktiga beslut angående hybridtyperna. I juni 2023 beslutade stadsstyrelsen att inga nya tomtreserveringar för Hitasproduktion kommer att göras. De föreslagna ersättningarna för Hitas inkluderar mer bostadsrättsproduktion, kvalitetsdrivna familjebostadsproduktion, en målmedveten utveckling av förortsområdena och utveckling av stadens egen produktion av delägarboende. Kort efter detta beslut offentliggjordes dock Petteri Orpos regeringsprogram, som innehöll en policy om att upphöra med räntestödslån för ny bostadsrättsproduktion. Av denna anledning ingår ersättningsåtgärderna för Hitas i detta program utan en anteckning om bostadsrättsproduktion.

Även om påbörjade Hitas- och bostadsrättsbostäder fortfarande kommer att färdigställas under den



Figur 15. Bostadshushåll i Helsingfors efter upplåtelseform och inkomstkventiler 2020. Materialkälla: Statistikcentralen.



En av förutsättningarna för hållbar tillväxt är att sörja för bostadsbeståndets mångsidighet.

nya programperioden, kommer ändringarna av bostäder av hybridtyp att vara en av de mest betydande ändringarna i verksamhetsmiljön som påverkar den nya programperioden. Avskaffandet av bostadsproduktionsalternativ av hybridtyp kommer också att avsevärt minska produktionen av stadens egen byggherre, Bostadsproduktionsbyrån, om inte ersättande hybridmodeller hittas. Enligt projektregistret för bostadsproduktion har cirka 52 procent av stadens egen produktion under 2020–2023 varit Hitas- eller priskontrollerade ägar- och bostadsrättsbostäder och 48 procent långsiktigt reglerade ARA-hyresbostäder. Under 2024 och 2025 påbörjas och färdigställs en hel del bostadsrättsbostäder som byggs av Bostadsproduktionsbyrån och även en del Hitas-bostäder, men efter det kommer produktionen att vara starkt koncentrerad till långvarigt reglerade ARA-hy-



Figur 16. Bostadsbeståndet 31.12.2021 och bostadsproduktionen per upplåtelseform och finansiering för olika programperioder. Materialkälla: Register över bostadsproduktionsprojekt, kommunregister.

Bild 8. Helsingfors stads bostadsproduktions (ATT) Hitas-,
bostadsrätts- och hyresbostäder i Rävvägens kvarter i Herttonäs.
Ville Lehvonen, 2024.



resbostäder. I den kvantitativa och regionala planeringen av stadens egen nyproduktion måste hänsyn tas till den långsiktiga hållbarheten av verksamheten av stadens bolag.

I slutet av 2023 hade Helsingfors 777 bostadsrättsbostäder under bygge och 1 876 anhängiggjorda projekt, av vilka en del måste avbrytas på grund av ett regeringsbeslut. Därutöver har tomter bundits till bostadsrättsproduktion genom markanvändningsavtal och tomtreservationer för cirka 1 600 bostäder. I prognosen för bostadsproduktionen är cirka 20 procent av produktionen under de kommande 15 åren, eller totalt cirka 10 000 bostäder, planerad för produktion av bostadsproduktion av hybridtyp. Under de kommande åren kommer omplaneringen av denna produktion att utmana stadsutvecklingen på många sätt.

Bostadsrättsboende har planerats i synnerhet i områden där andelen hyresbostadsbestånd är hög och där man med tanke på segregationen inte vill

låta den öka, men där det är svårt att få nybygge av ägarbostäder eftersom prisnivån ligger långt över prisnivån för det gamla bostadsbeståndet och därmed över köparnas betalningsvilja i området.

Som en del av ersättande åtgärder för Hitas beslutade man att inleda beredningen av modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder*, som kunde genomföras som stadens egen produktion så att modellen kunde vara klar att tas i bruk 2024, dvs. en tomt kunde reserveras för produktion enligt modellen och planeringen av det konkreta byggprojektet kunde inledas. Modellen har utarbetats inom den tidsram som nämns ovan och utredningarna är en del av detta BM-program. Modellen kan dock inte kvantitativt ersätta både Hitas och bostadsrätt, utan är tänkt som en partiell ersättning för Hitas. Målet är att påbörja byggandet av det första bostadsprojektet enligt modellen så snart som möjligt under programperioden. De största utmaningarna för modellens genomförbarhet och attraktivitet för invånarna

* Principerna för modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder, som håller på att utarbetas:

- En modell som syftar på att bostäder ska lösas in
- Hyresgästen betalar en självriskandel för bostaden (5 procent av bostadens köpeskilling)
- Hyresgästen bor i lägenheten med en hyresgästs rättigheter och skyldigheter, hyresavtalet ingås för en period på 10 år
- Hyresgästen kan när som helst säga upp hyresavtalet och kommer då att få tillbaka självfinansieringen till det nominella värdet
- Starthyra fastställs av ARA och består av förvaltnings- och kapitalkostnader
- Efter 10 år kan hyresgästen välja att lösa in bostäderna till det ursprungliga inköpspriset, minus självfinansieringen och amorteringar som betalats som en del av hyran. Lösenpriset kan inkludera ett arvode som betalas till byggherren, till exempel en procentandel av den ursprungliga byggkostnaden.
- Bygget ska finansieras med ett kort räntestöd från staten
- Bostadsproduktionsbyrån låter bygga för ett företag som ägs av staden/inrättas under ett företag som ägs av staden
- Inkomstgränserna och urvalet av hyresgäster i bostäder enligt kort räntestöd
- ARA fastställer starthyran för fastigheten, som i princip inte får överstiga den allmänna hyresnivån i området
- Begränsningar till andrahandsuthyrning av bostäder
- Om hyresgästen inte löser in bostaden, säljer staden den till marknadspris till konsumentkunder för att omvandla fastigheten till ett vanligt bostadsaktiebolag
- Lagstiftningen kräver inte en subvention av hyran för objekt med kort räntestöd, men tomthyresbeloppet har en inverkan på boendekostnaderna och förutsättningarna för att genomföra modellen
- Produktionen enligt modellen kommer särskilt att inriktas på förortsområden där det finns ett behov av att diversifiera bostadsbeståndet. Tomter som är lämpliga för det första objektet har redan identifierats. Exempel på sådana lägen är Malm, Degerö, Mellungsbacka, Havsrastböle och Hongasmossa.

En extern utredning om modellen har tagits fram och den ger mer detaljerad information om hur modellen fungerar: [Rapport om modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder PDF](#)

har att göra med de höga bygg- och boendekostnaderna i förhållande till modellens målgrupp. Andra modeller för bostäder av hybridtyp kommer också att undersökas under programperioden för att fortsätta att säkerställa framväxten av mångsidiga och blandade bostadsområden när det gäller upplåtelseform och finansiering. Det finns också en stark intressebevakningsdimension när det gäller att främja alternativ till mellanformen. Helsingfors deltar aktivt i olika utredningsprojekt tillsammans med staten, bland annat om hybridmodeller, och strävar efter att påverka bland annat den fortsatta bostadsrättsbostadsproduktionen och uppdateringen av lagstiftningen delägarboendet så att den motsvarar stadens behov och mål. I hyresintensiva områden kan en ersättning för bostadsrättsbostäder också vara produktion av frifinansierade ägarbostäder. Staden ska leta efter medel att förbättra förutsättningarna för genomförandet av den i förortsområden, bland annat i samarbete med de andra aktörerna inom branschen.

När det gäller produktionen av bostäder av hybridtyp är målet för den kommande programperioden satt till 10–15 procent av den totala produktionen. För denna produktion präglas dock programperioden av stor osäkerhet; under 2024–2025 kan det fortfarande finnas gott om påbörjade bostadsproduktionsprojekt av hybridtyp, på grund av bostadsrätts- och Hitas-bostäder som fortfarande är under bygge, men därefter kan volymen av hybridtypens produktion avsevärt minska om inga lämpliga modeller finns tillgängliga. Produktionsvolymen kommer bland annat att påverkas av beslut som fattas inom den nationella bostadspolitikerna samt framväxten av och framgången för nya modeller på bostadsmarknaden. Av denna anledning bör man, särskilt i nya områden som är under planering eller byggande, betrakta andelen bostäder av hybridtyp på ett flexibelt sätt, så att den kan sättas lägre eller högre än målet, beroende på tillgången till förvaltnings- och finansieringsformer för bostäder av hybridtyp. Dock ska andelen vara högst 15 procent. I dessa situationer kan andelen av både frifinansierad ägarbostadsproduktion och hyresbostadsproduktion i områdena minska eller öka jämfört med det övergripande målet för pro-

gramperioden som presenterats. När fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformer fastställs kommer man att beakta det regionala sammanhanget och särskilt målen att förhindra segregation. Läget för hybridmodeller kommer att övervakas noga under programperioden, rapporteras och, om nödvändigt, ska man göra ändringar i det under programperioden.

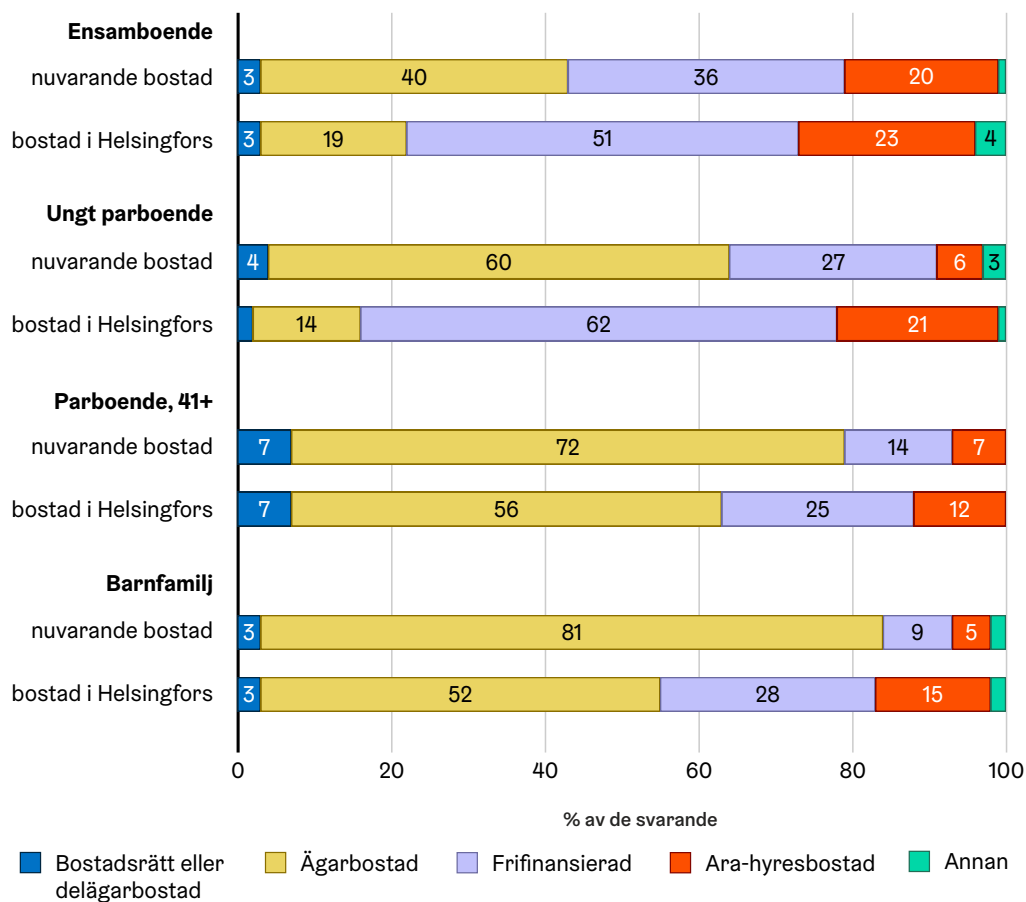
Tillräckligt produktion av ägarbostäder som bostadspolitiskt mål

Högre bostadspriser har gjort det svårare för yngre generationer att flytta in i ägarbostäder. Under de senaste 15 åren har köpet av ägarbostäder skjutits upp något i Helsingfors och den totala andelen hushåll som väljer ägarboende har minskat. I genomsnitt köper Helsingforsborna sin första bostad i fyrtioårsåldern. I Esbo och Vanda är förstabostadsköparna något yngre än i Helsingfors och andelen bostadsägare är klart högre bland 45–59-åringarna. Samtidigt har ägarbostädernas popularitet som önskad boendeform förblivit oförändrad i huvudstadsregionen (se t.ex. Strandell & Nyberg, 2023; Aho, Myllymäki, Sandqvist & Strandell, 2021; Haltia, Keskinen, Karikallio, Alho, Vuori & Alimov, 2019). Utflyttningen från Helsingfors kännetecknas också av att hushållen flyttar från hyresbostäder i Helsingfors till ägarbostäder i en annan kommun (Järvelä & Hirvonen, 2024).

Ett betydande antal ägarbebodda bostäder blir också hyresbostäder. Särskilt under de senaste årens höga byggande har bostadsproduktionen i hög grad drivits av investerarnas efterfrågan och endast cirka en fjärdedel av den frifinansierade bostadsproduktionen har blivit ägarbebodda bostäder för privatkunder. Tack vare sina bostadspolitiska mål har Helsingfors ändå lyckats bygga nya bostadsområden med en mångsidig bostads- och befolkningsstruktur jämfört med andra stora städer (Vaattovaara & Vuori, 2023). I Helsingfors bor det i de nya områdena en relativt hög andel bostadsägare, vilket delvis förklaras av den höga byggtakten för Hitas-bostäder som endast säljs till fysiska personer. Det är därför viktigt att Helsingfors fortsätter att säkerställa en balanserad utveckling av regionerna och möjligheten för invånarna att följa boendekarriärer som till ägarboende genom att tillhandahålla tillräckligt med ägar-



Bild 9. Capellagränden i Fiskehamnen.
Ville Lehvonen, 2024.



bostäder. I takt med att Hitas och bostadsrättsproduktionen försvinner från bostadsutbudet, kommer staden att sätta upp ett tydligt ägarbostadsproduktionsmål för frifinansierad bostadsproduktion. Vid behov kan det tidigare prövade villkoret om att endast sälja till fysiska personer även användas i villkoren för tomtreserveringar för frifinansierade ägarboddade bostäder.

Hyresbostädernas placering i den nuvarande bostadsstrukturen

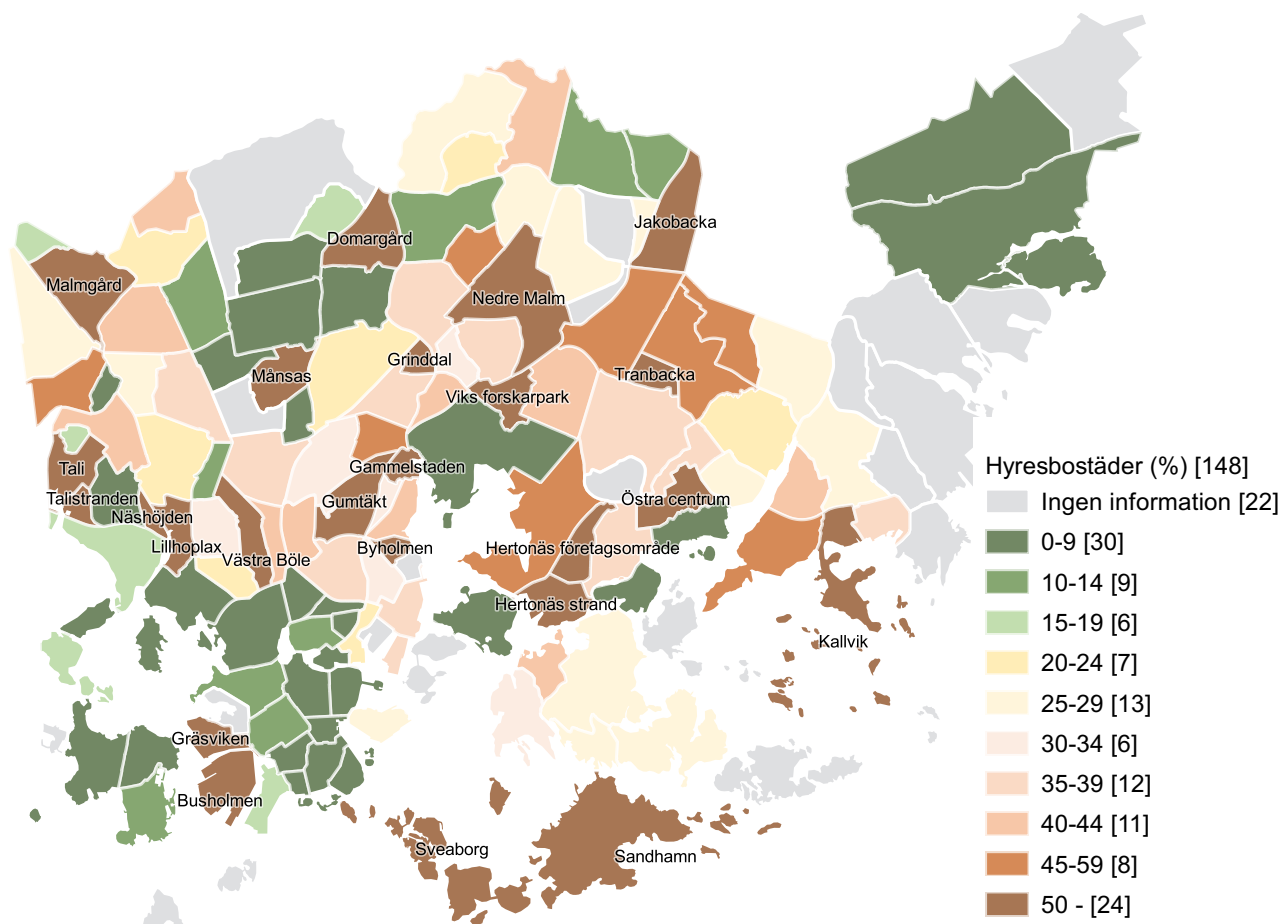
Totalt 30 procent av bostadsbeståndet i Helsingfors utgörs av hela hyreshus. I Helsingfors har målet varit att uppnå en regional blandning av olika upplåtelse- och finansieringsformer, så att till exempel an-

delen bostäder i hela hyreshus inte överstiger 50 procent av bostadsbeståndet i området. För ARA-hyresbostäder har tröskeln satts till cirka 30 procent av bostadsbeståndet. Av historiska skäl finns det dock betydande skillnader i bostadsbeståndets struktur mellan olika regioner. Målet är att utjämna dessa skillnader när områden kompletteringsbyggs.

Andelen bostäder i hela hyreshus per delområde (figur 18) överstiger 50 procent i 24 delområden. I Domargård bidrar bostadsbeståndets ringa storlek till saken. I Hertons affärsområde, Sandhamn, Sveaborg och Näshöjden är över 60 procent av bostadsbeståndet frifinansierade hyresbostäder. I de övriga områdena består den stora andelen av hyresbostäder huvudsakligen av ARA-hyresfastigheter. Andelen hyresbostäder i regionerna skiljer sig från



Figur 17. Ändring av upplåtelseform för bostaden vid utflyttning från Helsingfors efter hushållstyp, %. Materialkälla: Helsingfors stad.



dess uppgifter, eftersom endast bostadsbeståndet i hela hyreshus presenteras i detta material. Utöver dessa bor många som hyresgäster i bostäder som ägs av privata investerare, främst i ägarbebodda, frifinansierade byggnader.

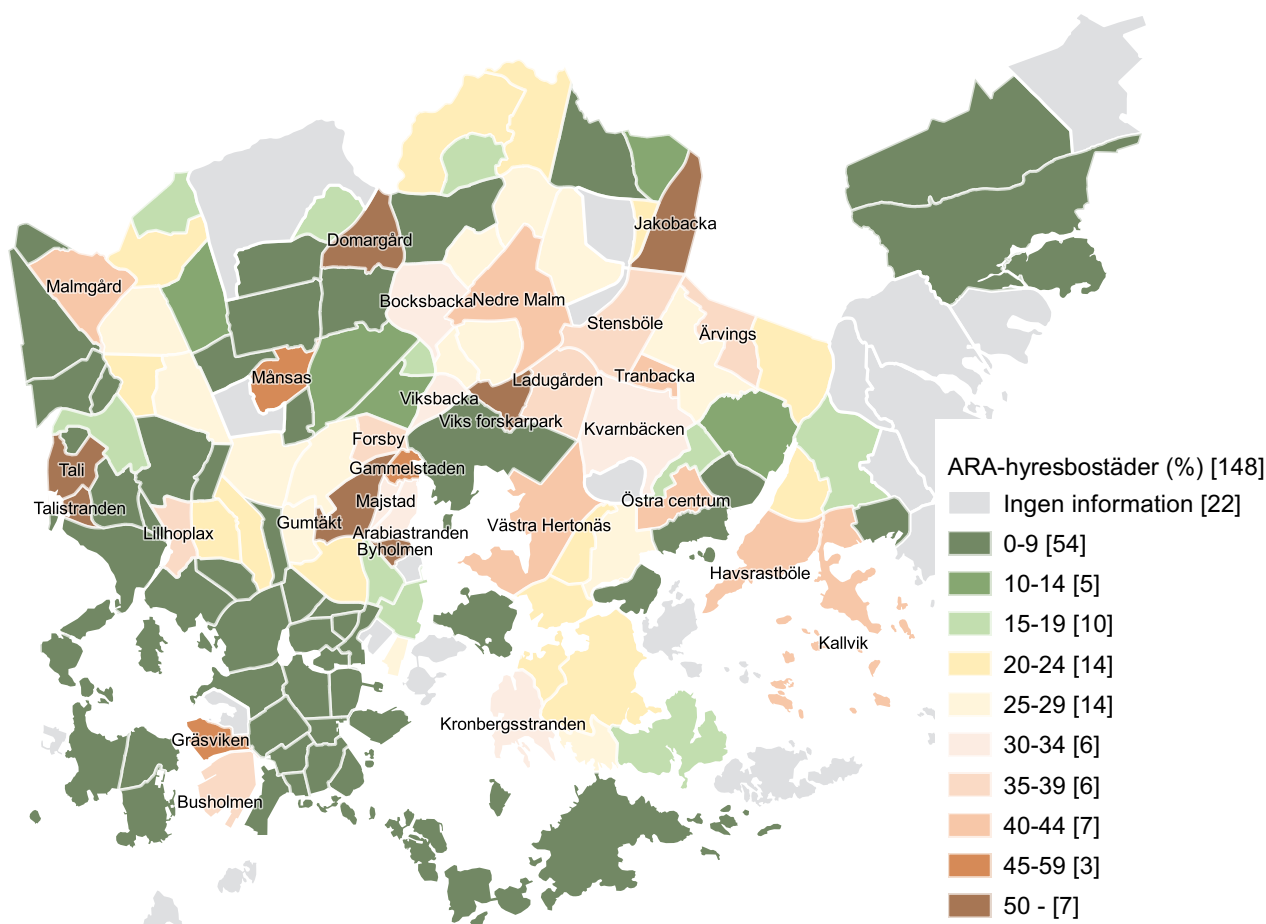
I slutet av 2023 kommer andelen ARA-hyresbostäder per delområde att överstiga 30 procent av bostadsbeståndet i 29 av de 148 delområdena (figur 19). I Byholmen och Viks forskarpark består bostadsbeståndet huvudsakligen av student- och ungdomsbostäder med långt räntestöd. I Jakobacka, Tali, Domargård och Månsas består cirka hälften av ARA:s hyresbestånd av Helsingfors stads hyresbostäder. I till exempel Gumtåkt och Gammelstaden består bostadsbeståndet av både student- och ungdomslägenheter med långt räntestöd och Heka-lägenheter.

ARA-produktionspotential i Helsingfors

Under den senaste programperioden var målet för den långsiktiga reglerade ARA-hyresproduktionen (inklusive student- och ungdomsbostäder) 25–30 procent av den totala produktionen. Under de övriga programperioderna under de senaste 15 åren har målet varierat mellan 20 procent och 30 procent av den totala produktionen, medan realiserandet har varit ganska konstant på cirka 20 procent av den totala produktionen. För det nya programmet genomfördes analyser av de potentiella lägena och kvantiteterna för ARA-hyresproduktion på lång sikt. Analyserna visar att ARA-hyresproduktionens potentiella maximiandel även på längre sikt är cirka en femtedel av produktionen, när man samtidigt vill trygga en mångsidig bostadsstruktur i bostadsom-



Figur 18. Andel av alla hyresbostäder i hela hyreshus av det totala bostadsbeståndet per delområde 31.12.2023. Materialkälla: Helsingfors stadskansli, förvaltning av bostadshus 2024.



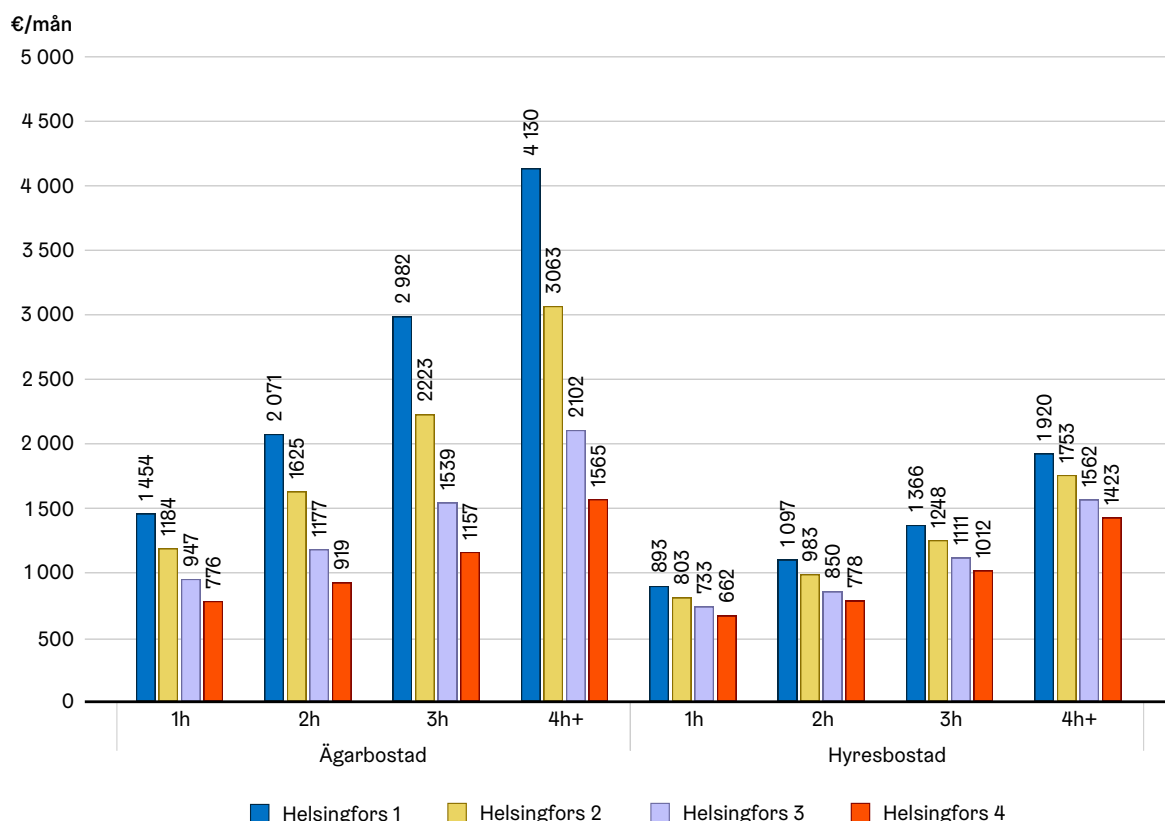
rådena. Med andra ord skulle en ökning av ARA-hyresproduktionens totala andel också innebära en ökning av andelen i områden där det redan finns ett stort bestånd av ARA-hyresbostäder och andra hyresbostäder. Att öka hyresproduktionen i dessa områden är dock inte att rekommendera ur ett segregationsförebyggande perspektiv.

För närvarande är 18,5 procent av bostadsbeståndet i Helsingfors ARA-hyresbostäder. För att andelen ARA-hyresbostäder ska kunna bibehållas på nuvarande nivå, med beaktande av antalet bostäder som befriats från regleringen, måste cirka 1 500 ARA-hyresbostäder färdigställas varje år, om den genomsnittliga årsproduktionen enligt prognosen är cirka 7 000 bostäder.

Den största planläggningsmässiga potentialen för ARA-byggnad finns i stora regionala utvecklingsområden, såsom Björkholmen, Ärtholmen och Malms flygplatsområde. För att upprätthålla den totala andelen ARA-produktion på cirka 20 procent av nyproduktionen krävs att man ska nå 30 procents ARA-produktionsandelar i dessa områden. Detta mål är en utmaning på grund av de höga byggkostnaderna i dessa områden, och därmed projektets förmåga att nå den kostnadsnivå som krävs för ARA-produktion. I nya områden måste man också ta hänsyn till tidtabellen för annat byggande i området, så att området som helhet byggs på ett balanserat sätt. I synnerhet i förortsområden som Malms flygplatsområde måste man se till att den övriga bostadsproduktionen är mångsidig, om ARA-produktionen utgör nästan en tredjedel av den totala bostadsproduktionen.



Figur 19. ARA-hyresbostädernas andel i hela hyreshus av det totala bostadsbeståndet per delområde 31.12.2023. Materialkälla: Helsingfors stadskansli, förvaltning av bostadshus 2024.



Andelen ARA-arrenden är låg särskilt i områden med hög grad av privat markäggande, vilket gör det svårt att avsevärt öka den reglerade produktionen. Under BM-programperioden 2024 är målet att beslutsamt öka antalet ARA-hyresbostäder i områden där det är möjligt ur ett segregationsförebyggande perspektiv. Detta innebär till exempel att man vid planeringen av markanvändningen prioriterar skapandet av förutsättningar för ARA-produktion framför andra krav och mål.

Om förutsättningarna för bostäder till rimligt pris i Helsingfors

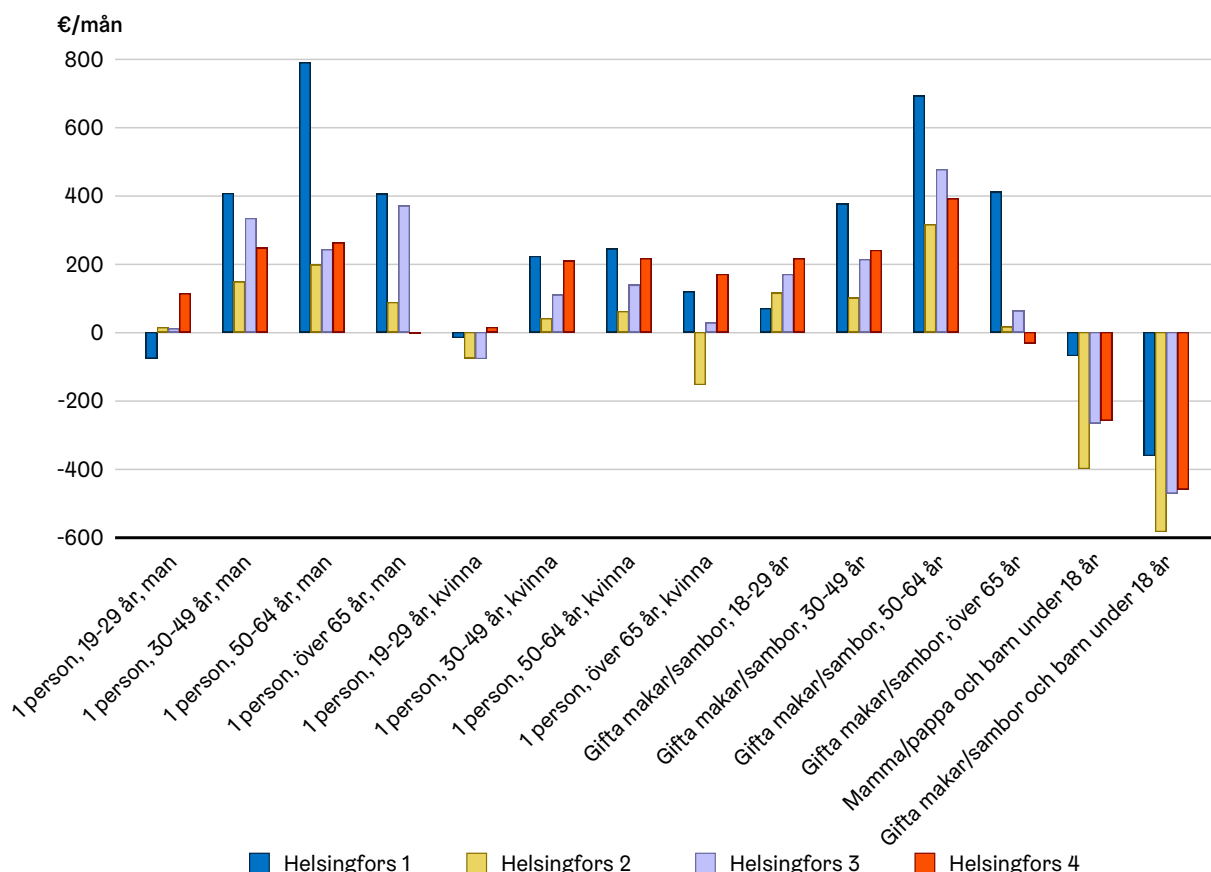
Höga bostadspriser och deras inverkan på tillgången till lågavlönad arbetskraft är betydande faktorer som hotar storstädernas demografiska och socialt håll-

bara tillväxt. Helsingfors har svarat med ambitiösa byggmål och en stark satsning på att bygga och äga bostäder med rimliga priser. Både långvarigt reglerade ARA-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder har varit stabila och trygga boendeformer som erbjuder invånarna ett förmånligare och mer permanent boendeleternativ än den frifinansierade sektorn.

Hur rimliga boendekostnaderna är för Helsingforsborna har undersökts genom att skapa mätare för rimliga boendekostnader. När mätaren på bostadens rimliga pris sätts till maximalt 40 procent av inkomsten har endast 22 procent av hushållen i Helsingfors en bostad med rimligt pris (Marttinen, 2023). Boendekostnaderna för ägarbostäder är i genomsnitt högre än för hyresbostäder, och ägarbostäder kräver ofta att man använder tidigare bostäder eller andra tillgångar för att täcka boendekostnaderna (figur



Figur 20. Boendekostnader per månad i Helsingfors, €/månad. Materialkällor: Statistikcentralen, Alma Media, Nordea och Pellervo Ekonomisk Forskning (PTT).



20). Efter boendekostnaden har barnfamiljer i både ägar- och hyresbostäder minst pengar kvar till övrig konsumtion, eftersom de behöver mest utrymme för sitt boende (figur 21 och 22).

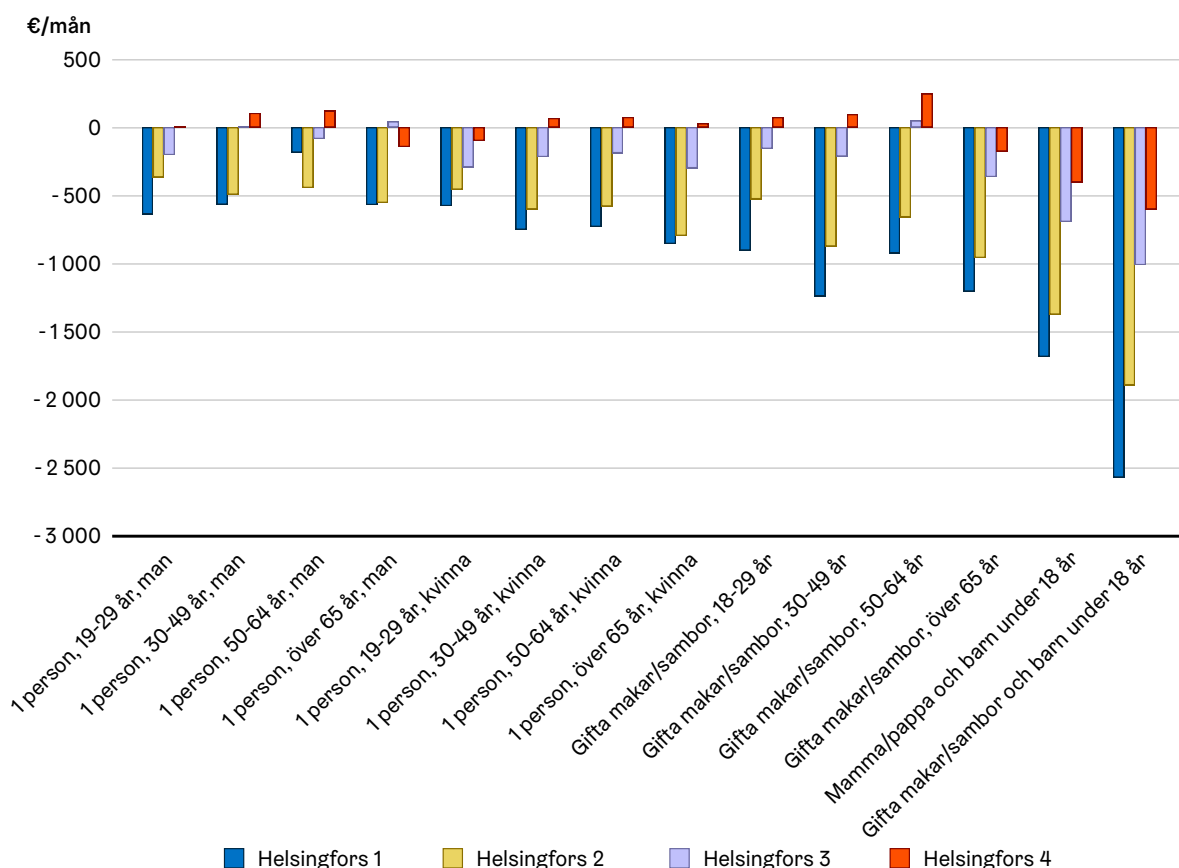
Pris- och hyresnivåerna för bostäder, och därmed möjligheten att nå den ovan nämnda nivån för rimliga boendekostnader, varierar också avsevärt mellan de olika prisområdena (1-4) i Helsingfors (figur 20). Pris-skillnaderna på bostäder har fortsatt växa under hela 2000-talet. Huspriserna har nästan tredubblats sedan millennieskiftet i prisområdena 1 och 2, medan huspriserna i prisområdena 3 och 4 nästan har fördubblats. Under det sista kvartalet 2022 vände husprisutvecklingen nedåt till följd av en avtagande husförsäljning och under 2023 föll huspriserna i alla

stadens prisområden.

Bostadsprisskillnadernas inverkan på den regionala segregationen har motverkats av att byggandet av reglerad produktion även har skett i områden med högre bostadskostnader. De höga kostnaderna för nybyggnation gör det dock svårt för låg- och till och med medelinkomsttagare att nå rimliga boendekostnader. I en tät stadsmiljö ökar priset till exempel på grund av utmaningen att hitta byggplatser och lösningar. Särskilt i centrala lägen i städerna är tomtlegorna också en viktig del av boendekostnaderna. Även om Hekas hyresnivåer är klart lägre än för frifinansierade hyreslägenheter, är hyrorna i nya, centralt belägna fastigheter högre än den maximala boendekostnaden för bostadsbidrag.



Figur 21. Skillnaden mellan rimliga boendekostnader och faktiska boendekostnader i hyresbostäder. Materialkällor: Statistikcentralen, Alma Media, Nordea och Pellervo Ekonomisk Forskning (PTT).



Under den kommande BM-programperioden kommer förändringarna enligt Orpos regeringsprogram att påverka ARA-hyresbeståndets roll på bostadsmarknaden samt låginkomsttagarnas möjligheter att betala hyra och deras boendevalternativ. Nedskärningarna i bostadsbidraget och flera andra nedskärningar i socialskyddet träder i kraft 2024, och inkomstgränserna för ARA-hyresbostäder med långt räntestöd införs från och med 2025. Möjligheten till tidsbegränsade hyresavtal och möjligheten att höja hyran i takt med att hyresgästens inkomstnivå stiger kommer också att undersökas. Helsingfors måste fortsätta att aktivt söka olika sätt att hantera bostadsfrågan i den växande regionen, särskilt om statens roll i bostadspolitik försvagas, vilket den

verkar göra nu. Det är också viktigt att se omfattande på de möjligheter som staden har att påverka byggpriset och därmed boendekostnaderna, både i ARA-finansierade och frifinansierade bostadsbestånd. Vid förvaltningen av stadens egna bostadstillgångar ska man beakta den övergripande hållbarheten för att säkerställa att beståndet förblir rimligt prissatt även på lång sikt och för att garantera en jämn utveckling av boendekostnaderna även vid förändringar i verksamhetsmiljön.



Figur 22. Skillnaden mellan rimliga boendekostnader och faktiska boendekostnader i ägarbostäder. Materialkällor: Statistikcentralen, Alma Media, Nordea och Pellervo Ekonomisk Forskning (PTT).

Åtgärder

1. 1.Förvaltnings- och finansieringsformsmålet per år från 2024 till 2027 är följande:

- 45–50 procent frifinansierade ägarbostäder,
- 40 procent hyresbostäder, varav
 - långsiktigt reglerade ARA-hyresbostäder * 20–25 procent, med ett mål på 25 procent (inklusive bostäder för specialgrupper och student- och ungdomsbostäder).
 - övriga hyresbostäder ** 15–20 procent (inklusive hyresbostäder med kort räntestöd)
- 10–15 procent bostäder av hybridtyp
 - Under programperioden kommer det att på grund av tidigare beslut färdigställas bostadsrätts- och hitasproduktion som ingår i produktionen av hybridbostäder. Dessutom omfattar hybridmodellens produktion delägarbostäder och hyresbostäder som omvandlas till ägarbostäder samt ägarbostäder i stadsförnyelseområden som produceras av staden själv, om produktionen inte annars inleds där. I nya områden som är under planering eller byggnation kan andelen boende av hybridtyp vara avvikande beroende på tillgången till hybridboendemodeller. Andelen bostäder av hybridtyp kommer att preciseras under programperioden, med hänsyn till förändringar i verksamhetsmiljön.

Staden är fast besluten att uppfylla ARA-hyresmålet. För att uppnå målet för den totala andelen måste cirka 30 procent av den totala bostadsproduktionen i nybyggnadsområdena planeras för ARA-hyresproduktion. Om det sker ändringar i villkoren för genomförandet av de olika förvaltnings- och finansieringsformerna under BM-perioden, kan målet för fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformerna uppdateras till nödvändiga delar.

2. Regional mångfald i fråga om förvaltnings- och finansieringsformer kommer att främjas i alla områdena i Helsingfors. Förvaltnings- och finansieringsformsmålet tillämpas på mark som ägs och överläts av staden, staten och privata enheter. Genomförandet av förvaltnings- och finansieringsformsfördelningen styrs av tomtöverlåtelse för stadsmark och markanvändningsavtal för privat mark. Beslut om regionala principer om förvaltnings- och finansieringsformer fattas alltid i samarbete inom stadsorganisationen, med hänsyn till det regionala sammanhanget och platsens särdrag.
3. Ensidiga bostadsområden ska undvikas. Som en allmän regel bör andelen bostäder i flervåningshyreshus inte överstiga 50 procent av bostadsbeståndet i området.
4. Detaljplaneringen bör möjliggöra en fördelning av förvaltnings- och finansieringsformer i linje med målen samt stödja möjligheten för bostadsproduktion att förbli rimligt prissatt i alla typer av förvaltningsformer. Vid planläggningen kommer man att prioritera lösningar som säkerställer att ARA-byggandet enligt målet nås inom alla områden. För att uppnå bostadsproduktionsfördelningen ska man se till att regelverket och styrningen för planläggningen inte förhindrar uppnåendet av kvantitativa ARA-byggmål.
5. Staden fortsätter att främja modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder som delvis ersätter Hitas som beskrivs i detta program och dess bilaga, så att modellen kommer till bruk så snart som möjligt. Insatser görs för att säkerställa modellens attraktivitet (utredning om möjligheten att använda en nedsatt tomtlego kopplad till ARA:s räntestödslånetid). Lobbyarbetet gentemot staten fortsätts, i synnerhet för att höja inkomstgränserna för modellen. Modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder öppnas upp för andra aktörer än Helsingfors stads egen produktion, med samma regler.

6. Andra möjliga modeller för boende av hybridtyp identifieras och åtgärder för att säkerställa en fortsatt blandad och mångsidig fördelning av förvaltnings- och finansieringsformer i hela staden. Staden bedriver en aktiv intressebevakning gentemot staden när det gäller boende av hybridtyp. Dessutom deltar staden aktivt i det nationella arbetet med att hitta nya lösningar för produktion av hybridmodeller (bland annat en gemensam utredning i samarbete mellan städer och stater) och för att säkerställa en hållbar framtid för det befintliga bostadsbeståndet. Målet är att bostadsrättsproduktion även fortsättningsvis ska vara en del av bostadsutbudet. När det gäller frifinansierad produktion kommer potentialen för produktion av ägarbostäder i förortsområden att främjas särskilt.
7. Staden har för avsikt att vidta aktiva åtgärder för att diversifiera fördelningen av förvaltningsformer i olika bostadsområden. På grund av den rådande konjunktursituationen startas en begränsad produktion av ägarbostäder med koppling till konjunktursituationen i stadsförnyelseområdena, med fokus på familjebostäder. För ändamålet utses tomter i stadsförnyelseområden som är avsedda för ägarbostäder men där frifinansierad produktion inte startar. Staden är mycket noga med att hantera de risker som är förknippade med sådan produktion, bygger inte under självkostnadspris och styr produktionen till fysiska personer.
8. Stadens egen bostadsproduktionstjänst Bostadsproduktionsbyrån har som mål att producera 1 500 bostäder per år under programperioden. Om stadens egen bostadsproduktion:
 - minst 750 bostäder är långsiktigt reglerade ARA-hyresbostäder *
 - minst 250 bostäder är andra förvaltnings- och finansieringsformer: Hitas, prisreglerade och bostadsrättsbostäder som ska byggas under de kommande åren samt eventuella bostäder enligt modellen för att omvandla hyresbostäder till ägarbostäder samt ägarbostäder i stadsförnyelseområden, om produktionen inte annars startar där.Målet kommer att följas upp som ett glidande treårigt genomsnitt. Stadens egen bostadsproduktionstjänst, Bostadsproduktionsbyrån ansvarar också för byggandet av stora ombyggnadsprojekt för Heka och utvecklar en modell för hybridreoveringar med Haso.
9. Det stadsägda bostadsbeståndets underhåll, värde och skick kommer att säkerställas och utvecklingen av förvaltningen av bostadstillgångar kommer att utvärderas ytterligare. Vid utvecklingen av beståndet kommer man att beakta nödvändiga åtgärder för att säkerställa rimliga priser även på lång sikt.
10. Undersöka den totala ARA-produktionen som helhet; identifiera möjliga platser för ARA-hyresproduktion, hinder för produktion och faktorer som påverkar boendekostnaderna.

* I den långvariga reglerade ARA-hyresbostadsproduktionen ingår alla hyresbostäder som byggts med 40-årigt statligt räntestöd (lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001). Denna kategori omfattar både konventionella bostäder och bostäder för specialgrupper, t.ex. student- och ungdomsbostäder. De viktigaste egenskaperna hos dessa lägenheter är självkostnadsbaserade hyresnivåer, reglerat urval av hyresgäster och skyldigheten att hålla lägenheterna i hyresbruk under lånets löptid. Tomterna kommer att överlåtas till denna produktion till ARA-priser.

** Kortsiktiga (10 år) reglerade ARA-hyresbostäder ingår i övrig hyresbostadsproduktion. De är föremål för mycket mindre reglering av pris, kvalitet och val av hyresgäster än långvarigt reglerade ARA-hyres- och bostadsrättsbostäder. Utgångspunkten är att tomterna överlåts för kortvarigt reglerad hyresbostadsproduktion på samma sätt som för frifinansierad produktion.



Bostäder för specialgrupper

Student- och ungdomsbostäder

Bostadsbehoven varierar under människans hela livscykel. Staden styr bostadsproduktionen så att olika grupper av invånare har möjlighet att hitta bostäder som passar deras behov och förutsättningar. Ungefär 14 procent av alla hushåll i Helsingfors består av unga vuxna i åldern 19–29 år. Den överlägset största andelen av hushållen med unga vuxna, 60 procent, bor i frifinansierade hyresbostäder. Därefter följer ägarbostäder (15 procent) och student- och ungdomsbostäder (11 procent). År 2022 var 70 procent av hushållen för unga vuxna enpersonshushåll, och denna andel har ökat.

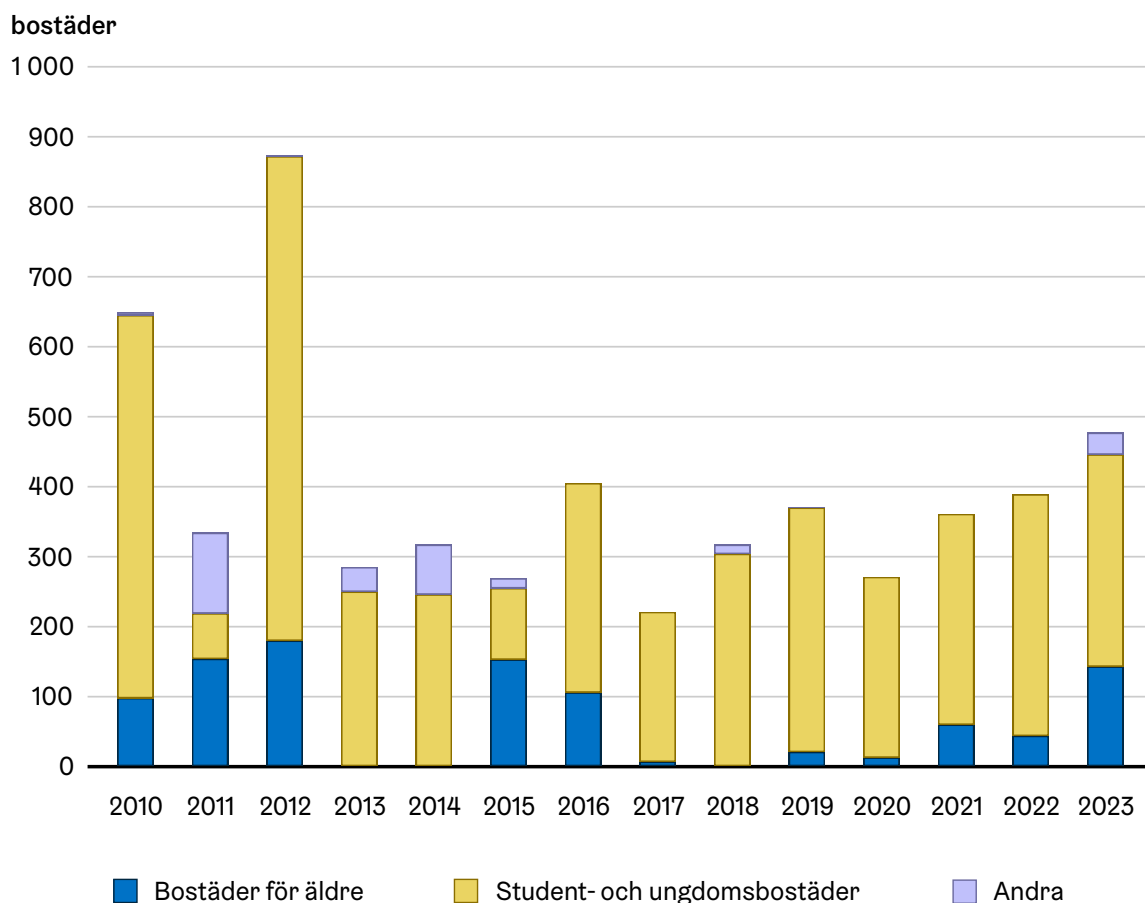
År 2017 övergick studenterna från bostadstillägget som uppmuntrar till kollektivt boende till det allmän-

na bostadsbidraget som uppmuntrar till enskilt boende. Detta hade en tydlig inverkan på studenternas beteende på bostadsmarknaden och, som ett resultat, på den ökade efterfrågan på små bostäder. Nedsänkningarna i bostadsbidraget som träder i kraft våren 2024 kan leda till en ökad efterfrågan på förmånliga student- och ungdomsbostäder och en ökning av kollektivt boende under den kommande BM-programperioden.

I genomsnitt går hälften av inkomsten för högskolestudenter som bor i huvudstadsregionen till boendekostnader, och hyrorna i bostadsområdena anses generellt vara för höga. Däremot anser majoriteten av studenterna att utbudet av små och välbelägna bostäder i deras bostadsområden är tillräckligt. (Murto, 2023.) I huvudstadsregionen är målet att



Bild 10. Kvarteret Lyran i Berghäll som är populärt bland studerande. Ville Lehvonen, 2024.



förlägga studentbostäder enligt campusprincipen, dvs. nära utbildningsinstitutioner eller goda trafikförbindelser.

Ungdomsbostäder stöder både självständigheten hos arbetande unga människor och boendet och försörjningen för unga människor som riskerar social utslagning. Byggandet och underhållet av ungdomsbostäder bygger på målet att förhindra att ungdomar blir bostadslösa. Under de senaste tio åren har det byggts i genomsnitt 300 student- och ungdomsbostäder per år i Helsingfors (figur 23). Antalet unga stadsbor förväntas minska något under den närmaste framtiden, och byggandet av 300–500 nya student- och ungdomsbostäder per år förväntas därför säkerställa ett tillräckligt utbud av sådana bostäder. Projekt är under uppförande för eller planeras för att

bygga cirka 1 600 bostäder mellan 2024 och 2027. Regeringens neddragningar av investeringsbidrag för specialgrupper påverkar även studentbostäder och kan leda till att planerade projekt ställs in eller skjuts på framtiden under den kommande BM-programperioden.

Bostäder för äldre människor

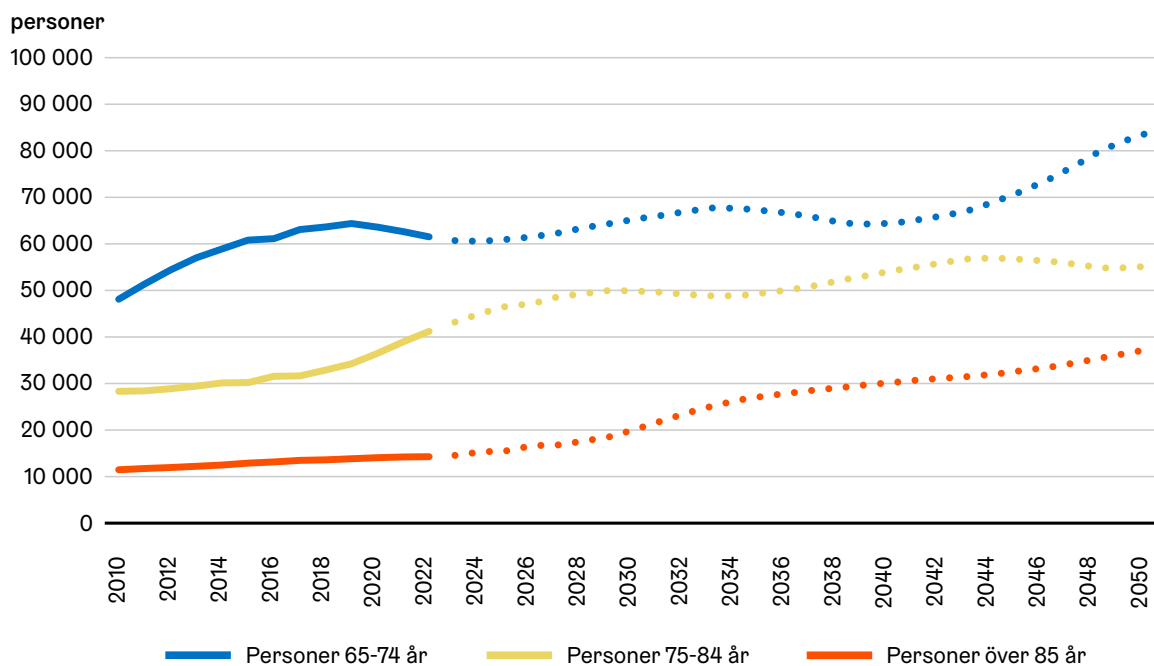
Under de senaste åren har andelen äldre i befolkningen ökat tydligt och kommer att fortsätta att öka under de kommande åren. Andelen äldre i Helsingfors beräknas öka från cirka 18 procent idag till cirka 21 procent år 2050. Vid den tidpunkten beräknas det bo cirka 177 000 äldre personer i Helsingfors (figur 24). Den ökande andelen äldre innebär att det finns



Figur 23. Bostadsproduktion för specialgrupper i Helsingfors 2000–2023. Materialkälla: Kommunregister.



Bild 11. Fiskehamnen. Ville Lehvonen, 2024.



ett behov av tillgängliga bostäder med närhet till bra kollektivtrafikförbindelser och tjänster.

I takt med att antalet äldre ökar förväntas allt fler klara sig själva och bo hemma längre. De allra flesta äldre Helsingforsbor bodde i sina egna hem i slutet av 2022. 99 procent av personer i åldern 65–74 år bodde hemma, 98 procent av personer i åldern 75–84 år bodde hemma och 91 procent av personer i åldern 85 år och äldre bodde hemma. Andelen personer som bor hemma har ökat i alla tidigare åldersgrupper under det senaste decenniet. Det är också värt att notera att nästan 60 procent av de äldre i Helsingfors bor ensamma. Ökningen av antalet äldre kommer att öka behovet av platser i dygnetruntservicebostäder, men också behovet av att utveckla mångsidiga bostäder för äldre. Mångsidiga boende- och servicelösningar är flexibla, gemen-

skapliga boende- och servicelösningar för äldre som stödjer funktionsförmågan och ligger mellan hemmaboende och serviceboende med dygnetruntservice. Då baseras planeringen av bostäder och närmiljö på att möjliggöra boende i gemenskap och att ta hänsyn till att de boendes behov av tjänster och stöd kommer att variera under boendet.

De boendetjänster som omfattas av socialvårdslagen kommer att omfatta gemenskapsboende, serviceboende dygnet runt samt tillfälligt boende och stödboende. Gemenskapsboende ersätter de nuvarande så kallade "vanliga" servicebostäderna. Gemenskapsboende omfattar bostäder som är lämpliga för klienten och tjänster som främjar social interaktion. Det som är nytt jämfört med den nuvarande standarden för servicebostäder är att bostäder och tjänster organiseras separat utifrån



Figur 24. Åldersgrupper över 65 år i Helsingfors 2010–2022 och befolkningsprognoser fram till 2050 enligt basalternativet. Materialkälla: Områdesserierna.



kundens individuella behov. Gemenskapsboende tillhandahålls till en person som behöver det på grund av att han eller hon har nedsatt funktionsförmåga och ökat vård- och stödbehov på grund av hög ålder, sjukdom, funktionsnedsättning eller andra liknande orsaker. I servicebostäderna med dygnetruntservice organiseras boendet och servicen på samma sätt som i de nuvarande intensifierade servicebostäderna. Personal måste finnas på plats dygnet runt och i fråga om äldre klienter iakttas fastställd personaldimensionering.

I Helsingfors kan som en mellanform av de äldre konventionellt hemmaboende och det nya gemenskapsserviceboendet ses seniorbostadsobjekt, som har byggts i en mängd olika projekt med olika former av finansiering och förvaltning. En särskilt populär förvaltnings- och finansieringsform bland seniorer

har varit bostadsrättsbostäder. För äldre låginkomst-hushåll kan ekonomiska utmaningar uppstå i situationer där den egna bostaden har nått ombyggnadsåldern och skulle behöva omfattande och dyra reparationer. Det kan också hända att intäkterna från försäljningen av en bostad inte räcker till för att köpa en nyare bostad nära service. Bostadsrättsbostäder har gjort det möjligt att flytta till bostäder som stöder hemmaboende så länge som möjligt och som är lätta att bo i, eftersom villkoren för behov av bostadsrättsbostäder inte gäller personer som fyllt 55 år.

För att förbättra bostadsförhållandena för specialgrupperna beviljar staten bidrag för att öka utbudet av ändamålsenliga hyresbostäder med rimliga boendekostnader. Mellan 2020 och 2022 fick Helsingfors mer än 44 miljoner euro i investeringsbidrag för nybyggnation och renoveringar för specialgrup-



Bild 12. Sommarfåren gläder Helsingforsbor på gården vid Gustafsgårds seniorcenter. Ville Lehvonen, 2024.



per, varav 15,5 miljoner euro gick till bostadsprojekt för äldre och personer med minnesproblem. Betydande nedskärningar i det statliga investeringsstödet till specialgrupper under den kommande BM-programperioden kan leda till att byggandet av planerade projekt i Helsingfors, till exempel nya seniorcenter, skjuts på framtiden om finansieringen inte kan säkras på annat sätt. Detta är särskilt betydligt eftersom målet är att avveckla institutionsvården före utgången av 2027. Förutom permanenta och rehabiliterande tillfälliga bostäder erbjuder seniorcenter på olika håll i staden dagverksamhet och andra tjänster som kan användas av invånarna i hela området. Därför är det viktigt att koncentrera seniorboendeprojekten till närheten av seniorcenter. Vid byggandet av seniorcenter måste man också se till att de boende har tillräcklig tillgång till säkra och tillgängliga utomhusrekreation.

En åldrande befolkning innebär ett växande behov av tillgängliga bostäder. Tillgängliga bostäder gör det möjligt för äldre att bo kvar i sina hem längre, samtidigt som det innebär betydande kostnadsbesparingar för samhället. De äldre är inte den enda grupp av invånare vars boendemöjligheter förbättras genom installation av t.ex. en hiss. Förutom äldre personer kommer hissen att göra det möjligt för bland annat personer med nedsatt rörlighet och funktionshinder att bo i vanliga bostadshöghus på ett humant och tryggt sätt. År 2023 fanns det 3 682 bostadshöghus utan hiss i Helsingfors, med 134 345 invånare. Förutom hissen är även tillgängligheten i bostadens interiör viktig för personer som använder hjälpmedel.

Helsingfors årliga mål att bygga cirka 7 000 bostäder tillgodoser delvis behovet av mer tillgängliga bostäder, men det är inte tillräckligt. Att eftermontera



Bild 13. Kungseken. Ville Lehvonen, 2024.



ra hissar i hisslösa trapphus är ett av de bästa sätten att förbättra tillgängligheten i befintliga bostadshöghus i samband med renoveringsbyggande. Det belopp som är tillgängligt för statliga reparationsbidrag, inklusive för installation av eftermonterade hissar, samt bidragsprocenten kommer att minska avsevärt 2024. Dessutom kommer tillgänglighetsanpassningar av befintliga hissar inte längre att stödas av staten 2024.

Helsingfors stad upphörde med sitt eget hissbidrag 2022, men Hissprojektet, som ger råd om eftermontering av hissar till bostadsbolag, har fortsatt sin verksamhet även efter det. Att hissbidraget i Helsingfors upphörde 2022 och att bidragsprocenten av statligt hissbidrag minskade 2017 har flyttat fokus för eftermontering av hissar från förortsområdena till stadskärnan. En ytterligare minskning av

statsbidraget för hissar kan förväntas förstärka denna trend ytterligare.

Det finns fortfarande cirka 8 500 hisslösa trapprum i Helsingfors, varav nästan en femtedel ligger i stadsförnyelseområden. I stadsförnyelseområdena bor cirka 25 940 personer i hisslösa bostadshöghus, varav en av sex räknas som äldre. I stadsförnyelseområden, liksom i andra förortsområden, skulle byggandet av eftermonterade hissar göra bostäderna mer attraktiva och underlätta det dagliga livet för de boende och öka förutsättningarna för äldre att bo kvar hemma. Staden avser att fortsätta att främja eftermonteringen av hissar i befintliga bostadshöghus genom att fortsätta att ge råd till bostadsbolag om byggandet av hissar. Totalt har 1 144 eftermonterade hissar byggts i Helsingfors mellan 2000 och 2023, dvs. i genomsnitt cirka 48 eftermonterade hissar per



Bild 14. Ett objekt i programmet Flervåningshus i utveckling i Åggelby.

år. I nuläget uppskattar man att det kommer att byggas cirka 20 eftermonterade hissar i Helsingfors varje år mellan 2024 och 2027.

Bostäder för utvecklingshämjade, personer med grav funktionsnedsättning och personer med autismspektrumstörningar

De centrala nationella social- och hälsopolitiska målen för hela befolkningen är att stärka kundfokus, främja välbefinnande, hälsa och funktionsförmåga samt stödja ett självständigt liv. Utvecklingen av bostäder för utvecklingshämjade genomför också i praktiken nationellt och internationellt överenskomna riktlinjer för att skydda de grundläggande och mänskliga rättigheterna, jämlikhet, delaktighet och ett självständigt liv för personer med funktionsnedsättning. Grundlagen och FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning utgör grunden för avskaffandet av institutionalisering av personer med funktionsnedsättning. Enligt artikel 19 i konventionen ska personer med funktionsnedsättning ha rätt att välja var och med vem de ska bo och inte vara förpliktade att använda vissa boendeformer. Tillräckliga tjänster och stöd säkerställer att personer med funktionsnedsättning får det stöd de behöver för att kunna leva och delta i samhället som andra medborgare. (Statsrådets principbeslut om trygghet av individuellt boende och tjänster för personer med utvecklingsstörning, Social- och hälsovårdsministeriets publikationer 2012:15.)

Övergången från institutioner till egna hem borde genomföras även i fråga om personerna med svårast funktionsnedsättning, och de ersättande bostäderna bör uppfylla moderna kvalitetskriterier. Statens bostadsfinansierings- och utvecklingscentral (ARA) har som mål att producera trivsamma bostäder för alla grupper av människor, där de personliga hjälpbehoven beaktas när det gäller såväl dimensioneringen och utrustningen som till och med de minsta detaljerna i bostaden. Hemmets kvalitet och vardagslivets funktionalitet är särskilt viktiga i boendet för svårt utvecklingshämjade personer, eftersom de ofta har en relativt begränsad livssfär och tillbringar mycket tid hemma. (Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen Suunnitteluopas, Asumisen rahoitus- ja kehittämissuunnittelun raportteja 1/2014.)

Ur bostadstjänstarrangörens synvinkel är detta något som kräver särskild uppmärksamhet. Ju mer specifika klientens behov är, desto större är utma-

ningen, både tekniskt och ekonomiskt, att tillhandahålla ett lämpligt boende. Funktionshindrade och utvecklingshämjade har ofta ett livslångt behov av tjänster, så det är viktigt att boendetjänsterna organiseras på ett individuellt sätt som är bäst lämpat för invånaren. Detta är också mycket relevant ur ekonomisk synvinkel. I Helsingfors finns det fortfarande behov av nya grupper och boendegrupper för utvecklingshämjade och personer med grav funktionsnedsättning. Förutom bostäder i vanliga höghus behövs separata byggnader för utvecklingshämjade och personer med autismspektrumstörningar som behöver intensivt stöd. Det ska vara möjligt för även personer med svårast funktionsnedsättning att flytta från institutionsvård till eget boende och de ersättande bostäderna ska uppfylla moderna kvalitetskriterier.

Bostadslösa

Helsingfors har åtagit sig att minska bostadslösheten och har i sin stadsstrategi satt upp ett mål om att utrota bostadslösheten senast 2025. Antalet bostadslösa har stadigt minskat under de senaste tio åren, tack vare åtgärder för att minska bostadslösheten både i Finland och i Helsingfors. Både antalet ensamstående bostadslösa och antalet bostadslösa familjer har minskat betydligt. Helsingfors stad har kunnat genom boenderådgivning förebygga bostadslöshet och minska bostadslösheten bland personer som klarar av att bo självständigt. Dessutom har bostadslösheten minskat, eftersom både stodbostäder och självständigt hyresbostadsboende för bostadslösa har kunnat göras tillgängliga. Bostadsmarknaden har också haft rikligt med hyresbostäder under de senaste åren och hyrorna har inte stigit nämnvärt, vilket har gjort det lättare att få en bostad. Det är viktigt att fortsätta stödja klienten efter att de har fått en bostad, till exempel genom boenderådgivning och socialt arbete för vuxna, för att säkerställa att de kan fortsätta att bo där.

Trots goda framsteg krävs det fortfarande kraftfulla åtgärder för att minska bostadslösheten. Antalet vräkningar har ökat markant i Helsingfors under de senaste åren, och den senaste tidens ökade levnadskostnader och framtida nedskärningar i socialskyddet och bostadsbidrag kommer att göra det svårare för låginkomsttagare i Helsingfors att klara sig av sina boendekostnader. De flesta vräkningarna i Helsingfors sker för närvarande i det frifinansierade hyresbostadsbeståndet. Ökningen av antalet per-

soner med främmande språk som modersmål och den äldre befolkningen ökar behovet av bostadsrelaterad rådgivning.

Helsingfors bostadsrådgivning har gett kostnads-effektivt stöd för att förhindra vräkningar och andra situationer som hotar leda till bostadslöshet. Behovet av bostadsrådgivning har ökat kraftigt de senaste åren och kundkontakterna ökade med 47 procent under 2023. Sedan 2023 har Kommun-Helsingfors köpt bostadsrådgivningstjänster av social-, hälso- och räddningsväsendet, och tjänsten har utvidgats till att omfatta även bostäder som inte stöds av staten. Detta är lämpligt med tanke på den ovan nämnda vräkningssituationen. Bostadsrådgivningsteamet består av 20 bostadsrådgivare. Staten stöder för närvarande boenderådgivning på grundval av tillfällig lagstiftning (lag om stöd för boenderådgivning till kommunerna 2023–2027 1036/2022). Det är skäl att förbereda sig för framtida förändringar i finansieringen under programperioden för att säkerställa att boenderådgivningen i Helsingfors fortsätter åtminstone på nuvarande nivå.

I takt med att bostadslösheten har minskat har den övergripande profilen för de bostadslösa i Helsingfors förändrats, så att den så kallade hårda kärnan av bostadslösa, de långtidsbostadslösa och de med allt flera slags problem återstår. En betydande andel (40 procent) av de långvarigt bostadslösa i Finland bor i Helsingfors. Att öka antalet bostäder enligt modellen Bostad först har identifierats som ett viktigt sätt att utrota långvarig bostadslöshet. Helsingfors skulle behöva fler bostäder, i synnerhet Bostad Först-enheter för starkt stödjande servicebostäder.

Behov av utveckling av bostäder för specialgrupper

LainsLagstiftningen ger också en subjektiv rätt till bostad för klienter inom barnskyddet, personer i krisboende och personer i psykisk rehabilitering. Stödboende tillhandahålls för bostadslösa och personer i missbrukarrehabilitering baserat på socialvårdslagen, som innehåller bestämmelser om bostadstjänster och stödboende. Av det bostadsbestånd som ägs av Helsingfors stad är cirka 4 200 bostäder eller bostadsplatser som ägs av staden reserverade för specialgrupper. En del av bostäderna är konkurrensutsatta köpta tjänster, där bostäder har andra handshyrts från externa aktörer för att användas av specialgrupper. Antalet andrahandshyrda bostäder och deras läge kommer att fastställas i samarbete mellan sektorerna. Social-, hälso- och räddningstjänsten, som också ansvarar för att arrangera bostadsrelaterade tjänster, ansvarar för att välja ut hyresgäster för bostäderna.

Inom den närmaste framtiden beräknas det största behovet av stödboende finnas bland äldre, personer med minnessjukdomar, utvecklingshämmade, personer i psykisk rehabilitering och klienter inom barnskyddets eftervårdstjänster. Det uppskattas att invånare som behöver tjänster kommer att ha flera slags problem i framtiden, vilket kommer att kräva utveckling av nya boendelösningar och lösningar för boendestöd för dessa grupper. Staden har utvecklat sina processer för bostäder för specialgrupper genom att årligen sammanställa och prioritera lokalbehovet för var och en av dessa grupper. Framöver är det viktigt att effektivisera processen för att bygga i synnerhet seniorcenter, så att institutionsvården kan avslutas enligt tidsplanen i slutet av 2027. Staden ser till att processerna och projekten för även övriga specialgruppernas lokalprojekt drivs framåt och genomförs på ett målmedvetet sätt – lösningar behövs i intressebevakningen gentemot staten, i utvecklingen av stadens egen verksamhet och i samarbetet med aktörer inom bygget av bostäder för specialgrupper.

Åtgärder

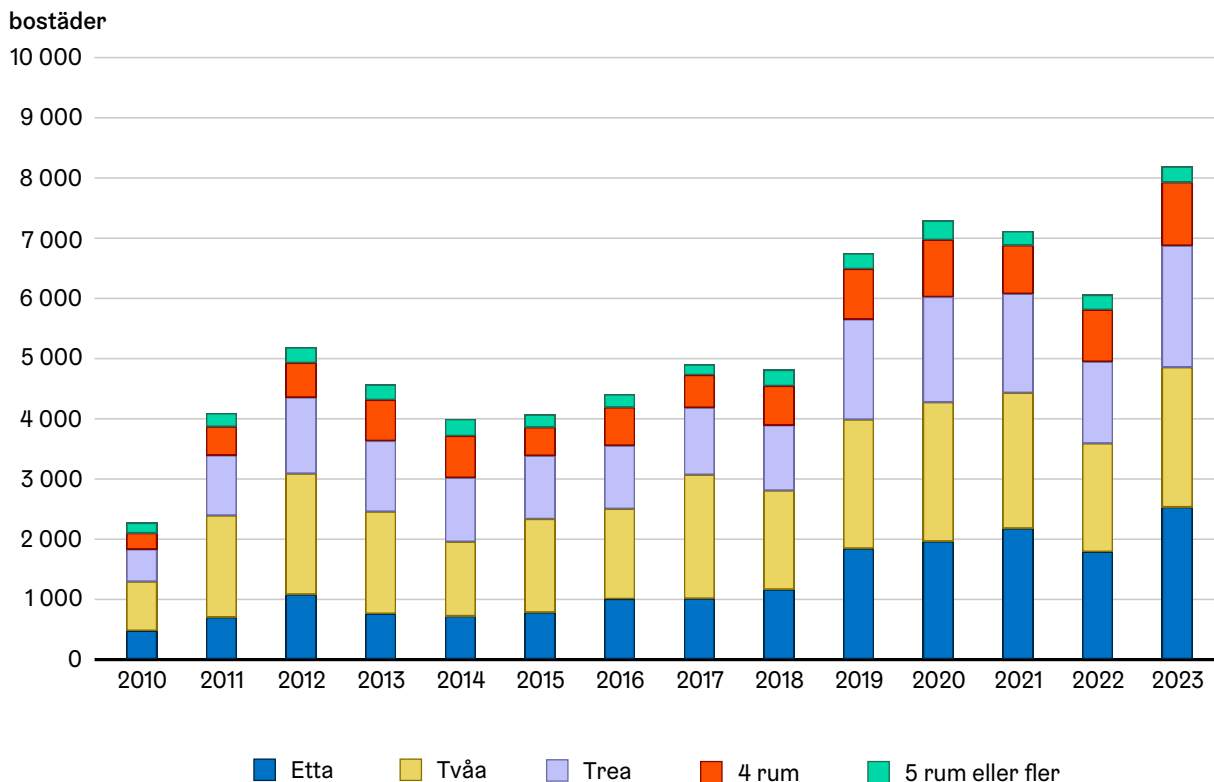
11. Säkerställa att specialgrupper, alltså personer i missbrukar- eller psykisk rehabilitering, utvecklingshämjade och personer med funktionsnedsättning, barnskyddsklienter, ungdomar med stödbehov vid boendet, äldre personer med vårdbehov, flyktingar som har fått en kommunplats och långvarigt bostadslösa personer får bostäder på ett sätt som tillgodoser deras behov av vård eller boendestöd. Säkerställa vägar för personer med särskilda behov till lättare eller mer intensiva stödbostäder när deras servicebehov förändras. Säkerställa en väg till normalt boende när den boendes behov av tjänster har upphört.
12. Vid bostadsproduktion för specialgrupper föredras mångsidigt byggande som anpassar sig till olika behov. Mångfald möjliggör ett långsiktigt utnyttjande av bostäderna. Lägenheterna utformas så att de smälter in i det normala bostadsbeståndet.
13. Främja och utveckla genomförandet av boendeanternativ för äldre inom alla förvaltnings- och finansieringsformer.
14. Utveckla processer för specialbostadsprojekt på stadsnivå, särskilt i fråga om bostäder för äldre
15. Fortsätta målmedvetna insatser för att minska bostadslösheten. Målet är att utrota bostadslösheten och stabilisera arbetet med bostadslöshet på en nivå som förhindrar att den ökar.
16. Trygga bostadsrådgivningen på minst nuvarande nivå.
17. Fortsätta hissombudsmannaverksamheten och rådgivning till bostadsbolag om eftermontering av hissar. Främja tillgängligheten av boendemiljöer. Tillgänglighet bör realiseras i en hög grad, särskilt i specialboendeobjekten, med beaktande av även hörsel- och syntillgänglighet.
18. Hitta lösningar för alla specialgrupper så att projekten drivs framåt och genomförs på ett målmedvetet sätt – lösningar behövs i intressebevakningen gentemot staten, i utvecklingen av stadens egen verksamhet och i samarbetet med aktörer inom bygget av bostäder för specialgrupper.

II. Attraktiva bostäder av hög kvalitet

Bostädernas attraktivitet och kvalitet ses som en allt viktigare bostadsprioritering under den nya BM-perioden, bland annat när det gäller att motverka segregation. Bostadsproduktion av hög kvalitet är förknippad med en varierad fördelning av lägenhetstyper, genomsnittliga storlekar och hustyper. Kvaliteten på bostadsproduktionen kan också påverkas i olika skeden av processerna genom god planering och byggande av bostads- och närmiljöer.



Bild 15. Högklassig och attraktiv bostadsproduktion i Kungälv. Ville Lehvonen, 2024.



Bostäder som passar olika behov

I Helsingfors, liksom i andra storstäder, är byggandet av mindre lägenhetstyper och lägenheter med mindre våningsyta mer uttalat när man tittar på långsiktiga trender i bostadsproduktionen. Andelen en- och tvårumslägenheter i den årliga bostadsproduktionen har i genomsnitt legat på cirka 60 procent mellan 2020 och 2023 (figur 25).

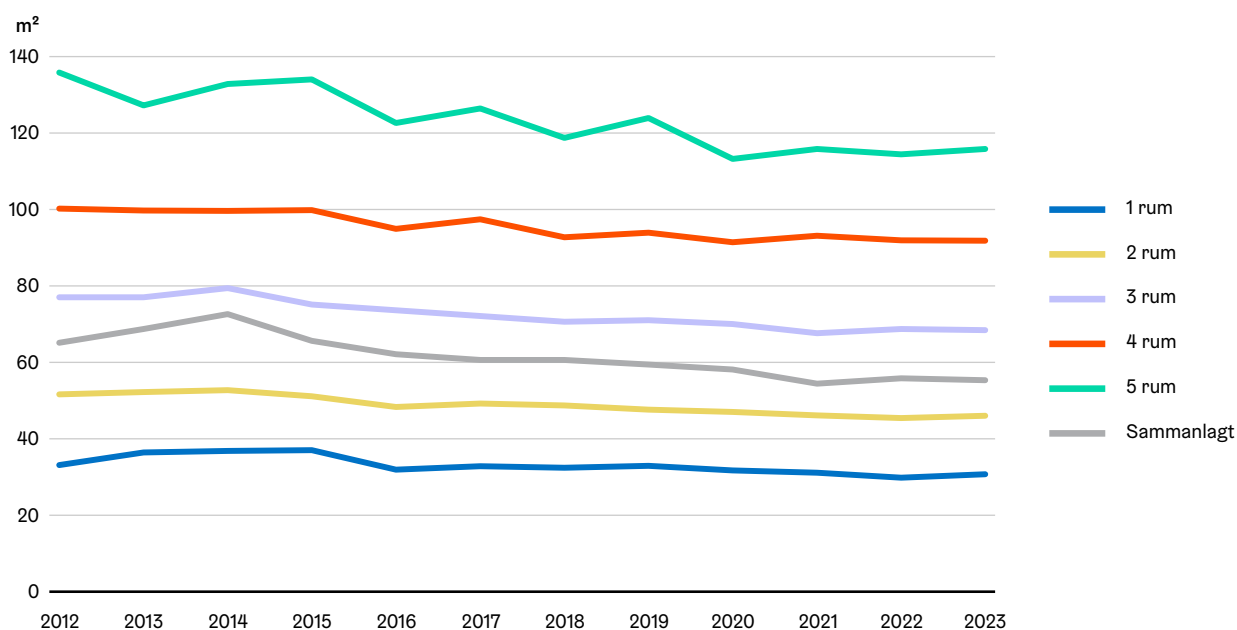
Den genomsnittliga ytan för färdigställda bostäder har minskat för alla typer av bostäder jämfört med början av 2010-talet (figur 26). Den genomsnittliga storleken på färdigställda enrumslägenheter har minskat från drygt 30 till cirka 30 kvadratmeter och

den genomsnittliga storleken på tvårumslägenheter från drygt 50 till cirka 45 kvadratmeter. Den genomsnittliga storleken på större familjebostäder har också minskat betydligt. På tio år har den genomsnittliga ytan för tretrumslägenheter minskat från cirka 77 till knappt 70 kvadratmeter och fyrrumslägenheter har krympt från 100 till drygt 90 kvadratmeter. Den genomsnittliga storleken på femrumslägenheter har minskat från 136 till cirka 117 kvadratmeter.

Boendetätheten i Helsingfors är 34,6 kvadratmeter per capita (figur 27). Denna relativt låga boendetäthet och genomsnittliga storlek på bostäderna kan anses vara typiska för huvudstadsrollen. På andra håll i huvudstadsregionen bor man i något rymligare bostäder, men skillnaden har minskat under de senaste åren. Helsingforsarnas boende-



Figur 25. Färdigställda bostäder per typ av bostad 2012–2023. Materialkälla: kommunregister.



täthet har ökat något under de senaste 10 åren, men bara för tvåpersonshushåll. För andra storlekar av bostadshushåll har boendetätheten minskat något, framför allt för ensamboende personer.

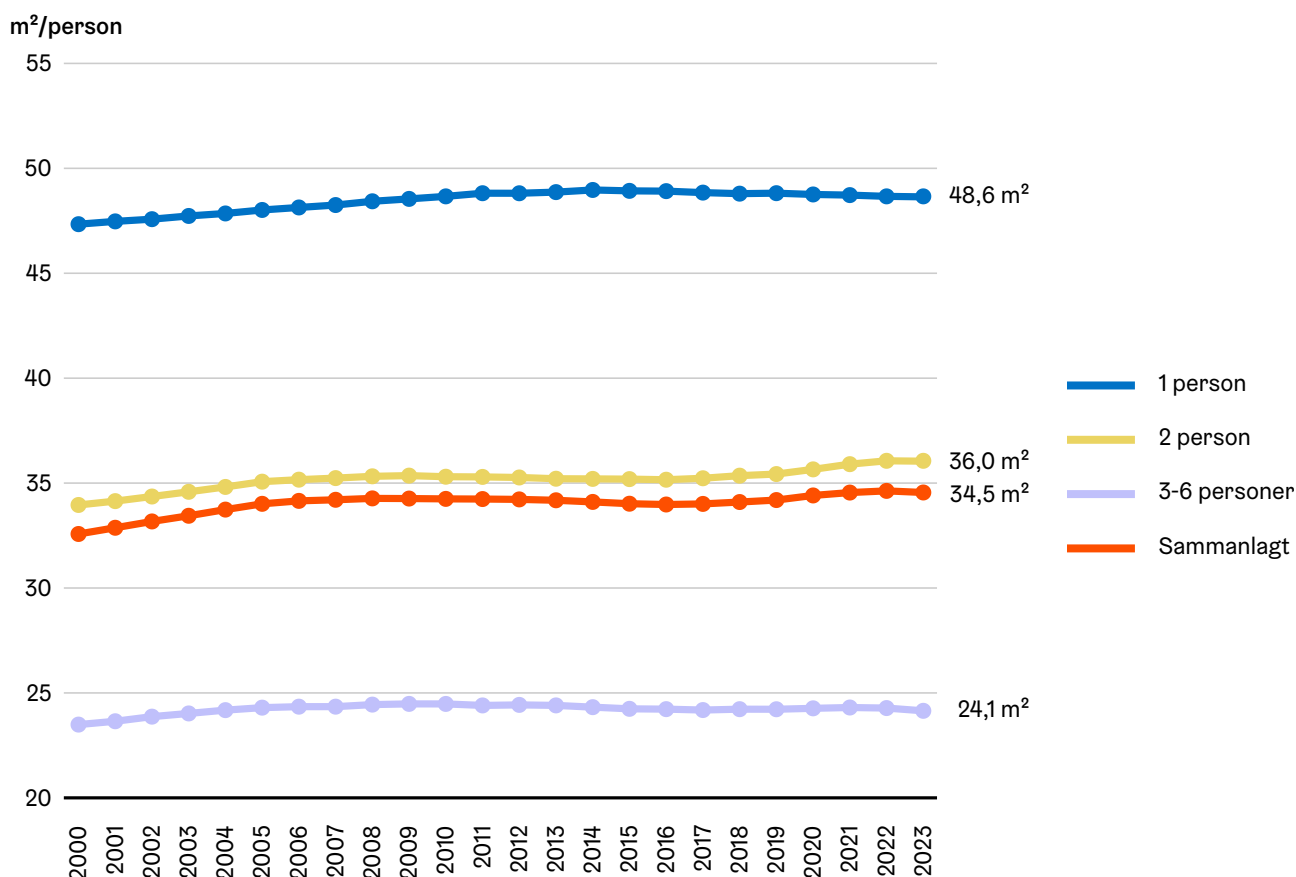
Helsingfors har en lång tradition av att styra typerna av lägenheter och deras genomsnittliga storlek inom bostadsproduktion. Syftet med styrningen är att säkerställa att det även i fortsättningen finns bostäder i olika storlekar för att tillgodose olika hushålls behov och att även enskilda projekt är mångsidiga när det gäller fördelningen av lägenheter. Mångfalden av bostadstyper bidrar också till att bostadsmarknaden fungerar i olika konjunktursvängningar. Sedan 2012 har Helsingfors använt en modell för flexibel styrning av lägenhetstyper, som syftar till att säkerställa att det finns tillräckligt med familjelägenheter i ägarbostadsproduktion och att de är tillräckligt sto-

ra i genomsnitt. Flest familjebostäder har förutsatts och den högsta genomsnittliga ytan har krävts för Hitas-bostadsproduktionen i centrala områden. För hyres- och bostadsrättsproduktionen har målet varit att säkerställa en tillräcklig mångfald av lägenhetstyper.

Betraktat per förvaltningsform färdigställdes det största antalet familjebostäder mellan 2015 och 2022 i Hitas- och bostadsrättsbostadsproduktion (figur 28). Under de senaste åren har stadens egen bostadsrättsproduktion följt Hitas produktionsmål för fördelningen av lägenhetstyper och genomsnittlig yta som riktlinje. Även inom produktionen av frifinansierade och prisreglerade ägarbostäder samt inom produktionen av ARA-hyresbostäder med långt räntestöd har tämligen många familjebostäder genomförts. Det lägsta antalet familjebostäder har förverkligats inom den frifinansierade hyresbostadspro-



Figur 26. Genomsnittlig yta för färdigställda bostäder i Helsingfors 2012–2023 efter antal rum (nyproduktion och tillbyggnad)
Materialkälla: kommunregistret.



duktionen och inom ARA-hyresbostadsproduktionen med kort räntestöd.

Familjebostäderna har varit de till ytan största i Hitas- och frifinansierad ägarbostadsproduktion samt i bostadsrättsproduktion. På motsvarande sätt har de genomsnittliga våningsytorna varit lägst i den frifinansierade ARA-hyresbostadsproduktionen och den med kort räntestöd. Det har byggts fler familjebostäder i de nya byggområdena än i kompletteringsbyggandeområdena, vilket sannolikt beror på att Hitas-bostadsproduktionen koncentrerats till dessa områden.

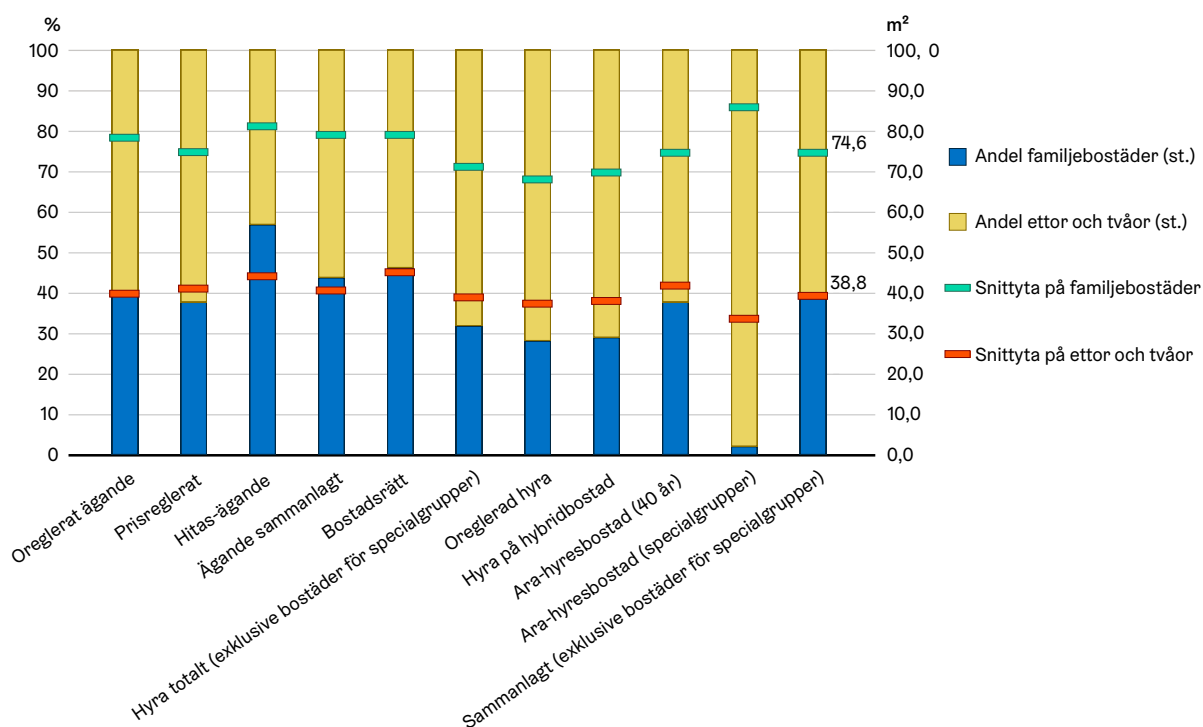
Målen för andelen av och storleken på familjebostäder har uppnåtts i bostadsproduktionen i stort sett i linje med styrmedlen. Modellen med flexibel styrning av lägenhetstyper kan anses vara framgångsrik i den meningen att Helsingfors nyproduk-

tion av bostäder även under högkonjunkturen för byggandet har förblivit ganska balanserad i fråga om lägenhetstypstruktur jämfört med andra storstäder. Den genomsnittliga storleken på nya flerbostadshus i Helsingfors har också varit större än i Esbo och Vanda 2019–2021 (Vaattovaara & Vuori, 2023). Detta förklaras delvis av det höga byggandet av Hitas- och bostadsrättsbostäder i Helsingfors, med fokus på familjebostäder. Det är därför särskilt viktigt att se till att det finns tillräckligt många och stora familjebostäder i framtiden, när dessa produktionsformer inte längre tillämpas.

Enligt resultaten av migrationsundersökningen (Järvelä, 2023) var behovet av mer bostadsyta en av de främsta orsakerna till att barnfamiljer och par flyttade från Helsingfors, utöver boendekostnaderna. Tillgången till rimligt prissatta och attraktiva familje-



Figur 27. Utveckling av boendetäthet för olika typer av bostadshushåll 2000–2022. Materialkälla: Statistikcentralen.



bostäder är viktig för att säkerställa att olika hushåll, och särskilt barnfamiljer, kan hitta boendeanternativ i Helsingfors som uppfyller deras förändrade behov. Genom att säkerställa en mångsidig bostadsproduktion kan man möjliggöra en livslång bostadskarriär i Helsingfors.

Trenden med minskande genomsnittliga bostadsstorlekar har ansetts vara oroväckande, eftersom små genomsnittliga bostadsstorlekar anses ha negativa effekter på boendekvalitetsfaktorer som inomhusförhållanden (t.ex. ljusinsläpp) och rumslig anpassningsförmåga (t.ex. möblerbarhet) (Nisonen, Kaasalainen, Pelsmakers & Maununaho, 2022). Som en del av förberedelserna för BM-programmet beställdes en utredning (Lehtiö, Lehtovaara & Myöhänen, 2023) för att bedöma effekterna av olika styrningsmetoder på bostadskvaliteten och an-

dra bostadspolitiska mål. I studien undersöktes styrning av genomsnittlig yta som ett alternativ till den befintliga kontrollen av lägenhetstyp. Studien visar att styrning av genomsnittlig yta skulle ha en negativ inverkan på den totala bostadsproduktion jämfört med styrningen av lägenhetstyp och skulle öka bostadspriserna, eftersom den förutsatta genomsnittliga ytan skulle behöva sättas tillräckligt högt för att uppnå de önskade positiva effekterna på bostadsplaneringen. Ett annat skäl till att fortsätta med nuvarande lägenhetstypstyrningen är att den mottas positivt av branschen och inte upplevs som en försvårande faktor. Genom att styra lägenhetstyper som ska byggas kan man uppnå en varierad bostadsfördelning. Styrningen av lägenhetstyp kan också kombineras med styrningen av genomsnittlig yta, vilket har gjorts även hittills.



Figur 28. Andelen av och genomsnittlig yta för familjebostäder per förvaltningsform i höghusbostäder som fått bygglov 2015–2022. Materialkälla: Register över bostadsproduktionsprojekt och kommunregister.



Bild 16. Fiskehamnen. Ville Lehvonen, 2024.

Användningen av lägenhetstypsstyrning har bidragit till det höga antalet familjebostäder i Hitas-produktionen av ägarbostäder. Den genomsnittliga ytan för familjebostäder har också varit den högsta per typ av förvaltningsform. Enligt undersökningen Asuntosuunnittelun laatutekijät (Nisonen, Kaasalainen, Pelsmakers & Maununaho, 2022) har Hitas-systemet varit framgångsrikt med att

erbjuda mer variation i bostadsstorlekar och familjevänliga hem än andra typer av produktion. För att detta särdrag i Helsingfors bostadsproduktion skulle kunna bibehållas i framtiden beslöt man som en av åtgärderna för att ersätta Hitas-systemet att en del av de tomter som redan reserverats för Hitas-produktion eller som i framtiden kan komma att reserveras ska riktas till s.k. kvalitetsstyrd familjebostadsproduktion. Denna åtgärd kommer att införas och dess effektivitet kommer att övervakas och utvärderas under BM-programperioden.

Antalet färdigställda familjebostäder inom produktionen av frifinansierade ARA-hyresbostäder och ARA-hyresbostäder med kort räntestöd har varit lägre än inom den övriga bostadsproduktionen. Det är dock inte ändamålsenligt att införa ett familjebostadskrav i produktion av hyresbostäder på samma sätt som på produktion av ägarbostäder, eftersom målgrupperna är olika i dessa typer av bostäder och en viss flexibilitet i produktionen av hyresbostäder bör bibehållas. Å andra sidan har t.ex. stadens egen ARA-hyresproduktion med långt räntestöd även utan styrning genomfört en mångsidig fördelning av lägenhetstyper och även beaktat behovet av familjebostäder.

Andelen mycket små bostäder, små genomsnittliga storlekar och fokus på enskilda projekt har också väckt oro under den nuvarande BM 2020-programperioden. I en betydande andel (43 procent) av ägarbostadsprojekten har till exempel de flesta enrumslägenheter varit mindre än 30 kvadratmeter. Antalet projekt med små enrumslägenheter i nya byggområden har klart överstigit antalet i kompletteringsbyggandet. Enrumslägenheterna har ock-

Helsingfors har en lång tradition i att styra bostadsproduktionens lägenhetstyper och genomsnittliga ytor.

så koncentrerats i en del av projekten – i vissa projekt är upp till 80 procent av bostäderna på området enrumslägenheter. Bostadskvalitetsfaktorerna i de minsta bostäderna är ofta särskilt svaga. Av denna anledning bör i fråga om små bostäder säkerställas en tillräcklig mångfald och en ändamålsenlig genomsnittlig storlek.

Kvaliteten på bostadsplaneringen kan också påverkas av andra medel än styrning av lägenhetstyp och genomsnittlig yta. Planeringsstyrning i olika skeden, goda exempel (t.ex. projekt inom ramen för programmet Kehittyvä kerrostalo) och bland annat möjlighet till mindre ramdjup kan bidra till god kvalitet på bostadsplaneringen. Tillräckliga bostadskvalitetsfaktorer säkerställs i olika skeden av stadens bostadsproduktionsprocess. Kvalitetsfaktorerna omfattar bland annat goda inomhusförhållanden, tillgång till dagsljus, bra dimensionering och möblerbarhet, och i synnerhet bostädernas mångsidighet och anpassningsförmåga. Dessutom blir kvalitetsfaktorer som gäller anpassning till klimatförändringar, till exempel kylning under värmeböljor, allt viktigare vid planeringen av bostäder. På samma sätt kan klimatbeständigheten i det äldre bostadsbeståndet också främjas, till exempel genom tekniska lösningar och mer grönstrukturer. Bostädernas kvalitet är viktig för alla invånares välbefinnande, men särskilt för dem med stödbehov.



Åtgärder

19. En tillräcklig andel av ägarbostadsproduktion kommer att tillhandahållas för familjebostäder, dvs. bostäder med minst två sovrum. När det gäller höghus kommer cirka 50 procent av tomtens våningsyta att användas för familjebostadsproduktion på de tomter som ska överlåtas för frifinansierade ägarbostäder. Om det finns motiverade skäl kan undantag göras i områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt. Om det behövs kan ytterligare mål för genomsnittlig yta användas. Utvecklingen av den genomsnittliga ytan för de olika typerna av bostäder kommer att övervakas systematiskt under programperioden.
20. I prisområdena 1–2 kommer cirka 10–20 procent av tomterna att riktas till så kallad kvalitetsstyrd familjebostadsproduktion, i enlighet med Hitas-beslutet. Denna produktion är frifinansierad ägarbostadsproduktion, som omfattas av samma villkor för familjebostäder och reglering av genomsnittlig yta som tidigare tillämpats på Hitas-produktion. *
21. För hyres- och annan bostadsproduktion kommer en tillräcklig mångfald av lägenhetstyper att säkerställas. Om det behövs kan ett mål för en genomsnittlig yta användas.
22. Fördelningen av lägenhetstyper och genomsnittlig yta styrs av villkoren för tomtöverlåtelse på stadens mark. På mark som ägs av staten och privata enheter används styrning som baserar sig på detaljplanebestämmelser.
23. Helsingfors säkerställer kvaliteten på bostadsplaneringen för projekt som genomförs i staden genom att kräva god grundkvalitet, tillräckligt med ljus och möblerbarhet. Särskild uppmärksamhet kommer att ägnas åt lösningar för små enrumslägenheter. Kvalitetsfaktorer kommer att behandlas på grundval av enhetliga riktlinjer som ska utvecklas i de regionala gruppernas arbete. Dessa riktlinjer kommer att tas fram i samarbete med branschen och meddelas projektgenomföraren i ett tidigt skede. Kvaliteten på bostadsplaneringen säkerställs av byggnadsinspektionen.

*Minst 70 procent av ytan för de bostadslägenheter som genomförs på tomten inom Hitas-ägarbostadsproduktion på projektområdena i Fiskehamnen, Busholmen och Kronbergsstranden har behövt genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder har behövt vara minst 80 m² vy. Minst 50 procent av ytan för bostadslägenheter som genomförs på tomten inom produktionen av Hitas-ägarbostadsproduktion på andra områden har behövt genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder har behövt vara minst 80 m² vy.



Attraktiva och bekväma bostäder i alla typer av byggnader

Höghus som ett sätt att bo i Helsingfors

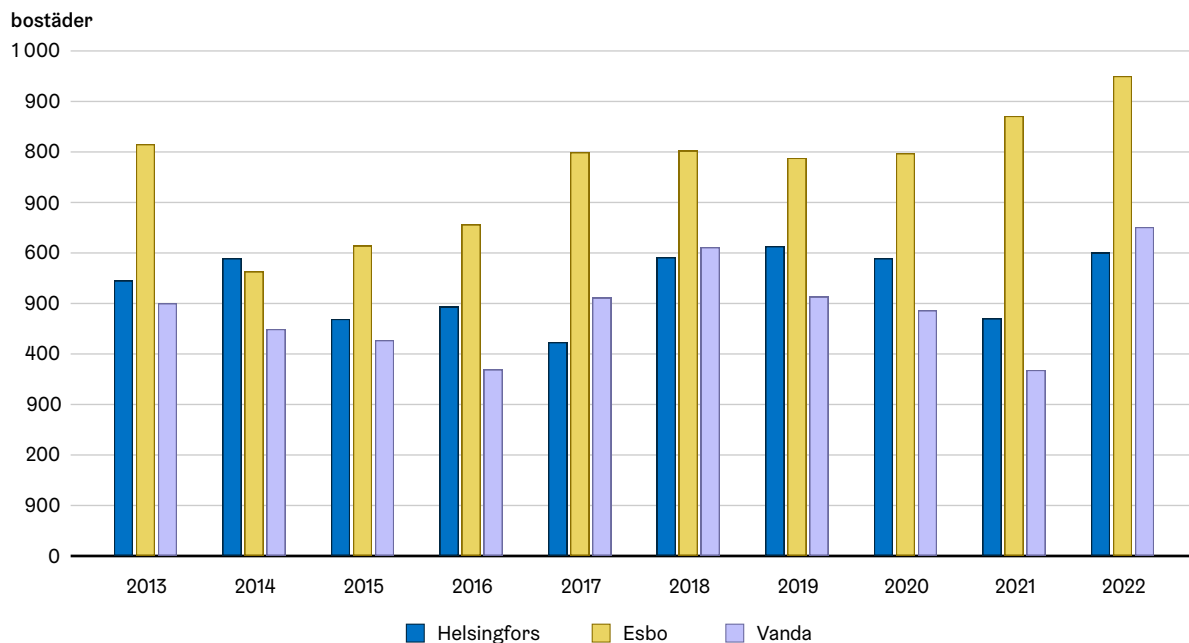
Ett höghus är ett typisk för Helsingfors sätt att leva. Cirka 86 procent av stadens bostadsbestånd består av höghus och i genomsnitt har 90 procent av nybyggnationen under de senaste åren varit koncentrerad till höghus. Därför är det viktigt att vidareutveckla höghus så att de blir mångsidiga, attraktiva och kan tillgodose olika bostadsbehov. Helsingfors lägger också stor vikt vid ett invånarorienterat synsätt på boendet. Ett sätt att stödja detta är att fortsätta främja självbyggande och gruppbyggande.

Utvecklingen av höghus och bostäder ligger delvis inom ramen för programmet Kehittyvä kerrostalo, som kommer att fortsätta under den nya programperioden. Syftet med programmet är att förbättra kvaliteten på höghus och skapa exceptionella pionjärprojekt inom höghusproduktion. Effektivitetsanalysen av programmet visar att det har varit framgångsrikt när det gäller att uppnå sitt mål. Nya innovationer från programmet eller delar av dem har replikerats i andra projekt av aktörerna i Helsingfors, men också nationellt och internationellt (Väliniemi-Laurson, 2023).

Programmet Kehittyvä kerrostalo anordnar en årlig utlysning för tomter. Tomtsökningar har organiserats sedan 2022 och har ersatt principen om kontinuerlig sökning för att söka till programmet. Man kan dock fortfarande söka sig till programmet kontinuerligt om projektet redan har en tomt. Tomtsökningen



Bild 18. Ett objekt i programmet Flervåningshus i utveckling i Äggelby. Objektet är en massiv platsmurad tegelbyggnad. Ville Lehtonen, 2024.



2022 resulterade i totalt fyra nya utvecklingsprojekt i Malmgård, Åggelby och Mellungsby, med teman som rörde att samordna boende och arbete, småhusegenskaperna i höghus, byggande av terrasshus och timmerhus, solceller och rimliga priser. Tomtsökningen 2023 resulterade i två nya utvecklingsprojekt med teman som rörde invånarorienterad planering, bostäder som kan ändras flexibelt och zoner mellan bostaden och uterummet. Tomtsökningen 2024 omfattar tre tomter i det nya bostadsområdet Malms flygfältsområde. Temat för tomtsökningen är Ett funktionellt och hållbart hem i staden och syftet är att hitta bra och tidsmässigt hållbara bostadslösningar för stadsmiljöer.

Småhus är ett alternativ som är särskilt populär bland barnfamiljer

Under de senaste åren har det byggts i genomsnitt 500 småhusbostäder per år i Helsingfors. Från början av 2010-talet och framåt har det byggts cirka 200–350 bostäder i egnahemshus och cirka 100–300 bostäder i radhus varje år. Egnahemshus stod för nästan 7 procent av bostadsproduktionen 2022 och radhus för cirka 4 procent. Byggmängderna av egnahemshus och radhus har varit ganska stabilt under en längre tid. Jämfört med andra städer i huvudstadsregionen har Helsingfors också producerat ett varierat utbud av småhusbostäder, trots betoningen på att bygga flerbostadshus (figur 29).



Figur 29. Produktion av småhus (enbostadshus, övriga skilda småhus, rad- eller kedjehus) i Helsingfors, Esbo och Vanda 2013–2022. Materialkälla: Statistikcentralen.



Det är viktigt att bevara möjligheterna till småhusbostäder i Helsingfors även i framtiden. Planeringen av markanvändningen kommer att säkerställa byggandet av småhus, främst genom att tillåta kompletteringsbyggande i befintliga småhusområden. Nya öppningar kommer att riktas mot Östersundom framöver. Vissa nya öppningar kan också göras genom att utvidga befintliga småhusområden.

Regionala planeringsprinciper kommer att utarbetas för förnyelse av befintliga småhusområden, baserat på småhusområdenas egenskaper. Planeringsprinciperna för Västra Baggböle antogs 2022. I nästa steg kommer förutsättningarna att undersökas i de identifierade områden där den nuvarande kvarterseffektiviteten är låg (bland annat Botby, Ärvings, Kvarnbäcken, Degerö, Parkstad, Staffansslätten,

Skomakarböle, Magnuskärr och Håkansåker). Planeringsprinciperna är också ett viktigt verktyg för att kommunicera med tomtägare om potentialen för utveckling i området.

I linje med planeringsprinciperna kommer detaljplaneändringar för att effektivisera småhustomter att startas i områden där det bedöms nödvändigt att revidera befintliga detaljplaner. Den första regionala detaljplaneändringen med flera tomter inleddes i Västra Baggböle 2023. I regel ändras detaljplaner endast om markägaren begär det och av resursskäl kan detaljplaner endast upprättas i större block. Ett nytt planförslag kommer troligen att lanseras vart tredje år och kommer att omfatta de tomter som har ansökt om planändring samt nödvändiga gatu- och andra allmänna områden.



Bild 19. Friliggande småhus i Trä-Kvarnbäcken. Ville Lehvonen, 2024.

I Östersundom har man förutom delgeneralplaneringen även främjat detaljplanering av befintliga småhusområden. Detaljplaneprogrammet för de befintliga småhusområdena i Östersundom slutfördes under 2022. De första detaljplaneprojekten inom ramen för programmet är Landbo och norra delen av Björnsö.

Barnfamiljer är särskilt intresserade av småhus. Till exempel enligt en migrationsundersökning som genomfördes 2023 (Järvelä, 2023) var en av de främsta orsakerna till att barnfamiljer och par flyttade från Helsingfors att de ville flytta till ett egnahemshus med trädgård. Eftersom Helsingfors vill fortsätta att vara en attraktiv stad för barnfamiljer måste det också se till att det finns en mångfald av hustyper. Småhus har i regel också större bostäder, vilket lockar barnfamiljer, även om det också är viktigt att se till att det finns tillräckligt med familjebostäder i flerbostadshus.

Småskalig bostadsproduktion som komplement till höghus och småhus

I höghusområden kan det också vara nödvändigt att planera för en mer småskalig utveckling på varje enskild plats för att säkerställa en variation av bostadstyper. Principen att utforma täta och låga urbana småskaliga bostadsmiljöer fick fäste i början av 2000-talet, då fokus för markanvändningsplaneringen även i storstäderna skiftade till att utveckla små bostadsområden och olika täta och låga projekt. Tät och låg bebyggelse sågs som ett viktigt alternativ i konkurrensen om invånare och företag. De urbana bostadsområdena tillgodosåg invånarnas bostads-

behov och en effektiv stadsstruktur med avseende på markanvändning säkerställde goda kollektivtrafikförbindelser och tjänster. Tät och låg motiverades av en önskan om demografisk mångfald, vilket ansågs kräva en mer detaljerad planering av de kvalitativa egenskaperna hos bostadsmiljön i områdena och stadsdelarna. Den täta och låga stadsstrukturen gav förutsättningar för en småskalig, trygg och säker boendemiljö med stark identitet. Typiska nya typer av hus med låg och hög karaktär var stadsradhus, små höghus och stadsvillor.

Träbyggande lämpar sig väl för småskaligt byggande av höghus och småhus och kan därmed främja ekologiskt och koldioxidneutralt byggande. Trä-Kvarnbäcken är ett exempel på den tidens täta och låga byggande i Helsingfors. Planeringstävlingen för Kvarnbäcken lanserades för att hitta en lösning för ett distinkt, urbant småhusområde med en stark identitet. Trä-Kvarnbäcken är ett framgångsrikt exempel på hur småskalig kompletteringsbyggande har diversifierat bostadsbeståndet i området och skapat boendalternativ för olika bostadshushåll.

Det småskaliga sättet att bygga stad och de former av bebyggelse som ligger mellan höghus och småhus är återigen på tapeten i Helsingfors. Det har också visat sig att en mångsidig och varierad blandning av byggnadstyper skapar bostadsområden som är balanserade till invånarstrukturen. Bebyggelse typer mellan höghus och småhus är ett sätt att öka områdets attraktivitet och mångfalden i befolkningen. Småskaliga men effektiva lösningar för markanvändning kan också leda till kostnadseffektiva och därmed genomförbara lösningar.

Åtgärder

24. Bygget av och boendet i höghus kommer att utvecklas ytterligare för att bli mångsidigt och attraktivt. Höghus ska också erbjuda attraktiva boendialternativ för familjer. Programmet Kehittyvä kerrostalo och olika tävlingar syftar till att skapa attraktivt och utvecklande höghusbygge.
25. Invånarorienterat förhållningssätt till byggande och utveckling främjas, bland annat genom att främja gruppbyggande.
26. Möjligheterna att bygga småhusbostäder kommer att fortsätta att öka, särskilt genom kompletteringsbyggande. Som helhet påskyndas det kompletteringsbyggande som baserar sig på småhus som föregår Östersundoms delgeneralplan och beaktas bygget av townhouse-hus och småhus i en blandad struktur i de nya områdena. Som ett alternativ till höghus kommer småskaligt bygge att planeras objektspecifikt för att säkerställa en mångfald av bostadstyper och lösningar.



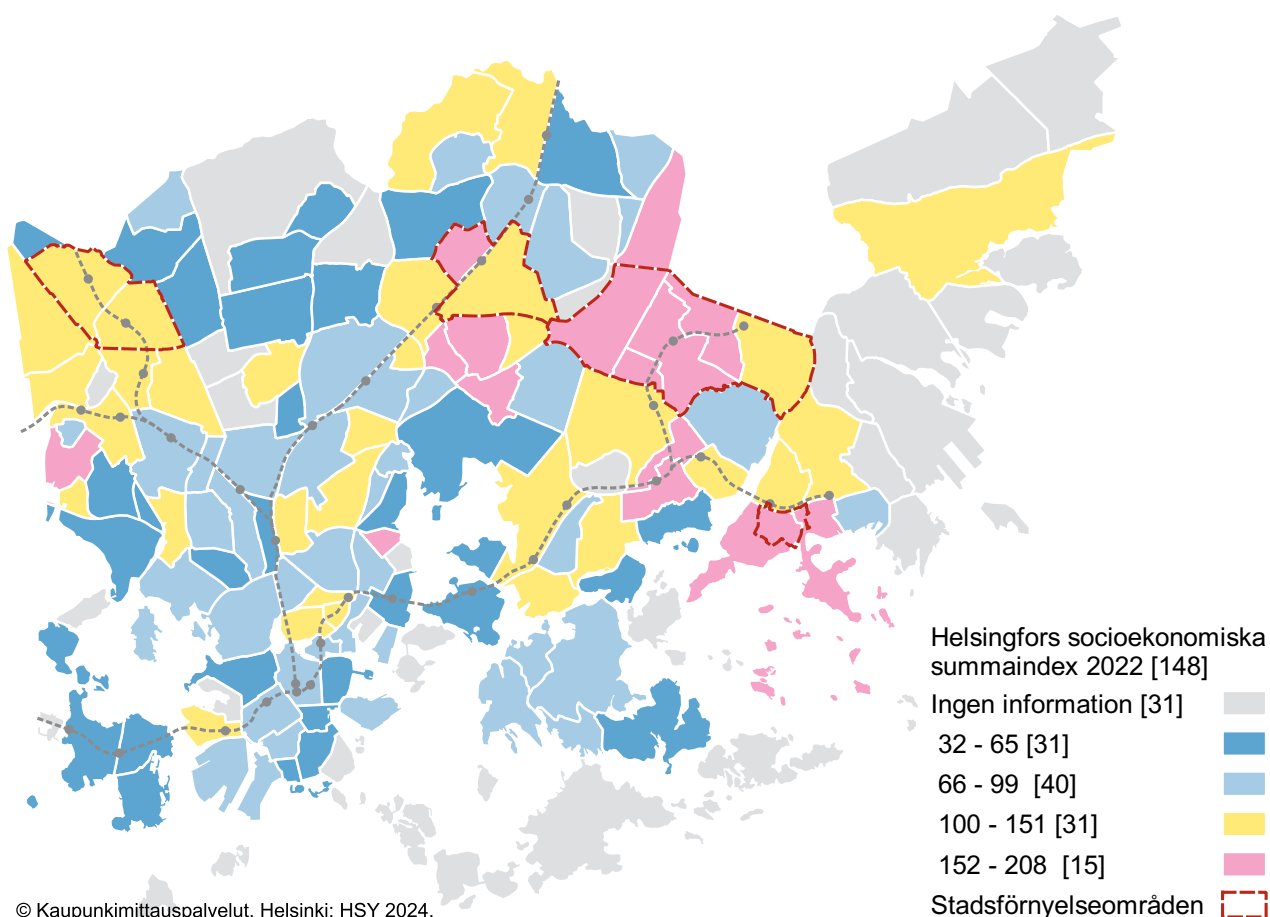
Bild 20. Nya bostadshus
på Pehrstrået i Malm.
Sakari Röyskö, 2024.

III. Utveckling av bostadsområden och stadsförnyelse

Ett centralt mål för Helsingfors bostadspolitik är att uppnå en balanserad stadsstruktur och förhindra segregation i bostadsområdena. Vid byggandet av nya områden beaktas mångfalden i bostadsbeståndet. Den befintliga stadsstrukturen kommer att förnyas och kompletteringsbyggas, med hänsyn till områdenas särdrag. För att utjämna skillnaderna mellan bostadsområdena och motverka segregation genomför Helsingfors stadsförnyelse i Malm, Malmgård-Gamlas, Mellungsby och Havs-rastböle (figur 32).

Bild 21. I augusti hölls en middag under bar himmel på Malmgårdsplatsen under evenemanget illallinen Maltsun taivaan alla (middag under bar himmel på Malmgårdsplatsen). Sakari Röyskö, 2024.





Bostadssegregation i Helsingfors

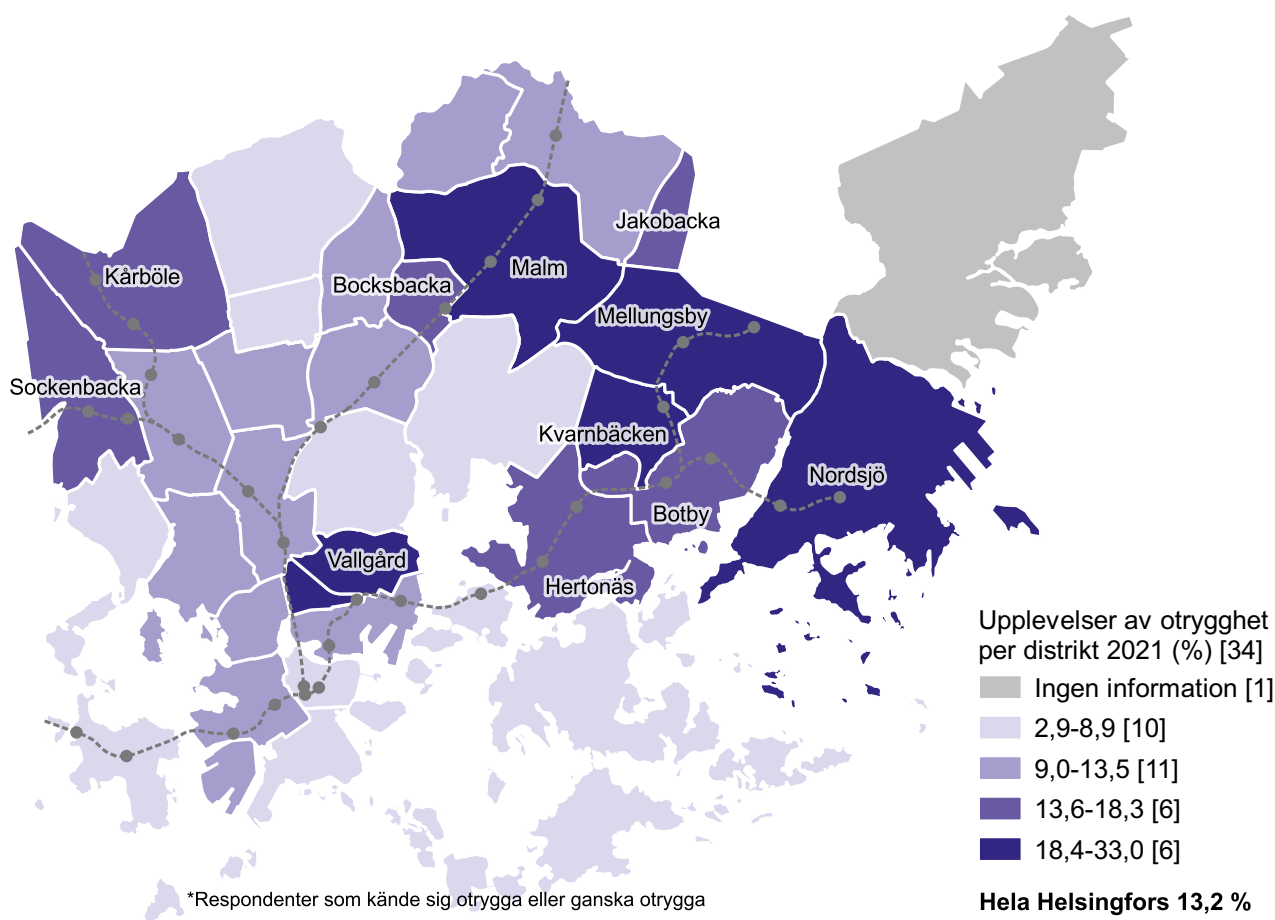
Helsingfors stadsstrategi har ett starkt fokus på att bekämpa segregation. Segregation avser trenden mot större skillnader mellan bostadsområden, vilket innebär att befolkningen koncentreras till vissa stadsdelar beroende på till exempel inkomstnivå eller ursprung. Den regionala segregationen i Helsingfors och huvudstadsregionen har studerats ur många olika perspektiv under de senaste decennierna. Västlandsökningen har varit snabbare i de mer välbärgade delarna av staden, och huspriserna i dessa områden har också stigit snabbare än i andra delar av staden. Utbildningsnivåerna har stigit i staden som helhet, men i vissa områden har utvecklingen gått långsammare än i andra. Samtidigt som välståndet är koncentrerat till vissa områden finns det också en flerskiktad ackumulering av utsatthet, där låg

inkomst, arbetslöshet och låg utbildningsnivå är mer koncentrerade till samma områden. Den socioekonomiska segregationen i Helsingfors är relativt måttlig i ett internationellt perspektiv, men det finns tydliga skillnader mellan olika regioner och dessa skillnader har ökat under åren. På samma sätt har den etniska segregationen i Helsingfors varit låg jämfört med andra nordiska huvudstäder, även om ökningen av andelen personer med främmande språk som modersmål har varit mer koncentrerad till vissa bostadsområden.

Den socioekonomiska utvecklingen i Helsingfors-regionerna följs upp med hjälp av ett summaindex, som kombinerar uppgifter om låga inkomster, låg utbildningsnivå och arbetslöshet. Stadens genomsnitt representeras av ett summaindex på 100. Om indexvärdet ligger över genomsnittet i staden kan regionen



Figur 30. Socioekonomiskt summaindex för Helsingfors delregioner. Materialkälla: Stadsinformation.



anses vara socioekonomiskt sämre än genomsnittet i staden. På samma sätt har områden som ligger under genomsnittet en socioekonomisk situation som är bättre än stadens genomsnitt. Betraktat med det socioekonomiska summaindexet är de svagaste områdena belägna i stadens förortsområden och stadsförnyelseområden (figur 30).

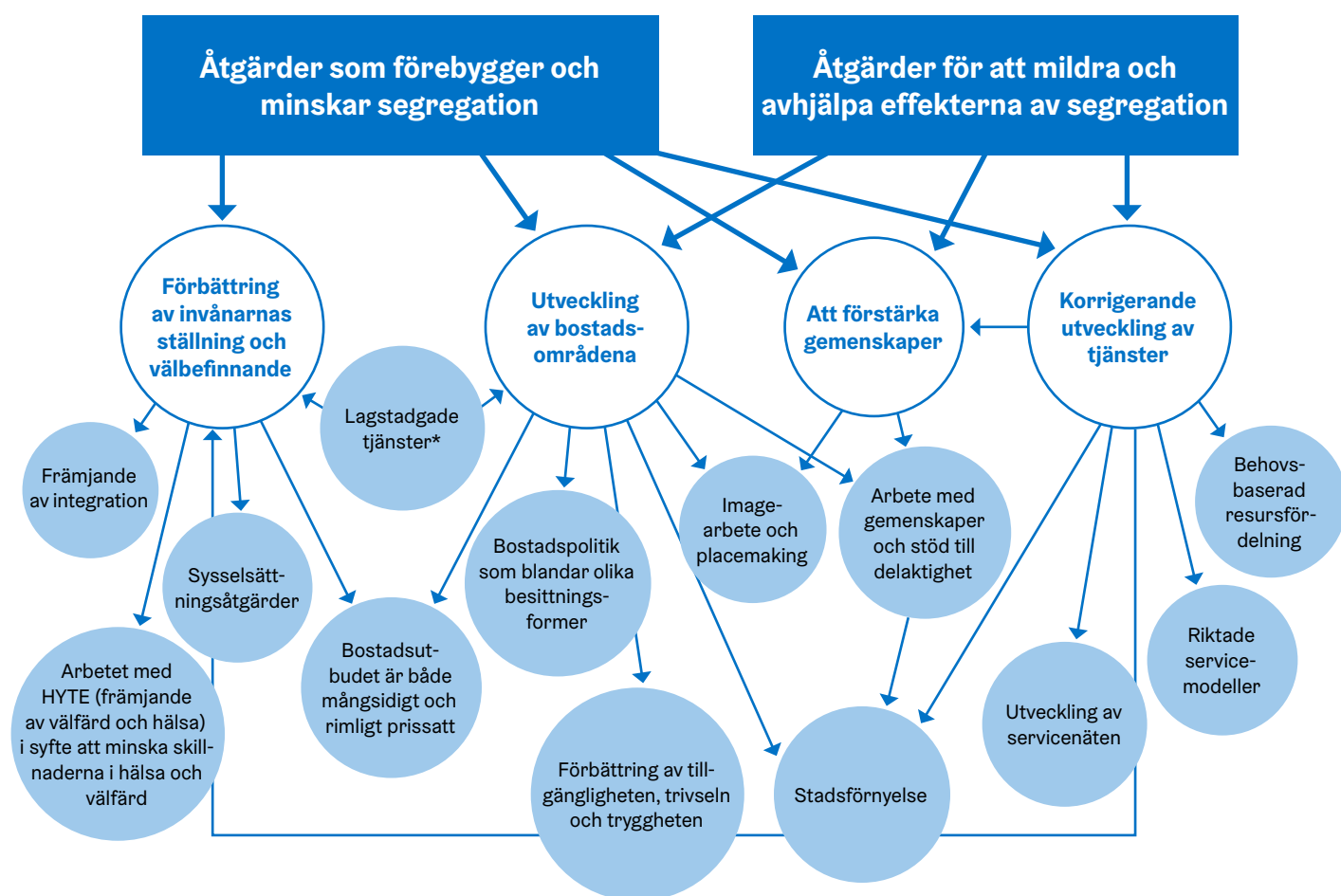
Den socioekonomiska segregationen avspeglas också i regionala skillnader i hälsa och välbefinnande. Ett sätt att se på de boendes välbefinnande är genom sjuklighetsindexet. Sjuklighetsindexet beräknas som genomsnittet av tre delindex för sjukligheten i befolkningen. Dessa är andelen personer i arbetsför ålder med sjukpension, andelen av befolkningen som är berättigad till specialersatta läkemedel som ett mått på långvarig sjuklighet och dödligheten i befolkningen. Det nationella befolk-

ningsgenomsnittet är indexsiffran 100 och används för att illustrera hälsostatusen hos befolkningen i regionen i förhållande till det nationella genomsnittet. Helsingforsbornas hälsotillstånd är bättre än genomsnittet i Finland, men sjukligheten varierar avsevärt mellan olika delar av staden. Skillnaden mellan det högsta och det lägsta indexet för sjuklighetsindexet mellan Helsingfors distrikt är 70 poäng, vilket tyder på regionala skillnader i välbefinnande (Mäki, 2023).

Den upplevda tryggheten i bostadsområden är också en viktig faktor som påverkar invånarnas välbefinnande och trivsel. Enligt Helsingfors stads trygghetsenkät 2021 finns det ganska stora regionala skillnader i upplevd trygghet. Enligt de tre senaste jämförbara undersökningsåren varierar den upplevda otryggheten också i viss mån från en undersök-



Figur 31. Upplevelser av osäkerhet i det egna bostadsområdet sent på fredags- och lördagskvällar per distrikt 2021 (respondenter som kände sig otrygga eller ganska otrygga). Materialkälla: Stadsinformation.



* bland annat fostrans- och utbildningssektorn, social-, hälsovårds- och räddningssektorn, ungdomstjänsterna, stadsmiljösektorn

ningsomgång till en annan. De skillnader mellan områden som observerats mellan omgångarna är dock förvånansvärt bestående. Baserat på trygghetsundersökningarna var åtta av de tio tryggaste distrikten 2021 och 2018 desamma, medan sju av de tio minst trygga distrikten var desamma båda åren (figur 31).

Åtgärder för att förebygga och lindra regional segregation

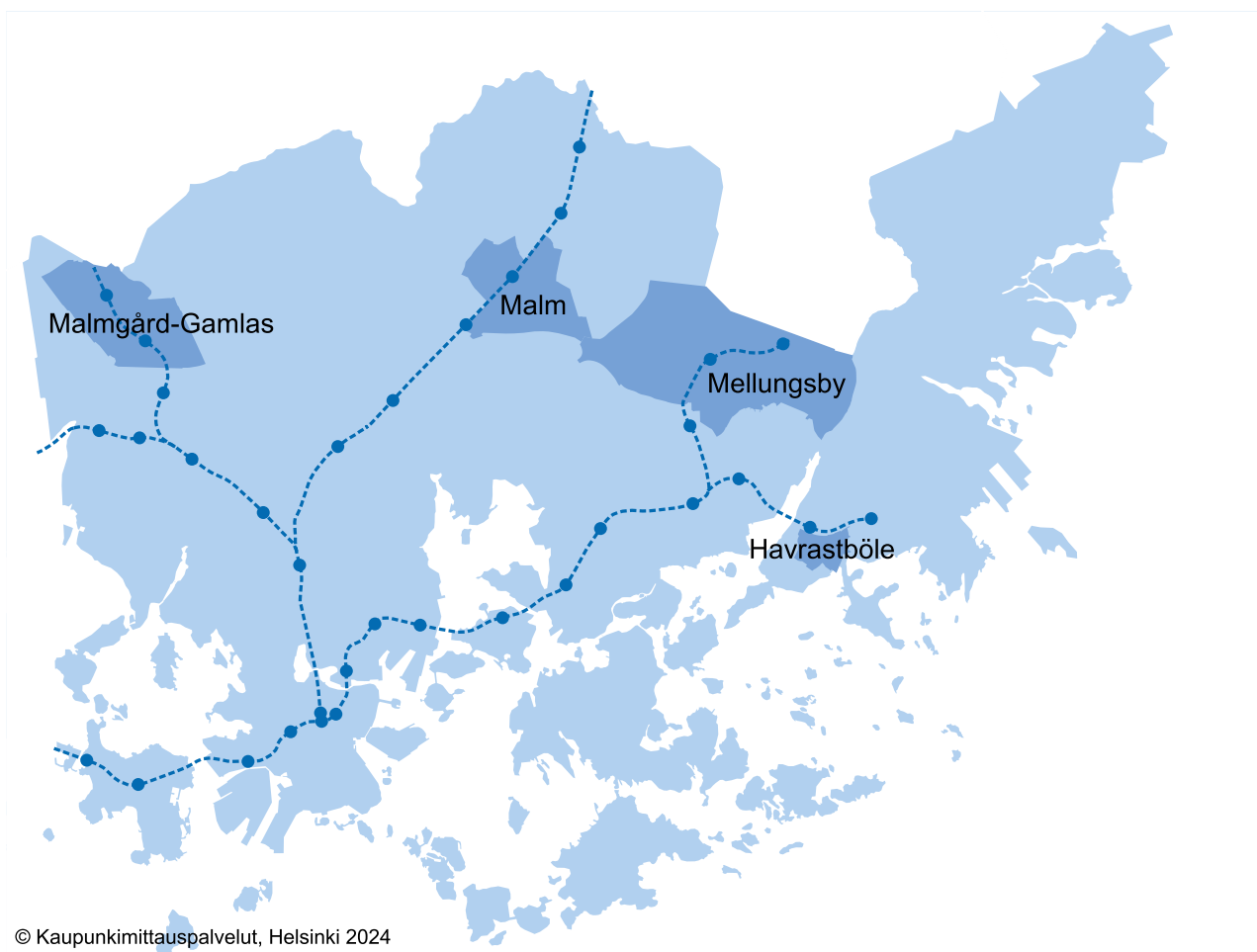
Helsingfors stad har under flera decennier arbetat med att förebygga och minska segregationsutvecklingen. Åtgärderna för att motverka segregation kan delas in i fyra teman, varav vissa är förebyggande och andra mildrar effekterna (figur 32). Flera åtgärder är också kopplade till flera olika teman. I Helsingfors bedrivs ett omfattande arbete för att förebygga segre-

gation som en del av de lagstadgade tjänsterna och sektorernas grundläggande arbete samt i olika utvecklingsprojekt. Helsingfors har varit mycket aktivt när det gäller att utveckla åtgärder för att mildra och avhjälpa effekterna av segregationen, utöver det förebyggande arbetet. Dessa åtgärder har framför allt genomförts genom en reform av tjänsterna och deras inriktning samt genom en rad ytterligare resurser. Åtgärderna mot segregation anknyter till Helsingfors stadsstrategis mål att förebygga segregation och är en fortsättning på den föregående strategiperiodens mål att bevara Helsingfors som en europeisk modell för förebyggande av segregation.

Helsingfors strävar efter att främja en positiv utveckling i alla bostadsområden. Mot bakgrund av det socioekonomiska summaindexet ser man till att de svagare regionerna inte halkar efter andra regioner



Figur 32. Åtgärder mot segregation i Helsingfors. Materialkälla: Helsingfors stad, stadskansliet 2023.



ytterligare. Regionala välfärdsklyftor kan inte minskas enbart genom bostadsdiversifiering eller utveckling av bostadsområden, eftersom bostadspolitik inte direkt tar itu med inkomstskillnader, sysselsättning eller sociala problem. Bostadspolitik, planering av områden och mångsidiga satsningar på en trivsam stadsmiljö kan dock påverka befolkningssammansättningen, förbättra invånarnas upplevelse av sitt eget område och bidra till andra aktörers verksamhetsförutsättningar i områdena genom att hålla dem levande och attraktiva.

Helsingfors ska byggas hållbart och utvecklas på olika sätt i stadens nybyggnationsområden och genom kompletteringsbyggande i olika delar av staden. Sedan 1990-talet har bostadsområden som är socioekonomiskt svagare och i behov av förnyelse på grund av den byggda miljöns tillstånd utvecklats ge-

nom olika utvecklingsprojekt, från stadens eget förortsprojekt till EU-finansierade program. Det senaste tillvägagångssättet är att förbättra den fysiska, sociala och funktionella miljön i områdena genom en sektorsövergripande modell för stadsförnyelse.

Stadsreform

Stadsförnyelse är en verksamhetsmodell som lanserades under BM-programperioden 2020–2023 och som syftar till att främja vitaliteten och välbefinnandet i stadsförnyelseområden genom stadsutveckling. Stadsförnyelse genomförs i samarbete med lokala invånare och aktörer, med beaktande av områdenas särdrag. Stadsförnyelse handlar om långsiktig områdesutveckling och positiv särbehandling av utpekade områden i linje med stadsstrategin. Vissa av effekter-



Figur 33. Under BM-programperioden 2024–2027 är stadsförnyelseområdena Malmgård-Gamlas, Malm, Mellungsby och Havrastböle. Områdena är lättillgängliga med spårförbindelser.

Ökad livskraft

- Ökat bostadsbestånd genom balanserad fördelningen av olika besittningsformer
- Ökad kommersiell attraktionskraft och köpkraft

Trivseln i stadsmiljöns knutpunkter ökar

- Förbättring av stationsomgivningarna
- Istandsättning och byggande av parker och rekreationsområden

Stadens tjänster ökar områdenas attraktionskraft

- Tjänsteutveckling och positiv särbehandling
- Byggande av servicelokaler

Engagemanget i stadsförnyelsen har varit stort

- Alla sektorer sammanlagt
- Interaktion med invånarna med hänsyn till områdets särdrag

na av stadsförnyelsen märks snabbt i regionerna, till exempel i form av förbättrade tjänster, men de största effekterna kommer att märkas i regionerna först efter flera år. Det är därför det långsiktiga målåret för stadsförnyelse är 2035.

Under BM-programperioden 2020 valdes Gamlas-Malmgård, Malm, Mellungsby och Havsrastböle ut som de första stadsförnyelseområdena (figur 33). Eftersom det krävs systematisk utveckling och betydande investeringar för att uppnå en tydlig förändring i områdena och eftersom miljöförnyelseprocesserna är långa, kommer staden att fortsätta att genomföra stadsförnyelse i samma områden under programperioden BM 2024-programperioden.

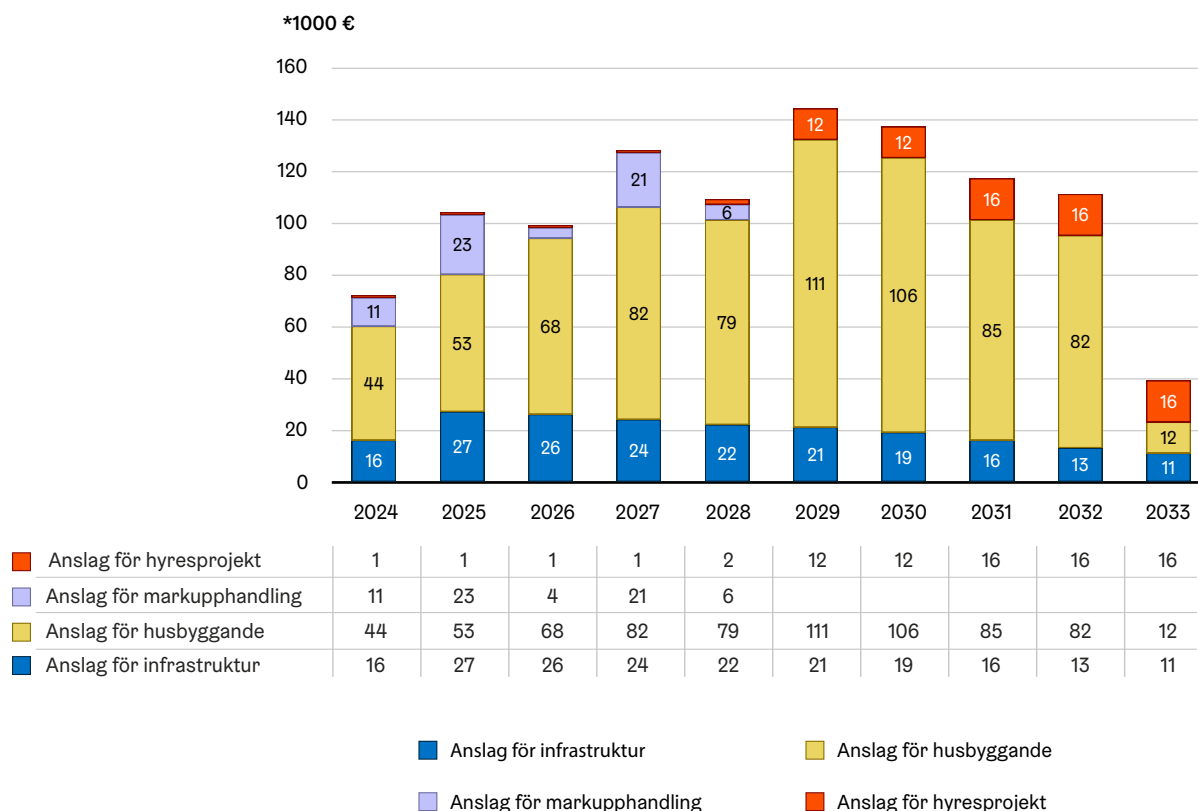
Målen för stadsförnyelsen är indelade i fyra prioriterade områden (figur 34). Vitalitet avser de

strukturella egenskaper som stärker hållbarheten i bostadsområdena, till exempel ett varierat bostadsbestånd, högkvalitativ stadsplanering och goda förutsättningar för affärsverksamhet. Vitalitet kommer också från invånarnas trivsamhet, välbefinnande, delaktighet och känsla av gemenskap.

Att förbättra stadsmiljöns kvalitet syftar till att öka boendetrivseln och göra områdena mer attraktiva. Exempelvis förbättringar av viktiga knutpunkter och offentliga platser i områdena förbättrar områdenas utseende, ökar känslan av trygghet och förbättrar stadsrummets funktionalitet. Ett viktigt mål med stadsförnyelse är att bättre tillgodose invånarnas servicebehov och att förankra tjänster till områdena. Bra stadsservice som daghem, skolor, hälsotjänster, kultur- och fritidsanläggningar gör områden mer



Figur 34. Prioriteringar av mål för stadsförnyelse i den föregående BM2020-programperioden.



attraktiva. För att lyckas med stadsförnyelsen krävs bättre effektivisering av mellan de olika aktörerna i staden och ett engagemang för stadsförnyelsen mål. Att öka samarbetet mellan invånare, aktörer och staden genom kommunikation och deltagande är också en viktig del av stadsförnyelsen.

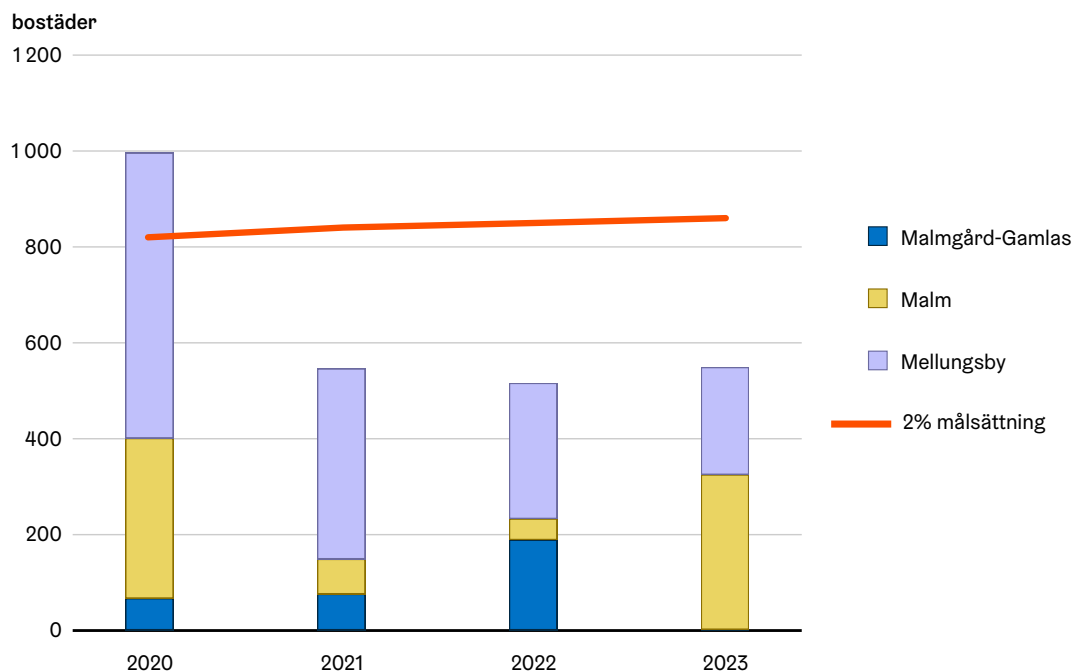
Under den senaste BM2020-programperioden riktades investeringar i stadsförnyelseområden med finansiering från miljöministeriets förortsprogram (2020–2022), till exempel genom att renovera lekplatser och lokala motionsområden. Till exempel användes Smart stad-projektet och placemaking för att förbättra kvaliteten på stadsmiljön. Som en del av stadsförnyelsen förbättras samarbetet inom staden och nya typer av sektorsövergripande samarbetsmodeller utvecklas, till exempel inom bostadsbygge,

skoltjänster och regionala nätverk för barn- och ungdomstjänster. För att stärka invånarnas deltagande ordnade staden kaffemöten för invånarna i stadsförnyelseområdena, där man diskuterade utvecklingsbehoven i områdena utifrån de teman som invånarna tog upp.

Under den senaste BM-perioden har stadsförnyelse etablerats som en stadsövergripande strategi som alla sektorer är engagerade i. År 2022 utarbetades en helhetsriktad åtgärds- och investeringsplan för stadsförnyelseområdena, baserad på budgeten, för de projekt som skulle genomföras i områdena mellan 2022 och 2025. Denna projektportfölj omfattar cirka 60 åtgärder inom alla sektorer och kommer att svara mot de mål som satts upp för stadsförnyelsen. I portföljen ingår också helhetsplaner för alla



Figur 35. Den budget som programmerats för stadsförnyelseområden för perioden 2023–2033. Materialkälla: Helsingfors stad.



stadsförnyelseområden. De beskriver den långsiktiga utvecklingsriktningen för områdena. Projektportföljen kompletteras varje år i takt med att staden fördelar nya åtgärder till områdena. Åtgärdernas och planernas effektivitet kommer också att utvärderas. När det gäller tillväxten av bostadsbeståndet innehåller budgeten ett bindande mål om en årlig ökning på 2 procent av bostadsbeståndet i stadsförnyelseområdena under perioden 2022–2024.

De åtgärder som riktar till stadsförnyelseområden omfattar såväl investeringar som kommer att realiseras flera år senare, som flexibla experiment, tillfälliga aktiviteter och utvecklingsprojekt. Planering och byggande tar lång tid, men det är möjligt att snabbt göra olika förbättringar av stadsrummet. Även små experiment och åtgärder bidrar till en positiv utveckling av områdena och driver stadsförny-

elsen framåt. Investeringar i stadsförnyelseområden övervakas genom en separat budgetpost som skapats i budgetens investeringsavsnitt. För närvarande ser den finansiella situationen bra ut, med mer medel avsatta för stadsförnyelseområden i budgeten för 2024 och en betydande ökning från 2025 och framåt när större infrastruktur- och byggnadsprojekt påbörjas.

Helsingfors stads budget har ett starkt säkerhetsfokus och det stadsövergripande målet för både 2023 och 2024 är att förbättra känslan av trygghet i stadsförnyelseområdena. I stadsförnyelseområden är upplevelserna av otrygghet koncentrerade till stationsområdena, som är regionens knutpunkter och kommersiella centrum, och som tusentals människor passerar varje dag. Utvecklingen av stationsområden är därför central för att stadsförnyelsen ska bli fram-



Figur 36. Bostadsproduktion i stadsförnyelseområden 2020–2023, Materialkälla: Kommunregister.

gångsrik. Nivån på saniteten i stationsområdena och social oordning bidrar till upplevelsen av otrygghet i alla stadsförnyelseområden. Att höja underhållsnivån i stationsområdena och främja ombyggningar är viktiga åtgärder för stadsförnyelse under den kommande programperioden. I budgeten för 2024 har staden avsatt resurser för underhåll av allmänna platser i stadsförnyelseområden och för förbättrat närmiljöarbete i närheten av sociala tjänster. De grundläggande orsakerna till otrygghet kan dock inte hanteras enbart genom områdesutveckling, utan måste åtföljas av mer omfattande tjänster för bland annat missbruk och psykisk hälsa.

Under BM-programperioden 2024 kommer staden att fortsätta att genomföra stadsförnyelsen med beslutsamhet och uppdatera modellen vid behov. I budgeten för 2024 ingår att det utses personer som ansvarar för stadens gemensamma utveckling av tjänster i stadsförnyelseområdena. Under den kommande programperioden kommer styrmodellen för stadsförnyelse att utvecklas så att dess strukturer bättre stöder sektorsövergripande samarbete samt övervakning och genomförande av projektportföljen och budgeterade åtgärder.

Med tanke på stadsförnyelsens långsiktiga karaktär är det viktigt att vid planeringen av framtida utvecklingsåtgärder följa både den långsiktiga utvecklingen av stadsförnyelseområdena och det aktuella kunskapsläget om utvecklingen av regionala fenomen och rekreationsfaktorer från invånarna och tjänsterna i området. Under den kommande perioden kommer övervakningsindikatorerna att uppdateras och ansträngningar kommer att göras för att använda övervakningsdata för regional utveckling. Åtgärder man får goda erfarenheter av i stadsförnyelseområdena kan också tillämpas på andra områden som står inför segregationsutmaningar i Helsingfors, med hänsyn till de specifika egenskaperna i varje område.

Bostadsproduktion i stadsförnyelseområdena

Det ursprungliga målet med stadsförnyelsen var att stärka områdenas livskraft genom att kompletteringsbygga en tredjedel fler bostäder fram till 2035, samtidigt som man balanserar finansierings- och förvaltningsformsfördelningen för hyresbostadsbeståndet i hyresbostadsdominerade områden.

Totalt innebär målet att 12 900 bostäder byggs och att cirka 20 600 nya invånare tillkommer. Det årliga uppföljningsmålet för att uppnå det långsiktiga målet är en ökning av bostadsbeståndet med 2 procent. Antalet färdigställda bostäder har följts upp sedan 2020 och målet nåddes endast 2020, då ökningen av bostadsbeståndet i regionerna var 2,4 procent (figur 36).

16 procent av detaljplanerna som möjliggör en ökning av bostadsbeståndet är redan färdigställda bostäder, 47 procent har vunnit laga kraft och 37 procent är under förberedande. Förutsättningarna för bostadsbyggande varierar från område till område. I Malm och Mellungsby är potentialen för bostadsutveckling god. I Malmgård och Gamlas är situationen mer utmanande, delvis på grund av förändringar i planer. I Havsrastböle har planerna för de östra och västra delarna vunnit laga kraft. I alla regioner är utmaningen huruvida planerna kommer att genomföras i en förvaltningsform som uppfyller målen och realiseras fram till bostadsbygget.

Den nuvarande situationen är av flera skäl en utmaning för målet om en ökning av bostadsbeståndet med drygt 30 procent. I stadsförnyelseområden spelar bostadsrättsbostäder en viktig roll för kompletteringsbyggande och för att balansera förvaltningsformerna. Orpo-regeringens beslut att avskaffa produktionen av bostadsrättsbostäder kommer att göra det svårare att uppnå bostadsproduktionsmålet i stadsförnyelseområdena under de kommande åren och kommer att innebära en inbromsning av nybygget. Tomter har programmerats och reserverats för byggande av cirka 2 500 bostäder under perioden 2023–2035, vilket motsvarar cirka en fjärdedel av den planerade nyproduktionen. Avskaffandet av bostadsrättsproduktion i gemensamma kvartersstrukturer kommer också att bromsa genomförandet av andra projekt, och på vissa ställen kan det till och med förhindra genomförandet av befintliga planer. Avbrutna och inställda bostadsrättsprojekt orsakar också förseningar i marknadsbaserade projekt, som är sammankopplade i kvartershelheter genom till exempel gemensamma parkeringslösningar. Bostadsrättsproduktion har också spelat en katalytisk roll på nya områden genom att stimulera även marknadsaktörer att starta projekt. För närvarande finns det inget hybrid-

boendeanternativ som kan ersätta bostadsrättsproduktionen i stadsförnyelseområden.

I stadsförnyelseområden kan bostadsproduktion av hybridtyp med tanke på förebyggande av segregation inte ersättas av hyresbostäder, så för närvarande är frifinansierade ägarbostäder nästan det enda alternativet till bostadsrättsproduktion i dessa områden. I den nuvarande konjunktursituationen för byggande är det få starter av frifinansierad produktion och av den anledningen kommer bostadsbyggandet att försenas även i stadsförnyelseområdena.

De ovan beskrivna förändringarna innebär att staden under den kommande BM-programperioden måste hitta sätt att särskilt förbättra förutsättningarna för ägarbostadsproduktionen i stadsförnyelseområdena. Ett medel i tomtpolitik är att tillåta att en tomt säljs snarare än hyrs ut, vilket bör bidra till att öka säljbarheten och efterfrågan på bostadsprojektet. I början av 2024 antog stadsstyrelsen de vägledande periodiska tomtpolitiska principerna och åtgärderna för att främja bostadsbygge i en förändrad marknadssituation. Enligt dessa bestämmelser kan i stadsförnyelseområden och stadsförnyelseområdesliknande områden även en tomt som reserverats för frifinansierad ägarbostadsproduktion överlåtas genom försäljning. Principerna gäller ända till 30.6.2025.

Bostadsproduktion i stadsförnyelseområdena har också andra utmaningar, som har att göra med kompletteringsbyggande. På grund av bostadsbeståndets dåliga skick och den generellt låga effektiviteten i byggandet är en tredjedel av bostadsproduktionen rivning och nybyggnation. Till exempel i Havsrastböle kommer upp till över 50 procent av den nya byggnadsrätten att skapas genom rivning av befintliga bostadshus. Där det är möjligt kommer dock även ändrad användning och utnyttjande av befintliga byggnader och den cirkulära ekonomin att främjas. Ett bra exempel på detta är den planerade multifunktionsbyggnaden i Havsrastböle, där det är möjligt att i konkurrensen utnyttja det befintliga byggnadsbeståndet. Om rivning är nödvändig kommer nybyggnationen att uppfylla Helsingfors stads gränsvärden för koldioxidavtryck. Koldioxidavtrycket för ett bostadshöghus får inte överstiga den gräns för koldioxidavtryck som Helsingfors stad har fastställt och som

gäller vid tidpunkten för byggandet. Behovet av strukturerad parkering komplicerar också de ekonomiska förutsättningarna för projekten, eftersom det inte längre kommer att finnas utrymme för parkering på marken på tätare tomter.

I synnerhet i Mellungsby är förverkligandet av bostadsproduktionsmålen beroende av kompletteringsbyggande på Hekas tomter. I ett hyreshusdominerat område bör kompletteringsbyggande vara ägarbostäder, men genomförandet av projekten utmanas och bromsas av faktorer som lägre bostadspriser än i resten av staden och tomternas läge. Kompletteringsbyggande innebär också ibland en utmanande samordnande av bygge och naturområden, eftersom cirka 30 procent av stadsförnyelseområdenas detaljplaner ligger på obebyggd mark. Till exempel i Malmgård föreslogs bostadsbebyggelse i planeringsområdet Gårdsskogen i enlighet med översiktsplanen, men stadsmiljönämndens beslut att avstå från bostadsbygge i de nordöstra och nordvästra delarna av området i den fortsatta planeringen. Alternativet som sparar skog minskade det totala antalet bostäder med uppskattningsvis 250. Den planerade kompletteringsbyggande av grönområden är på vissa ställen föremål för starkt motstånd från invånarna, och alternativ till kompletteringsbyggande i Gårdsskogen lades också fram. För projekt i grönområden är det viktigt att samverka med invånarna och andra aktörer för att säkerställa att resultatet är acceptabelt för alla parter och inte bromsas av en klagomålsflod. Även den lokala naturens betydelse som attraktionsfaktor för bostadsområden måste beaktas.

Syftet med bostadsproduktion i stadsförnyelseområden är att balansera bostadsbeståndet i området, att öka befolkningen i åldrande områden och att höja områdenas profil genom nybyggnation. Av denna anledning kan bostadsproduktionen i stadsförnyelseområden inte endast sträva efter en hög kvantitet, utan måste vara av hög kvalitet, attraktiv och främst inriktad på bostäder som inte är hyresrätter. Under den kommande BM-programperioden kommer den balanserande rollen för ny bostadsproduktion att bli allt viktigare på grund av förändringar i verksamhetsmiljön. Samtidigt bör det noteras att processen för att balansera förvaltningsformerna genom kompletteringsbyggande är långsam, eftersom förvaltnings-

formerna i bostadsbeståndet förändras mycket lite i taget genom nybyggnation.

I stadsförnyelseområdena är det särskilt viktigt att investera i mångsidig bostadsutveckling, den platsanda som skapas av olika platser och att förbättra ryktet genom byggnads- och närmiljöplanering. Framför allt är det viktigt att tillhandahålla attraktiva familjebostäder i olika former. Förutom höghus bör även småskaligare bostadslösningar, såsom småskaligt bostadsbygge och stadssmåhus, främjas. I stadsförnyelseområdena kommer zoner med tät och intensiv byggnation att definieras i stationsområdena och i områdenas centrum, samt zoner med glesare och lägre bygge. Syftet är att möjliggöra attraktiv småskalig bostadsbebyggelse på utpekade platser, till exempel Bredbacka i Mellungsby. I Malm utvecklades två alternativ för att planera kompletteringsbyggande av Smedsbacka genom rivning och renovering: ett tätt höghusområde för 1800 invånare och ett mindre bostadsområde för 1400 invånare. Det småskaligare alternativet valdes för vidare planering för att skapa ett mer varierat utbud av bostäder i området genom att planera olika typer av hus intill parkområdet.

För den nya BM-programperioden ligger målet att beslutsamt öka bostadsbeståndet, men målet har sänkts till en ökning på cirka 25 procent före 2035. Detta beror på den svaga konjunkturen för byggsektorn och på att beviljandet av statliga räntestödslånegarantier för produktion av nya bostäder har upphört. Om omvärlden förändras kan produktionsmålet höjas igen vid behov. Genom att investera i kvalitet och mångfald i bostadsproduktionen kan målen för stadsförnyelse fortfarande uppnås trots en minskning eller försening av bostadsproduktionen. En ytterligare ökning av bostadsbeståndet över 25 procent kan också uppnås på längre sikt.

Förutom kompletteringsbyggande spelar investeringar i servicebyggande och investeringar för att förbättra kvaliteten och trivseln i stadsmiljön en viktig roll i stadsförnyelseområden. När det gäller stadsförnyelse som helhet har varje region flera viktiga projekt som kräver investeringar från staden för att kunna genomföras. I alla områdena är de viktigaste projekten belägna runt stationsområdena.

Målet är att bevara Helsingfors som ett europeiskt typexempel i att förebygga segregation.



Regionala nyckelåtgärder

Malm

I Malms stadsförnyelseområde fokuserar de viktigaste projekten på servicebyggande och serviceutveckling. Ett nytt center för hälsa, välbefinnande och familj kommer att byggas i Malms centrum, tillsammans med ett nytt sjukhus och ett campus med skola och dagis. Dessutom kommer områdets attraktionskraft att förbättras genom utbyggnaden av Malms simhall och den kommande renoveringen av Malms kulturhus. De viktigaste stadsmiljöprojekten är renoveringen och utvecklingen av Övre Malms torg, Nedre Malms idrottspark och Nedre Malms park. Genom dem investerar staden i trivselen och servicenivån i Malms stationsområde. Närheten till Malms flygplatsområde kommer också att stärka stadsförnyelsen i Malm och kommer, med den tillfälliga användningen av flygplatsen, att ge nya fritids- och rekreationsmöjligheter till området.

Bostadsproduktionsmålet för området är 2 200 bostäder. När det gäller bostads-

utveckling är de mest betydande planeringsområdena Beckfabrikskvarteren och Smedsbacka. Att främja förutsättningarna för bostadsbyggande i dessa två områden är en viktig del av Malmös stadsförnyelse. Vid sidan av bostadsbyggandet är ett antal åtgärder för att förbättra stadsmiljön och i synnerhet för att förbättra trivselen och säkerheten i Malms stationsområde av stor betydelse för att stadsförnyelsen ska bli effektiv och framgångsrik.

Malmområdets centrala grönområde ligger i Stickelbackadalen. Längs Stickelbacka finns värdefulla naturliga livsmiljöer och det är viktigt att bevara bäckmiljön med tanke på framtida förändringar av markanvändningen och att ägna särskild uppmärksamhet åt hanteringen av dagvatten i hela avrinningsområdet. Samtidigt förbättras kvaliteten och servicen i grön- och rekreationsområden, till exempel pågår renoveringen och utbyggnaden av Nedre Malms idrottspark fram till 2027.



Bild 22. Malms evenemangssommar ordnades för tredje gången i Nedre Malms park bakom Malms kulturhus i juni-augusti 2024. Sakari Röyskö, 2024.



Malmgård-Gamlas

I stadsförnyelseområdet Malmgård-Gamlas är de främsta prioriteringarna daghems- och skolprojekt. Två nya daghem färdigställs i Gamlas under de närmaste åren och en ny lågstadieskola 2026. Ett nytt servicekomplex Malmgårds hjärta planeras i Malmgård. Där kommer att finnas en skola och ett bibliotek. Dessutom kommer lekplatsen Renki att renoveras.

Bostadsproduktionsmålet för Malmgård-Gamlas-området är 3 800 bostäder. I Malmgård är de viktigaste planeringsområdena för bostadsutveckling Kådvägen, den centrala delen av Malmgård och den västra ändan av Malmgård. I Gamlas är de mest betydande planeringsområdena för bostadsbyggande Sånggränden och Halsovägen-Vetilvägen.

Med tanke på stadsförnyelsens effektivitet och framgång är det framför allt stationsområdena i de båda regionerna som behöver omedelbara åtgärder. De övriga åtgärder som planeras kommer inte att vara tillräckliga om det inte sker en samtidig förändring i stationsområdena och en förbättring av säkerhetssituationen i dessa områden. Samtidiga projekt under de kommande åren kommer att skapa tillfälliga arrangemang med ersättande lokaler för förskole- och skolverksamhet, vilket ökar känslan av tillfällighet och de dagliga utmaningarna, särskilt för barnfamiljer.

Malmgård-Gamlas ligger i anslutning till friluftsområdena i det västra felfingret, och de viktigaste grönområdena i området är Gårdshagen och Kårböleparken, som ligger vid Rutiåns strand. Dessutom lockar Malmgårdstoppen besökare till området och utveckling av rekreationsområden pågår.



Bild 23. Sommaren 2024 hölls stadsdanser under ledning av Tanssiteatteri Tsuumi på Cittertorget i Gamlas. Sakari Röyskö, 2024.



Mellungsby

De viktigaste nyckelprojekten i stadsförnyelseområdet i Mellungsby är Gårdsbacka-huset och kvartershuset Bredberget. Gårdsbacka-huset kommer på 2030-talet att sammanföra stadens tjänster med det nya Gårdsbacka köpcenter. Målet är att Gårdsbacka-huset ska bli köpcentrets icke-kommersiella hjärta, där invånarna känner sig delaktiga. Ett servicekoncept för Gårdsbacka-huset togs fram under hösten 2023. Bredbergets kvartershus är ett nytt serviceområde nära Mellungsbacka metrostation, och i kvartershuset planeras en förskola, en skola, ungdomslokaler och arbetarinstitutionens funktioner samt eventuellt uthyrning av ett organisationsutrymme till en regional operatör. Bredbergets kvartershus är en del av Helsingforssidan av planeringen av spårvägslinjen i Vanda. Dessutom planeras en bussterminal och förbättringar av stadsmiljön i Mellungsbacka. I Mellungsby kommer även idrottsparkerna Dikesparken och Stensböle att renoveras och utvidgas.

Bostadsproduktionsmålet för Mellungsby är 6 300 bostäder. De mest betydande bostadsbyggprojekten är Bredbacka planområde och ombyggnadsprojekten i Mellungsbacka centrum och Gårdsbacka köpcentrum. Dessutom finns det betydande kompletteringsbyggande på Hekas och bostadsrättsföreningars tomter i området.

I Mellungsby är det med tanke på stadsförnyelsens effektivitet och framgång särskilt viktigt att förnya områdena kring köpcentret och metrostationen i Gårdsbacka samt Mellungsbacka metrostation till ett trivsamt och urbant centrum. I Mellungsby är det dessutom viktigt att minimera bieffekterna av rusmedelsbruk, till exempel genom att utveckla tjänsterna och underhållet av området.

Mellungsby har mångsidig närnatur, flera rekreatiomsområden och idrottsparkar. Till exempel är Stensböle idrottspark, Svartbäcksparken och Mellungsbacka rekreatiomsområde viktiga fritidsanläggningar. I området pågår för närvarande utvidgande av Stensböle idrottspark och planering av Dikesparkens idrottspark.



Bild 24. I augusti 2024 förnyades gatukonstverken vid Husmorsstigens underfart i Gårdsbacka tillsammans med unga och andra lokala invånare. Sakari Röyskö, 2024.



Havsrastböle

Multifunktionsbyggnaden Havsrastböle är ett nyckelprojekt i stadsförnyelsen av Havsrastböle, för vilket en arkitekttävling i två faser pågår fram till september 2024. Den nya multifunktionsbyggnaden kommer att användas av en skola, ett daghem, en lekplats och ett ungdomshus. Tävlingen går ut på att se om befintliga byggnader kan anpassas för att uppfylla dagens krav utan att rivas. De utrymmen som definieras i tävlingen kan placeras genom att bygga ut befintliga byggnader, delvis riva befintliga utrymmen eller helt bygga nytt. Ett annat viktigt projekt är den funktionella förnyelsen av Stagparken som en ungdomspark. I regionen kommer man också att införa konstinköp enligt procentprincipen för centrala offentliga platser och servicebyggnader.

Planerna för de östra och västra delarna av Havsrastböle har vunnit laga kraft. Cirka 1 600 bostäder har planlagts i den västra delen

och cirka 1 300 i den östra delen. Under de kommande åren kommer fokus att ligga på att få igång planeringen och få tomterna klara för överlämnande.

Ett viktigt inslag i stadsförnyelsen av Havsrastböle är att förbättra skolans rykte, vilket har en betydande inverkan på hela områdets yttre identitet. Tomtöverlåtelser i området behöver stimuleras för att projekten ska komma igång. Dessutom skulle det vara viktigt att anordna kvalitetstävlingar som en del av kompletteringsbyggande av Havsrastböle.

Havsrastböle kännetecknas av sin närhet till naturen och havet. Områdets parker och skogar kommer att beaktas som en del av utgångspunkterna för utvecklingen och kommer att stärkas ytterligare. Den första är renoveringen av Stagparken, som kommer att pågå fram till 2028. Parken kommer att göras mer funktionell och utformas speciellt för ungdomar, med nya lekplatser och bollplaner.



Bild 25. Skejtboardpaketbilen besökte torget i Havsrastböle sommaren 2024. Sakari Röyskö, 2024.

Åtgärder

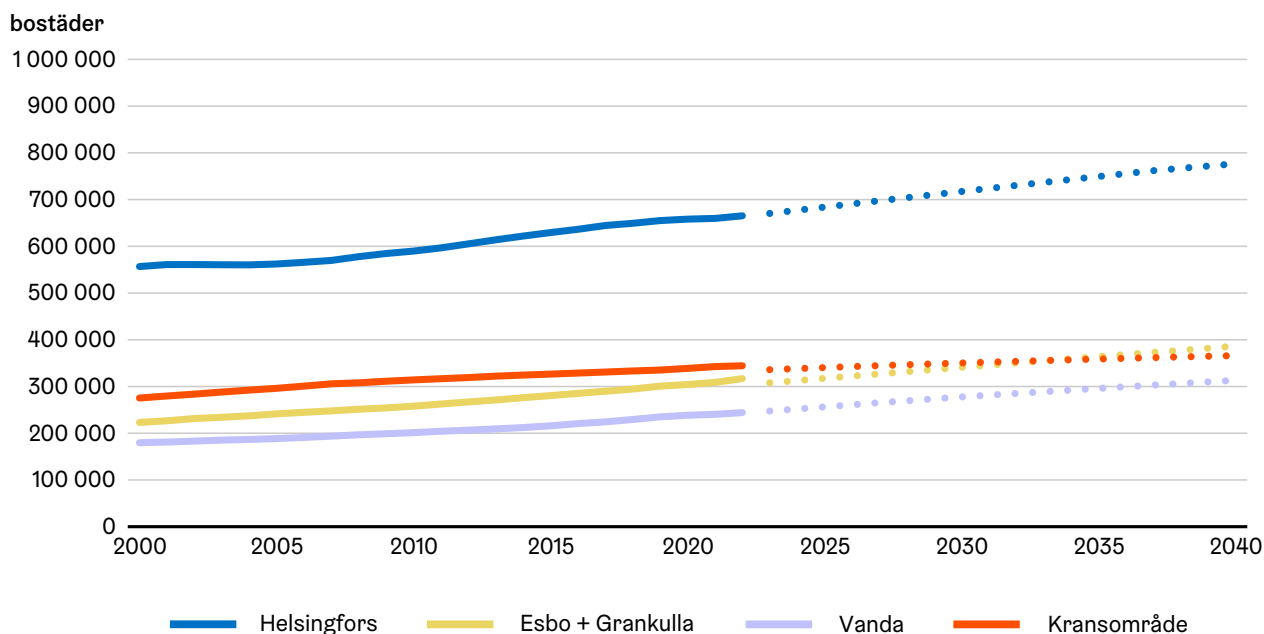
27. Stadsförnyelsen fortsätter i samma områden: Malmgård-Gamlas, Malm, Mellungsby och Havsrastböle. De metoder som används i stadsförnyelseområdena kommer att upprepas i andra stadsdelar som står inför segregationsutmaningar, med hänsyn till deras specifika egenskaper.
28. Under programperioden kommer stadsförnyelsen att genomföras med beslutsamhet. Delmålen, indikatorerna och styrningsstrukturen för övervakning av modellen kommer att uppdateras för att återspegla de behov och utmaningar som identifieras under genomförandet. Särskild uppmärksamhet kommer att ägnas åt att kommunicera stadsförnyelsen och engagera invånarna.
29. Varje stadsförnyelseområde har sina egna regionala prioriteringar och flaggskeppsprojekt. Säkerställa tillräckliga investeringsnivåer och andra resurser för att genomföra flaggskeppsprojekten och åstadkomma den önskade förändringen i områdena. I detta arbete kommer man också att beakta grönområdena och deras kvalitet och tillgänglighet.
30. Säkerställa förutsättningarna för attraktiva ägarbostäder i stadsförnyelseområden. Kostnadseffekterna av olika lösningar bedöms i planeringsprocessen för att säkerställa genomförbarheten. Identifiera områden där även småskaligare bostadsutveckling kommer att äga rum. Staden kan också överlåta tomter genom försäljning i stadsförnyelseområden. Dessutom genomförs pristävlingar för att säkerställa marknadsprissättningen.
31. 31. Säkerställa kapaciteten att bygga cirka 25 procent fler bostäder i områdena fram till 2035, så att förvaltnings- och finansieringsformsfördelningen av bostadsbeståndet i områdena utvecklas i riktning mot stadens mål för förvaltnings- och finansieringsformer. Riktlinjerna för förvaltnings- och finansieringsformer av bostadsproduktion i stadsförnyelseområdena kommer att uppdateras i enlighet med riktlinjerna för fördelningen av förvaltnings- och finansieringsformer i BM 2024-programmet och målen för stadsförnyelse.

IV. Tillräcklig bostadsproduktion och hållbar tillväxt

Helsingfors är en attraktiv och växande stad. Staden säkerställer genom sin egen verksamhet att förutsättningarna för tillväxt finns på plats och att bostadsmarknaden fungerar. Nya bostäder behövs både för människor som flyttar till staden och för människor som byter bostad, till exempel när deras livssituation förändras. Staden kan möta tillväxtutmaningen genom att planlägga och upplåta mark för bostäder, på olika sätt främja kompletterings- och tilläggsbyggande samt främja bostadsbygge på privat och statens mark. Processerna måste vara fungerande och kunna reagera på förändringar i verksamhetsmiljön. Tillväxten måste ske på ett hållbart sätt som helhet, även med hänsyn till natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Bild 26. Fiskehamnen. Ville Lehvonen, 2024.





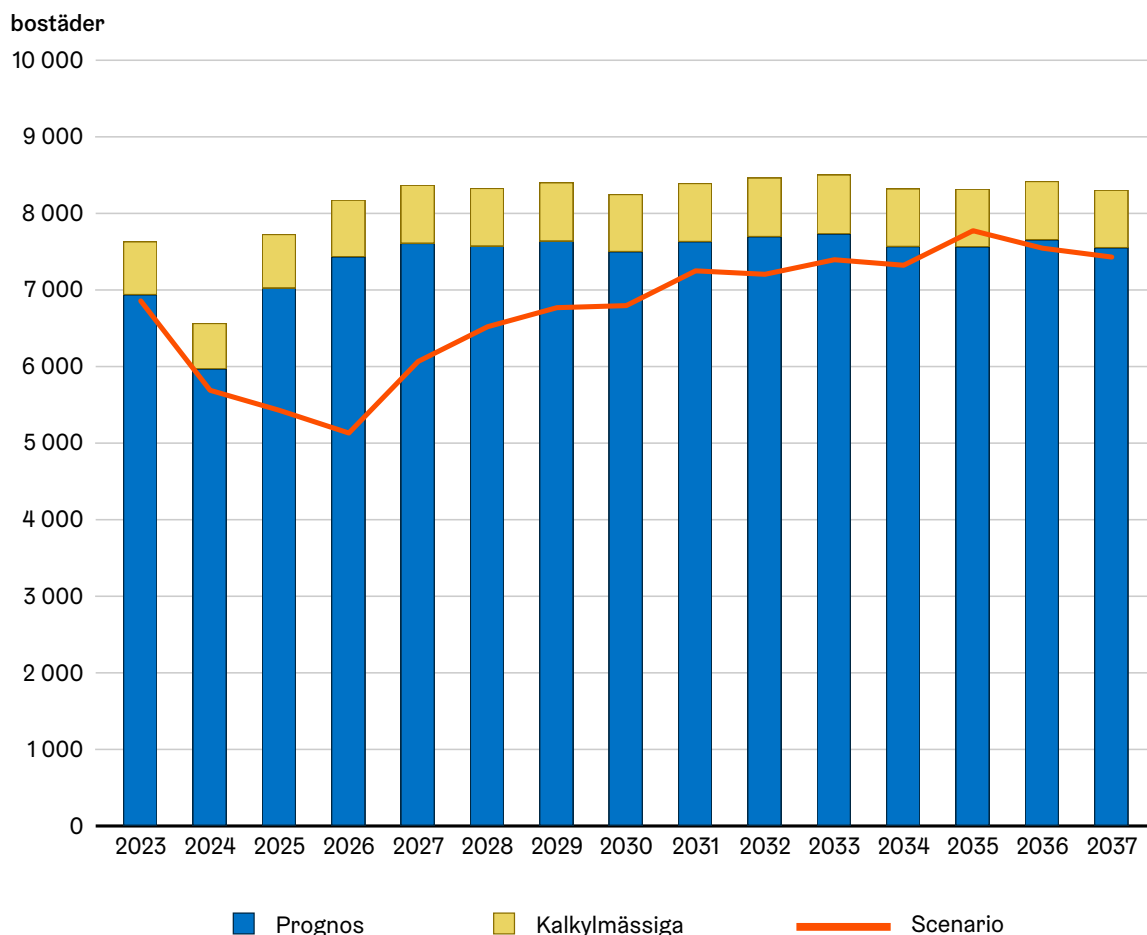
Bostadsproduktion

Enligt befolkningsprognosen för Helsingfors och Helsingforsregionen för 2021–2060 kommer befolkningen i Helsingfors att öka till 700 000 invånare före slutet av 2028 i grundalternativet (figur 37). En tillräcklig bostadsproduktion kommer att tillgodose befolkningstillväxtens behov på ett hållbart sätt och även dämpa de stigande bostadspriserna. För att möjliggöra tillväxt måste man inte bara beakta bostadsproduktionen utan också att de stödjande investeringarna och tjänsterna är tillräckliga och kommer i rätt tid. Samtidigt måste tillgängligheten och möjligheten till ett fungerande vardagsliv i alla områden säkerställas. För perioden 2023–2036 beräknas tillväxten uppgå till i genomsnitt 6 600 personer per år. För att möjliggöra denna befolkningstillväxt har det beräknats att cirka 5 500 bostäder per år kommer att behöva byggas.

Helsingfors bostadsproduktionsmål har systematiskt höjts under tidigare BM-programperioder. Det ambitiösa målet om 7 000 påbörjade bostäder under 2020–2021 uppnåddes. Nivån på bostadsproduktionen är dock beroende av bostadsmarknaden, som för närvarande befinner sig i en utmanande situation, och tillgången till finansiering för bostadsbyggande. Framför allt förväntas stramare bostadsfinansiering bromsa bostadsbyggandet under de kommande åren, även om efterfrågan på bostadsmarknaden tar fart, och därmed väntas byggstarterna under den kommande programperioden ligga kvar under toppåren. Under byggkonjunkturedgången har den reglerade bostadsproduktionen i allmänhet fungerat som ett konjunkturbalanserande element. Två viktiga former av reglerade bostäder håller dock på att lämna bostadsmarknaden i Helsingfors: bostadsrättsbostä-



Figur 37. Befolkning i Helsingfors och jämförelseområdena 1990–2022 och prognos till 2040 (grundalternativet för befolkningsprognosen). Materialkälla: Områdesserierna.



der och hitasbostäder, som har stått för cirka 17–20 procent av den årliga bostadsproduktionen. Detta kommer att påverka den totala bostadsproduktionen under de kommande åren.

Framför allt kommer upphörandet av beviljandet av statliga räntestödslån för byggande av bostadsrättsbostäder att minska den totala bostadsproduktionen under den nya BM-programperioden. Till exempel år 2023 var 15 procent av de påbörjade bostäderna i Helsingfors bostadsrättsbostäder. För Bostadsproduktionsbyrån kommer förändringen att leda till att cirka 30 planerade bostadsrättsprojekt eller andra projekt mellan 2024 och 2027 avbryts eller ställs in på grund av deras placering i samma kvartersstruktur. Detta motsvarar en produktionsvolym om knappt 2000 bostäder. Dessutom kommer behovet av tomtförhandlingar och pla-

neändringar, som i allmänhet försenar byggandet, att öka. Avskaffandet av bostadsrättsproduktion utgör en särskild utmaning för bostadsutvecklingen i stadsförnyelseområdena och för uppnåendet av stadsförnyelsemålen, eftersom bostadsrättsproduktionen har spelat en nyckelroll i diversifieringen av bostadsbeståndet i dessa områden.

Trots förändringarna i verksamhetsmiljön är det viktigt att stadens åtgärder skapar förutsättningar för en hög bostadsproduktionsnivå, så att tillräcklig bostadsproduktion kan ske när marknadsläget förändras och eventuella nya modeller kommer in på bostadsmarknaden.

Bostadsproduktionsprognosen från 2023 * (figur 38) för de kommande femton åren visar en bostadsbyggnadspotential för 2024–2027 på cirka 7 000–8 000 bostäder per år. Prognosen beak-



Figur 38. Färdigställda bostäder 2023–2037, prognos och scenario. De beräknade årliga antalen färdigställda bostäder inkluderar ytterligare cirka 10 procent för färdigställda projekt utanför bostadsproduktionsregistret, dvs. för icke-programmerade projekt (beräknade). Materialkälla: Helsingfors stadskansli, prognos för bostadsproduktion 2023.

tar de byggmöjligheter som detaljplanen tillåter, men uppskattar inte i sig konjunktursvängningarnas inverkan på byggvolymen. I den nuvarande bostadsbyggnadskonjunkturen har man försökt bedöma nivån på det realiserade byggandet genom att inte bara beakta byggpotentialen utan också byggprojektens skede, förvaltnings- och finansieringsformen samt detaljplanen. Scenariolinjen representerar den beräknade byggnivån i färdigställda bostäder per år, som tre års glidande medelvärde. Enligt scenariot skulle den beräknade byggnivån i Helsingfors sjunka betydligt fram till 2026, varefter den långsamt skulle börja stiga tillbaka till tidigare nivåer.

Det är därför lämpligt att sätta upp ett mål på 7 000 påbörjade bostäder per år för de kommande åren, och i synnerhet att möjliggöra denna nivå genom de åtgärder som staden vidtar. Utöver volymerna för bostadsproduktionen kommer även antalet färdigställda bostäder att följas upp. Nyckeln till att uppnå bostadsproduktionsmålet är att göra tomter tillgängliga för bygge i rätt tid. För att säkerställa en smidig bostadsbyggnadsprocess bör antalet tomter som är tillgängliga för byggnation vara minst lika stort som 1,5 års bostadsproduktion, vilket motsvarar cirka 10 500 bostäder per år om det årliga målet är 7 000 bostäder.

Om man tittar på prognosen för bostadsproduktionen utan konjunkturbedömningen förväntas det under nästa programperiod 2024–2027 färdigställas

flest bostäder i områdena Fiskehamnen, Busholmen, Kronbergsstranden och Norra Böle. Under hela prognosperioden 2023–2037 väntas antalet färdigställda bostäder vara högst i Malms flygplatsområde (figur 39). Tyngdpunkten i produktionen av nya bostadsproduktion i Helsingfors förskjuts faktiskt mer mot de dyrare områdena 3 och 4. För att kunna bygga dessa områden bör särskild uppmärksamhet ägnas åt den så kallade investeringsdugligheten i tomtutbudet för byggherrar, dvs. rimliga priser och genomförbarhet av förhållandena och kraven för byggande till prisnivån i de aktuella områdena.

Stadens framtida tillväxt kommer att styras genom att förtäta den befintliga stadsstrukturen och ta stöd från kollektivtrafikförbindelser. Enligt bostadsprojektregistret har i genomsnitt 55–60 och 40–45 procent av bostäderna under de senaste åren färdigställts i nya områden (figur 1). Kompletteringsbyggnaden kommer även fortsättningsvis att främjas genom processutveckling, olika incitament och samarbete med nyckelaktörer. Man strävar efter att främja befolkningstillväxten i innerstaden genom att ytterligare underlätta konverteringar och vindsbyggande med lättare krav.

Stadstillväxt, bostadsproduktionstillväxt och intensifiering av markanvändningen kommer att samordnas med andra mål och värden för hållbara städer, t.ex. natur, rekreation och kulturella värden. Som

*** Prognos för bostadsproduktionen:**

I Helsingfors sammanställs det framtida bostadsbyggandet för hela staden årligen i en prognos för bostadsproduktionen. Prognosen utarbetas för åtminstone de kommande femton åren och används vid utarbetandet och uppföljningen av BM-programmet samt vid regionaliseringen av befolkningsprognosen för Helsingfors.

Prognosen för bostadsproduktionen baseras på uppgifter om byggprojekt i bostadsproduktionsprojektregistret. Registret innehåller information om den våningsyta som ska planeras. (Prognosen beaktar de byggmöjligheter som detaljplanen tillåter men uppskattar inte i sig konjunktursvängningarnas inverkan på byggvolymen.) Bostadsbyggandet tidsbestäms i första hand med hjälp av data från stadens områdesbyggandeprojekt. Tidtabellen beaktar en rad byggrelaterade uppgifter, till exempel de möjligheter som skapas genom investeringar, byggarbetsplatsernas kommunkniska beredskap och förkonstruktionsbehoven. Tidtabellen preciseras också på grundval av information som erhålls direkt från byggherrar och bygghandlare. De beräknade årliga antalen färdigställda bostäder inkluderar ytterligare cirka 10 procent för färdigställda projekt utanför bostadsproduktionsregistret, dvs. för icke-programmerade projekt (beräknade). Scenariolinjen representerar den beräknade realiserade byggnivån i färdigställda bostäder per år, som tre års glidande medelvärde.

Informationen i registret uppdateras kontinuerligt. På lång sikt kan prognosen variera i takt med att de underliggande uppgifterna förändras och blir mer exakta. Den påverkas också av faktorer som potentiella klagomål över planer samt markägandefaktorer.

regel kommer byggandet att styras bort från grönområden. Kompletteringsbyggande ska proaktivt ta hänsyn till lokalbefolkningens tillgång till närliggande natur, respekt för och förbättring av lokala särdrag och biologisk mångfald. De mest värdefulla naturområdena ska skyddas från byggnation och havslandskapen ska värnas om.

Planläggning

Detaljplanereserven måste möjliggöra minst fem års bostadsproduktion enligt en definierad fördelning av förvaltnings- och finansieringsformer. Baserat på ett årligt mål på 7 000 bostäder innebär detta en detaljplanereserv på cirka 3,5 miljoner k-m² mark. I augusti 2023 var Helsingfors beräknade detaljplanereserv för bostäder 3,97 miljoner k-m², varav 3,05 miljoner k-m² var höghusbostadsreserv (SeutuRAMA-VA 2/2023 data). Enligt Helsingfors projektregister för bostadsproduktion (ATO) finns det cirka 3,6 miljoner k-m² lagakraftvunnen planerad bostadsvåningsyta i Helsingfors. Cirka 73 procent av detta ligger på stadsmark och 27 procent på privat eller statlig mark. Ungefär hälften av den lagakraftvunna detaljplanereserven ligger i nybyggda områden, 4 procent i stadskärnan, 14 procent i stadsförnyelseområden och knappt en tredjedel i andra förortsområden.

För att säkerställa att stadens årliga mål för tomtöverlåtelse uppfylls måste minst 400 000 k-m² nya detaljplaner upprättas varje år på stadens mark. Dessutom kommer bostadsproduktion på privat mark att planläggas så att kombinationen av stadens och privat mark som planläggs för bostäder möjliggör fem års bostadsproduktion. I samband med att planer upprättas beräknas stadens investeringskostnader för att genomföra planen. Genomförandet av planerna måste motiveras av övergripande ekonomiska skäl. De kostnadsmissiga konsekvenserna av planlösningarna och planebestämmelserna för bostadsbygget måste identifieras. Detta är särskilt viktigt i strävan efter prisvärda bostadsproduktion.

De gröna förbindelserna och gröna nätverken i generalplanen kommer att säkerställas i samband med detaljplanering och annan mer detaljerad planering, och kvaliteten på stadens parker kommer att förbättras, särskilt i områden som förtätas. Även i helt nya

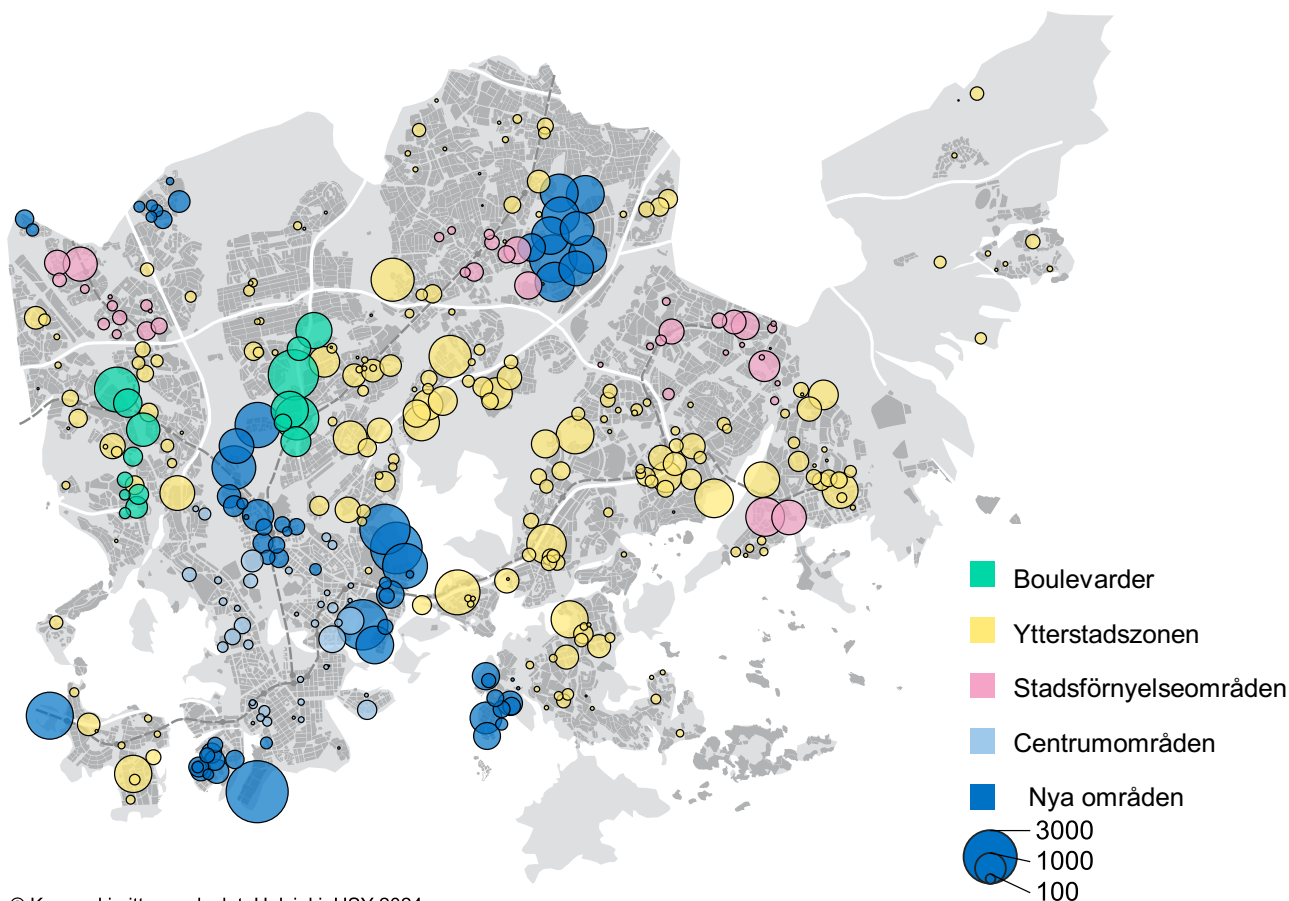
projekt kommer uppmärksamhet att ägnas åt att skapa välkomnande stadsdelar. Planeringslösningar och planeringen av närmiljön kommer att bidra till en mångfald av bostadslösningar, en känsla av plats som skapas av olika platser och, i synnerhet, till att förbättra bilden av och attraktionskraften hos förortsområden.

Överlåtelse av tomten

Helsingfors äger cirka 65 procent av marken inom sitt förvaltningsområde, tack vare sin långsiktiga markförvärvspolitik. Detta gör det möjligt att genom markpolitik, planläggning, tomtöverlåtelse och andra markpolitiska åtgärder uppnå viktiga mål för staden och styra dess tillväxt på ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart sätt. Stadens stora markinnehav är också en viktig intäktskälla, som bidrar till att säkerställa möjligheten att investera i stadens tillväxt och utveckling.

Det viktigaste instrumentet för att genomföra BM-programmet i markpolitiken är tomtöverlåtelse. Syftet med tomtöverlåtelse är bland annat att säkerställa förutsättningarna för bostadsbyggande med ett tillräckligt och varierat utbud av mark, att dämpa prisökningen på bostäder och förhindra segregation samt att främja andra bostadspolitiska mål som anges i stadsstrategin och BM-programmet. Genom tomtöverlåtelse skyddas mångfalden och livskraften i olika stadsdelar. Vid tomtöverlåtelse beaktar man också målen för koldioxidneutralitet och främjandet av innovation och kvalitetsmål för bostäder. Under den kommande BM-programperioden kommer en utvärdering av riktlinjerna för markpolitiken att inledas, inklusive en analys av det lämpliga förhållandet mellan olika tomtöverlåtelsetesätt.

Stadens mål är att säkerställa en tillräcklig bostadsproduktion och att främja en god kvalitet av bostadsproduktion. Staden har tomter som är reserverade för byggande av cirka 30 000 bostäder. Cirka 27 procent av detta reservbestånd är fortfarande föremål för detaljplanering. Av markreserven är 62 procent reserverad för frifinansierade ägar- och hyresbostadsproduktion, 20 procent för hybridmodellens bostadsproduktion och 18 procent för ARA-hyresbostadsproduktion. (Situationen vid årsskiftet 2023/24)



Det är lämpligt att bibehålla markreserven på en miniminivå på 16 800 bostäder, vilket ger utrymme för cirka fyra års bostadsbyggande på stadens egen mark. Det årliga målet för tomtöverlåtelse från 2025 och framåt är minst 60 procent av den totala produktionen, dvs. en mängd motsvarande 4 200 bostäder. Stadens mark står för cirka 62 procent av marken för bostadsbygget, så målet är i linje med både markägandeförhållandet och stadens mål för markplanering (57 procent av det totala målet för markplanering).

Effektivisering av bostadsproduktionen

Den fortsatt höga nivån på bostadsproduktionen beror i slutändan på det övergripande läget på bostads-

marknaden och bland annat på tillgången till bostadsfinansiering. Staden kan dock bidra till att säkerställa att dess egna processer för bostäder är smidiga och att den har tillräckliga resurser i olika skeden av processen. Staden har arbetat hårt för att effektivisera processerna på lång sikt, och detta arbete bör fortsätta. I en svår konjunktursituation för byggandet prioriterar staden projekt med snabb uppstartskapacitet i sina processer, till exempel bygglovsprocessen.

Åtgärder som vidtagits under den senaste BM-programperioden för att effektivisera bostadsbyggandet har bland annat varit att utvidga den regionala byggverksamheten till att omfatta hela Helsingforsregionen, att utvidga områdesgrupparbetet till att omfatta alla höghus och förnya riktlinjerna för om-



Figur 39. Färdigställda bostäder per plan 2023–2037, prognos. Materialkälla: Helsingfors stadskansli, prognos för bostadsproduktion 2023.



rådesgrupparbetet, att utarbeta principer för proaktiv projektledning och att grunda Helsingfors Obligatoriska Bilplatser Ab för att främja genomförandet av regionala gemensamma parkeringsanläggningar. Dessutom har prognoserna för tomtöverlåtelse och tävlingar i hela staden förbättrats. Ett nytt årligt evenemang, Byggherreinfo, har lanserats för byggherreparker för att ge praktisk information om samarbete i olika skeden av bostadsbyggnadsprocessen. Ett åtgärdsprogram i 12 punkter har tagits fram för att effektivisera stadens egen bostadsproduktion.

Åtgärder för att effektivisera bostadssektorn under den kommande programperioden är bland annat att beskriva kundresorna i bostadsbyggandet, förbättra hanteringen av information som genereras un-

der kundresorna och utveckla mätningen. Förståelsen för den långa serviceprocessen ökas genom både allmän och riktad kommunikation. Dessutom utreds vilken inverkan detaljplanebestämmelser, tomtöverlåtelsevillkor och andra riktlinjer har på bostadspriserna i Helsingfors, i syfte att öka förståelsen för hur byggkostnaderna uppstår och minska eventuella överlappande bygganvisningar. Arbetet med att göra byggandet mer effektivt sker i samarbete med industrin.



Bild 27. Trivsam livsmiljö och småskaligt byggande i Kungälv. Ville Lehvonen, 2024.

Åtgärder

- 32. Målet är 7 000 nya påbörjade bostäder per år. Helsingfors skapar förutsättningar för att uppnå målet genom detaljplanläggning, tomtöverlåtelse och genom att göra mark byggduglig.
- 33. Minst 55 procent av de bostäder som färdigställs varje år ska genomföras i form av kompletteringsbyggande. Kompletteringsbyggande främjas genom processutveckling, olika incitament och utveckling av samarbete med nyckelaktörer.
- 34. Som regel kommer byggandet att styras bort från grönområden. De mest värdefulla naturområdena ska skyddas från byggnation och havslandskapen ska värnas om.
- 35. Minst 400 000 k-m² av den nya bostadsytan kommer att planeras på stadens mark. Målet kommer att följas upp som ett glidande treårigt genomsnitt. Detaljplanereserven måste motsvara fem års bostadsproduktion. Det säkerställs också med hjälp av planläggningen att det finns tillräckligt med tomter som lämpar sig för ARA-produktion och att de har regional omfattning. Det säkerställs att detaljplaner även upprättas på privat mark i linje med bostadsproduktionskraven. Främja befolkningstillväxt, särskilt i innerstaden, genom att ytterligare underlätta konverteringar och vindsbyggande med lättare krav.
- 36. Tomter görs tillgänglig för bostadsproduktion, för byggande av minst 4 200 bostäder per år. Målet kommer att följas upp som ett glidande treårigt genomsnitt. Tomtreserven ska möjliggöra fyra års bostadsbyggande på stadens mark. Det beaktas att en tillräcklig andel tomter är lämpliga för ARA-utveckling. Tomtöverlåtelse, markförvärv och markanvändningsavtal styrs också genom separata markpolitiska riktlinjer och implementeringsriktlinjer. En utvärdering av riktlinjerna för markpolitik inleds, inklusive en utredning av det lämpliga förhållandet mellan olika metoder för tomtöverlåtelse.
- 37. Det säkerställs att det åtminstone finns tillräckligt med byggbara tomter för 1,5 års total bostadsproduktion, vilket motsvarar cirka 10 500 bostäder. Det säkerställs att det finns ett tillräckligt antal tomter som lämpar sig för ARA-produktion i de olika områdena.
- 38. Man fortsätter att effektivisera den övergripande bostadsproduktionsprocessen. Bostadsprojekt som är redo att flytta snabbt prioriteras i processen.

Bild 28. Postparken.
Ville Lehvonen, 2024.



Genomförande och övervakning

Bild 29. Farfarsbron går från Fiskehamnen till Blåberglandet. Ville Lehtonen, 2024.



BM-programmet genomförs i enlighet med det genomförandebeslut som antagits av stadsstyrelsen. Sektorernas ansvar för genomförandet av BM-programmet definieras i genomförandebeslutet.

Genomförandet av programmet följs upp årligen genom en uppföljningsrapport till stadsfullmäktige. Rapporten beskriver hur både kvantitativa och kvalitativa mål har uppnåtts. I samma sammanhang kan beslut fattas om att ändra målnivåerna, om det anses ändamålsenligt, till exempel i och med förändringar i verksamhetsmiljön. Dessutom kommer BM-programmet att utveckla en forskningsbaserad utvärdering av stadens viktigaste bostadspolitiska principer och skapa ett utvärderingsramverk för att bedöma effekterna av nuvarande och framtida program.

Bilagor

Bilaga 1: SDG-analys



1.3.2024

Verktyg för SDG-analys



Analys av styrdokument på stadsnivå

Namn på programmet/planen Genomförandeprogram för bostäder och tillhörande markanvändning

Påverkan på FN:s mål för hållbar utveckling	1 INGEN FATTIGDOM	2 INGEN HUNGER	3 OD HÄLSA OCH VALDHETSMINIMERING	4 OD UTEBILDNING FÖR ALLA	5 JÄMSTÄLLHET	6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATION OCH INFRASTRUKTUR	10 MINSKAD OJÄMLIKHET	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	14 HAV OCH MARINA RESURSER	15 ÖKOSYSTEM OCH BIODIVERSITET	16 FRED OCH RÄTTVIS FÖRHÅLLNING	17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP
Direkt positiv	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Indirekt positiv	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☒	☐	☒	☒	☒
Inte alls	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Indirekt negativ	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐
Direkt negativ	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mer information behövs	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

De hållbarhetsmål i stadsstrategin som programmet särskilt främjar

Syftet med BM-programmet är att främja en hållbar tillväxt i staden, förhindra segregation, säkra bostäder för de mest utsatta grupperna och säkerställa mångsidiga boendeanvändningar i Helsingfors. De mest centrala SDG-målen som främjas av BM-programmet är SDG 11 om hållbara städer och samhällen, SDG 10 om minskad ojämlikhet samt SDG 8 om anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt SDG 1 om ingen fattigdom.

Bedömning av hur effektiva programmets/planens mål är i förhållande till SDG-målen och strategimålen

BM-programmet spelar en viktig roll för att uppnå Helsingfors strategiska mål, i synnerhet för att säkerställa hållbar tillväxt och förhindra segregation i stadens stadsdelar. I programmet anges också de strategiska målen och genomförandet av stadsförnyelsen. Programmet är ett av de få program i Helsingfors som påverkar fattigdom och ekonomisk jämlikhet och säkerställer prisvärda bostäder. BM-programmet har identifierat spänningen mellan natur-, rekreations- och kulturvärden och stadstillväxt, vilket beaktas vid genomförandet av programmet.

Bilaga 2: Övervakningstabell för BM-programmet 2020

Programmets centrala kvantitativa indikatorer	2020	Årligt mål 2021-2022	2021	2022	Årligt mål 2023-2024	2023
FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER	7 280	7 000	7 105	6 047	8 000	8 179
ARA-hyresbostäder	1 365	1 750	1 129	855	2 400	1 541
Student- och ungdomsbostäder	258	300	301	345	500	303
Stadens ARA-hyresbostäder	827	750	647	199	1 000	1 118
Hybridbostäder	1 563	2 100	1 277	1 164	1 600	1 979
Bostadsrättsbostäder	429	700	218	555		954
Hybridbostäder som har genomförts av staden	703	750	281	803	750	1 183
Oreglerade bostäder	4 516	3 150	4 699	4 028	4 000	4 659
Oreglerade ägarbostäder som har genomförts av staden					250	0
PÅBÖRJADE BOSTÄDER	7 187	7 000	7 350	5 134	8 000	5 027
ARA-hyresbostäder	1 225	1 750	1 352	1 067	2 400	1 359
Student- och ungdomsbostäder	358	300	599	520	500	228
Stadens ARA-hyresbostäder	571	750	443	404	1 000	620
Hybridbostäder	1 990	2 100	1 280	855	1 600	1 777
Bostadsrättsbostäder	891	700	451	254		774
Hybridbostäder som har genomförts av staden	980	750	476	181	750	815
Oreglerade bostäder	3 972	3 150	4 718	3 212	4 000	1 891
Oreglerade ägarbostäder som har genomförts av staden					250	0
BOSTÄDER I BEVILJADE BYGGLOV	6 409	7 000	7 551	5 809	8 000	4 401
ÖVERLÅTELSE AV TOMTEN						
Överlåtna tomter	4 356	4 900	3 767	2 770	5 600	2 753
Reserverade tomter	447	4 900	3 609	6 787	5 600	6 504
Tomtreserv (år)	4,2	4	4	5,3	4	5,4
DETALJPLANLÄGGNING						
Reviderat planförslag (m2 v-y)	729 959	700 000	711 568	709 439	700 000	320 256
Färdigställda planer (m2 v-y)	439 728	700 000	196 444	535 274	700 000	1 257 301
Detaljplanereserv (år)		5	3,8	4,1	5	5,8
RESERV AV BYGGDUGLIGA TOMTER (ÅR)		1,5	1,8	1,8	1,5	2,0
STADSFÖRNYELSE						
Tillväxt i bostadsbeståndet i stadsförnyelseområden (%)	2,4	2	1,3	1,2	2	1,3

Kälförteckning

Aho, P., Myllymäki, T., Sandqvist, S. ja Strandell, A., (2021), Nuorten asuminen 2020: Enkät, Miljöministeriet, 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, promemoria

Helsingfors stad, (2023), Åtgärdsprogrammet för att utrota bostadslösheten 2023-2025.

Hirvonen, J., Kurlin, A., Partanen, E. och Tikkanen, P. (2014) Näkökulmia ara-vuokra-asumiseen: Selvitys ara-vuokra-asuntojen asukasrakenteesta ja asukasvalinnasta ara-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. och Hirvonen, J. (2024). Poismuutto Helsingistä koronapandemian aikana. Tutkimusmuuttosyistä ja asumisvalinnoista. Tutkimuksia 2024:1. Helsingfors stad. 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. Helsingfors stad, stadskansli, stadens informationstjänster. hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_03_17_Tutkimuksia_1.pdf

Lehtiö, R., Lehtovaara, J. och Myöhänen, H. (2023), Selvitys huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen toimivuudesta. Länk: [selvitysraportti_asuntokokoselvitys_final.pdf](https://selvitysraportti.asuntokokoselvitys.final.pdf) (hel.fi)

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

Marttinen, R. och Bayar, J. (2023), Poikkeusajasta toiseen – katsaus asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen Helsingissä vuosina 2020-2022, Helsingfors stad 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/18nfnlQN2iU014-dG8gbkGDkmeXw6ftjO/view

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

Nisonen, E., Kaasalainen, T., Pelsmakers, S. och Maununaho, K. (2022), Asuntosuunnittelun laatutekijät. ASUTUT Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä. Tammerfors universitet. 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

Statsrådet (2012), [Statsrådets principbeslut om trygghet av individuellt boende och tjänster för personer med utvecklingsstörning](https://statsradet.se/publikationer/2012/15), Social- och hälsovårdsministeriets publikationer 2012:15.

Statsrådet (2014), [Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen Suunnitteluopas](https://statsradet.se/publikationer/2014/1), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2014.

Finansministeriet (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. Helsingfors stad, Kvartti-verkkoartikkeli 14.3.2018. [Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien tulotaso| Tutkimus- ja tilastotietoa Helsingistä](https://helsingin-kaupungin-vuokra-asunnoissa-asuvien-tulotaso-tutkimus-ja-tilastotietoa-helsingista)

Väliniemi-Laurson, J. (2023), Utvärdering av programmet Kehittyvä kerrostalo. Helsingfors stad, stadskansli. hel.fi/static/kanslia/kehittyvakerrostalo/Arviointiraportti/Kehittyva_kerrostalo_arviointiraportti_saav.pdf

Helsingfors