

AM-ohjelma 2024

Seurantaraportti 2025

Helsinki

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3
2. Toimintaympäristön muutoksia	4
Helsingin väestönkasvu jatkui ennätyksellisenä.....	5
Muuttovoiton merkitys kasvanut.....	6
Asuntotuotanto aikaisempia vuosia alhaisemmalla tasolla.....	7
Asuntotuotanto tavoitetasolle vuonna 2030?.....	8
Asuntokauppa edelleen jäljessä huippuvuosista.....	9
Asuntojen hinnat edelleen laskussa.....	10
Vuokrat jatkavat nousuaan.....	11
ARA-vuokrat edelleen selvästi edullisimmat.....	12
Valtion asuntopoliittikan muutos konkretisoituu.....	13
Valtion asuntopoliittisia selvityksiä käynnissä.....	14
Helsingin seudun MAL-sopimus allekirjoitettiin.....	15
3. AM-ohjelman toimenpiteiden toteutuminen 2024	16
I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto (toimenpiteet 1-18)	17
Omistusasuntotuotanto alle tavoitteen.....	18
Suuri osa asunnoista valmistui kaupungin maalle.....	19
Kaupungin oma asuntotuotanto jäi tavoitteesta.....	20
Perus- ja välikorjauksia kaupungin omaan asuntokantaan.....	21
ARA-tuotannon toteutus edellytyksiä edistetään kaavoituksen keinoin.....	22
Vuokralla omaksi -mallin valmistelu etenee.....	23
Omistusasuntorakentamisen edellytysten parantaminen esikaupunkialueilla.....	24
Kaupungin asumisen kokonaisuutta tarkastellaan.....	25
Ikääntyneiden asuntohankkeisiin etsitään ratkaisuja.....	26
Asunnottomien määrä kasvussa.....	27
Hissejä helsinkiläisiin kerrostaloihin.....	28

II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen (toimenpiteet 19-26)	29
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala hieman edellisvuosia suurempi.....	30
Ensimmäinen laatuohjatun perheasumisen tontti hakuun.....	31
Kerrostalorakentamiseen laatua tonttihaulla.....	32
Pienimittakaavaiselle rakentamiselle sijainteja.....	33
III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus (toimenpiteet 27-31)	34
Kaupunkiuudistusta toimeenpannaan määrätietoisesti.....	35
Alueelliset kärkitoimenpiteet: Malmi.....	36
Alueelliset kärkitoimenpiteet: Malminkartano-Kannelmäki.....	37
Alueelliset kärkitoimenpiteet: Mellunkylä.....	38
Alueelliset kärkitoimenpiteet: Meri-Rastila.....	39
Rakentamisen edellytykset kaupunkiuudistusalueilla.....	40
IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu (toimenpiteet 32-38)	41
Kaavavarantoa runsaasti.....	42
Tontinluovutus.....	43
Tonttien rakentamiskelpoisuus.....	44
Täydennysrakentamisen neuvontaa lisätty.....	45
Kaavoituksessa arvokkaat kohteet suojellaan.....	46
Asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista jatketaan.....	47
Liite 1: Toimenpiteiden etenemisen seuranta	48
Liite 2: Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	58

Johdanto

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2024 ([AM-ohjelma](#)) elokuussa 2024. Ohjelmaa valmisteltiin poikkeuksellisen haastavassa tilanteessa keskellä valtion asuntopolitiikan murrosta ja asuntorakentamisen suhdannekuoppaa. Kaupunginhallitus päätti AM-ohjelman toimeenpanosta lokakuussa 2024 täytäntöönpanopäätöksellä, jossa määriteltiin AM-ohjelman toimenpiteiden vastuutahot ja aikataulut. Toimeenpanoa ohjaa ja seuraa AM-ohjelmatyöryhmä, jossa on edustettuina keskeiset kaupungin toimijat asuntorakentamisen ja asuinalueiden kehittämisen näkökulmasta. AM-ohjelman etenemisestä raportoidaan vuosittain kaupunginvaltuustolle.

Käsillä oleva AM-ohjelman 2024 ensimmäinen seurantaraportti kuvaa ohjelman toteutusta vuoden 2024 osalta. On hyvä kuitenkin huomioida, että esimerkiksi vuonna 2024 alkanut ja valmistunut asuntotuotanto kuvastaa vielä aikaisemman ohjelmakauden linjauksia. Toimintaympäristön muuttuessa nopeasti, ohjelman toimeenpanon ja siihen vaikuttavien tekijöiden jatkuva seuraaminen ja arviointi on tällä ohjelmakaudella erityisen tärkeää. Toimintaympäristön perustavanlaatuiset muutokset edellyttävät AM-ohjelman toimeenpanossa kykyä uudistaa toimintatapoja ja löytää uusia keinoja tavoitteisiin pääsemiseen. Yhteisesti ohjelman myötä muodostettu tahtotila antaa kuitenkin Helsingin kaupungille hyvät lähtökohdat navigoida asuntopolitiikan murroksessa.

Seurantaraportissa kuvataan toimenpiteiden etenemistä neljän AM-ohjelman toimenpidekokonaisuuden mukaisesti. Toimenpiteiden etenemistä kuvataan sanallisesti siltä osin kuin toimenpiteiden edistäminen on edennyt riittävästi ohjelman hyväksymisen jälkeen tai muuten on tarkoituksenmukaista tilanteen kuvaamiseksi. Seurantaraportin lopussa kuvataan kaikkien toimenpiteiden eteneminen liikennevalotaulukon muodossa. Seuranta on tarkoitus toteuttaa samanmuotoisena vuosittain, jotta toimenpiteiden edistymistä on helppo seurata.

Avainlukuja 2024



684 018 väkiluku



9 518 väestönkasvu



4 061 valmistunutta asuntoa



2 931 aloitettua asuntoa



3 609 luvitettua asuntoa



5 743 asuntoa rakenteilla



Kuva: Kalasatama. Ville Lehtonen, 2024.

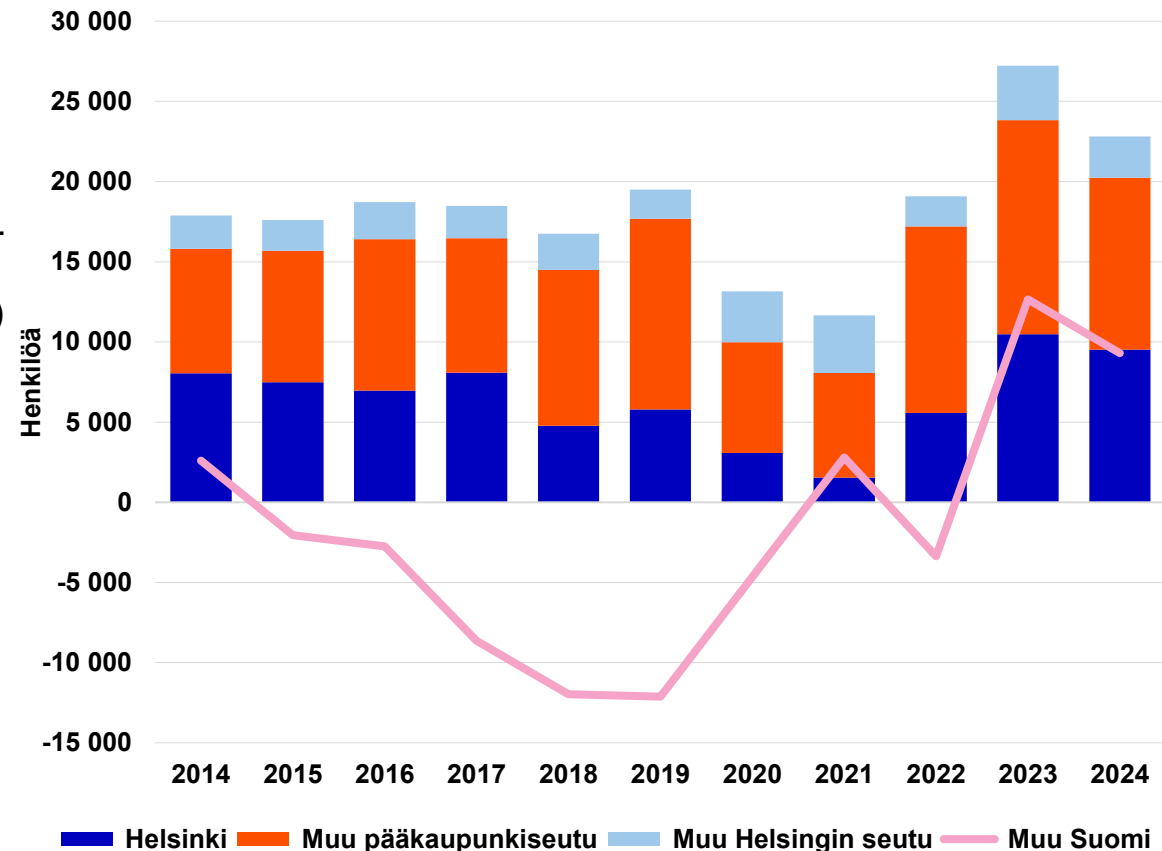
Helsinki

Toimintaympäristön muutoksia

Helsingin väestönkasvu jatkuu ennätysellisenä

Helsingin seudun väestön määrä kasvoi vuonna 2024 yhteensä 22 810 asukkaalla. Kasvua oli 4 400 asukasta vähemmän kuin edeltävänä vuonna, mutta siitä huolimatta vuosina 2023 ja 2024 Helsingin seudun väestönkasvu on ollut ennätysellistä. Vuonna 2024 väestön määrä kasvoi eniten Helsingissä (+9 518), Espoossa (+6 907) ja Vantaalla (+3 826). Muita suurimpia kasvukuntia Helsingin seudulla olivat Tuusula (+887), Kirkkonummi (+481), Järvenpää (+381), Kerava (+250) ja Nurmijärvi (+263). Toisaalta neljässä Helsingin seudun kunnassa asukkaiden määrä hieman väheni.

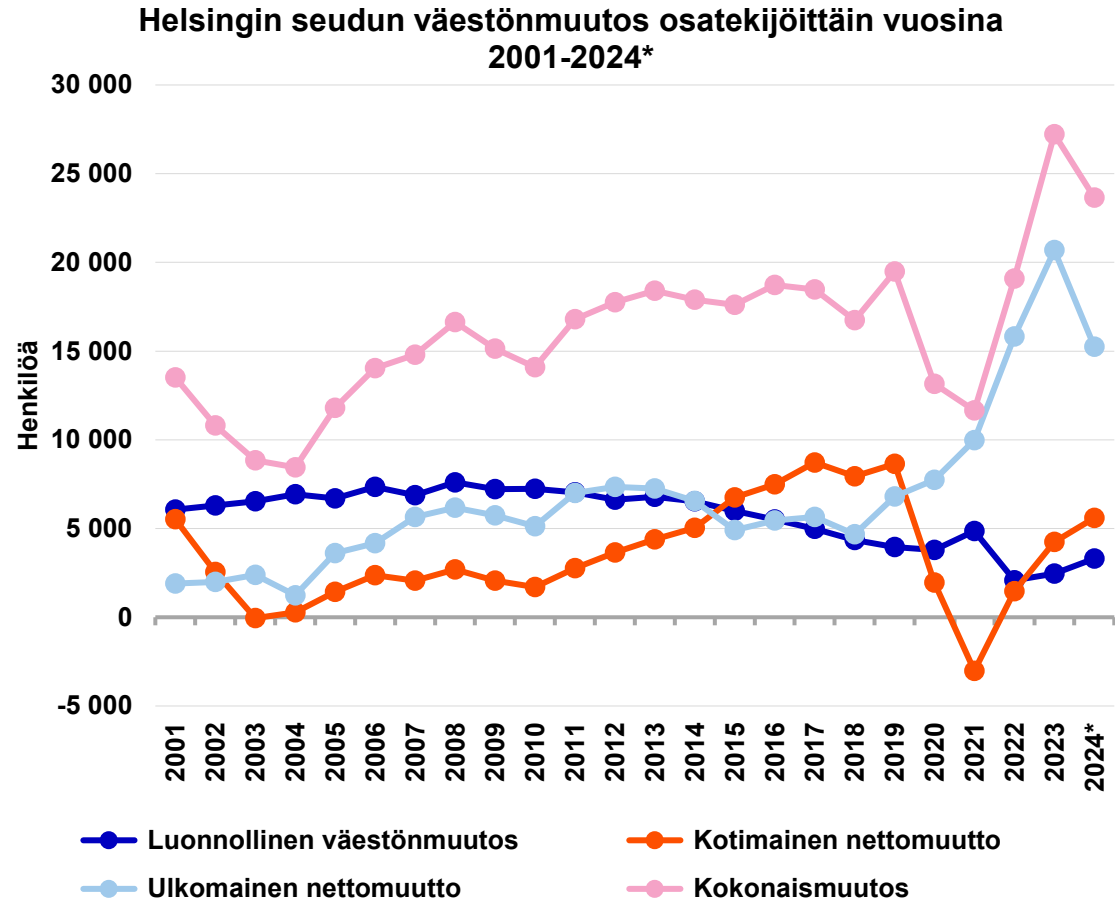
Väkilukuun suhteutettu väestönkasvu oli suurinta Espoossa (2,2%), seuraavaksi suurinta Tuusulassa (2,2%), Vantaalla (1,6%), Helsingissä (1,4%) ja Kirkkonummella (1,2%). Espoon kasvuvauhti vertautuu EU-maiden eniten kasvaneisiin¹⁾ Luxembourgiin (2,4) ja Dubliniin (2,2%) ja Helsinki puolestaan muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin, Osloon (1,8%), Tukholmaan (1,6%) ja Kööpenhaminaan (1,1%).



Muuttovoiton merkitys kasvanut

Vuotuinen väestönkehitys on syntyneiden, kuolleiden, kuntaan muuttaneiden ja kunnasta lähteneiden summa. Luonnollinen väestönkasvu on Helsingin seudulla kymmenen viime vuosien aikana hiljalleen laskenut ollen 3 299 henkilöä vuonna 2024. Tämä oli kuitenkin enemmän kuin vuotta aiemmin (+2 455). Samaan aikaan nettomuuton merkitys väestönkasvun osatekijänä on kasvanut. Koronapandemian jälkeen muuttovoitto ulkomailta lähti voimakkaaseen nousuun. Vuosina 2022-2024 väestönkasvu on muodostunut pääasiassa ulkomaisesta muuttovoitosta, joka vuonna 2024 oli seudulla 15 250 henkilöä. Myös Helsingin seudun ulkopuolisesta Suomesta tuleva muuttovoitto on kolmena viime vuonna kasvanut; vuonna 2024 se oli 5 596 henkilöä.

Vuonna 2024 Helsingin väestö kasvoi pääasiassa ulkomaisesta (+6 141) ja kotimaisesta muuttovoitosta (+3 283). Lisäksi kaupunki kasvoi myös luonnollisen väestölisäyksen kautta (+867). Vuoteen 2023 verrattuna ulkomainen nettomuutto väheni, ja kotimainen nettomuutto sekä luonnollinen väestönkasvu kasvoi. Helsingin väestön määrä kasvoi vuosina 2023 (+10 472) ja 2024 (+9 518), mikä on enemmän kuin kertaakaan sitten vuoden 1946 suuren alueliitoksen.

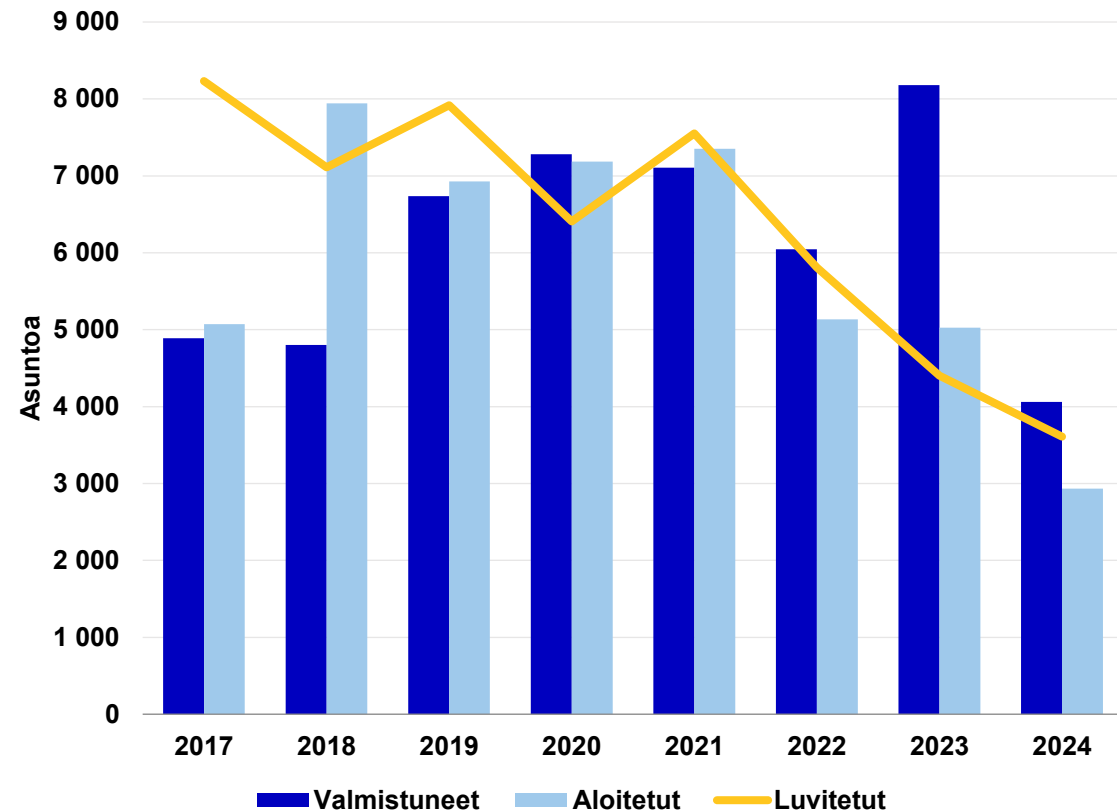


Asuntotuotanto aikaisempia vuosia alhaisemmalla tasolla

Rakentamisen suhdannetilanne on viime vuosina ollut heikko. Nopea korko- ja muun kustannustason nousu on hidastanut asuntokysyntää ja sitä kautta myös rakentamista. Asuntotuotannon kokonaismäärä laski aikaisempia vuosia alhaisemmalle tasolle Helsingissä vuonna 2024.

Kaupunkiin valmistui vuoden 2024 aikana kaikkiaan 4 061 asuntoa. Asuntotuotannon aloituksia oli 2 931 ja luvitettuja asuntoja 3 609. Rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut huippuvuosien noin 10 000 rakenteilla olevasta asunnosta vuoden 2024 lopun noin 5 700 asuntoon. Matalampi asuntoaloitusten taso merkitsee, että valmistuvien asuntojen määrä jää myös lähivuosina alhaiseksi, eikä 7 000 asunnon tuotantotavoitetta tulla saavuttamaan.

Asuntorakentaminen Helsingissä vuosina 2017-2024

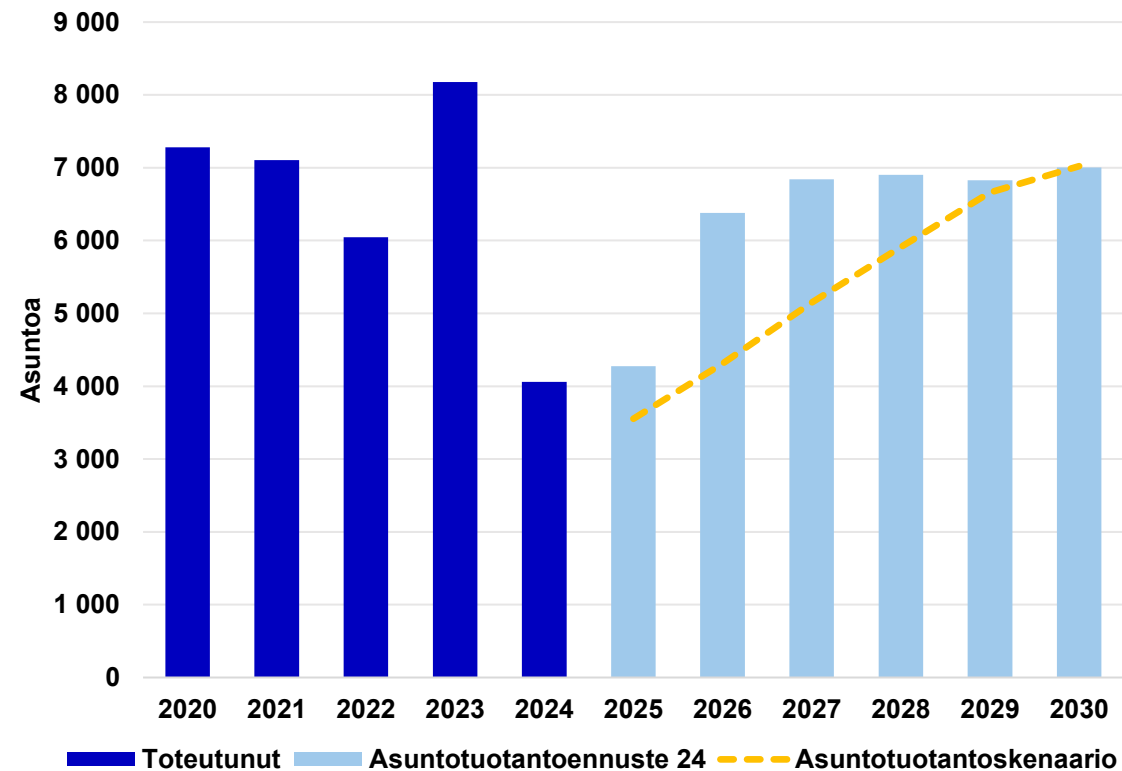


Asuntotuotanto tavoitetasolle vuonna 2030?

Vuonna 2024 laaditun Helsingin asuntotuotantoennusteen perusteella rakentamisen määrä on vuonna 2025 edellisvuoden kaltainen. Ennuste kuvaa pidemmällä aikavälillä kaavoituksen ja muiden kaupungin luomien edellytysten mahdollistamaa rakentamisen potentiaalia. Asuntotuotannon määrätavoite olisi tästä näkökulmasta tulevana vuosina mahdollista saavuttaa.

Asuntotuotantoennusteen lisäksi on pyritty arvioimaan toteutuvan rakentamisen tasoa. Tämän hetkinen suhdannetilanne huomioiden, sääntelemättömään tuotantoon rakentuvien asuntojen määrän oletetaan kasvavan tavoitetta maltillisemmin. Tätä valmistuvien asuntojen tasoa kuvataan viereisen kuvion skenaarioviivalla. Näin arvioiden tavoitteena oleva 7 000 asunnon tuotantotaso saavutettaisiin noin vuonna 2030.

Valmistuneet asunnot vuosina 2020-2024 sekä näkymä vuosille 2025-2030

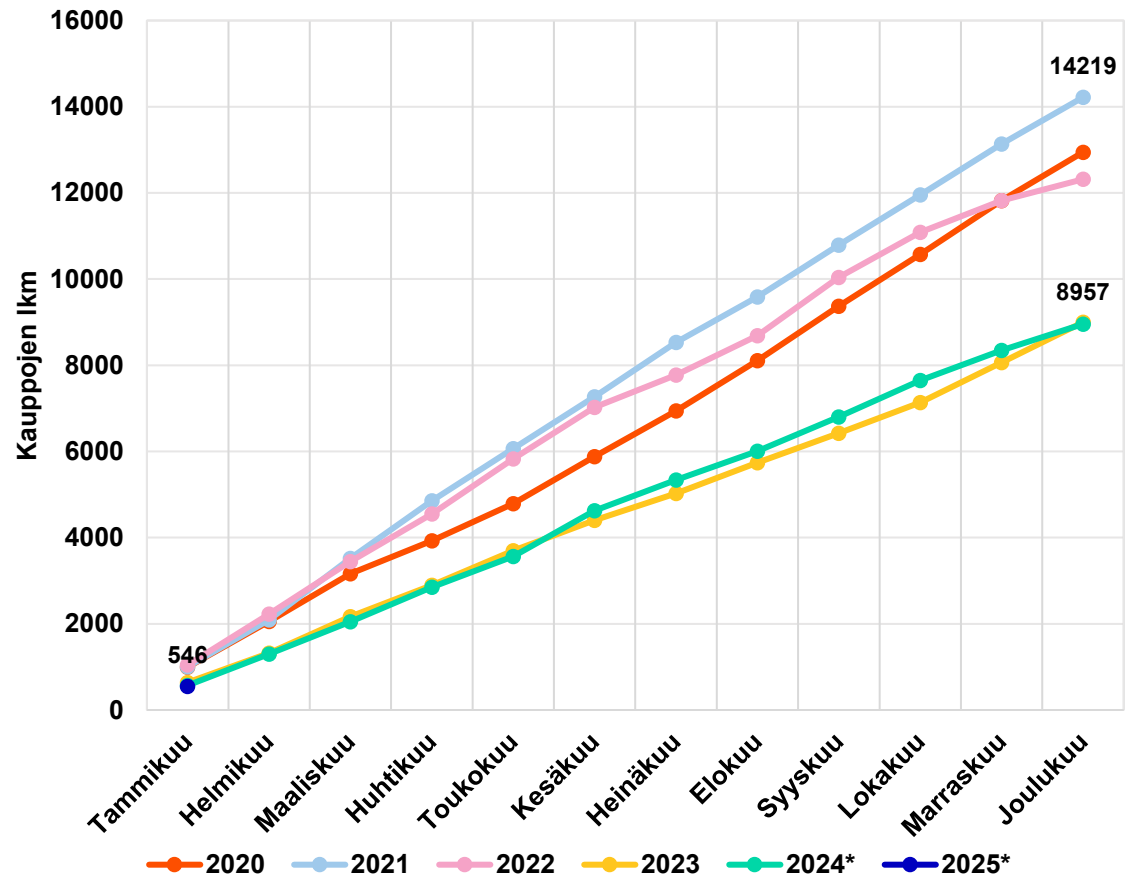


Asuntokauppa edelleen jäljessä huippuvuosista

Asuntokauppoja tehtiin Helsingissä vuonna 2024 vuoden 2023 tasoisesti, ja asuntokauppojen määrä jäi edelleen selvästi edeltävien huippuvuosien tasosta. Asuntokauppojen määrän kehitystä hidastaa asuntolainojen korkojen ja muiden elinkustannusten nousu sekä yleinen suhdannetilanne. Kuluttajakysynnän lisäksi sijoittajakysyntä on ollut Helsingin asuntomarkkinoilla viime vuosina heikkoa.

Asuntojen myyntiajat pysyivät vuonna 2024 reilua kuukautta pidempinä kuin Helsingissä tavanomaisesti. Myyntiajoissa ei ollut merkittäviä eroja kerros- ja rivitaloasuntojen välillä. Lukumääräisesti kerrostaloasuntoja myydään Helsingissä merkittävästi enemmän johtuen kaupungin kerrostalovaltaisuudesta.

Vanhojen osakeasuntojen kumulatiivinen määrä vuosina 2019-2023, vuoden 2024 ennakkotiedot

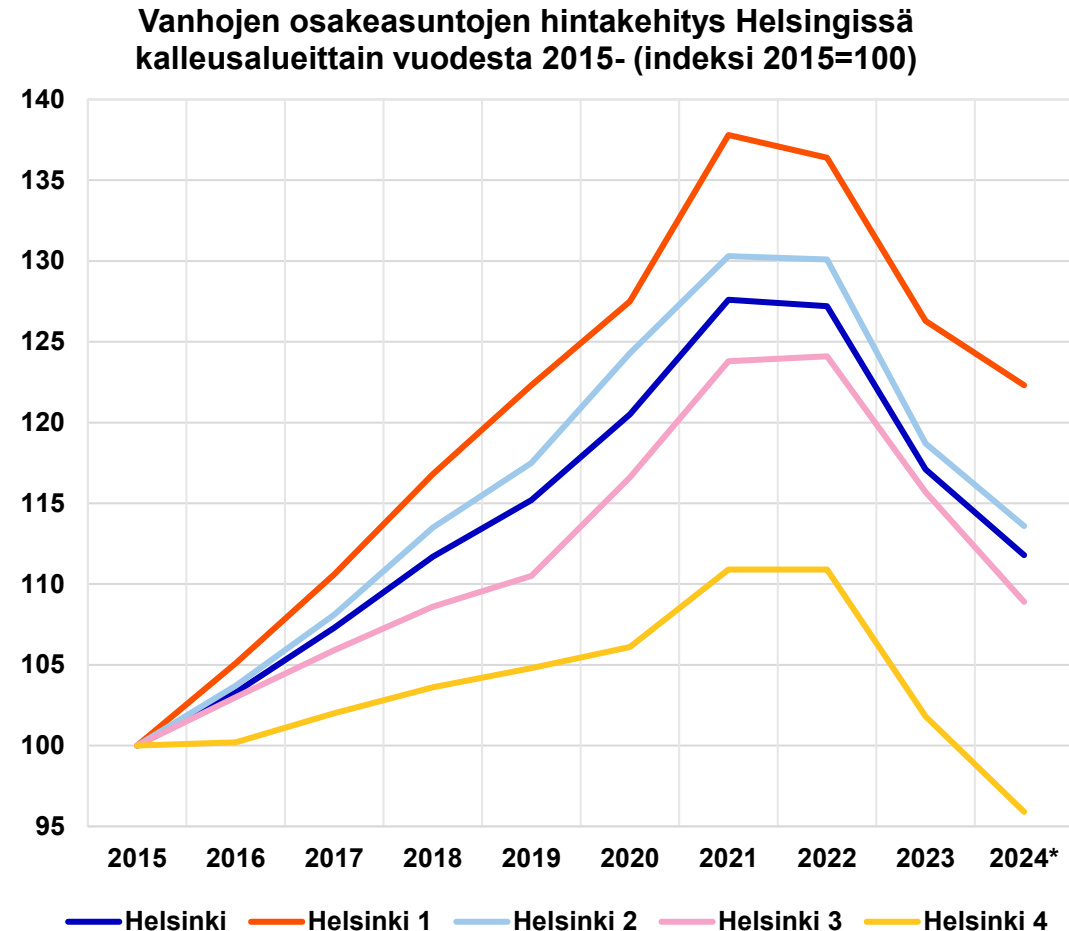


Asuntojen hinnat edelleen laskussa

Asuntojen hinnat laskivat Helsingissä edelleen vuonna 2024, minkä taustalla on edellä kuvattu asuntomarkkinatilanne. Keskimäärin asuntojen hinnat laskivat 4,5 prosenttia. Asuntojen hintojen lasku ei ollut kuitenkaan yhtä voimakasta kuin vuonna 2023, jolloin asuntojen hinnat laskivat kahdeksalla prosentilla.

Merkittävin asuntojen hintojen lasku oli Helsingin kalleusalueilla 3 ja 4, joilla asuntojen hinnat laskivat kuusi prosenttia. Kalleusalueella 1 hinnat laskivat kolmella prosentilla ja kalleusalueella 2 lasku oli neljä prosenttia. Asuntojen hintaerot eivät ole kuitenkaan kasvaneet kalleusalueiden välillä vuoden 2024 aikana.

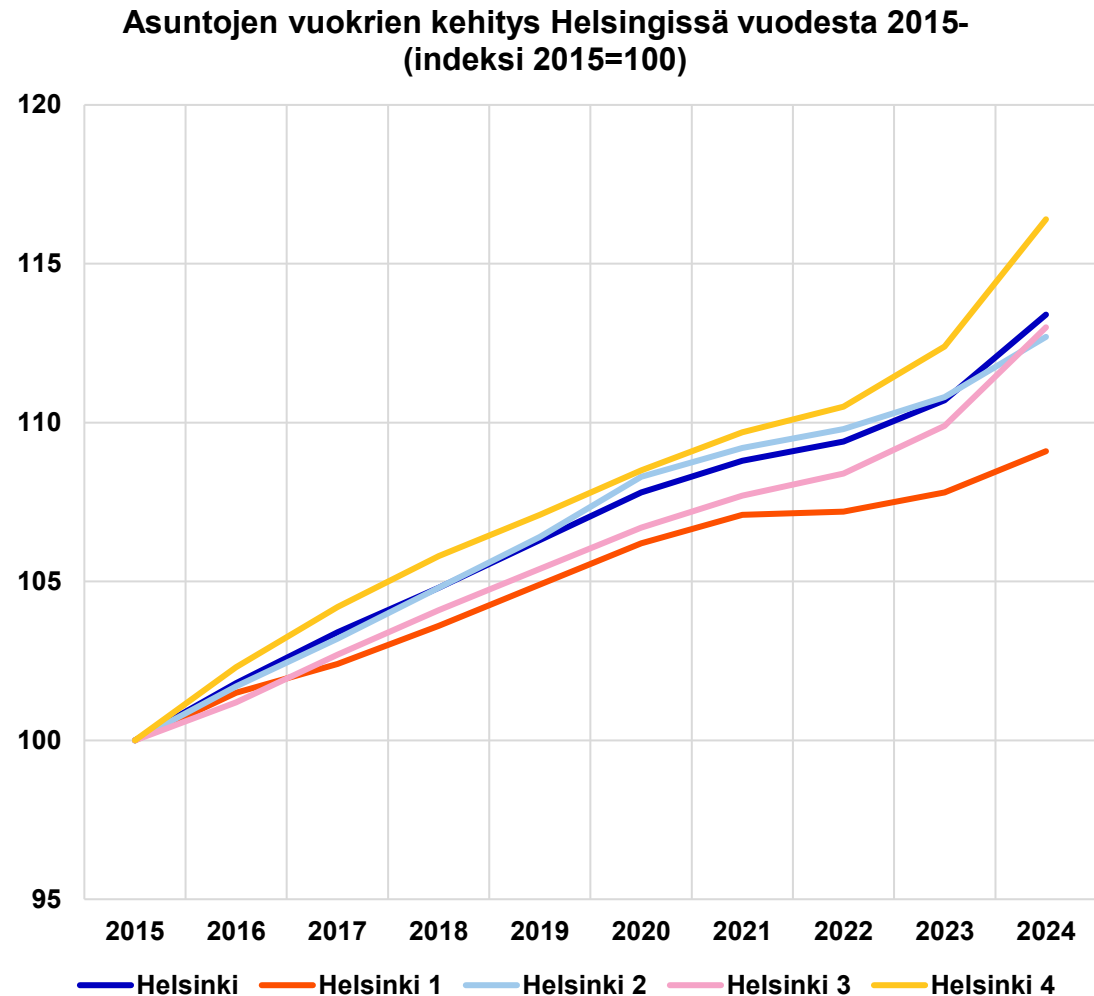
Koko maassa asuntojen hinnat laskivat 3,3 prosentilla. Suomen suurimmista kaupungeista merkittävin hintojen lasku nähtiin Vantaalla, jossa vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat lähes kuudella prosentilla. Vähiten hinnat laskivat Oulussa (1,4 prosenttia).



Vuokrat jatkavat nousuaan

Asuntojen vuokria nostavat yleinen kustannustason nousu ja korkomenojen kasvu. Vuokrat nousivat Helsingissä keskimäärin 2,4 prosenttia vuonna 2024. Merkittävin vuokrien nousu oli kalleusalueella 4, jossa asuntojen vuokrat nousivat 3,6 prosenttia.

Asuntojen vuokrien kalleusalueittainen kehitys näyttäytyy Helsingissä päinvastaisena kuin asuntojen hintakehitys. Esimerkiksi kalleusalueella 4 asuntojen vuokrat kehittyvät nopeammin suhteessa vuoden 2015 vuokratasoon nähden kuin kalleusalueella 1. Tämä on seurausta siitä, että matalimpia vuokria maksetaan kalleusalueella 4, jolloin suhteellinen kehitys on nopeampaa kuin kalleusalueella 1, jossa asuntojen vuokrat ovat korkeimmat. Vuokrien nousu on kuitenkin usein euromääräisesti suurin kalleusalueella 1.



ARA-vuokrat edelleen selvästi edullisimmat

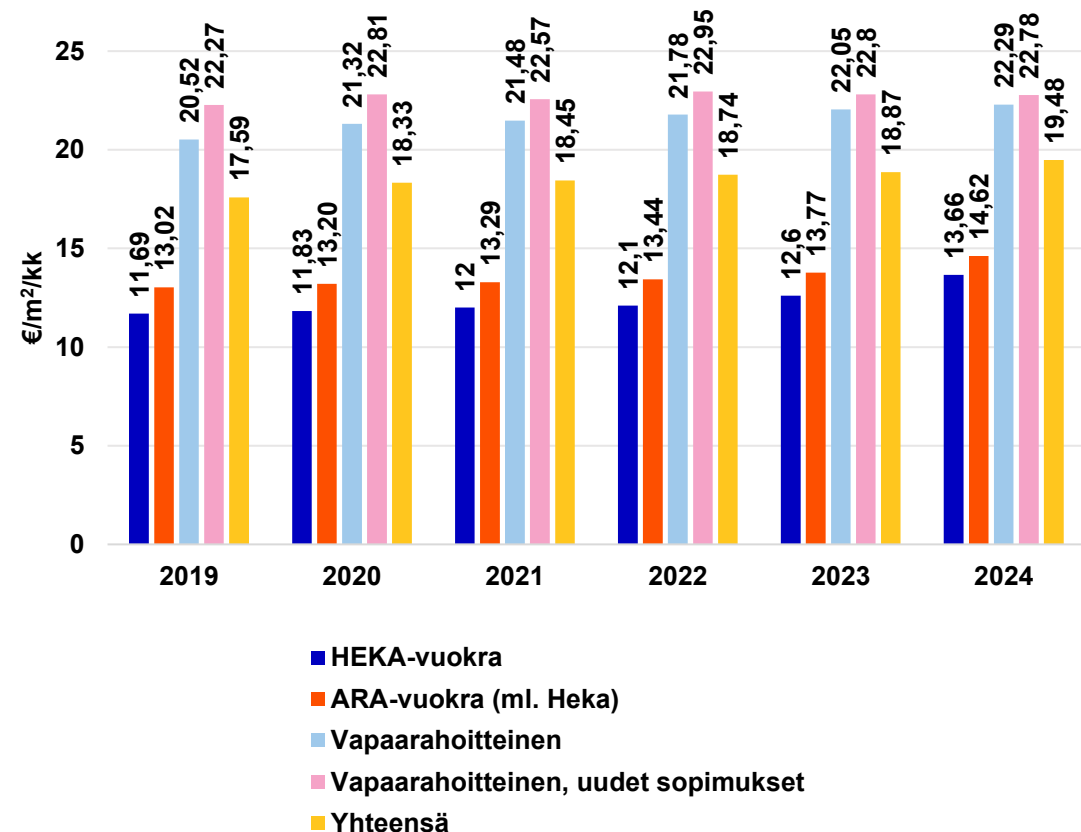
Korko- ja muu kustannustason nousu on haastanut erityisesti omakustannusperiaatteisesti toimivia asuntotoimijoita.

Tarkasteltaessa asuntojen vuokrien kehitystä eri hallinta- ja rahoitusmuodoissa, havaitaan, että ARA-vuokra-asuntojen keskineliövuokrat nousivat Helsingissä viime vuonna kuudella prosentilla (sis. Hekan). Helsingin kaupungin asunnoissa (Heka), vuokrankorotukset olivat tätä suuremmat, sillä vuokrat nousivat keskimäärin hieman yli eurolla eli 8,4 prosenttia.

Sen sijaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu oli maltillisempaa, noin prosentin luokkaa. Vapaarahoitteisten uusissa vuokra-sopimuksissa vuokrat jopa laskivat, joskin lasku oli marginaalista. Vapaarahoitteisten vuokrien hitaampi nousu selittyy sillä, että vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on ollut tarjolla viime vuosina huomattavasti aikaisempaa enemmän.

ARA-vuokra-asunnoissa asuminen on kuitenkin edelleen selvästi edullisempaa kuin vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa.

Helsingin vuokra-asuntojen keskineliövuokrat
rahoitusmuodon mukaan Helsingissä vuosina 2017-2024



Valtion asuntopoliitiikan muutos konkretisoituu

Pääministeri Orpon hallituksen kaudella on nähty merkittävä muutos valtion asuntopoliittisessa linjassa. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta keväällä 2024, että valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan ja rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota 1.1.2026 alkaen. Lisäksi linjattiin, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminta itsenäisenä virastona päättyy ja sen tehtävät siirretään ympäristöministeriöön perustettavaan uuteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke). Keskus aloitti toimintansa 1.3.2025. Valtion asuntorahaston sulauttaminen valtion budjettiin tulee todennäköisesti vähentämään sekä korkotukilainoituksen määrärahavaltuuksia että asumiseen ja asuinalueiden kehittämiseen kohdennettuja suoria valtion avustuksia, millä voi olla pitkäaikaisia vaikutuksia valtion tukeman asuntotuotannon uudisrakentamisen sekä peruskorjaamisen mahdollisuuksiin.

Valtioneuvosto päätti keväällä 2024, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan palautetaan [enimmäistulorajat](#) 1.1.2025 alkaen. Tulorajat koskevat uusia asukasvalintoja ja saman omistajan sisäisiä asunnonvaihtoja. Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Asetettujen tulorajojen puitteissa asukkaat valitaan edelleen samoja asukasvalintaperusteita noudattaen eli asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella. Tavoitteena on kohdentaa tuetut vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille. Helsingissä Hekan vuokra-asunnot ovat jo aiemmin kohdentuneet hyvin kyseisille ryhmille, sillä vain noin kolme prosenttia vuonna 2024 asunnon saaneista olisi ylittänyt asetetut tulorajat ja joka kolmas asuntoihin valituista oli asunnoton.

Tammikuussa 2025 valmistui valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän [toimenpidesuosituks](#) valtion tukeman tuotannon ja sen hallinnoinnin kehittämiseksi. Suositusten mukaan valtion tukemaa asuntotuotantoa tulee vähentää ja kohdentaa hallitusti. Työryhmä ehdottaa pitkän korkotukimallin lyhentämistä 30 vuoteen ja rajoituksista vapauttamisen helpottamista sekä lyhyen korkotukimallin kehittämistä siten, että se mahdollistaa polun omistusasuntoon. Lisäksi ehdotetaan investointiavustuksen kohdentamista kasvukeskuksissa jatkossa vain vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien kohteisiin sekä korkotukilainoituksen ehtojen kehittämistä opiskelija-asuntokohteiden osalta.

Valtion asuntopoliittisia selvityksiä käynnissä

Hallitusohjelmaan liittyen on valmistunut sekä parhaillaan valmistelussa useita asuntopoliittisia selvityksiä. Syyskuussa 2024 valmistui [selvitys välimallin asumisen tarpeesta](#) suurimmilla kaupunkiseuduilla. Selvityksessä analysoidaan välimallin asumismuodon hyötyjä ja haittoja. Segregaation torjuminen nähdään vahvimpana perusteluna välimallien tarpeelle. Selvitys esittelee mahdollisena mallina 10-vuotiseen korkotukeen tai vastaavanlaiseen rahoitukseen pohjautuvan mallin, jolla rakennetaan perheille soveltuvia vuokra-asuntoja alhaisen hintatason asuinalueille. Mallin kohderyhmänä olisivat lapsiperheet, joiden nykyinen tulotaso ei vielä mahdollista omistusasumista. Malliin liittyisi markkinahintoja matalampi vuokrataso ensimmäisen viiden vuoden ajan sekä kunnan hintakilpailun kautta luovuttama omistustontti. Selvitys esittelee myös muita asuntopoliittisia havaintoja ja ehdotuksia segregaation torjuntaan.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt [asumisoikeusasuntoihin keskittyvän selvitystyön](#), jossa tarkastellaan valtion tuen lopettamisen vaikutuksia asumisoikeuskantaan ja etsitään kustannustehokkaita ratkaisuja järjestelmän ongelmiin. Selvitys asumisoikeusyhtiöiden taloudesta uudessa tilanteessa toimii tietopohjana lainsäädäntömuutoksille vuoden 2025 aikana.

Ympäristöministeriöllä on käynnissä myös [kolmiosainen selvityskokonaisuus](#) asukasrakenteesta ja tulojen vaikutuksesta vuokrasuhteeseen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Kokonaisuuden lähtökohtana on hallitusohjelman mukaisesti selvittää mahdollisuutta ylläpitää sosiaalisen asuntotuotannon edullista vuokratasoa nostamalla hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tuloajan jälkeen. Lisäksi selvitetään mahdollisuutta solmia vuokrasopimukset määräaikaisiksi siten, että asunnot eivät ole määräajan jälkeen hyvätuloisten käytettävissä. Selvityskokonaisuus muodostuu asukasrakenneselvityksestä, juridisesta reunaehtoselvityksestä ja toteutettavuusselvityksestä. Kokonaisuuden asukasrakenneselvitys on valmistunut tammikuussa 2025 ja toteutettavuusselvitys on käynnissä keväällä 2025.

Helsingin kaupunki ja sen omistamat yhtiöt Heka ja Haso ovat osallistuneet aktiivisesti kaupungin näkökulmien tuomiseen osaksi edellä mainittuja selvityksiä.

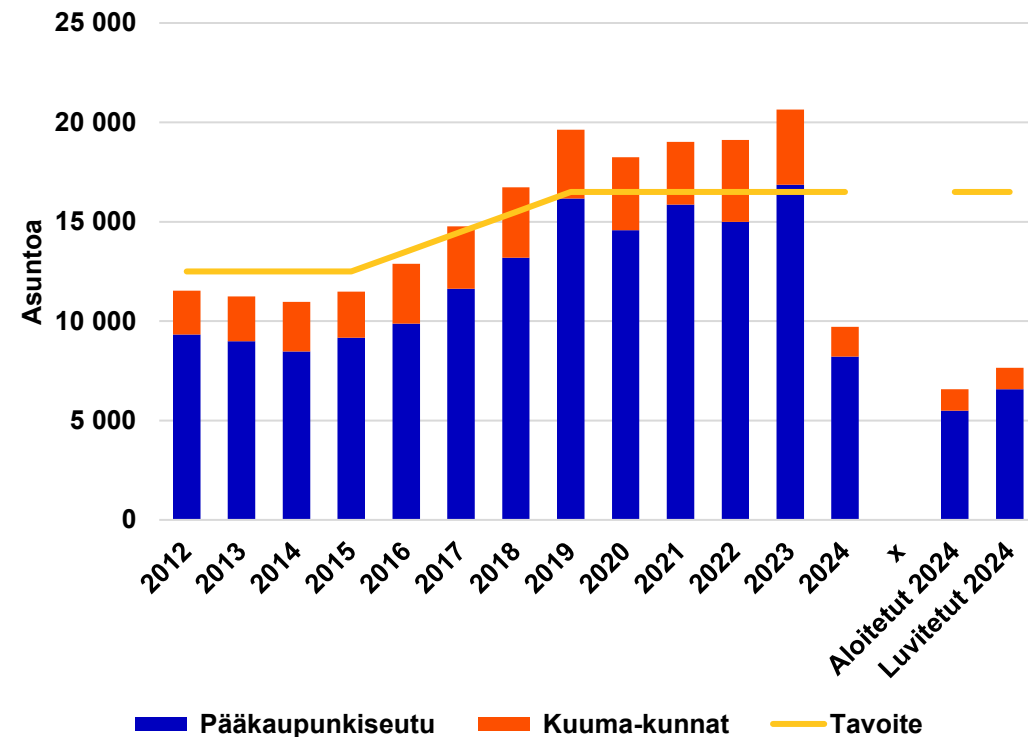
Helsingin seudun MAL-sopimus allekirjoitettiin

[Helsingin seudun MAL-sopimus 2024-2035](#) allekirjoitettiin joulukuussa 2024 ja se on voimassa 31.12.2035 saakka. Sopimuksessa on kuvattu kaupunkiseudun kuntien ja valtion väliset pidemmän aikavälin tavoitteet vuodelle 2035 ja konkreettiset toimenpiteet vuosille 2024–2027. Sopimus päivitetään seudun yhteiseen MAL-suunnitteluun pohjautuen neljän vuoden välein.

Helsingin seudulla asuntotuotannon vauhdittaminen on yksi sopimuksen keskeisistä tavoitteista. Pitkän aikavälin tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu keskimäärin 16 500 uutta asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotavoitteen seurannassa otetaan huomioon kuntien toiminnasta riippumattomat tekijät mm. suhdannetilanne. Seudulle on arvioitu valmistuvan keskimäärin 10 000 asuntoa vuodessa vuosina 2024–2027. Vuonna 2024 asuntoja valmistui lähes tämän arvion mukaan.

Edelleen sopimuksen tavoitteena on, että seudulla luodaan edellytyksiä kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin tulevalle asuntorakentamiselle, jota suunnataan tukemaan kestävästä liikkumisesta ja yhdyskuntarakennetta. Asuntotuotannon käynnistymisen edellytykset turvataan erityisesti maankäytön ensisijaisilla kehittämisvyöhykkeillä, keskustoissa ja raideliikenteeseen tukeutuvilla alueilla rakentamisen kustannuskehitys sekä kilpailu huomioiden.

Helsingin seudun valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin*



AM-ohjelman toimenpiteiden toteutuminen 2024

*Toimenpidekirjaukset
kokonaisuudessaan löytyvät raportin
lopun toimenpidetaulukosta*

Helsinki

Kuva: Herttoniemi. Ville Lehvonen, 2024.



Kuva: Herttoniemi. Ville Lehvonen, 2024.

I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Toimenpiteet 1-18

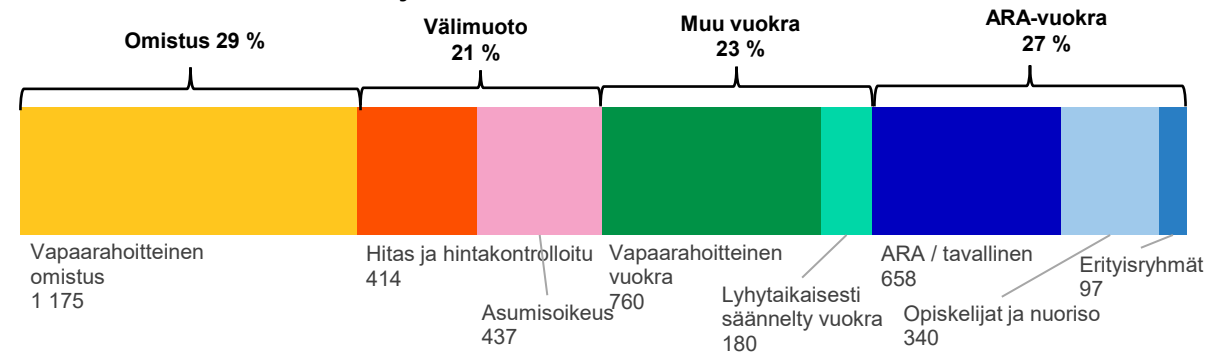
Omistusasuntotuotanto alle tavoitteen

Toimenpide 1

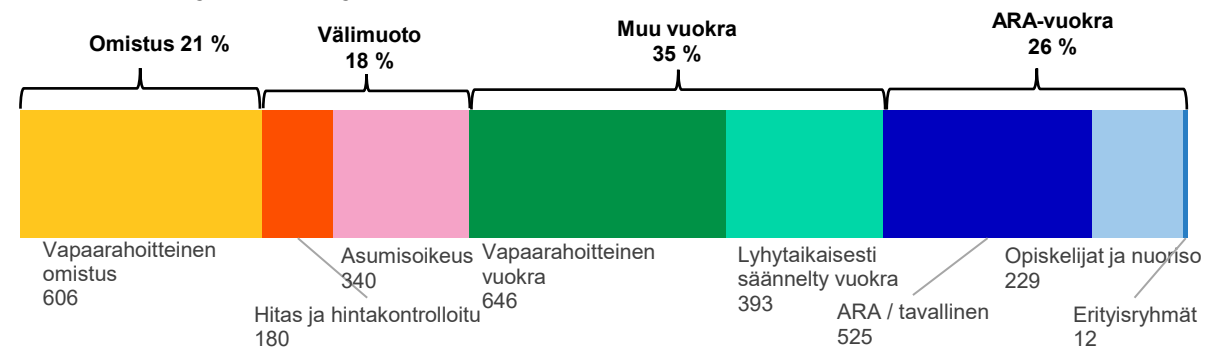
Rakentamisen suhdannetilanne heijastui selvästi asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan, minkä seurauksena rakentaminen on nojannut enemmän valtion tukemaan tuotantoon. AM-ohjelmassa asetetusta tavoitteellisesta jakaumasta jäätiin vuonna 2024 erityisesti vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon tavoite oli 45-50 prosenttia kokonaistuotannosta.

Omistusasuntotuotannosta merkittävä osuus on aikaisemmin mennyt myös vuokratyöön, ja sijoittajakysynnän vähentyminen heijastuu siten tähänkin tuotantoon. Välimuodon tuotannon osuustavoite 10-15 prosenttia ylittyi. Myös vuokra-asuntotuotannon kokonaisosuus ylitti tavoitteena olleen 40 prosenttia, kun sekä valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja että muuta vuokratuotantoa alkoi ja valmistui paljon suhteessa muuhun tuotantoon.

2024 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot



2024 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



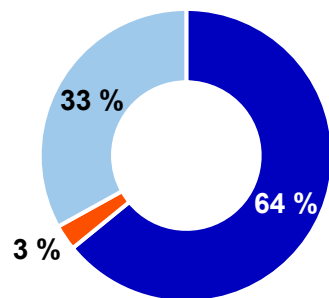
Suuri osa asunnoista valmistui kaupungin maalle

Toimenpide 2

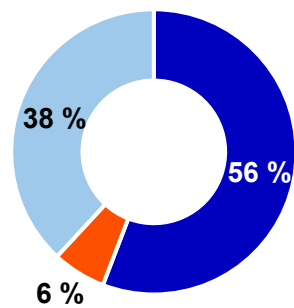
Tavoitteena kaikilla alueilla on hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellinen monipuolisuus maanomistuksesta riippumatta. Vuonna 2024 valmistuneista asunnoista kaupungin maalle rakentui 64 prosenttia ja aloitetuista 56 prosenttia. Hallinta- ja rahoitusmuodoittain tarkasteltuna kaupungin maalle valmistuneista asunnoista 17 prosenttia oli vapaarahoitteista omistusta, 34 prosenttia välimuotoa, 39 prosenttia valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja 10 prosenttia muuta vuokraa.

Kaupungin maalla aloitetuista asunnoista 13 prosenttia oli vapaarahoitteista omistusta, 29 prosenttia välimuotoa, 39 prosenttia valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja sekä 18 prosenttia muuta vuokraa.

Valmistuneet asunnot maanomistuksittain



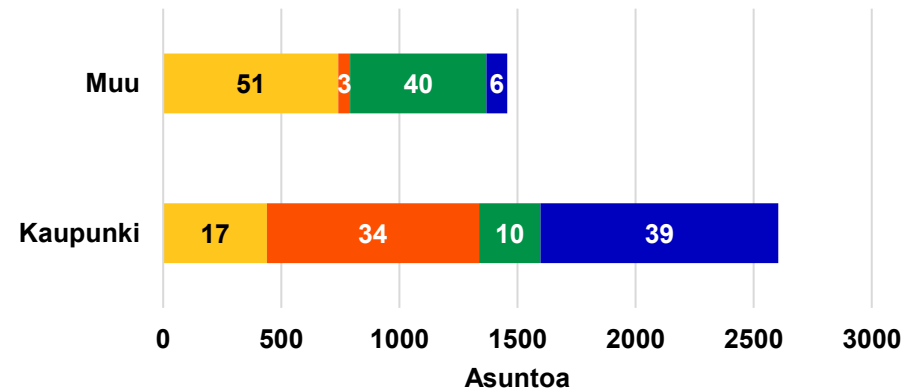
Aloitetut asunnot maanomistuksittain



■ Kaupunki
■ Valtio
■ Yksityinen

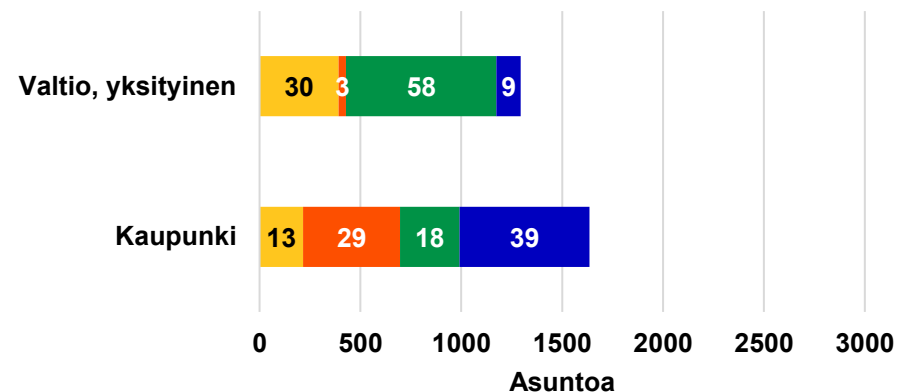
Helsinki

Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, valmistuneet



■ Omistus ■ Välimuoto ■ Muu vuokra ■ ARA-vuokra

Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, aloitetut



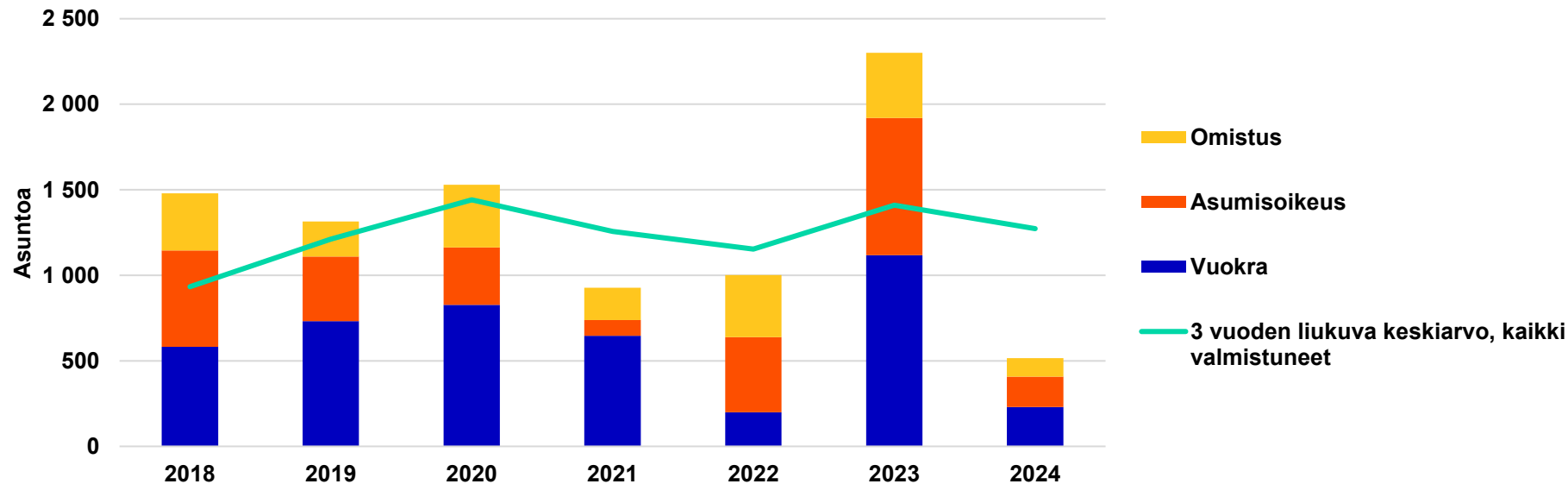
■ Omistus ■ Välimuoto ■ Muu vuokra ■ ARA-vuokra

Kaupungin oma asuntotuotanto jäi tavoitteesta

Toimenpide 8

Vuonna 2024 kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui noin kolmannes 1 500 asunnon tavoitteesta. Kolmen vuoden keskiarvo valmistuneista on 1 273 asuntoa.

Valmistuneista asunnoista valtion tukemia vuokra-asuntoja oli 230 ja muiden hallinta- ja rahoitusmuotojen asuntoja 286. Valmistuneiden ARA-vuokra-asuntojen määrä jää täten asetetusta 750 asunnon tavoitteesta. Muiden hallintamuotojen osalta tavoite vähintään 250 asunnosta saavutettiin. Muut hallintamuodot sisälsivät Hitasta ja hintakontrolloitua tuotantoa 109 sekä asumisoikeusasuntoja 177 asunnon verran.



Perus- ja välikorjauksia kaupungin omaan asuntokantaan

Toimenpide 8

Kaupungin oma asuntotuotanto (ATT) vastaa uudistuotannon ohella kaupungin vuokra- ja asumisoikeuskohteiden peruskorjauksista.

Vuonna 2024 käynnistyi 911 ja valmistui 1 070 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asunnon peruskorjaus. Asumisoikeusasuntojen välikorjausten ”Hima-remppa” -konseptia valmisteltiin vuonna 2024 yhteistyössä asuntotuotannon ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n, Hason, kanssa.

Vuodelle 2025 on ohjelmoitu aloitettavaksi 491 vuokra-asunnon peruskorjaus ja 176 asumisoikeusasunnon välikorjaus.



ARA-tuotannon toteutusedellytyksiä edistetään kaavoituksen keinoin

Toimenpiteet 4 ja 10

Valtion tukeman tuotannon toteutusedellytysten ja kohtuuhintaisuuden parantaminen on yksi tärkeistä painopisteistä AM-ohjelmakaudella. Käynnissä on valmistelutyö, jossa luodaan toimintamalli kaavojen kohtuuhintaisuuden arviointiin. Tavoitteena on, että valtion tukeman asuntotuotannon toteutusedellytysten arviointi sisällytettäisiin jatkossa merkittävimpien kaupungin maalle laadittavien, asuntorakentamisen mahdollistavien asemakaavojen kaavaselostuksiin. Arvioinnissa tuodaan esiin, miten kaavaratkaisuilla on pyritty varmistamaan valtion tukeman asuntotuotannon tonttitaloudelliset toteutusedellytykset. Toimintamalli pyritään ottamaan vaiheittain käyttöön vuoden 2025 aikana.

Jo nyt laajempien kokonaisuuksien sekä sopivien korttelikokonaisuuksien kaupungin maan asemakaavoissa on valmistelun alkuvaiheessa katsottu valtion tukemalle asuntotuotannolle soveltuvia tontteja ja ratkaisuja yhteistyössä kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja toimijoiden kanssa.

Myös yksityisten tahojen kanssa tehtävissä kumppanuuskaavoissa on pohdittu kaavoitusvaiheessa monipuolisia rahoitus- ja hallintamuotoratkaisuja yhdessä toimijan kanssa ja suunnitelmia on kehitetty siten, että valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on mahdollista. Erilaisten tavoitteiden yhteensovittaminen ja ARA-vuokratuotannolle asetettuihin tavoitteisiin sekä kohtuulliseen hintatasoon pääsy tulee kuitenkin olemaan usealla kaava-alueella haastavaa, ja vaatii tätä koskevien toimintatapojen ja priorisoinnin kehittämistä edelleen.

Valtion tukeman tuotannon toteutusedellytysten ja kohtuuhintaisuuden parantaminen on yksi tärkeistä painopisteistä ohjelmakaudella

Vuokralla omaksi -mallin valmistelu etenee

Toimenpiteet 5 ja 6

Vuokralla omaksi -mallin edistämistä on jatkettu valmistelemalla yhtiön perustamiseen liittyvää päätöksentekoa. Käynnissä on mallin taloudellista kestävyyttä tarkasteleva tarkempi taloudellinen mallinnus sekä valtiontukisääntelyyn liittyvä markkinapuutearviointi. Nämä valmistuvat kevään 2025 aikana. Lisäksi on selvitetty AM-ohjelman mukaisesti valtion lyhyen korkotuen laina-aikaan sidotun alennetun tontinvuokran käyttämistä. Varausesitys ensimmäisen Vuokralla omaksi -kohteen tontista on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa maaliskuussa 2025. Varausesitys etenee kaupunginhallitukseen kevään 2025 aikana. Tontti sijaitsee Oulunkylässä.

Lisäksi on toteutettu mallin kysyntää ja kohderyhmää kartoittava [markkina-analyysi](#). Markkina-analyysin perusteella malli koetaan kiinnostavaksi asumisvaihtoehdoksi mallin kohderyhmän keskuudessa. Kysely tehtiin pääkaupunkiseudulla muussa kuin omistusasunnossa asuville 20–45-vuotiaille kotitalouksille, joiden tulot ovat enintään lyhyen korkotuen tuloajat + 500 euroa.

Erityisesti nuoremmat, 20-34-vuotiaat ja perheelliset kokivat mallin houkuttelevana. Myöskään asumiskustannusten nousua markkinavuokratasoon tai kohteiden sijaintia esikaupunkialueilla ei nähty merkittävästi houkuttelevuutta vähentävänä asiana. Sen sijaan vaatimus kymmenen vuoden vuokra-asumisajasta ennen omaksi lunastusta oli selvästi mallin kiinnostusta vähentävä tekijä.

Vaikuttamistyötä valtion suuntaan erilaisten välimuodon mallien edistämiseksi on tehty vuoden 2024 aikana aktiivisesti. Vuokralla omaksi -malliin liittyen tavoitteena on ollut muun muassa lyhyen korkotukimallin tuloajojen korottaminen ja omaksi lunastuksen ajankohdan joustavoittaminen. Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä suosittikin [loppuraportissaan](#), että lyhyeen korkotukilakiin tehdään vaadittavat muutokset, jotta sitä voidaan hyödyntää vuokralta omaksi tähtäävään, osaomistukseen tai muuhun vastaavaan asumiseen. Kaupunki osallistui myös kuntien ja valtion yhteiseen [selvitykseen](#) välimallin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Omistusasuntorakentamisen edellytysten parantaminen esikaupunkialueilla

Toimenpiteet 6 ja 7

Toinen merkittävä kohtuuhintaisen asuntotuotannon painopiste AM-ohjelmakaudella on omistusasuntorakentamisen toteutusedellytysten parantaminen esikaupunkialueilla. Omistusasuntotuotannon toteutusmahdollisuuksia on pyritty edistämään kaupunkiuudistusalueilla ja kaupunkiuudistusalueiden kaltaisilla alueilla muun muassa siten, että sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti voidaan luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan.

Tonttihintakilpailujen määrä on kaksinkertaistettu oikean markkinahintatason asettamiseksi ja kilpailujen ohjelmointia ja järjestämisen edellytyksiä on parannettu malliasiakirjoja ja luovutusehtoja kehittämällä. Asuntorakentamisen vaikea suhdannetilanne heijastuu kuitenkin edelleen omistusasuntotuotannon aloituksiin ja kysyntä esikaupunkialueiden tonteille on toistaiseksi ollut hyvin vähäistä.

Selvitystyö koskien kaupungin omaa, perheasuntoihin painottuvaa omistusasuntotuotantoa kaupunkiuudistusalueilla on aloitettu. Selvitettäviä kokonaisuuksia ovat ainakin

1) taloudelliset reunaehdot, 2) lainsäädännön asettamat reunaehdot ja 3) kysyntä. Ensimmäiseen kokonaisuuteen liittyen on käynnistynyt konsulttityö ”Mitä rakentaminen saa maksaa kaupunkiuudistusalueilla”. Lainsäädännön asettamiin reunaehtoihin liittyen ollaan kokoamassa ehdotusta mahdollisista etenemistavoista. Kysynnän osalta tullaan selvittämään kohderyhmiä, joille omistusasuntotuotantoa tulisi alueilla suunnata sekä sitä, minkälainen asuminen olisi heidän näkökulmastaan houkuttelevaa.

**Omistusasuntotuotannon
toteutusmahdollisuuksia edistetty
kaupunkiuudistusalueilla ja muilla
esikaupunkialueilla**

Kaupungin asumisen kokonaisuutta tarkastellaan

Toimenpide 9

Kansliapäällikkö asetti kesäkuussa 2024 kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden tarkastelua varten ohjausryhmän. Ohjausryhmän tehtävänä on tarkastella kaupungin kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuutta ottaen huomioon kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen sekä kustannustehokkuuden, läpinäkyvyyden ja toiminnan ohjattavuuden.

Ohjausryhmän tehtävänä on erityisesti ohjata ja seurata selvitysprosessia liittyen kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden mahdollisten organisointimallien tunnistamiseen ja tarkastelemiseen. Organisointimalleilla tulee hakea tarkoituksenmukaiset rakenteet kaupungin asuntopoliitiikan toteuttamiseksi, rakennuttamistoiminnan kustannustehokkuuden ja läpinäkyvyyden varmistamiseksi sekä toiminnallisten synergiaetujen ulosmittaamiseksi.

Ohjausryhmätyöskentelyssä tunnistettiin vuonna 2024 useita teemoja, joita tulisi selvittää vielä itsenäisesti tarkemmin ennen kuin kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuudesta voidaan tehdä organisoitumisvaihtoehtolinjauksia. Tällaisia ovat mm. erityisasumisen vuokrauksen linkitys kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuteen sekä kaupungin asuntotuotannon rooli kaupungin eri asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa. Ohjausryhmän toimikausi jatkuu vielä vuoden 2025 ajan.

Ikääntyneiden asuntohankkeisiin etsitään ratkaisuja

Toimenpiteet 14 ja 18

Seniorikeskuksia on aiemmin toteutettu valtion investointiavustuksella ja korkotukilainalla.

Investointiavustuksen osuus on ollut jopa 30-40 prosenttia kokonaisrahoituksesta. Investointiavustusten merkittävien leikkausten myötä investointiavustusta ei ole käytännössä enää saatavissa ikääntyneiden asumishankkeille, mikä aiheuttaa Helsingissä suunnitteilla olleille useille seniorikeskushankkeille merkittävän rahoitusvajeen. Ilman investointiavustusta asuntojen vuokrat ovat nousemassa korkeiksi.

Ratkaisuvaihtoehtoja ikääntyneiden asumiskohteiden edistämiseksi on vuoden 2024 syksystä alkaen selvitetty kaupunkiympäristötoimialan ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan yhteistyönä. Tilanne vaatii todennäköisesti useita erilaisia toimia ikääntyneiden hankkeiden edistämiseksi niin, että riittävät asumispalvelut pystytään jatkossa turvaamaan. Ratkaisuvaihtoehtoja on tunnistettu sekä erilaisten rahoitusvaihtoehtojen että suunnitteluratkaisujen saralla.

Kaupungin sisäisiä prosesseja kehitetään myös koskien laajemmin kaikkia erityisryhmien tilahankkeita. Kehittämistyötä tehdään yhteistyössä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan, kaupunkiympäristötoimialan ja kaupunginkanslian kanssa.

Tilanne vaatii todennäköisesti useita erilaisia toimia ikääntyneiden hankkeiden edistämiseksi niin, että riittävät asumispalvelut pystytään jatkossa turvaamaan

Asunnottomien määrä kasvussa

Toimenpiteet 15 ja 16

Yksin elävien asunnottomien määrä lähti Helsingissä kasvuun ensimmäisen kerran vuoden 2012 jälkeen. Vuonna 2024 yksin eläviä asunnottomia oli Helsingissä 786 henkeä. Asunnottomien perheiden lukumäärä on laskenut tavoitteen mukaisesti ja heitä oli 10. Asunnottomuuden vähentämiseksi Helsingissä on tehostettu lapsiperheiden tilapäisen asuttamisen mallia ja asunnottomia on asutettu aikaisempia vuosia enemmän Hekan vuokra-asuntoihin.

Helsingin kaupungin asunnottomuuden poistamisohjelma jatkuu. Helsinki sai 3,2 miljoonan euron rahoituksen valtakunnallisesta ohjelmasta pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi. Ohjelmakausi on käynnissä kesäkuuhun 2027 asti.

Asumisneuvontaa on ollut vuonna 2024 laajasti saatavilla ja neuvonnalla on onnistuttu ehkäisemään häättöjä ja auttamaan asunnonhaussa. Kiristyneen taloustilanteen, sosiaaliturvamuutosten ja vuokrien nousun myötä vuonna 2024 Helsingissä asumisneuvonnan asiakasmäärät nousivat kuitenkin yli kolmanneksen ja häättöjen lukumäärä kasvoi 23 %.

Helsingille myönnettiin asumisneuvonta-avustusta 642 861 euroa vuodelle 2024. Avustus kattoi 46 prosenttia asumisneuvonnan kokonaiskustannuksista ja oli selkeästi vähemmän kuin vielä vuonna 2023, jolloin avustusta saatiin 1 038 844 euroa ja sillä katettiin 80 prosenttia kokonaiskustannuksista.

Hissejä helsinkiläisiin kerrostaloihin

Toimenpide 17

Helsingin asuinkerrostaloissa on yli 8 500 hissitöntä porrashuonetta, joiden piirissä asuu noin 134 000 asukasta. Näistä asukkaista noin 21 000 on ikääntyneitä. Viidennes Helsingin hissittömistä, vähintään 3-kerroksisista taloista sijaitsee kaupunkiuudistusalueilla.

Vuonna 2024 jatkettiin jo vuodesta 2000 asti toteutettua kaupungin hissiprojektia. Projekti antaa taloyhtiöille maksutonta neuvontaa jälkiasennushissien toteuttamiseen sekä tukee valtion hissiavustusten hakemisessa. Valtiolta oli vuonna 2024 haettavissa 35 prosentin avustus hissi-investoinnin hankintakustannuksista. Avustuksen tarkoituksena on edistää jälkiasennushissien rakentamista ja täten mahdollistaa taloyhtiöiden asukkaiden kotona asuminen mahdollisimman pitkään sekä liikuntarajoitteisten pääsy asuinrakennuksen asuntoihin ja siinä oleviin yleisiin tiloihin.

Vuonna 2024 Helsinkiin rakentui 28 jälkiasennushissiä, joista kuusi kaupunkiuudistusalueille.





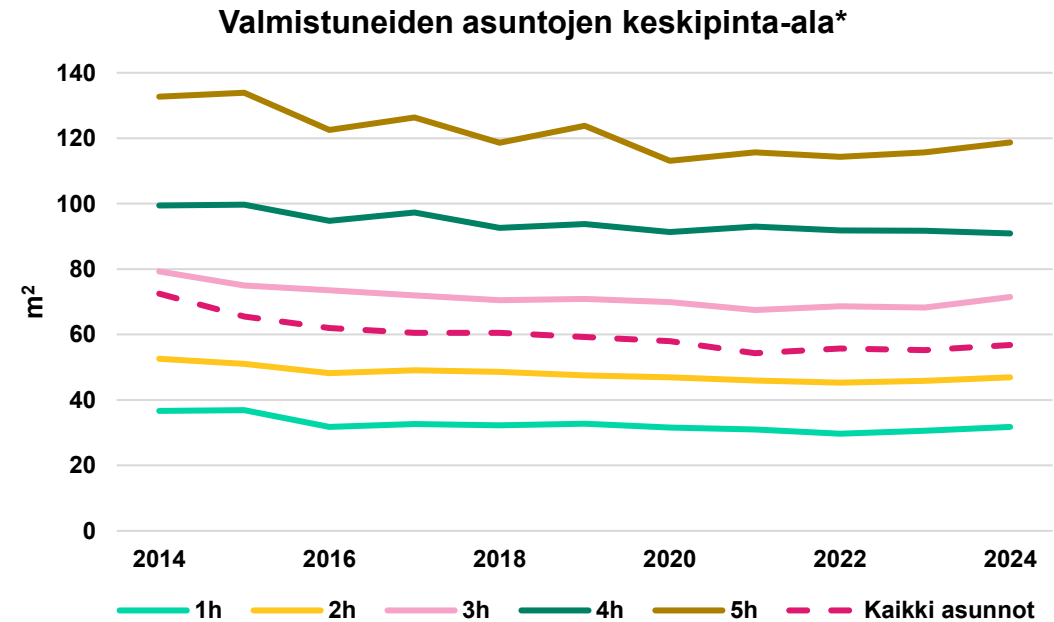
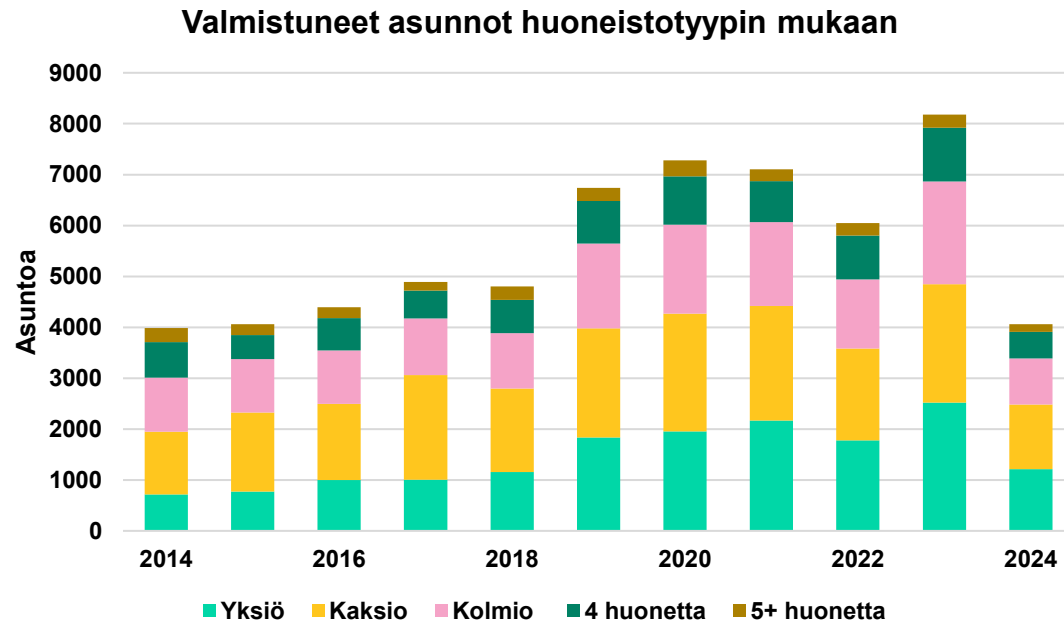
II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Toimenpiteet 19-26

Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala hieman edellisvuosia suurempi

Toimenpiteet 19 ja 21

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöt ja kaksiot muodostivat 61 prosenttia vuoden 2024 aikana valmistuneista asunnoista, mikä vastaa edellisiä vuosia. Perheasunnoista kolmioiden osuus oli 22 prosenttia ja neljä huonetta tai enemmän käsittävien asuntojen osuus oli 17 prosenttia valmistuneesta tuotannosta. Vuoden 2024 aikana uudistuotantona valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli 56,8 neliömetriä, mikä oli hieman enemmän kuin aiempina vuosina.



*Uudistuotanto ja laajennukset, 6h ja sitä suuremmat asunnot jätetty pois kuviosta, sillä niiden määrä on pieni

Ensimmäinen laatuohjatus perheasumisen tontti hakuun

Toimenpide 20

Jätkäsaarella joulukuussa 2024 käynnistetyssä korttelin 20072 hintakilpailussa osa korttelin tonteista kohdennettiin laatuohjattuun perheasuntotuotantoon siten, että tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontinluovutuskilpailuiden ohjelmoinnissa tullaan jatkossa kiinnittämään huomiota siihen, että tavoiteltu laatuohjatus perheasuntotuotannon määrä voidaan vuosittain saavuttaa.



Kerrostalorakentamiseen laatua tonttihaulla

Toimenpide 24

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestettiin jälleen vuonna 2024. Malminkentän alueelta oli haussa kolme tonttia ja ensimmäistä kertaa oli ennakoon annettu teema: ”Toimiva ja kestävä koti kaupungissa”. Tonttihaku kannusti luomaan valtavirrasta poikkeavia, viihtyisiä, toimivia ja aikaa kestäviä koteja.

Tonttihaun myötä löytyi toteuttajatahot kahdelle tontille. Toisen tonttivarauksen sai kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja rakennuttava A-Kruunu Oy ehdotuksellaan ”Laskos”. Ehdotuksen keskeisenä lähtökohtana on asumisen laadun parantaminen kerrostalorakentamisessa. Porrastasanteella asuntojen määrä on maltillinen, mikä mahdollistaa sisäänkäynnin asunnon keskelle, läpitalonasunnot ja valoisat näkymät useaan ilmansuuntaan. Ehdotuksessa keittiöllä on pääsääntöisesti oma tila, ja asuinhuoneet on mahdollista sisustaa eri käyttötarkoituksiin.

Toisen tonttivarauksen sai rakennusliike Marvea Oy:n ehdotus ”Vario – Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi”. Marvean ehdotuksen ideana on asunnon muunneltavuus ilman teknisiä tai rakenteellisia muutoksia. Konkreettisesti muunneltavuus näkyy asuntojen ruokailutilassa. Asunnot on mahdollista kalustaa siten, että ruokapöytä sijoitetaan muualle asuntoon ja ruokailutila voidaan ottaa monipuolisesti muuhun käyttöön.

Seuraava Kehittyvä kerrostalo -tonttihaku järjestetään syksyllä 2025.

Tonttihaku kannusti luomaan valtavirrasta poikkeavia, viihtyisiä, toimivia ja aikaa kestäviä koteja

Pienimittakaavaiselle rakentamiselle sijainteja

Toimenpide 26

Vaihtoehtona kerrostalorakentamiselle on tavoitteena kaavoittaa pienimittakaavaista rakentamista kohdekohtaisesti asumismuotojen ja -ratkaisujen monipuolistamiseksi. Jollaksessa, Tammisalossa ja Länsi-Pakilassa on käynnistetty pientaloalueiden täydentämisen asemakaavoitus siitä kiinnostuneiden tonttien osalta. Myös Pukinmäenrannassa (tarkistettu ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa 2025) ja Sepänmäessä (tarkistettu ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa syksyllä 2024) on kaavoitettu pienimittakaavaisempaa asumista rivitalomuotoisena tuotantona. Lisäksi Malminkentän kiitotien kortteleihin on tulossa mittakaavaltaan vaihtelevaa asuntotuotantoa.

Östersundomin alueelle valmistellaan pienimittakaavaisia asemakaavoja jo ennen maakuntakaavan mahdollistamaa raideliikenteeseen tukeutuvaa kehitystä. Ensimmäisenä asemakaavahankkeena on tehty Landbon pientaloalue (tarkistettu ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa syksyllä 2024) ja valmisteltu Karhusaaren pohjoisosan asemakaavoitusta.





Kuva: Meri-Rastilan tori. Sakari Röyskö, 2024.

III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Toimenpiteet 27-31

Kaupunkiuudistusta toimeenpannaan määrätietoisesti

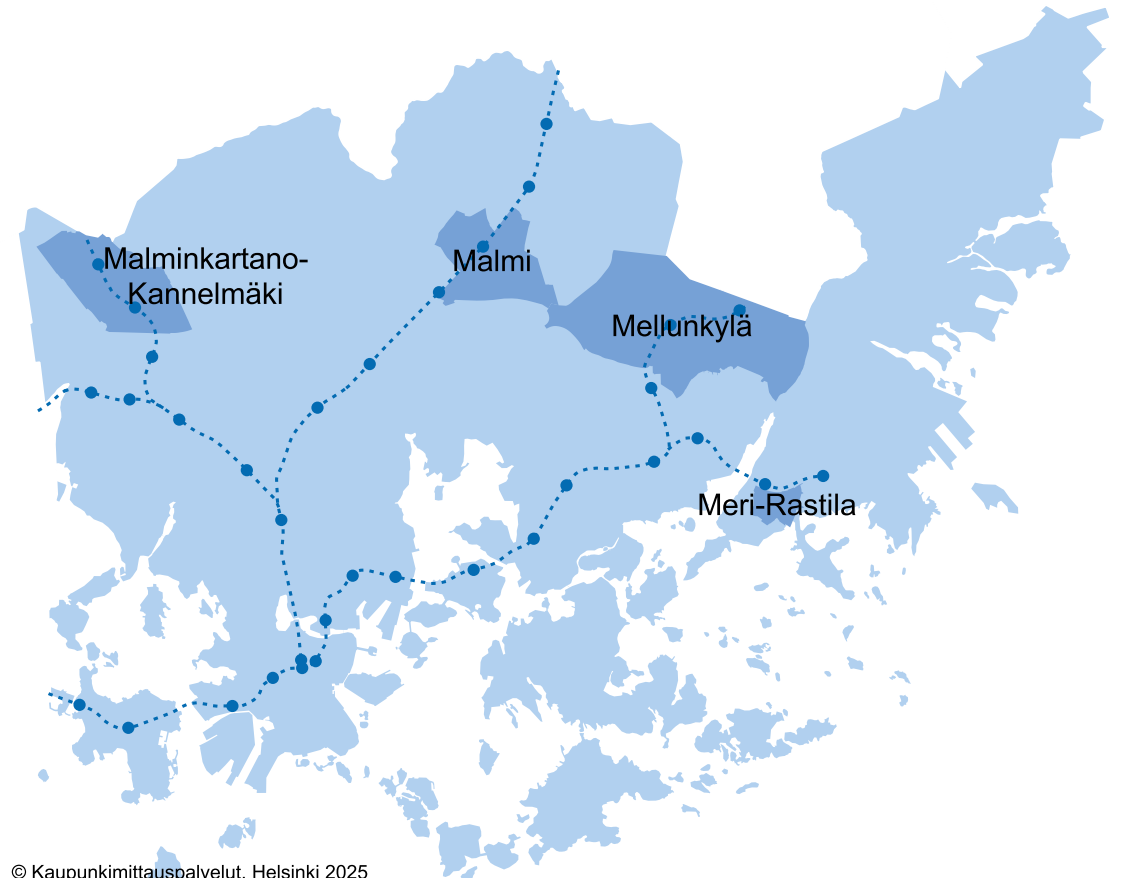
Toimenpiteet 27-29

Kaupunkiuudistusta jatketaan määrätietoisesti kaikilla kohdealueilla. Kaupunkiuudistusalueille kohdistettavat toimenpiteet on koottu toimenpide- ja investointisuunnitelmaan vuosille 2022–2025. Kaupunkiuudistusalueilla toteutettiin lukuisia uusia avauksia vuonna 2024. Esimerkiksi kesäajan toimintaan panostettiin leikkipuistoissa ja kirjastoissa sekä toteuttamalla erilaisia tapahtumia. Helsingin mallin osallistavan kulttuurityön hankkeissa järjestettiin monitaiteellisia esityksiä jalkautuen kaupunkitilaan. Lasten ja nuorten palveluihin panostettiin alueverkostotyöllä, järjestämällä turvallisuuskokouksia sekä Kaikkien koulu -hankkeessa.

Vuoden 2024 talousarviossa päätettiin vauhdittaa kaupunkiuudistusalueille kohdistuvia investointeja. Erityisesti liikuntapaikkainvestointeja päätettiin aikaistaa.

Kaupunkiuudistuksen toimeenpanon edistämiseksi johtamisrakenne päivitettiin ja uudelleen nimetty kaupunkiuudistustyöryhmä aloitti työskentelynsä. Lisäksi kaupunkiuudistusalueiden poikkihallinnollinen viestinnän ja osallisuuden ydinryhmä aloitti toimintansa. Tiivistä asukasyhteistyötä ja monikielistä viestintää toteutettiin esimerkiksi Meri-Rastilan asukastilaisuudessa, jossa paikalla oli tulkkeja ja materiaali käännettiin kolmelle kielelle.

Kaupunkiuudistusalueet AM-ohjelmakaudella 2024-2027



Alueelliset kärkitoimenpiteet MALMI

Palvelurakentaminen ja palveluiden kehittäminen:

- Malmin uusi sairaala
- Terveys-, hyvinvointi- ja perhekeskus
- Malmin koulukampus (Kirkonkyläntie 17)
- Malmin uimahallin laajennus (Urheiluhallit Oy)
- Malmitalon peruskorjaus

Parannukset yleisillä alueilla:

- Ylä-Malmin torin peruskorjaus
- Ala-Malminpuiston peruskorjaus
- Ala-Malmin liikuntapuiston peruskorjaus

VUONNA 2024:

- Malmin uimahallin laajennuksen suunnittelu eteni.
- Ylä-Malmin torin katusuunnitelma hyväksyttiin. Tavoitteena on parantaa toria nykyistä viihtyisämmäksi, vihreämmäksi ja turvallisemmaksi.
- Ala-Malmin puiston puistosuunnitelma hyväksyttiin. Tavoitteena on lisätä toiminnallisuutta, viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta.
- Ala-Malmilla Filpuksenpuiston ja Leikkipuisto Filpuksen peruskorjaus sekä Longinojanpuiston rakentaminen valmistuivat.



Kuva: Malmin tapahtumakesä. Sakari Röyskö, 2024.

Alueelliset kärkitoimenpiteet **MALMINKARTANO - KANNELMÄKI**

Päiväkoti- ja kouluhankkeet:

- Malminkartanon koulukampus ja kirjasto
- Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkodin peruskorjaus
- Kannelmäen peruskoulu Runon korvaava uudisrakennus

Parannukset yleisillä alueilla:

- Malminkartanon huipun kehittäminen
- Piianpuiston uusi teemaleikkipuisto
- Malminkartanontien uudistus

VUONNA 2024:

- Malminkartanossa koulukampuksen ja kirjaston hankesuunnittelu käynnistyi.
- Piianpuiston ympäristön kaavamuutos käynnistyi. Piianpuiston yhteyteen suunnitellaan teemaleikkipuisto.
- Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkodin peruskorjauksen hankesuunnitelma valmistui.
- Kannelmäen peruskoulu Runon hankesuunnitelma hyväksyttiin ja toteutussuunnitelma käynnistyi.
- Päiväkoti Soittaja valmistui Kannelmäkeen.



Kuva: Kaupunkitanssit Sitratorilla Kannelmäessä. Sakari Röyskö, 2024.

Alueelliset kärkitoimenpiteet MELLUNKYLÄ

Keskusta-alueiden viihtyisyys ja palvelukehittäminen:

- Kontula-talo ja Kontulan keskustan kehittäminen
- Laakavuoren korttelitalo
- Mellunmäen keskustan julkiset ulkotilat

Liikuntapaikkojen ja puistojen parantaminen:

- Kivikon liikuntapuiston kehittäminen
- Ojapuiston liikuntapuiston rakentaminen
- Kelkkapuiston uudistus

VUONNA 2024:

- Mellunmäessä Länsimäentien pohjoisosan ja Laakavuoren korttelitalon ympäristön asemakaavan muutos hyväksyttiin. Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikan ja Laakavuoren korttelitalon rakentamisen.
- Mellunmäen keskustan asemakaavoitus aloitettiin. Asemakaavalla mahdollistetaan uutta asumista ja laadukasta kaupunkitilaa.
- Kivikon liikuntapuiston rakentamista jatkettiin. Kivikkoon valmistui uusi kiipeily- ja parkouralue.
- Ojapuiston liikuntapuiston puistosuunnitelma hyväksyttiin ja puiston esirakentaminen aloitettiin.
- Leikkipuisto Mellunmäen peruskorjaus valmistui.
- Kontulassa päiväkotitunturin korvaava uudisrakennus valmistui.



Kuva: Muraalit Kontulassa. Sakari Röyskö, 2024.

Alueelliset kärkitoimenpiteet MERI-RASTILA

Palvelurakentaminen ja palveluiden kehittäminen:

- Meri-Rastilan monitoimitalo
- Päiväkotikatu Harbonkatu

Parannukset yleisillä alueilla:

- Haruspuiston uudistaminen
- Julkisen taiteen hankinnat

VUONNA 2024:

- Meri-Rastilan monitoimitalon arkkitehtuurikilpailun voittaja valittiin. Uudesta monitoimitalosta tulee koko kaupunginosaa palveleva oppimis- ja asukaskäytön rakennus.
- Haruspuiston puistosuunnitelma hyväksyttiin. Tavoitteena on parantaa Meri-Rastilan viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta sekä luoda Haruspuistosta uudelleen alueen vetovoimakohde ja vihreä sydän. Haruspuistoon sijoitettavan julkisen taideteoksen suunnittelu aloitettiin.
- Meri-Rastilantien katusuunnitelmat hyväksyttiin.



Kuva: Kesätoimintaa Meri-Rastilassa. Sakari Röyskö, 2024.

Rakentamisen edellytykset kaupunkiuudistusalueilla

Toimenpiteet 30-31

Vetovoimaisen omistusasumisen edistämiseksi käynnistettiin kohtuuhintaisen asumisen selvityshanke, johon asemakaavoitus on osoittanut kohteita kaupunkiuudistusalueilta. Jatkossa selvitetään, miten kaavamääräykset voivat edesauttaa kohtuuhintaisten hankkeiden toteutumista.

Jatkossa selvitetään, miten kaavamääräykset voivat edesauttaa kohtuuhintaisten hankkeiden toteutumista

Malmin Sepänmäki päätettiin toteuttaa pienimittakaavaisempaan asuinrakentamisena ja alueelle hyväksyttiin vuonna 2024 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus. Myös Meri-Rastilassa ollaan tutkimassa rivitaloasumista osana alueen täydennysrakentamista.

Vuonna 2024 järjestettiin Mellunkylässä Myllypuron voimalaitoksen läheisyydessä hintakilpailu. Mellunkylästä päätettiin kilpailun perusteella myydä kaupunkipientalotonteiksi kaavoitettu kokonainen kortteli yhdelle rakennuttajalle.

Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotolinjaukset päivitettiin vastaamaan AM-ohjelman 2024 linjauksia.



Kuva: Kuninkaantammi. Jussi Hellsten, 2017.

IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Toimenpiteet 32-38

Kaavavarantoa runsaasti

Toimenpide 35

Helsingissä oli elokuussa 2024 yhteensä 4,5 miljoonaa kerrosneliömetriä asumisen laskennallista asemakaavavarantoa, josta 3,6 miljoonaa kerrosneliömetriä kerrostalovarantoa ja 0,9 miljoonaa kerrosneliömetriä pientalovarantoa. Kerrostalovarannon määrä on viime vuosina kasvanut merkittävästi, sillä varantoa oli vuonna 2017 alle puolet nykyisestä (1,7 miljoonaa kerrosneliömetriä).

Helsingin kaavavarannosta noin 75 % on tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla. Laskennallisesti tästä varannosta riittää nykyisellä 7 000 asunnon tuotantotavoitteella rakennettavaa noin kuudeksi vuodeksi.

Vuonna 2024 lainvoimaistui 334 000 kerrosneliömetriä uutta kaavaa asumiselle ja asemakaavoitus valmisti 579 000 kerrosneliömetriä kaavaehdotuksia lautakunnan tarkastettuna ehdotuksena. Tarkastetuista ehdotuksista 394 000 kerrosneliömetriä on kaupungin omalla maalla, mikä jää vain hieman tavoitteena olevasta 400 000 kerrosneliömetristä.

Kaavoituksen keinoin on edistetty myös kantakaupungin asukasmäärän kasvua muun muassa helpottamalla konversioita. Esimerkkejä vuoden 2024 aikana edistetyistä konversioista toimitiloista asumiseen ovat mm. Hämeentie 3:n purkava konversio, Lastenlinna Hangonkadun alue ja Laulu-Miesten talo.

Kerrostalovarannon määrä on viime vuosina kasvanut merkittävästi, sillä varantoa oli vuonna 2017 alle puolet nykyisestä

Tontinluovutus

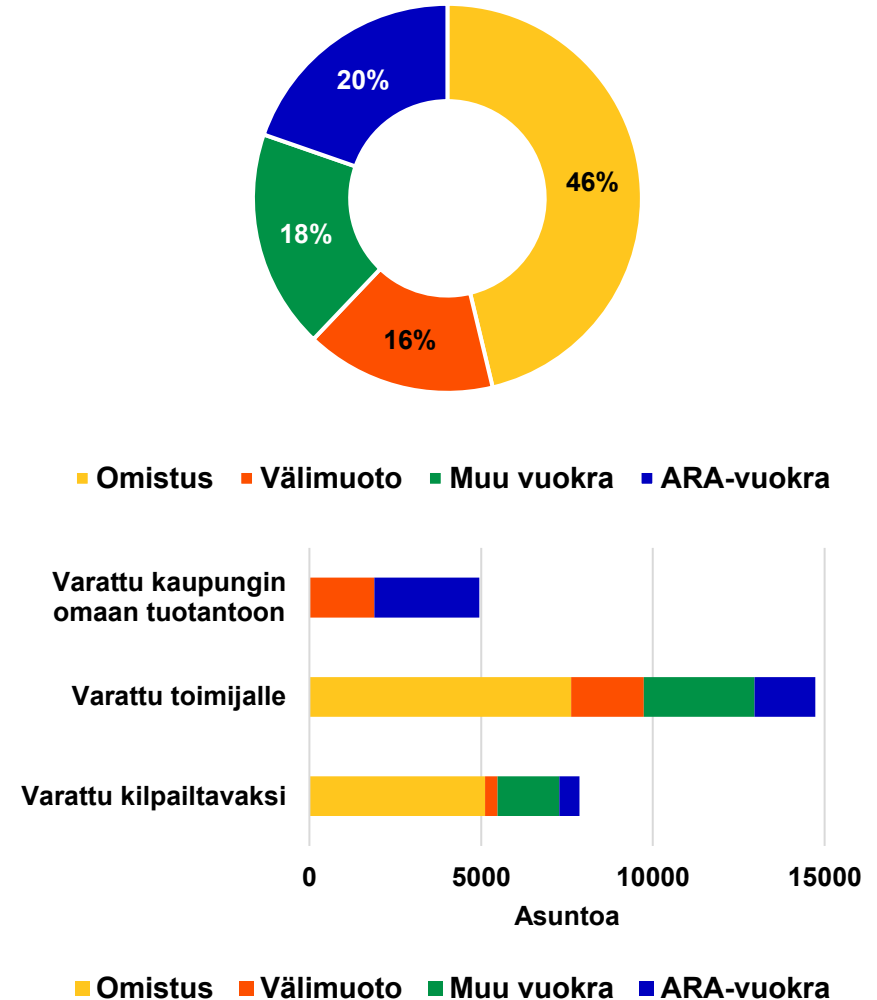
Toimenpide 36

Vuonna 2024 kaupungin maalta luovutettiin asuntorakentamisoikeutta 152 100 kerrosneliömetriä. Näille tonteille rakentuu noin 2 170 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta 75 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja 25 prosenttia myymällä. Kaupungin tontteja on edellisten kolmen vuoden aikana luovutettu keskimäärin 2 580 asunnon rakentamiseksi vuosittain. Samana aikana kaupungin maan osuus rakentamisen aloituksista on ollut noin 57 %

Kaupungin maalta on varattuna tontteja noin 2 miljoonan kerrosneliömetrin rakentamiseksi. Tämä mahdollistaa noin 27 500 uutta asuntoa. Varauskanta sisältää myös suunnitteluvarauksia, kumppanuuskaavoitettavia alueita ynnä muuta ajallisesti kauempana olevaa rakentamista. Rakentamiskelpoisia ja vuosina 2025-2026 rakentamiskelpoisiksi tulevia tontteja on kaupungin maalta varattuna noin 18 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa yli neljän vuoden rakentamista kaupungin maalle.

Valtion tukemaan tuotantoon soveltuvien tonttien osuutta tulee kasvattaa ja tätä varten on käynnistetty kehittämistoimenpiteitä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten varmistamiseksi kaavoituksessa. Vuonna 2019 hyväksytyjen tontinluovutuslinjausten arviointi on käynnistetty ja arvioinnissa tullaan tarkastelemaan muun muassa tontinluovutustapojen (vuokraus/myynti) tarkoituksenmukaista suhdetta. Linjausten arviointi ja arvioinnin perusteella mahdollisesti esitettävät muutokset on tarkoitus tuoda päätöksentekoon vuoden 2025 aikana.

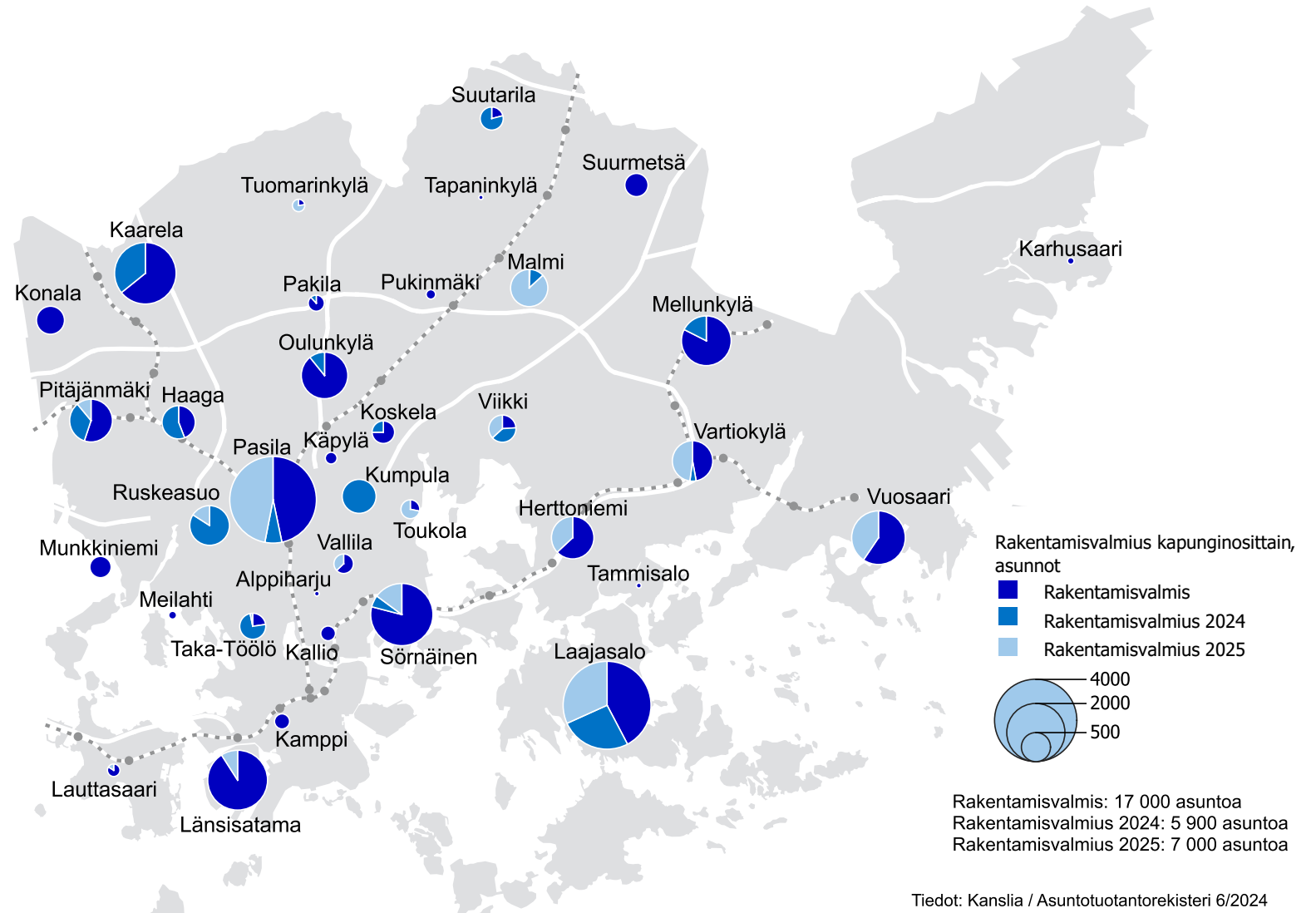
Tontinvarauskanta 31.12.2024 hallintamuodon ja toimijan mukaan



Tonttien rakentamiskelpoisuus

Toimenpide 37

Rakentamiskelpoisten tonttien asuntomäärä oli Helsingissä vuoden 2024 lopussa yhteensä 17 900, mikä vastaa yli 2,5 vuoden asuntotuotantotavoitetta ja ylittää täten selvästi tavoitteena olevan 1,5 vuoden varannon (10 500 asunnon tontit). Tonttivarannon kasvuun on vaikuttanut muun muassa heikko rakentamistilanne.



Tiedot: Kanslia / Asuntotuotantorekisteri 6/2024

Täydennysrakentamisen neuvontaa lisätty

Toimenpide 33

Vuonna 2024 täydennysrakentamisena, eli muille kuin uusille alueille, valmistui 52 prosenttia asuntotuotannosta.

Kaupunkiympäristön toimiala toteutti vuoden 2024 aikana pilottiprojektin, jossa kehitettiin konseptia täydennysrakentamisen alkuvaiheen neuvontaan.

Tarkoituksena oli testata, miten hyvin kaupungin ohjauksessa toimiva konsultti voisi markkinoida täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja edesauttaa hankeideoinnin käynnistymistä erilaisilla alueilla.

Kilpailutuksen pohjalta neuvontatehtävään valittu suunnittelutoimisto järjesti taloyhtiöille ja kiinteistönomistajille henkilökohtaista neuvontaa kolmella alueella: Länsi-Pakilassa (pientaloalue), Kontulassa (vuokratonttivaltainen kerrostaloalue) ja Lauttasaareissa (yksityisen maan kerrostaloalue Vattuniemessä ja Katajaharjussa).

Projektiin ilmoittautui mukaan noin 150 henkilöä, ja tonttikohtaisia hankekortteja laadittiin yhteensä 43 kappaletta.

Konsultin tekemissä hankekorteissa oli hahmoteltu alustavat ehdotukset tontin täydennysrakentamisen vaihtoehtoista sekä arviot täydennysrakentamisprojektin mahdollisista kustannuksista ja tuotoista. Hankekorttien tarkoituksena on toimia jatkossa taloyhtiön sisäisen päätöksenteon tukena ja tarkempien jatkosuunnitelmien pohjana.

Lisäksi pilotissa järjestettiin useita info- ja verkostoitumistilaisuuksia. Erityisen onnistuneina osallistujat ja näytteilleasettajat pitivät marraskuussa 2024 järjestettyjä Täydennysrakentamisen minimessuja, joissa täydennysrakentamishankkeisiin ryhtymistä suunnittelevat taloyhtiöiden päättäjät ja kiinteistöjen omistajat kävivät kaupungin ja rakennusalan toimijoiden kanssa keskustelua hankeaihioiden käytännön toteutuksesta. Parhaillaan valmistellaan täydennysrakentamisneuvonnan seuraavaa vaihetta, jossa hyödynnetään neuvontapilotista saatuja oppeja.

Kaavoituksessa arvokkaat kohteet suojellaan

Toimenpide 34

Asemakaavoituksessa priorisoidaan ratkaisuja, joissa rakentamista ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille, ja arvokkaimpia luontoalueita ja merellisiä maisemia vaalitaan. Tämä tarkoittaa kaupunkibulevardien ympäristöjen kaavoitusta, olevien korttelirakenteiden täydennyskaavoitusta sekä käyttötarkoituksen muutoksia kohteissa, joissa asuminen on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Lisäksi keskustan alueella on käynnissä mittava tarkastelu asumisen lisäämisen mahdollisuuksista tulevaisuuden kaavoitusta varten.

Esimerkkejä korttelirakenteen täydentämisestä:

Herttoniemen metroaseman korttelit, Stoa ja Puhoksen alueen kaavoitus.

Esimerkkejä alueellisista käyttötarkoituksen muutoksista:

Postin entisen varikkoalueen Keskisen Postipuiston kaavoitus ja Valion teollisuusalueen muuttaminen asumiseen, jolloin entiselle teollisuusalueelle osoitetaan myös uutta viheraluetta.

Esimerkkejä arvokkaiden luontoalueiden ja merellisten maisemien säilyttämisestä:

Puotilanrannan rakentaminen on suunniteltu nykyiselle venesatama-alueelle ja haettu ratkaisuja merenalaisen ja rantaluonnon olosuhteiden parantamiseksi. Kaavan toteuttaminen yhtenäistää Vartiokylän rannan rantareitit. Yliskylänlahden kaavoituksessa suunnitelmia on kehitetty siten, että luonnonmukaista rantavyöhykettä vahvistetaan ja arvokkaimmat alueet suojellaan. Länsi-Haagan kaavassa on sovitettu hienovaraisesti yhteen rakentaminen ja luontoarvot. Yksittäisissä asemakaavoissa esim. puuston säilyminen mahdollisimman kattavasti varmistetaan suunnittelemalla rakennusten sijoittelu ja toiminnot tästä lähtökohdasta; esimerkkinä Vartiokylän Arhotie.

Asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista jatketaan

Toimenpide 38

Kaupunki pyrkii parantamaan pitkäjänteisesti ammattimaisen asuntorakentamisen sujuvuutta Helsingissä.

Asuntorakentamisprosessin kehittämistyötä ohjaa kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian edustajista koostuva ohjausryhmä.

Esimerkkejä toimenpiteistä vuonna 2024:

Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n operatiivinen toiminta käynnistettiin. Yhtiön toiminnalla parannetaan alueellisten yhteisjärjestelyiden toteutettavuutta ja siten rakentamisen sujuvuutta.

Selvitys asuntorakentamisen sääntelyn kustannusvaikutuksista Helsingissä valmistui. Sen tavoitteena on lisätä tietoisuutta sääntelyn kustannusvaikutuksista ja hankkeisiin kohdistuvista merkittävistä kustannustekijöistä, jotka johtuvat sekä tontin olosuhteista että kaupungin vallassa olevasta sääntelystä. Selvityksessä avataan myös sääntelyn perusteita.

Ennakoivan hankeohjauksen parantamiseksi työstettiin asuntorakentamisen asiakaspolkuja sekä kehitettiin kokonaisprosessin tiedonhallintaa ja strategista tilannekuvaa.

Rakennuttajainfo-tapahtuma järjestettiin toista kertaa, ja se kokosi satoja osallistujia paikan päälle sekä verkon välityksellä. Ammattimaisille asuntorakennuttajille ja kaupungin henkilöstölle suunnatussa tilaisuudessa kaupungin asiantuntijat tarjosivat opastusta asuntorakentamisprosessin eri vaiheista ja kertoivat ajankohtaisista kehittämiskuulumisista.

Kaupunki pyrkii parantamaan pitkäjänteisesti ammattimaisen asuntorakentamisen sujuvuutta

Liite 1. Toimenpiteiden etenemisen seuranta

AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

- I. **Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto (toimenpiteet 1-18)**
 - *Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma*
 - *Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen*
- II. **Laadukas ja vetovoimainen asuminen (toimenpiteet 19-26)**
 - *Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja*
 - *Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä*
- III. **Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus (toimenpiteet 27-31)**
- IV. **Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu (toimenpiteet 32-38)**

Toimenpiteiden etenemisen selitteet



Toimenpide käynnissä ja etenee hyvin



Toimenpide juuri aloitettu tai tavoitteen saavuttamisessa haasteita



Toimenpidettä ei ole aloitettu

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
1. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain vuosina 2024-2027 on seuraava: • 45–50 prosenttia vapaarahoitteisia omistusasuntoja • 40 prosenttia vuokra-asuntoja, joista pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja 20–25 prosenttia, tavoitellen 25 prosenttia (sisältäen erityisryhmäasunnot ja opiskelija- ja nuorisoasunnot) ja muita vuokra-asuntoja 15–20 prosenttia (sisältäen lyhyen kerkotuen vuokra-asunnot) • 10–15 prosenttia välimuodon asunnot • Uusilla rakentamisalueilla noin 30 prosenttia kokonaisuasuntotuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon.		Kanslia, Kympp
2. Hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla Helsingin alueilla. Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan kaupungin maan osalta tontinluovutuksella ja yksityisen maan osalta maankäyttösopimuksilla. Alueellisista hallinta- ja rahoitusmuotolinjauksista päätettäessä tehdään aina yhteistyötä kaupunkiorganisaation sisällä, ja linjauksissa huomioidaan alueellinen kokonaisuus ja sijaintiin liittyvät erityispiirteet.		Kanslia, Kympp
3. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.		Kanslia, Kympp
4. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuullisen hintaisena pysymisen mahdollisuuksia kaikissa hallintamuodoissa. Kaavoituksessa priorisoidaan ratkaisuja, joilla varmistetaan tavoitteen mukaisen ARA-rakentamisen toteutuminen kaikilla alueilla. Asuntotuotantojakauman toteutumisen saavuttamiseksi huolehditaan siitä, että asemakaavoituksen määräysten ja ohjauksen kokonaisuus ei estä ARA-rakentamisen määrätavoitteen toteutumista.		Kympp

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
5. Jatketaan ohjelmassa ja sen liitteessä kuvatun Hitaksen osittain korvaavan vuokralla omaksi -mallin edistämistä siten, että malli saadaan mahdollisimman nopeasti käyttöön.		Kanslia, Kymp
Pyritään varmistamaan mallin houkuttelevuus (selvitetään ARA-korkotukilaina-aikaan sidotun alennetun tontinvuokran käyttämistä). Jatketaan vaikuttamistyötä valtion suuntaan erityisesti tavoitteena malliin liittyvien tulo-rajajen korottaminen. Avataan vuokralla omaksi -malli samoilla pelisäännöillä myös muille toimijoille kuin Helsingin kaupungin omalle tuotannolle.		Kanslia, Kymp
6. Kartoitetaan muita mahdollisia välimuotoisen asumisen malleja ja toimia, joilla voidaan varmistaa jatkossakin sekoitettu ja monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kaupungin eri alueilla.		Kanslia, Kymp + kaikki toimialat oman substanssinsa näkökulmasta
Kaupunki harjoittaa välimuotoisen asumisen osalta aktiivista edunvalvontaa valtion suuntaan. Lisäksi kaupunki osallistuu aktiivisesti kansalliseen työhön välimallin tuotannon uusien ratkaisujen etsimiseksi (mm. kaupunkien ja valtion yhteinen selvitys) ja nykyisen asumisoikeusasuntokannan kestävä tulevaisuuden varmistamiseksi. Tavoitteena on, että asumisoikeustuotanto on jatkossakin osa asumisen kirjoa.		
Vapaarahoitteisen tuotannon osalta edistetään erityisesti omistustuotannon toteutusmahdollisuuksia esikaupunkialueilla.		
7. Kaupungin tavoitteena on aktiivisin toimin monipuolistaa eri asuinalueiden hallintamuotojakaumaa. Nykyisestä suhdannetilanteesta johtuen käynnistetään suhdannetilanteeseen sidottu ja rajattu kaupungin oma perheasuntoihin painottuva omistusasuntotuotanto kaupunkiuudistusalueilla. Tarkoitukseen kohdennetaan sellaisia kaupunkiuudistusalueilla sijaitsevia tontteja, jotka on suunnattu omistusasumiseen, mutta joissa vapaarahoitteinen tuotanto ei käynnisty. Kaupunki huolehtii tarkoin kyseiseen tuotantoon liittyvästä riskienhallinnasta, ei toteuta kohteita alle omakustannushinnan ja suuntaa tuotannon luonnollisille henkilöille.		Kymp, Kanslia

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
8. Kaupungin oman asuntotuotantopalvelu ATT:n tavoitteena ohjelmakaudella on 1500 asunnon vuotuinen tuotanto. Kaupungin omasta asuntotuotannosta: • vähintään 750 asuntoa on pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA- vuokra-asuntoja • vähintään 250 asuntoa on muita hallinta- ja rahoitusmuotoja: vielä tulevina vuosina rakentuvat Hitas-, hintakontrolloidut ja asumisoikeusasunnot sekä mahdolliset vuokralla omaksi -tyyppiset asunnot sekä omistusasunnot kaupunkiuudistusalueille, jos tuotantoa ei sinne muuten käynnisty. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Kaupungin oma asuntotuotantopalvelu ATT vastaa Hekan osalta myös suurten peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta sekä kehittää välikorjausten mallia Hason kanssa.		Kymp
9. Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä huolehditaan sekä asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä edelleen arvioidaan. Kannan kehittämisessä huomioidaan tarvittavat toimet kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi myös pitkällä aikavälillä.		Kanslia, Kympp
10. Selvitetään ARA-tuotannon kokonaisuutta; kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja, tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä.		Kanslia, Kympp

Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
11. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostetumpaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa. Turvataan asumisen polku normaaliin asumiseen, kun asukkaan palvelutarve on poistunut.		Sotepe, Kanslia, Kympp
12. Erityisryhmien asuntotuotannossa suositetaan monimuotoista ja erilaisiin tarpeisiin muuntautuvaa rakentamista. Monimuotoisuus mahdollistaa asuntojen pitkäaikaisen käytön. Asunnot suunnitellaan niin, että ne sulautuvat normaaliin asuntokantaan.		
13. Edistetään ja kehitetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin.		Kympp, Kanslia, Sotepe
14. Kehitetään erityisasumisen tilahankkeiden prosesseja kaupunkitasoisesti erityisesti ikääntyneiden asumisen osalta.		Kanslia, Sotepe, Kympp
15. Jatketaan määrätietoisesti työtä asunnottomuuden vähentämiseksi. Tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen ja asunnottomuustyön vakiinnuttaminen sellaiselle tasolle, että asunnottomuus ei lähde nousuun.		Sotepe, Kanslia, Kympp
16. Turvataan asumisneuvonta vähintään nykyisessä laajuudessaan.		Kanslia, Sotepe
17. Jatketaan hissiasiamiestoimintaa ja taloyhtiöiden neuvontaa jälkiasennushissien rakentamiseksi.		Kanslia, Kympp
Asuinympäristöjen esteettömyyttä edistetään. Esteettömyyden tulee toteutua laajasti etenkin erityisasumiskohteissa, ottaen huomioon myös kuulo- ja näköesteettömyyden.		
18. Etsitään ratkaisuja kaikkien erityisryhmien osalta siten, että hankkeet etenevät ja toteutuvat määrätietoisesti – ratkaisuja tarvitaan edunvalvonnallisesti suhteessa valtioon, kaupungin oman toiminnan kehittämisessä kuin yhteistyössä erityisryhmärakentamisen toimijoiden kanssa.		Kanslia, Sotepe, Kympp

Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
19. Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Kerrostalotuotannossa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin huoneistoalasta noin 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Erilaisten asuntotyyppien keskipinta-alojen kehitystä seurataan systemaattisesti ohjelmakauden aikana.		Kymp, Kanslia
20. Kalleusalueilla 1–2 noin 10–20 prosenttia tonteista kohdennetaan Hitas-päätöksen mukaisesti niin sanottuun laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä tuotanto on vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, johon sovelletaan samoja ehtoja perheasunto- ja keskipinta-alasääntelyn osalta kuin aikaisemmin Hitas-tuotantoon.		Kymp
21. Vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta.		Kymp, Kanslia
22. Huoneistotyyppijakauman ja keskipinta-alan ohjaus perustuu kaupungin maalla tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.		Kymp
23. Helsinki varmistaa asuntosuunnittelun laadun kaupungissa toteutettavissa hankkeissa siten, että asunnoilta edellytetään hyvää peruslaatua, riittävää valon määrää ja kalustettavuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään ratkaisuihin pienten yksiöiden kohdalla. Laatutekijöihin kiinnitetään huomiota alueryhmytyöskentelyssä laadittavan yhtenäisen ohjeistuksen pohjalta. Ohjeistusta kehitetään yhteistyössä alan toimijoiden kanssa, ja se saatetaan tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle varhaisessa vaiheessa. Asuntosuunnittelun laatu varmistetaan rakennusvalvonnan toimesta.		Kymp, Kanslia

Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
24. Kerrostalorakentamista ja -asumista kehitetään edelleen monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi. Kerrostalojen tulee tarjota myös perheille houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmalla ja erilaisilla tonttikilpailuilla tähdätään vetovoimaiseen ja kehittyvään kerrostalorakentamiseen.		Kymp, Kanslia
25. Edistetään asukaslähtöisyyttä rakentamisessa ja rakennuttamisessa muun muassa edesauttamalla ryhmärakennuttamista.		Kymp
26. Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin. - Omana kokonaisuutenaan kiirehditään Östersundomin osayleiskaava edeltävää, pientaloihin perustuvaa täydennysrakentamista ja huomioidaan townhouse-tyyppinen ja pientalorakentaminen sekoittuneessa rakenteessa uusilla alueilla. - Vaihtoehtona kerrostalorakentamiselle pienimittakaavaista rakentamista kaavoitetaan kohdekohtaisesti asumismuotojen ja -ratkaisujen monipuolisuuden varmistamiseksi.		Kymp

Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
27. Kaupunkiuudistusta jatketaan samoilla kohdealueilla: Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Kaupunkiuudistusalueilla käytettyjä toimintamalleja hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa niiden erityispiirteet huomioiden.		Kanslia, Kymp, Kuva, Kasko, Sotepe
28. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusta toimeenpannaan määrätietoisesti. Mallin seurannan osatavoitteet, mittarit ja johtamisrakenne päivitetään vastaamaan toimeenpanossa havaittuja tarpeita ja haasteita. Erityisesti panostetaan kaupunkiuudistuksen viestintään sekä asukkaiden osallisuuteen.		Kanslia
29. Jokaisella kaupunkiuudistusalueella on omat alueelliset painopisteet ja kärkihankkeet. Varmistetaan riittävä investointitaso sekä muu resurssointi kärkihankkeiden toteuttamiseksi sekä halutun muutoksen aikaansaamiseksi alueilla. Huomioidaan tässä työssä myös viheralueet ja niiden laatu sekä saavutettavuus.		Kanslia, Kymp, Kuva, Kasko, Sotepe
30. Varmistetaan edellytykset vetovoimaisen omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiuudistusalueilla.	   	Kymp
• Kaavoituksessa arvioidaan eri ratkaisujen kustannusvaikutuksia toteutettavuuden takaamiseksi.		
• Määritellään alueet, joilla toteutetaan myös pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista.		
• Kaupunki voi luovuttaa tontteja kaupunkiuudistusalueilta myös myymällä.		
• Lisäksi toteutetaan hintakilpailuja markkinahinnoittelun varmistamiseksi.		
31. Varmistetaan edellytykset rakentaa alueille noin 25 % lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.		Kanslia, Kymp
• Kaupunkiuudistusalueille määritellyt asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotolinjaukset päivitetään vastaamaan AM-ohjelman 2024 hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevia linjauksia ja kaupunkiuudistuksen tavoitteita.		

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
32. Tavoitellaan 7 000 uutta asuntoaloitusta vuosittain. Kaupunki luo edellytykset tavoitteen toteutumiselle asemakaavoituksella, tontinluovutuksella sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisella.		Kanslia, Kympp
33. Vuosittain valmistuvista asunnoista vähintään 55 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.		Kanslia, Kympp
34. Rakentaminen ohjataan lähtökohtaisesti muualle kuin viheralueille. Arvokkaimmat luontoalueet säästetään rakentamiselta ja merellisiä maisemia vaalitaan.		Kympp
35. Asemakaavoitetaan vähintään 400 000 k-m ² uutta asuntokerrosalaa kaupungin maalle. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Asemakaavavaranannon tulee vastata viiden vuoden asuntotuotantoa.		Kympp
• Varmistetaan myös kaavoituksellisin keinoin ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävyys ja alueellinen kattavuus.		
• Huolehditaan, että asemakaavoja syntyy myös yksityiselle maalle asuntotuotannon edellytysten mukaisesti.		
• Edistetään erityisesti kantakaupungin asukasmäärän kasvua helpottamalla entisestään konversioita ja ullakkorakentamista nykyistä kevyemmällä vaatimuksilla.		

Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Toimenpide	Eteneminen	Vastuutaho
36. Luovutetaan tontteja asuntotuotantoon vuosittain vähintään 4 200 asunnon rakentamiseksi. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Tonttivarannon on mahdollistettava neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. - Huomioidaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävää osuus. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäytösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta. - Käynnistetään maapoliittisten linjausten arviointi, jonka osana selvitetään tontinluovutustapojen tarkoituksenmukaista suhdetta.	  	Kymp
37. Huolehditaan, että rakentamiskelpoisia tontteja on vähintään 1,5 vuoden kokonaisasuntotuotantoa vastaava määrä, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi. Varmistetaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä määrä eri alueilla.	 	Kymp, Kanslia
38. Jatketaan asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista. Priorisoidaan prosessissa asuntorakentamishankkeita, joilla on nopea liikkeellelähdyvalmius.		Kymp, Kanslia

Liite 2. Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	2024	Vuositasavoite 2024 - 2027
Valmistuneet asunnot	4 061	7 000
ARA-vuokra-asunnot	1 095	1 400 - 1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	340	400
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	230	750
Muut vuokra-asunnot	940	1 050 - 1 400
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	760	
Välimuodon asunnot	851	700 - 1 050
Asumisoikeusasunnot	437	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	286	250
Vapaarahoitteiset omistusasunnot	1 175	3 150 - 3 500
Aloitettut asunnot	2 931	7 000
ARA-vuokra-asunnot	766	1 400 - 1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	229	400
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	347	750
Muut vuokra-asunnot	1 039	1 050 - 1 400
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	646	
Välimuodon asunnot	520	700 - 1 050
Asumisoikeusasunnot	340	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	344	250
Vapaarahoitteiset omistusasunnot	606	3 150 - 3 500
Asunnot myönnettyissä rakennusluvuissa	3 609	7 000
Täydennysrakentamisen osuus valmistuneista asunnoista	52 %	55 %
Tontinluovutus		
Luovutettujen tonttien asunnot	2 170	4 200
Tonttivaranto (vuotta)	4	4
Asemakaavoitus		
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m2), kaupungin maa	394 000	400 000
Asemakaavavaranto (vuotta)	6	5
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuotta)	2,5	1,5
Kaupunkiuudistus		
Kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	0,1 %	1,7 %

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024: Seurantaraportti 2025

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupungin aineistopankki

Taitto ja toteutus

Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Asuminen

Julkaisunumerot

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2025:10

ISBN 978-952-386-564-8 (pdf)



Helsingin kaupunki

Kaupunginkanslia
Talous- ja suunnitteluosasto
Asuminen

Pohjoisesplanadi 15-17 B, 00170 Helsinki
PL 20, 00099 Helsingin kaupunki

Puhelinvaihde 09 310 1641
<http://www.hel.fi/AM-ohjelma>