

AM-ohjelma 2024

Seurantaraportti 2026

Helsingin kaupunki

Helsinki



Sisältö

→ Johdanto

→ Toimintaympäristön muutoksia

- Helsingissä ennätyksellinen väestönkasvu
- Kotimainen muuttovoitto palautui
- Asuntotuotanto edellisvuoden tasolla
- Edellytykset asuntotuotannon kasvulle olemassa
- Uhkaako kohta asuntopula?
- Asuntokaupassa ei piristymistä
- Asuntojen hinnat laskivat edelleen
- Asuntojen vuokrat nousivat maltillisesti
- Hekan vuokrat nousivat merkittävästi
- Valtion asuntopolitiikka muutoksessa
- Ajankohtaista EU-tason asuntopolitiikassa
- Helsingin seudun MAL-suunnittelu on käynnistynyt

→ AM-ohjelman toimenpiteiden toteutuminen 2025

- I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto
 - Valtion tukemaa tuotantoa yli puolet
 - Kaupungin maalla korostui säännelty asuntotuotanto

Kaupungin oma asuntotuotanto hyvällä tasolla - aloitusten määrä kuitenkin alle tavoitteen

Uusi toimintamalli kaavojen kohtuuhintaisuuden arviointiin

Välimuodon malleja kehitetään

Omistusasuntorakentamisen edellytysten parantaminen esikaupunkialueilla

Eritysis asumisen hankkeiden koordinaatiota vahvistettu

Asunnottomien määrä yhä kasvussa

Hissiprojekti neuvoi taloyhtiöitä jälkiasennushissien hankinta-asioissa

→ II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Asuntokoot ennallaan

Toinen kilpailu laatuohjattuun perheasuntotuotantoon

Asuntosuunnittelun laatu varmistetaan alueryhmissä

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla haetaan pienimittakaavaisia ratkaisuja

Ryhmärakennuttamishankkeilla haasteita

Pienimittakaavaista rakentamista eri puolille kaupunkia

→ III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Panostukset kaupunkiuudistusalueille jatkuvat

Alueelliset kärkitoimenpiteet: Malmi

Alueelliset kärkitoimenpiteet: Malminkartano-Kannelmäki

Alueelliset kärkitoimenpiteet: Mellunkylä

Alueelliset kärkitoimenpiteet: Meri-Rastila

Asuntorakentamisen edellytyksiä parannetaan kaupunkiuudistusalueilla

→ IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Täydennysrakentamisen neuvontaa kehitetään

Rakentamista tiivistetään jo rakennetuilla alueilla

Arvokkaimpien luontoalueiden huomiointi kaavoituksessa

Kaavavarantoa runsaasti

Rakentamiskelpoisia tontteja kaupungin maalla useiden vuosien tarpeeseen

Tonttien rakentamiskelpoisuus

→ Liite 1: Toimenpiteiden etenemisen seuranta

→ Liite 2: Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit

→ Liite 3: Kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2026-2029. Kokonaisuus vuonna 2026.

Johdanto

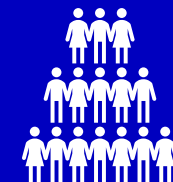
Kaupunginvaltuusto hyväksyi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2024 (AM-ohjelma) elokuussa 2024. Ohjelma on nelivuotinen ja sen etenemisestä raportoidaan vuosittain kaupunginvaltuustolle. Toimeenpanoa ohjaa ja seuraa AM-ohjelmatyöryhmä, jossa on edustettuina keskeiset kaupungin toimijat asuntorakentamisen ja asuinalueiden kehittämisen näkökulmasta.

Ohjelman toimeenpanokautta on leimannut poikkeuksellisen vaikea asuntomarkkinatilanne sekä valtion asuntopolitiikan merkittävät muutokset. Haastava toimintaympäristö edellyttää AM-ohjelman toimeenpanossa kykyä uudistaa toimintatapoja ja löytää joustavia keinoja tavoitteisiin pääsemiseen. Yhteisesti ohjelman myötä muodostettu tahtotila antaa kuitenkin Helsingin kaupungille hyvät lähtökohdat navigoida tässä murroksessa.

Käsillä oleva seurantaraportti kuvaa ohjelman toteutusta vuoden 2025 osalta. Raportissa kuvataan toimenpiteiden etenemistä neljän AM-ohjelman toimenpidekokonaisuuden mukaisesti.

Toimenpiteiden etenemistä kuvataan tarkemmin niiden toimien osalta, joissa on tapahtunut merkittävää etenemistä vuoden 2025 aikana. Seurantaraportin lopussa kuvataan kaikkien toimenpiteiden eteneminen liikennevalotaulukon muodossa.

Avainlukuja 2025



695 526
väkiluku



11 508
väestönkasvu



4 186
valmistunutta
asuntoa



3 242
aloitettua
asuntoa



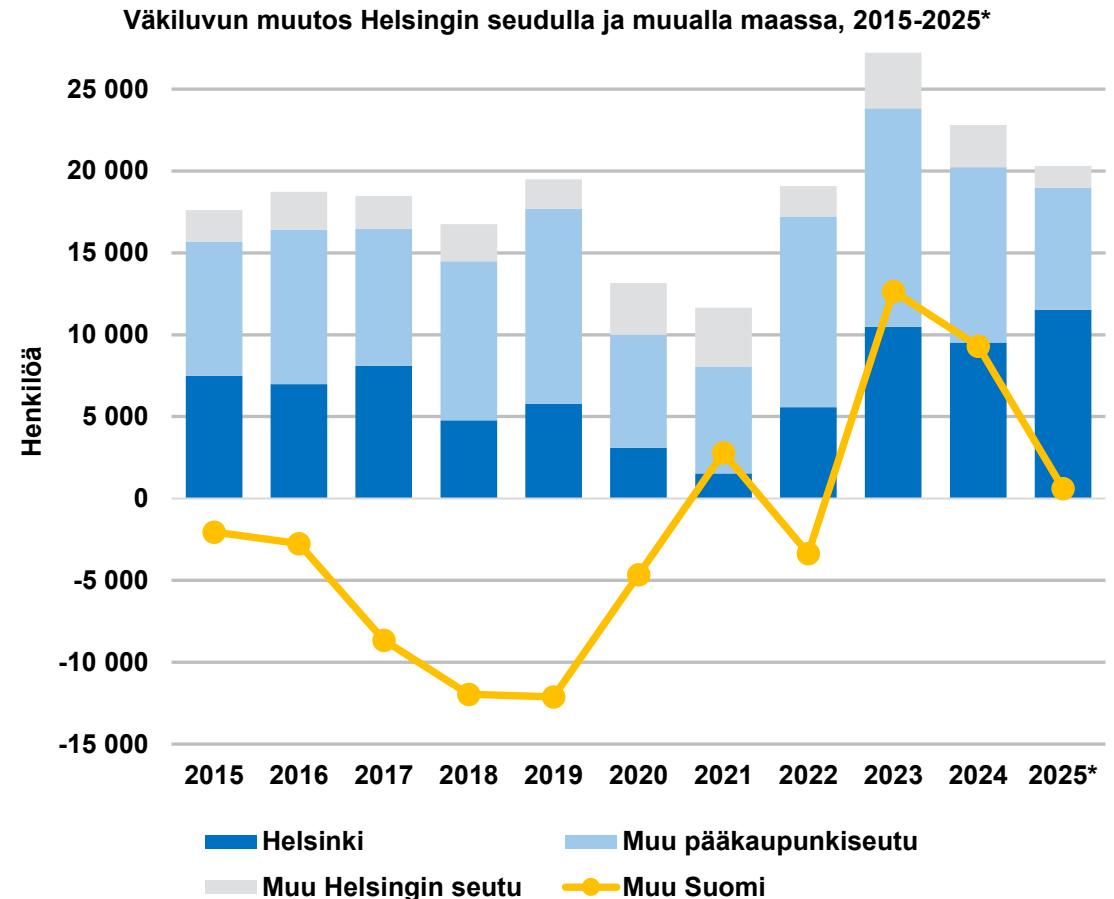
4 658
asuntoa
rakenteilla

Toimintaympäristön muutoksia

Helsingissä ennätysellinen väestönkasvu

Vuonna 2025 väestönkasvu oli Helsingissä ennätysellisen suurta (11 508), toiseksi eniten sitten vuoden 1965. Sen sijaan Espoossa (5 349), Vantaalla (2 045) sekä pääkaupunkiseudulla (18 981) ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Helsingin seudulla (1 335) väestönkasvu jäi edellisvuotta vähäisemmäksi. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurimpia kasvukuntia olivat Kerava (365), Nurmijärvi (305) ja Tuusula (296).

Koko Helsingin seudun väestö kasvoi 20 316 asukkaalla. Se on noin 2 500 asukasta vähemmän kuin edeltävänä vuonna, mutta edelleen noin 2 000 asukasta enemmän kuin edeltävän 10 vuoden aikana keskimäärin. Väkilukuun suhteutettuna kasvu oli Helsingin seudulla suurinta Helsingissä (1,68 %) ja Espoossa (1,67 %).

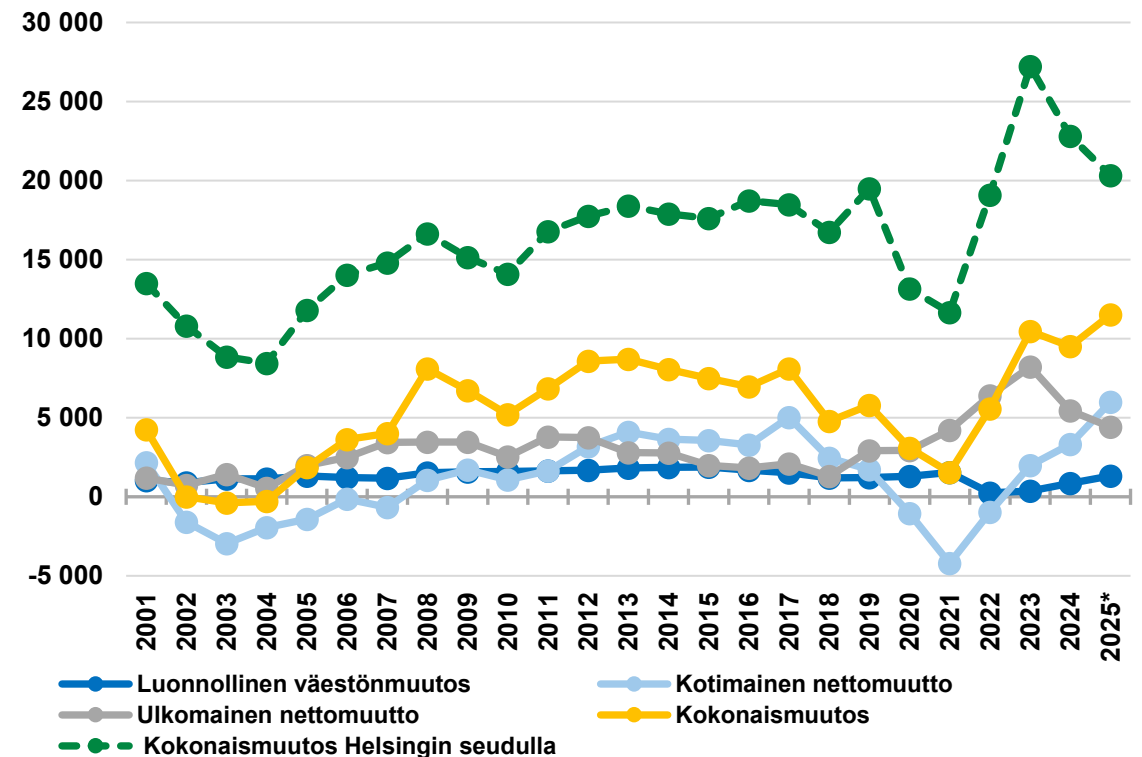


Kotimainen muuttovoitto palautui

Viime vuosina väestönkasvua on ylläpitänyt maahanmuutto, joka on ollut ennätyksellisen suurta. Maahanmuuttoa ovat kasvattaneet muun muassa tilapäisen suojelun nojalla tulleet ukrainalaiset, joilla on ollut mahdollisuus hakea kotikuntaa vuoden Suomessa oleskelun jälkeen. Vuonna 2025 Helsingin seudun väestönkasvusta suurin osa tuli edelleen maahanmuuttajista (9 870), vaikka määrä jäikin tuhat henkeä edellisvuotta pienemmäksi. Myös kotimaisen muuttovoiton (7 207) ja luonnollisen väestönlisäyksen (3 780) kasvu Helsingin seudulla jatkuivat. Luonnollinen väestönlisäys palautui vuonna 2025 lähemmäksi pidemmän aikavälin tasoa Espoossa (1 628) ja Helsingissä (1 313), mutta ei Vantaalla (808) eikä muissa Helsingin seudun kunnissa (31).

Helsingin seudun kotimainen muuttovoitto koostui lähes yksinomaan Helsinkiin muuttaneista (5 983). Vuonna 2025 kotimaisen nettomuuton määrä ylitti Helsingissä ulkomaisen nettomuuton (4 420) ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2018. Helsingin kotimaisesta muuttovoitosta puolet (3 005) tuli vieraskielisistä. Espoossa kotimaista muuttovoittoa kertyi 1 390 asukasta ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Helsingin seudulla 505 asukasta. Vantaalla muutto muihin kuntiin oli sen sijaan aktiivisempaa kuin Vantaalle muuttaminen, jonka seurauksena Vantaan muuttotappio kuntien välisessä muutossa oli -728 asukasta.

Helsingin väestönmuutos osatekijöittäin ja väestön kokonaismuutos
Helsingin seudulla, 2001-2025*



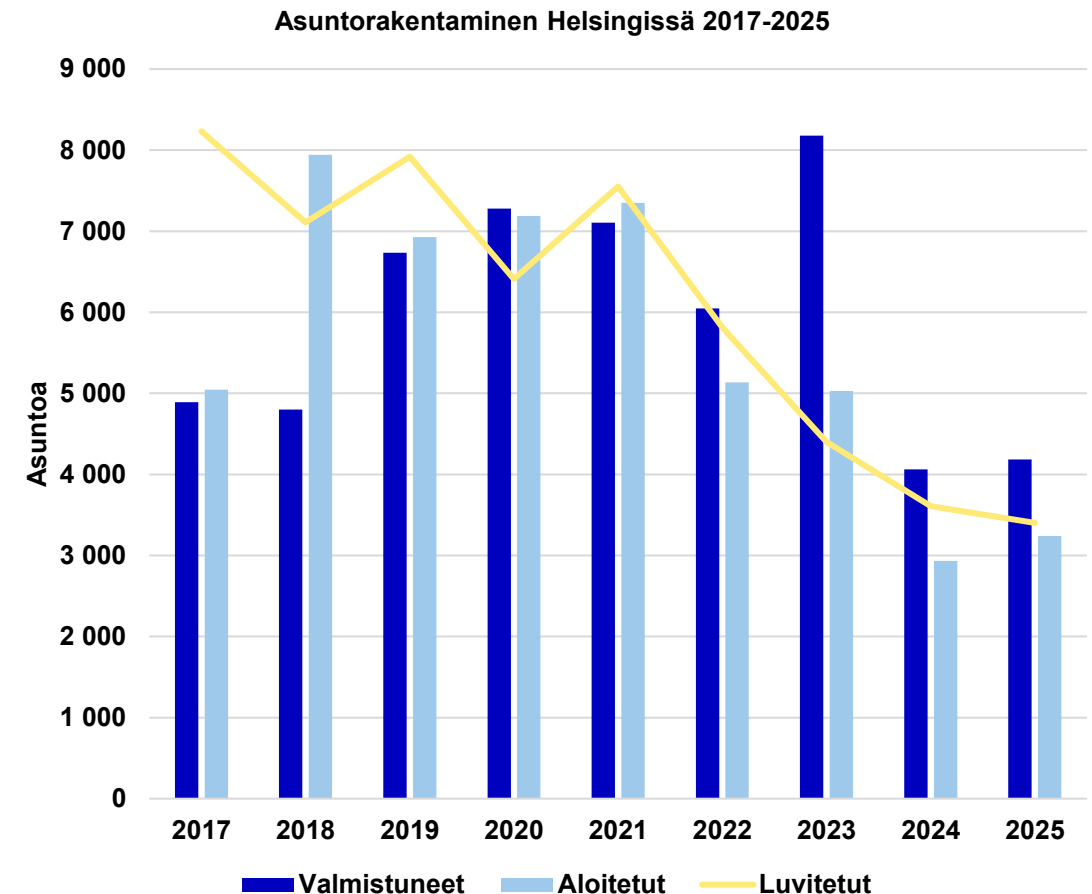
Aineistolähde: Tilastokeskus
*väkiluvun ennakkotieto

Asuntotuotanto edellisvuoden tasolla

Asuntorakentamisen vuosi 2025 vastasi määrällisesti edellistä vuotta. Talouden heikko kasvu ja kuluttajien alhaisena pysynyt luottamus pitivät asuntokysynnän vähäisenä ja rakentamisessa ei tapahtunut elpymistä.

Helsingissä valmistui vuoden 2025 aikana yhteensä 4 186 asuntoa. Kerrostaloasuntojen osuus näistä oli yli 95 prosenttia. Aloitettuja asuntoja oli 3 242. Aloitusten vähäinen määrä vähensi rakenteilla olevien asuntojen määrää entisestään ollen vuoden lopussa noin 4 650 asuntoa. Rakennuslupia myönnettiin vuoden 2025 aikana 3 402 asunnon rakentamiseksi.

Asuntorakentamisen aloitusten ja lupien perusteella tuotantomääriin ei ole odotettavissa ainakaan suurta kasvua kuluvanakaan vuonna.

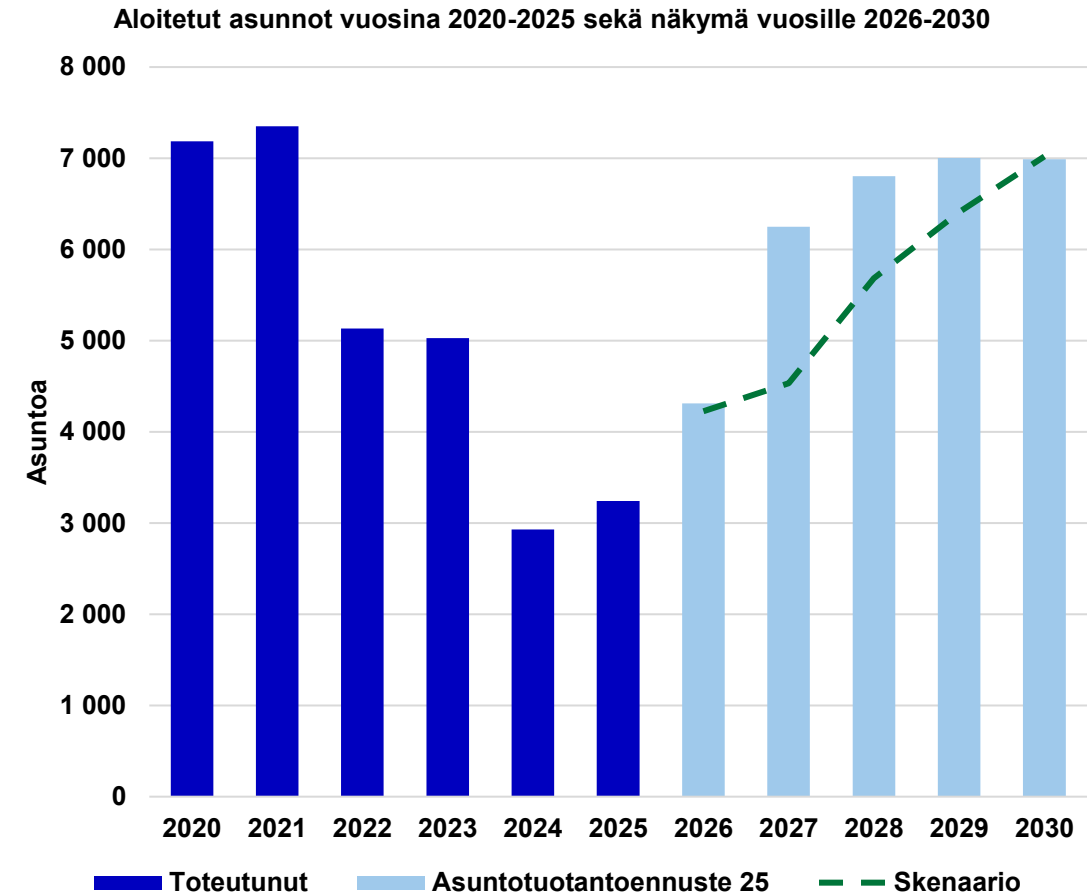


Edellytykset asuntotuotannon kasvulle olemassa

Kaupungin asuntotuotantoennusteen mukaan asuntoaloitusten määrä kasvaa seuraavina vuosina. Ennuste perustuu lähtökohtaisesti kuitenkin rakentamisen mahdollisuuksiin eikä suhdanteen vaikutusta arvioida. Toisin sanoen se kertoo, että kaupungin luomat rakentamisen edellytykset mahdollistavat asuntotuotannon määrän nousun tavoitetasolle nopeastikin.

Asuntotuotantoennusteeseen pohjautuen on myös kartoitettu hankkeiden aloitusedellytyksiä rakentamisvalmiilla tonteilla. Tämän hetkinen suhdannetilanne huomioiden, sääntelemättömään tuotantoon rakentuvien asuntojen aloitusten oletetaan olevan selkeästi mahdollisuuksia maltillisemmat.

Tätä maltillisempaa aloitusten määrää kuvataan viereisen kuvion skenaarioviivalla. Näin arvioiden tavoitteena oleva 7 000 asunnon tuotantotaso saavutettaisiin aikaisintaan noin vuonna 2030. Keskeisiä syitä asuntorakentamisen alhaiseen tasoon ovat matalan kuluttajaluottamuksen lisäksi rahoitussääntelyn ja tätä kautta rahoituksen saannin kiristymisen, hankkeiden heikompi kannattavuus ja vähäisempi sijoittajakysyntä.

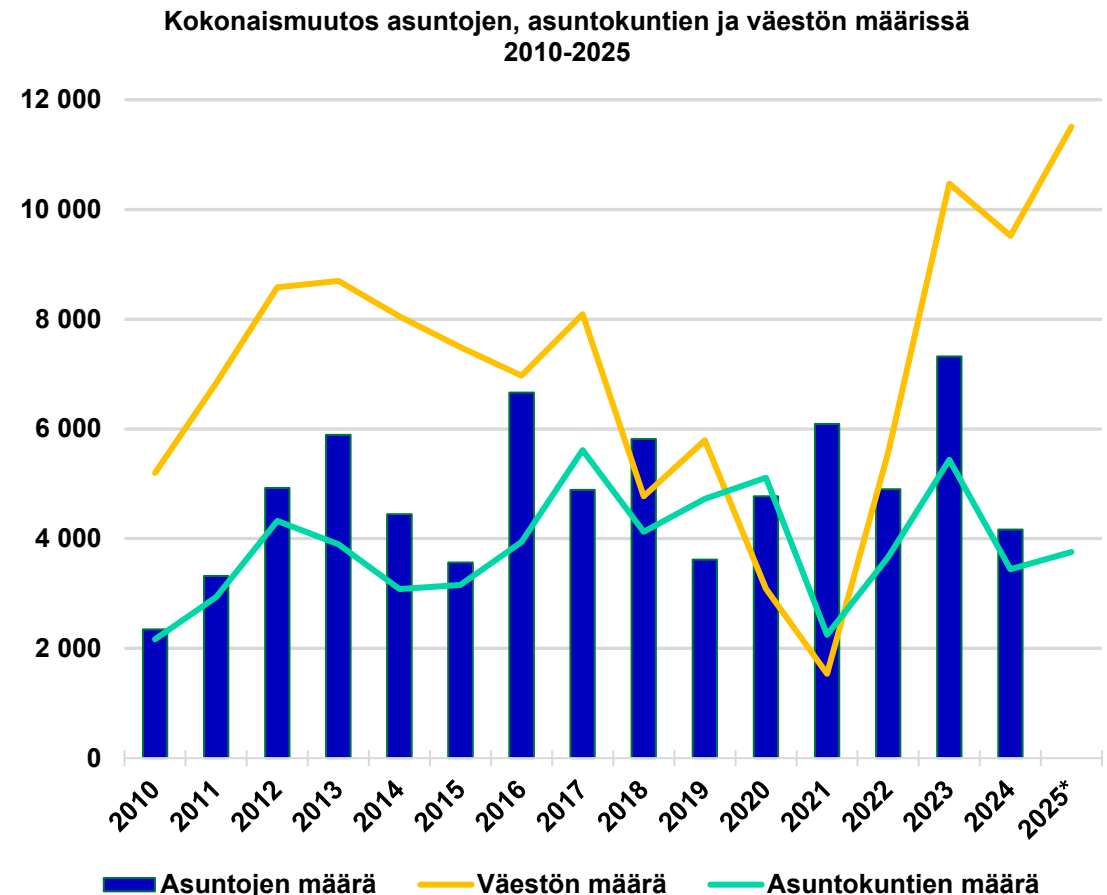


Uhkaako kohta asuntopula?

Vaikka Helsingin väestö on kasvanut viime vuosina voimakkaasti, asuntokuntien määrä on kasvanut selvästi maltillisemmin. Asuntokuntien määrän kasvu on ollut viimeisen viidentoista vuoden ajan suurimmaksi osaksi asuntojen määrän kasvua matalammalla tasolla.

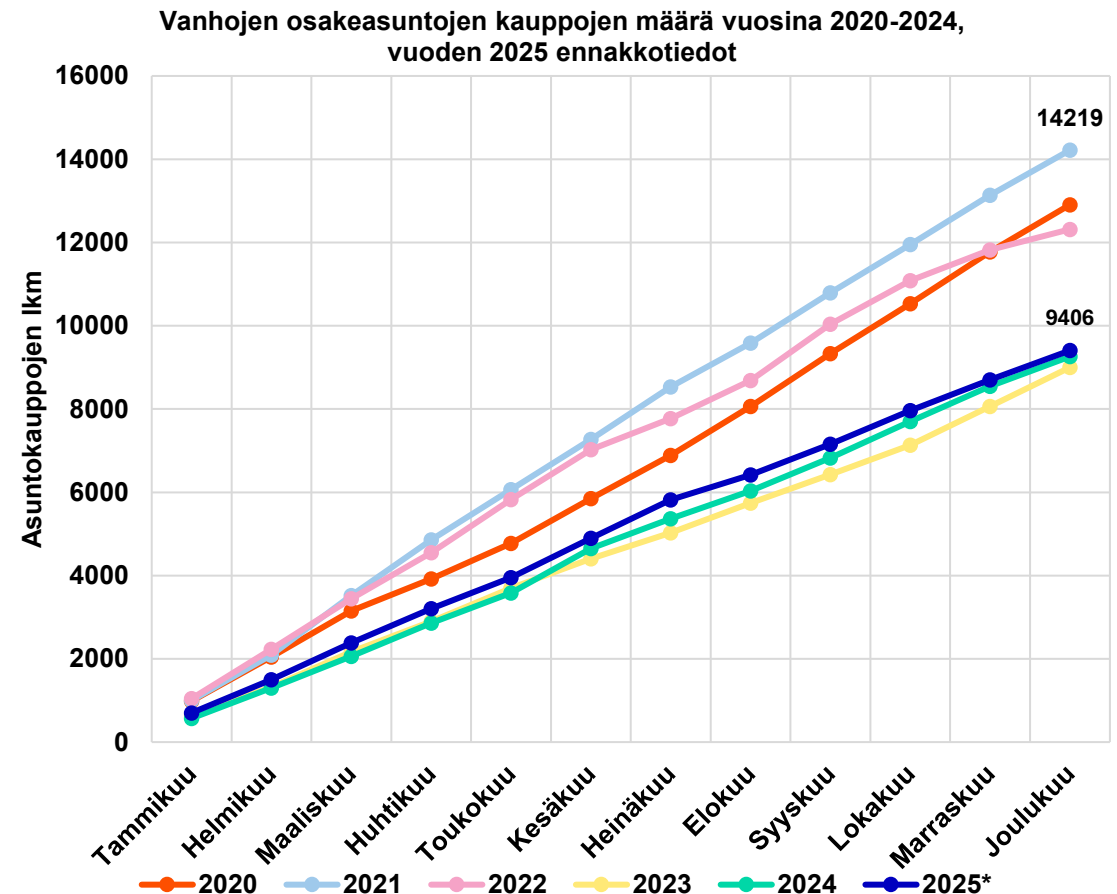
Asuntokuntien määrän kehitykseen vaikuttavat yhteiskunnalliset tekijät, kuten sosiaaliturvan muutokset sekä se, mistä osatekijöistä väestönkasvu koostuu.

Vuonna 2017 opiskelijat siirtyivät kimppa-asumiseen kannustavan asumislisän piiristä yleiselle asumistuelle, mikä näkyi yksinasumisen ja tätä kautta asuntokuntien määrän kasvuna. Vuosien 2024 ja 2025 aikana on nähty merkittäviä asumisen tukiin vaikuttaneita leikkauksia, kuten omavastuun nosto, enimmäisasumismenojen alentaminen, suojaosan poisto sekä opiskelijoiden paluu asumislisälle. Nämä todennäköisesti lisäävät kimppa-asumista, nuorten aikuisten kotona asumista sekä ovat muuten saaneet ihmisiä sopeuttamaan asumistaan vallitsevaan tilanteeseen.



Asuntokaupassa ei piristymistä

Asuntokauppoja tehtiin Helsingissä vuonna 2025 vuoden 2024 tasoisesti, ja asuntokauppojen määrä jäi edelleen selvästi 2020-luvun alkuvuosien tasosta. Asuntokauppojen määrän kehitystä hidastavat muun muassa alhainen kuluttajaluottamus ja yleinen kustannusten nousu. Kuluttajakysynnän lisäksi sijoittajakysyntä on ollut Helsingin asuntomarkkinoilla viime vuosina heikkoa. Asuntojen myyntiajat pysyivät vuonna 2025 noin kuukautta pidempinä kuin Helsingissä tavanomaisesti.



Aineistolähde: Tilastokeskus
*ennakkotieto

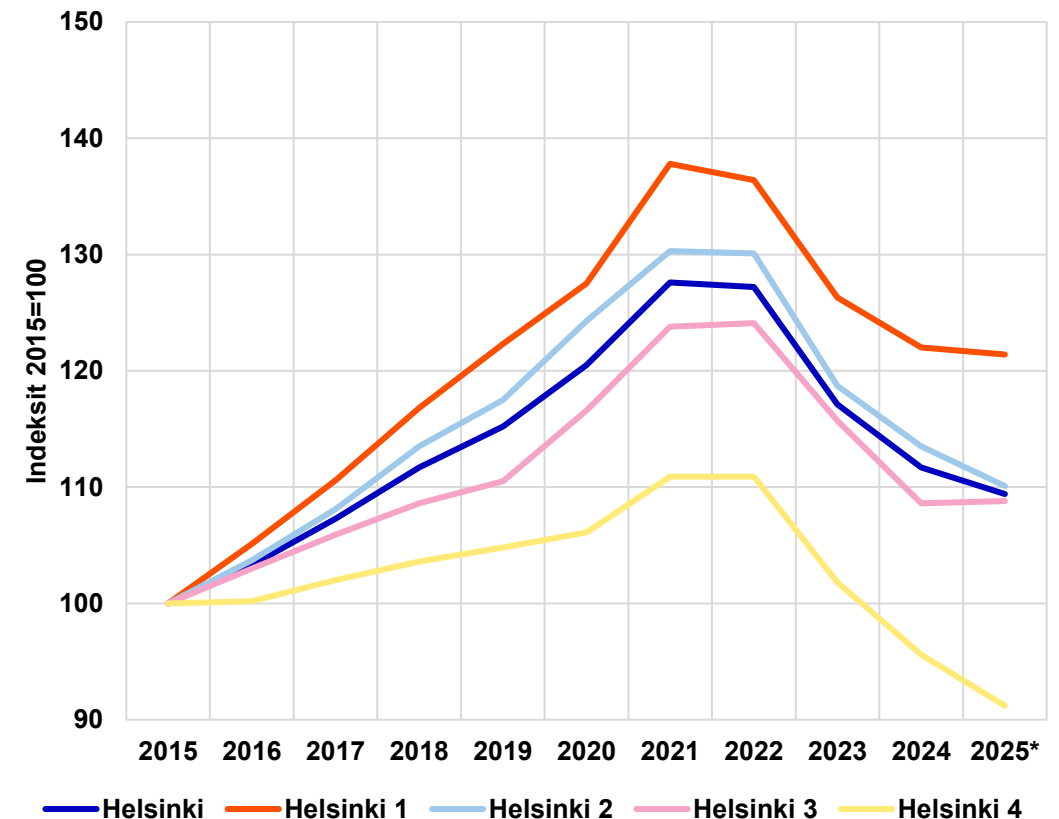
Asuntojen hinnat laskivat edelleen

Asuntojen hinnat laskivat Helsingissä edelleen vuonna 2025, minkä taustalla on edellä kuvattu asuntomarkkinatilanne. Keskimäärin asuntojen hinnat laskivat noin kaksi prosenttia. Asuntojen hintojen lasku ei ollut kuitenkaan yhtä voimakasta kuin vuonna 2024, jolloin asuntojen hinnat laskivat 5,4 prosentilla. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen keskineliöhinta oli vuonna 2025 Helsingissä 4 985 euroa.

Merkittävin asuntojen hintojen lasku oli Helsingin kalleusalueilla 2 ja 4, joilla asuntojen hinnat laskivat 3,0 ja 4,6 prosenttia. Kalleusalueen 4 vanhojen osakehuoneistojen hinta on painunut alle vuoden 2010 hintatason. Kalleusalueella 1 hinnat laskivat alle prosentilla ja kalleusalueella 3 hinnat jopa nousivat aavistuksen. Hintaeroissa kalleusalueiden välillä tapahtui siten hienoista muutosta verrattuna edellisiin vuosiin.

Koko maassa asuntojen hinnat laskivat 2,5 prosenttia vuoden takaisesta. Hinnat laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa, ja suurinta hintojen lasku oli Turussa (-3,7 %) ja Vantaalla (-3,2 %). Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat eniten yksiöissä ja muissa pienissä kerrostaloasunnoissa.

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Helsingissä vuodesta 2015-, vuoden 2025 ennakkotiedot, (indeksi 2015=100)



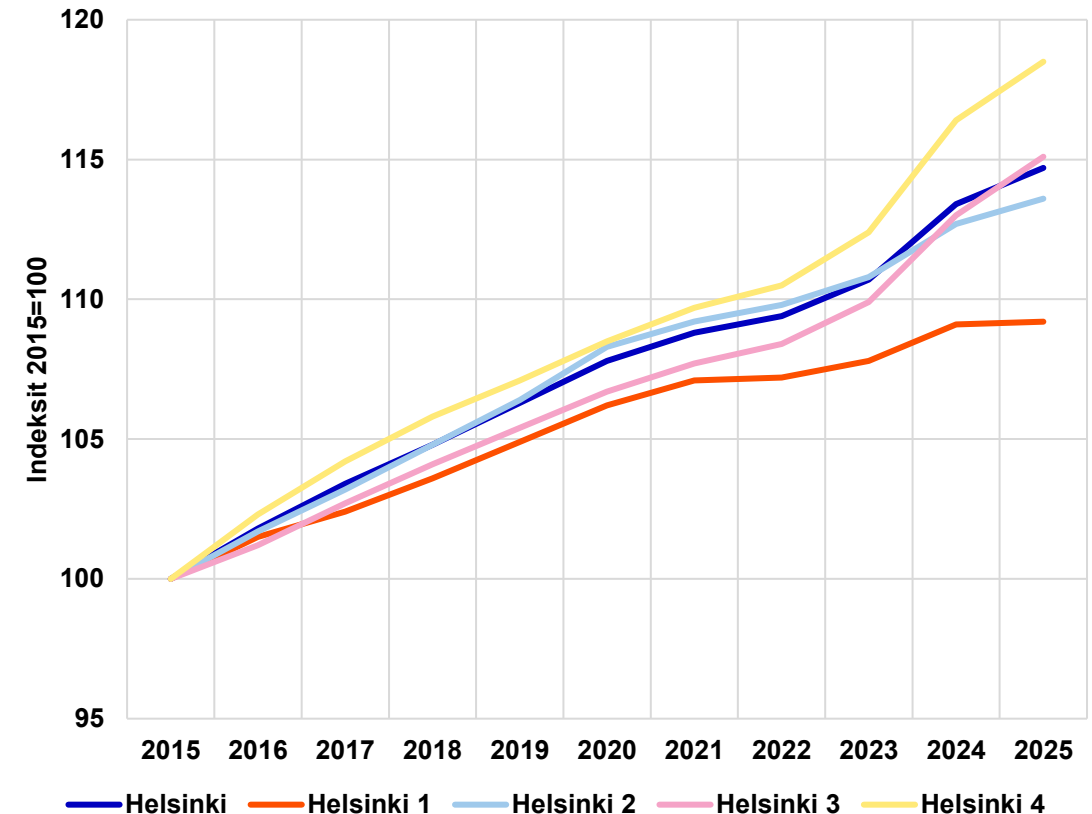
Aineistolähde: Tilastokeskus
*ennakkotieto

Asuntojen vuokrat nousivat maltillisesti

Asuntojen vuokria nostavat yleinen kustannustason nousu ja korkomenojen korkeahko taso. Vuokrat nousivat Helsingissä keskimäärin 1,2 prosenttia vuonna 2025. Merkittäväntä vuokrien nousu oli kalleusalueilla 3 ja 4, joissa asuntojen vuokrat nousivat hieman alle kaksi prosenttia.

Asuntojen vuokrien kalleusalueittainen kehitys näyttäytyy Helsingissä lähes päinvastaisena kuin asuntojen hintakehitys. Esimerkiksi kalleusalueella 4 asuntojen vuokrat kehittyvät nopeammin suhteessa vuoden 2015 vuokratasoon 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.

Asuntojen vuokrien kehitys Helsingissä vuodesta 2015-, (indeksi 2015=100)

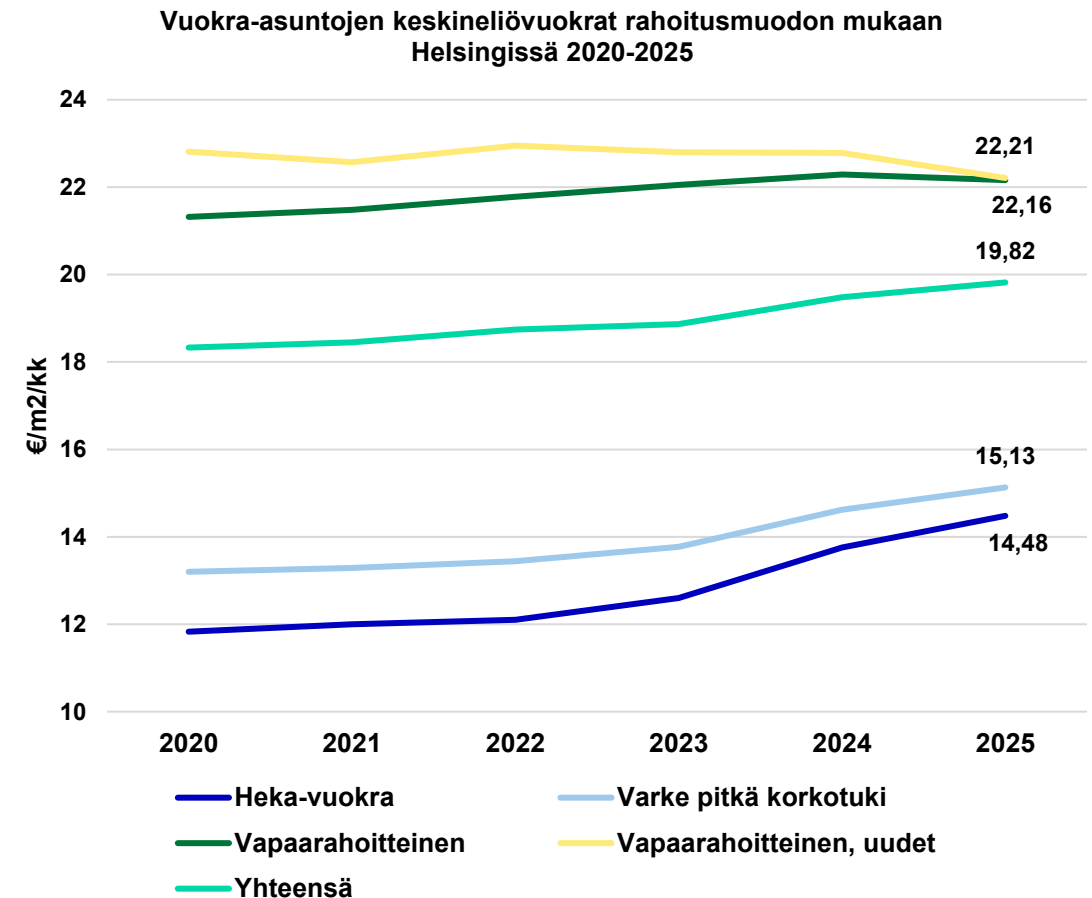


Hekan vuokrat nousivat merkittävästi

Korko- ja muu kustannustason nousu on haastanut erityisesti omakustannusperiaatteisesti toimivia asuntotoimijoita. Tarkasteltaessa asuntojen vuokrien kehitystä eri hallinta- ja rahoitusmuodoissa, havaitaan, että valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen (Varke pitkä korkotuki) keskineliövuokrat nousivat Helsingissä viime vuonna 3,5 prosentilla (sisältää Heka). Helsingin kaupungin asunnoissa (Heka) vuokrankorotukset olivat tätä suuremmat, sillä vuokrat nousivat keskimäärin 5,2 prosenttia.

Sen sijaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu pysähtyi ja kääntyi jopa hienoiseen laskuun. Vapaarahoitteisten uusissa vuokrasopimuksissa vuokrat laskivat vielä enemmän, noin 2,5 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokrien lasku selittyy sillä, että vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on ollut tarjolla viime vuosina huomattavasti aikaisempaa enemmän.

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

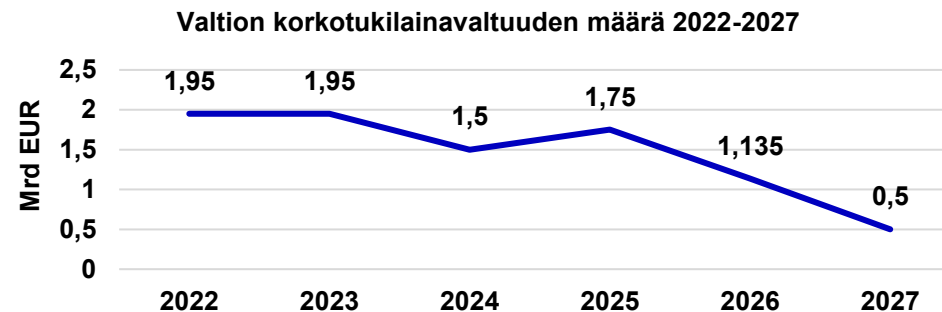


Valtion asuntopoliittikka muutoksessa

Valtion asuntopoliittinen linja on muuttunut merkittävästi pääministeri Orpon hallituksen kaudella. Tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa ja edistää asumisen tavoitteistoa ensisijaisesti vapaarahoitteisen asuntorakentamisen kautta. Osana tätä politiikkaa Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautettiin ja rahasto sulautettiin osaksi valtion talousarviota vuoden 2026 alusta alkaen. Merkittävä samanaikaisesti tapahtunut muutos on valtion korkotukilainoituksen laskeminen osaksi EDP-velkaa, mikä nostaa julkisen velan suhdetta huomattavasti. Näiden muutosten ennakoidaan vähentävän sekä korkotukilainoituksen määrärahavaltuuksia että asumiseen ja asuinalueiden kehittämiseen kohdennettuja suoria valtion avustuksia pitkäjänteisesti, millä on vaikutuksia muun muassa valtion tukeman asuntotuotannon uudisrakentamiseen ja peruskorjaamiseen.

Vuoden 2025 aikana otettiin valtion tukemassa vuokra-asumisessa käyttöön tuloajat sekä päätettiin korkotukilainoitusta koskevista takausmaksuista, jotka astuivat voimaan vuoden 2026 alusta. Lisäksi opiskelija-

asuntoja koskien tehtiin lakimuutos, joka nosti korkotukilainoituksen enimmäismäärä näissä hankkeissa sataan prosenttiin 1.2.2026 alkaen. Investointiavustuksen poistuminen opiskelijahankkeilta on aiheuttanut niille suuria rahoitushaasteita, eikä Helsingissä pystytty aloittamaan yhtään hanketta vuoden 2025 aikana. Lakimuutos toivon mukaan mahdollistaa hankkeiden käynnistymisen vuonna 2026. Korkotukilainoituksen määrärahavaltuuksien pienuus vuosille 2026–2027 tuo kuitenkin merkittävän epävarmuustekijän valtion tukeman tuotannon uudis- ja perusparannusten toteuttamiselle, ja määrärahojen niukkuus näkyy jo vuonna 2026 niin, että rahoitusta ei välttämättä tule riittämään kaikille suunnitelluille hankkeille.



Ajankohtaista EU-tason asuntopolitiikassa

Asuntopolitiikka ja -rakentaminen ovat nousseet aikaisempaa vahvemmin EU-tason keskusteluun. Euroopassa puhutaan monia maita ja suuria kaupunkeja koettelevasta asuntokriisistä, jossa pula asukkaiden tulotasoa vastaavista asumisvaihtoehdoista on johtanut asunnottomuuden, segregaaation ja asumiseen liittyvän eriarvoisuuden kasvuun vaikuttaen myös kaupunkien elinvoimaisuuteen ja turvallisuuteen. Tilanne koskettaa Euroopassa pienituloisten lisäksi laajasti keskituloisten ryhmää.

Tilanteeseen on reagoitu useissa maissa käynnistämällä ohjelmia ja toimenpiteitä, joilla puututaan asuntomarkkinoihin; erityisesti sijoitustoimintaan ja lyhyt vuokraukseen sekä lisätään sosiaalista asuntotuotantoa. Euroopan Unionin tasolla asuntokysymykseen käsittelyä on vahvistettu nimittämällä ensimmäinen asuntokomissaari, Dan Jorgensen, ja valmistelemassa EU-tason kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma. Tämä European Affordable Housing Plan valmistui vuoden 2025 joulukuussa ja sen tarkoituksena on tukea jäsenmaita eri tavoin asuntorakentamisen edistämisessä ja asuntokriisin ratkaisussa. Muun muassa julkista ja yksityistä rahoitusta kohtuuhintaisen asumisen rakentamiseen pyritään kasvattamaan. Lisäksi vuoden 2025

lopulla päivitettiin valtioneuvoston päätöstä koskevaa niin sanottua SGEI-päätöstä (Services of General Economic Interest) erityisesti asumista koskevilta osin.

SGEI-sääntely tunnistaa sosiaaliperusteisen asumisen SGEI-palvelun, joka kohdentuu muita heikommassa asemassa oleville kotitalouksille ja yhteiskuntaryhmille, mukaan lukien asunnottomat, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Uutena tunnistetaan kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palvelu, jonka tarkoitus on lisätä kohtuuhintaisten vuokra- ja omistusasuntojen saatavuutta paikallisten asuntomarkkinoiden paineiden lieventämiseksi. Ympäristöministeriön mukaan uusi SGEI-päätös ei tuo suuria muutoksia Suomen nykyisiin asumisen tukijärjestelmiin. Yksi merkittävimmistä muutoksista on tulo- ja tulorajojen soveltaminen asumisoikeusasumiseen, jos sitä koskeva uudistuotanto käynnistyisi uudelleen. Päätökseen sovelletaan kahden vuoden siirtymäaikaa, jonka jälkeen kansallinen lainsäädäntö ja käytännöt on saatettava uuden päätöksen mukaisiksi.

Helsingin seudun MAL-suunnittelu käynnistynyt

Helsingin seudun MAL2027-suunnitelman valmistelu on alkanut. Prosessia on uudistettu aiempien palautteiden pohjalta kevyemmäksi ja strategisesti kohdennetummaksi. MAL2027-suunnitelman liitteeksi tuleva, HSL:n laatima liikennejärjestelmäsuunnitelma, valmistellaan tiiviissä yhteistyössä ja yhteensovittaen HSL:n kanssa.

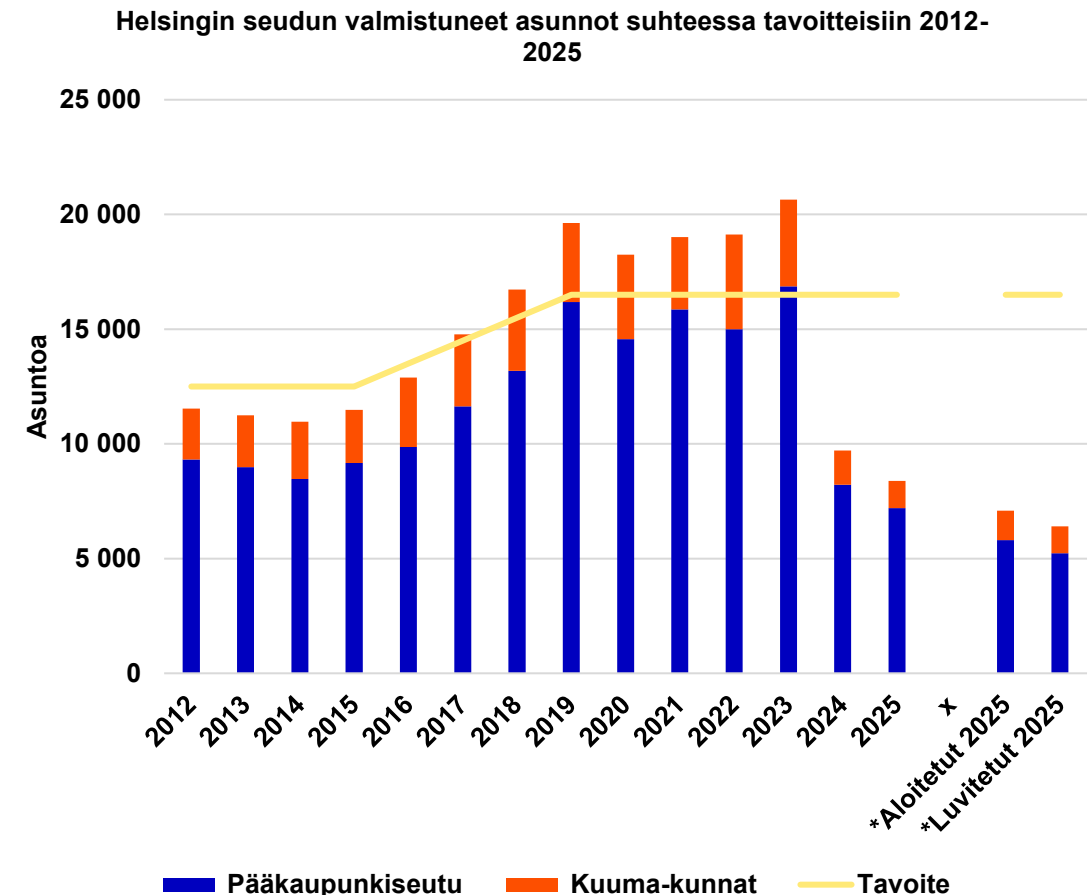
MAL2027-suunnitelman perustana toimivat kuntien tuoreista strategioista johdetut painopisteet ja linjaukset. Helsingin seudun yhteistyökokous hyväksyi työn tavoitteet, painopisteet ja linjaukset 13.3.2026.

Päätavoitteet: Hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva (yhteneväiset liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa).

Painopisteet: Elinvoima, elinympäristön laatu, segregaaation ehkäisy, tasapainoinen kasvu ja turvallisuus.

Ohjaavat linjaukset: Suunnittelua ohjaa lisäksi 11 maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen kohdistuvaa linjausta.

Helsingin seudun MAL2027-suunnitelma laaditaan vuoden 2026 aikana, ja se etenee kuntiin lausuntokierrokselle alkuvuodesta 2027.



AM-ohjelman toimenpiteiden toteutuminen 2025

Toimenpidekirjaukset kokonaisuudessaan löytyvät raportin lopun
toimenpidetaulukosta

I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

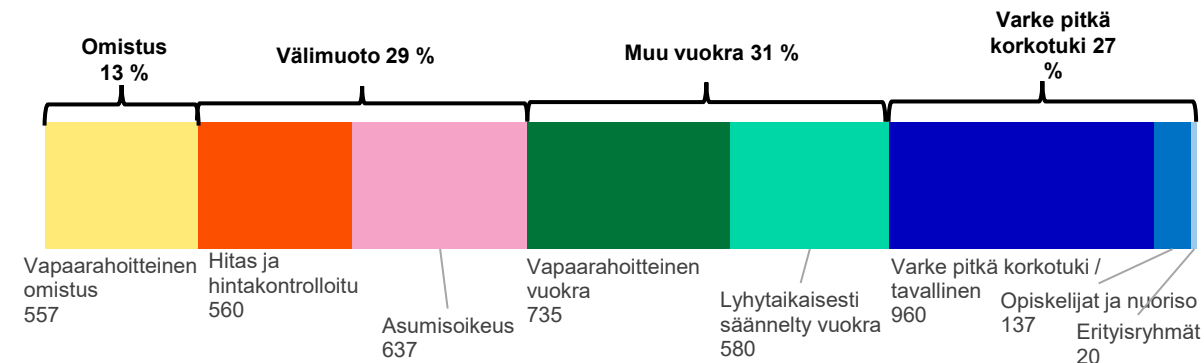
Toimenpiteet 1-18

Valtion tukemaa tuotantoa yli puolet

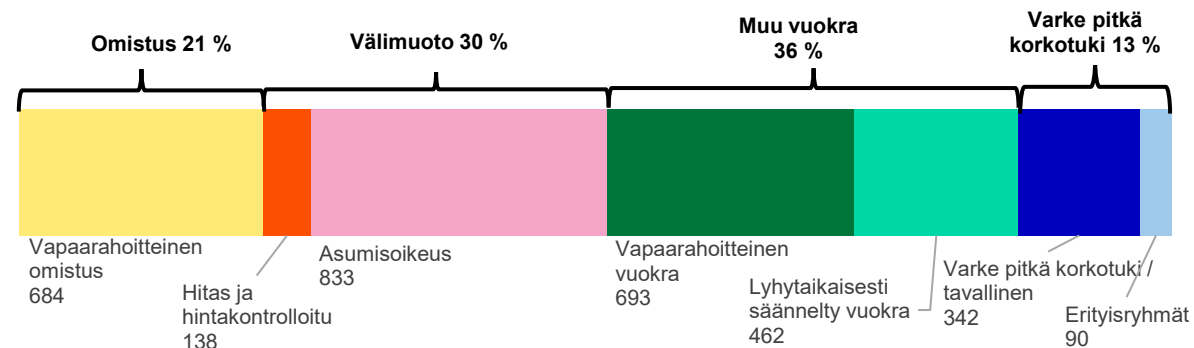
Rakentamisen suhdannetilanne heijastui vuonna 2025 asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan ja rakentaminen nojasi enemmän valtion tukemaan tuotantoon. Pitkäaikaisesti korkotuettujen vuokra-asuntojen osuus valmistuneista asunnoista oli yli neljännes. Myös valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja oli merkittävä osa. Vuokra-asuntoja valmistui yli kaksinkertainen määrä omistusasuntoihin verrattuna.

Välimuodon prosentuaalinen osuus asuntotuotannosta oli merkittävä sekä valmistuneiden että aloitettujen osalta. Tavoitteen mukainen 10-15 prosentin osuus ylittyi selkeästi. Asuntoaloituksissa oli erityisen suuri osa asumisoikeusasuntoja (26 %). Uusia korkotukilainoitettuja asumisoikeushankkeita on vielä 248 asunnon rakentamiseksi ja viimeiset asumisoikeusasunnot valmistuvat näillä näkymin vuonna 2027.

Valmistuneiden asuntojen hallintamuodot 2025



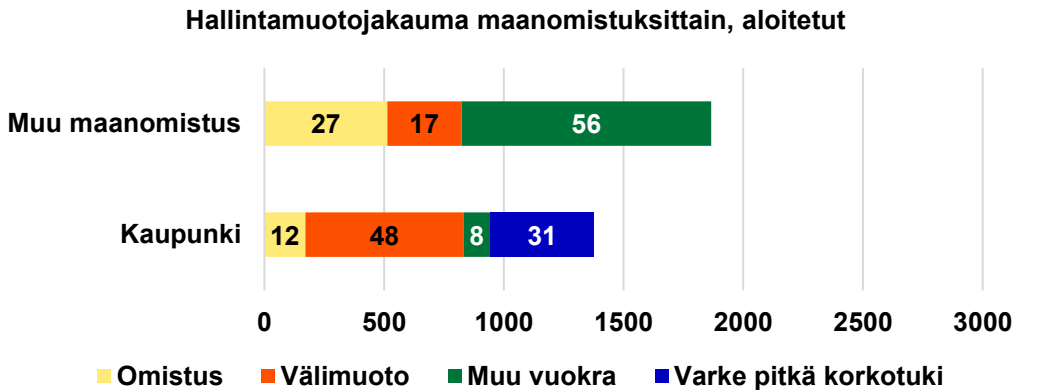
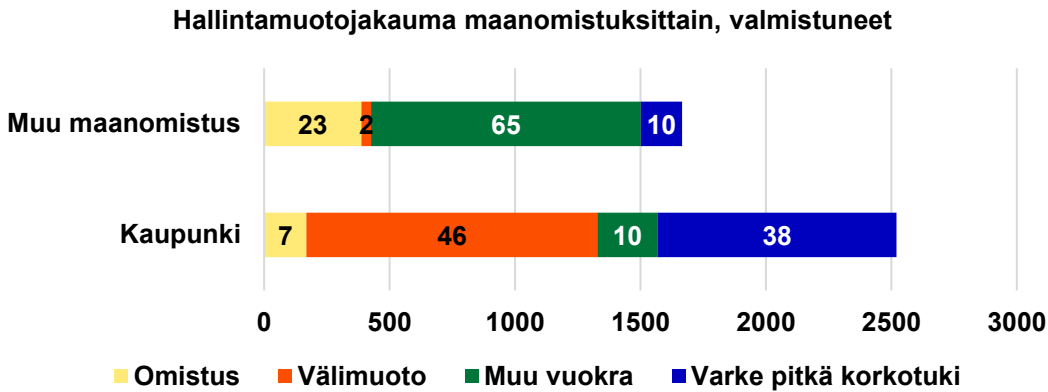
Aloitettujen asuntojen hallintamuodot 2025



Kaupungin maalla korostui säännelty asuntotuotanto

Vuonna 2025 valmistuneista asunnoista kaupungin maalle rakentui 60 prosenttia. Valmistuneiden asuntojen hallintamuodot kaupungin maan ja muun maanomistuksen osalta poikkeavat selkeästi toisistaan. Kaupungin maalla suurin osa tuotannosta oli välimuotoa (46 %) sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntoja (38 %). Muualla kuin kaupungin maalla suurin osa tuotannosta oli vapaarahoitteisia tai lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja (65 %).

Asuntoja aloitettiin kaupungin maalla vähemmän kuin yksityisen tahon tai valtion omistamalla maalla. Kaupungin maan osuus oli noin 42 prosenttia aloitetuista asunnoista. Hallintamuotojakauma aloitetuissa oli melko lailla samantyyppinen kuin valmistuneissa.

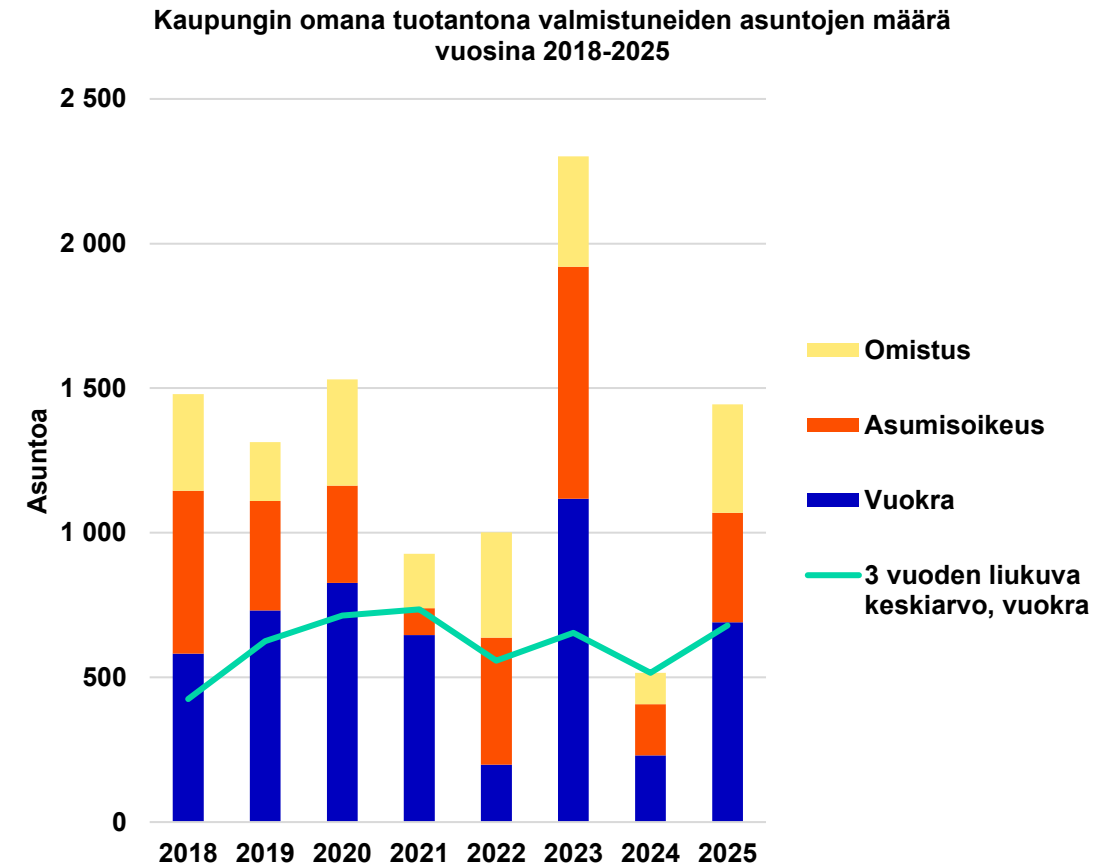


Kaupungin oma asuntotuotanto hyvällä tasolla – aloitusten määrä kuitenkin alle tavoitteen

Kaupungin omana tuotantona valmistui 1 444 asuntoa. Oma tuotanto koostui Hekalle valmistuneista vuokra-asunnoista (691 asuntoa), Helsingin asumisoikeusasunnoille (Haso) valmistuneista asumisoikeusasunnoista (378 asuntoa) ja Hitas-säännellyistä omistusasunnoista (375 asuntoa). Kaupungin omana tuotantona aloitettiin 838 asunnon rakentaminen, joista Hekalle rakentuu 449 asuntoa.

Viimeisten kolmen vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 1 420 asuntoa vuodessa, mikä on lähellä 1 500 asunnon tavoitetta. Aloituksia on kuitenkin ollut selvästi vähemmän, keskimäärin 1 019 asuntoa vuodessa. Myös pitkän korkotuen vuokra-asuntoja on toteutunut 750 asunnon tavoitetta vähemmän. Kolmen edellisvuoden aikana on valmistunut keskimäärin 680 ja alkanut 503 vuokra-asuntoa vuosittain.

Kaupungin oma asuntotuotanto (ATT) vastaa uudistuotannon ohella myös kaupungin vuokra- ja asumisoikeuskohteiden peruskorjauksista. Vuonna 2025 käynnistyi 607 ja valmistui 1 436 Hekan vuokra-asunnon peruskorjaus. Vuonna 2026 ovat alkaneet myös ensimmäiset Hason asumisoikeusasuntojen välikorjaukset, niin sanotut HimaRempat.



Uusi toimintamalli kaavojen kohtuuhintaisuuden arviointiin

Asemakaavojen kohtuuhintaisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden arviointiin liittyen valmisteltiin toimintamalli, joka koskee lähtökohtaisesti kaikkia merkittäviä asuntokaavoja kaupungin omistamalla maalla. Toimintamalli on otettu käyttöön vuoden 2026 alussa. Mallissa kiinnitetään erityishuomiota valtion tukeman asuntotuotannon toteutusedellytyksiin ja kohtuuhintaisuuden parantamiseen. Arvioinnissa tuodaan esiin, miten kaavaratkaisulla pyritään varmistamaan valtion tukeman asuntotuotannon tonttitaloudelliset toteutusedellytykset.

Lisäksi asemakaavoituksen valmistelun alkuvaiheessa tunnistetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannolle soveltuvia tontteja ja pyritään löytämään toteutusta parantavia ratkaisuja yhteistyössä kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja toimijoiden kanssa. Kaupungin oman valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta toimintamallia on jo käytetty muun muassa Pukinmäenrannan ja Viikinmäen keskiosan kaavahankkeissa ja kohtuuhintaisuuden edellytyksiä on

selvitetty asemakaavoituksen ja asuntotuotannon yhteistyönä muun muassa Hernesaassa.

Kaavoituksen lisäksi valtion tukeman asuntotuotannon kohtuuhintaisuuteen vaikutetaan myös muilla keinoin. Asuntotuotanto tekee yhdessä Hekan kanssa vuoden 2026 aikana toimenpiteitä vuokra-asuntojen asumiskustannusten hillitsemiseksi mm. päivittämällä asuntotuotannon suunnitteluohjeita samalla varmistuen asuntojen toiminnallisuuden ja kaupungin ympäristötavoitteiden toteutumisen.

Vuoden 2026 aikana tullaan lisäksi toteuttamaan useita muita toimenpiteitä asuntotuotannon kohtuuhintaisuuteen ja toteutusedellytyksiin vaikuttamiseksi koskien koko asuntotuotantoa hallinta- ja rahoitusmuodosta riippumatta.

Välimuodon malleja kehitetään

Vuokralla omaksi -mallin edistämistä on jatkettiin toteuttamalla mallin kysyntää käsittelevän markkina-analyysin lisäksi mallin taloudellista kestävyyttä tarkasteleva taloudellinen mallinnus sekä valtiontukisääntelyyn liittyvä markkinapuutearviointi. Selvityksen perusteella todettiin, että lyhyen korkotukilain ominaisuuksiin (mm. 10 vuoden vuokralla oloaika, tulorajat) tarvittaisiin vähintäänkin muutoksia, jotta malli olisi riittävän toimiva asukkaan tai asuntoja hallinnoivan yhtiön riskien näkökulmasta. Mallin osalta tiivistettiin edunvalvontaa valtion suuntaan.

Vuoden 2025 lopussa asetettiin kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristötoimialan yhteinen välimallin asumisen työryhmä, jonka yhtenä tehtävänä on strategiakirjauksen mukaisesti hakea ratkaisuvaihtoehtoja vuokralla omaksi -mallin edistämiseen. Tämän lisäksi työryhmä valmistelee strategian mukaista välimuotoisen asumisen ratkaisua, joka mahdollistaa AM-ohjelman mukaiseen välimallitavoitteeseen pääsemisen.



Omistusasuntorakentamisen edellytyksiä parannetaan esikaupunkialueilla

Omistusasuntotuotannon toteutusmahdollisuuksien edistämiseksi erityisesti esikaupunkialueilla parannettiin tietopohjaa ja kehitettiin prosesseja. Vuoden 2025 aikana valmistui kaksi selvitystä: asemakaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja rakennusvalvonnan ohjeiden kustannusvaikutukset ja kaupunkiuudistusalueiden omistusasuntotuotannon taloudelliset edellytykset. Prosessien osalta tarkasteltiin systemaattisesti kaavamääräyksiä ja päivitettiin kaavamääräyspankkia. Asemakaavojen toteutuskelpoisuuteen kehitettiin poikkihallinnollinen arviointimenettely, kaavasalkutus, mikä otetaan käyttöön vuoden 2026 alussa. Tontinluovutuksen hintajoustoa ja tontinluovutusehtoja korostettiin ja kustannuksia aiheuttavia määräyksiä karsittiin mm. kehittämällä asuntotonttien velvoiteautopaikkaohjetta.

Lisäksi erikseen selvitettiin kaupungin hallussa olevia vaikuttavimpia keinoja omistusasuntotuotannon edistämiseksi. Vaikuttavimmiksi keinoiksi todettiin erilaiset kaavoituksen ja tontinluovutuksen joustavat tavat. Vuoden

2026 aikana aloitetaankin pilotointi kaupunkiuudistusalueella tontinluovutusmallista, johon liittyy toteuttamiskelpoisuutta edistävä kaavoitus. Lisäksi vuonna 2026 parannetaan edelleen tietopohjaa tarkastelemalla viime vuosien omistusasuntotuotantoa, sen ominaisuuksia ja asuntoihin muuttaneita asukkaita. Huutokauppamallia kokeillaan kerrostalotonttien luovutuksessa Laajasalossa ja Kuninkaantammessa.

Erityisasumisen hankkeiden koordinaatio vahvistuu

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 selvitetty kaupunginkanslian, 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 erityisasumisen hankkeiden koordinoimiseksi vahvistettiin vuonna 2025 ja uusi hankeyhteistyön toimintamalli otetaan käyttöön vuoden 2026 keväällä. Kaupunginkanslian, kaupunkiympäristötoimialan ja sosiaali-, terveys-, ja pelastustoimialan yhteisessä hankeyhteistyöryhmässä huomioidaan kaupungin omien erityisasumisen hankkeiden lisäksi myös yksityisten toimijoiden kasvanut kiinnostus toteuttaa erityisesti ikääntyneiden asumisen hankkeita Helsinkiin.

Kokonaistilanne vaatii koordinaatiota, jotta sekä kaupungin omalle palvelutuotannolle että yksityisten toimijoiden hankkeille voidaan löytää tarkoituksenmukaiset sijainnit ja että hankkeita toteutuu kokonaisuutena tarpeisiin nähden tarkoituksenmukainen määrä.

Asunnottomien määrä yhä kasvussa

Yksin elävien asunnottomien määrä on jatkanut kasvuaan Helsingissä ja vuonna 2025 heitä oli Helsingissä 25 prosenttia enemmän kuin vuonna 2024 eli 979 henkeä. Asunnottomien perheiden lukumäärä on myös noussut hieman ja vuonna 2025 heitä oli 12. Asunnottomuus väheni pitkään Helsingissä, mutta vuonna 2024 asunnottomien lukumäärä lähti kasvuun ensimmäisen kerran sitten vuoden 2012.

Asunnottomuuden kasvun taustalla vaikuttaa toimintaympäristössä tapahtuneet suuret muutokset kuten sosiaaliturvaleikkaukset, elinkustannusten kasvu, työttömyyden kasvu ja edullisten asuntojen puute. Myös liikehdintä maakunnista ja ulkomailta Helsinkiin asunnottomaksi on jatkunut. Asunnottomuuden vähentämiseksi Helsingissä on kehitetty ja tiivistetty asiakasohjauksen malleja sekä asutettu asunnottomia aikaisempia vuosia enemmän Hekan vuokra-asuntoihin. Vuonna 2025 Hekalle asutettiin 1594 asunnontonta kotitaloutta, mikä oli 24 % kaikista asukasvalinnoista. Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti Helsingille laaditaan asunnottomuusohjelma, jonka tarkoituksena on jatkaa asunnottomuustyötä ilman katkoksia. Lisäksi Helsingissä etsitään ratkaisuja asunnottomuuden poistamiseksi

valtakunnallisen pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelman rahoituksella kesäkuuhun 2027 asti.

Asumisneuvontaa on ollut vuonna 2025 laajasti saatavilla ja neuvonnalla on onnistuttu ehkäisemään häättöjä ja auttamaan asunnonhaussa. Asumisneuvontapalvelu laajennettiin myös Auroranlinnan asuntoihin. Asumisneuvonnan asiakasmäärät ovat jatkaneet kasvuaan (14 %) ja erityisesti työttömien ja nuorten asiakkaiden määrä on kasvanut. Vuonna 2025 häättöjen määrä ei ole enää kasvanut Helsingissä ja lukumäärissä on ollut laskua 12 prosenttia.

Helsingille myönnettiin valtion asumisneuvonta-avustusta 443 982 euroa vuodelle 2026. Avustus kattaa 30 prosenttia asumisneuvonnan kokonaiskustannuksista ja oli selkeästi vähemmän kuin vielä vuonna 2023, jolloin avustusta saatiin yli miljoona euroa ja sillä katettiin 80 prosenttia kokonaiskustannuksista. Tästä huolimatta asumisneuvontapalvelu turvataan AM-ohjelman tavoitteen mukaisesti ja asumisneuvojen määrää pyritään entisestään lisäämään.

Hissiprojekti neuvoi taloyhtiötä jälkiasennushissien hankinnassa

Kaupungin hissiprojektia on jatkettu AM-ohjelman mukaisesti neuvomalla jälkiasennushissien hankkimiseen liittyvissä kysymyksissä sekä tukemalla yhteiskunnan mahdollistaman hissiavustuksen hakemiseen.

Helsingin hissiprojektin aikana vuosina 2000-2025 Helsinkiin on rakennettu yhteensä 1 184 jälkiasennushissiä. Vuonna 2025 helsinkiläisiin asuinkerrostaloihin myönnettiin rakentamislupia yhteensä 27 jälkiasennushissin rakentamiseksi.

Helsingissä oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 3 613 hissitöntä asuinkerrostaloa eli noin 8 400 hissitöntä porrashuonetta, joiden piirissä on 88 034 asuntoa. Vähintään kolmekerroksissa asuinkerrostaloissa olevia hissittömiä asuntoja on erityisen paljon 1970-luvulla ja sitä ennen valmistuneissa asuinkerrostaloissa. Vastaavasti yli kolmekerroksisissa asuinkerrostaloissa olevia hissittömiä asuntoja on erityisen paljon 1950- ja 1960-luvulla sekä 1900-luvun alkupuolella valmistuneissa asuinkerrostaloissa.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen Varken hissiavustusprosentti nostettiin vuodelle 2026 takaisin 45 %:iin (2024-2025 = 35 %, 2017-2023 = 45 %). Muutos on voimassa vuoden 2026 alusta alkaen tehtäviin päätöksiin. Hissiavustuksen nostolla voi olla merkitystä hissien jälkiasennuksien vauhdittamisessa erityisesti alhaisemman hintatason asuinalueilla – kuten kaupunkiuudistusalueilla – hankintakustannusten jäädessä asukkaille alhaisemmaksi.

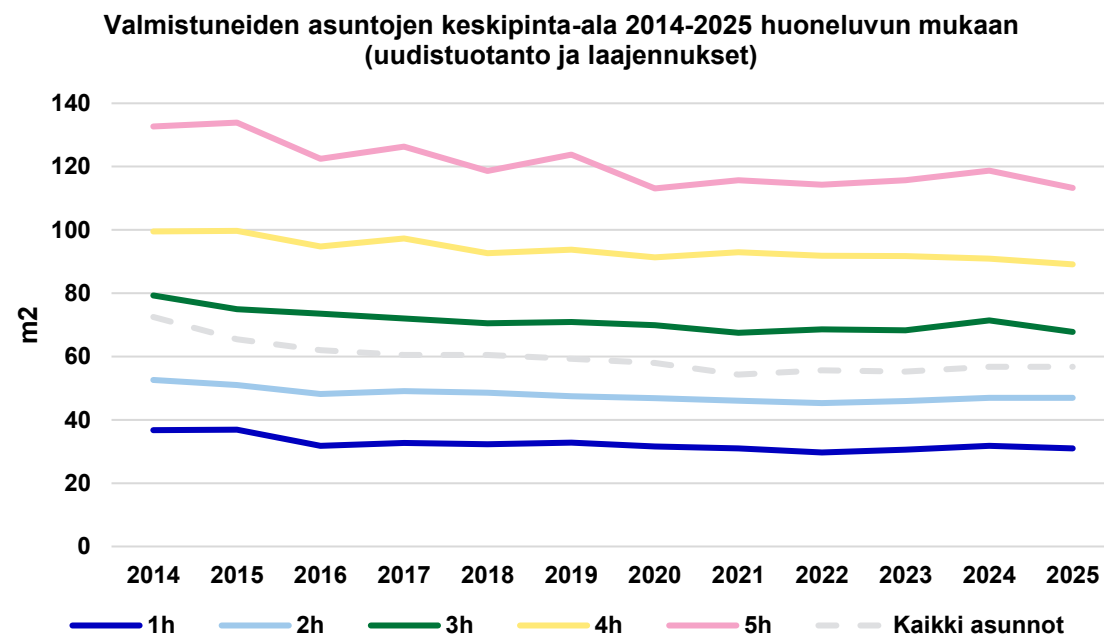
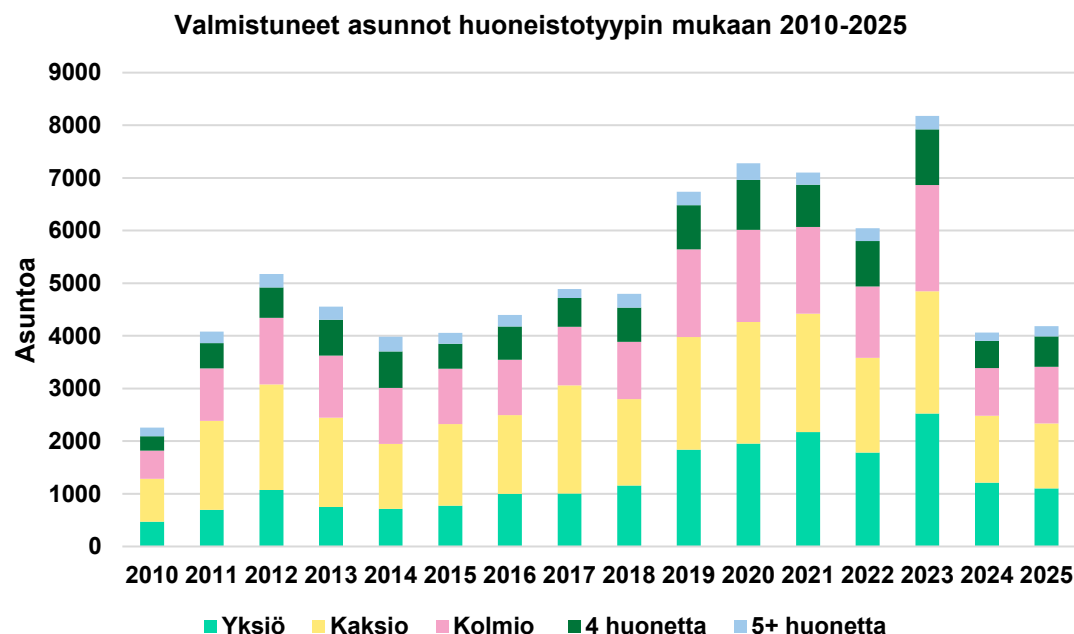
[Helsingin hissiprojekti](#)

II. Laadukas ja vetovoimainen asuminen

Toimenpiteet 19-26

Asuntokoot ennallaan

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna vuosi 2025 oli miltei identtinen edellisvuoden kanssa. Yksiöiden ja kaksioiden osuus valmistuneista huoneistotyypeistä oli yli puolet tuotannosta, mikä on tyypillistä Helsingissä. Vuoden 2025 aikana valmistuneiden huoneistojen keskipinta-ala oli 56,8 m², mikä ei eroa merkittävästi aikaisemmista viidestä vuodesta. Huoneluvultaan suurimpien asuntojen keskipinta-ala laski hieman.



Toinen kilpailu laatuohjattuun perheasuntotuotantoon

Jätkäsaassa joulukuussa 2024 käynnistyneessä korttelin 20072 hintakilpailussa korttelin tontit kohdennettiin laatuohjattuun perheasuntotuotantoon siten, että tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 prosenttia tuli toteuttaa perheasuntoina ja asuntojen keskipinta-alan tuli olla vähintään 80 h-m². Kilpailun kautta korttelista ei kuitenkaan saatu riittävää määrää hyväksyttäviä tarjouksia.

Tammikuussa 2026 Jätkäsaassa käynnistyneessä korttelin 20086 hintakilpailussa tontti 20086/11 kohdennettiin jälleen laatuohjattuun perheasuntotuotantoon samoin ehdoin. Kilpailu päättyy maaliskuussa 2026.

Laatuohjattua perheasuntotuotantoa pyritään jatkossakin tontinluovutuksessa edistämään huomioiden vallitseva asuntomarkkinatilanne. Laatuohjattu perheasuntotuotanto edellyttää tontilta erityistä sijaintia ja laatuominaisuuksia.



Asuntosuunnittelun laatu varmistetaan alueryhmissä

Vuonna 2025 voimaan tulleet rakentamislain muutokset vaikuttavat rakentamisen laadun varmistamiseen siten, että ennakoneuvonnan ja ennakkovalmistelun merkitys korostuu. Helsingissä laadunvarmistus tehdään alueryhmissä. Kaikki kerrostalohankkeet käyvät läpi alueryhmäkäsittelyn, jossa laatutekijöihin kiinnitetään huomiota. Alueryhmän keskeiset tehtävät, osallistujat, käsittelyvaiheet ja aineistovaatimukset toimitetaan hankkeisiin ryhtyville osana alueryhmän aloituskokouksen ennakkoaineistoja. Ohjeistukseen sisältyy erillisenä dokumenttina asuntojen laadun tarkastuslista.

Syksyn 2025 aikana alueryhmätyöskentelyn kuvausta hankkeisiin ryhtyville on päivitetty ja sitä täydentämään on lisätty tiivistelmä sekä aikajanakartta alueryhmäkäsittelyn tarkoituksesta ja vaiheista. Päivitetty aineisto viimeistellään kevään 2026 aikana yhteistyössä alueryhmätyöskentelyyn osallistuvien kaupungin osapuolten kesken.

Tavoitteena on antaa hankkeeseen ryhtyvälle jo varhaisessa vaiheessa selkeä kuva odotetusta laatutasosta ja näin vähentää myöhemmässä lupakäsittelyssä esiin tulevia ristiriitoja tai korjaustarpeita.



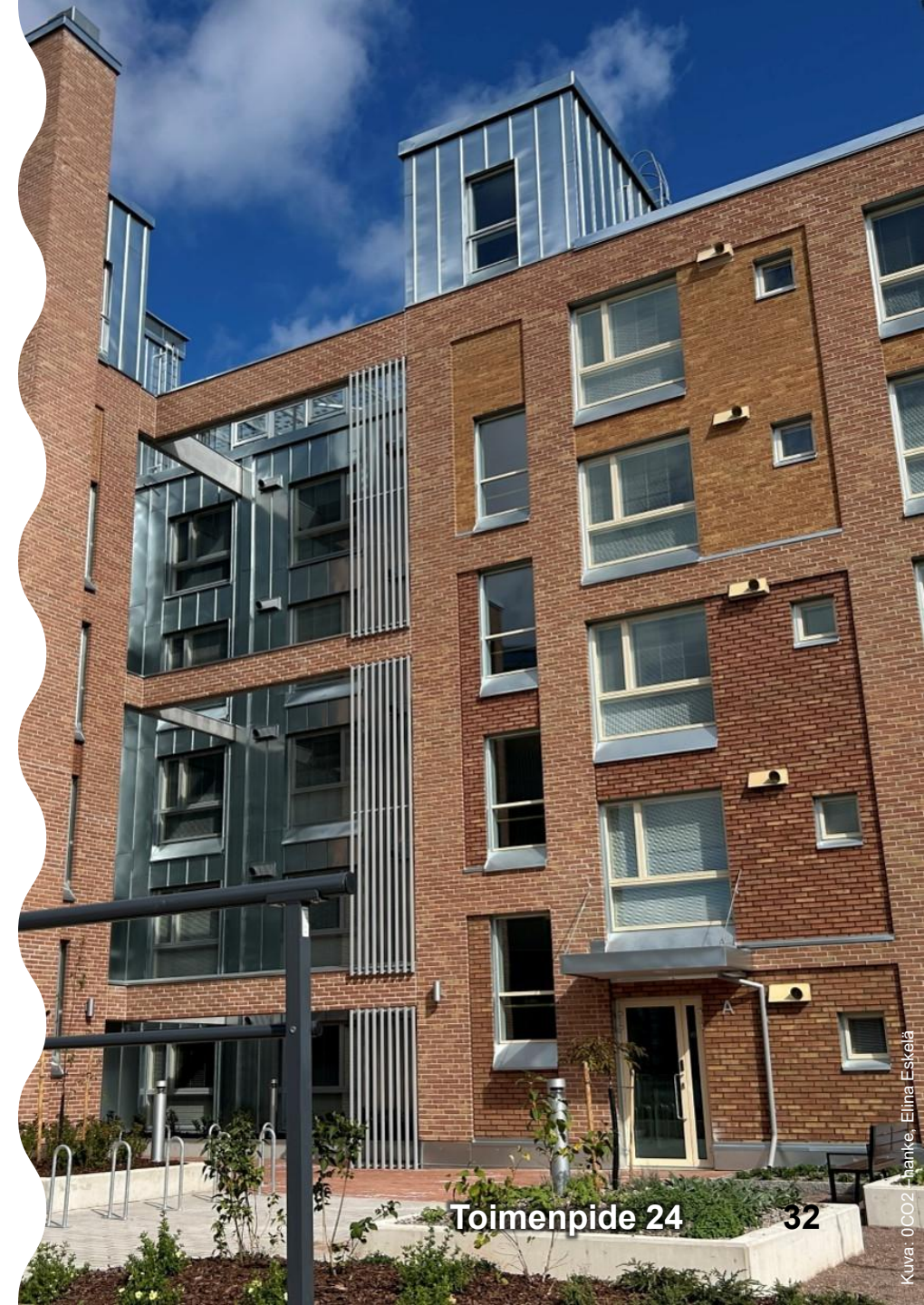
Kehittyvä kerrostalo – tonttihaulla haetaan pienimittakaavaisia ratkaisuja

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmalla ja erilaisilla tonttikilpailuilla tähdätään vetovoimaiseen ja monipuoliseen kerrostalorakentamiseen. Kerrostalojen tulee tarjota myös perheille houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan kuuluva 0-CO₂ -hanke valmistui Kalasatamaan syksyllä 2025. Käyttöenergialtaan hiilineutraalissa kohteessa on 81 vuokra-asuntoa. Korttelin lämmitys perustuu älykkääseen maalämmön ja kaukolämmön yhdistelmään. Korttelissa on myös perinteinen aurinkovoimala ja sekä aurinkosähkölasein varusteltu yhteiskäyttötila.

Tonttihaku uusille Kehittyvä kerrostalo -kohteille avattiin lokakuussa 2025 ja se päättyi helmikuussa 2026. Teemana on pienimittakaavainen kerrostalorakentaminen.

Perinteinen seminaari järjestettiin marraskuussa 2025. Seminaarissa kuultiin rakennusalan toimintaympäristön muutoksista, ja ohjelman uudet sekä valmistuneet hankkeet esittäytyivät.



Ryhmärakennuttamis- hankkeilla haasteita

Ryhmärakennuttamishankkeita ei käynnistetty vuonna 2025. Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa käynnissäkään olevat hankkeet eivät ole saaneet koottua riittävää määrää asuntovaroja ja rahoitusta hankkeiden käynnistämiseksi. Hankkeet ovat pyrkineet löytämään rahoitusratkaisuja ryhmärakennuttamislain puitteissa siten, että sijoittajat vastaavat alle 1/3:ssa hankkeiden rahoittamisesta tai hankkeet muutetaan kokonaan sääntelemättömiksi omistusasuntohankkeiksi.

Ryhmärakennuttamishankkeiden toteuttamiseksi on edelleen jossain määrin kiinnostusta, mutta rahoitushaasteista johtuen niitä voi käynnistyä samanaikaisesti vain rajallinen määrä. Lisäksi ryhmärakennuttamistonttien varausten samanaikaiseen sijoittumiseen eri alueille sekä niiden toteutettavuuteen muista saman korttelin asuntohankkeista riippumatta tulee jatkossa kiinnittää enemmän huomiota.



Pienimittakaavaista rakentamista eri puolille kaupunkia

Pientaloasumisen edistämisen mahdollisuuksia on tarkasteltu asemakaavoituksessa koko kaupungin alueella. Tämän perusteella mm. pientalokortteleita on sisällytetty osaksi laajempia kaava-alueita Pukinmäenrannan ja Sunnuntaikortteleiden asemakaavojen muutoksissa. Honkasuolla Keltaperhosenpolulla suunnitellaan alueelle pientaloja ja rivitaloja, kaavamuutos on menossa päätöksentekoon vuonna 2026.

Jollaksen ja Tammissalon täydennysrakentamista edistäviä kaavamuutoksia on valmisteltu ja ne tulevat päätöksentekoon vuoden 2026 aikana. Länsi-Pakilassa ja Puistolassa on käynnistetty uudet kaavahankkeet yhteensä noin 50 nykyisen pientalotontin tehokkuuden nostamiseksi ja täydennysrakentamiseksi. Itä-Pakilan ensi vuonna käynnistyvän, alueellisen kaavamuutoksen pohjaksi tehtiin kulttuurihistoriallisesti merkittävien pientalojen inventointi. Kuusisaarella tutkitaan pientalotontin täydennysrakentamista liittämällä tonttiin lisäalueita ensi vuonna käynnistyvää kaavamuutosta varten.

Östersundomissa on käynnistetty seitsemän erillistä pientaloalueiden kaavoitushanketta, joiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat olleet nähtävillä loppuvuodesta 2025. Lisäksi Karhusaaren pohjoisosan täydennysrakentamisen kaavaehdotus on hyväksytty lautakunnassa ja asetettu nähtäville.

Vuonna 2025 kaupunki kilpailutti seitsemän pientalotonttia Mellunmäestä ja asetti jatkuvaan hakuun 37 tonttia joulukuussa 2025. Molemmissa hauissa tontteihin kohdistui hyvin kysyntää. Vuonna 2026 on tarkoitus kilpailuttaa 37 pientalotonttia eri puolilta kaupunkia.

III. Asuinalueiden kehittäminen ja kaupunkiuudistus

Toimenpiteet 27-31

Panostukset kaupunkiuudistusalueille jatkuvat

Kaupunkiuudistuksen tavoitteena on lisätä alueiden elinvoimaa, parantaa palveluita ja toteuttaa laadukasta täydennysrakentamista. Samalla vahvistetaan asukkaiden osallisuutta sekä alueiden turvallisuutta ja houkuttelevuutta. Kaupunkiuudistusta jatketaan määrätietoisesti kaikilla kohdealueilla kaupunkistrategian 2025-2029 mukaisesti. Kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma vuosille 2026-2029 kokoaa yhteen alueille kohdennettavat panostukset.

Vuonna 2025 kaupunkiuudistuksessa toteutettiin erityisesti lasten ja nuorten arkea tukevia toimenpiteitä. Esimerkiksi kesätoimintaa leikkipuistoissa, nuorisotaloilla sekä toreilla ja aukioilla jatkettiin. Kouluissa ja päiväkodeissa kehitettiin vuorovaikutusta vanhempien kanssa. RAMMAUS-hankkeessa kehitettiin toimintamalli nuorten rakennusalan osaajien saamiseksi mukaan oman naapurustonsa rakennusurakoihin sosiaalisen työllistämisen keinoin. Lisäksi tarjottiin TET-harjoittelupaikkoja kaupunkiuudistusalueiden kouluille.

Kaupunkitilan turvallisuutta lisättiin parantamalla viihtyisyyttä. Erityisen onnistunut oli Kannelmäen Sitratorin kesäkeidas, joka toteutettiin yhteistyössä paikallisten toimijoiden, asukkaiden ja nuorten kanssa. Lapset hyödynsivät keidasta leikeissä ja peleissä, ja nuorille tarjottiin

kesätoimia keitaan hoidon ja siistimisen parissa.

Kaupunkiuudistusta tehdään yhdessä asukkaiden ja paikallisten toimijoiden kanssa ja vuonna 2025 alueet elävöityivät jälleen lukuisilla tapahtumilla ja tempauksilla. Meri-Rastilassa ja Malminkartanossa järjestettiin monikieliset asukasillat ja toteutettiin monikielisen asukaskyselyn pilotointi onnistuneesti. Malmin tapahtumakesään osallistui 24 000 kaupunkilaista, kulttuuritila Merirasti toimi asukkaiden olohuoneena läpi vuoden ja Malminkartanossa ja Kannelmäessä järjestettiin aukioilla yhteisöllinen illallinen taivaan alla.

Kontulassa kulttuuriostarin tapahtumat toivat paljon kävijöitä Kontulan ostarille, Kontula-aukiolle ja kirjastoon. Aukiosta on muodostunut lämminhenkinen tapahtuma- ja kokoontumispaikka kaikenikäisille. Lisäksi Kontulassa kokeiltiin vaikuttajaviestintää ja tuotiin esille ostoskeskuksen monipuolista ruokatarjontaa. Kampanja saavutti lähes 500 000 katsojaa sosiaalisessa mediassa.

Kaupunkiuudistusalueilla aloitettiin kaupungin omistamien tyhjen tilojen käyttöönoton edistäminen ja järjestettiin vuokratarjouskilpailu. Malminkartanossa tyhjä liiketila on muutettu etätyöpisteeksi kaupungin työntekijöille.

Alueelliset kärkitoimenpiteet **MALMI**

Palvelurakentaminen ja palveluiden kehittäminen:

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

Parannukset yleisillä alueilla:

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

VUONNA 2025:

- Malmin uimahallin laajennustyöt aloitettiin
- Malmin peruskoulun laajennuksen hankesuunnittelu eteni
- Ylä-Malmin torin peruskorjaus aloitettiin
- Ala-Malmin puiston peruskorjaus tapahtumapuistoksi aloitettiin
- Ala-Malmin liikuntapuiston peruskorjauksen suunnittelu aloitettiin



Kuva: Malmin tapahtumakesä. Maarit Hohteri, 2025

Alueelliset kärkitoimenpiteet MALMINKARTANO - KANNELMÄKI

Päiväkoti- ja kouluhankkeet:

- Malminkartanon Piianpuiston 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 2025:

- Malminkartanon Piianpuiston koulukampuksen ja kirjaston hankesuunnittelu eteni
- Piianpuiston teemaleikkipuiston suunnittelu käynnistyi
- Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkodin peruskorjauksen toteutussuunnittelu valmistui
- Kannelmäen peruskoulu Runon rakentaminen käynnistyi
- Malminkartanon huipun hankesuunnittelu käynnistyi
- Malminkartanon keskiosan asemakaavan laatiminen käynnistyi



Kuva: Sitratorin kesäkeidas Samuli Pentti, 2025.

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 2025:

- Kontulan ostoskeskusyhtiöiden kanssa solmittiin yhden vuoden mittaiset maanvuokrasopimukset. Vuoden aikana selvitetään yhtiöiden valmius sitoutua oskoskeskuksen pitkäjänteiseen kehittämiseen.
- Laakavuoren korttelitalon hankesuunnittelu käynnistyi
- Mellunmäen keskustan asemakaavoitus eteni
- Ojapuiston liikuntapuiston rakentaminen käynnistyi
- Kelkkapuiston puistosuunnitelma valmistui



Kuva: Kontulan kulttuuriostari, Kimmo Brandt 2025.

Alueelliset kärkitoimenpiteet MERI-RASTILA

Palvelurakentaminen ja palveluiden kehittäminen:

- Meri-Rastilan monitoimitalo
- Päiväkotikatu Harbonkatu

Parannukset yleisillä alueilla:

- Haruspuiston uudistaminen
- Julkisen taiteen hankinnat

VUONNA 2025:

- Haruspuiston rakentaminen käynnistyi ja puistoon tulevan julkisen taideteoksen hankinnasta päätettiin.
- Meri-Rastilan uuden monitoimitalon hankesuunnittelu valmistui ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2026. Hankesuunnitelmasta päätettiin toimialoilla vuoden 2025 aikana.
- Meri-Rastilan tien itäosan suunnittelu käynnistyi ja länsiosan suunnitelmat valmistuivat.



Kuva: Valotapahtuma Haruspuistossa. Kristofer Söderström, 2025.

Asuntorakentamisen edellytyksiä parannetaan kaupunkiuudistusalueilla

Kokonaisvaltaisen kaupunkiuudistuksen jatkaminen on vaikuttavin keino kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamisen edistämisessä ja erityisesti vetovoimaisen omistusasumisen toteuttamisessa. Alueiden kilpailukykyyn voidaan pitkällä aikavälillä vaikuttaa parhaiten aluekehittämisen keinoin. Esimerkiksi Mellunmäen ja Kontulan keskustojen kehittäminen on välttämätöntä Mellunkylän houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Vuonna 2025 omistusasuntohankkeita on lähtenyt liikkeelle koko kaupungissa hyvin vähän ja kaupunkiuudistusalueilla ei juuri lainkaan. Vetovoimaisen omistusasumisen edistämiseksi uusina kokeiltavina keinoina on tunnistettu erilaiset kaavoituksen ja tontinluovutuksen joustavat keinot. Kohtuuhintaisen omistusasumisen edistämisen pilotointia on valmisteltu syksyllä 2025, jotta voidaan käynnistää pilotointi vuonna 2026 erikseen sovittavalla kaupunkiuudistusalueen tontilla. Pilotointia varten on tunnistettu tontteja Malminkartanosta, Mellunmäestä, Malmilta ja Meri-Rastilasta, ja pilotoinnin kohteeksi on valittu Mellunmäki. Pilotoinnissa haetaan sopivaa mallia tontinluovutukseen, johon yhdistetään

toteuttamiskelpoisuutta tukeva kaavoitus.

Valmistelussa olevaan tontinluovutuslinjausten päivitykseen on sisällytetty tonttihinnan kohtuullisuuden huomioiminen kaupunkiuudistusalueilla ja niiden kaltaisilla alueilla. Tavoitteena on, että linjaukset valmistellaan päätöksentekoon vuoden 2026 aikana. Kaupunkiuudistusalueilla on tarkoitus kokeilla huutokaupparamallia pientalotonttien lisäksi kerrostalokohteissa.

Kaupunkiuudistusalueilla on tunnistettu sijainteja pientaloasumisen edistämiseksi. Mellunkylän Bredbackan asemakaavan muutosehdotusta on arvioitu uudelleen ja vuoden 2026 aikana tarkastellaan vaihtoehtoja muuttaa suunnitelmaa pientalovaltaiseksi. Myös Kivikossa tutkitaan pienimittakaavaista täydennysrakentamista. Malminkartanontien länsipään asemakaavamuutosta on valmisteltu syksyn 2025 aikana, aluetta suunnitellaan pientalovaltaisena.

IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

Toimenpiteet 32-38

Täydennysrakentamisen neuvontaa kehitetään

Helsingin kaupunki kokeili vuoden 2024 aikana uudenlaista neuvontapalvelua, jonka tavoitteena oli tehdä täydennysrakentamisesta helpompaa taloyhtiöille ja kiinteistöjen omistajille. Täydennysrakentamisen alkuvaiheen neuvontaa tarjottiin pilottialueilla, jotka oli valittu Kontulasta, Länsi-Pakilasta ja Lauttasaaresta. Pilotin perusteella vuoden 2025 aikana on selvitetty mahdollisuuksia luoda järjestely, jossa kaupunki kartoittaisi helsinkiläisille täydennysrakentamisesta kiinnostuneille kerrostaloyhtiöille täydennysrakentamisen alkuvaiheen neuvontapalvelua tarjoavia toimijoita. Kaupunki edellyttäisi järjestelyyn hyväksytyiltä toimijoilta vakimuotoista neuvontapalvelupakettia, jonka tilaamisen ja maksamisen taloyhtiöt hoitaisivat suoraan valitsemansa toimijan kanssa.

Neuvontapalvelussa taloyhtiöiden sisäisen keskustelun tueksi valmisteltaisiin hankekortti, jossa kuvattaisiin muutamia täydennysrakentamisen vaihtoehtoja sekä tehtäisiin alustavat arviot vaihtoehtojen kustannuksista ja tuotoista. Täydennysrakentamisen neuvonnan järjestely

pyritään käynnistämään vuoden 2026 aikana. Lisäksi vuoden 2025 aikana on sovittu Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa yhteistyöstä taloyhtiöille suunnatun

Täydennysrakentamisen oppaan tuottamisessa. Oppaassa tullaan kuvaamaan täydennysrakentamisprosessin vaiheita ja taloyhtiöpäätöksentekoa sekä suunnittelun suuntaa antavia kustannuksia.

Asuntorakentamisen asiakaspolut on myös mallinnettu ja ne on julkaistu kaupungin nettisivuilla. Tekoälyavusteista asiakasneuvontaa on testattu kaupungin sisäisesti. Vaikka kokeiluhankkeen sovellukset eivät tule lakirajoitusten vuoksi vielä asiakaskäyttöön, AI-avusteisen neuvonnan jatkokehitystyötä valmistellaan.

Rakentamista tiivistetään jo rakennetuilla alueilla

Asuinrakentamisen painopiste oli vuonna 2025 edelleen jo olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamisessa ja entisestä käytöstä vapautuneiden alueiden muutoksessa asumiseen. Esimerkiksi Malmin Kiitotienkortteleihin laadittiin asemakaavaehdotus, jossa suuri asuin-, liike- ja työpaikkarakentamisen kokonaisuus muuttaa entistä lentokenttäaluetta lähikeskustaksi. Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalueesta laadittiin kaavaehdotus, jossa katualueita uudelleen järjestelemällä saadaan tilaa asuinrakentamiselle. Pukinmäenrannan alueen kaavamuuotos sijoittuu entisille peltoalueille säästään alueen kaikki metsät rakentamiselta sekä täydentään Pukinmäen kaupunkirakennetta Vantaanjoen varressa.

Lauttasaareissa on sekä valmistuneita että vireillä olevia, nykyisen korttelirakenteen täydennysrakentamisen kaavoja ja käyttötarkoituksen muutoksia asumiseen. Myös Pitäjänmäessä on käynnissä useita täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muuttamisen hankkeita. Valion teollisuusalueen muuttaminen asumiseen etenee vuonna 2026 hyväksymisvaiheeseen.

Lassilassa ja Kannelmäessä olevien kortteleiden täydennysrakentamista ja/tai käyttötarkoituksen muutoksia asumiselle on myös suunnitteilla. Valimon aseman ympäristön kaavassa muutetaan asumiselle teollisia alueita, kun Pitäjänmäen sähköaseman toiminnot on järjestelty uudelleen. Luonnos hyväksyttiin lautakunnassa vuonna 2025. Kaavatyö etenee vuonna 2026 kilpailumenettelyn kautta.

Vuonna 2025 on valmisteltu Itäväylän alueen pitkän tähtäimen kehitysmahdollisuuksia ja asumisen lisäämistä kytkeytyen Herttoniemen-Roihupellon osayleiskaavan valmisteluprosessiin. Osayleiskaavan tavoitteena on tutkia asumisen yhdistämistä nykyisiin toimitila-alueisiin. Hernesaareen laadittiin laaja asemakaavan muutos, jossa entinen satama-alue muutetaan asumista varten. Toimitilojen muuttamista asumiseen edistetään hankekohtaisesti esimerkiksi Hietaniemenkatu 2:ssa (Laulu-Miesten talo). Täydennysrakentamista on tehty myös esimerkiksi Kumpulantie 1 -asemakaavassa.

Arvokkaimpien luontoalueiden huomiointi kaavoituksessa

Arvokkaimpia luontoalueita vaalitaan asuinrakentamisen kaavoituksessa. Esimerkiksi Stansvikinkallion uudelleenarvioitu asemakaavan muutos on menossa päätöksentekoon 2026. Tavoitteena uudelleenarvioinnille on ollut säästää metsäluontoa aiottua enemmän huomioiden vaikutukset luonnonympäristöön sekä virkistysalueiden ja lähimetsien saavutettavuuteen.

Pihlajiston eteläosan ja Viikin Talonpojanpuiston kaavahankkeet käynnistyivät tavoitteena säästää metsäiset osuudet puistoina osana uutta kaupunkirakennetta. Honkasuon Keltaperhosenpolun kaavamuutoksessa tutkitaan asumisen aluetta niin, että metsäisen alueen on mahdollista säilyä laajempänä kuin se nykyisessä kaavassa on. Malminkartanon keskiosan asemakaavaa valmistellaan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti niin, että metsäaluetta säilyy enemmän luonnontilaisena. Läntisen bulevardikaupungin kaavoittamista jatketaan, varmistaen hienovaraisesti tärkeimpien luontoarvojen huomioiminen suhteessa rakentamiseen.



Kaavavarantoa runsaasti

Helsingin tyhjen tai lähes tyhjen tonttien asumisen kaavavaranto oli elokuussa 2025 yhteensä 3,4 miljoonaa kerrosneliömetriä. Varannosta 3,1 miljoonaa kerrosneliömetriä oli kerrostalovarantoa ja 0,3 miljoonaa kerrosneliömetriä pientalovarantoa. Varanto kasvoi hieman vuoden 2025 aikana ja nykyisen tuotantotavoitteen mukaisella rakentamisella se riittää laskennallisesti noin kuudeksi vuodeksi eli noin 42 000 asunnon rakentamiseen.

Kaavoja lainvoimaistui 412 000 kerrosneliömetriä. Suurimpina lainvoimaistuneina kaavoina olivat Vattuniemen keskus Lauttasaassa, Keski-Pasilan tornialueen länsiosa sekä Puotilan metroaseman alue.

Tarkastettuja kaavaehdotuksia hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 715 000 kerrosneliömetriä. Näistä 631 000 kerrosneliömetriä kaavoittuu kaupungin maalle. Suurimmat kaavahankkeet ovat Hernesaari, Pukinmäenranta sekä Puotilanranta.

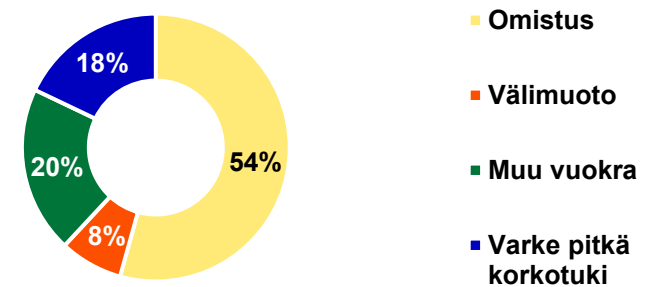


Rakentamiskelpoisia tontteja kaupungin maalla useiden vuosien tarpeeseen

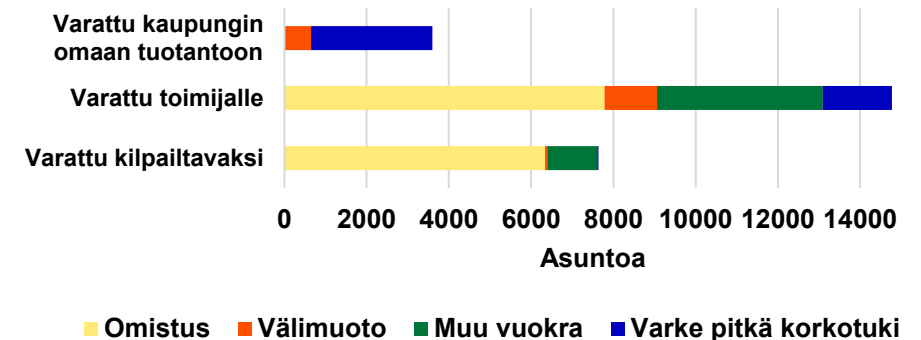
Vuonna 2025 kaupungin maalta luovutettiin asuntorakentamisoikeutta 168 000 kerrosneliömetriä. Näille tonteille rakentuu noin 2 400 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta 81 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja 19 prosenttia myymällä. Kaupungin tontteja on edellisten kolmen vuoden aikana luovutettu keskimäärin 2 400 asunnon rakentamiseksi vuosittain.

Kaupungin maalta on varattuna tontteja noin 1,95 miljoonan kerrosneliömetrin rakentamiseksi. Tämä mahdollistaa noin 26 000 uutta asuntoa. Varauskanta sisältää myös suunnitteluvarauksia, kumppanuuskaavoitettavia alueita ynnä muuta ajallisesti kauempana olevaa rakentamista. Rakentamiskelpoisia ja vuosina 2026-2027 rakentamiskelpoisiksi tulevia tontteja on kaupungin maalta varattuna noin 18 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa yli neljän vuoden rakentamista kaupungin maalle. Kaupungin maan osuus rakentamisen aloituksista on viime vuosina ollut noin 55 prosenttia.

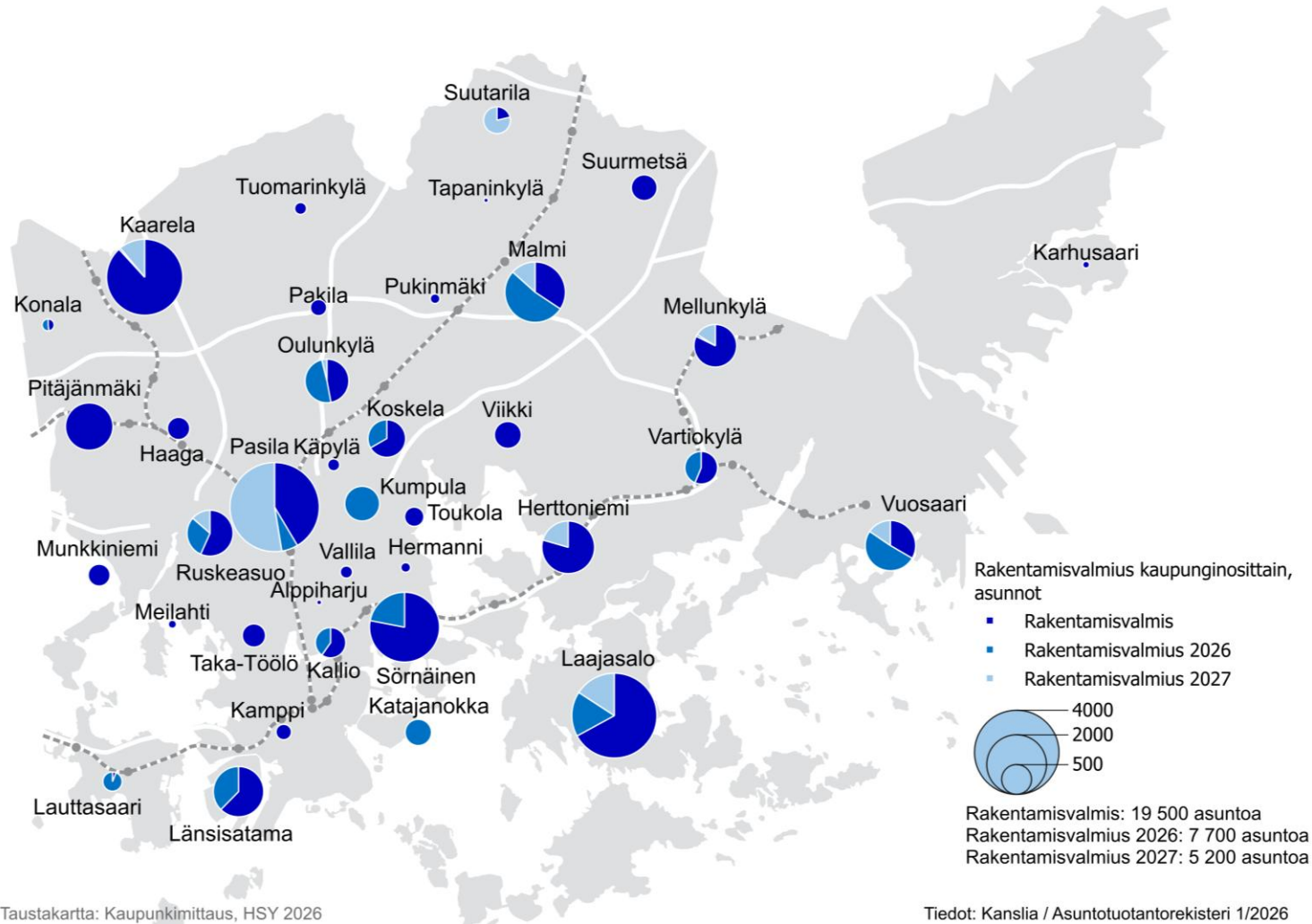
Varattujen tonttien hallintamuodot



Varattujen tonttien toimijat ja hallintamuoto



Tonttien rakentamiskelpoisuus



Rakentamisvalmis tonttivaranto jatko kasvuun. Vuoden 2025 lopun tilanteessa, rakentamiskelpoisille tonteille on mahdollista rakentaa yli 19 000 asuntoa. Tämä vastaa yli 2,5 vuoden asuntotuotantotavoitetta.

Tontinvarauksilla ja maankäyttösopimuksilla valtion pitkän korkotuen tuotantoon osoitettuja tontteja on rakentamiskelpoisilla tonteilla 1,5 vuoden tuotantotavoitetta vastaava varanto.

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 tai tavoitteen saavuttamisessa huomattavia haasteita

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 karkotuen vuokra-asunnot) • 10-15 prosenttia välimuodon asuntoja • Uusilla rakentamisalueilla noin 30 prosenttia kokonaisuasuntotuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon.		Kanslia, Kymp
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, Kymp
3. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.		Kanslia, Kymp
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.		Kymp

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 tulorajojen 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 1 500 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.		Kympp, Sotepe
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. • Asuinympäristöjen esteettömyyttä edistetään. Esteettömyyden tulee toteutua laajasti etenkin erityisasumiskohteissa, ottaen huomioon myös kuulo- ja näköesteettömyyden.		Kanslia, Kympp
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 yksöiden 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. - 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.	   	Kymp
31. Varmistetaan edellytykset rakentaa alueille noin 25 % lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta. Kaupunkiuudistusalueille määritellyt asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotolinjaukset päivitetään vastaamaan AM-ohjelman 2024 hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevia linjauksia ja kaupunkiuudistuksen tavoitteita.	 	Kanslia, Kymp

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	2025	Vuositulo 2024 - 2027
Valmistuneet asunnot	4 061	4 186	7 000
Valtion tukemat pitkän korkotuen vuokra-asunnot	1 095	1 117	1 400 - 1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	340	137	400
Kaupungin pitkän korkotuen vuokra-asunnot	230	691	750
Muut vuokra-asunnot	940	1 315	1 050 - 1 400
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	760	735	
Välimuodon asunnot	851	1 197	700 - 1 050
Asumisoikeusasunnot	437	637	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	286	753	250
Vapaarahoitteiset omistusasunnot	1 175	557	3 150 - 3 500
Aloitettut asunnot	2 931	3 242	7 000
Valtion tukemat pitkän korkotuen vuokra-asunnot	766	432	1 400 - 1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	229	0	400
Kaupungin pitkän korkotuen vuokra-asunnot	347	449*	750
Muut vuokra-asunnot	1 039	1 155	1 050 - 1 400
Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	646	693	
Välimuodon asunnot	520	971	700 - 1 050
Asumisoikeusasunnot	340	833	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	344	389	250
Vapaarahoitteiset omistusasunnot	606	684	3 150 - 3 500
Asunnot myönnettyissä rakennusluvissa	3 609	3 402	7 000
Täydennysrakentamisen osuus valmistuneista asunnoista	52 %	40 %	55 %
Tontinluovutus			
Luovutettujen tonttien asunnot	2 170	2 400	4 200
Tonttivaranto (vuotta)	4	4	4
Asemakaavoitus			
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m2), kaupungin maa	394 000	631 000	400 000
Asemakaavavaranto (vuotta)	6	6	5
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuotta)	2,5	2,5	1,5
Kaupunkiuudistus			
Kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	0,1 %	0,9 %	1,7 %

*erityisryhmäkohteiden asuntomäärä tulkittu korkotukipäästösten mukaan, mikä osin poikkeaa rakennusvalvonnan tulkinnasta

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024

Seurantaraportti 2026

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupungin aineistopankki

Taitto ja toteutus

Kaupunginkanslia, Talous- ja suunnitteluosasto, Asuminen

Julkaisunumerot

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2026:1

ISBN 978-952-386-682-9 (pdf)

The word "Helsinki" is written in a white, bold, sans-serif font. It is enclosed within a white outline that forms a speech bubble shape, with a small tail pointing downwards and to the left.

Helsinki