

Genomförandeprogram för
boende och härmed samman-
hängande markanvändning

2020

Helsingfors



Helsingfors

Helsingfors stad, centralförvaltningens publikationer 2021:1

ISBN 978-952-331-882-3 (tryckt publikation)

ISBN 978-952-331-883-0 (pdf)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (tryckt publikation)

ISSN 2323-8135 (pdf)

Pärmbild: Lauri Rotko

Ombrytning: Aste Helsinki, Janita Akiola

Genomförandeprogram
för boende och härmed
sammanhängande
markanvändning

2020

Innehåll

FÖRORD	6
INLEDNING	8
BOSTADSSITUATIONEN OCH UTVECKLINGSTRENDER	10
Urbaniseringen fortsätter.....	11
Delfaktorer i befolkningstillväxten	11
Migrationens riktningar	16
Karaktärsdrag i bostadshushållsstrukturen	19
Boendeförhållanden	26
Bostadsbeståndet erbjuder alternativ för föränderliga behov.....	31
Bostadsbeståndets särdrag	32
Användning av bostadsbeståndet som staden äger	34
Bostäder av mellanformstyp gör bostadsbeståndet mångsidigare	36
Mångsidig bostadsproduktion svarar på efterfrågan.....	39
Bostadsproduktionens kvantitativa utveckling	39
Balans mellan upplåtelse- och finansieringsformer	40
Utvecklingen av bostädernas storlek inom bostadsproduktionen	45
Bostadsområdena differentieras.....	46
Skillnadernas Helsingfors	48
Bostadsmarknaden polariseras.....	52
Bostadshushållens inkomster och skulder.....	54
Bostadsinvesteringsverksamhet	57
Hur bostadsbidragen riktas	58
BOSTADSPOLITISKA DELMÅL OCH ÅTGÄRDER	60
Huvudmål I Säkerställande av en tillräcklig volym inom bostadsproduktionen...	61

Delmål 1. Bostadsproduktionens volym	61
Delmål 2. Planering av markanvändningen	62
Delmål 3. Markpolitik	64
Huvudmål II Tryggande av mångsidig kvalitet i bostadsproduktionen.....	69
Delmål 4. Upplåtelse- och finansieringsformer	69
Delmål 5. Styrning av fördelningen av bostadstyper.....	77
Delmål 6. Bostadsbyggandet utvecklas	77
Delmål 7. Invånarstruktur och grupper med särskilda behov	80
Huvudmål III Livskraftiga områden och förebyggande av segregation.....	85
Delmål 8. Stadsförnyelse.....	85
Delmål 9. Projektområden.....	87
Delmål 10. Kompletteringsbyggande.....	88
Huvudmål IV Utveckling av bostadsbeståndet och bostadsegendomen.....	90
Delmål 11. Bostadsbeståndet utvecklas	90
Delmål 12. Stadens eget bostadsbestånd.....	91
SAMMANFATTNING AV DELMÅLEN	94
Huvudmål I Bostadsproduktionens volym	95
Huvudmål II Bostadsproduktionens kvalitet	95
Huvudmål III Livskraftiga områden och förebyggande av segregation.....	97
Huvudmål IV Bostadsbeståndet och bostadsegendomen	97
VERKSTÄLLIGHETSBESLUT.....	98
UPPFÖLJNINGSMÄTARE OCH UTVÄRDERING AV GENOMFÖRANDET	100
ARBETETS ORGANISERING	102
BILAGA 1 KOMMUNERNA I HELSINGFORSREGIONEN	106

Förord



Bitrände borgmästare
Anni Sinnemäki.
Bild: Salla Marikukka

Helsingfors fortsätter arbetet för att bygga bra och mångsidiga stadsdelar som erbjuder stadsborna en god livsmiljö.

HELSINGFORS FORTSÄTTER att växa. Det flyttar människor till Helsingfors både från andra länder och från resten av Finland, och det föds många barn i staden. På 2010-talet var Helsingfors en av de snabbast växande städerna i Europa.

Nu är vi Helsingforsbor 658 000 till antalet. Under de senaste tio åren har staden fått cirka 7 000 nya invånare per år. Behovet av nya bostäder är tydligt under denna period av stark tillväxt. Både bostädernas stigande priser och de snabbt stigande hyrorna talar ett tydligt språk för ambitiöst bostadsbyggande.

Helsingfors bostadspolitik är också viktig för arbetsplatsutvecklingen i hela landet. Människor måste kunna flytta till huvudstadsregionen för studier och arbete. Därför deltar staten i att höja Helsingfors bostadsproduktionsmål genom att finansiera Helsingfors snabbspårvagnsprojekt.

I det här programmet kommer Helsingfors bostadsproduktionsmål att stiga från 7 000 bostäder till 8 000 bostäder per år från 2023. Billigt kommer det inte att bli att bo i Helsingfors ens med 8 000 nya bostäder per år, men tillräckligt bostadsbygge är nödvändigt för att hejda prisstegringen. I fullmäkti-

ge som stadsborna valt råder en omfattande enighet om hur viktigt det här målet är, vilket erbjuder en god grund för att förverkliga det.

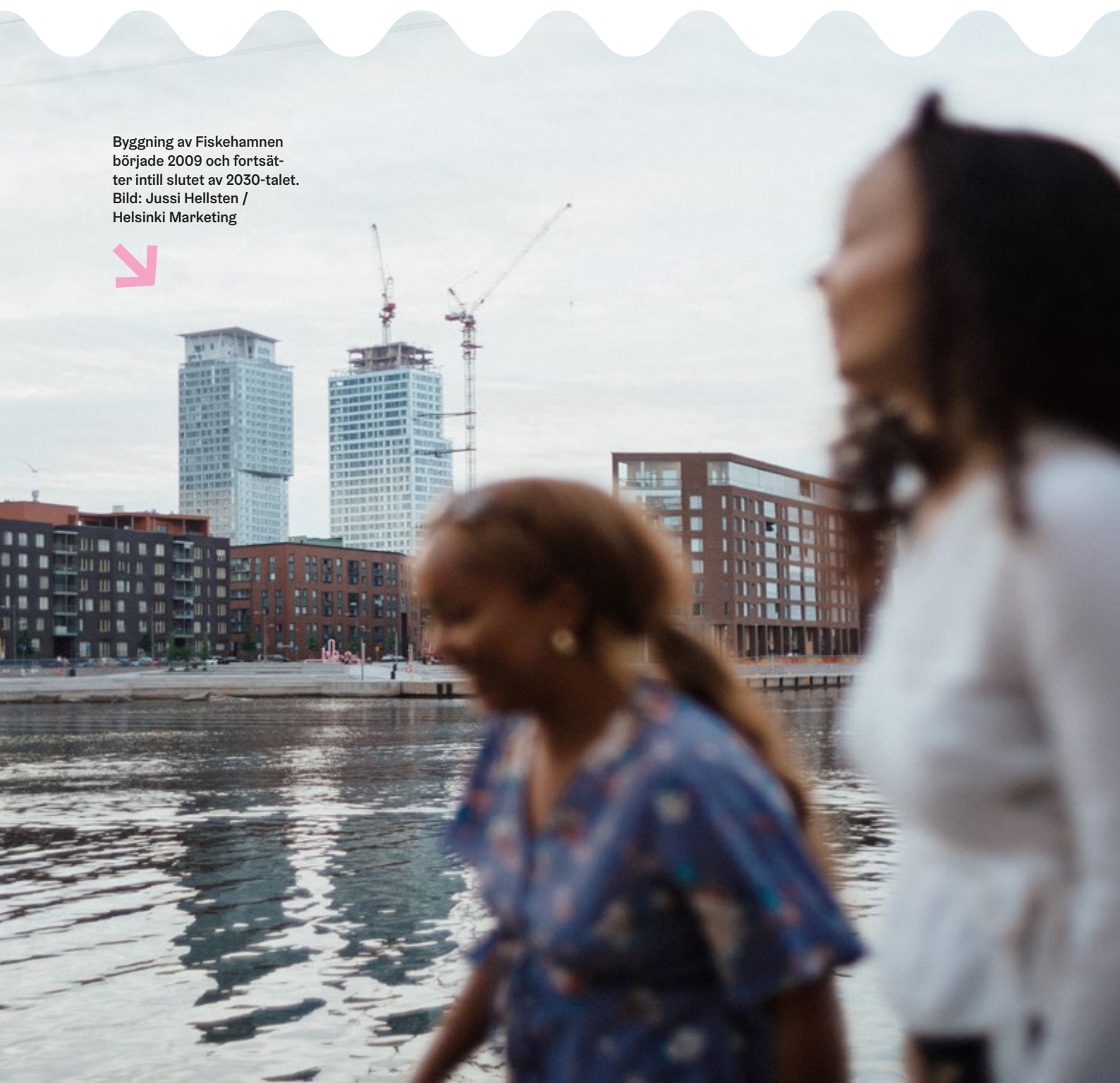
Helsingfors fortsätter arbetet för att bygga bra och mångsidiga stadsdelar som erbjuder stadsborna en god livsmiljö. I de nya stadsdelarna finns människor i olika åldrar med olika inkomstnivåer, hyresbostäder och ägarbostäder och mångsidig bostadsproduktion med ambitiösa miljömål. Stadsdelarna byggs för alla slags människor i olika åldrar, med olika inkomstnivåer och familjer av olika storlek. Naturen är viktig för helsingforsborna; det har man kunnat se särskilt tydligt under de undantagsförhållanden som rådde när detta program bereddes. Också därför verkställs bostadsproduktionen på ett hållbart sätt som bevarar naturen och grönområden.

Helsingfors har alltid varit flyttarnas stad. Det är fint att vi har en stad dit man kommer för att arbeta och studera, bygga ett liv och uppfylla sina drömmar. Målen i det här programmet hjälper stadens nuvarande och framtida invånare att hitta ett hem varifrån de förhoppningsvis lyckas bygga ett gott liv.

Biträdande borgmästare Anni Sinnemäki

Inledning

Byggning av Fiskehamnen
började 2009 och fortsät-
ter intill slutet av 2030-talet.
Bild: Jussi Hellsten /
Helsinki Marketing



BOENDET OCH bostaden bildar grunden för bygandet av hemmet och välbefinnandet i vardagen. Behoven och önskemålen som hänför sig till boendet ändras både i tiden och i hushållets olika skeden. Stadens mål är både att trygga ett tillräckligt antal bostäder i staden och att möjliggöra förverkligandet av olika slags boendevägar. Fenomenen i anslutning till boendet följs upp noggrant och med hjälp av informationen strävar man att genom att ställa upp mål bidra till att boendeförhållandena blir bättre.

Helsingfors har med hjälp av bostadspolitiska program bidragit till utvecklingen av stadens bostadsförhållanden under flera decennier. Från lagstadgade bilagor till budgeten har bostadsprogrammen utformats till styrningspraxis i Helsingfors som bereds för varje fullmäktigeperiod. Styrningsmetoder har behövts för att trygga utvecklingen av de allmänna boendeförhållandena och vid balansering i en omvärld som grundar sig på marknadsvillkor och där det förekommer utmaningar vars lösningar har krävt både reglering och offentliga stödelement. Särskild uppmärksamhet har fästs vid hushåll som inte har förutsättningar att verka i en omvärld som helt och hållet präglas av marknadsvillkor.

Den offentliga sektorn, städerna och staten har en balanserande effekt och uppgift på bostadsmarknaden. Statens roll är i synnerhet att garantera utbudsstödets användbarhet vid varje tidpunkt för att det ska vara möjligt att producera bostäder till rimligt pris, samt att i fråga om efterfrågestöden se till att stödelementen för boendet har en roll i det sociala trygghetssystemet. Kommunsektorn har till uppgift att sörja för bostadsproduktionens förutsättningar, såsom en fungerande och effektiv detaljplanering och markpolitik och förebyggande av differentiering av bostadsområden. Kommunerna har också en särskild roll när det gäller att ordna boendet för grupper med särskilda behov.

Bostadspolitikens tidsperspektiv är alltid långt och målen bör motsvara det långsiktiga behovet. Under våren 2020 har den globala coronaviruspandemin väckt oro också i fråga om hur bostadsmarknaden fungerar. Det har varit tal om konsekvenserna för urbaniseringen, finansmarknadens funktionalitet, bostadspriserna och -hyrorna, samt hushållens betalningsförmåga. De ekonomiska konsekvenserna av coronaviruset är hösten 2020 ännu inte helt tydligt synliga, men det viktiga är hur konsumenternas för-

troende för den egna ekonomiska situationen utvecklas. De tidigare ekonomiska och samhälleliga kriserna har starkt påverkat differentieringsutvecklingen mellan bostadsområden. Stadsförnyelsens betydelse blir större än tidigare, likaså stadens ansvar för ordnandet av boende till rimligt pris.

Det här programmet, Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet), börjar med en omfattande beskrivning av bakgrunden och omvärlden. I målavsnittet upptas både målen och uppgifterna som de grundar sig på. Programutkastet har varit på remiss från sommaren till början av hösten 2020. Målet med remissförfarandet har varit att få omfattande respons från aktörerna inom branschen om innehållet, målnivåerna och programmets innehållsmässiga omfattning. Stadsbornas synpunkter om programutkastet har dessutom samlats in via tjänsten Kerro kantasi (Säg din åsikt).

Helsingforsregionens 14 kommuner* har långa traditioner inom planeringssamarbetet för markanvändning, boende och trafik. Den nyaste MBT 2019-planen godkändes våren 2019. I planen fastställs bl.a. Målnivån för bostadsproduktionen i Helsingforsregionen är 16 500 bostäder per år under åren 2020-2023. Helsingfors andel av detta uppgår till 6 600 bostäder per år. Målet är att minst 30 procent av de nya bostäderna byggs som statligt understödd bostadsproduktion till rimligt pris. MBT-planen har format kommunernas strategiska avsikter för MBT-avtalsförhandlingarna som fördes med staten. MBT-förhandlingsresultatet uppnåddes våren 2020 och MBT-avtalet 2020-2031 har skickats till kommunerna i regionen för godkännande under hösten 2020.

Staten har dessutom dragit upp riktlinjer för sin bostadspolitik i regeringsprogrammet 2019. Statens mål är bl.a. att öka bostadsproduktionen till rimligt pris och träbygandet samt att främja energieffektiviteten och låga koldioxidutsläpp i bostadsbeståndet och bostadsproduktionen. Det finns en vilja att förbättra boendeförhållandena särskilt för studerande, äldre och bostadslösa. Regeringsprogrammet formade statens strategiska avsikter för MBT-avtalsförhandlingarna. Lagstiftningen som gäller boende har också en central inverkan på genomförandet av stadens bostadspolitik och det är därför ändamålsenligt att Helsingfors också i fortsättningen är en stark intressebevakare.



*Helsingfors, Esbo, Vanda, Grankulla, Kervo, Träskända, Sibbo, Tusby, Hyvinge, Nurmijärvi, Vichtis, Kyrkslätt, Mäntsälä, Borgnäs

Bostadssituationen och utvecklingstrender



Virtarantagatan,
Gårdsbacka 2019,
Bild: Marja Väänänen.

Befolkningstillväxt fortsätter och det finns redan mera än 650 000 helsingforsare

HELSINGFORS BEFOLKNING har vuxit kraftigt under 2010-talet. Befolkningstillväxten grundar sig på flera olika faktorer. Befolkningen har vuxit till följd av migrationen inom de två viktigaste åldersgrupperna, det ökade inflyttningsöverskottet från andra delar av Finland inom gruppen under 29-åringar och den minskade utflyttningen till närmommunerna och övriga Finland inom gruppen 30-34-åringar. Dessutom har Helsingforsbefolkningen under de senaste åren ökat på grund av inflyttningsöverskottet från utlandet och födelseöverskottet. Under de två senaste åren är befolkningstillväxten fortfarande hög, men långsammare än i genomsnitt under 2010-talet.

Bostadshushållens boenderymlighet har förblivit oförändrad i Helsingfors. Under de senaste åren har nya bostäder byggts i rekordtakt i Helsingfors, men det har inte skett någon förändring i bostadshushållens medelstorlek. Medelstorleken på de färdigställda bostäderna har sjunkit, men minskningen är mindre än i de övriga kommunerna i Helsingforsregionen.

Bland bostadshushållen i Helsingfors har ägarboendets andel minskat och hyresboendets andel ökat. Ändringen gäller i synnerhet unga vuxna som oftare än tidigare väljer en bostad på den fria hyresmarknaden.

Bostädernas priser och hyror har stigit i Helsingfors sedan början av millenniet. På grund av detta har boendekostnadernas andel av inkomsterna stigit. Med anledning av att boendet är dyrt och stödssystemet har förbättrats, har också utgifterna för bostadsbidrag ökat kraftigt under de senaste åren.

Hushållens skuldsättning har ökat på grund av ökningen i bostadspriserna. Den fritt finansierade hyresmarknaden har under de senaste åren präglats av tillträdet av olika slags fonder på marknaden och av internationaliseringen av bostadsplaceringarna. Fonderna har skapat en ny slags möjlighet för vanliga hushåll att investera i bostäder.

Urbaniseringen fortsätter

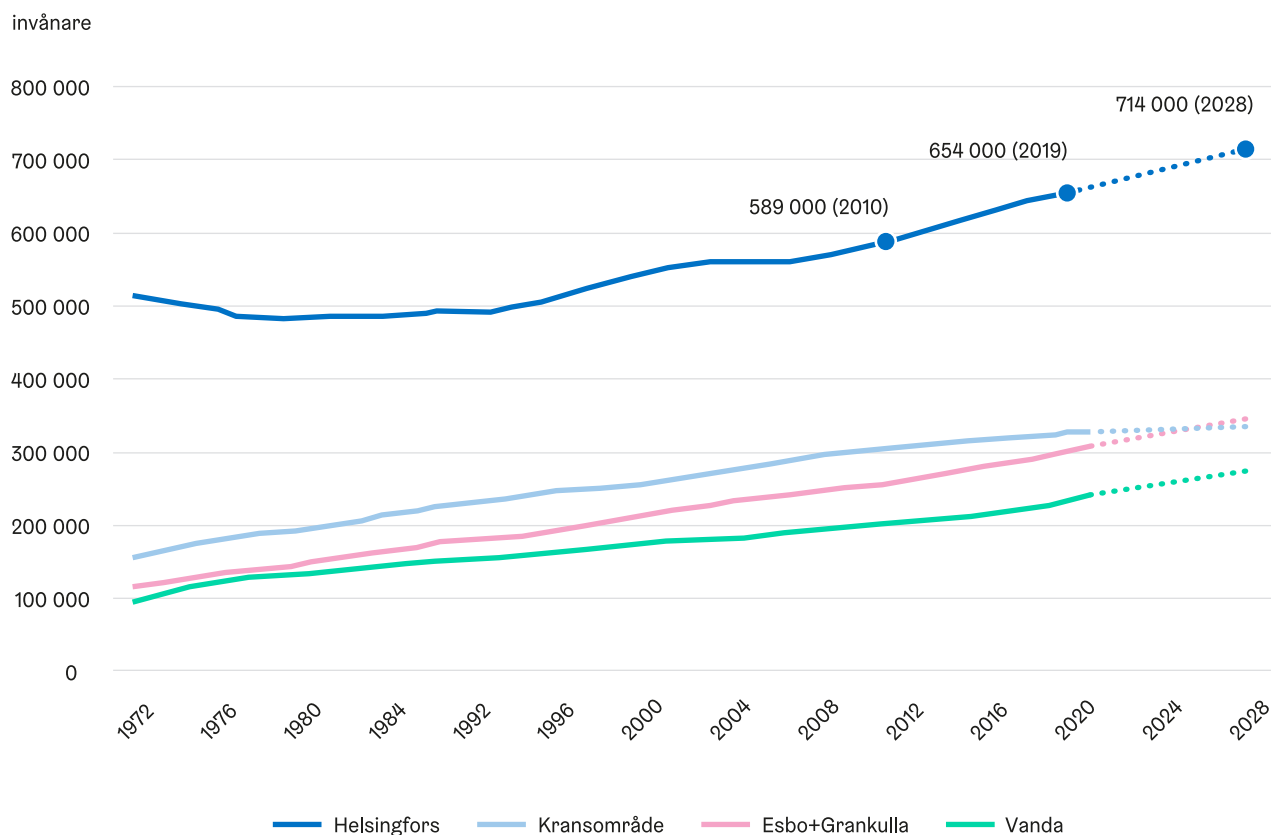
Helsingfors har varit en starkt växande stad sedan år 2007. Bakom tillväxten ligger den globala urbani-

seringstrenden, en sysselsättningssituation som är bättre än i de övriga delarna av landet samt en fördelaktigare bostadssituation i och med det ökade bostadsutbudet. Helsingfors får inflyttningsöverskott av de unga, men mister samtidigt unga vuxna, varav många i barnfamiljer, till andra kommuner i regionen. Invånarstrukturen och bostadsförhållandena förändras tämligen långsamt, men det är nyttigt att identifiera några fenomen.

Hyresboende på den fria hyresmarknaden har blivit vanligare, särskilt bland unga. För andra sker övergången till ägarbostad fortfarande i genomsnitt vid 40 års ålder. Andelen äldre har ökat under de senaste åren och även under de närmaste åren kommer detta att vara den mest betydande faktorn som ändrar åldersstrukturen. Andelen ensamboende har under de senaste tre åren åter börjat öka. Tydligast framgår det här bland de äldre, varav 58 procent var ensamboende vid slutet av år 2019. Ensamboende bor tämligen rymligt, men trångheten i boendet ökar då bostadshushållen blir större, och de stora barnfamiljerna bor allra trängst. Coronapandemins verkningar på boendebehoven och hushållens möjligheter att röra sig på sina boendestigar bör i fortsättningen följas upp aktivt.

Delfaktorer i befolkningstillväxten

Helsingfors invånarantal nådde vid slutet av år 2019 ett nytt rekord, 654 000 personer (figur 1). Befolkningen har i genomsnitt ökat med 7 000 invånare per år under de senaste tio åren. Med en befolkningstillväxt på över tio procent har Helsingfors under åren 2010–2019 varit en av de tio snabbast växande huvudstäderna i Europa. Oslo, Köpenhamn och Stockholm toppar listan med en befolkningstillväxt på över 15 procent. Den årliga befolkningstillväxten var senast lika stor i Helsingfors i mitten av 1990-talet och på 1960-talet, då Helsingfors växte kraftigt till följd av



Helsingforsregionen är i kraftig tillväxt

flyttningsrörelsen inom landet, som en del av den allmänna urbaniseringen.

Även i Esbo och Vanda har befolkningsökningen varit snabb under de senaste åren, vilket har drivit koncentrationen av Finlands befolkning till huvudstadsregionen. Utanför huvudstadsregionen, i Helsingforsregionens övriga kommuner, dvs. det så kallade kransområdet, har befolkningstillväxten mattats av något under 2010-talet. Enligt förhandsuppgifter om befolkningsförändringarna under första halvåret 2020 avtog befolkningstillväxten i Helsingfors, Esbo och Vanda, men den blev snabbare i kransområdet.

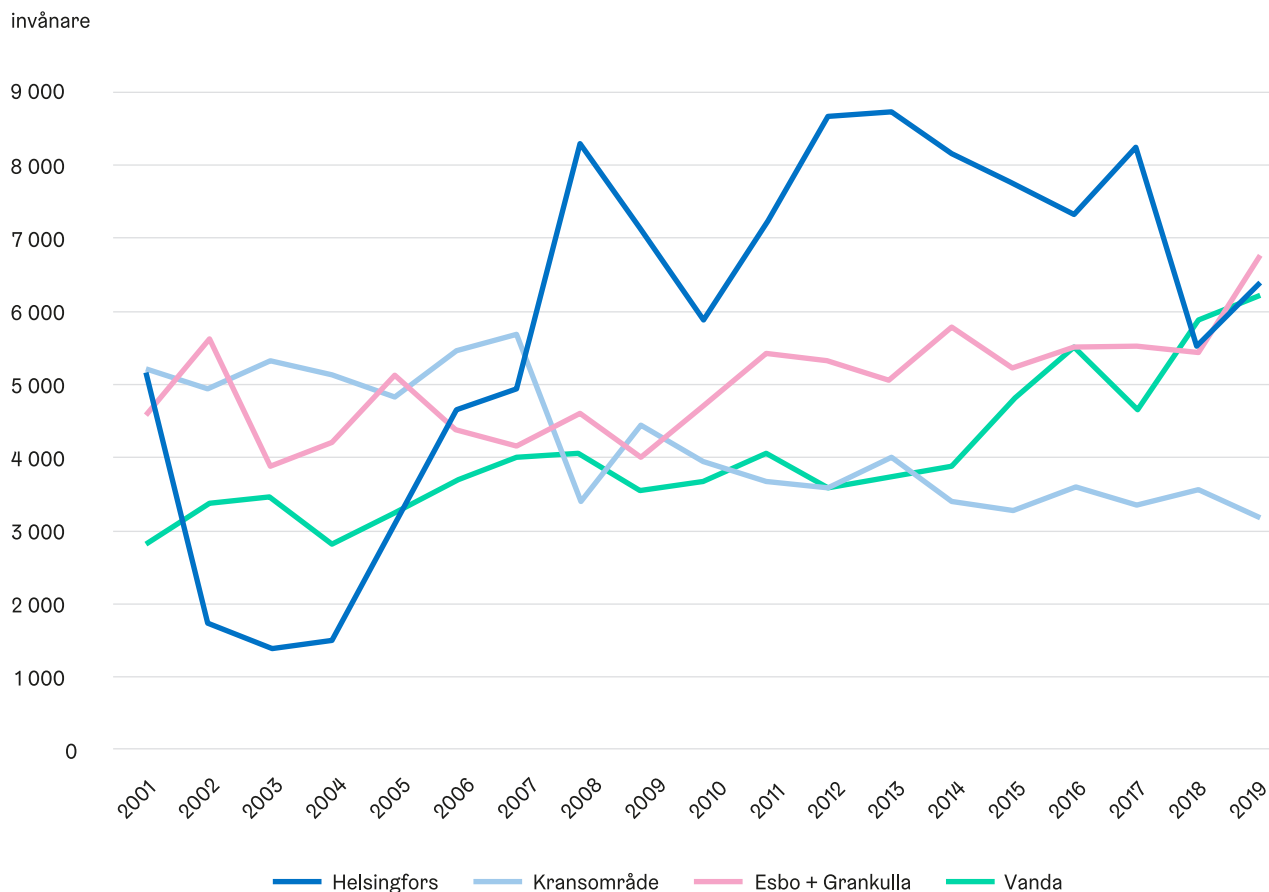
Den arbetsmarknadsbaserade flyttningsrörelsen från övriga Finland till Helsingfors fortsätter dock en-

ligt befolkningsprognosen under hela 2020-talet och gränsen på 700 000 invånare kommer att överskridas i Helsingfors år 2026. Efter det här minskar flyttningen till Helsingforsregionen enligt prognosen, då den flyttningsbenägna unga åldersgruppen minskar i Finland. I fråga om befolkningsprognosen förekommer dock osäkerhetsfaktorer och om befolkningstillväxten fortsätter avta i enlighet med förhandsuppgifterna för år 2020 och inflyttningsöverskottet från utlandet inte ökar avsevärt, flyttas överskridningen av gränsen på 700 000 till en senare tidpunkt.

Under åren 2008–2017 ökade befolkningen i Helsingfors betydligt snabbare än i de omgivande städerna (figur 2). Under de två senaste åren har befolkningen i Helsingfors ökat något långsammare, med cirka 5 000 invånare per år. Emellertid, eftersom Esbo och Vanda befolkning samtidigt har vuxit allt snabbare och befolkningstillväxten i kransområdet



Figur 1. Befolkningen i Helsingfors och jämförelseområden 1972–2019 och prognosen till år 2028 (befolkningsprognosens grundalternativ, Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



har förblivit nästan oförändrad, har hela Helsingfors-regionens befolkning under åren 2018 och 2019 ökat med 17 000-19 000 invånare per år, i enlighet med de tidigare åren.

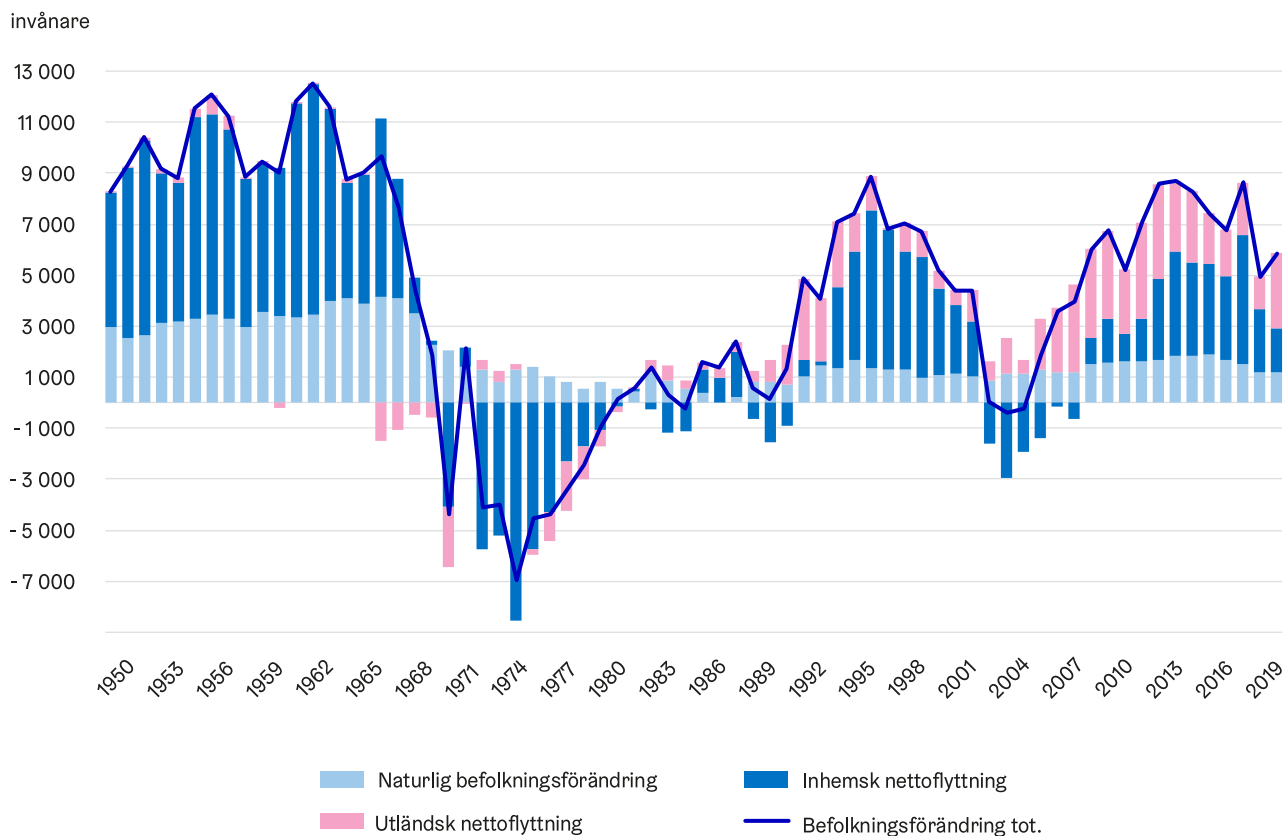
Den totala förändringen i befolkningen påverkas av den naturliga befolkningsförändringen, dvs. skillnaden mellan födda och döda samt nettoflyttningen, dvs. skillnaden mellan dem som flyttar till området och dem som flyttar bort från området. Nettoflyttningen på områdesnivå omfattar både flyttningar inom landet och gränsöverskridande flyttningar. Under de senaste åren har befolkningstillväxten i Helsingfors upprätthållits förutom av inflyttningsöverskottet och av att antalet födda är högre än antalet döda, också av inflyttningsöverskottet från utlandet, som har blivit en betydande faktor för befolkningstillväxten i Helsingfors. Inflyttningsöverskottet från utlandet har från och med år 2005 stått för 30-60 pro-

cent av befolkningstillväxten i Helsingfors (figur 3). Minskningen i nativiteten och det inhemska flyttningsöverskottet åren 2018 och 2019 stärkte migrationens verkningar.

Befolkningsförändringen i Helsingfors påverkas således, i likhet med andra europeiska storstäder, i allt högre grad av arbetskraftsinvandring och familjebaserad invandring samt av asylsökande, vars årliga antal varierar stort och som antecknas i befolkningen om boendet blir permanent. Andelen sysselsatta av de invandrare som flyttat till Helsingfors var 43 procent år 2018. I slutet av år 2019 fanns det 106 000 invånare i Helsingfors med ett främmande språk som modersmål och under åren 2005-2019 ökade deras andel av hela befolkningen från 7 till 16 procent. Befolkningsandelen med ett främmande språk som modersmål har ökat lika mycket också i Vanda och Esbo, men antalet personer med ett främmande språk som



Figur 2. Förändringen per år i antalet invånare i Helsingfors och jämförelseområdena (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och statistik).



modersmål var trots allt över två gånger så stort i Helsingfors som i Vanda och Esbo sammanlagt. Uppgiften om det registrerade modersmålet för personer med ett främmande modersmål grundar sig på personens egen anmälan eller, i fråga om dem som är födda i Finland, oftast på föräldrarnas anmälan.

Vid tal om personer med utländsk bakgrund avses däremot personer vars båda föräldrar är födda eller den enda kända föräldern är född utomlands. I många länder förs invandringsstatistiken utgående från härkomst, inte från språklig grund. Vid utgången av år 2018 hade likaså 16 procent av befolkningen i Helsingfors en utländsk bakgrund. Det är klart mindre än i de övriga nordiska huvudstäderna. År 2018 var den relativa andelen personer med utländsk bakgrund 25

procent i Köpenhamn och cirka 30 procent i Stockholm och Oslo.

Invandringen i Helsingfors präglas också av andra drag som skiljer den från andra stora europeiska städer. I Helsingfors hör en majoritet, 82 procent av personerna med utländsk bakgrund, till första generationens invandrare dvs. de är födda utomlands, medan 18 procent är födda i Finland, dvs. hör till andra generationen av personer med utländsk bakgrund. I andra länder där invandringshistorien är längre bor betydligt många invandrare i andra och tredje generationerna i städerna. I Helsingfors finns det många invandrare från grannländerna Ryssland och f.d. Sovjetunionen samt Estland, men också andelen invandrare med flyktningbakgrund av alla invandrare är stör-



Figur 3. Befolkningsförändringen i Helsingfors enligt delfaktorer 1950–2019 (Statistikcentralen).



re än i många andra europeiska städer. Invandringen koncentreras också kraftigt till huvudstadsregionen, medan den i andra länder fördelas jämnare mellan de stora städerna.

I prognosen för befolkningen med ett främmande språk som modersmål i Helsingforsregionen förutspås antalet sådana invånare öka med nästan 100 000 före år 2035. I Helsingfors bor då 196 000 personer som talar ett främmande språk som sitt modersmål, vilket motsvarar en befolkningsandel på 26 procent. Andelen invånare med ett främmande språk som modersmål ökar dock på olika sätt i olika åldersklasser. Enligt prognosen ökar antalet och befolkningsandelen personer med ett främmande språk som modersmål i Helsingfors mest bland 0-6-åringar

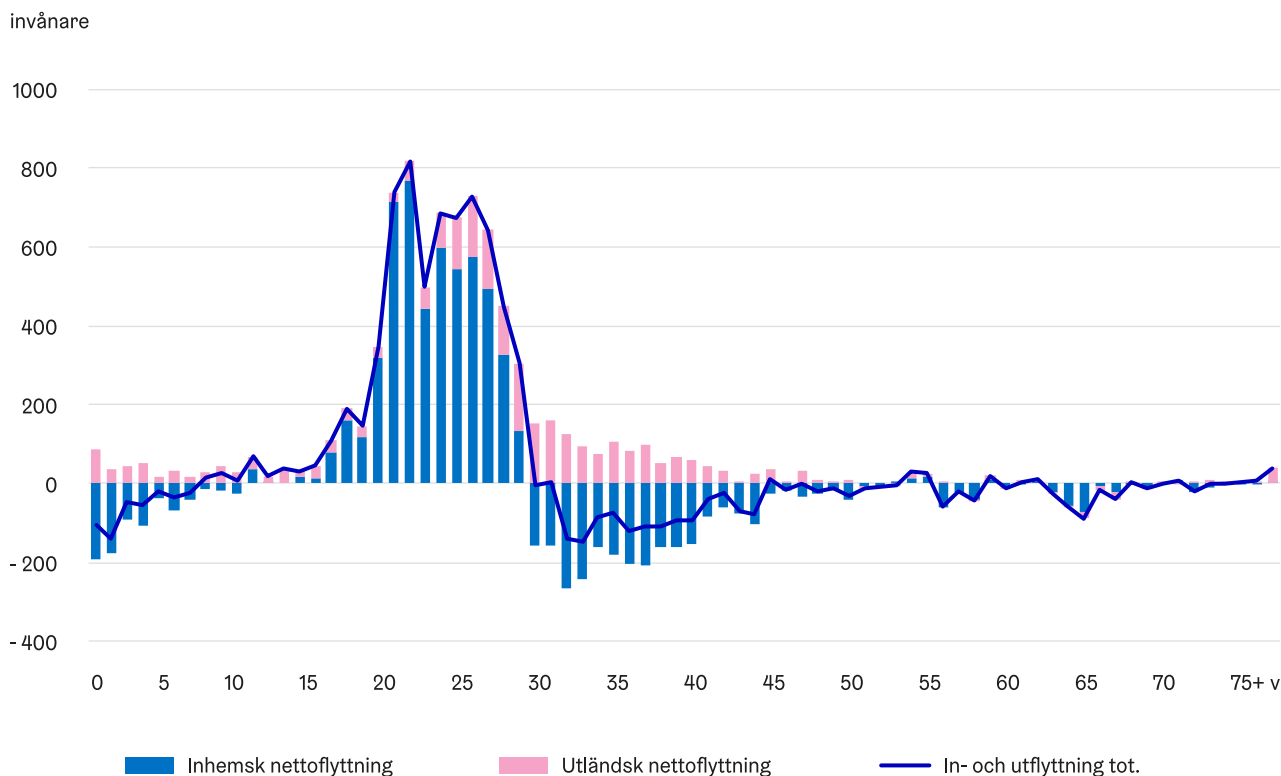
i daghemsåldern och 7-15-åringar i grundskoleåldern, då antalet fram till år 2035 ökar med cirka 21 000 och den relativa andelen stiger till 30 procent, från cirka 20 procent i nuläget.

Invandrarbefolkningen kommer alltså att växa avsevärt i framtiden och enligt prognosen för befolkningen med ett främmande språk som modersmål kommer invandringen att bli den viktigaste faktorn för befolkningstillväxten i Helsingfors. Till följd av detta kommer mångfalden i kulturen och arbetslivet att öka och de etniska skillnaderna mellan områdena kommer antagligen att växa, vilket ökar behovet av tjänster och samordning av olika kulturer.

Utöver invandringen har Helsingfors befolkning under de senaste åren ökat också med anledning av



Miljökonst, som är finansierat med våningsytabaserad avgift för byggherrarna, är genomfört i Fiskehamnen för att satsa på invånarens trivsel. Konstverk Early One Morning av Jacob Dahlgren på Capellaskvären. Bild: Tero Pajukallio



Det flyttar många ungdomar och studerande till Helsingfors

att antalet födda är högre än antalet döda. År 2019 föddes närmare 6 300 barn i Helsingfors. Antalet födda ökade årligen i jämn takt från år 2008 ända fram till år 2015, då cirka 7 000 barn föddes. Därefter har antalet födda minskat årligen med cirka 200-450 barn. I övriga Finland har den relativa nativiteten minskat betydligt snabbare än i Helsingfors.

Migrationens riktningar

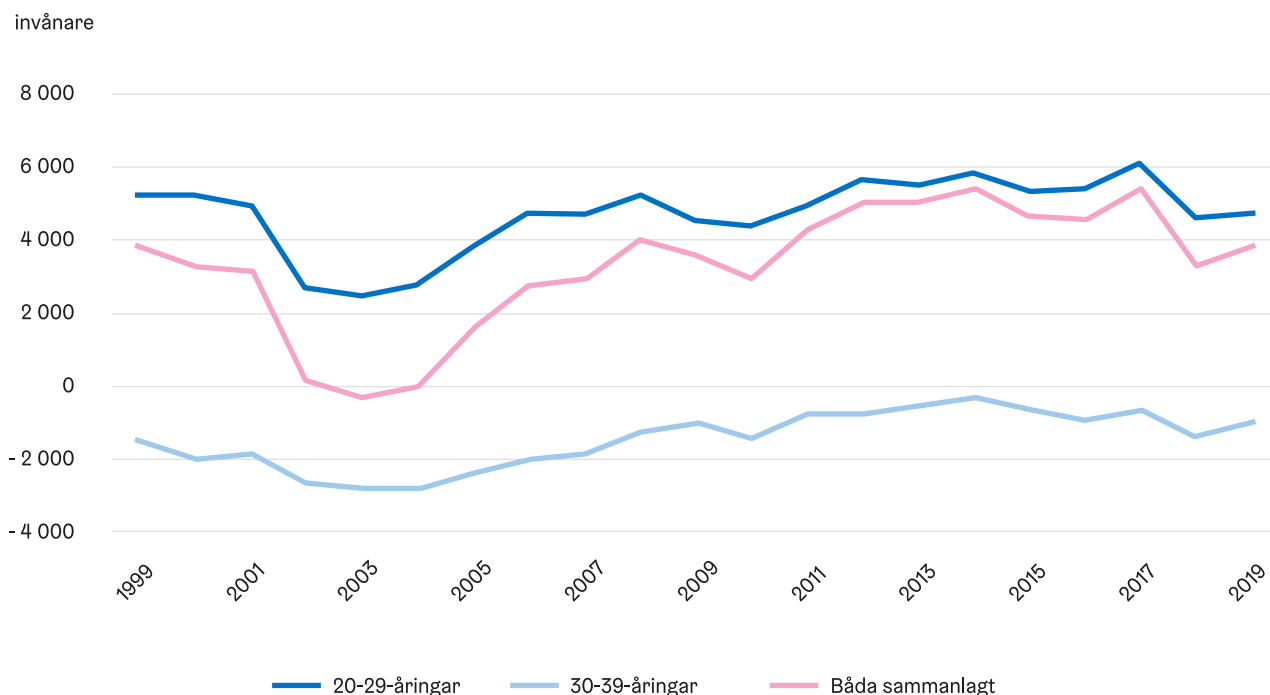
Helsingforsborna flyttar flitigt. År 2019 bytte Helsingforsborna fast bostad 102 000 gånger inom Helsing-

fors gränser och flyttade över Helsingfors gränser mer än 80 000 gånger, varav 42 700 var flyttningar till Helsingfors och 38 000 var flyttningar från Helsingfors. Antalet flyttningar har ökat i och med befolkningssökningen. En stor del av de som flyttar är fortfarande unga, vars aktivare flyttande än i andra åldersgrupper hänför sig till ett livsskede, exempelvis att flytta hemifrån eller ihop / isär, för att studera eller för en arbetsplats. År 2019 var 66 procent av inflyttarna och 64 av utflyttarna i åldern 20-39 år, vars andel av den ursprungliga befolkningen var en tredjedel (figur 4).

Helsingfors har sedan länge fått betydande flyttningsöverskott genom inflyttning av 20-29-åringar och tappat 30-39-åringar som flyttat bort från Hel-



Figur 4. Helsingfors inhemska och utländska nettoflyttning enligt ålder år 2019 (Statistikcentralen).



singfors. Från och med år 2005 har flyttningsöverskottet bland 20-29-åringar vuxit och flyttningsunderskottet bland 30-39-åringar minskat (figur 5). Fram till år 2019 hade flyttningsöverskottet bland 20-29-åringar vuxit till 4 800 och flyttningsunderskottet bland 30-39-åringar minskat till 1 000 personer som flyttat bort. Ökningen i nettoflyttningen från utlandet förklarar dels de här förändringarna. År 2019 var andelen inflyttare från utlandet en fjärdedel av inflyttningsöverskottet bland 20-29-åringar och antalet 30-39-åringar som flyttade till Helsingfors från utlandet var 800 fler än de som flyttade utomlands.

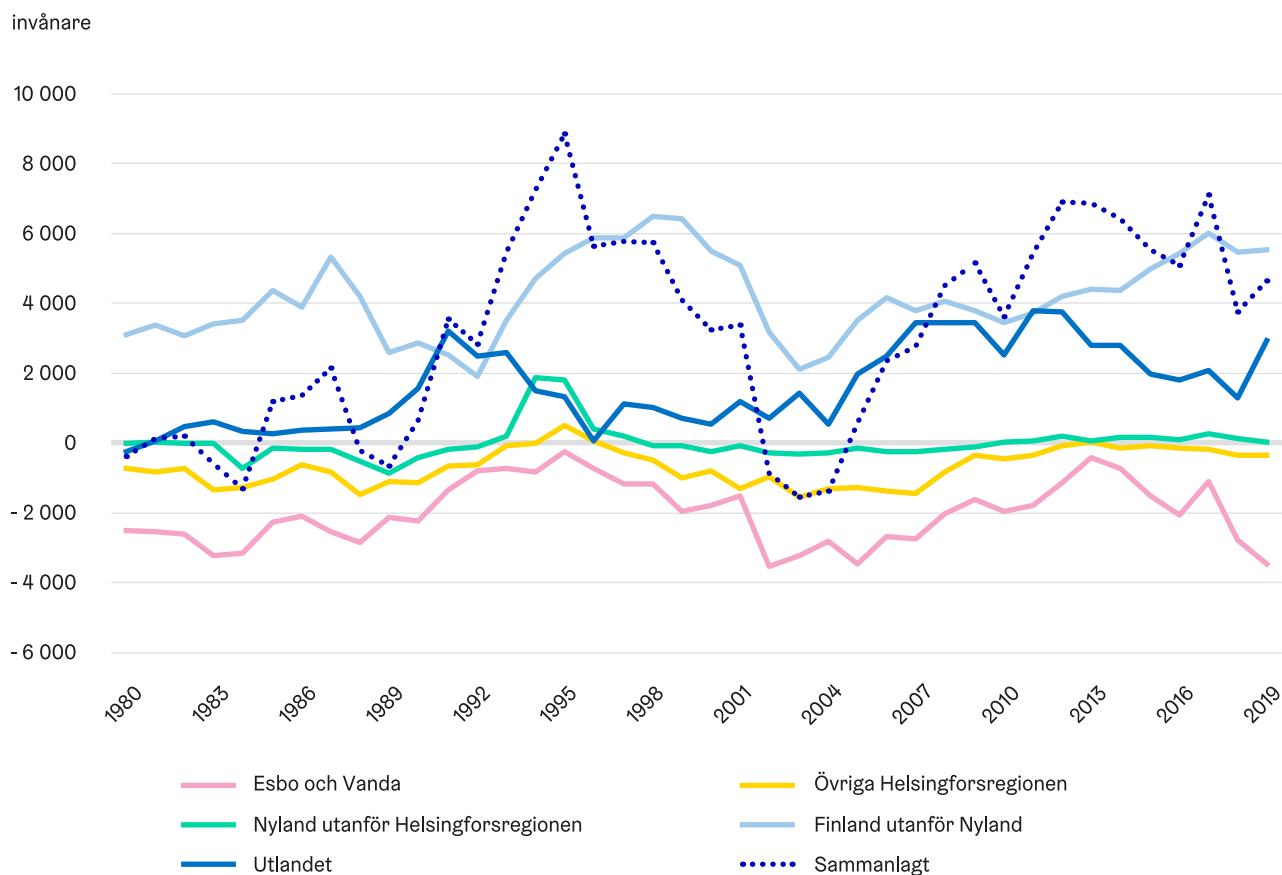
När man att granskar ut- och inflyttningsområdena noggrannare, märks det att faktorn som upp-

rätthåller befolkningstillväxten i Helsingfors, unga inflyttare under 30 år, huvudsakligen är flyttare som kommer från Finland utanför Nyland. Den utländska nettoflyttningen var omfattande och nära nettoflyttningen från andra än det egna landskapet under åren 2005-2012, men minskade sedermera. Nettoflyttningen från utlandet har överskridit nettoflyttningen från Finland utanför Nyland endast två gånger efter år 1980, åren 1991-1992 och 2011. Under de senaste åren har ökningen i flyttningsöverskottet från Finland utanför Nyland ersatt minskningen i flyttningsöverskottet från utlandet (figur 6).

Traditionellt har man flyttat mera från Helsingfors till andra kommuner i Helsingforsregionen än från de



Figur 5. Helsingfors nettoflyttning i åldersgrupperna 20-29 och 30-39 år under åren 1999-2019 (Statistikcentralen).



Bostadshushållens storlek har minskat sakt under loppet av decennier

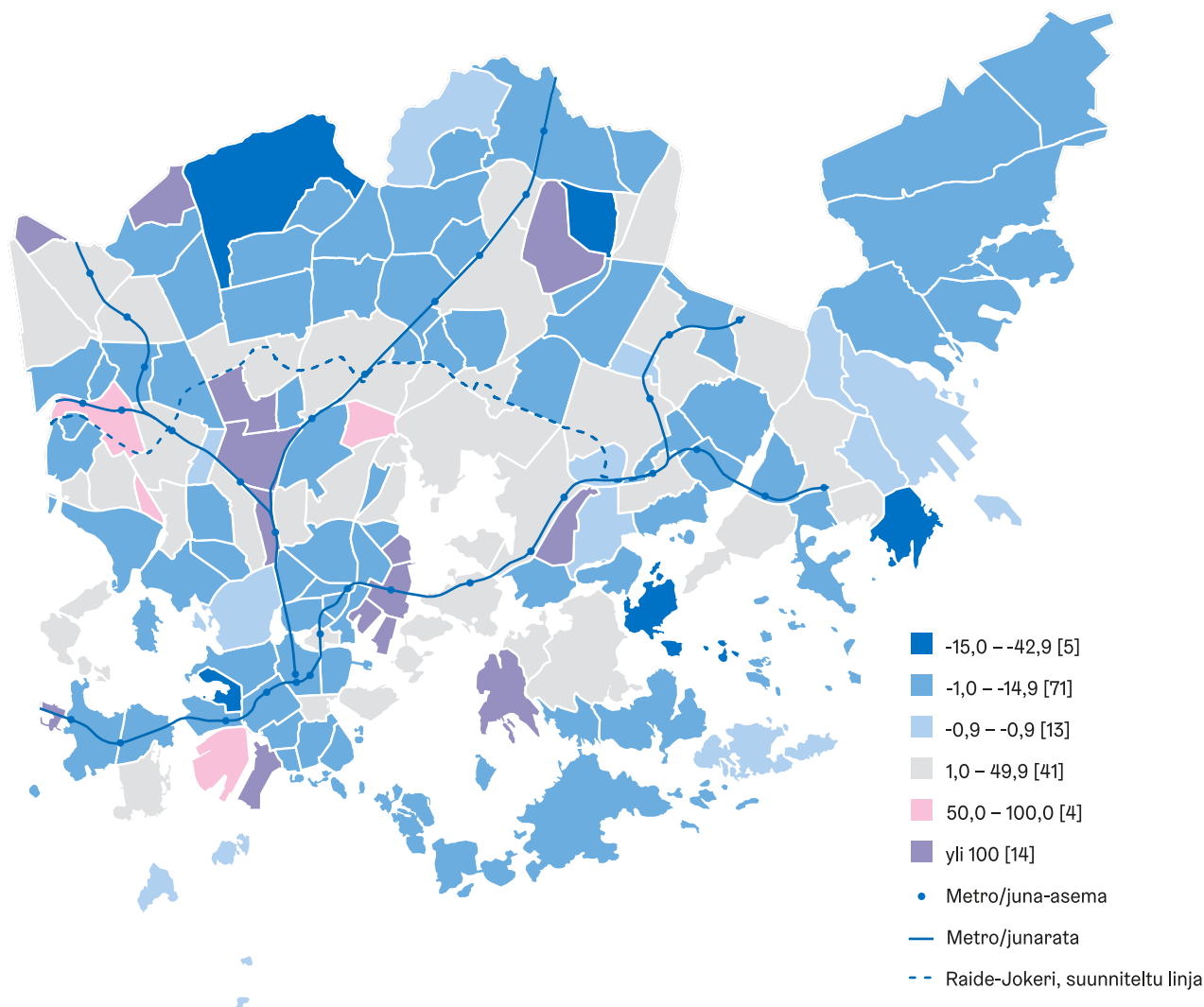
andra kommunerna i Helsingforsregionen till Helsingfors. Från Helsingfors flyttar man särskilt till Vanda och Esbo, dit flyttningsunderskottet har ökat under de två senaste åren och år 2019 var sammanlagt nästan 3 500 invånare. Under åren 2010-2019 var flyttningsunderskottet till Esbo och Vanda sammanlagt knappt 17 000 invånare. Flyttningsunderskottet till de andra kommunerna i Helsingforsregionen under samma tidsperiod var mycket mindre, en aning över 2

000 invånare. Således har det ökade flyttningsöverskottet i fråga om 20-29-åringar från Finland utanför Nyland under de senaste åren också ersatt ökningen i flyttningsunderskottet till Esbo och Vanda. Utan den här ökningen i flyttningsöverskottet från Finland utanför Nyland, den så kallade andra urbaniseringsvågen, hade befolkningstillväxten i Helsingfors varit betydligt mindre under de senaste åren.

Helsingfors stadsdelar har olika migrationsprofiler, till stor del beroende på bostadsbeståndets struktur. Den småbostadsdominerade stadskärnan är ett mottagningsområde för dem som flyttar till Helsingfors, likaså vissa områden i närheten av studentcampus till exempel i Vik och Gumtåkt. I stadskärnan och i områden som är populära bland unga flyter flyttningsströmmarna mot det delområde i vars närhet



Figur 6. Nettoflyttningen i Helsingfors enligt flyttningsområde 1980-2019 (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och statistik).



man befinner sig. Majoriteten av stadens interna flyttningar är så kallade närflyttningar i det egna bostadsområdet eller i dess närhet.

De prognostiserade befolkningsförändringarna betonas som befolkningstillväxt särskilt i nya projektområden för områdesbyggande, dvs. Kronbergsstranden, Busholmen och Fiskehamnen, samt längs nya och befintliga spårzoner. Långsammare befolknings-tillväxt eller en minskning av befolkningen förutspås i ytterstadsområden i norr och väster samt i gamla områden i närheten av stadskärnan (figur 7).

Karaktärsdrag i bostadshushållsstrukturen

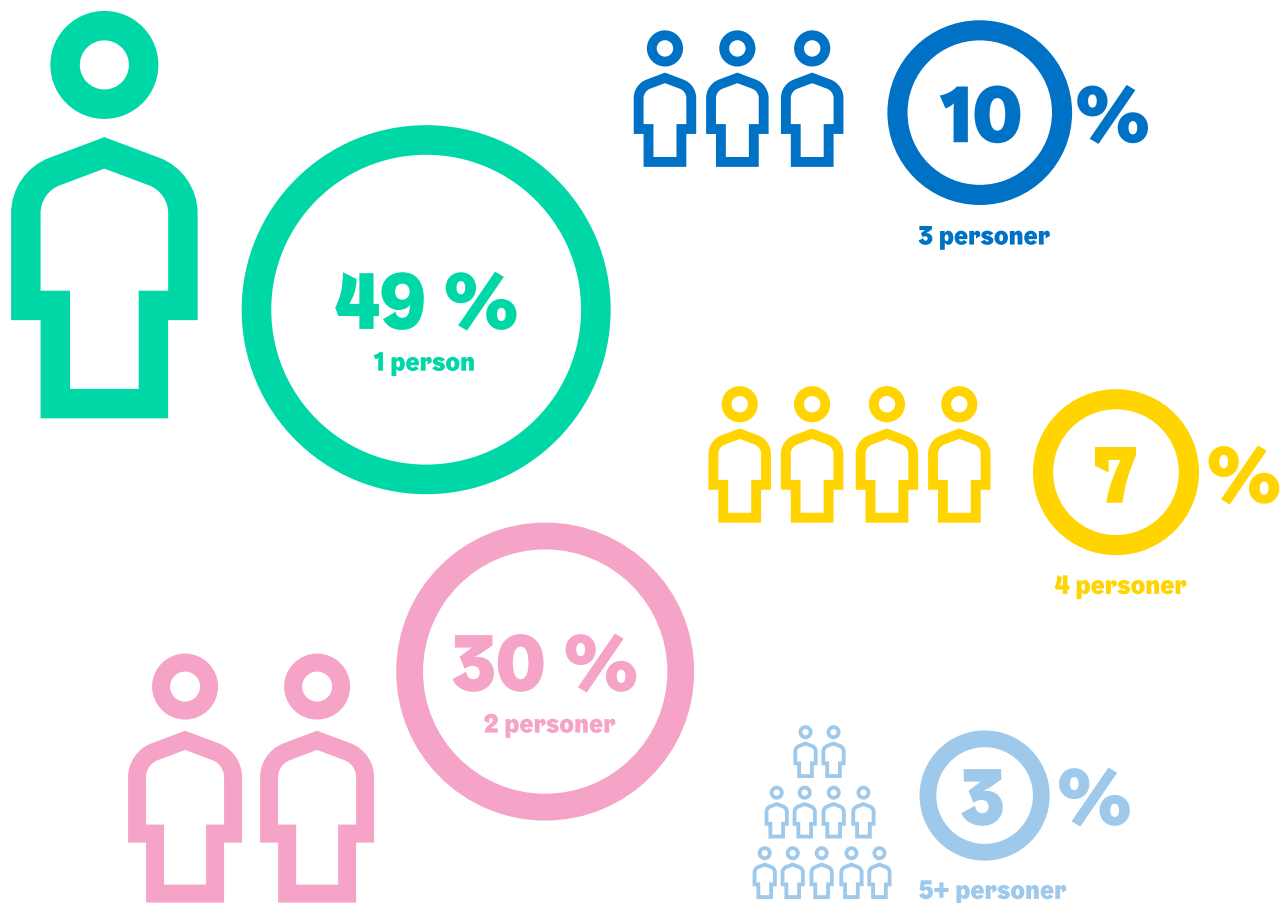
I Helsingfors fanns det i slutet av år 2019 sammanlagt 340 000 bostadshushåll, i vilka det bodde 633 000 helsingforsare. Bostadsbefolkningen i bostads-

hushållen är nästan 21 000 invånare mindre än Helsingfors invånarantal, eftersom bostadsbefolkningen inte omfattar personer som är inskrivna på anstalter, tillfälligt bosatta i internat eller utomlands, eller bostadslösa. Antalet bostadshushåll ökade med knappt femtusen jämfört med året innan. Majoriteten av nämnda ökning kom från ökningen i antalet bostadshushåll med ensamboende. Ensamboende utgör den vanligaste bostadshushållstypen, 49 procent av bostadshushållen, vilket betyder att det bakom varannan dörr i Helsingfors bor endast en person (figur 8).

Den näst vanligaste typen av bostadshushåll är bostadshushåll med två personer, som utgjorde knappt en tredjedel av alla bostadshushåll. Ökningen i antalet bostadshushåll med två personer stod för resten av ökningen i antalet bostadshushåll år 2019, efter-



Figur 7. Prognostiserad befolkningsförändring (%) 2019–2030 i förhållande till antalet invånare i området 31.12.2019, befolkningsprognos 2020, grundalternativet (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



som antalet bostadshushåll med fler än två personer förblev i praktiken nästan oförändrat. I Helsingfors fanns det knappt 70 000 bostadshushåll med tre personer, dvs. drygt 20 procent av bostadshushållen.

Antalet bostadshushåll med tre personer förblev oförändrat och till följd av det minskade deras relativa andel. Den enda typen av bostadshushåll vars antal minskade, med 220, var bostadshushållen med sju eller flera personer. Det finns dock få så här stora bostadshushåll i Helsingfors, drygt 1 000 år 2019, i vilka det bodde knappt 10 000 invånare. I Helsingfors utarbetas ingen prognos om ändringarna i storleken på bostadshushållen eller familjetyperna. Det är dock sannolikt att andelen ensamboende och barnlösa bo-

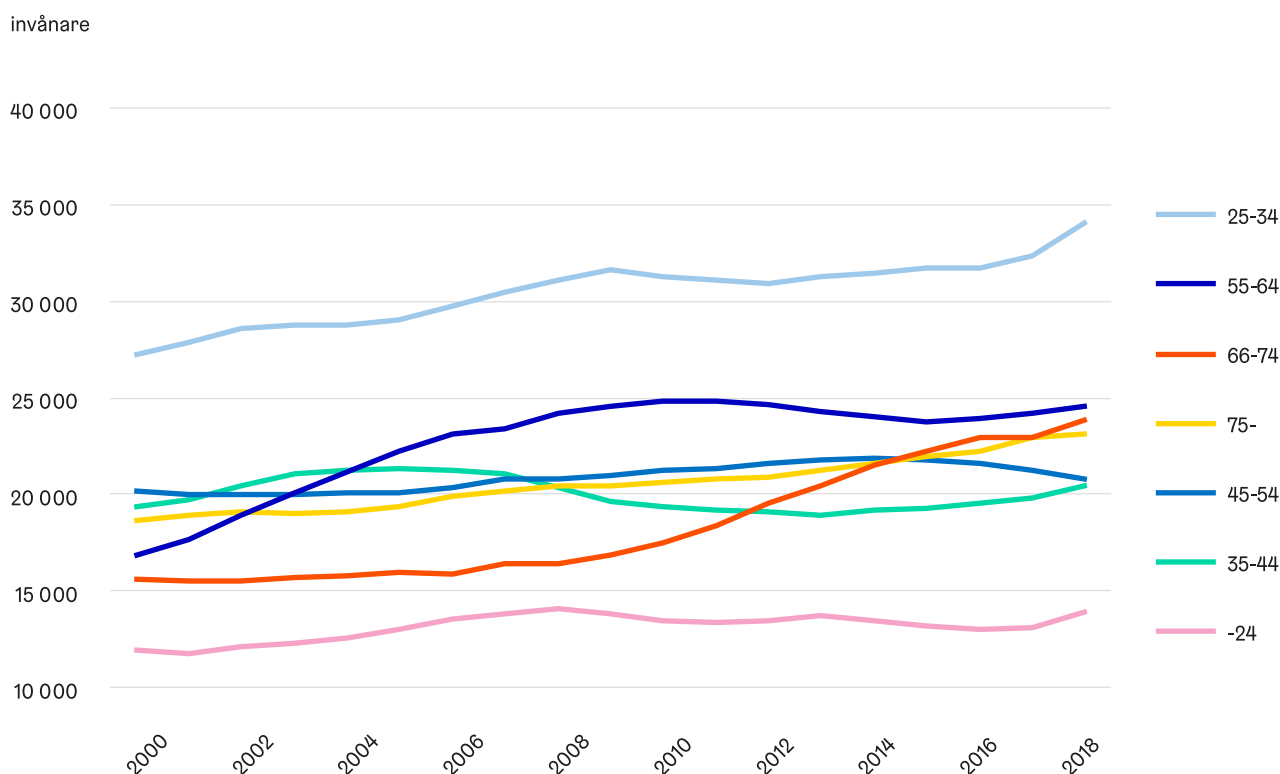
stadshushåll med samboende par kommer att öka också i fortsättningen.

Bostadshushållens storlek har långsamt minskat under decenniernas lopp. Den tydligaste förändringen har varit ökningen i antalet och andelen ensamboende. Andelen ensamboende ökade kraftigt fram till år 2007, men började sedan sjunka långsamt, varvid minskningen i bostadshushållens medelstorlek stannade och medelstorleken stabiliserades på den nuvarande nivån 1,86 personer per bostadshushåll. År 2017 började andelen ensamboende igen öka och i slutet av år 2019 fanns det 167 400 ensamboende i Helsingfors.

Det allt vanligare ensamboendet är ett globalt fenomen som har blivit kraftigare särskilt sedan 1960,



Figur 8. Helsingfors bostadshushåll (%) enligt personantal 1985-2019 (31.12) (Statistikcentralen).



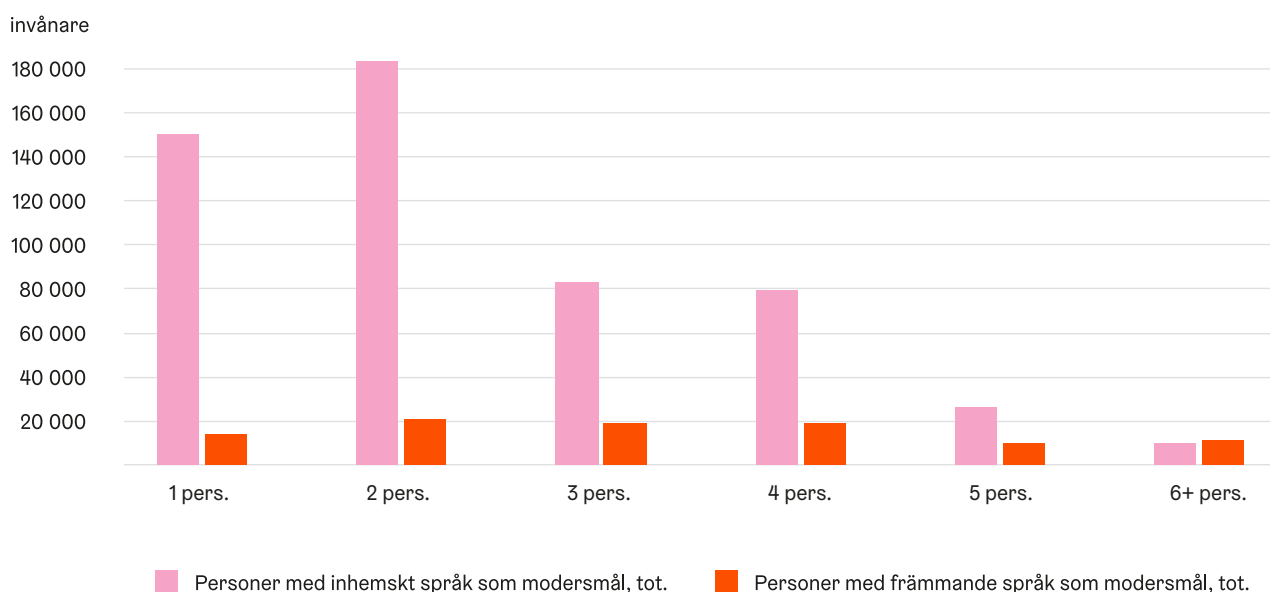
Bakom varannan dörr bor en helsingforsare

i och med att det har blivit allt mer möjligt. Bland de stora städerna i Finland var andelen ensamboende år 2019 större än i Helsingfors i Åbo (54 procent) och i Tammerfors (52 procent). I Esbo och Vanda är andelen ensamboende betydligt mindre än i Helsingfors, 38 respektive 42 procent, men andelarna har ökat betydligt under de senaste åren.

När man granskar ensamboende enligt åldersgrupp, syns det att 25-34-åringarna traditionellt har varit den största åldersgruppen för ensamboende och under de tre senaste åren har antalet vuxit betydligt (figur 9). I slutet av år 2019 fanns det 50 000 ensamboende i åldern 20-34 år och deras andel av alla helsingforsare i åldersgruppen var 30 procent. En annan betydande åldersgrupp för ensamboende är äldre som har fyllt 65 år, vars antal började öka redan i början av 2000-talet, då de första åldersklasserna av de stora årskullarna nådde pensionsåldern. Vid utgången av år 2019 fanns det 49 000 ensamboende som fyllt 65 år och andelen av alla helsingforsare i åldersgruppen var över 43 procent.



Figur 9. Ensamboende helsingforsare enligt åldersgrupp 2000–2019 (Statistikcentralen).



Helsingfors ökas med ungefär 700 barnfamiljer årligen

Bostadshushållens storlek varierar till stor del enligt hur stora bostäder och vilken typ av hus det finns i området. Vanligast är ensamboendet i närheten av innerstaden i distriktet Alphyddan, Berghäll och Haga. Antalet ensamboende är störst, över 11 000, både i distriktet Berghäll och i distriktet Kampmalmen, där det finns många små bostäder. Andelen bostadshushåll med tre personer eller flera var störst i distriktet Domarby, Östra Baggböle och Östersundom, där det finns många egnahemshus. Stora bostadshushåll med fyra eller flera boende fanns mest i Mellungsby och Nordsjö, där invandrarnas andel och familjestorlekarna är större.

Större bostadshushåll har flera invånare än små bostadshushåll. I bostadshushåll med tre personer

eller flera bodde 260 000 invånare, eller 41 procent av helsingforsarna. I bostadshushåll med två personer bodde drygt en tredjedel och i bostadshushåll med en person en fjärdedel av alla helsingforsare. De som talar ett främmande språk som modersmål fördelas jämnare i bostadshushåll av olika storlekar. Av de som talar ett främmande språk som modersmål bor två av tre i ett bostadshushåll med tre eller flera personer. I fråga om de som talar ett inhemskt språk som modersmål bor en av tre i bostadshushåll med tre eller flera personer (figur 10). Bostadshushållet klassificeras som främmandespråkigt, om minst en person som har ett främmande språk som modersmål hör till bostadshushållet.

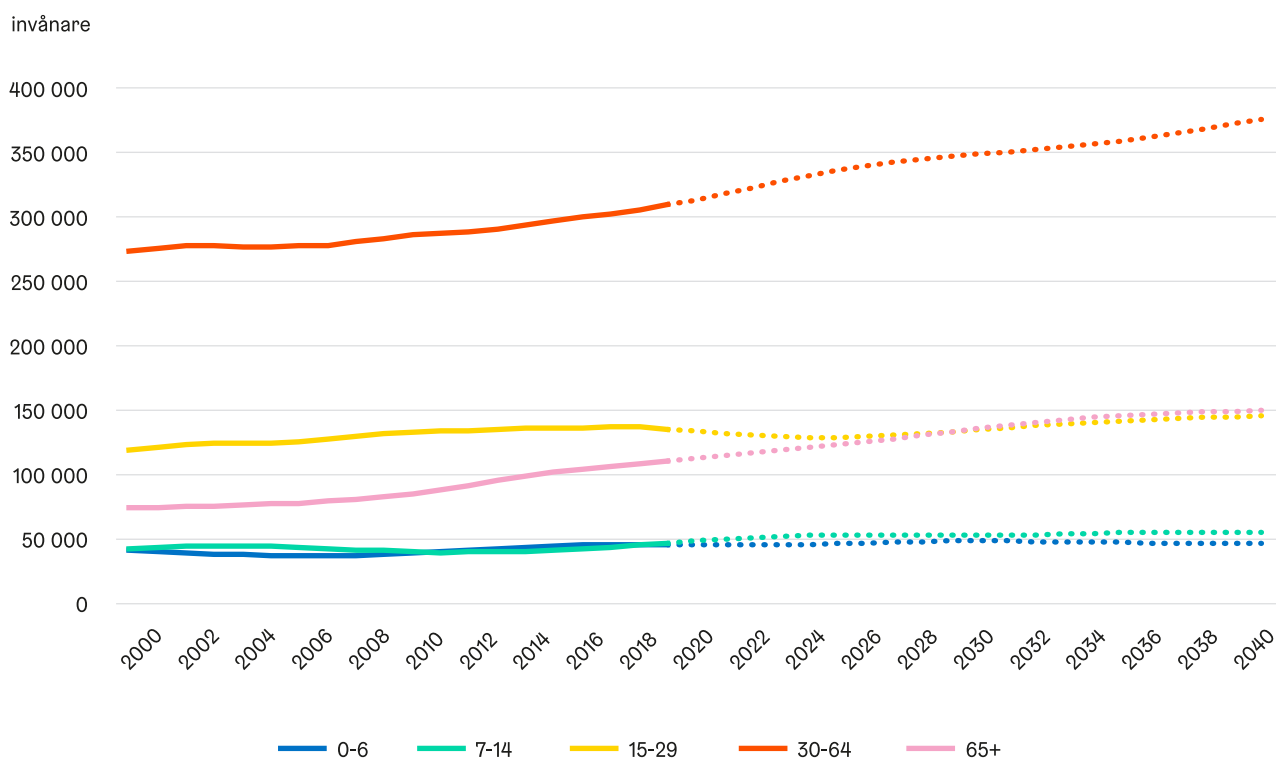
Bostadshushållen skiljer sig från varandra inte bara i fråga om invandringsbakgrund, utan också i fråga om bostadshushållets livsfas och åldersstruktur och förändringarna i dessa kan vara snabba. Antalet barnfamiljer, dvs. familjer med en eller



Figur 10. Helsingfors bostadsbefolkningsmängd enligt bostadshushållets personantal och språk 31.12.2018 (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik)

Kronbergsstranden
är ljusens stadsdel.
Bild: Lauri Rotko





två föräldrar och med minst ett barn under 18 år, var i Helsingfors vid utgången av år 2019 sammanlagt 63 000, eller en knapp femtedel av bostadshushållen i Helsingfors. Antalet barnfamiljer har ökat kontinuerligt i Helsingfors sedan år 2007, i genomsnitt med 700 barnfamiljer per år.

I slutet av år 2019 var cirka 17 procent av befolkningen barn under 18 år. Antalet barn i dagvårdsåldern (0-6-åringar) var nästan 46 000 och antalet personer i grundskoleåldern (7-15-åringar) var cirka 52 000. I helhet väntas antalet barn inte öka nämnvärt i Helsingfors i framtiden. Enligt prognosen för åren 2018–2025 växer dock andelen barn med ett främmande språk som modersmål i dagvårdsåldern från

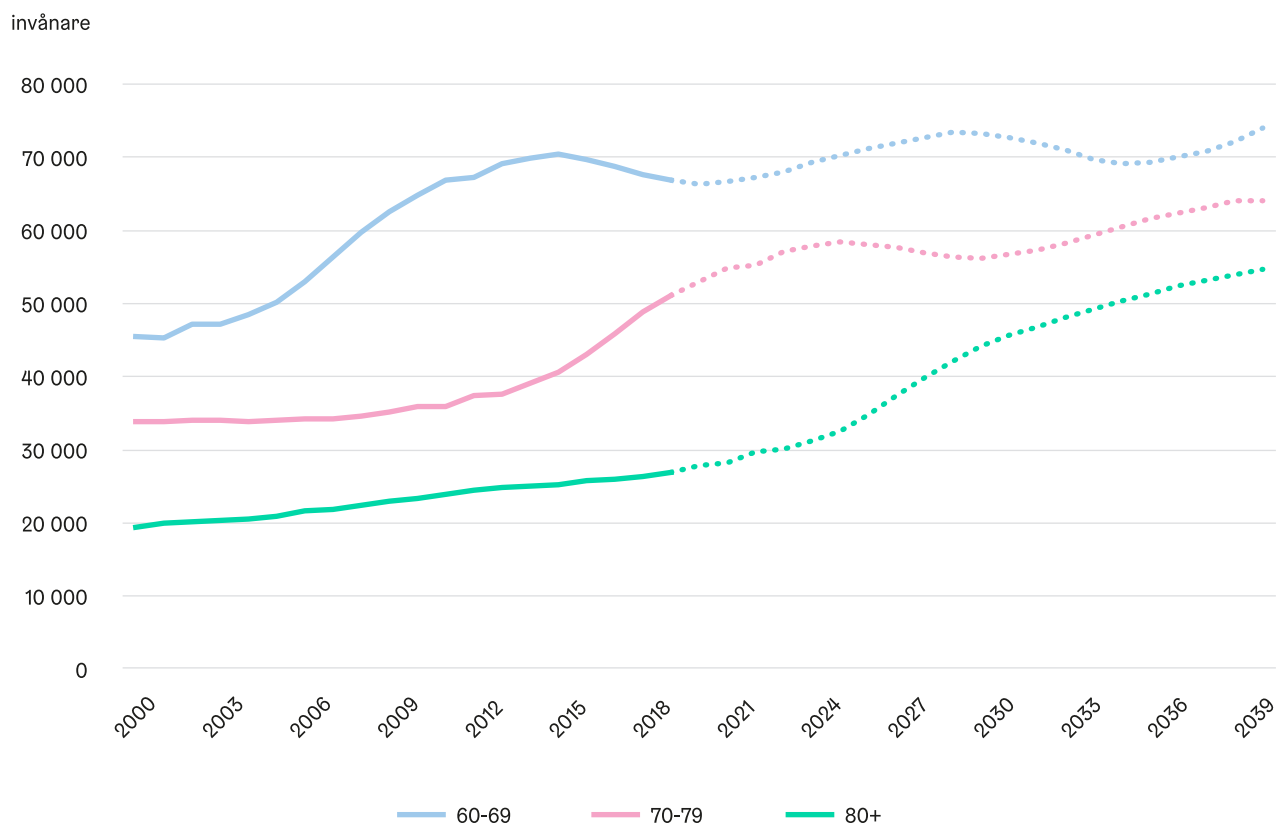
18 till 23 procent och i grundskoleåldern från 14 till 22 procent.

Vid utgången av år 2019 fanns det knappt 113 000 äldre helsingforsare som fyllt 65 år, vilket är 2 300 fler än året innan. Andelen bostadshushåll med äldre uppgick i slutet av år 2019 till 25 procent av alla bostadshushåll i Helsingfors. I Esbo och Vanda var andelen bostadshushåll med äldre något lägre, 23 och 24 procent, i Tammerfors densamma som i Helsingfors och i Åbo något högre, 27 procent. Med ett bostadshushåll med äldre avses ett bostadshushåll där den äldsta har fyllt 65 år.

Under åren 2010–2019 ökade antalet äldre med 25 000 personer. Enligt prognosen för åren 2019–2030



Figur 11. Befolkningen enligt åldersgrupp 2000–2019 och prognosen till år 2040, befolkningsprognosens grundalternativ (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



Åldrandet är framtidens viktigaste förändring i Helsingfors åldersstruktur

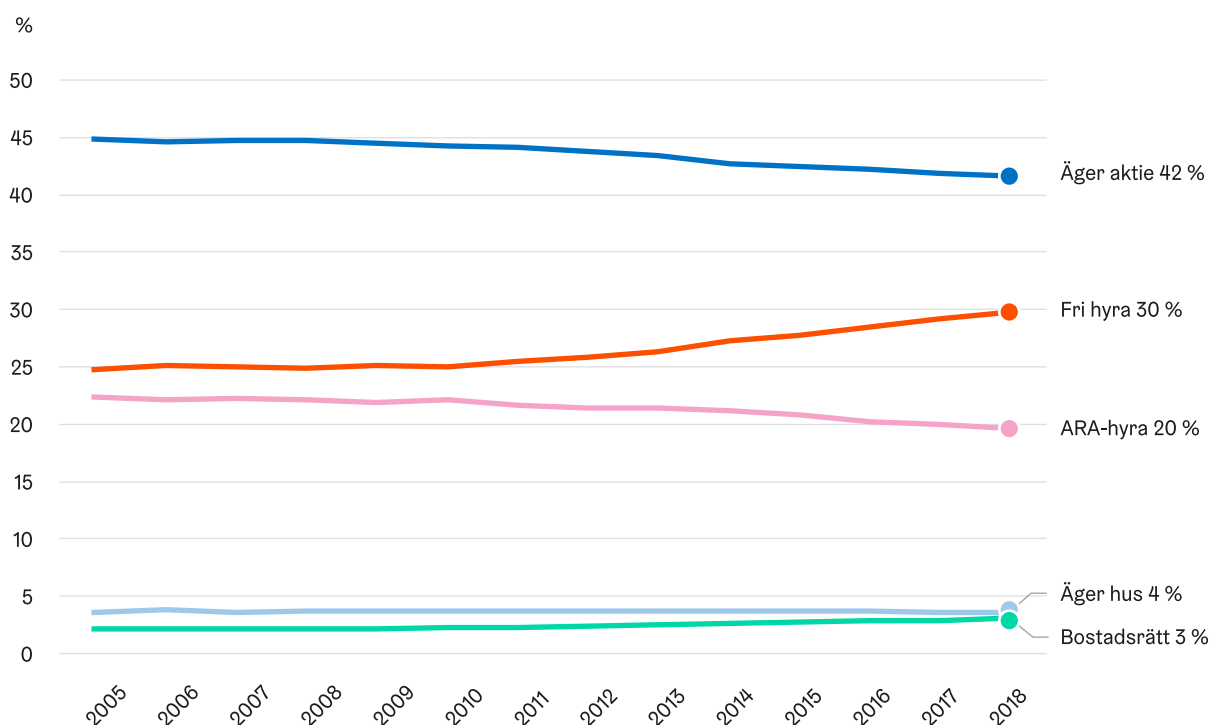
kommer andelen äldre att stiga från 17 till 19 procent och antalet öka med 26 000 personer, dvs. i samma takt som under det föregående årtiondet. Även den arbetsföra befolkningen väntas växa, främst till följd av ökningen i nettoinvandringen (figur 11). Andelen och antalet äldre i Helsingfors ökar alltså också i fortsättningen, trots migrationens förnyande effekt på befolkningen, men i fortsättningen gäller ökningen äldre i olika åldrar.

Hittills har åldersgruppen 65-74-åringar vuxit mest, men i fortsättningen växer åldersgruppen 75-åringar mest, när de stora årskullarna blir äldre (figur 12). Åldrandet är i fortsättningen den viktigaste förändringen i Helsingfors åldersstruktur och

det ökar behovet av att på olika sätt att göra det möjligt för äldre att bo hemma. Vid utgången av år 2018 bodde majoriteten, 83 procent, av helsingforsarna i åldern 65-74 år hemma och andelen personer som bor hemma i den här åldersgruppen har ökat med 10 procent i Helsingfors under de senaste tio åren.



Figur 12. Åldersgrupperna för personer över 60 år i Helsingfors 2000-2019 och befolkningsprognosen fram till 2040, befolkningsprognosen grundalternativ (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



Boendeförhållanden

I slutet av år 2019 bodde 49 procent av bostadshushållen i Helsingfors i hyresbostäder, 45 procent i ägarbostäder och 3 procent i bostadsrättsbostäder. Att det fritt finansierade hyresboendet har blivit allt vanligare har varit den största förändringen i bostädernas upplåtelseformer under 2010-talet. Då 25 procent av bostadshushållen i Helsingfors bodde i fritt finansierade hyresbostäder år 2010, så hade andelen vid utgången av år 2018 stigit till 30 procent (figur 13). Bakgrunden till detta ligger både i ökningen av det fritt finansierade hyresbostadsbeståndet, då bostadsinvesteringen i hyresbostäder har blivit vanligare både bland institutionella aktörer och privatper-

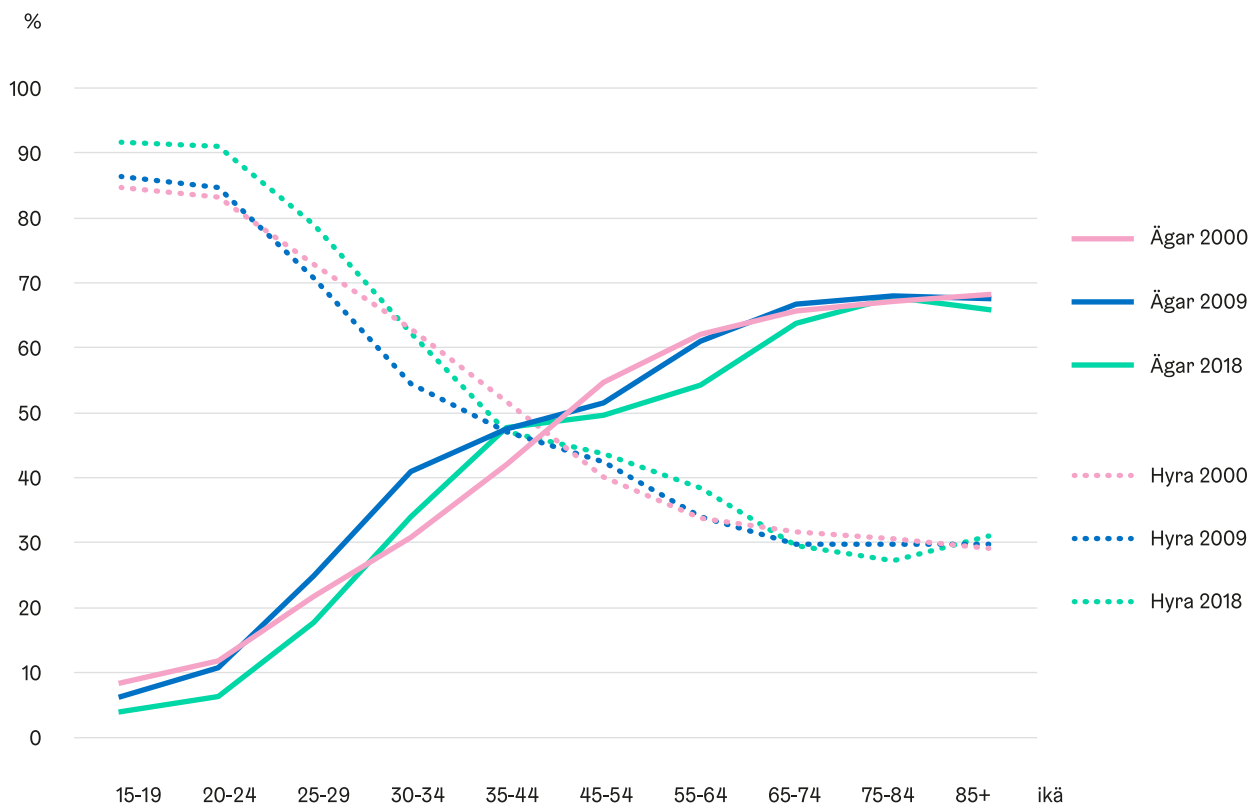
soner, och i avregleringen som sker i ARA-bostadsbeståndet.

Bland de olika typerna av bostadshushåll ökade det fritt finansierade hyresboendet mest i kategorin ensamboende unga, då antalet steg från 47 000 till över 60 000 åren 2010–2018. Att bo i hyresbostad har över huvud taget blivit vanligare just bland unga. År 2009 bodde 85 procent av helsingforsarna under 25 år i hyresbostad, men vid utgången av år 2018 hade andelen stigit till 91 procent (figur 14).

Bland 35–44-åringar har hyresboendets andel dock förblivit oförändrad under de senaste tio åren. Likaså har skärningspunkten för upplåtelseformerna, där ägarboendets andel överskrider hyresboen-



Figur 13. Bostadshushållens bostäder, andelen (%) upplåtelseformer i Helsingfors 2005–2018 (Statistikcentralen). ARA = ARA- och hyresbostäder med räntestöd



De flesta över 40-åriga bor i ägarbostad

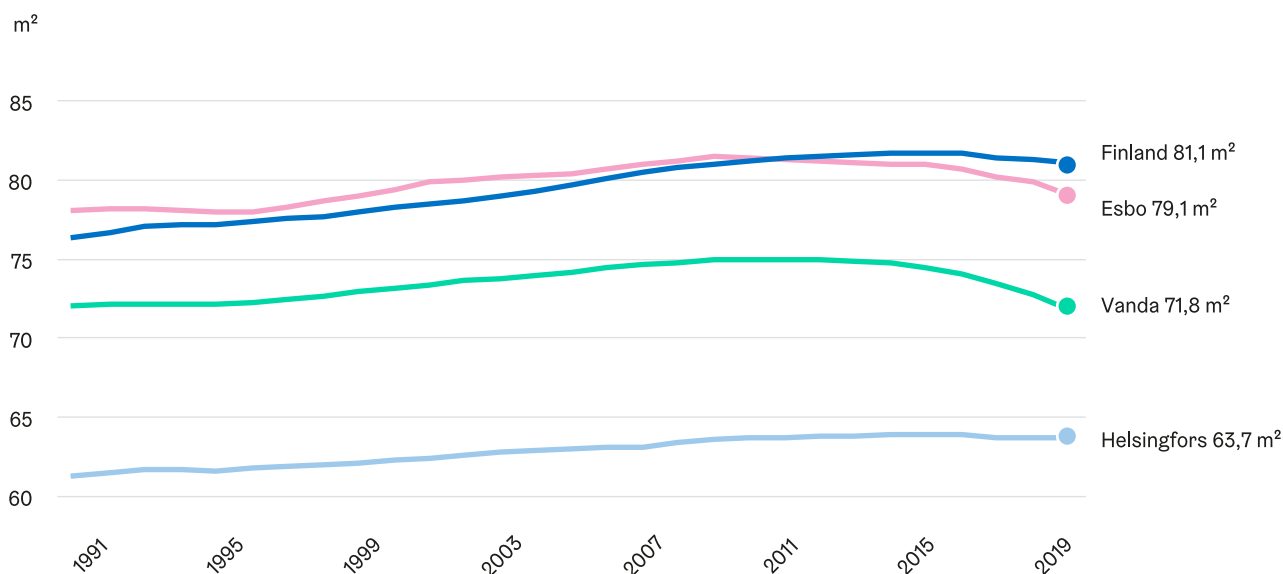
dets andel, stannat på samma nivå i bostadshushållen i Helsingfors under åren 2010-2018, vid 40 års ålder. År 2000 var skärningspunkten mellan ägarboendet och hyresboendet vid 43 års ålder, med andra

ord har skärningspunkten för upplåtelseformerna förskjutits till något tidigare, men ändringen har skett före år 2009. Ägarboendet var vanligast bland äldre personer som fyllt 65 år, varav två av tre bodde i en ägarbostad år 2018.

Den genomsnittliga bostadsytan i Helsingfors vid utgången av år 2019 var 63,7 m²/bostadshushåll och 34,1 m²/invånare. Den långvariga svagt ökande trenden i bostadsvåningsytan stannade på den nuvarande nivån i Helsingfors år 2010 (figur 15). Bostadsytan ökade fram till år 2010 på motsvarande sätt också i Esbo och Vanda, men började därefter minska till skillnad från Helsingfors. Till följd av detta var den genomsnittliga bostadsytan i bostadshushållen i Hel-



Figur 14. Bostadens upplåtelseform enligt den äldsta personens ålder i bostadshushållet i Helsingfors åren 2000, 2009 och 2018 (Statistikcentralen).



Trots befolknings- tillväxt har bostads- rymligheten förblivit oförändrat

singfors år 2019 närmast Vanda och Esbo sedan år 1991.

Boenderymligheten har ökat något i bostadshushåll med en och två personer. I stora bostadshushåll med fyra och fem personer bor däremot en allt större andel i mindre bostäder. År 2001 bodde 17 procent av bostadshushållen med fem eller fler personer i bostäder med fem eller fler rum, medan motsvarande tal år 2018 var 15 procent.

Boenderymligheten minskar avsevärt då storleken på bostadshushållet växer. I slutet av år 2018 hade

ensamboende helsingforsare 49 kvadratmeter till sitt förfogande. Bostadshushåll med fyra personer hade 23 kvadratmeter och bostadshushåll med sex eller fler personer hade bara 15 kvadratmeter per person. Trots att majoriteten av invånarna i enrummarna är ensamboende, bor den del ensamboende också i större familjebostäder. År 2018 var nästan 60 procent av alla bostadshushåll som bodde i tvårummare ensamboende. I trerummarna var en fjärdedel ensamboende (jfr. figur 16).

Vart tionde bostadshushåll i Helsingfors bodde 2018 trångt, vilket betyder 35 000 bostadshushåll och 129 000 helsingforsare som bor trångt. Bostadshushållet bor trångt enligt den statistiska definitionen när det finns mer än en boende per rum, då köket inte räknas med i antalet rum. Andelen invånare som bor trångt är lägre än i början av 2000-talet, men något större än år 2006, eftersom det trånga



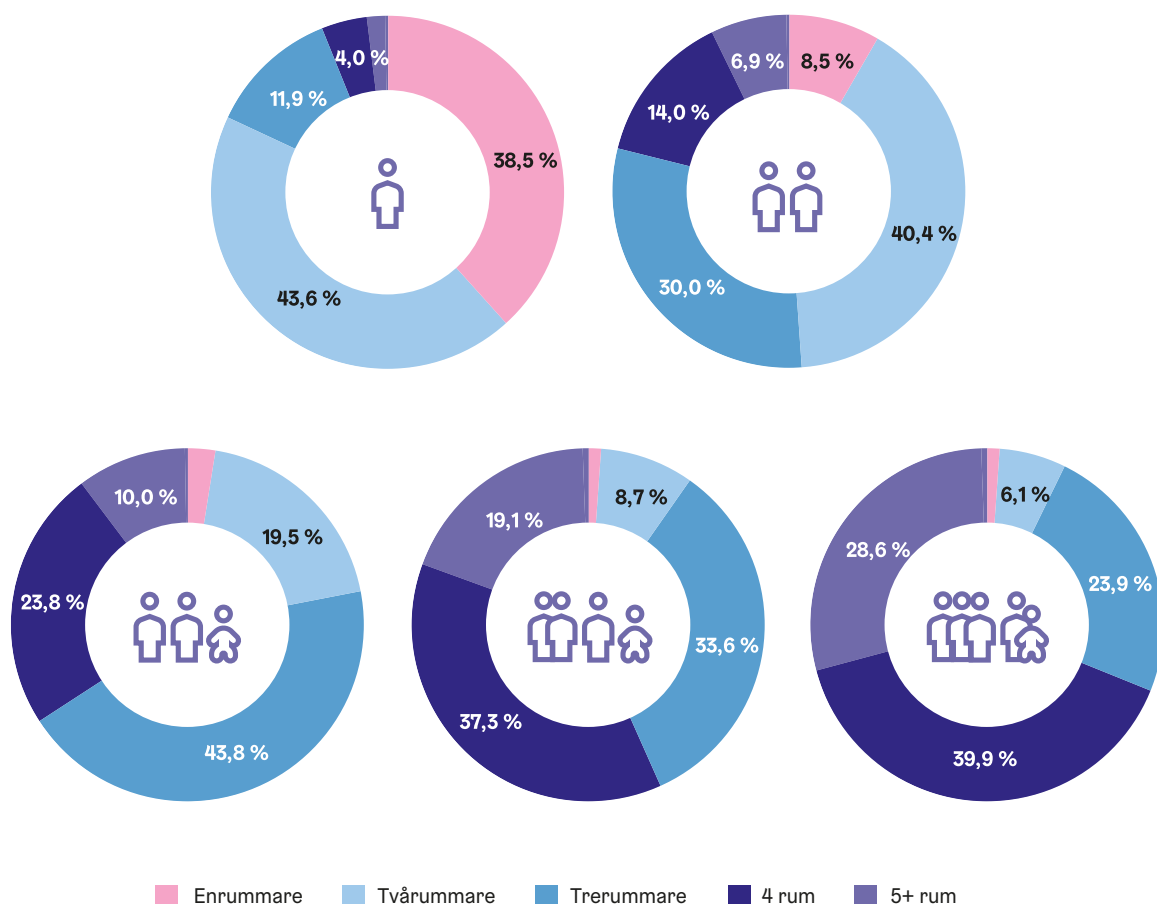
Figur 15. Genomsnittlig bostadsyta m²/bostadshushåll i Helsingfors och jämförelseområden 1991–2019 (Statistikcentralen).

Tranbacka, 2019.
Bild: Marja Väänänen



Kungälv, 2017.
Bild: Jussi Hellsten





boendet har ökat bland dem som bor i en aktielägenhet och bland dem som hyr sin bostad (figur 17). År 2018 var andelarna bostadshushåll som bor trångt i olika upplåtelseformer relativt nära varandra, medan de som bor i sin egen aktielägenhet traditionellt har bott mindre trångt än andra.

Andelen trångt boende har minskat mest i bostadsrättsbostäder, där andelen sjönk från 13 till 7 procent under åren 2000-2018. Att andelen invånare som bor trångt i bostadsrättsbostäder har sjunkit förklaras förutom av den tydliga ökningen i antalet dylika bostäder, antagligen också av minskningen i storleken på bostadshushållen, då barnen har börjat flytta bort från de första bostadsrättsbostäderna som färdigställdes i början av 2000-talet. Även i egna bostäderna har andelen invånare som bor trångt minskat under hela 2000-talet.

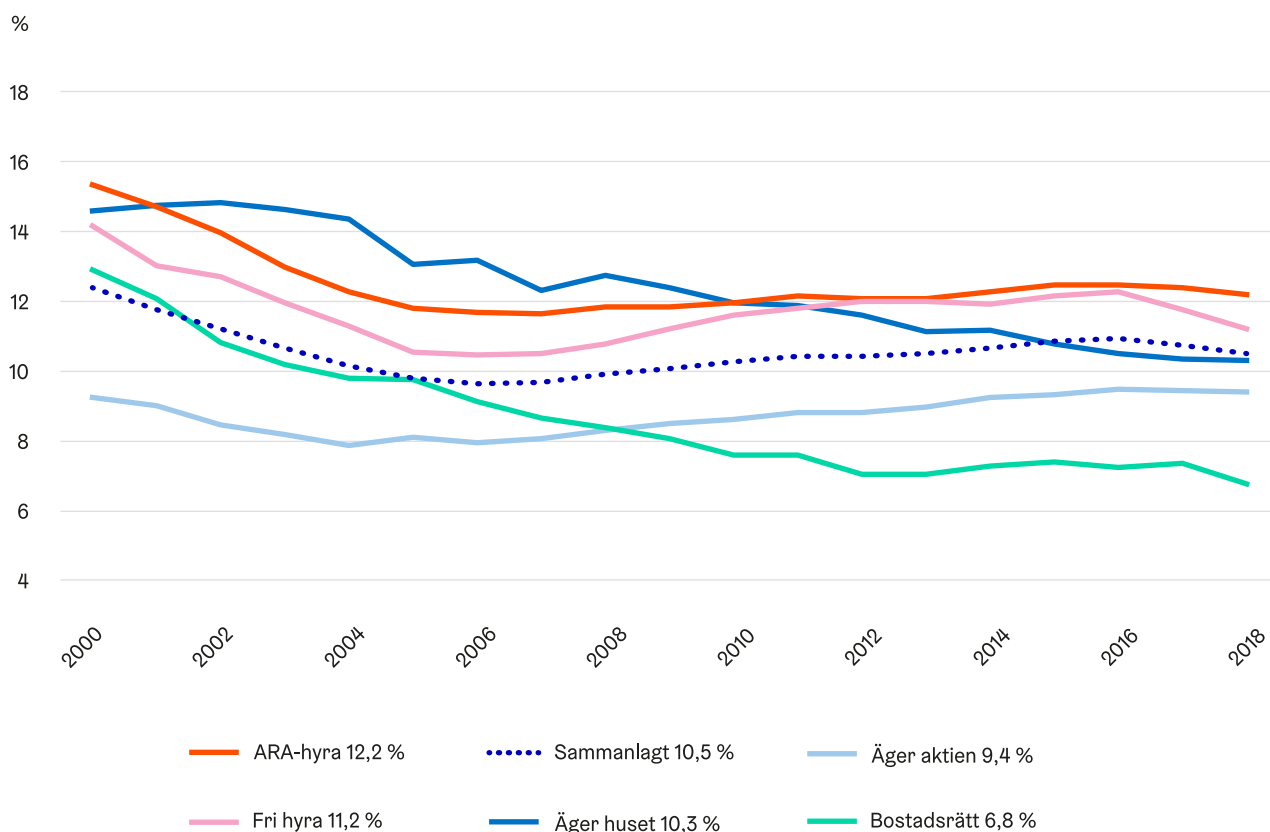
De största antalen och förändringarna i antalen i det trånga boendet förekommer i sådana upplåtelseformer där det finns mest bostadshushåll och invåna-

re. Det största antalet invånare som bor trångt fanns år 2018 bland dem som bor i egna aktielägenheter, över 13 000 bostadshushåll och 48 000 invånare. Näst mest invånare som bor trångt fanns i oreglerade hyresbostäder, över 11 000 bostadshushåll och 37 000 invånare. I ARA-hyresbostäder fanns 8 000 bostadshushåll och 33 500 invånare som bodde trångt, medan samma siffror i bostadsrättsbostäderna var 700 bostadshushåll och 3 100 invånare. Antalet invånare som bor trångt ökade under åren 2010-2018 mest i oreglerade hyresbostäder, med över 2 300 bostadshushåll och 9 600 invånare samt i egna aktielägenheter, med 1 500 bostadshushåll och 6 200 invånare.

Bostadsförhållandena kan granskas också via kundrespons. Av de drygt tusen helsingforsare som besvarade telefonintervjun i invånarundersökningen Helsingfors-barometern 2019 var 79 procent nöjda eller mycket nöjda med sin egen bostad. Den vanligaste orsaken till missnöje var att bostaden var liten, hos 16 procent av de tillfrågade. Bostadens höga pris var or-



Figur 16. Hur bostadshushåll av olika storlek fördelas i bostäder enligt antalet rum (%) i Helsingfors 2018 (Statistikcentralen).



saken till missnöje endast hos 6 procent av de tillfrågade, vilket är något överraskande eftersom endast 6 procent av helsingforsarna ansåg att det var enkelt att hitta en rimligt prissatt bostad i Helsingfors enligt en utredning som Eurostat lät göra år 2015. I Eurostats jämförelse var Helsingfors resultat om boendets upplevda dyrhet ett av de svagaste bland städerna i undersökningen, och på samma nivå som Paris och Stockholm, medan 70 procent av de tillfrågade i landsortsstaden Uleåborg ansåg att det var enkelt att hitta en bostad till rimligt pris.

Bostadsbeståndet erbjuder alternativ för föränderliga behov

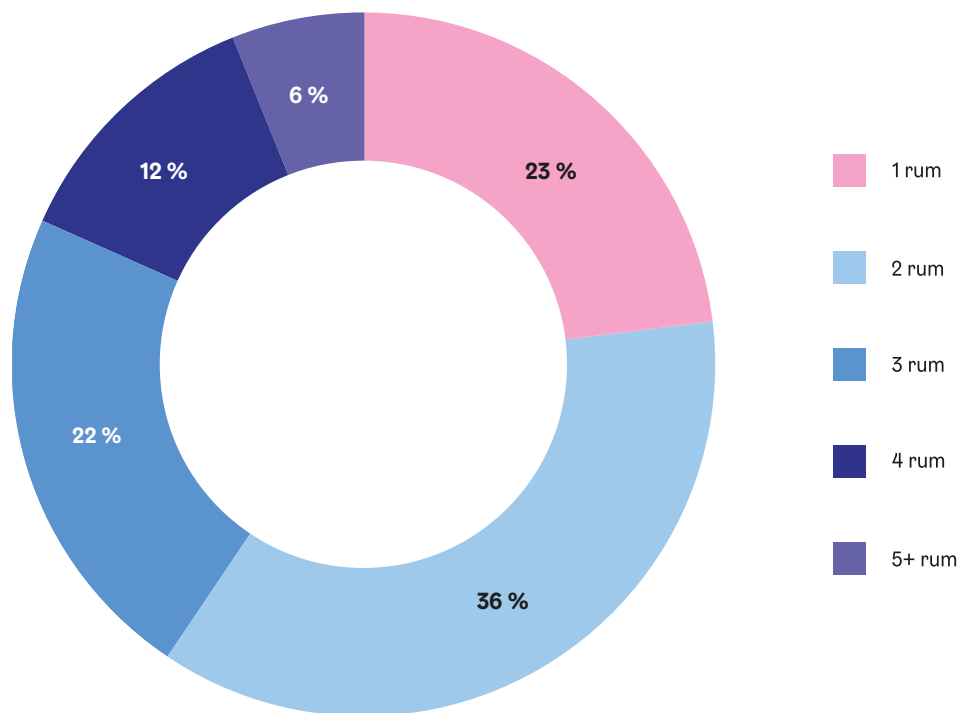
Förändringarna i bostadsbeståndet är långsamma. Vanligtvis växer bostadsbeståndet med 1–2 procent per år. Boendets behov och hushållens struktur förändras snabbare än bostadsbeståndets struktur.

Helsingfors bostadsbestånd domineras av flervåningshus och småbostäder, i likhet med andra huvudstadscentrum. Under de senaste åren har byggandet av fritt finansierade hyreshus intensifierats och i och med det har många nya småbostäder färdigställts. Stadens mål är att möjliggöra uppkomsten av olika boendevägar i bostadsområdena och därigenom stärka både gemenskapen och identiteten i områdena. Genom en omfattande upplåtelse- och finansieringsformsfördelning och en mångsidig lägenhetstypsfördelning kan man bäst bidra till ett mångsidigt bostadsutbud i områdena.

Stadens eget bostadsbestånd har en central betydelse för utbudet av rimligt prissatt boende i Helsingfors. Såväl Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) ARA-hyresbostäder som Helsingin Asumisoikeus Oy:s (Haso) bostadsrättsbostäder har en hyres- och vederlagsnivå som är förmånligare än i andra motsvarande bolag. Bostäder som ägs av stadskoncernen används också för att tillgodose bostadsbehovet



Figur 17. Andelen bostadshushåll som bor trångt (%) i Helsingfors åren 2000–2018 (Statistikcentralen). ARA = ARA-hyres- och räntestödsbostäder



Stadens eget bostadsbestånd har en central betydelse i boendets utbud i Helsingfors

hos grupper med särskilda behov och hos stadens anställda.

Bostadsbeståndets särdrag

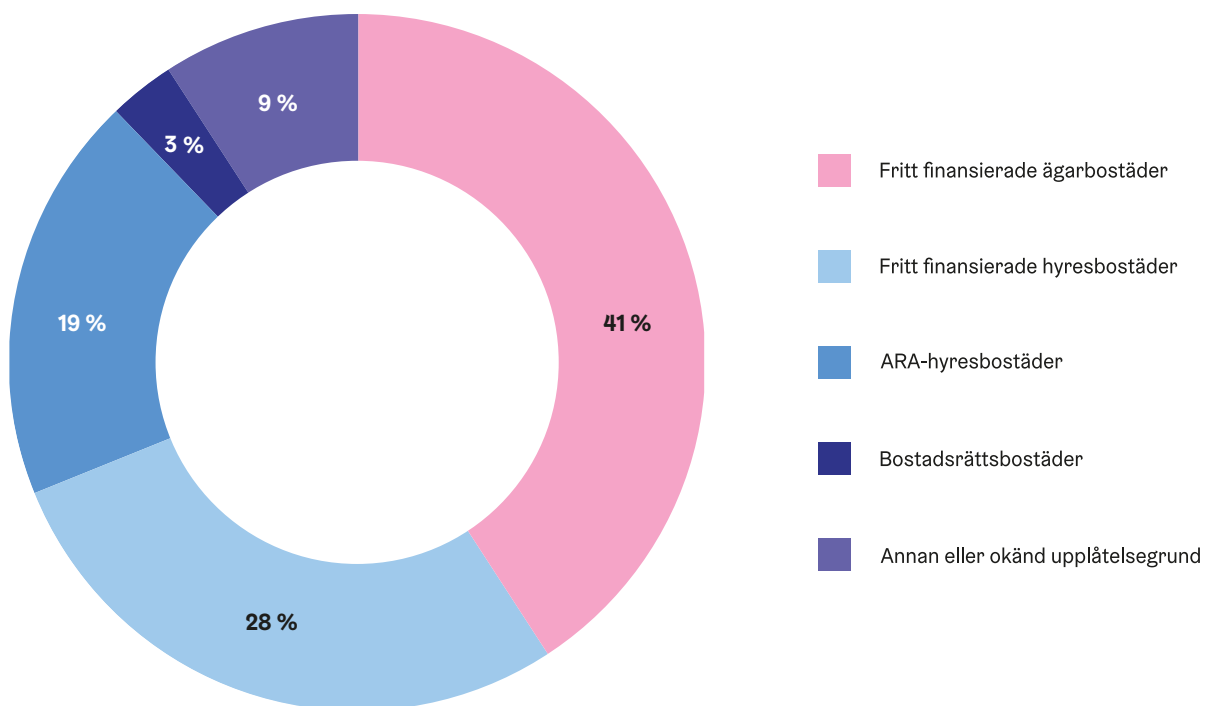
I Helsingfors fanns vid utgången av år 2019 sammanlagt 371 295 bostäder, varav 86 procent var i flervåningshus. I rad- och kedjehus fanns 6 procent av bo-

städerna och i separata småhus med 1-2 bostäder 8 procent. I bostadsbeståndet framhävs de små bostäderna, eftersom nästan 60 procent av bostäderna är enrummare och tvårummare (figur 18).

Helsingfors bostadsbestånd fördelades i slutet av år 2018 enligt upplåtelseform i hyresbostäder med en andel på 47 procent och i ägarbostäder med en andel på 41 procent (figur 19). Bostadsrättsbostäder hade en andel på 3 procent av alla bostäder. Av Helsingfors hyresbostäder var andelen ARA-hyresbostäder med långfristigt räntestöd 19 procent av hela bostadsbeståndet och andelen fritt finansierade hyresbostäder 28 procent. ARA-hyresbostädernas andel av Helsingfors bostadsbestånd har sjunkit något, eftersom deras andel år 2010 var 21 procent. Andelen har sjunkit trots nyproduktionen i och med att gamla bostäder befriats från regleringen. Då regleringen upphör ändras upplåtelseformerna i huvudsak till fritt finansierat bestånd. Det ARA-finansierade



Figur 18. Helsingfors bostadsbestånd enligt antalet rum (%) 31.12.2018 (Statistikcentralen).



de hyresboendet befrias från reglering inom 10-40 år, om bostadsbeståndet inte byggs om med ARA-lån och således på nytt binds till regleringen. ARA-hyresbostäderna som staden äger har efter att regleringen under byggnadstiden upphört betraktats som självkostnadsbaserade och i samband med ombyggnaderna blir de i och med lånefinansieringen på nytt ARA-finansierade. Endast det ARA-finansierade bostadsrättsboendet omfattas för närvarande permanent av regleringen.

Andelen hyresbostäder i hela hyreshus (fritt finansierade och ARA-finansierade) varierar stort mellan de olika områdena. I Helsingfors finns 21 områden i vilka över hälften av bostäderna finns i hela hyreshus (figur 20).

Det har uppskattats att enskilda hyresvärdar äger cirka 32 000 bostäder av bostadsbeståndet i Helsingfors. Institutionella investerare har uppskattats ha 68 000 bostäder i hyresbostadsbruk. Helsingfors

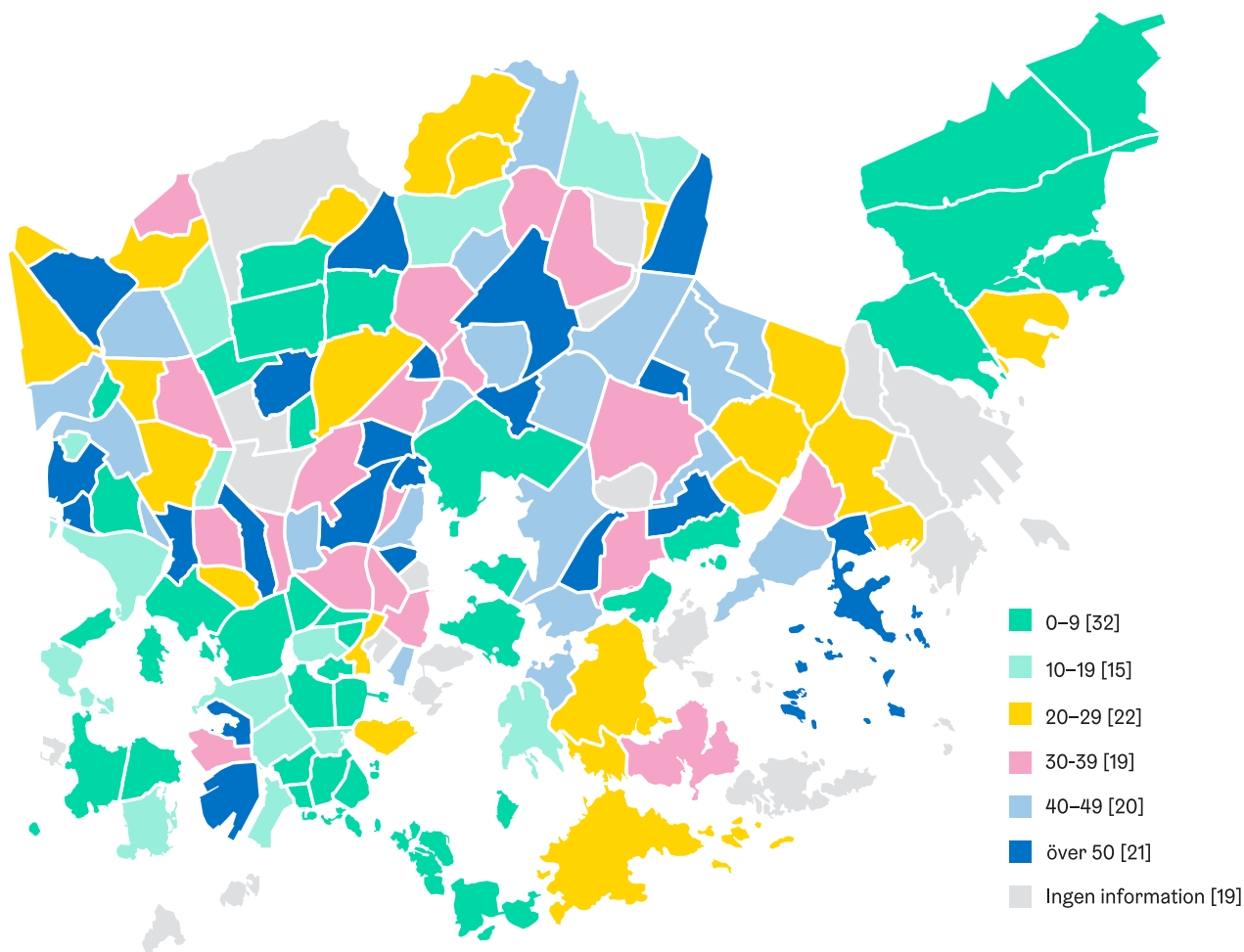
stad äger 63 500 bostäder, varav 48 500 är hyresbostäder.

Ägarbostäderna (inklusive Hitas-bostäderna) och de fritt finansierade hyresbostäderna avviker till profilen betydligt från varandra i fråga om antal rum och genomsnittlig bostadsyta. De fritt finansierade hyresbostäderna har typiskt varit mindre till sin genomsnittliga yta och över 80 procent är enrummare eller tvårummare. I ägarbostadsbeståndet har rumsfördelningen varit mångsidigare. Ägarbostädernas genomsnittliga bostadsytor har i medeltal varit 20 kvadratmeter större än i hyresbostadsbeståndet. Nästan 60 procent av ägarbostäderna har minst tre rum.

År 2019 var den genomsnittliga bostadsytan för alla bostäder 63 kvadratmeter och för bostäder i flervåningshus 57 kvadratmeter. Bostädernas genomsnittliga yta är störst i Östersundom och norra Helsingfors och i sydöstra kustens småhusdominerade områden.



Figur 19. Helsingfors bostadsbestånd enligt upplåtelse- och finansieringsform (%) 31.12.2018 (Statistikcentralen).



Användning av bostadsbeståndet som staden äger

Helsingfors stadskoncern äger 63 500 bostäder, vilket är 17 procent av stadens bostadsbestånd (figur 21). Stadskoncernens bostadsegendom kan uppdelas enligt upplåtelse- och finansieringsform i tre kategorier: ARA-hyresbostäder med statligt långfristigt räntestöd, ARA-bostadsrättsbostäder med statligt långfristigt räntestöd och fritt finansierade hyresbostäder.

Stadskoncernen äger sammanlagt 51 800 ARA-hyresbostäder med långfristigt hyresstöd. Av dessa är 50 000 Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) bostäder. Dessutom äger Oy Helsingin Asuntohankinta Ab cirka 1 800 ARA-hyresbostäder.

Ägarskapet av stadens bostadsrättsbostäder har centraliserats till Helsingin asumisoikeus Oy (Haso). Antalet bostäder är 5 000.

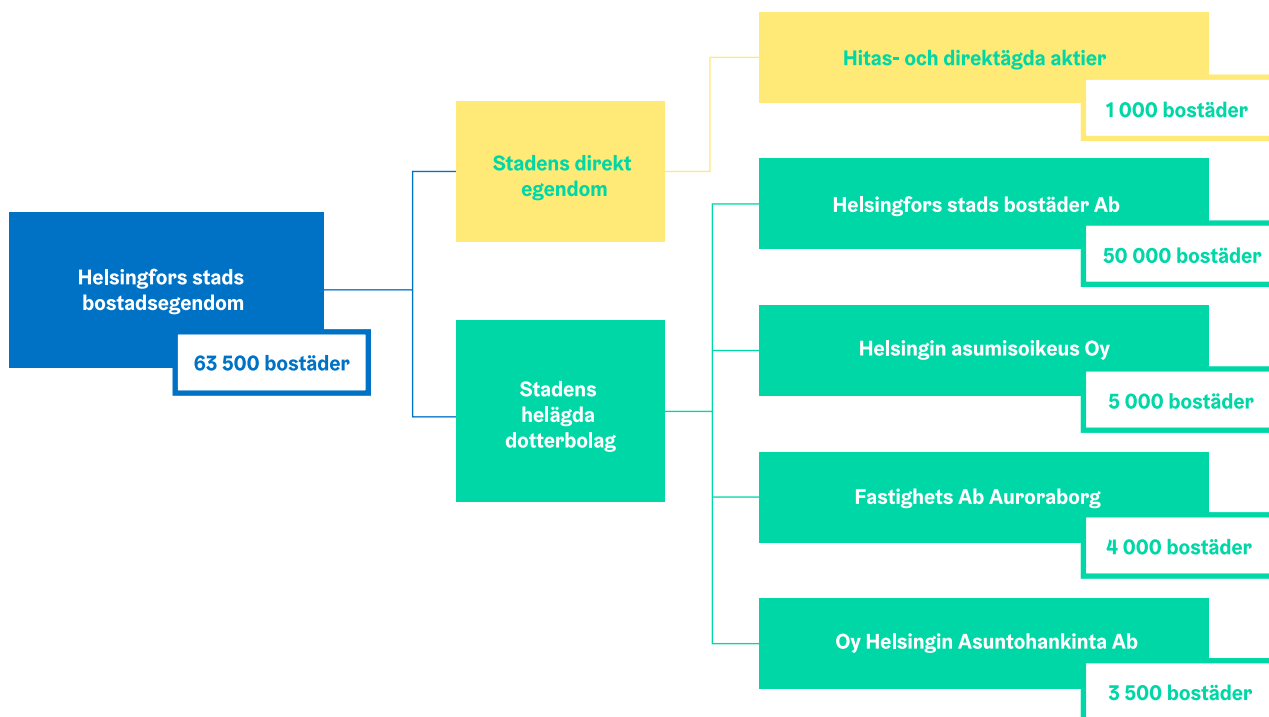
Staden äger sammanlagt cirka 7 000 fritt finan-

sierade hyresbostäder. Besittningen av de fritt finansierade hyresbostäderna har i huvudsak centraliserats till Fastighets Ab Auroraborg som ansvarar för tjänstebostäderna och har 4 000 bostäder i sin direkta ägo. Bolaget tar dessutom hand om 3 500 bostäder för Helsingin Asuntohankinta Ab, som bildades för att ordna decentraliserat stödboende för grupper med särskilda behov. Av dess bostäder är cirka 1 700 fritt finansierade. I stadens direkta ägo är dessutom 1 000 bostäder, bland annat enstaka Hitas-bostäder.

Hyresbostäderna som staden äger används för vanligt hyresbruk, som bostäder för grupper med särskilda behov och som tjänstebostäder. Majoriteten av bostäderna som används för vanligt hyresbruk är Hekas bostäder. Valet av boende till Hekas bostäder görs vid Helsingfors stads stadsmiljösektor med beaktande av författningarna som gäller valet av boende till ARA-bostäder. Urvalsgrunder är sökandens be-



Figur 20. Hyresbostäder i hela hyreshus per delområde, andel av områdets alla bostäder (%) 31.12.2019 (Helsingfors stadskansli).



hov av bostad, tillgångar och inkomster. Vid valet av boende utnyttjas behovsprövning, dvs. prioritet ges åt bostadslösa och andra sökande som har det mest brådskande bostadsbehovet, de minst bemedlade och de med de lägsta inkomsterna. Avvikelse från den här prioriteringsordningen kan göras i enskilda fall, t.ex. på grund av hyreshusets eller bostadsområdets invånarstruktur. Enligt utredningar av miljöministeriet och staden fördelas Hekas bostäder i valet av boende mycket väl till låginkomsttagare och mindre bemedlade.

År 2019 förmedlades sammanlagt cirka 3 500 Heka-bostäder. Av de förmedlade bostäderna var cirka 2 800 i det gamla bostadsbeståndet och cirka 700 i nybyggnadsobjekt. Av bostäderna i nybyggnadsobjekten förmedlas en tredjedel till sådana boende som redan bor i Hekas bostäder och är i behov av en bytesbostad. På grund av detta hörde 72 procent av dem som beviljades en bostad i nybyggnadsobjekten till prioriterings-

kategorierna "mycket brådskande" eller "brådskande", medan 98 procent av dem som beviljades en gammal bostad hörde till nämnda kategorier. Utöver ensamboende låginkomsttagare fick särskilt ensamförsörjande låginkomsttagare en bostad ur Hekas bostadsbestånd. År 2019 avstod 39 procent av dem som valts till boende från att ta emot Hekas bostad.

Andelen personer med ett främmande språk som modersmål i bostadsbeståndet som staden äger är med undantag av bostadsrättsbostäder större än i Helsingfors befolkning i genomsnitt. Även andelen barn av de boende är större än i hela befolkningen, med undantag av Fastighets Ab Auroraborgs bostäder. I bostadsrättsbostäderna som staden äger är andelen äldre något större än på stadsnivå, 20 procent av Hasos boende är 65-åringar eller äldre.

Till grupper med särskilda behov räknas rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvår-



Figur 21. Förvaltningen av Helsingfors stads bostadsegendom från och med 1.1.2020 (Helsingfors stadsmiljösektor och stadskansliet).



den, personer med intellektuell eller annan funktionsnedsättning, barnskyddets klienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa. Ca 4 500 bostäder eller bostadsplatser i stadens ägo har reserverats för grupper med särskilda behov. Dessutom har man konkurrensutsatt den köpta serviceverksamheten och hyrt bostäder i andra hand av utomstående aktörer till grupper med särskilda behov. Sektorerna samarbetar för att komma överens om antalet bostäder hyrda i andra hand och om deras läge. Social- och hälsovårdssektorn ansvarar för valet av boende till bostäderna, likaså för ordnandet av tjänsterna i anslutning till boendet.

Ca 2 500 bostäder är tjänstebostäder som utnyttjas primärt som stöd för rekryteringen. Hyressub-

ventioner ingår i användningen som tjänstebostäder, och bostäder har reserverats enligt behov. En betydande del av tjänstebostäderna står till de anställdas förfogande vid social- och hälsovårdssektorn och fostrans- och utbildningssektorn.

Bostäder av mellanformstyp gör bostadsbeståndet mångsidigare

Bostadsrättssystemet och det därtill hörande valet av boende regleras av lagen om bostadsrättsbostäder. Bostadsrättsboendet har en roll särskilt när det gäller placeringen mellan ägande och hyrning. Det här fungerar både som en väg från hyresboende till ägarboende och som en möjlighet för seniorbefolkningen att övergå från ägarboende till bostadsrättsboende. Innehavaren av en bostadsrätt betalar



Gärdbacka, Virtarantagatan, 2019. Bild: Marja Väänänen

Mångsidig bostadsbestånd möjliggör olika boendevägar

en bostadsrättsavgift, som är 15 procent av anskaffningspriset för bostaden, och därtill ett med hyra jämförbart bruksvederlag. Personer som fyllt 18 år och inte äger en ägarbostad som uppfyller bostadsbehovet på orten eller har medel för att köpa en bostad kan ansöka om en bostadsrättsbostad. Det finns ingen förmögenhetsgräns för personer som fyllt 55 år. Den som ansöker om en bostadsrättsbostad ska ha ett ordningsnummer, som kan sökas hos Helsingfors stad. Beviljandet av bostadsrätt bestäms utifrån ordningsnumret. I Helsingfors finns hösten 2020 sammanlagt 12 172 bostadsrättsbostäder som är färdiga eller under byggnad, varav nästan hälften är Helsingin Asumisoikeus Oy:s (Haso) bostäder.

År 2019 var 42 procent av dem som sökte ordningsnummer för bostadsrätt i åldern 18-34 år, men samma år var endast 20 procent av dem som godkändes till bostadsrättsbostäder i åldern 18-34 år. Praxis med ordningsnummer för bostadsrätt gynnar äldre sökande som har sökt om ett ordningsnummer för flera år sedan. Det här är i Helsingfors en utmaning särskilt i nya områden vid havet, vars bostadsrättsobjekt är lockande. År 2019 var nästan två tredjedelar av dem som sökte ordningsnummer för bostadsrätt ensamboende, men av dem som godkändes till bostadsrättsbostäder var 39 procent ensamboende.

Lagen om bostadsrättsbostäder håller på att revideras. Lagutkastet var på remiss våren 2020. Syftet med lagreformen är bl.a. att förenkla och förtydliga ansökningsystemet och valet av boende. Ordningsnumren som används vid valet av boende ska i fortsättningen vara tidsbundna och numret ska i fortsättningen sökas hos ARA i stället för kommunen. Även bostadsrättsinnehavarnas möjligheter att påverka sitt eget boende ska förbättras och boendeförvaltningens ställning stärkas. Lagförslaget om revideringen av bostadsrättslagen torde lämnas till riksdagen under hösten 2020.

Med Hitas-bostäder avses fritt finansierade ägarbostäder som omfattas av reglering i fråga om pris- och kvalitetsnivå. Staden övervakar byggandet av Hitas-bostäder och byggherrens täckning, och nyproduktionen genomgår en systematisk pris- och kvalitetsprocess. Försäljningspriset på Hitas-bostä-

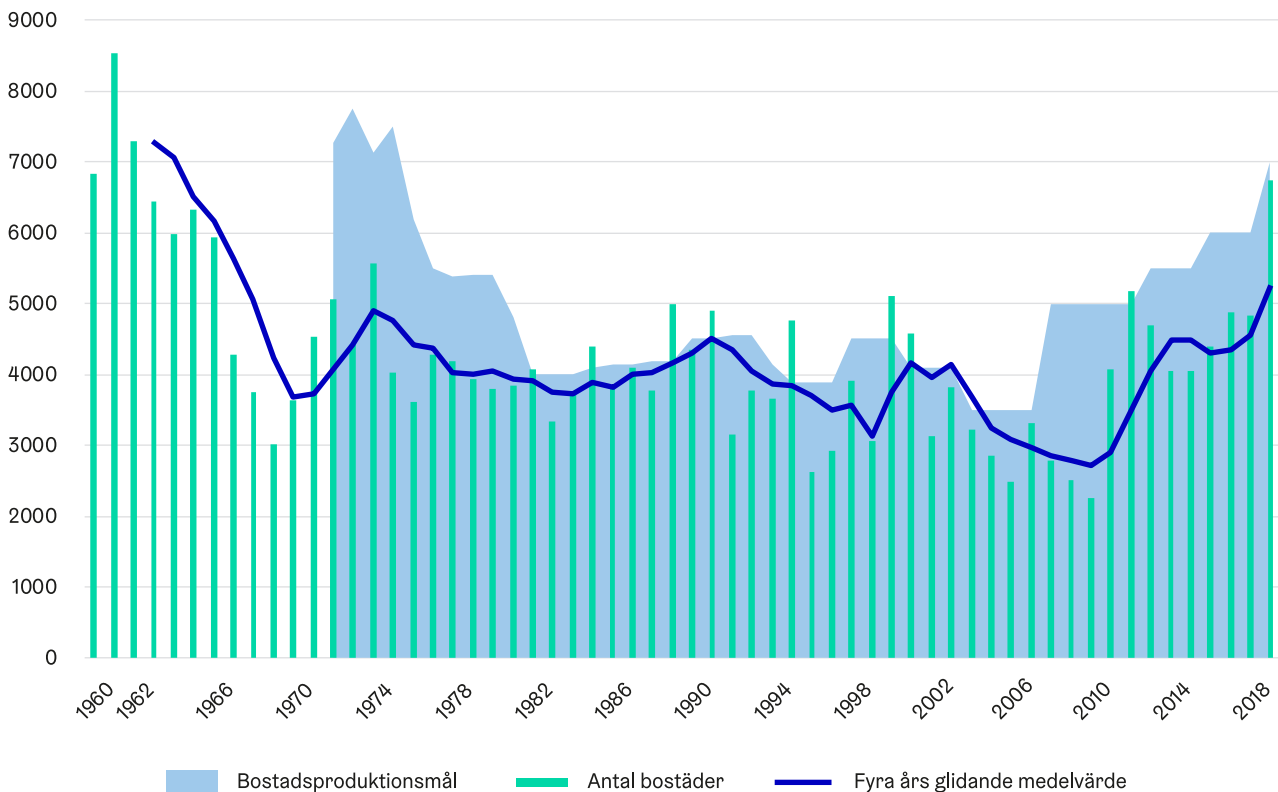
derna har en övre gräns och staden övervakar försäljningen av Hitas-bostäderna och deras försäljningspriser. Övre gränsen för försäljningspriserna gäller både nya och gamla bostäder.

Prisregleringen gäller nybyggnadsobjekt i 30 år från att husbolaget har färdigställts. I gamla Hitas-bolag upphör regleringen antingen genom stadens meddelande eller på bolagets begäran. Ett undantag från detta utgörs av så kallade Halvhitas-objekt (priskontrollerad produktion) som i princip byggs utanför Helsingfors innerstad, i dyrortsområdena 3 och 4. I fråga om dem gäller prisregleringen endast försäljning av en ny bostad, från byggherren till den första ägaren. I de här områdena anses det inte förekomma någon väsentlig skillnad mellan byggnadskostnaderna och marknadsprisnivån i området.

Hitas-bolagen byggs alltid på en tomt som husbolaget arrenderar av staden. Under de senaste åren har fördelningen av Hitas-bostäder förbättrats då familjebostäderna i första hand lottas ut till familjer. Ett mål med Hitas-systemet är att göra Helsingfors till ett lockande alternativ för barnfamiljer, i stället för att de flyttar till de omgivande kommunerna. Hitas-bostäderna har haft ett arrende som är förmånligare än marknadsvillkoren under tiden då återförsäljningen är reglerad.

I Helsingfors har det byggts cirka 24 000 Hitas-bostäder, varav 15 300 Hitas-bostäder omfattades av regleringen i slutet av år 2019. Den kraftigaste ökningen i Hitas-bostadsbeståndet förekom fram till år 1995. Under de senaste åren har byggandet av Hitas-bostäder koncentrerats till Helsingfors dyrortsområden 1 och 2, dvs. innerstaden och dess närområden. Hitas-bostädernas andel har under de senaste tio åren varit cirka 10 procent av den totala produktionen. År 2019 var Hitas-bostädernas andel av den totala produktionen 28 procent.

bostäder



Hitas-systemet är ett bostadspolitiskt instrument för blandning av finansierings- och upplåtelseformer mellan områden. Den största betydelsen och de största utmaningarna med Hitas förekommer i de allra dyraste områdena, till vilka alla aktörers (såväl byggherrarnas, byggarnas som konsumenternas) största förväntningar på värdestegring riktas. I Helsingfors dyrtorsområden 1 och byggs nu synnerligen attraktiva bostadsområden, och bostädernas prisutveckling har varit kraftigt stigande. Det har dock varit ett centralt bostadspolitiskt mål för Helsingfors att se till att också de här områdena blir åtkomliga för alla socioekonomiska grupper. Det här har uppnåtts genom att säkra att det i området finns förutom oreglerade hyres- och ägarbostäder också ARA-hyresbostäder och bostadsrättsbostäder i stadens och andra allmännyttiga parter ägo samt ägarbostäder med Hitas-villkor. Hitas-bostädernas prisnivå har varit betydligt lägre än för motsvarande fritt finansierade bostäder. När prisjämförelser görs ska man dock

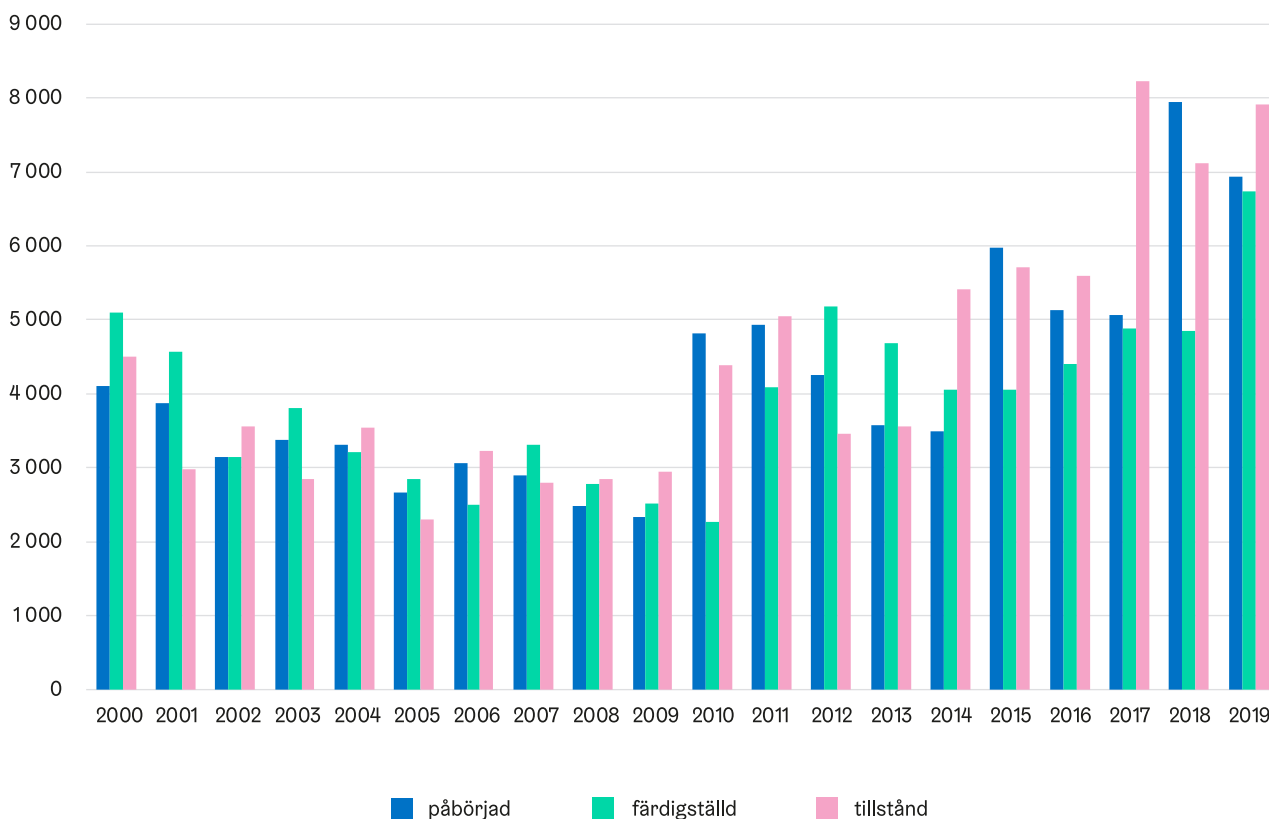
fästa särskild uppmärksamhet vid ägar- eller hyresförhållandet. En fördel med Hitas-systemet är också att det tillför bostadsmarknaden prisinformation om de faktiska byggkostnaderna.

Under de senaste åren har det märkts att världen kring det på 1970-talet utvecklade Hitas-systemet har förändrats och att systemet bör utvecklas för att svara mot dagens utmaningar. Som sådana upplevs exempelvis fördelningen av Hitas-bostäder (utlovningsförfarandet) samt de lägre arrendeinkomsterna. Systemet har också kritiserats för att det har varit möjligt för en person eller gemenskap att äga flera Hitas-bostäder och hyra ut dem vidare till marknadshyror. I diskussionen om Hitas-systemet har det också framförts kritik mot den överprissatta bostadshandeln utanför stadens reglering. I den påbörjade reformeringen av Hitas-systemet strävar man efter att korrigera dessa missförhållanden och skapa ett system som är mer känt och transparent än tidigare.



Figur 22. Helsingfors bostadsproduktion 1960–2019 och det övergripande målet för produktionen 1972–2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).

bostäder



Mångsidig bostadsproduktion svarar på efterfrågan

Bostadsproduktionsmålet är ett av de viktigaste elementen när man försöker svara på det svåra läget på bostadsmarknaden. Det har målmedvetet höjts i Helsingfors i över tio år, vilket också kontinuerligt har ökat produktionen och antalet färdigställda bostäder. Under år 2019 färdigställdes det största antalet bostäder på 50 år. Under de senaste åren har vissa fenomen präglat bostadsproduktionen; antalet aktiva hyresaktörer som följer marknadsvillkor har ökat, bostädernas storlek har minskat och finansierings- och upplåtelseformerna har lutat mer än målet mot produktion på marknadsvillkor.

Bostadsproduktionens kvantitativa utveckling

Bostadsbyggandet är för närvarande rekordlivligt i Helsingfors. Under hösten var 10 000 bostäder under

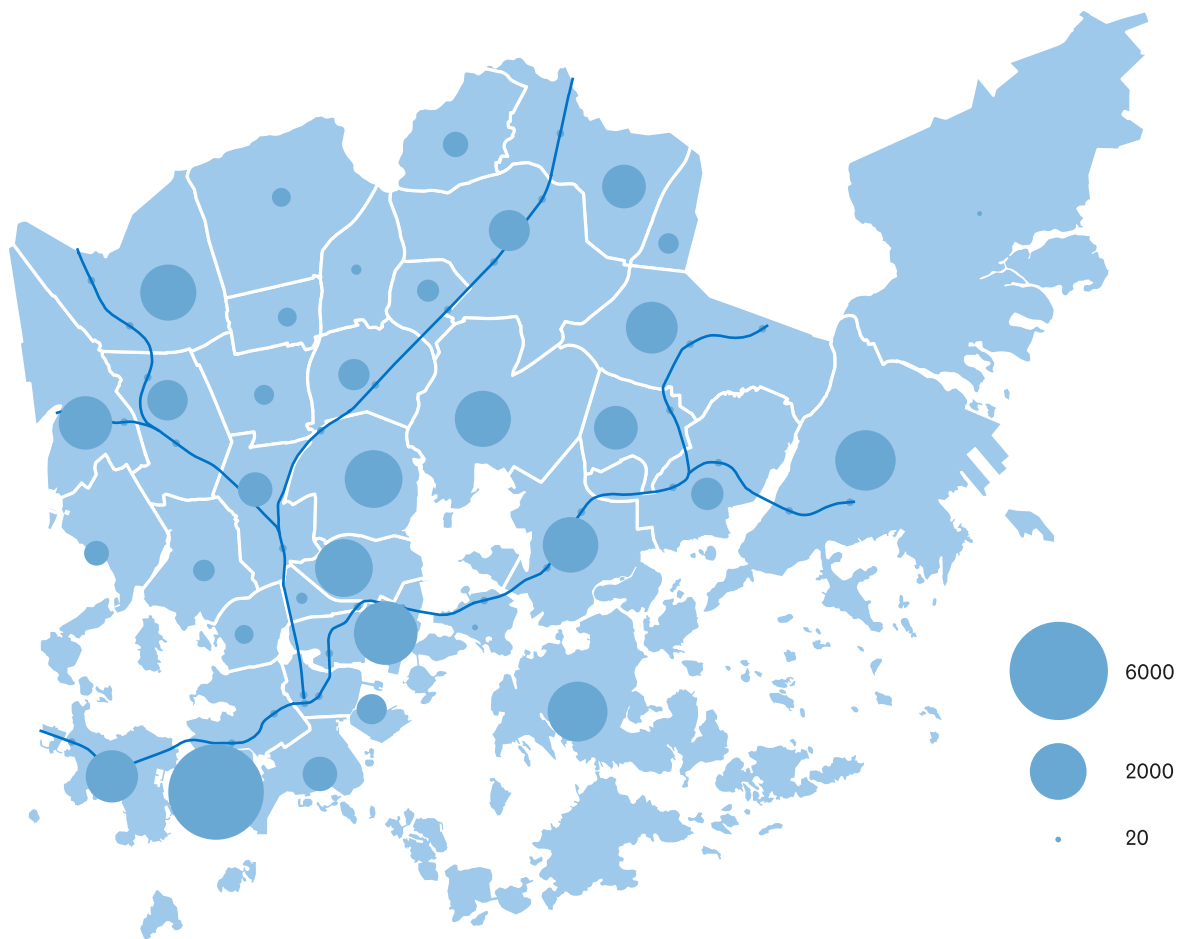
byggnad, och antalet har hållit sig på en så hög nivå redan i över två år.

Antalet färdigställda bostäder har ökat sedan år 2014. År 2019 färdigställdes 6 736 nya bostäder, vilket är mer än någonsin tidigare sedan 1960-talet (figur 22). År 2019 var antalet påbörjade bostäder 6 928, vilket är betydligt mera än genomsnittet på 2010-talet. Produktionsmålet uppnåddes till cirka 96 procent i fråga om bostäder som påbörjats och färdigställts. (figur 22.) Bostadsproduktionens nuvarande kvantitativa utfall är på samma nivå som under toppåren på 1960-talet.

Bostadsproduktionsmålet har höjts småningom från målet på 3 500 bostäder åren 2004-2007 så att målet år 2019 höjdes till 7 000 bostäder. Med den här produktionsnivån växer stadens bostadsbestånd med två procent per år. Målen för detaljplaneringen, stadens marköverlåtelse och stadens egen bostadsproduktion hänför sig i väsentlig grad till bostadsproduktionsmålet. Utöver tomtöverlåtelse styrs



Figur 23. Färdigställda bostäder, påbörjade byggarbeten och beviljade bygglov inom bostadsbyggandet på 2000-talet (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



markanvändningen genom markanvändningsavtal särskilt vid kompletteringsbyggande i enlighet med stadens mål. Syftet med det kvantitativa målet är att svara mot den allt snabbare urbaniseringen och den följande befolkningstillväxten, samt mot det ökande behovet av bostäder som orsakas av minskningen i storleken på bostadshushållen.

År 2019 beviljades bygglov för 7 909 bostäder. Det här innebär ett utfall på över 110 procent av målet och möjliggör fortsatt bostadsproduktion på en god nivå. Hösten 2020 är antalet bygglov som beviljats något mindre än antalet under de två senaste åren, men det är fortfarande för tidigt att bedöma om nedgången beror på normala konjunkturväxlingar i byggandet eller till exempel på verkningarna av koronapandemin.

På längre sikt är antalet beviljade bygglov dock fortfarande på en hög nivå (figur 23).

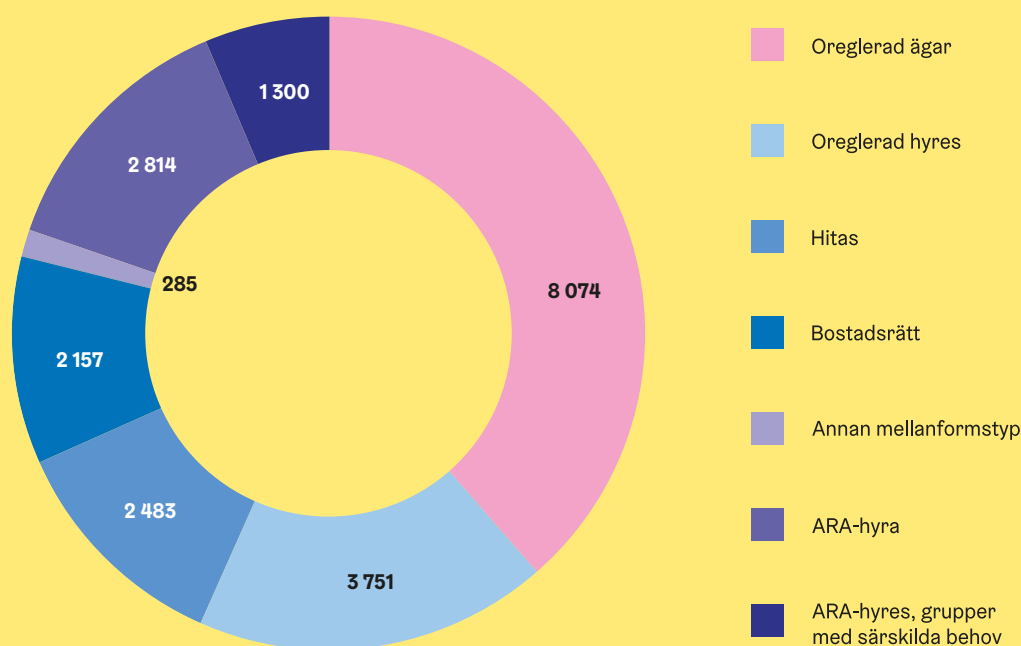
Bostadsbyggandet har förverkligats under de senaste fem åren såväl i projektområden för områdesbyggnad som i mindre kompletteringsbyggnadsobjekt i olika delar av staden. År 2019 var cirka hälften av byggandet kompletteringsbyggande. Bland projektområdena för områdesbyggnad förekom det intensivaste byggandet på Busholmen och i Fiskehamnen. Dessutom fortsätter bostadsbyggandet livligt också i andra projektområden, såsom Böle och Kronbergstrand (figur 24).

Balans mellan upplåtelse- och finansieringsformer

En central princip i Helsingfors bostadspolitik har va-



Figur 24. Färdigställda bostäder 2010–2019 i Helsingfors per distrikt (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



rit att säkerställa en så mångsidig invånar- och bostadsstruktur som möjligt i alla bostadsområden. I fördelningen av hela stadens bostadsproduktionsmål har man med hjälp av målsättningar strävat att säkerställa en tillräcklig mängd och andel reglerad produktion.

Målet för fördelningen av upplåtelseformer mellan ARA-finansierade hyresbostäder, bostäder av mellanformstyp och hyres- och ägarbostäder tillämpas både på mark som ägs av staden och med privata markägare. Med privata markägare kommer staden i markanvändningsavtalen överens om den tomtspecifika fördelningen mellan upplåtelseformer.

I 2016 års Genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning var målet att 45 procent av produktionen ska vara fritt finan-

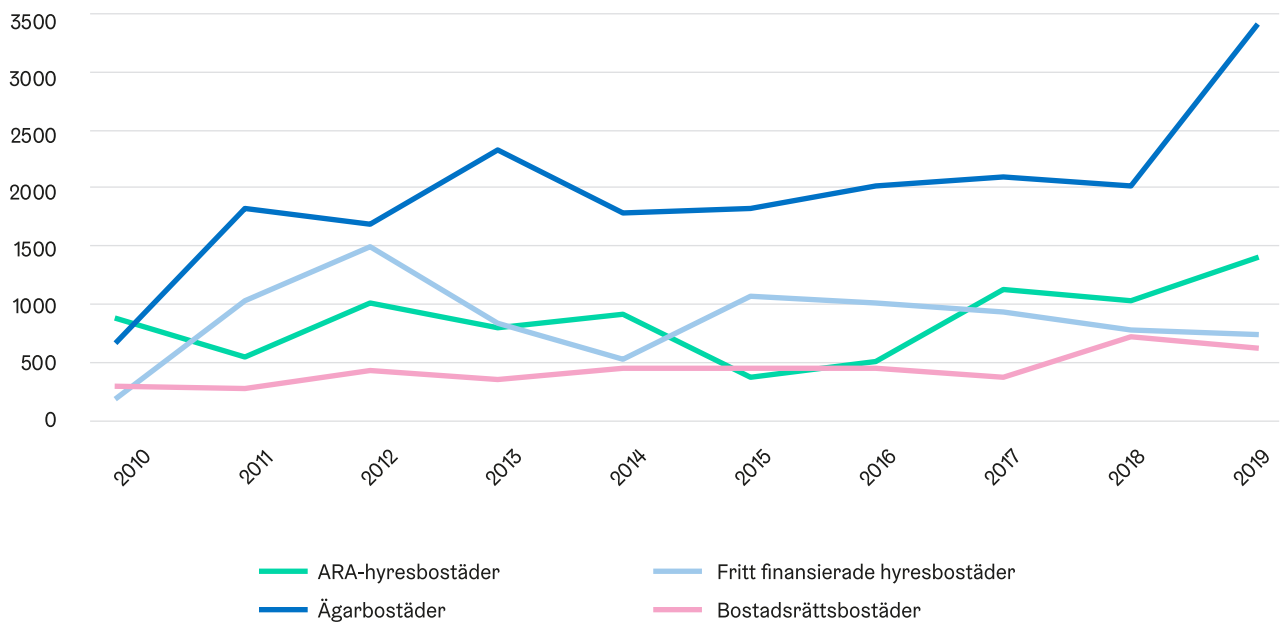
sierad ägar- och hyresbostadsproduktion. I fråga om Hitas-bostäder och bostadsrättsbostäder och andra bostäder av mellanformstyp var målet 30 procent och i fråga om ARA-hyresbostäder 25 procent av produktionen. I fråga om ARA-hyresbostadsbeståndet kan det konstateras att om produktionsandelen fortsättningsvis är 25 procent är det möjligt att bibehålla nivån på bostadsbeståndet vid 20 procent. Många bostadsbolag gör ARA-bostadsbeståndet fritt finansierat genast då begränsningarna upphör.

Det kvantitativa målet för produktionen av mellanformstyp har varit det mest utmanande målet att uppnå. Många aktörer förverkligar gärna objekten med fri finansiering och därför har exempelvis ARA-finansierade stödformer som omfattas av kortare reglering



Figur 25. Upplåtelseformer för bostäder som färdigställts under åren 2016–2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).

bostäder



inte vunnit någon betydande popularitet i Helsingfors. Mellanformstypen har därför i huvudsak bestått av Hitas-bostäder och bostadsrättsbostäder. Trots att aktörerna inte har varit särskilt intresserade av att bygga produktionen av mellanformstyp, är det viktigt att se till att målnivån för den här formen är tillräcklig, så att produktionen med syfte på boende till rimligt pris utvecklas och produceras också i fortsättningen.

I Helsingfors har det enligt upplåtelse- och finansieringsform byggts mest fritt finansierade ägar- och hyresbostadsbestånd, varav det under åren 2016–2019 färdigställdes mer än målandelen, sammanlagt 57 procent (figur 25). De oreglerade ägarbostäderna utgjorde 39 procent av produktionen. I fråga om den fritt finansierade hyres- och ägarbostadsproduktionen styr marknaden påbörjandet av objekten och efterfrågan på dem väntas stanna på en hög nivå också under de kommande åren.

Under åren 2016–2019 färdigställdes 700–1 000 fritt finansierade hyresbostäder per år och deras andel av bostadsproduktionen var 18 procent. Produktionen av ARA-hyresbostäder har ökat under de senaste åren och deras andel av produktionen under samma tidsperiod var 20 procent. Under åren 2016–2018 färdigställdes cirka 2 000 ägarbostäder per år, tills antalet år 2019 steg till nästan 3 500 (figur 26). Även antalet bostadsrättsbostäder har

ökat i produktionen och 2019 färdigställdes 625 bostadsrättsbostäder. År 2019 färdigställdes 55 procent oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion, 14 procent Hitas-bostäder och priskontrollerade bostäder av mellanformstyp och nästan 10 procent bostadsrättsbostäder.

Utbudet av rimligt prissatta bostäder säkras med stadens egen produktion av ARA-hyres- och bostadsrättsbostäder. Betydelsen av stadens egen produktion har accentuerats i produktionen av ARA-hyresbostäder när flera stora allmännyttiga aktörer har avstått från ARA-produktionen och en del av ARA-bostadsbeståndet. Betydelsen av stadens egen produktion är mycket stor också i produktionen av bostäder av mellanformstyp (bostadsrätts- och Hitas-produktion).

Stadens egen produktion har länge varit 25 procent av det övergripande målet, men den har stannat på en lägre nivå, 1 500 bostäder, i samband med de senaste nivåhöjningarna. År 2019 var resultatet något under det här målet, och de 1 314 bostäder som staden lät bygga var cirka en femtedel av all bostadsproduktion.

Trenden inom boendet för grupper med särskilda behov är att institutionsvården avvecklas och boendet ordnas exempelvis i boendegrupp eller grupp-hem. Institutionsvården för helsingforsare med intellektuell funktionsnedsättning upphörde i slutet av år 2018, då de sista boende inom institutionsvården



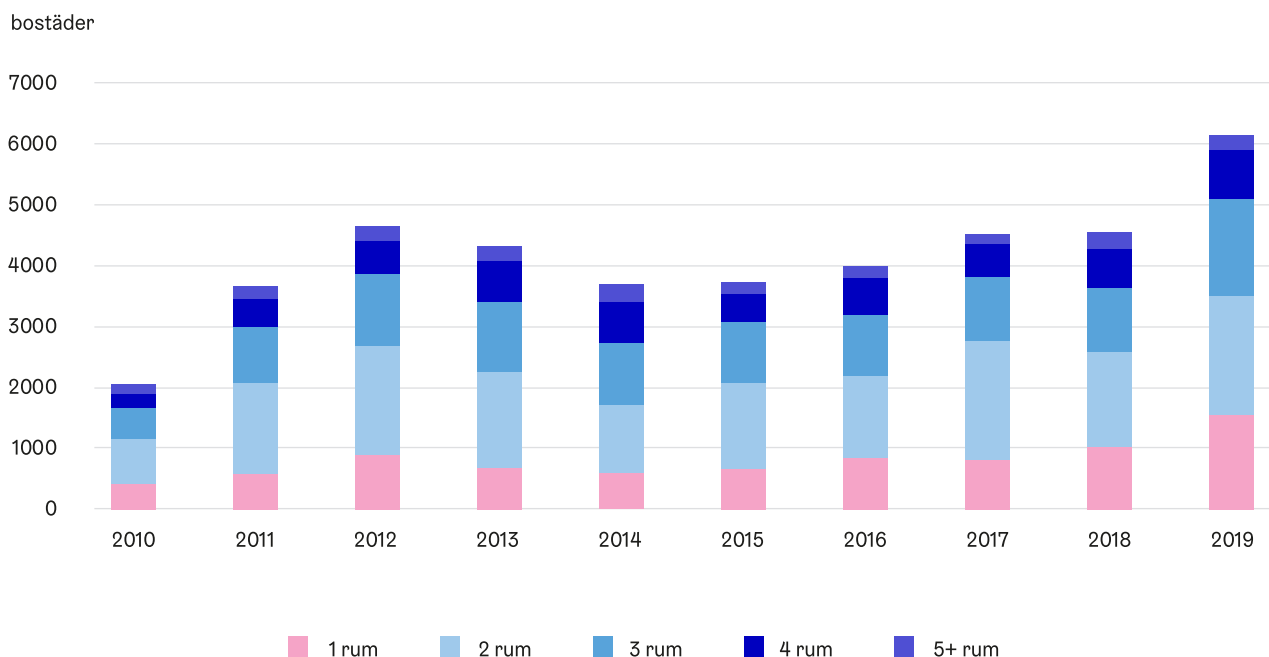
Figur 26. Antalet färdigställda bostäder enligt upplåtelse- och finansieringsform åren 2010–2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).

Vihreistä vihrein -flervåningshus i Busholmen
hör till Flervåningshus
i utveckling-program.
Bild: Antti Pulkkinen



Kungseken, 2017.
Bild: Jussi Hellsten





flyttade till bostäder som ansågs lämpliga, såsom stadens grupphem. Tidigare har separata produktionsmål ställts upp för bostadsobjekt för grupper med särskilda behov, men nuförtiden strävar man att så långt som möjligt integrera dem i det vanliga boendet, och produktionsmålen ingår således i det övergripande målet.

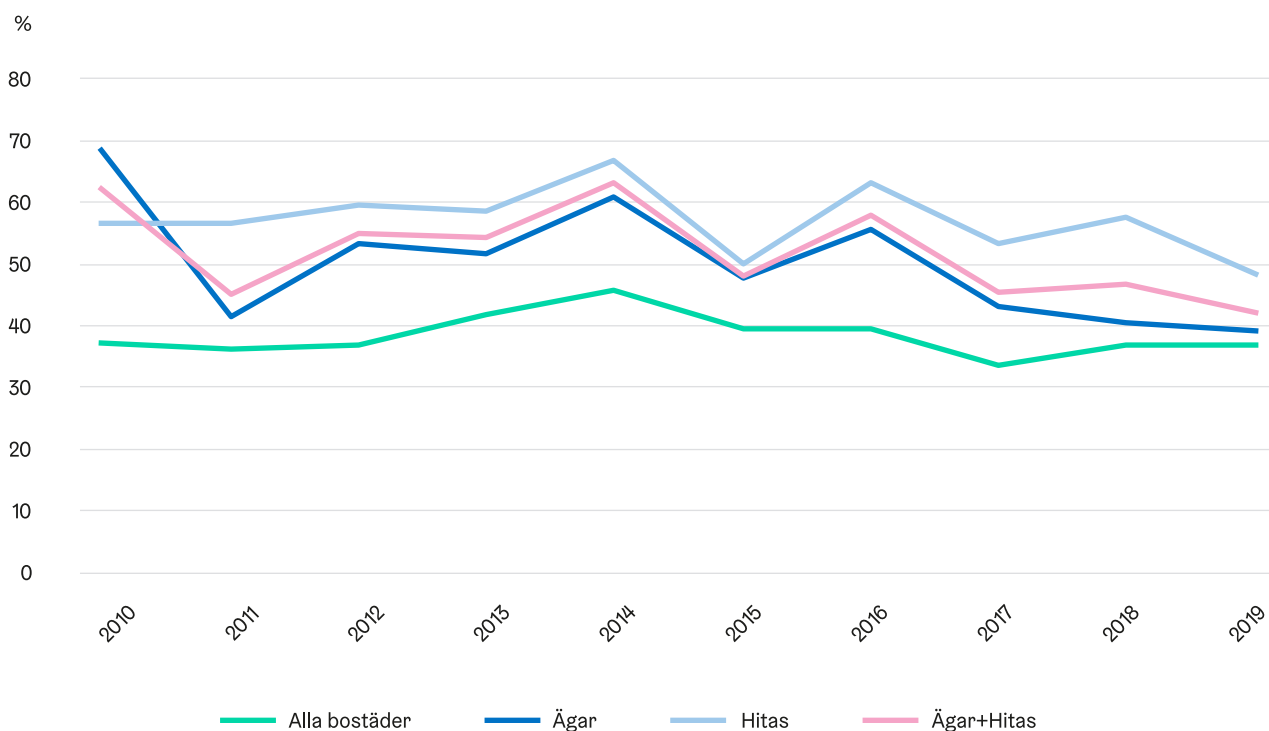
Boendevalternativen för unga och särskilt studerande utvidgades i och med ändringarna som gjordes i bostadsbidragssystemet. Huvudsakligen gagnar bostadsproduktionens höga nivå de unga årskullarna när det allmänna läget på bostadsmarknaden blir bättre. Under de senaste åren har bostadssituationen för studerande blivit så pass mycket bättre att till exempel tillfällig inkvartering inte har behövts då universiteten inleder sina läsår på hösten. På 2010-talet har

i genomsnitt cirka 300 ARA-hyresbostäder för studerande och unga färdigställts per år.

Social- och hälsovårdsministeriet och Finlands Kommunförbund har sedan år 2001 gett kvalitetsrekommendationer som gäller utvecklingen av tjänster för äldre. I kvalitetsrekommendationen som gavs 2017 för att trygga ett gott åldrande och tjänsterna åren 2017-2019 beaktas förändringarna som pågår i styrnings- och verksamhetsomgivningen samt målen i regeringsprogrammet och planen för den offentliga ekonomin. I enlighet med målen för servicestrukturen iakttas normalitetsprincipen i planeringen av lösningar för boende och tjänster så att bostäderna för äldre så ofta som möjligt finns i det vanliga bostadsbeståndet. Det här förutsätter att äldre människors behov beaktas i främjandet av upprustningarna av



Figur 27. Bostäder byggda som nyproduktion och utbyggnader enligt lägenhetstyp åren 2010-2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



bostadsbeståndet och i planeringen och underhållet av boendemiljöerna.

Utvecklingen av bostädernas storlek inom bostadsproduktionen

Helsingfors bostadsbestånd har alltid varit ganska småbostadsdominerat. I Helsingfors har det under hela 2000-talet byggts mest tvårummare och trerummare, men under de senaste åren har man velat bygga i synnerhet ett stort antal små fritt finansierade hyresbostäder (figur 27). År 2019 syntes det här särskilt i de beviljade byggloven, där andelen enrummare överskred respektive andelar för tvårummare och trerummare.

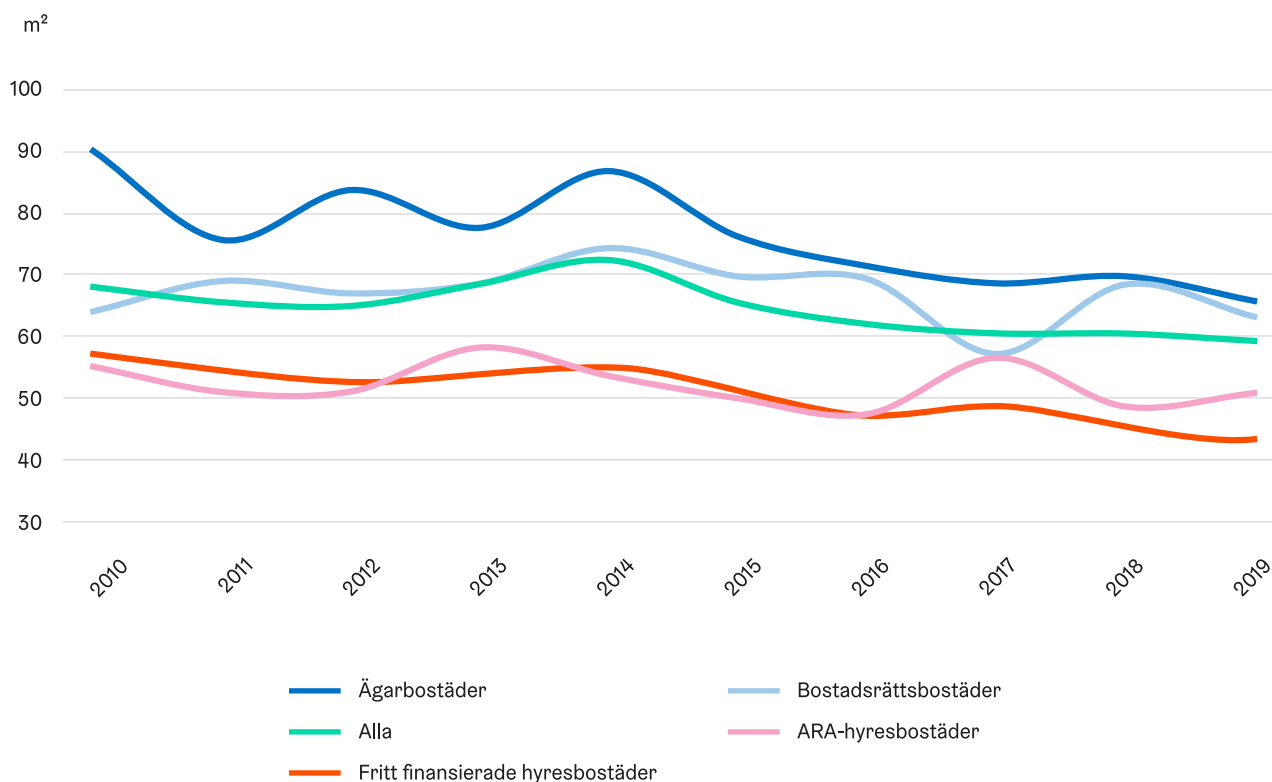
Helsingfors har strävat att med hjälp av målet för fördelningen mellan lägenhetstyper trygga ett tillräck-

ligt antal familjebostäder, dvs. bostäder med minst två sovrum, inom nyproduktionen. I produktionen på marknadsvillkor byggs det inte tillräckligt många familjebostäder utan reglering. Andelen färdigställda familjebostäder har trots allt minskat i fråga om ägarbostäder sedan år 2014 från 60 till 40 procent (figur 28). Också i fråga om Hitas-bostäder har familjebostädernas antal minskat, år 2019 stannade antalet för första gången på 2010-talet under 50 procent. Då man betraktar alla upplåtelse- och finansieringsformer har familjebostädernas andel under de senaste åren legat under 40 procent.

I Helsingfors har den genomsnittliga bostadsytan i bostäder i färdigställda flervåningshus minskat under 2010-talet och år 2019 var den 54,6 kvadratmeter. I produktionen av flervåningshus har den genomsnitt-



Figur 28. Andelen färdigställda familjebostäder av bostäderna i flervåningshus åren 2010-2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



liga bostadsytan i bostäder med 1-2 rum förblivit nästan oförändrad eller minskat endast en aning. Den genomsnittliga bostadsytan i större familjebostäder har minskat betydligt. De genomsnittliga bostadsytorna i bostäder med 3-4 rum i flervåningshus har sjunkit med nästan 10 kvadratmeter på fem år. I bostäder med fem rum har den genomsnittliga bostadsytan minskat med hela 20 kvadratmeter. En ändamålsenlig fördelning av lägenhetstyperna har dock bevarats i Helsingfors.

Bostädernas genomsnittliga bostadsyta varierar förutom enligt lägenhetstyp också enligt upplåtelsegrund (figur 29). Bostädernas genomsnittliga storlek i det färdiga ägarbostadsbeståndet är större än i hyresbostadsbeståndet. Trots att ägarbostädernas genomsnittliga bostadsyta har minskat, är den fortfarande nästan 70 kvadratmeter. I bostadsrätts-

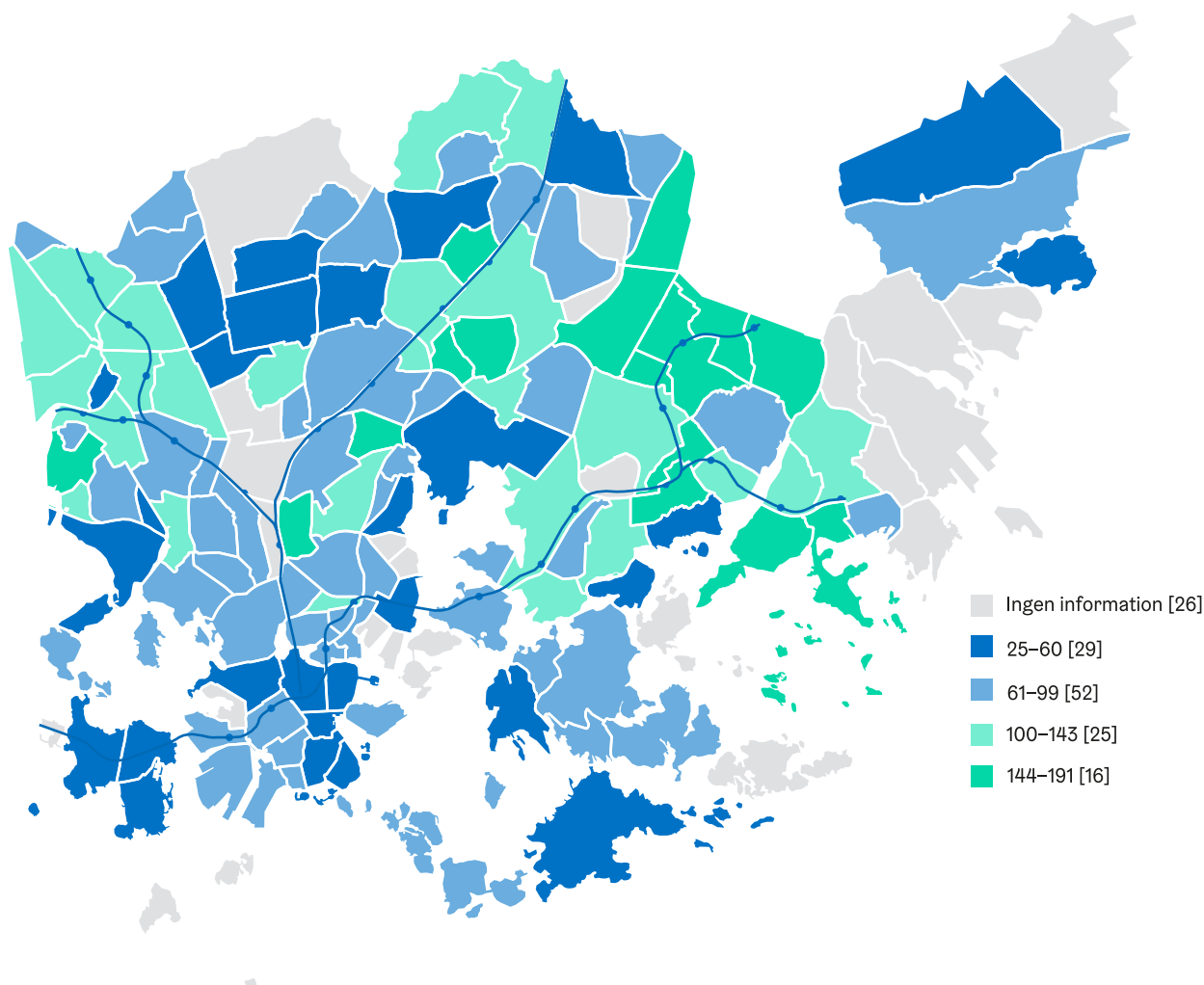
bostäderna har den genomsnittliga storleken förblivit nästan oförändrad. I den fritt finansierade hyresbostadsproduktionen har den genomsnittliga bostadsytan minskat till 43 kvadratmeter.

Bostadsområdena differentieras

Internationellt sett har Helsingfors klarat sig bra när det gäller förebyggande av differentiering i bostadsområden. Att förhindra differentieringsutvecklingen har varit en av hörnstenarna i Helsingfors bostadspolitik redan i flera årtionden och den har grundat sig på blandande av olika upplåtelseformer i bostadsområdena. Frågan uppmärksammades första gången redan på 1960-talet och sedan dess har det pågått ett



Figur 29. Den genomsnittliga bostadsytan i färdigställda bostäder enligt upplåtelsegrund och finansieringsform 2010-2019, m² (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



systematiskt arbete för att förebygga differentiering. De mest utmanande tiderna inföll under 1990-talets ekonomiska lågkonjunktur, då det under några år, på grund av stimulansen till byggindustrin, producerades nästan endast hyresbostäder med statligt stöd. Endast ett fåtal bostadsområden var dock under byggnad och följderna blev kraftiga koncentrationer av hyresbostäder. Utmaningarna i de här områdena har åtgärdats i flera år och i fortsättningen ska man sträva att göra områdena mångsidigare med hjälp av kompletteringsbyggande.

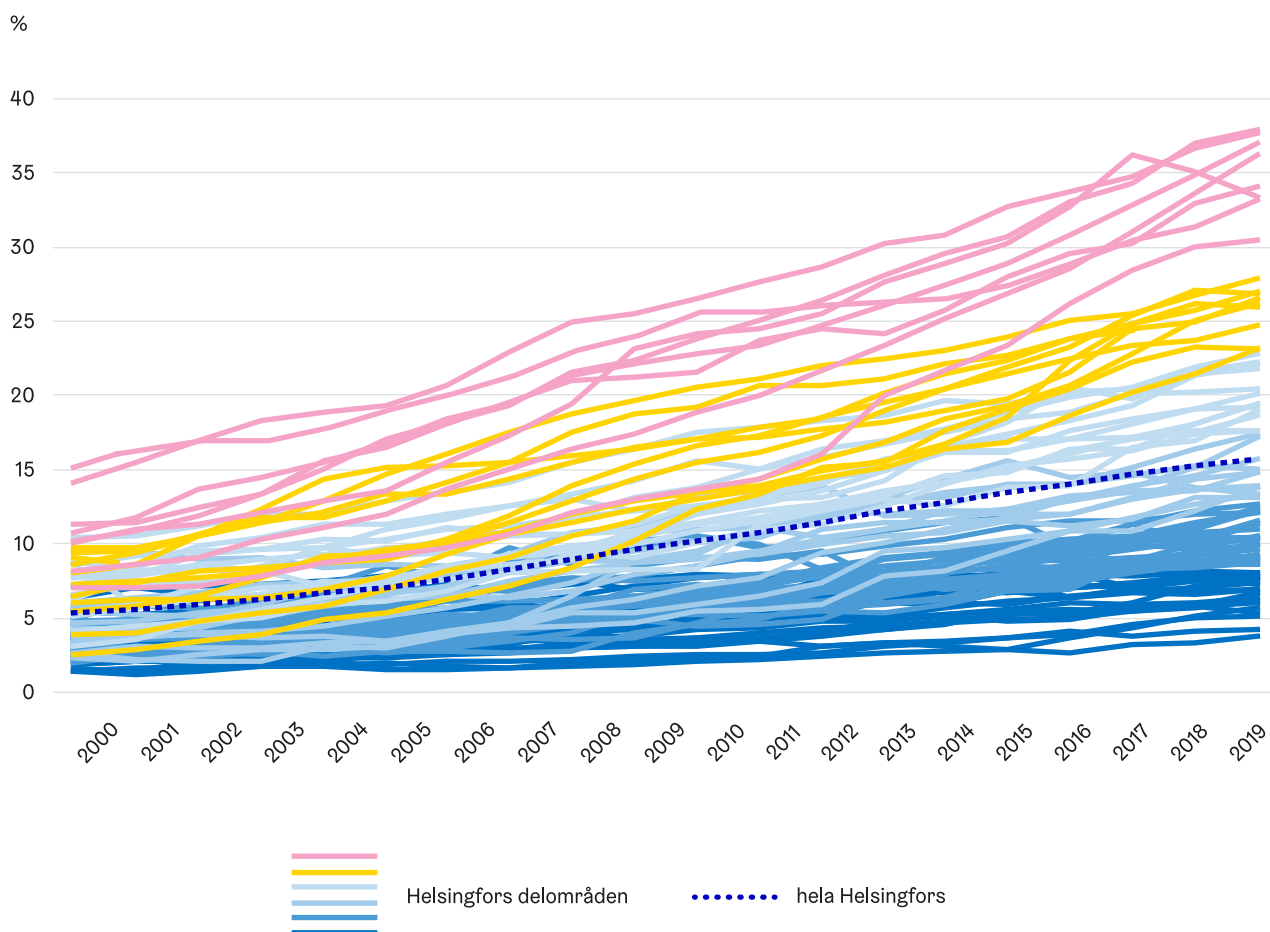
Det är betydligt dyrare att bo i Helsingfors än i övriga Finland. Även inom Helsingfors har skillnaderna mellan dyrortsområdena 1-2 och 3-4 på ägarbostadsmarknaden blivit allt större. I förortszonen, i dyrortsområdena 3-4, följer bostädernas prisnivå

det allmänna förtjänstnivåindexet, men i centrumområdet, i dyrortsområdena 1-2, har bostadspriserna ökat kraftigt.

Inkomstskillnaderna mellan delområdena är ganska etablerade när det gäller den lägsta inkomstkintilen, men när det gäller etnisk differentiering är situationen mera oroväckande. Den etniska segregationen ökar och differentieringsutvecklingen ser ut att fortsätta. De ökande inkomst- och förmögenhetsskillnaderna i samhället försvagar ställningen och utvecklingsutsikterna i socioekonomiskt svagare områden. Eftersom den pågående pandemin medför ytterligare utmaningar för ekonomin och en balanserad utveckling i de olika delarna av staden bör dess konsekvenser för hur arbetslösheten och de sociala utmaningarna hopar sig lokalt följas upp noggrant.



Figur 30. Helsingfors socioekonomiska summaindex 5/2020.¹ (Statistikcentralen, summaindex: Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik). ¹ I indexet har man summerat andelen lågt utbildade, arbetslösa och låginkomsttagare. Utbildningsuppgiften från årsskiftet 2018/2019, arbetslöshetsprocenten från årsskiftet 2017/2018 och inkomstuppgiften från år 2017.



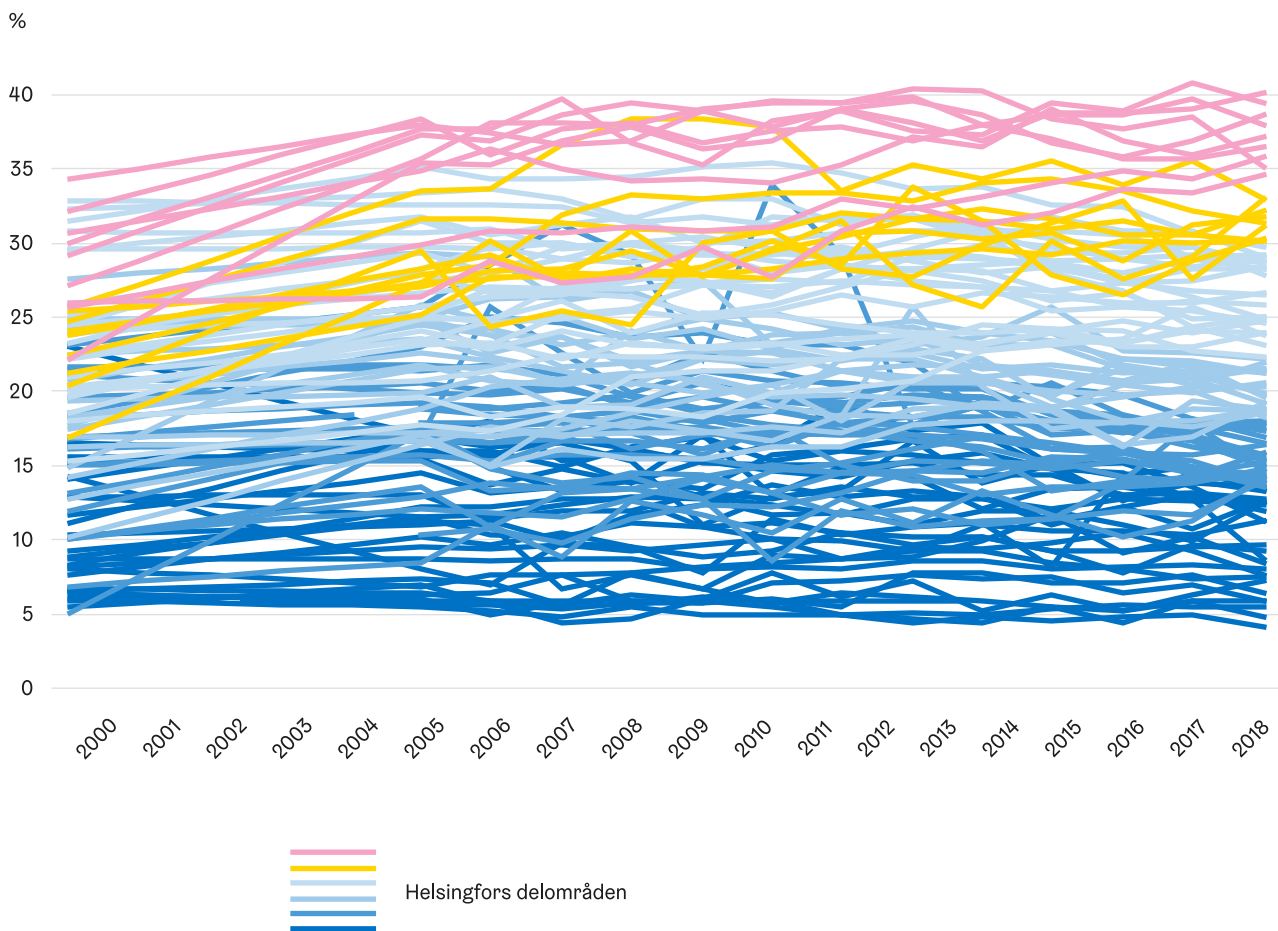
Skillnadernas Helsingfors

Med segregation avses en kraftig differentiering mellan bostadsområden, exempelvis enligt befolkningens inkomstnivå eller härkomst. I internationell jämförelse är den socioekonomiska differentieringen mellan områden i Helsingfors inte stor, men skillnaderna mellan vissa områden har dock fortsatt att öka. I absoluta mått har ingen stadsdel försämrats, men välfärdsutvecklingen i de mest välmående områdena har varit snabbare än i andra områden, vilket har ökat skillnaderna mellan områdena. Exempelvis utbildningsnivån har stigit i hela Helsingfors, men utvecklingen har varit långsammare i vissa områden. Samtidigt har utsattheten blivit mer flerskiktad än tidigare, dvs. låga inkomster, arbetslöshet och låg utbildningsnivå koncentreras allt tydligare till samma områden.

Helsingfors följer den socioekonomiska utvecklingen i områdena med hjälp av ett summaindex med summeringar av andelen lågt utbildade, arbetslösa och låginkomsttagare (figur 30). På summaindexet är stadens genomsnitt 100. Om indexets värde överstiger 100, är området socioekonomiskt svagare än stadens genomsnitt, och på motsvarande sätt, om värdet är under 100, är den socioekonomiska strukturen bättre än stadens genomsnitt. De socioekonomiskt svagaste områdena finns huvudsakligen i områden som domineras av flervåningshus i ytterstadszonen. De svagaste områdena har i någon mån fjärrat sig från stadens genomsnitt under 2010-talet. Det här framgår särskilt tydligt om den tidsmässiga förändringen granskas från år 2000. I gruppen med de socioekonomiskt svagaste områdena har situationen i vissa områden förblivit oförändrad medan situatio-



Figur 31. Andelen personer med ett främmande språk som modersmål per delområde.¹ (Statistikcentralen, stadsforskning och -statistik). ¹Områden där andelen personer med ett främmande språk som modersmål 2017 översteg 30 procent har märkts ut med ljusröda streck och områdena med andelar på 20–30 procent med gula streck.



nen i andra klart har halkat efter stadens genomsnitt. I några områden, till exempel i Kvarnbäcken, har den socioekonomiska strukturen däremot förbättrats till följd av befolkningsökningen som det rikliga tillbygget har medfört.

Internationellt sett är etnisk segregation ett relativt lindrigt fenomen i Helsingfors, i jämförelse med exempelvis Stockholm eller Köpenhamn. Det ska dock noteras att andelen personer med ett främmande språk som modersmål i vissa områden har ökat snabbare än i andra (figur 31). Andelen invånare med ett främmande språk som modersmål överskred 20 procent i distrikten Kårböle, Sockenbacka, Malm, Bocksbacka, Mellungsby, Jakobacka och Botby. Av invånarna i Kallvik och Havsrastböle hade 38 procent ett främmande språk som modersmål. Andelen invandrare och barn till invandrare som är födda i Finland av Helsing-

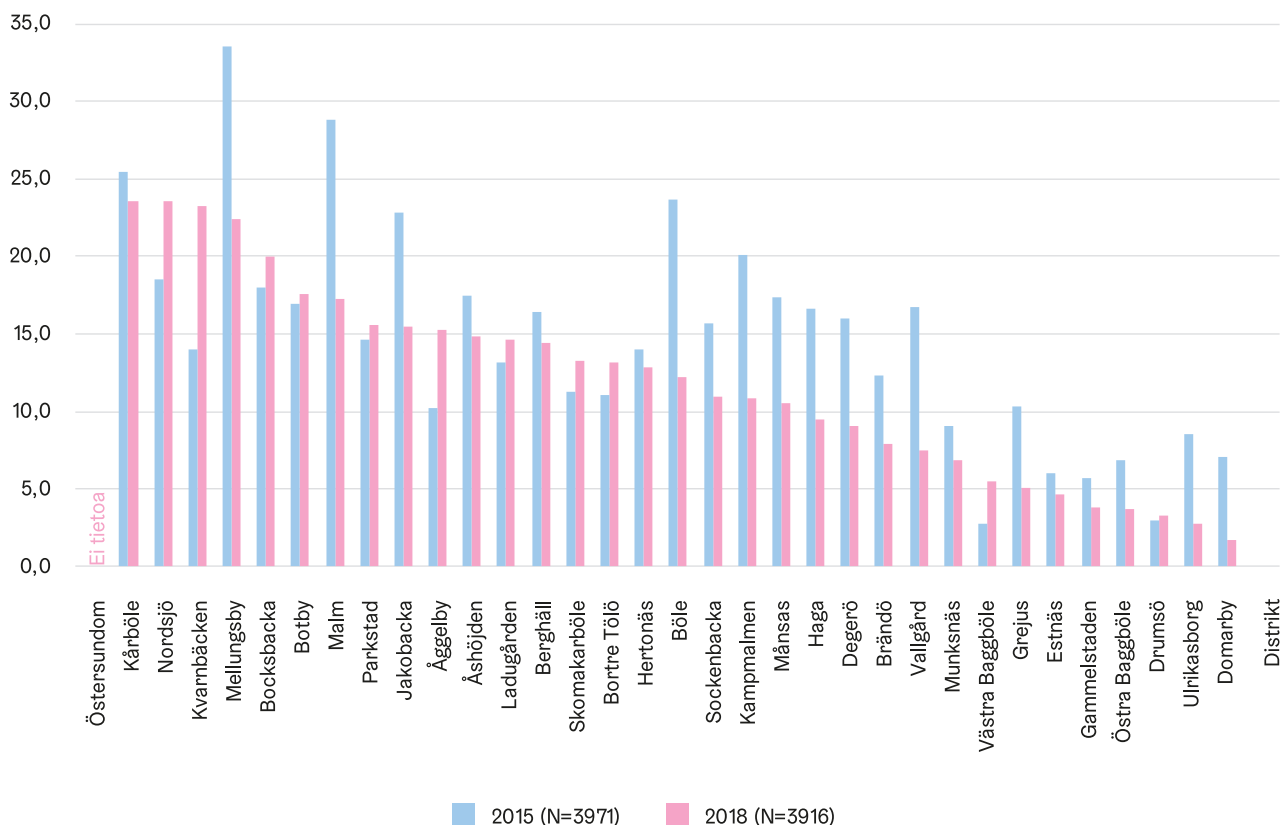
fors befolkning har ökat betydligt under 2000-talet, och samtidigt har skillnaderna mellan områdena i fråga om andelen personer med ett främmande språk som modersmål ökat. Då andelen personer med ett främmande språk som modersmål för tio år sedan var som högst cirka 20-25 procent, hade andelen år 2019 ökat till 34-38 procent i områdena med de högsta andelarna. I områdena med de minsta andelarna stannade andelen år 2019 vid 5 procent och den har knappt förändrats jämfört med läget för 10-15 år sedan. Spridningen mellan områdena har alltså ökat tydligt.

Helsingfors delområden fördelar sig tydligt också enligt inkomstnivå, men differentieringen mellan delområdena har förblivit i stort sett oförändrad under de senaste åren (figur 32). En granskning av andelen låginkomsttagare per delområde ger vid handen



Figur 32. Andelen personer som hör till den lägsta inkomstkvaliteten per delområde.² (Statistikcentralen, stadsforskning och -statistik). ²De ljusröda strecken representerar områden med de lägsta inkomsterna, där den lägsta inkomstkvalitetens andel år 2015 var över 30 procent, och de gula strecken områden där andelen ligger mellan 25 och 30 procent.

upplevd otrygghet, %



att skillnaderna mellan områdena ökade mellan åren 2000 och 2005, men att det inte skett någon större förändring sedan dess.

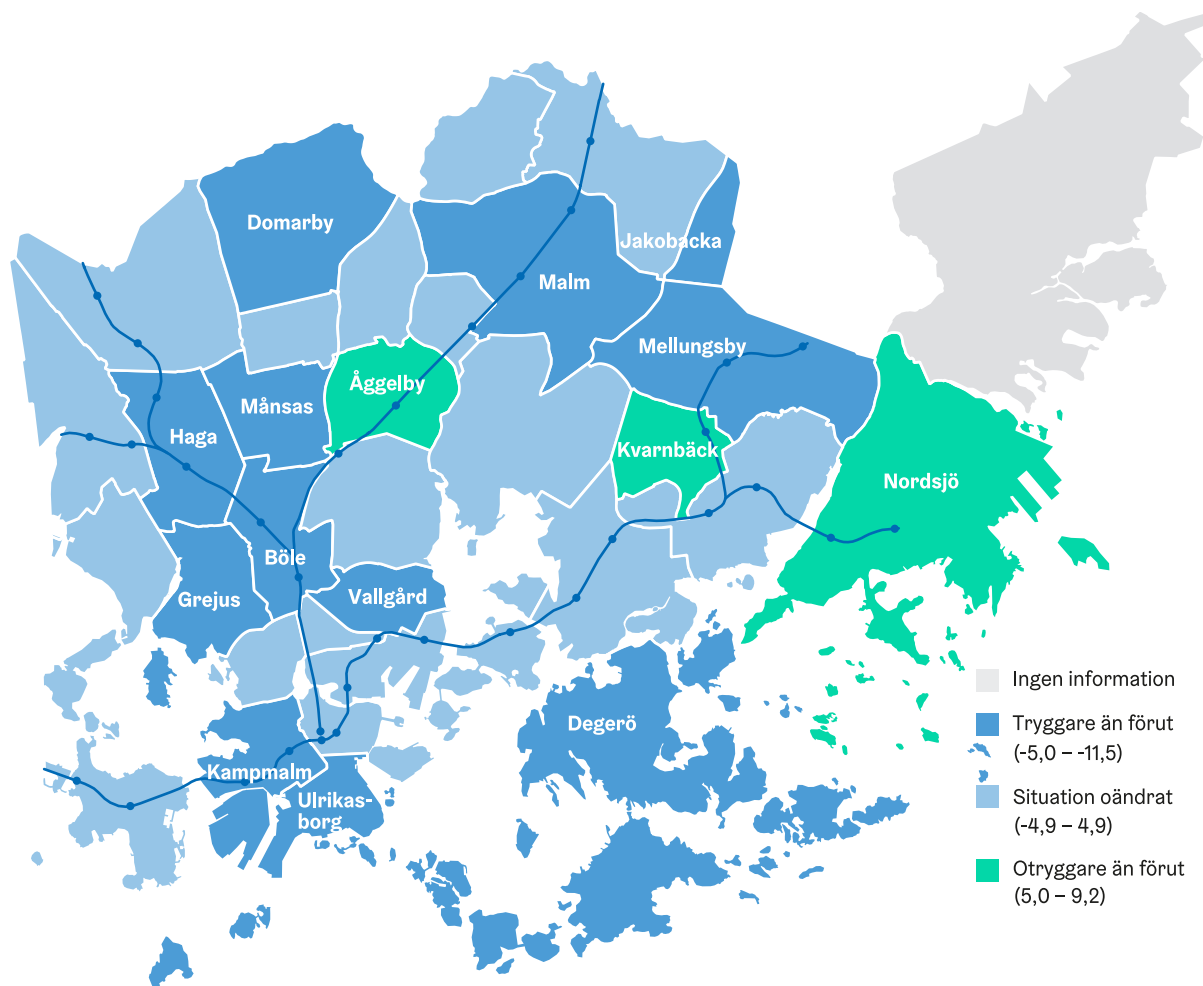
Den upplevda tryggheten är ett av de viktigaste delområdena i trivselen i bostadsområdena. Helsingfors upplevda trygghet har blivit kontinuerligt bättre enligt enkäten som genomförts sedan år 2003. Den upplevda tryggheten i olika bostadsområden varierar dock. Den senaste trygghetsundersökningen har genomförts år 2018. Mest hade erfarenheterna av otrygghet ökat jämfört med situationen för tre år sedan i Nordsjö, Kvarnbäcken och Åggelby (figurerna 33 och 34). Områden som upplevdes som de tryggare än tidigare var bland annat distrikten Mellungsby, Malm och Jakobacka samt distriktet längs med den västra järnvägsbanan.

Bostadsbeståndets struktur inverkar på differentieringen av områdena. Invånarnas socioekonomiska struktur har traditionellt varit något lägre i ARA-hyresbostadsdominerade områden. Tidigare har det byggts vissa bostadsområden, där bostadsbeståndets struktur enligt rådande uppfattning är för ARA-hyresbostadsbetonad. De senaste årens utveckling visar dock att även det privata hyresbostadsbeståndet har en allt större inverkan på den punktformigt ensidiga befolkningsstrukturen och de utmaningar som bostadsområdena möter.

Skillnaderna mellan områdena i befolkningens socioekonomiska struktur återspeglas i hur befolkningens sjukfrekvens och upplevda välbefinnande varierar mellan områdena. Det här leder i sin tur till lokalt differentierade servicebehov exempelvis inom sjuk-



Figur 33. Andelen respondenter som upplever att deras bostadsområde är otryggt om fredags- och veckoslutskvällar enligt distrikt åren 2015 och 2018 (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



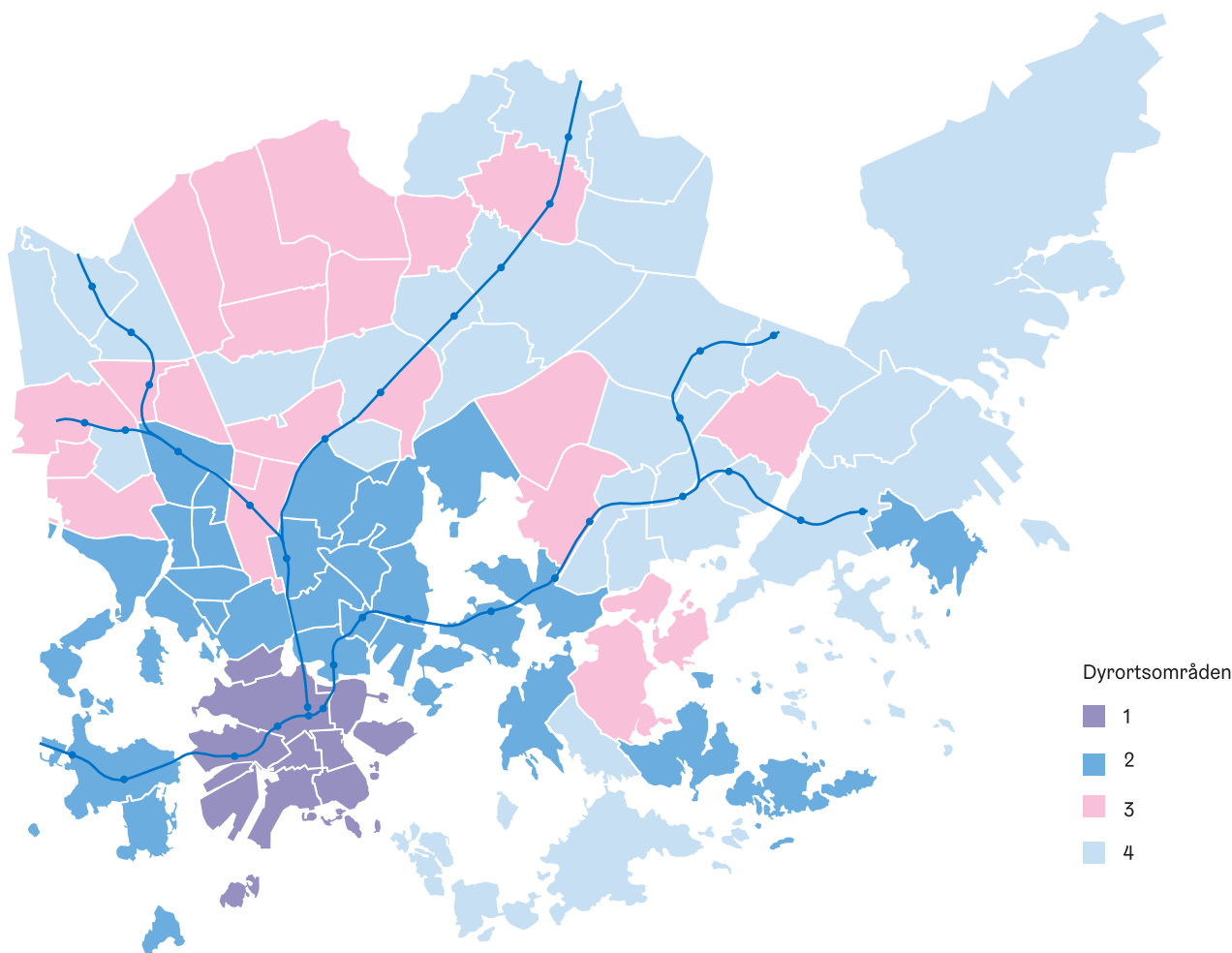
vården. Dessutom återspeglas de lokala skillnaderna i den upplevda tryggheten. Enligt undersökningar har differentieringsutvecklingen i Helsingfors haft konsekvenser inte bara för flyttningssvalen utan också för differentieringen i bostadspriserna och i skolornas inlärningsresultat. Migrationen inom staden kan stärka differentieringsutvecklingen, om bostadsbyttarna börjar fatta sina beslut med betoning på områdets egenskaper genom att gynna vissa områden och undvika andra. Enligt undersökningar förekommer det i Helsingfors tecken på utvecklingsförlopp där särskilt medelklassfamiljer i den ursprungliga befolkningen, å ena sidan, flyttar bort från vissa områden som klarar sig sämre och, å andra sidan, undviker att flytta till vissa områden. Grundskolorna och daghemmen har blivit allt viktigare kriterier vid valet av boplatser för

barnfamiljer. I fråga om barn syns den sociala och etniska differentieringen ofta kraftigare än när det gäller den vuxna befolkningen. Barnfamiljer som hör till de mindre inkomstklasserna är i högre grad differentierade från familjer med stora inkomster än stadsborna i olika inkomstklasser i genomsnitt.

Helsingfors stad har sedan länge använt många åtgärder som syftar till att förebygga och minska differentieringen mellan områden. Blandningen av finansierings- och upplåtelseformerna för bostadshusen som byggs har varit den viktigaste bostadspolitiska åtgärden. I kompletteringsbyggandet strävar man efter att balansera bostadsbeståndet i området. Exempelvis i Kvarnbäcken har staden genom stadens långsiktiga investeringar och satsningar i nybyggnad lyckats vända utvecklingen mot en positiv riktning,



Figur 34. Andelen respondenter som upplever att deras bostadsområde är otryggt om fredags- och veckoslutskvällar, ändring i andelen (%) enligt distrikt åren 2015-2018 (Helsingfors stadskansli, stadsforskning och -statistik).



Bostadspriserna har stigit snabbare i centrum och dess närområdena än i övrig Helsingfors

både i bostädernas prisutveckling och i skolornas elevunderlag. I fostrans- och utbildningssektorn har man i områdena använt anslag för positiv särbehand-

ling i daghem och skolor. Också i andra sektorer har lokalt riktade åtgärder vidtagits.

Helsingfors har som mål att hålla alla bostadsområden med i den positiva utvecklingen och undvika att problemen koncentreras till några få bostadsområden. Det här innebär särskild uppmärksamhet, utveckling och byggande i de åldrande områdena med flervåningshus i ytterstadsområdena, där den sociala utsattheten verkar ha ökat.

Bostadsmarknaden polariseras

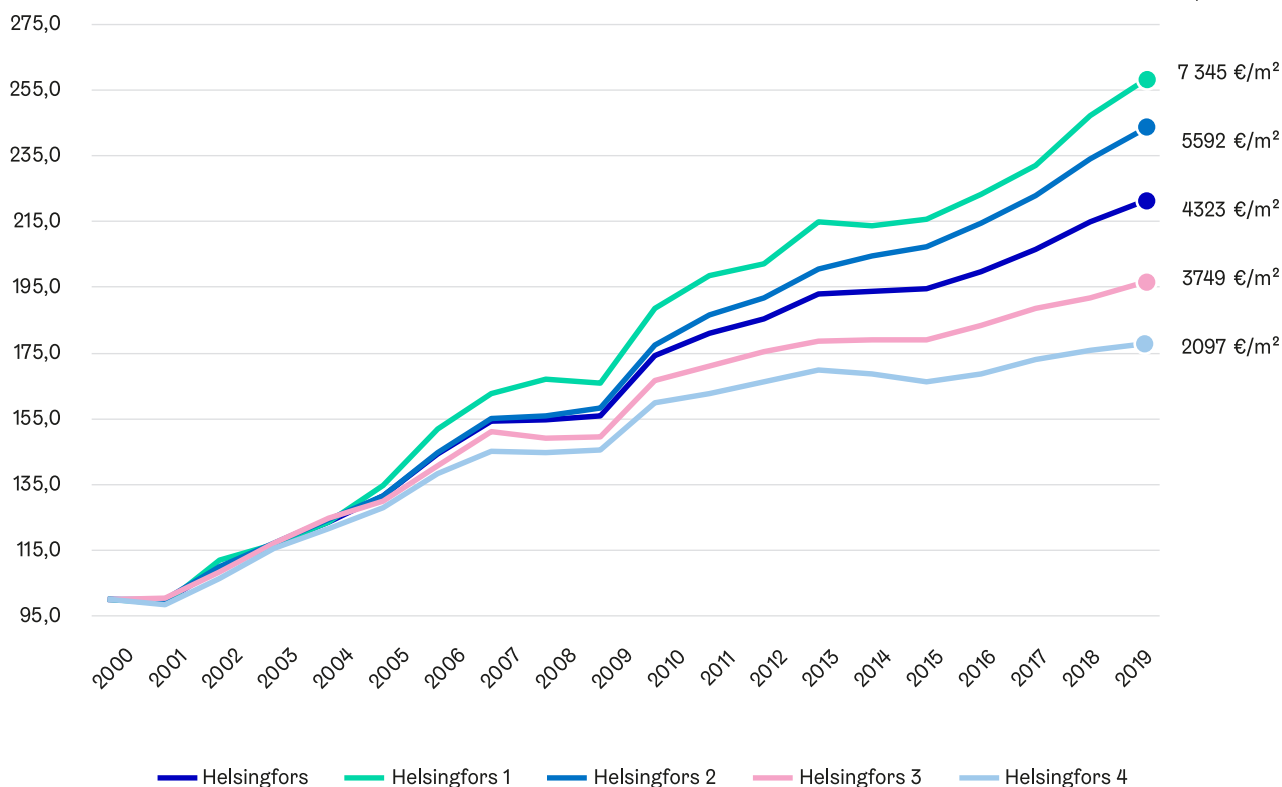
Priserna på gamla aktiebostäder har mer än fördubblats under 2000-talet i Helsingfors. Den årliga prisökningen har dock varit stabil och inga snabba förändringar har bevitnats. Bostadspriserna har inte



Figur 35. Karta över dyrortsområden i Helsingfors (Helsingfors stadskansli).

index 2000=100

Genomsnittspris 2019



sjunkit under hela 2000-talet. IT-bubblan i början av millenniet och den internationella finanskrisen som började 2008 påverkade bostadspriserna tillfälligt så att prisökningen saktade ner.

Bostädernas prisutveckling har dock varierat i dyrortsområdena under 2000-talet. Bostadspriserna har nästan tredubblats i dyrortsområde 1, medan priserna har fördubblats i dyrortsområde 4. År 2019 var det genomsnittliga priset per kvadratmeter 4 438 euro högre i dyrortsområde 1 än i dyrortsområde 4 (se dyrortsområdena figur 35).

Bostädernas priser har fortsatt att stiga i Helsingfors under hela 2010-talet och år 2019 steg genomsnittspriset på bostäder med 2,7 procent (figur 36). Prisdifferentieringen har blivit kraftigare under

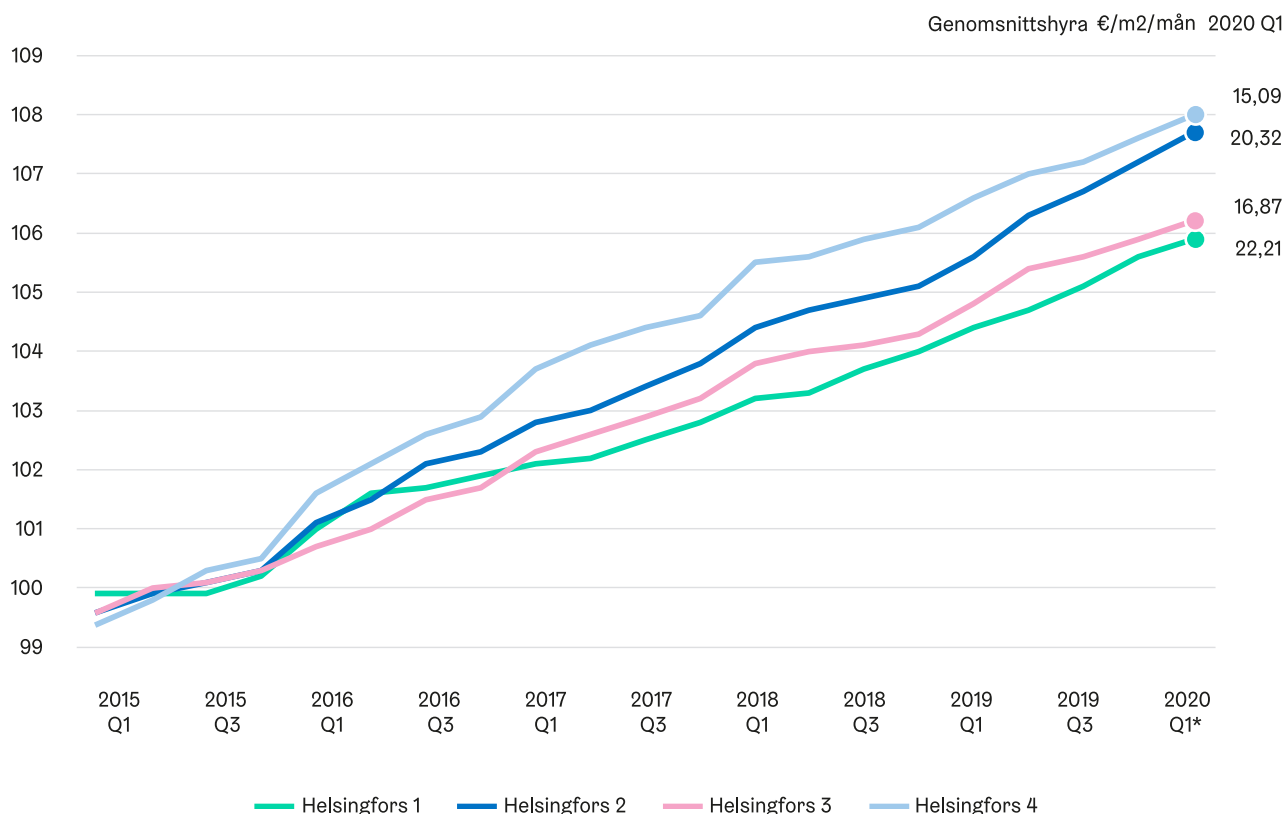
2010-talet. I medeltal har bostadens genomsnittspris ökat med 128 euro per år under 2010-talet. Allt som allt steg bostädernas genomsnittliga pris per kvadratmeter med 939 euro under årtiondet. Den årliga ökningen i bostadspriserna var i genomsnitt 3,4 procent, men år 2010, efter finanskrisen, steg bostadspriserna med hela 11,1 procent. I dyrortsområde 1 steg bostadspriserna med 13,7 procent jämfört med året innan, medan prisökningen i dyrortsområdena 2 och 4 var cirka 10 procent.

I Helsingfors utvecklas bostädernas hyresnivå på ett stabilare sätt än prisutvecklingen. Det här förklaras i stor utsträckning av att det enligt lagstiftningen är möjligt att höja hyran för bostäder en gång per år eller när hyresavtalet ingås, varvid ändringarna inte



Figur 36. Prisutvecklingen för gamla aktielägenheter i Helsingfors dyrortsområden sedan år 2000, index 2000=100 (Statistikcentralen).

index 2015=100



är så dynamiska som inom bostadshandeln. Hyresregleringen av ARA-hyresbostäderna har också en sänkande verkan på den allmänna hyresnivån. Trots detta är också hyresnivån för bostäder i Helsingfors den högsta i landet.

Hyrorna har i likhet med bostadspriserna differentierat sig mellan de olika områdena. De högsta hyrorna i Helsingfors betalas i dyrortsområdena 1 och 2. Hyrorna är däremot betydligt förmånligare i förortszonens dyrortsområden 3 och 4. Under de senaste fem åren har skillnaderna i bostädernas genomsnittliga hyror per kvadratmeter mellan de olika dyrortsområdena vuxit och skillnaderna var betydligt mindre år 2015 än vid utgången av decenniet (figur 37).

Jämfört med hyresnivån år 2015 har hyrorna i dyrortsområdena ökat nästan lika snabbt. Trots allt har bostadshyrorna ökat snabbast i dyrortsområde 4 jämfört med 2015 års index. Den näst snabbaste ökningen i hyrorna har skett i dyrortsområde 2, vilket har snabbats upp av nya områden som byggs eller

har byggts i området, såsom Fiskehamnen. Den långsammaste hyresökningen har förekommit i dyrortsområdena 1 och 3.

De dyraste hyrorna i Helsingfors betalas för fritt finansierade bostäder. ARA-hyrorna är betydligt förmånligare än dem, och i Helsingfors stads eget hyresbostadsbolag, Heka, är hyrorna ännu förmånligare. Det är värt att notera att även om hyrorna i fritt finansierade hyresbostäder i Helsingfors stiger i sin egen klass, är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i ARA-hyresbostäderna inte den högsta i Helsingfors. I Vanda och Esbo är den genomsnittliga hyran per kvadratmeter i ARA-bostäder till och med en aning högre än i Helsingfors (figur 38).

Bostadshushållens inkomster och skulder

År 2017 uppgick den disponibla medianinkomsten per konsumtionsenhet (skatter och liknande avgifter avdragna) till 25 700 euro. Inkomstnivån varierar enligt familjetyp och bostadsområde (figur 39). I Helsing-

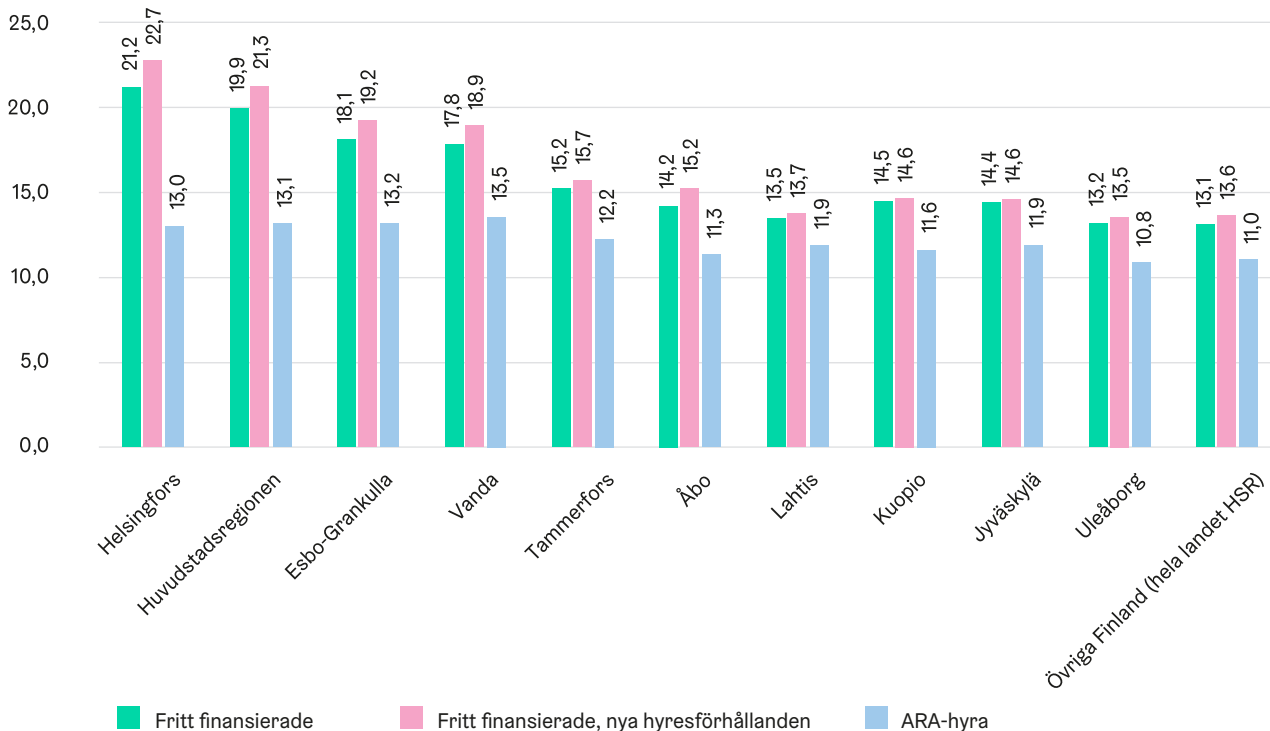


Figur 37. Hyresutvecklingen (inkl. fritt finansierade hyresbostäder och ARA-hyresbostäder) i Helsingfors dyrortsområden och ändringen i inkomstnivån sedan år 2015, indexen 2015=100 (Statistikcentralen).

Helsingforsdagen
i Busholmen, 2019.
Bild: Antti Pulkkinen



€/m²/mån



fors har bostadshushållens medelinkomster ökat endast en aning mer än inflationen. Det här beror på att bostadshushållen har färre invånare än tidigare då ensamboendet blir vanligare. Då inflationen beaktas har bostadshushållens medianinkomster till och med sjunkit något, trots att medelvärdet inte har gjort det. Det beror förutom på att invånarantalet i bostadshushållen har minskat också på att inkomstskillnaderna har ökat.

I huvudstadsregionen har Esboborna enligt alla mätare de högsta inkomsterna. Helsingforsarnas inkomster har passerat Vandabornas medelinkomst. Samtidigt ökar antalet och minskar medelstorleken på bostadshushållen snabbare i Esbo och Vanda än i Helsingfors. Fenomenet lär dock bero på flyttningen till Esbo och Vanda, inte på inkomstutvecklingen.

Bostadslånen täcker över 72 procent av bostadshushållens skulder. Under hela 2010-talet har en dryg fjärdedel av bostadshushållen i Helsingfors haft bostadsskuld. I början av millenniet fanns det fär-

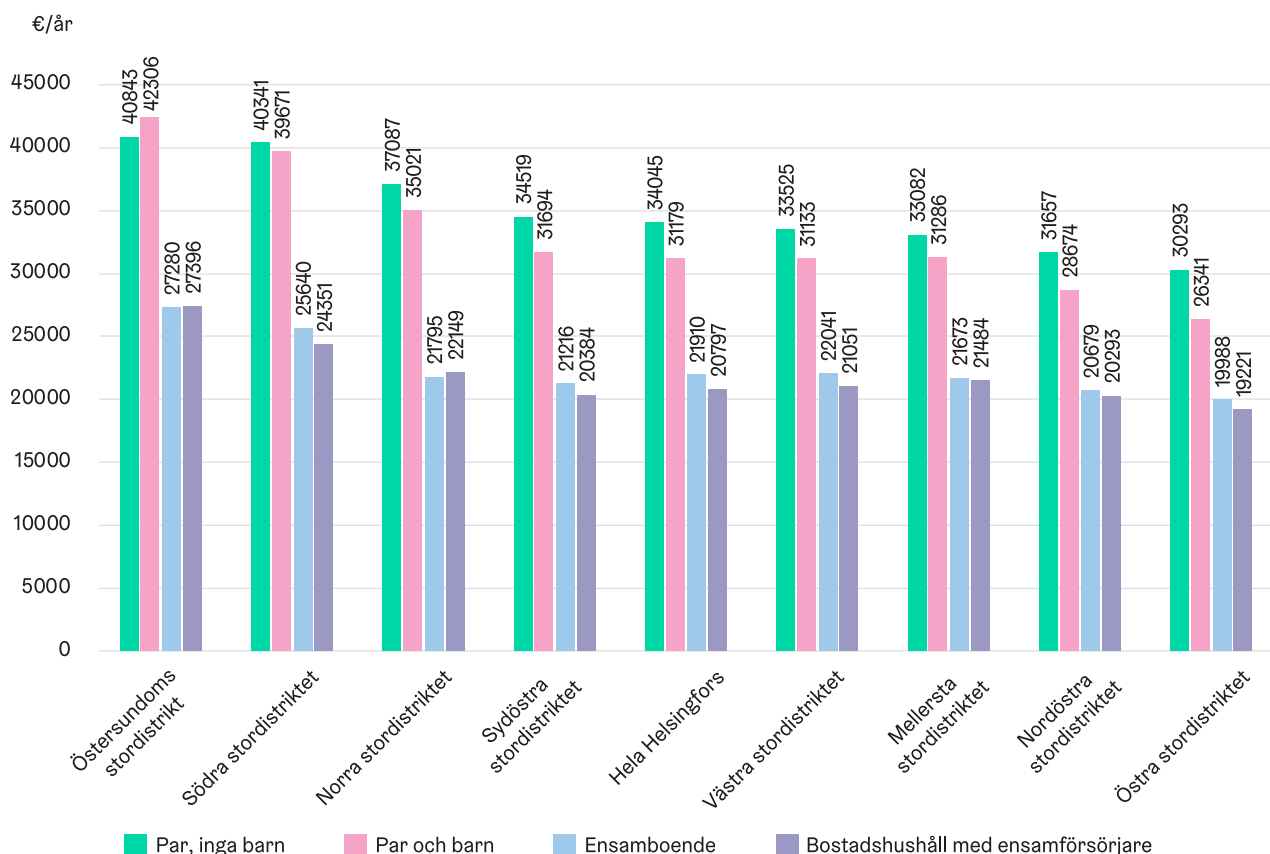
re bostadshushåll med bostadsskuld i Helsingfors. Ungefär en femtedel av bostadshushållen hade bostadsskuld under början av 2000-talet. Ökningen i antalet bostadshushåll med bostadsskuld motsvarar ökningen i antalet bostadsköp i Helsingfors.

I Helsingfors var bostadshushållens bostadsskulder år 2019 cirka 50 000 euro större än i övriga Finland (figur 40). Bostadsskulden har också ökat snabbare i Helsingfors än i övriga Finland. Bostadsskulder- nas räntor steg i och med finanskrisen, men började snart sjunka, och har sjunkit på 2010-talet. Den låga räntenivån och de förlängda lånetiderna har gjort det möjligt att ta större bostadslån. Trots att bostadslå- nens räntor har varit historiskt låga redan under en längre tid ökar den ökande bostadsskulden hushål- lens skuldsättningsrisker och försvårar i synnerhet köp av den första bostaden, eftersom lånetaket för den som köper den första bostaden är 95 procent av det verkliga värdet på de säkerheter som ställs.

Utöver bostadslånen har bostadshushållens skuld-



Figur 38. De genomsnittliga hyrorna per kvadratmeter enligt finansieringsform i de 10 största städerna under första kvartalet år 2020 (Statistikcentralen)



sättning ökat på grund av husbolagslån och konsumtionskrediter. Den ökande skuldsättningen är en risk för såväl hushållen som samhällsekonomin i större utsträckning.

Bostadsinvesteringsverksamhet

Under de senaste åren har bostadsinvesteringsbranschen lockat till sig allt fler inhemska och utländska storinvesterar, fastighets- och investeringsbolag samt privata investerare. Renteplaceringar med låg avkastning byts ut mot fastigheter i hopp om bättre avkastning. Bostadsinvesteringsverksamheten leder till att allt flera bostäder ägs av investerare och hyrs ut. Finlands attraktivitet har ökat tack vare en stabil ekonomi och en fungerande bostadsmarknad samt av att regleringen av hyresförhållanden är friare än i övriga Europa.

Härvstångsformeln har bidragit till utvidgningen av bostadsinvesteringsverksamheten. Exempelvis arbetspensionsbolagen har inom ramen för den

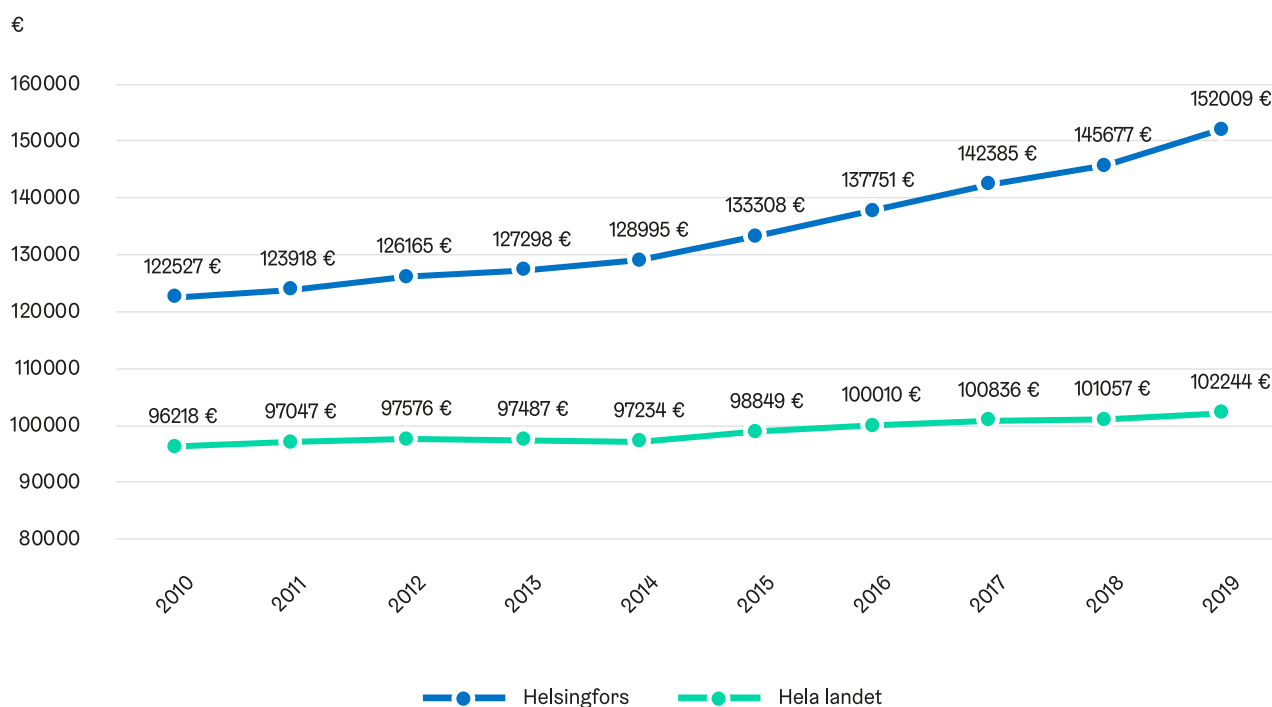
temporära lagen getts en möjlighet att utnyttja härvstångsformeln i bostadsinvesteringar. Arbetspensionsbolagen kan i hyresbostadsinvesteringar utnyttja främmande kapital så att byggherren är ett dotterbolag i bostadsaktiebolagsform som kan ta upp en skuld för bostadsproduktion som motsvarar högst 50 procent av värdet på bostadsinvesteringen. I och med härvstångseffekten som lagändringen möjliggör har antalet hyresbostäder som arbetspensionsförsäkringsbolagen byggt direkt och via fastighetsfonder ökat med 100–400 bostäder per år.

Fastighets- och bostadsinvesteringsbolagens huvudsakliga verksamhetsområde är att äga och förvalta fastigheter eller aktier i fastighetsbolag och att bedriva handel med dem. Skillnaden till fastighetsfonder är att förvaltningen av investeringarna i ett aktiebolag i regel sköts inom den egna organisationen. Investeringsbolagen behöver mycket kapital på grund sin stora enhetsstorlek.

I Helsingfors lockas investerare av nya stadsde-



Figur 39. Bostadshushållens inkomster år 2017 enligt typ av bostadshushåll (Statistikcentralen).



lar och ombyggnad av kontor till bostäder och av att förorterna görs tätare genom nyproduktion. År 2018 uppskattades att fonder förvaltar över cirka 20 000 bostäder, varav cirka hälften finns i huvudstadsregionen. Privatpersoner äger i Finland två tredjedelar av alla fritt finansierade hyresbostäder. Utöver direkta bostadsinvesteringar håller allt fler på med bostadsinvestering via fonder.

Även kortvarig inkvarteringsverksamhet är ett nytt fenomen på bostadsmarknaden. Antalet bostäder som används i inkvarteringsverksamheten har ökat snabbt. Mellan åren 2015 och 2018 ökade den kortvariga inkvarteringsverksamheten med över 1 200 bostäder och 240 rum. Därtill har antalet tillfälliga inkvarteringsobjekt mellan hotell och traditionellt boende ökat.

Hur bostadsbidragen riktas

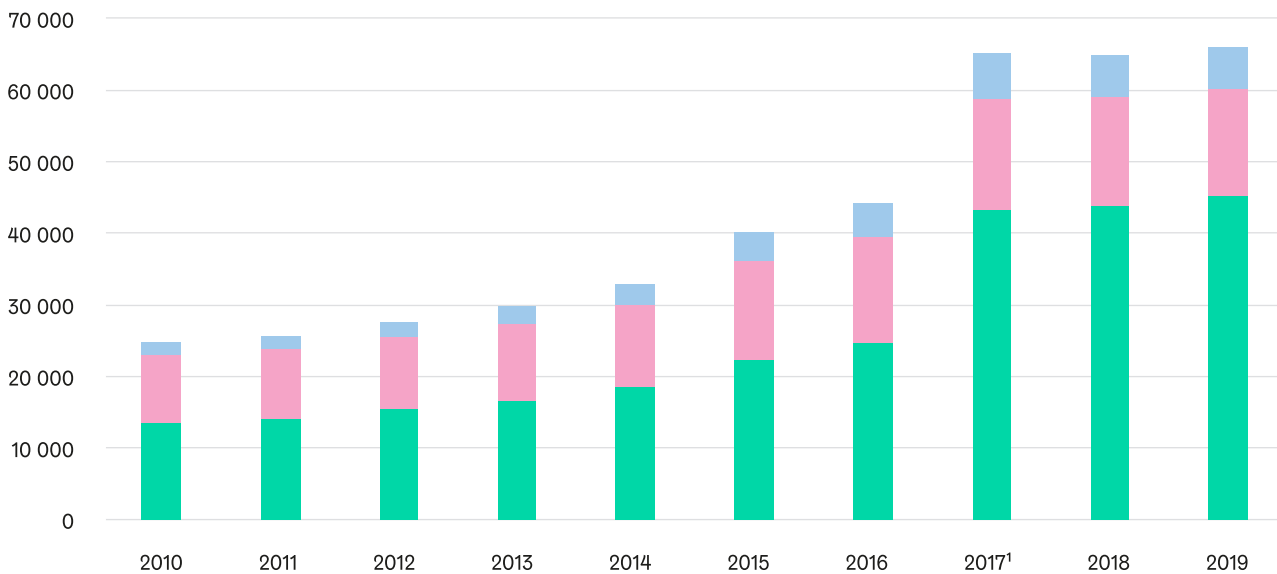
Utgifterna för bostadsbidrag har ökat på grund av ändringar i bidragssystemet och det dyra boendet. Boendet har allt tydligare blivit den största utgiftsposten för bostadshushållet, vilket försvårar uppehållet i synnerhet för låginkomsttagare. Ökningen i boendekostnaderna och hyrorna för fritt finansierade bostäder syns som en ökning i utgifterna för bostadsbidraget, då man i Finland år 2019 betalade ut bidrag för en rekordsumma. I Helsingfors ökade antalet hushåll som beviljades bostadsbidrag år 2019 med knappt 1 000 hushåll (-1 %). I Helsingfors var det genomsnittliga bidragsbeloppet 386 euro i månaden, då det i övriga Finland var i genomsnitt 323 euro i månaden.

De studerande började omfattas av det allmänna



Figur 40. Utvecklingen av den genomsnittliga bostadsskulden i bostadshushåll med bostadsskulder i Helsingfors och Finland under 2010-talet (Statistikcentralen).

bostadshushåll



¹ Den kraftiga ökningen av antalet personer som får allmänt bostadsbidrag åren 2016 och 2017 beror på att det allmänna bostadsbidraget utvidgades att gälla studerande som bor i Finland från och med 1.8.2017.

■ Ensamboende ■ Barnfamiljer ■ Övriga

bostadsbidraget i augusti 2017. Det här har ökat efterfrågan på små bostäder, eftersom bidraget gynnar ensamboende i stället för delade lägenheter. Ändringen har också ökat utgifterna för bostadsbidraget, eftersom bidraget är större än det tidigare bostadstilägget som var bundet till studiestödet.

I slutet av år 2019 fanns det i Helsingfors 65 958 hushåll som fick allmänt bostadsbidrag, vilket är cirka 19 procent av bostadshushållen. Om man inte räknar med de studerande har antalet bostadsbidragstagare minskat sedan år 2017. De studerandes andel av bostadsbidragstagarna i Helsingfors har däremot ökat med fem procent per år.

Av de bostadshushåll som får allmänt bostadsbidrag finns flest ensamboende och näst flest ensam-

försörjare. Av dem som fick allmänt bostadsbidrag i Helsingfors var 45 165 ensamboende (69 % av alla) och 9 740 ensamförsörjarfamiljer (15 % av alla). Bostadsbidraget riktades oftast till bostadshushåll som bor i fritt finansierade hyresbostäder (56,3 %) och i ARA-hyresbostäder (40,8 %). Andelen bidragstagare i bostäder som hyrts ut på den privata marknaden har ökat under åren 2010-2019 med nästan 13 procentenheter. Andelen bidragstagare som bor i ARA-hyresbostäder har på motsvarande sätt minskat. Andelen bidragstagare av bostadshushållen var 26 procent i postnummerområdet för Malmgård och Jakobacka, 25 procent för Gårdsbacka-Ärving, 24 procent för södra Nordsjö och 22 procent för Malm (FPA 8/2019).



Figur 41. Bostadshushåll som har fått bostadsbidrag i Helsingfors enligt familjetyp åren 2010-2019 (FPA).

Bostads- politiska delmål och åtgärder



Huvudmål I Säkerställande av en tillräcklig volym inom bostadsproduktionen

Delmål 1. Bostadsproduktionens volym

I Helsingfors byggs det årligen minst 7 000 bostäder genom nyproduktion och ändring av användningsändamål. Från och med år 2023 är antalet minst 8 000 bostäder. Bostadsproduktionen förverkligas på ett hållbart sätt, så att natur och grönområden bevaras.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är 1 500 bostäder per år och 25 % av bostadsproduktionen som förverkligas från och med år 2023.

För att uppnå en hög bostadsproduktionsnivå bör stadens helhetsprocess göras smidigare. Antalet byggbara tomter ska motsvara volymen för 1,5 års bostadsproduktion.

Genom tjänsteberedning uppskattas de tilläggsresurser som en ökning av bostadsproduktionen kräver för budgetramen 2022 och därefter.

En fungerande bostadsmarknad spelar en viktig roll när det gäller att svara på den utmaning som befolkningstillväxten ställer. I BM-programmet år 2016 ställdes stadens mål för bostadsproduktionen till 6 000 bostäder per år. I stadstrategin 2017 höjdes målet till 7 000 bostäder varje år fram till år 2021.

Det finns ett behov av nya bostäder, trots att vissa osäkerhetsfaktorer hänför sig till den fortsatta befolkningstillväxten i Helsingfors. Förändringarna i boendepreferenserna, såsom den ökade efterfrågan på urbant boende, den åldrande befolkningen och bostadshushållens föränderliga utrymmesbehov upprätthåller behovet av produktion av nya bostäder. Genom att öka utbudet av bostäder strävar man också att påverka prisnivån på boendet. Ur stadens synvinkel är det viktigt med nyproduktion på platser som är centrala med avseende på samhällsstrukturen både i innerstaden och i ytterstadszonen. Det är ändamålsenligt att bostadsproduktionsmålet hålls på den nuvarande målnivån på minst 7 000 bostäder årligen fram till år 2022 och därefter höjs till 8 000 bostäder per år.

Enligt prognosen för bostadsbyggande finns det goda förutsättningar för att upprätthålla och höja nivån inom bostadsbyggandet. Huruvida bostadsproduktionen hålls på en hög nivå beror dock i sista hand på det allmänna läget på bostadsmarknaden och bland annat på tillgängligheten av bostadsfinansiering. Staden kan bidra till att dess egna processer för främjande av bostadsproduktionen är smidiga och att resurserna räcker till i de olika skedena. Det är viktigt med intressebevakning i statens riktning för att säkerställa trafikinvesteringar och utveckla lagstiftning som stöder bostadsbyggandet. Bostadsproduktionsmålet påverkar direkt de kvantitativa målen för detaljplanläggningen och tomtöverlåtelseerna samt arbetet för att göra tomter byggbara, eftersom men med hjälp av detaljplanläggning, tomtöverlåtelse och byggbara tomter skapar förutsättningar för bostadsproduktionen. Med anledning av markägandeförhållandena sker cirka 70 procent av bostadsproduktionen på mark i stadens ägo.

Som stadens egen bostadsproduktion (Helsingfors stads bostadsproduktion, ATT) förverkligas Heikas och Hasos bostadsproduktion samt vid behov bostadsproduktionen i andra bolag som ägs av staden. Dessutom bygger ATT pris- och kvalitetsreglerade ägarbostäder med Hitas-villkor eller prisreglering.

I BM-programmet år 2016 var stadens eget bostadsproduktionsmål 1 500 bostäder (25 procent) per år när det övergripande målet var minst 6 000 bostäder. I stadsstrategin år 2017 höjdes stadens mål inte, trots att det övergripande målet höjdes till 7 000 bostäder per år. Volymen inom stadens egen bostadsproduktion har vuxit under de senaste åren. Under åren 2018-2019 färdigställdes i genomsnitt cirka 1 400 bostäder per år. Åren 2016-2019 inleddes byggandet av cirka 1 500 bostäder per år i genomsnitt.

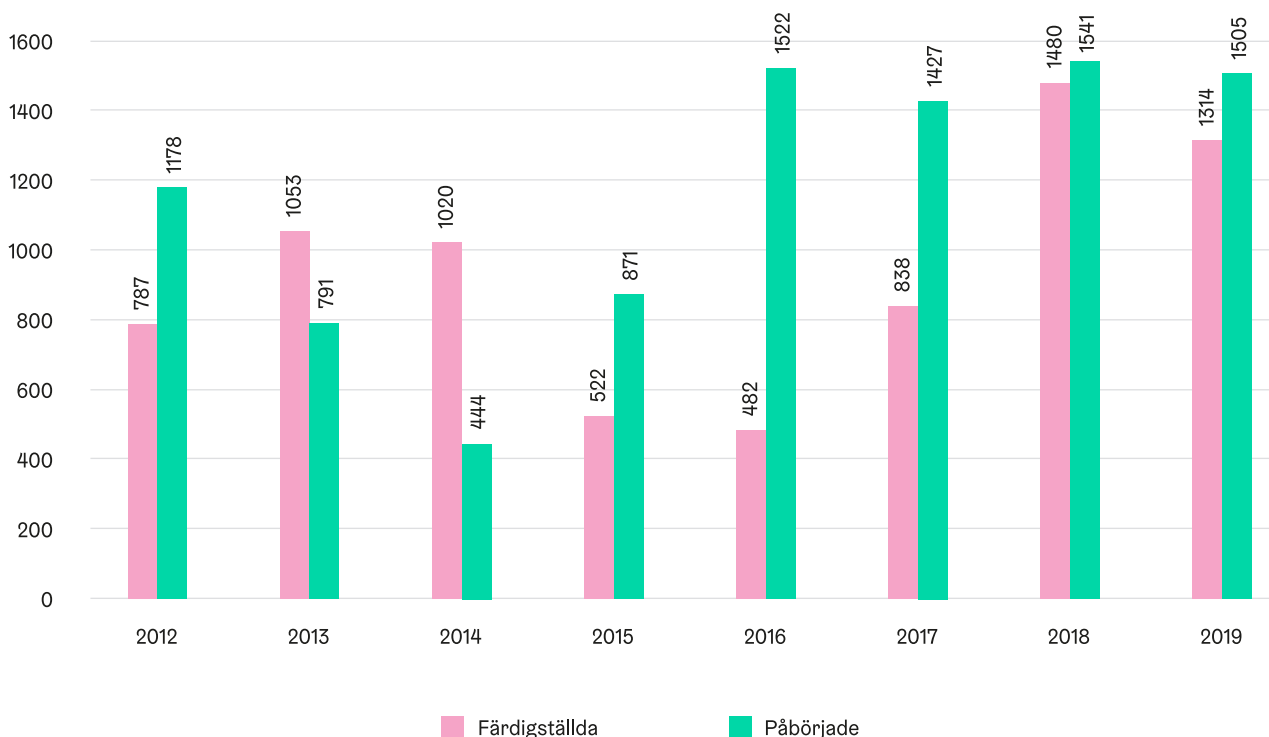
Efterfrågan på boende till rimligt pris är stor eftersom bostadspriserna och hyrorna har stigit i alla dyrtorsområden under 2000-talet. Stadens egen bostadsproduktion spelar en viktig roll också i fråga

Tillväxande stad behöver mera bostäder



Arabiastranden 2013, Foto: Kimmo Brandt

bostäder



om bostadsproduktionens övergripande mål också i eventuella recessioner på marknaden. Det är ändamålsenligt att höja målet för stadens egen bostadsproduktion från och med år 2023 så att det motsvarar 25 procent av bostadsproduktionen.

Delmål 2. Planering av markanvändningen

Genomförandeprogrammet för generalplanen justeras per fullmäktigeperiod och det formas till ett etablerat verktyg för programplaneringen inom markanvändningen.

Detaljplanereserven ska göra det möjligt att minst under fem år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer. Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 700 000 kvadratmeter våningsyta (m² vy). Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och stöda förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att

detaljplanerna är realiserbara. För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.

Rekreations- och naturvärdena och kulturmiljöns värden samordnas på ett hållbart sätt med bostadsproduktionsmålet som tjänar den växande staden och med effektiviseringen av markanvändningen.

I planeringen av markanvändningen ska möjligheterna till småhusboende i Helsingfors säkerställas.

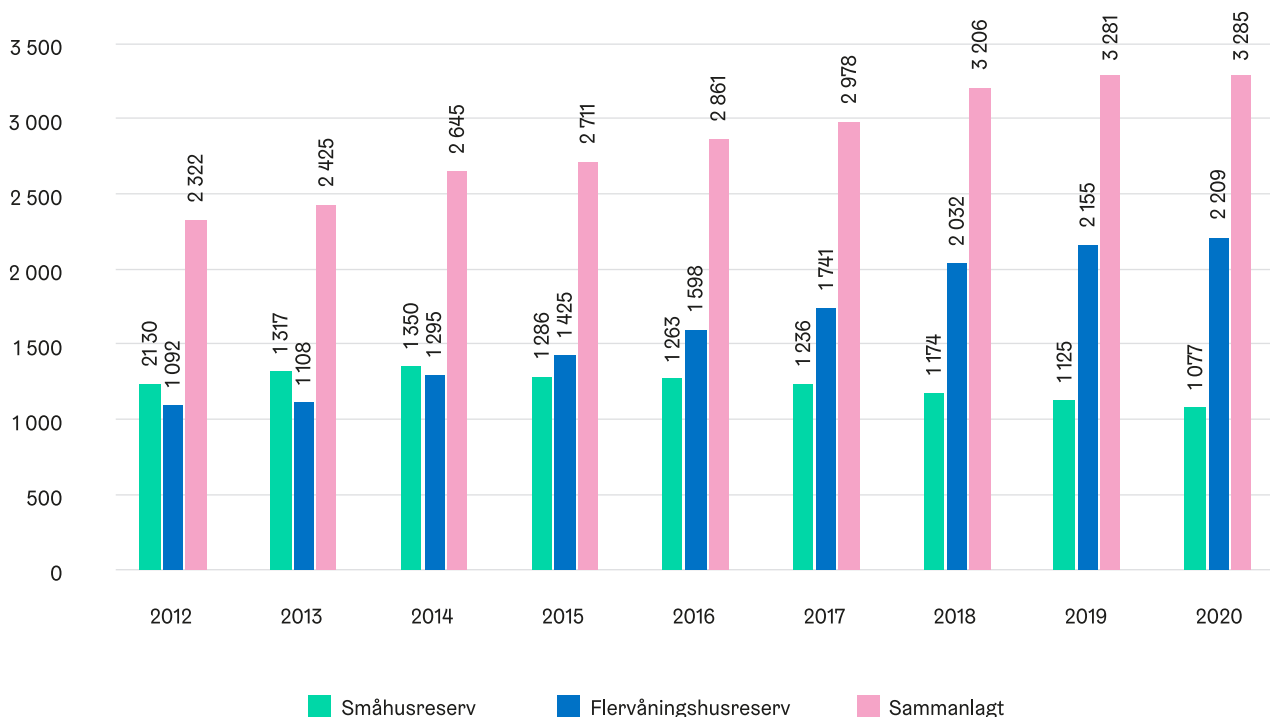
I enlighet med riktlinjerna i strategin fortsätter den systematiska utvidgningen av parkeringspolitiken på marknadsvillkor i de områden som lämpar sig för detta.

Omfattande grönområden och närnaturen behövs framför allt då staden växer. Användningen av grönkoefficienten som verktyg utvidgas ytterligare antingen i detaljplanläggningen eller i tomtöverlåtelserna.



Figur 42. Stadens egen bostadsproduktion (färdigställda och påbörjade bostäder) 2012-2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).

1 000 k-m²



Tillgången till tjänster tryggas då invånarantalet ökar, både i nya områden och i områden med kompletteringsbyggande.

För att möjliggöra framtidens bostadsbyggande har det utarbetats en ny generalplan för Helsingfors, som delvis vann laga kraft hösten 2018. För att schemalägga detaljplaneringen har det beretts ett genomförandeprogram för generalplanen, som togs fram för att underlätta programmeringen av den proaktiva planeringen av detaljplaneringen. I genomförandeprogrammet schemalades detaljplaneringen så att de kvantitativa målen för stadens detaljplanering kan uppnås. Genomförandeprogrammet för generalplanen justeras per fullmäktigeperiod i samband med beredningen av stadsstrategin och det formas till ett etablerat verktyg för programplaneringen inom markanvändningen.

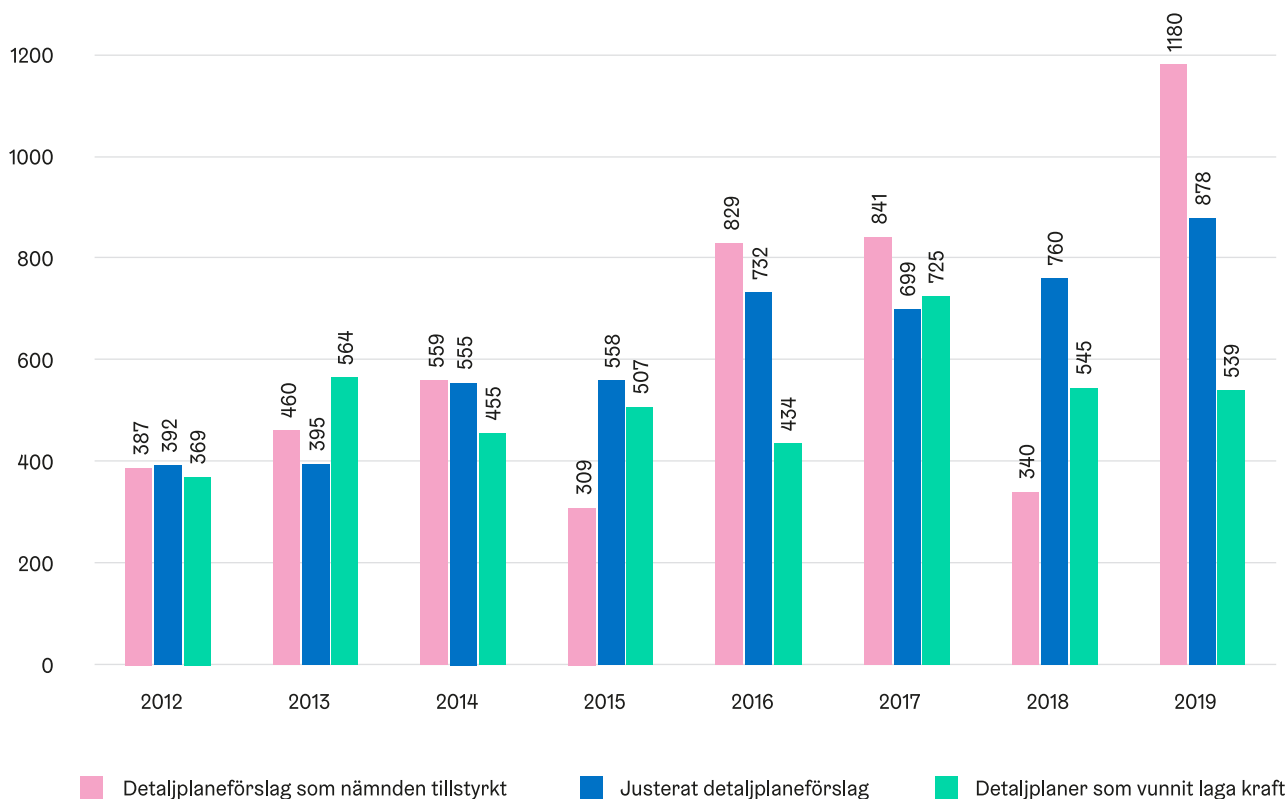
Helsingfors kalkylerade detaljplanereserv för boende var i början år 2020 sammanlagt 3,29 miljoner m² vy, varav 2,21 miljoner m² vy var flervåningshusreserv (Översikt över huvudstadsregionens tomtreserv

2020, HRM). När det gäller möjligheten att ta i bruk reserven har graden av byggbarhet på tomten en stor betydelse. Av hela stadens detaljplanereserv bestod 2,14 m² vy, varav 1,71 miljoner m² vy flervåningshusreserv, av tomma eller nästan tomma tomter, som är betydligt snabbare och säkrare att bygga på. Flervåningshusreserven på tomma och nästan tomma tomter möjliggör kalkylmässigt 4,3 års bostadsbyggande beräknat enligt målen i MBT-avtalet. För att trygga målnivån för bostadsproduktionen ska detaljplanereserven motsvara minst fem års bostadsproduktion. Reservens ska göra det möjligt att följa fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer i enlighet med målen i alla områden.

I detaljplanerna som vann laga kraft under åren 2012-2019 ingick sammanlagt över 4,1 miljoner m² detaljplanevåningsyta för bostadsbyggande. Åren 2016-2019 har planläggningens omfattning slagit nya rekord, då man i genomsnitt har godkänt detaljplane-förslag för nästan 770 000 m² vy per år. För att detaljplanereserven för boende ska stämma överens med målsättningen, bör detaljplaner för minst 700 000 m² vy utarbetas årligen. I samband med att nya



Figur 43. Utvecklingen av Helsingfors bostadstomtreserv åren 2012-2020 (SeutuRAMAVA, HRM).



detaljplaner utarbetas bedöms stadens investeringsutgifter för genomförande av detaljplanen och detaljpanelösningarnas kostnadseffekter inom bostadsbyggandet. Det ska vara totalekonomiskt välmotiverat att genomföra detaljplaner. I planbeteckningarna ska man noggrant överväga detaljnivån och beteckningarnas inverkan på genomförandet. Det här är viktigt i synnerhet när målet är bostadsproduktion till rimligt pris.

Det är viktigt att invånarna har möjlighet att trivas och återhämta sig i naturen nära hemmet. Närmiljöns betydelse för Helsingforsarna har betonats särskilt i och med coronapandemin. Att öka bostadsproduktionen och effektivisera markanvändningen innebär att de samordnas med andra värden och mål som hänför sig till en hållbar stad. I utvecklingen av bostadsområdena beaktas proaktivt kommuninvånarnas möjligheter till fritid och rekreation, respekten och stärkandet av de lokala identiteterna, naturvården och naturens mångfald samt kulturmiljöarbetet. De i generalpla-

nen upptagna grönförbindelserna och grönnätverken tryggas som högklassiga i samband med planläggningen och satsningar görs på kvaliteten av stadens parker särskilt i stadsregioner som blir tätare. I kompletteringsbyggandet läggs särskild vikt vid bevarandet av den befintliga naturen och träden. I planeringen av markanvändningen beaktas områdenas byggnadsarv, originalitet och karaktärsdrag.

Delmål 3. Markpolitik

Staden överlåter årligen tomter för bostadsproduktion som motsvarar byggande av minst 4 900 bostäder åren 2021-2022 och för byggande av 5 600 bostäder från och med år 2023.

Tomtöverlåtelserna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelse- och finansieringsformerna inom bostadsproduktionen.



Figur 44. Detaljplane förslag, justerade detaljplane förslag och detaljplaner som vunnit laga kraft i Helsingfors åren 2012-2019 (Helsingfors stad, detaljplanläggning).

Grönområden och
parker är viktiga för
invånarens fritid.
Bild: Sakari Röyskö



Blivande bostadsområdets
tillfällig användning möjlig-
gör olika evenemang för in-
vånarna. Bild: Vesa Laitinen



Upplåtelse- och finansieringsformer och bostadsproduktionens kvalitet är styrt med tomtöverlåtelse

Kolneutraliteten i bostadsbyggandet främjas i överlåtelsen av tomter i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under fyra år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet.

Tomtöverlåtelse, markförvärv och markanvändningsavtal styrs dessutom genom separata markpolitiska riktlinjer och tillämpningsanvisningar.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsstrukturen till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom förköpsrätt och markinlösen.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

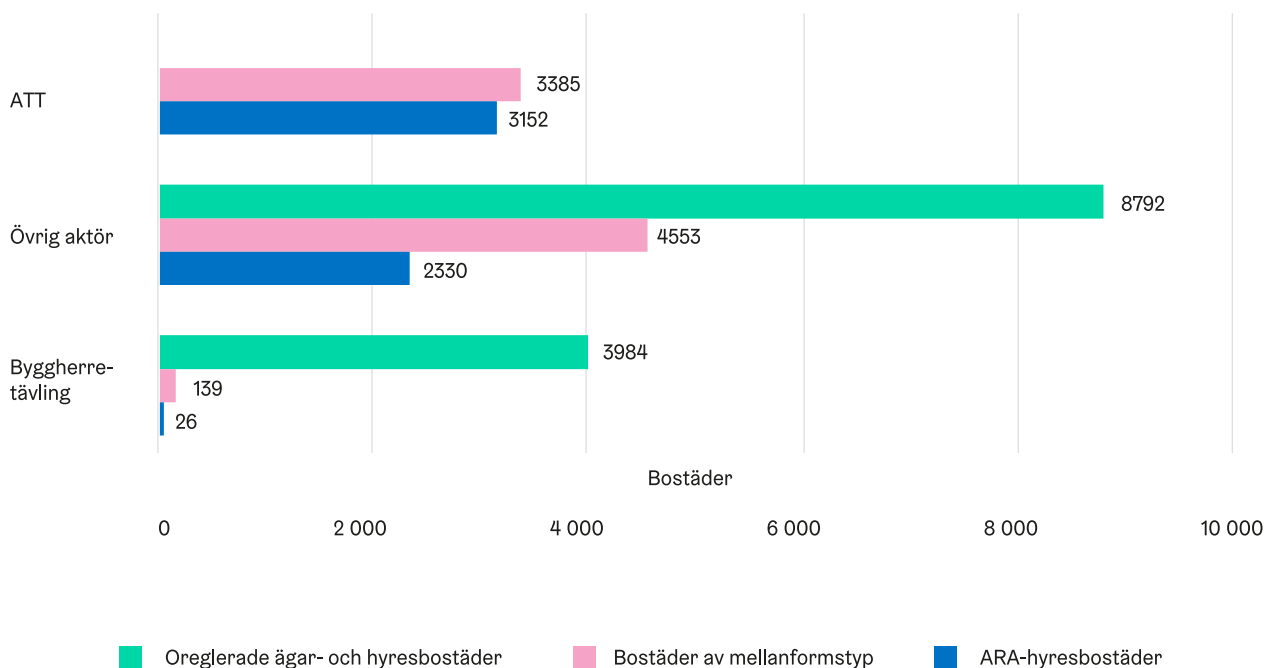
Utbudet av mindre helheter i byggprojekt och tomtöverlåtelse främjas, så att fler små och medelstora aktörer ska ha möjlighet att delta i pristävlingar och vara huvudentreprenör i Helsingfors.

I mitten av programperioden bedöms tomtfondernas verksamhet och ändamålsenlighet på bostadsmarknaden i Helsingfors utifrån de utredningar som tagits fram.

Med anledning av markägandeförhållandena sker största delen av bostadsproduktionen på mark i stadens ägo. Målet är att staden säljer eller arrenderar ut tomter för bostadsproduktion, för byggandet av minst 4 900 bostäder årligen fram till år 2022 och för byggandet av 5 600 bostäder från och med år 2023. Under åren 2012-2019 har proportionellt fler bostäder byggts på statens mark och privat mark men enligt byggprognosgranskningar kommer andelen bostäder som byggs på stadens mark att uppgå till 70–75 procent under den följande tioårsperioden.

Upplåtelseprocessen för tomter på stadens mark omfattar både tomtreserveringen och den egentliga upplåtelsen. Tomter reserveras i regel för 1½–2½ år före den egentliga upplåtelsen till byggherren för projektet. Syftet med reserveringsförfarandet är att å ena sidan reservera tillräckligt med tid för den som tar sig an projektet och å andra sidan säkerställa att den som reserverat tomten aktivt främjar projektet och genomför detta utan dröjsmål. När projektet kommer till bygglovsfasen utarrenderas tomten till byggherren genom ett kortfristigt arrendeavtal som löper ut vid den egentliga upplåtelsen. Den egentliga tomtupplåtelsen innebär att staden överlåter tomten till byggherren antingen genom att sälja tomten eller att utarrendera den genom ett långfristigt arrendeavtal. För tomterna som upplåts ställs upp centrala villkor för deras planering och bebyggande, såsom upplåtelse- och finansieringsform och villkoren i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Största delen av tomterna reserveras genom en allmän bostadstomtsansökning som ordnas regelbundet. Under den allmänna tomtreserveringsomgången reserveras tomter på basis av ansökningar i första hand för reglerad bostadsproduktion men vanligen reserveras samtidigt tomter anvisade för närmast oreglerad produktion för anmälningsförfaranden och förhandlade förfaranden och för pris- och kvalitetstävlingar. Bostadstomterna reserveras i regel först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och tomternas byggbarhet har utretts tillräckligt noggrant. Den största avvikelserna är projekt för partnerskapsplanläggning. I dessa fall reserveras tomten eller området för en aktör som aktivt deltar i plan-



läggningen. I början av år 2020 är cirka 78 procent av tomtreserveringsbeståndet beläget i områden där detaljplanen har vunnit laga kraft. När den som reserverat tomten inleder planeringen under reserveringstiden och staden bygger infrastrukturen genast efter att detaljplanen vunnit laga kraft, kan byggandet inledas under reserveringstiden. Detta förutsätter att planeringen av infrastrukturen inleds redan innan detaljplanen vinner laga kraft. Det är med tanke på uppnåendet av bostadsproduktionsmålen ytterst viktigt att tomterna görs byggbara i rätt tid.

Tomtreserveringsbeståndet bör möjliggöra bostadsbyggandet för minst fyra år framöver för att trygga målen för bostadsproduktion på stadens mark. Reserveringsreserven ska dessutom göra det möjligt att upprätthålla den målsatta fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer. I början

av år 2020 har staden reserverat tomter för byggande av ca 26 400 bostäder. Kalkylmässigt gör tomtreserven det möjligt att bygga under 5 år på stadens mark i enlighet med det uppställda målet. Cirka 84 procent av reserveringarna har riktats till olika byggherrar eller byggtreprenörer och 16 procent har reserverats för överlåtelse genom separata tävlingar eller anmälningsförfaranden. Av reserveringarna har man för staden egen bostadsproduktion riktat tomter för byggande av cirka 6 500 bostäder, dvs. ett antal som motsvarar byggandet i över fyra år.

Av tomtreserveringsbeståndet har nästan 50 procent reserverats för oreglerad ägar- och hyresbostadsproduktion, 30 procent för bostadsproduktion av mellanformstyp och 21 procent för ARA-hyresbostadsproduktion.

I april 2019 godkände stadsstyrelsen riktlinjer-



Figur 45. Tomtreserveringsbeståndet enligt upplåtelse- och finansieringsform och reserveringstagare 31.12.2019 (Helsingfors stadskansli, bostadsproduktionsregistret).



Fiskehamnen år 2011.
Bild: Finska Flygbilder AB



Fiskehamnen år 2020.
Bild: Tero Pajukallio

na som gäller stadens tomtöverlåtelse och tillämpningsanvisningen som preciserar den. I och med de nya riktlinjerna ökar öppenheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet, effektiviseras användningen av markegendomen och ökar betydelsen av utarrendering som ett tomtöverlåtelsesätt. Arrendepinciperna för nya bostadstomter är under beredning och de tas upp separat i beslutsfattandet.

En viktig utgångspunkt för planeringen och genomförandet av markanvändningen är att staden äger en stor del av marken. Genom aktiv anskaffning av råmark är det möjligt att säkerställa att de kommande bostadsområdena planläggs på mark som staden äger. Staden skaffar mark i första hand genom frivilliga affärer och strävar efter att skaffa mark i god tid innan marken ska planläggas. Andra metoder att skaffa mark, såsom förköpsrätt och markinlösen, kan utnyttjas i undantagsfall. Markanskaffningen genom frivilliga affärer kan vid behov kompletteras med inlösen av råmark i syfte att säkra möjligheterna till sammanhängande och ekonomisk samhällsutveckling. I eventuella inlösningssituationer bestäms det gängse markpriset på basis av de frivilliga affärerna i området i fråga. Genom konsekventa åtgärder upprätthåller staden markägarnas förtroende på stadens ställning som en tillförlitlig och opartisk förhandlingspartner.

Värdestegringen på mark i stadens ägo eller på mark som staden skaffat sig styrs till områdesbyggande och till trafikinvesteringar och investeringar på de kommunala tjänster som är nödvändiga för nya invånare. Samhällsstrukturen blir tätare, vilket förutsätter markpolitiska åtgärder även i den befintliga stadsstrukturen. I dessa områden ingår markanvändningsavtal med markägarna främst i detaljplaneändringsområdena i den gamla stadsstrukturen i vilka kostnaderna till staden för kommunaltekniken och tjänsterna ofta blir klart lägre än i nybyggnadsområdena.

Kompletteringsbyggandets betydelse för stadens bostadsbyggande kommer att öka i framtiden. I främjandet av kompletteringsbyggandet är det viktigt att utveckla incitament för markägare och tomternas arrendetagare (förfarande som gäller markanvänd-

ningsavtal och ersättning för kompletteringsbyggande). De privata husbolagen är en särskild utmaning. Metoder utöver utvecklandet av incitament är att locka privata aktörer inom byggbranschen till att utveckla projekt inom kompletteringsbyggandet, för enkla och förtydliga verksamhetsmodeller samt planläggningssamarbete och växelverkan med olika markägare och invånare.

Andra markpolitiska riktlinjer än de som gäller tomtöverlåtelse av stadens mark, såsom riktlinjerna för markförvärv och främjande av kompletteringsbyggande är under beredning och tas upp separat i beslutsfattandet.

Huvudmål II

Tryggande av mångsidig kvalitet i bostadsproduktionen

Delmål 4. Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer åren 2021-2022 är det följande:

- 25 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (1 750 bostäder, varav 300 student- och ungdomsbostäder)
- 30 procent bostäder av mellanformstyp (2 100 bostäder, varav 700 långfristigt reglerade ARA-bostadsrättsbostäder och 1 400 kortfristigt reglerade ARA-hyresbostäder, ägarbostäder med Hitas-villkor och prisreglering och andra bostäder)
- 45 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (3 150 bostäder).

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer från och med år 2023 är det följande:

- 30 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (varav 500 student- och ungdomsbostäder)

Bostadsproduktionens reglering möjliggör möjligheter för boende till rimliga priser också på de dyraste områdena

- 20 procent bostäder av mellanformstyp
- 50 procent oreglerade ägar- och hyresbostäder (4 000 bostäder, varav staden förverkligar i genomsnitt 250 ägarbostäder som egen byggherreverksamhet i de områden där produktion av ägarbostäder annars inte uppstår. Det här gör det möjligt att slopa det nuvarande Halvhitas-alternativet.)

Stader ser målmedvetet till att det uppställda ARA-målet uppnås. Staden utreder olika sätt att säkerställa att produktionen förverkligas i enlighet med fördelningen av upplåtelseformer som fastställts för programperioden. Frågan rapporteras regelbundet till stadsmiljönämnden.

En mätare som mäter förhållandet mellan inkomster och boendeutgifter utvecklas för analys av hur boende till rimligt pris realiserar. Förhållandet mellan boendeutgifter och inkomster jämförs i hushåll av olika storlek och i olika boendeformer.

Målet för upplåtelse- och finansieringsformer följs i fråga om mark som staden, staten och privata aktörer äger och överlåter. Förverkligandet av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer styrs med tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal. Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- och markanvändningsavtalsfasen så att balansen mellan de olika formerna i områdena beaktas vid beslutet. Ensidighet i bostadsområdena undviks. Andelen hyresbostäder i flervåningshus av områdets bostadsbestånd ska i regel vara högst 50 procent.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är att åren 2021 och 2022 låta bygga 750 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen) och 750 ägarbostäder med Hitas-villkor eller prisreglering och bostadsrättsbostäder per år och, från och med år 2023, 1 000 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 procent av produktionen), 250 ägarbostäder i områden där ägarbostäder annars inte byggs samt 750 bostäder av mellanformstyp.

Staden inleder beredningen av en modell som tryggar ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors och som undgår de problem som hänför sig till det nuvarande systemet. Målet med beredningen är att slopa Hitas-systemet i dess nuvarande form och ersätta det i mitten av programperioden. Formerna för mellanformsproduktionen preciseras i och med reformen.

Bostädernas upplåtelse- och finansieringsformer delas upp i tre grupper: långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder, bostäder av mellanformstyp och oreglerade ägar- och hyresbostäder (tabell 1). Bostadsandelsbostäder som upplåtelseform placeras i fördelningen enligt finansieringsformen med vilken bostäderna byggs.

En mångsidig fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer på stads- och bostadsområdesnivåerna tryggar olika alternativ för boendet och ger invånarna en möjlighet att gå vidare längs boendevägen då livssituationen förändras. Genom reglering av bostadsproduktionen blir det möjligt med rimligt prisatt boende också i Helsingfors dyraste områden. De olika upplåtelse- och finansieringsformerna svarar på olika typer av efterfrågan. Genom att förverkliga fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformerna säkrar man en mångsidig socioekonomisk befolkningsstruktur, vilket bidrar till att stävja önskad differentiering mellan områdena.

I den långfristigt reglerade ARA-hyresbostadsproduktionen ingår alla bostäder som byggts med stat-

LÅNGFRISTIGT REGLERADE ARA-HYRESBOSTÄDER 25 % UNDER ÅREN 2021-2022, 30 % FRÅN OCH MED ÅR 2023	• Hyresbostäder som uppförs med stöd av ett statligt räntestödslån på 40 år (<i>lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001</i>)
BOSTÄDER AV MELLANFORMSTYP 30 % UNDER ÅREN 2021-2022, 20 % FRÅN OCH MED ÅR 2023	• Bostadsrättsbostäder som uppförs med stöd av ett statligt räntestödslån på 40 år (<i>lagen om bostadsrättsbostäder 650/1990 och lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001</i>) • Hyresbostäder som uppförs med stöd av statligt räntestödslån på 10 år (<i>lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus 574/2016</i>) • Hyresbostäder som uppförs med stöd av statens borgenslån på 20 år (<i>lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder 856/2008</i>) • 30 års Hitas-ägarbostäder • Prisreglerade ägarbostäder • Reglerade andelslagsbostäder • Övriga kortfristigt reglerade bostäder
OREGLERADE ÄGAR- OCH HYRESBOSTÄDER 45 % UNDER ÅREN 2021-2022, 50 % FRÅN OCH MED ÅR 2023	• Oreglerade ägarbostäder • Oreglerade hyresbostäder • Oreglerade andelslagsbostäder



Tabell 1. Programmetts målinriktade fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer

Upplåtelse- och finansieringsformers lokala mångsidighet främjas på alla områdena

ligt räntestöd på 40 år (lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001). Gruppen omfattar såväl vanliga bostäder och student- och ungdomsbostäder som bostäder för specialgrupper. Centrala egenskaper för dessa bostäder är en hyresnivå som följer självkostnadsprincipen, reglerat val av invånare och skyldighet att hålla bostäderna i hyresbruk under arrendetiden.

Enligt bostadsproduktionsprognosen färdigställs i Helsingfors under åren 2020-2030 sammanlagt 76 300 bostäder, varav 19 100 är långfristig rimligt pris-satt ARA-hyresbostadsproduktion (inkl. student- och ungdomsbostäder). Fram till 2030 kommer ett stort antal bostäder att frigöras från regleringen. I slutet av år 2030 beräknas det finnas 450 300 bostäder, varav 19 procent är långfristig rimligt prissatt ARA-hyresbostadsproduktion. BM-programmets målnivå, 25-30 procent av bostadsproduktionen, säkrar att det långfristig reglerade ARA-hyresbostadsbeståndet bevaras på nivån cirka 20 procent av bostadsbeståndet.

Under åren 2012-2019 har det byggts i genomsnitt 300 student- och ungdomsbostäder per år. Byggprojekt pågår eller har programmerats för byggande av i genomsnitt nästan 400 bostäder per år under åren 2020-2025. Antalet unga stadsbor väntas sjunka något i den närmaste framtiden. Byggandet av 300-500 nya student- och ungdomsbostäder per år tryggar således boendemöjligheterna för unga och studerande i tillräcklig utsträckning. Studerande och unga bor också i det vanliga långfristig reglerade ARA-hyresbostadsbeståndet.

Till bostadsproduktion av mellanformstyp hör de långfristig reglerade bostadsrättsbostäderna som byggs med stöd av statligt räntestöd på 40 år i början av programperioden (lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån 604/2001), de kortfristig reglerade ARA-hyresbostäderna som byggs med stöd av räntestödslån på 10 år (lagen om

kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus 574/2016) och ARA-hyresbostäderna som byggs med stöd av borgenslån på 20 år (lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder), Hitas och pris-kontrollerade ägarbostäder och övriga kortfristig reglerade bostäder, såsom olika slags delägarbostäder och hyresbostäder som inlöses.

De långfristig reglerade ARA-bostadsrättsbostädernas viktigaste egenskaper är den självkostnadsbaserade vederlagsnivån och skyldigheten att hålla bostäderna permanent i bostadsbruk (lagen om bostadsrättsbostäder 650/1990). Det långfristig reglerade ARA-hyres- och bostadsrättsboendet är båda stabila och trygga boendeformer, som balanserar verksamheten på bostadsmarknaden och erbjuder invånarna en långvarig och bestående boendeform till rimligt pris. Det är därför skäl att säkerställa att ARA-produktionen av bostadsrättsbostäder förverkligas som en del av produktionen av mellanformstyp. Tomterna för den långfristig reglerade ARA-produktionen överläts alltid till ARA-pris.

Reglering i fråga om pris- och kvalitetsnivå samt val av invånare riktas till kortfristig reglerade bostäder, men i mindre omfattning än till långfristig reglerade ARA-hyres- och bostadsrättsbostäder. Tomter överläts för kortfristig reglerad produktion i början av programperioden på samma sätt som för oreglerad produktion, med undantag för produktion av ägarbostäder med Hitas-villkor och prisreglering.

Försäljningspriset på ägarbostäderna med Hitas-villkor har reglerats och kvaliteten bedöms i stadens Hitas-process. Prisregleringen gäller minst 30 år från att husbolaget har färdigställts. Med Hitas-systemet kan man alltid som utgångspunkt erbjuda bostäder till förmånligare försäljningspriser eftersom bostadspriset inte omfattar tomtens pris fastän arrendetomten för sin del höjer boendekostnaderna när det gäller vederlaget jämfört med ägartomter. Speciellt i dyrortsområdena 1 och 2 möjliggör Hitas-systemet ett utbud av klart förmånligare bostäder än marknadspriset i området, vilket hjälper att hålla invånarstrukturen mångsidig inom ramen för stadens bostadspolitiska mål.

Dansarna i Fiskehamnsparken,
2020. Bild: Riku Pihlanto



Malmgård, 2020.
Bild: Tuomas Uusheimo





I ytterstadszonen är prisnivån på gamla bostäder klart lägre än prisnivån på nyproduktion. I stället för Hitas-produktion är bostadsproduktion med lättare priskontrollering tillräcklig. I den här produktionsformen regleras bara förstapriset på bostäderna. Också i fråga om dessa bostäder bedöms förhållandet mellan pris och kvalitet på samma sätt som i den normala Hitas-processen. Hitas-bostäderna och de priskontrollerade bostäderna byggs alltid på en av staden utarrenderad tomt.

Att trygga ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors är viktigt också i fortsättningen. Hitas-systemet kommer att utvärderas och före mitten av programperioden kommer ett förslag om en upplåtelsemodell som tryggar ägarboende till rimligt pris att läggas fram för beslutsfattande.

Formerna för mellanformsproduktionen preciseras i och med den här reformen

Oreglerade bostäder byggs både inom ägar- och hyresbostadsproduktionen. Tomterna för den oreglerade produktionen överläts genom utarrendering. Endast bostadstomter som är belägna på särskilt värdefulla och attraktiva platser säljs. Arrendering av tomten med köprätt är för projektets genomförare ett alternativ till köp av tomten.

Vid fastställandet av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer i områdena är det viktigt att fästa uppmärksamhet bland annat vid det befintliga bostadsbeståndet, dess framtida förändringar och den kommande bostadsproduktionen. I fortsättningen ska särskild uppmärksamhet fästas också vid andelen hyresbostäder i hela hyresflervåningshus.



Gårdsbacka bibliotek och ungdomsgård, 2019. Bild: Marja Väänänen

bostäder



I staden finns bostadsområden där andelen hyresbostäder i hyresflervåningshus av bostadsbeståndet överskrider genomsnitt i staden. Dessutom finns det bostäder i ägarbostadsbeståndet som används som hyresbostäder. Om det totala antalet hyresbostäder i ett område blir för stort, försämras invånarnas möjligheter att då livssituationen förändras övergå från hyresboende exempelvis till ägarboende inom det egna området. Andelen hyresbostäder i flervåningshus av områdets bostadsbestånd ska sålunda i regel vara högst 50 procent.

Mångsidigheten i upplåtelse- och finansieringsformerna har länge varit en central bostadspolitisk princip i Helsingfors. Den lokalt mångsidiga fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer främjas också i fortsättningen i alla områden. Beslut om de loka-

la upplåtelse- och finansieringsformerna fattas i fråga om stadens mark i samband med tomtöverlåtelsen, i fråga om statens mark och privat mark i markanvändningsavtalen. Vid beslut om fördelningen av de lokala upplåtelse- och finansieringsformerna bedrivs alltid ett samarbete inom stadsorganisationen.

Som stadens egen bostadsproduktion förverkligas huvudsakligen endast reglerad bostadsproduktion. Målet är att 50 procent av den årliga produktionen är långfristigt reglerade rimligt prissatta ARA-hyresbostäder och 50 procent ägarbostäder med Hitas-villkor eller prisreglering och bostadsrättsbostäder fram till år 2022. Från och med år 2023 låter man bygga ägarbostäder i områden där ägarbostäder annars inte uppstår. Andelen långfristigt reglerade hyresbostäder förblir 50 procent. Under åren 2012-2019 har 53



Figur 46. Stadens egen bostadsproduktion (färdigställda bostäder) enligt upplåtelse- och finansieringsform åren 2012-2019 (Helsingfors stadskansli, kommunregistret).



procent av stadens egen produktion varit Hitas- eller priskontrollerade ägarbostäder och bostadsrättsbostäder och 47 procent långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder. Stadens egen bostadsproduktionstjänst ansvarar också för byggherreverksamheten i Hekas stora ombyggnadsprojekt.

Delmål 5. Styrning av fördelningen av bostadstyper

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för familjer, dvs. bostäder med minst två sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder och produktionens kvalitet säkerställs i produktionen av ägarbostäder.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs Hitas-bostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Det är av motiverade skäl möjligt att avvika från målet i områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt.

I fråga om produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder säkerställs att lägenhetstyperna är tillräckligt mångsidiga. Vid behov kan dessutom målet för den genomsnittliga ytan användas.

Styrningen av fördelningen av lägenhetstyper grundar sig i första hand på villkoren för tomtöverlåtelse och utvärderas i förhållande till den nuvarande bostadsfördelningen i området. På statens mark och på mark i privat ägo är det möjligt att tillämpa styrning med detaljplanebestämmelser.

Staden har som mål att säkra andelen familjebostäder i bostadsproduktionen. På det här sättet vill man trygga en tillräcklig boenderymlighet och svara på olika bostadshushålls bostadsbehov. Med familjebostäder avses bostäder med minst två sovrum.

Lägenhetstypsfördelningen har i Helsingfors sedan

år 2012 styrts med en flexibel styrningsmodell och praxisen fortsätter under programperioden. Målet med den flexibla styrningen av lägenhetstypen är att i produktionen säkra andelen bostäder som lämpar sig som familjebostäder och styra fördelningen av lägenhetsstorleken så att den bättre motsvarar efterfrågan. Nybyggnadsobjekt kan byggas enligt efterfrågan exempelvis i olika områden med en något annorlunda typ av bostadsfördelning.

Under de senaste åren har det i Finlands stora städer byggts flervåningsobjekt med många små bostäder. De nya små bostäderna har ofta blivit investeringsobjekt både för institutionella aktörer och för hushåll, och de används som hyresbostäder. Koncentrationer av små bostäder kan göra bostadsutbudet i ett område ensidigare, varvid det inte är möjligt för invånarna att hitta bostäder som lämpar sig för olika livssituationer i sitt bostadsområde. I fritt finansierade hyresbostäder är omsättningen på invånare också stor, varvid den lokala förankringen minskar. I Helsingfors har den flexibla styrningsmodellen för fördelningen av lägenhetstyper säkrat en mångsidig nyproduktion och förhindrat uppkomsten av koncentrationer av små bostäder. Ett balanserat bostadsbestånd i områdena tryggas också i fortsättningen genom reglering av lägenhetstypsfördelningen.

Delmål 6. Bostadsbyggandet utvecklas

Staden fortsätter utveckla det mångsidiga byggandet av och boendet i flervåningshus. Det hållbara byggandet främjas bland annat i enlighet med åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Då beräkandet av byggandets koldioxidavtryck blir lagstadgat år 2025 är Helsingfors takvärden ambitiösare än den nationella lagen. I sin helhet uppdateras målen som hänför sig till bygga och byggnaders koldioxidavtryck när programmet Kolneutralt Helsingfors 2035 uppdateras så att uppnåendet av koldioxidneutralitetsmålet säkerställs.

Träbyggandets andel av allt bygga ökar årligen. Staden främjar byggandet av och byggherreverk-





samheten för urbana småhus. Staden främjar invånarorienterat byggande och byggherreverksamhet, bland annat gruppbyggande och nya aktörers inträde på marknaden för bostadsbyggande.

86 procent av bostadsbeståndet i Helsingfors finns i flervåningshus och i framtiden kommer andelen att vara ännu större i och med den flervåningshusbetonade nyproduktionen. Det kan sägas att flervåningshuset är ett typiskt sätt att bo i Helsingfors. Därför bör boendet i flervåningshus i Helsingfors utvecklas så att det är mångsidigt, attraktivt och motsvarar olika boendebehov. Byggandet av och boendet i flervåningshus ska uppfylla kraven bland annat i fråga om trivsel, funktionalitet, gemenskap, rimligt pris och kol-

neutralitet. Stadens program för flervåningshus, Flervåningshus i utveckling, främjar nya lösningar för byggandet av och boendet i flervåningshus.

År 2018 var de totala växthusgasutsläppen från Helsingfors invånare, tjänster och industri på den lägsta nivån i den statistikförda historien och 27 procent lägre jämfört med år 1990. Minskningen i de boenderelaterade utsläppen förklaras i huvudsak av den allt renare produktionen av fjärrvärme och el. Utsläppen från fjärrvärme som Helen Ab producerar krympte då stenkolets andel minskade och naturgasens andel ökade. Även utnyttjandet av värmepumpar och bioenergi i fjärrvärmeproduktionen ökade. Utsläppen per invånare (3,96t/inv.) var 45 procent mindre än år 1990.

Helsingfors har som mål att vara kolneutralt före år 2035. För att utsläppsminskningarna ska uppnås har



I Kvarnbäckens stadsförnyelseområdet tjänster var diversifierad. Kvarnbäckens kampus byggs stegvis. Bild: Sofie Jokinen



man tillsatt åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035, som innehåller 147 åtgärder med ansvar och tidsscheman. De viktigaste åtgärderna i anslutning till boende gäller minskningen av el- och värmeförbrukningen samt vattenförbrukningen och ibruggtagande av förnybara former av energiproduktion, lagring av energi och användning av efterfrågeelasticitet. I BM-programmet har det tidigare ställts upp mål för energieffektivt byggande, men då åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035 har färdigställts är det inte ändamålsenligt att styra samma målhelheter med hjälp av två olika strategiska program.

I byggbranschen främjas träbyggande och cirkulär ekonomi. I programmet Kolneutralt Helsingfors 2035 ingår 14 åtgärder som hänför sig till cirkulär ekonomi. I bostadsbyggandet sträcker sig återvinningsbarhe-

ten från användning ända till materialåtervinning under byggtiden. I byggandet möjliggör övergången till en cirkulär ekonomi en minskning av utsläppen under hela livscykeln och mindre användning av jungfruliga naturresurser än för närvarande. När det gäller byggande är särskilt stål, aluminium, cement och plast viktiga material.

Träbyggandet påskyndas förutom av stadens egna kolneutralitetsmål också av statens program för träbyggande och ändringar i byggnadsteknikerna och lagstiftningen. I Helsingfors har det under 2000-talet byggts 43 flervåningshus i trä med hiss, vilket är mest bland kommunerna i huvudstadsregionen.

Trots att största delen av bostadsbyggandet förverkligas som flervåningshus, bör man också fortsättningsvis se till att det urbana småhusbyggandet ut-



Belysning och ljuskonstverk är Kronbergsstrandens varumärk. Bild: Lauri Rotko

Boendets möjligheter- na i Helsingfors av oli- ka befolkningsgrupper tryggs med bostads- programmering

vecklas. Helsingfors mål är en tät stadsstruktur, men i kompletteringsbyggandet bör man också beakta utbudet av urbana småhus för att möjliggöra ett mångsidigt och lockande bostadsutbud och en balanserad invånarstruktur.

I utvecklandet av bostadsbyggandet främjas invånarorienterade byggmetoder bland annat genom stöd till byggherreverksamhet och byggande på eget initiativ och till gruppbyggherreverksamhet. Det invånarorienterade utvecklandet av boendet ligger i fokus också i programmet Flervåningshus i utveckling. Främjandet av nya pilotförsök med bostadsandelsslag bidrar till att göra boendet mer invånarorienterat. Staden tryggar en fungerande byggnadsmarknad genom att göra det möjligt för nya aktörer att komma in på marknaden för bostadsbyggnad med hjälp av tomtöverlåtelse. En fortsatt hög bostadsproduktionsnivå förutsätter att Helsingfors byggs av en mångsidig helhet av bostadsbyggare och -entreprenörer.

Delmål 7. Invånarstruktur och grupper med särskilda behov

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs.

Möjligheterna till boendevägar i områden säkerställs för hushåll som befinner sig i olika livssituationer.

Förverkligandet av boendeanternativ riktade till äldre främjas i alla upplåtelse- och finansieringsformer.

Boendet för grupper med särskilda behov, dvs. rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och

mentalvården, utvecklingsstörda och personer med funktionsnedsättning, barnskyddsklienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa tryggs på ett sådant sätt att den omsorg eller det stöd för boendet som hänför sig till boendet motsvarar servicebehovet. Staden säkerställer vägar till lättare eller effektivare stöd-boende för grupper med särskilda behov när servicebehovet förändras.

Tillgången till boenderådgivning tryggs oberoende av boendeform.

Den centrala principen för bostadsplaneringen i Helsingfors är social hållbarhet: målet är en mångsidig och balanserad invånarstruktur. Staden styr bostadsproduktionen på så sätt att det ska vara möjligt för olika invånare och invånargrupper att hitta en bostad som motsvarar deras behov och betalningsförmåga. Ett mångsidigt lokalt bostadsbestånd gör det möjligt att förverkliga boendestigar på ett bekant område när livssituationen förändras. För att undvika en oönskad regional differentiering, dvs. segregation, har staden en mångsidig invånarstruktur i olika bostadsområden.

Genom boendeprogrammet säkerställs att olika befolkningsgrupper kan bo i huvudstaden. I synnerhet studenter och ungdomar, barnfamiljer och bostäder för en person uppmärksammas. Den åldrande befolkningen beaktas också i de bostadspolitiska åtgärderna. Såväl i nybyggen som vid ombyggnad av bostäder gör man boendemiljön hinderfri och tillgänglig för alla användare.

Studerande och ungdomar som bor i Helsingfors utgör en stor grupp av stadsbor med låga inkomster, som tar sina första steg mot självständigt boende. Därför är det viktigt att ta hand om deras boende. Student- och ungdomslägenheter byggs årligen i Helsingfors, till exempel i de nya havsnära stadsdelarna. Vad valet av studentbostädernas läge i huvudstadsregionen beträffar strävar man alltid att följa campusprincipen, dvs. att studentbostäderna ligger



antingen nära läroanstalterna eller vid goda trafikförbindelser. Med ungdomsbostäder stöder staden såväl de förvärvsarbetande ungdomarnas möjligheter att bli självständiga som boendet och utkomsten för de unga som riskerar att marginaliseras. Det bakomliggande syftet för att bygga och underhålla ungdomsbostäder är att förebygga bostadslösheten bland ungdomar.

Hushåll där minst ett barn under 18 år bor i hemmet definieras som barnfamiljer. I slutet av 2019 bodde det närmare 63 000 barnfamiljer i Helsingfors, vilket är 600 fler än föregående år. Helsingfors har sedan länge fått betydande flyttningsöverskott genom inflyttning av 20-29-åringar och tappat 30-39-åringar som flyttat bort från Helsingfors. Flyttningsnettot för småbarnsfamiljer är negativt i Helsingfors. Från Hel-

singfors flyttar man mest till de övriga kommunerna i huvudstadsregionen, särskilt till Esbo och Vanda.

I Helsingfors är det allmänt att barnfamiljer är trångbodda och detta gäller i synnerhet då familjens barn är under 7 år. För en välavvägd befolkningsstruktur är det viktigt att Helsingfors också erbjuder lämpliga bostadsalternativ för barnfamiljer. Bostadsbeståndet i Helsingfors domineras av flervåningshus men under de senaste åren har det även byggts småhus t.ex. i Trä-Kvarnbäcken. Exempelvis genom stadens eget projekt Flervåningshus i utveckling söker man nya lösningar för barnfamiljernas boende.

Närmare hälften av hushållen i Helsingfors består av ensamboende, och dessa är främst personer i åldern 25-34 år. Det förutspås inte att mängden ensamboende ökar märkbart under de följande åren. Trots



Sumparn, 2020. Bild: Riku Pihlanto

Specialgrupper- nas behov för boende beaktas

att alla singelhushåll inte bor i ettor och tvåor är det klart att efterfrågan på små bostäder är stark i Helsingfors. Således ska efterfrågan på små bostäder också beaktas i bostadsproduktionen.

Den äldre befolkningen, 65 år eller äldre, beräknas öka från nuvarande 18 procent till 28 procent av hela befolkningen i Helsingfors före år 2050. Enligt prognosen bor det då cirka 179 000 äldre i Helsingfors, vilket är 69 000 fler än i dag. På 2020-talet ökar särskilt antalet personer i åldern 75-84, på grund av de stora skillnaderna mellan de äldre åldersgrupperna. Ökningen av antalet äldre ökar behovet av vårdplatser samt vårdtjänster i hemmet under 2020-talet i Helsingfors.

De flesta äldre bor i ett normalt bostadshus bland andra åldersgrupper och ordnar sitt boende utan särskilda åtgärder från stadens sida. I Helsingfors finns det Hitas-bostäder, bostadsrättsbostäder, fritt finansierade ägar- och hyresbostäder samt hyresbostäder med statligt stöd som uttryckligen är avsedda för äldre. Med detta så kallade övergångsboende för äldre avses lösningar som ligger mellan ett serviceboende med heldygnsvård och ett normalt boende. Denna boendeform för äldre uppfyller kännetecknen för vanligt boende och avser platser där boendet kombineras med lösningar som svarar på åldersspecifika behov. Boendet separeras då klart från servicen. I takt med att befolkningen åldras är det också viktigt att utveckla lösningar för övergångsboende. Boendet för de äldre stöds av seniorcentren runt om i staden där det utöver permanent och tillfälligt boende i rehabiliteringssyfte erbjuds dagverksamhet och andra tjänster som alla invånare i området kan utnyttja.

I samband med utvecklingen av boendet för äldre har man talat mycket om gemenskapen. En gemenskap kan betyda olika saker; gemensam bostad, gemensamma utrymmen i ett eget bostadshus, aktiviteter för äldre och lokala tjänster. En grupp kan också ansöka om Helsingfors stads hyresbostäder, då är det alltså möjligt att bo tillsammans med kompisar. I

Helsingfors har det under de senaste åren byggts flera gemenskapliga bostäder för äldre personer. Föreningarnas gruppbyggen, ägarbostäder med Hitas-villkor, har uppförts i Arabiastranden, i Fiskehamnen och på Busholmen. Byggherrarna har också egna gemenskapliga modeller, till exempel en person som stöttar gemenskapen och vars lön betalas av invånarna i hyran eller vederlaget.

Stadens seniorprogram är ett program som syftar till att stöda funktionsförmågan hos den äldre befolkningen i enlighet med lagen om social- och hälsovårdstjänster. Stadens seniorprogram är kopplat till det övergripande strategiska målet att främja välfärd och hälsa i Helsingfors och ingår i den välfärdsplan som stadsfullmäktige har godkänt för 2019-2021. I Stadens seniorprogram har man samlat åtgärder för sektorernas utvecklingsprogram för boende, och projektgruppen som ansvarar för beredningen samlar in uppgifter om hur åtgärderna vidtagits. Till projektgruppen för Stadens seniorprogram och det utvidgade nätverket hör representanter från stadens sektorer och affärsverk, äldrerådet, servicecentralernas kundråd samt organisationer.

Till grupper med särskilda behov räknas rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, personer med intellektuell eller annan funktionsnedsättning, barnskyddets klienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa. De särskilda gruppernas boende ordnas både i bostäder som ägs av staden och i bostäder som hyrs ut av staden och såsom köptjänster och tjänster som tillhandahålls av enskilda.

Enligt lagstiftningen har klienter inom barnskyddet, personer med utvecklingsstörning eller svår funktionsnedsättning, personer som behöver en krisbostad och personer i psykiatrisk rehabilitering rätt till en bostad. Till exempel har det ordnats en stödbostad för hemlösa och missbrukarrehabiliteringen med stöd av socialvårdslagen. I lagen garanteras inte dessa grupper subjektivt rätt till boende, utan det föreskrivs om boendeservice och stödberättigat boende, och i första hand nämns boende i hemmet med hjälp av tjänster.



Institutionsvården för helsingforsare med intellektuell funktionsnedsättning upphörde i slutet av år 2018, då de sista boende inom institutionsvården flyttade till bostäder som ansågs lämpliga, såsom stadens grupphem. Arbetet fortsätter genom att de befintliga enheterna utvecklas samt genom att det görs möjligt för vuxna med utvecklingsstörning att frigöra sig från sitt barndomshem. För personer med utvecklingsstörning planeras och struktureras dessutom många boendegrupper och grupphem, som placeras i olika delar av staden.

I mars 2019 godkände riksdagen en lagändring enligt vilken åldersgränsen för eftervård inom barnskyddet höjdes från 21 till 25 år. Den höjda åldersgränsen ingår i reformen av barnskyddslagen, vars syfte är att förebygga att placerade ungdomar senare blir utslag-

na. Den nya åldersgränsen träder i kraft vid ingången av 2020. Helsingfors ordnar boende för klienter i eftervården inom barnskyddet, antingen i stödbostäder eller i ett normalt bostadshus. På grund av att åldersgränsen för eftervård har höjts kommer gruppens bostadsbehov och servicestig att omdefinieras.

Enligt regeringsprogrammets mål ska bostadslösheten halveras under valperioden och avskaffas på två valperioder, dvs. senast år 2027. I regeringsprogrammet finns ett mål för att starta ett samarbetsprogram med de centrala stadsregionerna, tjänsteproducenterna och organisationerna, med syfte att avskaffa bostadslösheten. Helsingfors har berett sitt eget program för hemlöshet, där tyngdpunkten ligger på att utveckla serviceprocessen och den uppsökande och förebyggande servicen i hemmen.



Nordsjö, Havrastböle, 2020. Bild: Lauri Rotko



Enligt en uppskattning fanns det 3 760 bostadslösa personer i Helsingfors år 2017. Statistiken över hemlöshet reviderades i Helsingfors 2018, vilket innebär att antalet hemlösa inte är jämförbart med tidigare år. Statistiken av bostadslösa genomfördes med hjälp av material som utgår personuppgifter: Mottagare av utkomststöd från FPA, kunder inom socialvården och de som söker en ARA-hyresbostad av staden. Boendetjänsterna gick manuellt igenom alla som själva angett att de söker stadens hyresbostad för att definiera uppgiften om hemlöshet. Antalet hemlösa som inte finns i något av de tre tillämpade registren ingår inte i siffrorna för 2018. Sammanlagt fanns det 2 114 bostadslösa i Helsingfors år 2018. Av dessa var 1 818 ensamboende, 59 var par och 75 var familjer. 481 av dem var långtidshemlösa.

Antalet bostadslösa för 2019 beräknades på samma sätt som för 2018, men de sökandes faktiska uppgifter om bostadslöshet justerades inte manuellt, utan beräknades enligt relationstalen för 2018. År 2019 var antalet bostadslösa i Helsingfors 2 034 personer.

Helsingfors bostäder (Heka) har lyckats minska antalet vräkningar i sitt bostadsbestånd med hjälp av bostadsrådgivning. År 2018 fanns det 16 bostadsrådgivare vid Helsingfors social- och hälsovårdssektor, av vilka en del var anställda vid enheten för socialt arbete och socialstyrning och en del köptes som tjänst av Hekas lokala bolag. ARA-projektet för att förebygga ekonomiska problem bland hyresgäster (ASTA) pågår fram till 2020, och i Helsingfors ligger fokus på att lösa hot om bostadslöshet och ekonomiska problem bland unga hyresgäster. Genom stadens egen



Kulturhusen berikar områdets serviceutbud för invånare. Gamlasgården, 2020. Bild: Tuomas Uusheimo

bostadsförmedling försöker man se till att de bostadslösa får tillträde till den vanliga bostadsmarknaden.

Kommunens bosättningsansvar för flyktingar gäller de flyktingar som fått en kommunplats på basis av avtalet om mottagning av flyktingar mellan staten och staden. Helsingfors har under de senaste åren beviljat kommunplatser närmast för asylsökande och enskilda kvotflyktingar som fått uppehållstillstånd i mottagningscentralerna i Helsingfors. För en flykting som kommunen tagit emot ordnas vederbörlig service och en första bostad. Om man så vill kan permanent boende ordnas direkt i en av stadens hyresbostäder. Flyktingarna behöver i regel inget särskilt stöd för boende efter det första skedet i boenderådgivningen. Servicen främjar att flyktingarna integreras på många plan, så att deras servicebehov i fortsättningen inte skiljer sig från de övriga invånarnas.

De papperslösa invandrare som vistas i Finland är en utmaning. Enligt en uppskattning finns det hundratal eller drygt tusen papperslösa personer i Helsingfors. De asylsökande inverkar avsevärt på antalet papperslösa. Sedan 2015 har tusentals asylsökande fått ett negativt beslut i Finland, och de har formellt avvisats. Flera av dessa utvisningar hade inte verkställts vid utgången av 2017. I slutet av 2017 beslutade stadsfullmäktige att Helsingfors inte bara erbjuder papperslösa brådskande hälso- och sjukvårdstjänster utan även andra nödvändiga social- och hälsovårdstjänster, såsom behandling av kroniska sjukdomar och vaccinering. Enligt ARA:s regler för val av invånare kan inga papperslösa bosätta sig i ARA-hyreshus. Efter ett asylbeslut kan en person som har uppehållstillstånd på minst ett år ansöka om en ARA-bostad på vanligt sätt. Efter ett asylbeslut kan en person också ansöka om bostad på den privata hyresmarknaden.

I den närmaste framtiden kommer behoven för stödboende att vara störst hos bostadslösa, äldre invånare, personer med utvecklingsstörning och klienter för eftervården inom barnskyddet. Den längre livslängden och ökningen av antalet invånare i de äldsta åldersklasserna påverkar tydligt efterfrågan på stödtjänster för äldre. Antalet äldre med demenssjukdom kommer att öka. Behovet av serviceboen-

Antalen bostadslösa har minskat

de för äldre påverkas också av den pågående processen för att lägga ner institutionaliserat boende samt målsättningen att förbättra boendekvaliteten. Också antalet invånare med mentala problem som behöver stöd för boendet antas öka i framtiden. Invånarna i behov av tjänster förväntas i framtiden ha mer komplexa problem och det finns allt fler unga i psykiatrisk rehabilitering. Staden utvecklar boendeprocesserna för särskilda grupper genom att varje år samla in och prioritera behovet av lokaler för varje särskild grupp. Genom urval av invånare och boenderådgivning ser man också i framtiden till dem som riskerar bli bostadslösa.

Huvudmål III Livskraftiga områden och förebyggande av segregation

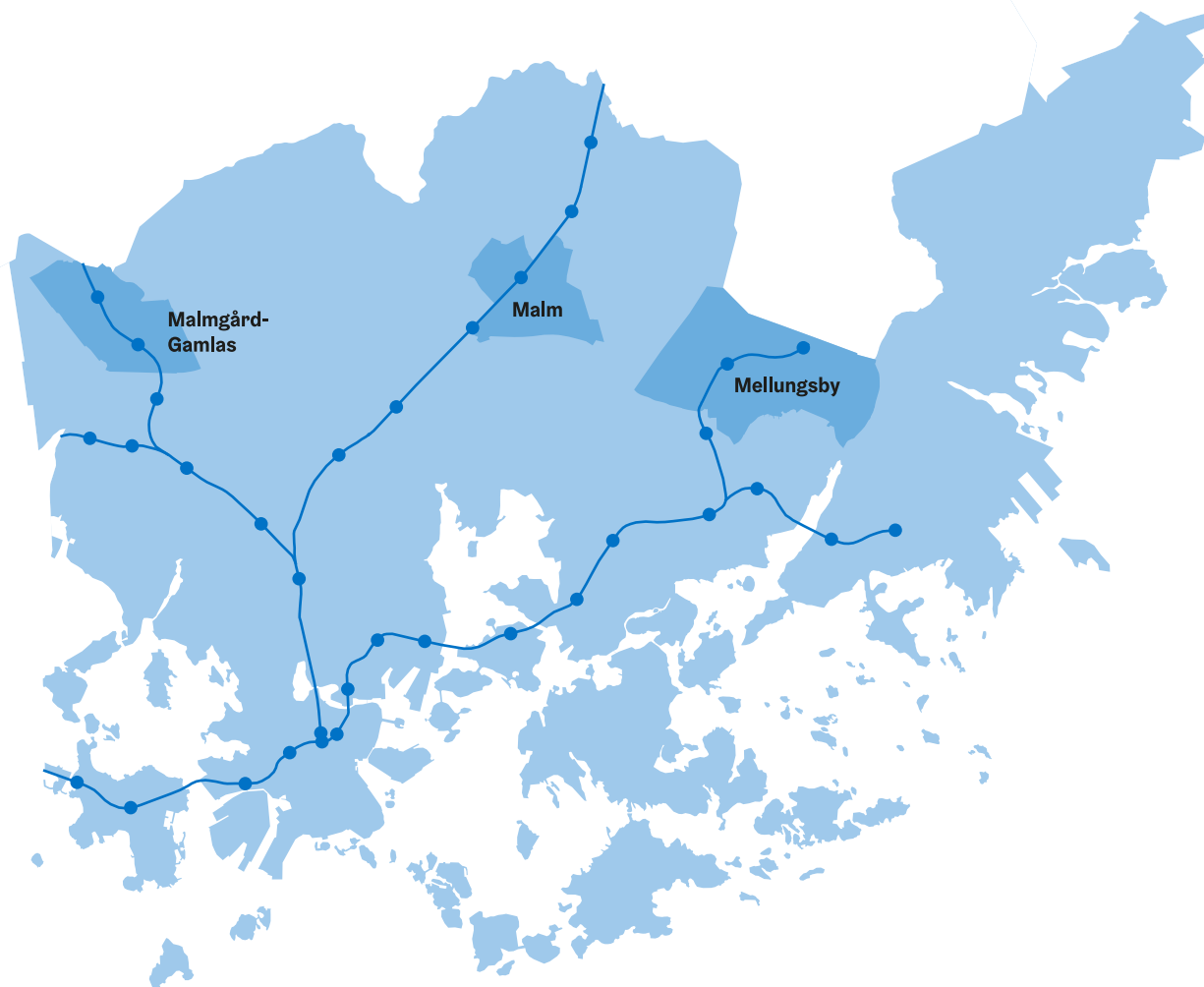
Delmål 8. Stadsförnyelse

En multisektoriell modell för stadsförnyelse utvecklas för att stärka bostadsområdenas livskraft.

Under programperioden är områdena för stadsförnyelse Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby.

Förutsättningarna att bygga en tredjedel fler bostäder i stadsförnyelseområdena fram till 2035 säkerställs så att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer utvecklas mot stadens mål för upplåtelse- och finansieringsformer.

Åtgärder som används i områden för stadsförnyelse utnyttjas också i andra stadsdelar med segregationsutmaningar, såsom Nordsjöområdet.



I Helsingfors stadsstrategi 2017-2021 tas det starkt ställning till oönskad differentiering mellan områden, dvs. segregation. Helsingfors vill också i fortsättningen vara ett europeiskt toppexempel på förebyggande av segregation och möjliggöra stadsdelarnas jämlikhet och välmående.

Trots att stadsutvecklingen har varit relativt balanserad i förhållande till många europeiska jämförelsestäder, syns tecken på segregation i Helsingfors ytterstadsområden. Därför måste nya arbetssätt utvecklas för att bekämpa segregationen.

Målet för stadsförnyelsen är att stärka den sociala hållbarheten i områdena. Med hjälp av stadsförnyelse förbättras invånarnas trygghetskänsla och trivsel i områdena och ökas områdenas livskraft och attraktivitet.

De områdesvisa skillnaderna i välfärden kan inte utjämnas bara genom att göra bostadsbeståndet mångsidigare och inte heller bostadspolitiken erbjud-

er några lösningar till inkomstskillnaderna, arbetslösheten eller de sociala problemen. Genom områdesplanering och bostadspolitik är det dock möjligt att påverka bildandet av invånarstrukturen och främja andra aktörers verksamhetsförutsättningar genom att upprätthålla bostadsområdenas attraktivitet.

Exemplet i Kvarnbäcken visar att det genom stadens investeringar och aktivt bostadsbyggande är möjligt att öka attraktiviteten i ett bostadsområde och ändra områdets utvecklingsförlopp. Stadsmiljöns kvalitet och tjänsteutbudet, såsom tillräckliga resurser för skolorna, är andra viktiga frågor utöver byggandet. Då bostadsbyggandet ökar är det viktigt att samordna invånarnas och näringslivets behov. Tillväxten i olika områden bör också beaktas i tid med tanke på behovet av servicenätverk och investeringar. Den övergripande områdesutvecklingen ska göras i samverkan med stadens samtliga sektorer.

Helsingfors utvecklar under den här programperi-



Figur 47. Stadsförnyelseområden under den här programperioden (Helsingfors stadskansli).

oden en tvärsektoriell stadsförnyelsemodell, vars målområden är Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby. I de här stadsförnyelseområdena möjliggörs såväl ny bostadsproduktion som underhåll och utveckling av den befintliga stadsstrukturen. Målet är att trygga en ökning på 30 procent i stadsförnyelseområdenas bostadsbestånd fram till 2035 så att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena samtidigt utvecklas i riktning mot stadens mål för upplåtelse- och finansieringsformer. För stadsförnyelseområdena utarbetas under år 2020 en kapacitetsutredning i fråga om ny bostadsproduktion.

Planlägningsplanerna för ett område för kompletteringsbyggande har oftast tagit fram på kortare sikt än för nya projektområden. I stadsförnyelseområdena programmeras planeringen mer systematiskt i likhet med nya projektområden, för att det ska vara möjligt att göra investeringsplanering och befolkningsprognoser på ett realistiskt sätt.

Stadsförnyelseområdena beaktas också i de markpolitiska riktlinjerna som är under beredning och som inbegriper ersättningsförfaranden för kompletteringsbyggande.

Stadsförnyelsens tvärsektoriella åtgärder genomförs i samverkan med sektorerna. Till exempel det pågående programmet Mukana som hänför sig till stadsstrategin söker systemiska lösningar för att förebygga utslagning och åtgärderna riktas till stadsförnyelseområdena. Stadsförnyelsearbetet utförs med hjälp av invånarsamarbete på ett hållbart och invånarorienterat sätt.

Utvecklingen av differentieringssituationen i stadsdelarna följs upp med stadsstrategins differentieringsindikatorer, som riktas till de socioekonomiska karaktärsdragen i områdena. Dessutom ger Helsingfors trygghetsenkät, som genomförs vart tredje år, information om invånarnas boendetrivsel och om hur trygghetskänslan har utvecklats i områdena.

Delmål 9. Projektområden

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kron-

Förstärkning av social håll- barhet är stads- förnyelsens mål

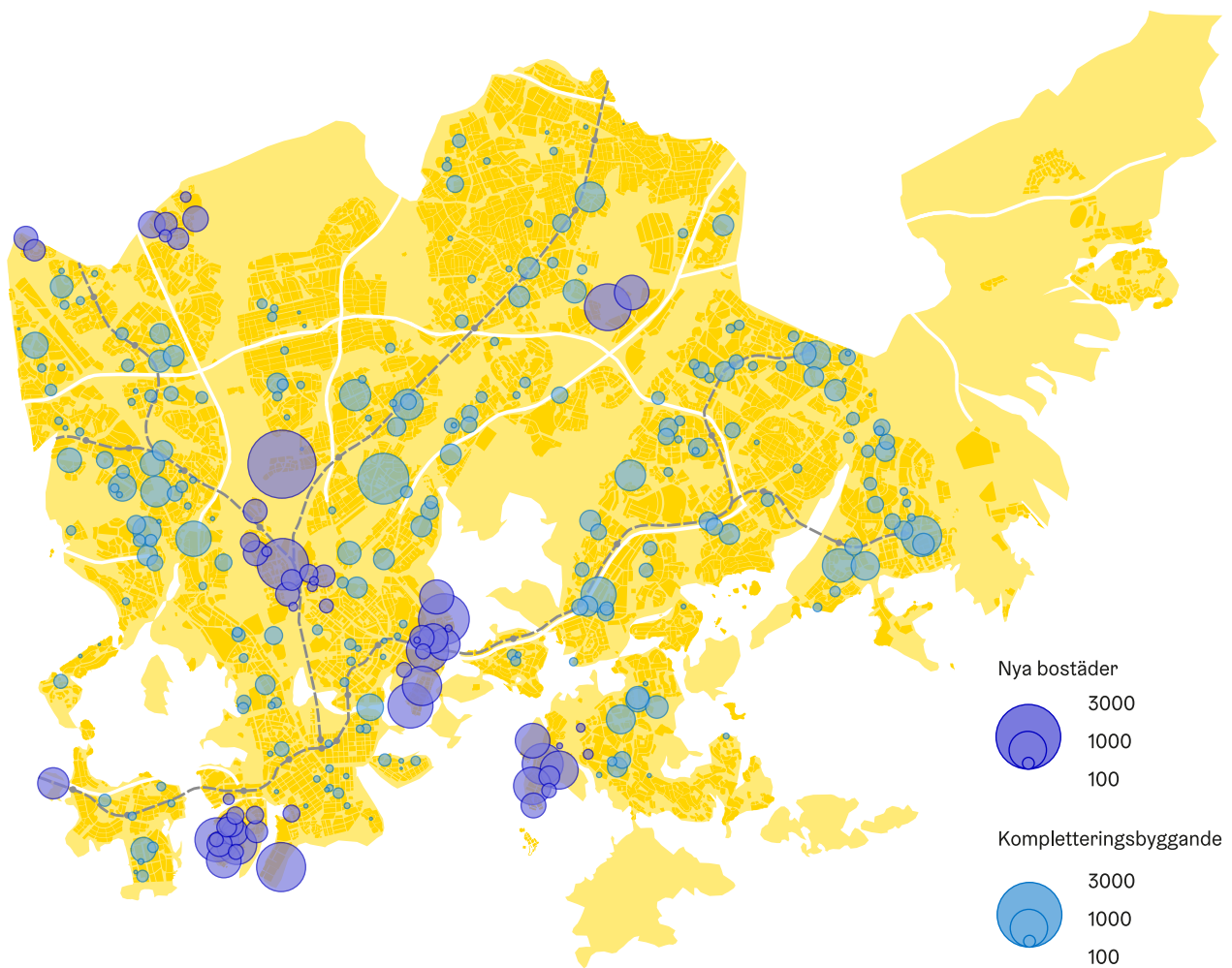
bergsstranden, Böle, Kungseken och Malms flygplatsområde. Med tanke på den kommande bostadsproduktionen främjas planeringen för att säkerställa nya områdesbyggnadsprojekt. Dessa områden utgör ca 50 procent av hela bostadsproduktionen.

Åren 2016-2019 har i genomsnitt 42 procent av alla färdigställda bostäder byggts i projektområdena. Det största antalet bostäder färdigställdes under perioden på Busholmen, i Kronbergsstranden, i Fiskehamnen och i Kungseken.

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under den här programperioden kommer att vara Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och Malms flygplatsområde. I byggprognosen utgör dessa områden ca 50 procent av hela bostadsproduktionen fram till år 2030.

Den livligaste befolkningstillväxten och bostadsproduktionen väntas under åren 2020-2030 äga rum i Fiskehamnen, Västra hamnen och Böle. I Fiskehamnen koncentreras bostadsproduktionen under de följande åren till Nätholmen, Sumparn och Knekten. I Västra hamnen koncentreras bostadsproduktionen till mellersta och södra delarna av Busholmen och Ärtholmen. I Böle ligger fokus på byggandet av Mellersta och Norra Böle. Nya områdesbyggnadsprojekt som öppnas är Malms flygplatsområde och Björkholmen. Vichtisvägens boulevard planläggs under de närmaste åren.

I bostadsproduktionen i projektområdena förverkligas stadens upplåtelseformsfördelning systematiskt. Så här säkras en mångsidig befolkning i de nya bostadsområdena.



Delmål 10. Kompletteringsbyggande

50 procent av det årliga bostadsbyggandet förverkligas som kompletteringsbyggande i ytterstadszonen (stadsförnyelseområdena medräknat). Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och incitamenten utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bland annat i samarbete med staten. Staden centraliserar kompletteringsbyggandet till områden med goda kollektivtrafikförbindelser och ser till att områdena är tillgängliga.

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena.

Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande. Då ombyggnadsplaner tas fram ska man undersöka om det är ändamålsenligare att välja förnyande tillbyggnad och effektivisering av tomtanvändningen.

Bedömningen av behovet av parkeringsplatser i samband med kompletteringsbyggande utvecklas och de krav på planeringen av parkeringen som följer av att elbilar och sammanvändningsbilar blir vanligare främjas.

För att förverkliga kompletteringsbyggandet på bostadsaktiebolagens tomter kan stadsmiljösektorn



Figur 48. Bostäder som färdigställs under åren 2020-2030 enligt detaljplaner: nya områdesbyggprojekt och kompletteringsbyggande (Helsingfors stadskansli, byggprognos 2020).



främja nybyggnad som grundar sig på rivning eller annat kompletteringsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser, t.ex. genom att sänka markanvändningsavgiften. Ärendet bereds som en del av de markpolitiska riktlinjerna.

Segregationsutvecklingen bekämpas genom främjande av en balanserad fördelning av upplåtelseformerna i de områden i staden där fördelningen för tillfället inte är balanserad.

Att stadsstrukturen görs tätare och att man stöder sig på den befintliga infrastrukturen är viktigt med tanke på den ekologiskt och ekonomiskt hållbara stadsutvecklingen. Genom kompletteringsbyggan-

de i befintliga bostadsområden ser Helsingfors till att de bevarar sin livskraft och att de är socialt hållbara. Med den nya bostadsproduktionen balanseras bostadsutbudet i stadsdelarna och samtidigt strävar man att erbjuda förutsättningar för att invånarna ska hitta bostäder som motsvarar deras behov när livssituationerna ändras. Målet är att 50 procent av bostadsbyggandet är kompletteringsbyggande.

Utöver stadsförnyelseområdena förekommer det i Helsingfors hela tiden kompletteringsbyggande av både enskilda tomter och större helheter i befintliga bostadsområden. Åren 2016-2019 har andelen kompletteringsbyggande av den färdigställda bostadsproduktionen uppgått till 58 procent i genomsnitt. Det största antalet bostäder har färdigställts i Nordsjö, Hertonäs, Mellungsby och Drumsö. I prognosen



Helsingfors är ungdomarnas och studerandenas stad. Bild: Marja Väänänen

Hälften av nya bostäder byggs som kompletteringsbyggande

för bostadsbyggande 2020-2030 beräknas kompletteringsbyggandets andel (inklusive stadsförnyelseområden) av den färdigställda bostadsproduktionen uppgå till cirka 50 procent. Prioritetsområden för kompletteringsbyggandet utöver stadsförnyelseområdena är Spårjokern, Hertonäs och Degerö. Beträffande helheter för kompletteringsbyggande är exempelvis kompletteringsbyggandet av Havsrastböle, Forsby sjukhusområde, Björnklippan i Kvarnbäck- en, Aromgränden i Nordsjö, Hoplaxporten och Gumtåtsbacken.

I planläggningen ska man beakta den aktuella prisnivån på bostäderna i området och bedöma hur man kan skapa nya trivsamma boendelösningar utan att försvåra till exempel byggbarheten genom dyra parkeringslösningar. I områden med bara lite bostadsproduktion och en låg prisnivå, i vilka andelen ARA-hyresbostäder är stor, ska detaljplanlösningarna stöda produktionen av oreglerade bostäder och bostäder av mellanformstyp. Å andra sidan ska man i områden som inte har någon produktion av ARA-hyresbostäder från tidigare överlåta tomter också för produktion av ARA-hyresbostäder, i synnerhet i projekt på stadens mark. Det finns också sådant bostadsbestånd i Helsingfors i fråga om vilket det är ändamålsenligt att i stället för ombyggnad undersöka möjligheterna till rivande sanering och samtidigt höjning av tomtexploateringen. I samband med kompletteringsbyggande kan det också vara möjligt att höja kvaliteten på det befintliga bostadsbeståndet, till exempel genom efterinstallerade hissar.

Genom produktion av nya bostäder i områden för kompletteringsbyggande strävar man att balansera de lokala fördelningarna av upplåtelse- och finansieringsformer i riktning mot stadens mål för upplåtelseformerna. Vid produktion av nya bostäder på stadens mark eller privat mark beaktas det omgivande bostadsbeståndets struktur och upplåtelseformer.

Målet är att bostadsbeståndet också i områden med kompletteringsbyggande är mångsidigt i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer och erbjuder olika boendelalternativ för invånarna. Kompletteringsbyggandet medför också nya tillgängliga boendelalternativ bland annat för äldre invånare i området. I samband med kompletteringsbyggande är det viktigt att säkra att staden tjänster i området dimensioneras i förhållande till det ökande invånarantalet.

Huvudmål IV Utveckling av bostadsbeståndet och bostadsegendomen

Delmål 11. Bostadsbeståndet utvecklas

Återanvändning av det gamla bostadsbeståndet samt vindsbyggande och byggande av tilläggs våningar främjas.

I främjandet av hissbyggandet läggs fokus allt starkare på hissombudsverksamhet och på stöd för ansökan om statsunderstöd.

Helsingfors bostadsbestånd växer årligen med en takt på drygt en procent. Renoveringsbehovet i äldre byggnader ökar i och med att det blir nödvändigt att bygga om flervåningshusen uppförda under förortsutbyggnaden. Utgångspunkten för både nyproduktionen och renoveringen och ombyggnaden av det gamla bostadsbeståndet ska vara att möjliggöra en lång livslängd för byggnaderna genom att välja högklassiga och hållbara material och byggsätt. Det gamla bostadsbeståndets attraktivitet bevaras genom att underhålla bostäderna och höja kvalitetsnivån enligt möjligheterna.

Den stora efterfrågan på bostäder kräver att man hittar lösningar för att utveckla bostadsbeståndet. En del av de nya bostäderna byggs upp genom att det befintliga byggnadsbeståndet omvandlas till bo-



städer. Återanvändning av det gamla byggnadsbeståndet ska främjas så att man samtidigt säkerställer verksamhetslokalernas tillräcklighet i områdena. Skyddet genom detaljplaner genomförs så att de inte försvårar utvecklingen av bostads- och byggnadsbeståndet.

I utvecklingen av bostadsbeståndet ska olika befolkningsgruppers boendebehov tas i beaktande. Hissar har en stor betydelse för alla invånargrupperns boendekomfort. Enligt uppgifterna i byggnads- och lägenhetsregistret är antalet trapphus utan hiss eller trapphus där det enligt registret inte är säkert att de har en hiss i Helsingfors cirka 8 700. Enligt samma register finns det cirka 3 700 flervåningshus utan hissar.

En central metod för att förbättra kvaliteten på bostadsbeståndet är att bygga efterinstalleringshissar. Stadens hissprojekt bistår husbolagens ägare, invånare, disponenter och styrelsemedlemmar i frågor som gäller anskaffning av hissar. Det kan bli möjligt för husbolag att bygga efterinstalleringshissar exempelvis i samband med kompletteringsbyggande på tomten.

Delmål 12. Stadens eget bostadsbestånd

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig



Kronbergsstranden, 2017. Bild: Lauri Rotko

Hekas och Hasos vederlag för nyttjande baserar sig till självkostnadsprincipen

nivå. I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden. Särskild vikt ges till bekämpningen av bostadslöshet genom att tillräckligt stora delar av stadens bostadsbestånd viks för ändamålet.

I bostadsbeståndets ombyggnadsverksamhet förbinder man sig till målnivåerna i åtgärdsprogrammet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Besittningen av stadens egen bostadsegendom fortsätter att utvecklas.

Helsingfors stad äger 63 500 bostäder. Stadens bostadsegendom kan uppdelas i tre klasser enligt upplåtelse- och finansieringsform: statens ARA-hyresbostäder med långfristigt räntestöd, bostadsrättsbostäder som staten har lånefinansierat och fritt finansierade hyresbostäder.

Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) förvaltar över 50 000 ARA-hyresbostäder med långfristigt räntestöd. Dessutom äger Oy Helsingin Asuntohankinta Ab cirka 1 800 ARA-hyresbostäder.

Helsingin asumisoikeus Oy (Haso) äger 5 000 ARA-finansierade bostadsrättsbostäder.

Staden äger genom sina olika bolag sammanlagt 7 000 fritt finansierade hyresbostäder. Majoriteten, 4 000 bostäder, har koncentrerats till Fastighets Ab Auroraborg. I stadens direkta ägo är dessutom 1 000 bostäder, bl.a. enstaka Hitas-bostäder. Besittningen av stadens egen bostadsegendom klarläggs och utvecklas fortsättningsvis.

Hyresbostäder i stadens ägo utnyttjas som sedvanliga hyresbostäder, som tjänstebostäder och som bostäder för specialgrupper. En betydande del av

tjänstebostäderna står till social- och hälsovårdssektorns och fostrans- och utbildningssektorns förfogande. Till grupper med särskilda behov räknas rehabiliteringsklienter inom missbrukarvården och mentalvården, personer med intellektuell eller annan funktionsnedsättning, barnskyddets klienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa. Ca 4 500 bostäder eller bostadsplatser i stadens ägo har reserverats för grupper med särskilda behov. Social- och hälsovårdssektorn ansvarar för valet av boende i bostäderna.

Majoriteten av bostäderna som används för vanligt hyresbruk är Hekas bostäder. Valet av boende till Hekas bostäder görs vid Helsingfors stads stadsmiljösektor med beaktande av förordningarna som gäller valet av invånare till ARA-bostäder. Urvalsgrunder är sökandens behov av bostad, tillgångar och inkomster. Prioritet ges åt bostadslösa och andra som har det mest brådskande behovet av bostad, de minst bemedlade och de med de lägsta inkomsterna, dvs vid valet av boende utnyttjas behovsprövning. Avvikelse från den här prioritetsordningen kan göras i enskilda fall, t.ex. på grund av hyreshusets eller bostadsområdets invånarstruktur.

Hekas hyror och Hasos bruksvederlag grundar sig på självkostnadsprincipen. Vid Heka har man tagit i bruk en ny hyresutjämningsmodell, med hjälp av vilken hyrorna för 2019 fastställdes. Hekas hyresnivå är förmånlig: Hekas genomsnittshyra år 2020 var 36 procent lägre än jämförelsehyran (Kiinteistötieto Oy:s hyresdatabas).

I objekt som staden äger främjas korrigering av brister i tillgängligheten särskilt i samband med ombyggnader.

Invånarna kan påverka frågor som gäller det egna boendet i Heka genom demokratisystemet för hyresstagare och i Haso via samförvaltning. I en undersökning om hyresvärdar i huvudstadsregionen, som Taloustutkimus Oy utförde under våren 2018, mättes invånarnas vilja att rekommendera Heka till sina vänner och bekanta, och Hekas resultat var bäst bland alla hyresvärdar som deltog i undersökningen.





Sammanfattning av delmålen

Nordsjö centrum,
Mosaiktorget, 2020.
Bild: Lauri Rotko



Huvudmål I

Bostadsproduktionens volym

Delmål 1. Bostadsproduktionens volym

I Helsingfors byggs det årligen minst 7 000 bostäder genom nyproduktion och ändring av användningsändamål. Fr.o.m år 2023 är antalet minst 8 000 bostäder. Bostadsproduktionen förverkligas på ett hållbart sätt, så att natur och grönområden bevaras.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är 1 500 bostäder per år och 25 % av bostadsproduktionen som förverkligas fr.o.m år 2023.

För att uppnå en hög bostadsproduktionsnivå bör stadens helhetsprocess göras smidigare. Antalet byggbara tomter ska motsvara volymen för 1,5 års bostadsproduktion.

Genom tjänsteberedning uppskattas de tilläggsresurser som en ökning av bostadsproduktionen kräver för budgetramen 2022 och därefter.

Delmål 2. Planering av markanvändningen

Genomförandeprogrammet för generalplanen justeras per fullmäktigeperiod och det formas till ett etablerat verktyg för programplaneringen inom markanvändningen.

Detaljplanereserven ska möjliggöra att minst under 5 år bygga bostäder i enlighet med fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer. Årligen utarbetas detaljplaner för bostadsproduktion på minst 700 000 kvadratmeter våningsyta (m² vy). Detaljplanerna ska möjliggöra en fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer enligt målen och stöda förutsättningarna för en bostadsproduktion till rimliga priser. Särskilt avseende ska fästas vid att detaljplanerna är realiserbara.

För att kunna minska antalet undantagsbeslut ska bostadsproduktionen göras smidigare genom att undvika alltför utförliga detaljplanekrav.

Rekreations-, natur- och kulturmiljövärdena samordnas på ett hållbart sätt med bostadsproduktionsmålet som betjänar stadens behov och effektiviseringen av markanvändningen.

I planeringen av markanvändningen ska möjligheterna till småhusboende i staden säkerställas.

I enlighet med strategiriktlinjerna fortsätter den systematiska utvidgningen av parkeringspolitiken på marknadsvillkor i de områden som lämpar sig för detta.

Omfattande grönområden och närnaturen behövs framför allt koe då staden växer. Användningen av grönkoefficienten som verktyg utvidgas ytterligare antingen i detaljpaneläggningen eller i tomtöverlåtelseerna.

Tillgången till tjänster tryggas då invånarantalet ökar, både i nya områden och i områden med kompletteringsbyggande.

Delmål 3. Markpolitik

Staden överlåter årligen tomter för bostadsproduktion som motsvarar byggande av minst 4 900 bostäder åren 2021-2022 och för byggande av 5 600 bostäder fr.o.m år 2023.

Tomtöverlåtelseerna utnyttjas aktivt som ett verktyg för styrning av kvalitetsnivån och upplåtelse- och finansieringsformerna inom bostadsproduktionen. Kolneutraliteten i bostadsbyggandet främjas i överlåtelsen av tomter i enlighet med programmet Kolneutralt Helsingfors 2035. Tomtreserveringarna hålls på en nivå som gör det möjligt att minst under 4 år bygga bostäder på stadens egen mark i enlighet med den fördelning av upplåtelse- och finansieringsformer som anges i programmet. Tomtöverlåtelse, markförvärf och markanvändningsavtal styrs dessutom genom separata markpolitiska riktlinjer och tillämpningsanvisningar.

Staden skaffar aktivt mark som lämpar sig för samhällsstrukturen till ett rimligt gängse pris genom frivilliga affärer. Vid behov kan staden dessutom ty sig till andra lagstadgade åtgärder för markanskaffning, såsom förköpsrätt och markinlösen.

I detaljplaneändringsområdena ingås markanvändningsavtal vid behov. I de områden som saknar detaljplan ingås markanvändningsavtal bara i undantagsfall, till exempel i situationer där en betydlig del av en avtalsersättning betalas i form av råmark som är viktig för staden.

Utbudet av mindre helheter i byggprojekt och tomtöverlåtelse främjas, så att fler små och medelstora aktörer ska ha möjlighet att delta i pristävlingar och vara huvudentreprenör i Helsingfors.

I mitten av programperioden bedöms tomtfondernas verksamhet och ändamålsenlighet på bostadsmarknaden i Helsingfors utifrån de utredningar som tagits fram.

Huvudmål II

Bostadsproduktionens kvalitet

Delmål 4. Upplåtelse- och finansieringsformer

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer åren 2021-2022 är det följande:

- 25 % långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (1 750 bostäder, varav 300 student- och ungdomsbostäder)
- 30 % bostäder av mellanformstyp (2 100 bostäder, varav 700 långfristigt reglerade ARA-bostadsrättsbostäder och 1 400 kortfristigt reglerade ARA-hyresbostäder, ägarbostäder med Hitas- och priskontrollering och andra bostäder)
- 45 % oreglerade ägar- och hyresbostäder (3 150 bostäder).

Det årliga målet i fråga om upplåtelse- och finansieringsformer fr.o.m år 2023 är det följande:

- 30 % långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (varav 500 student- och ungdomsbostäder)
- 20 % bostäder av mellanformstyp
- 50 % oreglerade ägar- och hyresbostäder (4 000 bostäder, varav staden förverkligar i genomsnitt 250 ägarbostäder som egen byggherreverksamhet i de områden där produktion av ägarbostäder annars inte uppstår. Det här möjliggör att slopa det nuvarande Halvhitas-alternativet.)

Staden ser målmedvetet till att det uppställda ARA-målet uppnås. Staden utreder olika sätt att säkerställa att produktionen förverkligas i enlighet med fördelningen av upplåtelseformer som fastställts för programperioden. Frågan rapporteras regelbundet till stadsmiljönämnden.

En mätare som mäter förhållandet mellan inkomster och boendeutgifter utvecklas för analys av hur boende till rimligt pris realiseras. Förhållandet mellan boendeutgifter och inkomster jämförs i hushåll av olika storlek och i olika boendeformer.

Målet för upplåtelse- och finansieringsformer följs i fråga om mark som staden, staten och privata aktörer äger och överlåter. Förverkligandet av fördelningen mellan upplåtelse- och finansieringsformer styrs genom tomtöverlåtelse och markanvändningsavtal. Beslut om fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer i områdena fattas i tomtöverlåtelse- och markanvändningsavtalsfasen så att balansen mellan de olika formerna i områdena beaktas vid beslutet. Ensidighet i bostadsområdena undviks. Andelen hyresbostäder i flervåningshus av områdets bostadsbestånd ska i regel vara högst 50 %.

Målet för stadens egen bostadsproduktion är att åren 2021 och 2022 låta bygga 750 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 % av produktionen) och 750 ägarbostäder med Hitas- eller prisreglering och bostadsrättsbostäder per år och, fr.o.m år 2023, 1 000 långfristigt reglerade ARA-hyresbostäder (50 % av produktionen), 250 ägarbostäder i områden där ägarbostäder annars inte byggs samt 750 bostäder av mellanformstyp.

Staden inleder beredningen av en modell som tryggar ägarboende till rimligt pris i olika bostadsområden i Helsingfors och som undgår de problem som hänför sig till det nuvarande systemet. Målet med beredningen är att slopa Hitas-systemet i dess nuvarande form och ersätta det i mitten av programperioden. Formerna för mellanformsproduktionen preciseras i och med reformen.

Delmål 5. Styrning av fördelningen av bostadstyper

En tillräcklig andel bostäder som lämpar sig för fa-

miljer, dvs. bostäder med minst 2 sovrum, säkerställs inom produktionen av ägarbostäder. Antalet familjebostäder och produktionens kvalitet säkerställs i produktionen av ägarbostäder.

Inom produktionen av flervåningshus förverkligas i genomsnitt 60–70 % av byggrätten för bostadshus på de tomter på vilka det uppförs Hitas-bostäder som familjebostäder. På de tomter som staden överlåter för produktion av oreglerade ägarbostäder förverkligas 40–50 % av byggrätten för bostadshus som familjebostäder. Det är av motiverade skäl möjligt att avvika från målet i områden där antalet familjebostäder redan är tillräckligt.

I fråga om produktionen av hyres- och bostadsrättsbostäder säkerställs att lägenhetstyperna är tillräckligt mångsidiga. Vid behov kan dessutom målet för den genomsnittliga ytan användas.

Styrningen av fördelningen av lägenhetstyper grundar sig i första hand på villkoren för tomtöverlåtelse och utvärderas i förhållande till den nuvarande bostadsfördelningen i området. På statens mark och på mark i privat ägo är det möjligt att tillämpa styrning med detaljplanebestämmelser.

Delmål 6. Bostadsbyggandet utvecklas

Staden fortsätter utveckla det mångsidiga byggandet av och boendet i flervåningshus. Det hållbara byggandet främjas bland annat i enlighet med programmet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Då beräkandet av byggandets koldioxidavtryck blir lagstadgat år 2025 är Helsingfors takvärden ambitiösare än den nationella lagen. I sin helhet uppdateras målen som hänför sig till byggande och byggnaders koldioxidavtryck när programmet Kolneutralt Helsingfors 2035 uppdateras så att uppnåendet av koldioxidneutralitetsmålet säkerställs.

Träbyggandets andel av allt byggande ökar årligen.

Staden främjar byggandet av och byggherreverksamheten för urbana småhus. Staden främjar invånarorienterat byggande och byggherreverksamhet, bland annat gruppbyggande och nya aktörers inträde på marknaden för bostadsbyggande.

Delmål 7. Invånarstruktur och grupper med särskilda behov

Ett tillräckligt antal bostäder som lämpar sig för barnfamiljer byggs i de nya områdena och i kompletteringsbyggobjekten. Genom att styra fördelningen av bostadstyper säkerställs det att familjebostäder byggs.

Möjligheterna till boendevägar i områden säkerställs för hushåll som i olika livssituationer.

Förverkligandet av boendevalternativ riktade till äldre främjas i alla upplåtelse- och finansieringsformer.

Boendet för grupper med särskilda behov, dvs. re-

habiliteringsklienter inom missbrukar- och mentalvården, utvecklingsstörda och personer med funktionsnedsättning, barnskyddsklienter, unga som behöver stöd i sitt boende, äldre som behöver omsorgstjänster, flyktingar som fått kommunplats samt långtidsbostadslösa tryggas på ett sådant sätt att den omsorg eller det stöd för boendet som hänför sig till boendet motsvarar servicebehovet. Staden säkerställer vägar till lättare eller effektivare stödboende för grupper med särskilda behov när servicebehovet förändras.

Tillgången till boenderådgivning tryggas oberoende av boendeform.

Huvudmål III

Livskraftiga områden och förebyggande av segregation

Delmål 8. Stadsförnyelse

En multisektoriell modell för stadsförnyelse utvecklas för att stärka bostadsområdenas livskraft.

Under programperioden är områdena för stadsförnyelse Malmgård-Gamlas, Malm och Mellungsby.

Förutsättningarna att bygga en 1/3 fler bostäder i stadsförnyelseområdena fram till 2035 säkerställs så att fördelningen av upplåtelse- och finansieringsformer utvecklas mot stadens mål för upplåtelse- och finansieringsformer.

Åtgärder som används i områden för stadsförnyelse utnyttjas också i andra stadsdelar med segregationsutmaningar, såsom Nordsjöområdet.

Delmål 9. Projektområden

De viktigaste områdesbyggnadsobjekten under de följande åren är Fiskehamnen, Västra hamnen, Kronbergsstranden, Böle, Kungseken och Malms flygplatsområde. Med tanke på den kommande bostadsproduktionen främjas planeringen för att säkerställa nya områdesbyggnadsprojekt. Dessa områden utgör ca 50 % av hela bostadsproduktionen.

Delmål 10. Kompletteringsbyggande

50 % av det årliga bostadsbyggandet förverkligas som kompletteringsbyggande i ytterstadszonen (stadsförnyelseområdena medräknat). Samordningen av kompletteringsbyggandet stärks och processerna och incitamenten utvecklas i syfte att trygga produktionsmålet. Dessutom avlägsnas hinder för kompletteringsbyggande bland annat i samarbete med staten.

Staden centraliserar kompletteringsbyggandet till områden med goda kollektivtrafikförbindelser och ser till att områdena är tillgängliga.

Den hållbara stadsutvecklingen främjas med beaktande av skillnaderna och differentieringsutvecklingen mellan områdena.

Det viktigaste målet för områden med ett ensidigt bostadsbestånd och bara lite nyproduktion är att göra bostadsbeståndet mångsidigare genom kompletteringsbyggande. Då ombyggnadsplaner tas fram ska man undersöka om det är ändamålsenligare att välja förnyande tillbyggnad och effektivisering av tomtanvändningen.

Bedömningen av behovet av parkeringsplatser i samband med kompletteringsbyggande utvecklas och de krav på planeringen av parkeringen som följer av att elbilar och sammanvändningsbilar blir vanligare främjas.

För att förverkliga kompletteringsbyggandet på bostadsaktiebolagens tomter kan stadsmiljösektorn främja nybyggnad som grundar sig på rivning eller annat kompletteringsbyggande vid goda kollektivtrafikförbindelser, t.ex. genom att sänka markanvändningsavgiften. Ärendet bereds som en del av de markpolitiska riktlinjerna.

Segregationsutvecklingen bekämpas genom främjande av en balanserad fördelning av upplåtelseformerna i de områden i staden där fördelningen för tillfället inte är balanserad.

Huvudmål IV

Bostadsbeståndet och bostadsegendomen

Delmål 11. Bostadsbeståndet utvecklas

Återanvändning av det gamla bostadsbeståndet samt vindsbyggande och byggande av tilläggs våningar främjas.

I främjandet av hissbyggandet läggs fokus allt starkare på hissombudsverksamhet och på stöd för ansökan om statsunderstöd.

Delmål 12. Stadens eget bostadsbestånd

Staden sköter underhållet av sina egna bostäder och ser till att bostädernas värde och skick bibehålls och att hyrorna och bruksvederlaget är på en rimlig nivå. I valet av invånare i hyreshus strävar man efter en mångsidig och balanserad invånarstruktur i alla områden. Särskild vikt ges till bekämpningen av bostadslöshet genom att tillräckligt stora delar av stadens bostadsbestånd viks för ändamålet.

I bostadsbeståndets ombyggnadsverksamhet förbinder man sig till målnivåerna i programmet Kolneutralt Helsingfors 2035.

Besittningen av stadens egen bostadsegendoms utveckling fortsätts.

Verkställighets- beslut

Övre Malms torg, 2020.
Bild: Maria Santto



Beslut 7.12.2020

Stadsstyrelsen beslöt att uppmana stadens alla nämnder, direktioner, sektorer och affärsverk att följa Genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020 (BM-programmet 2020) som godkändes av stadsfullmäktige 11.11.2020.

Samtidigt beslöt stadsstyrelsen att uppmana följande:

- Stadskansliet ansvarar för BM-programmets verkställande och utarbetning av en årlig uppföljning för stadsfullmäktige.
- Varje år programmerar stadskansliet tillsammans med stadsmiljösektorn bostadsproduktionen för hela Helsingfors så att målen för produktionen och upplåtelse- och finansieringsformerna kan förverkligas i enlighet med programmet. På basis av detta arbete utarbetas årligen en prognos för bostadsbyggandet som är grund för befolkningsprognosen och arbetet med servicenätet. I samband med arbetet utvärderas både situationen och reserven av byggbara tomter samt förutsättningarna för att öka bostadsproduktionen.
- Stadsmiljösektorn utarbetar ett genomförandeprogram för generalplanen under mandatperioden 2021–2024. Stadskansliet och stadsmiljösektorn ansvarar för att samordna genomförandeprogrammet för generalplanen och byggnadsprognosen på lång sikt för att detaljplansmålet ska uppnås.
- Stadskansliet koordinerar framskridandet av stora områdesbyggnadsobjekt enligt målsättningarna samt säkerställer koordineringen av de största flervåningshusdominerade kompletteringsbyggnadsobjekten. Stadskansliet ansvarar för utvärderingen av förvaltnings- och finansieringsformerna på basis av detaljplaneringen, tomtöverlåtelsen och markanvändningsavtalen samt för utvärderingen av hyresflervåningshusbeståndets andel och bostadsområdenas utveckling samt för att dra upp de åtgärder som behövs.
- Stadsmiljösektorn ansvarar för tomtöverlåtelse enligt det kvantitativa målet med hänsyn till att målet höjs. I samband med tomtöverlåtelsen och markanvändningsavtalen säkerställs uppfyllandet av målen för programmets upplåtelse- och finansieringsformer. Stadsmiljösektorn och stadskansliet ansvarar för att förverkliga styrningen av lägenhetstypfördelningen i enlighet med målet i samband med tomtöverlåtelser och detaljplaner.
- Stadskansliet ansvarar för helhetskoordineringen av stadsförnyelsemodellen, finansieringsansökan och uppföljningen av förortsprogrammet 2020–2022 samt utarbetning, koordinering och uppföljning av regionala projektprogram. Stadskansliet ansvarar för uppföljningen av segregationsutvecklingen samt utvärderar hur erfarenheter kan utnyttjas inom andra områden än stadsförnyel-

seområdena. Stadskansliet följer systematiskt invånarstrukturens utveckling och samarbetar med aktörer för säkerställning av balanserad invånarstruktur vid behov. Stadsmiljösektorn ansvarar för tillräcklig detaljplanering på stadsförnyelseområdena för att det regionala bostadsproduktionsmålet ska möjliggöras med nödvändig upplåtelse- och finansieringsformformen. Sektorerna ska se till att stadsförnyelseområdenas utveckling och deras tillräckliga resurser i sin egen verksamhet.

- Stadskansliet och stadsmiljösektorn ansvarar för förverkligandet av långfristigt reglerade bostadsrätts- och ARA-hyresbostäder med stärkning av samarbetet med aktörerna och markägarna i målhöjning och ändringar i målet för upplåtelseformen. Stadskansliet och stadsmiljösektorn ansvarar för uppföljningen av att målet för upplåtelseformen uppnås på ett ändamålsenligt sätt och informerar regelbundet stadsmiljönämnden om detta.
- Stadskansliet och stadsmiljösektorn genomför en utredning av småhusboendets nuvarande tillstånd och möjligheter i Helsingfors. Stadskansliet och stadsmiljösektorn undersöker användningen av grönkoefficienten som verktyg och möjligheter att utvidga den. Utredningarna görs under 2021 och inkluderas i uppföljningsrapporten 2022.
- Stadskansliet och stadsmiljösektorn gör utredningar om små och medelstora aktörers roll och möjligheter att delta i bostadsbyggnadsprojekt, och om tomtfonder. Utredningarna görs under 2022 och inkluderas i uppföljningsrapporten 2023.
- Stadskansliet och stadsmiljösektorn bereder ett ersättande system för Hitas. Ett förslag om ett nytt system introduceras till beslutsfattande under 2022. Stadskansliet utarbetar mätare under 2021 för att analysera boende till rimligt pris. Mätarna inkluderas i uppföljningsrapporten 2022 och utnyttjas i skapandet av ett ersättande system för Hitas.
- Flervåningshus i utveckling-programmets effektivitet förbättras genom förstärkning av stadsfokus i programmets projekt, genom riktning projekt till förortsområden och genom befrämjande av spridningen av lärdomar från projekten.
- Andelen träbyggandet ökas årligen i samarbete mellan stadskansliet, stadsmiljösektorn och aktörer inom området.
- För att utveckla specialgruppernas boende förstärker stadskansliet samarbetet med äldre-, handikapp- och ungdomsråden samt med sektorerna. Social- och hälsovårdssektorn, stadsmiljösektorn och stadskansliet ansvarar för bostadslöshetsförebyggande.
- Stadskansliet och stadsmiljösektorn fortsätter hissprojektets koordinering samt ansvarar för förvaltningens utveckling av och processerna för bostadsegendomen.

Uppföljningsmätare och utvärdering av genomförandet

Genomförandet av programmet följs upp årligen med hjälp av en uppföljningsrapport som föreläggs stadsfullmäktige. I rapporten beskrivs utfallet av både de kvantitativa och de kvalitativa målen. Samtidigt kan man vid behov fatta beslut om ändringar i målnivåerna, om det anses ändamålsenligt till exempel till följd av förändringar i omvärlden.

DE VIKTIGASTE KVANTITATIVA MÄTARNA I PROGRAMMET	ÅRSMÅL 2021-2022	2021	2022	ÅRSMÅL FRÅN OCH MED ÅR 2023	2023	2024
FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER	7 000			8 000		
ARA-hyresbostäder	1 750			2 400		
Student- och ungdomsbostäder	300			500		
Stadens Ara-hyresbostäder	750			1 000		
Bostäder av mellanformstyp	2 100			1600		
Bostadsrättsbostäder	700					
Bostäder av mellanformstyp som staden har förverkligat	750			750		
Oreglerade bostäder	3 150			4 000		
Oreglerade ägarbostäder som staden har förverkligat				250		
PÅBÖRJADE BOSTÄDER	7 000			8 000		
ARA-hyresbostäder	1 750			2 400		
Student- och ungdomsbostäder	300			500		
Stadens Ara-hyresbostäder	750			1 000		
Bostäder av mellanformstyp	2 100			1 600		
Bostadsrättsbostäder	700					
Bostäder av mellanformstyp som staden har förverkligat	750			750		
Oreglerade bostäder	3 150			4 000		
Oreglerade ägarbostäder som staden har förverkligat				250		
BYGGLOV BEVILJADE FÖR BOSTÄDER	7 000			8 000		
TOMTÖVERLÅTELSE						
Överlåtna tomter	4 900			5 600		
Reserverade tomter	4 900			5 600		
Tomtreserv (år)	4			4		
DETALJPLANLÄGGNING						
Justerat detaljplaneförslag	700 000			700 000		
Detaljplaner som vunnit laga kraft	700 000			700 000		
Detaljplanereserv (år)	5			5		
RESERV AV BYGGBARA TOMTER (ÅR)	1,5			1,5		
STADSFÖRNYELSE						
Årlig ökning (%) av bostadsbeståndet i stadsförnyelseområdena	2			2		

Arbetets organisering

Enheten för boende

Bostadsprogramchef	Mari Randell
Planerare	Elina Eskelä
Specialplanerare	Riikka Karjalainen
Forskare	Reetta Marttinen
Hissombud	Simo Merilä
Planeringsingenjör	Timo Meuronen
Forskare	Ari Niska
Projektplanerare	Saara Patronen
Forskare	Mika Ronkainen
Planeringsingenjör	Anu Turunen

AM-sekretariatet, sammansättning

BOSTADSPROGRAMCHEF	Mari Randell (ordf.)	Stadskansliet
SPECIALPLANERARE	Riikka Karjalainen	Stadskansliet
PLANERINGSINGENJÖR	Timo Meuronen	Stadskansliet
PROJEKTCHEF	Leena Pasonen	Stadskansliet
STADSSEKRETERARE	Anna Villeneuve	Stadskansliet
FORSKNINGSCHEF	Katja Vilkkama	Stadskansliet
STRATEGICHEF	Marko Karvinen	Stadskansliet
PLANERARE	Elina Eskelä (sekr.)	Stadskansliet
ENHETSCHEF	Merja Liski	Stadsmiljösektorn
TEAMCHEF	Kati Hytönen	Stadsmiljösektorn
MARKANVÄNDNINGSDIREKTÖR	Rikhard Manninen	Stadsmiljösektorn
TEAMCHEF	Heikki Salmikivi	Stadsmiljösektorn
DETALJPLANECHIEF	Marja Piimies	Stadsmiljösektorn
DETALJPLANECHIEF (STÄLLFÖRETRÄDARE)	Tuomas Hakala	Stadsmiljösektorn
TOMTCHEF	Sami Haapanen	Stadsmiljösektorn
TEAMCHEF	Peter Haaparinne	Stadsmiljösektorn
TEAMCHEF	Miia Pasuri	Stadsmiljösektorn
ENHETSCHEF	Aarno Alanko	Stadsmiljösektorn
BOSTADSPRODUKTIONSCHEF	Seidi Kivisyrjä	Stadsmiljösektorn
GENERALPLANECHIEF	Pasi Rajala	Stadsmiljösektorn

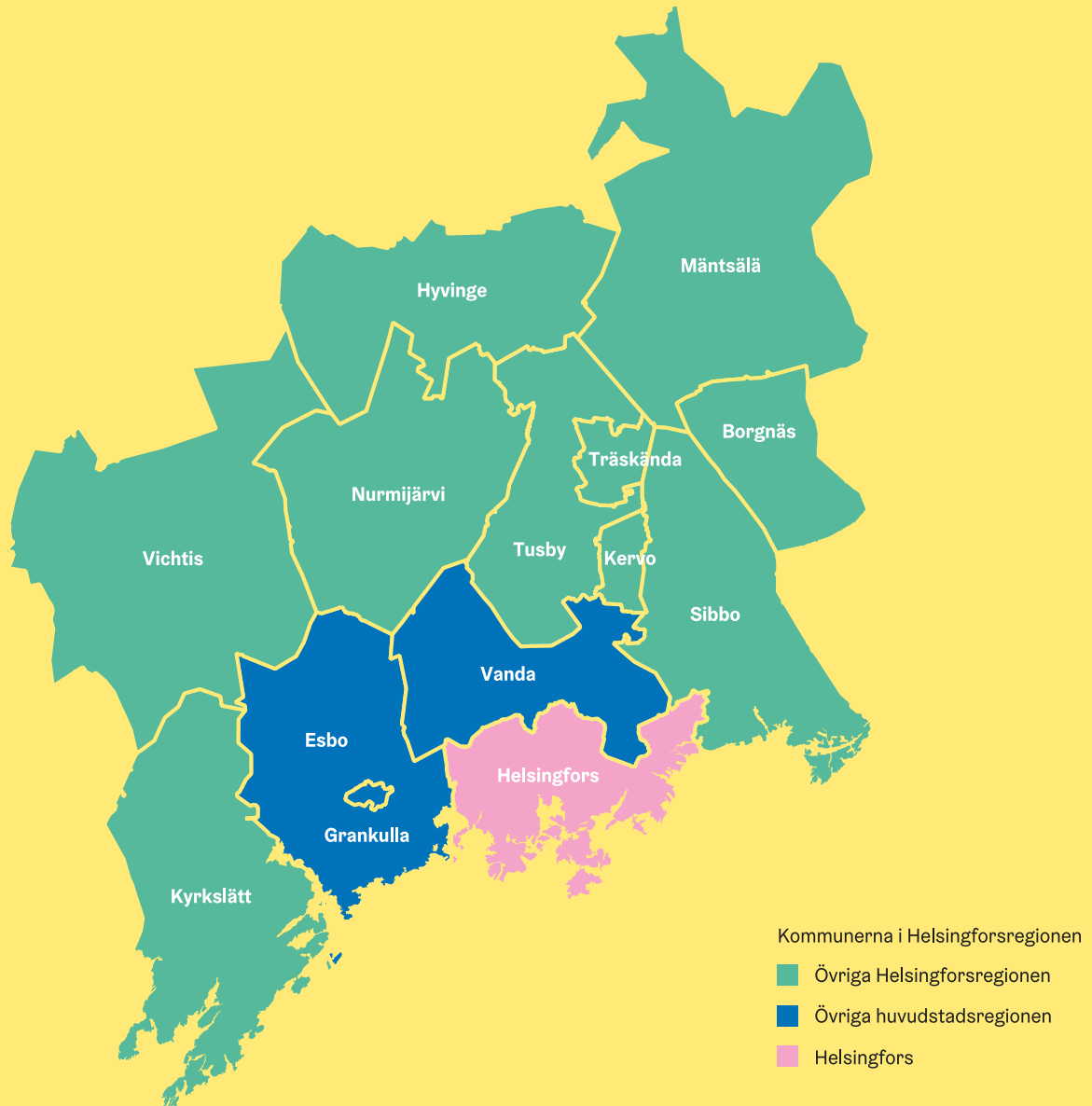


Nordsjö, 2020.
Bild: Lauri Rotko



Bilaga 1

Kommunerna i Helsingforsregionen



Utsikt över Östra
Böle till havet.
Bild: Jussi Hellsten



Helsingfors