

AM-ohjelma 2020

Seurantaraportti 2021



Helsinki

Sisällys

JOHDANTO	3	TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2020.....	17
TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSIA.....	4	Asuntorakentaminen korkealla tasolla.....	18
Koronapandemian vaikutukset asuntorakentamiseen vähäisiä	5	Asuntotuotanto painottui sääntelemättömään.....	20
Väestönkasvu hidastui pääkaupunkiseudulla	6	Hallintamuodot toteutuivat kaupungin maalla.....	21
Asuntojen hinnat eriytyvät edelleen	7	Kaupungin oma tuotanto tavoitetasossa.....	22
Vuokrien kehitys vakaampaa kuin hintojen	8	Asukasvalinta Hekan asuntoihin vakaata	23
Asuntokauppa ennätyslukemiin	9	Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset	24
Asumistuen saajien määrä kasvussa	10	Tonttivaranto riittävä, tontit luovutetaan pääosin vuokraamalla.....	25
Kaupunkiuudistuksella elinvoimaa esikaupunkialueille.....	11	Asemakaavoja lainvoimaistui alle tavoitetason	26
Maapolitiikka uudistuu	12	Asunnot pienenevät edelleen	28
Yleissuunnittelu etenee	13	Kaupunkiuudistus käyntiin	29
Lainsäädäntöön muutoksia	14	Kehittyvä kerrostalo –ohjelma palkittiin.....	30
Valtion asuntopoliittiset ohjelmat.....	15	Puurakentamista edistetään kehittämishankkeilla	31
MAL 2023 suunnittelu käynnissä.....	16	Esteettömyyttä edistetty hissihankkeilla	32
		Asunnottomuus väheni edelleen	33
		LIITTEET.....	34

Johdanto

UUOSI 2020 oli todella poikkeuksellinen koronapandemian kurittaessa maailmaa. Vaikutukset asuntomarkkinoiden toimintaan näyttävät ainakin toistaiseksi jääneen Helsingissä vähäisiksi. Asuntoja oli rakenteilla vuodenvaihteessa 2020/2021 saman verran kuin aiempina vuosina samaan aikaan, yli 10 000 asuntoa. Sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat vuoden 2020 aikana, asuntojen myyntiajat lyhenivät ja Helsingissä käytiin aktiivisesti asuntokaupoilla pandemiatilanteesta huolimatta.

Seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnittelun toimeenpanossa edettiin, kun uusi MAL-sopimus allekirjoitettiin syksyllä 2020. Seuraava suunnittelukierros, MAL 2023-suunnitelman laadinta on myös käynnistynyt.

Tämä seurantaraportti 2021 on katsaus vuonna 2020 ja alkuvuodesta 2021 tapahtuneeseen kehitykseen ja toimintaan suhteessa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2020 (AM-ohjelma) asetettuihin tavoitteisiin. Uusi AM-ohjelma 2020 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa loppuvuonna 2020. Tämä seurantaraportti on nykyisen AM-ohjelmakauden ensimmäinen. Seurantaraportti 2021 koostuu toimintaympäristön kuvauksesta sekä seuranta- ja arviointitiedoista.

[AM-ohjelma 2020](#)

Avainlukuja 2020

7 280

valmistunutta
asuntoa

7 187

aloitettua
asuntoa

6 409

luvitettua
asuntoa

Toimintaympäristön muutoksia



Koronapandemian vaikutukset asuntorakentamiseen vähäisiä

KORONAPANDEMIAN vaikutukset asuntomarkkinoiden toimintaan näyttävät toistaiseksi jääneen vähäisiksi. Sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat vuoden 2020 aikana. Asuntojen myyntiajat lyhenivät ja Helsingissä käytiin aktiivisesti asuntokauppaa pandemiatilanteesta huolimatta. Edellisen kerran asuntoja myytiin enemmän vuonna 2012.

Rakentamiseen toimialana korona on vaikuttanut toistaiseksi vähäisesti, eikä esimerkiksi laajoja tai pitkäkestoisia työmaiden sulkemisia ole ollut.

Kuitenkin pandemia vaikutti työttömyysasteeseen, joka nousi nopeasti kevään rajoitustoimien myötä, eikä ole sittemmin palautunut edeltävän ajan tasolle. Tämä vaikutti asumistuen saajien määrän kasvuun ja vuoden lopulla tuen saajia oli 6 000 enemmän kuin vuotta aiemmin.

Erityisesti lomautukset ja työttömyys kohdistuivat palvelualoihin. Niinpä vaikutukset olivat suurempia niissä kaupunginosissa, joissa sijaitsee tai asuu näiden alojen työpaikkoja ja työntekijöitä.

Väestönkasvussa näkyy notkahdus sekä Helsingissä että Espoossa ja Vantaalla vuonna 2020. Sen sijaan kehyskunnat kasvattivat koronavuonna väestöään.



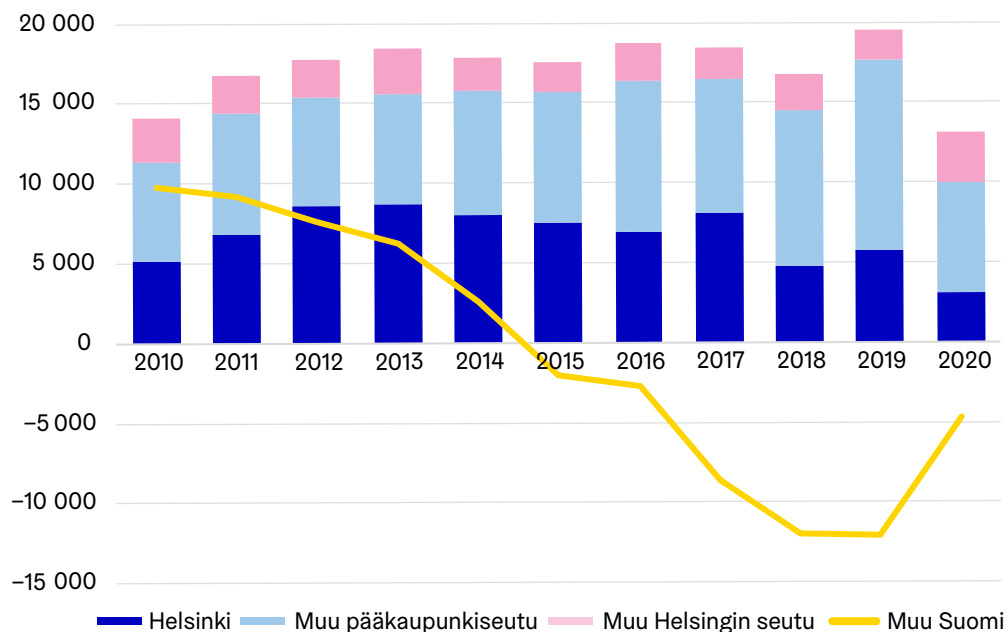
Väestönkasvu hidastui pääkaupunkiseudulla

HELSINKI JA HELSINGIN SEUTU ovat kasvaneet kymmenen viime vuoden aikana voimakkaasti, ensin maahanmuuton ja sitten lisääntyneen kotimaisen muuttovoiton seurauksena. Viime vuosikymmenen alussa kasvun painopiste oli Helsingissä. Vuodesta 2018 alkaen väestönkasvu on hidastunut Helsingissä, mutta nopeutunut muualla pääkaupunkiseudulla, mikä on pitänyt väestön kasvuvauhdin koko Helsingin seudulla ennallaan.

Vuoden 2020 mukanaan tuoma pudotus oli jyrkkä. Kotimaisen tulomuuton vähentämisen ja lähtömuuton kasvun seurauksena väestönkasvu lähti laskuun kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Sen sijaan kehyskuntien väestö kasvoi huomattavasti enemmän kuin vuonna 2019.

Kehyskuntiin ja Helsingin seudun ulkopuoliseen Suomeen lähtijöiden määrän kasvun taustalla vaikuttaa todennäköisesti useita eri tekijöitä. Lomautukset ja työttömyyden kasvu työntävät ihmisiä mieluummin pois kuin vetävät pääkaupunkiseudulle. Nuoria on mahdollisesti myös palannut kotipaikkakunnilleen korkeakoulujen ja toisen asteen siirryttyä etäopetukseen. Etätöiden vaatimukset ja nopea yleistymisen on ehkä myös tarjonnut sopivan tilaisuuden kokeilla siirtymistä asumaan väljemmässä ympäristössä.

Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muualla maassa 2010-2020



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat eriytyvät edelleen

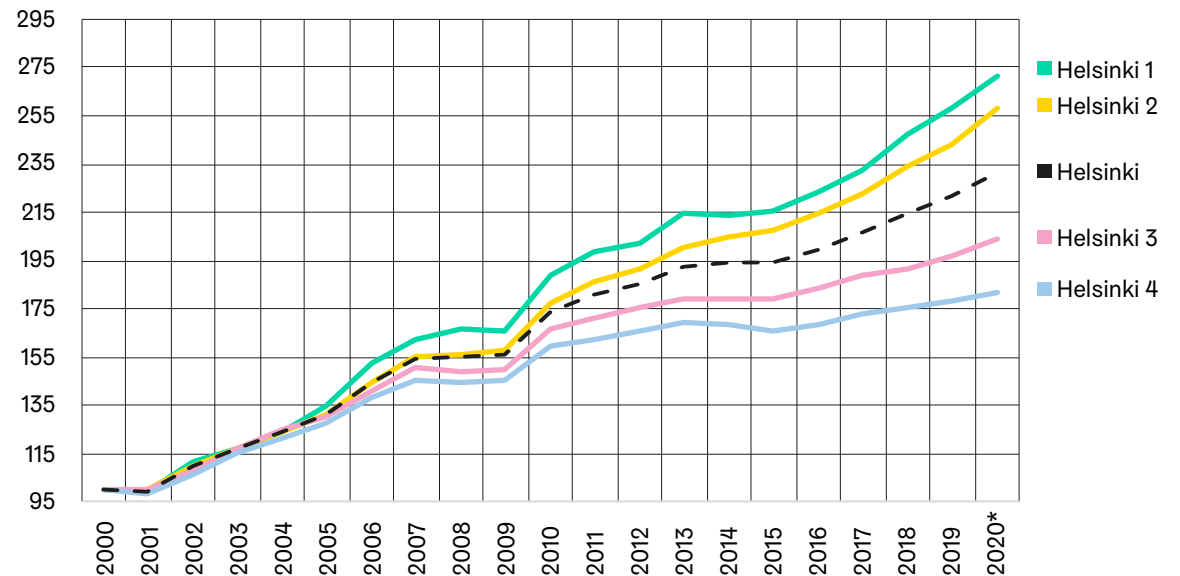
ASUNTOJEN HINTAKEHITYS Helsingin keskustassa ja sen tuntumassa lähti erkanemaan vuonna 2005 ja on voimistunut vuosien 2009-2010 finanssikriisin jälkeen. Lähiövyöhykkeen hintojen nousu on ollut vakaampaa.

Nopeimmin asuntojen hinnat nousevat kalleusalueella 2, jossa myös on eniten hintoja nostavaa uudisrakentamista. Vuonna 2020 asuntojen hinnat nousivat 6 prosenttia kalleusalueella 2, kun koko kaupungin hinnannousu oli 4,7 prosenttia. Kalleusalueella 1 hinnat nousivat 5,2 prosenttia ja kalleusalueella 3 nousu oli 3,7 prosenttia. Muita alueita jäljessä oltiin kalleusalueella 4, jossa asuntojen hinnat nousivat 2,4 prosenttia.

Vuonna 2020 asuntojen keskineliöhinta nousi 170 eurolla edellisvuodesta ja oli 4 493 euroa. Postinumeroalueista kalleimmat keskineliöhinnat olivat Ullanlinna-Kaivopuisto-postinumeroalueella, jossa keskineliöhinta oli 8 713 euroa. Alhaisin keskineliöhinta, 2 321 euroa, oli Jakomäki-Alppikylä-postinumeroalueella, vaikka se nousikin edellisvuodesta 12 prosenttia.

[Vanhojen osakeasuntojen hinnat](#)

Asuntojen hintakehitys 2000-2020 (indeksit 2000=100)



Lähde: Tilastokeskus

Vuokrien kehitys vakaampaa kuin hintojen

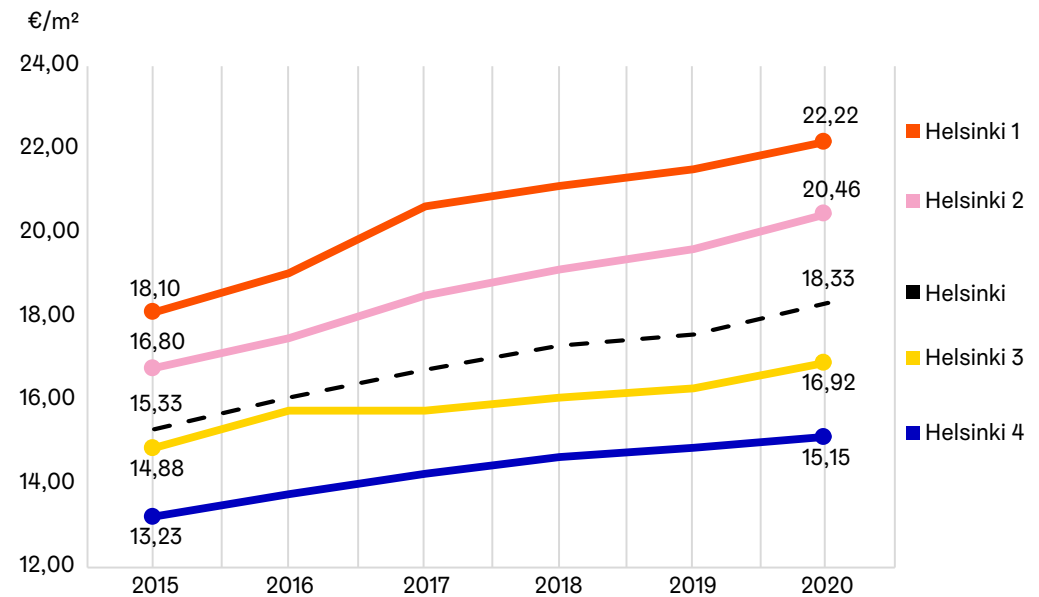
ASUNTOJEN VUOKRAKEHITYS on hitaampaa kuin asuntojen hintojen. Tämä on seurausta siitä, että vuokrasopimusten hintoja voidaan nostaa lainsäädännön mukaan vain uutta vuokrasopimusta laadittaessa tai kerran vuodessa. Kuitenkin myös asuntojen vuokrat ovat eriytyneet Helsingin kalleusalueiden välillä. Asuntojen vuokrat ovat korkeimmat kalleusalueella 1.

Asuntojen keskineliövuokra nousi Helsingissä 4,2 prosentilla edellisvuodesta vuonna 2020. Keskineliövuokran nousu oli vuonna suurin kalleusalueella 2, jossa se nousi 4,2 prosenttia eli 82 sentillä vuonna 2020. Myös vuokrakehitykseen alueella on vaikuttanut kiivas uudisrakentaminen.

Viidessä vuodessa asuntojen keskineliövuokra on noussut 14,1 prosenttia eli 2,27 eurolla.

[Asuntojen vuokrat](#)

Asuntojen keskineliövuokra kalleusalueittain 2015–2020



Lähde: Tilastokeskus

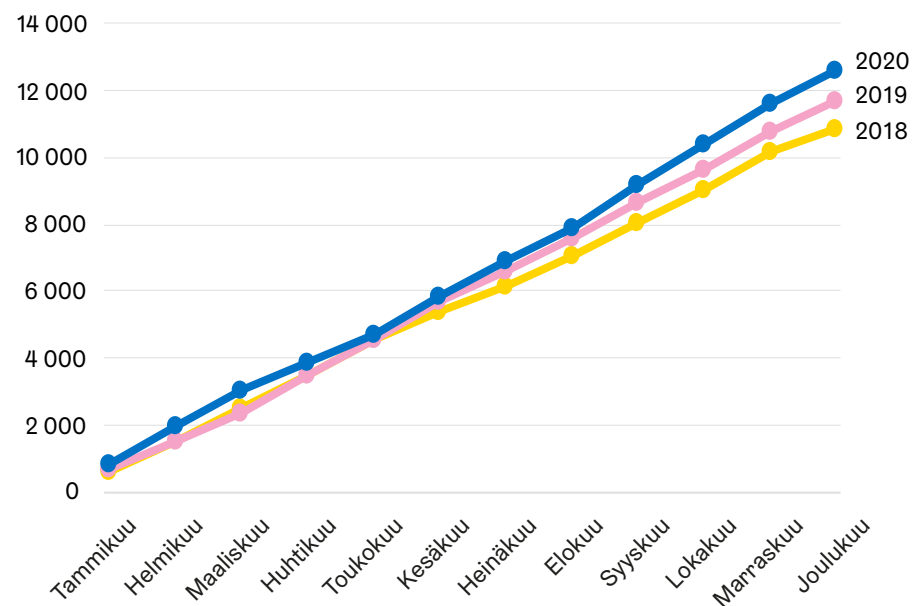
Asuntokauppa ennätyslukemiin

TILASTOKESKUKSEN ennakkotietojen mukaan vuonna 2020 Helsingissä myytiin 12 612 asuntoa. Vuonna 2020 asuntoja myytiin 905 enemmän kuin edellisvuonna.

Edellisen kerran asuntoja myytiin enemmän vuonna 2012.

Asuntokauppojen määrästä tiedot ovat nousseet ennakkotietojen päivittymisen myötä koko vuoden 2020. Näin ollen onkin oletettavaa, että asuntojen kauppamäärät nousevat edelleen varainsiirtoverotietojen vahvistuttua toukokuussa.

Asuntokauppojen lukumäärä Helsingissä 2018–2019, vuoden 2020 ennakkotieto



Lähde: Tilastokeskus

Asumistuen saajien määrä kasvussa

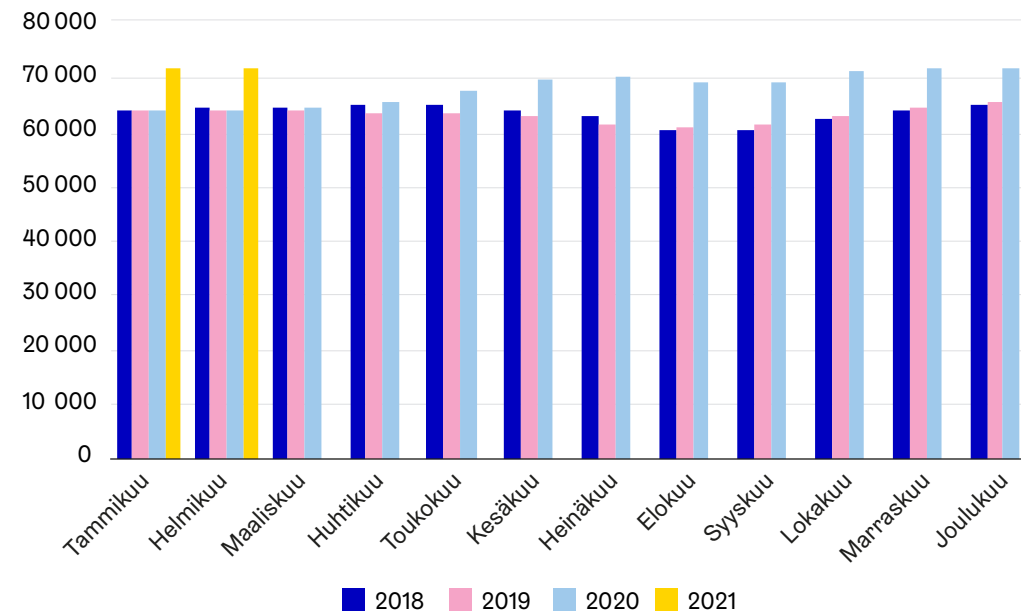
HELSINGISSÄ OLI vuoden 2020 lopussa 72 000 yleistä asumistukea saanutta ruokakuntaa - 10 prosenttia enemmän kuin vuoden 2019 lopussa. Yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien lukumäärä alkoi koronapandemian myötä kasvaa huhti-toukokuussa. Kesäkuusta alkaen tuensaajia on ollut lähes joka kuukausi yli 10 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna, mikä on suurempi muutos kuin maassa keskimäärin. Tilanne on pysynyt ennallaan alkuvuonna 2021.

Lähes 70 prosenttia tukea saaneista oli yksinasuvien ruokakuntia. Osuus oli 2 prosenttiyksikköä suurempi kuin edellisvuonna. Tukea saaneissa asuntokunnissa korostuvat työttömien ja opiskelijoiden ruokakunnat (yhteensä 74 prosenttia), joista molemmista valtaosa oli yksinasuvien asuntokuntia.

Yleistä asumistukea saaneista ruokakunnista 97 prosenttia asui vuokra-asunnoissa eikä koronaepidemia ole muuttanut osuutta. Sen sijaan koronapandemian aikana tukea on maksettu hieman edellisvuotta useammin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Osuus on noussut 60,1 prosenttiin vuoden 2020 lopussa, mikä oli 2 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Helsingin sisällä alueelliset erot asumistuen saannissa ovat suuret. Vuonna 2020 tuen piirissä olevien väestöosuus vaihteli Länsi-Pakilan vajaasta 3 prosentista Jakomäen 40 prosenttiin. Keskimäärin tuen piirissä oli 18 prosenttia helsinkiläisistä. Tuensaajien väestöosuuksissa ei ole peruspiireittäin tapahtunut merkittäviä muutoksia koronapandemian aikana. Peruspiirien väestöosuuksien suuruusjärjestys on pysynyt lähes samana.

Yleistä asumistukea saaneet ruokakunnat 2018–2021



Lähde: Kela, Kelasto-tilastotietokanta

Kaupunki- uudistuksella elinvoimaa esi- kaupunkialueille

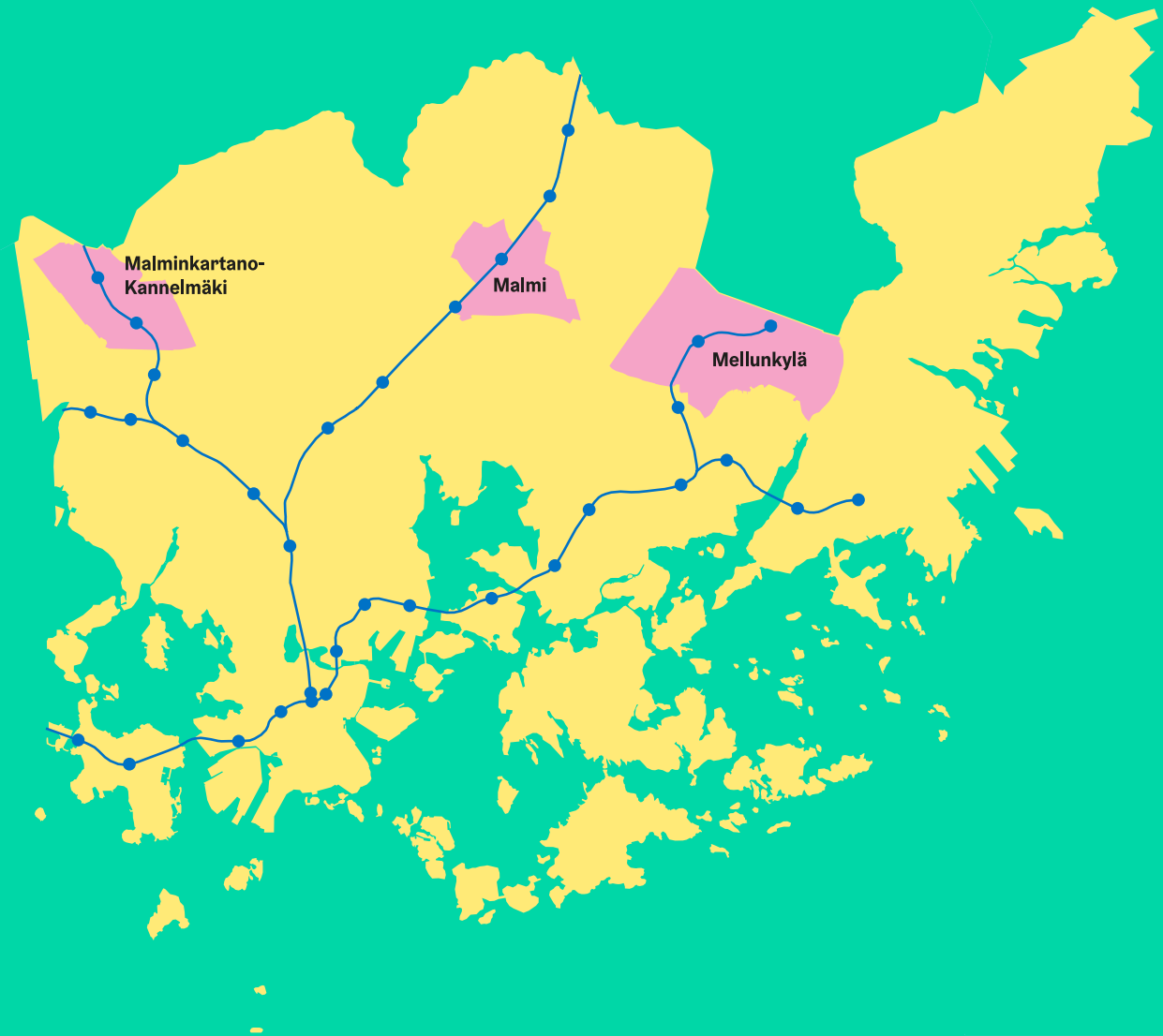
OSANA AM-OHJELMAA 2020 päätettiin kehittää uusi poikkitoimialainen kaupunki-uudistuksen malli asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi.

Kaupunki-uudistuksen tarkoitus on kohentaa asuinalueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta kokonaisvaltaisesti sekä mahdollistaa laadukas täydennysrakentaminen.

Kaupunki-uudistusalueita on kolme: Malminkartano-Kannelmäki, Malmi sekä Mellunkylä. Näillä alueilla rakennettu ympäristö on merkittäviltä osin tullut elinkaarensa vaiheeseen, jossa uudistaminen on ajankohtaista. Valintaan vaikutti lisäksi alueiden sijainti hyvien rai-
deyhteyksien varrella.

Kaupunki-uudistusalueille varmistetaan edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asutokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunki-uudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.



Maapolitiikka uudistuu

MAAPOLIITTISET LINJAUKSET 2 ovat kevätkaudella 2021 päätöksenteossa. Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli linjauksia 1.12.2020 ja seuraavaksi ne etenevät kaupunginhallitukseen.

Uusilla periaatteilla kaupunki pyrkii lisäämään maapolitiikan menettelyjen avoimuutta, selkeyttä ja ennakoitavuutta. Jatkossa maanhankinnan, maankäyttösopimusten ja vuokratonttien täydennysrakentamiseen liittyvä hinnoittelu perustuu markkina-arvoon. ARA-tontit ovat jatkossakin ARA-hintaisia.

Maankäyttösopimuskäytäntöjä täsmennetään muun muassa uudistavan lisärakentamisen hinnoittelun osalta. Rakennuksilta edellytetään A-energialuokkaa. Täydennysrakentamiskorvausten prosessi uudistetaan maankäyttösopimusprosessin kaltaiseksi. Vuokralaisen kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta lisätään.

Kerrostalojen täydennysrakentamista edistetään väliaikaisin lisäkannustein kaupunki-uudistusalueilla sekä Raide-Jokerin pysäkkien ja esikaupunkien asemanseutujen ympäristöissä.

Jätkäsaaren pienoismalli Jätkäsaaren kirjastossa. Kuva: Antti Pulkkinen

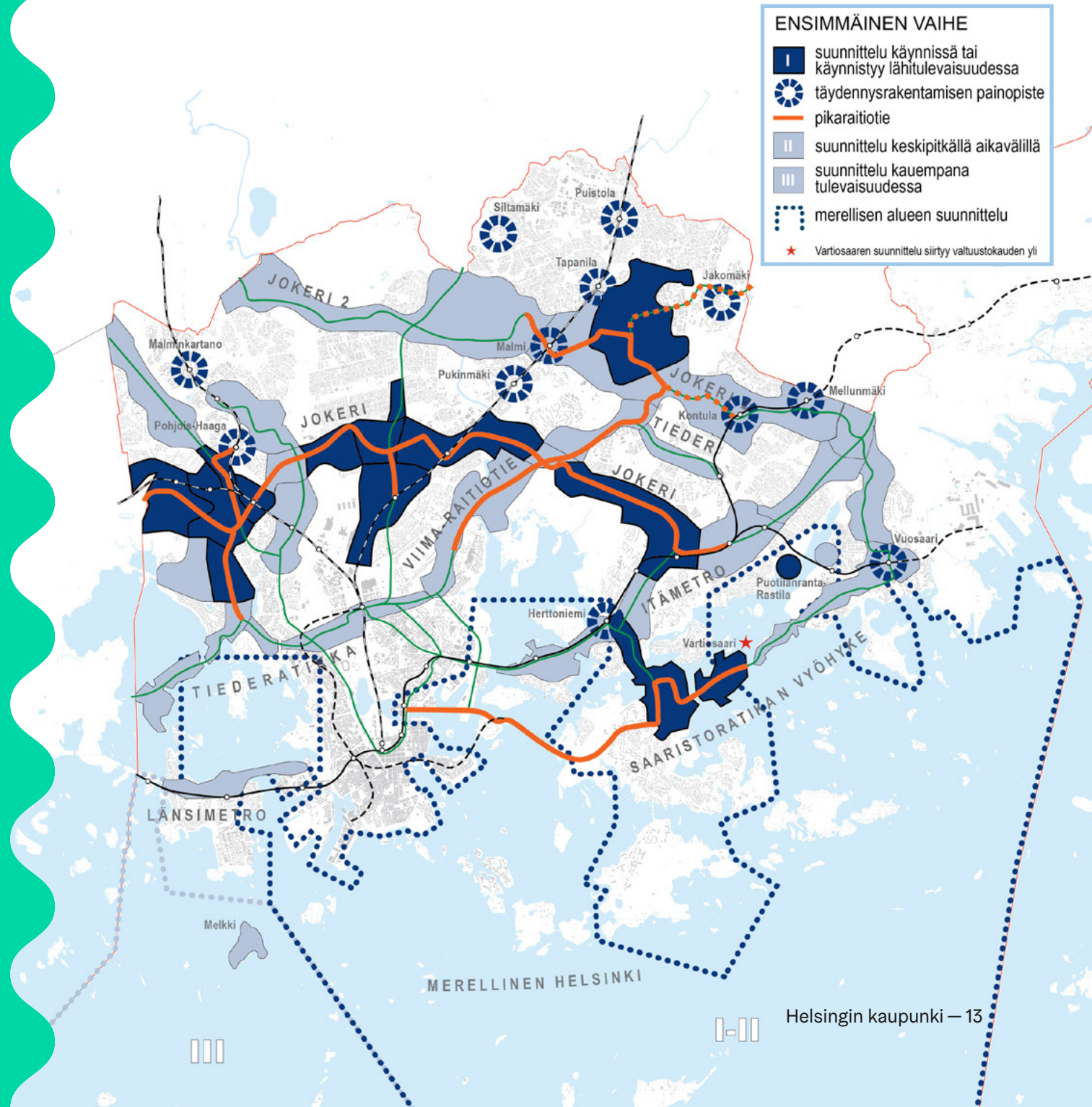


Yleissuunnittelu etenee

YLEISKAAVAN toteuttamisohjelma päivitystyö on käynnistetty suunnitellun mukaisesti. Tarkoitus on ajantasaistaa yleiskaavan toteuttamisen vaiheita toimintaympäristön muutosten ja kaavatilanteen pohjalta. Työn avulla tuotetaan syötteitä kaupungin strategian uudistamiseen. Strategiatyö antaa osaltaan lähikohdat toteuttamisohjelman päivityksen sisällöille ja päätöksenteolle jatkossa.

Yleiskaavan 2016 kumottujen alueiden osalta on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja niiden jatkosuunnittelusta. Kumottuja bulevardieja ja niihin liittyviä muutosalueita on mahdollista edistää osayleiskaavoituksella. Hyväksytty Uusimaakaava voimaan tullessaan poistaa tähän liittyneitä juridisia esteitä. Alueiden suunnittelu-aiakatauluja ohjelmoidaan vuoden 2021 aikana osana yleiskaavan toteuttamisohjelmaan liittyvää vaiheistusta.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun ja siihen liittyviin erilaisiin skenaarioihin on valmistauduttu. Korkeimman hallinto-oikeuden päätösaiakataulu on kuitenkin venynyt alkukesään 2021.



Lainsäädäntöön muutoksia

ASUMISOIKEUSLAKI ON uudistumassa. Lakiuudistuksen keskeiset sisällöt liittyvät asukasvalintaan, asukkaiden tiedonsaanti- ja vaikutusmahdollisuuksiin sekä asumisoikeusasuntojen rajoituksista vapauttamiseen heikon kysynnän alueilla. Yksi merkittävistä muutoksista Helsingin kannalta on järjestysnumeroiden tuleva määräaikaisuus, mikä mahdollistaa myös nuorten kaupunkilaisten pääsyn uusiin rakennettaviin asumisoikeusasuntoihin mm. merenranta-alueilla. Helsinki lausui lakiluonnoksesta vuonna 2020 ja teki muutoinakin edunvalvontatyötä uudistukseen liittyen. Esitys uudeksi laiksi valmistunee eduskunnasta kevään 2021 aikana. Asukashallintosäännökset tulisivat voimaan 1.9.2022 ja asukasvalintasäännökset 1.9.2023. Vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa vielä 31.12.2023 asti.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on ollut käynnissä ja vuoden 2020 aikana on harjoitettu aktiivista edunvalvontatyötä sen sisältöön vaikuttamiseksi. Merkittävimpiä sisältökysymyksiä ovat kaavoituksen näkökulmasta olleet yleis- ja asemakaavoituksen asema alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä, kaupunkiseutusuunnitelma sekä maanomistajan aloite- ja valmistelu-oikeus asemakaavoitukseen liittyen. Lakiehdotus on tulossa lausunkierrokselle vielä kevään 2021 aikana.

[Asumisoikeuslain uudistaminen](#)
[Maankäyttö- ja rakennuslaki](#)

Kalasatama 2020. Kuva: Riku Pihlanto



Valtion asunto- poliittiset ohjelmat

SUOMEN SUURIMPIEN kaupunkien lähiöiden kehittämistä jatketaan vuosina 2020–2022 toteutettavassa lähiöohjelmassa, jota koordinoi ympäristöministeriö. Tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkä aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää investointi- ja kehittämisavustuksia lähiöohjelmaan hyväksytyille kunnille ja tutkimuslaitoksille.

Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelman työryhmäraportti valmistui vuonna 2020 ja se on luovutettu hallitukselle, joka valmistelee selonteon eduskunnalle kevään 2021 aikana. Asuntopoliittinen kehittämisohjelmaraaportti koostuu neljästä osasta: Suomen asuntomarkkinoiden tilannekuvasta, asuntopoliittian tavoitteista, päätöksentekoa linjaavista periaatteista ja toimenpide-ehdotuksista vuosille 2021–2028.

Ympäristöministeriö on käynnistänyt kolmivuotisen asunnottomuusohjelman 2020–2022 suurimpien kaupunkiseutujen, palvelutuottajien ja järjestöjen kanssa. Niin ikään on käynnissä kolmivuotinen Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma 2020–2022, jonka tavoitteena on parantaa ikääntyneiden asuminen.

[Lähiöiden kehittäminen](#)
[Asuntopoliitiikka](#)
[Asunnottomuus](#)
[Ikääntyneiden asuminen](#)



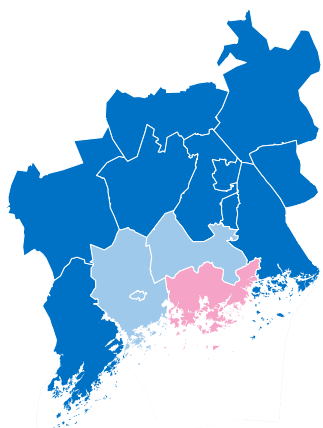
MAL 2023 suunnittelu käynnissä

HELSINGIN SEUDUN 14 kunnan ja valtion välinen asumisen, maankäytön ja liikenteen MAL-sopimus vuosille 2020–2031 allekirjoitettiin syksyllä 2020. Sopimuksessa linjattiin joukko toimenpiteitä yhteiseen tavoitetilään pääsemiseksi.

MAL-sopimusta seurataan sopimuskausittain. Vuosien 2016–2019 sopimuskauden aikana valmistui yhteensä yli 64 000 asuntoa, mikä ylitti sopimuksen kunnianhimoisen tavoitteen. Valtiosa asuntotuotannosta sijoittui yhdyskuntarakenteen ja saavutettavuuden kannalta kestäviksi tunnistetuille ensisijaisille alueille.

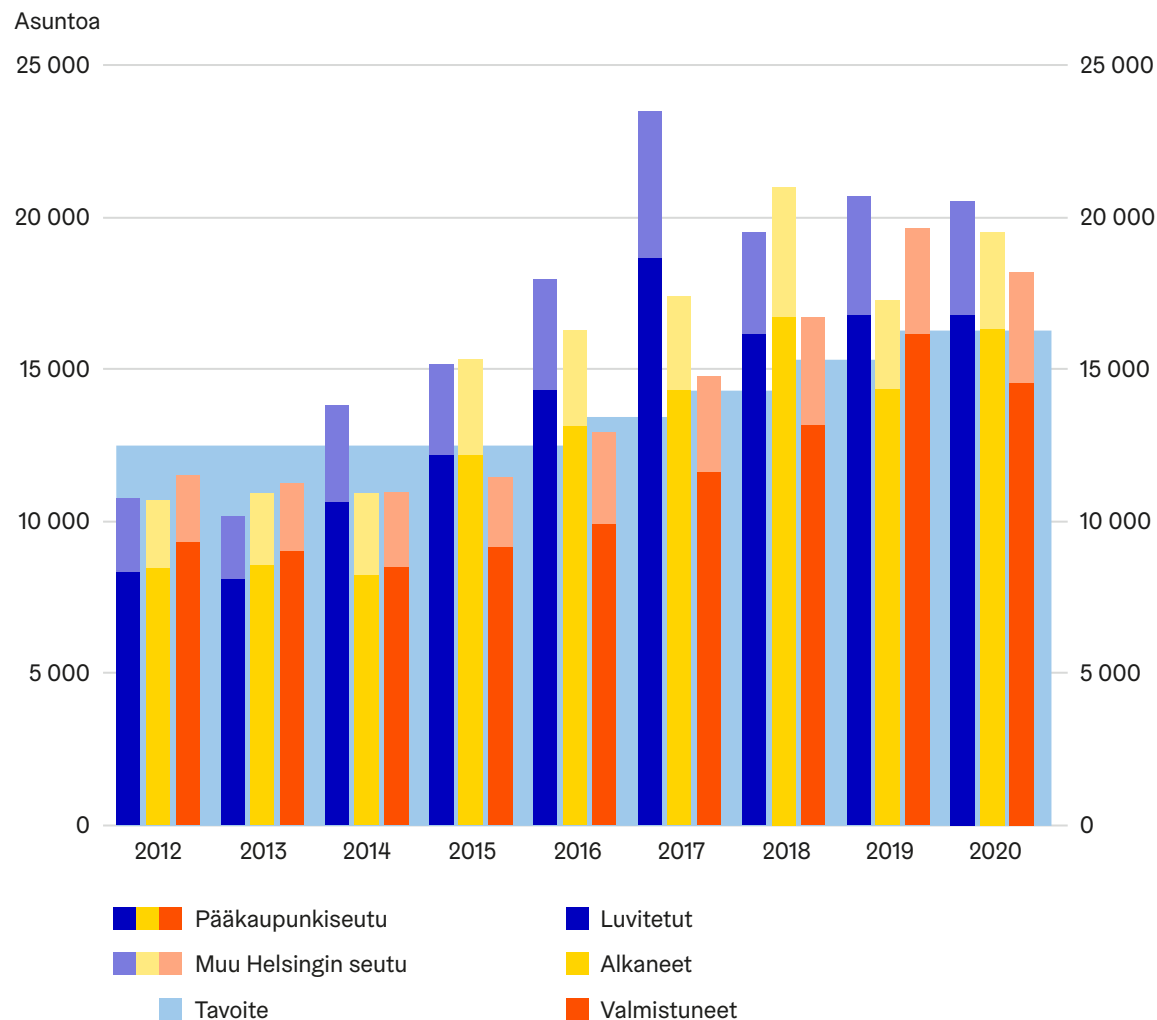
Uusi MAL 2023 -suunnittelukausi on käynnistynyt. MAL-suunnitelmaa 2023 laaditaan edellisten suunnittelukausien tapaan tiiviissä yhteistyössä seudun kuntien ja valtion kesken. MAL 2023 -puiteohjelma hyväksyttiin syksyllä 2020.

[MAL-sopimukset](#)
[MAL-seuranta](#)
[MAL-suunnittelu](#)



- Helsinki
- Muu pääkaupunkiseutu
- Muu Helsingin seutu

Helsingin seudun kuntien luvitetut, alkaneet ja valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin



*vuoden 2020 tiedot ovat tarkastamattomia ennakkotietoja

Lähde: MAL-seuranta (HSY)

Tavoitteiden toteutuminen 2020



Asuntorakentaminen korkealla tasolla

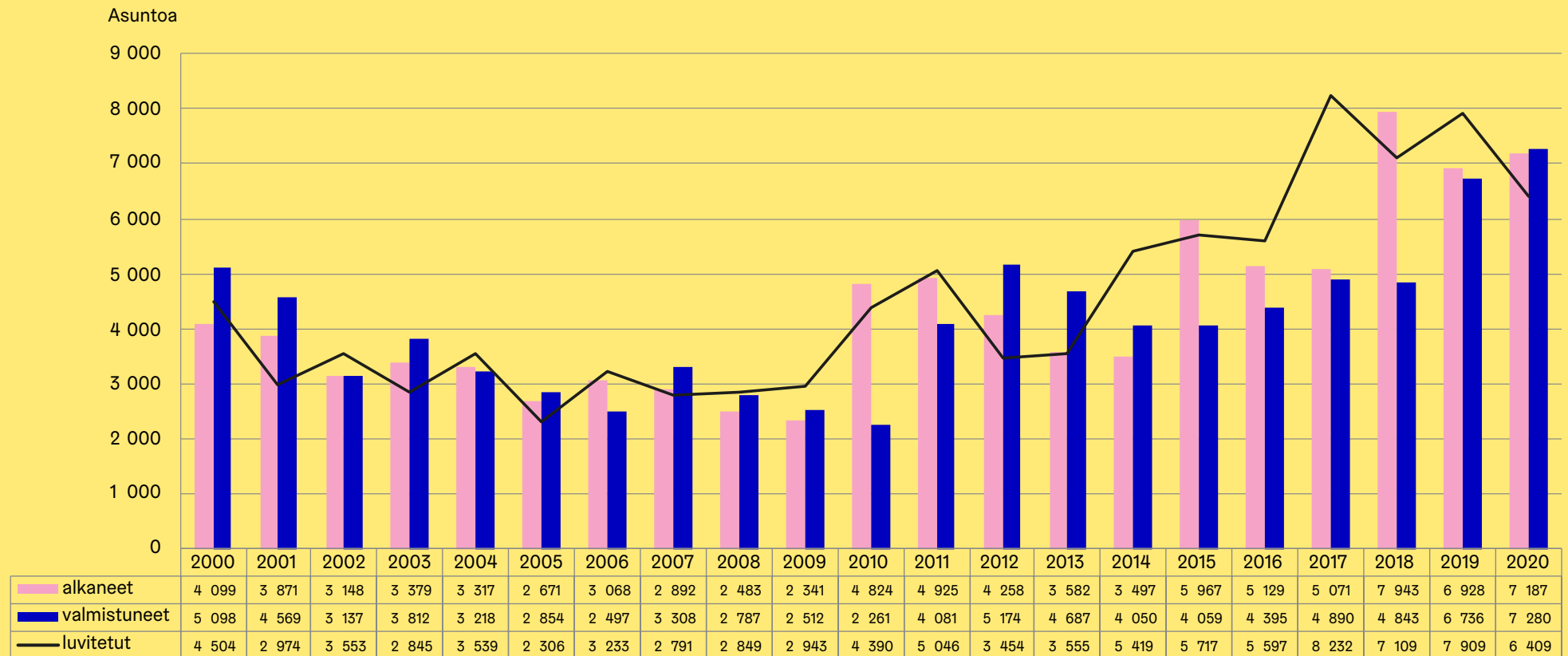
TAVOITTEENA ON OLLUT rakentaa vuosittain 7 000 uutta asuntoa. Vuonna 2020 valmistui ennätysmäärä, 7 280 uutta asuntoa. Asuntorakentamisen aloitukset olivat myös hyvällä tasolla, 7 187 asuntoa.

Täydennysrakentamisen osuus valmistuneista asunnoista oli 50 prosenttia. Asuntorakentamisen aloituksia täydennysrakentamisen alueilla oli 53 prosenttia.

Kerrostaloihin valmistui 91 prosenttia kaikista uusista asunnoista.

[Asuminen Helsingissä](#)

Asuntorakentaminen Helsingissä 2000-luvulla

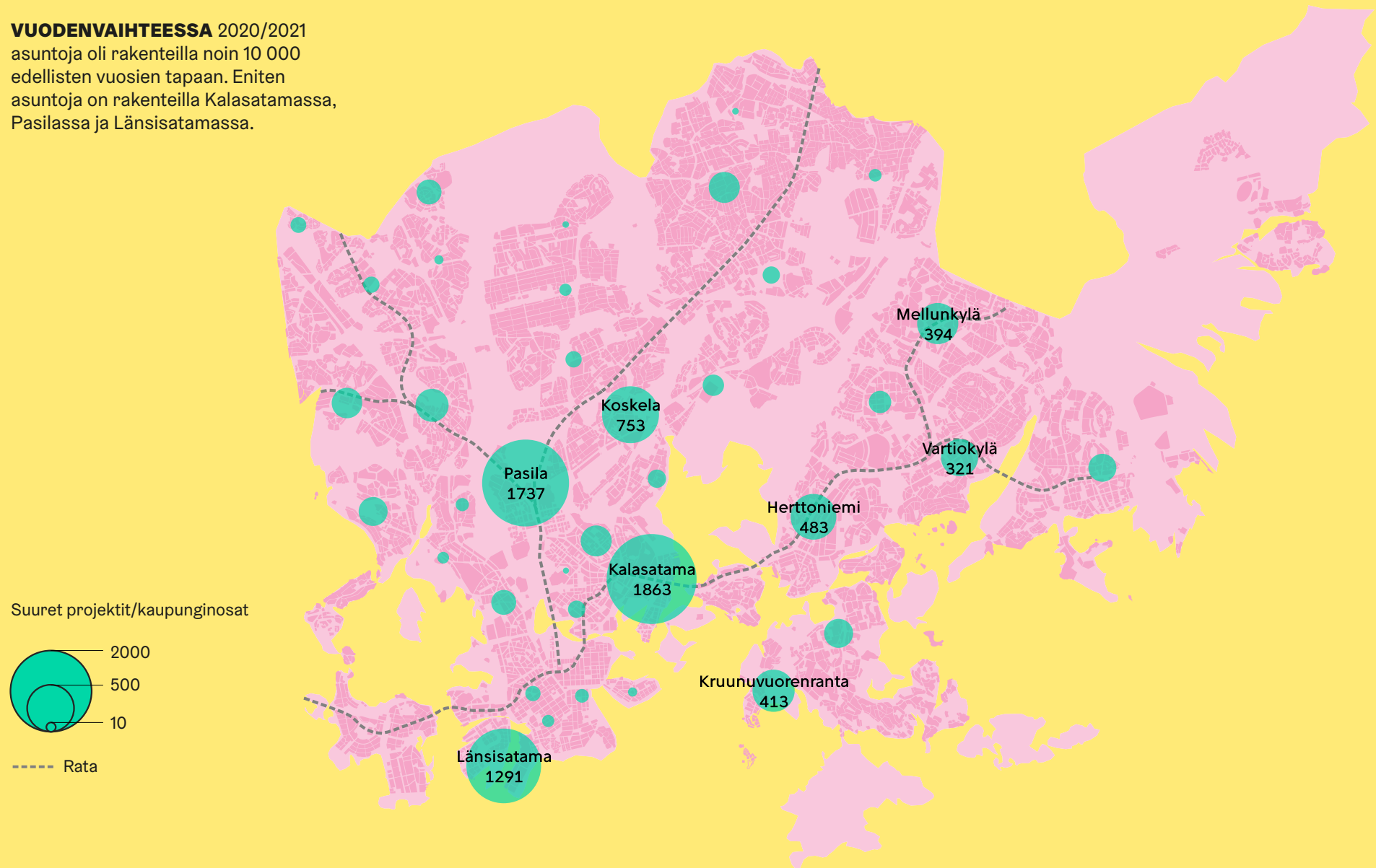


Lähde: Kuntarekisteri

Rakenteilla olevat asunnot 31.12.2020

VUODENVAIHTEESSA 2020/2021

asuntoja oli rakenteilla noin 10 000 edellisten vuosien tapaan. Eniten asuntoja on rakenteilla Kalasatamassa, Pasilassa ja Länsisatamassa.



Asuntotuotanto painottui sääntelemättömään

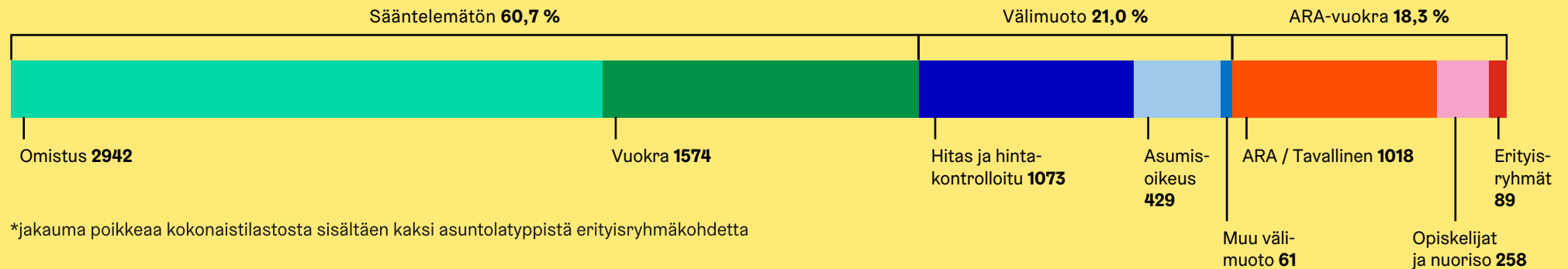
VUONNA 2020 valmistui sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja noin 16 prosenttia asuntotuotantotavoitetta enemmän. Sen sijaan välimuodon asuntoja valmistui noin 14 prosenttia ja ARA-vuok-

ra-asuntoja noin 7 prosenttia vähemmän kuin oli tavoitteena.

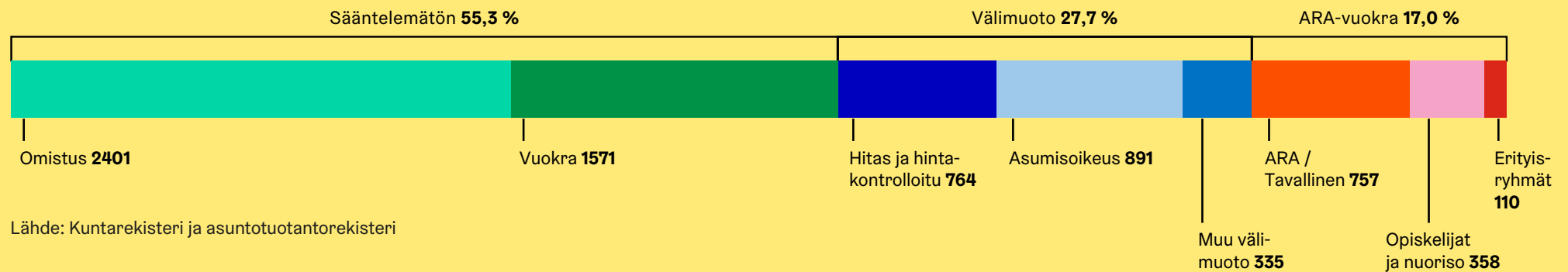
Vuoden 2020 asuntorakentamisen aloituksissa sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja oli

noin 10 prosenttia tavoitetta enemmän, välimuodon asuntoja noin 7 prosenttia ja ARA-vuokra-asuntoja noin 8 prosenttia vähemmän kuin tavoitteena.

Vuonna 2020 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot



Vuonna 2020 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



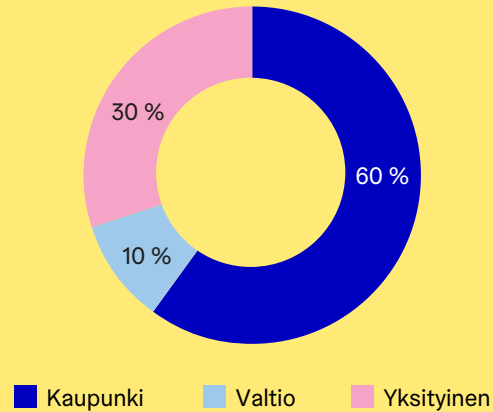
Lähde: Kuntarekisteri ja asuntotuotantorekisteri

Hallintamuodot toteutuivat kaupungin maalla

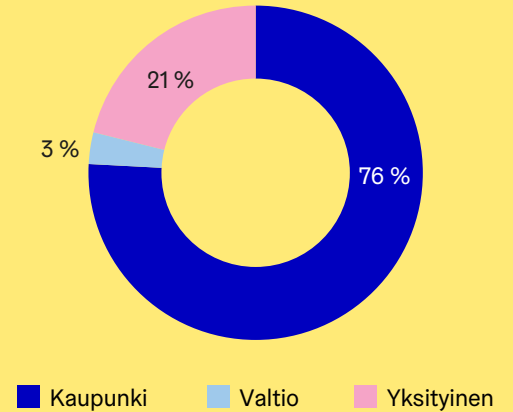
KAUPUNGIN MAALLE rakentuvien asuntojen osuus on merkittävä, erityisesti aloitetun asuntotuotannon osalta. Rakentamisennusteissa lainvoimaistuneiden kaavojen rakentumattomasta asuntotonttimaasta kaupungin omistama osuus on noin 70 prosenttia.

Hallintamuotojakauma kaupungin maalle rakentuvassa tuotannossa vastaa lähes ohjelman jakaumaa.

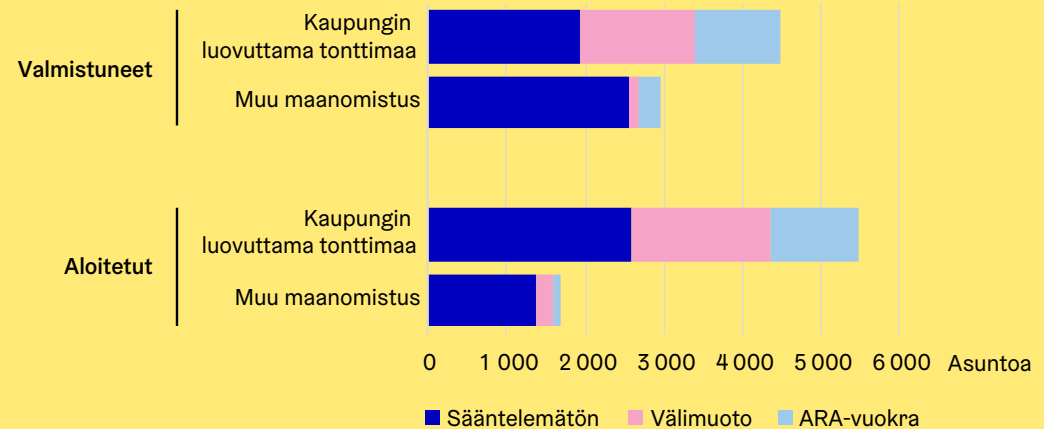
Valmistuneet maanomistuksittain



Aloitetut maanomistuksittain



Hallintamuotojakauma maanomituksittain



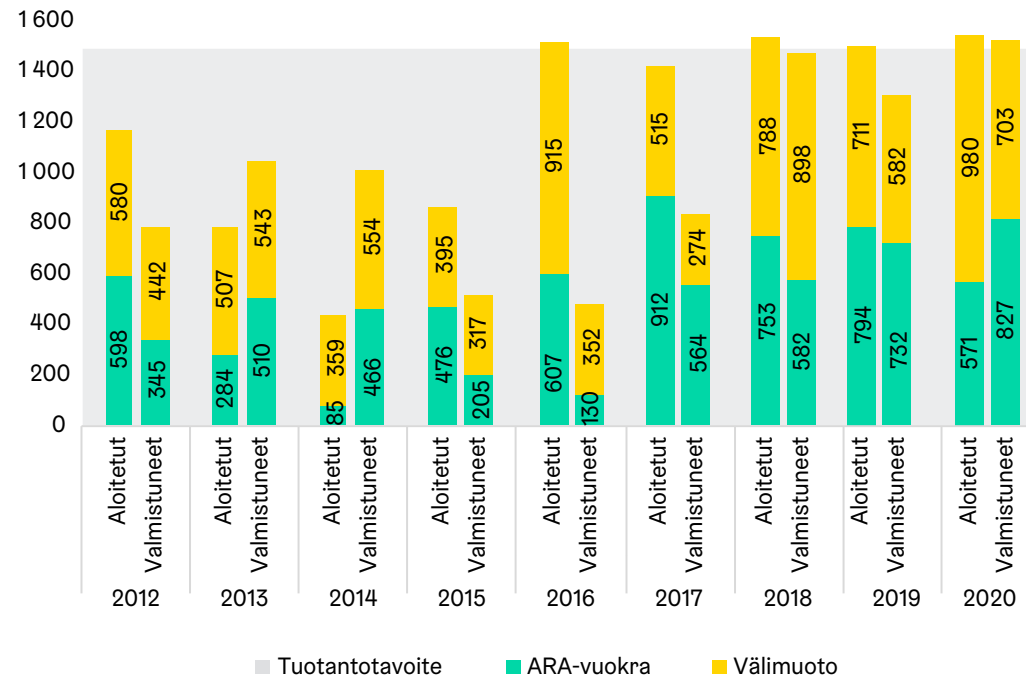
Lähde: Asuntotuotantorekisteri

Kaupungin oma tuotanto tavoitetasossa

KAUPUNGIN OMAN asuntotuotannon, Att:n, tavoitteena on rakennuttaa 1 500 asuntoa vuosittain. Puolet asunnoista rakennetaan Hekalle ARA-vuokra-asunnoiksi ja puolet väli-
muodon asumisoikeusasunnoiksi HASO:lle sekä Hitas- ja hintakontrolloiduiksi omistus-
asunnoiksi kuluttajille.

Vuonna 2020 Att saavutti asuntotuotannon kokonaistavoitteensa. Etenkin valmistuneiden osalta myös hallintamuototavoitteet toteutuivat hyvin.

Kaupungin omana tuotantona alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen määrä vuosina 2012–2020



Lähde: Asuntotuotantorekisteri

Asukasvalinta Hekan asuntoihin vakaata

VUOSITTAIN VÄLITETÄÄN noin 3 000 kaupungin omistamaa Hekan vuokra-asuntoa. Asunnonhakijoita on vapautuneisiin asuntoihin verrattuna moninkertainen määrä. Hakijamäärä vaihtelee vuosittain: määrä on noussut erityisesti niinä vuosina, jolloin on valmistunut kiinnostavia uudiskohteita etenkin kantakaupunkiin. Kieltäytymisprosentti Hekan asuntoihin vuonna 2020 oli 42 prosenttia. Koronavuosi ei juurikaan näkynyt asunnonvälityksessä.

[Välitetyt asunnot 2020](#)

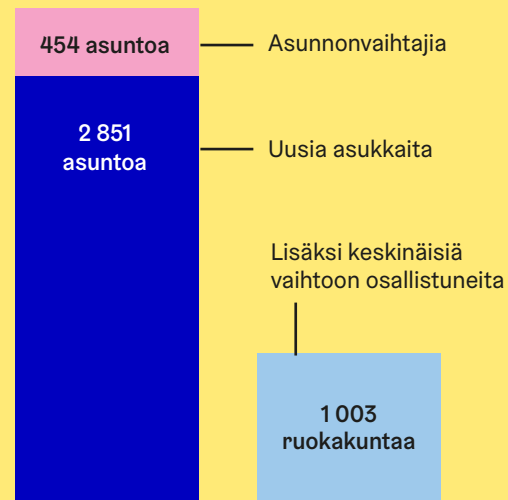
Muuttajien perhetyypit



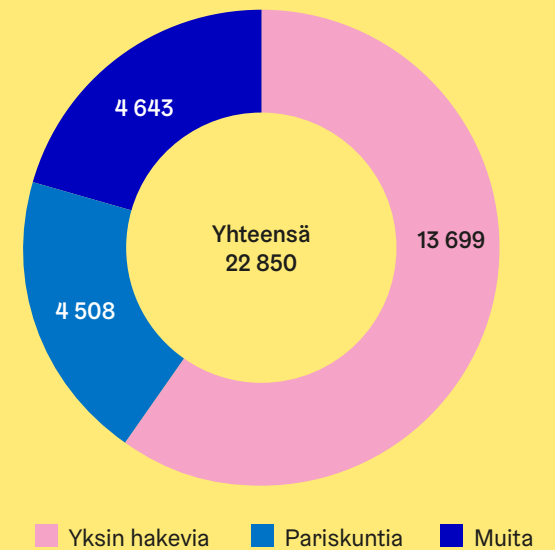
Kiireellisyys



Vuonna 2020 kaupungin
vuokra-asuntoja välitettiin 3 305



Vuoden 2020 lopussa aktiiviset hakemukset



Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset

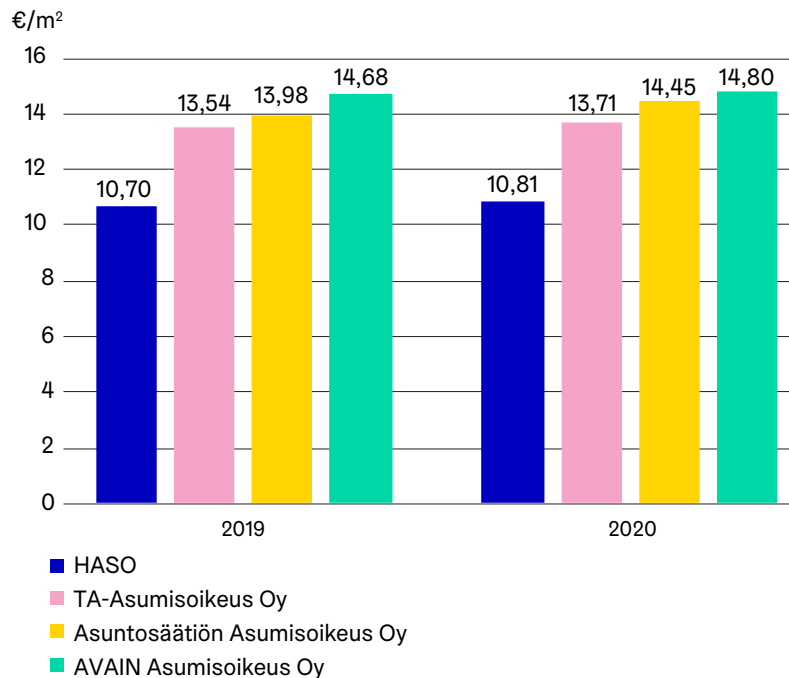
EDULLISIMPIEN JA KALLEIMPIEN keskineliövuokrien erotus kasvoi Helsingissä vuonna 2020 lähes kymmeneen euroon. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat ovat nousseet 2,92 eurolla viidessä vuodessa. Samaan aikaan ARA-vuokrat nou-

sivat 92 sentillä ja Hekan vuokrat 59 sentillä. Hekan vuokra vuonna 2020 oli keskimäärin 11,83 euroa, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokran ollessa lähes puolet korkeampi.

Myös HASOn vastikkeet ovat Helsingin edullisim-

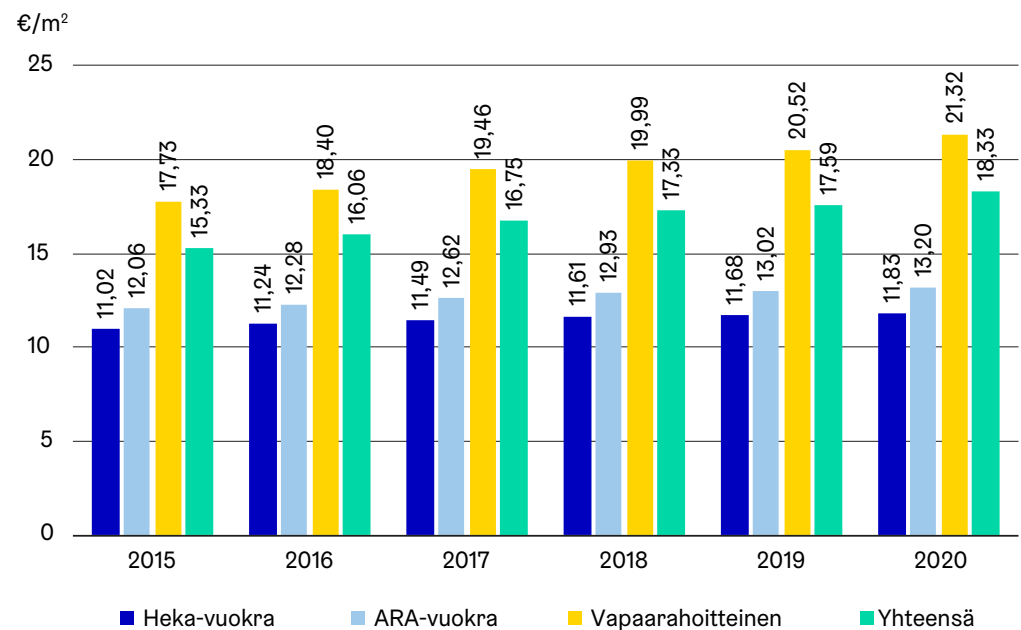
mat. Vuonna 2020 HASOn vastike oli keskimäärin 10,81 euroa muiden ASO-yhtiöiden vastikkeiden ollessa useita euroja korkeammat.

ASO-asuntojen keskineliövastikkeet Helsingissä 2019–2020



Lähde: ARA

Keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2015–2019



Lähde: Heka ja Tilastokeskus

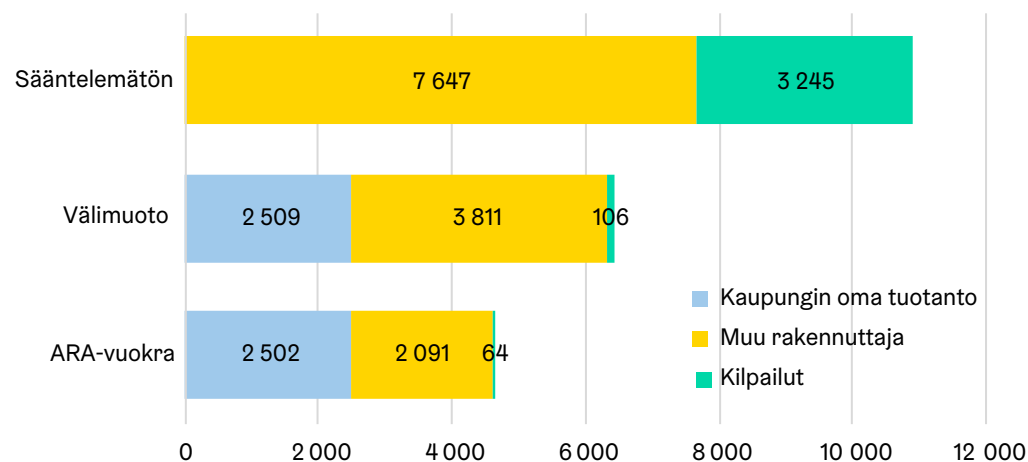
Tonttivaranto riittävä, tontit luovutetaan pääosin vuokraamalla

VUONNA 2020 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta noin 302 000 k-m². Näille tonteille rakentuu 4 356 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 25 prosenttia luovutettiin myymällä ja noin 75 prosenttia vuokraamalla.

Vuoden 2020 lopussa kaupungin asuntontteja oli varattuina noin 1,64 miljoonaa k-m² sisältäen myös kilpailuihin varatut tontit. Tämä mahdollistaa noin 22 000 asunnon rakentamisen. Varauksista noin puolet (51 prosenttia) sijoittuu suurimpien aluerakentamisprojektien alueille.

Vuoden 2020 yleinen tontinvarauskierros hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa (Kylk 01.12.2020 § 707), mutta kaupunginhallituskäsittely toteutui vuoden 2021 puolella (Khs 8.2.2021 § 114). Kierroksella asuntontteja varattiin rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 255 000 k-m².

Tontinvarauskanta asuntolina 31.12.2020 hallintamuodon ja toimijan mukaan



Lähde: Kaupunkiympäristötoimialan tilastot ja kanslian asuntotuotantorekisteri

Asemakaavoja lainvoimaistui alle tavoitetason

ASEMAKAAVOJA LAINVOIMAISTUI

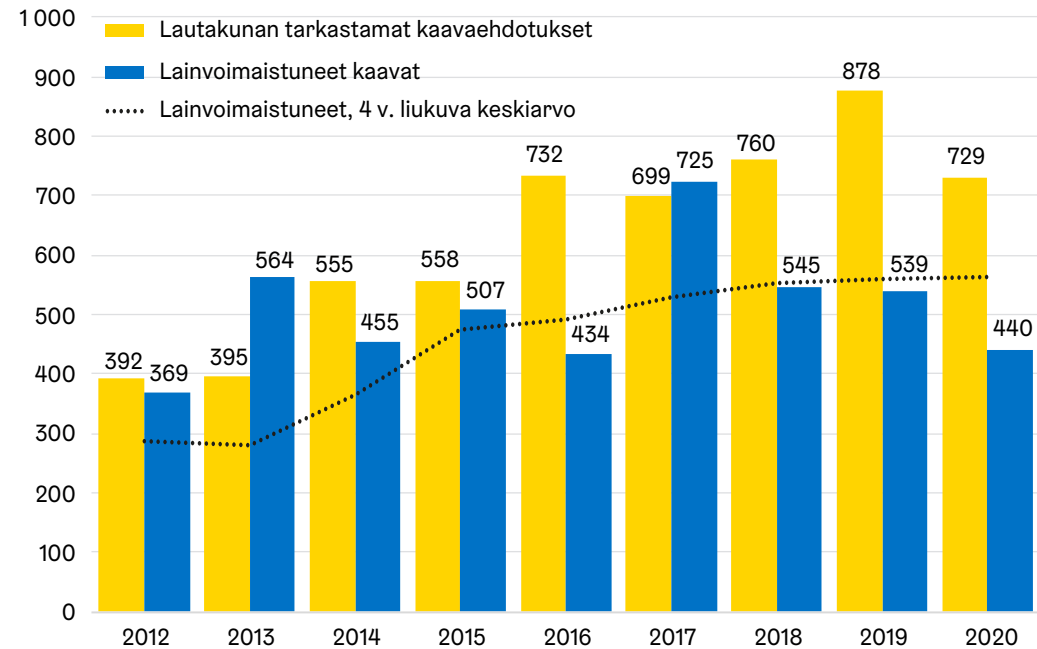
vuonna 2020 kaikkiaan 440 000 k-m². Kappa-leittain laskien asuntorakentamista mahdollistettiin 32 kaavassa. Lainvoimaistuneesta rakennusoikeudesta 75 prosenttia sijaitsee viidellä suurimmalla kaavalla.

Eri oikeusasteiden käsittelyssä on tällä hetkellä noin 500 000 k-m² asuinkerrosalaa.

Vuonna 2020 kaavaehdotuksia eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon lähes 730 000 k-m² eli edelleen yli tavoitetason.

Uusi asuinkerrosala kaupunkiympäristölautakunnan tarkastamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2012-2020

1 000 k-m²

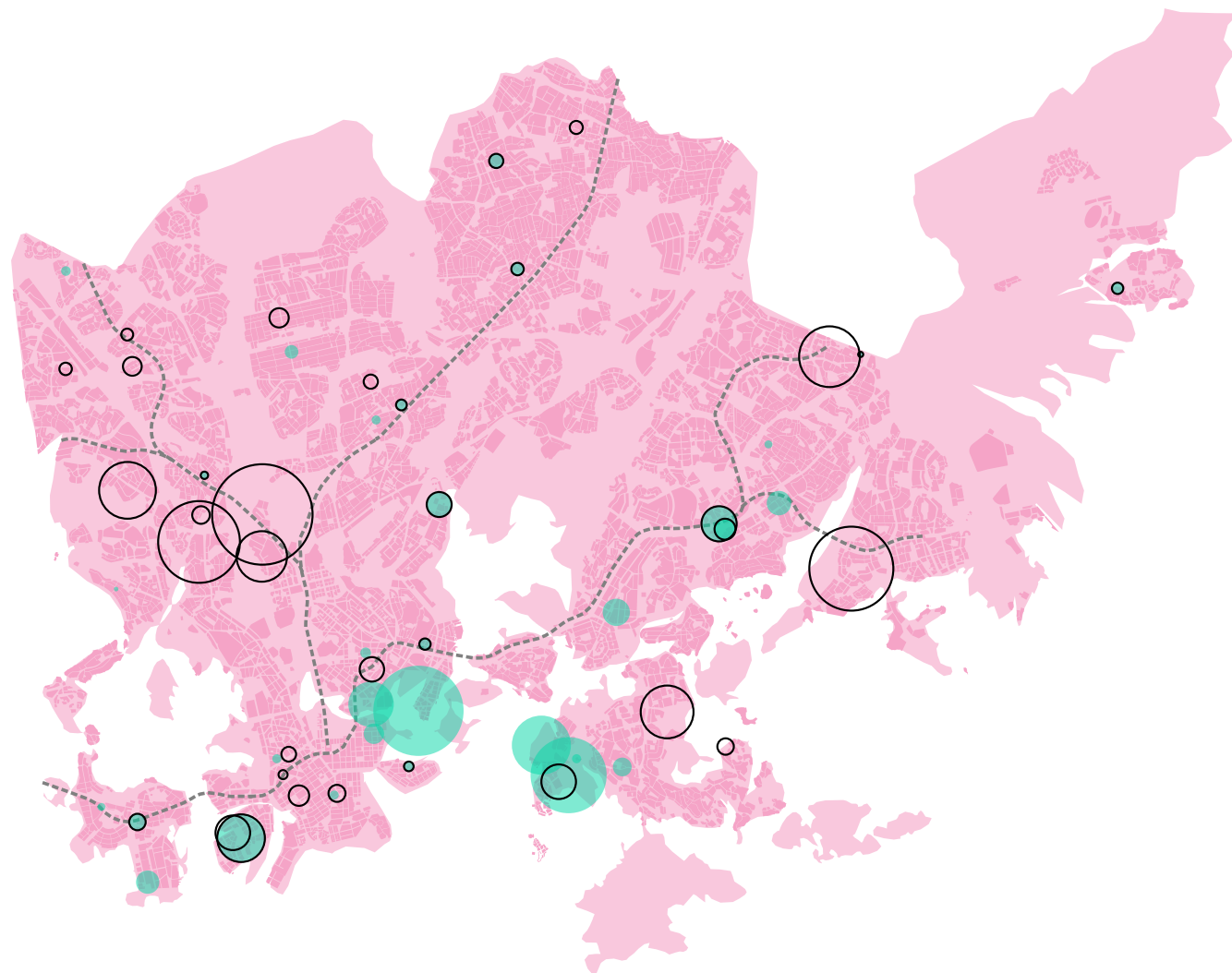


Lähde: Kaupunkiympäristötoimiala

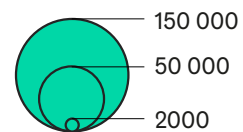
MERKITTÄVIMMÄT LAINVOIMAN saaneet asemakaavat olivat Kalasatamassa Nihdin alueen kaava sekä Kruunuvuorenrannassa Stansvikin ja Kruunuvuoren alueet.

Lautakunnan tarkistamia kaavaehdotuksia vuonna 2020, joissa oli eniten kerrosalaa, olivat Eteläinen Postipuisto Pohjois-Pasilassa, Meri-Rastilan länsiosan kaava sekä Huopalahdenportti Ruskeasuolla.

Lautakunnan puoltamia, rakennusoikeudeltaan suuria kaavaehdotuksia vuonna 2020 olivat mm. Koivusaari, Malmin lentoasemakorttelit ja Meri-Rastilan itäosa.

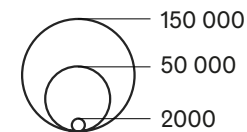


Lainvoimaistuneet kaavat (k-m²)



----- Rata

Lautakunnan tarkistamat kaavaehdotukset (k-m²)



Asunnot pienenevät edelleen

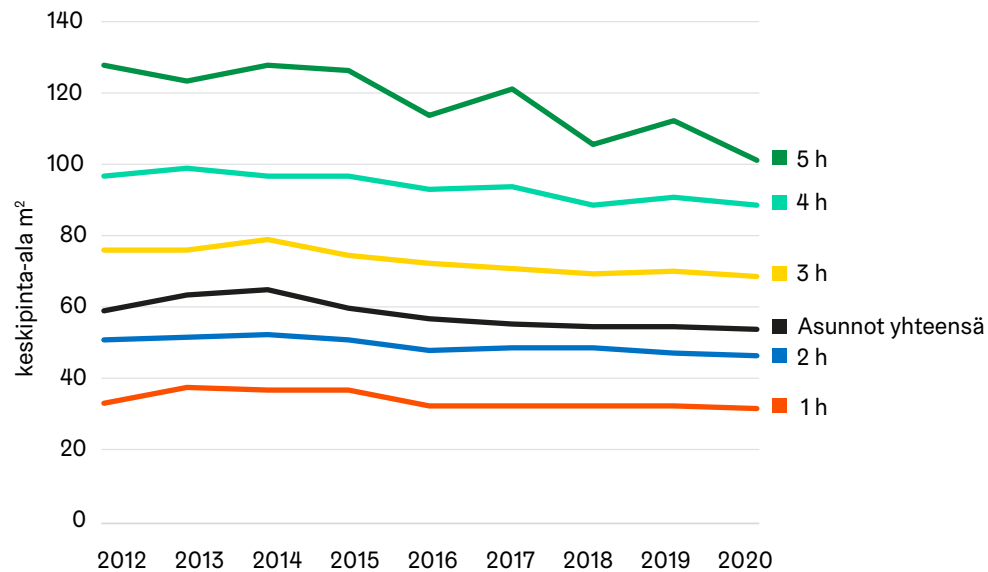
HELSINGISSÄ PIENTEN asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta on jatkanut edelleen kasvuaan. Vuonna 2020 yksiöitä oli 26 prosenttia kaikista uusista asunnoista. Perheasuntojen määrä kokonaistuotannosta ei ole kasvanut samassa suhteessa.

Asuntojen keskipinta-alat ovat edelleen pienenty-

neet kaikissa huoneistotyypeissä. Kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli vuonna 2020 keskimäärin 53,6 m². Kerrostaloyksiöiden keskipinta-ala oli keskimäärin 31,6 m² ja kaksioiden 46,8 m². Yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-alat ovat tippuneet vuoden 2015 jälkeen keskimäärin 5 m². Isommat 3-4 huoneen per-

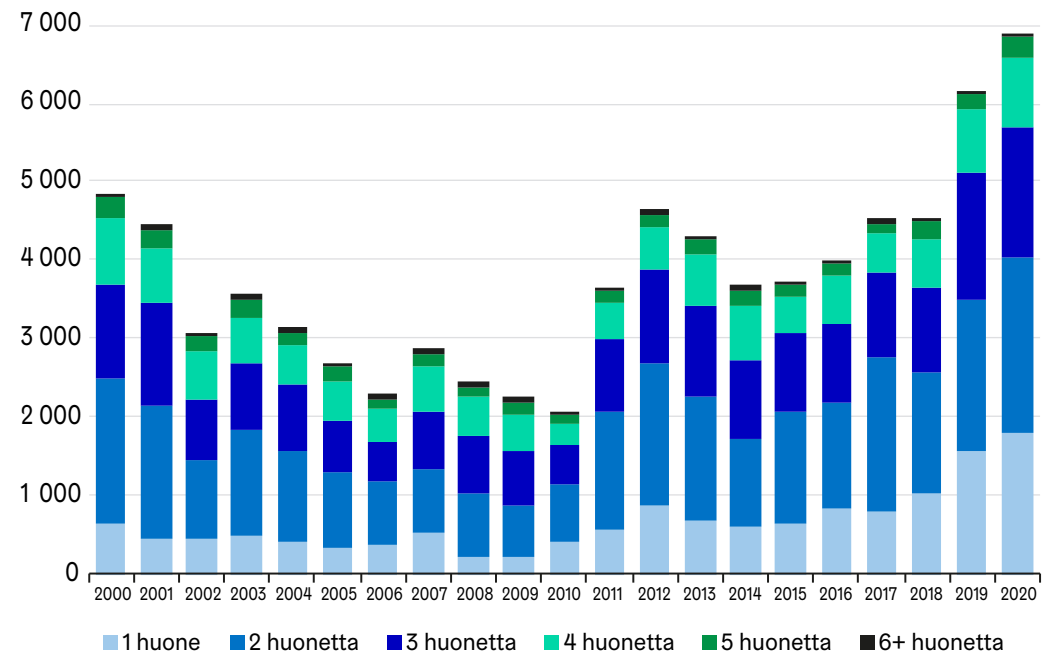
heasunnot ovat pienentyneet lähes 10 m². Viiden ja yli viiden huoneen asuntoja rakennettu vain joitakin satoja vuosittain ja niiden pinta-alat ovat pienentyneet viiden vuoden ajalla eniten, yli 20 m².

Valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala huoneluvun mukaan



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

Valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan Helsingissä 2000–2020*



*luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

Lähde: Kuntarekisteri

Kaupunkiuudistus käyntiin

KAUPUNKIUUDISTUSTA OHJAA kaikkien toimialojen edustajilla täydennetty aluerakentamisen johtoryhmä. Ryhmä hyväksyi poik- kitoimialaisen kaupunkiuudistuksen mallin ja sen pohjalta johdetut aluekohtaiset toteuttamishjelmat marraskuussa 2020.

Kaupunkiuudistuksen alkuvaiheessa on tarkasteltu asunto- tuotannon näkymiä alueilla ja tehty arviota siitä, miten 30 prosentin lisäys asuntokantaan on mahdollista toteuttaa.

Kaupunkiuudistusalueille sekä Pasilaan älykaupunkiratkaisuja tuova Fiksu kaupunki -hanke käynnistyi marraskuussa 2020. Kolme- vuotinen hanke on Forum Virium Helsingin ja kaupungin yhteinen.

Helsingin kaupunkiuudistusalueet hyväksyttiin osaksi valtion lä- hiöohjelmaa 2020-2022. ARA on myöntänyt Helsingille lähiöohjel- man investointi- ja kehittämisavustuksia enintään enintään 724 906 euroa vuodelle 2020 ja enintään 753 200 euroa vuodelle 2021. Lä- hiöohjelman puitteissa tehtäviä konkreettisia toimenpiteitä on lu- kuisia, kuten esimerkiksi Malmilla Ylä-Malmin torin uudistaminen, Mellunkylässä metroasemien kävely-ympäristön ilmeen paranta- minen ja Malminkartanossa sekä Kannelmäessä juna-asemien ym- päristön kohentaminen. Helsinki tekee yhteistyötä lähiöohjelmas- ta rahoitettujen tutkimushankkeiden kanssa, jotka tutkivat muun muassa maahanmuuttajajärjittävyyttä ja yhteisöllistä resilienssiä kaupunkiuudistusalueilla.

Vuonna 2020 alkoi kaupungin kotouttamistyön määrärahois- ta rahoitettu leikkipuistojen kehittämishanke, jossa kehitetään leikkipuistoja kaupunkiuudistusalueiden vetovoiman ja kotoutu- misen edistäjinä. Vuonna 2021 hankkeessa tuotetaan leikkipuistoi- hin muun muassa monikielisiä opastekylttejä ja tunnuselementtejä käyttäen palvelumuotoilua.

Kaupunkiuudistusalueiden omat verkkosivut on avattu.

[Kaupunkiuudistus Uutta Helsinkiä -sivuilla](#)

Malminkartano 2020. Kuva: Tuomas Uusheimo



Kehittyvä kerrostalo –ohjelma palkittiin

KEHITTYVÄ KERROSTALO -OHJELMA on käynnistynyt vuonna 2009 ja sitä koordinoi kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristötoimialan yhteinen työryhmä. Vuonna 2020 työryhmä puolsi ohjelmaan yhteensä kuutta hanketta, jotka toteuttavat kaupungin strategiaa ja erityisesti Hiilineutraali Helsinki 2035 (HNH 2035) -toimenpideohjelmaa. Hankkeet pääsevät käynnistymään vasta, kun niillä on kaupunginhallituksen päätös tontista. Tavoitteena on, että ohjelman pilottihankkeiden myötä helsinkiläisen kerrostaloasurakentamisen ja -asumisen monipuolisuus kasvaa ja vetovoima lisääntyy.

Tontin sai vuoden 2021 alussa yksi uusi Kehittyvä kerrostalo-ohjelman hanke, CO2-kortteli Kalasatamaan. Hankkeen teemanä on hiilineutraalisuus ja asumisviihtyvyys. Kohteessa hiilijalanjäljen neutralointi toteutetaan uudella palvelumallilla ja kortteliin tulee katolle asukkaiden käyttöön yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä lisäävä katettu vihertila.

Vuonna 2020 valmistui kaksi ohjelman hanketta, yhteisöllinen miniasunto-opiskelijatalo Rastilassa ja Kohtuuhintainen kerrostalo Kivikossa. Puu- ja betonirakentamisen vertailu -hankkeesta hyväksyttiin seurantaraportti, jonka mukaan puurakenteisen kerrostalon hiilijalanjälki oli betonirakenteista pienempi kaikissa vaiheissa, suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa sekä käyttöönoton jälkeen.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma palkittiin vuoden 2020 SAFA-palkinolla ansiokkaasta työstä asutosuunnittelun ja -rakentamisen laadun edistämiseksi.

[Kehittyvä kerrostalo](#)

Helsingin Opiskelija-asuntosäätiön minikoti Hima Vuosaaressa 2020.
Kuva: Kuvatoimisto Kuvio



Helsingin kaupunki — 30

Puurakentamista edistetään kehittämissankkeilla

PUURAKENTAMINEN TARJOAA työkaluja ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja on keskeinen osa HNH 2035 -ohjelmaa. Helsinki on edistänyt puurakentamista monin eri tavoin. Kaupungin asiantuntijat ovat laajasti osallistuneet viikoittaisiin puutoimijatapaamisiin ja toimineet puurakentamisen rakennuttamis-, kehittämis- tai edistämistehtävissä.

Kaupunki on lisännyt puurakentamista omissa hankkeissaan ja edistää puurakentamista myös kaavoituksen keinoin. Helsinkiin on rakennettu Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa puusta koehankkeita, joissa esimerkiksi vertaillaan suunnittelun, rakentamisen ja asumisen aikana puurunkoisen ja betonirunkoisen asuinkerrostalon eroja. Tavoitteena on myös muun muassa selvittää puukerrostalorakentamisen ja -asumisen sosiaaliset, tekniset ja taloudelliset vetovoimatekijät sekä liiketaloudellisesti paras tapa lisätä puukerrostalojen rakentamista.

Puukerrostalot ovat olleet mukana myös kaupungin omassa asuntotuotannossa. Kaupunki on tilannut puurakenteiset kohteet yleensä niin sanottuina SR- eli suunnittele ja rakenna -urakana. Suunnitteluvastuu jää tuolloin urakoitsijalle, jolla yleensä on kumppanina puutuoteteollisuuden edustaja.

Puurakentamisessa osaavan suunnittelun merkitys korostuu. Helsinki on edistänyt uudistuneiden rakentamisen säästöjen omaksumista ja sujuvoittanut rakentamisen lupaprosesseja. Esimerkiksi kaksivaiheinen lupakäsittely tuo lisäaikaa optimoitu kaisujen suunnittelulle. Ensimmäisessä lupavaiheessa hakija saa varmuuden luvan saannista ja toinen lupavaihe tuo tarvittavaa lisäaikaa rakenteiden ja yksityiskohtien hiomiseen.

Jätkäsaaren Wood City -puukortteli 2020. Kuva: Antti Pulkkinen



Esteettömyyttä edistetty hissihankkeilla

VUONNA 2020 Helsinki maksoi hissiavustuksia 19 jälki-asennushissille, yhteensä 484 700 euroa. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti talousarviossa 2021, että vuonna 2021 käytettävissä oleva avustuspääräraha on 800 000 euroa. Avustuspääräraha puolittui aiemmista vuosista.

Vuodenvaihteessa 2019-2020 hissittömiä kerrostaloja oli Helsingissä 4 900 (45 prosenttia kaikista kerrostaloista), hissittömiä porrashuoneita oli 8 600 ja asuntoja hissittömissä kerrostaloissa noin 90 000 (29 prosenttia kaikista asunnoista). Hissittömissä kerrostaloissa olevista asunnoista kolmannes oli neljä kerrosta tai sitä korkeammissa kerrostaloissa ja loput 60 000 asuntoa alle neljä kerroksisissa kerrostaloissa.

Hissittömiä asuntoja on paljon 1970-luvulla ja sitä ennen valmistuneissa vähintään kolmekerroksisissa kerrostaloissa. Yli kolmekerroksisissa hissittömissä kerrostaloissa olevia asuntoja on erityisen paljon 1950- ja 1960-luvulla sekä 1900-luvun alkupuolella valmistuneissa taloissa. Eniten hissittömissä taloissa sijaitsevia asuntoja on Etelä-Haagassa (5 600), Patolassa (3 800), Käpylässä (3 300), Vallilassa (3 300), Roihuvuoressa (2 900), Pohjois-Haagassa (2 800) ja Länsi-Herttoniementä (2 500).

Jälkiasennettu hissi, Asunto-osakeyhtiö Raide, Malminkatu 40.
Kuva: Simo Karisalo



Asunnottomuus väheni edelleen

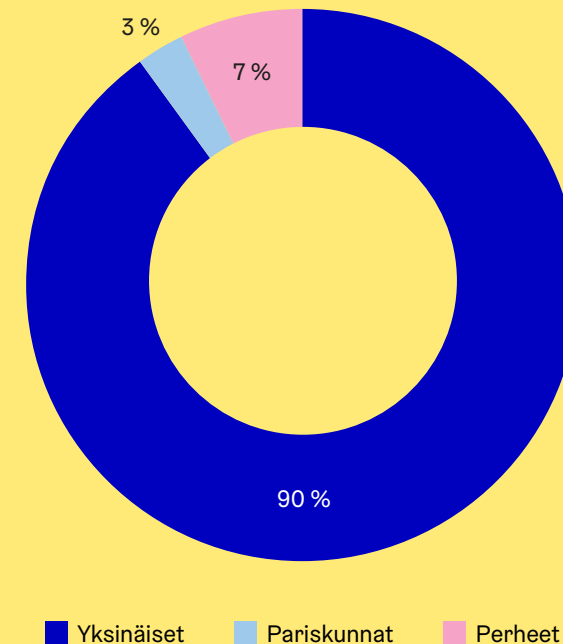
ARA JULKAISEE kerran vuodessa selvityksen Suomen asunnottomuudesta kuntakohtaisesti. Kerätyt tiedot kuvaavat asunnottomuutta marraskuun 15. päivänä. Selvityksessä on huomioitu lukumäärän lisäksi asunnottomuuden eri muodot, kuten sen jakautuminen eri väestöryhmien kesken. Asunnottomuuden kehitystä on kuntakyselyin seurattu 1980-luvun puolivälistä lähtien. Asunnottomuuden tilastointia Helsingissä tarkennettiin vuonna 2018, ja tätä uudemmat asunnottomuusluvut eivät ole vertailukelpoisia aiempien vuosien kanssa.

Helsingissä oli 15.11.2020 yhteensä 1 709 asunnotonta. Heistä yksineläviä oli 1 534 henkilöä, pariskuntia 50 ja perheitä 125. Helsingissä asunnottomuus on rekisteritietojen perusteella vähentynyt hieman, noin 150 kotitaloudella verrattuna vuoteen 2019. Lapsiperheiden asunnottomuus on pysynyt samalla tasolla kuin vuonna 2019.

Helsinki on tehnyt toimenpidesuunnitelman asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja vähentämiseksi 2020-2022. Kaupunki pyrkii puolittamaan asunnottomuuden vuoteen 2023 mennessä. Asuntoja on kyetty järjestämään asunnottomille lähes 500. Lisäksi asumisen tuessa on aloittanut jonotyöryhmä, joka työskentelee asumispalvelua odottavien asunnottomien keskuudessa. Sosiaali- ja terveystoimialan mukaan koronapandemia ei ole toistaiseksi vaikuttanut asunnottomuuteen. Kaupungin vuokra-asuntoja on vuonna 2020 kohdennettu entistä enemmän asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville hakijoille.

[Asunnottomuus 2020](#)

Asunnottomat helsinkiläiset 15.11.2020



Lähde: Helsingin kaupunki

Liitteet

Liite 1 Ohjelman keskeiset seurantamittarit

Liite 2 Kaupungin aluerakentamiskohteet

Liite 3 Helsingin seudun asuntotuotanto 2016-2020

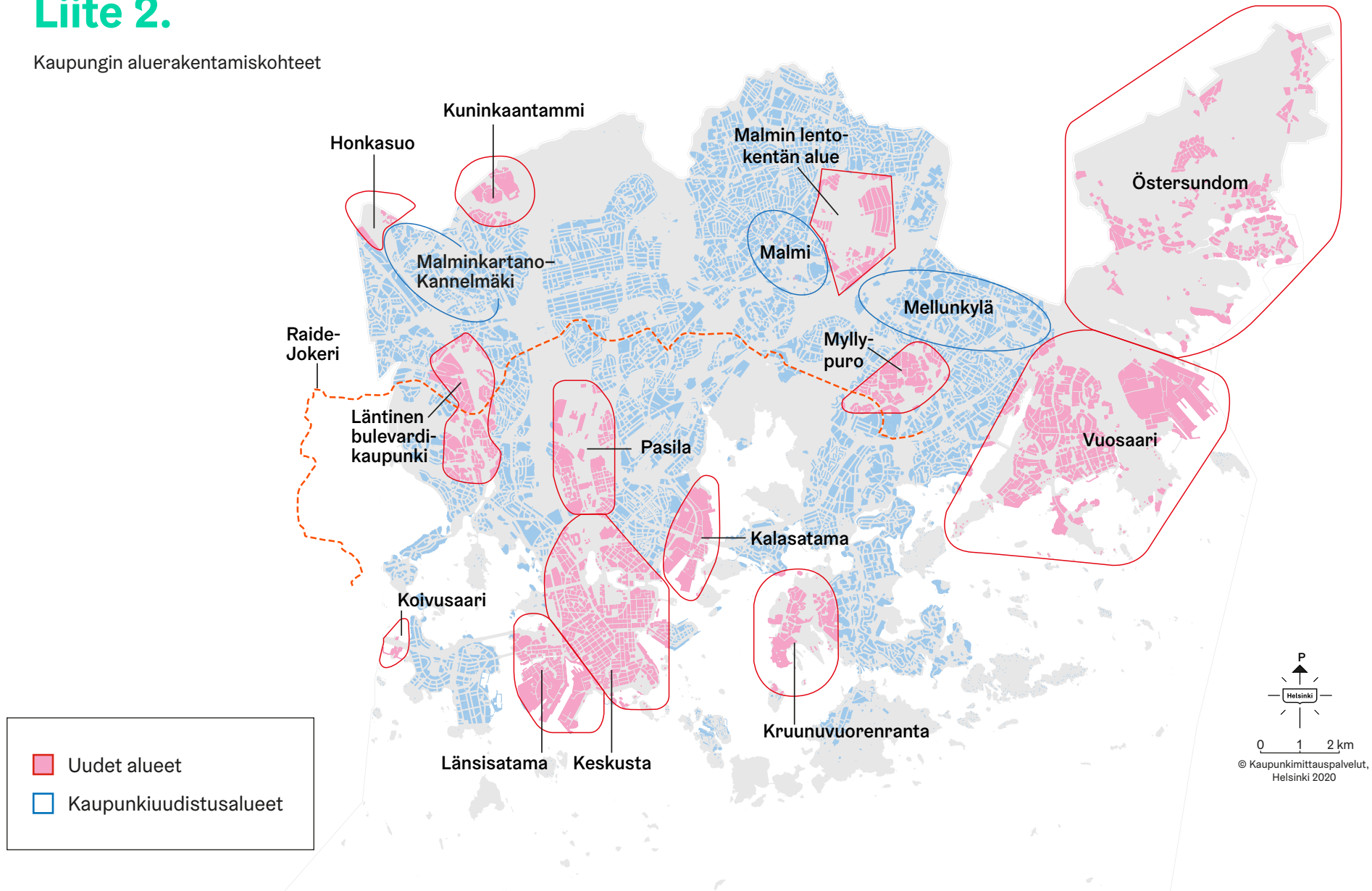
Liite 1.

Ohjelman keskeiset seurantamittarit

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	vuosi 2020	Vuositavoite 2021-2022
Valmistuneet asunnot	7 280	7 000
ARA-vuokra-asunnot	1 365	1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	258	300
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	827	750
Välimuodon asunnot	1 563	2 100
Asumisoikeusasunnot	429	700
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	703	750
Sääntelemättömät asunnot	4 516	3 150
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot		
Aloitettut asunnot	7 187	7 000
ARA-vuokra-asunnot	1 225	1 750
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	358	300
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	571	750
Välimuodon asunnot	1 990	2 100
Asumisoikeusasunnot	891	700
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	980	750
Sääntelemättömät asunnot	3 972	3 150
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot		
Asunnoille myönnetyt rakennusluvut	6 409	7 000
Tontinluovutus		
Luovutetut tontit	4 356	4 900
Varatut tontit	447	4 900
Tonttivaranto (vuotta)	4,2	4
Asemakaavoitus		
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m ²)	729 959	700 000
Lainvoimaistuneet kaavat (k-m ²)	439 728	700 000
Asemakaavavaranto (vuotta)		5
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuotta)		1,5
Kaupunkiudistus		
Kaupunkiudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	2,4	2

Liite 2.

Kaupungin aluerakentamiskohteet



Liite 3.

Helsingin seudun asuntotuotanto 2016-2020

	Valmistuneet asunnot						Aloitettut asunnot						Luvitettut asunnot				
	2016	2017	2018	2019	2020		2016	2017	2018	2019	2020		2016	2017	2018	2019	2020
Espoo	2 474	3 269	3 852	4 297	4 081		3 500	4 095	4 176	4 645	6 159		3 105	5 287	5 029	4 804	6 432
Helsinki	4 395	4 890	4 801	6 736	7 280		5 129	5 071	7 943	6 928	7 187		5 597	8 232	7 109	7 909	6 409
Kauniainen	27	187	21	66	289		106	62	194	165	82		92	113	300	68	23
Vantaa	2 973	3 289	4 509	5 077	2 918		4 411	5 063	4 406	2 621	2 932		5 519	5 045	3 690	3 961	3 967
Pääkaupunkiseutu	9 869	11 635	13 183	16 176	14 568		13 146	14 291	16 719	14 359	16 360		14 313	18 677	16 128	16 742	16 831
Hyvinkää	288	365	276	344	383		279	275	477	245	364		254	442	330	140	403
Järvenpää	709	1 023	398	429	835		623	451	601	709	712		606	656	691	961	546
Kerava	354	314	663	614	457		746	499	829	109	285		844	874	371	137	480
Kirkkonummi	345	298	450	483	360		247	463	550	452	615		348	454	622	647	670
Mäntsälä	165	134	146	84	141		126	39	57	109	151		185	47	57	258	67
Nurmijärvi	355	356	822	559	484		453	717	690	312	317		442	1 109	628	465	421
Pornainen	18	14	9	35			17	6	29	13	0		9	7	9	15	
Sipoo	344	170	397	553	393		219	351	655	360	174		559	785	237	424	276
Tuusula	357	282	81	175	527		188	121	199	528	524		173	272	281	801	802
Vihti	80	184	300	174	79		228	158	132	61	65		227	151	144	104	64
KUUMA-kunnat	3 015	3 140	3 542	3 450	3 659		3 126	3 080	4 219	2 898	3 207		3 647	4 797	3 370	3 952	3 729
Helsingin seutu	12 884	14 775	16 725	19 626	18 227		16 272	17 371	20 938	17 257	19 567		17 960	23 474	19 498	20 694	20 560

*vuoden 2020 tiedot ovat tarkastamattomia ennakkotietoja

Lähde: MAL-seuranta (HSY)



**Asumisen ja siihen liittyvän
maankäytön toteutusohjelma 2020:
Seurantaraportti 2021**

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupunki

Kansi: Antti Pulkkinen

Sivu 4: Riku Pihlanto

Sivu 17: Antti Pulkkinen

Taitto ja toteutus

Aste Helsinki Oy

Julkaisunumerot

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2021:14

ISBN 978-952-331-926-4 (verkkojulkaisu)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (nidottu)

ISSN 2323-8135 (verkkojulkaisu)



Helsingin kaupunki
Kaupunginkanslia

Talous- ja suunnitteluosasto
Asuminen

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

Puhelinvaihde 09 310 1641

hel.fi/asunto-ohjelma