AM-ohjelma 2020

Seurantaraportti 2022

Kuva: JMalmi, Lauri Rotko

Helsinki

Sisällysluettelo

Johdanto 3

Toimintaympäristön muutoksia 4
Koronapandemian vaikutukset asumiseen 5
Pääkaupunkiseudun väestönkasvu hidastui toista vuotta peräkkäin 6
Asuntojen hintojen eriytyminen ennallaan 7
Vuokrien nousu maltillista 8
Asuntokauppa ennätyslukemiin 9
Asumistuen saajien määrä laskenut viime vuoden alusta 10
Helsingille uusi kaupunkistrategia 11
Tontinluovutuksen ja maapolitiikan uudet linjaukset 12
Yleiskaavan toteuttamisohjelma päivitettiin 13
Tonttirahastot sekä pienten ja keskisuurten toimijoiden rooli asuntorakennushankkeissa 14
Lakimuutoksia valmisteilla 15
Valtion asuntopoliittiset hankkeet 16
MAL 2023 -suunnitelman valmistelu käynnissä 17

Tavoitteiden toteutuminen 2021 18
Asuntorakentaminen tavoitetasolla 19
Rakenteilla olevat asunnot 31.12.2021 20
Vuokra-asuntojen osuus tuotannosta merkittävä 21
Kaupungin oma asuntotuotanto jäi tavoitteesta 22
Yksityisellä maalla aloitettiin tavanomaista enemmän rakennushankkeita 23
Uusien asuntojen keskikoon pieneneminen jatkui 24
Kaavoja vireille tavoitteen mukaisesti, lainvoimaistuminen vähäistä 25
Tontinluovutus alle tavoitteen, tonttivaranto ennallaan 26
Kaavoitus 2021 27
Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset 28
Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin kehittäminen jatkui 29
Viherkerroin vakiintunut työkalu 30
Kaupungin vuokra-asuntoihin uusia asukkaita 31
Kaupunkiuudistusta edistettiin monialaisesti 32
Uusia avauksia kaupunkiuudistusalueilla 33
Kehittyvä kerrostalo -ohjelma uudistuu 34
Vähähiilistä rakentamista edistettiin kehittämishankkeilla 35
Pientaloasumista lisää pientaloalueita uudistamalla 36
Helsinki sijoittui toiseksi Euroopan suurimmassa esteettömyyskilpailussa 37
Hissiprojekti palveli vanhojen kerrostalojen hissien hankinta-asioissa 38
Asunnottomuus väheni edelleen 39

LIITTEET 40

Johdanto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelman) toimeenpano jatkui vuonna 2021 globaalin pandemian aiheuttamissa poikkeuksellisissa oloissa. Tästä huolimatta asuntorakentaminen oli vilkasta ja asuntokauppa kävi Helsingissä ennätystahtiin. Asuntoja oli rakenteilla vuodenvaihteessa 2021/2022 aiempien vuosien tapaan yli 10 000. Asuntojen hinnat jatkoivat nousuaan, ja vuokrissakin nähtiin maltillista nousua vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusia sopimuksia lukuun ottamatta. Pandemian yhtenä suurimpana vaikutuksena asuntomarkkinoilla voidaankin pitää vapaana olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän huomattavaa lisääntymistä.

Monitoimialainen työ kaupunkiuudistusalueilla pääsi toden teolla käyntiin ja tuli näkyväksi Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Mellunkylässä monin konkreettisin teoin. Vuoden 2022 aikana alueille tullaan laatimaan toimenpide- ja investointisuunnitelma vuosiksi 2022–2025.

Myös MAL 2023 -suunnittelu on hyvässä käynnissä ja suunnitelmaluonnos valmistuu vuoden 2022 lopussa. MAL 2023 -suunnitelma toimii pohjana Helsingin seudun kuntien ja valtion väliselle Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksille vuosille 2024–2035.

Tämä seurantaraportti on tilannekatsaus AM-ohjelman toimeenpanoon vuoden 2021 ja alkuvuoden 2022 osalta. Seurantaraportti koostuu toimintaympäristön kuvauksesta sekä seuranta- ja arviointitiedoista.

AM-ohjelma 2020

Avainlukuja 2021

7 105 valmistunutta asuntoa

7 350 aloitettua asuntoa

7 551 rakennusluvitettua asuntoa

Toiminta-ympäristön muutoksia

Kuva: Itäkeskus 2021, Lauri Rotko

Koronapandemian vaikutukset asumiseen

Koronapandemian vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoihin näkyivät asuntokaupassa ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysynnässä. Taustalla vaikuttivat Helsingin hidastunut väestönkasvu ja asuntokysynnässä tapahtuneet muutokset. Vuosina 2020 ja 2021 Helsingin muuttovoitto oli vain puolet 2000-luvun keskimääräisestä 3 600 asukkaan vuosittaisesta muuttovoitosta. Koronaepidemia ja siihen liittyvät rajoitustoimenpiteet vähensivät nuorten aikuisten tulomuuttoa Uudenmaan ulkopuolelta ja lisäsivät muuttotappiota muualle Helsingin seudulle.

Koronapandemian alussa keväällä 2020 Helsingin asuntomarkkinat hiljenivät ja asuntolainojen lyhennysvapaiden suosio kasvoi voimakkaasti. Varsin pian asuntokauppa kuitenkin vilkastui, asuntohinnat lähtivät nousuun ja myytävistä asunnoista alkoi olla pulaa. Asuntokaupan suosion kasvu liittynee ainakin etätyön yleistymisen myötä kasvaneisiin tilatarpeisiin sekä säästöön jäävän tulo-osuuden kasvuun, kun muu kulutus koronarajoitusten myötä väheni. Rivitalokauppojen kauppamäärät kasvoivat Helsingissä vuonna 2021 kasvussa toista vuotta peräkkäin. Myös kaupungin reuna näyttäisi kiinnostavan asunnonostajia aiempaa enemmän.

Nuorten aikuisten tulomuuton vähentyminen hiljensi osaltaan vuokramarkkinoita ja tyhjillään olevien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lähti syksyllä 2020 kasvuun, joka on jatkunut ja tyhjillään olevia vuokra-asuntoja on selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat nousseet. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien sopimusten vuokrat ovat laskeneet, mutta lasku on toistaiseksi ollut varsin maltillista. Mikäli tilanne jatkuu samaan tapaan pidempään, voi sillä olla laajempia vaikutuksia asuntomarkkinoihin ja -rakentamiseen. Vuonna 2021 rakennuskustannusten nousu hidasti erityisesti ARA-vuokra-asuntojen aloituksia.

Kuva: Antti Pulkkinen Helsingin kaupunki

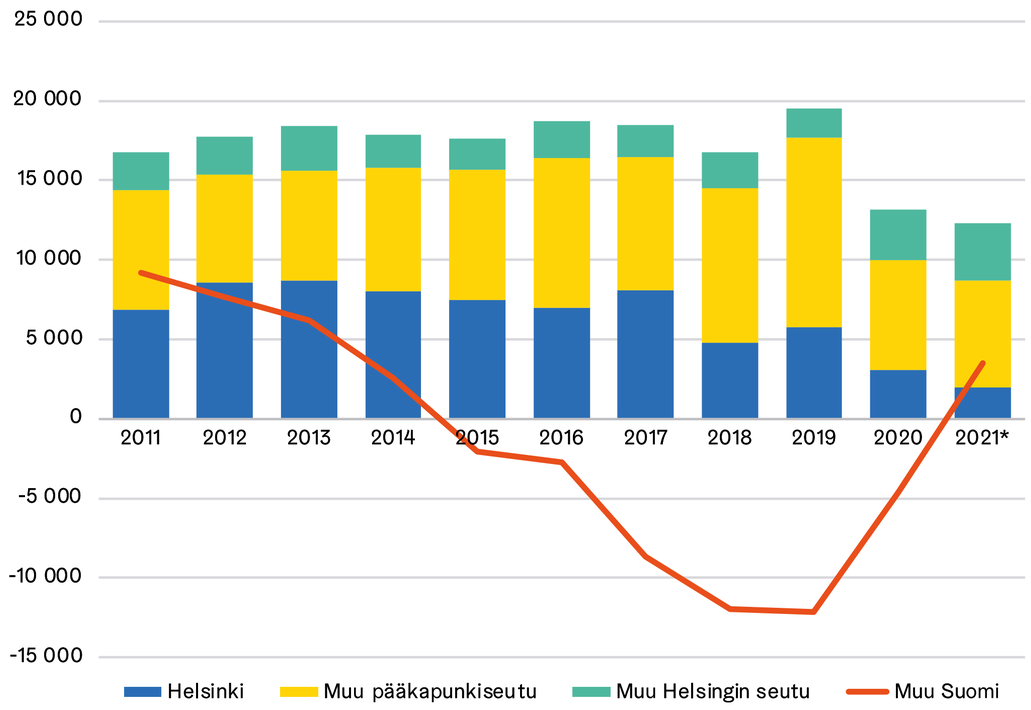
Pääkaupunkiseudun väestönkasvu hidastui toista vuotta peräkkäin

Vuonna 2021 Helsingin ja Helsingin seudun kasvu hidastuivat koronan seurauksena toisena vuotena peräkkäin. Sitä ennen Helsinki ja Helsingin seutu kasvoivat voimakkaasti, ensin maahanmuuton ja sitten lisääntyneen kotimaisen muuttovoiton seurauksena.

Koronan vaikutukset ovat osuneet laajimmin suuriin kaupunkeihin, minkä seurauksena väestökehitys pääkaupunkiseudulla on mennyt kahtena viime vuonna eri suuntaan kuin muissa Helsingin seudun kunnissa ja koko maassa. Vuonna 2021 pääkaupunkiseutu kasvoi noin 8 700 asukkaalla, joka on puolet vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Pudotus on ollut suurinta Helsingissä. Helsingissä aiempien vuosien 7 300 keskimääräinen vuosikasvu oli vuonna 2021 enää 1 900 henkilöä, mikä on alle kolmanneksen vuosien 2011–2019 keskimääräisestä tasosta. Vantaalla vastaavasti 3 700 henkilön keskimääräinen vuosikasvu laski 2 000 henkilöön. Espoossa väestönkasvu jatkui vuonna 2021 aiempien vuosien runsaan 4 500 henkilön tasolla. Helsingin seudun muut kunnat sen sijaan kasvoivat vuonna 2021 yhteensä 3 600 asukkaalla, joka on 1 400 asukasta enemmän kuin vuosien 2011–2019 vuosikasvu. Taustalla on nettomuuton vähentyminen Suomen muista kunnista pääkaupunkiseudulle sekä lähtömuuton kasvu pääkaupunkiseudulta Helsingin seudun muihin kuntiin ja muualle Suomeen.

Laskun ennustetaan taittuvan vuonna 2022 ja vuodesta 2023 alkaen kasvun ennustetaan palautuvan tavanomaiselle tasolle. Helsingin väestökehitykseen liittyy tällä hetkellä tosin vielä paljon epävarmuutta. Epävarmuus johtuu monesta tekijästä, kuten koronasta, Helsingin talouden ja työllisyyden toipumisen epävarmuudesta, työmarkkinoiden muutoksesta, inflaatiosta ja etätyön ja -opiskelun laajuuden ja jatkumisen epäselvyydestä, jotka kaikki vaikuttavat väestökehitykseen pääasiassa muuttoliikkeen kautta.

Väkiluvun muutos Helsingin seudulla ja muualla maassa 2011–2021*



* ennakkoväkiluku Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintojen eriytyminen ennallaan

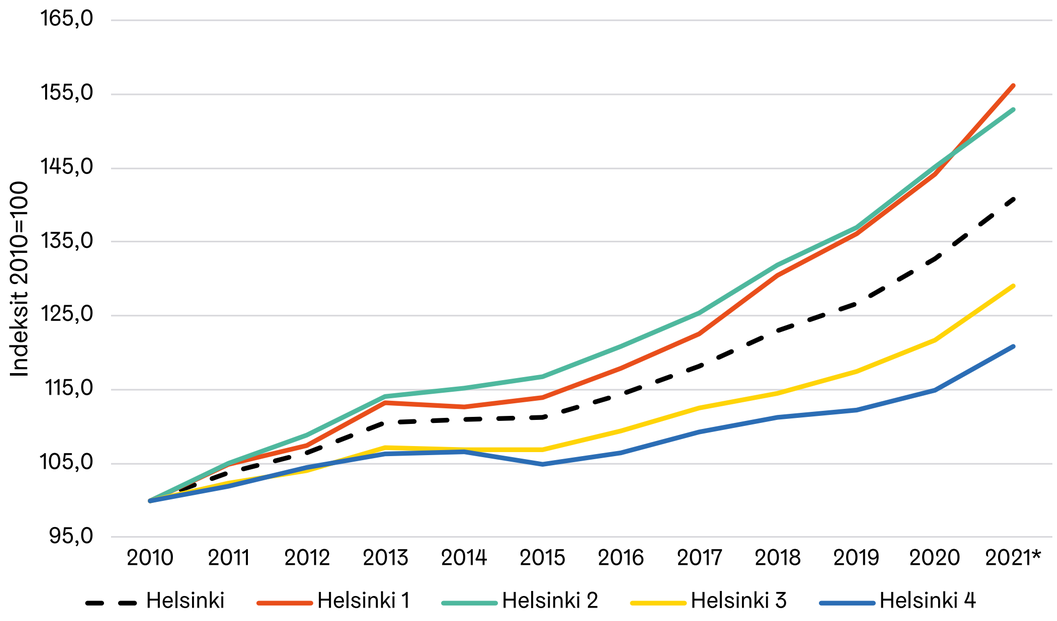
Asuntojen hinnat nousivat Helsingissä ja kaikilla sen kalleusalueilla vuonna 2021 Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan. Hintakehityksen taustalla on asuntokaupan ennätysvuosi.

Vuonna 2021 asuntojen hinnat nousivat 6,4 prosenttia vuoden 2010 hintatasoon nähden. Eniten hinnat nousivat kalleusalueella 1 (8,9 prosenttia) ja kalleusalueella 3 (6,2 prosenttia) vuoden 2010 indeksillä mitattuna. Asuntojen hinnat nousivat merkittävästi myös kalleusalueella 2 (5,6 prosenttia) ja kalleusalueella 4 (5,3 prosenttia).

Kalleusalueiden välinen hintojen eriytyminen säilyi kuta kuinkin entisellään. Hintojen eriytymiseen on vaikuttanut ennen kaikkea vuosituhannen alusta kolminkertaistuneet hinnat kalleusalueilla 1 ja 2, siinä missä kalleusalueilla 3 ja 4 hinnat ovat kaksinkertaistuneet.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat

Asuntojen hintakehitys Helsingissä ja sen kalleusalueilla 2010-2020, vuoden 2021 ennakkotieto, indeksit 2010=100



*Ennakkotieto. Lähde: Tilastokeskus

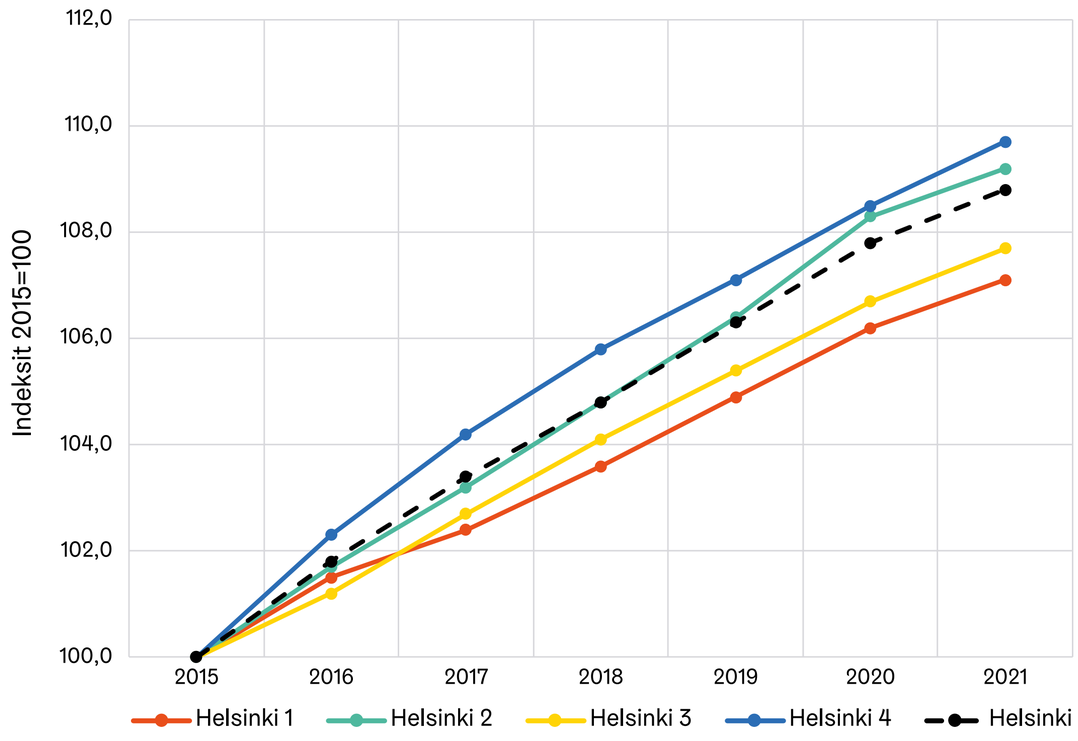
Vuokrien nousu maltillista

Asuntojen vuokrat nousivat kaikilla Helsingin kalleusalueilla vuonna 2021. Vuokrakehitys on kuitenkin asuntojen hintakehitystä vakaampaa. Asuntojen vuokrakehitys kalleusalueilla poikkeaa myös hintakehityksestä. Nopeimmin hinnat ovat nousseet Helsingin kalleusalueella 4 vuoden 2015 vuokriin nähden. Tätä selittää muita alueita edullisemmat vuokrat, jolloin pienempikin korotus keskineliövuokrassa näkyy korkeampana suhteellisena muutoksena. Vuonna 2021 kaikkien alueiden vuokrien nousu oli hiukan alle prosentin, paitsi kalleusalueella 4, jossa vuokrat nousivat hieman yli prosentilla.

Kalleimmat keskineliövuokrat Helsingissä maksetaan yksiöistä, joissa se oli 24,54 euroa kuussa. Kaksioiden keskineliövuokra oli 17,81 euroa ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen 15,38 euroa kuussa.

Asuntojen vuokrat

Vuokrakehitys 2015-2021 Helsingissä ja Helsingin kalleusalueilla, Indeksit 2015=100



Lähde: Tilastokeskus

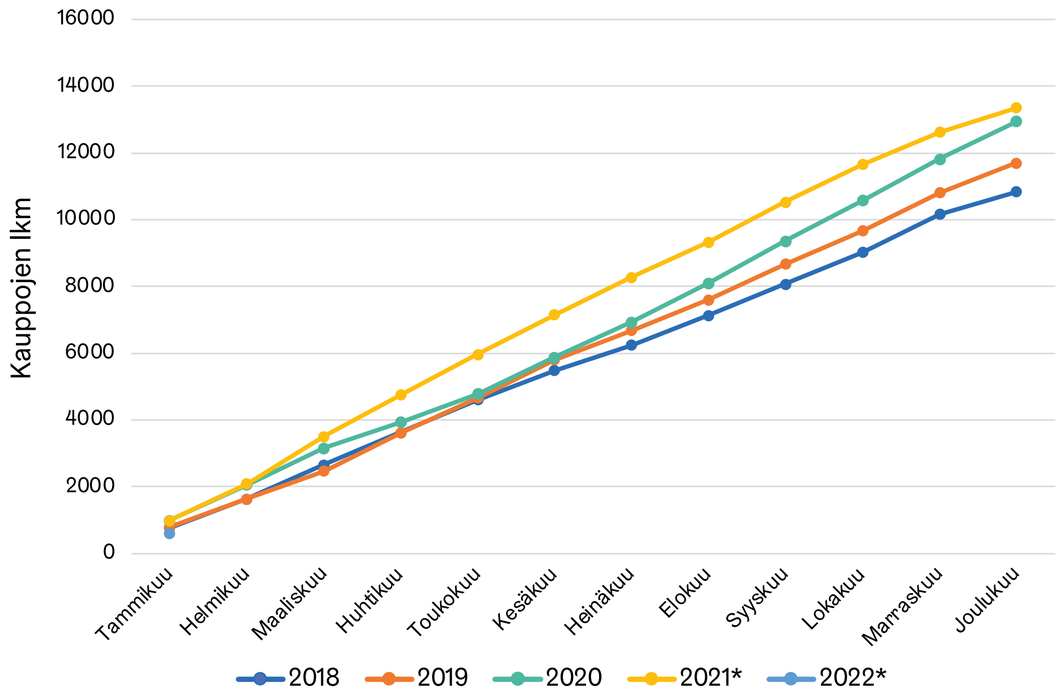
Asuntokauppa ennätyslukemiin

Helsingissä käytiin asuntokaupoilla ennakkotietojen mukaan 13 364 kertaa, kun mukaan lasketaan kerrostalo- ja rivitaloasuntojen kaupat. Tilastot täsmentyvät toukokuussa 2022 ja on odotettavissa, että varainsiirtoverotietojen vahvistuessa asuntokauppojen määrä kasvaa ennakkotiedoista.

Rivitaloasuntojen kauppa kasvoi Helsingissä 22 prosentilla vuonna 2020 ja vakiintui yli 1 600 asunnon kauppaan vuonna 2021. Myös lähiövyöhykkeen ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kaupan kasvu antavat viitteitä siitä, että Helsingissäkin on pandemian myötä kasvanut kiinnostus suurempia asuntoja kohtaan.

Asuntokauppojen määrä

Asuntokauppojen lkm Helsingissä 2018-2020, vuosien 2021-2022 ennakkotieto



*Ennakkotieto. Lähde: Tilastokeskus

Asumistuen saajien määrä laskenut viime vuoden alusta

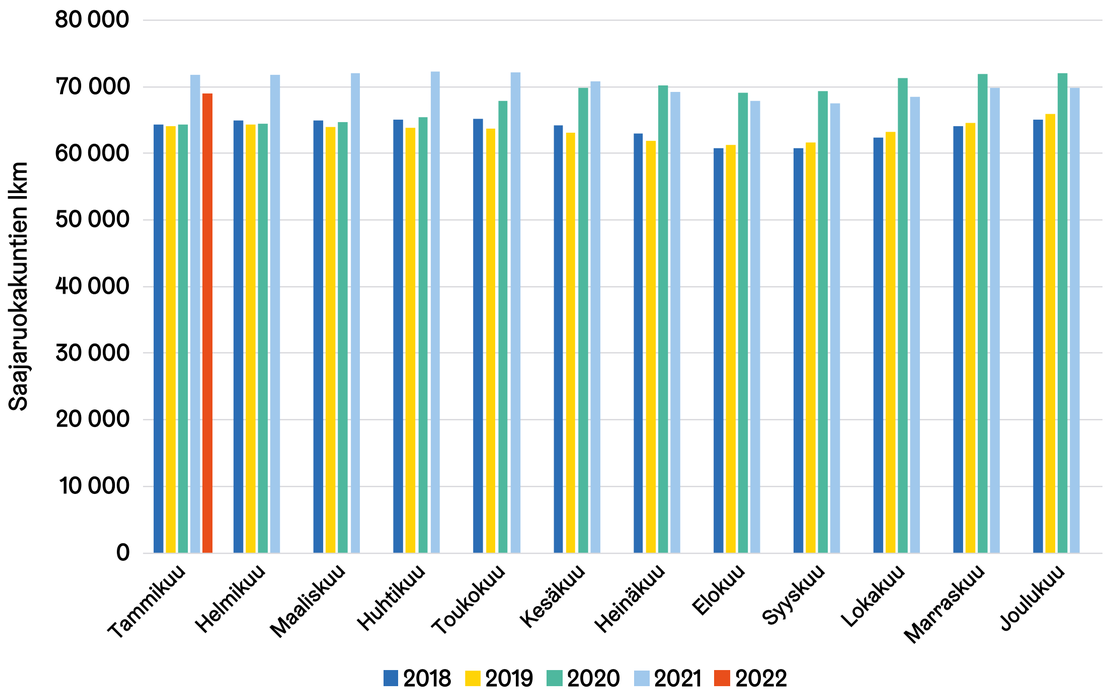
Helsingissä oli vuoden 2021 lopussa 70 000 yleistä asumistukea saanutta ruokakuntaa - kolme prosenttia vähemmän kuin vuoden 2020 lopussa. Yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien lukumäärä alkoi koronaepidemian myötä kasvaa huhti-toukokuussa 2020. Kesäkuusta 2020 syyskuuhun 2021 tuensaajia on ollut lähes joka kuukausi yli 10 prosenttia enemmän kuin vastaavana ajankohtana ennen koronaa, mikä on suurempi muutos kuin maassa keskimäärin. Tukea saaneiden määrä on edelleen vuoden 2022 alussa suurempi kuin ennen koronaepidemiaa, mutta määrä on vähentynyt vuodesta 2020.

70 prosenttia tukea saaneista oli yksinasuvien ruokakuntia. Osuus oli kaksi prosenttiyksikköä suurempi kuin ennen koronaepidemiaa. Tukea saaneissa asuntokunnissa korostuvat työttömien ja opiskelijoiden ruokakunnat (yhteensä 73 prosenttia), joista molemmista valtaosa oli yksinasuvien asuntokuntia.

Yleistä asumistukea saaneista ruokakunnista 97 prosenttia asuu vuokra-asunnoissa eikä koronaepidemia ole muuttanut osuutta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus tukea saaneista on noussut kuudella prosenttiyksiköllä alkuvuodesta 2019 ollen lähes 64 prosenttia alkuvuodesta 2022.

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 peruspiireillä tapahtunut merkittäviä muutoksia koronaepidemian aikana. Peruspiirien väestöosuuksien suuruusjärjestys on pysynyt lähes samana.

Yleistä asumistukea saaneet ruokakunnat Helsingissä kuukausittain 1/2018-1/2022



Lähde: Kela

Helsingille uusi kaupunkistrategia

Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka suuntaa kaupungin toimintaa seuraavien vuosien ajan. Strategiassa todetaan, että Helsingin kestävän kasvun tulee hyödyttää jokaista helsinkiläistä. Strategiassa on 13 painopistealuetta.

Asumisen osalta strategiassa todetaan, että toteutetaan voimassa olevan asumisen ja maankäytön ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu. Kaupungin tavoitteena on asunnottomuuden poistaminen vuoteen 2025 mennessä. Kaupunkisuunnittelun osalta strategiassa painotetaan kaupungin toimivuutta, kauneutta ja tasapainoa lähiluonnon kanssa.

Strategia linjaa, että monialaiseen alueellisen eriytymisen torjuntaan panostetaan erityisesti nimetyillä kaupunkiuudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Mellunkylässä ja lisäksi Vuosaaressa. Kaupunkiuudistusta johtava aluerakentamisen johtoryhmä on todennut, että Vuosaaren osalta kaupunkiuudistuksen toimenpiteet keskitetään Meri-Rastilaan.

Kuva: Jussi Hellsten

Tontinluovutuksen ja maapolitiikan uudet linjaukset

Kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet. Niillä parannetaan asuntotonttien hinnoittelun läpinäkyvyyttä ja poistetaan subventio Hitas-tonteilta. Tonttien maanvuokrat seuraavat tulevaisuudessa paremmin tonttien arvonkehitystä. Asuntotonttien vuokra-aika pitenee lähtökohtaisesti nykyisestä 60 vuodesta 80 vuoteen. Uudet periaatteet edistävät vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun ja oikeudenmukaisuuden toteutumista kaupungin maanvuokraustoiminnasta. Uudet periaatteet ja niiden mahdollistamat uudet käytännöt otetaan käyttöön vaiheittain siirtymäajoin vuoden 2022 ja 2023 aikana.

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.4.2021 kaupungin maapolitiikassa noudatettavaksi Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvät maapoliittisia periaatteita koskevat linjaukset sekä soveltamisohjeet. Periaatteiden keskeisenä tavoitteena on edistää täydennysrakentamista erityisesti kaupunkiuudistusalueilla ja jo rakennetuilla kaupungin vuokratonteilla. Periaatteiden jalkauttaminen on aloitettu vuoden 2021 syksyllä.

Kuva: Jätkäsaari, Mervi Abell

Yleiskaavan toteuttamisohjelma päivitettiin

Yleiskaava 2016 ohjaa maankäytön ja liikenteen suunnittelua Helsingissä. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja kantakaupunkia laajennetaan.

Yleiskaavan toteuttamisohjelma on osa Helsingin kaupunkisuunnittelun strategista ohjausjärjestelmää ulottuen yli investointikauden ja ohjaten pitkän aikavälin kaavoituksen ja kaupunkisuunnittelun toteutusta. Yleiskaavan toteuttamisohjelma 2022 hyväksyttiin Kymp-lautakunnassa 1.3.2022 ja etenee edelleen kaupunginhallitukseen.

Osayleiskaavat täydentävät yleiskaavaa. Osayleiskaavoja aletaan valmistella Länsiväylän ympäristöön, Viikinrannan–Lahdenväylän alueelle, Östersundomiin sekä Vartiosaareen.

Osayleiskaavoilla osoitetaan alueen keskeinen yhdyskuntarakenne, ja niissä keskitytään kaupunkirakenteen kannalta oleellisiin asioihin, kuten asumiseen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumiseen, liikenneyhteyksiin sekä virkistys- ja viherverkostoon. Osayleiskaavat ohjaavat alueiden tulevaa ja tarkempaa asemakaavoitusta. Osayleiskaavojen laatimisesta ja osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan koko kaavaprosessin ajan.

Tonttirahastot sekä pienten ja keskisuurten toimijoiden rooli asuntorakennushankkeissa

AM-ohjelmassa 2020 selvitettävinä asioina on mainittu tonttirahastot sekä pienten ja keskisuurten toimijoiden rooli ja mahdollisuudet osallistua asuntorakennushankkeisiin.

Kaupunki tilasi Catella Property Oy:ltä selvityksen Helsingissä toimivista tonttirahastoista ja se valmistui vuoden 2020 lopulla. Vuosien 2015-2020 aikana Helsingissä tonttirahastomallin käyttö on lisääntynyt merkittävästi. Rahastojen strategia on pääsääntöisesti hankkia vuokralle annettavia tontteja pääkaupunkiseudulta ja kasvukeskuksista. Selvityksen mukaan tonttirahastojen omistuksissa oli Helsingissä 127 kappaletta pääasiassa asumiseen tarkoitettuja tontteja. Tonttirahastotoimijoita on Suomessa ainakin 12 kappaletta ja suurimpia niistä ovat Suomen Hypoteekkiyhdistys, Ålandsbanken ja LähiTapiola. Yhtä lukuun ottamatta rahastojen kotipaikkana on Suomi.

Rakennusliikkeet ovat olleet keskeisiä toimijoita, joiden kautta tonttirahastot ovat hankkineet asuintontteja. Noin 60 % tonttirahastojen kohteista on suurien rakennusliikkeiden rakentamia ja loput 40 % keskisuurten ja pienten. Rahastojen tonttihankinnat keskittyvät uudisrakentamiseen ja sen myötä uusille rakentuville alueille, kuten Kuninkaantammeen ja Sompasaareen, tai alueille, joissa alueen luonne ja tonttien käyttötarkoitukset muuttuvat, kuten Lauttasaareen ja Vallilaan.

Kaupungin näkökulmasta tonttirahastojen toiminnassa olisi tärkeää, että asukkaalla olisi oikeus lunastaa tonttiosuutensa. Tällöin tonttirahastot voivat tuottaa asuntojen ostajille lisäarvoa suhteessa kaupungin omaan, maanvuokraukseen perustuvaan, tontinluovutustoimintaan nähden. Useimmat rahastot mahdollistavat tontin lunastamisen joko osissa tai kokonaan.

Selvityksen osana tehtiin haastattelut kuudelle rakennusliikkeelle. Vastaajat olivat yksimielisiä siitä, että nykytilanteessa tonttirahastot ovat mahdollistaneet pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden paremman osallistumisen Helsingin tonttimarkkinoille. Kaupungin kunnianhimoisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi on ensi arvoisen tärkeää huolehtia rakennusalan kilpailun edellytyksistä. Tonttirahastojen käytön salliminen myös jatkossa onkin perusteltua, mutta toisaalta kaupungin kannalta on perusteltua, että tällöin tonttirahaston toimintamalliin kuuluu lunastusmahdollisuuden tarjoaminen asuntojen ostajille.

Konepaja 2021. Kuva: Simo Merilä

Lakimuutoksia valmisteilla

Ympäristöministeriö valmistelee lakimuutosta, jolla kehitetään ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen sekä erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa ja peruskorjausta koskevaa pitkää korkotukimallia. Helsinki antoi ympäristöministeriölle lausunnon pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista helmikuussa 2022. Kaupunki pitää riittävän valtion tukeman asuntotuotannon rakentamisen edellytyksenä, että korkotukimallin kehittämisen yhteydessä etsitään joustavia ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin sekä uudistetaan korkotuen tukielementtejä kannustavimmiksi toimijoille.

Ympäristöministeriö on valmistellut pitkään maankäyttö- ja rakennuslain uudistusta korvaamaan nykyinen, reilut 20 vuotta vanha maankäyttö- ja rakennuslaki. Laki on merkittävä koko yhteiskunnan kannalta, sillä se ohjaa seuraavat vuosikymmenet miten Suomessa rakennetaan ja miten alueidenkäyttöä suunnitellaan. Luonnos kaavoitus- ja rakentamislain hallituksen esitykseksi oli laajalla lausuntokierroksella loppuvuodesta 2021. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan lausuntokierroksella ollut lakiluonnos ei riittävällä tavalla vastannut uudistuksen kunnianhimoisiin tavoitteisiin eikä sen valmistelua tulisi jatkaa. Maaliskuussa 2022 hallitus tiedottikin, että hallitus tuo alkusyksystä 2022 eduskuntaan esityksen uudeksi rakentamislaiksi, mutta maankäytön osalta uudistus jää toistaiseksi tekemättä.

Ympäristöministeriö on lisäksi valmistellut yhteishallintolain uudistusta, jonka tarkoituksena on vahvistaa valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa. Yhteishallintolaki on yli 30 vuotta vanha ja tehty erilaiseen toimintaympäristöön kuin missä asuntoyhtiöissä nykyään toimitaan. Helsinki lausui lakiesityksestä maaliskuussa 2022. Kaupunki pitää tärkeänä, että lainsäädäntötyössä huomioidaan erilaisten ja erikokoisten yhtiöiden toisistaan eroavat tarpeet asukasosallisuuden tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi sekä kirkastetaan asukastoimikuntien tärkeänä tehtävänä asumisen yhteisöllisyyden ja viihtyisyyden edistämisestä sekä oman kiinteistön korjaustoiminnan suunnittelua.

Jätkäsaari 2021. Kuva: Antti Pulkkinen

Valtion asuntopoliittiset hankkeet

Suomeen on valmisteltu asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Ohjelman tavoitteena on lisätä valtion asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja tavoitteellisuutta, kun asumisen suuret linjat määritetään laajassa yhteistyössä yli hallituskausien. Käsiteltäviä asioita ovat esimerkiksi asumisen kustannukset, asuntotuotannon määrä ja sen tukeminen, asuntomarkkinoiden jakautuminen ja asumisen ilmastovaikutukset. Asuntopoliittista kehittämisohjelmaa valmisteltiin vuosina 2019-2021 ja se on annettu selontekona eduskunnalle 16.12.2021. Eduskunta käsittelee selonteon kevätistuntokaudella 2022.

Valtioneuvoston julkaisema Suomen uusi arkkitehtuuripoliittinen ohjelma korostaa arkkitehtuurin kykyä tukea hyvinvointia ja yhteiskunnan kestävyyttä. Vuoteen 2035 ulottuva ohjelma asettaa tavoitteet ja toimenpiteet, joilla rakennetun ympäristön kokonaisvaltaista kestävyyttä kehitetään.

Suurimpien kaupunkien lähiöiden kehittämistä jatketaan ympäristöministeriön koordinoimassa lähiöohjelmassa, joka päättyy vuoden 2022 lopussa. Tavoitteena on asuinalueiden myönteinen pitkän aikavälin kehitys, joka tuottaa asukkaille hyvinvointia ja alueille elinvoimaisuutta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää investointi- ja kehittämisavustuksia lähiöohjelmaan hyväksytyille kunnille ja tutkimuslaitoksille.

Ympäristöministeriön asunnottomuusohjelmassa 2020-2022 tavoitteina on lisätä kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa asunnottomille, vahvistaa asunnottomuustyötä ja asumisneuvonnan saatavuutta sekä vakiinnuttaa asunnottomuuden parissa toimivien tahojen yhteistyö erityisesti kunta- ja aluetasolla.

Mellunmäki. Kuva: Lauri Rotko

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma

Suomen arkkitehtuuripoliittinen ohjelma 2022-2035

Lähiöohjelma

Asunnottomuusohjelma

MAL 2023 -suunnitelman valmistelu käynnissä

MAL 2023 -suunnitelman valmistelu on parhaillaan käynnissä. MAL -suunnittelua tehdään neljän vuoden sykleissä, ja MAL 2023-suunnitelma päivittää sekä tarkistaa MAL 2019 -suunnitelman sisältöjä. MAL 2023 -suunnitelma on keskipitkän aikavälin strateginen seudullinen suunnitelma, jossa on mukana seudun maankäytön sijoittaminen, asuntotuotantotavoitteet ja muut asuntopoliittiset toimenpiteet sekä liikennejärjestelmän kehittämistoimet vuoteen 2040. MAL-suunnittelualue kattaa Helsingin seudun 14 kuntaa.

Suunnitelmaluonnos valmistuu vuoden 2022 lopussa ja se hyväksytään vuoden 2023 aikana. MAL-2023 suunnitelma toimii pohjana Helsingin seudun kuntien ja valtion väliselle MAL-sopimukselle, joka laaditaan vuosille 2024-2035. MAL-sopimuksessa määritellään seudun asuntotuotantotavoitteet ja valtion tukeman korkotuotannon taso. Sopimuskaudella 2020-2023 asuntotuotantotavoite on 16 500 asuntoa vuodessa. Vuoden 2020 osalta kunnianhimoinen tavoite ylitettiin.

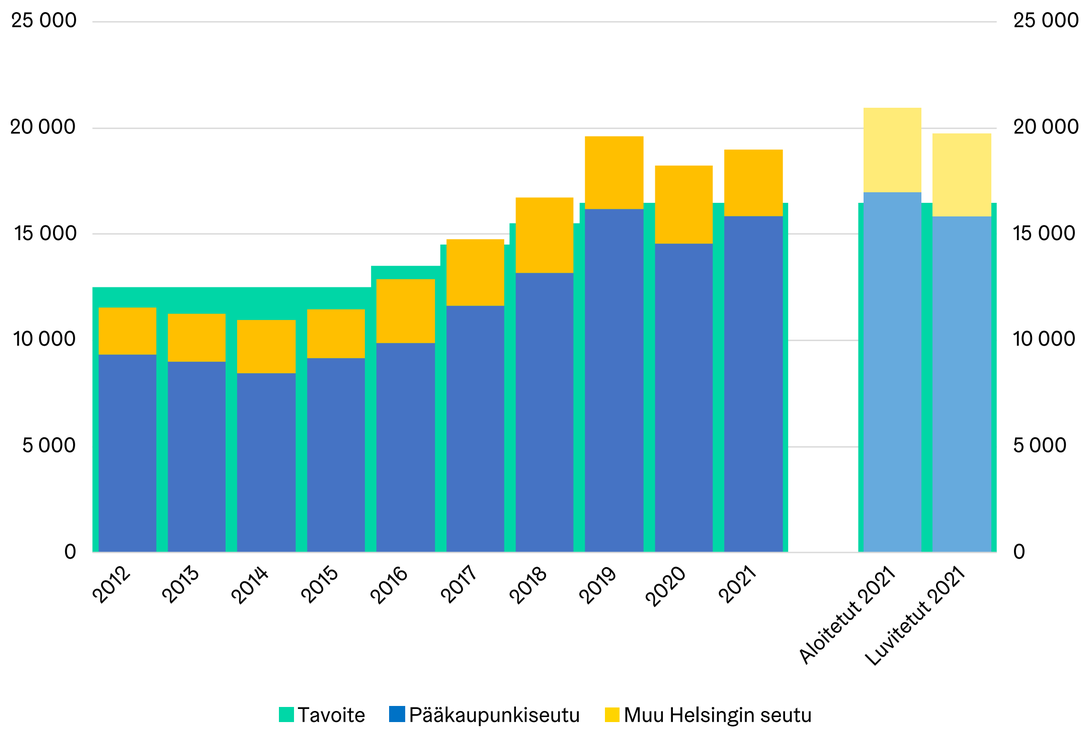
Myös sopimuskaudella 2016-2019 määrälliset tavoitteet ylitettiin. Valtaosa sopimuskauden asuntotuotannosta (87 %) sijoittui yhdyskuntarakenteen ja saavutettavuuden kannalta kestäviksi tunnistetuille ensisijaisille alueille. Korkotuetulle asuntotuotannolle asetetun tavoitteen toteutuma oli 87 %, 14 481 valmistunutta asuntoa.

MAL-sopimus

MAL-seuranta

MAL-suunnittelu

Helsingin seudun asuntotuotanto 2012-2020



Lähde: HSY, MAL-seuranta

Tavoitteiden toteutuminen 2021

Kuva: Mammi 2021, Lauri Rotko

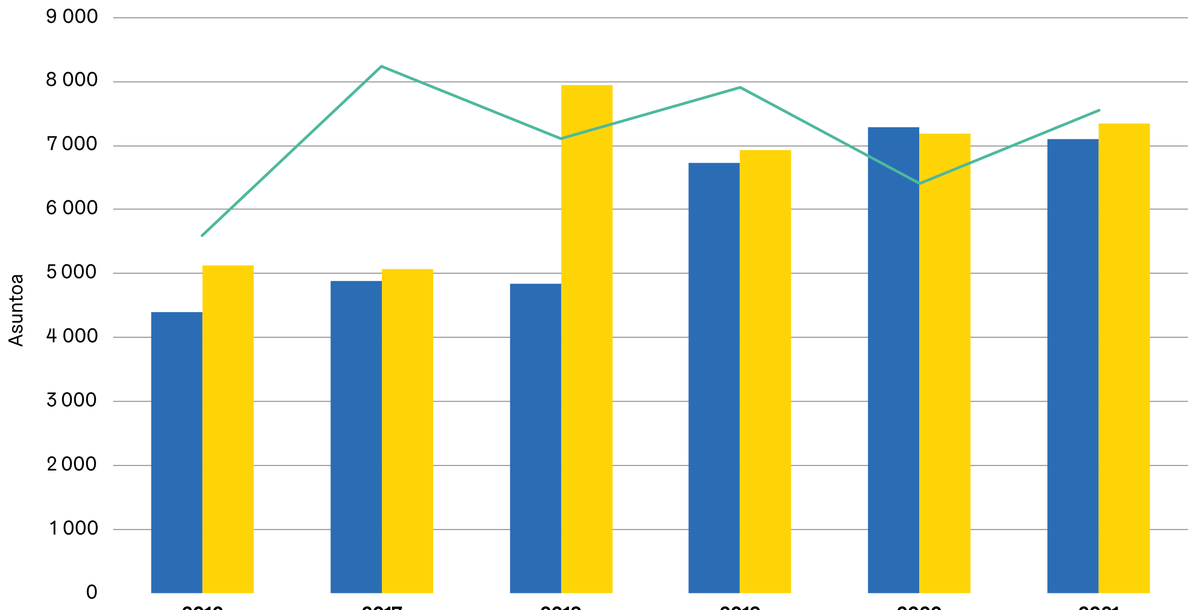
Asuntorakentaminen tavoitetasolla

Asuntorakentamisen määrä Helsingissä on ollut korkealla tasolla viimeisen kolmen vuoden ajan.

Vuoden 2021 aikana valmistui 7 105 asuntoa ja aloitettiin 7 350 asunnon rakentaminen. Uusia rakennuslupia myönnettiin 7 551 asunnon rakentamiseksi.

Vuoden vaihteessa rakenteilla oli noin 10 500 asuntoa. Kerrostaloasuntojen osuus näistä oli noin 91 prosenttia. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta uusien asuinalueiden osuus oli noin 40 prosenttia ja niiden ulkopuolisen täydennysrakentamisen osuus noin 60 prosenttia.

Asuntorakentaminen Helsingissä 2016-2021

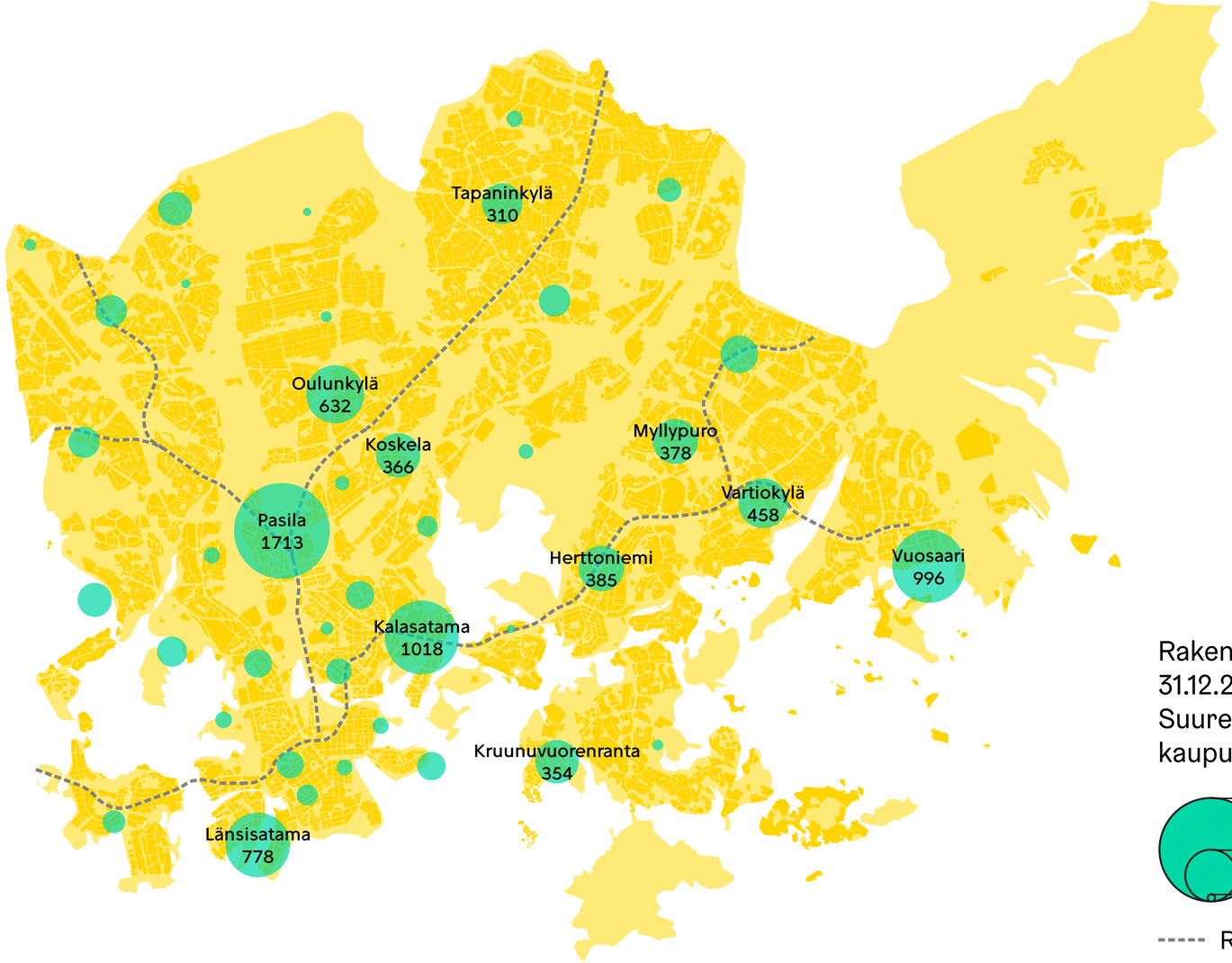


	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valmistuneet	4 395	4 890	4 843	6 736	7 280	7 105
Aloitetut	5 129	5 071	7 943	6 928	7 187	7 350
Rakennusluvitetut	5 597	8 232	7 109	7 909	6 409	7 551

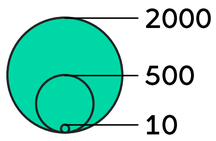
Valmistuneet — Aloitetut — **Rakennusluvitetut**

Lähde: Kuntarekisteri

Rakenteilla olevat asunnot 31.12.2021



Rakenteilla olevat asunnot
31.12.2021
Suuret projektit/
kaupunginosat



Rata

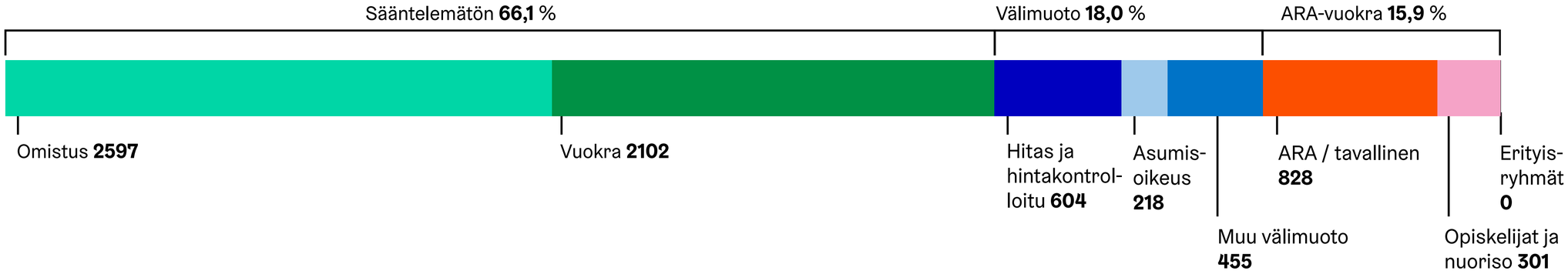
Helsinki

Vuokra-asuntojen osuus tuotannosta merkittävä

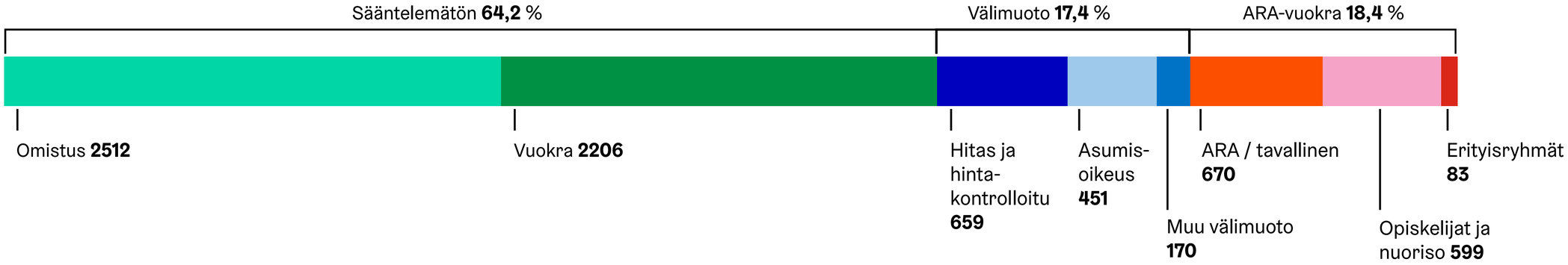
Säännelty asuntotuotanto jäi useiden aikaisempien vuosien tapaan tavoitteistaan. Tavoitteellisen 55 prosentin sijaan säänneltyjä asuntoja (välimuoto ja ARA-vuokra yhteensä) alkoi ja valmistui noin 35 prosenttia. Säännellyn tuotannon rakentamista haastaa tällä hetkellä erityisesti rakennuskustannusten nopea nousu, vaikeus saada tarjouksia urakkakilpailuihin sekä rakennuspaikkojen haasteellisuus.

Vuonna 2021 sekä valmistuneista että aloitetuista asunnoista vuokra-asuntoja oli yli 50 prosenttia. Hallintamuotojakauma kaupungin luovuttamalla maalla toteutti paremmin tavoitetta.

Vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot



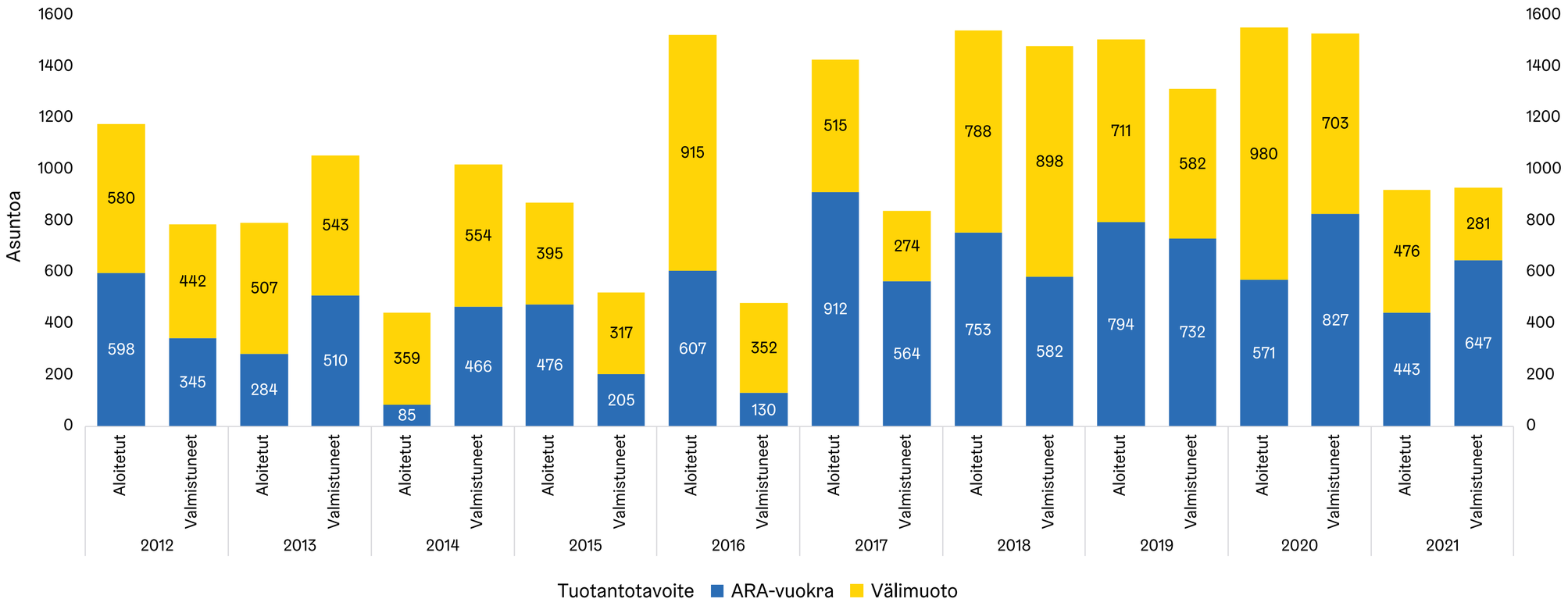
Vuonna 2021 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



Lähde: Kuntarekisteri, Asuntotuotantorekisteri

Kaupungin oma asuntotuotanto jäi tavoitteesta

Vuonna 2021 kaupungin rakennuttamia asuntoja alkoi ja valmistui noin 60 prosenttia tavoitteen mukaisesta määrästä. Oman tuotannon tavoite on rakennuttaa vuosittain 1 500 asuntoa, joista puolet toteutetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) ARA-vuokra-asunnoiksi. Toinen puoli kaupungin omasta tuotannosta rakennutetaan asumisoikeusasuntoina Helsingin asumisoikeus Oy:lle (HASO) sekä Hitas-säänneltyinä omistusasuntoina kuluttajille. Kaupungin oman tuotannon tavoite nousee vuodesta 2023 alkaen 2000 asuntoon.



Lähde: Kuntarekisteri, Asuntotuotantorekisteri

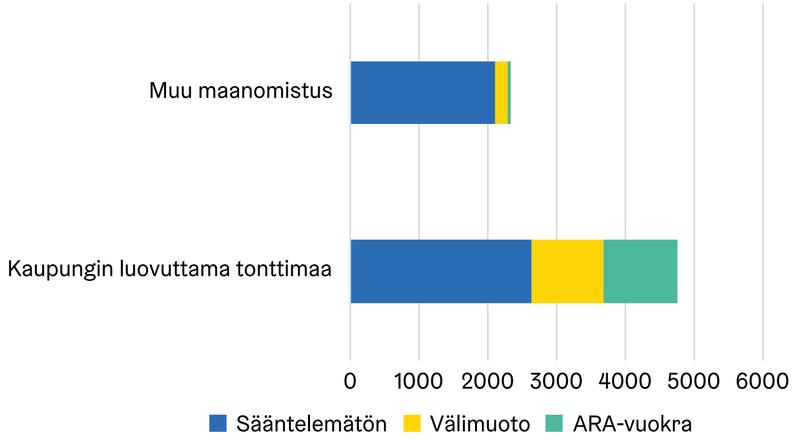
Yksityisellä maalla aloitettiin tavanomaista enemmän rakennushankkeita

Vuonna 2021 laaditussa asuntorakentamisennusteessa lainvoimaistuneiden kaavojen rakentumattomasta asuntotonttimaasta kaupungin omistamaa on yli 70 prosenttia. Asuntoaloituksista kuitenkin vain puolet aloitettiin kaupungin omistamalla maalla.

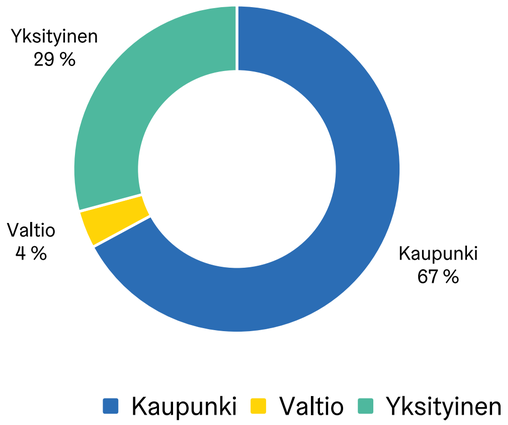
Kaupungin maan merkittävimmät aloitukset tehtiin Pasilassa (Postipuisto) , Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa. Muun kuin kaupungin maan suurimmat asuntoaloitusten keskittymät olivat Vuosaaressa ja Oulunkylässä.

Kaupungin maalle valmistuneista asunnoista säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja ja välimuodon asuntoja oli 45 prosenttia. Aloitetuista asunnoista säänneltyjen osuus oli 63 prosenttia.

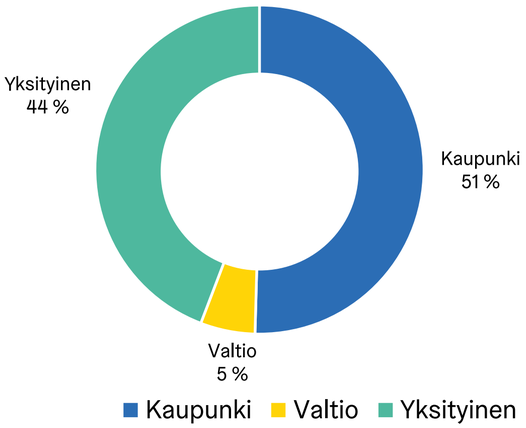
Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, valmistuneet



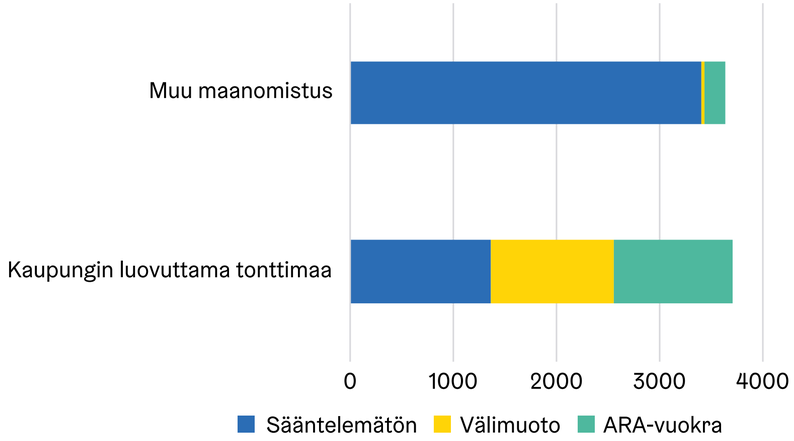
Valmistuneet asunnot maanomistuksittain



Aloitetut asunnot maanomistuksittain



Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, aloitetut



Lähde: Asuntotuotantorekisteri

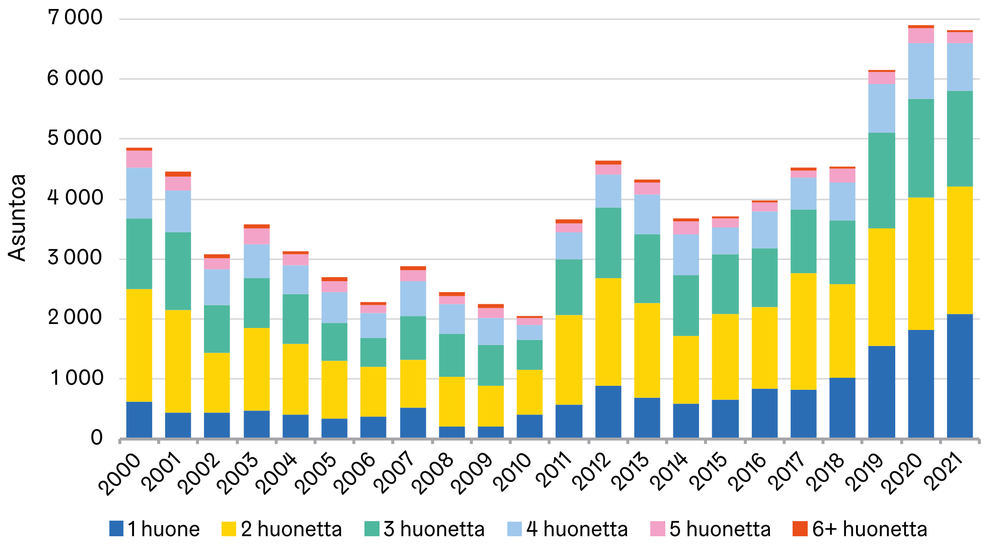
Uusien asuntojen keskikoon pieneneminen jatkui

Helsingissä pienten asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta jatkoi edelleen kasvuaan. Vuonna 2021 yksiöitä oli 31 prosenttia kaikista uusista asunnoista. Perheasuntojen määrä ja osuus kokonaistuotannosta laski edeltävään vuoteen verrattuna.

Uusien asuntojen keskipinta-ala on Helsingissä pienentynyt vuodesta 2015 lähtien ja pieneneminen jatkui myös vuonna 2021. Vuonna 2021 eniten pieneni kolmioiden keskipinta-ala, 1,9 m². Vuonna 2021 valmistuneiden kerrostaloyksiöiden keskipinta-ala oli keskimäärin 31 m² ja kaksioiden 46 m². Yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-alat ovat tippuneet vuoden 2015 jälkeen keskimäärin 5,3 m². Isommat 3–4 huoneen perheasunnot ovat pienentyneet 7,6 m². Viiden huoneen asuntoja on rakennettu vuosittain alle 200 asuntoa ja niiden pinta-alat ovat pienentyneet eniten, vuodesta 2015 lähtien 16,6 m². Vuonna 2021 neljä huonetta ja sitä suurempien asuntojen keskikoon pieneneminen kuitenkin pysähtyi.

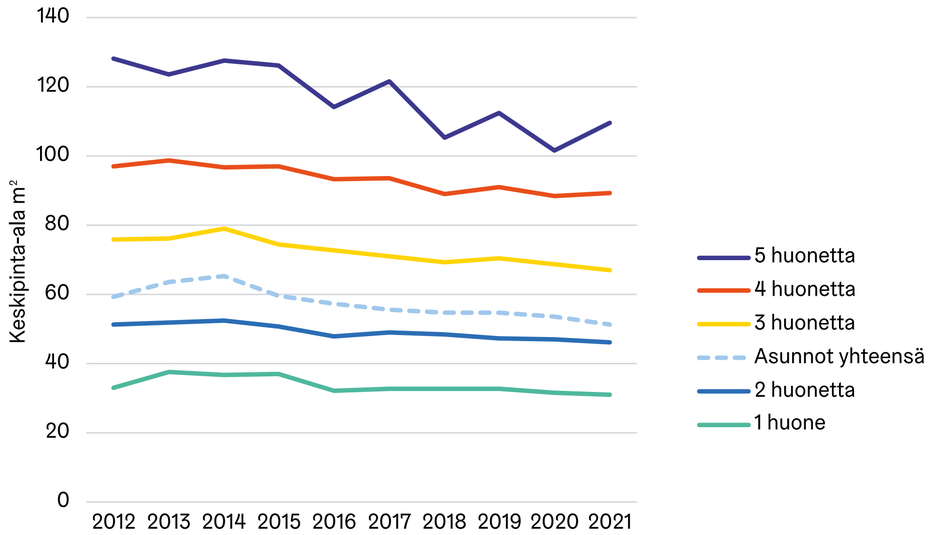
Pienenevät asuntokoot eivät palvele parhaalla tavalla kotitalouksien tarpeita, kuten pandemian myötä yleistynyttä kotona työskentelyä. On kuitenkin tärkeää, että Helsinki tarjoaa jatkossakin houkuttelevia asumisvaihtoehtoja. Kaupunki arvioi ja selvittää, vastaako AM-ohjelmaan kirjattu ja perheasuntojen osuuteen perustuva huoneistotyyppijakauman ohjaus riittävällä tavalla tavoitteeseen asumisväljyyden ja monipuolisen asumistarjonnan turvaamisesta, ja tarvitaanko lisäksi asuntojen keskipinta-alan ohjausta.

Valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan Helsingissä 2000-2021*



*luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

Valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala huoneluvun mukaan



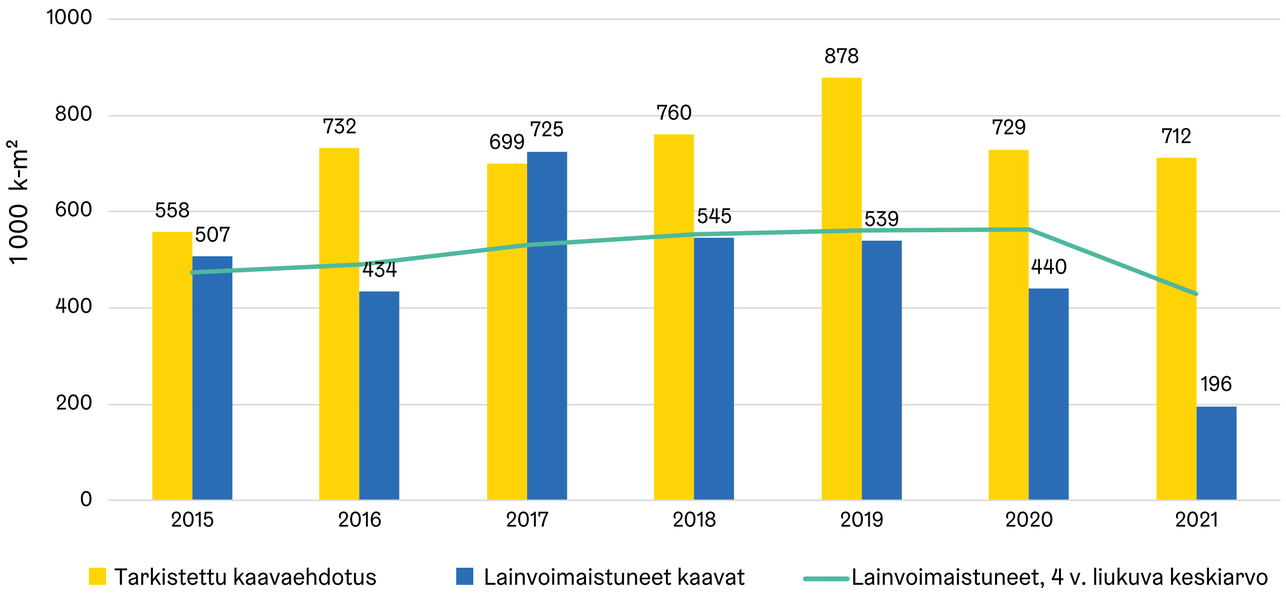
*6h ja sitä suuremmat asunnot jätetty pois kuviosta, sillä niiden määrä on pieni

Kaavoja vireille tavoitteen mukaisesti, lainvoimaistuminen vähäistä

Vuonna 2021 tarkistetuista asemakaavaehdotuksista eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon asuinkerrosalaa hieman yli tavoitetason, yhteensä 712 000 k-m². Viime vuonna myös hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa ja kaupunkiympäristölautakunnassa poikkeuksellisen paljon asuntokerrosalaa- eli 890 000 k-m². Eri oikeusasteiden käsittelyssä on tällä hetkellä kuitenkin noin 1 150 000 k-m² asuinkerrosalaa.

Asemakaavoista lainvoimaistuikin asuntokerrosalaa vuonna 2021 vain 196 000 k-m². Kappaleittain laskien asuntorakentamista mahdollistettiin 20 kaavassa. Asemakaavojen heikko lainvoimaistuminen vaikeuttaa seuraavien kaupunkikehittämisen vaiheiden ja niihin liittyvien investointien ohjelmointia sekä sitä kautta tulevien vuosien asuntotuotantotavoitteiden toteutumista. Tavoitteena on tehdä tontinvarauksia vuodessa 5 600 asunnon rakentamiseksi (noin 392 000 k-m2), josta 2000 asuntoa (n. 140 000 k-m²) vastaava määrä Helsingin kaupungin asuntotuotanto ATT:lle. Valitusherkkyyden lisääntyminen heikentääkin erityisesti mahdollisuuksia luovuttaa riittävästi tontteja ATT:lle säännellyn asuntotuotannon mahdollistamiseksi.

Uusi asuinkerrosala kaupunkiympäristölautakunnan tarkastamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2015-2021



Lähde: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

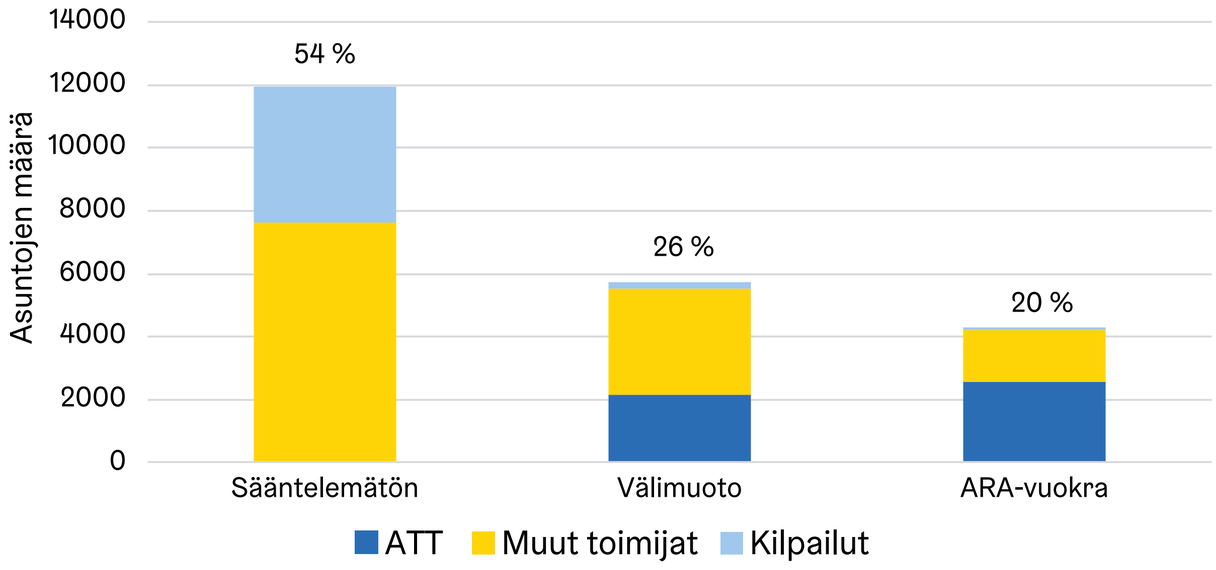
Tontinluovutus alle tavoitteen, tonttivaranto ennallaan

Vuonna 2021 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta 251 147 k-m². Näille tonteille rakentuu 3767 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 82 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja noin 18 prosenttia myymällä.

Vuoden 2021 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,62 miljoonaa k-m² sisältäen myös kilpailuihin varatut tontit. Tämä mahdollistaa noin 22000 asunnon rakentamisen. Tontinvarauksia on yli 80 eri toimijalle. Varauksista noin puolet (51 prosenttia) sijoittuu suurimpien aluerakentamisprojektien alueille.

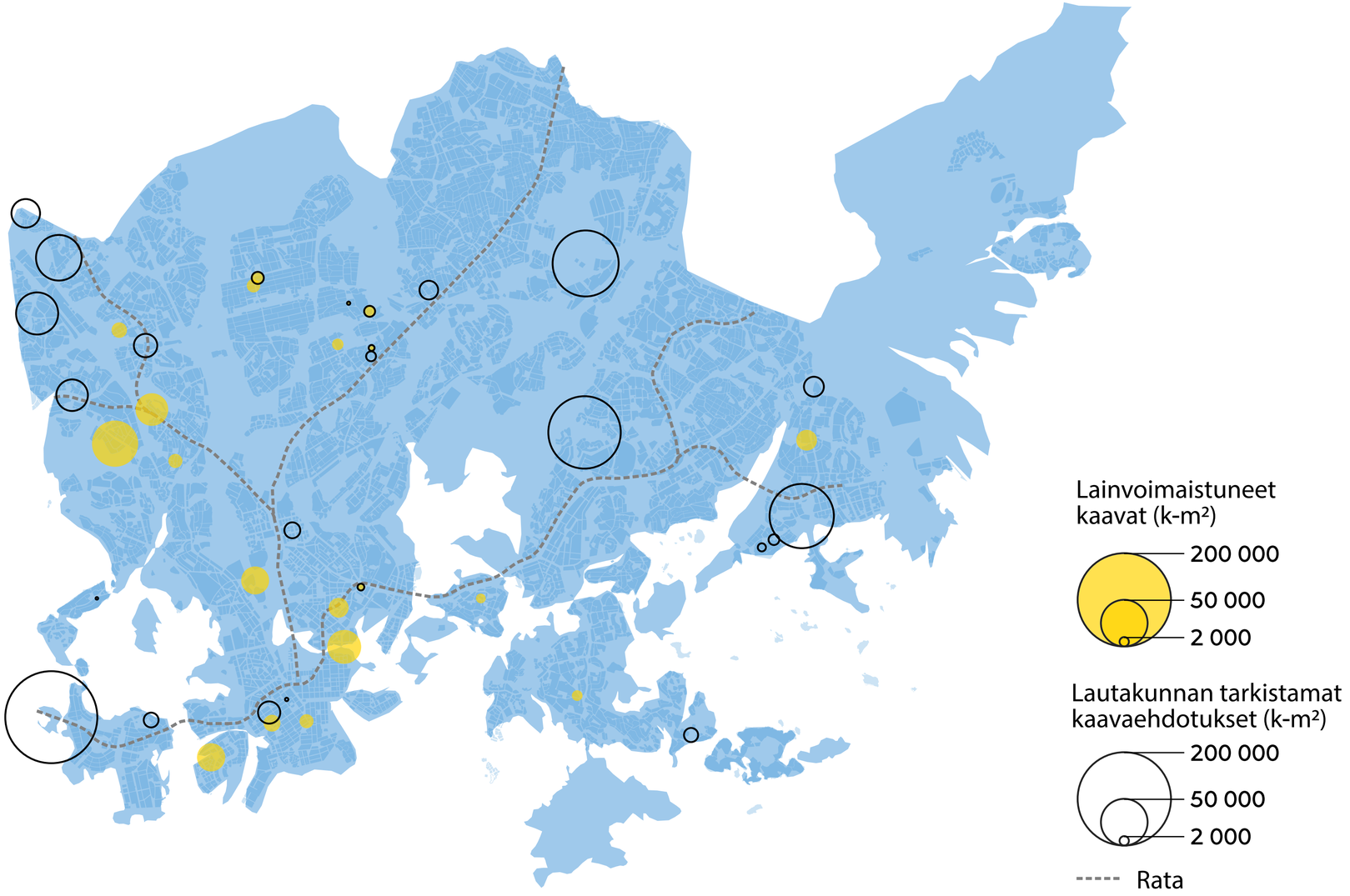
Vuoden 2021 yleinen tontinvarauskierros hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa marraskuussa (Kylk 30.11.2021 § 659). Kaupunginhallituskäsittely toteutui kuitenkin vuoden 2022 puolella (Khs 10.01.2022 § 14), joten nämä tontit eivät ole vuodenvaihteen varauskannassa. Kierroksella asuntotontteja varattiin rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 220 000 k-m².

Tontinvarauskanta 31.12.2021 hallintamuodon ja toimijan mukaan



Lähde: Kaupunkiympäristötoimiala ja Asuntotuotantorekisteri

Kaavoitus 2021



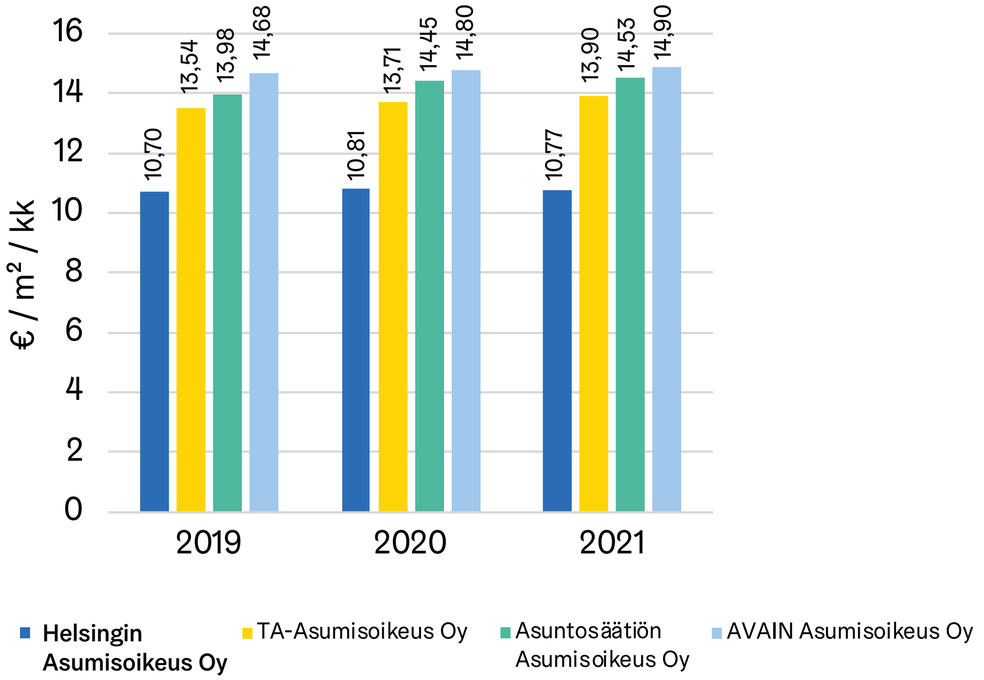
Helsinki

Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset

Edullisimpien ja kalleimpien keskineliövuokrien erotus Helsingissä oli vuonna 2021 yli kymmenen euroa. Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) keskineliövuokra oli edullisin, 12 euroa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasopimusten keskineliövuokrat olivat korkeimpia, mutta verrattuna vuoteen 2020 ne olivat hieman laskeneet. Tämä johtuu siitä, että koronapandemian vuoksi vuokra-asuntoja oli aikaisempaa enemmän tarjolla ja toisaalta niille oli vähemmän kysyntää.

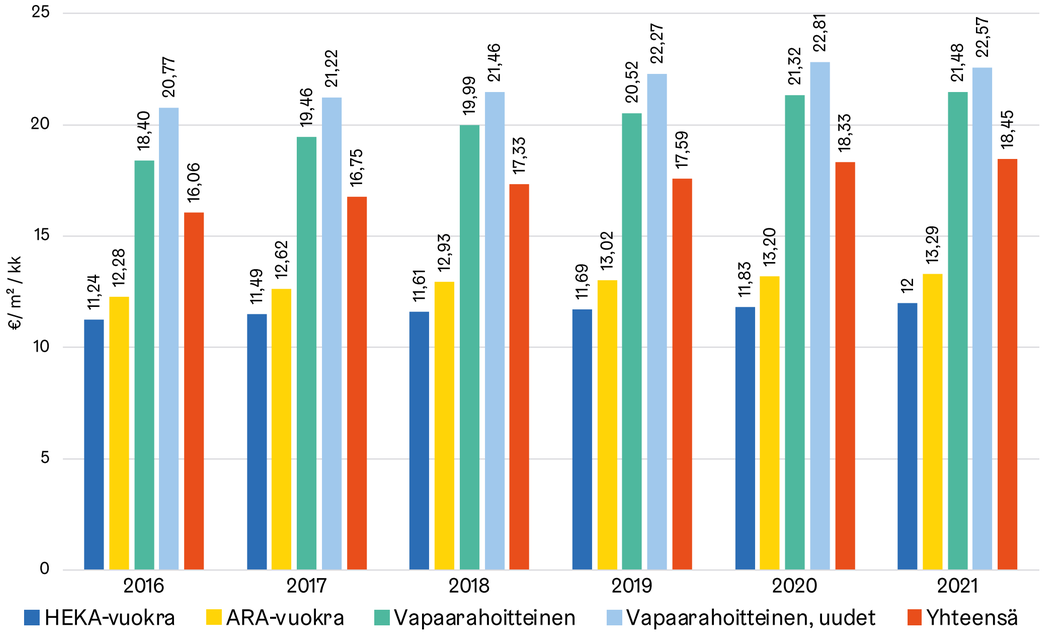
Helsingin asumisoikeuden (HASO) vastikkeet ovat Helsingin asumisoikeusyhtiöistä edullisimmat. Vuonna 2021 HASOn keskivastike oli 10,77 euroa neliöltä, mikä oli hieman matalampi kuin edellisenä vuonna. Muiden yhtiöiden vastikkeet olivat 13,90-14,90 euroa.

ASO-asuntojen keskivastikkeet Helsingissä 2019-2021



Lähde: ARA

Keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2016-2021



Lähde: Tilastokeskus ja Heka

Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin kehittäminen jatkui

AM-ohjelman 2020 mukaisesti on käynnistetty valmistelu mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla ja mahdollistaa nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopumisen ja sen korvaamisen. Uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin valmistelu on aloitettu vuonna 2020 Helsingin kaupunginkanslian johdolla. Vuoden 2021 alussa vaiheittain etenevään valmistelu-hankkeeseen koottiin 38-jäseninen projektiryhmä kaupungin eri palveluiden asiantuntijoista ja keskeisimpien sidosryhmien edustajista.

Taustoittavan tietopohjan vahvistamiseksi hankkeeseen kutsuttiin myös yliopistojen edustajia ja tilattiin taloustieteellinen selvitys Aalto-yliopiston Taloustieteen laitokselta. Selvitys valmistuu keväällä 2022 ja sitä hyödynnetään mallin valmistelussa.

Projektiryhmän työ painottui vuoden 2021 aikana uuden kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin taustoittavan raportin kokoamiseen sekä teemoitettuihin työpajoihin ja pienryhmätyöskentelyyn. Raportti esiteltiin luottamushenkilöille seminaarissa 15.12.2021. Seminaarissa kuultiin myös kaupungin edustajien, ulkopuolisten asiantuntijoiden ja puolueiden valmisteltuja puheenvuoroja. Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa -raportin tarkoitus on koota yhteen tietoa nykyisestä Hitas-järjestelmästä sekä tuoda esiin erilaisia näkökulmia säänneltyyn omistusasumistuotantoon ja sen merkitykseen osana asuntopolitiikkaa.

Tavoitteena on, että ehdotus uudesta kohtuuhintaisen omistusasumisen mallista tuodaan kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2022 loppupuolella.

Kohtuuhintaisen omistusasumisen taustaa -raportti

Viherkerroin vakiintunut työkalu

AM-ohjelmassa 2020 tutkittavana asiana on mainittu viherkertoimen käyttö työkaluna ja sen laajentamismahdollisuuksia.

WSP Finland Oy:n arviointi viherkerroinmenetelmän vaikuttavuudesta tehtiin kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta loppuvuodesta 2021. Viherkerroin on yksi keino ohjata maankäytön suunnittelua ekologisesti kestävämpään suuntaan. Työssä tutkittu menetelmä on Helsingissä käytetty tonttikohtainen viherkerroin, joka kuvaa tontille sijoittuvan kasvillisuuden ja hulevesiä viivyttävien ratkaisujen alaa suhteessa tontin pinta-alaan.

Viherkerrointa on käytetty noin viiden vuoden ajan. Selvityksen mukaan se on vakiintunut asemakaavoituksessa ja se tunnetaan ja hallitaan hyvin maankäytön suunnittelijoiden keskuudessa. Työkalua on alettu käyttää kiitettävästi asuinkortteleita ohjattaessa, mutta käyttö ei kertoimen ominaisuuksien ja tonttien rajoittavien tekijöiden takia voi nousta täysin kattavaksi. Viherkertoimen käyttö muilla kuin asuinkortteleilla on vielä harvinaista ja sitä olisi perusteltua lisätä.

Jatkossa työkalua olisi syytä kehittää kaksitasoiseksi siten, että toinen versio olisi käytössä tarkempaan tonttikohtaiseen suunnitteluun ja toinen viitesuunnittelun, esisuunnittelun ja maankäytön suunnittelun ohjaamiseen. Viherkerrointyökalua on päivitettävä tarpeeksi usein ja tarvetta olisi verkkopohjaiselle työkalulle. Jatkossa olisi mielekästä myös kehittää omat tavoiteluvut eri aluetyypeille, kuten tiiveimmälle kantakaupungille.

Hulevesiratkaisuja Kuninkaantammessa. Kuva: Saara Autere

Kaupungin vuokra-asuntoihin uusia asukkaita

Vuosittain välitetään noin 3 500 kaupungin omistamaa ARA-vuokra-asuntoa. Suurimman osan niistä omistaa Helsingin kaupungin asunnot eli Heka. Asunnonhakijoita on vapautuneisiin asuntoihin verrattuna moninkertainen määrä.

Vuonna 2021 asuntoja välitettiin hieman enemmän kuin edellisenä vuonna, sillä uudiskohteita oli välitettävänä lähes 700 asuntoa.

Hakijamäärä on pienentynyt huomattavasti, sillä asuntohakemusten järjestelmä uudistui lokakuussa 2021. Kaikkien hakijoiden vanhat asuntohakemukset vanhenivat ja heidän tuli tehdä uusi hakemus. Hakijamäärä on noussut tasaisesti uudistuksen jälkeen.

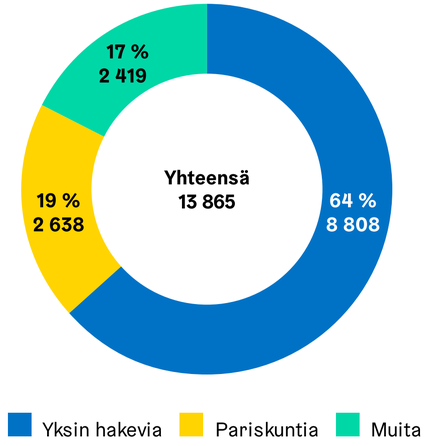
Vuonna 2021 kieltäytymisprosentti oli 43 %, eli prosenttiyksikön verran enemmän kuin vuonna 2020. Asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä vaikuttanee kieltäytymisprosentin kasvuun. Muuten korona-aika ei juurikaan näkynyt asunnonvälityksessä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt Vuoden parhaat ARA-neliöt 2022 –tunnustuspalkinnon Hekan kohteelle Pyhätunturintie 2. Syksyllä 2021 valmistunut kahden näyttävän kerrostalon kohde sijaitsee Mellunmäessä.

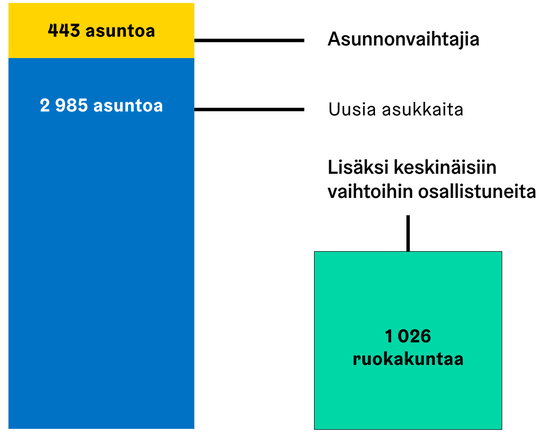
Helsingin kaupungin vuokra-asunnon haku

Muuttajien perhetyypit yht. 3 428

Vuoden 2021 lopussa aktiiviset hakemukset



Vuonna 2021 kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin 3 428



Lähde: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiuudistusta edistettiin monialaisesti

Vuonna 2021 tuotiin ensimmäisiä uudistuksia kaupunkiuudistusalueille eli Malminkartanoon ja Kannelmäkeen, Malmille sekä Mellunkylään.

Kaupunginhallitus hyväksyi 13.12.2021 esityksen julkisen taiteen prosenttirahakäytännön laajentamisesta kaupunkiuudistusalueille. Päätöksen tavoitteena on tuottaa monipuolista ja korkeatasoista julkista taidetta kaupunkiin kaikkien kaupunkilaisten ulottuville.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan kulttuuri- ja kirjastojaosto päätti 29.4.2021, että alueellisen osallistavan kulttuurityön (Helsingin mallin) kolmannen hankekauden 2022-2024 kohdealueiden joukossa ovat Malmi ja Kontula.

Helsingin kaupunkiuudistusalueet ovat osa ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa 2020-2022. Vuonna 2021 lähiöohjelman puitteissa kaupunkiympäristön viihtyisyyttä lisäsivät esimerkiksi Malminkartanon kuntoportaiden uudistus sekä Leikkipuisto Kaunokin, Renginmäen leikkipaikan ja Luutnantintien istutusten kunnostustyöt sekä leikkipuisto Traktorin peruskorjauksen valmistuminen. Lisäksi suunnitelmia yleisten alueiden kohentamiseksi valmistui ja etenee toteutukseen vuoden 2022 aikana. Helsinki tekee yhteistyötä lähiöohjelmasta rahoitettujen tutkimushankkeiden kanssa, jotka tutkivat muun muassa maahanmuuttajayrittäjyyttä sekä yhteisöllistä resilienssiä kaupunkiuudistusalueilla.

Malmin alueen toimijoille suunnattu Malmi-verkosto on aktivoitunut kaupungin tuella. Verkoston tavoitteena on toimijoiden yhteistyön ja asukasosallisuuden vahvistaminen sekä Malmin kehittymiseen vaikuttaminen.

Vuoden 2022 kaupunkiyhteiseksi tavoitteeksi sovittiin toimenpide- ja investointisuunnitelman 2022-2025 tekeminen kaupunkiuudistusalueille.

Kaupunkiuudistus

Malmi 2021. Kuva: Lauri Rotko

Uusia avauksia kaupunkiuudistusalueilla

Moninaisilla hankkeilla tuettiin kaupunkiuudistusalueiden asukkaiden hyvinvointia ja kehitettiin alueiden vetovoimaa.

Vetovoimainen leikkipuisto –hankkeessa korostettiin leikkipuistojen positiivista roolia yhteiskunnassa, sekä vahvistettiin leikkipuistojen toimintaa osana maahanmuuttajataustaisten perheiden onnistunutta kotoutumisprosessia. Hankkeen aikana syntyi palvelumuotoilun avulla monikielisiä ikkunateippauksia ja viestintämateriaaleja sekä ainutlaatuisia, leikin kautta mukaan kutsuvia opasteita leikkipuisto Kannelmäkeen ja Kontulan leikkipuisto Kiikkuun. Helsinki-kanavalle ja leikkipuistoihin järjestettiin erilaisia maksuttomia sisältöjä ja tapahtumia, joihin perheet osallistuivat aktiivisesti.

Moniääninen Mellunkylä –hanke keskittyi dialogisen kotoutumisen ja hyvien väestösuhteiden edistämiseen. Hankkeessa tuettiin monialaisen henkilöstön osaamista dialogisuudesta sekä polarisaatioon ja konflikteihin puuttumisesta ja järjestettiin asukasdialogeja ja vertaisryhmiä muunkielisille huoltajille. Jatkohankkeessa näitä taitoja viedään muillekin kaupunkiuudistusalueille.

Kaupunkiuudistusalueille sekä Pasilaan älykaupunkiratkaisuja tuova Fiksu kaupunki -hanke toi Malminkartanoon ja Malmille tilapäisiä vehreitä kaupunkikeitaita. Siirrettävistä elementeistä rakennetut keitaat sisälsivät penkkejä ja syötäviä kasveja ihmisille sekä kukkia pölyttäjille. Kaupunkikeitaat loivat alueille viihtyisän kohtaamispaikan, jossa järjestettiin kesän mittaan pienimuotoisia tapahtumia.

Helsinki sai opetus- ja kulttuuriministeriöltä erityisavustuksen koulusegregaation vähentämiseksi vuosille 2022-2023. Kaikkien koulu –hankkeessa vahvistetaan kaupungin tietopohjaa oppilasalueista, kehitetään myönteisen erityiskohtelun laskentaa sekä kehitetään poikkitoimialaisia yhteistyömalleja ja toimenpiteitä oppilasalueiden eriytymisen vähentämiseksi kaupunkiuudistusalueilla.

Hyppykivet opastavat Kannelmäen leikkipuistoon.
Kuva: Kaisa Kuusniemi / Lappset Group Oy

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma uudistuu

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma sai vuonna 2021 kaksi uutta hanketta, 0-CO_2- ja Urbaani puukortteli -hankkeet. Kalasataman 0-CO_2-hankkeessa tavoitteena on luoda toimintamalli, jolla saavutetaan käyttöenergialtaan täysin hiilineutraali kortteli. Pohjois-Pasilan Urbaani puukortteli -hanke perustuu suunnitelmaan, joka voitti vuonna 2018 Asuntoreformi-arkkitehtikilpailun. Hankkeessa on tavoitteena kehittää puukerrostalotyyppiä urbaanissa umpikorttelissa, tutkia yhteisöllisyyttä eri mittakaavoissa sekä tuoda esiin asuntosuunnittelun uusia ratkaisuja.

Ohjelman hankkeista valmistui Elinkaarikortteli Koskelassa, SunZEB -kortteli Kalasatamassa, Energiatehokas ja valoisa kerrostalo Jätkäsaaressa sekä Ryhmävuokraus-hanke Kruunuvuorenrannassa.

Kehittyvä kerrostalo -seminaari pidettiin marraskuussa 2021 yhteistyössä rakennuttajien kanssa.

Vuonna 2022 haku ohjelmaan uudistuu, eikä ohjelmaan siten puollettu vuonna 2021 uusia hankkeita. Aiemman jatkuvan haun sijaan ohjelmaan hakeudutaan jatkossa kerran vuodessa. Uudessa prosessissa tontti on tiedossa etukäteen, mikä mahdollistaa entistä paremmin kaupungin tavoitteiden edistämisen, hankkeiden keskinäisen vertailun sekä hankkeiden nopeamman liikkeelle lähdön. Vuoden 2022 Keke-haun tontit sijaitsevat esikaupunkialueella Mellunkylässä, Oulunkylässä ja Malminkartanossa.

Kehittyvä kerrostalo

Haagan kerrospihatalo valmistui vuonna 2019. Kuva: Sofie Jokinen

Vähähiilistä rakentamista edistettiin kehittämishankkeilla

Asumisen ilmastokestävyyttä parannettiin puurakentamisen ohjauksella ja verkostoyhteistyöllä sekä asuntotuotannon markkinaselvityksellä. Selvitys kokosi yhteen ehdotuksen Helsingin kaupungin puurakenteisen kerrostaloasuntotuotannon volyymin realistisesta tavoitetasosta 2021–2029. Haastattelujen, kyselyn ja asiantuntija-arvioiden perusteella on selvityksessä päädytty ehdottamaan puurakenteisen asuntotuotannon tavoitetasoksi vuonna 2029 noin 20 prosenttia kaikesta kerrostaloasuntotuotannosta. Tämä edustaa noin 1500 puurakenteista asuntoa vuosittain. Selvitys kokosi myös useita toimenpide-ehdotuksia vähähiilisen rakentamisen määrällisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuonna 2021 valmistui 50 puurakenteista kerrostalohuoneistoa.

Kaupunki lisäsi puun käyttöä omissa hankkeissaan ja edisti puurakentamista myös kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin.

Rakentamisen ohjauksella vähennettiin asumisesta aiheutuvia ilmastopäästöjä. Energiarenessanssin konkreettisin toimenpide oli tarjota asunto-osakeyhtiöille Helsingin kaupungin energia-asiantuntijatiimin ohjaus- ja neuvontapalveluja. Rakennusvalvonnan tiimi jakoi taloyhtiöille maksutonta asiantuntija-apua energiaremontin käynnistämiseen ensimmäisen 10 toimintakuukauden aikana lähes 200 kohteeseen. Kolmasosa kysymyksistä liittyi maalämpöön. Arviolta kaksi kolmasosaa vuoden 2021 aikana yhteyttä ottaneista taloyhtiöistä on päässyt etenemään energiansäästöön liittyvissä hankkeissa.

Energiaremontit

Kuva: Jussi Rekiaro

Pientaloasumista lisää pientaloalueita uudistamalla

Pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista tehtiin selvitys vuonna 2021.

Helsingin asuntokannasta 13 prosenttia on pientaloissa. 70 prosenttia pientaloasunnoista sijaitsee yksityisellä maalla. Viime vuosina pientaloasuntoja on valmistunut keskimäärin hieman alle 600 vuodessa. Vaikka pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on marginaalinen, on niillä asuntopoliittista merkitystä. Pientaloasunnot monipuolistavat helsinkiläistä asuntokantaa tarjoten muun muassa väljempää asumista lapsiperheille. Kaupunkimaisen pientaloasumisen lisääminen on mahdollista tällä hetkellä käytännössä olemassa olevia pientaloalueita uudistamalla. Keskeisiä keinoja ovat mm.:

- Alueellisten suunnitteluperiaatteiden laatiminen
- Pientalovaltaisten alueiden monipuolistaminen urbaaneilla ratkaisuilla, mikä mahdollistaa elinkaariasumisen alueilla
- Tonttikohtainen tiivistäminen

Pientaloalueiden uudet avaukset kohdistuvat tulevaisuudessa Östersundomiin, jonka osayleiskaavoitus käynnistyy vuonna 2022. Uusia avauksia on mahdollista tehdä jonkin verran myös laajentamalla ja täydentämällä nykyisiä pientaloalueita.

Vesala 2019. Kuva: Marja Väänänen.

Helsinki sijoittui toiseksi Euroopan suurimmassa esteettömyyskilpailussa

Helsinki sijoittui toiseksi Euroopan komission järjestämässä Esteetön kaupunki 2022 -kilpailussa. Euroopan korkeatasoisimmat esteettömyyspalkinnot jaetaan vuosittain kaupungeille, jotka pyrkivät esimerkillisesti kehittämään esteettömyyttään ja kaikkien ihmisten mahdollisuuksia osallistua kaupunkielämään.

Kilpailun tuomariston mukaan Helsinki on osoittanut pitkää sitoutumista esteettömyyden kehittämiseen. Palkitsemisperusteena oli kaiken kattava lähestymistapa, jonka ansiosta kaikki kaupungin toiminnot ovat mukana esteettömyystyössä.

Esteettömyys Helsingissä

Toisen sijan palkintosumma on 120 000 euroa, joka on tarkoitus käyttää esteettömyyden edistämiseen.

Kilpailun voitti tänä vuonna Luxemburg, ja kolmanneksi sijoittui Barcelona. Kunniamaininnat saivat lisäksi Leuven, Palma ja Porto. Hakemuksen kilpailuun jätti 40 eurooppalaista kaupunkia.

Hissiprojekti palveli vanhojen kerrostalojen hissien hankinta-asioissa

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2021 kumota kaupunginhallituksen tekemän pysyväispäätöksen 23.10.2000 liittyen kaupungin hissiavustuksen jakoperusteisiin ja myöntämismenettelyyn ja päätti samalla uusista kaupungin hissiavustuksen myöntämisperusteista ja -menettelyistä.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 vuoden 2022 talousarviopäätöksen yhteydessä, että kaupungin maksamista avustuksista luovutaan alkaen 1.1.2022: ”Kaupunkistrategian mukaisen menokasvun vastuuperiaatteen saavuttaminen edellyttää käyttötalousmenojen yhteensovitusta, jonka yhteydessä kaupungin maksamista hissiavustuksista luovutaan”.

Kaupungin hissiprojektia jatketaan AM-ohjelman mukaisesti. Jälkiasennushissien rakentamisen edistämisessä keskitytään nykyistä vahvemmin hissiasiamiestoimintaan ja valtionavustusten hakemisen tukemiseen.

Helsingin hissiprojekti

Jälkiasennushissi Ullanlinnassa 2021. Kuva: Simo Merilä

Asunnottomuus väheni edelleen

Asunnottomuus väheni vuonna 2021 selvästi. Asunnottomia oli 15.11.2021 yhteensä 1 297, mikä on 412 asunnotonta vähemmän kuin vuonna 2020. Asunnottomista yksinelä-viä vuonna 2021 oli 1 209 henkilöä, pariskuntia 40 ja perheitä 48. Asunnottomuus vä-heni kaikissa ryhmissä. Eniten väheni perheiden asunnottomuus. Vuonna 2021 asun-nottomia perheitä oli 77 vähemmän kuin vuonna 2020.

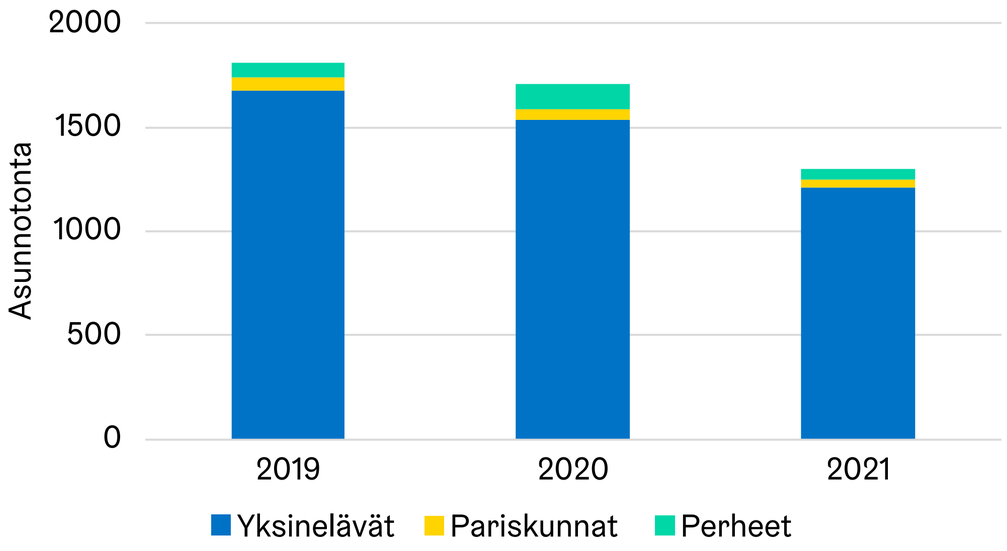
Yksinelävistä asunnottomista pitkäaikaisasunnottomia oli 518, naisia 320, nuoria alle 25-vuotiaita 152 ja maahanmuuttajataustaisia 345. Asunnottomissa perheissä lapsia oli 162.

Vuonna 2021 sosiaali- ja terveystoimiala on järjestänyt yksinäisille asunnottomille tai pariskunnille 432 itsenäistä tai tuettua vuokra-asuntoa ja mielenterveysasiakkaille 241 asumispaikkaa. Asuntotoimi on järjestänyt yksinäisille asunnottomille 227 vuok-ra-asuntoa. Asunnottomuuden puolittamisohjelman toimenpide-ehdotusten seurauk-sena asunnottomia on asutettu enemmän kaupungin vuokra-asuntoihin.

Asunnottomuus on vähentynyt, koska asunnottomille on kyetty järjestämään sekä tuettua että itsenäistä vuokra-asumista. Asuntotoimessa asunnottomia asunnonhaki-joita on ollut hieman vähemmän kuin vuonna 2020. Helsingissä on ollut tarjolla paljon vuokra-asuntoja eivätkä vuokrat ole nousseet edellisten vuosien tapaan.

Asunnottomat Suomessa 2021

Asunnottomat helsinkiläiset 2019-2021



Lähde: Helsingin kaupunki

Liitteet

Liite 1 Ohjelman keskeiset seurantamittarit 41

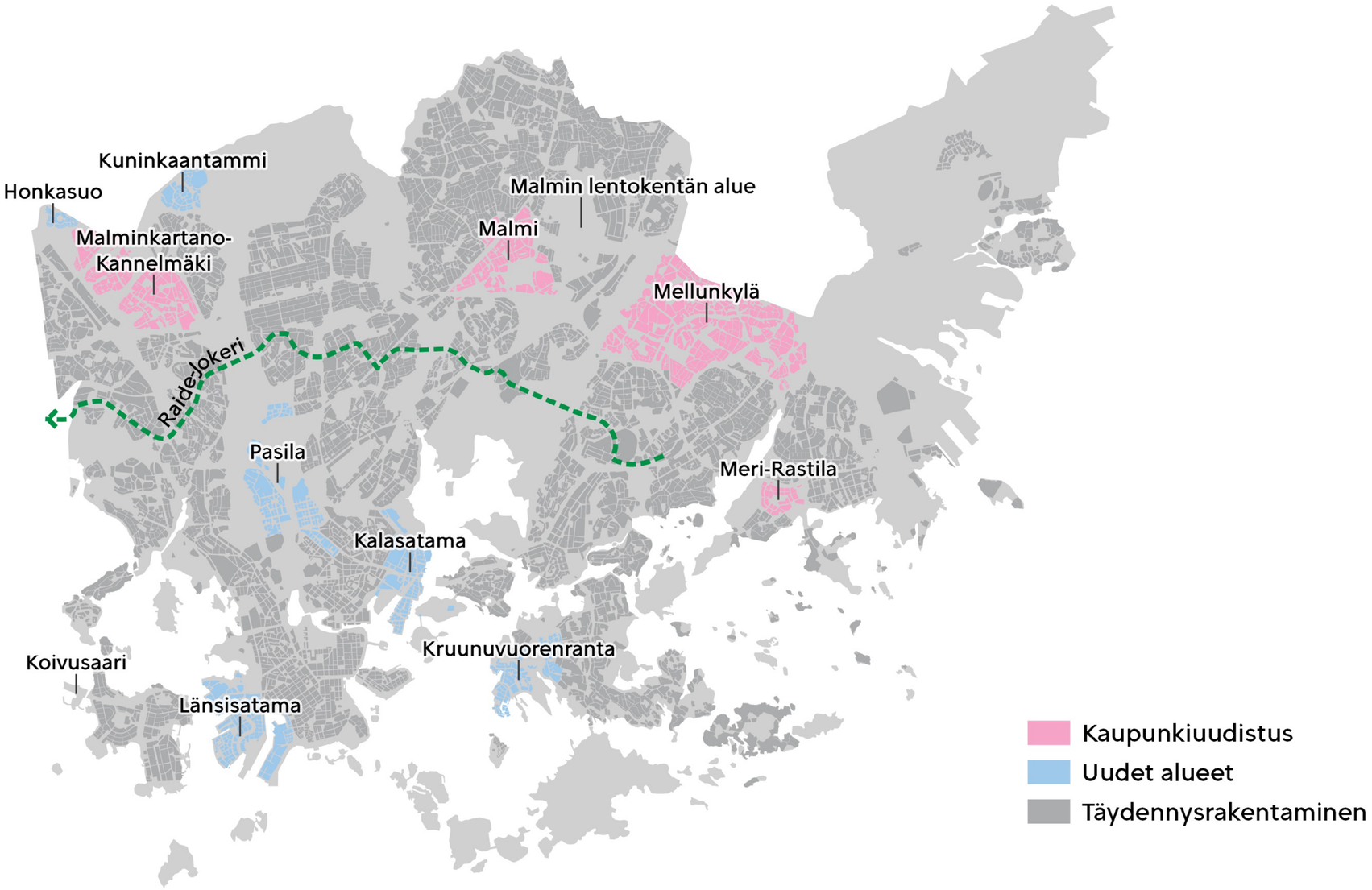
Liite 2 Kaupungin aluerakentamiskohteet 42

Liite 3 Helsingin seudun asuntotuotanto 2016-2021 43

Liite 1. Ohjelman keskeiset seurantamittarit

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	vuosi 2020	Vuositavoite 2021-2022	vuosi 2021
Valmistuneet asunnot	**7 280**	**7 000**	**7 105**
ARA-vuokra-asunnot	1 365	1 750	1 129
Opiskelija-ja nuorisoasunnot	258	300	301
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	827	750	647
Välimuodon asunnot	1 563	2 100	1 277
Asumisoikeusasunnot	429	700	218
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	703	750	281
Sääntelemättömät asunnot	4 516	3 150	4 699
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot			
Aloitetut asunnot	**7 187**	**7 000**	**7 350**
ARA-vuokra-asunnot	1 225	1 750	1 352
Opiskelija-ja nuorisoasunnot	358	300	599
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	571	750	443
Välimuodon asunnot	1 990	2 100	1 280
Asumisoikeusasunnot	891	700	451
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	980	750	476
Sääntelemättömät asunnot	3 972	3 150	4 718
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot			
Asunnoille myönnetyt rakennusluvat	**6 409**	**7 000**	**7 551**
Tontinluovutus			
Luovutetut tontit	4 356	4 900	3 767
Varatut tontit	447	4 900	3 609
Tonttivaranto (vuotta)	4,2	4	4
Asemakaavoitus			
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m2)	729 959	700 000	711 568
Lainvoimaistuneet kaavat (k-m2)	439 728	700 000	196 444
Asemakaavavaranto (vuotta)	xx	5	
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuotta)	**xx**	**1,5**	
Kaupunkiuudistus			
Kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	2,4	2	1,3

Liite 2 kaupungin aluerakentamiskohteet



Liite 3. Helsingin seudun asuntotuotanto 2016-2021

	Valmistuneet asunnot						Aloitetut asunnot						Luvitetut asunnot					
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Espoo	2 474	3 269	3 852	4 297	4 081	5 465	3 500	4 095	4 176	4 645	6 159	6 177	3 105	5 287	5 029	4 804	6 432	5 737
Helsinki	4 395	4 890	4 801	6 736	7 280	7 105	5 129	5 071	7 943	6 928	7 187	7 350	5 597	8 232	7 109	7 909	6 409	7 551
Kauniainen	27	187	21	66	289	121	106	62	194	165	82	17	92	113	300	68	23	18
Vantaa	2 973	3 289	4 509	5 077	2 918	3 176	4 411	5 063	4 406	2 621	2 932	3 441	5 519	5 045	3 690	3 961	3 967	2 555
Pääkaupunkiseutu	**9 869**	**11 635**	**13 183**	**16 176**	**14 568**	**15 867**	**13 146**	**14 291**	**16 719**	**14 359**	**16 360**	**16 985**	**14 313**	**18 677**	**16 128**	**16 742**	**16 831**	**15 861**
Hyvinkää	288	365	276	344	383	268	279	275	477	245	364	274	254	442	330	140	403	292
Järvenpää	709	1 023	398	429	835	576	623	451	601	709	712	588	606	656	691	961	546	544
Kerava	354	314	663	614	457	280	746	499	829	109	285	657	844	874	371	137	480	439
Kirkkonummi	345	298	450	483	360	671	247	463	550	452	615	798	348	454	622	647	670	927
Mäntsälä	165	134	146	84	141	81	126	39	57	109	151	70	185	47	57	258	67	94
Nurmijärvi	355	356	822	559	484	309	453	717	690	312	317	420	442	1 109	628	465	421	400
Pornainen	18	14	9	35	14		17	6	29	13	24	0	9	7	9	15	24	
Sipoo	344	170	397	553	393	291	219	351	655	360	174	339	559	785	237	424	276	317
Tuusula	357	282	81	175	527	557	188	121	199	528	524	746	173	272	281	801	802	691
Vihti	80	184	300	174	79	102	228	158	132	61	65	57	227	151	144	104	64	171
KUUMA-kunnat	**3 015**	**3 140**	**3 542**	**3 450**	**3 673**	**3 135**	**3 126**	**3 080**	**4 219**	**2 898**	**3 231**	**3 949**	**3 647**	**4 797**	**3 370**	**3 952**	**3 753**	**3 875**
Helsingin seutu	**12 884**	**14 775**	**16 725**	**19 626**	**18 241**	**19 002**	**16 272**	**17 371**	**20 938**	**17 257**	**19 591**	**20 934**	**17 960**	**23 474**	**19 498**	**20 694**	**20 584**	**19 736**

* vuoden 2021 luvut ovat tarkastamattomia ennakkotietoja

Lähde: MAL-seuranta (HSY)

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020: Seurantaraportti 2022

Julkaisija
Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat
Helsingin kaupungin aineistopankki

Taitto ja toteutus
Fiander Graphics Oy

Julkaisunumerot

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2022:2

ISBN 978-952-386-047-6 (pdf)

ISBN 978-952-386-048-3 (html)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2323-8135 (verkkojulkaisu)

Helsinki

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