



26.04.2021

Asia/5

§ 296

V 5.5.2021, AM-ohjelman 2020 seurantaraportti 2021

HEL 2019-012950 T 10 00 00

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 seurantaraportin 2021.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 AM-ohjelman seurantaraportti 2021
- 2 Tontinluovutusta koskevien linjausten vaikutusten arviointi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2020 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020), jossa on määriteltä kaupungin asunto- ja maapoliittiset päämäärät sekä ohjelmakauden tavoitteet. Tavoitteiden toteutumisesta sekä toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista raportoidaan kaupunginvaltuustolle vuosittain.

Seurantaraportti 2021 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkymiin sekä selvityksen AM-ohjelman 2020 tavoitteiden tähänastisesta toteutumisesta. Seurannan yhteydessä tuodaan tiedoksi myös keväällä 2019 hyväksytyjen Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi.

AM-ohjelman 2020 määrällisten tavoitteiden toteutumisesta seurataan vuositasolla sekä pääosin neljän vuoden keskiarvona. Asuntotuotannon vuosivaihtelut ovat merkittäviä ja suhdannetilanteesta riippuvaisia. Oh-



jelman tavoitteena on pyrkiä vaikuttamaan asuntotuotantoon pitkällä aikavälillä.

Esittelijän perustelut

Koronapandemian vaikutukset

Koronapandemian vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoiden toimintaan näyttävät toistaiseksi jääneen vähäisiksi. Sekä asuntojen hinnat että vuokrat nousivat vuoden 2020 aikana. Asuntojen myyntiajat lyhenivät ja Helsingissä käytiin aktiivisesti asuntokauppaa.

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

Kuitenkin pandemia nosti työttömyysastetta, mikä kasvatti asumistuen saajien määrää. Vaikutukset olivat suurempia niissä kaupunginosissa, joissa sijaitsee tai asuu palvelualojen työpaikkoja ja työntekijöitä.

Toimintaympäristön muutoksia

Helsingin väkiluku kasvoi vuonna 2020 noin 3 090 asukkaalla. Helsingin väestönkasvu on hidastunut vuodesta 2018 alkaen ja vuoden 2020 mukanaan tuoma pudotus oli jyrkkä. Kotimaisen tulomuuton vähenemisen ja lähtömuuton kasvun seurauksena väestönkasvu oli maltillisempaa kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Sen sijaan kehyskuntien väestö kasvoi huomattavasti enemmän kuin vuonna 2019.

Asuntojen hinnat ovat jatkaneet nousuaan Helsingissä, omistusasuntojen hintojen eriytyessä alueellisesti toisistaan. Asuntojen vuokrakehitys on ollut maltillisempaa kuin asuntojen hintojen. Asuntokauppoja tehtiin vuonna 2020 ennätysmäärä.

Yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien lukumäärä kasvoi koronapandemian myötä. Lähes 70 prosenttia tukea saaneista oli yksinasuvien ruokakuntia, 97 prosenttia asui vuokra-asunnoissa.

Helsinki tavoittelee asemaa segregaatoin ehkäisyn huippuesimerkkinä. Eriytymiskehitykseen puuttumiseksi on aloitettu uusi poikkitoimialainen kaupunki uudistuksen malli asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi. Kaupunki uudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi sekä Mellunkylä.

Yleiskaavan toteuttamisohjelman päivitystyö on käynnistynyt. Maapoliittiset linjaukset 2 ovat kevätkaudella 2021 päätöksenteossa.



Asumisen liittyvää lainsäädäntöä ollaan uudistamassa. Esitys uudeksi asumisoikeuslaiksi hyväksyttäneen eduskunnassa kevään 2021 aikana. Ehdotus uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi on tulossa lausuntokierrokselle keväällä 2021.

Valtion asuntopoliittisista ohjelmista ovat käynnistyneet lähiöohjelma, asunnottomuusohjelma ja ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma. Valtion asuntopoliittinen kehittämisohjelma on eduskunnan käsittelyssä.

Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion välinen asumisen, maankäytön ja liikenteen MAL-sopimus vuosille 2020–2031 allekirjoitettiin syksyllä 2020. Uusi MAL 2023 -suunnittelukausi on käynnistynyt.

Tavoitteiden toteutuminen vuonna 2020

Asuntotuotantotavoite vuonna 2020 oli 7 000 asuntoa. Helsinkiin valmistui yhteensä 7 280 asuntoa, joista 91 prosenttia kerrostaloihin. Valmistuneista asunnoista 18 prosenttia oli ARA-vuokra-asuntoja. Kaupungin omana tuotantona valmistui 1 530 asuntoa, mikä on yli tavoitteen. Asuntorakentaminen oli vuoden vaihteessa 2020/2021 aiempien vuosien korkealla tasolla ja samanaikaisesti oli rakenteilla noin 10 000 asuntoa. Yhteensä viime vuonna alkoi 7 187 asunnon rakentaminen ja 6 409 asunnon rakentamiseen myönnettiin rakennuslupa. Kaupungin maalle rakentuvien asuntojen osuus on merkittävä, erityisesti aloitetun asuntotuotannon osalta. Myös hallinta- ja rahoitusmuototavoitteet toteutuivat kaupungin maalla hyvin.

Luovutetun asuinrakennusoikeuden määrä vuonna 2020 oli noin 302 000 k-m². Näille tonteille rakentuu 4 356 asuntoa. Tontinluovutuksen painopiste oli tontinluovutuslinjausten mukaisesti maanvuokrauksessa. Kaavaehdotuksia eteni lautakunnan tarkastusvaiheeseen lähes 730 000 k-m² eli yli tavoitetason. Merkittävimmät lainvoiman saaneet asemakaavat olivat Kalasatamassa Nihdin alueen kaava sekä Kruunuvuorenrannassa Stansvikin ja Kruunuvuoren alueet.

Kaupungin omistamien asuntojen osalta vuokra- ja vastiketaso on edelleen maltillisella tasolla. Keskivuokra Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asunnoissa vuonna 2020 on 11,83 euroa kuukaudessa neliömetriltä, kun vuonna 2019 keskivuokra oli 11,68 euroa. Helsingin asumisoikeus Oy:n (HASO) keskimääräinen vastike vuonna 2020 oli kuukaudessa 10,81 euroa neliömetriltä.

Kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin 3 305 asuntoa vuonna 2020. Voimassa olevia hakemuksia oli vuoden lopussa 22850, mikä oli lähes yhtä paljon kuin edellisenä vuonna. Heka täytti loppuvuonna 2020



26.04.2021

Asia/5

kymmenen vuotta ja Hekan 50 000. asunto valmistui elokuussa 2020 Kruunuvuorenrantaan.

Helsingissä pienten asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta on jatkanut edelleen kasvuaan. Myös asuntojen keskipinta-alat ovat edelleen pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä.

Kaupunkiudistusta ohjaa kaikkien toimialojen edustajilla täydennetty aluerakentamisen johtoryhmä. Ryhmä hyväksyi poikkitoimialaisen kaupunkiudistuksen mallin ja sen pohjalta johdetut aluekohtaiset toteuttamisohjelmat marraskuussa 2020. Kaupunkiudistuksen alkuvaiheessa on tarkasteltu asuntotuotannon näkymiä alueilla ja tehty arviota siitä, miten 30 prosentin lisäys asuntokantaan on mahdollista toteuttaa. Kaupunkiudistusalueet hyväksyttiin osaksi valtion lähiöohjelmaa 2020-2022.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa jatkettiin helsinkiläisen kerrostalorakentamisen ja -asumisen monipuolisuuden ja vetovoiman lisäämistä ajankohtaisten kehittämishankkeiden voimin. Ohjelma palkittiin vuoden 2020 SAFA-palkinolla ansiokkaasta työstä asuntosuunnittelun ja -rakentamisen laadun edistämiseksi. Puurakentamista edistettiin vuonna 2022 monin eri tavoin. Hissiprojektin myötä Helsinki maksoi hissivustuksia 19 jälkiasennushissille. Hissittömiä kerrostaloja on Helsingissä edelleen 45 prosenttia kaikista kerrostaloista.

Asunnottomuus väheni Helsingissä edelleen vuonna 2020. Helsingissä oli 15.11.2020 yhteensä 1 709 asunnotonta. Heistä yksineläviä oli 1 534 henkilöä, pariskuntia 50 ja perheitä 125.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 AM-ohjelman seurantaraportti 2021
- 2 Tontinluovutusta koskevien linjausten vaikutusten arviointi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Lautakunnat ja johtokunnat



26.04.2021

Asia/5

Toimialat, virastot ja liikelaitokset
Tytäryhteisöt

Päätöshistoria

- Kaupunginhallitus 07.12.2020 § 853
- Kaupunginhallitus 05.11.2020 § 732
- Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 713
- Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 671
- Kaupunginvaltuusto 11.11.2020 § 313
- Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 560
- Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 537
- Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 518
- Sosiaali- ja terveystoimiala 25.9.2020
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 22.09.2020 § 150
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 08.09.2020 § 137

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566