

Kotikaupunkina Helsinki

Seurantaraportti

Helsinki

2018



Sisällys

3	Johdanto	25	Liitteet
4	Toimintaympäristön muutoksia	26	<i>Liite 1.</i> Ohjelman keskeiset seurantamittarit
5	Strategialla lisää toimivuutta	27	<i>Liite 2.</i> Kaupungin aluerakentamiskohteet
6	Uusi organisaatio sujuvoittamaan prosesseja	28	<i>Liite 3.</i> Helsingin seudun asuntotuotanto 2013–2017 ja tavoitteet 2012–2015 ja 2016–2019
7	Helsinki ja seutu kasvavat voimakkaasti		
8	Asumisen hinta vaihtelee alueittain		
10	Asumisen lainsäädäntö muutoksessa		
11	MAL-suunnittelu luo pohjaa seudun kasvulle		
12	Rakentamisen vilkkaus seudulla haaste Helsingille		
13	Tavoitteiden toteutuminen		
14	Rakentaminen ennätysvilkasta		
17	Tonttivarantoa riittävästi		
18	Ennätysmäärä kaavoitettua kerrosalaa asumiseen		
21	Asuntorakentamiseen monipuolisuutta ja uudenlaisia ratkaisuja		
22	Asuntokannan kehittäminen		
23	Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset		
24	Uusia asukkaita kaupungin asuntoihin		

Johdanto

Avainlukuja 2017

Asuntorakentamisen määrä Helsingissä on saatu kohoamaan historiallisen korkealle, noin 5 000 valmistuvan asunnon vuosivauhtiin. Rakenteilla on jatkuvasti jo kolmatta vuotta noin 7 000 uutta asuntoa. 6 000 uuden asunnon valmistuminen vuosittain edellyttäisi jatkuvasti arviolta noin 8 500 rakennusvaiheessa olevaa asuntoa. Asuntotuotantotavoitteen korottamiseen ei ole kyetty vastaamaan, eikä tuotannon määrää kasvattamaan tavoitteen mukaiseksi.

Tämä seurantaraportti 2018 on katsaus vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 tapahtuneeseen kehitykseen ja toimintaan suhteessa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2016 (AM-ohjelma) asetettuihin tavoitteisiin. Seurantaraportti 2018 koostuu toimintaympäristön kuvauksesta sekä seuranta- ja arviointitiedoista. Ohjelman toteutumista arvioidessa tulee huomioida toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten lisäksi asuntotuotannon ja asuntopoliittisten toimenpiteiden vaikutusten pitkä aikajänne.

Kaupungin oman AM-ohjelman rinnalla on toteutettu valtion ja Helsingin seudun kuntien kesällä 2016 solmimaa MAL-sopimusta, jonka toteutumista seurataan vuosittain. Vuosien 2017–2019 aikana valmistellaan Helsingin seudun yhteinen MAL 2019 -suunnitelma siten, että se voidaan hyväksyä alkuvuodesta 2019.

www.hel.fi/www/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/kotikaupunki-helsinki

5 071

aloitettua
asuntoa

8 232

myönnettyä rakennuslupaa

4 890

valmistunutta
asuntoa

joista

63 %

täydennys-
rakentamista

91 %

kerrostaloissa

Toimintaympäristön muutoksia

Strategialla lisää toimivuutta

Kaupunkistrategia 2017–2021, Maailman toimivin kaupunki hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 27.9.2017.

Uuden valtuustokauden kaupunkistrategiassa tunnistetaan edelleen toimivien asuntomarkkinoiden tärkeä rooli kaupungin kasvun haasteeseen vastaamisessa. Asuntotuotantotavoitetta päätettiin strategiassa nostaa vuosittaisesta 6 000 asunnon tavoitteesta 7 000 asuntoon valtuustokauden jälkipuoliskolla (2019–2021). Myös asuinkerrosalan kaavoitustavoitteelle asetettiin nostamispaineita.

Strategiassa päätettiin myös hillitä rakentamisen kustannuksia ja tiivistää kaupunkirakennetta siirtymällä (kilpailukykyä ja saavutettavuutta vaarantamatta) asteittain kohti alueellista ja markkinaehtoista pysäköintijärjestelmää uusista asuinalueista aloittaen. Lisäksi strategian mukaisesti tehdään maapoliittinen tarkastelu.

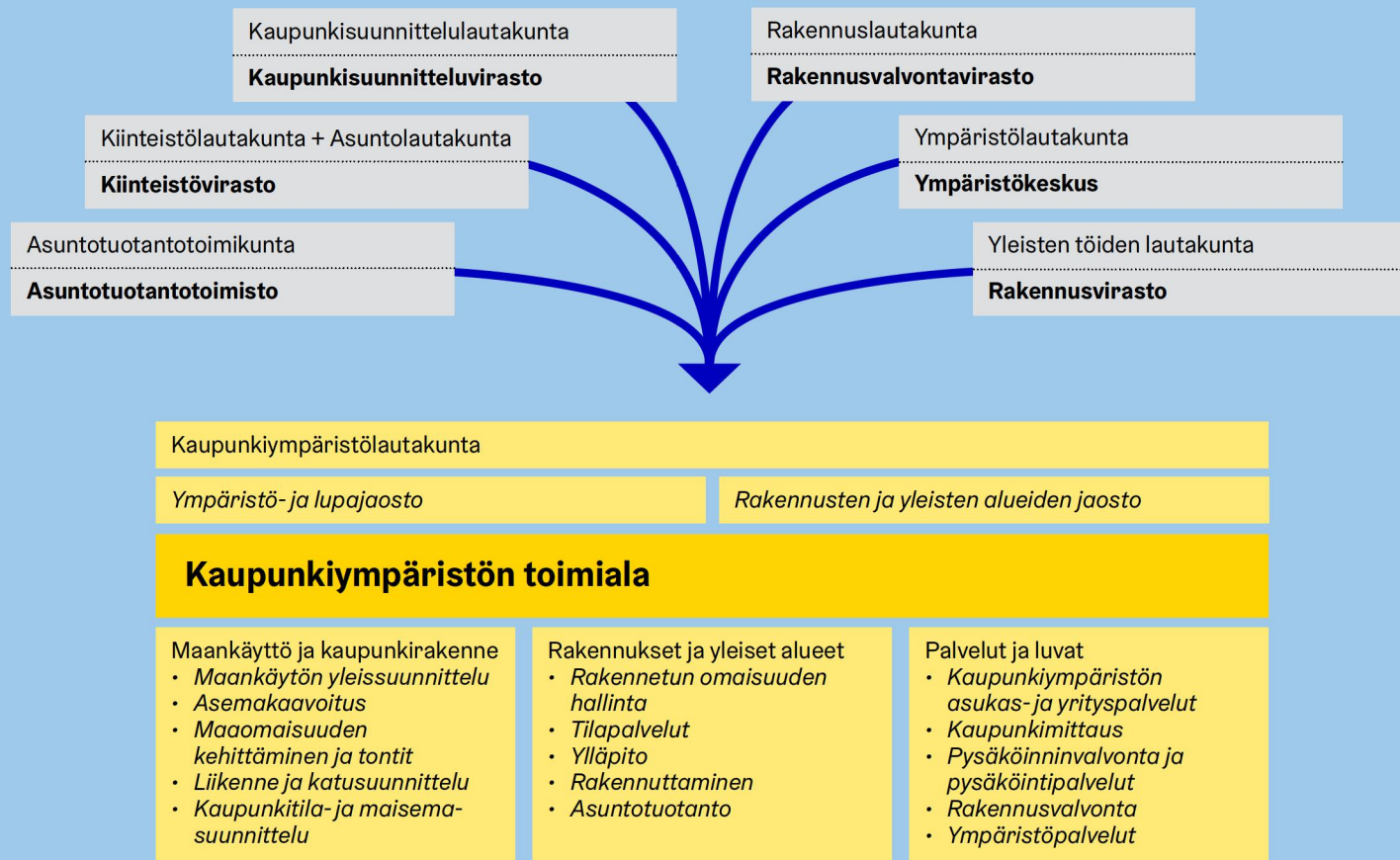
Eriarvoistumisen ehkäiseminen on kaupunkistrategian yksi keskeisimmistä päämääristä. Helsinki tavoittelee jatkossakin asemaa segregaatión ehkäisyn eurooppalaisena huippuesimerkkinä ja mahdollistaa kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin.

Ilmastonmuutoksen torjunnassa Helsinki haluaa olla aiempaa kunnianhimoisempi. Helsinki asetti tavoitteeksi 60 prosentin päästövähennystavoitteen vuodelle 2030 ja aikaisti hiilineutraalisuustavoitteen vuodesta 2050 vuoteen 2035. Päästövähennysten toteuttamiseksi on helmikuussa 2018 laadittu toimenpideohjelman luonnos.

Myös helsinkiläisten hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen on keskeinen strategian sisällöllinen painopiste. Kaupunki on käynnistänyt hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen kaupunkitasoisten yhteistyörakenteiden kehittämisen.



Uusi organisaatio sujuvoittamaan prosesseja



1.6.2017 tapahtui Helsingin historian suurin organisaatiomuutos ja perustettiin kaupunkiympäristön toimiala. Muutoksella uskotaan olevan merkittävät vaikutukset AM-ohjelman tavoitteiden toteuttamiseen liittyvien prosessien sujuvoittamiselle. Asuntopolitiikan ja aluerakentamisen johtaminen ja koordinointi hoidetaan edelleen kaupunginkansliassa.

Helsinki ja seutu kasvavat voimakkaasti

Helsingin väestönkasvu on ollut tällä vuosikymmenellä poikkeuksellisen nopeaa. Viime vuonna kasvu oli yli 8 091 asukasta. Muuttovoitto kasvoi yli 3 000 hengellä edellisvuodesta, mutta alentuneen syntyvyyden vuoksi luonnollinen väestönkasvu on vähentynyt 500:lla.

Helsingin muuttotappio seudun muihin kuntiin on pienentynyt viime vuosina. Samalla kotimainen muuttovoitto kasvoi viime vuonna ennätysuureksi tällä vuosituohannella. Lisäksi ulkomaan kansalaisten muuttovoitto ulkomailta Helsinkiin kasvoi sekin jonkin verran.

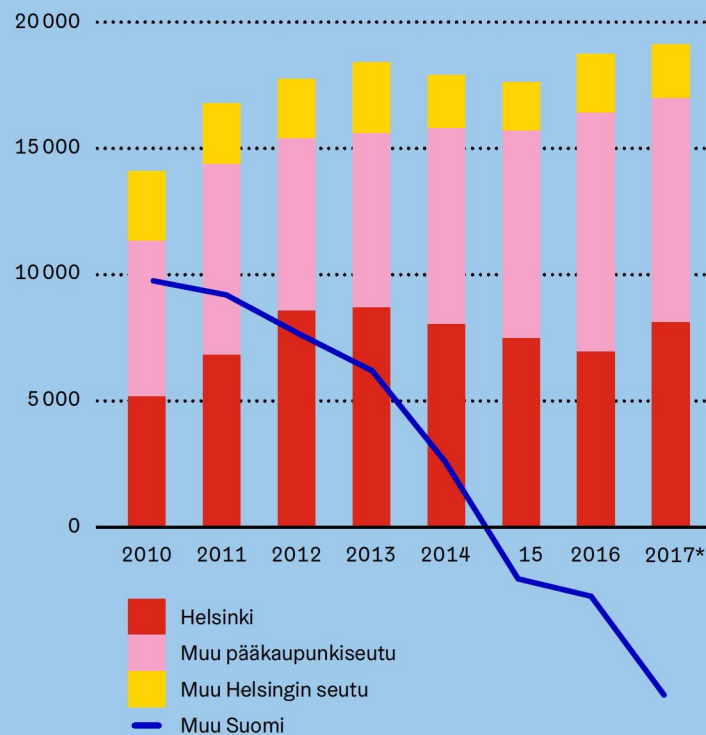
Vuonna 2017 tapahtunutta väestönkasvua selittää osittain Suomeen vuonna 2015 saapuneet 32 500 turvapaikanhakijaa, joiden oleskelulupapäätökset tehtiin pääosin vuosien 2016 ja 2017 aikana. Vaikuttaa siltä, että maan eri puolilla vastaanottokeskuksissa asuneita ja oleskeluluvan saaneita on muuttanut Helsinkiin vuoden 2017 aikana.

Vironkielisten määrä Helsingissä on alkanut vähentyä. Muiden eurooppalaisten kieliryhmien kasvu on ollut varsin tasaista. Sen sijaan erityisesti Lähi-idän ja Pohjois-Afrikan kieliryhmien kasvuvauhti kaksinkertaistui aikaisemmasta

vuosina 2016–2017. Juuri tähän ryhmään kuuluu pääosa turvapaikanhakijoista. Myös muun Afrikan ja Aasian kieliryhmien vuosittainen kasvu on kiihtynyt.

Väestönkasvun painopiste on Helsingissä siirtynyt lähemmäs keskustaa muutenkin kuin kantakaupungin suurten rakennusprojektien, Jätkäsaaren ja Kalasataman vuoksi. Väkiluku on kasvanut kantakaupungin lisäksi kantakaupungin lähellä olevilla kerrostaloalueilla kuten Haagassa, Munkkiniemessä, Maunulassa ja Oulunkylässä sekä Herttoniemessä, Roihuvuoressa ja Kulosaarissa. Sen sijaan keskustasta etäämmällä olevissa lähiöissä ja pientaloalueilla vanhoissa asunnoissa väkiluku on pääsääntöisesti laskenut tällä vuosikymmenellä.

Väestönkasvu Helsingin seudulla ja muussa maassa



* ennakoarvio

Asumisen hinta vaihtelee alueittain

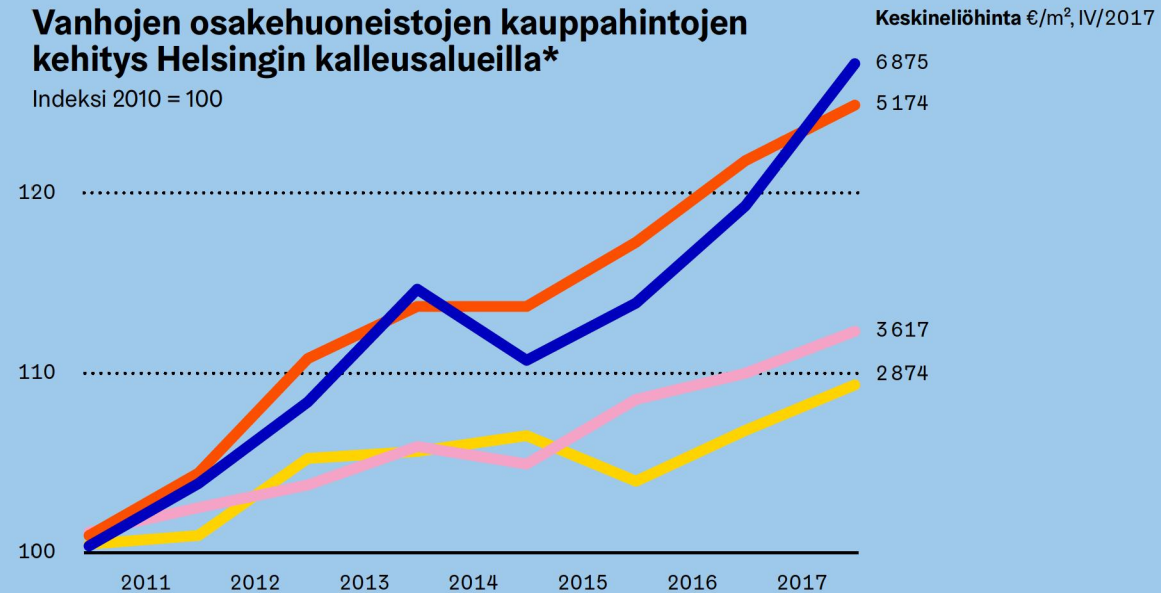
Asuntojen hinnat jatkavat nousuaan, omistusasuntojen hintojen eriytyessä toisistaan. Vanhoista kerrostaloasunnoista eniten hinnat ovat nousseet kalleimmilla alueilla ja vähiten edullisimmilla alueilla. Helsingin kalleimmilla alueilla neliöhinnat lähestyvät 7 000 euroa, mutta asuntoja on tällä alueella vain 13 prosenttia koko kaupungin asuntokannasta. Kalleusalueilta III ja IV asuntoja saa edelleen kohtuullisin neliöhinnoin ja puolet kaupungin asuntokannasta sijaitseekin näillä alueilla.

Vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vielä voimakkaammin ja siten, että edullisimmilla alueilla nousu on ollut kaikkein voimakkainta. Neliövuokrien vaihteluväli on kaupungin sisällä suurta.

Graafien lähde: Tilastokeskus

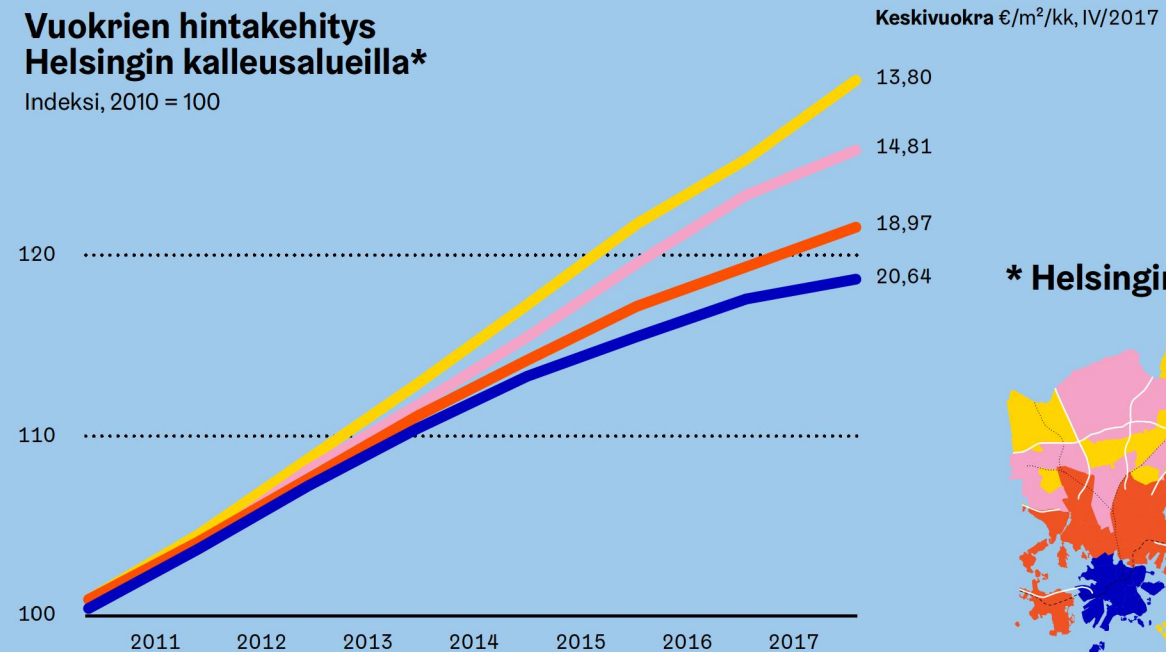
Vanhojen osakehuoneistojen kauppahintojen kehitys Helsingin kalleusalueilla*

Indeksi 2010 = 100

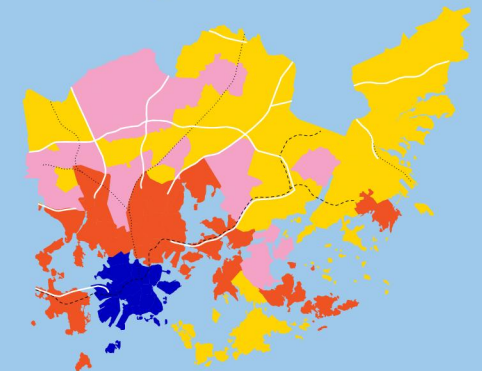


Vuokrien hintakehitys Helsingin kalleusalueilla*

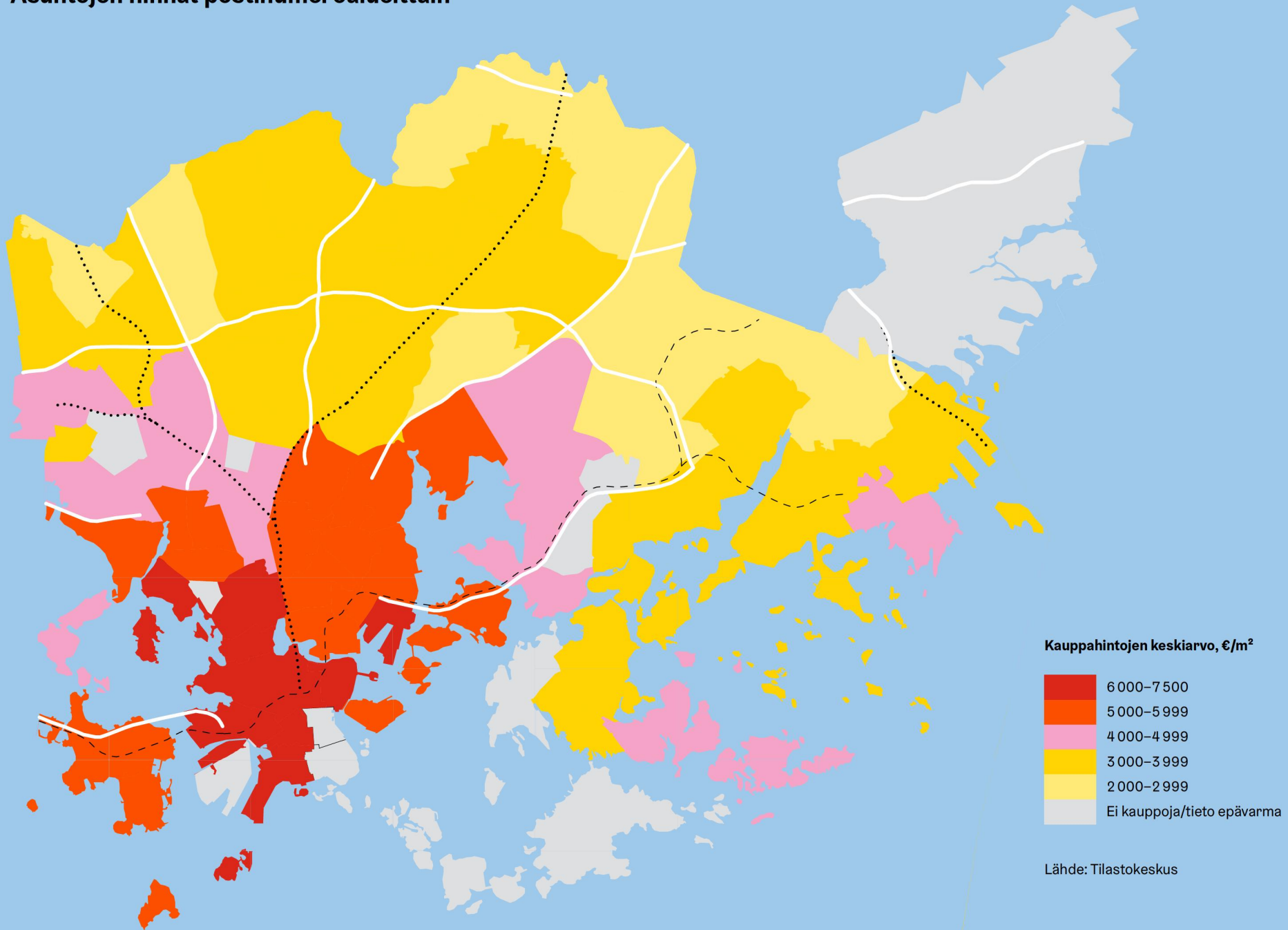
Indeksi, 2010 = 100



* Helsingin kalleusalueet



Asuntojen hinnat postinumeroalueittain



Asumisen lainsäädäntö muutoksessa

Vuoden 2017 alusta tulorajat voimaan valtion pitkän korkotuen asuntoihin pääkaupunkiseudulle. Vuoden 2018 maaliskuun alusta lähtien tulorajat poistettiin kuntien ja asuntoyhtiöiden toiveiden mukaisesti. Tulorajat aiheuttivat asunonvaihtojen hankaloitumista sekä yksittäisiä kohtuuttomia tilanteita asukasvalintatilanteissa. Ympäristöministeriö valmisteli myös määräaikaisten tarkistusten käyttöönottoa pitkän korkotuen asuin-kohteissa. Valmistelun yhteydessä teetettiin selvitys, jonka mukaan määräaikaisten tarkistusten hyödyt ja haitat jäävät suhteellisen vähäisiksi. Myös määräaikaisten sopimusten valmistelu on keskeytetty. Lyhyen korkotuen asuntojen valtakunnalliset tulorajat sitä vastoin säilytettiin voimassa.

Vuoden 2017 aikana valmisteltiin korkotukilainsäädäntöä valtion sääntelemän pitkän korkotuen ehtojen kehittämiseksi. Myös asumisoikeuslainsäädäntö oli valmisteltavana. Helsinki lausui keväällä 2017 molemmista lakipaketeista. 1.3.2018 hallitus antoi eduskunnalle lakiesityksen, jolla uudistettaisiin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa pitkää 40 vuoden korkotukimallia.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta teetti syksyllä 2017 valmistuneen selvityksen Asuntopolitiikan kehittämiskohteista. Selvityksen keskeisenä piirteenä on, että tehdyt kehittämisehdotukset ovat pitkälti nykyisten keinojen vahvistamiseen liittyviä.

Hallitus valmistelee sote- ja maakuntauudistusta, joka tullessaan voimaan vaikuttaisi merkittävästi Helsingissä erityisasumisen järjestämiseen.

- Asuntoja pienituloisille? Selvitys ARA-vuokraasukkaiden tulojen tarkistusten vaikutuksista pääkaupunkiseudulla.
- Asuntopolitiikan kehittämiskohteita



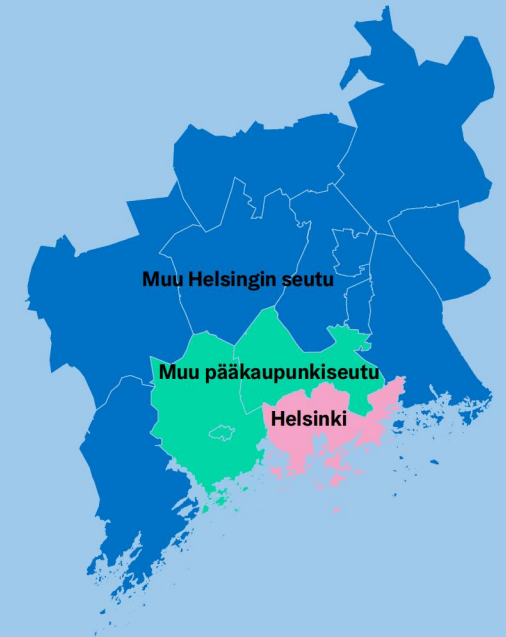
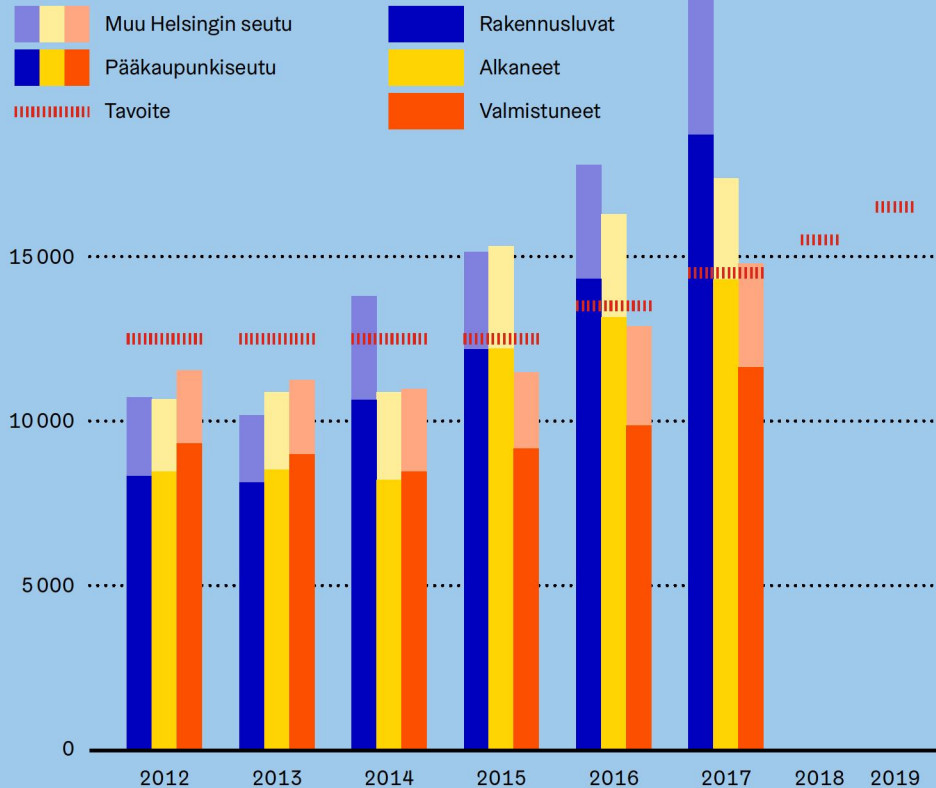
MAL-suunnittelu luo pohjaa seudun kasvulle

Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asu-
misen ja liikenteen suunnitteluyhteistyö tiivistyi
edelleen vuonna 2017. Vuoden aikana laadittiin
selvityksiä maankäytön, asumisen ja liikenteen
keskeisistä teemoista ja vuorovaikutusta syven-
nettiin työpajoin ja seminaarein. Vuoden 2018
aikana laaditaan yhteistyössä MAL 2019 -suun-
nitelmaluonnos, joka lähetetään loppuvuodesta
lausunnoille. Suunnitelma on tarkoitus hyväksyä
keväällä 2019, jonka jälkeen tavoitteena on neuvo-
tella valtion kanssa uusi MAL-sopimus.

MAL-sopimuksessa vuonna 2016 sovittiin
Helsingin seudulle 13 500–16 500 asunnon vuosit-
taiset asuntotuotantotavoitteet. Yhteensä vuosina
2016–2019 on tavoitteena rakentaa Helsingin
seudulle 60 000 uutta asuntoa. Helsingin osuus on
24 000 asuntoa.

Vuonna 2017 seudulle valmistui yhteensä
14 775 asuntoa, mikä on noin 1900 asuntoa enem-
män kuin vuonna 2016. Kasvusta määrällisesti ja
suhteellisesti suurin osa sijoittui pääkaupunkiseu-
dulle. Seudulla aloitettiin vuonna 2017 yhteensä
17 371 asunnon rakentaminen ja lupa myönnettiin
kaikkiaan 23 474 asunnolle.

Helsingin seudun kuntien rakennus- luvut, alkaneet ja valmistuneet asunnot suhteessa tavoitteisiin



Rakentamisen vilkkaus seudulla haaste Helsingille

Suomen talous kasvaa ja rakentamisen tahti on ennätysmäinen. Lukumääräisesti laskien kerrostaloasuntoja valmistuu nyt eniten sitten vuoden 1975.

Taluskasvu on vaikuttanut viimein myös kotitalouksien arkeen. Yhä useampi on lähtenyt mukaan asuntomarkkinoille. Viime vuonna pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja asuntojen vuokrat nousivat 2,4 prosenttia.

Uudisrakentamisen vilkastuminen ja rakennusmarkkinoiden alueellinen painottuminen kasvukeskuksiin ovat kärjistäneet työvoimapulaa etenkin toimihenkilötason tehtäviin. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus onkin noussut alan keskeisimmäksi kasvun esteeksi. Työmaatoimihenkilötason tehtävien lisäksi kasvavaa kysyntää kohdistuu myös esimerkiksi kokoneisiin kirvesmiehiin, betonielementtiasentajiin sekä laatoittajiin. Osaajavajeen arvioidaan kasvavan edelleen.

Rakennuskustannusten nousuvauhti nopeutuu tänä vuonna. Niiden ennakoidaan nousevan 2,5 prosenttia. Ensi vuonna rakennuskustannusten nousuvauhdin ennakoidaan jatkavan 1,5 prosentin nousussa.

Helsingissä toimivat rakennuttajat ovat pyrkineet tehostamaan omia prosessejaan, lisäämään hankkeittensa kiinnostavuutta ja alentamaan hankintahintoja kilpailuttamalla suuria kohteita ja sisällyttämällä osan suunnittelusta urakoitsijalle. Tämä kehitys on kuitenkin samalla rajannut kyykkäiden tarjoajien määrää. Rakennuttajat eivät saa käynnistymässä oleviin hankkeisiinsa urakatarjouksia. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon vedossa säänneltyyn tuotantoon ei riitä tekijöitä. ARA-tuotannon osalta saadut tarjoukset ovat myös niin kalliita, että niitä ei hyväksytä rahoitettavaksi.

Helsingin hankkeet kilpailevat rakentajista muun seudun rakennushankkeiden kanssa. Muualla työmaat voivat olla urakoitsijoille houkuttelevampia nopeampien kulkuyhteyksien, helpompien työmaajärjestelyiden, vähemmän vaativien käyttöolosuhteiden ja näin muodoin vähäisempien kustannus-, toteutus- ja takuuriskien vuoksi. Kulkuyhteyksien sujuvuus on tärkeää sekä työmaiden materiaalilogistiikalle, että työntekijöiden ja alihankkijoiden liikkumiselle.



**Tavoitteiden
toteutuminen**

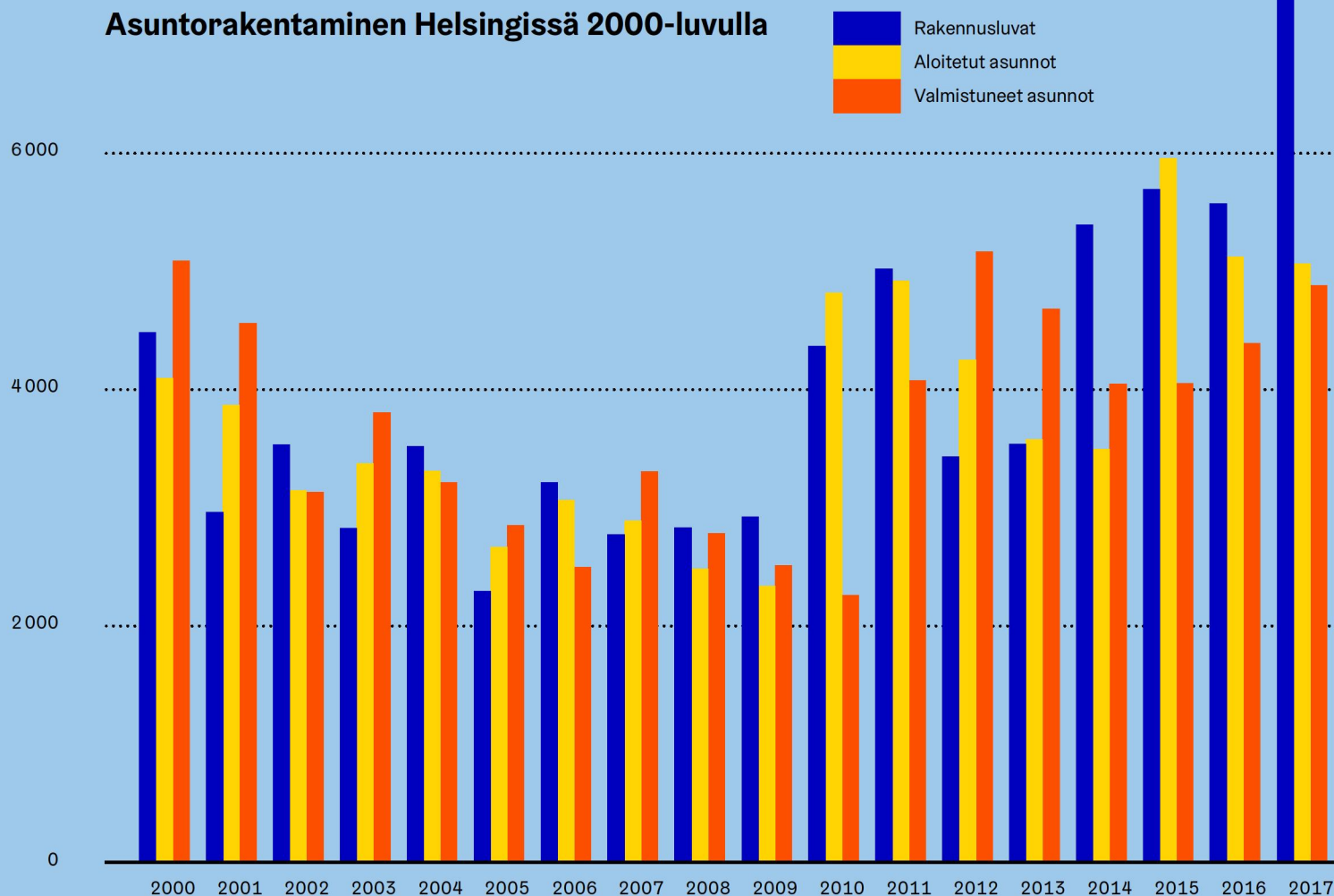
Rakentaminen ennätysvilkasta

Asuntorakentamisen määrä Helsingissä on saatu kohoamaan historiallisen korkealle, noin 5 000 valmistuvan asunnon vuosivauhtiin. Rakenteilla on jatkuvasti jo kolmatta vuotta noin 7 000 uutta asuntoa. Myös koko pääkaupunkiseudun rakentamisen volyymi on korkealla. Viime vuonna Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueelle valmistui yli 11 500 asuntoa.

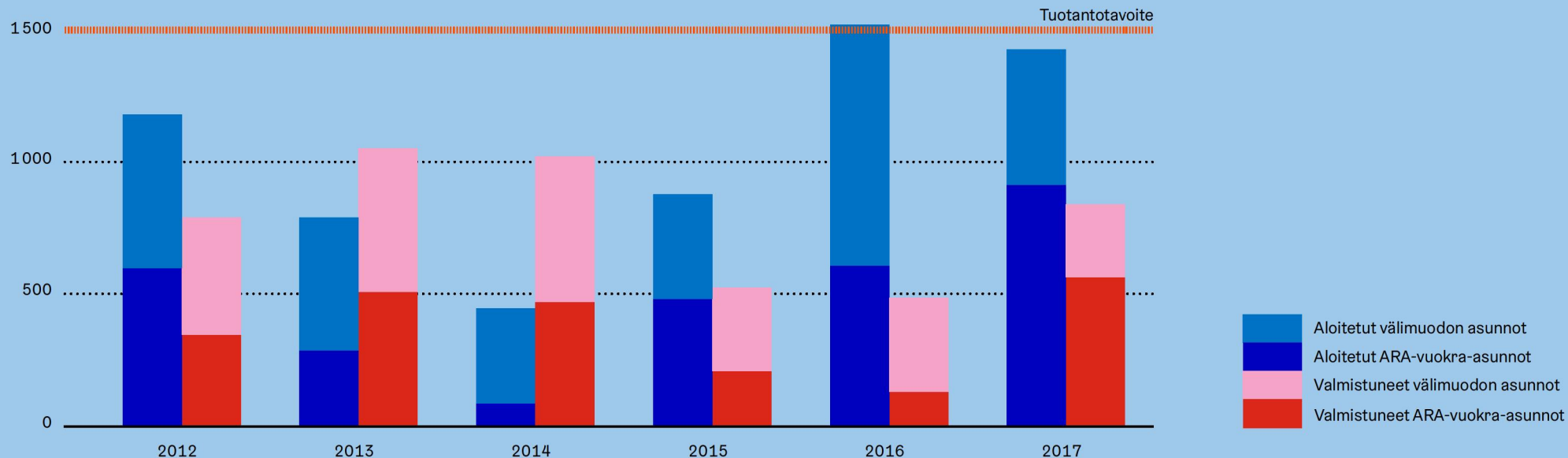
Valmistuneiden asuntojen suurin keskittymä vuonna 2017 oli Jätkäsaaren projektialueella, jossa valmistui yli 1100 asuntoa. Muilla projektialueilla valmistuneita oli melko vähän ja projektialueiden osuus valmistuneista jäikin alle 40 prosentin. Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Kuninkaan-kolmion projekteissa kuitenkin aloitettiin paljon asuntoja samoin kuin myönnettiin paljon uusia rakennuslupia, joten seuraavina vuosina projektialueiden osuus tulee kasvamaan.

Täydennysrakentamisalueen suurimmat asuntomäärät valmistuivat Vuosaaren, Lauttasaaren, Suurmetsän ja Herttoniemen kaupunginosissa. Kaikista valmistuneista asunnoista yli 10 prosenttia valmistui Vuosaareen. Aloituksiin ja myönnettyihin lupiin perustuen Vuosaaren asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana seuraavinakin vuosina. Erityisen paljon täydennysrakentamisalueen asuntoja tulee rakentumaan Herttoniemeen.

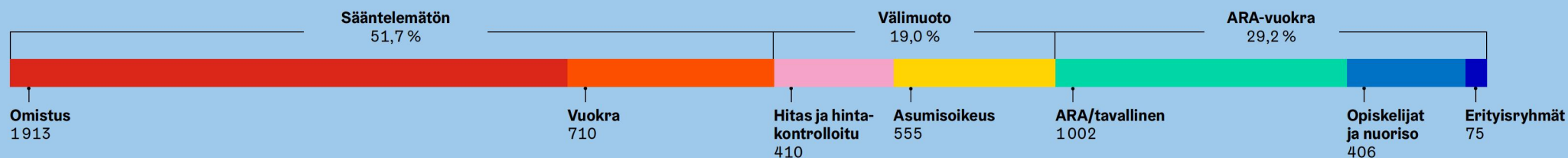
Asuntorakentaminen Helsingissä 2000-luvulla



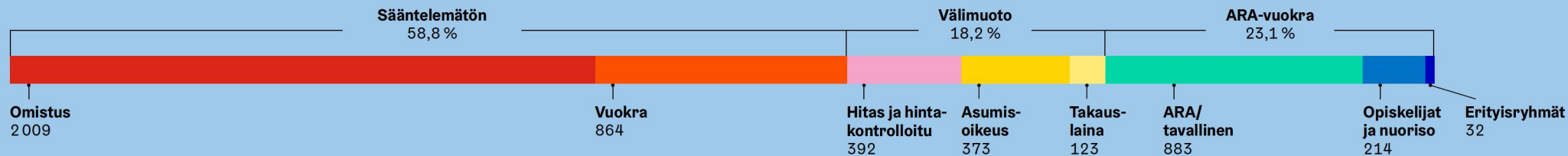
Kaupungin omana tuotantona alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen määrä



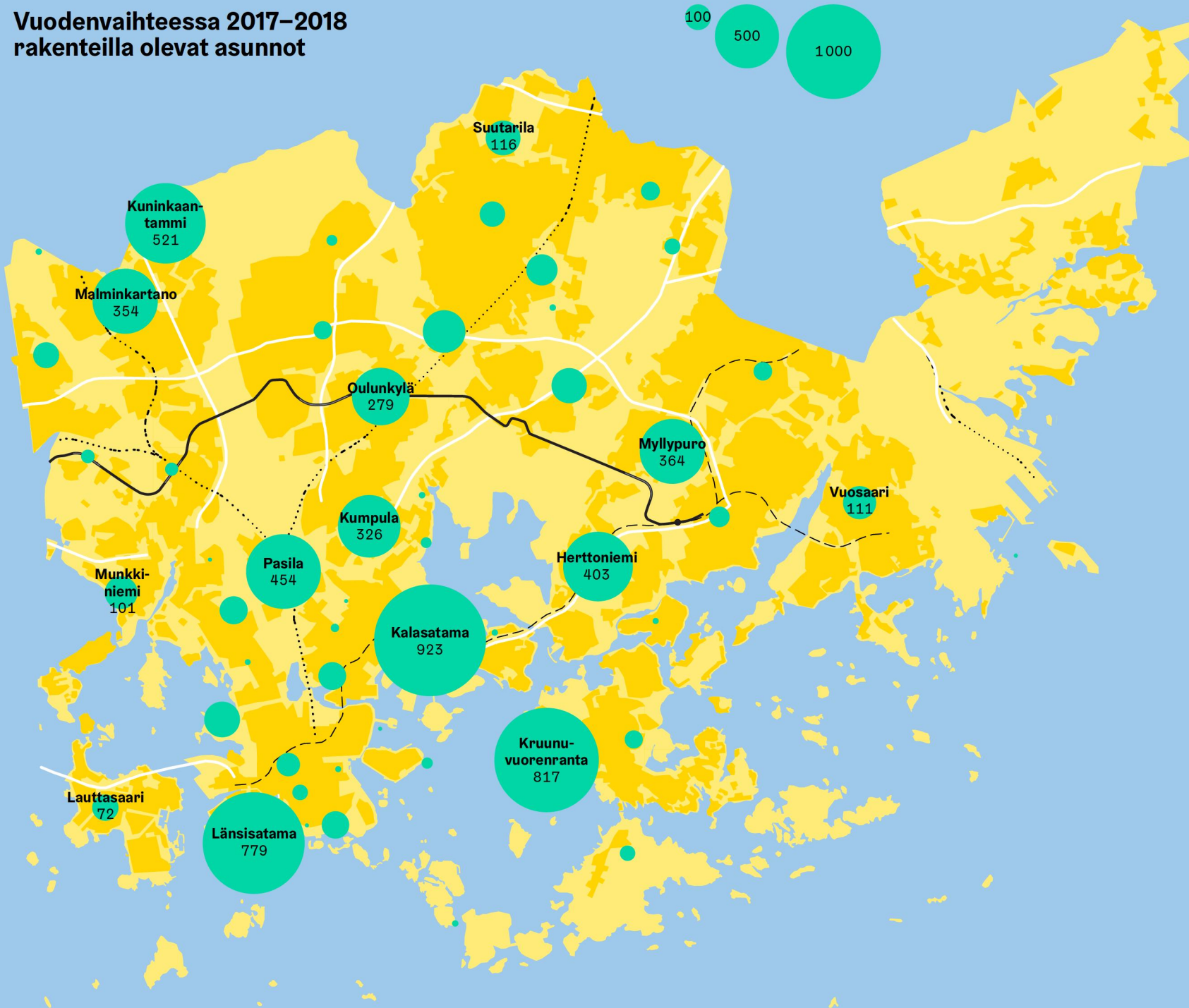
Vuonna 2017 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



Vuonna 2017 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot



Vuodenvaihteessa 2017–2018 rakenteilla olevat asunnot



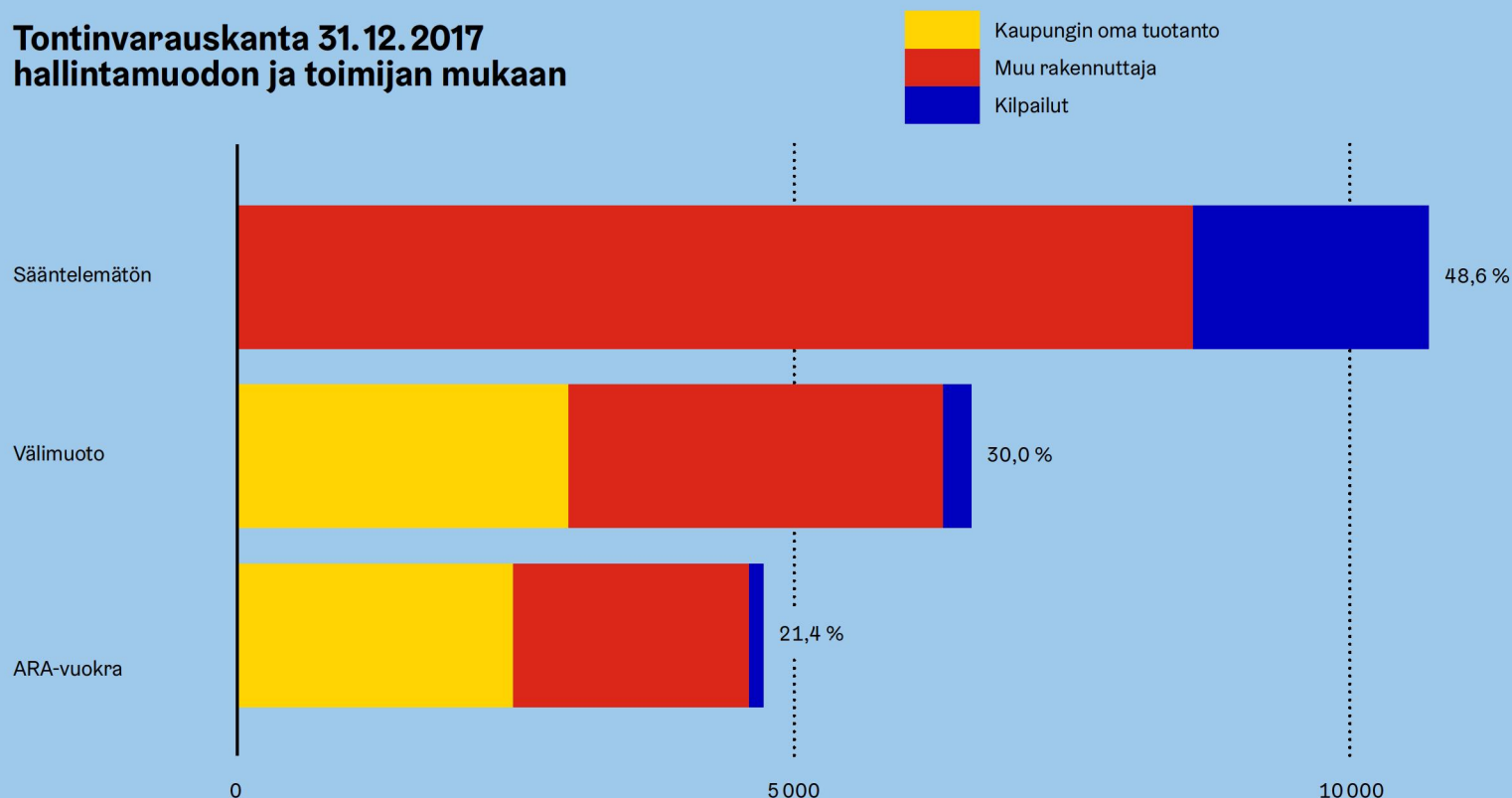
Tonttivarantoa riittävästi

Kaupunki luovutti tontteja asuntorakentamiseen vuoden 2017 aikana noin 255 600 kem². Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 29 prosenttia luovutettiin myymällä (73 500 kem²) ja noin 71 prosenttia (182 000 kem²) vuokraamalla.

Vuonna 2017 ilmoitettiin haettavaksi rivi- ja kerrostalomaiseen asuntorakentamiseen noin 120 000 kem² kaupungin asuntotonttimaata. Tontit esitetään varattavaksi pääasiassa säänneltyyn asuntotuotantoon kuten Hitas-omistusasuntotuotantoon, asumisoikeustuotantoon tai valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Marraskuussa päättyneen haun varauspäätökset tehdään vuoden 2018 puolella.

Vuoden 2017 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,65 miljoonaa kem², mikä mahdollistaa noin 22 000 asunnon rakentamisen. Varauksista noin 60 prosenttia sijoittuu viiden suurimman (Länsisataman, Kalasataman, Kruunuvooren, Kuninkaankolmion ja Pasilan) aluerakentamisprojektin alueelle.

Tontinvarauskanta 31.12.2017 hallintamuodon ja toimijan mukaan

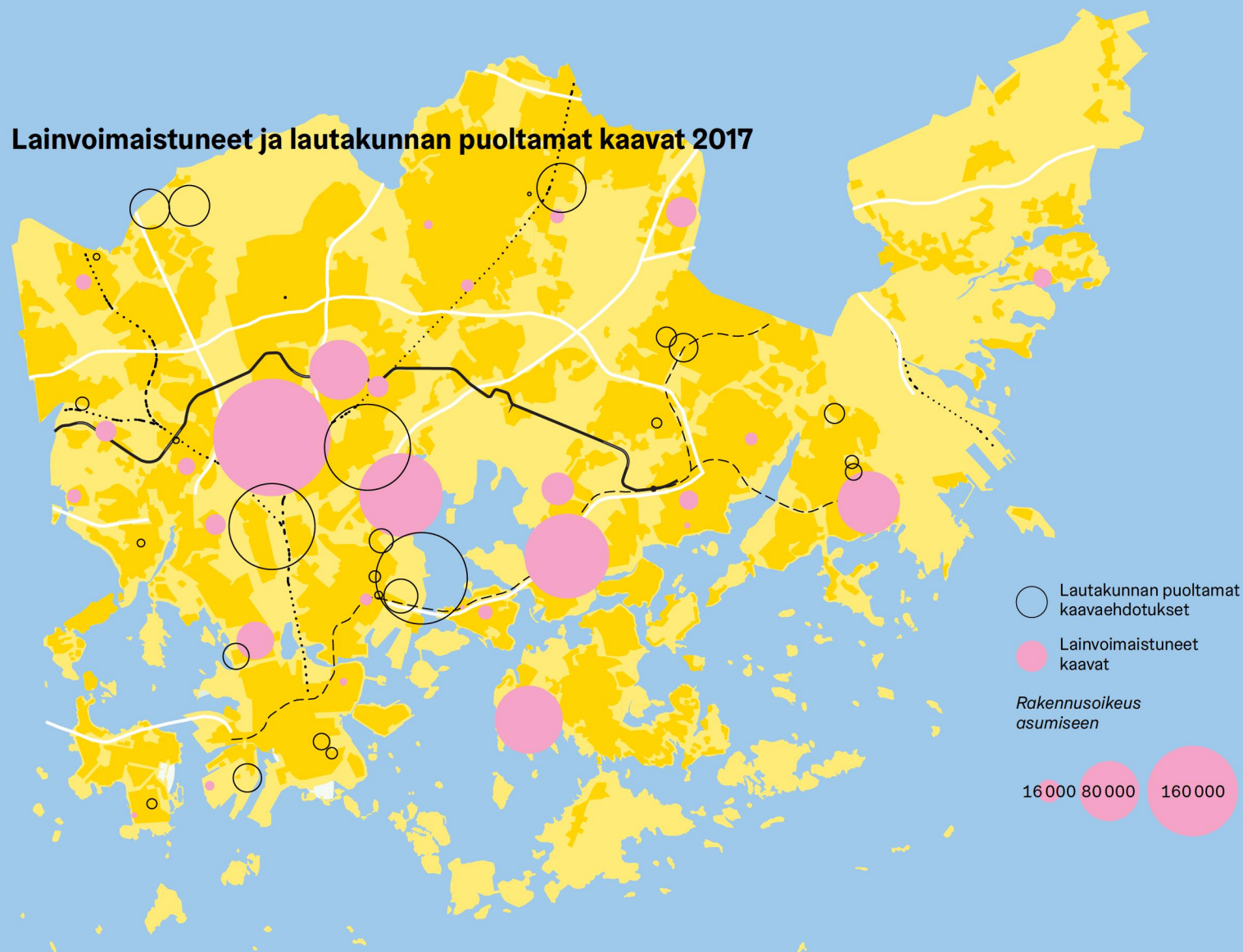


Ennätysmäärä kaavoitettua kerrosalaa asumiseen

Kaupunginvaltuuston vuonna 2016 hyväksymästä yleiskaavasta tehdyt valitukset olivat hallinto-oikeuden käsittelyssä. Helsingin hallinto-oikeus antoi 5. 2. 2018 päätöksensä, jolla kumottiin osa yleiskaavan merkinnöistä sekä Vartiosaaren osayleiskaava. Kaupunki on hakenut korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa ja muutosta hallinto-oikeuden päätökseen.

Asemakaavoitukselle asetettu 600 000 kem² tavoite ylittyi reilusti, kun kaavoja lainvoimaistui yli 700 000 kem². Kaavoituksen tahti jatkuu edelleen korkeana, kun kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunkiympäristölautakunta käsittelevät jo toista vuotta perätysten ennätysmäärän kerrosalaa asumiseen.

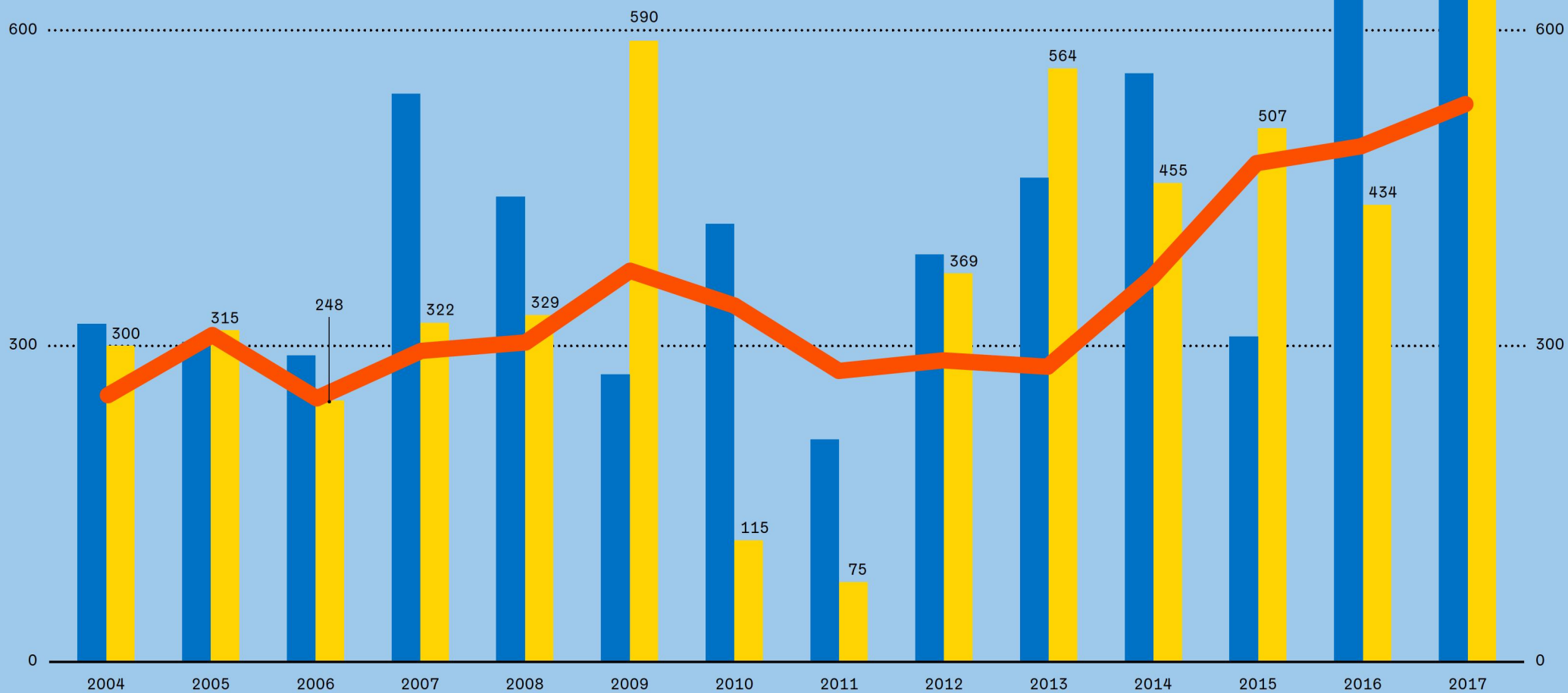
Lainvoimaistuneet ja lautakunnan puoltamat kaavat 2017



Uusi asuinkerrosala lautakunnan puoltamissa sekä lainvoimistuneissa asemakaavoissa

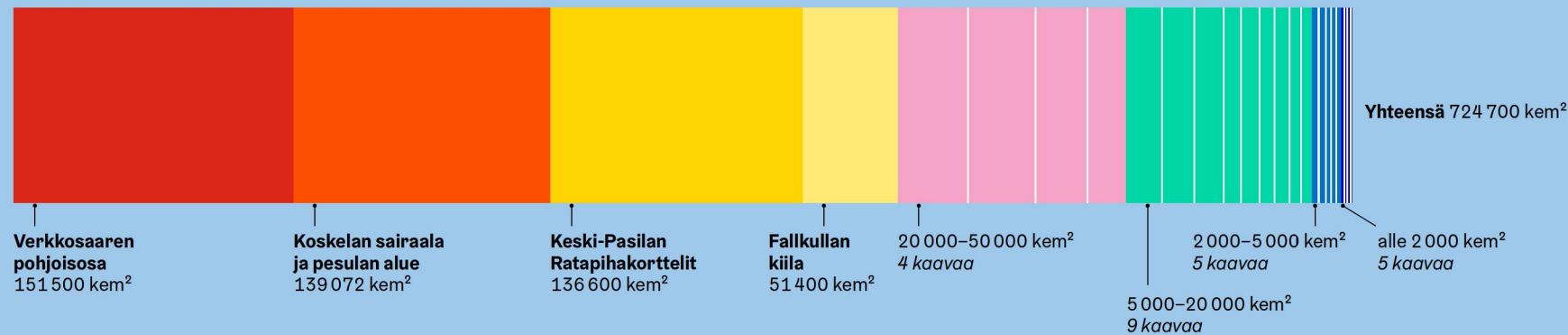
1000 kerrosneliömetriä

- Lautakunnan puoltamat kaavaehdotukset
- Lainvoimaistuneet kaavat
- Lainvoimaistuneet, 4 v. liukuva keskiarvo



Vuoden 2017 asumiseen kaavoitetun kerrosalan jakautuminen kaavoihin

Lainvoimaistuneet



Kaavaehdotukset



Asuntorakentamiseen monipuolisuutta ja uudenlaisia ratkaisuja

Asuntorakentamisen kehittämisen keskeinen väline Helsingissä on Kehittyvä kerrostalo -ohjelma. Ohjelma on perustettu noin kymmenen vuotta sitten monipuolistamaan kerrostalotuotantoa ja lisäämään sen vetovoimaa. Määrällisten asuntotuotantotavoitteiden ohella on tärkeää pitää yllä keskustelua kerrostalorakentamisen ja -asumisen laadusta sekä pyrkiä edistämään uudenlaisia asumisen ja rakentamisen innovaatioita.

Vuonna 2017 Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hyväksyttiin yksi hanke puurakentamiseen liittyen, ja useita hankkeita on kehitteillä. Rakennusluvan sai neljä hanketta. Haagassa alkaa kahden kohteen rakentaminen. Toisessa tavoitellaan uudenlaista muuntojoustavaa lapsiperheille soveltuvaa kerrostaloa ja toisessa rakennetaan mm. asuntokohtaisia ulkotiloja kerrospihujen muodossa. Kalasatamassa rakennusluvan sai urbaaneja lapsiperheitä varten suunniteltu kerrostalo ja Jätkäsaarella kerrostalo, jossa yhdistyy asuntojen valoisuus ja energiatehokkuus. Loppuvuodesta Kuninkaantammeen valmistui kohde, jossa vertailtiin puu- ja betonirakentamista.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeista Sukupolvienkortteli Jätkäsaarella sai vuonna 2017 vuoden ARA-neliöt tunnustuspalkinnon sekä Yhdyskuntasuunnittelun seuran vuoden 2017 Ruusut. Vihreistä vihrein -kerrostalo Jätkäsaarella sai Rakentamisen Ruusu -palkinnon vuonna 2017. Tavoitteena on, että uudenlaisten konseptien myötävaikutuksella kerrostaloasuminen monipuolistuu ja yhä useammalle kaupunkilaiselle löytyy kerrostaloasumisesta mieluisa vaihtoehto.



Asuntokannan kehittäminen

Uusien asuntojen rakentaminen kasvattaa asuntokantaa (noin 360 000 asuntoa) vain noin prosentin verran vuodessa. Koska valtaosa helsinkiläisistä asuu jo olemassa olevassa asuntokannassa, on sen peruskorjauksesta ja laadusta huolehtiminen tärkeää.

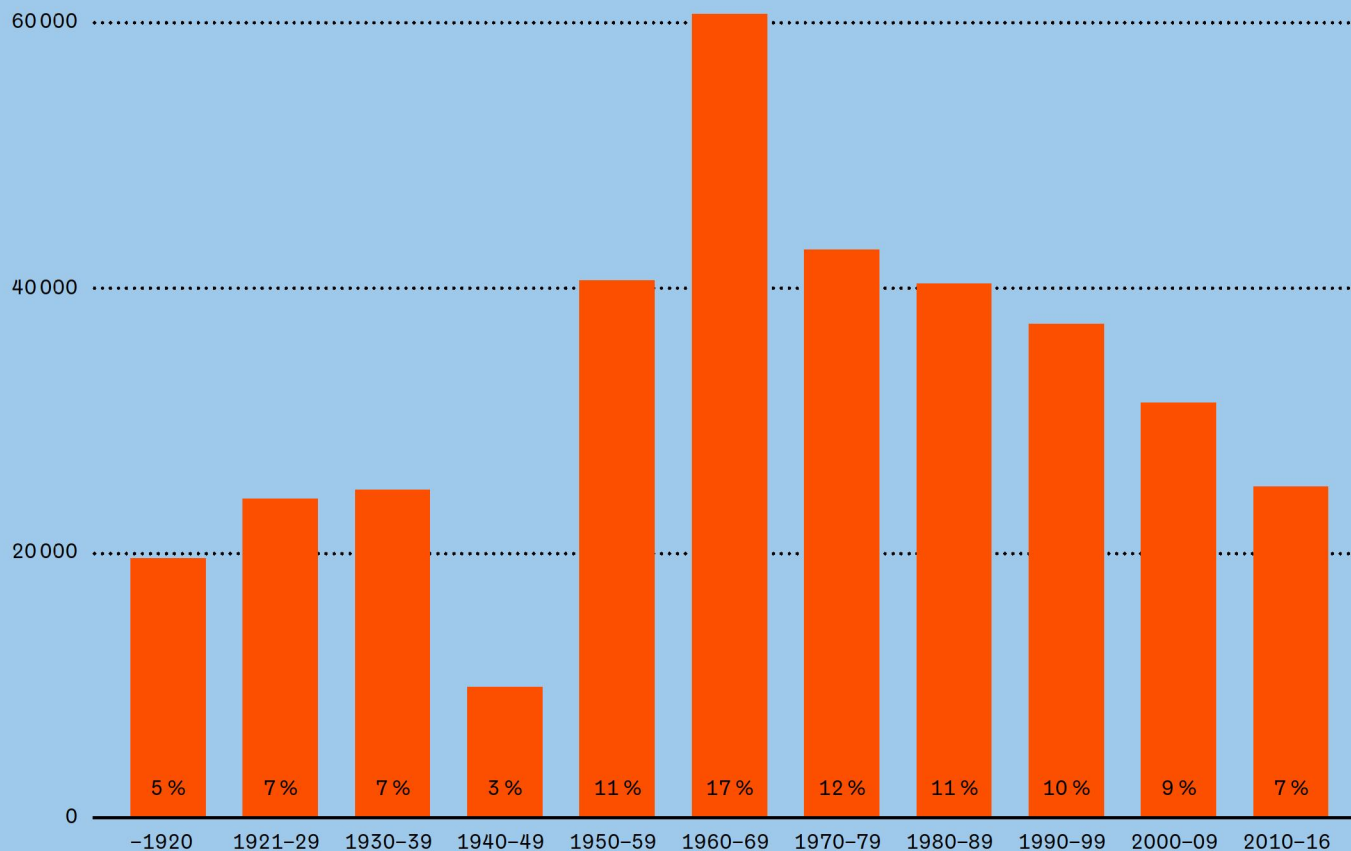
Yksi keskeinen keino olemassa olevan asuntokannan laadun parantamiseen on jälkiasennushissien rakentaminen. Vuonna 2017 kaupunkiin rakennettiin 76 jälkiasennushissiä, joihin kaupunki myönsi 10 prosentin hissiavustuksen yhteensä 1,8 miljoonaa euroa.

Osa vuotuisesta asuntotuotannosta tapahtuu muuttamalla olemassa oleva rakennuskantaa asunnoiksi. Vuonna 2017 käyttötarkoituksenmuutoksina valmistui 370 uutta asuntoa.

Helsingin asuntokannasta lähes 30 prosenttia on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla ja on siten peruskorjausvaiheessa. Lukumäärä on suuri, yhteensä yli 100 000 asuntoa. Kaupunki huolehtii omassa omistuksessaan oleva asuntokannan peruskorjauksista systemaattisesti.

Helsingin asuntokannasta 85 prosenttia on kerrostaloissa. Vuonna 2017 valmistuneista asunnoista 91 prosenttia oli kerrostaloissa.

Helsingin asuntokanta rakentamisajankohdan mukaan 31.12.2016



Kaupungin yhtiöissä kohtuulliset asumiskustannukset

Vuokra- ja vastiketaso on edelleen maltillisella tasolla kaupungin omistamien asuntojen osalta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Hekan, osalta keskivuokra on vuonna 2018 kuukaudessa 11,61 €/m². Hekan asuntokanta on nyt noin 48 500 asuntoa.

Heka ottaa käyttöön uuden vuokratasausjärjestelmän vuoden 2019 vuokria määriteltäessä. Uuden mallin tavoitteena on, että vuokrat jakautuisivat tasapuolisemmin alueille ja vuokra olisi suhteessa saman verran edullisempi verrattuna yleiseen vuokratasoon riippumatta siitä, missä päin Helsinkiä asuu. Hekan vuokrien tasaus toteutetaan jatkossa omakustanteista kokonaisvuokraa tasaamalla. Vuokrat perustuvat tulevaisuudessa aiempaa tarkemmin asuntojen käyttöarvoon, kuten asuntojen sijaintiin, varustetasoon ja kuntoon. Mallin käyttöönotto tehdään yhtiössä suunnitelmallisesti ja hallitusti eikä suuria kertakorotuksia tulla tekemään.

Hekan uudiskohteet valmistuvat kaikki savutomina kohteina ja kesästä 2018 alkaen kaikissa uusissa vuokrasopimuksissa edellytetään savtomuutta.

Helsingin asumisoikeus Oy:n, Hason käyttö-

vastike on kuukaudessa 9,75 €/jyvitetty m². Hasolla on 85 asuinkohdetta, joissa on liki 4 000 asuntoa.

Koy Auroranlinna on kaupungin vapaa-rahoinen vuokratalo-yhtiö. Yhtiöllä on omassa omistuksessaan noin 2 200 asuntoa. Yhtiö hoitaa lisäksi Kkoy korkotukiasuntojen (1 600 asuntoa), Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n (3 500 asuntoa) sekä muutaman pienemmän yhtiön hallinnointia (400 asuntoa).

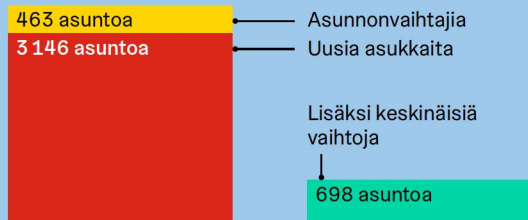
Kaupungin asuntokantaa käytetään pääosin tavanomaisessa vuokrakäytössä.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n osalta hallinnon kehittämistä on tavoitteiden mukaisesti jatkettu ja alueyhtiöiden fuusioituminen 21 yhtiöstä viiteen yhtiöön tapahtui vuoden 2018 alussa. Uusina alueyhtiöinä aloittivat Heka Itä Oy, Heka Länsi Oy, Heka Kaakko Oy, Heka Koillinen Oy ja Heka Etelä Oy.

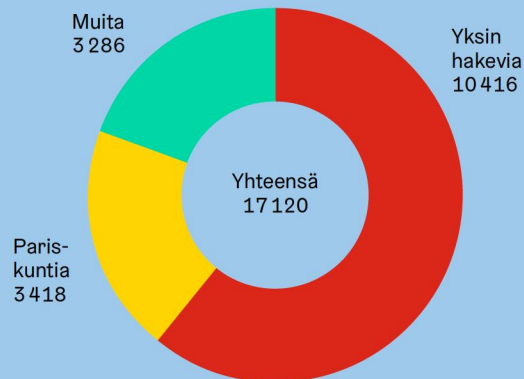


Uusia asukkaita kaupungin asuntoihin

Vuonna 2017 kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin 3 609



Vuoden 2017 lopussa aktiiviset hakemukset



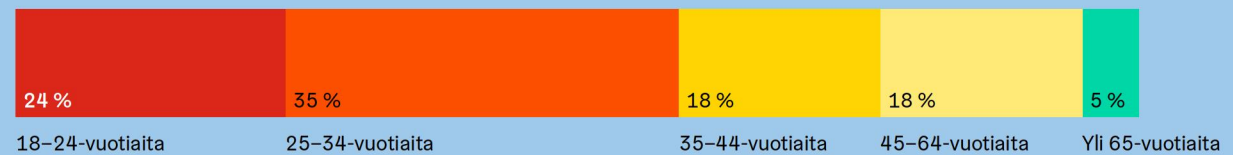
Muuttajien perhetyypit



Kiireellisyys



Ikäjakauma



Liitteet

Liite 1. Ohjelman keskeiset seurantamittarit

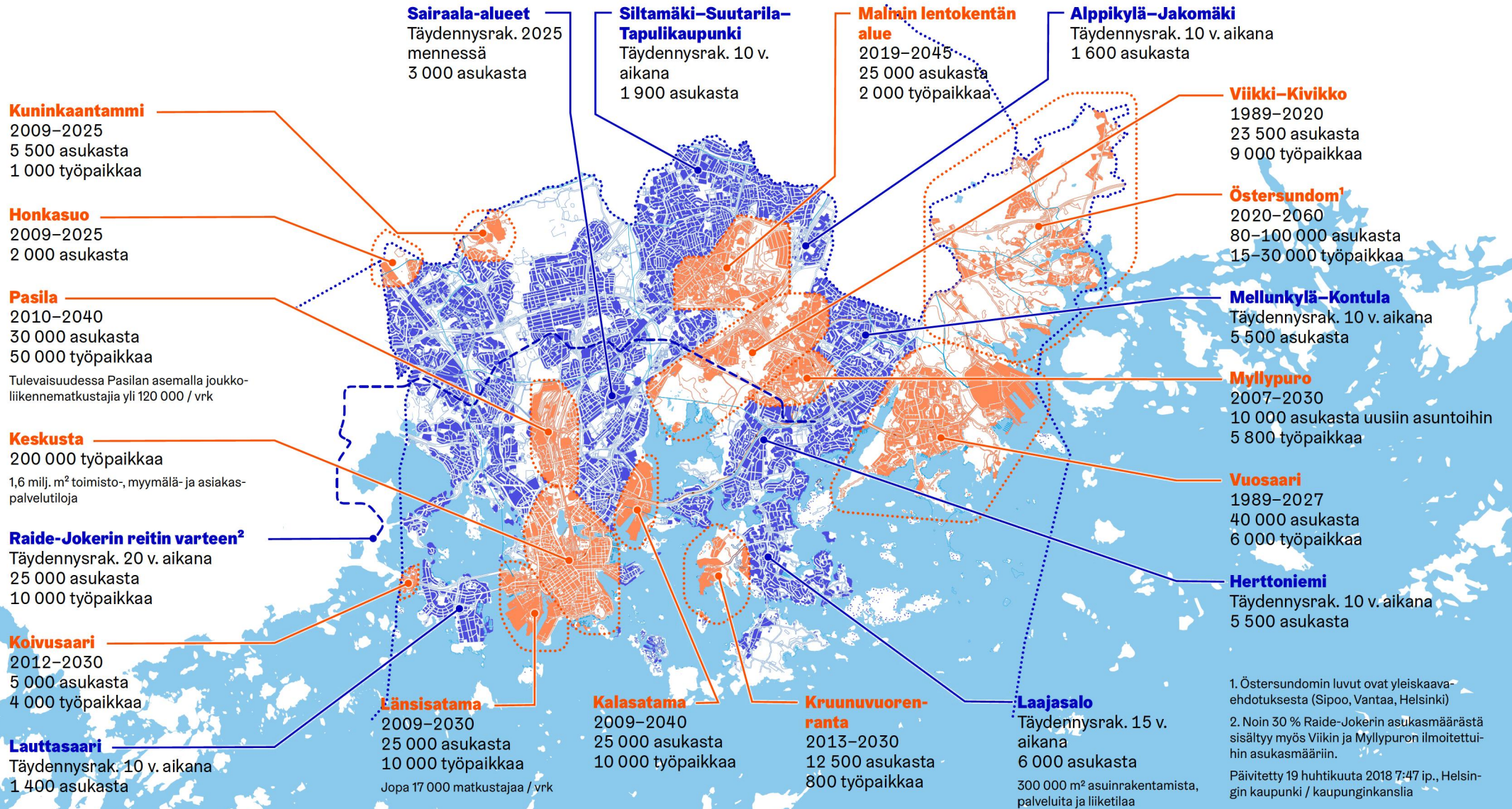
Asuntotuotantoluvut ilmaistu asuntoina

	Tavoite/vuosi	Toteutunut 2016	Toteutunut 2017
Valmistuneet asunnot	6 000	4 395 / 73,3 %	4 890 / 81,5 %
ARA-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %	510 / 11,6 %	1 129 / 23,1 %
Opiskelija-asunnot	300	204	122
Nuorisoasunnot	100	95	92
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	750	130	564
Välimuodon asunnot	1 800 / 30 %	1 041	888 / 18,2 %
Kaupungin toteuttamat	750	352	274
Sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %	2 844	2 873 / 58,8 %
Alkaneet asunnot	6 000	5 129 / 85,5 %	5 071 / 84,5 %
ARA-vuokra-asunnot	1 500 / 25 %	1 043 / 20,3 %	1 483 / 29,3 %
Opiskelija-asunnot	300	122	406
Nuorisoasunnot	100	92	0
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	750	607	912
Välimuodon asunnot	1 800 / 30 %	1 357	965 / 19,0 %
Kaupungin toteuttamat	750	915	515
Sääntelemättömät asunnot	2 700 / 45 %	2 729 / 53,2 %	2 623 / 51,7 %

	Tavoite/vuosi	Toteutunut 2016	Toteutunut 2017
Asunnoille myönnetyt rakennusluvut	6 000	5 597 / 93,3 %	8 232 / 137,2 %
Luovutetut tontit, kem²	380 000	378 199 / 99,5 %	255 600 / 67,3 %
Tonttivaranto	4 vuotta	5,1 vuotta	
Varatut tontit, kem ²	380 000	289 110	
Lainvoimaistuneet asemakaavat, kem²	600 000	433 953 / 72,3 %	724 700 / 120,8 %
Kaupunginvaltuuston hyväksymät asemakaavat, kem ²	600 000	561 289	581 062
Lautakunnan hyväksymät asemakaavat, kem ²	600 000	828 987	913 737
Asemakaavavaranto	5 vuotta	3,4 vuotta*	4,1 vuotta
Täydennysrakentamisalueen valmistuneet asunnot	40 %	54 %	63 %
Täydennysrakentamisalueen asemakaavat	40 %	35 %	46 %

*Laskettu tyhjien tai lähes tyhjien kaavayksiköiden varannosta.

Liite 2. Kaupungin aluerakentamiskohteet



Liite 3. Helsingin seudun asuntotuotanto 2013–2017 ja tavoitteet 2012–2015 ja 2016–2019

Asuntotuotanto

	Valmistuneet asunnot					Alkaneet asunnot					Rakennusluvut asunnoille				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Espoo	2 552	2 190	2 409	2 474	3 269	2 423	2 394	2 800	3 500	4 095	2 129	2 122	3 617	3 105	5 287
Helsinki	4 687	4 050	4 059	4 395	4 890	3 575	3 497	5 967	5 129	5 071	3 555	5 419	5 717	5 597	8 232
Kauniainen	68	210	14	27	187	64	12	111	106	62	10	97	40	92	113
Vantaa	1 675	2 022	2 689	2 973	3 289	2 466	2 307	3 311	4 411	5 063	2 433	3 002	2 802	5 519	5 045
Pk-seutu	8 982	8 472	9 171	9 869	11 635	8 528	8 210	12 189	13 146	14 291	8 127	10 640	12 176	14 313	18 677
Hyvinkää	363	213	273	288	365	206	266	311	279	275	199	383	245	254	442
Järvenpää	285	350	355	709	1 023	396	331	903	623	451	328	382	960	606	656
Kerava	252	239	162	354	314	328	217	247	746	499	119	197	238	844	874
Kirkkonummi	331	367	438	345	298	372	503	271	247	463	314	535	347	348	454
Mäntsälä	104	268	102	165	134	216	126	359	126	39	151	298	141	*	47
Nurmijärvi	436	363	267	355	356	329	347	157	453	717	423	238	321	442	1 109
Pornainen	22	26	20	18	14	13	22	12	17	6	28	*	37	9	7
Sipoo	95	129	288	344	170	104	350	329	219	351	103	508	312	559	785
Tuusula	155	424	196	357	282	251	275	422	188	121	287	383	153	173	272
Vihti	223	121	208	80	184	136	227	110	228	158	90	226	197	227	151
Kuuma-kunnat	2 266	2 500	2 309	3 015	3 140	2 351	2 664	3 121	3 126	3 080	2 042	3 150	2 951	3 462	4 797
Helsingin seutu	11 248	10 972	11 480	12 884	14 775	10 879	10 874	15 310	16 272	17 371	10 169	13 790	15 127	17 775	23 474

* Ei tiedossa.

Tavoitteet

	2012–2015	2016	2017	2018	2019
Espoo	2 500	2 700	2 900	3 100	3 300
Helsinki	5 000	5 400	5 800	6 200	6 600
Kauniainen	60	65	70	75	80
Vantaa	2 000	2 160	2 320	2 480	2 640
Pk-seutu	9 560	10 325	11 090	11 855	12 620
Hyvinkää	300	324	348	372	396
Järvenpää	430	464	498	532	566
Kerava	390	421	452	483	514
Kirkkonummi	330	356	382	408	434
Mäntsälä	160	173	186	199	212
Nurmijärvi	330	356	382	408	434
Pornainen	60	65	70	75	80
Sipoo	330	356	382	408	434
Tuusula	350	378	406	434	462
Vihti	260	281	302	323	344
Kuuma-kunnat	2 940	3 174	3 408	3 642	3 876
Helsingin seutu	12 500	13 499	14 498	15 497	16 496

Kotikaupunkina Helsinki Seurantaraportti

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupungin aineistopankki

Kansi (Gunillantie 23, Kruunuvuorenranta), s. 12 (Gunillantie 20, Kruunuvuorenranta) ja 21 (Föglönkuja 7, Kruunuvuorenranta) Lauri Rotko; s. 5 (Hyväntoivonpuisto, Jätkäsaari) Risto Musta & Johannes Romppanen; s. 10 (Sörnäistenniemi, Kalasatama) Riku Pihlanto; s. 23 (Virtarannankatu 3–5, Kontula) Kimmo Räisänen.

Taitto ja toteutus

Tuomas Kärkkäinen

Julkaisunumerot

Kotikaupunkina Helsinki : Seurantaraportti 2018

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2018:10

ISBN 978-952-331-419-1 (nid.)

ISBN 978-952-331-420-7 (pdf)

ISSN-L 2242-4504

ISSN 2242-4504 (painettu julkaisu)

ISSN 2323-8135 (verkkajulkaisu)



Helsingin kaupunki Kaupunginkanslia

Talous- ja suunnitteluosasto
Pohjoisesplanadi 15–17 B, 00170 Helsinki
PL 20, 00099 Helsingin kaupunki

Puhelinvaihde 09 310 1641
www.hel.fi/www/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/kotikaupunki-helsinki