

AM-ohjelma 2020

Seurantareportti 2023

Helsinki

Sisällysluettelo

1. Johdanto	3	Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen jatkui	25
Avainlukuja 2022	3	Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo	26
2. Toimintaympäristön muutoksia 2020–2022	4	Uusien asuntojen keskikoon pieneneminen tasaantui hieman	27
Yhteenveto pandemiavuosien vaikutuksista	5	Vähähiilistä rakentamista edistettiin yhteistyöhankkeilla	28
Helsingin seudun väestönkasvu palasi vuoden 2019 tasolle	6	Kehittyvä kerrostalo -hankkeita kaupunkiuudistusalueille	29
Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun	7	Pientalorakentamista edistetty eri tavoin	30
Asuntokauppa hiljeni vuoden viimeisellä neljänneksellä	8	Elinvoimaiset alueet ja segregaaion ehkäisy	31
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä edelleen heikkoa	9	Kehitys kaupunkiuudistusalueilla	32
Asumistukea maksetaan useimmin vapaarahoitteiseen vuokra-asuntoon	10	Kaupunkiuudistuksen monialainen edistäminen jatkui	34
Asumiseen liittyviä lakimuutoksia	12	Uusia avauksia kaupunkiuudistusalueilla	35
Seudullisen MAL-suunnittelun tilanne	13	Kaikkien koulu -hanke koulusegregaaion ehkäisyyn	36
3. Tavoitteiden toteutuminen 2020–2022	14	Asuntokanta ja asunto-omaisuus	37
Asuntotuotannon määrä	15	Asumiskustannusten nousu näkyy myös kaupungin yhtiöissä	38
Asuntotuotanto edellisvuosia maltillisempaa	16	Ajankohtaista Hekasta	39
Rakenteilla olevat asunnot 31.12.2022	17	Ajankohtaista HASOsta	40
Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto jäi tavoitteesta	18	Kaupungin vuokra-asuntoihin uusia asukkaita	41
Yksityisellä maalla aloitettiin tavanomaista enemmän	19	Asunnottomuus väheni edelleen	42
Tontinluovutus alle tavoitteen, tonttivaranto ennallaan	20	Helsinkiin 1000. jälkiasennushissi	43
Kaavoja lainvoimaistuu reilusti alle tavoitteen	21	4. Liitteet	44
Kaavoitus 2022	22		
Asuntotuotannon laatu	23		
Säännelty tuotanto alle tavoitteen	24		

Johdanto

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2020 (AM-ohjelma) on toteutettu poikkeuksellisissa oloissa. Vuonna 2020 alkanut koronapandemia lamaannutti asuntomarkkinat hetkellisesti, minkä jälkeen nähtiin asuntokaupan ennätysellinen vilkastuminen. Vuonna 2022 pandemia sai väistyä otsikoissa Venäjän hyökkäyssodan tieltä. Rakentamiskustannukset ja energian hinta nousivat nopeasti ja asuntovelalliset saivat todeta nollakorkojen ajan olevan ohi. Inflaatio, talouden epävarmuus ja kuluttajaluottamuksen lasku heijastuivat vuoden 2023 alkupuolella asuntomarkkinoiden kuluttaja- ja sijoittajakysyntään.

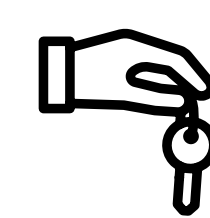
Vuosikymmenen ensimmäiset vuodet olivat Helsingissä, kuten muissakin suurissa kaupungeissa, ennätysellisen rakentamisen aikaa; asuntoja valmistui 2020–2022 yli 20 000. Lisääntynyt tarjonta näkyy erityisesti vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla. Vuonna 2023 asuntotuotantomäärät tulevat varmasti palaamaan ennätysvuosia edeltäviin, alhaisempiin lukemiin. Kaiken muutoksen keskellä on tärkeää kuitenkin jatkaa kaupungin pitkäjänteistä asuntopoliittikkaa ja kohdistaa katseet myös jo uuden AM-ohjelman 2024 valmisteluun.

Asumisvaihtoehtojen monipuolisuus ja kaikkien asuinalueiden viihtyisyydestä huolehtiminen ovat keskeisiä tavoitteita myös jatkossa. AM-ohjelman 2020 toimeenpanon aikana käynnistyi monialainen työ kaupunki uudistuksen parissa Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa. Alueille lähivuosina suunnattavista konkreettisista toimista laadittiin päivittyvä toimenpide- ja investointisuunnitelma, joka on tämän seurantaraportin liitteenä.

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

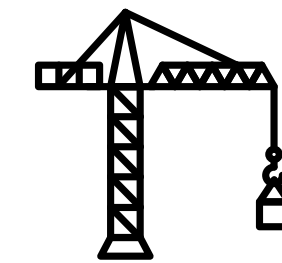
[AM-ohjelma 2020](#)

Avainlukuja 2022



6 047

valmistunutta
asuntoa



5 134

aloitettua
asuntoa



5 809

rakennusluvitettua
asuntoa

Toimintaympäristön muutoksia 2020–2022



Yhteenveto pandemiavuosien vaikutuksista

Koronaviruspandemia on määrittänyt pitkälti 2020-luvun alkua kaikilla elämän osa-alueilla, ja sen vaikutukset ovat näkyneet paljon etenkin asumisessa. Koti elämän keskipisteenä ja työn sekä vapaa-ajan yhteensovittaminen ovat korostuneet entistä enemmän koronapandemian myötä. Kaupungistumisen trendi on hallinnut pitkään kaupunkikehitystä, mutta koronapandemia on muuttanut asumisesta ja muuttoliikkeestä käytävää keskustelua moninaisemmaksi.

Muutokset muuttoliikkeessä ovat olleet merkittäviä Helsingin seudulla koronapandemiavuosina. Lisääntyneen ulosmuuton myötä aiemmin muuttovoittoa saaneet pääkaupunkiseudun kunnat menettivät väestöään. Erityisesti työllisten, nuorten aikuisten ja lapsiperheiden muutot painoutuivat maan sisäisessä muuttoliikkeessä, ja näistä asukasryhmistä muutettiin Helsingistä sekä muualta pääkaupunkiseudulta niin seudun kehyskuntiin kuin muuallekin Suomeen. Muuttoliikkeen kokonaismäärä Helsingissä palasi koronapandemiaa edeltävien vuosien tasolle vuonna 2022, mutta muutoksena aikaisempaan kotimaan muuttoliike jäi Helsingin kannalta tappiolliseksi. Helsinki menetti asukkaitaan seudun muihin kuntiin kotimaan muuttoliikkeessä. Muuttovoittoa Helsinki sai seudun ulkopuolisesta Suomesta, ja ulkomaan muuttoliikkeestä saatu muuttovoitto kasvoi ennätyskellisen suureksi.

Asuntorakentaminen on ollut Helsingissä poikkeuksellisen korkealla tasolla koronapandemiavuosista huolimatta. Vuoden 2022 aikana asuntorakentaminen kuitenkin tasaantui edeltävien vuosien huippulukemista. Korokojen nousu, nopea inflaatio ja talouden epävarmuudet vähensivät sekä kuluttaja- että sijoittajakysyntää asuntomarkkinoilla ja lisäksi nopeasti kasvaneet rakennuskustannukset aiheuttivat haasteita säännellyn tuotannon toteuttamiselle.

Asuntokauppa kasvoi liki ennätyslukemiin vuonna 2020 ja Helsingissä käytiin ennätyskellinen määrä asuntokaupoilla vuonna 2021. Koronaviruspan-

demian alkuun rajoitukset hiljensivät vuoden 2020 toisella neljänneksellä asuntokauppaa, mutta kun terveysturvalliset tavat käydä näytöillä löydettiin, kävi kauppa poikkeuksellisen kuumana. Niinpä asuntojen hinnat ovat kautta kaupungin nousseet pandemian aikana. Samanaikaisesti kuitenkin nuorten aikuisten muuttoliikkeen ehtyessä ja asumisen vaihtoehtojen kaventuessa työttömyyden ja lomautusten kasvun jäljiltä, hiljeni myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä, joka ei ole sittemmin palannut ennalleen.



Kuva: Paavo Jantunen / Helsingin kaupungin kuvapankki

Helsingin seudun väestönkasvu palasi vuoden 2019 tasolle

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Helsingin seudun väkiluku kasvoi vuonna 2022 yhteensä 19 938 hengellä. Määrän kasvu palautui siten vuoden 2019 tasolle (19 492) vuosien 2020 ja 2021 notkahduksien (13 152 ja 11 650) jälkeen. Väkiluku nousi vuonna 2022 eniten Espoossa, jossa väestö kasvoi 8 047 hengellä. Seuraavaksi eniten väkiluku kasvoi Helsingissä, 6 464 hengellä, ja Vantaalla, 3 711 hengellä.

Vuonna 2022 Espoon väkiluku kasvoi selvästi enemmän kuin ennen koronapandemiaa vuonna 2019 (6 099 henkeä). Helsingissä väestönkasvu oli vuonna 2022 samalla tasolla kuin vuonna 2019 (5 793 henkeä), mutta Vantaan vuoden 2022 väestönkasvu oli selvästi alle vuoden 2019 tason (5 609 henkeä). Helsingin seudun kehyskuntien väestönkasvu oli vuonna 2022 yhteensä 1 827 henkeä, joka on saman verran kuin ennen koronapandemiaa vuonna 2019. Se on noin puolet kehyskuntien koronavuosien 2020 (3 165 henkeä) ja 2021 (3 584 henkeä) poikkeuksellisen suuresta väestönkasvusta, joka oli pääosin seurausta lähtömuuton kasvusta pääkaupunkiseudun kunnista Helsingin seudun muihin kuntiin ja muualle Suomeen.

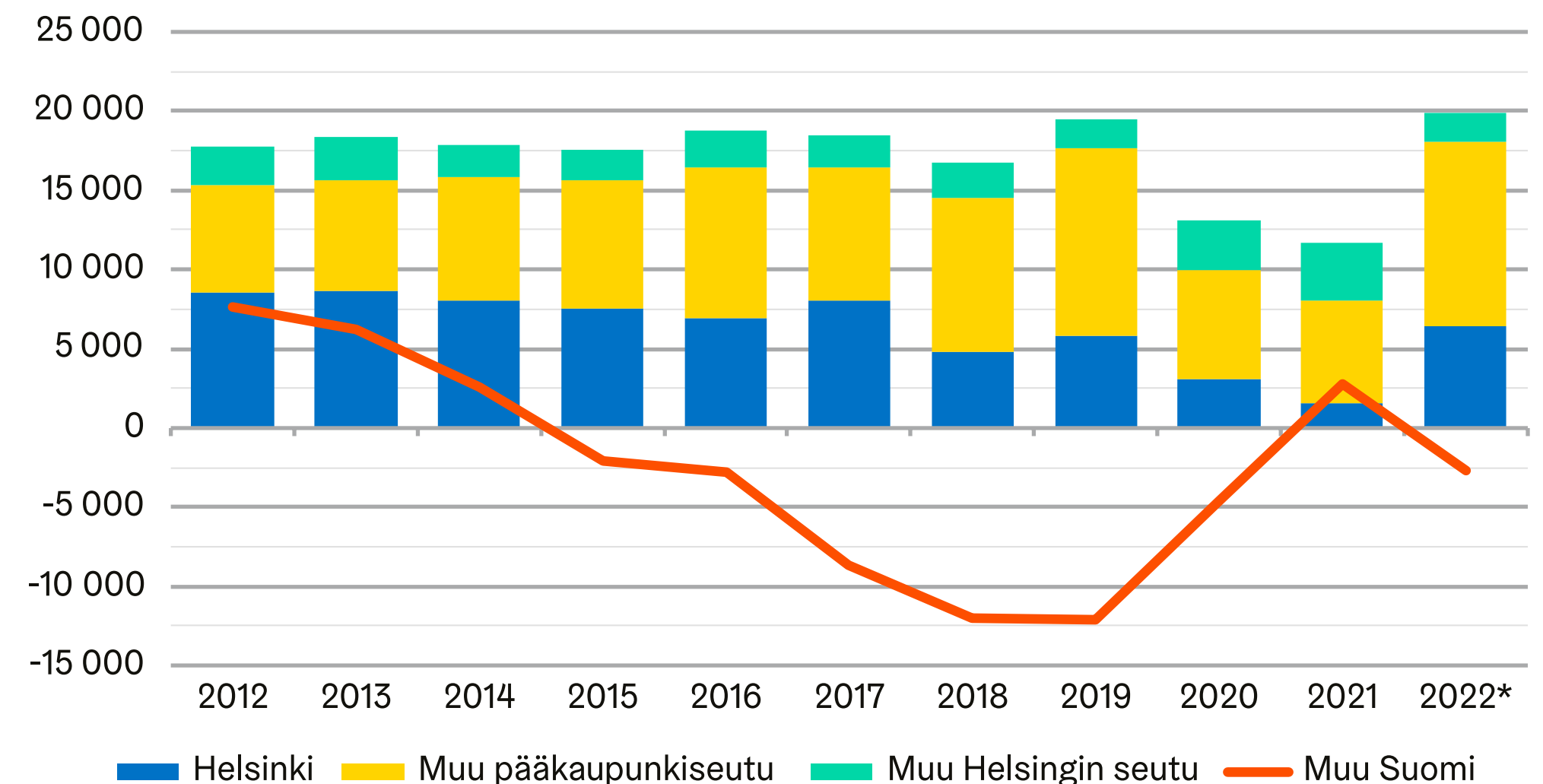
Myös väkilukuun suhteutettuna väestönkasvu oli suurinta Espoossa, 2,71 %. Seuraavaksi suurinta suhteellinen väestönkasvu oli Tuusulassa, 1,67 %, Vantaalla 1,55 %, ja Keravalla, 1,21 %. Helsingin suhteellinen väestönkasvu oli viidenneksi suurinta, 0,98 %. Määrällisesti suurin väestötappio oli Vihdissä, joka menetti väestöstään 285 henkeä. Väkiluku väheni Helsingin seudulla myös kolmessa muussa kunnassa. Kauniaisissa väestötappio oli 111 henkeä, Hyvinkäällä 91 henkeä ja Pornaisissa 58 henkeä. Suhteellisesti suurimman väestötappion yli 1 % kokivat Pornainen (-1,14 %) ja Kauniainen (-1,07 %).

Määrällisten muutosten lisäksi väestönkasvuun liittyvissä tekijöissä tapahtui muutoksia. Ulkomainen muuttovoitto oli Helsingin seudulla vuonna 2022

selvästi korkeampi (16 151 henkeä) kuin vuonna 2021 (9 973 henkeä) ja vuonna 2019 (6 806 henkeä). Vuonna 2022 luonnollinen väestönkasvu oli Helsingin seudulla 2 146 henkeä, joka on puolestaan selvästi vähemmän kuin vuonna 2021 (4 852 henkeä) ja vuonna 2019 (3 950 henkeä).

Helsingissä nettomaahanmuuton ja luonnollisen väestökasvun muutokset olivat vielä Helsingin seutua suurempia. Vuonna 2022 nettomaahanmuutto oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 6 739 henkilöä, kun se vuonna 2021 se oli 4 207 ja vuonna 2019 yhteensä 2 917 henkilöä. Luonnollinen väestönkasvu oli Helsingissä vuonna 2022 poikkeuksellisen vähäistä, 258 henkilöä, joka oli 1276 henkilöä vähemmän kuin edeltävänä vuonna.

Väkiluvun muutos Helsingin seudulla ja muualla maassa 2012–2022*



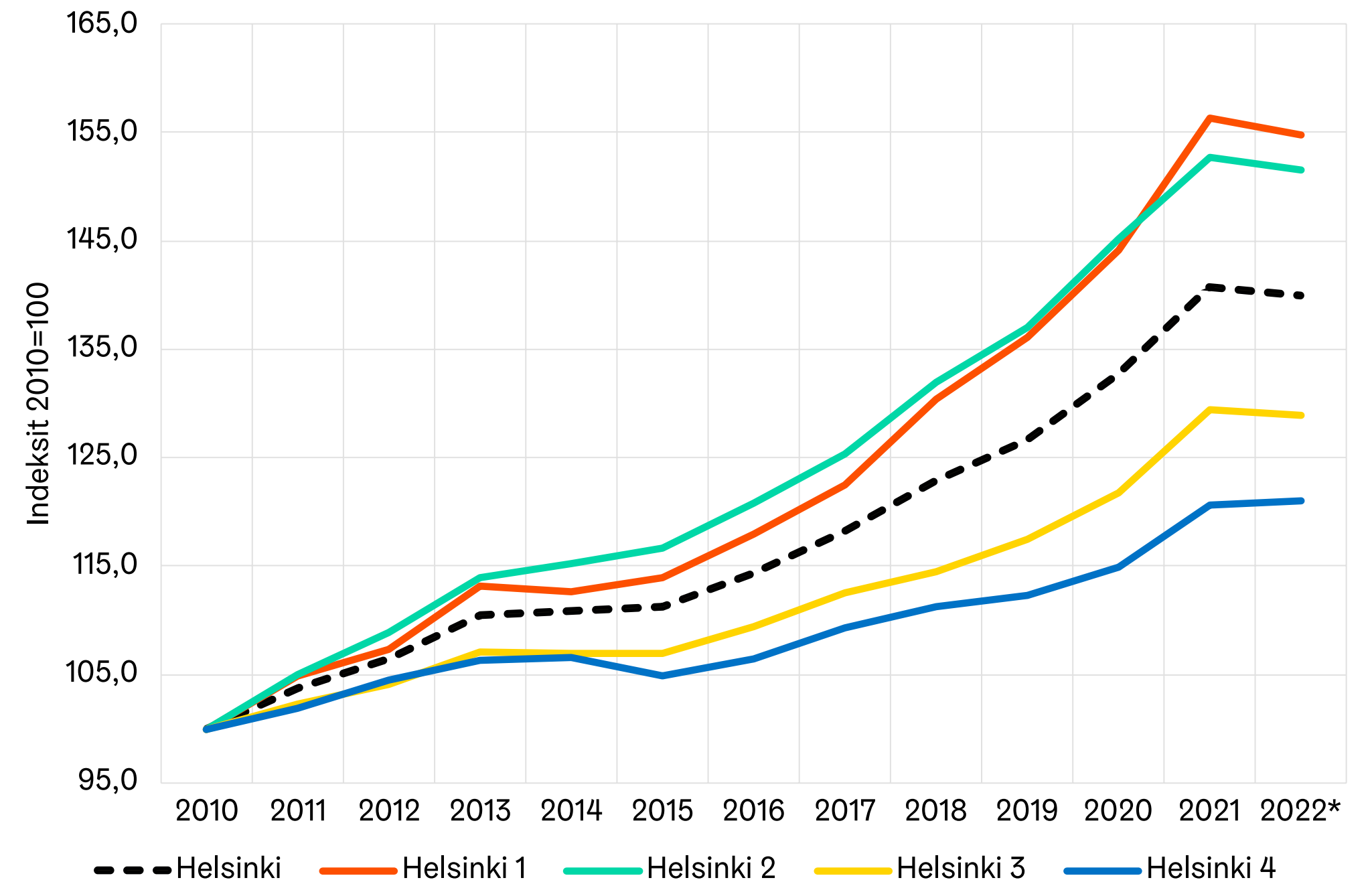
Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun

Asuntojen hinnat laskivat Helsingin keskustassa ja sen liepeillä kalleusalueilla 1 ja 2 prosentilla vuonna 2022 Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan. Lähiövyöhykkeellä, kalleusalueilla 3 ja 4, asuntojen hintakehitys tasaantui edellisen vuoden tasolle vuonna 2022. Näin ollen koko kaupungin alueella asuntojen hinnat laskivat kokonaisuutena puoli prosenttia.

Asuntojen hintakehitys oli positiivista vielä alkuvuodesta 2022, kun sitä vauhditti vilkas asuntokauppa. Kuitenkin näissä molemmissa nähtiin hyytymistä vuoden 2022 viimeisinä kuukausina ja asuntojen hinnat laskivat lähes kymmenellä prosentilla edelliseltä vuosineljännekseltä. Asuntojen hinnat jäivät kuitenkin vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä edellisen vuoden viimeisen neljänneksen tasolle.

Muun muassa korkojen nousu ja ennätyksellisen alhainen kuluttajaluottamus ovat osaltaan vaikuttaneet asuntojen hintojen laskuun.

Asuntojen hintakehitys Helsingissä kalleusalueittain vuosina 2010-2021, vuoden 2022 ennakkotieto, indeksi 2010=100



*Ennakkotieto. Lähde: Tilastokeskus

Asuntokauppa hiljeni vuoden viimeisellä neljänneksellä

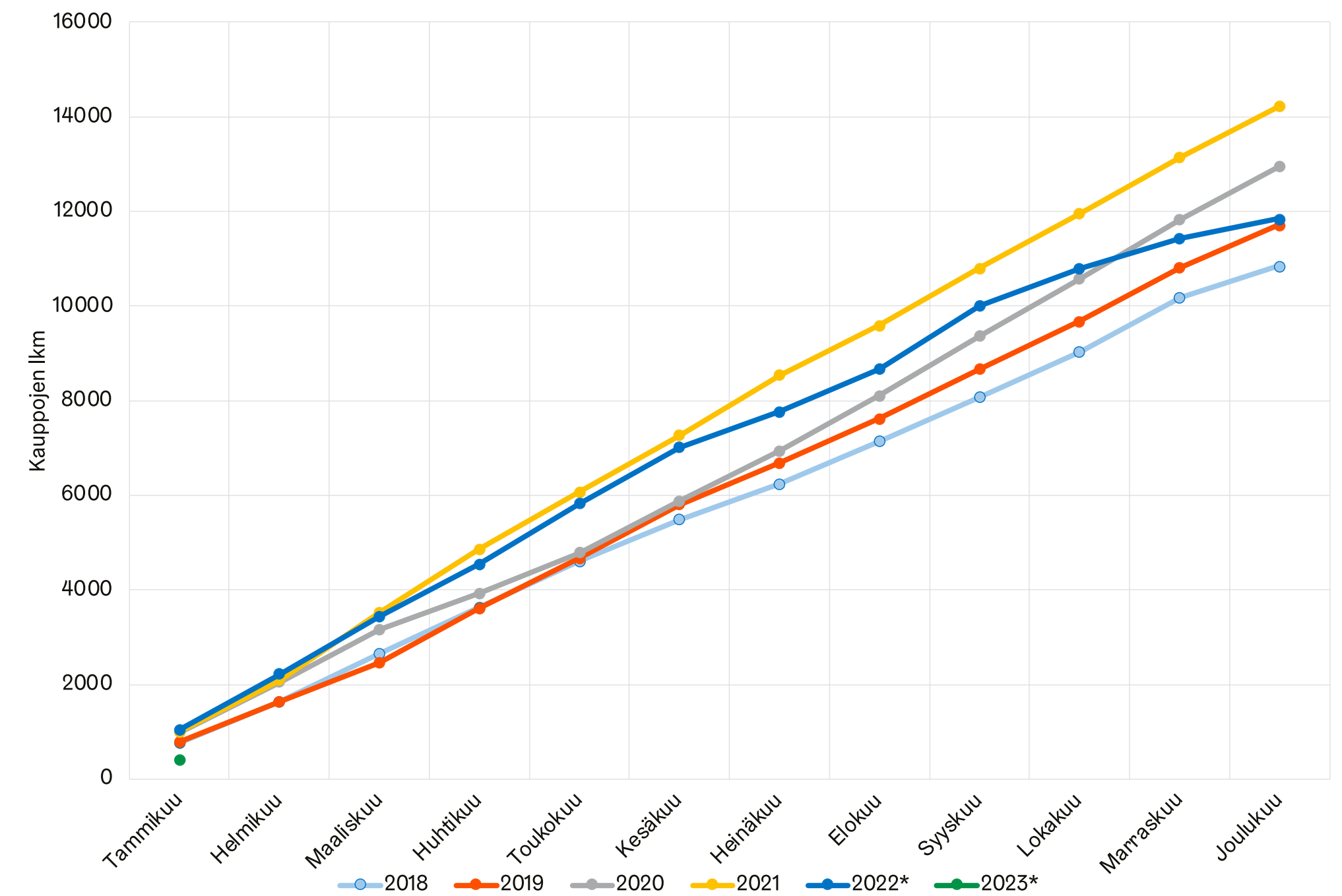
Asuntokauppojen lukumäärä lähti laskuun vuoden 2022 lopulla. Asuntokauppaa käytiin kuitenkin alkuvuodesta edellisen vuoden ennätystahtiin, jonka vuoksi kokonaisuudessaan Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan asuntokauppojen lukumäärä nousi koronaviruspandemiaa edeltävän ajan tasolle.

Kuten edellä mainittiin, asuntokaupan hiljenemiseen vaikuttivat kuluttajat yllättänyt korkojen nousu ja toisaalta alhainen kuluttajaluottamus. Myös asumisen muiden kustannusten nousu on voinut vaikuttaa kuluttajien halukkuuteen ostaa uusia asuntoja. On kuitenkin oletettavissa, että asuntokauppojen lukumäärät nousevat jonkin verran ennakkotiedoista lopullisten tietojen vahvistuessa toukokuussa 2023. Näin ollen pitkälle menevät johtopäätökset asuntokaupan totaalisesta pysähtymisestä ovat ennenaikaisia.

Asuntokaupan hiljentymiseen on vaikuttanut myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen heikentynyt kysyntä, joka ei ole palautunut ennustetusti ennalleen vielä syksyn 2022 aikana.

Helsingissä eniten asuntokauppaa käydään kaksioilla, mitä selittää se, että suurin osuus asuntokannasta on kaksioita. Asuntokaupan osuus on laskenut eniten yksiöiden osalta, joiden osuus laski 2010-luvun puolivälissä jäädänsille tasolle. Samanaikaisesti kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kauppamäärien osuus on kasvanut.

Asuntokauppojen kumulatiivinen määrä vuosina 2018-2021, vuosien 2022-2023 ennakkotiedot



*Ennakkotieto. Lähde: Tilastokeskus

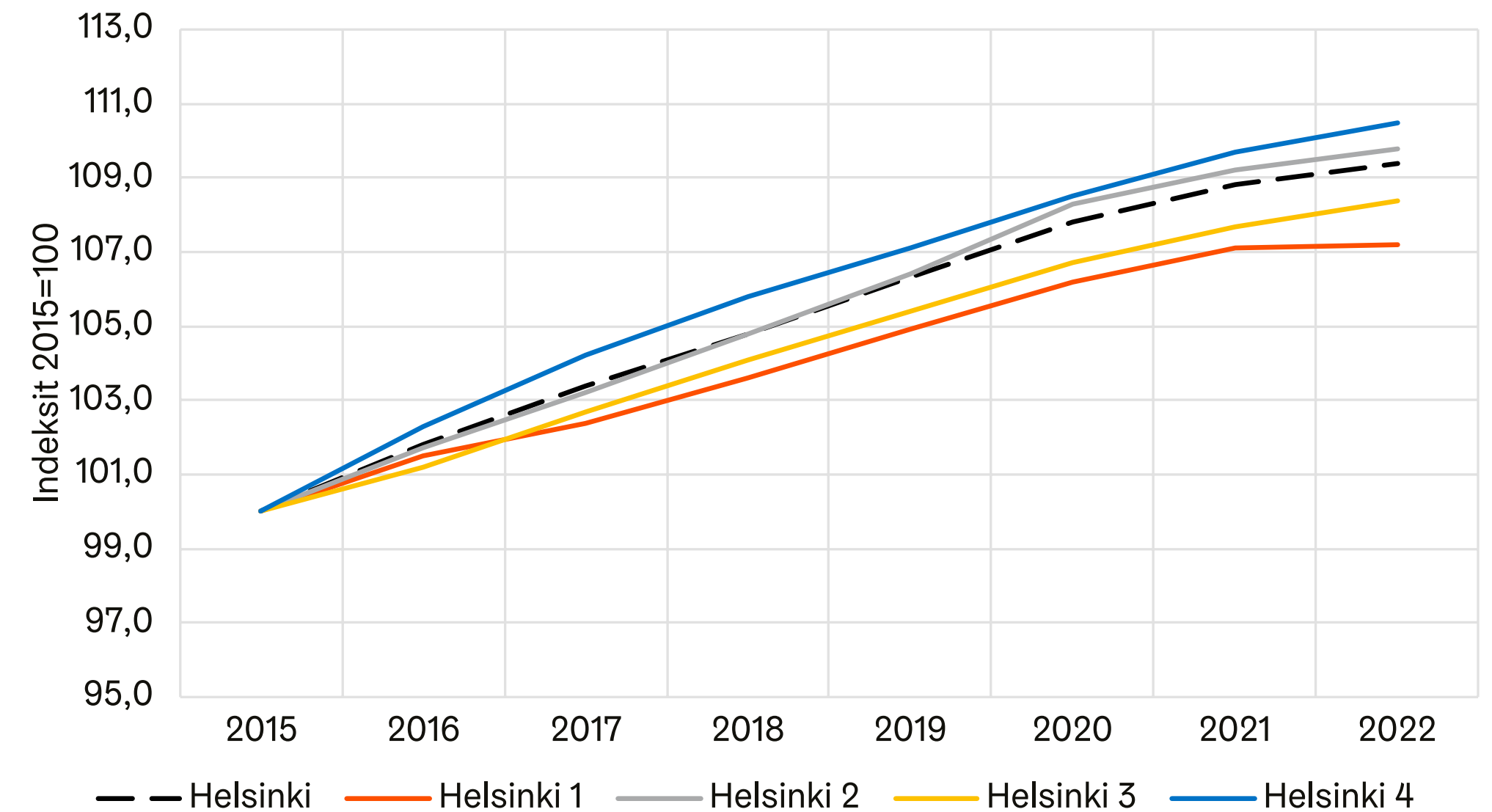
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä edelleen heikkoa

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntoja oli vapaana tai vapautumassa vuokraovi.com-palvelussa edelleen tammikuussa 2023 puolta enemmän kuin koronaviruspandemiaa edeltävänä aikana. Kuitenkaan tämä ei ole vaikuttanut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitykseen kuin hetkellisesti uusien sopimusten vuokrien laskuna, joka sekin on palautunut aiemmalle tasolle.

Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä ja kaikilla sen kalleusalueilla, paitsi kalleusalueella 1, jossa vuokrakehitys jäi edellisen vuoden tasolle. Vuokrien nousu jäi kuitenkin kaikilla kalleusalueilla alle yhden prosentin, kuten myös koko kaupungissa. Eniten vuokrat nousivat kalleusalueella 4 vuonna 2022, kuten edellisenäkin vuonna.

Mikäli kuitenkin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyy pitkään matalana, voi sillä olla vaikutuksia asuntokaupan kautta koko asuntomarkkiinaan. Pienten asuntojen sijoittajakysyntä voi heiketä, mikä voi avata aiempaa parempia mahdollisuuksia vakavaraisille nuorille aikuisille ostaa pieniä ensiasuntoja.

Asuntojen vuokrakehitys Helsingissä kalleusalueittain vuosina 2015-2022, indeksit 2015=100



Lähde: Tilastokeskus

Asumistukea maksetaan useimmin vapaarahoitteiseen vuokra-asuntoon

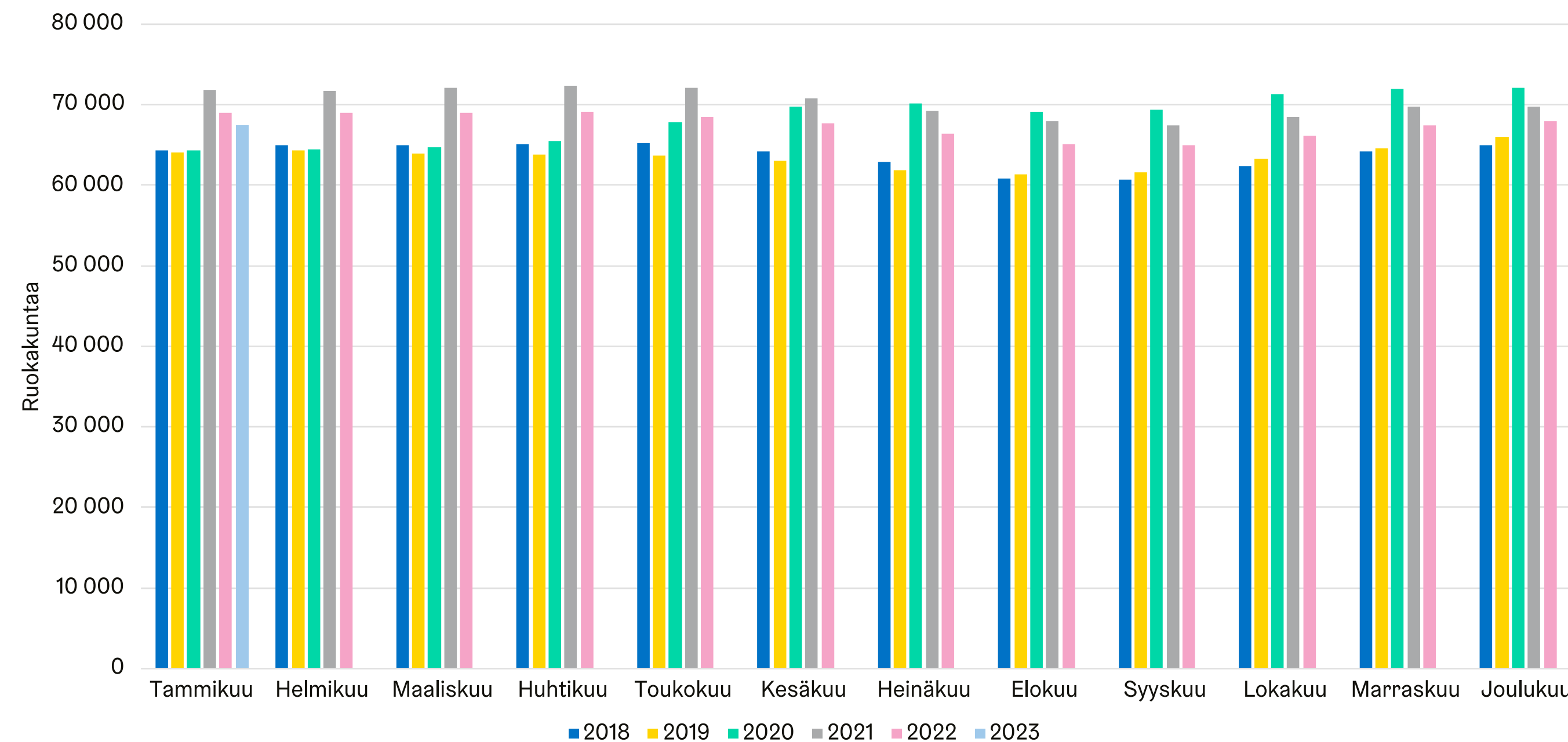
Helsingissä oli vuoden 2023 alussa 67 500 yleistä asumistukea saanutta ruokakuntaa - 2 prosenttia vähemmän kuin vuoden 2022 alussa. Tuensaajien lukumäärä kasvoi koronaepidemian aikana loppukeväästä 2020 alkukesään 2021 pääasiassa työllisyystilanteen heikentymisestä johtuen.

Työllisyystilanne on tämän jälkeen parantunut ja tuensaajien määrä on vähentynyt, mutta tuentarvetta on edelleen enemmän kuin ennen koronaepidemiaa.

Yli 70 prosenttia tukea saaneista on yksinasuvien ruokakuntia. Tukea saaneissa asuntokunnissa korostuvat työttömien ja opiskelijoiden ruokakunnat, joista molemmista valtaosa oli yksinasuvien asuntokuntia.

Yleistä asumistukea saaneista ruokakunnista 97 prosenttia on vuokra-asujia eikä koronaepidemia ole muuttanut osuutta. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien osuus tukea saaneista oli vuoden 2023 alussa lähes 64 prosenttia.

Yleistä asumistukea saaneet ruokakunnat Helsingissä kuukausittain 1/2018-1/2023



Lähde: Kela

Helsingin hallitusohjelmatavoitteet 2023

Helsingin kaupungin hallitusohjelmatavoitteilla pyritään vaikuttamaan kevään 2023 eduskuntavaalien jälkeen muodostettavan hallituksen linjauksiin. Tavoitteilla tuodaan esiin näkemyksiä ja toimenpide-ehdotuksia niistä kysymyksistä, jotka ovat kaupungin menestymisen näkökulmasta tärkeitä seuraavalla vaalikaudella. Asiat, joihin kaupunki kaipaa valtiolta sitoutumista, ovat merkityksellisiä Helsingin lisäksi koko Suomelle.

Helsinki tavoittelee tulevalta hallitukselta kumppanuutta ja yhteistyötä. Kaupungin hallitusohjelmatavoitteet 2023 koostuvat neljästä pääteemasta ja niiden alle sijoittuvista 22 tavoitteesta. Pääteemat ovat: Helsingin tarpeita vastaavat resurssit, osaajapula ratkaistaan yhdessä, Suomen saavutettavuus paremmaksi Helsingin kautta ja Helsinki tieteen ja tutkimuksen keskuksena.

Asumiseen ja maankäyttöön liittyen kaupunki on nostanut esiin mm. segregaaion torjunnan ja asemanseudut. Segregaaion torjunta tulisi tunnistaa hallitusohjelmassa suurimpien kaupunkien kysymykseksi, joka edellyttää ilmiöpohjaista kehittämistä sekä hallinnonalat ylittävää työskentelyä. Kaupunkien kehittämiä pitkäjänteisiä ja kokonaisvaltaisia toimintamalleja tulee tukea niiden vaikuttavuuden vahvistamiseksi. Valtionavustamisen strategista ja rakenteellista vaikuttavuutta tulee parantaa, ja sirpalemaisuuksia ja päällekkäisyyttä karsia. Segregaaion torjunta tulee tunnistaa eri rahoitusinstrumenteissa ja -järjestelmissä ja panostaa rahoitusmallien pitkäkestoisuuteen. Asemanseutujen osalta tavoitteena on, että valtio luopuu tarpeettomista kiinteistöomistuksistaan niillä ja muilla keskeisillä sijainneilla ja edistää aktiivisesti näiden maankäytön kehittymistä luovuttamalla maaomaisuuttaan kaupungeille rakentamiseen. Asuntorakentamisen vauhdittamiseksi kaupunki tuo tavoitteissa esiin myös Helsingin joukkoliikenneyhteyksien parantamisen yhteistyössä valtion kanssa.

Helsingin kaupungin omien tavoitteiden lisäksi tehdään yhteistyötä pääkaupunkiseudun kuntien, kuuden suurimman kaupungin sekä C21-kaupunkien kanssa. Kaupungit ovat muodostaneet myös yhteisiä hallitusohjelmatavoitteita.



Kuva: Rebekka Mustonen / Comma Image Oy

Asumiseen liittyviä lakimuutoksia

Ympäristöministeriön hallinnonalalla astui vuoden 2023 alusta voimaan asumiseen liittyviä säädöksiä. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP-järjestelmä) ehdot muuttuivat paremmiksi ASP-lain sekä eräiden muiden lakimuutosten myötä. Muun muassa säästösopimuksen teon yläikäraja nousee nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen, ja kahden ASP-lainan käyttäminen yhteisen asunnon hankintaan nostaa myös lainan enimmäismäärää. Myös valtion takausvastuun enimmäismäärä nousee 50 000 eurosta 60 000 euroon. Tavoitteena on edistää erilaisissa elämäntilanteissa olevien ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Asumisneuvonnan tuesta annetun lain myötä kunnat voivat hakea vuosina 2023–2027 asumisneuvontaan valtionavustusta ARA:ta. Avustusten lisäksi ARA tukee kuntia palvelun suunnittelussa ja seurannassa sekä kokemusten jakamisessa kuntien kesken. Tavoitteena on ehkäistä asumisen ongelmia ja asunnottomuutta parantamalla asumisneuvonnan saatavuutta asumismuodosta riippumatta. Helsingille myönnettiin tarkoitukseen noin miljoonan euron avustus vuodelle 2023. Kunta-Helsinki ostaa asumisneuvonnan palvelun sotepe-toimialalta.

Avustus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi jatkuu myös vuonna 2023, samoin asuinrakennusten energia-avustus. ARA on myöntänyt avustuksia vuodesta 2020 lähtien. Lisäksi ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tarkoitettuun korkotukilakiin on todennäköisesti tulossa muutoksia vuonna 2023.

Valtio päätti jättää myös tekemättä korotukset aravalainojen vuosimaksuihin vuonna 2023. Tämä arava-asetuksen väliaikainen muutos helpottaa tilapäisesti asumisen kustannuspainetta.



Kuva: Jussi Helisten / Helsingin kaupungin kuvapankki

Seudullisen MAL-suunnittelun tilanne

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisesta suunnittelusta linjataan seudun 14 kuntaa kattavassa MAL -suunnitelmassa. Parhaillaan valmistellaan uutta MAL 2023 -suunnitelmaa. MAL 2023 -suunnitelma toimii Helsingin seudun kuntien pohjana valtion kanssa käytäville MAL-sopimusneuvotteluille, jotka ajoittuvat loppuvuodelle 2023. MAL 2023 -suunnitelman kärkitoimenpiteet pyritään neuvottelemaan päivitettävään MAL-sopimukseen.

Nykyistä suunnittelua ohjaa MAL 2019 -suunnitelma ja valtion kanssa solmittu MAL-sopimus vuosille 2020-2031. MAL 2019 -suunnitelma on keskipitkän aikavälin strateginen seudullinen suunnitelma, joka sisältää seudun maankäytön sijoittamisen, asuntotuotantotavoitteet ja muut asuntopoliittiset toimenpiteet sekä liikennejärjestelmän kehittämistoimet vuoteen 2030.

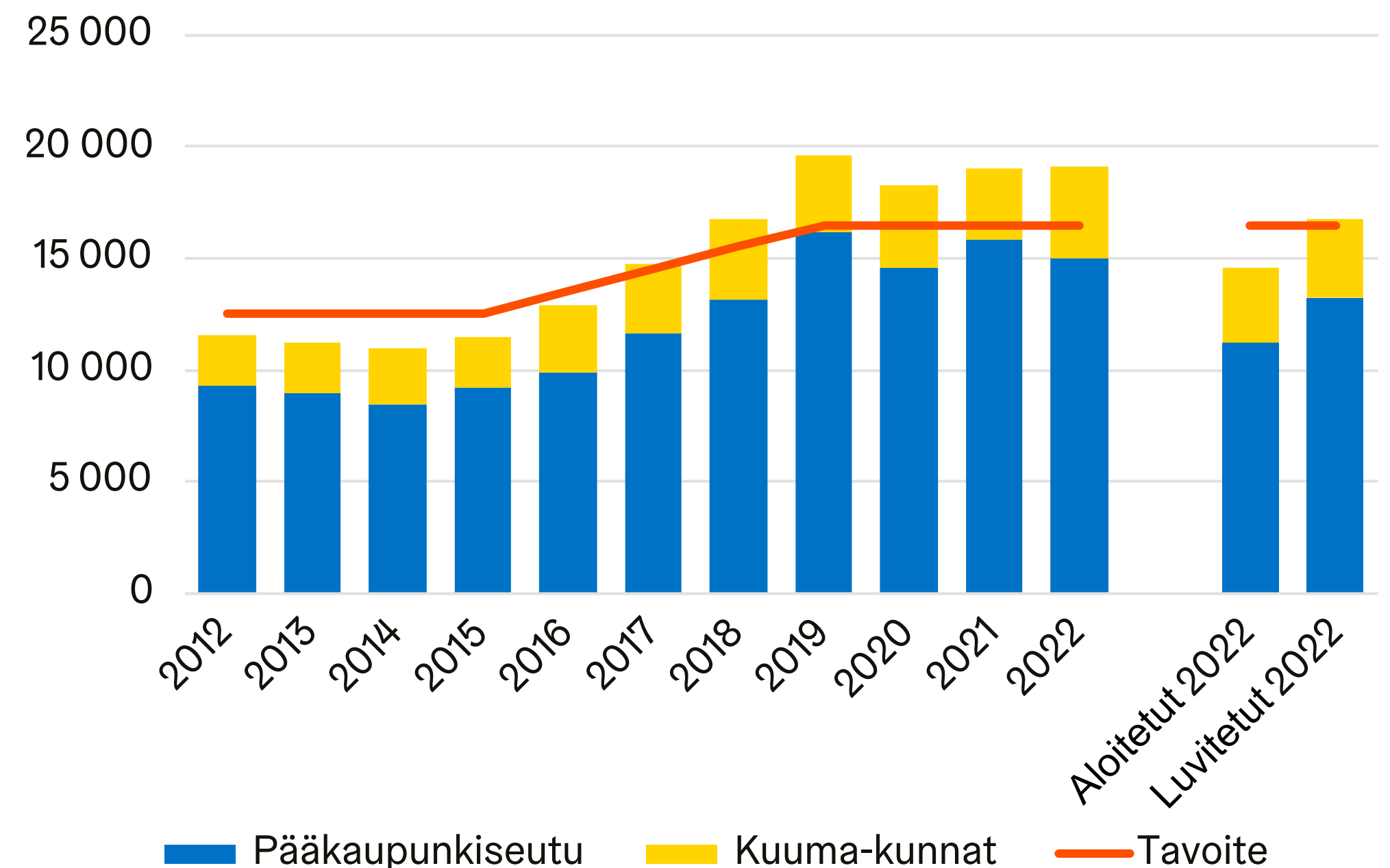
Nykyisessä MAL-sopimuksessa määritellään seudun asuntotuotantotavoitteet ja valtion tukeman tuotannon taso. Sopimuskaudella 2020-2023 seudun asuntotuotantotavoite oli 16 500 asuntoa vuodessa, josta Helsingin tavoite on 6600 asuntoa vuodessa. Vuonna 2022 seudullinen toteuma oli 19 119 asuntoa, josta Helsingin toteuma oli 6 047 asuntoa.

Valtion tukeman korkotukituotannon osuustavoite on pääkaupunkiseudulla yhteensä 30 prosenttia ja KUUMA-kunnissa 20 prosenttia asuntotuotannon kokonaistavoitteesta. Vuonna 2022 tavoitteen toteutuma oli 63 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja 70 prosenttia KUUMA-kunnissa.

Lisäksi tavoitteena on, että asuntotuotannosta 20 prosenttia pääkaupunkiseudun kunnissa ja 10 prosenttia KUUMA-kunnissa on ns. tavallista 40- vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteen toteutuma oli vuonna 2022 91 prosenttia pääkaupunkiseudun kunnissa ja 85 prosenttia KUUMA-kunnissa.

Asuntotuotannon sijoittamisen tavoitteena on, että kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90 prosenttia MAL 2019 -suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille. Vuonna 2022 tavoite ylitettiin ja ensisijaisille kehittämissyöhykkeille valmistui 93 prosenttia seudun uudesta asuntokaavoituksesta kerrosneliömetreinä mitattuna.

Helsingin seudun valmistunut asuntotuotanto 2012-2022



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

Lähde: HSY, MAL-seuranta 2023



Tavoitteiden toteutuminen 2020–2022



Asuntotuotannon määrä

Asuntotuotanto edellisvuosia maltillisempaa

Asuntorakentaminen Helsingissä tasaantui edeltävien vuosien huippulukemista.

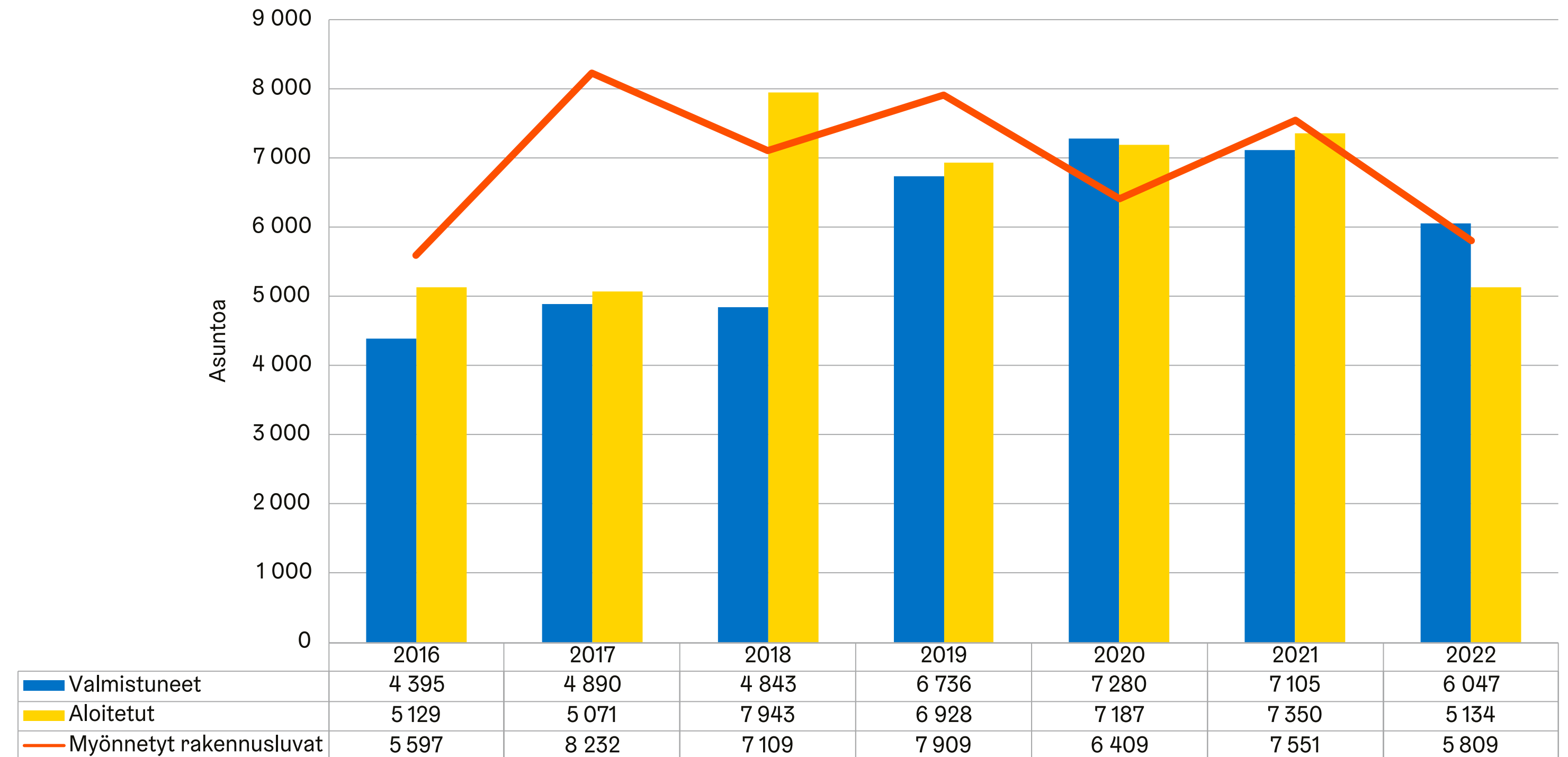
Vuoden 2022 aikana valmistui 6 047 asuntoa ja aloitettiin 5 134 asunnon rakentaminen. Uusia rakennuslupia myönnettiin 5 809 asunnon rakentamiseksi.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla noin 10 000 asuntoa.

Asuntorakentamisen suurin keskittymä on Pasila, jossa asuntoja rakentuu Ratapihakortteleihin ja Postipuistoon.

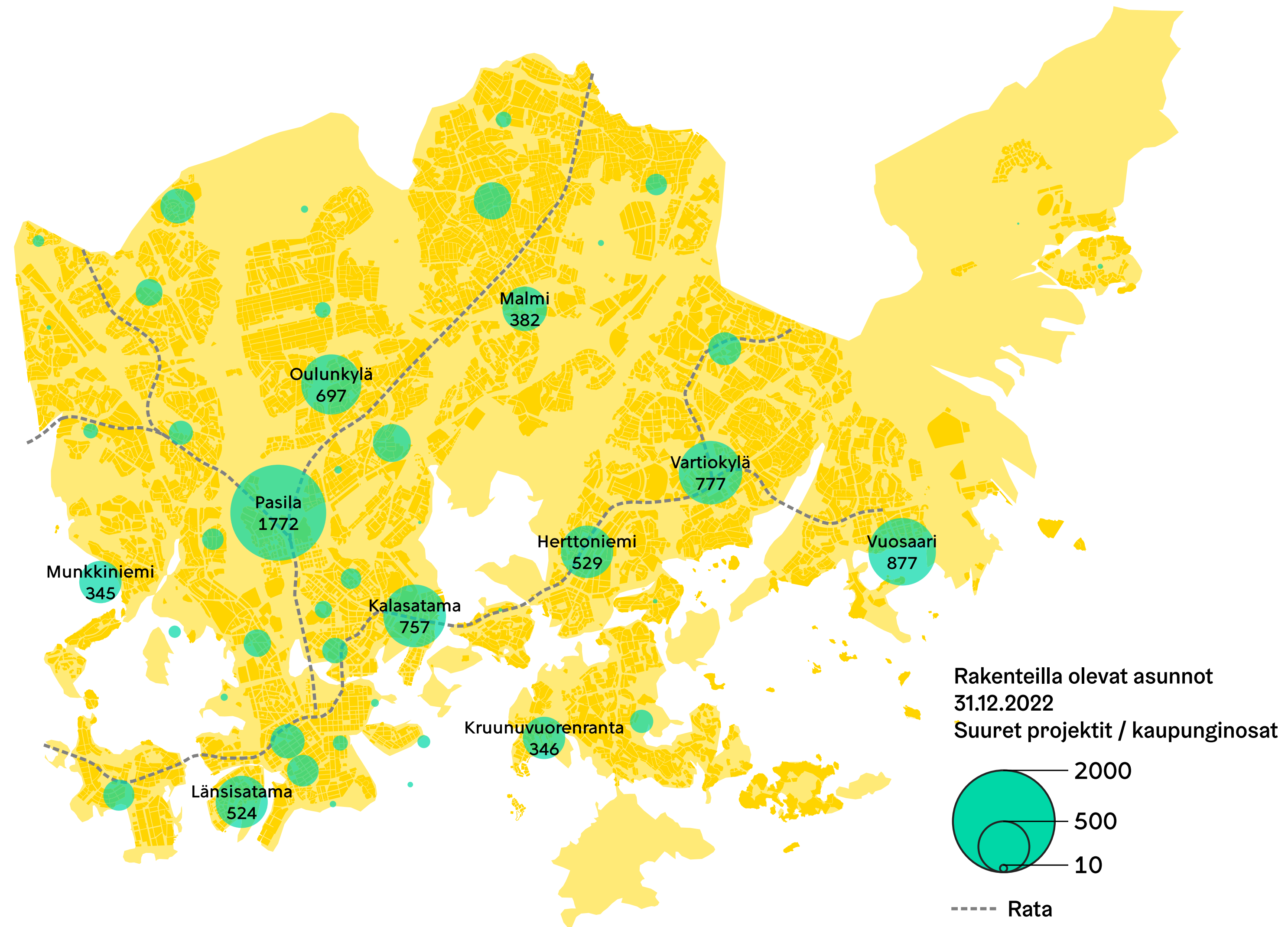
Muutoin tuotanto jakaantui eripuolille kaupunkia siten, että uusien alueiden osuus oli valmistuneiden sekä vuoden vaihteessa rakenteilla olevien osalta vajaa 40 prosenttia.

Asuntorakentaminen Helsingissä 2016-2022



Lähde: Kuntarekisteri

Rakenteilla olevat asunnot 31.12.2022

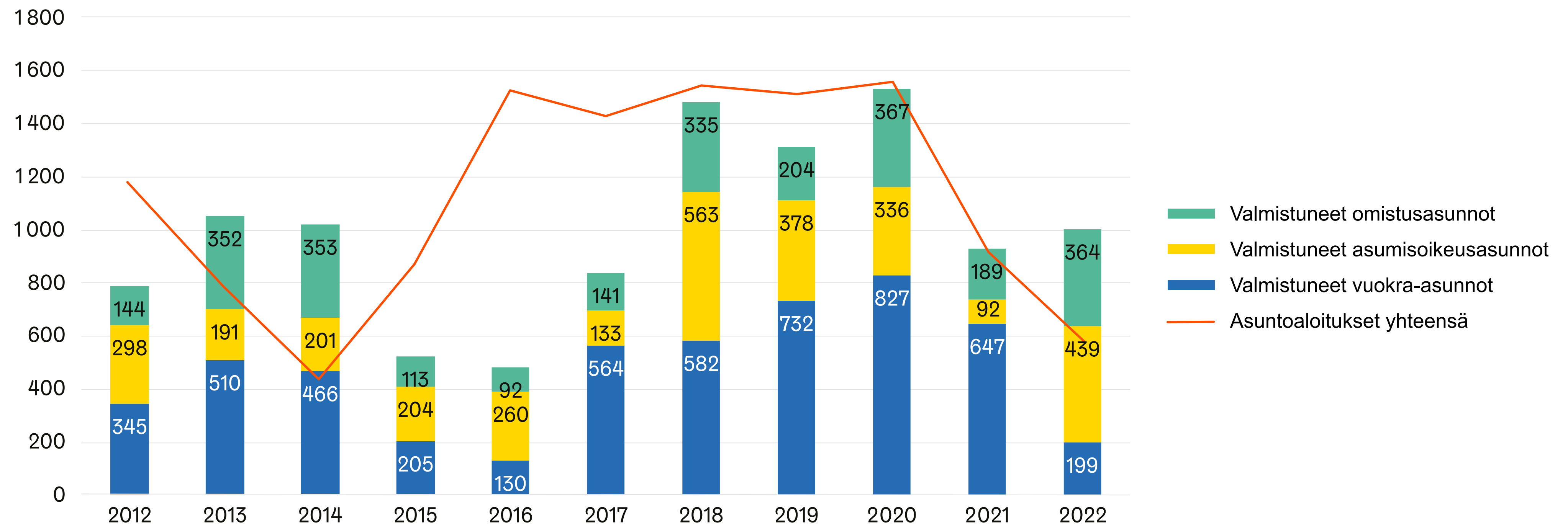


Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto jäi tavoitteesta

Vuonna 2022 kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui noin 2/3 tavoitteen mukaisesta 1 500 asunnosta. Asuntoaloituksia oli 585 asuntoa eli noin 40 prosenttia tavoitteesta. Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) valmistui 199 asuntoa, mikä on selvästi kymmenen edellisen vuoden keskiarvoa (501) vähemmän. Säännellyn asuntotuotannon toteutusedellytyksiä haastoi rakennuskustannusten voimakas nousu sekä uudishankkeiden

heikko urakkatarjoustilanne. Näiden tekijöiden myötävaikutuksena uudishankkeiden hintataso ylitti ARA-hankkeissa hyväksyttävän hintatason.

Kaupungin rakennuttamia välimuodon asuntoja, asumisoikeusasuntoja sekä Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja, valmistui tavoitteen mukaisesti. Kaupungin oman tuotannon tavoite on vuodesta 2023 alkaen 2 000 asuntoa.



Lähde: Kuntarekisteri, Asuntotuotantorekisteri

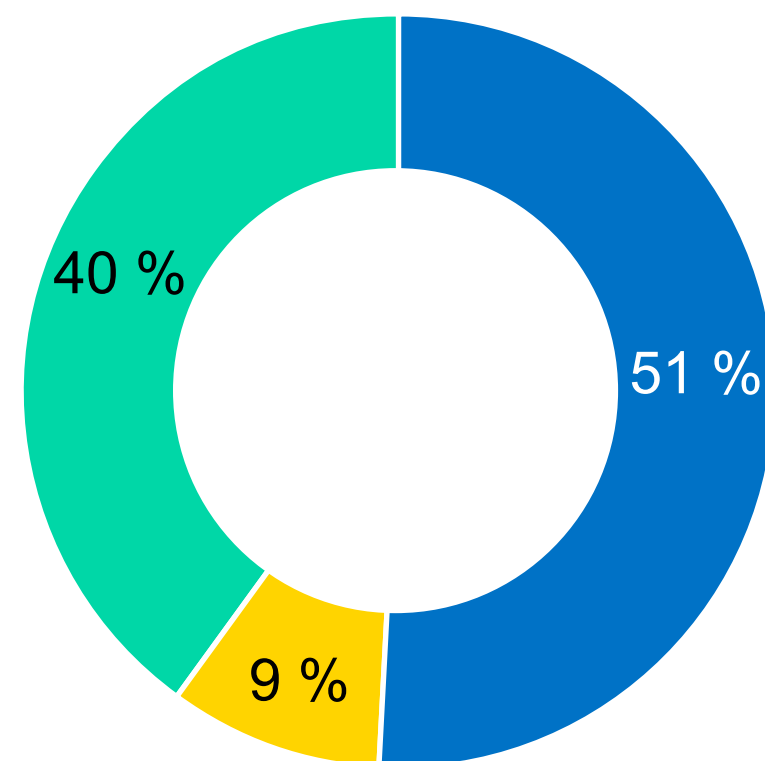
Yksityisellä maalla aloitettiin tavanomaista enemmän

Vuoden 2022 asuntotuotannosta kaupungin maalle valmistui vajaa 60 prosenttia asunnoista. Aloitetuista asunnoista kaupungin maalle sijoittui noin puolet. Muun kuin kaupungin maan osuus vuosien 2021 ja 2022 asuntotuotannossa on ollut selkeästi maanomistussuhteita korkeampaa.

Kaupungin maan merkittävimmät aloitukset tehtiin Pasilassa (Postipuisto) ja Kalasatamassa. Muun kuin kaupungin maan suurimmat asuntoaloitusten keskittymät olivat niinkään Pasilassa (Ratapihakorttelit) sekä Herttoniemessä.

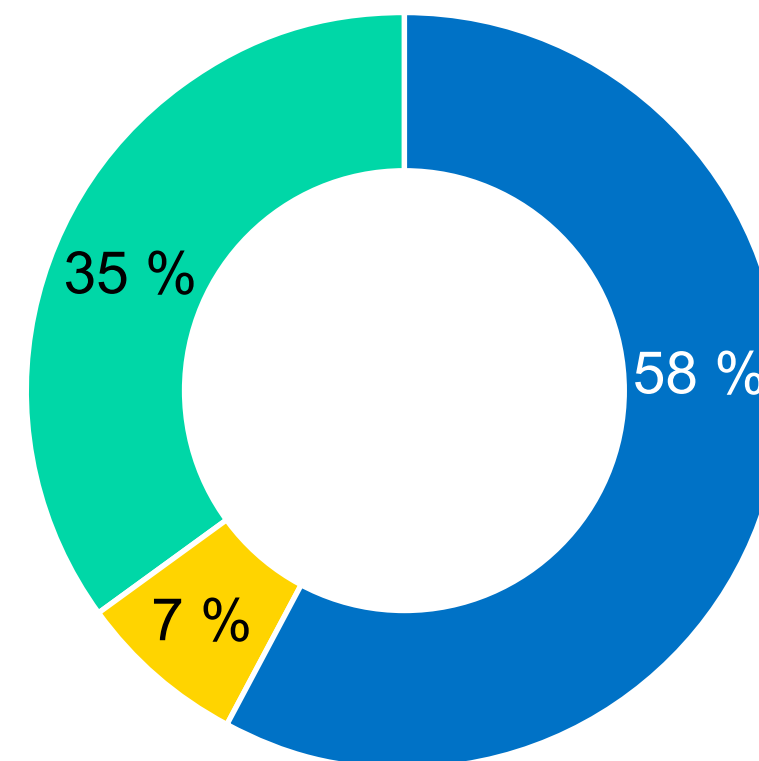
Kaupungin maalle valmistuneista asunnoista säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja ja välimuodon asuntoja oli 52 %. Aloitetuista asunnoista säänneltyjen osuus oli 54 %.

Valmistuneet asunnot maanomistuksittain



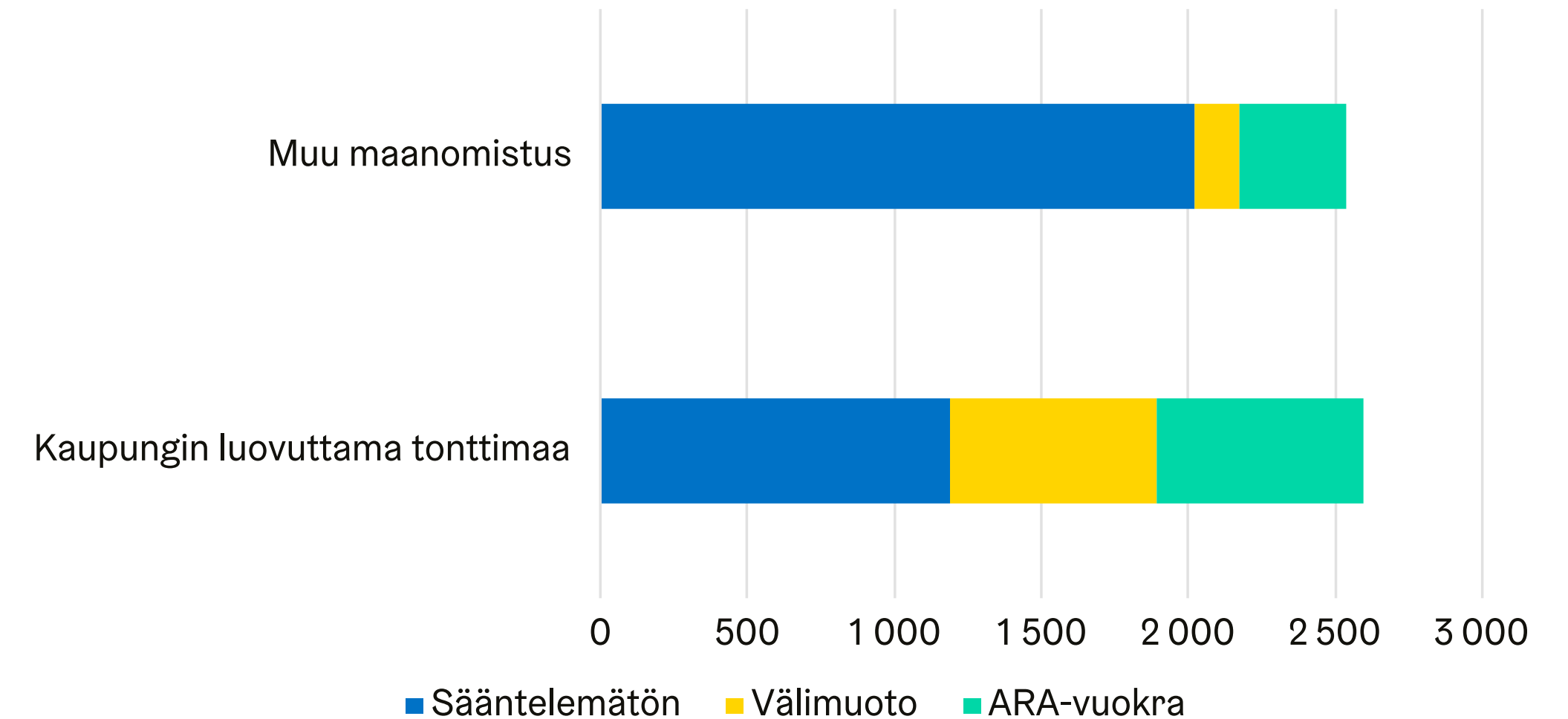
■ Kaupungin maa ■ Valtion maa ■ Yksityinen maa

Aloitetut asunnot maanomistuksittain

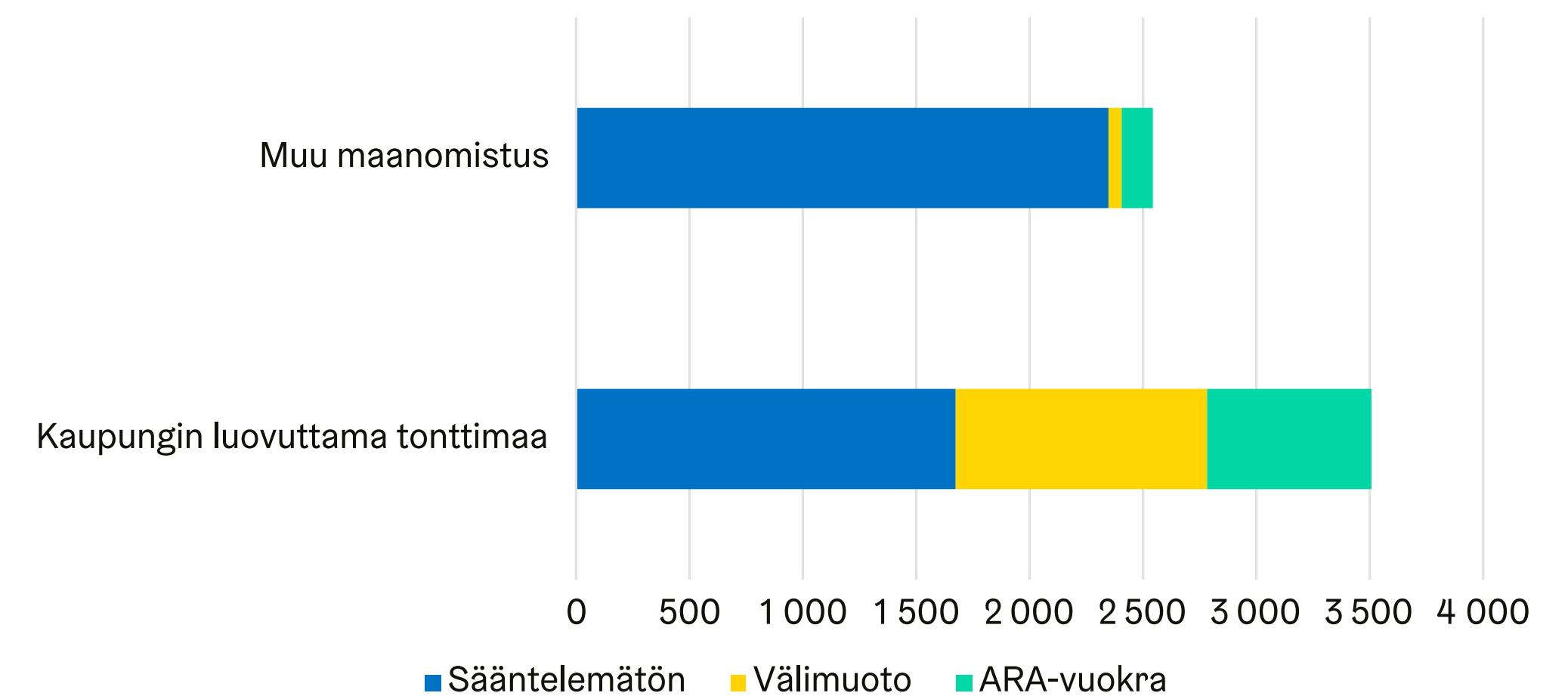


■ Kaupungin maa ■ Valtion maa ■ Yksityinen maa

Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, valmistuneet



Hallintamuotojakauma maanomistuksittain, aloitetut



Lähde: Asuntotuotantorekisteri

Tontinluovutus alle tavoitteen, tonttivaranto ennallaan

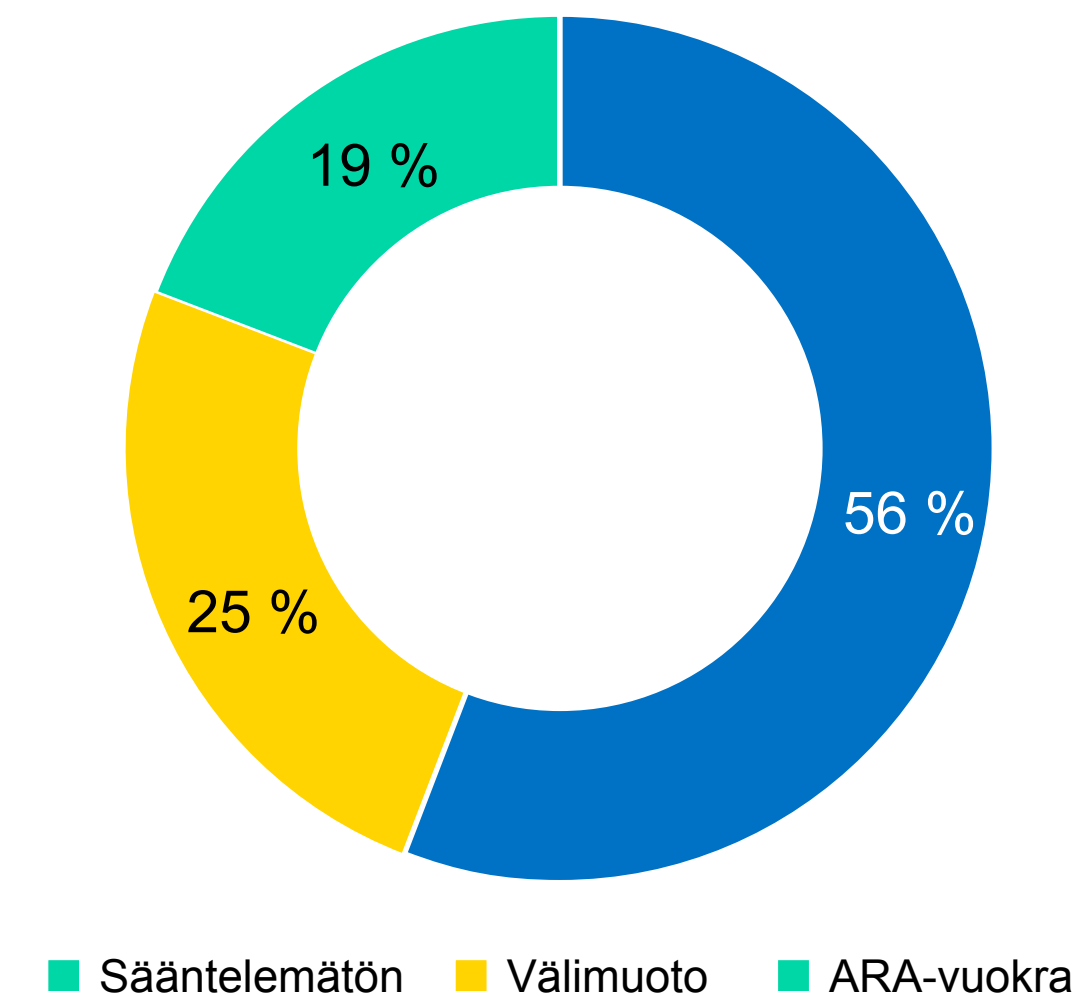
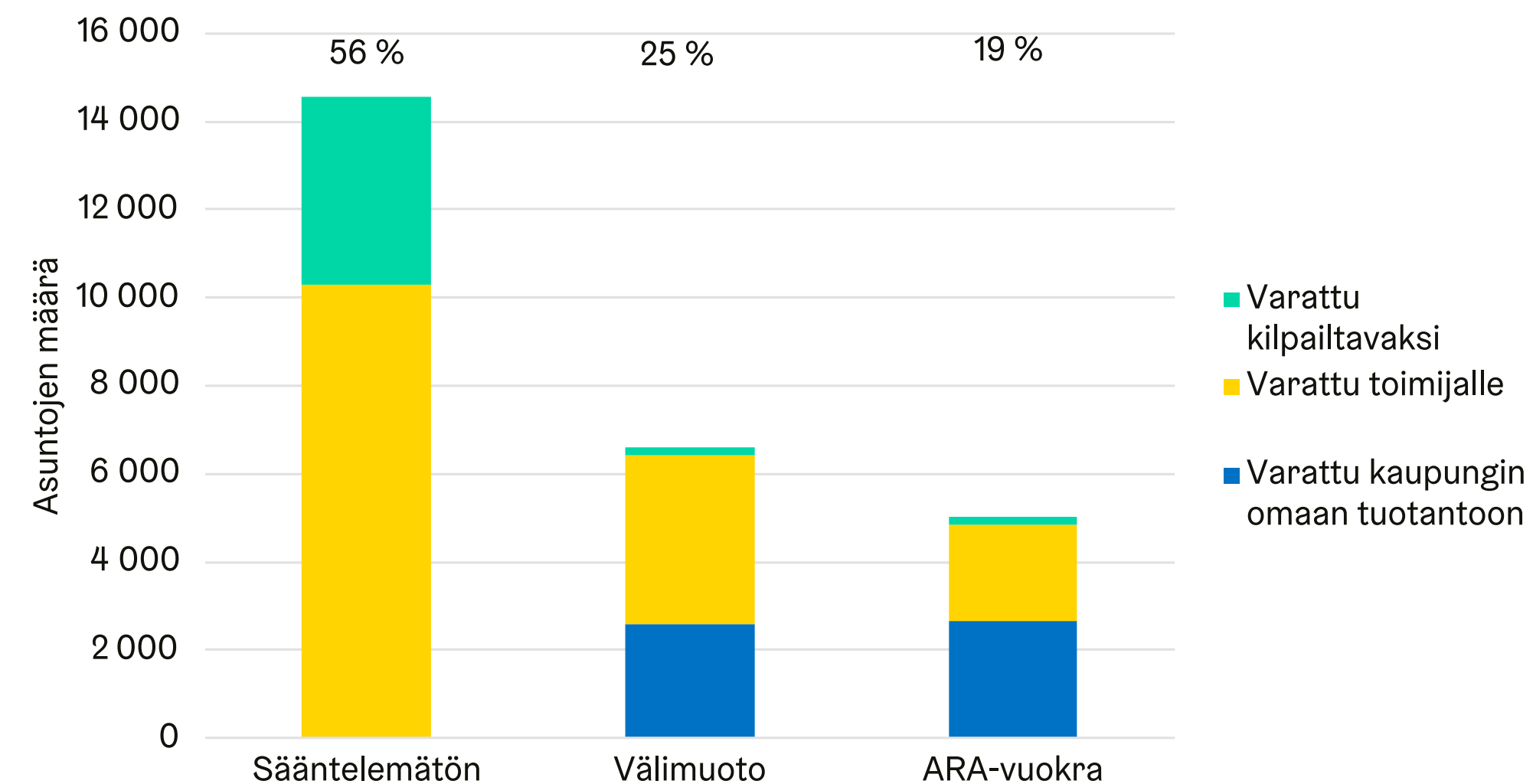
Vuonna 2022 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta 197 000 k-m². Näille tonteille rakentuu noin 2 800 asuntoa. Luovutetusta asuinrakennusoikeudesta noin 80 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja noin 20 prosenttia myymällä.

Vuoden 2022 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina noin 1,95 miljoonaa k-m². Tämä mahdollistaa yli 26 000 asunnon rakentamisen. Tontinvarauskanta sisältää myös kilpailuihin varatut tontit, joita on noin viidesnes varauksista. Lisäksi noin 10 prosenttia tontinvarauksista on kehittämisvarauksia, joiden rakentuminen ajoittuu lähemmäs 2030-lukua. Tällaisia

hankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten varattuja alueita on muun muassa Itäkeskuksessa.

Vuoden 2022 tontinvarauskierros hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa joulukuussa (Kylk 13.12.2022 § 689). Kaupunginhallituskäsittely toteutui kuitenkin vuoden 2023 puolella (Khs 30.01.2023 §), joten nämä tontit eivät ole vuodenvaihteen varaukskannassa. Kierroksella asuntotontteja varattiin kaupungin omaan tuotantoon sekä kilpailuihin rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 108 000 k-m².

Tontinvarauskanta 31.12.2022 hallintamuodon ja toimijan mukaan



Lähde: Kaupunkiympäristötoimiala ja Asuntotuotantorekisteri

Kaavoja lainvoimaistuu reilusti alle tavoitteen

Asemakaavoista lainvoimaistui asuntokerrosalaa vuonna 2022 kaikkiaan 535 000 k-m². Kappaleittain laskien asuntorakentamista mahdollistettiin 37 kaavassa.

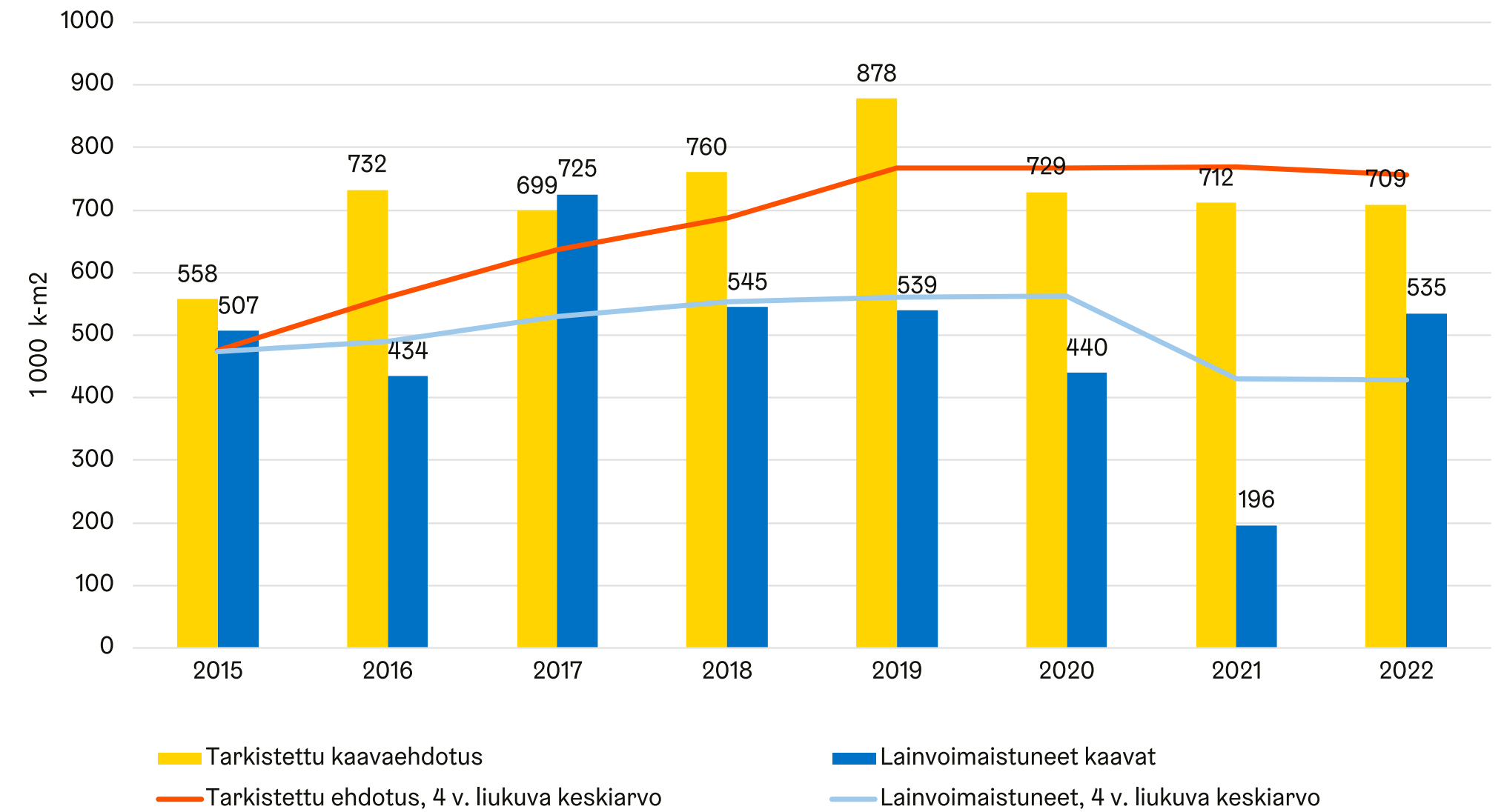
Vuonna 2022 tarkistetuista asemakaavaehdotuksista eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon asuntokerrosalaa hieman yli tavoitetason, yhteensä 709 000 k-m².

Viime vuosina lainvoimaistunut asuinkerrosala on ollut huomattavasti vähäisempää kuin kaavaehdotusten lautakuntavaiheessa hyväksytyt kerrosala. Vuosina 2018 – 2022 lautakunnassa hyväksytyistä kaavaehdotuksista on vuoden 2022 lopussa lainvoimaistunut 49 prosenttia.

Vuosien 2018 – 2022 kaavaehdotuksista oli vuoden vaihteessa valituksenalaisina yli 800 000 k-m² asuinrakennusoikeutta. Tammikuussa 2023 näistä lainvoimaistui mm. Malmin lentokentän ensimmäiset asemakaavat, joten valitusten alaisen kerrosalan määrä väheni alle 600 000 k-m².

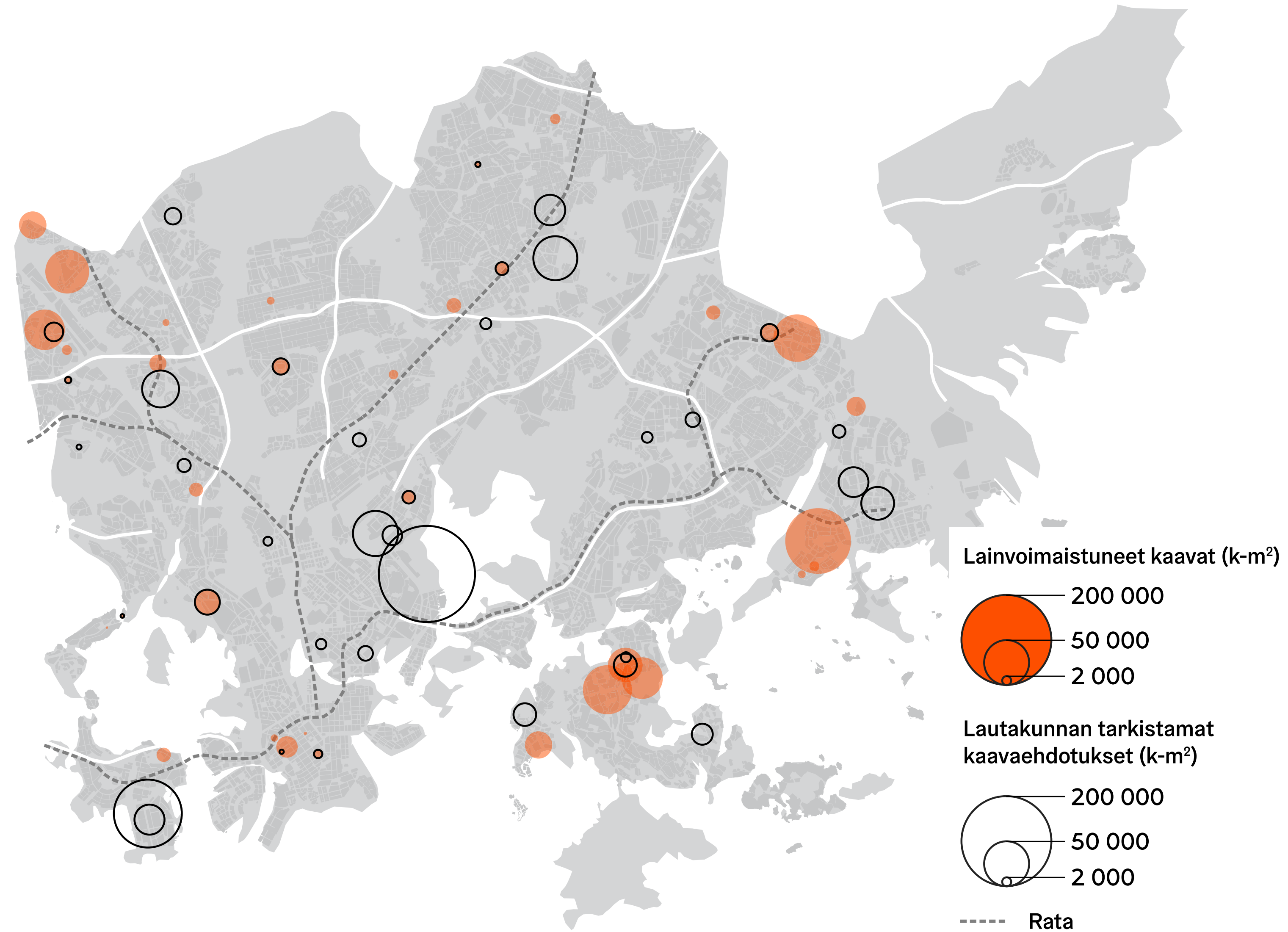
Merkittävä vaikutus lainvoimaistuneiden vähennykseen on myös Herne-saaren asemakaavalla, joka kumottiin vuoden 2022 aikana.

Uusi asuinkerrosala kaupunkiympäristölautakunnan tarkastamissa sekä lainvoimaistuneissa asemakaavoissa 2015-2022



Lähde: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Kaavoitus 2022



Asuntotuotannon laatu

Säännelty tuotanto alle tavoitteen

AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuototavoite oli vuoteen 2022 asti seuraava:

- 25 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja
- 30 prosenttia välimuodon asuntoja
- 45 prosenttia sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja

Säännelty asuntotuotanto jäi vuonna 2022 useiden aikaisempien vuosien tapaan tavoitteistaan. ARA-vuokra-asuntoja oli valmistuneista asunnoista noin 14 prosenttia. Viimeisen kymmenen vuoden aikana valmistuneista asunnoista ARA-vuokra-asuntojen osuus on ollut noin 18 prosenttia, joista noin puolet on kaupungin omaa tuotantoa. Tähänastisella ohjelmakaudella 2020–2022 ARA-vuokra-asuntotuotannon tavoitteesta jäätiin 9 prosenttiyksikköä.

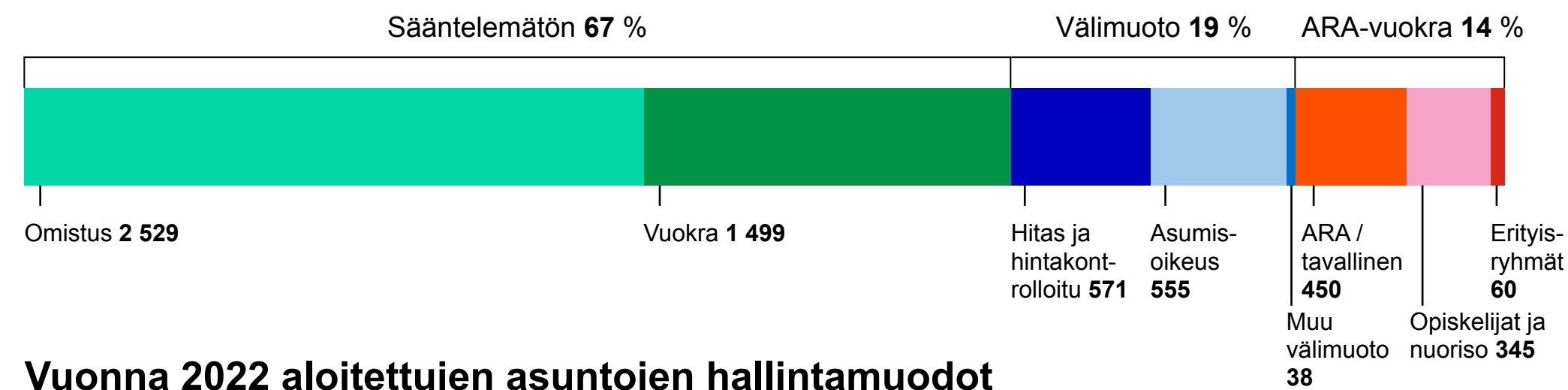
Välimuodon asuntoina valmistui pääosin vain Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja. Näidenkin osuus jäi tavoitteestaan yli 10 prosenttiyksikköä

vuonna 2022. Koko ohjelmakaudella tavoitteesta jäätiin 10 prosenttiyksikköä. Välimuodon tuotantoa on valmistunut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 22 prosenttia tuotannosta. Kymmenen vuoden Hitas- ja asumisoikeusasunnoista kaupungin omana tuotantona on valmistunut noin 49 prosenttia.

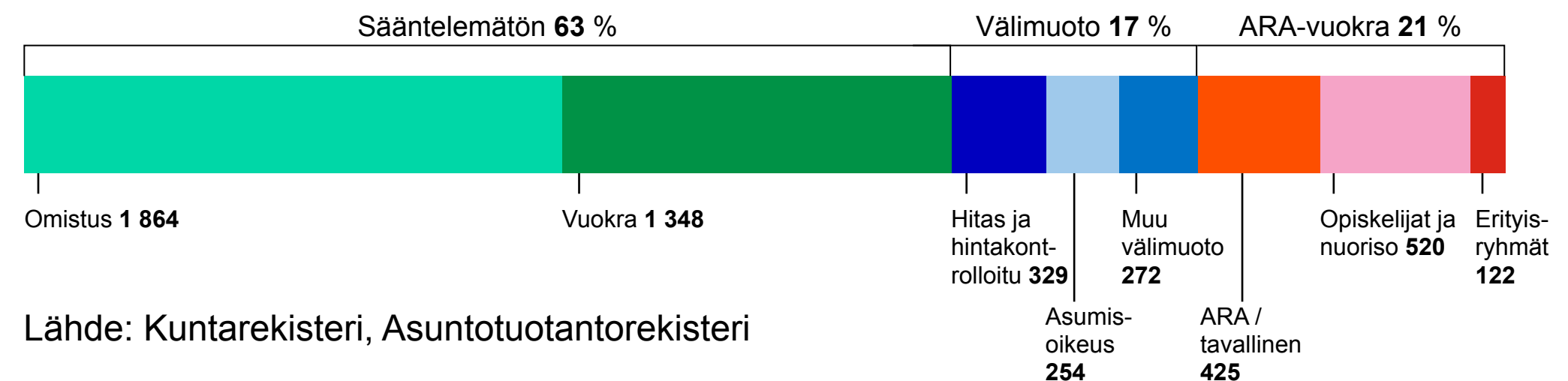
Sääntelemätöntä tuotantoa valmistui 67 prosenttia vuonna 2022, mikä on 22 prosenttiyksikköä yli tavoitteen. Ohjelmakaudella 2020–2022 tavoite ylittyi 19 prosenttiyksikköä. Vuonna 2022 sääntelemättömänä tuotantona valmistuneista asunnoista kokonaisuun vuokrataloihin valmistui vajaa 40 prosenttia asunnoista. Myös koko ohjelmakaudella osuus oli 40 prosenttia.

Vuoden 2023 alusta ARA-vuokra-asuntojen tuotantotavoite nousi 30 prosenttiin, välimuodon tuotannon tavoite laski 20 prosenttiin ja säännellyn tuotannon tavoite nousi 50 prosenttiin.

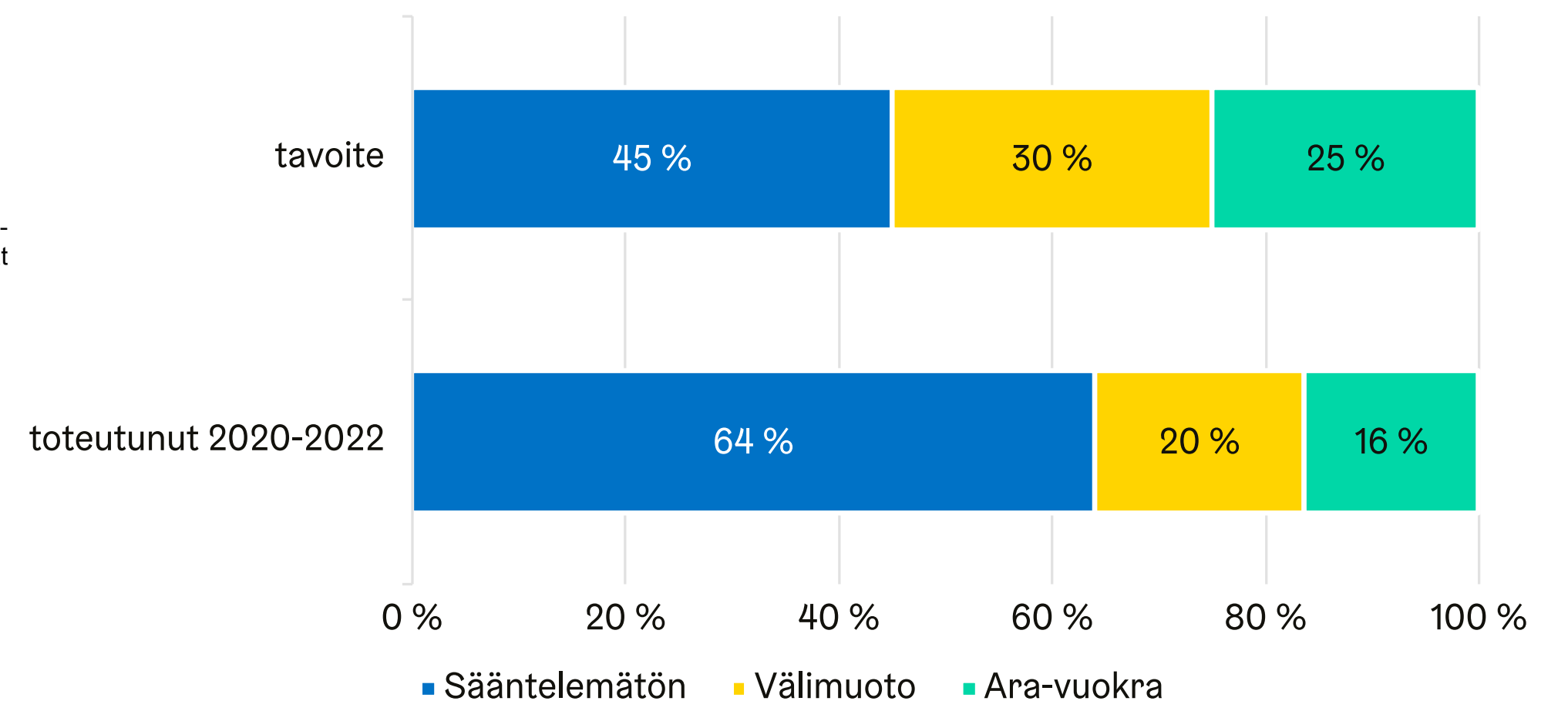
Vuonna 2022 valmistuneiden asuntojen hallintamuodot



Vuonna 2022 aloitettujen asuntojen hallintamuodot



Lähde: Kuntarekisteri, Asuntotuotantorekisteri



Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittäminen jatkuu

AM-ohjelman 2020 mukaisesti vuonna 2022 jatkettiin valmistelua mallista, jonka tavoitteena on turvata kohtuuhintainen omistusasuminen eri helsinkiläisillä asuinalueilla ja mahdollistaa nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen. Valmistelua on tehty kaupunginkanslian johdolla.

Valmistelun johtopäätös on, että nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen siten, että asetetut tavoitteet toteutuvat eikä järjestelmä sisältäisi ongelmiksi koettuja ominaisuuksia, on haastavaa. Yhdellä järjestelmällä ei myöskään pystytä kattavasti vastaamaan erilaisten alueiden tai asukasryhmien eroaviin tarpeisiin omistusasumisen kysymykseen liittyen. Valmistelun tuloksena esitetään, että tonttien varaamisesta Hitas-kohteille luovutaan ja otetaan käyttöön useita erilaisia toimenpiteitä, joilla osaltaan vastataan todettuihin tavoitteisiin Helsingin pito- ja vetovoiman vahvistamisesta, omistusasumisen saavutettavuuden helpottamisesta ja asuinalueiden asuntokannan monipuolisuudesta. Keskeiseksi toimeksi on nostettu esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen ja laadukkaan omistusasuntotuotannon toteutusedellytysten selvittäminen ja parantaminen näillä, edullisen hintatason alueilla. Merkittävin uusi avaus on osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona. Toimenpiteiden jatkokehityksessä on huomioitava viimeaikainen korko- ja rakennuskustannusten nousu, mikä haastaa kohtuuhintaisuutta omakustannusperusteisesti toimivassa tuotannossa. Tavoitteena on, että ehdotus Hitaksen korvaavasta mallista tuodaan päätöksentekoon ja valmistelun loppuraportti julkaistaan kevätkaudella 2023.

Vuonna 2022 valmistui kolme ulkopuolista selvitystä, jotka on huomioitu valmistelussa. Aalto-yliopiston taloustieteen laitos teki selvitykset säännelystä omistusasumisesta Helsingissä sekä markkinahinnan ennustamisesta Hitas-asunnoille. Tampereen yliopiston arkkitehtuurin laitokselta tilattiin selvitys asuntopuunnittelun laadusta Hitas- ja sääntelemättömissä omistusasunnoissa.

[Hitas ja säännelty omistusasuminen Helsingissä](#)
[Markkinahinnan ennustaminen vuosina 2020-2021 valmistuneille Hitas-asunnoille](#)
[Asuntopuunnittelun laatutekijät](#)



As.oy Helsingin Koskelanpiha. Kuva: Kari Palsila / Helsingin kaupungin kuvapankki

Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo

Osana AM-ohjelman 2020 toimeenpanoa tuli laatia asumisen kohtuuhintaisuuden analysointiin mittaristo kuvaamaan asumiskustannusten aiheuttamaa kustannustaakkaa. Mittariksi asetettiin 30 ja 40 prosenttia asuntokuntien tuloista, jotta voidaan saada näkyviin kohtuuhintaisuutta erilaisille asuntokunnille.

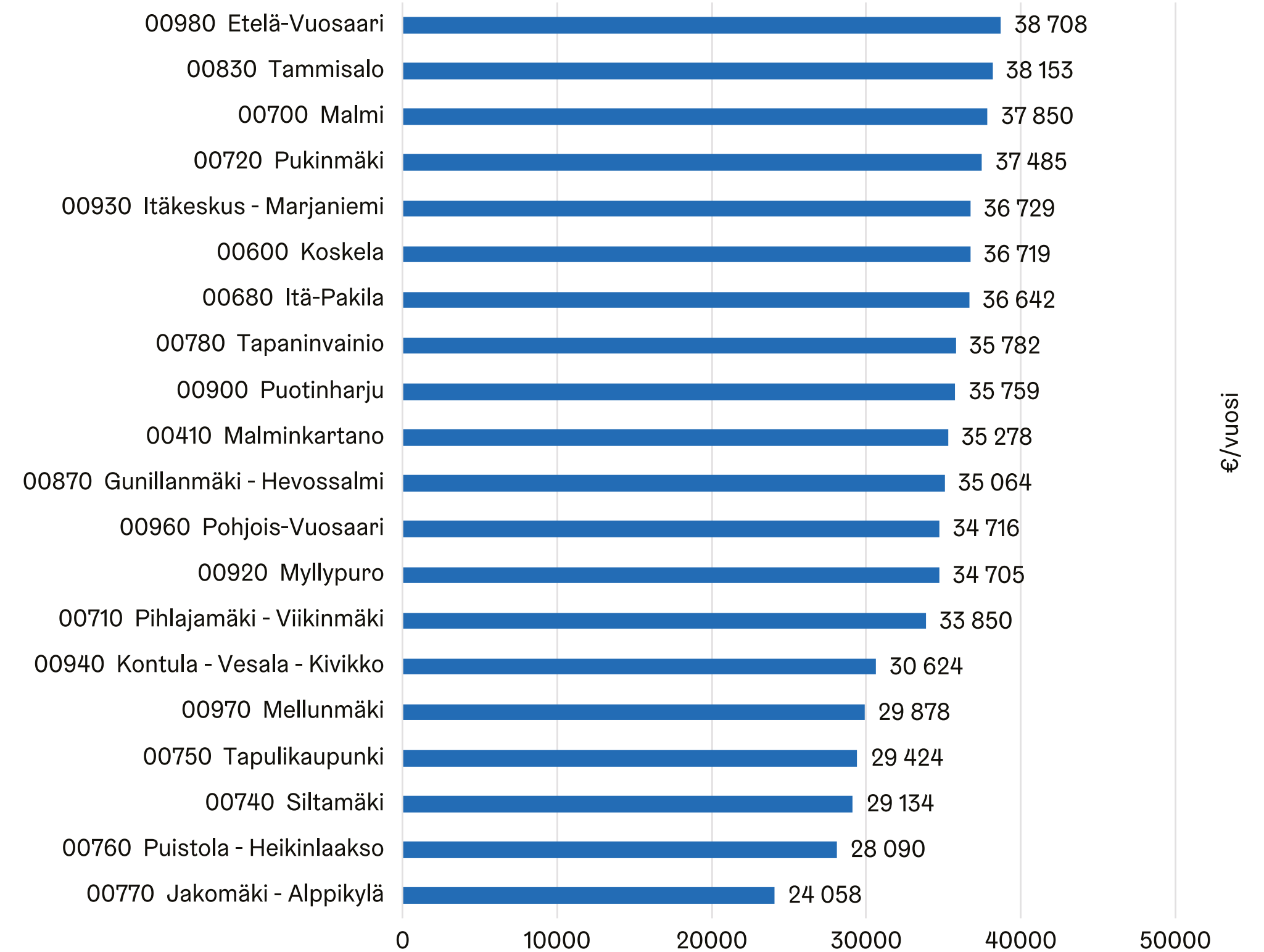
Oheisessa kuviossa on käytetty EUROSTATin ja UN Habitatin määritelmää kohtuuhintaisuudesta eli 40 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Kuvio osoittaa ne postinumeroalueet, joilla keskituloisella asuntokunnalla on varaa asua siten, että asumiskustannukset jäävät maksimissaan 40 prosenttiin käytettävissä olevasta rahatulosta. Kuvio toteutettiin vertaamalla omistusasumisen kustannuksia keskikokoisessa (62,1 neliometriä) helsinkiläisessä asunnossa helsinkiläisten asuntokuntien keskimääräiseen käytettävissä olevaan rahatuloon (vuonna 2020: 38 828 €/vuosi).

Keskituloisen helsinkiläisen asuntokunnan on mahdollista omistaa keskikokoinen asunto 20 postinumeroalueella kaupungin 82 postinumeroalueesta. Luonnollisesti pienemmän asunnon omistaminen olisi mittarin mukaisesti mahdollista useammallekin asuntokunnalle. Tarkastelussa on käytetty apuolettamana, että asuntokunnalla on käytettävissään 15 prosentin omarahoitusosuus. Käytännössä on kuitenkin mahdollista, ettei esimerkiksi yksin asuvalla ole mahdollisuutta kartuttaa omarahoitusosuutta ilman aiempaa asunto-omaisuutta.

Alin tulodesiili, johon kuuluvilla luokkarajan (käytettävissä oleva rahatulo maksimissaan 27 213 €/vuosi) ja mittarin mukaisesti olisi varaa omistusasuntoon edullisimmalla kalleusalueella, on viides tulodesiili. Tämä käytännössä rajaa omistusasumisen pienituloisten helsinkiläisten asuntokuntien saavuttamattomiin.

Laajempia tarkasteluja, kuten eri elinvaiheissa olevien asuntokuntien asumiskustannusten kohtuuhintaisuuden vertailuja, julkaistaan koko mittaristoa koskevassa raportoinnissa myöhemmin vuoden 2023 aikana.

Missä keskituloisella helsinkiläisellä asuntokunnalla on varaa omistaa asunto?



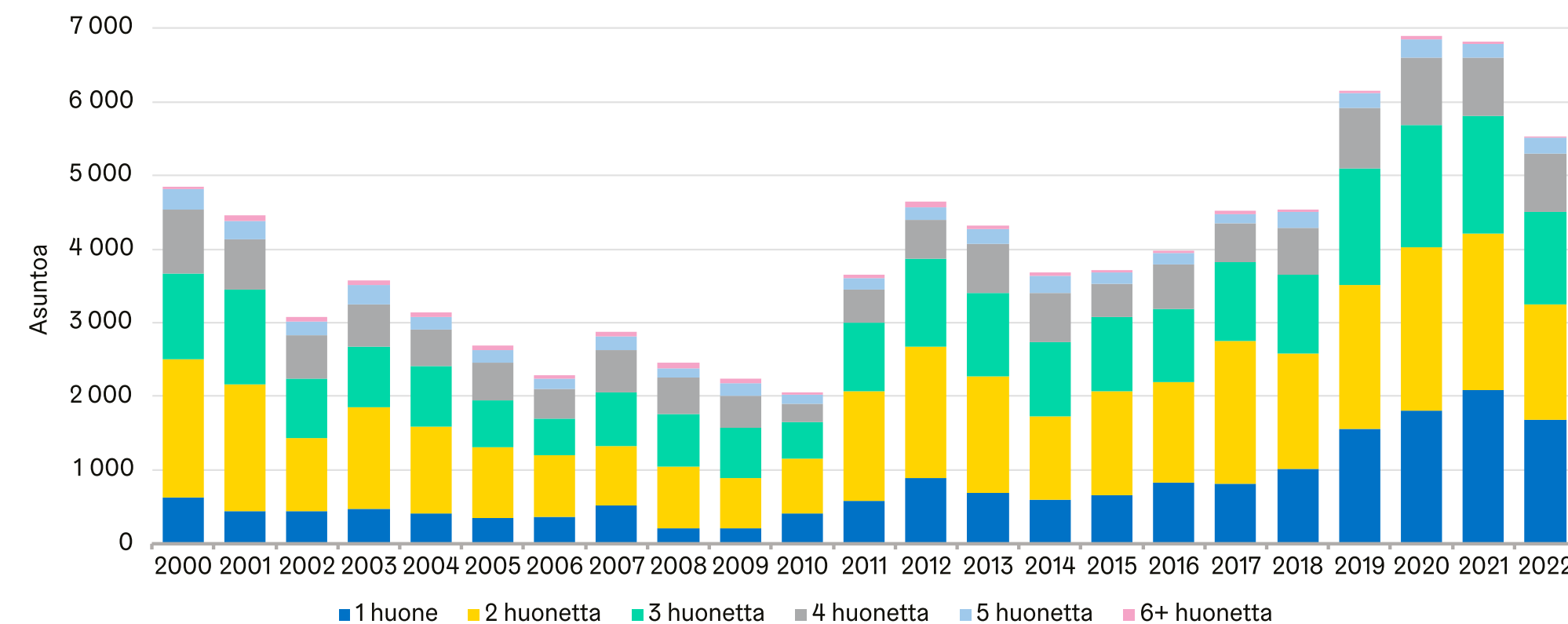
Lähde: Alma-media asuntomarkkinoiden tietopalvelu, Nordea, PTT, Tilastokeskus, Seutu-CD.

Uusien asuntojen keskikoon pieneneminen tasaantui hieman

Helsingissä pieniä asuntoja on tuotettu aiempaa enemmän viime vuosina ja uusien valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala on laskenut. Helsinkiin valmistui vuonna 2022 uudistuotantona ja laajennuksina lukumäärällisesti eniten yksiöitä. Yksiöiden osuus uudistuotannosta oli noin 30 prosenttia ja kaksioiden osuus noin 28 prosenttia. Perheasuntojen määrä ja osuus kokonaistuotannosta pysytteli edeltävän vuoden tasolla. Vuosien 2020-2022 aikana valmistuneesta asuntotuotannosta yksiöiden osuus on ollut lähes 30 prosenttia, kaksioiden hieman reilu 30 prosenttia ja kolmioiden noin 23 prosenttia.

Kaikkien uudistuotantona ja laajennuksina valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala tasaantui hieman edeltävän vuoden 54,3 neliömetristä ollen 55,7 neliometriä vuonna 2022. Huoneistotyypeistä eniten kuitenkin pienenivät valmistuneiden yksiöiden (1,3 m²) ja viisi huonetta käsittävien asuntojen (1,4 m²) keskipinta-alat. Vastaavasti kolmioiden keskipinta-ala kasvoi 1,1 neliometriä. Valmistuneiden yksiöiden ja kaksioiden keskipinta-aloissa on havaittavissa selvää laskua vuodesta 2015 alkaen.

Valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan Helsingissä 2000–2022*



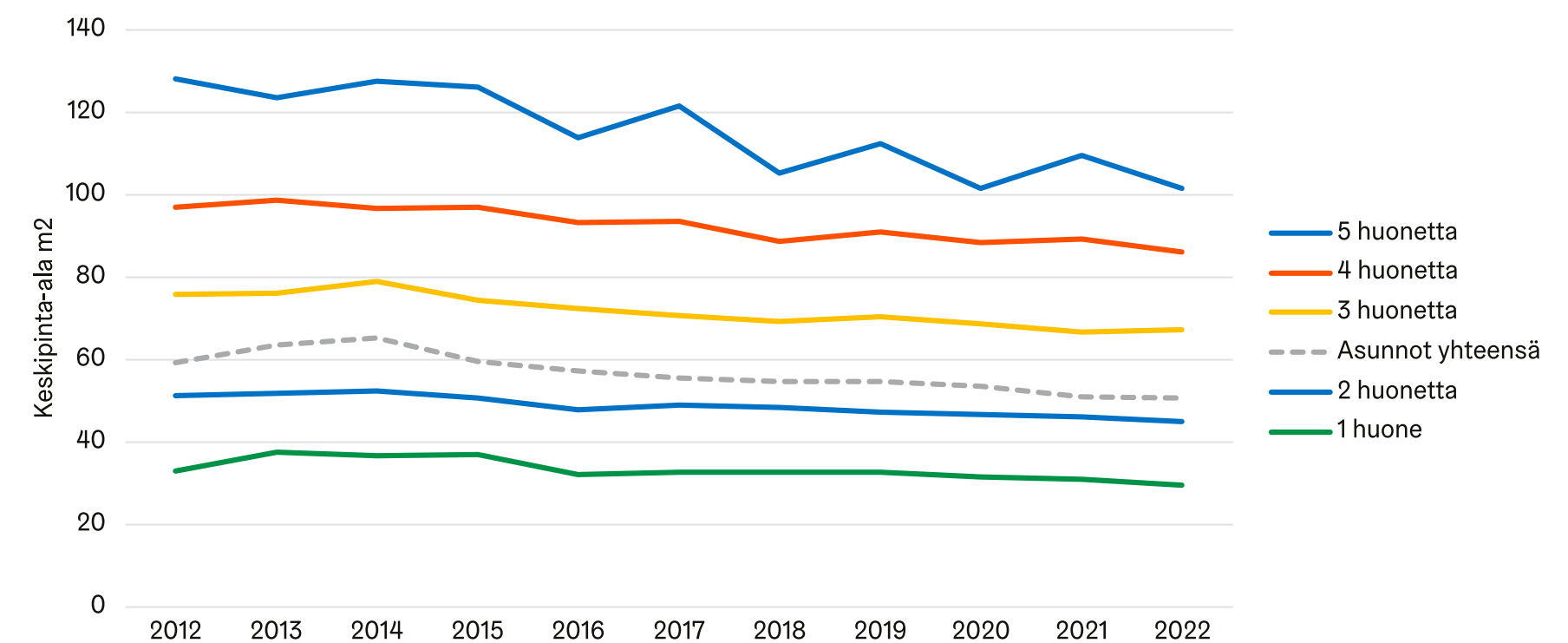
*luvut eivät sisällä käyttötarkoituksen muutoksia

Kaikkien vuoden aikana valmistuneiden uudisrakennuskerrostalojen huoneistoalan keskiarvo laski viime vuoden 51,1 neliömetristä 50,7 neliometriin.

Helsingin asuntokanta on pääosin kerrostalovaltaista ja asumisväljyys 34,4 neliometriä henkilöä kohden. Tätä suhteellisen alhaista asumisväljyyttä ja asuntojen keskikokoa voidaan osin pitää pääkaupunkiroolille tyypillisenä. Asuntojen keskikoon pienenemisellä voi kuitenkin olla vaikutusta Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana, mikäli kaupungin asuntotarjonta ei vastaa nykyisten asukkaiden ja potentiaalisten kaupunkiin muuttavien uusien asukkaiden asumistoiveita.

Osana tulevan AM-ohjelman valmistelua teetetään arviointiselvitys, jossa tarkastellaan perheasuntojen osuuteen perustuvan huoneistotyyppiohjauksen toimivuutta sekä arvioidaan eri ohjauskeinojen vaikuttavuutta ja suhdetta muihin asuntopoliittisiin tavoitteisiin.

Valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala huoneluvun mukaan*



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

Vähähiilistä rakentamista edistettiin yhteistyöhankkeilla

Asumisen ilmastokestävyyttä ja sään ääri-ilmiöihin sopeutumista parannettiin vähähiilisen rakentamisen ohjauksella, rakennusvalvonnan energia-neuvonnalla sekä sidosryhmien tietopalveluyhteistyöllä. Pääkaupunkiseudun kuntien puurakentamisen asiantuntijoille järjestettiin kaksi opintomatkaa ja koulutuksia yhteistyökumppaneiden kanssa.

Helsinki on toiminut monella tapaa myös valtakunnallisena veturina julkiselle puurakentamiselle. Lukuisat työn alla olevat puukaavat, rakentamisen ohjaus ja tutkimusyhteistyö sekä rohkeat kokeilut auttoivat puurakentamisen lisääntymistä.

Mallikerrostalo eli Make-talo on Helsingin Asuntotuotannon (Att) kehittämä kerrostalo-konsepti. Make-talo on Att:n tuotantoon soveltuva rakennustyyppi, jota voidaan monistaa ja soveltuvilta osin varioida paikkaan sopivaksi sujuvoittamaan suunnittelu- ja rakennuttamisprosesseja.

Att kehitti puisen Make 2.0 mallikerrostalon erityisesti pienille rakennuspaikeille ja täydennysrakentamiseen. Kehityshankkeessa hyödynnettiin betonirakenteisen Make-talon peruskonseptia ja sen toteuttamisesta saatuja oppeja uutta puista tyyppikerrostaloa varten. Sen prosessi ja suunnitelmat ovat avoimia valtakunnallisestikin kaikille toimijoille kiinteistönomistajista elementtitoimittajiin.

AM-ohjelmakaudella kaupunki lisäsi puun käyttöä omissa hankkeissaan ja edisti puurakentamista kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin.

Vuonna 2022 puukerrostaloja luvitettiin viisi painottuen Pohjois-Pasilaan. Asuntoja näissä hankkeissa on lähes 200. Lukumäärä kasvoi hieman edellisestä vuodesta.



Havainnekuva viisikerroksisesta vaaleasta puukerrostalosta.

[Puurakenteinen mallikerrostalokonsepti](#)

Kehittyvä kerrostalo -hankkeita kaupunki uudistusalueille

Vuonna 2022 Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan hakeutuminen uudistui, kun uusi tonttihakua toteutettiin ensi kertaa. Haettavat tontit sijaitsivat esikaupunkialueilla Malminkartanossa, Mellunkylässä ja Oulunkylässä, joista kaksi ensin mainittua ovat myös kaupunki uudistusalueita. Kaikille sijainneille löydettiin hankkeet, jotka toteuttavat ohjelman hengen mukaisesti uudenlaisia asumisen ratkaisuja.

Malminkartanoon toteutuu pandemia-ajan jälkeiseen asumiseen liittyvä työn ja asumisen lomittamista toteuttava Joustokortteli. Toinen Malminkartanoon sijoittuva hanke Patiotalo on 2020-luvun tulkinta terassitalosta, joka tuo samalla pientaloasumiselle tyypillisiä elementtejä kerrostaloon. Oulunkylään toteutuu hybridirakenteinen hirsikerrostalo, jossa hirttä on näkyvillä sekä sisä- että ulkopinnoissa. Mellunkylään nousee Aurinkosähkötalo, jossa aurinkovoimalan tuottamaa aurinkoenergiaa käytetään koko kiinteistön hyväksi.

Tonttahaun lisäksi ohjelman uusia hankkeita ovat Kalasataman vähähiilinen viherkortteli -kilpailun kolme parasta vähähiilistä rakentamista toteuttavaa hanketta sekä Asuntoreformi -kilpailun kolme parasta 2020-luvun asuntopuunnittelua edustavaa hanketta. Lisäksi Kelluvat asunnot -hanke sai ohjelman kautta kehittämisvarauksen ja Kokka-hanke, painovoimaisella ilmanvaihdolla varustettu muuntojoustava massiivipuinen kerrostalo, tontinvarauksen.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua toteutetaan jälleen vuonna 2023. Haettavissa olevat tontit sijaitsevat Kuninkaantammassa, Honkasuolla ja Etelä-Haagassa. Etelä-Haagan tontilla on myös säilytettävä kiinteistö, joka tulee olemaan osa kehittämishanketta.

[Kehittyvä kerrostalo](#)



Haagan kerroskoti. Kuva: Riku Pihlanto / Helsingin kaupungin kuvapankki

Pientalorakentamista edistetty eri tavoin

Helsingin asuntokannasta noin 13 prosenttia on pientaloissa. Vuosina 2015-2021 pientaloasuntoja on valmistunut keskimäärin hieman yli 500 vuodessa. Vaikka pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta on marginaalinen, on niillä asuntopoliittista merkitystä. Pientaloasunnot monipuolistavat helsinkiläistä asuntokantaa tarjoten muun muassa väljempää asumista lapsiperheille. Vuonna 2021 valmistuneen selvityksen mukaan kaupunkimaisen pientaloasumisen lisääminen on mahdollista käytännössä olemassa olevia pientaloalueita uudistamalla. Uudet avaukset kohdistuvat tulevaisuudessa Östersundomiin. Jonkin verran uusia avauksia on mahdollista tehdä myös laajentamalla nykyisiä pientaloalueita.

Vuonna 2022 pientaloasumista edistettiin eri tavoin useilla eri alueilla. Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin Kymp-lautakunnassa keväällä 2022. Suunnitteluperiaatteiden mukaisia pientalotonttien tehostamiseen tähtääviä asemakaavamuutoksia käynnistetään sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Ensimmäinen alueellinen, useita tontteja sisältävä, asemakaavamuutos on tarkoitus käynnistää kesällä 2023. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja sitä hakee, ja resurssisyyistä asemakaavoja voidaan laatia vain suurempina kokonaisuuksina. Uusi kaavahanke aloitetaan todennäköisesti kolmen vuoden välein ja siihen sisällytetään kaavamuutosta kulloinkin hakeneet tontit ja tarvittavat katu- ja muut yleiset alueet.

Östersundomissa on edistetty osayleiskaavoituksen lisäksi nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusta. Marraskuussa 2022 vietiin kaupunkiympäristölautakuntaan tiedoksi Östersundomin nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusohjelma 2022, jossa on suunniteltu asemakaavojen laatimisen aikataulua sekä kytkeytymistä vesihuollon kehittämistarpeisiin. Ensimmäiset kaavoitusohjelman mukaiset asemakaavahankkeet ovat Landbo sekä Karhusaaren pohjoisosassa.

Landbon osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä vuoden 2022 aikana. Karhusaaren pohjoisosasta laadittiin vuoden 2022 aikana kaavaluonnos, joka oli nähtävillä vuoden lopussa.



Honkasuon pientalorakentamista. Kuva: Susa Junnola / Helsingin kaupungin kuvapankki

Elinvoimaiset alueet ja segregaaation ehkäisy

Kehitys kaupunki uudistusalueilla

AM-ohjelman 2020 kaudella on kehitetty poikkitoimialainen kaupunki uudistuksen malli asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi ja segregaa-tion eli asuinalueiden eriytymisen ehkäisemiseksi. Kaupunki uudistuksen tavoitteena on kehittää valikoituja kohdealueita systemaattisesti ja pitkäjän-teisesti. Kohdealueiksi on valittu kaupunkirakenteellisten ja sosioekonomis-ten tekijöiden perusteella Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Lisäksi nykyinen kaupunki strategia nosti myös Meri-Rastilan kaupunki uudis-tusalueeksi. Kohdealueilla asuntojen hallintamuotojakauma on rakentunut erinäisistä syistä varsin yksipuoliseksi ja rakennettu ympäristö on merkittävil-tä osin tullut elinkaarensa vaiheeseen, jossa korjaaminen ja uudistaminen on ajankohtaista. Kaupunki kehityksen kannalta alueilla on paljon potentiaa-lia. Alueita yhdistää sijoittuminen raideliikenteen varrelle ja hyvä saavutetta-vuus sekä houkuttelevuus asumisen näkökulmasta.

Kaupunki uudistuksen tavoitteet jakautuvat elinvoiman, viihtyisyyden, pal-velujen ja sitoutumisen sekä vuorovaikutuksen painopistealueisiin. Näiden neljän tavoitekokonaisuuden toteutumista seurataan vuosittain. Tavoitteiden toteutumisen seurantamittarit voidaan jakaa lyhyen ja pitkän tähtäimen mit-tareihin. Lyhyen tähtäimen mittarit seuraavat kaupunki uudistuksen kuluvan vuoden toimenpiteiden toteutumista ja kaupunki uudistusalueiden pitkän tähtäimen tavoitteiden kehittymistä seurataan tilastoaineistolla. Kaupunki- uudistusalueille vuonna 2022 laadittu kaupungin talousarvioon pohjautuva kokonaisvaltainen toimenpide- ja investointisuunnitelma alueille kohdennet-tavista hankkeista vastaa toimenpiteiden osalta kaupunki uudistuksen tavoit-teiden konkreettiseen saavuttamiseen.

Kaupunki uudistus on pitkäjänteistä aluekehittämistä ja kaupunki uudistusalu-eille kohdennettavien toimenpiteiden vaikutukset näkyvät niin alueilla kuin seurannassakin vasta useamman vuoden kuluttua.



Ylä-Malmin tori, 2020. Kuva: Maria Santto / Helsingin kaupungin kuvapankki

Kehitys kaupunkiudistusalueilla

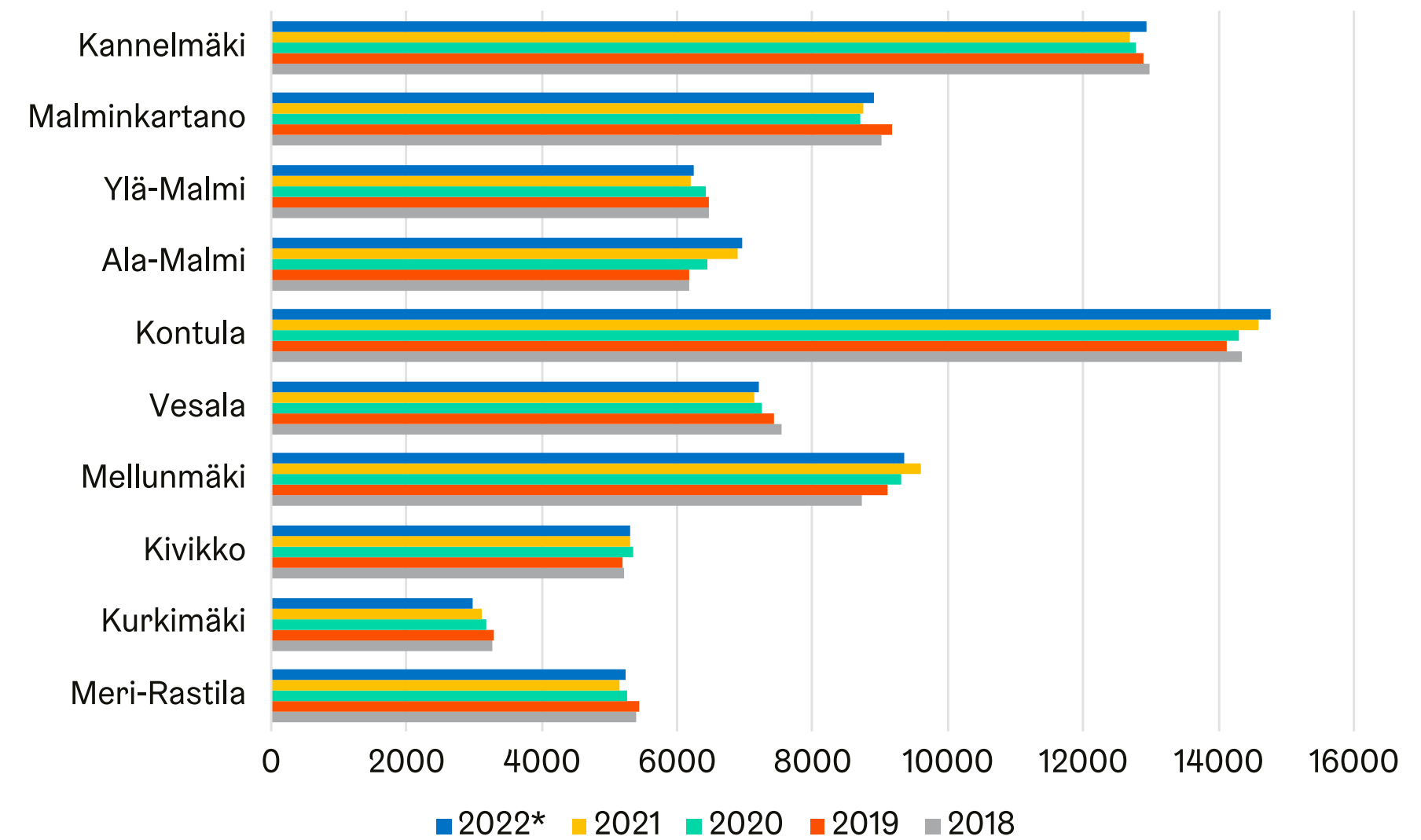
Väestönkasvun volyymi vaihteli kaupunkiudistusalueilla koronapandemiavuosien aikana. Vuosien 2020-2021 välillä väkiluku kasvoi erityisesti Ala-Malmilla (437 asukasta), Kontulassa (295 asukasta) ja Mellunmäessä (286 asukasta). Vastaavasti Meri-Rastilassa ja Vesalassa muutos vuoden aikana oli 100 asukasta vähemmän. Väkimäärä väheni eniten Ylä-Malmilla, 230 asukkaalla. Vuoden 2022 ennakkotietojen perusteella väkiluku kasvoi erityisesti Kannelmässä, Malminkartanossa ja Kontulassa.

AM-ohjelman tavoitteen mukaisesti kaupunkiudistusalueilla varmistetaan edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa tasapainottaen ja monipuolistaen. Vuotuisella tasolla tavoitteena on, että kaupunkiudistusalueiden asuntokanta kasvaa vähintään kaksi prosenttia. Lähtötilanteessa vuonna 2020 kaupunkiudistusalueiden asuntokanta käsitti yhteensä 43 741 asuntoa. Kahden prosentin vuotuinen lisäys asuntokantaan tarkoittaa lähtötilanteeseen peilaten noin 875 asunnon rakentamista vuodessa. Vuonna 2021 saavutettiin lähes 1,4 prosentin lisäys kaupunkiudistusalueiden asuntokantaan ja asuntotuotanto painottui erityisesti Mellunmäkeen ja Kontulaan.

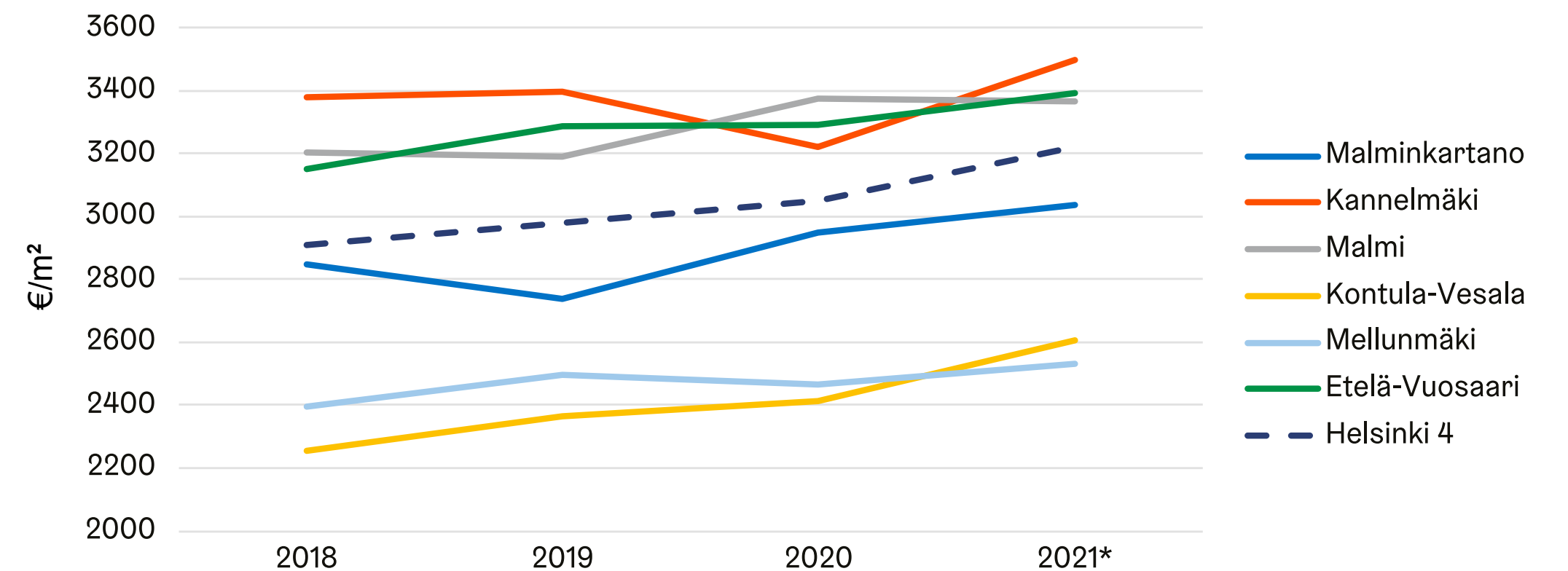
Vuosien 2020 ja 2021 välillä asuntojen hintakehitys Helsinki 4 -kalleusalueella oli 5,7 prosenttia ja kaupunkiudistusalueista Kannelmässä ja Mellunkylässä (Kontula-Vesala) asuntojen hinnat ovat nousseet ajanjaksolla vähintään kalleusalueen 4 tahdissa. Hintakehitys jatkui muillakin kaupunkiudistusalueilla lukuun ottamatta Malmia, jossa vuoteen 2020 verrattuna hintakehityksessä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta.

Elinvoimaisuuden näkökulmasta kaupunkiudistusalueiden asuntojen hintakehityksessä korostuu asumisen saavutettavuus, sillä kalleusalueella 4 asuntojen hinnat ovat edullisempia. Kalleusalueiden 1 ja 2 hinnat ovat kolminkertaistuneet vuosituhannen alusta ja lähiövyöhykkeen hinnat kaksinkertaistuneet samalla ajanjaksolla.

Väestökehitys kaupunkiudistusalueilla



Asuntojen keskineliöhinnat postinumeroalueella



*Ennakkotieto Lähde: Tilastokeskus

Kaupunki uudistuksen monialainen edistäminen jatkuu

Vuonna 2022 kaupunki uudistusalueilla toteutettavat uudistukset ja toimenpiteet ovat edenneet Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla sekä Mellunkylässä. Kaupunkistrategiassa myös Meri-Rastila nostettiin kaupunki uudistusalueeksi ja alueelle kohdistettavien panostusten suunnittelu aloitettiin.

Kaupunki uudistusalueille kohdistettavat toimenpiteet koottiin toimenpide- ja investointisuunnitelmaan vuosille 2022–2025 (liite 4). Kaupunki uudistuksen hankesalkku sisältää toimenpiteitä kaikilta kaupungin toimialoilta ja on konkreettinen vastaus kaupunki uudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Tulevina vuosina toteutettavilla toimenpiteillä vahvistetaan alueiden elinvoimaa, viihtyisyyttä, palveluita sekä asukkaiden osallisuutta. Hankesalkku koostuu sekä nopeista ja ketteristä kokeiluista että pidemmän tähtäimen toimenpiteistä.

Helsingin kaupunki uudistusalueet olivat osa ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa vuosina 2020–2022. Vuonna 2022 lähiöohjelman puitteissa kaupunki ympäristön viihtyisyyttä lisäsivät esimerkiksi Kivikon frisbeegolfradan ja Mellunmäentien pohjoispuolen virkistysalueen kunnostusten valmistuminen. Lisäksi yleisten alueiden kunnostamista on tehty katualueilla Malmilla ja ympäristön siistimistä Mellunkylässä. Osana lähiöohjelmaa aloitettiin leikkipuisto Filpuksen, Mellunmäen ja Trumpetin kunnostaminen, Ylä-Malmintorin altaan peruskorjaus sekä Longinojanpuiston rakentaminen. Helsinki jatkoi tutkimusyhteistyötä lähiöohjelmasta rahoitettujen tutkimushankkeiden kanssa, joissa tutkitaan esimerkiksi lähiöiden tilaa ja kehitystä 2000-luvun Suomessa.

Vuonna 2023 kaupunki uudistusalueiden yhteiseksi tavoitteeksi otettiin turvallisuuden tunteen parantaminen kaupunki ympäristöä ja palveluita kehittämällä. Kaikki kaupungin toimialat tulevat kohdistamaan tavoitteen mukaisia

toimenpiteitä alueille: Kaupunki uudistusalueilla järjestetään turvallisuuskouksia, kehitetään tilavarauspalvelua, korjataan valaistuksia, tutkitaan aikuisten suhtautumista lapsiin koulun lähialueilla sekä lisätään matalan kynnyksen päihde- ja mielenterveyspalveluita.

[Kaupunki uudistus](#)



Kanneltalo. Kuva: Maarit Hohteri / Helsingin kaupungin kuvapankki

Uusia avauksia kaupunkiudistusalueilla

Kesällä 2022 Malmilla toteutettiin useita [placemaking -kokeiluja](#). Ylä-Malmilla järjestettiin toripäivä, jolloin torin viherkeitailla oli tavattavissa Malmin kehityksestä vastaavia Helsingin kaupungin suunnittelijoita. Ala-Malmin tapahtumapuistossa järjestettiin erilaisia toimintapisteitä, konsertteja sekä esityksiä lapsille. Kokeilut järjestettiin yhdessä asukkaiden kanssa. Kokeiluiden aikana myös kerättiin havaintoja sekä asukkaiden ja alueen toimijoiden näkemyksiä ja toiveita alueen suunnittelun tueksi. Tulevina vuosina placemaking-kokeilut laajenevat myös muille kaupunkiudistusalueille.

[Fiksu kaupunki](#) -hankkeessa toimenpiteet kohdistuivat vuonna 2022 Malminkartanon ja Malmin alueille. Näille alueille tuotiin tänäkin vuonna vehreitä, liikuteltavia kaupunkikeitaita. Malminkartanossa tarkasteltiin tyhjen liiketilojen haastetta yhdessä asukkaiden, alueen yritysten ja asiantuntijoiden kanssa. Osana tarkastelua julkaistiin [selvitys- ja konseptointityö](#), jossa esitetään ratkaisuja tyhjen liiketilojen tilanteeseen. Malmilla kokeiltiin loppuvuodesta älyvalaistusta. Asukkaat ja muut kävijät pääsivät vaikuttamaan valaistuksen väreihin älypuhelimella Ala-Malmin puistossa.

Helsingin kaupunki valittiin syksyllä 2022 mukaan Bloomberg Philantropies -säätiön ja Harvardin yliopiston kehittämisohjelmaan, jossa vahvistetaan kaupunkien kykyä ratkoa kompleksisia ongelmia ja tehdä monialaista yhteistyötä entistä vaikuttavammin. Kehittämisohjelman teemana on lasten ja nuorten turvallisuuden kokemuksen vahvistaminen. Ongelmaa tutkitaan ja ratkaistaan Kannelmässä yhdessä alueen lasten ja nuorten, perheiden, koulun, nuorisotoimen, kouluterveydenhuollon, poliisin sekä paikallisten järjestöjen kanssa kesään 2023 asti.

Kaupunkiudistusalueilla aloitettiin [ikäntyneiden vieraskielisten palveluiden kehittäminen](#) yhdessä järjestöjen ja muiden paikallisten toimijoiden kanssa. Hankkeen tavoitteena on aktivoida ja tavoittaa ikäihmisiä sekä lisätä heille kohdennettua palvelutarjontaa. Yksi toimintamalli on vapaaehtoisten vetämät ryhmät, joissa liikutaan, lauletaan tai luetaan. Esimerkiksi Kontulan seniorikeskuksessa on aloittanut viikoittain kokoontuva arabiankielisten ryhmä.



Ala-Malmin puisto. Kuva: Lauri Rötökö / Helsingin kaupungin kuvapankki

Kaikkien koulu -hanke koulusegregaation ehkäisyyn

Tutkimuksista ja tilastoista on tunnistettu, että lapset asuvat alueellisesti eriytyneemmin kuin väestö keskimäärin. Segregaatio siis näkyy voimakkaammin lapsiperheiden kautta alueilla ja keskeisimmissä palveluissa kuten kouluissa ja varhaiskasvatuksessa.

Asuntokannan rakenteella, asuntotuotannon laadulla ja kouluun niveltävien palveluiden sijoittumisella on merkittävä yhteisvaikutteinen rooli koulusegregaation ehkäisemisessä.

Kaikkien koulu -hankkeessa on lähdetty parantamaan tiedolla johtamista, uusittu peruskoulujen tarveperusteisen rahoituksen malli aluepohjaisesta tarkemmalle koulukohtaiselle tietopohjalle sekä ryhdytty kehittämään koulujen palveluverkon suunnittelun prosesseja.

Tekemällä yhteistyötä kaavoituksen, asuntojen hallintamuoto-ohjauksen sekä eri toimialojen tila- ja palvelusuunnittelun kanssa uudella tavoin, toivotaan edistettävän koulujen oppilaaksiottoalueiden tasapainoisempaa väestörakennetta.

[Kaikkien koulu -hanke](#)



Kuva: Antero Aaltonen / Leonatan Oy

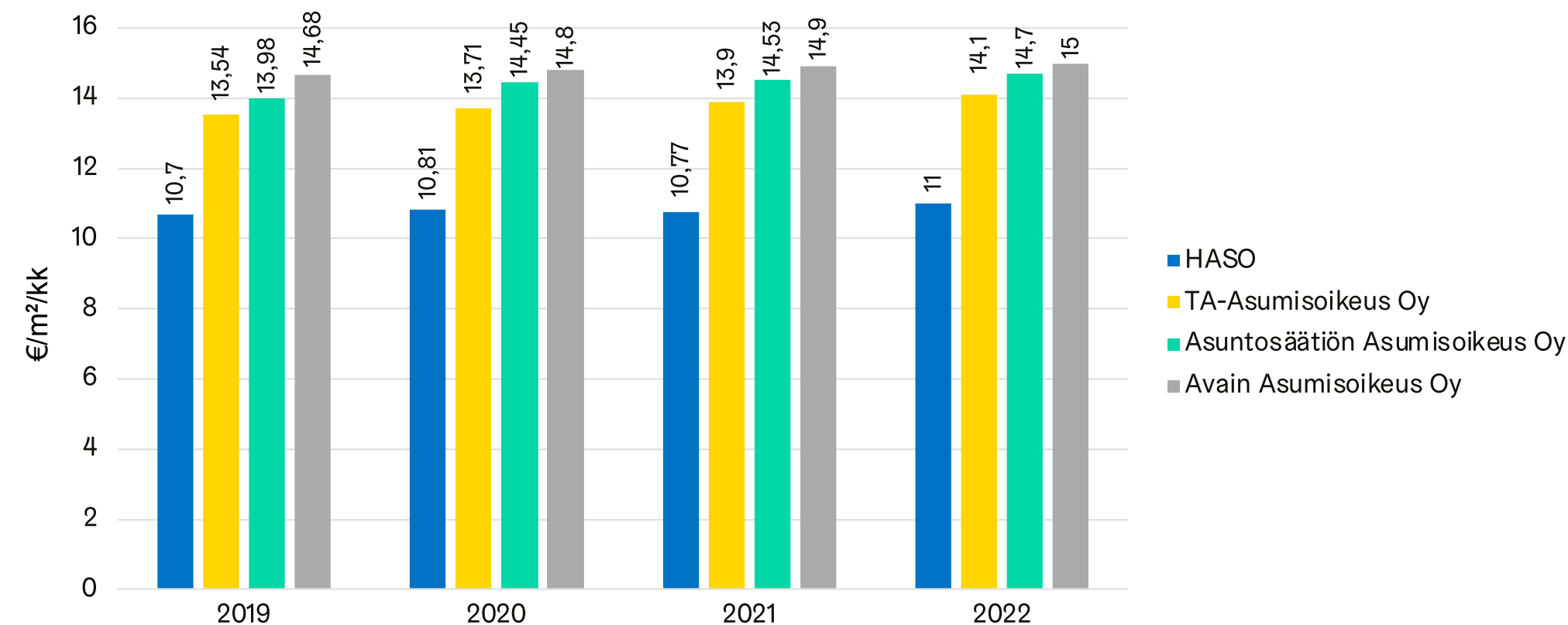
Asuntokanta ja asunto-omaisuus

Asumiskustannusten nousu näkyy myös kaupungin yhtiöissä

Edullisimpien ja kalleimpien keskineliövuokrien erotus oli Helsingissä vuonna 2022 yli kymmenen euroa neliöltä. Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) keskineliövuokra oli edullisin, 12 euroa neliöltä. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen uusien vuokrasopimusten keskineliövuokrat olivat korkeimpia, 23 euroa neliöltä. Helsingin asumisoikeuden (HASO) vastikkeet ovat Helsingin asumisoikeusyhtiöistä edullisimmat. Vuonna 2022 HASOn vesimaksullinen keskivastike oli 11 euroa neliöltä, mikä oli hieman korkeampi kuin edellisellä vuonna. Muiden yhtiöiden vastikkeet olivat 14-15 euroa neliöltä.

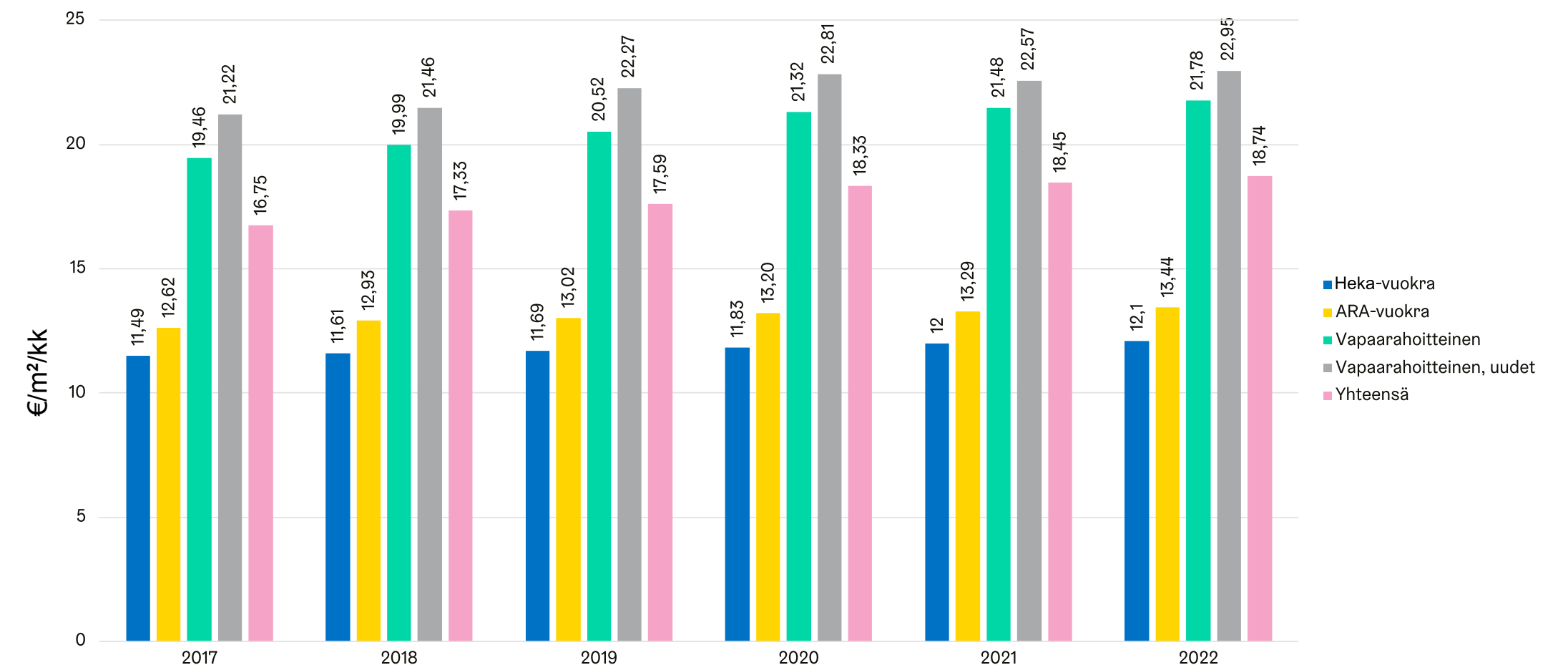
Muun muassa lämmitys- ja korjauskuluissa sekä lainojen korkokuluissa viime aikoina tapahtuneet merkittävät nousut ovat haastaneet omakustannusperusteisten yhtiöiden taloutta ja pakottaneet vuokrien ja vastikkeiden merkittäviinkin korotuksiin vuonna 2023. Yleishyödylliset vuokratyhtiöt ja asumisoikeusyhteisöt toimivat omakustannusperiaatteella eli ilman voiton tavoittelua, ja vuokrat ja vastikkeet määrittyvät todellisten kustannusten perusteella. Myös mahdollisuuksia puskurirahastojen keräämiseen kustannusmuutosten varalta on valtion tukemassa tuotannossa rajoitettu, jolloin me- nojen kasvu voidaan kattaa ainoastaan vuokria ja vastikkeita nostamalla.

ASO-asuntojen keskivastikkeet Helsingissä 2019-2022



Lähde: ARA

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2017-2022



Lähde: Tilastokeskus ja Heka

Ajankohtaista Hekasta

Vuonna 2022 Hekalle valmistui kaksi uudiskohdetta, Kalasatamaan ja Pasilan Postipuistoon. Yhteensä kohteissa on asuntoja noin 200. Hekan vuonna 2021 valmistunut kohde Pyhätunturintie 2 palkittiin ARAn Vuoden parhaat ARA-neliöt -laatupalkinnolla. Uudiskohteiden lisäksi valmistui vuonna 2022 useita peruskorjauksia Jollakseen, Puotilaan, Kulosaareen ja Käpylään. Hekan omistukseen siirtyi lisäksi lokakuussa 2022 noin 1 650 Helsingin Asuntohankinta Oy Ab:n aiemmin omistamaa ARA-vuokra-asuntoa. Asuntoja kutsutaan Hekan As Oy -asunnoiksi.

Hekan asukkaiden asiointi helpottui, kun sähköiset palvelut paranivat asukassivujen käyttöönoton myötä. Vuoden loppuun mennessä asukassivuille oli rekisteröitynyt yli 21 000 asukasta. Myös Hekan ruotsinkieliset verkkosivut julkaistiin. Asukastoiminnan sovelluksen kehittäminen jatkui ja sovellus sai nimen Heta (Heka-talo taskussa). Sovellus julkaistaan kevään 2023 aikana. Heka ja Hekan asukkaat osallistuvat myös valtakunnalliseen Astetta alemmas -energiansäästökampanjaan, joka jatkuu kevään 2023 ajan.

Heka julkaisi vuonna 2022 toisen vastuullisuusraporttinsa. Se oli ensimmäinen Hekan julkaisu, joka noudattaa Hekalla vaiheittain käyttöön otettavaa Helsingin kaupungin visuaalista ilmettä.

Vuonna 2022 alettiin valmistella myös toimintamallin muutosta, jossa palvelut keskitetään Viipurinkadulle Alppilaan.



Heka Länsisatamankatu 37. Kuva: Helsingin kaupungin kuvapankki

Ajankohtaista HASOsta

Uusi asumisoikeuslaki astui voimaan 1.1.2022. Asumisoikeusjärjestelmän peruseriaatteet pysyvät ennallaan, mutta lain tarkoituksena on yksinkertaistaa ja selkeyttää asukasvalintaa ja hakujärjestelmää sekä parantaa asumisoikeudenhaltijoiden mahdollisuutta vaikuttaa omaan asumiseensa. Uusi laki tuo muutoksia asukasvalintaan, asukashallintoon, käyttövästikkeiden ja pinta-alojen jyvitykseen sekä mahdollistaa ARAlle laajemmat valvontamahdollisuudet.

Uuden asumisoikeuslain säännökset tulevat sovellettaviksi vaiheittain. Asukashallintoon liittyvät muutokset astuivat voimaan 1.9.2022 ja uudet asukasvalinnan perusteet otetaan käyttöön 1.9.2023. Uudet järjestysnumerot tulevat haettavaksi 1.9.2023 alkaen ja vanhat numerot ovat voimassa 31.12.2023 asti.

Hasossa päätettiin ottaa käyttöön uusi kustannusten tasausjärjestelmä vuodesta 2023 alkaen. Uusi tasausjärjestelmä huomioi aiempaa enemmän kohteen sijaintia tasaukseen vaikuttavana tekijänä. Merkittävä muutos aikaisempaan tasausjärjestelmään on myös, että hoitomenoja, joihin asukkaat eivät pysty asumisellaan vaikuttamaan, tasataan kohteiden kesken.



HASO Tammenkallio. Kuva: Helsingin kaupungin kuvapankki

Kaupungin vuokra-asuntoihin uusia asukkaita

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

Vuonna 2022 asuntoja välitettiin hieman vähemmän kuin edellisellä vuonnalla. Viime vuonna valmistui vähemmän uudiskohteita ja samanaikaisesti Hekalla oli käynnissä useita peruskorjauksia. Myös asuntoa hakevien lukumäärä on pienentynyt hieman, sillä asuntomarkkinoilla on ollut tarjolla monipuolisesti vuokra-asuntoja eri vuokranantajilla ja yksityisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat laskeneet.

Vuonna 2022 kieltäytymisprosentti oli 47 %, eli neljä prosenttiyksikön verran enemmän kuin vuonna 2021. Asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä vaikuttanee kieltäytymisprosentin kasvuun.

Vuonna 2022 kaupunginhallitus hyväksyi uuden asukasvalintaohjeen, jonka tarkoituksena on edistää yhtenäisten käytäntöjen toteutumista asukasvalinnoissa. Päivitetty ohje noudattaa tarkemmin Aran asukasvalintaopasta, mutta huomioi myös Helsingin erityisolosuhteet. Uusi ohje selkeyttää kiireellisyysluokkia ja päivittää ne vastaamaan paremmin nykyisten hakijoiden tarpeita. Uudet asukasvalintaohjeet otetaan käyttöön kuluvan vuoden aikana järjestelmämuutosten valmistuttua.

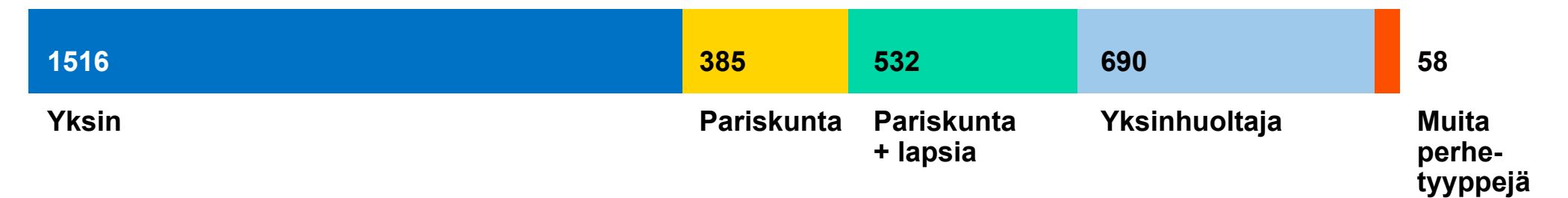
Helsingin kaupunki julkaisi uudet Asumisen nettisivut maaliskuussa 2022. Sivuilta voi hakea kaupungin vuokra-asuntoa ja tutustua kaupungin vuokra-asuntoihin.

Vuonna 2022 kaupungin palvelussuhdeasunnoissa otettiin käyttöön uusi vuokranmääritysmalli asuntojen kysynnän lisäämiseksi ja vuokralaisten välisen tasa-arvon parantamiseksi.

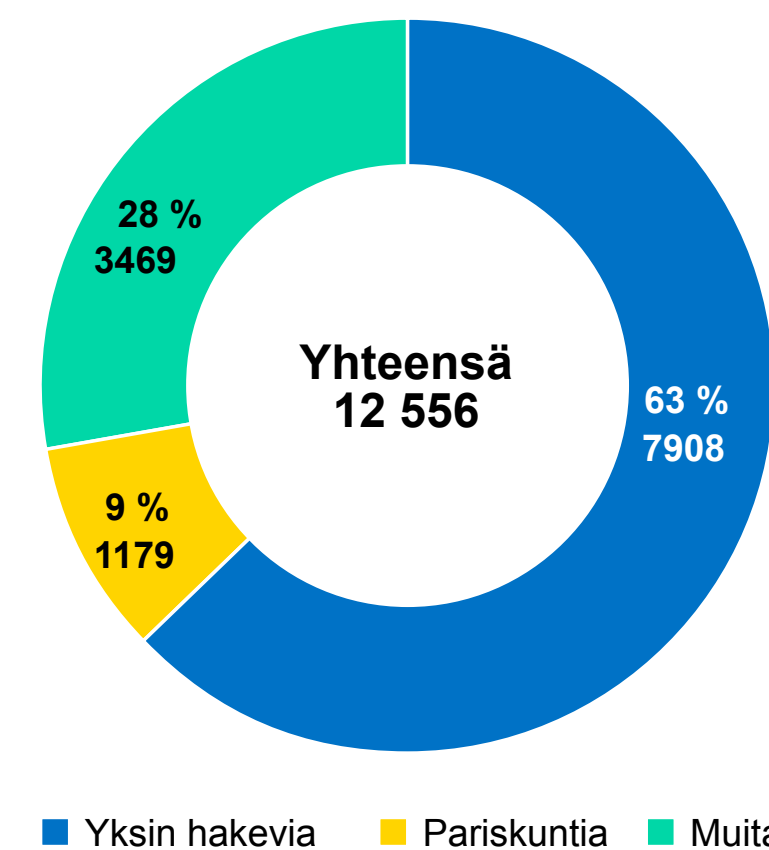
Alkuvuoden 2023 aikana toteutetaan myös kokonais selvitys palvelussuhdeasumisen merkityksestä työvoimapula-alojen kannalta kriittisen henkilöstön turvaamisessa. Selvityksessä kartoitetaan muun muassa palvelussuhdeasuntojen yhteyttä henkilöstön veto- ja pitovoimaan.

[Helsingin kaupungin vuokra-asunnot](#)

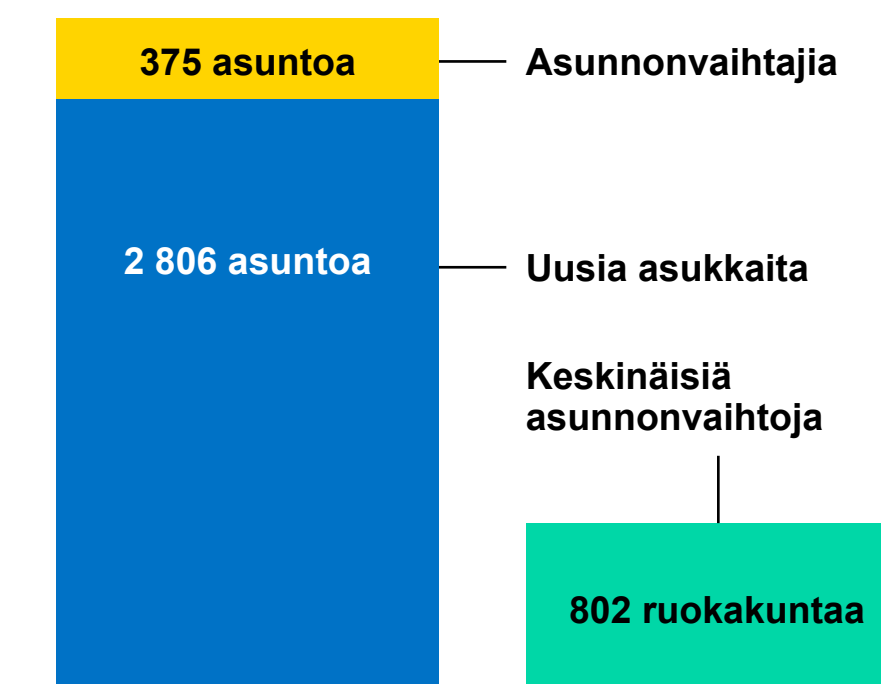
Muuttajien perhetyypit yht. 3 181



Vuoden 2022 lopussa aktiiviset hakemukset



Vuonna 2022 kaupungin vuokra-asuntoja välitettiin 3181



Lähde: Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala

Asunnottomuus väheni edelleen

Asunnottomuus väheni vuonna 2022 Helsingissä selvästi. Asunnottomia oli 15.11.2022 yhteensä 1 297, mikä on 320 asunnottomaa vähemmän kuin vuonna 2021. Asunnottomista yksineläviä vuonna 2022 oli 896 henkilöä, pariskuntia 35 ja perheitä 46. Asunnottomuus väheni kaikissa ryhmissä. Eniten väheni yksinelävien asunnottomuus. Vuonna 2022 yksinäisiä asunnottomia oli 26 % vähemmän kuin vuonna 2021.

Yksinelävistä asunnottomista pitkäaikaisasunnottomia oli 450, naisia 317, nuoria alle 25-vuotiaita 184 ja maahanmuuttajataustaisia 180. Asunnottomissa perheissä lapsia oli 92. Yksinelävien maahanmuuttajataustaisten asunnottomuus on vähentynyt edellisvuoteen verrattuna 48 %.

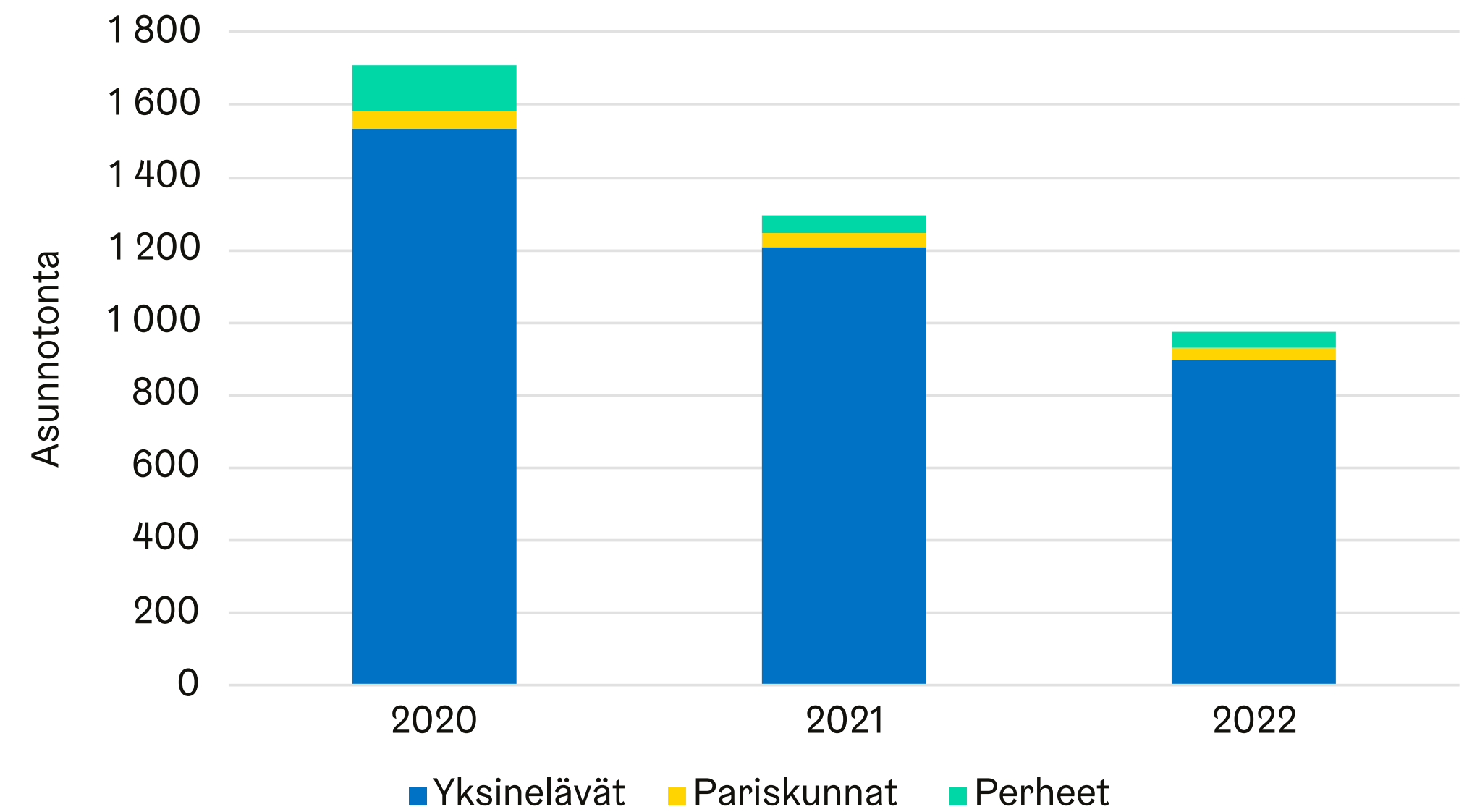
Vuonna 2022 sosiaali- ja terveystoimiala on järjestänyt yksinäisille asunnottomille tai pariskunnille 393 itsenäistä tai tuettua vuokra-asuntoa ja mielenterveysasiakkaille 248 asumispaikkaa. Asuntopalvelut on järjestänyt yksinäisille asunnottomille 304 vuokra-asuntoa. Asunnottomuuden puolittamishjelman toimenpide-ehdotusten seurauksena asunnottomia on asutettu enemmän kaupungin vuokra-asuntoihin.

Asunnottomuus on vähentynyt, koska asunnottomille on kyetty järjestämään sekä tuettua että itsenäistä vuokra-asumista. Helsingissä on ollut tarjolla paljon vuokra-asuntoja eivätkä vuokrat ole nousseet. Kaupunki on kehittänyt vuokranmaksun seuranta ja tehostanut yhteistyötä tilapäisasumisen ostopalvelutuottajien kanssa.

Myös asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseen on panostettu ja asumisneuvontaa on ollut saatavilla aiempaa laajemmin.

[Asunnottomat Suomessa 2022](#)

Asunnottomat helsinkiläiset 2020-2022



Lähde: Helsingin kaupunki

Helsinkiin 1000. jälkiasennushissi

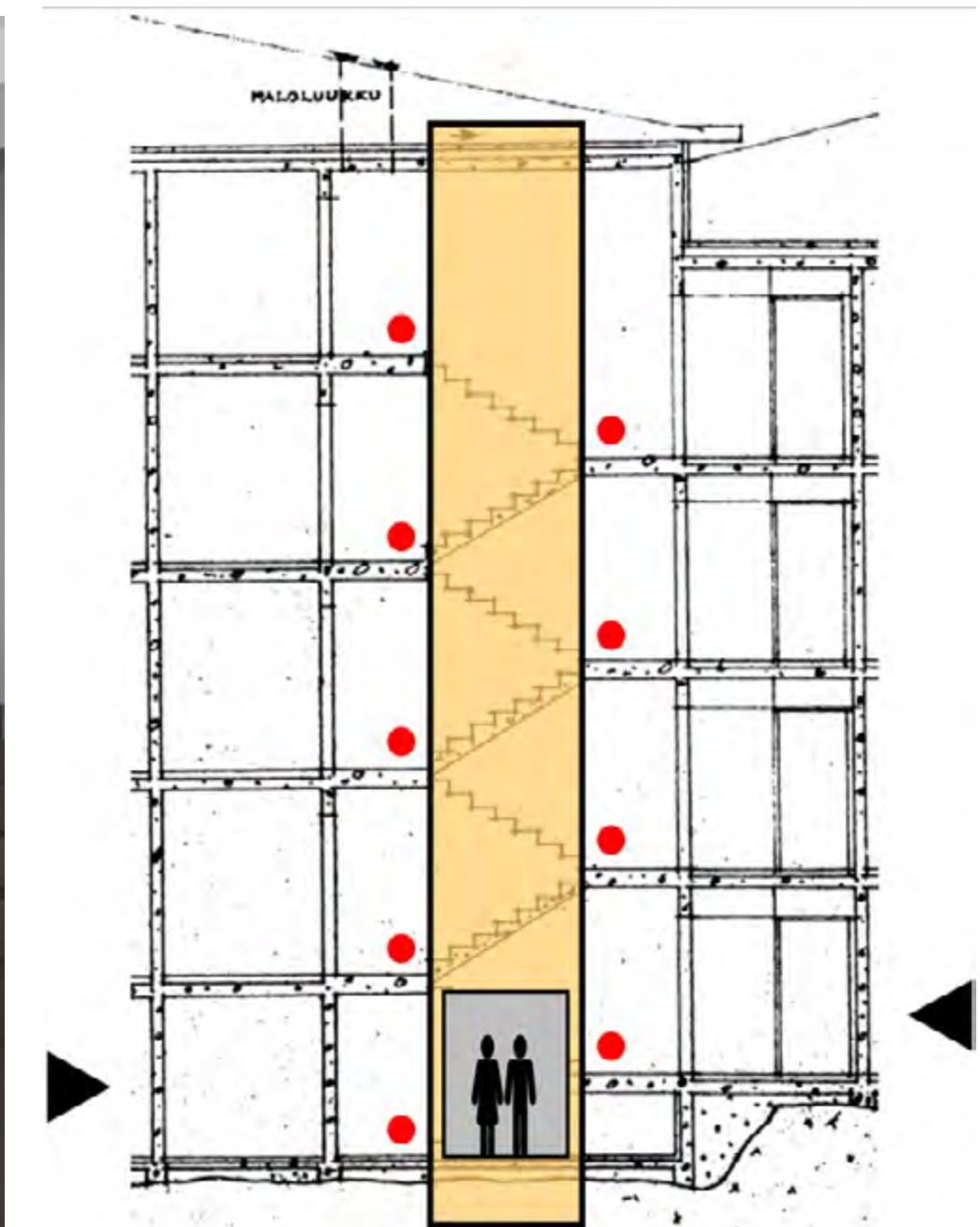
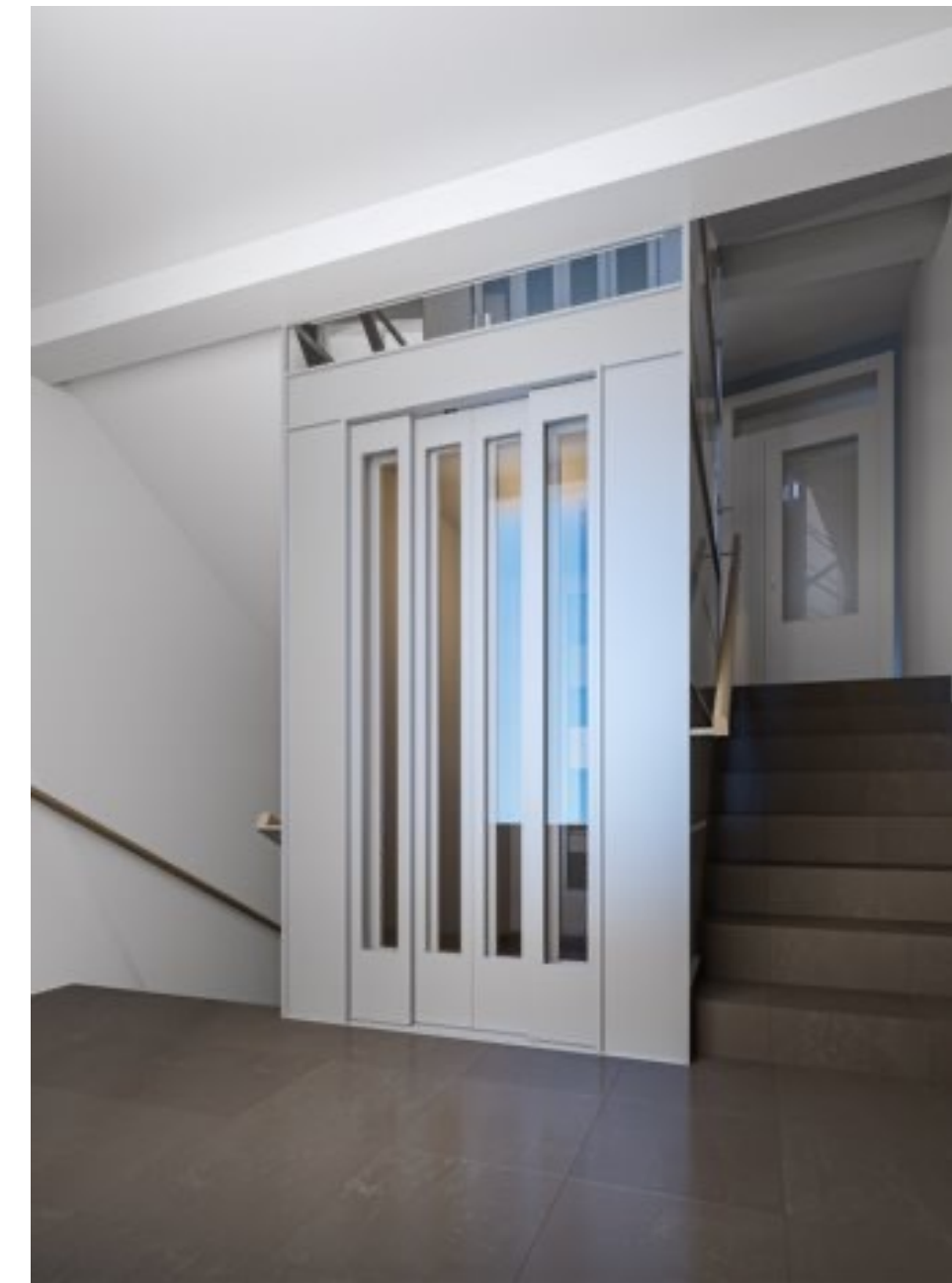
Vuonna 2022 Herttoniemen Mäyrätiellä otettiin käyttöön 1000. jälkiasennushissi, jonka rakentamista Helsingin kaupunki on tukenut niin hissiavustuksen kautta kuin tarjoamalla kaupungin hissiprojektin maksutonta neuvontaa vuosina 2000-2022.

Vuodesta 2022 alkaen kaupungin hissiavustuksesta (10 prosenttia hyväksytyistä hankintakustannuksista) luovuttiin kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Helsingin asuinkerrostaloissa on kuitenkin edelleen yli 8 500 hissitöntä porashuonetta, joiden piirissä on noin 90 000 asuntoa. Kaupungin hissiprojektia jatketaan AM-ohjelman mukaisesti keskittymällä maksuttomaan neuvontaan ja valtion hissiavustusten hakemisen tukemiseen.

Valtion hissiavustuksen (45 prosenttia hyväksytyistä hankintakustannuksista) tarkoituksena on edistää jälkiasennushissien rakentamista mahdollistaen taloyhtiöiden asukkaiden kotona asumista mahdollisimman pitkään sekä mahdollistaen liikuntarajoitteisten pääsyn asuinrakennuksen asuntoihin ja siinä oleviin yleisiin tiloihin.

[Helsingin hissiprojekti](#)



1000. jälkiasennushissi Herttoniemessä. 3D-kuva: Antti Voutilainen, piirros: Simo Merilä

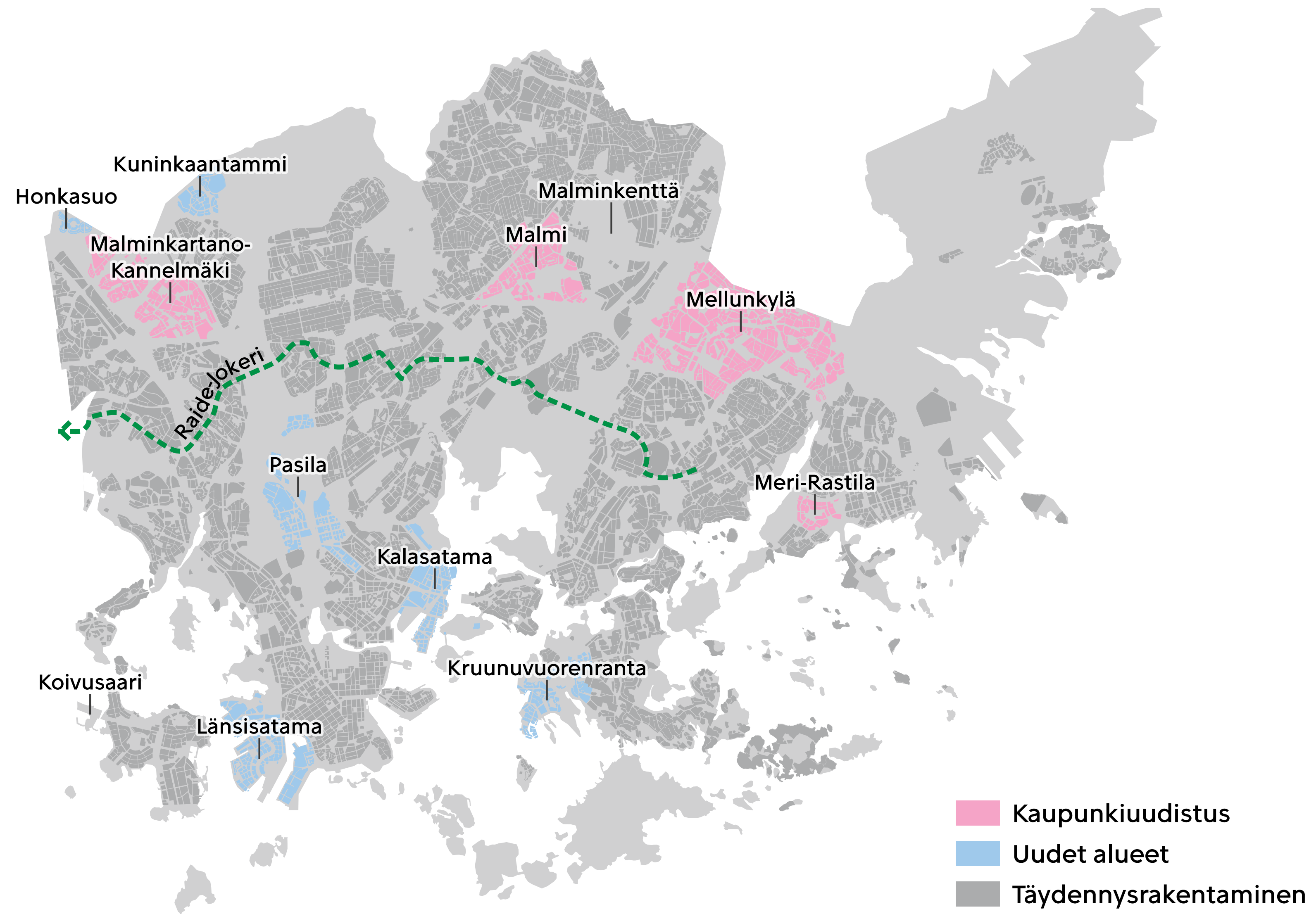
Liitteet

Liite 1	Ohjelman keskeiset seurantamittarit	45
Liite 2	Kaupungin aluerakentamiskohteet	46
Liite 3	Helsingin seudun asuntotuotanto 2016–2021	47
Liite 4	Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022-2025	48

Liite 1. Ohjelman keskeiset seurantamittarit

Ohjelman keskeiset määrälliset mittarit	vuosi 2020	Vuosituloite 2021-2022	vuosi 2021	vuosi 2022	Vuosituloite 2023-2024
Valmistuneet asunnot	7 280	7 000	7 105	6 047	8 000
ARA-vuokra-asunnot	1 365	1 750	1 129	855	2 400
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	258	300	301	345	500
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	827	750	647	199	1000
Välimuodon asunnot	1 563	2 100	1 277	1 164	1 600
Asumisoikeusasunnot	429	700	218	555	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	703	750	281	803	750
Sääntelemättömät asunnot	4 516	3 150	4 699	4 028	4 000
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot					250
Aloitettut asunnot	7 187	7 000	7 350	5 134	8 000
ARA-vuokra-asunnot	1 225	1 750	1 352	1 067	2 400
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	358	300	599	520	500
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	571	750	443	404	1000
Välimuodon asunnot	1 990	2 100	1 280	855	1 600
Asumisoikeusasunnot	891	700	451	254	
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	980	750	476	181	750
Sääntelemättömät asunnot	3 972	3 150	4 718	3 212	4 000
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot					250
Asunnoille myönnetyt rakennusluvut	6 409	7 000	7 551	5 809	8 000
Tontinluovutus					
Luovutetut tontit	4 356	4 900	3 767		5 600
Varatut tontit	447	4 900	3 609		5 600
Tonttivaranto (vuotta)	4,2	4	4		4
Asemakaavoitus					
Tarkistettu kaavaehdotus (k-m ²)	729 959	700 000	711 568	709 439	700 000
Lainvoimaistuneet kaavat (k-m ²)	439 728	700 000	196 444	535 274	700 000
Asemakaavavaranto (vuotta)		5			5
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuotta)		1,5			1,5
Kaupunkiuudistus					
Kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan kasvu (%)	2,4	2	1,3	1,2	2

Liite 2 kaupungin aluerakentamiskohteet



Liite 3 Helsingin seudun asuntotuotanto

	Valmistuneet asunnot							Aloitettut asunnot							Luvitetut asunnot						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Espoo	2 474	3 269	3 852	4 297	4 081	5 465	5 625	3 500	4 095	4 176	4 645	6 159	6 177	3 983	3 105	5 287	5 029	4 804	6 432	5 737	5 060
Helsinki	4 395	4 890	4 801	6 736	7 280	7 105	6 047	5 129	5 071	7 943	6 928	7 187	7 350	5 134	5 597	8 232	7 109	7 909	6 409	7 551	5 809
Kauniainen	27	187	21	66	289	121	16	106	62	194	165	82	17	21	92	113	300	68	23	18	21
Vantaa	2 973	3 289	4 509	5 077	2 918	3 176	3 303	4 411	5 063	4 406	2 621	2 932	3 441	2 039	5 519	5 045	3 690	3 961	3 967	2 555	2 326
Pääkaupunkiseutu	9 869	11 635	13 183	16 176	14 568	15 867	14 991	13 146	14 291	16 719	14 359	16 360	16 985	11 177	14 313	18 677	16 128	16 742	16 831	15 861	13 216
Hyvinkää	288	365	276	344	383	268	282	279	275	477	245	364	274	213	254	442	330	140	403	292	224
Järvenpää	709	1 023	398	429	835	576	647	623	451	601	709	712	588	622	606	656	691	961	546	544	968
Kerava	354	314	663	614	457	280	595	746	499	829	109	285	657	163	844	874	371	137	480	439	97
Kirkkonummi	345	298	450	483	360	671	797	247	463	550	452	615	798	551	348	454	622	647	670	927	511
Mäntsälä	165	134	146	84	141	81	261	126	39	57	109	151	70	73	185	47	57	258	67	94	83
Nurmijärvi	355	356	822	559	484	309	436	453	717	690	312	317	420	505	442	1 109	628	465	421	400	161
Pornainen	18	14	9	35	14	17	24	17	6	29	13	24	0	18	9	7	9	15	24		15
Sipoo	344	170	397	553	393	291	121	219	351	655	360	174	339	421	559	785	237	424	276	317	405
Tuusula	357	282	81	175	527	557	902	188	121	199	528	524	746	743	173	272	281	801	802	691	1067
Vihti	80	184	300	174	79	102	63	228	158	132	61	65	57	121	227	151	144	104	64	171	42
KUUMA-kunnat	3 015	3 140	3 542	3 450	3 673	3 152	4 128	3 126	3 080	4 219	2 898	3 231	3 949	3 430	3 647	4 797	3 370	3 952	3 753	3 875	3 573
Helsingin seutu	12 884	14 775	16 725	19 626	18 241	19 019	19 119	16 272	17 371	20 938	17 257	19 591	20 934	14 607	17 960	23 474	19 498	20 694	20 584	19 736	16 789

* vuoden 2022 luvut ovat tarkastamattomia ennakkotietoja

Lähde: MAL-seuranta (HSY)

Liite 4

Kaupunki uudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelma 2022-2025

Elinvoima

Tavoite 1: Elinvoima lisääntyy

Toimenpiteet	Alue	Vastuutaho ja toteuttajat
Varmistetaan lähipalveluiden alueellinen kehittyminen kaupunki uudistusalueilla	Kaikki alueet	Kanslia, Kymp
Toteutetaan Kehittyvä kerrostalo –tonttien haku Malminkartanossa ja Mellunkylässä sekä tehdään tontinvarauspäätökset valituista hankkeista	Mellunkylä, Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Tehdään selvitys kaupunki uudistusalueilla hissittömissä kerrostaloissa asuvista ikäihmisistä	Kaikki alueet	Kanslia
Tehostetaan Mapo2:n käyttöönottoa ja tonttikohdista täydennysrakentamista	Kaikki alueet	Kymp, Kanslia
Luodaan segregaaation tilannekuva 3D-mallinnuksena	Mellunkylä	Kymp
Laaditaan asuntotuotannon hallintamuotolinjaukset kaupunki uudistusalueille	Kaikki alueet	Kanslia, Kymp
Edistetään Mellunmäen metroaseman ympäristön uudistumista eläväksi kaupunkikeskukseksi	Mellunkylä	Kanslia, Kymp
Edistetään Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman ympäristön uudistumista alueen vetovoimaiseksi aluekeskukseksi	Mellunkylä	Kanslia, Kymp
Edistetään Länsimäentien eteläosan suunnittelua ja kaavoitusta viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi asuinalueeksi	Mellunkylä	Kanslia, Kymp
Edistetään Pikitehtaankorttelien uuden asuinalueen suunnittelua ja kaavoitusta	Malmi	Kanslia, Kymp
Edistetään kokonaisvaltaista kaupunki uudistusta Sepänmäen alueella	Malmi	Kanslia, Kymp
Edistetään Malmin palvelurakennusten hankeketjun suunnittelua, päätöksentekoa ja toteutumista	Malmi	Kanslia
Edistetään Malminkartanontien länsipään alueen asuntorakentamisen suunnittelua ja kaavoitusta	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Edistetään Malminkartanon keskiosan alueen asuntorakentamisen suunnittelua ja kaavoitusta	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Edistetään "Malminkartanon sydän" -tilanhankekokonaisuuden suunnittelua ja toteutumista	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Edistetään Kannelmäen Laulukujan alueen maankäytön kehittämistä	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Edistetään Kannelmäen Halsuantien ja Pelimannintien alueen suunnittelua ja kaavoitusta	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia, Kymp
Edistetään kokonaisvaltaista kaupunki uudistusta Meri-Rastilan länsiosan alueella	Meri-Rastila	Kanslia, Kymp
Edistetään Meri-Rastilan korttelitalon/Merilahden peruskoulun korvaavan uudisrakennuksen suunnittelua	Meri-Rastila	Kanslia, Kymp, Kasko, Kuva, Sotepe
Edistetään kokonaisvaltaista kaupunki uudistusta Meri-Rastilan itäosan alueella	Meri-Rastila	Kanslia, Kymp
Edistetään Meri-Rastilan alueellisen kiertotalouspilotin toteutumista	Meri-Rastila	Kanslia
Edistetään palvelutilainvestointien kohdentamista kaupunki uudistusalueille	Kaikki alueet	Kanslia, Kymp
Edistetään infrainvestointien kohdentamista kaupunki uudistusalueille	Kaikki alueet	Kanslia, Kymp

Viihtyisyys

Tavoite 2: Alueiden viihtyisyys ja ulkonäkö paranevat

Toimenpiteet	Alue	Vastuutaho ja toteuttajat
Toteutetaan Fiksu kaupunki –hankkeessa älykaupunkiratkaisuja kaupunkiuudistusalueilla	Kaikki alueet	Kanslia
Toteutetaan taiteen prosenttiperiaatetta aktiivisesti ja kunnianhimoisesti kaikilla kaupunkiuudistusalueilla	Kaikki alueet	Kanslia , Kuva, Kymp
Edistetään kunnossapidon toimenpiteitä kaupunkiuudistusalueilla	Kaikki alueet	Kanslia , Kymp
Toteutetaan placemaking-hankkeita kaikilla kaupunkiuudistusalueilla	Kaikki alueet	Kymp , Kanslia
Vahvistetaan lasten ja nuorten turvallisuuden tunnetta kaupunkitiloissa	Kaikki alueet	Kymp , Kanslia, Kasko, Kuva, Sotepe
Kehitetään yhteistyömalli lasten ja nuorten turvallisuuden parantamiseksi	Malminkartano-Kannelmäki	Kasko , Kanslia, Kuva, Kymp, Sotepe
Monistetaan Vuotalon Placemaking-konsepti muille kaupunkiuudistusalueille	Malmi, Malminkartano-Kannelmäki	Kuva , Kymp
Edistetään Mellunkylän puistojen, liikuntapuistojen ja aukoiden rakentamista ja kunnostamista	Mellunkylä	Kanslia
Kehitetään Malminkartanonhuippua vapaa-ajan ja virkistysalueena	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia
Parannetaan Malminkartanon asemanseudun viihtyisyyttä ja turvallisuutta	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia , Kymp
Parannetaan Kannelmäen asemanseudun viihtyisyyttä ja turvallisuutta	Malminkartano-Kannelmäki	Kanslia , Kymp
Parannetaan Malmin asemanseudun viihtyisyyttä ja turvallisuutta	Malmi	Kanslia , Kymp

Palvelut

Tavoite 3: Kaupungin palvelut lisäävät alueiden houkuttelevuutta

Toimenpiteet	Alue	Vastuutaho ja toteuttajat
Toteutetaan Kaikkien koulu -hanke	Kaikki alueet	Kanslia, Kasko
Kehitetään toimialayhteinen pilotti sujuvasta tilavarauspalvelusta	Malminkartano-Kannelmäki	Kasko, Kuva, Kymp
Päivitetään tarveperusteinen rahoitusmalli	Kaikki alueet	Kasko
Kehitetään yhteistyömalli oppilaaksiottoalueiden tarkastelemiseen ja muuttamiseen	Mellunkylä	Kasko, Kanslia
Priorisoidaan kaupunkiudistusalueita sekä lasten ja nuorten palveluita talonrakennusohjelmassa	Kaikki alueet	Kasko, Kymp, Kanslia
Toteutetaan Helsingin mallin mukaista taiteen ja osallistavan kulttuurityön hankkeita	Mellunkylä, Malmi	Kuva
Uudistetaan ja laajennetaan alue- ja kulttuuritalojen konseptia	Malmi, Malminkartano-Kannelmäki	Kuva
Toteutetaan harrastamisen Suomen mallia ja vahvistetaan lasten, nuorten ja perheiden palvelutarpeita	Malmi, Malminkartano-Kannelmäki, Mellunkylä	Kuva
Edistetään lähiliikkumisen keitaan, Kurkimäen koripallokentän parannustöiden toteutumista	Mellunkylä	Kuva, Kymp
Edistetään lähiliikkumisen keitaan, Kivikon liikuntapuiston parannustöiden toteutumista	Mellunkylä	Kuva, Kymp
Edistetään lähiliikkumisen keitaan, Ala-Malmin liikuntapuiston parannustöiden toteutumista	Malmi	Kuva, Kymp
Edistetään Malminkartanon Sydän -julkisten palveluiden tilahankekokonaisuuden toteutumista	Malminkartano-Kannelmäki	Kuva, Kymp
Edistetään Malminkentän hangaarirakennuksen avaamista kulttuurin käyttöön	Malmi	Kuva, Kanslia, Kymp
Edistetään Kuvan talon toteutumista Kontulan keskustaan	Mellunkylä	Kuva, Kanslia, Kymp
Kehitetään Malminkartanon huipun liikunta- ja ulkoilupalveluita	Malminkartano-Kannelmäki	Kuva, Kymp
Kehitetään alueellisia yhteistyörakenteita ja -mallia	Kaikki alueet	Sotepe, Kasko, Kuva
Toteutetaan vieraskielisen ikääntyneen väestön palveluiden kehittämisen hanke	Kaikki alueet	Sotepe
Järjestetään tapahtumapuistoalue Ala-Malmin puistoon ja kehitetään monistettava tapahtumapuistoalueen malli	Malmi	Kuva, Kymp

Sitoutuminen ja vuorovaikutus

Tavoite 4: Kaupunki uudistukseen on sitouduttu laaja-alaisesti

Toimenpiteet	Alue	Vastuutaho ja toteuttajat
Laaditaan Malmin identiteettityö	Malmi	Kanslia
Laaditaan Meri-Rastilan identiteettityö	Meri-Rastila	Kanslia
Vahvistetaan kaupunki uudistuksen viestintää	Kaikki alueet	Kanslia, Kuva, Kasko, Kymp, Sotepe
Luodaan kokeiluja kaupunkilaisten yhdenvertaisen osallisuuden edistämiseksi	Kaikki alueet	Kanslia, Kuva, Kasko, Kymp, Sotepe
Toteutetaan turvallisuuskokouksia kaupunki uudistusalueilla	Kaikki alueet	Kanslia
Toteutetaan demokratiakahvila-hanke kirjastoissa	Kaikki alueet	Kuva
Lisätään asiakasosallisuutta toteuttamalla asiakasraateja terveyspalveluissa	Kaikki alueet	Sotepe

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020: Seurantaraportti 2023

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia

Valokuvat

Helsingin kaupungin aineistopankki

Taitto ja toteutus

Fiander Graphics Oy

Julkaisunumerot

Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2023:11

ISBN 978-952-386-257-9 (pdf)



Helsingin kaupunki

Kaupunginkanslia
Talous- ja suunnitteluosasto
Asuminen

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

Puhelinvaihde 09 310 1641

hel.fi/AM-ohjelma