



01.02.2024

Kansliapäällikkö

---

## 14 §

### Kaupunginkanslian toteutumattomat sitovat tavoitteet vuonna 2023

HEL 2023-014811 T 02 02 01

#### Päätös

Kansliapäällikkö päätti esittää kaupunginvaltuustolle selvityksen kaupunginkanslian vuoden 2023 toteutumattomista sitovista tavoitteista.

#### Päätöksen perustelut

Kaupunginhallituksen vahvistamien vuoden 2023 talousarvion noudattamisohjeiden mukaan on toteutumatta jääneistä sitovista toiminnan tavoitteista annettava selvitys siten, että selvitykset voidaan käsitellä kaupunginvaltuustossa ennen tilinpäätöksen allekirjoittamista kaupunginhallituksessa.

Talousarvion noudattamisohjeiden mukaan sitova toiminnan tavoite katsotaan toteutuneeksi vain, jos kaikki sen talousarviossa määritellyt mittarit toteutuvat.

Kaupunginvaltuusto on asettanut talousarviossa 2023 kaupunginkanslialle kuusi sitovaa toiminnan tavoitetta sitovan toiminnan tavoitetta. Asetuista tavoitteista toteutui neljä.

Toteutumatta jääneet sitovat tavoitteet ovat:

- Kaupunkiuudistusalueille kohdennettavien investointien tulee mahdollistaa systemaattisesti alueiden asuntokannan 2 % vuosittainen lisäys
- Vuonna 2023 alkaa 8 000 asunnon rakentaminen (kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteinen tavoite)

Sitova tavoite: Kaupunkiuudistusalueille kohdennettavien investointien tulee mahdollistaa systemaattisesti alueiden asuntokannan 2 % vuosittainen lisäys (kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteinen tavoite)

Mittari: Vuoden 2022 asuntojen kokonaismäärä + 2 % alueittain ilmaistuna

Toteuma: Mittari ei toteutunut. Asuntokannan lisäys oli 1,3 %:ia eli 548 asuntoa.

Perustelu siihen, miksi tavoitetta ei saavutettu



01.02.2024

Kansliapäällikkö

---

Keskeisenä syynä asuntorakentamisen volyyymiin laskuun ovat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan vuonna 2022 alkanut korkojen, energian, kuluttajahintojen merkittävä nousu sekä osaltaan myös jo vuoden 2021 lopulla alkanut jyrkkä rakentamisen kustannusten nousu. Mainitut tekijät ovat johtaneet asuntojen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän merkittävään laskuun ja muun ohella myymättömien valmiiden asuntojen määrän kasvuun. Asuntorakentajilla on näistä syistä yhä vähemmän edellytyksiä uusien vapaarahoitteisten asuntohankkeiden rakentamisen aloittamiseen.

Vuosien 2021 ja 2022 asuntoaloitukset kaupunkiuudistusalueilla olivat 775 ja 392 asuntoa. Vuonna 2023 KU-alueilla käynnistyi 222 asunnon aloittaminen. Jo nyt voidaan todeta, että seuraavien vuosien valmistuvien asuntojen määrä tulee jäämään tavoitetta alhaisemmalle tasolle. KU-alueiden asuntotuotannon valmistumisten arvioidaan nousevan vuosista 2027–2028 lähtien, kun merkittävimpien kaava-alueiden toteuttaminen alueilla käynnistyy.

Säännellyn asuntotuotannon toteutumisen edellytykset ovat jonkin verran parantuneet rakennuskustannusten kääntynytä vuoden 2023 aikana laskuun ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden lisääntyä. Kaupunkiuudistusalueilla pääpaino on ARA-vuokratuotannon sijaan omistusasumisessa sekä asumisoikeusasumisessa. Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen tulee tulevina vuosina vaikeuttamaan merkittävästi asetettuun 2 %:n vuosittaiseen asuntokannan lisäykseen pääsemistä, sillä hallintamuotojen tasapainotuksella on keskeinen rooli kaupunkiuudistusalueilla ja ohjelmoidusta uudistuotannosta noin neljänneksen suunniteltiin olevan aso-tuotantoa.

Kaupunkiuudistusalueiden investointien toteuma oli 7 980 000 euroa ja toteuma kohdentui 39 eri hankkeelle toteumaprosentin ollen 85. Toteutumattomista investoinneista vain yksi kohdentui asuntotuotantoon. Kohteessa asuntorakentaminen viivästyi hankkeeseen liittyvän puurakentamisen määräysten takia ja siten johtosiirron viivästymisellä ei ole vaikutusta tulevaan asuntotuotantoon, joka tehdään hankkeen käynnistymisen määrittämässä aikataulussa

Sitova tavoite: Vuonna 2023 alkaa 8 000 asunnon rakentaminen (kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan yhteinen tavoite)

Mittari: 8 000 aloitettua asuntoa vuonna 2023

Toteuma: Mittari ei toteutunut. Toteuma oli 5056 aloitettua asuntoa.

Perustelu siihen, miksi tavoitetta ei saavutettu



01.02.2024

## Kansliapäällikkö

---

Helsingissä alkoi 5 056 asunnon rakentaminen vuonna 2023. Tästä määrästä kaupungin luovuttamilla tonteilla alkoi 3 067 asunnon rakentaminen.

Keskeisenä syynä asuntorakentamisen volyymin laskuun ovat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan alkanut korkojen, energian ja kuluttajahintojen merkittävä nousu sekä jo vuoden 2021 lopulla alkanut jyrkkä rakentamisen kustannusten nousu.

Edellä kuvattu kehitys on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja asuntohankkeiden toteutusedellytyksiin hyvin kielteisesti. Koronapandemian aikana kasvuun lähtenyt tyhjiä vuokra-asuntojen määrä on jäänyt korkealle tasolle, ja vuokranantajat ovat joutuneet tinkimään vuokrapyyntöistään samanaikaisesti kustannusnousun kanssa. Asuntolainojen korkotason nopea kasvu sekä yleinen kustannustason nousu ovat heikentäneet kuluttajien luottamusta talouteen ja hillinneet täten kotitalouksien asunnonostoaikeita. Korkeina rakentamisen vuosina kuluttajakauppaa selvästi merkittävämpi rakentamista katalysoinut tekijä on ollut pitkälti velkavipuun nollakorkoaikana perustunut sijoittajakysyntä, joka on nyt niin ikään tyrehtynyt. Rakennusliikkeiden myymättömien asuntojen varanto on kasvanut ja asuntohankkeiden rahoituksen saanti vaikeutunut merkittävästi. Edellä kuvattu tilanne on vähentänyt uusien vapaarahoitteisten asuntohankkeiden rakentamisen aloituksia huomattavasti. Rakentamisen tilannetta on helpottanut jonkin verran säännellyn tuotannon hyvä urakkatarjoustilanne. Asuntoaloituksista yli 60 % olikin vuonna 2024 säänneltyä tuotantoa.

Hallituksen päätös uudisasumisoikeustuotannon rahoituksen lakkauttamisesta vuoden 2024 jälkeen on johtanut asuntohankkeiden keskeyttämiseen sekä vaikeuttaa myös vapaarahoitteisen tuotannon ja muun ara-tuotannon aloitusedellytyksiä tulevina vuosina. Vuodesta 2024 odotetaan rakennusalalla vaikeaa.

### Lisätiedot

Outi Sääntti, aluerakentamispäällikkö, puhelin: 310 25976  
outi.santti(a)hel.fi  
Merja Koski, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 36292  
koski.merja(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia



01.02.2024

Kansliapäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 14 §.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



01.02.2024

Kansliapäällikkö

---

Jukka-Pekka Ujula  
kansliapäällikkö

Kirsi Remes  
hallintojohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 05.02.2024.