



17.04.2023

Asia/10

## § 234

### V 10.5.2023, AM-ohjelman 2020 seurantaraportti 2023

HEL 2019-012950 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Asian aikana kuultavana oli asunto-ohjelmapäällikkö Hanna Dhalmann. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Jussi Halla-ahon ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09 310 15098  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2023
- 2 Liite 2. Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa: Kaupunginvaltuusto merkitsee tiedoksi Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 seurantaraportin 2023.

#### Tiivistelmä

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



Seurantaraportti 2023 sisältää katsauksen Helsingin ajankohtaiseen asuntopoliittiseen tilanteeseen ja asuntotuotannon näkymiin sekä selvityksen AM-ohjelman 2020 tavoitteiden toteutumisesta tähänastisella ohjelmakaudella ja erityisesti vuonna 2022. Seurantaraportin yhteydessä tuodaan tiedoksi myös keväällä 2019 hyväksytyjen Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi vuodelta 2022.

Seuraavan AM-ohjelman valmistelu on käynnistynyt. Päätöksentekoon uusi AM-ohjelma 2024 tuodaan kevätkaudella 2024.

## Esittelijän perustelut

### Koronapandemia vuosien vaikutuksista

Koronapandemia on pitkälti määrittänyt 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 tuonut asumiseen ja muuttoliikkeeseen uusia ajureita.

Muutokset muuttoliikkeessä ovat olleet koronapandemia vuosina Helsingin seudulla merkittäviä. Lisääntyneen ulosmuuton myötä aiemmin muuttovoittoa saaneet pääkaupunkiseudun kunnat menettivät väestöään. Erityisesti työllisten, nuorten aikuisten ja lapsiperheiden muutot painottuivat maan sisäisessä muuttoliikkeessä ja näistä asukasryhmittä muutettiin Helsingistä sekä muualta pääkaupunkiseudulta niin seudun kehyskuntiin kuin muuallekin Suomeen. Väestönkasvu palasi Helsingissä lähes koronapandemiaa edeltävien vuosien tasolle vuonna 2022, mutta erona aikaisempaan kotimaan muuttoliike jäi kokonaisuudessaan Helsingin kannalta tappiolliseksi. Myös luonnollinen väestönkasvu heikkeni merkittävästi. Helsinki menetti asukkaitaan seudun muihin kuntiin kotimaan muuttoliikkeessä. Muuttovoittoa Helsinki sai seudun ulkopuolisesta Suomesta, ja ulkomaan muuttoliikkeestä saatu muuttovoitto kasvoi ennätyskalliseksi suureksi.

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

Asuntokauppa kävi erittäin vilkkaana vuosina 2020–2021. Myös asuntojen hinnat nousivat kautta kaupungin pandemian ajanakin. Sama-



naikaisesti, nuorten aikuisten muuttoliikkeen ehtyessä ja asumisen vaihtoehtojen kaventuessa työttömyyden ja lomautusten kasvun jäljiltä, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä heikkeni. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on edelleen vapaana Helsingissä kaksinkertainen määrä pandemiaa edeltävään aikaan verrattuna.

#### Nostoja tavoitteiden toteutumisesta vuosina 2020–2022

Asuntotuotannossa yllettiin 7 000 asunnon tavoitteeseen vuosina 2020–2021, mutta rakentamisen tahti tasaantui vuonna 2022 ja asuntoja valmistui hieman yli 6 000 ja aloitettiin runsaat 5 000. Uusia rakennuslupia myönnettiin lähes 6 000 asunnon rakentamiseksi. Vuodenvaihteessa rakenteilla oli edellisvuosien tapaan noin 10 000 asuntoa. Asuntorakentamisen suurin keskittymä oli vuonna 2022 Pasila. Muutoin rakentaminen jakaantuu eri puolille kaupunkia siten, että uusien alueiden osuus on sekä valmistuneiden että vuodenvaihteessa rakenteilla olevien asuntojen osalta vajaat 40 prosenttia. Asuntotuotantotavoite nousi vuoden 2023 alusta vähintään 8 000 asuntoon vuodessa.

Säännelty asuntotuotanto jäi vuonna 2022 useiden aikaisempien vuosien tapaan tavoitteistaan. ARA-vuokra-asuntoja oli valmistuneista asunnoista noin 14 prosenttia tavoitteen ollessa 25 prosenttia. Koko tähänastisella ohjelmakaudella 2020–2022 ARA-vuokra-asuntotuotannon tavoitteesta on jääty 9 prosenttiyksikköä. Välimuodon asuntoina valmistui pääosin vain Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja ja asumisoikeusasuntoja. Näidenkin osuus jäi tavoitteestaan vuonna 2022 yli 10 prosenttiyksikköä. Ohjelmakaudella tavoitteesta jäätiin niin ikään 10 prosenttiyksikköä. Sen sijaan sääntelemätöntä tuotantoa valmistui 67 prosenttia asuntotuotannosta vuonna 2022, mikä on 12 prosenttia yli tavoitteen. Ohjelmakaudella tavoite ylittyi 19 prosenttiyksikköä. Vuoden 2023 alusta ARA-vuokra-asuntojen tuotantotavoite nousi 30 prosenttiin, välimuodon tuotannon tavoite laski 20 prosenttiin ja säännellyn tuotannon tavoite nousi 50 prosenttiin.

Kaupungin oma asuntotuotanto jäi vuonna 2022 vuoden 2021 tapaan 1 500 asunnon tavoitteesta. Vuonna 2022 kaupungin rakennuttamia asuntoja valmistui noin 1 000. Asuntorakentamisen aloituksia oli vajaa 600 asuntoa eli noin 40 prosenttia tavoitteesta. Vuokra-asuntoja valmistui noin 200, mikä on selvästi kymmenen edellisen vuoden keskiarvoa (noin 500 asuntoa) vähemmän. Säännellyn asuntotuotannon toteutusedellytyksiä on haastanut erityisesti rakennuskustannusten voimakas nousu sekä uudishankkeiden heikko urakkatarjoustilanne, minkä vuoksi uudishankkeiden hintataso on ylittänyt ARA-hankkeissa hyväksyttävän hintatason. Kaupungin rakennuttamia välimuodon asuntoja, asumisoikeusasuntoja sekä Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja valmis-



tui vuonna 2022 tavoitteen mukaisesti. Kaupungin oman tuotannon tavoite nousi vuoden 2023 alusta 2 000 asuntoon vuodessa.

Yksityisen maan osuus vuosien 2021 ja 2022 asuntotuotannossa on ollut selkeästi maanomistussuhteita korkeampaa. Vuoden 2022 asuntotuotannosta kaupungin maalle valmistui vajaat 60 prosenttia asunnoista. Aloitetuista asunnoista kaupungin maalle sijoittui noin 50 prosenttia. Kaupungin maan merkittävimmät aloitukset tehtiin Pasilassa ja Kalasatamassa. Muun kuin kaupungin maan suurimmat asuntaloitusten keskittymät olivat myös Pasilassa sekä Herttoniemessä. Kaupungin maalle valmistuneista asunnoista säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja ja väli-  
muodon asuntoja oli 52 prosenttia. Aloitetuista asunnoista säänneltyjen osuus oli 54 prosenttia. Muulla kuin kaupungin maalla korostuu sääntelemätön asuntotuotanto.

Tontinluovutus jäi vuonna 2022 tavoitteestaan. Vuonna 2022 kaupungin maalta luovutettiin asuinrakennusoikeutta noin 2 800 asunnon rakentamiseksi tavoitteen ollessa 4 900. Tämä selittyy osin tontinvarauskierroksen kaupunginhallituskäsittelyn siirtymisellä vuoden 2023 puolelle. Vuoden 2023 alusta tavoite nousi siten, että tontteja luovutetaan 5 600 asunnon rakentamiseksi vuosittain. Tonttivaranto säilyi vuonna 2022 ennallaan. Vuoden 2022 lopussa kaupungin asuntotontteja oli varattuina yli 26 000 asunnon rakentamiseksi, mikä vastaa tavoitteen mukaisesti yli neljän vuoden asuntotuotantoa.

Kaavoja lainvoimaistui vuonna 2022 kaikkiaan 535 000 k-m<sup>2</sup>, mikä on reilusti alle tavoitteen, vähintään 700 000 k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2022 tarkistetuista asemakaavaehdotuksista eteni kaupunkiympäristölautakunnan käsittelystä lopulliseen päätöksentekoon asuntokerrosalaa kuitenkin hieman yli tavoitetason, yhteensä 709 000 k-m<sup>2</sup>. Viime vuosina lainvoimaistunut asuinkerrosala on ollut huomattavasti vähäisempää kuin kaavaehdotusten lautakuntavaiheessa hyväksytyt kerrosala. Vuosina 2018–2022 lautakunnassa hyväksytyistä kaavaehdotuksista on vuoden 2022 lopussa lainvoimaistunut vain 49 prosenttia. Syynä tähän ovat kaavavalitukset. Merkittävä vaikutus lainvoimaistuneiden vähennyksen on myös Hernesaaren asemakaavan kumoamisella vuonna 2022.

Hitaksen korvaavaa järjestelmää kehitettiin edelleen vuonna 2022. Vuoden 2022 aikana valmisteltiin ehdotus Hitaksen korvaavasta mallista ja tavoitteena on tuoda ehdotuksen sisältävä loppuraportti päätöksentekoon toukokuun 2023 aikana. Ehdotus pääpiirteissään on, että nykyisen Hitas-järjestelmän kehittäminen siten, että asetetut tavoitteet toteutuvat eikä järjestelmä sisällä ongelmiksi koettuja ominaisuuksia, on haastavaa. Yhdellä järjestelmällä ei myöskään pystytä kattavasti vastaamaan erilaisten alueiden tai asukasryhmien eroaviin tarpeisiin omistusasumisen kysymyksessä. 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 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.

Kaupunkiuudistuksen monialainen edistäminen jatkui myös vuonna 2022. Vuonna 2022 kaupunkiuudistusalueilla toteutettavat uudistukset ja toimenpiteet ovat edenneet Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla, Mellunkylässä sekä Meri-Rastilassa. Kaupunkiuudistusalueille kohdistettavat toimenpiteet on koottu toimenpide- ja investointisuunnitelmaan vuosille 2022–2025. Kaupunkiuudistuksen hankesalkku sisältää toimenpiteitä kaikilta kaupungin toimialoilta ja on konkreettinen vastaus kaupunkiuudistukselle 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 kaupunkiuudistusalueet olivat myös osa ympäristöministeriön koordinoimaa lähiöohjelmaa vuosina 2020–2022 ja lähiöohjelman puitteissa toteutettiin myös useita hankkeita sekä jatkettiin tutkimusyhteistyötä vuonna 2022. Vuonna 2023 kaupunkiuudistusalueiden yhteiseksi tavoitteeksi otettiin turvallisuuden tunteen parantaminen kaupunkiympäristöä ja palveluita kehittämällä. Kaikki kaupungin toimialat tulevat kohdistamaan tavoitteen mukaisia toimenpiteitä alueille.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Hanna Dhalmann, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 09 310 15098  
hanna.dhalmann(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1. AM-ohjelman seurantaraportti 2023
- 2 Liite 2. Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten arviointi 2022

Muutoksenhaku



17.04.2023

Asia/10

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

- Kaupunginvaltuusto 18.05.2022 § 108
- Kaupunginvaltuusto 05.05.2021 § 100
- Kaupunginvaltuusto 11.11.2020 § 313
- Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 280
- Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 263
- Kaupunginhallitus 26.04.2021 § 296
- Kaupunginhallitus 07.12.2020 § 853
- Kaupunginhallitus 05.11.2020 § 732
- Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 713
- Kaupunginhallitus 26.10.2020 § 671
- Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 560
- Kaupunkiympäristölautakunta 22.09.2020 § 537
- Kaupunkiympäristölautakunta 15.09.2020 § 518
- Sosiaali- ja terveystoimiala 25.9.2020
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 22.09.2020 § 150
- Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 08.09.2020 § 137

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566