



# Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

Helsinki

# Sisällys

<b>Johdanto .....</b>	<b>3</b>
<b>AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
Asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdanne.....	5
Väestönkasvu ja muuttoliike .....	8
Kaupungin asunto-omaisuus .....	10
Kaupungin strategiat, ohjelmat ja päätökset .....	12
Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma.....	16
Hallitusohjelma ja valtion asuntopoliittiset toimenpiteet.....	17
<b>Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio.....</b>	<b>20</b>
<b>AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet.....</b>	<b>21</b>
I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto.....	21
Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma .....	21
Toimenpiteet .....	32
Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen.....	33
Toimenpiteet .....	39
II. Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto.....	39
Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja .....	40
Toimenpiteet .....	45
Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä .....	45
Toimenpiteet .....	48
III. Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen .....	49
Toimenpiteet .....	59
IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu .....	61
Toimenpiteet .....	66
<b>Toimeenpano ja seuranta.....</b>	<b>68</b>
<b>Liitteet.....</b>	<b>69</b>
<b>Lähdeluettelo .....</b>	<b>71</b>

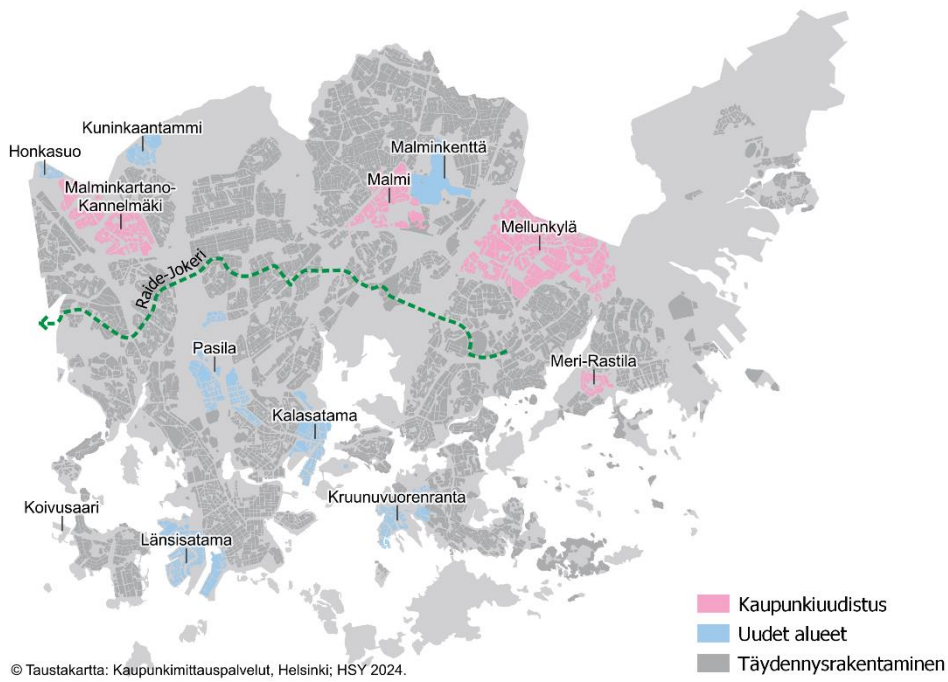
# Johdanto

Koti ja asuinympäristö luovat kehyksen ihmisten arjelle ja sen eri toiminnoille. Kaupungin tehtävä on mahdollistaa asukkaalleen sopivien asumisvaihtoehtojen löytyminen erilaisissa elämäntilanteissa sekä luoda viihtyisiä ja toimivia arjen ympäristöjä. Helsingissä asuntopoliittisilla ohjelmilla on pitkät perinteet ja työtä helsinkiläisten asumisolojen parantamiseksi on tehty systemaattisesti. Asuntorakentamisen ja kaupunkikehityksen prosessit ovat hitaita ja asuntopolitiikassa tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja tulevaisuuteen luotaavaa näkymää, mitä Helsinki on pyrkinyt ohjelmillaan luomaan.

Helsinki tulee kasvamaan tulevina vuosina ja vuosikymmeninä voimakkaasti. Koronapandemian aikana Helsingin väestönkasvussa nähtiin väliaikainen notkahdus, mutta edellisenä vuonna kaupungin väestö kasvoi 2000-luvun ennätyslukemin lähes 11 000 uudella asukkaalla. Vuoden 2023 ennakkoväestötiedon mukaan Helsingissä on 674 963 asukasta ja väestön ennustetaan kasvavan 847 325 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Yksi kaupungin asuntopolitiikan keskeisimmistä tavoitteista onkin kasvun sosiaalisen kestävyuden varmistaminen riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla, asuinalueita tasapainoisesti kehittämällä sekä huolehtimalla erityisen haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien asumisen järjestämisestä heidän tarpeitaan vastaavasti.

Tämä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2024 (AM-ohjelma) on valmisteltu varsin epävarmassa asuntorakentamisen suhdanteen ja asuntopolitiikan tilanteessa. Valtio on linjannut asuntopolitiikastaan Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa kesällä 2023. Siinä se ottaa selvän askeleen uusliberaalin ja selektiivisemmän asuntopolitiikan suuntaan. Valtion pyrkiessä vetäytymään aktiivisesta asuntopoliittisesta roolista, korostuu kaupunkien asema asuntokysymysten ratkaisussa. Helsingin kaltaiset kasvavat kaupungit eivät voi suhtautua siihen vain asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevien asumisen järjestämisenä, vaikka tämäkin on tärkeää. Kaupunkien kyky mahdollistaa nykyisille ja tuleville asukkaalleen heidän tarpeitaan ja tulotasoaan vastaavia asumisenratkaisuja sekä miellyttäviksi ja turvallisiksi koettuja asuinympäristöjä, on kaupungin menestymisen edellytys. Monien eurooppalaisten metropolien elinvoimaa ja kasvua haittaavat vaikeudet rekrytoida julkisilla ja yksityisillä palvelualoilla työskenteleviä avaintyöntekijöitä, joilla ei enää ole varaa asua kaupungeissa tai kohtuullisten etäisyyksien päässä työpaikoista. Myös asuinalueiden välisten erojen kasvu työntää ihmisiä pois keskuskaupungeista ja luo kaupunkien sisälle eriäviä todellisuuksia. Helsingin tulee vaikuttaa tällaisiin kehityskulkuihin muun muassa vahvalla omalla asuntopolitiikallaan.

AM-ohjelmassa kuvataan keskeisimmät asuntopolitiikan lähtökohdat ja määritellään Helsingin keskeiset asuntorakentamisen ja asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet. Asuntopolitiikan tavoitteena on sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, segregaaion ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu. Asuntorakentamisen alueita AM-ohjelmakaudella 2024–2027 ovat aluerakentamisen uudet projektialueet, kaupunkiudistusalueet ja täydennysrakentamisalueet eri puolilla kaupunkia (kuvio 1).



Kuvio 1: Asuntorakentamisen alueet AM-ohjelmakaudella 2024–2027.

AM-ohjelman valmistelusta on vastannut kaupunginkanslian Asuminen -yksikkö. Valmistelua on tehty tiiviissä vuorovaikutuksessa kaupungin eri toimialojen sekä AM-sihteeristön kanssa. Ohjelmalle on tehty SDG-analyysi, jossa analysoidaan ohjelman suhdetta YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden toteuttamiseksi (liite 1).

# AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat

## Asuntomarkkinatilanne ja rakentamisen suhdanne

Edellisen Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 kautta leimasivat monet asumiseen ja rakentamiseen vaikuttaneet muutokset, joiden vaikutukset ulottuvat myös tuleviin vuosiin. Koronaviruspandemian aikana vuosina 2020–2021 asuntokauppojen määrä kasvoi Helsingissä voimakkaasti, vaikka pandemia haastoi kaupankäyntiä ja Helsingin väestönkasvussa tapahtui selvä notkahdus. Vuonna 2021 vanhoja osakehuoneistoja myytiin Helsingissä kaikkien aikojen ennätysmäärä.

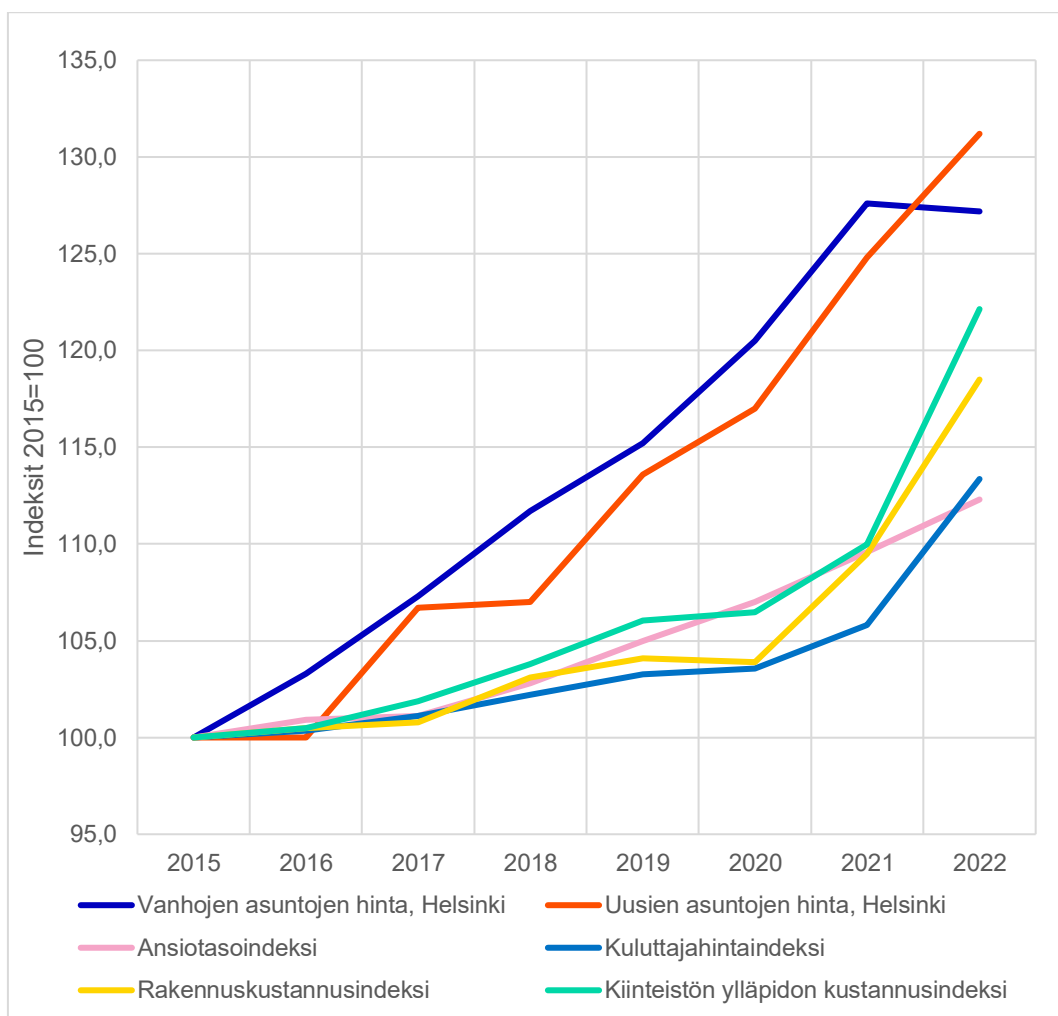
Vanhojen osakehuoneistojen kaupassa kasvoi erityisesti rivitaloasuntojen kauppa, ja asunnonostajat etsivät asuntoja, jotka mahdollistivat paremmin työn, perheen ja vapaa-ajan tarpeiden yhdistämisen. Etä- ja monipaikkainen työskentely yleistyi pysyvästi koronapandemian myötä, millä on myös jatkossa vaikutusta asumisvalintoihin.

Uudiskohteiden suuret taloyhtiölainat yhdistettynä sijoitusasunnon rahoitusvastikkeen verovähennyskelpoisuuteen ovat toimineet uudisrakentamisen katalysaattoreina. Asuntosijoitusala on yleisestikin houkuttanut Helsingin asuntomarkkinoille viimeisten vuosien aikana sekä koti- että ulkomaisia suursijoittajia, kiinteistö- ja sijoitusyhtiöitä, asuntorahastoja sekä yksityisiä pienasuntosijoittajia. Suomeen kansainvälisiä sijoittajia on houkuttanut vakaa talous ja monia muita Euroopan maita vapaampi vuokrasuhteiden sääntely. Piensijoittajat ovat alhaisten korkojen aikana käyttäneet velkavivutusta asuntosijoitustoimintansa laajentamiseen. Kehityksen myötä yhä suurempi osuus Helsingin asuntokannasta onkin päätyneet vuokrattavaksi. Yksittäisistä omistusasunnoista vuokralla on Helsingissä noin kolmannes ja noin 75 prosenttia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista asuu yksittäisissä, vuokralla olevissa omistusasunnoissa. Kasvavana trendinä on myös asuntojen lyhytaikainen vuokraaminen. Helsingissä Airbnb-toiminta on kuitenkin edelleen suhteellisen vähäistä verrattuna Euroopan suuriin metropoleihin, mutta asunhotelliketjut ovat laajentaneet toimintaansa varsin voimakkaasti kaupungin eri alueille.

Pian koronaviruspandemian hellitettyä, alkoivat asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa näkyä Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset. Energiakustannusten ja rakennusmateriaalien hintojen nousu kasvattivat asumis- ja rakennuskustannuksia. Samanaikaisesti korkotaso lähti nopeaan nousuun historiallisen pitkän nollakorkojakson jälkeen. Inflaatio kasvoi merkittävästi ja kuluttajaluottamus painui alhaiselle tasolle. Kotitaloudet jäädettiin asunnonostoaikeitaan epävarmassa tilanteessa. Viikkaassa asuntokaupassa nähtiinkin lähes äkkipysähdys vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. Vanhojen asuntojen hinnat lähtivät laskuun asuntokaupan hiljennettyä (Kuvio 2). Korkeat rakennuskustannukset ylläpitivät kuitenkin uusien asuntojen hintoja, jotka nousivat vielä vuonna 2022. Vuonna 2023 nähtiin asuntojen hintojen laskua kaupungin kaikilla kalleusalueilla.

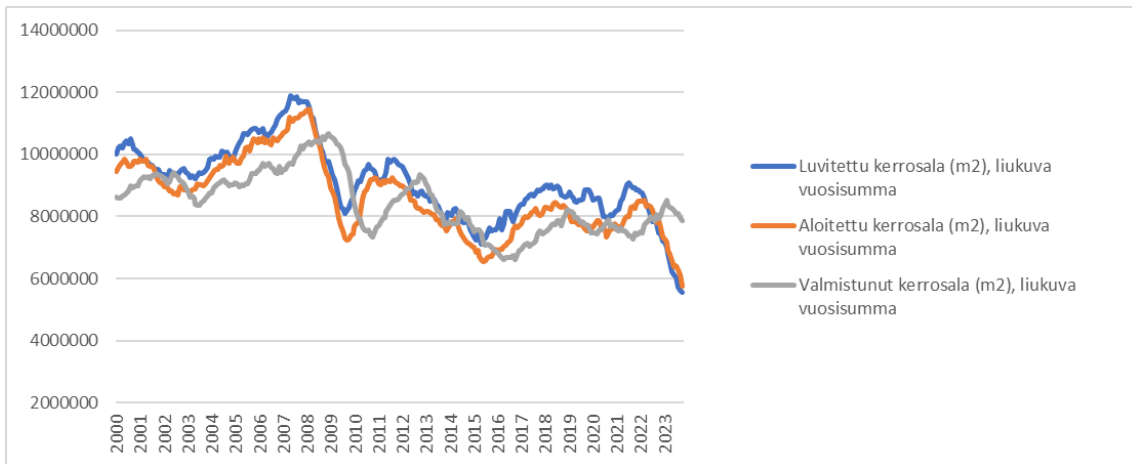
Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli tammikuussa 2024 vapaana tai vapautumassa noin 6 800, mikä on lähes nelinkertainen määrä verrattuna vuoden 2020 tammikuuhun, jolloin niitä oli vapaana vajaa 1 800. Vuokra-asuntoja ollessa tarjolla huomattavasti

kysyntää enemmän, on asutokunnilla hyvä mahdollisuus kilpailuttaa vuokranantajia ja valita erilaisten asuntojen väliltä, kun vielä joitain vuosia sitten vuokra-asunnon löytäminen saattoi olla vaikeaa. Erityisesti pientasuntoasukkailla voi olla tarve madaltaa vuokria saadakseen asunnolle ottajia. Tilanne on kuitenkin vuokranantajille haasteellinen, kun lainojen korot ovat nousseet samanaikaisesti esimerkiksi energian ja kiinteistöjen ylläpidon kustannusten kanssa. Toistaiseksi asuntojen vuokrissa ei olekaan nähty vastaavaa laskua kuin asuntojen hinnoissa.



Kuvio 2: Asuntojen hintakehitys Helsingissä sekä kuluttajahintojen, rakennuskustannusten, kiinteistön ylläpidon ja ansiotason kehitys vuodesta 2015. Aineistolähde: Tilastokeskus.

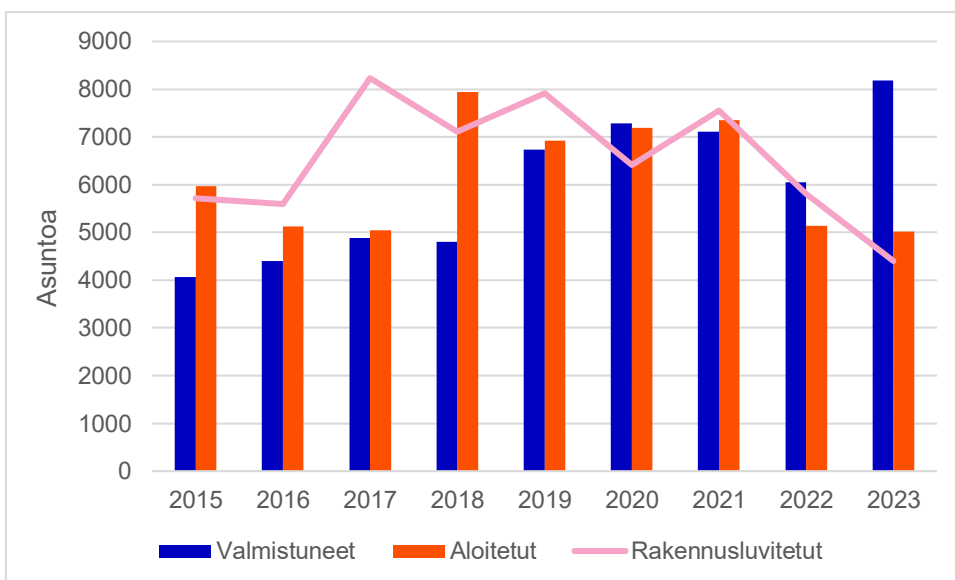
Taloukasvun hidastuessa ja asuntomarkkinoiden hiljentyessä rakennusala ajautui kriisiin koko Suomessa (kuviot 3). Erityisesti korkojen nousu vähensi sijoittajakysyntää, sillä rakennusalan rahoituksen saanti vapaarahoitteisiin kohteisiin on vaikeutunut merkittävästi. Uusien kohteiden runsas valmistuminen yhdistettynä heikkoon kysyntään, on lisännyt myymättömien uudisasuntojen ja tyhjien vuokra-asuntojen varantoa. Tilanne heijastuu erityisesti rakennuslupien ja uusien asuntoaloitusten määriin.



Kuvio 3: Rakennusluvitettu, aloitettu ja valmistunut kerrosala (m<sup>2</sup>) koko Suomessa, liukuva vuosisumma tammikuu 2020 – lokakuu 2023. Aineistolähde: Tilastokeskus.

Koko maan tasolla tarkasteltuna rakennusluvitettua kerrosalaa oli vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä 35 prosenttia vähemmän vuodentakaisesta tilanteesta. Vastaavasti rakennusluvitettuja asuntoja oli kolmannella neljänneksellä noin 3 000, mikä on 53 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntotuotannon aloitettua kerrosalaa oli 14 prosenttia vähemmän vuodentakaisesta tilanteesta ja aloitettuja asuntoja noin 8 600 eli 26 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Valmistuneiden rakennushankkeiden kerrosalamäärä oli lähes samalla tasolla kuin vuosi sitten.

Helsingissä rakentamisen heikentynyt suhdanne ei ole vielä näkynyt yhtä dramaattisena laskuna asuntoaloituksissa kuin muualla Suomessa ja valmistuneiden asuntojen määrä on säilynyt hyvällä tasolla. Vuoden 2023 aikana (11.1.2024 luvut) kaupunkiin valmistui ennätyselliset 8 179 asuntoa ja AM-ohjelmakauden mukainen vuosituotantotavoite saavutettiin (kuvio 4). Eniten suhdannetilanne on heijastunut uusien rakennuslupien määrään.



Kuvio 4: Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 2015–2023. Aineistolähde: kuntarekisteri.

Vuoden 2023 aikana aloitettiin 5 027 asunnon rakentaminen. Aloitusten kokonaismäärä vuonna 2023 on alhainen verrattuna aikaisempiin vuosiin. Vuosina 2020–2022 on saavutettu keskimäärin noin 6 500 vuotuinen asuntoaloitusten määrä. Myös

asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut merkittävästi kahden edeltävän vuoden tasosta. Vuoden 2023 aikana rakennusluvitettuja asuntoja oli 4 401. Kahden edeltävän vuoden keskimääräinen taso on ollut vajaat 6 700 luvitettua asuntoa. Lisäksi rakenteilla olevien asuntojen määrä on laskenut selvästi ollen vuoden 2023 lopussa noin 7 000 asunnon tuntumassa. Mainitut seikat ennakoivat alkavan ja valmistuvan asuntotuotannon määrän laskua Helsingissä ainakin tuleville vuosille, mutta todennäköisesti vaikutukset heijastuvat myös pidemmälle tulevaisuuteen.

Taantumien pidempiaikaisia seurauksia asumiseen ja rakentamiseen on vaikea ennustaa, ja ne voivat jäädä lyhytkestoisiksi, jos väestönkasvu jatkuu vahvana. Esimerkiksi kansainvälinen finanssikriisi vaikutti asuntojen hintakehitykseen Helsingissä lähinnä tasoittavana ajanjaksona. Finanssikriisin vaikutukset olivat Helsingin asuntomarkkinaan myös hyvin paikallisia, ja näkyivät lähinnä keskustassa ja sen liepeillä. Hallitusohjelman mukaisesti luvassa tuskin on kuitenkaan vastaavaa, merkittävää valtion tukemalla tuotannolla elvyttämistä, kuin aikaisempien taantumien aikana.

Asuntoja tarvitaan lisää tulevinakin vuosina väestönkasvun jatkuessa. Jos tuotanto hidastuu useiksi vuosiksi, voi asunnoista tulla pulaa. [Valtiovarain- ja ympäristöministeriön asettaman työryhmän selvityksessä \(2023\)](#) asuntorakentamisen arvioidaan elpyvän, kun korkojen nousu taittuu ja asettuu maltilliselle tasolle, kotitalouksien reaalisen ostovoiman kehitys paranee ja rakennuskustannusten nousu hidastuu. Asuntojen kysynnän piristytessä, muuttoketjujen käynnistytessä ja syntyneen asuntovarannon hujutessa, tulee asuntotuotantokin käynnistymään uudestaan. Oletettavaa on, että rakentamisen elpyminen alkaa Helsingin seudulta.

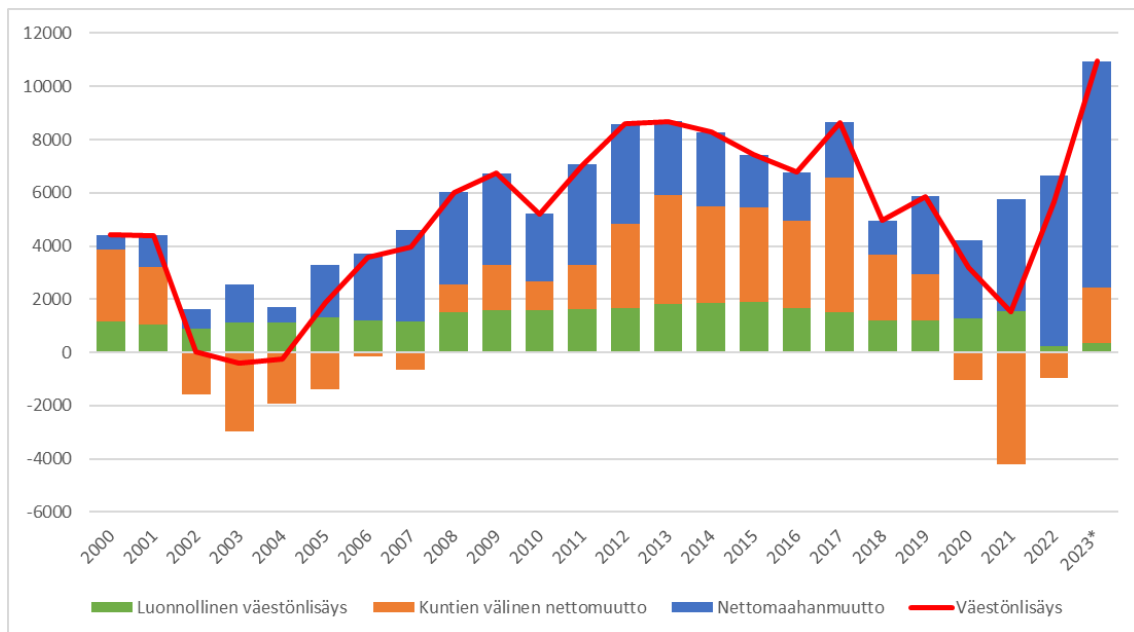
## Väestönkasvu ja muuttoliike

Helsingissä oli vuoden 2022 lopussa noin 664 000 asukasta. Väestön määrä on lisääntynyt koko 2000-luvun ajan muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungin väestö on kasvanut voimakkaasti, keskimäärin noin 6 500 asukkaalla vuodessa. Helsinkiin ja Helsingin seudulle vuosille 2021–2060 laaditun väestöennusteen mukaan Helsingin väestö kasvaa perusvaihtoehdon mukaan 700 000 asukkaaseen vuoden 2028 loppuun mennessä (kuvio 32). Muualta Suomesta ja ulkomailta kaupunkiin suuntautuva muuttoliike painottuu Helsingin väestönkasvun taustalla. Luonnollisen väestönkasvun pienentyminen on myös ollut merkittävä muutos väestönkasvun taustalla viime vuosien aikana kaupungissa.

Väestönkasvu palautui Helsingissä vuonna 2022 koronapandemian aiheuttamaa notkahdusta edeltävälle tasolle väestönlisäyksen ollessa vuoden aikana 5 672 henkilöä. Väestönkasvu syntyi lähes kokonaisuudessaan ulkomaan muuttoliikkeen voitollisuudesta. Helsinki sai muuttovoittoa myös Uudenmaan ulkopuolisesta Suomesta hieman reilu 2 700 henkilöä. Sen sijaan Helsinki kärsi muuttotappiota muualle Uudellemaalle yli 3 700 henkilöä, joista yli puolet suuntautui Espooseen. Helsingistä poismuuttoon yleisimpiä syitä olivat asumisen korkea hinta ja tarve lisätilalle (Järvelä, 2023).

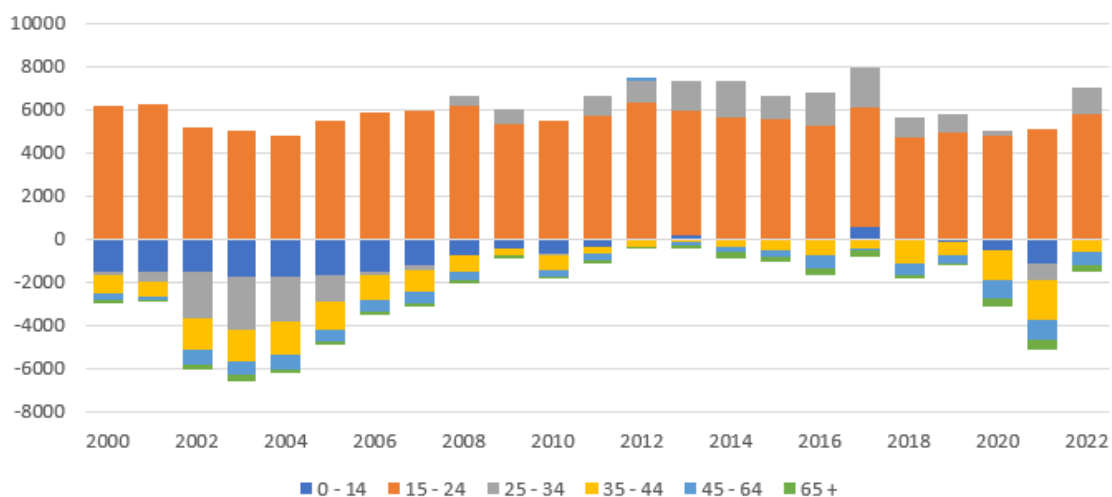
Ulkomaan muuttoliikkeen voitollisuus jatkui myös vuonna 2023 väestönkasvun taustalla. Helsingin väestö kasvoi ennätysellisesti lähes 11 000 henkilöllä vuoden 2023 aikana ennakkotietojen mukaan. Tästä vuotuisesta väestönkasvusta merkittävän suuri osa, noin 8 500 henkilöä, perustui ulkomaan muuttoliikkeen voitollisuuteen (kuvio 5).





Kuvio 5: Helsingin väestönmuutos osatekijöittäin vuodesta 2000. Aineistolähde: Tilastokeskus.

Ikäluokittain tarkasteltuna Helsingin muuttovoitosta suurin osa on tullut nuorista, 15–24-vuotiaista. Viime vuosina muuttovoittoa on tullut myös 25–34-vuotiaiden muuttajien ikäluokasta, mutta nuorempaa ikäluokkaa vähemmän. Muuttotappio on kohdistunut erityisesti 35–64-vuotiaiden ikäluokkiin (kuvio 6). Koronapandemia vaikutti väliaikaisesti Helsinkiin suuntautuvan muuton määrään ja kaupungin väestönkasvuun. Helsinki on tavanomaisesti saanut 2010-luvulla muuttovoittoa muualta Suomesta, mutta trendi kääntyi tappiolliseksi koronapandemiavuosien aikana (kuvio 5). Erityisesti työllisten, nuorten aikuisten ja lapsiperheiden muutot painottuivat maan sisäisessä muuttoliikkeessä, ja näistä asukasryhmistä muutettiin Helsingistä muualle pääkaupunkiseudulle, seudun kehyskuntiin sekä muualle Suomeen.



Kuvio 6: Helsingin muuttoliikkeen kehitys vuodesta 2000 (kuntien välinen nettomuutto + nettomaahanmuutto ikäryhmittäin). Aineistolähde: Tilastokeskus.

Vieraskielisten, eli muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä ja osuus väestöstä ovat kasvaneet huomattavasti Helsingin seudulla 2000-luvulla. Seudulla oli vuosituhannen alussa 51 000 vieraskielisiä henkeä ja vuonna 2022 määrä oli jo lähes 277 000 henkeä. Helsingin seudulle laaditaan kolmen vuoden välein

vieraskielisen väestön ennuste palvelemaan erityisesti kuntien palveluiden suunnittelua. Palveluista merkittävän suuressa roolissa ovat päivähoito ja peruskoulutus. Vieraskielinen väestö keskittyy jatkossakin voimakkaasti pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Ennusteen mukaan vuonna 2030 vieraskielisen väestön määrä on Helsingissä jo noin 155 000 (22 %) henkeä, Espoossa 95 000 (28 %) ja Vantaalla 91 000 (32 %) henkeä. Ennusteen mukaan vieraskielisen väestön määrän ennakoitaan kasvavan kaikissa ikäryhmissä, mutta kasvu on kuitenkin suhteellisesti nopeinta työikäisillä ja eläkeikäisillä.

Kaupungin tulevissa väestötrendeissä korostuvat todennäköisesti jatkossakin muutto ulkomailta ja nuorten sekä ikäänntyneiden määrän kasvu. Muuttoliikkeen rakenteelliset muutokset ja seudun kasvu voivat aiheuttaa Helsingin sisälläkin uudenlaista alueellistumista tarkoittaen eri kaupunginosien aiemmin melko vakiintuneiden kehityssuuntien ja asuntomarkkina-aseman muutosta.

## Kaupungin asunto-omaisuus

Helsingin kaupunkikonserni omistaa noin 67 500 asuntoa, mikä on 17 prosenttia kaupungin koko asuntokannasta. Kaupunkikonsernin asunto-omaisuus voidaan jakaa hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan kolmeen luokkaan: valtion pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoihin, valtion pitkän korkotuen ARA-asumisoikeusasuntoihin sekä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Kaupunkikonserni omistaa pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja yhteensä noin 51 000, jotka kaikki ovat Helsingin kaupungin asunnot osakeyhtiön (Heka) asuntoja. Kaupungin asumisoikeusasuntojen omistus on keskitetty Helsingin asumisoikeus osakeyhtiöön (Haso). Lisäksi kaupunki omistaa yhteensä noin 7 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hallinta on pääosin keskitetty palvelussuhdeasunnoista vastaavaan kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinnaan, jolla on omistuksessaan noin 6 000 asuntoa. Lisäksi kaupungin suorassa omistuksessa on noin 1 000 asuntoa, muun muassa yksittäisiä Hitas-asuntoja. Erityisryhmien hajasijoitetun tukiasumisen järjestämiseksi perustettu osakeyhtiö Helsingin Asuntohankinta Ab:n toiminta päättyi vuonna 2022, ja sen omistuksessa olleet noin 1 600 ARA-vuokra-asuntoa siirtyivät Hekan omistukseen ja noin 1 700 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Auroranlinnan omistukseen. Heka omistaa myös noin 3 000 erityisryhmille tarkoitettua asuntoa.

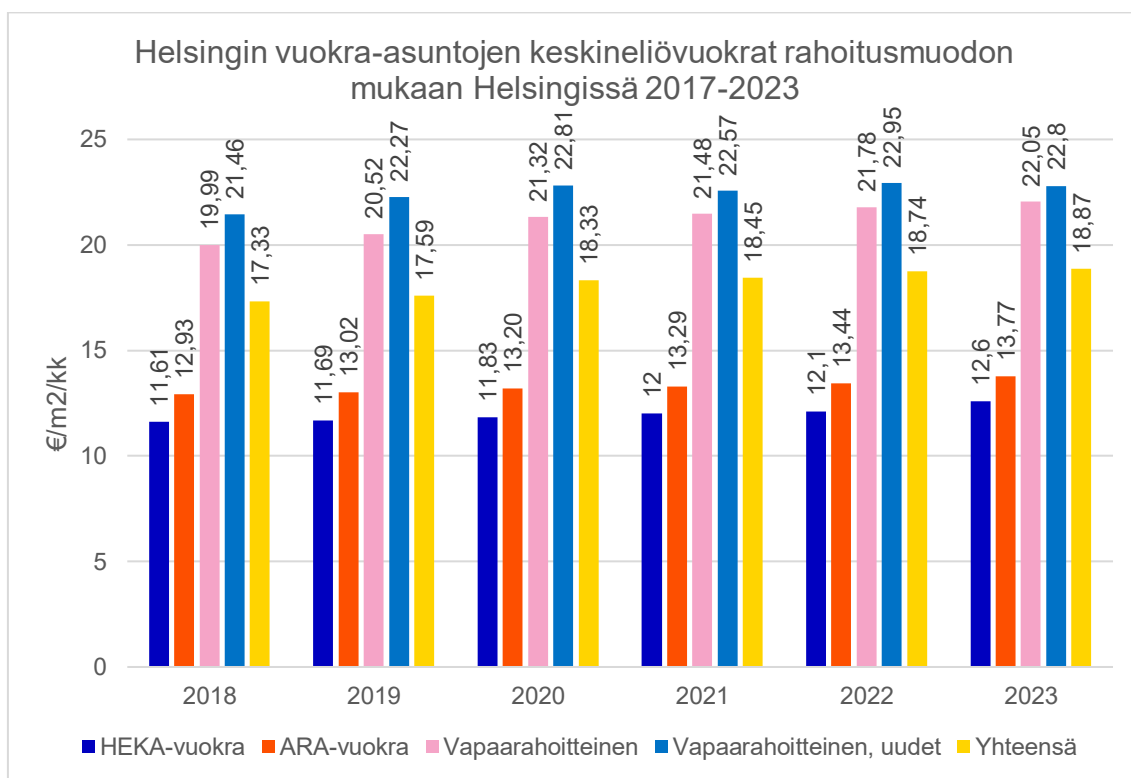
Helsingin kaupungin asunto-omaisuus: yhteensä noin 67 500 asuntoa			
ARA-vuokra-asunnot	Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot	Erityisryhmien asunnot	Asumisoikeus-asunnot
Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) n. 51 000 asuntoa	Kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinna n. 6 000 asuntoa	Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) n. 3 000 asuntoa	Helsingin asumisoikeus Oy (Haso) n. 6 500 asuntoa
	Helsingin kaupunki n. 1 000 asuntoa		

Kuvio 7: Kaupungin asunto-omaisuus. Aineistolähde: Kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia.

Kaupungin omistamia vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, erityisryhmien asuntoina ja palvelussuhdeasuntoina. Tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä olevista asunnoista valtaosa on Hekan asuntoja. Hekan asukasvalinnat tehdään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla

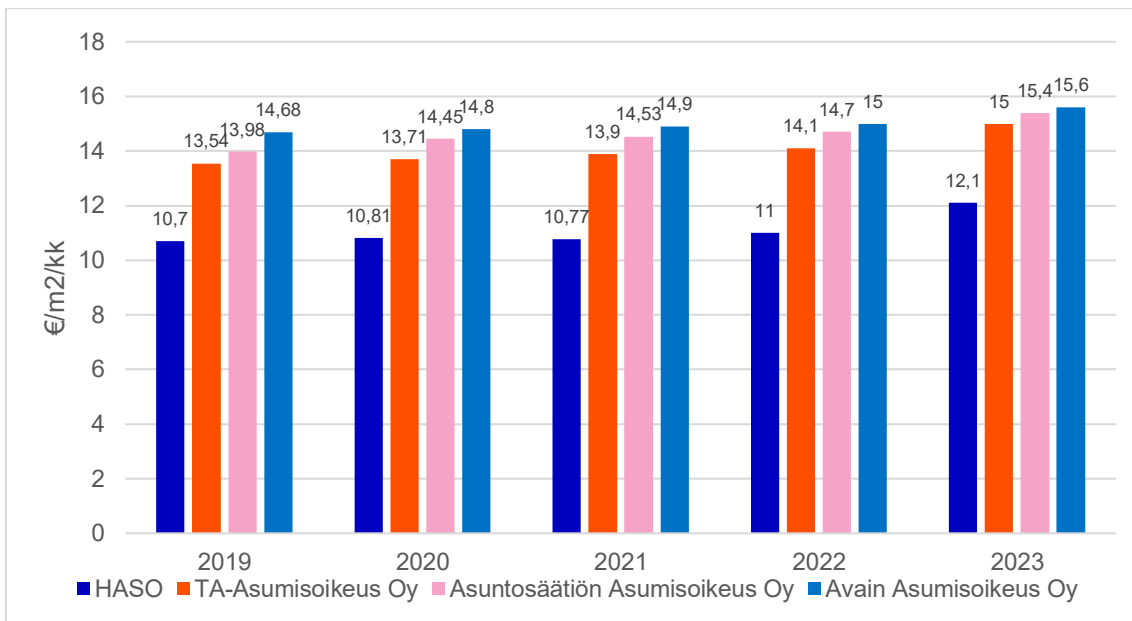
noudattaen ARA-asukasvalintaa koskevia säädöksiä. Asukasvalintaa ohjaa korkotukilaki sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) asukasvalintaohje. Lisäksi Helsingillä on käytössään ARAn asukasvalintaopasta täydentävä asukasvalintaohje, joka päivitettiin syyskuussa 2023. Päivitetty ohje noudattaa tarkemmin ARAn asukasvalintaopasta, mutta huomioi myös Helsingin erityisolosuhteet, kuten erittäin ahtaasti asumisen. Päivityksen myötä kiireellisyysluokkia selkeytettiin ja päivitettiin ne vastaamaan paremmin nykyisten hakijoiden tarpeita. Asukasvalinnan valintaperusteita ovat hakijan asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnoissa käytetään tarveharkintaa, eli etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Ympäristöministeriön ja kaupungin tekemien selvitysten perusteella Hekan asunnot kohdistuvat asukasvalinnassa pienituloisille ja vähävaraisille erittäin hyvin. Vuonna 2023 välitettiin yhteensä 4186 Hekan asuntoa, joista uudiskohteita oli 880 asuntoa. Asukkaaksi valituista 53 prosenttia oli erittäin kiireellisessä ja 39 prosenttia kiireellisessä asunnontarpeessa. Asunnosta kieltäytyi 49 prosenttia asukkaaksi valituista. Kieltäytymisten määrä on noussut edellisvuosiin verrattuna. Asuntomarkkinoilla on ollut viime vuosina paljon vuokra-asuntoja tarjolla, mikä vaikuttanee kieltäytymisprosentin kasvuun.



Kuvio 8: Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2017–2023. Aineistolähde: Tilastokeskus ja Heka Oy.

Vuosina 2023 ja 2024 yleinen kustannusten nousu ja erityisesti korkokulujen merkittävä nousu johti kaupungin omakustannusperusteisissa asuntoyhtiöissä huomattaviin vuokrien ja vastikkeiden korotuspaineisiin. Vuonna 2024 keskivuokra nousi 8,4 prosenttia ollen 13,66 €/m<sup>2</sup>. Korotuksen jälkeen Hekan keskivuokra on 33 % alhaisempi kuin vapaarahoitteisessa vuokrakannassa. Hason käyttövastikkeita nostettiin vuonna 2024 10 %, jolloin keskivastike asettuu 12,7 euroon neliöltä. Helsingin kaikkien asumisoikeusasuntojen keskivastike oli vuonna 2023 13,7 €/m<sup>2</sup>.



Kuvio 9: ASO-asuntojen keskivastikkeet Helsingissä 2019–2023. Aineistolähde: ARA.

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Auroranlinna vastaa omien asuntojensa välittämisestä. Kaupungin suoraan omistamien asuntojen asukasvalinta tehdään kaupunkiympäristön toimialalla. Vaparaahoitteisista vuokra-asunnoista oli vuoden 2024 alussa kaupungin henkilöstön käytössä noin 1 700 asuntoa. Merkittävä osa näistä on sosiaali- ja terveystoimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön käytössä.

Kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2024, että aiemmat palvelussuhdeasuntojen vuokrasopimukset muutetaan tavallisiksi vuokrasopimuksiksi vuodesta 2025 alkaen. Tämä tarkoittaa sitä, että asumista voi jatkaa myös työsuhteen päätyttyä tai eläkkeelle jäämisen jälkeen. Jatkossa kaupungin työntekijät myös hakisivat asuntoa suoraan Auroranlinnalta, kun nyt asukasvalinta tehdään kaupunkiympäristön toimialalla. Auroranlinna priorisoisi kaupungin työntekijät muiden asunnonhakijoiden edelle. Muutos selkeyttää kaupungin asuntokannan käyttöä ja lisää asumisratkaisujen pysyvyyttä.

## Kaupungin strategiat, ohjelmat ja päätökset

AM-ohjelmassa huomioitavia keskeisiä kaupungin strategisia linjauksia, ohjelmia ja päätöksiä ovat Kaupunkistrategia, Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma ja ympäristönsuojelun tavoitteet 2040, Yleiskaava ja sen toteuttamisohjelma, Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset sekä päätös Hitas-järjestelmän korvaamisesta.

### ***Kaupunkistrategia***

[Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka](#) toimii kaupungin tulevaisuuden suuntaviivoina kuluva neljän vuoden ajan. Kaupunkistrategiassa on 13 painopistealuetta, joista asumisen ja siihen liittyvän maankäytön kannalta

merkittävimmät ovat kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaaliminen sekä toimiva ja kaunis kaupunki.

Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy. Kaupunki harjoittaa myönteistä erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kattavasti toimialat ylittäen. Erityisesti tähän panostetaan nimetyillä kaupunkiuudistusalueilla: Malminkartano-Kannelmäessä, Malmilla ja Mellunkylässä sekä Vuosaarella. Eriytymistä hillitään huolehtimalla asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla.

Helsingin kaupungilla on vahva rooli Helsingin maankäytön suunnittelussa ja ohjaamisessa. Kaupunki edistää kaavoituksen keinoin sosiaalisesti, taloudellisesti ja myös ekologisesti kestävästä kehityksestä. Kestävä kasvu perustuu pitkäjänteiseen kaavoitukseen ja kaupunkisuunnitteluun. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkistrategia linjaa, että kunnianhimoisen kaupunkirakentamisen, uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa.

### ***Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelma ja ympäristönsuojelun tavoitteet 2040***

Kaupunkistrategiassa Helsingin hiilineutraaliustavoitetta on aikaistettu vuoteen 2030 ja hiilinolla tavoitteeksi on asetettu vuosi 2040. Tämän jälkeen tavoitteena on hiilinegatiivisuus. Tavoitteiden edistämiseksi kaupunki on päivittänyt [Hiilineutraali Helsinki -päästövähennysohjelman](#) syksyllä 2022. Toimenpiteitä päivitetään jatkossa vuosittain.

Hiilineutraalius tarkoittaa pyrkimystä siihen, ettei Helsingin toiminta aiheuta ilmaston lämpenemistä. Helsingin suorien päästöjen merkittävimmät päästölähteet ovat lämmitys, liikenne ja sähkö. Kohti hiilineutraaliutta päästäänkin etenkin rakennuksissa tehtävillä energiatehokkuustoimenpiteillä, vähäpäästöisillä liikenneratkaisuilla ja lisäämällä uusiutuvan energian osuutta lämmön- ja sähköntuotannossa. Hiilineutraaliustavoite sisältää mahdollisuuden kompensoida 20 % päästöistä. Myöhäisempi hiilineläytavoite ei sisällä tätä mahdollisuutta, vaan päästöt tulee vähentää tasolle, jossa kaupungin omat hiilineläyt pystyvät kompensoimaan jäljelle jääneet päästöt. Hiilineläyt, johon myöhemmin pyritään, tarkoittaa sitä, että kaupungin toiminnasta aiheutuu vähemmän kasvihuonekaasuja kuin niitä sidotaan.

Helsinki pyrkii eri keinoin edistämään vähähiilistä rakentamista. Yksi keinoista on kesäkuussa 2023 käyttöön otettu [hiilijalanjäljen raja-arvo](#), jonka tavoitteena on ohjata talonrakentamista vähähiilisemmäksi. Ensimmäisessä vaiheessa hiilijalanjäljen raja-arvo on asetettu uusille asuinrakennuksille. Hiilijalanjäljen raja-arvoa käytetään vaatimuksena uusissa asemakaavoissa ja tontinluovutusehdoissa. Lisäksi hiilijalanjäljestä voidaan määrätä esimerkiksi tonttikilpailuissa. AM-ohjelmassa ei oteta kuitenkaan tarkemmin kantaa rakentamisen päästövähennyksiin, vaan hiilijalanjäljen raja-arvot sekä muut toimenpiteet määritellään edellä mainituissa asiakirjoissa.

[Helsingin ympäristönsuojelun tavoitteet 2040](#) on kaupungin ympäristönsuojelutyötä ohjaava asiakirja, joka sisältää ympäristönsuojelun tavoitteet keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Se täsmentää kaupunkistrategian 2021–2025 ympäristönsuojelun osa-alueita koskevia tavoitteita ja asettaa tavoitteet ympäristönsuojelun osa-alueille. Tavoitteena on pysäyttää kaupungissa tapahtuva luontokato vuoteen 2030 mennessä ja lisätä

luonnon monimuotoisuutta. Maa- ja merialueiden luonnonsuojelualueiden pinta-ala nostetaan vähintään 10 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä ja maaperän suojelu otetaan huomioon kaikessa maankäytössä. Myös ilmanlaatua parannetaan ja meluntorjuntaan panostetaan.

## ***Yleiskaava ja toteutusohjelma***

[Helsingin yleiskaava 2016](#) tuli pääosin voimaan vuonna 2018. Yleiskaava kattaa koko Helsingin Östersundomia lukuun ottamatta. Yleiskaava 2016 mahdollistaa Helsingin kasvun tiiviiksi kaupungiksi, jonka useita keskuksia yhdistää raideliikenne. Yleiskaava luo myös edellytykset kantakaupungin laajentamiseen ja kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Yleiskaavan 2016 mukainen Helsinki on edelleen vihreä kaupunki, jonka vahvuuksia ovat kaupunkimetsät ja kulttuuriympäristöt.

Yleiskaava pohjaa väestöennustetietoon, jonka mukaan Helsingissä on vuonna 2050 noin 860 000 asukasta. Väestönkasvun mahdollistamiseksi olemassa olevan asemakaavavarannon, suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuinalueiden sekä Östersundomin lisäksi on asemakaavoitettava runsaasti uutta asuinkeuhkosalaa eri puolille kaupunkia nykyisiä alueita täydentäen ja tiivistäen. Östersundomin rakentamisen määrään liittyy vielä epävarmuuksia, sillä alueelle laaditaan parhaillaan osayleiskaavaa.

Yleiskaavavarantoa tarvitaan enemmän kuin väestöennuste suoraan osoittaisi, kun otetaan huomioon viiveet, kaavavarannon väheneminen pitkien kaavaprosessien eri vaiheissa ja se, ettei kaikilla alueilla osoitettua yleiskaavavarantoa pystytä jatkoselvitysten pohjalta syystä tai toisesta hyödyntämään täysimääräisesti. Tarvittavan uuden asuinkeuhkosalan määrään vaikuttaa myös asumisväljyyden kehitys. Yleiskaavan mitoituksen lähtöoletuksena on, että Helsingin asumisväljyys kasvaa myös tulevaisuudessa, kuitenkin tasaisesti hidastuen.

Helsingin hallinto-oikeus ja korkein hallinto-oikeus kumosivat yleiskaavasta tiettyjä osia. Näillä alueilla voimassa on vuoden [2002 yleiskaava](#). Yleiskaava 2016 kantaa kuitenkin pitkälle tulevaisuuteen, ja sitä täydennetään ja pidetään ajan tasalla osayleiskaavoilla. Yleiskaavaa täydentää [vuonna 2021 hyväksytty maanalainen yleiskaava](#).

[Yleiskaavan toteuttamisohjelma](#) pohjaa erityisesti Yleiskaavaan 2016, mutta huomioi myös muut voimassa olevat yleiskaavat. Toteuttamisohjelman tarkoituksena on määrittää yleiskaavaa toteuttavan yksityiskohtaisemman suunnittelun tarpeita, ohjelmoida ja aikatauluttaa kaupunkirakenteen muutoksia ja toteutusvaiheita sekä tunnistaa yleiskaavan tulevia täydentämistarpeita. Yleiskaavan toteuttamisohjelmaa päivitetään valtuustokausittain.

## ***Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset***

Helsingin kaupunki linjaa maapolitiikan ja tontinluovutuksen periaatteista ja tavoitteista kahdessa maapoliittisessa ohjelmassa: [Helsingin maapoliittiset linjaukset \(2019\)](#) ja [Maapoliittiset linjaukset 2 \(2020\)](#). [Helsingin maapoliittiset linjaukset \(2019\)](#) toimii ohjelmalla, jossa määritellään kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet tontinluovutukseen. [Maapoliittiset linjaukset 2](#) on perinteisempi maapoliittinen ohjelma,

jossa määritellään kaupungin maapolitiikan, maanhankinnan ja asemakaavoituksen toteuttamisen tavoitteet, periaatteet ja keinot.

Asuntorakentamisen toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten johdosta kaupunginhallitus on tehnyt muutoksia tontinluovutuksen käytänteisiin ja painopisteisiin hyväksymällä 12.2.2024 [Määräaikaiset tonttipoliittisten periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä](#). Määräaikaiset tonttipoliittiset kirjaukset ovat voimassa 30.6.2025 asti. Kevään 2025 jälkeen tehdään väliaikaisten kirjausten vaikutusten arviointi, jonka perusteella kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus voivat arvioida tarvetta linjausten jatkamiselle 30.6.2025 jälkeen.

Keskeisiä toimenpiteitä ovat olemassa olevien tontinvarausten ja uusien tonttivarauksen rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen, poikkeaminen varausehdoista, tonttivarauksen jatkaminen, tonttien luovutusmuodon muuttaminen vuokraamisesta myymiseen sekä tonttien hinnoittelun ja hintakilpailujen lisääminen. Asumisoikeustuotannon osalta linjattiin, että kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia asumisoikeustuotantoon, ellei valtion asumisoikeustuotannon lakkauttamista koskevissa linjauksissa tapahdu muutoksia. Olemassa olevia asumisoikeustuotantoon osoitettuja tontinvarauksia voidaan jatkaa, mikäli hankkeelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn korkotukipäätös tai varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada.

Toimenpiteiden käytön osalta linjattiin, että ne eivät saa vaikeuttaa segregaaation ehkäisyä koskevien tavoitteiden saavuttamista ja rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevista ehdoista on pidettävä kiinni. Muutosten ja poikkeamisen mahdollisuuksia arvioidaan tapauskohtaisesti tontin ja alueen ominaisuudet huomioiden tiiviissä yhteistyössä Kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa

## ***Hitas-järjestelmän korvaaminen***

Kaupunginvaltuusto päätti edellisen AM-ohjelman hyväksymisen yhteydessä marraskuussa 2020 käynnistää valmistelun mallista, joka turvaa kohtuuhintaisen omistusasumisen eri helsinkiläisillä asuinalueilla nykyiseen Hitas-järjestelmään liittyvät ongelmat välttämällä. Valmistelun tavoitteena oli Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen ohjelmakauden puolivälissä.

[Kaupunginhallitus päätti kesäkuussa 2023](#) Hitaksen korvaavan järjestelmän kehittämisestä esitetyn valmisteluraportin pohjalta. Kohtuuhintaisen omistusasumisen kysymystä pyritään jatkossa ratkaisemaan aiemman yhden järjestelmän sijaan useilla erilaisilla toimenpiteillä huomioiden erilaiset alueet ja asukasryhmät. Keskeisenä toimenpiteenä on osaomistusasumisen kehittäminen kaupungin omana tuotantona. Muita esitettyjä toimenpiteitä oli laatuohjatun perheasuntotuotannon rakentaminen, asumisoikeusasuntotuotannon lisääminen ja esikaupunkialueiden vetovoiman lisääminen. Hitas-järjestelmää korvaavat toimenpiteet on kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti sisällytetty osaksi tätä AM-ohjelmaa niiltä osin kuin ne nykyisessä toimintaympäristössä ovat mahdollisia eli ilman asumisoikeustuotannon lisäämistä.

## ***Toimenpideohjelma asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025***

Helsinki on sitoutunut vähentämään asunnottomuutta ja Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 asetettiin tavoitteeksi asunnottomuuden poistaminen vuoteen 2025 mennessä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt [toimenpideohjelman asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025](#) kesäkuussa 2023. Asuntotuotannon osalta toimenpideohjelmaan on kirjattu riittävän asuntotuotanto ja asuntojen kohdentaminen asunnottomille ja asunnottomuusuhan alla oleville. Tämä tarkoittaa riittävän ARA-vuokratuotannon osuutta asuntotuotannon kokonaistuotannosta, sillä asunnottomat ovat etusijalla näiden asuntojen asukasvalinnassa. Tavoitteena on myös turvata pitkäaikaisasunnottomille suunnattavien tuettujen Asunto ensin -asuntoja riittävä kapasiteetti. Lisäksi asumisneuvonnan rooli on tärkeä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Asunnottomuuden poistamisen toimenpideohjelmassa esitetään asumisneuvonnan ja varhaisen tuen palveluiden kehittämistä ja laajentamista.

## **Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma**

Helsingin seudun kuntien yhteinen [MAL 2023 -suunnitelma](#) hyväksyttiin syksyllä 2023. MAL-suunnitelman visiona on kehittää Helsingin seudusta Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue vuoteen 2040 mennessä. Kehitystä ohjaavat suunnitelman kolme päätavoitetta: hiilineutraalisuus, hyvinvointi ja menestyminen.

Yhteisenä tahtotilana on jatkaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen, rakentaa riittävästi monipuolista ja laadukasta asuntotuotantoa eri väestöryhmien tarpeisiin sekä uudistaa asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen. Seutu panostaa kestäväan ja tehokkaaseen liikennejärjestelmään. Asumisen ja liikenteen päästöjä vähennetään määrätietoisesti ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä vahvistetaan kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

MAL 2023 -suunnitelmassa on määritelty seudulliset ja kuntakohtaiset asuntotuotanto- ja asuntokaavatavoitteet. Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoitteena on 6 600 asunnon vuosittainen rakentaminen ja asuntokaavatarpeena on 600 200 kerrosneliometriä vuodessa. Lisäksi seudullisena tavoitteena on, että 95 prosenttia uudesta asuntotuotannosta sijoitetaan suunnitelmassa määritellyille ensisijaisille maankäytön vyöhykkeille. ARA-tuotannon osalta tavoitteena on, että ARA-tuotantoa toteutetaan pääkaupunkiseudun kunnissa 30 prosenttia ja KUUMA-kunnissa 20 prosenttia vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta. Alueellista eriytymistä ehkäistään kaupunki uudistuksen keinoin ja asuntotuotannon monipuolisuudesta huolehditaan ohjaamalla tarvittaessa huoneisto-, talotyypin-, hallintamuoto- ja rahoitusjakaamaa.

MAL 2023 -suunnitelma toimii kuntien puolelta lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä. Valtion neuvottelulähtökohtana toimii hallitusohjelma, jossa on linjattu, että MAL-sopimukset keskittyvät jatkossa kaupunkiseutujen kasvun ja saavutettavuuden edellytysten varmistamiseen. Lisäksi hallitusohjelmassa linjataan, että MAL-sopimusten yksityiskohtaisuutta vähennetään ja varmistetaan, ettei niihin sisälly tarjonnan kasvua ja kilpailua haittaavia elementtejä, eikä ARA-tuotannon osuutta kirjata MAL-sopimukseen. MAL-sopimuksissa periaatteena on ollut, että valtio tukee



seudun infrastruktuuri- ja asuntotuotantoinvestointeja ja kunnat varmistavat riittävän kaavoituksen, tonttitarjonnan sekä muut asuntotuotannon edellytykset.

MAL-sopimusneuvottelut ajoittuvat vuoden 2023–24 vaihteeseen ja uusi sopimus syntyy kesään 2024 mennessä. Uusi MAL-sopimus on tarkoitus solmia vuosille 2024–2035.

## Hallitusohjelma ja valtion asuntopoliittiset toimenpiteet

[Petteri Orpon hallitusohjelma](#) linjaa merkittäväällä tavalla uudelleen kansallista asuntopoliittikkaa ja vaikuttaa keskeisesti myös Helsingin kaupungin asuntopoliittikan toimintaympäristöön. Hallitusohjelman keskeisiä tavoitteita ovat valtion talouden tasapainottaminen ja velkaantumisen hillitseminen säästötoimilla. Kasvavien kaupunkiseutujen asumisen hinta- ja vuokrakehitystä pyritään hillitsemään varmistamalla riittävä tontti- ja asuntotarjonta sekä panostamalla asuntotuotantoa tukeviin liikennehankkeisiin. Asuntorakentamisen osalta vähennetään sääntelyä ja sujuvoitetaan prosesseja. Asumisen osalta on linjattu, että valtion tuet ja tuettu asuminen tulee kohdentaa nykyistä paremmin kaikista pienituloisimmille ja tukea eniten tarvitseville. Muita keskeisiä Helsingin asuntopoliittikkaan vaikuttavia hallitusohjelmakirjauksia ovat asumistuen kokonaisuudistus, tulorajojen käyttöönotto valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asunnoissa sekä korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen asumisoikeusuudistuotannolle.

Useista aikaisemmista avustuksista asumiseen sekä asuntojen uudistuotantoon ja korjaamiseen on myös luovuttu tai niiden avustusprosenttia tai määrärahoja on merkittävästi leikattu. Näitä ovat esimerkiksi käynnistysavustukset ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen, erityisryhmien investointiavustus, lähiöavustus, asumisneuvonta-avustus sekä energia-, esteettömyys- ja latausinfra-avustukset taloyhtiöille. Hallituksen tavoitteena on myös asumisen tuotantotukien kohdalla vastasyklisyyden lisääminen. [Helmikuussa 2024 talouspoliittinen ministeriövaliokunta](#) linjasikin valtion tukeman asuntotuotannon vauhdittamisesta nykyisessä suhdannetilanteessa niin, että asuntorahastosta myönnettäviä korkotukilainavaltuuksia lisätään vuosille 2024–2025, ja toisaalta vähennetään vuosina 2026–2027, kun rakentamisen suhdanteen uskotaan parantuneen. Samalla linjattiin, että korkotukilainapäätöksiä asumisoikeusuudistuotantoon on aikaisemmin linjatusta poiketen mahdollista tehdä vielä vuoden 2025 ajan. Uusia hakemuksia ei kuitenkaan enää vastaanoteta.

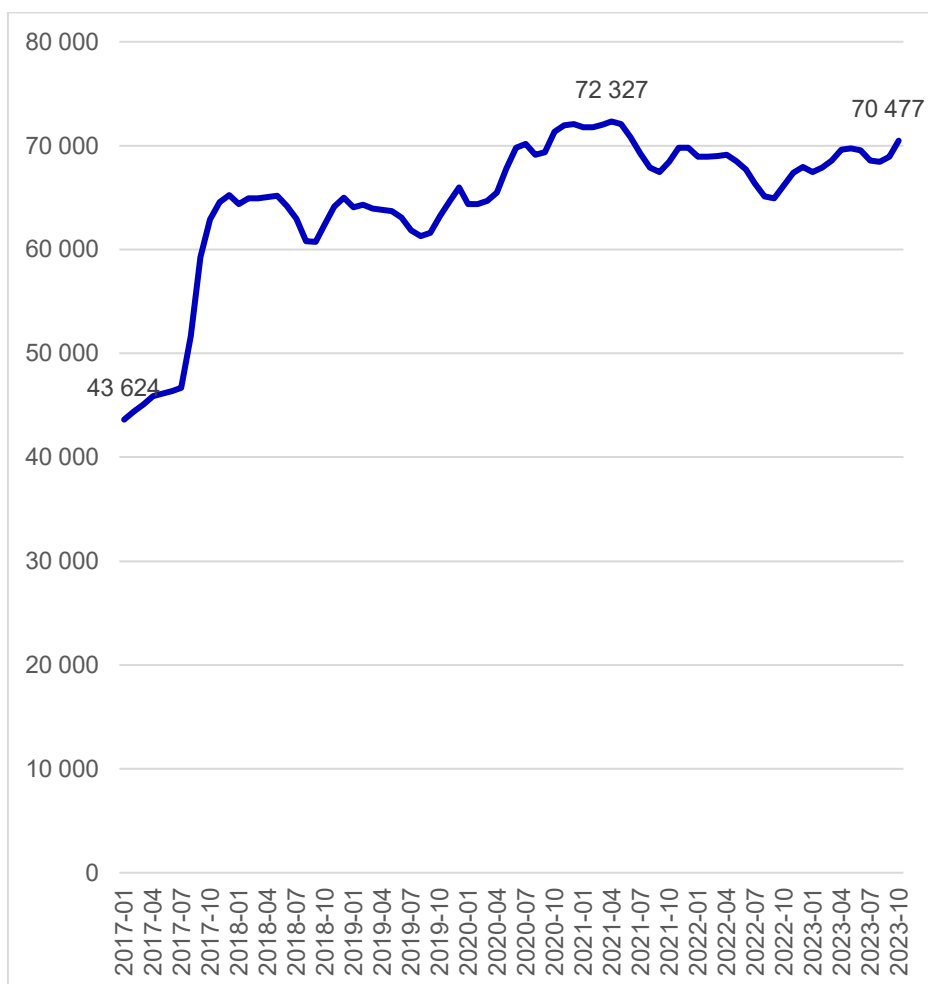
Hallitusohjelman asuntopoliittiset linjaukset haastavat kaupungin nykyistä asuntopoliittikkaa ja niillä on vaikutuksia helsinkiläisten asumiseen, asuntotuotannon toteutusedellytyksiin ja asuinalueiden väliseen eriytymiskehitykseen eli segregatioon. AM-ohjelman valmistelussa on pyritty huomioimaan hallitusohjelma ja sen toimintaympäristöön tuomat keskeiset muutokset pitäen kuitenkin kiinni Helsingin kaupungin asuntopoliittikan pitkän linjan tavoitteista sekä suurkaupunkiympäristön tuomista erityistarpeista.

### ***Asumistuesta annetun lain keskeisimmät muutokset***

Joulukuun 2023 lopussa eduskunta hyväksyi [hallituksen esityksen laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamiseksi](#). Keskeisiä lainmuutoksia ovat asumistuen

lakkauttaminen omistusasuntoihin, asumistuen korvausprosentin laskeminen nykyisestä 80 prosentista 70 prosenttiin, Helsingin yhdistäminen osaksi pääkaupunkiseudun kuntaryhmää, 300 euron ansiotulovähennyksestä luopuminen, asumistuen perusomavastuun ylittävien tulojen huomioon ottamisen korottaminen nykyisestä 42 prosentista 50 prosenttiin ja siihen liittyvän aikuisen kertoimen keventäminen ja lapsikertoimen korottaminen. Lainmuutokset astuvat voimaan huhtikuussa 2024 ja omistusasuntoon maksettavan tuen lopettamiseen liittyvien pykälien osalta syyskuussa 2024. Asumistuen korvausprosentin alentamista 80 prosentista 70 prosenttiin sovelletaan syyskuusta 2024 myöhäisemmästä ajasta myönnettävään tai tarkistettavaan tukeen.

Asumistuen muutokset vaikuttavat merkittävästi pienituloisiin helsinkiläisiin, sillä lähes 20 % (70 477) koko Suomen yleistä asumistukea saavista saajaruokakunnista on Helsingissä (kuvio 10). Asumistukea saavista helsinkiläisistä ruokakunnista 70 prosenttia oli yksin asuvia lokakuussa 2023. Tämä kertoo asumistuen suosivan yksinasumista, mutta toisaalta myös korkeista asumisen kustannuksista, joita monella pienituloisella on hankalaa kattaa yksin Helsingissä. Toiseksi suurin asumistuen saajaryhmä oli yksinhuoltajaperheet, joita oli 14 prosenttia asumistuen saajaruokakunnista. Tuloryhmittäin asumistuen saajaruokakunnista merkittävä osa on pienituloisia työttömiä, opiskelijoita ja palkkatyössä olevia.



Kuvio 10: Asumistukea saavien ruokakuntien määrä Helsingissä vuodesta 2017 alkaen. Aineistolähde: Kansaneläkelaitos.

Valtakunnallisesti Helsingissä on korkeimmat asumiskustannukset ja monilla pienituloisilla talouksilla on jo entuudestaan vaikeuksia suoriutua asumis- ja elinkustannuksista. Leikkauksen myötä asumistuen määrä pienenee euromääräisesti

eniten Uudellamaalla ja vähentää merkittävästi yleistä asumistukea saavien helsinkiläisten kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja. Tämä ajaa yhä useamman asumistuella tippuvan tai sitä vähemmän saavan helsinkiläisen toimeentulotuen hakijaksi.

Toinen keskeinen muutos Helsingissä on kaupungin yhdistäminen kuntaryhmään kaksi muun pääkaupunkiseudun kanssa. Tämä laskee yleisen asumistuen hyväksyttävät asumismenot Helsingissä muun pääkaupunkiseudun tasolle. Lähes kaikki Helsingissä yleistä asumistukea saavat ylittävät jo nykyiset enimmäisasumismenot, joten muutos vaikuttaa merkittävästi helsinkiläisiin asumistuen saajiin. Muutos ohjaa helsinkiläiset asumistuen saajat etsimään asuntoa laajemmalla alueella kuin asuinkunnastaan, mikä vaikuttaa negatiivisesti kaupungin pitovoimaan eikä kannusta pienituloisia Helsinkiin muuttamiseen. Tämä yhdessä ansiotulovähennyksen poistumisen kanssa voi heikentää työvoiman saatavuutta pienipalkka-aloilla Helsingissä.

Asumistuen muutokset voivat aiheuttaa edullisemman asumisen perässä tapahtuvaa seudun, kaupungin sekä kaupungin omistaman asuntokannan sisällä tapahtuvaa muuttoliikettä. Tulevalla AM-ohjelmakaudella muutoksen vaikutuksia tuleekin seurata tarkasti.

# Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön visio

*Helsinki kasvaa sosiaalisesti kestävästi. Monipuoliset ja laadukkaat asumisen vaihtoehdot toimivat kaupungin elin- ja vetovoimatekijöinä. Jokaisella helsinkiläisellä on mahdollisuus hyvään asumiseen ja Helsinki tarjoaa perheille toimivia asumisen ympäristöjä. Asuinalueita kehitetään määrätietoisesti ja alueellinen segregatio ei lisäännä. Asuntorakentaminen toteutuu luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvot huomioiden.*



Kuva 2: Lapsiperheiden asumista Puu-Vallilassa. Kuvaaja: Alekski Poutanen, 7.7.2021.

# AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

AM-ohjelmalle on asetettu neljä tavoitetta: *I Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, II Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto, III Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen ja IV Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu.* Seuraavissa luvuissa esitellään AM-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet.

## I. Sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto

*Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne. Asuntotuotannon monipuolisuus ja vetovoimaisuus nähdään uudella AM-ohjelmakaudella tärkeimpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaation hillinnän näkökulmasta. Asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä edistetään esimerkiksi tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, muun muassa kaupungin oman asuntotuotannon avulla.*

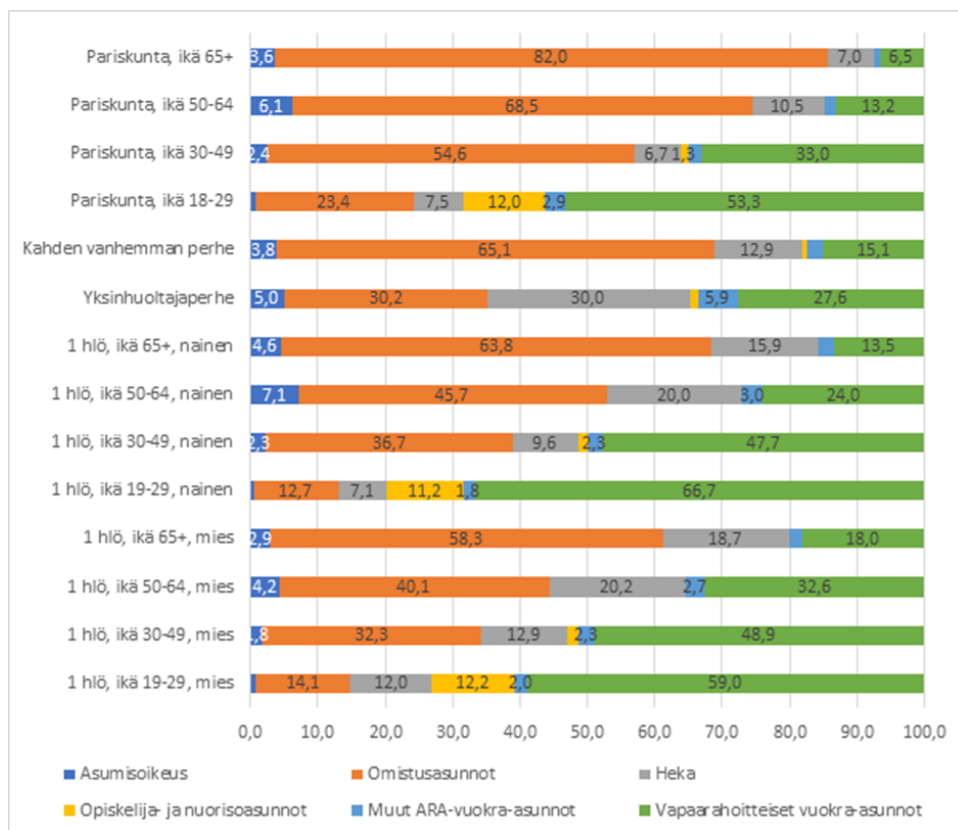
*Toinen Helsingin asunto-ohjelmoinnin keskeinen tavoite on turvata erilaisten asukkaiden ja asukasryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa. Erityisen huomion kohteena ovat opiskelijat ja nuoret, ikääntyneet, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, kehitys- ja vaikeavammaiset, autismikirjon henkilöt sekä asunnottomat, jotka voivat tarvita asumiseensa tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja ja erityistä tukea. Erityisryhmien asumista pyritään viemään laitospainoisista ratkaisuista yhä enemmän tavallisen kodin piirteet täyttäviin toteutuksiin. Myös yksinasuvat ja lapsiperheet ovat erityisesti kaupungin asuntopolitiikassa huomioitavia ryhmiä. Heidän asumisensa tarpeisiin vastataan ominaisuuksiltaan ja hintatasoltaan monipuolisella asuntotarjonnalla.*

## Monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma

Asuinalueiden hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolinen asuntokanta tarjoaa erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin vastaavia asumisen vaihtoehtoja sekä ehkäisee osaltaan alueellista segregaatiota ja esimerkiksi huono-osaisuuden keskittymistä. Monipuolinen asuntokanta myös mahdollistaa asumispolkujen jatkuvuuden alueen sisällä sitouttaen asukkaita pitkäaikaisesti asuinalueeseensa. Asumisaikojen kestolla on merkitys paikallisten sosiaalisten verkostojen muodostumiseen ja sitä kautta asukkaiden kykyyn toimia yhdessä ja yhteisön puolesta. Helsingissä asukkaiden vaihtuvuus on vähäisempää asuinalueilla, joilla on suurempi omistusasuntojen, pientalojen sekä isojen perheasuntojen osuus. Suuri vaihtuvuus ja lyhyet asumisajat ovat sen sijaan leimallisia alueille, joilla sijaitsee suurempi osuus vapaarahoitteista vuokra-asuntokantaa sekä yksiöitä. (Ansala, 2024.) Jos alueen asuntokanta painottuu vuokra-asuntoihin ja pieniin asuntoihin, on riskinä, että alue muodostuu niin sanotuksi läpikulkualueeksi. Alueiden asuntokannan monipuolisuudesta huolehtiminen onkin

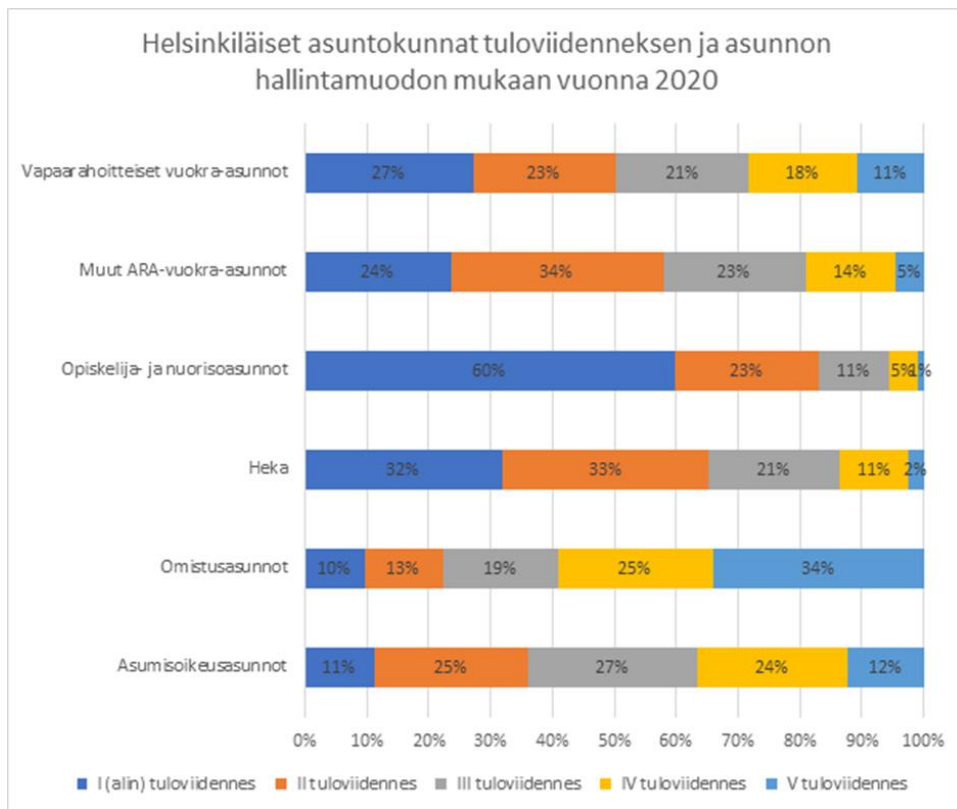
kasvun kestävyuden edellytys niin uudisalueiden rakentumisessa kuin vanhoja alueita täydennysrakennettaessa.

Asumisen eri hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat erilaiseen kysyntään ja siksi asuntokuntien ominaisuudet vaihtelevat selvästi eri hallinta- ja rahoitusmuotojen välillä. Helsingin asuntokunnista 11 prosenttia asuu Helsingin kaupungin asunto Oy:n eli Hekan asunnoissa. Erityisen yleistä Hekalla ja muissa ARA-vuokra-asunnoissa asuminen on yksinhuoltajaperheiden kohdalla. Yksinhuoltajaperheet asuvat muita asuntokuntatyyppejä useammin myös asumisoikeusasunnoissa, samoin kuin yli 50-vuotiaat asuntokunnat (kuvio 11).



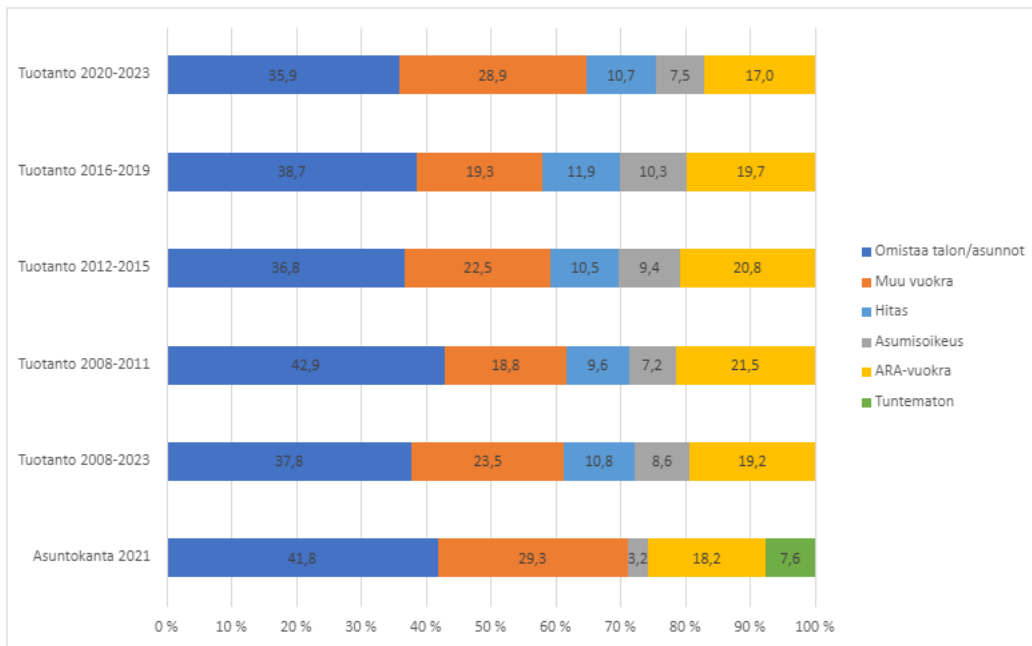
Kuvio 11: Asuntokunnat asuntojensa hallintaperusteen mukaan vuonna 2020. Aineistolähde: Tilastokeskus.

Pienituloisimpia asuntokunnista ovat opiskelijä- ja nuorisoasunnoissa asuvat, joista 60 prosenttia kuuluu alimpaan tuloviidennekseen (kuvio 12). Hekan asunnoissa asuvista asuntokunnista kolmannes kuuluu alimpaan tuloviidennekseen, ja he ovat keskimäärin pienituloisempia kuin muut vuokralla-asujat, joiden tulojakauma on tasaisempi. Asumisoikeusasunnoissa asuvat jakautuvat kaikista asuntokunnista tasaisesti eri tuloviidenneksiin. Omistusasujat sen sijaan kuuluvat reilusti muita useammin korkeimpaan tuloviidennekseen, johon kuuluu kolmannes omistusasuja-asuntokunnista.



Kuvio 12: Asuntokunnat hallintaperusteen ja tuloviidenneksen mukaan vuonna 2020. Aineistolähde: Tilastokeskus

Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet ovat vaihdelleet eri AM-ohjelmakausilla. Toteutuneessa tuotannosta noin 60–70 % (kuviot 13) on ollut viimeisen 15 vuoden ajan sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntotuotantoa ja noin 17–20 % välimuodon tuotantoa eli käytännössä asumisoikeutta, hitas-asuntoja sekä hintakontrolloituja eli ns. puolihitas-asuntoja. Pitkäaikaisesti säädelyjen ARA-asuntojen osuus on vaihdellut 20 % molemmin puolin. Asumisen hallinta- ja rahoitusmuodoissa tapahtuneiden muutosten vuoksi, jakauma vaatii uudella AM-ohjelmakaudella selkeitä muutoksia. Välimuodon vaihtoehdot vähenevät ja asuntotuotannon monipuolisuus on varmistettava muilla keinoin. Toisaalta välimuodon mallien tulevaisuuteen esimerkiksi asumisoikeustuotannon loppumiseen tai loppumisen ajankohtaan liittyy myös epävarmuutta, ja tätä koskevat päätökset voivat muuttua nopeastikin. Tarvittaessa hallinta- ja rahoitusmuotoa koskevia tavoitteita voidaan uudelleen tarkastella joustavasti ohjelmakauden aikana seurantaraporttien valtuustokäsittelyjen yhteydessä.



Kuvio 13: Asuntokanta 31.12.2021 ja asuntotuotanto hallinta- ja rahoitusmuodoittain eri ohjelmakausilla. Aineistolähde: Asuntotuotannon hankerekisteri, kuntarekisteri.

### ***Keskeiset välimuodon asumismallit poistuvat***

Helsingissä niin sanotuilla välimuodon asunnoilla on ollut merkittävä rooli asumisvaihtoehtojen ja asuinalueiden asuntokantarakenteen monipuolistamisessa. Edellisen ohjelmakauden aikana on kuitenkin tehty kaksi merkittävää välimuotoon kohdistuvaa päätöstä. Kesäkuussa 2023 kaupunginhallitus päätti, että uusista tontinvarauksista Hitas-tuotantoon luovutaan. Hitaksen korvaajiksi esitettiin asumisoikeustuotannon lisäämistä, laatuohjattua perheasuntotuotantoa, esikaupunkialueiden määrätietoista kehittämistä sekä kaupungin oman osaomistustuotannon kehittämistä. Pian tämän päätöksen jälkeen julkaistiin kuitenkin Petteri Orpon hallitusohjelma, jossa linjattiin korkotukilainoituksen lopettamisesta uudelle asumisoikeustuotannolle. Tästä syystä Hitaksen korvaavat toimenpiteet on sisällytetty osaksi tätä ohjelmaa ilman asumisoikeustuotantoa koskevaa kirjausta.

Vaikka sekä Hitas- että asumisoikeusasuntoja valmistuu vielä jonkin verran uuden ohjelmakauden aikana, ovat välimuodon asumiseen kohdistuvat muutokset yksi merkittävimmistä uuteen ohjelmakauteen vaikuttavista toimintaympäristömuutoksista. Välimuodon asuntotuotantovaihtoehtojen poistuminen supistaa myös merkittävästi kaupungin oman rakennuttajan ATT:n tuotantoa, ellei tilalle löydetä korvaavia välimuodon malleja. Asuntotuotannon hankerekisterin mukaan vuosina 2020–2023 kaupungin omasta tuotannosta noin 52 prosenttia on ollut Hitas- tai hintakontrolloituja omistusasuntoja sekä asumisoikeusasuntoja ja 48 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja. Vuosien 2024 ja 2025 aikana alkaa ja valmistuu vielä paljon ATT:n rakennuttamia asumisoikeusasuntoja sekä myös jonkin verran Hitas-asuntoja, mutta tämän jälkeen tuotanto tulee näillä näkymin painottumaan vahvasti pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra-asuntoihin.

Helsingissä oli vuoden 2023 lopussa rakenteilla 777 asumisoikeusasuntoa sekä vireillä hankkeita 1 876 asunnon rakentamiseksi, joista osa on jouduttu keskeyttämään hallituksen päätöksen vuoksi. Lisäksi tontteja on sidottu asumisoikeustuotantoon



maankäyttösopimuksilla ja tontinvarauksilla noin 1 600 asunnon edestä. Asuntotuotantoennusteessa seuraavan 15 vuoden tuotannosta noin 20 % eli yhteensä noin 10 000 asuntoa on ohjelmoitu välimuodon asuntotuotantoon. Tulevina vuosina tämän tuotannon uudelleenohjelmointi tulee haastamaan kaupunkikehitystä monella tapaa.

Asumisoikeusasumista on ohjelmoitu erityisesti alueille, jossa vuokra-asuntokannan osuus on korkea, eikä sitä haluta segregaaation hillitsemisen näkökulmasta kasvattaa, mutta joille uudisomistustuotannon saaminen on haastavaa sen hintatason ylittäessä selvästi vanhan asuntokannan hintatason ja täten ostajien maksuhalukkuuden kyseisellä alueella.

Osana Hitaksen korvaavaa järjestelmää päätettiin käynnistää valmistelut vuokralla omaksi -mallista \*, jota voitaisiin toteuttaa kaupungin omana tuotantona niin että malli olisi käyttöönotettavissa vuoden 2024 aikana. Helsingissä on käynnissä mallin valmistelu. Malli ei kuitenkaan voi määrällisesti korvata sekä Hitasta ja asumisoikeutta, vaan on tarkoitettu Hitaksen osittain korvaavaksi malliksi. Ensimmäisen mallin mukaisen asuntokohteen rakentaminen pyritään aloittamaan mahdollisimman nopeasti ohjelmakauden aikana. Lisäksi ohjelmakaudella selvitetään muita vaihtoehtoisia tapoja, joilla voitaisiin jatkossakin turvata hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisten ja sekoittuneiden asuinalueiden syntyminen.

Rakentuvan asuntotuotannon osalta välimuotoisen asuntotuotannon tavoite on tulevalle ohjelmakaudelle asetettu 10 prosenttiin kokonaistuotannosta. Tämän tuotannon osalta ohjelmakautta leimaa kuitenkin merkittävä epävarmuus; vuosien 2024–2025 aikana välimuotoisen asuntotuotannon aloituksia voi olla vielä runsaastikin edelleen rakentuvien asumisoikeus- ja hitasasuntojen myötä, mutta tämän jälkeen välimuotoisen tuotannon volyyymi voi laskea merkittävästi, jos soveltuvia malleja ei ole käytettävissä. Tuotannon määrään tulevat vaikuttamaan muun muassa kansallisessa asuntopoliitikassa tehtävät päätökset sekä uusien mallien tulo ja menestyminen asuntomarkkinoilla. Tästä syystä erityisesti uusilla ohjelmitavilla tai rakentuvilla alueilla välimuotoisen asumisen osuutta tulee tarkastella joustavasti niin, että se voidaan asettaa tavoitetta alhaisemmaksi tai korkeammaksi riippuen siitä, onko välimuotoon osoitettavia hallinta- ja rahoitusmuotoja käytettävissä. Kuitenkin niin, että osuus on enintään 15 prosenttia. Näissä tilanteissa sekä sääntelemättömän omistus- että vuokratuotannon osuus alueilla voi pienentyä tai kasvaa verrattuna esitettyyn ohjelmakauden kokonaistavoitteeseen. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman määrittämisessä huomioidaan alueellinen kokonaisuus ja erityisesti segregaaation ehkäisyyn liittyvät tavoitteet. Välimuodon tilannetta seurataan ohjelmakaudella tarkasti, siitä raportoidaan ja siihen tehdään tarpeen mukaan muutoksia ohjelmakauden aikana.

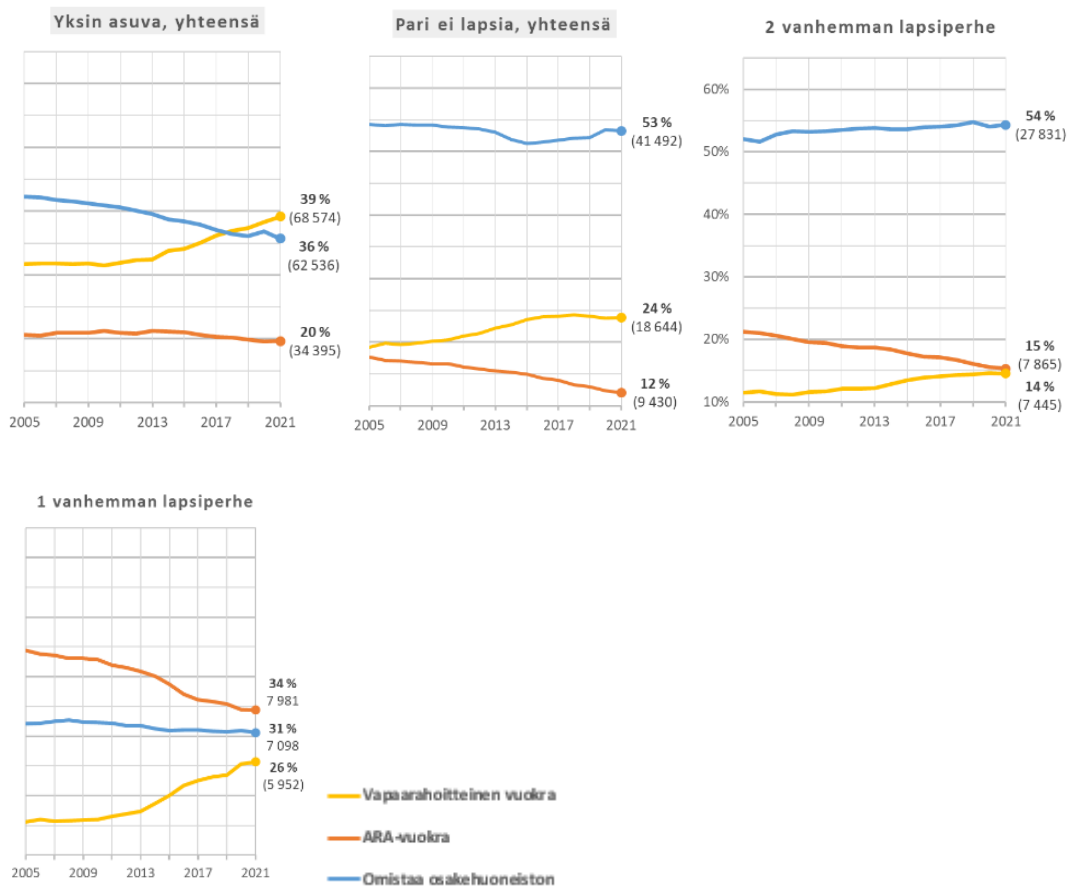
\* Valmisteilla olevan vuokralla omaksi -mallin periaatteet (lisätään myöhemmin)

### ***Riittävä omistusasuntotuotanto asuntopoliittisena tavoitteena***

Asuntojen nousseen hintakehityksen vuoksi nuorempien ikäpolvien mahdollisuudet siirtyä omistusasumiseen ovat vaikeutuneet. Omistusasunnon hankinta on viimeisen 15 vuoden aikana siirtynyt Helsingissä jonkin verran myöhemmäksi ja omistusasumiseen päätyvien asuntokuntien osuus on kokonaisuudessaan pienentynyt. Keskimäärin helsinkiläiset ostavat ensiasuntonsa noin nelikymppisenä. Espoossa ja Vantaalla

ensiasunnon ostajat ovat hiukan Helsinkiä nuorempia ja omistusasujien osuus 45–59 –vuotiaista on selvästi suurempi. Samalla omistusasumisen suosio tavoiteltuna asumismuotona on pysynyt pääkaupunkiseudulla ennallaan (katso esim. Strandell & Nyberg, 2023; Aho, Myllymäki, Sandqvist & Strandell, 2021; Haltia, Keskinen, Karikallio, Alho, Vuori & Alimov, 2019).

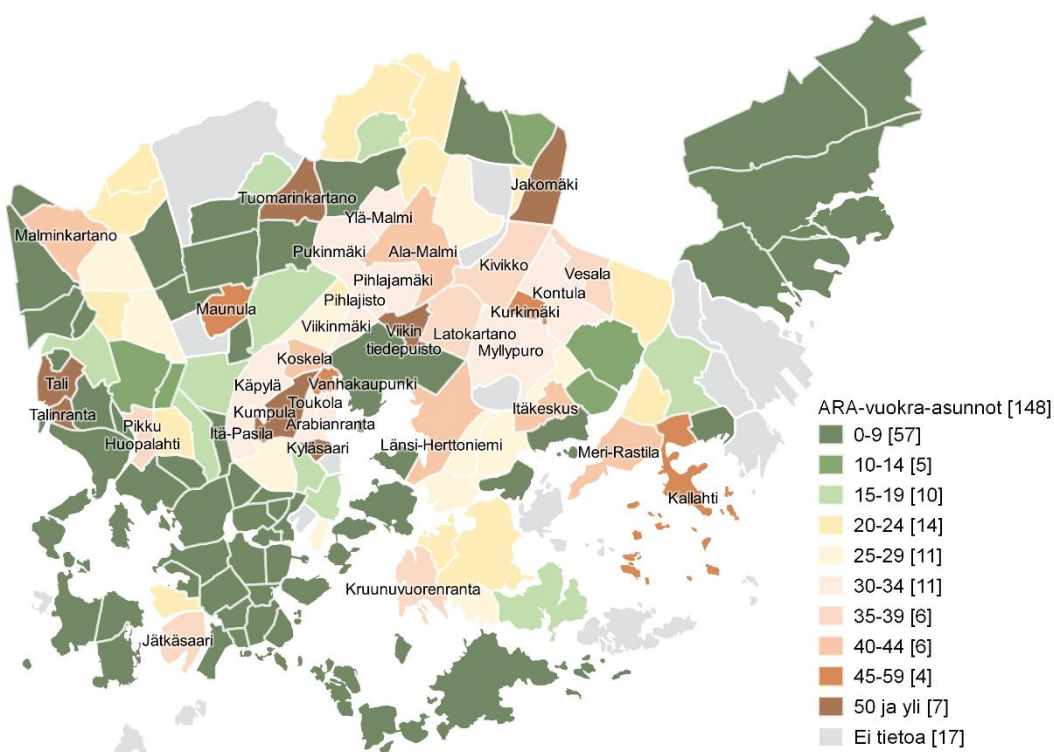
Omistusasuntoja päätyy myös merkittävästi vuokra-asunnoiksi. Erityisesti viime vuosien korkean rakentamisen aikana asuntotuotanto on ollut hyvin sijoittajakysyntävetoista ja vain noin neljännes sääntelemättömästä asuntotuotannosta on päätyntä kuluttaja-asiakkaiden omiksi kodeiksi. Asuntopoliittisten tavoitteidensa ansiosta Helsinki on kuitenkin onnistunut tänäkin aikana rakentamaan uusista asuinalueistaan asunto- ja asukasrakenteeltaan monipuolisia verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin (Vaattovaara & Vuori, 2023). Helsingissä uusilla alueilla asuu verrattain paljon omistusasujia, mikä selittyy osaltaan vain luonnollisille henkilöille myytävien Hitas-asuntojen runsaalla rakentamisella. Onkin tärkeää, että Helsinki pyrkii jatkossakin riittävällä omistusasuntotarjonnalla varmistamaan alueiden tasapainoisen kehityksen sekä asukkaiden mahdollisuuden omistusasumiseen johtaviin asumisuriin. Hitas- ja asumisoikeustuotannon poistuessaa asuntotuotannon valikoimasta, kaupunki asettaa sääntelemättömälle asuntotuotannolle selkeän omistusasuntotuotannon tavoitteen. Tarvittaessa voidaan käyttää sääntelemättömien omistusasuntojen tontinvarausehdoissa myös jo aiemmin pilotoitua ehtoa asuntojen myynnistä vain luonnollisille henkilöille.



Kuvio 14: Asuntokuntien osuuden kehitys. Aineistolähde: Tilastokeskus.



Maunulassa ARA-vuokrakanta koostuu lähinnä Helsingin kaupungin vuokra-asunnoista. Muun muassa Kumpulassa ja Vanhassakaupungissa asuntokanta taas muodostuu sekä pitkän kirkotuen opiskelija- ja nuorisoasunnoista että Hekan asunnoista.



Kuvio 16: ARA-vuokra-asuntojen osuus kokonaisissa vuokrataloissa koko asuntokannasta osa-alueittain 31.12.2022. Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuinrakennusten hallintamuodot 2023.

### **ARA-tuotannon potentiaali Helsingissä**

Viime ohjelmakaudella pitkäaikaisesti säännellyn ARA-vuokratuotannon (sis. opiskelija- ja nuorisoasunnot) tavoite oli 25–30 % kokonaistuotannosta. Muina ohjelmakausina viimeisen 15 vuoden aikana tavoite on vaihdellut 20–30 % välillä, ja toteuma on puolestaan ollut varsin systemaattisesti noin 20 % kokonaistuotannosta. Uutta ohjelmaa varten tehtiin tarkasteluja ARA-tuotannolle pitkällä aikavälillä potentiaalisista sijainneista ja määristä. Tarkastelut osoittavat, että pidemmälläkin aikavälillä ARA-vuokratuotannon potentiaalinen enimmäisosuus tuotannosta on noin viidennes, kun samalla halutaan turvata asuinalueiden monipuolinen asuntorakenne. Toisin sanoen ARA-vuokratuotannon kokonaisuuden nosto tarkoittaisi osuuden kasvattamista myös sellaisilla alueilla, joilla on jo ennestään runsaasti ARA-vuokra- ja muuta vuokra-asuntokantaa. Vuokratuotannon lisääminen näille alueille ei kuitenkaan ole segregaaation ehkäisyn näkökulmasta suositeltavaa.

Tällä hetkellä Helsingin asuntokannasta 18,5 prosenttia on ARA-vuokra-asuntoja. Jotta ARA-vuokra-asuntokannan osuus säilyisi sääntelystä vapautuvien asuntojen määrä huomioiden nykyisellä tasolla, tulee ARA-vuokra-asuntoja valmistua vuosittain noin 1

500 asuntoa, jos vuotuinen kokonaistuotanto on ennusteen mukaisesti keskimäärin hieman yli 7 000 asuntoa.

Suurimmat kaavalliset potentiaalit ARA-rakentamiseen sijaitsevat luonnollisesti merkittävillä aluerakentamiskohteilla, kuten Koivusaassa ja Hernesaassa sekä Malminkentällä. ARA-tuotannon kokonaisuuden säilyttäminen noin 20 prosentissa uudistuotannosta vaatii näillä alueilla pääsyä 30 % ARA-vuokratuotannon osuuksiin. Tätä tavoitetta haastaa rakentamisen oletettavasti korkea hinta näillä alueilla, ja sitä kautta hankkeiden mahdollisuudet päästä ARA-tuotannolta vaadittavaan kustannustasoon. Uusilla alueilla on myös huomioitava alueen muun rakentamisen aikataulu, jotta alue lähtee rakentumaan kokonaisuutena tasapainoisesti. Erityisesti Malminkentän kaltaisilla esikaupunkisijainneilla on huolehdittava muun asuntotuotannon monipuolisuudesta, jos ARA-tuotannon osuus kokonaisuudesta on lähes kolmannes.

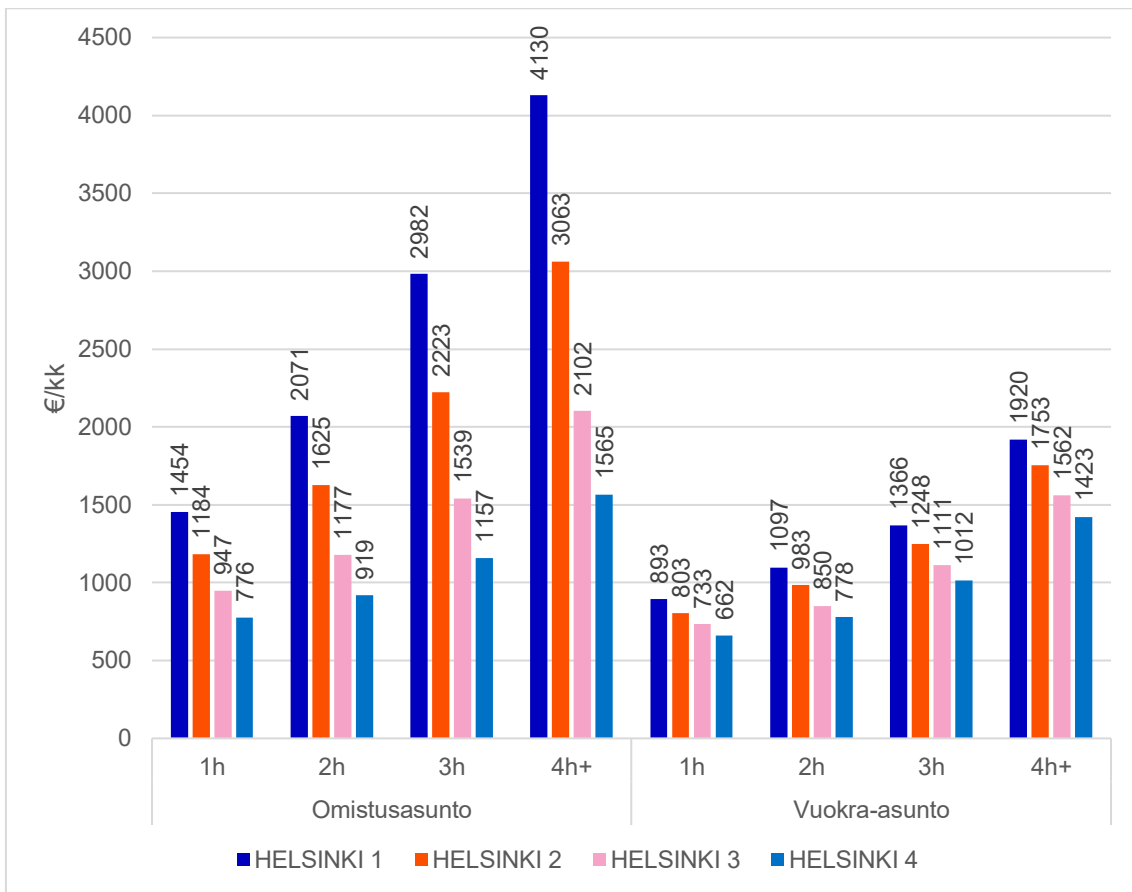
Lisäksi ARA-vuokrakannan osuus on alhainen sellaisilla alueilla, joilla on runsaasti yksityistä maanomistusta, mikä vaikeuttaa säännellyn tuotannon merkittävää lisäämistä näillä alueilla. AM-ohjelman 2024 kaudella pyritään määrätietoisesti lisäämään ARA-vuokratuotantoa niillä alueilla, joilla se on segregaaation ehkäisyn näkökulmasta mahdollista. Tämä tarkoittaa, että muun muassa kaavaratkaisuissa priorisoidaan ARA-tuotannon edellytysten luomista muiden vaatimusten ja tavoitteiden sijaan.

### ***Kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiä Helsingissä***

Asumisen korkea hintataso ja sen vaikutukset matalapalkka-alojen työvoiman saantiin ovat merkittäviä suurten kaupunkien demografista ja sosiaalisesti kestävästä kasvusta uhkaavia tekijöitä. Helsingissä tilanteeseen on pyritty vastaamaan kunnianhimoisilla rakentamisen tavoitteilla ja kaupungin vahvalla panostuksella kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamiseen ja omistamiseen. Sekä pitkäaikaisesti säännelty ARA-vuokra- että asumisoikeusasuminen ovat olleet vakaita ja turvallisia asumisen muotoja, jotka tarjoavat asukkaille vapaarahoitteista sektoria edullisemmän ja pysyvän asumisen vaihtoehdon.

Helsingiläisten asumiskulujen kohtuullisuutta on selvitetty luomalla kohtuuhintaisen asumisen mittaristo. Kun asumiskulujen kohtuullisuuden mittariksi asetetaan enintään 40 prosentin osuus tuloista, asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu vain 22 prosentilla helsinkiläisistä asutokunnista (Marttinen, 2023). Omistusasumisen kustannukset ovat keskimäärin vuokra-asumista suurempia, ja omistusasuminen vaatii usein aikaisemman asunto- tai muun varallisuuden käyttöä asumisesta koituvien kustannusten kattamiseksi (kuvio 17). Vähiten rahaa muuhun kulutukseen jää asumiskulujen jälkeen niin omistus- kuin vuokra-asumisessa perheasutokunnilla, jotka tarvitsevat asumiseensa eniten tilaa (kuvio 18 ja 19).

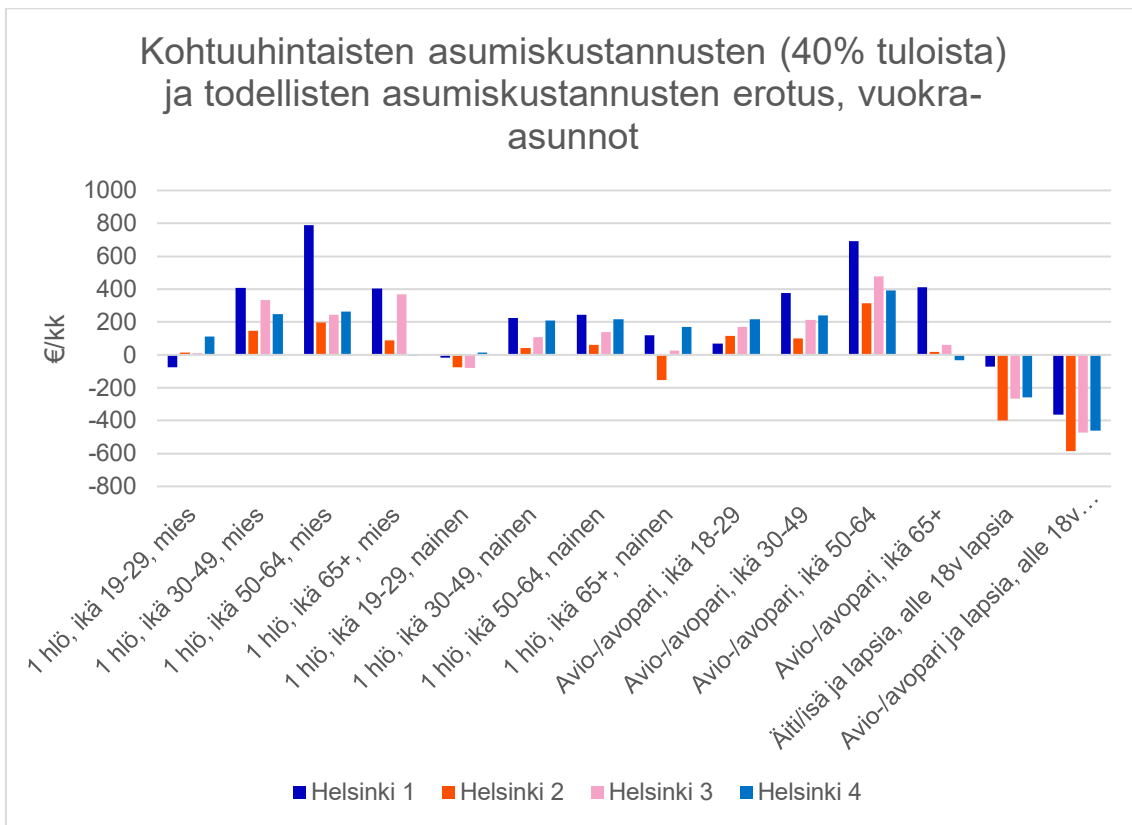
Asuntojen ostohinnat ja vuokrataso sekä tätä kautta mahdollisuus päästä kohtuullisena pidettyyn kustannustasoon myös vaihtelevat merkittävästi alueiden välillä Helsingissä (kuvio 17). Asuntojen hintojen eriytyminen on jatkunut koko 2000-luvun. Asuntojen hinnat ovat nousseet vuosittuhannen alusta lähes kolminkertaisiksi kalleusalueilla 1 ja 2, kun taas kalleusalueilla 3 ja 4 asuntojen hinnat ovat likimain kaksinkertaistuneet. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä asuntojen hinnat lähtivät laskuun hiljentyneen asuntokaupan seurauksena, ja vuonna 2023 asuntojen hinnat laskivat kaikilla kaupungin kalleusalueilla.



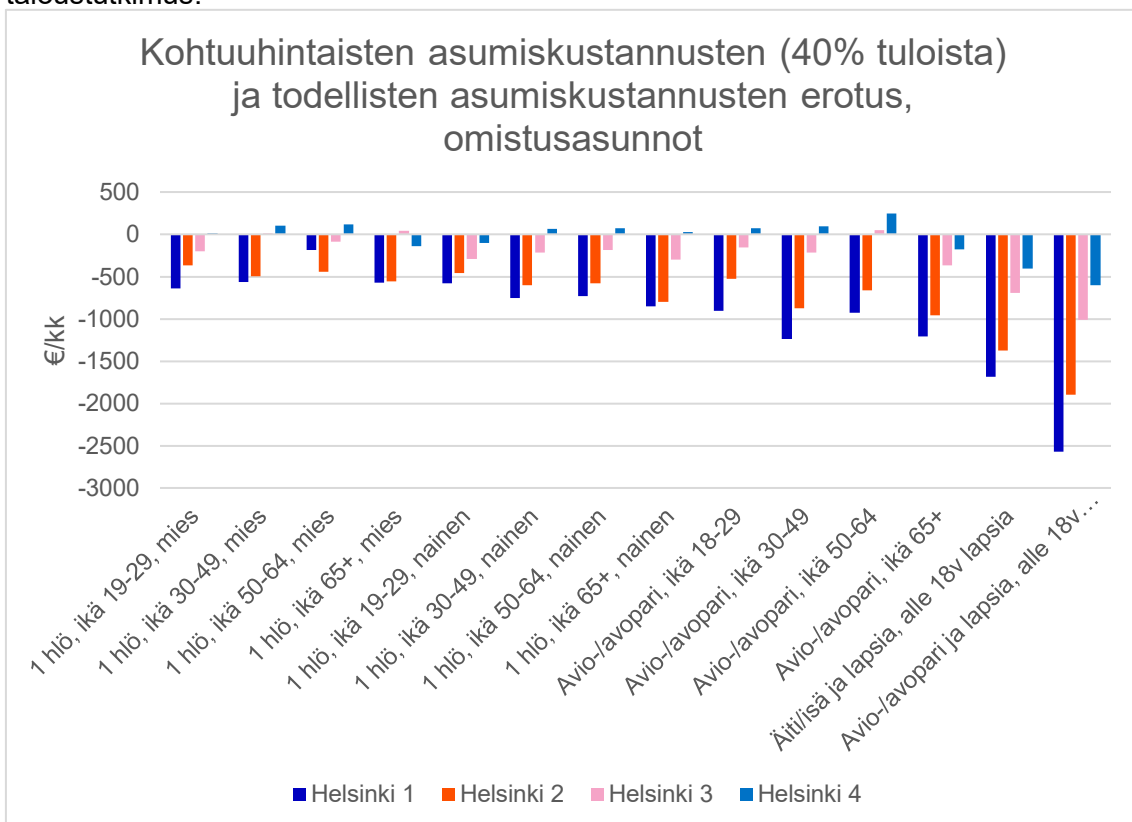
Kuvio 17: Asumisen kustannukset kuukaudessa Helsingissä, €/kk. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.

Asumisen hintaerojen vaikutusta alueelliseen segregaatiokehitykseen on pyritty tasapainottamaan rakentamalla säänneltyä tuotantoa myös kalliimman asumisen alueille. Uudisrakentamisessa rakentamisen korkea hinta kuitenkin vaikeuttaa pieni- ja myös keskituloisten kannalta tuloihin nähden kohtuullisiin asumiskuluihin pääsemistä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa hintaa nostaa lisäksi rakentamiskohtien ja -ratkaisujen haasteellisuus. Erityisesti kaupungin keskeisillä paikoilla myös tontinvuokrat ovat merkittävä asumisen menoerä. Vaikka Hekan vuokrataso on selvästi vapaarahoitteista vuokratasoa alaisempi, uusissa, keskeisillä sijainneilla olevissa kohteissa vuokrat ovat asumistuen enimmäisasumismenoja korkeampia.

Hallitus on asumistukileikkausten lisäksi esittänyt ARA-vuokra-asumiseen tulo rajoja. Joulukuussa 2023 lausuntokierroksella olleen esityksen mukaan tulo rajojat astuisivat voimaan 1.1.2025. Myös vuokrasopimusten määräaikaistamista aiotaan selvittää. Toteutuessaan näillä muutoksilla on moninaisia vaikutuksia ARA-vuokrakannan rooliin asuntomarkkinoilla, pienituloisten vuokranmaksukykyyn sekä keskituloisten asumisvaihtoehtoihin. Helsingin tulee jatkossakin etsiä aktiivisesti erilaisia keinoja kasvavan seudun asuntokysymyksen ratkaisemiseen, etenkin jos valtion rooli asuntopolitiikassa heikkenee, kuten nyt näyttäisi käyvän.



Kuvio 18: Kohtuullisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskulujen erotus vuokra-asumisessa. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.



Kuvio 19: Kohtuullisten asumiskustannusten ja todellisten asumiskulujen erotus omistusasumisessa. Aineistolähteet: Tilastokeskus, Alma Media, Nordea ja Pellervon taloustutkimus.

## Toimenpiteet

1. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite vuosittain vuosina 2024–2027 on seuraava:
  - 50 prosenttia sääntelemättömiä omistusasuntoja,
  - 40 prosenttia vuokra-asuntoja, joista
    - pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-vuokra-asuntoja \* 20 prosenttia (sisältäen erityisryhmäasunnot ja opiskelija- ja nuorisoasunnot)
    - muita vuokra-asuntoja \*\* 20 prosenttia (sisältäen lyhyen korkotuen vuokra-asunnot)
  - 10 prosenttia välimuodon asuntoja
    - Ohjelmakauden aikana vielä rakentuvat asumisoikeusasunnot, Hitas- ja hintakontrolloidut asunnot sekä mahdolliset osaomistusasunnot ja omaksi lunastettavat vuokra-asunnot. Uusilla ohjelmoitavilla tai rakentuvilla alueilla välimuotoisen asumisen osuudesta voidaan poiketa riippuen siitä, onko välimuotoisen asumisen malleja käytettävissä. Välimuotoisen asumisen osuutta tarkennetaan ohjelmakauden aikana huomioiden toimintaympäristön muutokset.

Kaupunki huolehtii määrätietoisesti asetetun ARA-vuokratavoitteen saavuttamisesta. Tavoiteltuun ARA-vuokratuotannon osuuteen (20 prosenttia kokonaistuotannosta) pääseminen tarkoittaa, että aluerakentamisen projektialueilla noin 30 prosenttia kokonaisasuntotuotannosta ohjelmoidaan ARA-vuokratuotantoon. Jos eri hallinta- ja rahoitusmuotojen toteutusedellytyksiin kohdistuu muutoksia AM-ohjelmakauden aikana, voidaan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumatavoitetta päivittää tarvittavilta osin.

2. Hallinta- ja rahoitusmuotojen alueellista monipuolisuutta edistetään kaikilla Helsingin alueilla. Hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta noudatetaan kaupungin, valtion ja yksityisten tahojen omistamalla ja luovuttamalla maalla. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteutumista ohjataan kaupungin maan osalta tontinluovutuksella ja yksityisen maan osalta maankäyttösopimuksilla. Alueellisista hallinta- ja rahoitusmuotolinjauksista päätettäessä tehdään aina yhteistyötä kaupunkiorganisaation sisällä, ja linjauksissa huomioidaan alueellinen kokonaisuus ja sijaintiin liittyvät erityispiirteet.
3. Yksipuolisia asuinalueita vältetään. Vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta tulee olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 prosenttia.
4. Hallinta- ja rahoitusmuototavoite kaupungin omalle vuosittaiselle asuntotuotannolle vuosina 2024–2027 on seuraava:
  - a. 750 pitkäaikaisesti säänneltyä ARA- vuokra-asuntoa \* (75 prosenttia tuotannosta)
  - b. 250 asuntoa muihin hallinta- ja rahoitusmuotoihin (Vielä tulevina vuosina rakentuvat hitas-, hintakontrolloidut ja asumisoikeusasunnot sekä mahdolliset vuokralla omaksi -tyyppiset asunnot) (25 prosenttia tuotannosta)



Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Kaupungin oma asuntotuotantopalvelu ATT vastaa Hekan osalta myös suurten peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta sekä kehittää välikorjausten mallia Hason kanssa. Lisäksi selvitetään ATT:n mahdollisuutta rakennuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja alueille, joille niitä ei markkinaehtoisesti synny.

5. Asemakaavoituksen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tukea asuntotuotannon kohtuuhintaisena pysymisen edellytyksiä. Kaavoituksessa priorisoidaan ratkaisuja, joilla varmistetaan tavoitteen mukaisen ARA-rakentamisen toteutuminen kaikilla alueilla.
6. Kehitetään Hitaksen osittain korvaavaa vuokralla omaksi -mallia siten, että sen mukaiselle tuotannolle voidaan luovuttaa tontti/tontteja ohjelmakauden alkupuolen aikana.
7. Kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä huolehditaan sekä asunto-omaisuuden hallinnan kehittämistä edelleen arvioidaan.
8. Selvitetään eri tapoja ja malleja varmistaa jatkossakin sekoitettu ja monipuolinen hallintamuotojakauma kaupungin eri alueilla. Selvitetään myös ARA-vuokratuotannon kokonaisuutta. Kartoitetaan ARA-vuokratuotannolle mahdollisia sijainteja sekä tämän tuotannon toteutumisen esteitä sekä asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä niin aluerakentamisen projektialueilla kuin täydennysrakentamisessa.

\*Pitkäaikaisesti säänneltyyn ARA-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion 40 vuoden korkotuen turvin rakennetut vuokra-asunnot (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001). Ryhmään lasketaan niin tavanomaiset kuin erityisryhmille kohdennetut asunnot, kuten opiskelija- ja nuorisoasunnot. Näiden asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännelty asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokratyössä laina-ajan. Tontit luovutetaan tähän tuotantoon ARA-hintaisina.

\*\*Lyhytaikaisesti (10 v.) säänneltyt ARA-vuokra-asunnot luetaan muuhun vuokra-asuntotuotantoon. Niihin kohdistuu selvästi vähemmän hinta- ja laatutason sekä asukasvalinnan sääntelyä kuin pitkäaikaisesti säänneltyihin ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin. Lyhytaikaisesti säänneltyyn vuokra-asuntotuotantoon tontit luovutetaan kuten sääntelemättömään tuotantoon.

## **Erityisryhmien tarpeita vastaava asuminen**

### ***Opiskelija- ja nuorisoasuminen***

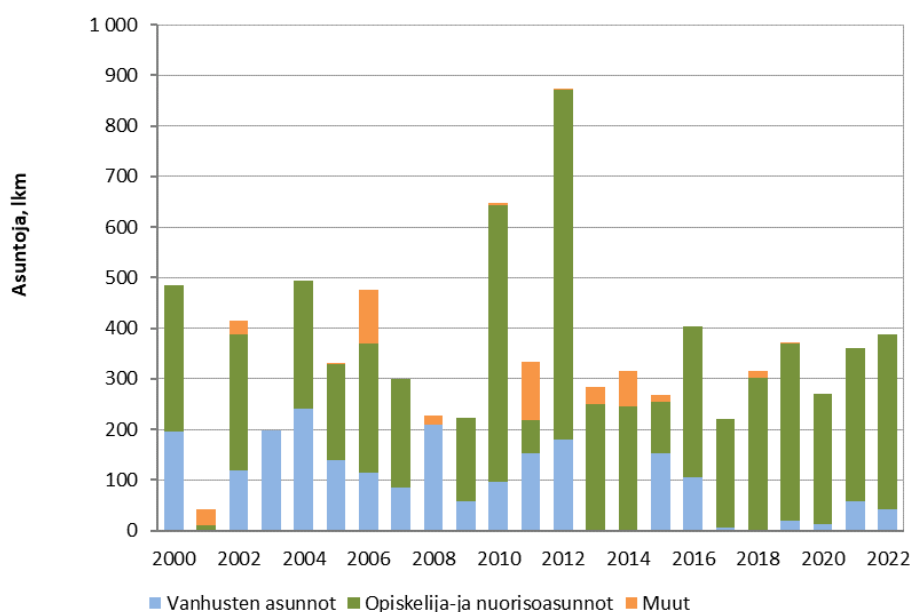
Asumisen tarpeet vaihtelevat ihmisen elinkaarella. Kaupunki ohjaa asuntotuotantoa siten, että erilaisilla asukasryhmillä olisi mahdollisuus löytää omia tarpeitaan ja tilannettaan vastaava asunto. Noin 14 prosenttia Helsingin asuntokunnista on nuorten aikuisten eli 19–29-vuotiaiden asuntokuntia. Nuorten aikuisten asuntokunnista selkeästi suurin osuus, 60 prosenttia, asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Tämän jälkeen suosituinta helsinkiläisten nuorten aikuisten joukossa on omistusasuminen (15

prosenttia) ja opiskelija- ja nuorisoasunnoissa asuminen (11 prosenttia). Vuonna 2020 77 prosenttia nuorten aikuisten asutokunnista asui yksin.

Vuonna 2017 opiskelijat siirtyivät kimppa-asumiseen kannustavan asumislisän piiristä yksinasumiseen kannustavan yleisen asumistuen piiriin. Tällä oli selviä vaikutuksia opiskelijoiden asuntomarkkinakäyttäytymiseen ja tätä kautta myös pienten asuntojen lisääntyneeseen kysyntään. Vuoden 2024 keväällä voimaan astuvat asumistukileikkaukset voivat tulevina AM-ohjelmakautena näkyä edullisten opiskelija- ja nuorisoasuntojen kysynnän kasvuna sekä kimppa-asumisen yleistymisenä.

Pääkaupunkiseudulla asuvien korkeakouluopiskelijoiden tuloista keskimäärin puolet menee asumisen kustannusten kattamiseen, ja asuinalueiden vuokratasoa pidetään yleisesti liian korkeana. Sen sijaan suurin osa opiskelijoista pitää pienten asuntojen ja sijainniltaan hyvien asuntojen tarjontaa omalla asuinalueellaan riittävänä. (Murto, 2023.) Opiskelija-asuntojen sijoittamisessa pyritäänkin pääkaupunkiseudulla noudattamaan kampusperiaatetta eli sijaintia oppilaitosten tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

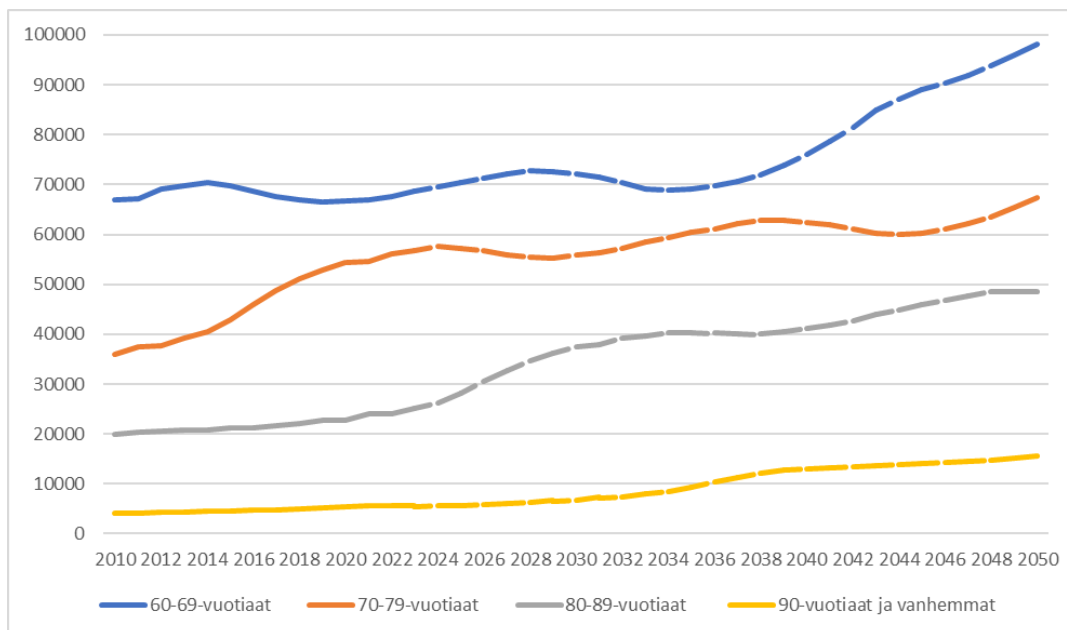
Nuorisoasunnoilla tuetaan sekä työssäkäyvien nuorten itsenäistymismahdollisuuksia että syrjäytymisvaarassa olevien nuorten asumista ja toimeentuloa. Nuorisoasuntojen rakentamisen ja ylläpidon taustalla onkin tavoite nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisemisestä. Opiskelija- ja nuorisoasuntoja on rakennettu viimeisen kymmenen vuoden aikana Helsinkiin keskimäärin 300 asunnon verran vuodessa (kuvio 20). Nuorten kaupunkilaisten määrän ennakoitaan hieman laskevan lähitulevaisuudessa, ja siten 300–500 uuden opiskelija- ja nuorisoasunnon vuosittaisen rakentamisen arvioidaan turvaavan kyseisten asuntojen riittävän tarjonnan. Hankkeita on rakenteilla tai ohjelmoitu noin 1 600 asunnon rakentamiseksi vuosina 2024–2027. Hallituksen erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuvat leikkaukset koskevat myös opiskelija-asumista ja ne voivat tulevalla AM-ohjelmakaudella johtaa suunniteltujen hankkeiden peruuntumiseen tai lykkääntymiseen.



Kuvio 20: Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2022. Aineistolähde: kuntarekisteri.

## Ikääntyvän väestön asuminen

Viime vuosina ikääntyneiden väestöosuus on selvästi kasvanut ja kasvu tulee lähivuosina jatkumaan. Ikääntyneiden väestöosuuden ennustetaan Helsingissä nousevan nykyisestä noin 18 prosentista noin 21 prosenttiin vuoteen 2050 mennessä. Ennusteen mukaan Helsingissä asuisi tuolloin noin 177 000 ikääntynyttä (kuvio 21). Ikääntyneiden osuuden kasvu tarkoittaa asumisen kannalta tarvetta esteettömille asunnoille hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärellä.



Kuvio 21: Yli 60-vuotiaiden ikäryhmät Helsingissä vuosina 2010–2022 ja väestöennuste vuoteen 2050 ennusteen perusvaihtoehdon mukaan. Aineistolähde: Aluesarjat.

Ikääntyneiden määrän kasvaessa yhä useamman odotetaan pärjäävän ja asuvan kotona entistä pidempään. Valtaosa ikääntyneistä helsinkiläisistä asui vuoden 2022 lopussa omassa kodissaan. Kotona asuvia oli 65–74-vuotiaista 99 prosenttia, 75–84-vuotiaista 98 prosenttia ja 85 vuotta täyttäneistäkin 91 prosenttia. Kotona asuvien osuus on noussut kaikissa edellisissä ikäryhmissä viimeisen vuosikymmenen aikana. Huomioitavaa on myös, että helsinkiläisistä ikääntyneistä lähes 60 prosenttia asuu yksin. Ikääntyneiden määrään kasvu lisää hoiva-asumisen paikkojen tarvetta, mutta myös tarvetta ikääntyneiden monimuotoisen asumisen kehittämiseen. Monimuotoisilla asumis- ja palvelukokonaisuuksilla tarkoitetaan iäkkäille henkilöille tarjottavia joustavia, yhteisöllisiä ja toimintakyvyn säilymistä tukevia asumis- ja palveluratkaisuja kotona asumisen ja nykyisen tehostetun palveluasumisen väliin. Tällöin asumisen ja lähiympäristön suunnittelun lähtökohtana on yhteisöllisyyden mahdollistaminen sekä sen huomioiminen, että asukkaan tarvitsemien palvelujen ja tuen tarve vaihtelee asumisen kuluessa.

Sosiaalihuoltolain asumispalveluja ovat jatkossa yhteisöllinen asuminen, ympärivuorokautinen palveluasuminen sekä tilapäinen ja tuettu asuminen. Yhteisöllinen asuminen korvaa nykyisen ns. tavallisen palveluasumisen. Yhteisölliseen asumiseen kuuluu asiakkaalle sopiva asunto sekä sosiaalista kanssakäymistä edistävää palvelua. Uutta nykyiseen tavalliseen palveluasumiseen verrattuna on se, että asuminen ja palvelut järjestetään erikseen asiakkaan yksilöllisen

tarpeen mukaisesti. Ympäri vuorokautisessa palveluasumisessa asuminen ja palvelut järjestetään samoin kuin nykyisessä tehostetussa palveluasumisessa. Paikalla on oltava henkilöstöä ympärivuorokautisesti ja iäkkäiden asiakkaiden osalta noudatetaan säädettyä henkilöstömitoitusta. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

Helsingissä ikääntyneiden tavanomaisen kotona asumisen ja uuden yhteisöllisen palveluasumisen väliin jäävänä asumisena voidaan pitää senioriasuntokohteita, joita on rakentunut monipuolisesti eri rahoitus- ja hallintamuotojen hankkeisiin. Erityisen suosittu hallinta- ja rahoitusmuoto seniorien keskuudessa on ollut asumisoikeusasuminen. Iäkkäillä pienituloisilla asutokunnilla taloudellisia haasteita voivat aiheuttaa tilanteet, joissa omistusasunto on tullut peruskorjauksikään ja tarvitsisi mittavia ja kalliita korjauksia. Myöskään asunnon myynnistä saatavilla tuloilla ei ole välttämättä mahdollisuutta ostaa uutta asuntoa lähempää palveluita. Asumisoikeusasuminen onkin mahdollistanut siirtymisen mahdollisimman pitkään kotona asumista tukevaan asuntoon ja helppoon asumismuotoon, sillä asumisoikeusasumisen tarve-edellytykset eivät koske 55-vuotta täyttäneitä.

Valtio myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Vuosien 2020–2022 aikana Helsinki sai erityisryhmien investointiavustuksia uudistustoimintaan ja perusparannuksiin yli 44 miljoonaa euroa, joista 15,5 miljoonaa euroa kohdistui ikääntyneiden ja muistisairaiden vanhusten asumisen hankkeisiin. Valtion erityisryhmien investointiavustuksiin kohdistuvat merkittävät leikkaukset voivat tulevalle AM-ohjelmakaudella siirtää Helsinkiin suunniteltujen hankkeiden kuten uusien seniorikeskusten rakentamista kauemmas tulevaisuuteen. Tämä on erityisen kriittistä, sillä laitoshoidon tavoitteena on purkaa vuoden 2027 loppuun mennessä. Eri puolilla kaupunkia sijaitsevat seniorikeskukset tarjoavat pysyvän ja kuntouttavan väliaikaisen asumisen lisäksi päivätoimintaa sekä muita palveluja, joita koko alueen asukkaat voivat käyttää. Tämän vuoksi senioriasuntokohteita on tärkeää keskittää seniorikeskusten läheisyyteen.

Väestön ikääntyminen tarkoittaa myös kasvavaa tarvetta esteettömille asunnoille. Esteetön pääsy asuntoon mahdollistaa ikääntyneiden asumisen kotonaan pidempään ja tuo samalla yhteiskunnalle merkittäviä kustannussäästöjä. Ikääntyneet eivät ole ainut asukasryhmä, jonka asumismahdollisuudet paranevat hissien myötä. Ikääntyneiden lisäksi mm. liikkumis- ja toiminteiset voivat hissien ansiosta asua tavallisissa asuinkerrostaloissa inhimillisesti ja turvallisesti. Vuonna 2023 hissittömiä asuinkerrostaloja oli 3 682 kappaletta, joissa asukkaita 134 345 asukasta. Hissien lisäksi myös asunnon sisätilojen esteettömyys on tärkeää apuvälineiden käyttäjille.

Helsingin vuosittainen noin 7 000 asunnon rakentamistavoite vastaa esteettömän asumisen lisätarpeeseen osittain, mutta se ei yksin riitä. Jälkiasennushissien rakentaminen hissittömien porrashuoneiden yhteyteen onkin yksi parhaimmista korjausrakentamisen lisäkeinoista parantaa olemassa olevien asuinkerrostalojen esteettömyyttä. Valtion korjausavustuksiin, ja muun muassa jälkiasennushissien asentamiseen, käytettävissä oleva määräraha sekä avustusprosentti pienenee vuonna 2024 huomattavasti. Lisäksi olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia ei enää valtion toimesta avusteta vuonna 2024.

Helsingin kaupunki lakkautti oman hissiavustuksensa vuonna 2022, mutta taloyhtiöille jälkiasennushissineuvontaa antavan Hissiprojektin toiminta on jatkunut tämänkin jälkeen. Helsingin hissiavustuksen päättyminen 2022 sekä valtion hissiavustuksen avustusprosentin pieneneminen vuonna 2017 ovat siirtäneet jälkiasennushissien asentamisen painopistettä yhä enemmän esikaupunkialueilta kantakaupunkiin. Valtion

hissiavustuksen edelleen pienenemisen voidaan olettaa vahvistavan tätä kehitystä entisestään.

Helsingissä on edelleen noin 8 500 hissittöntä porrashuonetta, joista lähes viidennes sijaitsee kaupunkiuudistusalueilla. Kaupunkiuudistusalueilla on noin 25 944 hissittömässä asuinkerrostalossa asuvaa asukasta, joista joka kuudes lasketaan ikäänntyneeksi. Kaupunkiuudistusalueilla, kuten muillakin esikaupunkialueilla, jälkiasennushissien rakentamisella parannettaisiin asuntojen vetovoimaisuutta sekä lisättäisiin asukkaiden arjen sujuvuutta ja ikäänntyneiden kotona asumisen edellytyksiä. Kaupungin tavoitteena on jatkossakin edistää jälkiasennushissien rakentamista olemassa olevien asuinkerrostalojen yhteyteen jatkamalla taloyhtiöille hissien rakentamiseen liittyvää neuvontaa.

### ***Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden asuminen***

Kehitysvammaisten asumisen kehittämiseksi toteutetaan käytännössä kansallisesti ja kansainvälisesti hyväksytyjä linjauksia vammaisten henkilöiden perus- ja ihmisoikeuksien, yhdenvertaisuuden, osallisuuden ja itsenäisen elämän turvaamisesta. Perustuslaissa ja YK:n vammaisten henkilöiden oikeuksia koskevassa yleissopimuksessa on määritelty lähtökohdat vammaisten henkilöiden laitostasumisen lakkauttamiselle. Sopimuksen artikla 19 edellyttää, että vammaisilla henkilöillä on oikeus valita, missä ja kenen kanssa he asuvat, eivätkä he ole veloitettuja käyttämään tiettyjä asumisjärjestelyjä. Riittäväillä palveluilla ja tukitoimilla varmistetaan, että vammaiset henkilöt saavat tarvitsemansa tuen voidakseen elää ja osallistua yhteisössä muiden kansalaisten tavoin. ([Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön julkaisu 2012:15.](#))

Siirtyminen laitoksista omiin koteihin pitäisi toteutua myös kaikkein vaikeimmin vammaisten henkilöiden kohdalla, ja korvaavien asuntojen pitäisi täyttää ajanmukaiset laatuvaatimukset. ARA on linjannut tavoitteekseen tuottaa kaikille ihmisryhmille kodikkaita koteja, joissa heidän henkilökohtainen avuntarpeensa niin tilamitoituksessa, varustelussa kuin kaikkein pienimmässäkin kodin yksityiskohdissa on otettu huomioon. Aivan erityisesti kodin laatuominaisuudet ja arjen toimivuus korostuvat vaikeasti kehitysvammaisten ihmisten asumisessa, koska heidän elämänsä on usein verrattain suppea ja he viettävät kotona runsaasti aikaa. ([Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen Suunnitteluopas, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusraportteja 1/2014.](#))

Keskeisinä koko väestöä koskevinä valtakunnallisina sosiaali- ja terveystieteiden tavoitteina ovat asiakaskeskeisyyden vahvistaminen, hyvinvoinnin, terveyden ja toimintakyvyn edistäminen sekä itsenäisen suoriutumisen tukeminen. Kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaaminen on liittynyt moniin hallitusohjelman uudistuksiin.

Asumispalvelujen järjestäjän näkökulmasta tähän on kiinnitettävä erityistä huomiota. Mitä erityisempiä tarpeita asiakkailta on, sitä suurempia haasteita, niin teknisesti kuin taloudellisestikin, on järjestää soveltuvat asuintilat. Vammaisilla ja kehitysvammaisilla palvelutarve on usein koko elämän ajan, joten asumispalvelujen järjestämisessä on ensiarvoisen tärkeää pyrkiä toteuttamaan ne asukkaalle parhaiten soveltuvalla tavalla yksilöllisesti. Tämä on myös talouden näkökulmasta erittäin merkityksellistä.

## **Asunnottomat**

Helsinki on sitoutunut vähentämään asunnottomuutta, ja linjannut kaupunkistrategiassa tavoitteeksi asunnottomuuden poistamisen vuoteen 2025 mennessä. Asunnottomien määrä onkin laskenut tasaisesti asunnottomuutta vähentävien toimenpiteiden ansioista niin koko Suomessa kuin Helsingissäkin viimeisten kymmenen vuoden ajan. Sekä yksinäisten asunnottomien että asunnottomien perheiden lukumäärä on laskenut merkittävästi. Helsingin kaupunki on pystynyt asumisneuvonnalla vaikuttamaan asunnottomuuden ehkäisemiseen ja itsenäisesti asumisessa pärjäävien asunnottomuuden vähentämiseen. Lisäksi asunnottomuus on vähentynyt, koska asunnottomille on kyetty järjestämään sekä tuettua että itsenäistä vuokra-asumista. Myös asuntomarkkinoilla on viime vuosina ollut paljon vuokra-asuntoja eivätkä vuokrat ole merkittävästi nousseet, mikä on helpottanut asunnon saamista.

Hyvästä kehityksestä huolimatta asunnottomuuden vähentäminen vaatii jatkossakin määrätietoisia toimia. Häädöt ovat viime vuosina lisääntyneet Helsingissä huomattavasti, ja elinkustannusten viimeaikainen nousu sekä tulevat sosiaaliturvaan ja asumistukeen kohdistuvat leikkaukset haastavat pienituloisten helsinkiläisten asumiskustannuksista selviämistä jatkossakin. Suurin osa Helsingin häädöistä toteutuu tällä hetkellä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Vieraskielisen sekä ikääntyneen väestön lisääntyminen kasvattaa asumiseen liittyvän neuvonnan tarvetta.

Helsingin asumisneuvonta on tarjonnut asiakkaille kustannustehokasta tukea häätötilanteiden estämisessä ja muissa asunnottomuusuhkatilanteissa. Vuodesta 2023 lähtien Kunta-Helsinki on ostanut asumisneuvonnan palvelua sosiaali- terveys- ja pelastustoimelta, ja palvelua on laajennettu myös muuhun kuin valtion tukemaan asuntokantaan. Asumisneuvonnan tiimissä toimii 20 asumisneuvojaa.

Asunnottomuuden vähenemisen myötä asunnottomien kokonaisprofiili on Helsingissä muuttunut ja jäljelle on jäämässä asunnottomuuden niin sanottu kova ydin, pitkäaikaisasunnottomat ja entistä moniongelmaisempien ryhmä. Suomen pitkäaikaisasunnottomista merkittävä osuus (40 %) asuu Helsingissä. Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa tärkeänä keinona on nähty Asunto ensin -mallin mukaisen asuntokannan kasvattaminen.

## **Erityisryhmien asumiseen liittyvät kehitystarpeet**

Lainsäädännön perusteella subjektiivinen oikeus asuntoon on myös lastensuojelun asiakkailla, kriisiasuntoa tarvitsevilla sekä mielenterveyskuntoutujilla. Asunnottomille ja päihdekuntoutujille on järjestetty tukiasunto sosiaalihuoltolain perusteella, jossa säädetään asumispalveluista ja tuetusta asumisesta. Helsingin kaupungin omistamasta asuntokannasta erityisryhmien käyttöön on varattu noin 4 200 kaupungin omistamaa asuntoa tai asuntopaikkaa. Osa asunnoista on kilpailutettua ostopalvelutoimintaa, jossa asuntoja on välivuokrattu ulkopuolisilta toimijoilta erityisryhmien käyttöön. Välivuokrattujen asuntojen määrä ja sijainti sovitaan toimialojen yhteistyönä. Asuntojen asukasvalinnasta vastaa sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, joka vastaa myös asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä.

Lähitulevaisuudessa eniten tuetun asumisen tarpeita on arvioitu olevan ikääntyneillä, muistisairailta, kehitysvammaisilla, mielenterveyskuntoutujilla ja lastensuojelun jälkihuollon asiakkailla. Palvelujen tarpeessa olevien asukkaiden arvioidaan tulevaisuudessa olevan entistä moniongelmaisempia, mikä edellyttää uudenlaisten asumisen ja asumisen tuen ratkaisujen kehittämistä näille ryhmille. Kaupunki on

kehittänyt erityisryhmien asumisen prosesseja kokoamalla ja priorisoimalla vuosittain tilatarpeet kunkin erityisryhmän osalta. Jatkossa kriittistä on tiivistää ja nopeuttaa erityisesti seniorikeskusten rakentumisen prosesseja, jotta laitoshoidon saadaan purettua aikataulussa vuoden 2027 loppuun mennessä. Myös muiden erityisryhmien tilanhankkeiden prosessien ja yhteistyön kehittäminen edelleen on tärkeää.

## Toimenpiteet

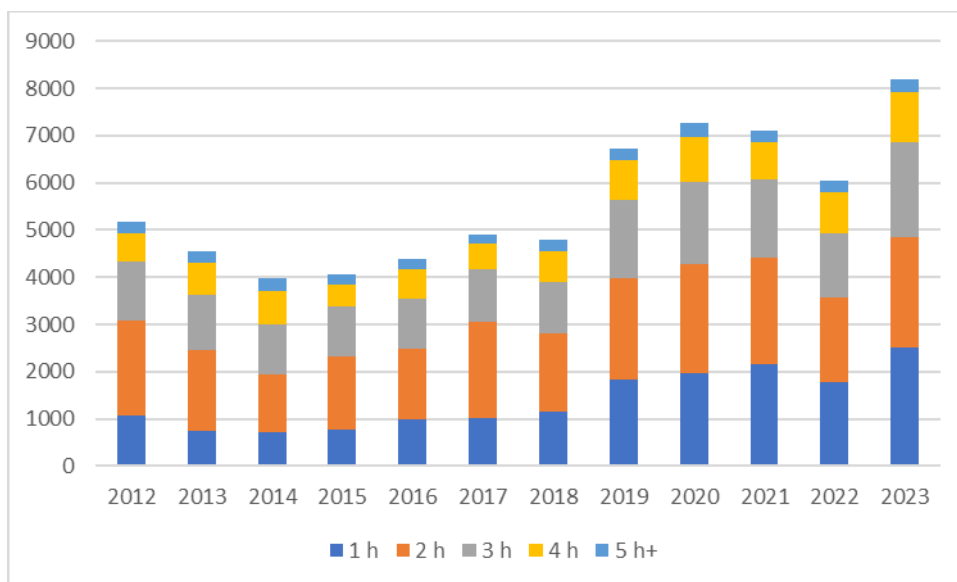
1. Turvataan erityisryhmien eli päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, kehitysvammaisten ja vammaisten, lastensuojeluasiakkaiden, asumisessaan tukea tarvitsevien nuorten, hoivapalveluja tarvitsevien vanhusten, kuntapaikan saaneiden pakolaisten sekä pitkäaikaisasunnottomien asuminen tavalla, jossa asumiseen liittyvä hoiva tai asumisen tuki vastaa tarpeeseen. Varmistetaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostetumpaan tukiasumiseen palvelutarpeen muuttuessa.
2. Erityisryhmien asuntotuotannossa suositaan monimuotoista ja erilaisiin tarpeisiin muuntautuvaa rakentamista. Monimuotoisuus mahdollistaa asuntojen pitkäaikaisen käytön. Asunnot suunnitellaan niin, että ne sulautuvat normaaliin asuntokantaan.
3. Edistetään ja kehitetään ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin.
4. Jatketaan määrätietoisesti työtä asunnottomuuden vähentämiseksi.
5. Turvataan asumisneuvonta nykyisessä laajuudessaan.
6. Jatketaan hissiasiamiestoimintaa ja taloyhtiöiden neuvontaa jälkiasennushissien rakentamiseksi. Asuinympäristöjen esteettömyyttä edistetään. Esteettömyyden tulee toteutua laajasti etenkin erityisasumiskohteissa, ottaen huomioon myös kuulo- ja näköesteettömyyden.
7. Kehitetään erityisasumisen tilahankkeiden prosesseja kaupunkitasoisesti erityisesti ikääntyneiden asumisen osalta.

## II. Laadukas ja vetovoimainen asuntotuotanto

*Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä periaatteena on pitkään ollut varmistaa kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asuntokannan rakenne. Asuntotuotannon vetovoimaisuus ja laatu nähdään uudella AM-ohjelmakaudella entistä tärkeämpänä asuntopoliittisena painopisteenä muun muassa segregaaation hillinnän näkökulmasta. Laadukkaaseen asuntotuotantoon liittyvät tavoitteet monipuolisesta asuntojen huoneisto-, keskikoko- ja talotyypijakaumasta. Asuntotuotannon laatuun voidaan lisäksi vaikuttaa eri kohdissa prosesseja hyvällä asunto- ja lähiympäristön suunnittelulla sekä -rakentamisella.*

## Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja

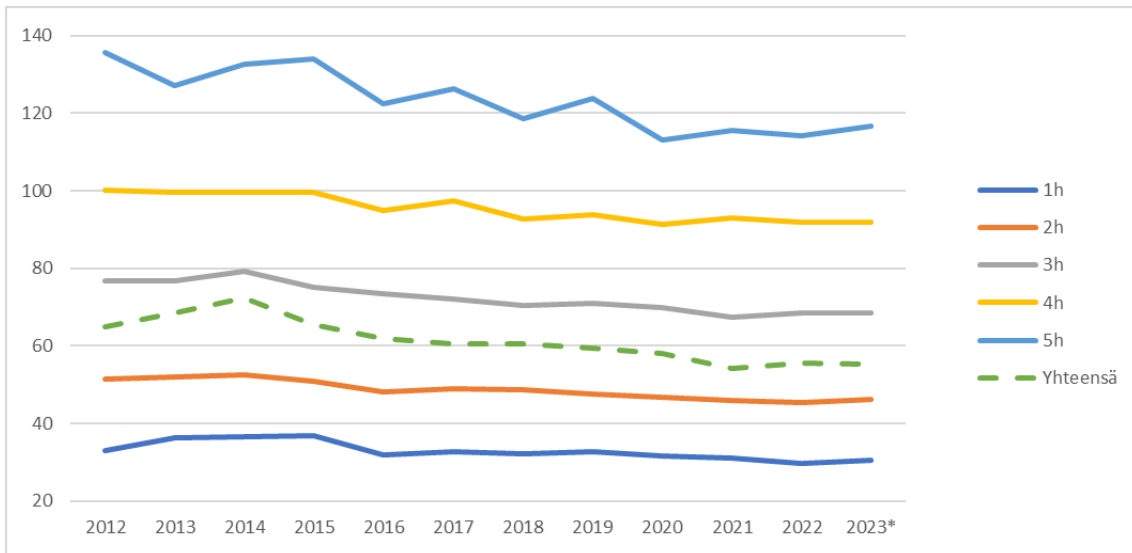
Helsingissä, kuten muissakin suurissa kaupungeissa, pienempien huoneistotyyppien rakentaminen ja huoneistoalaltaan pienenevät asunnot korostuvat asuntotuotannon pidemmän aikavälin trendejä tarkasteltaessa. Yksiöiden ja kaksioiden osuus vuotuisesta asuntotuotannosta on ollut keskimäärin noin 60 prosenttia vuosina 2020–2023 (kuvio 22).



Kuvio 22: Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2012–2023. Aineistolähde: kuntarekisteri.

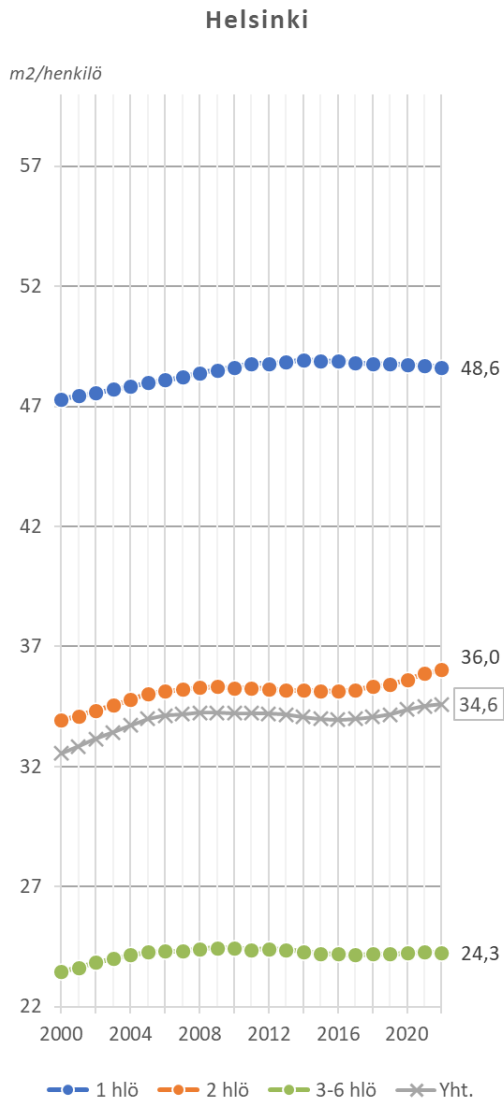
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä verrattuna 2010-luvun alun lukemiin (kuvio 23). Valmistuneiden yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt reilusta 30 neliöstä noin 30 neliön tuntumaan ja kaksioiden keskipinta-ala reilusta 50 neliöstä noin 45 neliöön. Myös suurempien perheasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet merkittävästi. Kolmioiden keskipinta-ala on laskenut kymmenessä vuodessa noin 77 neliöstä alle 70 neliöön ja neljän huoneen asunnot ovat pienentyneet 100 neliön asunnoista hieman päälle 90 neliön asuntoihin. Viisi huonetta käsittävien asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet noin 136 neliöstä noin 117 neliöön.





Kuvio 23: Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä vuosina 2012–2023 huoneluvun mukaan (uustuotanto ja laajennukset) Aineistolähde: kuntarekisteri.

Asumisväljyys on Helsingissä 34,6 neliometriä henkeä kohden (kuvio 24). Tätä suhteellisen alhaista asumisväljyyttä ja asuntojen keskikokoa voidaan pitää pääkaupunkiroolille tyypillisenä. Muualla pääkaupunkiseudulla asutaan hieman väljemmin, mutta ero on viime vuosina kaventunut. Helsinkiläisten asumisväljyys on hieman kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana, mutta kasvu on tapahtunut ainoastaan kahden hengen asutokuntien kohdalla. Muun kokoisilla asutokunnilla asumisväljyys on hieman pienentynyt, yksinasuvilla eniten.

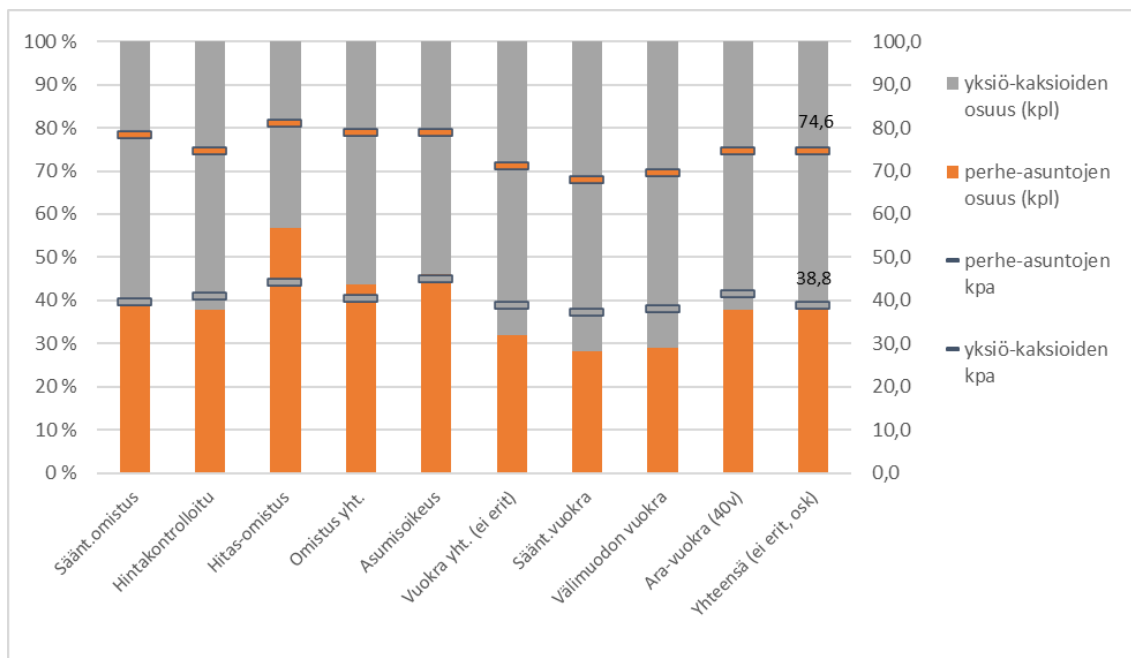


Kuvio 24. Asumisväljyyden kehitys erilaisilla asutokunnilla 2012–2022. Aineistolähde: Tilastokeskus.

Helsingissä on pitkät perinteet asuntotuotannon huoneistotyyppien ja keskikokojen ohjaukselle. Ohjauksen tavoitteena on varmistaa, että erikokoisille asutokunnille löytyy jatkossakin tarpeita vastaavia asuntoja ja että myös yksittäiset hankkeet ovat huoneistojakaumaltaan monipuolisia. Huoneistotyyppien monipuolisuus edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta erilaisissa suhdannemuutoksissa. Helsingissä on ollut käytössä vuodesta 2012 alkaen joustavan huoneistotyyppiohjauksen malli, jonka tavoitteena on ollut varmistaa, että kerrostaloissa omistusasuntotuotantoon syntyy riittävästi perheasuntoja ja ne ovat keskikooltaan riittävän suuria. Perheasuntoja on edellytetty eniten ja korkeinta keskipinta-alaa vaadittu Hitas-omistusasuntotuotantoon keskeisillä alueilla. Vuokra- ja asumisoikeustuotannon osalta tavoitteena on ollut varmistaa huoneistotyyppien riittävä monipuolisuus.

Hallintamuodoittain tarkasteltuna eniten perheasuntoja on vuosina 2015–2022 toteutunut Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotantoon (kuvio 25). Kaupungin omassa asumisoikeustuotannossa on viime vuosina ohjeellisesti noudatettu Hitas-tuotannon huoneistotyyppijakauma- ja keskipinta-alatavoitteita. Säätämättömään ja hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon sekä pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotantoon on toteutunut kohtuullisen hyvin perheasuntoja. Vähiten perheasuntoja on toteutunut säätämättömään vuokratuotantoon sekä lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotantoon.

Perheasunnot ovat olleet pinta-alaltaan suurimpia Hitas- ja sääntelemättömässä omistustuotannossa sekä asumisoikeustuotannossa. Vastaavasti sääntelemättömässä ja lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotannossa keskipinta-alat ovat olleet pienimpiä. Perheasuntoja on rakentunut aluerakentamisen projektialueille täydennysrakentamisalueita enemmän johtuen todennäköisesti Hitas-asuntotuotannon painottumisesta alueille.



Kuvio 25: Perheasuntojen osuus ja keskipinta-ala hallintamuodoittain rakennusluvitetuista asunnoista vuosina 2015–2022. Aineistolähde: Asuntotuotannon hankerekisteri ja kuntarekisteri.

Perheasuntojen osuutta ja kokoa koskevat tavoitteet ovat toteutuneet asuntotuotannossa varsin hyvin ohjauskeinojen mukaisina. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen mallia voidaan pitää siinä mielessä onnistuneena, että rakentamisen korkeasuhdanteenkin aikana Helsingin uudisasuntotuotanto on pysynyt asuntotyyppirakenteeltaan varsin tasapainoisena verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin. Myös uusien kerrostaloasuntojen keskikoko on vuosina 2019–2021 ollut Helsingissä selvästi Espoota ja Vantaata suurempi (Vaattovaara & Vuori, 2023). Tätä selittää osaltaan perheasuntopainottuneiden Hitas- ja asumisoikeusasuntojen runsas rakentaminen Helsinkiin. Perheasuntojen riittävästä määrästä ja koosta on erityisen tärkeää huolehtia jatkossa, kun näitä tuotantomuotoja ei enää toteuteta.

Myös muuttoliiketutkimuksen (Järvelä, 2023) tulosten perusteella asumisen kalleuden lisäksi yhtenä keskeisenä poismuuton syynä lapsiperheillä ja pariskunnilla korostui asumisen lisätilan tarve. Kohtuuhintaisten ja vetovoimaisten perheasuntojen saatavuudesta onkin tärkeää huolehtia myös tulevaisuudessa, jotta erilaiset kotitaloustyypit ja erityisesti lapsiperheet löytävät muuttuvia tarpeita vastaavia asumisen vaihtoehtoja Helsingistä. Asuntotuotannon monipuolisuuden turvaamisella voidaan mahdollistaa elämänkaaren pituinen asumisura Helsingissä.

Perheasuntojen ohella myös pienten asuntojen osuus, pienet keskikoot ja keskittyminen yksittäisiin hankkeisiin on herättänyt huolta kuluneella AM 2020 -ohjelmakaudella. Esimerkiksi merkittävässä osassa (43 %) omistusasumisen hankkeista yksiöt ovat olleet suurimmaksi osaksi alle 30 neliöisiä. Aluerakentamisen projektialueilla pieniä yksiöitä sisältäviä hankkeita on ollut selvästi enemmän kuin

täydennysrakentamisalueilla. Yksiöt ovat myös keskittyneet osaan hankkeista - joissakin hankkeissa yksiöitä on ollut jopa 80 prosenttia kohteen asunnoista. Joustavaa huoneistotyyppiohjusta on syytä uudella AM-ohjelmakaudella täydentää pienten asuntojen koko-ohjauksella yksiökannan monipuolisuuden ja hyvän asuttavuuden varmistamiseksi.

Keskipinta-alojen pienenemisellä tunnistetaan olevan negatiivisia vaikutuksia asumisen laatutekijöihin kuten sisäolosuhteisiin (mm. valon määrä) ja tilalliseen mukautumiskykyyn (mm. kalustettavuus) (Nisonen, Kaasalainen, Pelsmakers & Maununaho, 2022). AM-ohjelmavalmistelu osana teetettiin selvitys (Lehtiö, Lehtovaara & Myöhänen, 2023), jossa tarkasteltiin käytössä olevalle huoneistotyyppiohjaukselle vaihtoehtoja keskipinta-alaohjausta. Selvityksen perusteella keskipinta-alaohjaus vaikuttaisi huoneistotyyppiohjaukseen verrattuna asuntotuotannon kokonaismäärään heikentävästi ja nostaisi asuntojen hintoja, sillä vaadittava keskipinta-ala tulisi asettaa riittävän korkeaksi, jotta halutut myönteiset vaikutukset asuntosuunnitteluun toteutuisivat. Nykyisen huoneistotyyppiohjauksen jatkamista puoltaa selvityksen mukaan myös se, että siihen suhtaudutaan toimijakentässä myönteisesti eikä sen koeta hankaloittavan toimintaa. Ohjaamalla huoneistotyyppijakaumaa voidaan mahdollistaa monipuolinen asuntotyyppijakauma. Huoneistotyyppiohjaukseen voidaan lisäksi liittää keskipinta-alaohjausta kuten tähän saakkakin on tehty.

Käytössä ollut huoneistotyyppiohjaus on vaikuttanut siihen, että Hitas-omistusasuntotuotantoon on rakentunut runsaasti perheasuntoja. Perheasuntojen keskipinta-ala on ollut myös hallintamudoittain verrattuna korkein. Asuntosuunnittelun laatutekijät -selvityksen mukaan Hitas-järjestelmä onkin onnistunut tarjoamaan muuta tuotantoa enemmän asuntokokojen vaihtelevuutta ja perheille sopivia koteja. Jotta tämä piirre säilytettäisiin helsinkiläisessä asuntotuotannossa jatkossakin, päätettiin Hitas-järjestelmän korvaamisen yhtenä toimenpiteenä, että osa Hitas-tuotantoon jo varatuista tai tulevaisuudessa potentiaalisista tonteista kohdennetaan ns. laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä toimi otetaan käyttöön ja sen toimivuutta seurataan ja arvioidaan AM-ohjelmakauden aikana.

Sääntelemättömään ja lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntotuotantoon on toteutunut muuta asuntotuotantoa vähemmän perheasuntoja. Vuokra-asuntotuotantoon perheasuntovaadetta ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista asettaa omistusasuntotuotannon tapaan, sillä kohderyhmät ovat näissä asumisen muodoissa erilaisia ja tietty joustavuus vuokra-asuntotuotannossa on syytä säilyttää. Toisaalta esimerkiksi kaupungin omassa pitkän korkotuen ARA-vuokratuotannossa on ilman ohjaustakin toteutettu monipuolista huoneistotyyppijakaumaa, ja huomioitu myös perheasuntojen tarve.

Kaikkein pienimmät asunnot, keskikooltaan pienet yksiöt, eivät sen sijaan kohdennu asuntopoliittisesti kovin selkeästi millekään kohderyhmälle (pl. erityisryhmät) ja kaikkein pienimmissä asunnoissa asumisen laatutekijät ovat usein erityisen heikkoja. Tästä syystä pienten asuntojen osalta tulee varmistaa niiden riittävä moninaisuus ja tarkoituksenmukainen keskikoko.

Asuntosuunnittelun laatuun voidaan vaikuttaa myös muulla tavoin kuin huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen keinoin. Eri kohdissa tapahtuva suunnitteluohjaus, hyvät esimerkit (esimerkiksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelman hankkeet) ja mm. pienempien runkosyvyyksien mahdollistaminen voivat osaltaan edistää hyvää asuntosuunnittelun laatua. Asumisen riittävät laatutekijät tuleekin varmistaa kaupungin asuntotuotantoprosessin eri vaiheissa. Laatutekijöitä ovat mm. asuntojen hyvät sisäolosuhteet, päivänvalonsaanti, asuntojen tilojen toimiva mitoitus ja kalustettavuus sekä erityisesti tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus. Asuntojen laatutekijöillä on

merkitystä kaikkien asukkaiden, mutta erityisesti tukea tarvitsevien asukkaiden hyvinvoinnille.

## Toimenpiteet

1. Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin huoneistoalasta noin 50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Perustelluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Erilaisten asuntotyyppien keskipinta-alojen kehitystä seurataan systemaattisesti ohjelmakauden aikana.
2. Kalleusalueilla 1–2 noin 10–20 prosenttia tonteista kohdennetaan Hitas-päätöksen mukaisesti niin sanottuun laatuohjattuun perheasuntotuotantoon. Tämä tuotanto on sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, johon sovelletaan samoja ehtoja perheasunto- ja keskipinta-alasääntelyn osalta kuin aikaisemmin Hitas-tuotantoon. \*
3. Vuokra- ja muun asuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää keskipinta-alatavoitetta.
4. Kaikissa hallinta- ja rahoitusmuodoissa (pl. pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot) yksittäisen kohteen yksöiden keskipinta-alan on oltava vähintään 32 h-m<sup>2</sup>.
5. Huoneistotyyppijakauman ja keskipinta-alan ohjaus perustuu kaupungin maalla tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla käytetään asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta.
6. Asuntosuunnittelun laatutekijöihin kiinnitetään huomiota alueryhmytyöskentelyssä yhtenäisten kriteerien pohjalta, jotka saatetaan tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle varhaisessa vaiheessa.

\*Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan aluerakentamisen projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % on tullut toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan on tullut olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

## Vetovoimaista ja viihtyisää asumista kaikissa talotyypeissä

## ***Kerrostalo helsinkiläisenä tapana asua***

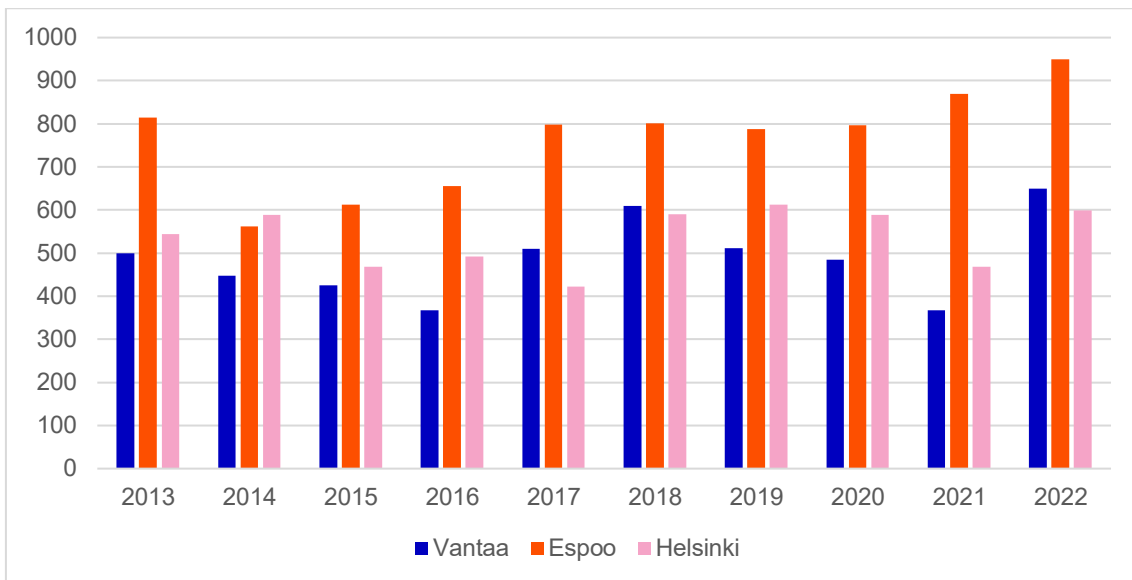
Kerrostalo on helsinkiläinen tapa asua. Kaupungin asuntokannasta noin 86 prosenttia on kerrostaloissa ja viime vuosien uudistuotannosta keskimäärin 90 prosenttia on painottunut kerrostaloihin. Tästä syystä kerrostaloasumista onkin tärkeää edelleen kehittää monimuotoiseksi, vetovoimaiseksi ja erilaisiin asumisen tarpeisiin vastaavaksi.

Kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämisestä vastaa osaltaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelma, jota jatketaan myös uudella ohjelmakaudella. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on kehittää kerrostaloasumisen laatua ja luoda kerrostalotuotantoon poikkeuksellisia edelläkävijähankkeita. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmasta tehdyn vaikuttavuusarvioinnin mukaan ohjelma on onnistunut tavoitteessaan. Ohjelman hankkeiden uusia innovaatioita tai niiden osia on edelleen toistettu toimijoiden muissa hankkeissa Helsingissä, mutta myös kansallisesti ja kansainvälisesti (Väliniemi-Laurson, 2023).

Kehittyvä kerrostalo -ohjelman puitteissa järjestetään vuosittain tonttihaku. Tonttihakuja on järjestetty vuodesta 2022 alkaen ja ne ovat korvanneet jatkuvan haun periaatteella ohjelmaan hakeutumisen. Ohjelmaan voi kuitenkin edelleen hakeutua jatkuvan haun periaatteella, mikäli hankkeella on jo tontti. Vuoden 2022 tonttihaun myötä Malminkartanoon, Oulunkylään ja Mellunkylään saatiin yhteensä neljä uutta kehittämishanketta, joiden teemat liittyvät asumisen ja työn yhteensovittamiseen, pientaloasumisen ominaisuuksiin kerrostalossa, terassitalo- ja hirsikerrostalorakentamiseen, aurinkosähköön ja kohtuuhintaisuuteen. Vuoden 2023 tonttihaun myötä saatiin kaksi uutta kehittämishanketta, joiden teemat liittyvät asukaslähtöiseen suunnitteluun ja asuntojen muuntojoustavuuteen sekä asunnon ja ulkotilan välittäviin vyöhykkeisiin. Vuoden 2024 tonttihaun kohteena on kolme tonttia Malminkentän uudelta asuinalueelta. Tonttihaun teemana on Toimiva ja kestävä koti kaupungissa ja tavoitteena on saada hyviä, aikaa kestäviä asuntosuunnittelun ratkaisuja urbaaniin ympäristöön.

## ***Pientaloasuminen erityisesti lapsiperheiden suosima vaihtoehto***

Pientaloasuntoja on rakentunut Helsinkiin viime vuosina keskimäärin 500 asuntoa vuodessa. Omakotiasuntoja on rakentunut 2010-luvun alusta eteenpäin noin 200–350 asuntoa ja rivitaloasuntoja noin 100–300 vuosittain. Omakotitaloasuntojen osuus vuoden 2022 asuntotuotannosta oli lähes seitsemän prosenttia ja rivitalojen osuus noin neljä prosenttia. Omakoti- ja rivitaloasuntojen rakentamisen määrä on pysynyt jo pidempään melko tasaisena. Verrattuna muihin pääkaupunkiseudun kaupunkeihin, on Helsingissä rakentamisen kerrostalopainotuksesta huolimatta valmistunut monipuolisesti myös pientaloasuntoja (kuvio 26).



Kuvio 26: Pientaloasuntotuotanto (yhden asunnon talot, muut erilliset pientalot, rivi- tai ketjutalot) Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla vuosina 2013–2022. Aineistolähde: Tilastokeskus.

Pientaloasumisen mahdollisuuksia on tärkeää ylläpitää Helsingissä myös tulevaisuudessa. Maankäytön suunnittelussa varmistetaan pientalojen rakentaminen ensisijaisesti mahdollistamalla nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentaminen. Uudet avaukset kohdistuvat tulevaisuudessa Östersundomiin. Jonkin verran uusia avauksia on mahdollista tehdä myös laajentamalla nykyisiä pientaloalueita.

Olemassa olevien pientaloalueiden uudistamiseksi laaditaan alueellisia suunnitteluperiaatteita pientaloalueiden ominaispiirteiden perusteella. Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin 2022. Seuraavissa vaiheissa selvitetään edellytyksiä tunnistetuilla alueilla, joilla nykyinen korttelitehokkuus on matalahko (mm. Vartiokylä, Vesala, Myllypuro, Laajasalo, Puistola, Tapaninvainio, Suutarila, Maununneva ja Hakuninmaa). Suunnitteluperiaatteet ovat myös tärkeä työkalu viestiä tontinomistajille alueen kehittämisen mahdollisuuksista.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisia pientalotonttien tehostamiseen tähtääviä asemakaavamuutoksia käynnistetään alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Ensimmäinen alueellinen, useita tontteja sisältävä asemakaavamuutos käynnistyi Länsi-Pakilassa 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 osayleiskaavoituksen lisäksi edistetty nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusta. Östersundomin nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusohjelma valmistui vuonna 2022. Ensimmäiset kaavoitusohjelman mukaiset asemakaavahankkeet ovat Landbo sekä Karhusaaren pohjoisosa.

Pientaloasuminen kiinnostaa erityisesti lapsiperheitä. Esimerkiksi vuonna 2023 toteutetun muuttoliiketutkimuksen (Järvelä, 2023) mukaan lapsiperheillä ja pariskunnilla yhtenä keskeisenä Helsingistä poismuuton syynä oli halu muuttaa pihalliseen pientaloon. Koska Helsinki haluaa pysyä lapsiperheille vetovoimaisena kaupunkina, on myös talotyyppien monipuolisuudesta huolehdittava. Lähtökohtaisesti pientaloissa on myös suuremmat asutuskoot, mikä houkuttelee lapsiperheitä, vaikka myös kerrostalotuotannossa perheasuntojen riittävydestä on tärkeää huolehtia.

## ***Pienimittakaavainen asuntotuotanto kerros- ja pientaloasumisen täydentäjänä***

Kerrostalovaltaisilla alueilla voi olla tarpeen kohdekohtaisesti arvioiden kaavoittaa myös pienimittakaavaisempaa rakentamista erilaisten asumismuotojen varmistamiseksi. Tiivis ja matala -nimellä tunnettu kaupunkimaisten pientaloympäristöjen suunnitteluperiaate löi itsensä läpi 2000-luvun alussa, jolloin suurtenkin kaupunkien maankäytön suunnittelun painopiste siirtyi pientaloalueiden ja erilaisten tiivis ja matala -hankkeiden kehittämiseen. Tiivis ja matala rakentaminen nähtiin merkittävänä vaihtoehtona kilpailtaessa asukkaista ja yrityksistä. Kaupunkimaiset pientaloalueet vastasivat asukkaiden asumistoiveisiin ja maankäytöltään tehokkaalla kaupunkirakenteella voitiin turvata samalla hyvät joukkoliikenneyhteydet ja palvelut. Tiiviin ja matalan taustalla oli pyrkimys väestörakenteen monipuolisuuteen, minkä nähtiin edellyttävän alueiden ja kaupunginosien asuinympäristöjen laadullisten ominaisuuksien tarkempaa suunnittelua. Tiivis ja matala kaupunkirakenne tarjosi edellytykset pienimittakaavaisen, turvalliseen ja vahvan identiteetin omaavaan asuinympäristöön. Tyypillisiä tiiviin ja matalan uudenlaisia talotyyppejä olivat mm. kaupunkirivitalot, pienkerrostalot ja kaupunkivillat.

Esimerkki aikansa tiivistä ja matalasta rakentamisesta Helsingissä on Puu-Myllypuro. Myllypuroon sijoittuneella suunnittelukilpailulla haettiin aikanaan ratkaisua omaleimaiselle, identiteetiltään vahvalle kaupunkimaiselle pientaloalueelle. Puu-Myllypuro on onnistunut esimerkki siitä, miten pienimitakaavainen täydennysrakentaminen on monipuolistanut alueen asuntokantaa ja tarjonnut asumisen vaihtoehtoja erilaisille asutokunnille.

Pienimittakaavainen tapa rakentaa kaupunkia ja kerros- ja pientaloasumisen väliin sijoittuvat toteutusmuodot ovat nousseet Helsingissä jälleen voimakkaammin esiin. Talotyypeiltään monipuolisen ja vaihtelevan rakenteen on todettu tuottavan myös asukasrakenteeltaan tasapainoisia asuinalueita. Kerros- ja pientaloasumisen väliin sijoittuvat talotyypit ovat yksi keino lisätä alueiden vetovoimaa ja houkuttelevuutta sekä monipuolistaa niiden asukasrakennetta. Pienimittakaavaisilla mutta samalla tehokkailla maankäytön ratkaisuilla voidaan päästä myös kustannustehokkaisiin ja siten toteutuskelpoisiin ratkaisuihin.

## **Toimenpiteet**

1. Kerrostalorakentamista ja -asumista kehitetään edelleen monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi. Kerrostalojen tulee tarjota myös perheille houkuttelevia asumisen vaihtoehtoja. Kehittyvä kerrostalo-ohjelmalla ja erilaisilla tonttikilpailuilla tähdätään vetovoimaiseen ja kehittyvään kerrostalorakentamiseen.
2. Pientaloasumisen mahdollisuuksia lisätään edelleen erityisesti täydennysrakentamisen keinoin.
3. Vaihtoehtona kerrostalorakentamiselle pienimittakaavaista rakentamista kaavoitetaan kohdekohtaisesti asumismuotojen ja -ratkaisujen monipuolisuuden varmistamiseksi.



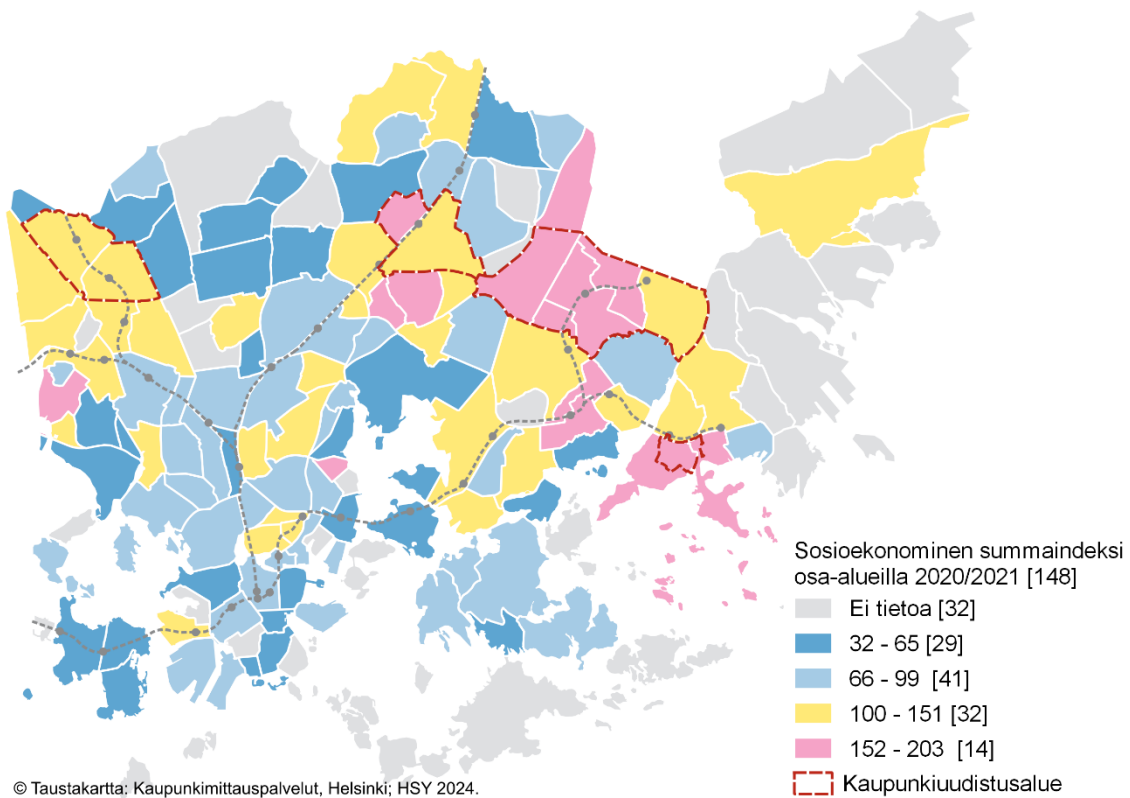
### III. Segregaation ehkäisy ja asuinalueiden kehittäminen

*Helsingin asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena on toteuttaa tasapainoista kaupunkirakennetta ja ehkäistä asuinalueiden segregaatiota. Uusien alueiden rakentamisessa huomioidaan asuntokannan rakentuminen monipuoliseksi ja olemassa olevaa kaupunkirakennetta uudistetaan ja täydennysrakennetaan huomioiden alueiden erityispiirteet. Asuinalueiden välisten erojen tasapainottamiseksi ja eriytymiskehityksen torjumiseksi Helsinki toteuttaa kaupunkiuudistusta Malmilla, Malminkartano-Kannelmäessä, Mellunkylässä ja Meri-Rastilassa.*

#### **Asuinalueiden eriytyminen Helsingissä**

Helsingin kaupunkistrategiassa on nostettu vahvasti esille segregaation torjunta. Segregaatiolla viitataan asuinalueiden eriytymiskehitykseen, jossa väestö keskittyy tietyille asuinalueille esimerkiksi tulotason tai syntyperän mukaan. Alueellista eriytymistä on tutkittu Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla viimeisten parin vuosikymmenen aikana monenlaisista näkökulmista. Hyvinvoinnin kasvu on kaupungin hyväosaisilla alueilla ollut nopeampaa ja näillä alueilla asuntojen hinnat ovat nousseet muiden kaupunginosien hintoja nopeammin. Koulutustaso on noussut kokonaisuudessaan koko kaupungissa, mutta joillakin alueilla kehitys on ollut toisia hitaampaa. Siinä missä hyväosaisuus on keskittynyt tietyille alueille, on havaittavissa myös huono-osaisuuden monikerroksista kasautumista, joka ilmenee pienituloisuuden, työttömyyden ja alhaisen koulutustason keskittymisenä aiempaa vahvemmin samoille alueille. Sosioekonominen eriytyminen on Helsingissä kansainvälisesti vertaillen suhteellisen maltillista, mutta alueiden välillä on havaittavissa selviä eroja ja näiden syvenemistä vuosien saatossa. Niin ikään etninen segregaatio on ollut Helsingissä vähäistä verrattuna esimerkiksi muihin pohjoismaisiin pääkaupunkeihin, vaikka vieraskielisten osuuden kasvu on keskittynyt tietyille asuinalueille muita selkeämmin.

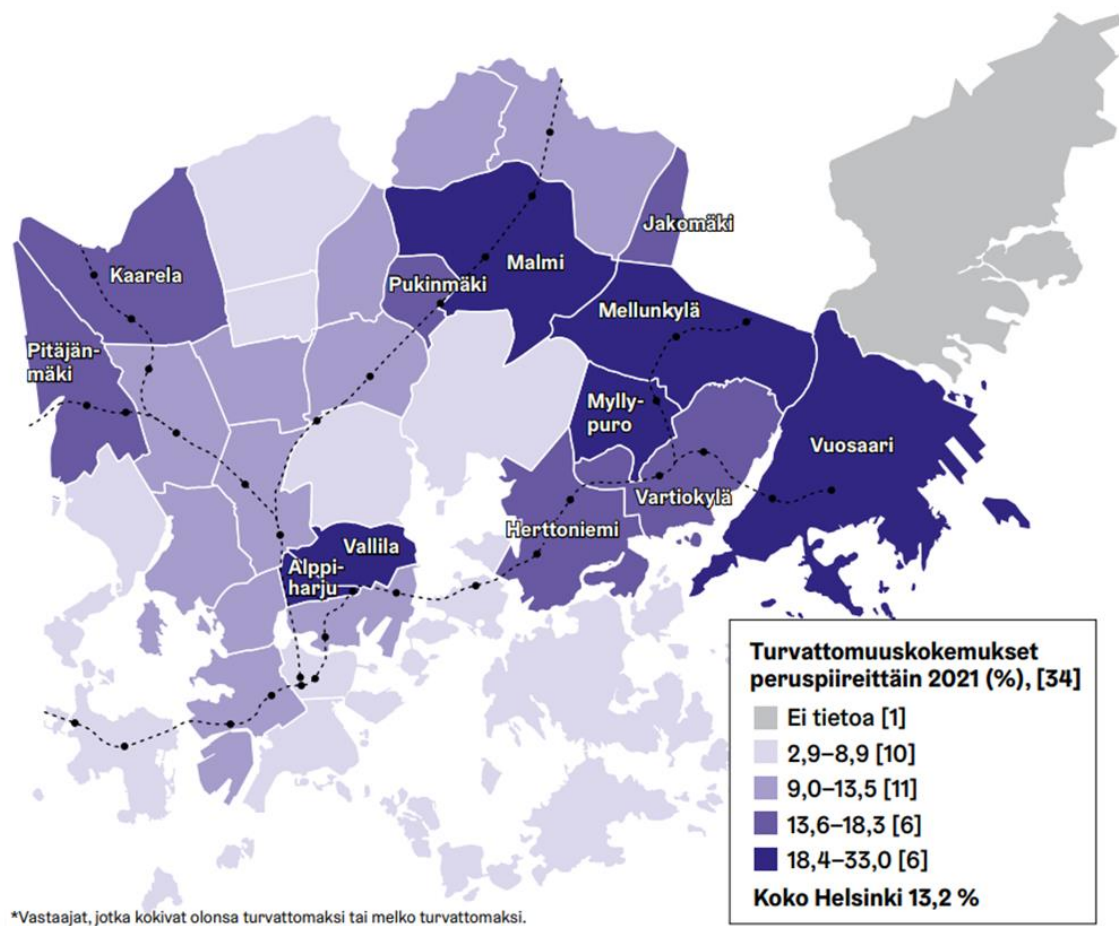
Alueiden sosioekonomista kehitystä seurataan Helsingissä summaindeksillä, johon on yhdistetty tietoja alueiden pienituloisuudesta, matalasta koulutustasosta ja työttömyydestä. Kaupungin keskiarvo on summaindeksilukuna 100. Indeksiarvon ylittäessä kaupungin keskiarvon, voidaan alueen tilanteen arvioida olevan sosioekonomisesti kaupungin keskitasoa heikompi. Vastaavasti keskiarvon alle jäävillä alueilla sosioekonominen tilanne on kaupungin keskitasoa parempi. Sosioekonomisella summaindeksillä tarkasteltuna heikoimmat alueet sijaitsevat kaupungin lähiövyöhykkeellä ja kaupunkiuudistusalueilla (kuvio 27).



Kuvio 27: Sosioekonominen summaindeksi Helsingin osa-alueilla. Aineistolähde: Kaupunkitieto.

Alueellisen eriytymisen kehityskulut heijastuvat myös alueellisiin terveys- ja hyvinvointieroihin. Asukkaiden hyvinvointia voidaan tarkastella muun muassa sairastavuusindeksin avulla. Sairastavuusindeksi lasketaan kolmen väestön sairastavuutta kuvaavan osaindeksin keskiarvon avulla. Nämä ovat työkyvyttömyyseläkkeellä olevien osuus työikäisistä, pitkäaikaissairastavuutta kuvaava erityiskorvattaviin lääkkeisiin oikeutettujen osuus väestöstä ja väestön kuolleisuus. Koko maan väestön keskiarvo on indeksilukuna 100 ja sen avulla pyritään havainnollistamaan, mikä alueen väestön terveydentila on suhteessa koko maan väestön keskiarvoon. Helsingiläisten terveydentila on parempi kuin suomalaisilla keskimäärin, mutta sairastavuus vaihtelee kaupungissa huomattavasti alueellisesti. Sairastavuusindeksin korkeimman ja matalimman indeksin ero Helsingin peruspiirien välillä on 70 pistettä (Mäki, 2023.)

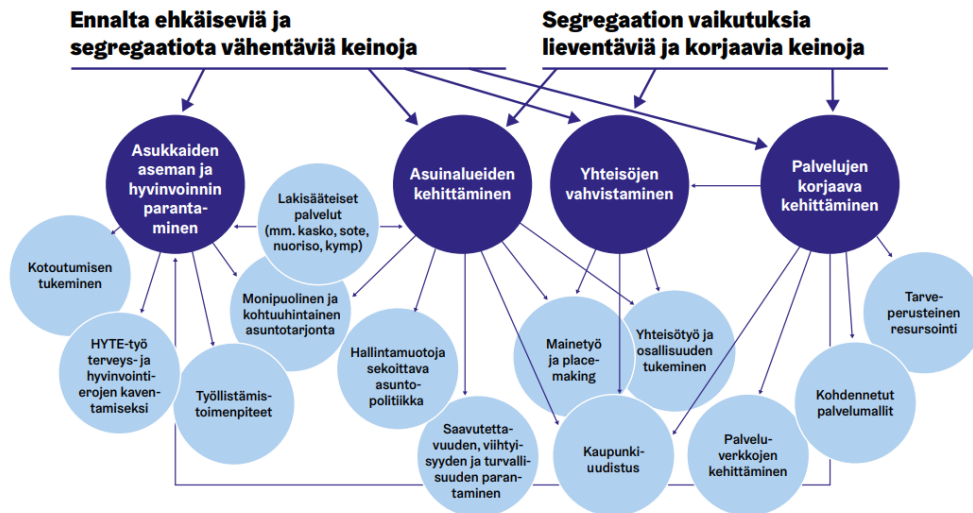
Myös koettu turvallisuus asuinalueilla on yksi keskeinen asukkaiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin vaikuttava tekijä. Vuonna 2021 Helsingin kaupungin tekemän turvallisuuskyselyn mukaan koetussa turvallisuudessa on havaittavissa melko vahvoja alueellisia eroja Helsingissä. Kolmen viimeisimmän vertailukelpoisen tutkimusvuoden perusteella koettu turvattomuus vaihtelee alueiden välillä ja jossain määrin myös tutkimuskierroksesta toiseen. Kierrosten välillä havaitut alue-erot ovat kuitenkin yllättävän pysyviä. Turvallisuustutkimusten perusteella kymmenen turvallisimmaksi koetun peruspiirin joukossa oli vuosina 2021 ja 2018 kahdeksan samaa peruspiiriä ja vastaavasti turvattomimmiksi koettujen kymmenen alueen joukossa on molempina tutkimuskertoina seitsemän samaa peruspiiriä (kuvio 28).



Kuvio 28: Turvattomuuskokemukset omalla asuinalueella myöhään perjantai- ja lauantai-iltoisin peruspiireittäin vuonna 2021 (vastaajat, jotka kokivat olonsa turvattomaksi tai melko turvattomaksi). Aineistolähde: Kaupunkitieto.

### ***Toimet alueellisen segregaatian ehkäisemiseksi ja lieventämiseksi***

Helsingin kaupunki on jo useamman vuosikymmenen ajan pyrkinyt ennalta ehkäisemään ja lieventämään segregaatiokehitystä. Toimet segregaatian torjumiseksi voidaan jakaa neljän teemakokonaisuuden alle, joista osa on segregaatiota ennalta ehkäiseviä ja osa sen vaikutuksia lieventäviä (kuvio 29). Useat toimet linkittyvät myös useaan eri teemaan. Segregaatian ennalta ehkäisyä tehdään Helsingissä laajasti osana lakisääteisiä palveluita ja toimialojen perustyötä sekä erilaisissa kehittämissuunnitelmissa. Helsinki on ollut varsin aktiivinen segregaatian vaikutuksia lieventävien ja korjaavien toimenpiteiden kehittämisessä ennalta ehkäisevän työn lisäksi. Näitä toimenpiteitä on toteutettu erityisesti palveluja ja niiden kohdentamista uudistamalla sekä erilaisten lisäresursointien kautta. Segregaatian vastaiset toimet kytkeytyvät Helsingin kaupunkistrategian tavoitteeseen ehkäistä segregaatiota ja ovat jatkumoa edellisen strategiakauden tavoitteelle säilyttää Helsinki eurooppalaisena malliesimerkkinä segregaatian ehkäisyssä.



Kuvio 29: Segregaation vastaiset toimenpiteet Helsingissä. Aineistolähde: Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia 2023.

Helsingin tavoitteena on edistää kaikkien asuinalueiden positiivista kehitystä. Sosioekonomisen summaindeksi valossa heikompien alueiden osalta varmistetaan, että ne eivät jää lisää jälkeä muiden alueiden kehityksestä. Alueellisia hyvinvointieroja ei voida kaventaa pelkästään asuntokantaa monipuolistamalla tai asuinalueiden kehittämisen keinoin. Asuntopolitiikka ei suoraan tarjoa ratkaisuja tuloeroihin, työllisyyteen tai sosiaalisiin ongelmiin. Asuntopolitiikalla, alueiden suunnittelulla sekä kaupunkiympäristön viihtyisyyden monipuolisesti panostamalla voidaan kuitenkin vaikuttaa asukasrakenteen muodostumiseen, parantaa asukkaiden kokemusta omasta alueestaan sekä edesauttaa kaupungin muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä alueilla pitämällä ne elin- ja vetovoimaisina.

Helsinkiä rakennetaan kestävästi ja kehitetään monipuolisesti kaupungin suurimmilla aluerakentamisen projektialueilla sekä täydennysrakentamisena eri puolilla kaupunkia. Sosioekonomisesti heikompia ja kaupunkirakenteeltaan kuluneempia asuinalueita on kehitetty suuntaamalla alueille erityisesti 1990-luvulta lähtien erilaisia kehittämishankkeita kaupungin omasta lähiöprojektista Euroopan Union rahoittamiin kokonaisuuksiin. Viimeisimpänä toimintamallina alueiden fyysistä, sosiaalista ja toiminnallista ympäristöä pyritään parantamaan poikkihallinnollisen kaupunkiudistuksen mallin avulla.

## Kaupunkiudistus

Kaupunkiudistus on AM-ohjelmakaudella 2020–2023 käynnistynyt toimintamalli, jonka tavoitteena on kaupunkikehittämisen keinoin edistää kaupunkiudistusalueiden elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaupunkiudistusta tehdään yhteistyössä alueen asukkaiden ja eri toimijoiden kanssa alueiden erityispiirteet huomioiden. Kaupunkiudistuksessa on kyse pitkäaikaisesta aluekehittämisestä ja kaupunkistrategian mukaisesta myönteisen erityiskohtelun osoittamisesta nimetyille alueille. Toiminnan aikajänne ulottuu vuoteen 2035 ja kaupunkiudistuksessa kehittämisen vaikutukset heijastuvat alueille vasta useampien vuosien kuluttua. Kuluneella ohjelmakaudella kaupunkiudistusalueita ovat olleet Kannelmäki-Malminkartano, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Koska selkeän muutoksen

aikaansaaminen alueilla vaatii systemaattista kehittämistä sekä merkittäviä panostuksia ja ympäristön uudistamisen prosessit ovat pitkiä, kaupunki jatkaa kaupunki uudistuksen määrätietoista toimeenpanoa samoilla alueilla myös AM 2024-ohjelmakaudella.

Kaupunki uudistuksen tavoitteet on jaettu neljän painopistekokonaisuuden alle (kuvio 30). Elinvoimalla viitataan asuinalueiden kestävyttä vahvistaviin rakenteellisiin ominaisuuksiin, joita ovat muun muassa asuntokannan monipuolisuus, laadukas kaupunkisuunnittelu ja hyvät edellytykset yritystoiminnalle. Lisäksi elinvoima kumpuaa alueen asukkaiden viihtymisestä, hyvinvoinnista ja osallisuudesta. Samalla vahvistetaan asukkaiden yhteisöllisyyttä.

Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä parantamalla tavoitellaan asumisviihtyvyyden ja alueiden vetovoimaisuuden lisäämistä. Esimerkiksi alueiden keskeisten solmukohtien ja julkisten tilojen parannustyöt kohentavat alueiden ulkonäköä, parantavat turvallisuuden tunnetta ja lisäävät kaupunkitilan toimivuutta. Kaupunki uudistuksen yhtenä tärkeänä tavoitteena on lisäksi vastata entistä paremmin asukkaiden palvelutarpeisiin ja sitouttaa palveluita alueille. Alueiden houkuttelevuutta lisäävät hyvät kaupungin palvelut, kuten päiväkodit, koulut, terveyspalvelut sekä kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut. Kaupunki uudistuksessa onnistuminen vaatii kaupungin eri toimijoiden yhteistyön tehostamista ja sitoutumista kaupunki uudistuksen tavoitteisiin. Alueiden asukkaiden, toimijoiden ja kaupungin keskinäisen yhteistyön lisääminen viestinnän ja osallisuustyön keinoin on tärkeä osa kaupunki uudistusta.



Kuvio 30: Kaupunki uudistuksen tavoitteiden painopistealueet edellisellä AM-ohjelmakaudella.

Ympäristöministeriön lähiöohjelma vuosina 2020–2022 kohdensi investointeja kaupunki uudistusalueille ja rahoituksella peruskorjattiin muun muassa leikkipuistoja ja lähiliikuntapaikkoja. Kaupunkiympäristön viihtyisyyttä on parannettu esimerkiksi Fiksu kaupunki -hankkeessa ja placemakingin keinoin. Osana kaupunki uudistusta on parannettu kaupungin sisäistä yhteistyötä ja kehitetty uudenlaisia poikkihallinnollisia yhteistyömalleja esimerkiksi asuntorakentamisen, koulupalveluiden sekä lasten ja nuorten palveluiden alueverkostojen osalta. Asukasosallisuuden vahvistamiseksi

kaupunki on järjestänyt kaupunkiuudistusalueilla dialogisia asukaskahveja, joissa on keskusteltu asukkaiden esiin nostamien teemojen mukaisesti alueiden kehittämistarpeista.

Kuluneella AM-ohjelmakaudella kaupunkiuudistus on vakiinnutettu kaupunkiyhteiseksi toimintamalliksi, johon kaikki toimialat ovat sitoutuneita. Kaupunkiuudistusalueille laadittiin vuoden 2022 aikana talousarvioon pohjautuva kokonaisvaltainen toimenpide- ja investointisuunnitelma alueille kohdennettavista hankkeista vuosina 2022–2025. Tämä hankesalkku sisältää noin 60 toimenpidettä kaikilta toimialoilta ja niillä vastataan kaupunkiuudistukselle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Lisäksi hankesalkku sisältää kaikkien kaupunkiuudistusalueiden kokonaissuunnitelmat, jotka kuvaavat alueiden pitkän tähtäimen kehityssuuntaa. Hankesalkku täydentyy vuosittain, kun kaupungilla kohdennetaan uusia toimenpiteitä kaupunkiuudistusalueille. Samalla arvioidaan toimenpiteiden ja suunnitelmien vaikuttavuutta. Asuntokannan kasvun osalta talousarvioon on kirjattu vuosina 2022–2024 sitovana tavoitteena kahden prosentin vuosittainen lisäys asuntokantaan kaupunkiuudistusalueille.

Kaupunkiuudistusalueille kohdennetut toimenpiteet sisältävät niin vuosien kuluttua realisoituvia investointeja kuin ketteriä kokeiluja, väliaikaistoimintaa ja kehittämishankkeita. Kaavoitus ja rakentaminen vievät pitkään, mutta erilaisia kaupunkitilan parannuksia on mahdollista toteuttaa alueille nopeallakin aikataululla. Pienetkin kokeilut ja toimenpiteet edistävät alueiden positiivista kehitystä ja vievät kaupunkiuudistusta eteenpäin. Kaupunkiuudistusalueille kohdennettavia investointeja seurataan talousarvion investointiosaan luodun erillisen talousarviokohdan kautta. Tällä hetkellä rahoituksen tilanne näyttää hyvältä, sillä vuoden 2024 talousarviossa kaupunkiuudistusalueille kohdennettiin lisää rahoitusta ja määrärahat nousevat merkittävästi vuodesta 2025 alkaen, kun suurempia infra- ja talorakennushankkeita käynnistyy.

Helsingin kaupungin talousarviossa korostuu vahvasti turvallisuusnäkökulma ja kaupunkiyhteisenä tavoitteena niin vuonna 2023 kuin 2024 on turvallisuuden tunteen parantaminen kaupunkiuudistusalueilla. Kaupunkiuudistusalueilla turvattomuuden kokemukset kohdentuvat asemanseuduille, jotka ovat alueiden solmukohtia ja kaupallisia keskuksia, ja joiden läpi kulkee tuhansia ihmisiä päivittäin. Asemanseutujen kehittämistoimenpiteet ovatkin keskeisessä roolissa kaupunkiuudistuksen onnistumisessa. Asemanseutujen puhtaanapidon taso sekä sosiaalinen epäjärjestys lisäävät turvattomuuden kokemusta kaikilla kaupunkiuudistusalueilla. Asemanseutujen ylläpitotason nostaminen ja peruskorjausten edistäminen ovat tulevalle ohjelmakaudella kaupunkiuudistuksen kärkitoimenpiteitä. Vuoden 2024 talousarviossa kaupunki on kohdistanut resursseja kaupunkiuudistusalueiden yleisten alueiden kunnossapitoon sekä tehostettuun lähiympäristötyöhön sote-palveluiden läheisyydessä. Turvattomuuden juurisyiden ratkaisu ei kuitenkaan ole mahdollista vain aluekehittämisen keinoin, vaan rinnalla tarvitaan muun muassa kattavampia päihde- ja mielenterveyspalveluita.

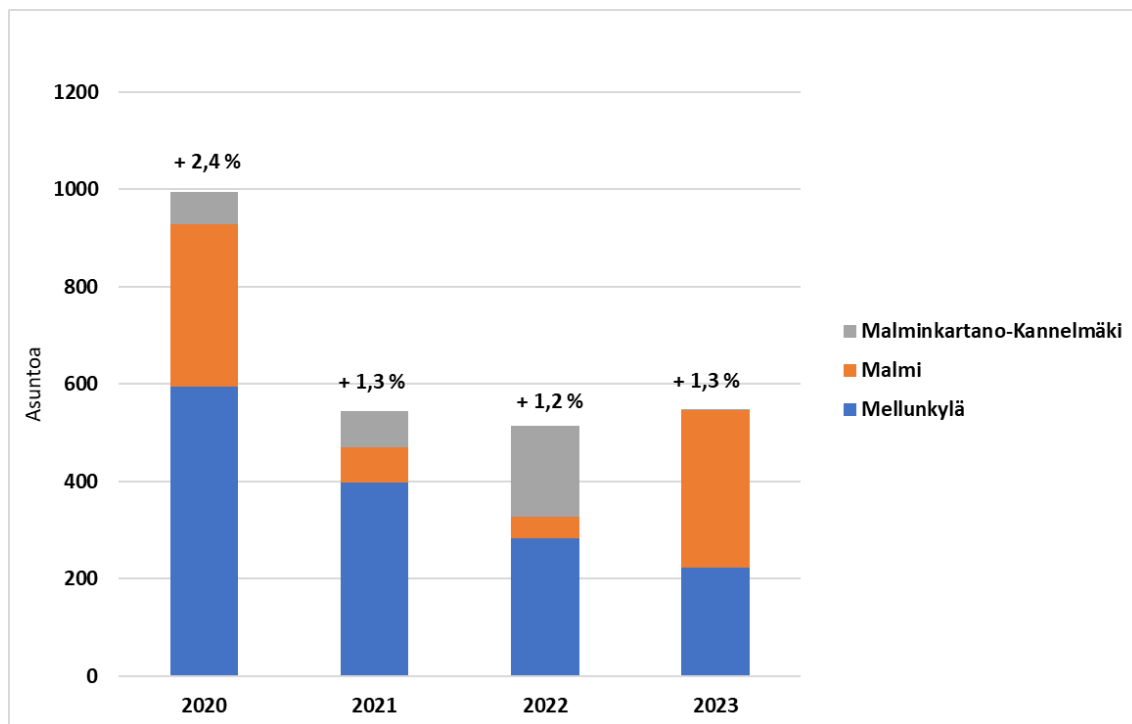
Kaupunkiuudistusta tehdään alueiden nykyisille ja tuleville asukkaille. Viestintä ja osallisuustyö tukevat laaja-alaisesti kaupunkiuudistuksen tavoitteiden ja toimenpiteiden näkyvyyttä, yleistä tietoisuutta kaupunkiuudistuksesta sekä alueiden asukkaiden kuulemistä. AM-ohjelmakaudella 2024 viestintä- ja osallisuustyöhön panostetaan määrätietoisesti. Viestintää ja osallisuustyötä tulee tehdä vaikuttavammin, jotta alueiden asukkaat, kiinteistönomistajat, yrittäjät, järjestöt ja muut sidosryhmät ymmärtävät, millä tavoin, milloin ja miksi kaupunkiuudistusta tehdään sekä millaisia hyötyjä se heille ja alueille tuottaa. Lisäksi alueiden eri väestöryhmien osallisuuden esteitä tulee poistaa ja heidät tulee ottaa vahvemmin mukaan kaupunkiuudistuksen toteuttamiseen.

AM-ohjelmakaudella 2024 kaupunki jatkaa määrätietoisesti kaupunki uudistuksen toimeenpanoa ja päivittää mallia tarvittavin osin. Vuoden 2024 talousarvioon on kirjattu, että kaupunki uudistusalueille nimetään palveluiden kehittämisestä vastaavat henkilöt. Tulevalla ohjelmakaudella kaupunki uudistuksen johtamismallia kehitetään niin, että mallin rakenteet tukevat vahvemmin poikkihallinnollista yhteistyötä sekä hankesalkun ja talousarvioon kirjattujen toimenpiteiden seuranta ja toimeenpanoa.

Kaupunki uudistuksen pitkäjänteisen luonteen vuoksi tulevien kehittämistoimenpiteiden suunnittelussa on tärkeää seurata sekä kaupunki uudistusalueiden pitkän aikavälin kehitystä että asukkailla ja alueen palveluiden kautta saatavaa tilannetietoa alueellisten ilmiöiden ja viihtyvyystekijöiden kehityksestä. Tulevalla kaudella päivitetään seurantaindikaattoreita ja panostetaan seurantatiedon hyödyntämiseen aluekehittämisessä. Kaupunki uudistusalueiden erityispiirteet ja vahvuudet tunnistamalla ne saadaan mukaan kaupunki strategian mukaisten omaleimaisten asuinalueiden kehittämistyöhön. Kaupunki uudistusalueille kohdennettavia toimia voidaan hyödyntää myös muilla segregaatiohaasteita kohtaavilla alueilla Helsingissä.

### Kaupunki uudistusalueiden asuntotuotanto

Kaupunki uudistuksen alkuperäisenä tavoitteena on ollut vahvistaa alueiden elinvoimaa täydennysrakentamalla alueille kolmannes lisää asuntokantaa vuoteen 2035 mennessä samalla tasapainottaen vuokratulovaltaisten alueiden asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa. Yhteensä tavoite tarkoittaa 12 900 asunnon rakentamista ja noin 20 600 uutta asukasta. Pitkän tähtäimen tavoitteen saavuttamiseksi vuosittaiseksi seuranta tavoitteeksi on asetettu 2 prosentin lisäys asuntokantaan. Valmistuneiden asuntojen lukumäärää on seurattu vuodesta 2020 alkaen ja tavoitteeseen on päästy ainoastaan vuonna 2020, jolloin asuntokannan lisäys alueilla oli 2,4 prosenttia (kuvio 31).



Kuvio 31: Asuntotuotanto kaupunki uudistusalueilla vuosina 2022–2023, Aineistolähde: kuntarekisteri.

Asuntokantalisäyksen mahdollistavista asemakaavoista kaupunki uudistusalueilla on 16 prosenttia jo valmistuneita asuntoja, 48 prosenttia lainvoimaisia ja 38 prosenttia

valmistelussa. Asuntorakentamisen edellytykset vaihtelevat alueittain. Malmilla ja Mellunkylässä asuntorakentamisen mahdollisuudet ovat hyvät. Malminkartanossa ja Kannelmäessä tilanne on haastavampi muun muassa johtuen kaavamuuoksista. Meri-Rastilassa itä- ja länsiosan kaavat ovat lainvoimaisia. Kaikilla alueilla haasteena on, lähtevätkö kaavat toteutumaan asuntorakentamiseen asti tavoitteiden mukaisena hallintamuotona.

Nykytilanne haastaa asetetun reilun 30 prosentin asuntokannan lisäyksen tavoitteen useasta syystä. Kaupunkiuudistusalueilla asumisoikeusasunnoilla on tärkeä rooli täydennysrakentamisessa ja alueiden hallintamuotojen tasapainoittajana. Orpon hallituksen päätös asumisoikeusasuntotuotannon lakkauttamisesta vaikeuttaa tulevina vuosina kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotantotavoitteen saavuttamista ja tarkoittaa uudisrakentamisen hidastumista. Kaupunkiuudistusalueille on vuosille 2023–2035 ohjelmoitu ja varattu tontteja noin 2 500 asumisoikeusasunnon rakentamiseksi, mikä on noin neljännes suunnitellusta uudistuotannosta. Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen tulee yhteisissä korttelirakenteissa hidastamaan myös muiden hankkeiden toteutumista, ja voi paikoin jopa estää nykyisten kaavojen toteuttamisen. Asumisoikeuskohteiden keskeytyminen ja peruuntuminen aiheuttaa myös markkinaehtoisten hankkeiden viivästymistä, sillä hankkeet kytkeytyvät korttelikonaisuuksissa toisiinsa muun muassa yhteisten pysäköintiratkaisujen kautta. Asumisoikeustuotannolla on myös ollut niin sanottu käynnistäjän rooli uusilla alueilla, kun tuotannon kautta on saatu vauhditettua myös markkinaehtoisten toimijoiden hankkeiden käynnistymistä. Tällä hetkellä kaupunkiuudistusalueille ei ole asumisoikeustuotantoa korvaavaa välimuodon asumisen vaihtoehtoa.

Kaupunkiuudistusalueilla välimuodon asuntotuotantoa ei voi segregaaation ehkäisynäkökulmasta korvata vuokra-asumisella, joten tällä hetkellä sääntelemätön omistustuotanto on näillä alueilla lähes ainoa vaihtoehto asumisoikeustuotannolle. Nykyisessä rakentamisen suhdannetilanteessa sääntelemättömän tuotannon aloituksia on vähän ja tästä syystä asuntorakentamisen eteneminen tulee viivästymään myös kaupunkiuudistusalueilla.

Edellä kuvattujen muutosten johdosta kaupungin tulee tulevilla AM-ohjelmakaudella löytää keinoja erityisesti omistusasuntotuotannon edellytysten parantamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Yhtenä tonttipoliittisena keinona on mahdollistaa tontin luovuttaminen vuokraamisen sijaan myymällä, mikä edistänee asuntohankkeen markkinoitavuutta ja kysyntää. Kaupunginhallitus hyväksyi alkuvuodesta 2024 [Ohjeelliset määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa markkinatilanteessa](#). Niiden mukaan kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan. Periaatteet ovat voimassa 30.6.2025 asti. Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotannon toteuttamista haastavat myös muut, täydennysrakentamiseen liittyvät haasteet. Kaupunkiuudistusalueiden asuntorakentamisesta kolmasosa toteutetaan purkamalla olemassa olevaa asuntokantaa. Meri-Rastilassa uudesta rakennusoikeudesta jopa yli 50 prosenttia toteutetaan purkamalla nykyiset asuintalot. Hankkeiden taloudellisia edellytyksiä haastaa tarve rakenteelliselle pysäköinnille, sillä tiivistyvillä tonteilla ei ole jatkossa enää tilaa maantasopysäköintiin.

Erityisesti Mellunkylässä asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen on riippuvainen Heka-tonttien täydennysrakentamisesta. Vuokratalovaltaisella alueella täydennysrakentamisen tulisi olla omistusasuntotuotantoa. Vuokratalovaltaisella alueella täydennysrakentamisen tulisi olla omistusasuntotuotantoa, mutta hankkeiden toteutumista haastaa ja hidastaa esimerkiksi muuta kaupunkia matalampi asuntojen hintataso ja tonttien sijainti. Täydennysrakentaminen tarkoittaa myös luontoalueille rakentamista, sillä noin 30 prosenttia kaupunkiuudistusalueiden asemaakaavoista



sijoittuu rakentamattomalle maalle. Esimerkiksi Malminkartanossa Kartanonmetsän suunnittelualueelle esitettiin yleiskaavan mukaisesti asuinrakentamista, mutta kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisesti jatkosuunnittelussa luovutaan asuinrakentamisen suunnittelusta alueen koillis- ja luoteisosissa. Metsää säästävää vaihtoehto pienensi asuntorakentamisen kokonaismäärää arviolta 250 asuntoa. Viheralueille sijoituvissa hankkeissa vuorovaikutus asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa on tärkeää, jotta lopputulos on kaikkien osapuolien osalta hyväksyttävä, eikä hanke päädy valituskierteeseen. Lähiluonnon merkitys asuinalueiden vetovoimatekijänä on myös huomioitava.

Kaupunkiuudistusalueiden asuntotuotannon tavoitteena on tasapainottaa alueen asuntokantarakennetta, lisätä asukasrakenteeltaan ikääntyvien alueiden asukasmäärää ja kohottaa alueiden profiilia uudisrakentamisen keinoin. Tästä syystä kaupunkiuudistusalueilla ei voida asuntotuotannossa tavoitella vain määrää, vaan asuntotuotannon tulee olla laadukasta ja houkuttelevaa sekä painottua ensisijaisesti muuhun kuin vuokra-asumiseen. Tulevalla AM-ohjelmakaudella uuden asuntotuotannon tasapainottava rooli tulee olemaan yhä tärkeämpi toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten vuoksi. Samalla on huomioitava, että hallintamuotojen tasapainottaminen täydennysrakentamisen keinoin on hidasta, sillä asuntokannan hallintamuotojakauma muuttuu uuden asuntorakentamisen myötä hyvin vähän kerrallaan.

Kaupunkiuudistusalueilla on erityisen tärkeää panostaa asuntorakentamisen monipuolisuuteen, erilaisista paikoista syntyvään paikan henkeen sekä maineen parantamiseen rakentamisen ja lähiympäristön suunnittelun keinoin. Erityisesti vetovoimaisen perheasumisen tarjoaminen eri muodoissaan on tärkeää. Kerrostaloasumisen rinnalle tulee lisätä myös pienimuotoisempia asumisratkaisuja, kuten pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista ja kaupunkipientaloja. Kaupunkiuudistusalueille tullaan määrittelemään tiiviin ja tehokkaan rakentamisen vyöhykkeet asemanseuduilla ja alueiden keskuksissa sekä väljemmän ja matalamman rakentamisen vyöhykkeet. Tavoitteena on mahdollistaa vetovoimaista pienimittakaavaista asuinrakentamista nimettyihin sijainteihin, esimerkiksi Mellunkylässä Bredbackaan. Malmilla Sepänmäen purkavan saneerauksen keinoin tehtävän täydennysrakentamisen suunnittelussa laadittiin kaksi vaihtoehtoa: tiivis kerrostaloalue 1800 asukkaalle ja pienimittakaavaisempi asuinalue 1400 asukkaalle. Pienimittakaavaisempi vaihtoehto valittiin jatkosuunnitteluun, jotta kaupunkiuudistusalueelle saadaan monipuolisempaa asuinrakentamista kaavoittamalla erilaisia talotyyppejä puistoalueen kylkeen.

Uudelle AM-ohjelmakaudelle tavoitellaan edelleen määrätietoisesti asuntokannan lisäystä kuitenkin niin, että tavoitetta lasketaan noin 20 prosentin lisäykseen vuoteen 2035 mennessä. Syynä tähän on rakentamisen heikko suhdanne ja valtion korkotukilainatakausten myöntämisen loppuminen uusien asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Toimintaympäristön muuttuessa tuotantotavoitetta voidaan tarvittaessa uudelleen nostaa. Panostamalla asuntotuotannon toteutuksessa laatuun ja monipuolisuuteen voidaan kaupunkiuudistuksen tavoitteet edelleen saavuttaa asuntotuotantomäärän vähenemisestä tai viivästyisestä huolimatta.

Täydennysrakentamisen lisäksi kaupunkiuudistusalueilla merkittävässä roolissa ovat palvelurakentamisen sekä kaupunkiympäristön laatua ja viihtyisyyttä lisäävät investoinnit. Kullakin alueella on kaupunkiuudistuksen kokonaisuuden näkökulmasta useita kärkihankkeita, jotka toteutuakseen vaativat kaupungilta investointeja. Kärkihankkeet sijoittuvat kaikilla alueilla asemanseutujen ympäristöön.

## **Alueelliset kärkitoimenpiteet**

### **Malmi**

Malmin kaupunkiudistusalueella kärkihankkeet painottuvat palvelurakentamiseen ja palveluiden kehittämiseen. Malmin keskustaan tullaan rakentamaan uusi terveys-, hyvinvointi- ja perhekeskus, uusi sairaala ja kampus, jossa on koulu ja päiväkotit. Lisäksi alueen vetovoimaa lisää Malmin uimahallin laajennus ja Malmitalon tuleva peruskorjaus. Kaupunkiympäristön hankkeista Ylä-Malmin torin, Ala-Malmin liikuntapuiston ja Ala-Malminpuiston peruskorjaukset ja kehittäminen ovat tärkeimmät. Niiden kautta kaupunki panostaa Malmin asemanseudun viihtyvyyteen ja palvelutasoon. Myös Malminkentän läheisyys vahvistaa Malmin kaupunkiudistusta ja tuo alueelle kentän väliaikaiskäytön myötä uusia vapaa-ajanvieton ja virkistäytymisen mahdollisuuksia.

Alueen asuntotuotantotavoite on 2 200 asuntoa. Asuntorakentamisen osalta merkittävimpiä ovat Pikitehtaakorttelien ja Sepänmäen suunnittelualueet. Näiden kahden kaava-alueen asuntorakentamisen edellytysten edistäminen on Malmin kaupunkiudistuksessa keskeisessä roolissa. Asuntorakentamisen rinnalla lukuisilla kaupunkiympäristön parantamisen toimenpiteillä sekä erityisesti Malmin asemanseudun viihtyvyyden ja turvallisuuden parantamisella on suuri merkitys kaupunkiudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta.

### **Malminkartano-Kannelmäki**

Malminkartano-Kannelmäen kaupunkiudistusalueella kärkihankkeita ovat erityisesti päiväkotit ja kouluhankkeet. Kannelmäkeen valmistuu jo lähivuosina kaksi uutta päiväkotia ja uusi peruskoulu vuonna 2026. Malminkartanoon suunnitellaan uutta Malminkartanon sydän -palvelukokonaisuutta, johon sijoittuu koulu ja kirjasto. Lisäksi leikkipuisto Renki peruskorjataan.

Malminkartano-Kannelmäen alueen asuntotuotantotavoite on 3 800 asuntoa. Malminkartanossa asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Pihkatien ja Malminkartanon keskiosan suunnittelualueet sekä Malminkartanoon länsipään Kehittyvä kerrostalo -hanke. Kannelmäessä asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Laulukujan ja Halsuantie-Vetelintien suunnittelualueet.

Kaupunkiudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta erityisesti kummankin alueen asemanseudut tarvitsevat pikaisia toimenpiteitä. Muut suunnitellut toimenpiteet eivät ole riittäviä, ellei samanaikaisesti myös asemanseuduilla tapahdu muutosta ja alueiden turvallisuustilanne parane. Tulevina vuosina käynnissä olevat yhtäaikaiset hankkeet aiheuttavat päiväkotit- ja koulupalveluille väistötilajärjestelyjä, mikä lisää väliaikaisuuden tunnetta ja arjen haasteita erityisesti lapsiperheille.

### **Mellunkylä**

Mellunkylän kaupunkiudistusalueen tärkeimmät kärkihankkeet ovat Kontula-talo ja Laakavuoren korttelitalo. Kontula-talo tulee kokoamaan kaupungin palvelut yhteen 2030-luvulla uudella Kontulan ostoskeskuksella. Tavoitteena on, että Kontula-talo on ostarin epäkaupallinen sydän, jonka asukkaat kokevat omakseen. Kontula-talolle laadittiin palvelukonsepti syksyllä 2023. Laakavuoren korttelitalo on palvelurakentamisen uudiskohde Mellunmäen metroaseman läheisyydessä, ja korttelitaloon on suunnitteilla päiväkotit, koulu, nuorisotilat ja työväenopiston toimintoja,

sekä mahdollisesti ulos vuokrattava järjestötila alueelliselle toimijalle. Laakavuoren korttelitalo on osa Helsingin puolen Vantaan ratikan kaavaa. Lisäksi Mellunmäkeen on suunnitteilla bussiterminaali ja kaupunkiympäristön parannuksia. Mellunkylässä peruskorjataan ja laajennetaan myös Ojapuiston ja Kivikon liikuntapuistoja.

Mellunkylän asuntotuotantotavoite on 6 300 asuntoa. Asuntorakentamisen osalta merkittävimmät ovat Bredbackan suunnittelualue sekä Mellunmäen keskuksen ja Kontulan ostoskeskuksen uudistushankkeet. Lisäksi alueella merkittävää on täydennysrakentaminen Hekan ja asunto-osakeyhtiöiden tonteille.

Mellunkylässä kaupunkiuudistuksen vaikuttavuuden ja onnistumisen näkökulmasta tärkeää on erityisesti Kontulan ostoskeskuksen ja metroaseman sekä Mellunmäen metroaseman seutujen uudistaminen kohti viihtyisää ja urbaania keskustaa. Lisäksi Mellunkylässä on keskeistä päihteiden käytön lieveilmiöiden vaikutusten minimoiminen esimerkiksi palveluita ja alueen ylläpitoa kehittämällä.

### **Meri-Rastila**

Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksen kärkihanke on Meri-Rastilan monitoimitalo, josta on kaksivaiheinen arkkitehtuurikilpailu käynnissä syyskuuhun 2024 asti. Uusi monitoimitalo tulee koulun, päiväkodin, leikkipuiston ja nuorisotalon käyttöön. Kilpailussa selvitetään, saadaanko nykyiset rakennukset muokattua vastaamaan tämän päivän vaatimuksia ilman purkamista. Kilpailussa määritellyt tilat voi sijoittaa olemassa olevia rakennuksia laajentaen, olevia tiloja osin purkaen tai kokonaan uudisrakentaen. Toinen kärkihanke on Haruspuiston toiminnallinen uudistus nuorten puistoksi. Lisäksi alueelle on tulossa prosenttiperiaatteen mukaiset taidehankinnat keskeisille julkisille paikoille ja palvelurakennuksiin.

Meri-Rastilan itä- ja länsiosan kaavat ovat lainvoimaisia. Länsiosaan on kaavoitettu noin 1 600 asuntoa ja itäosaan noin 1 300 asuntoa. Tulevina vuosina painopiste on kaavojen toteutuksen käynnistymisessä ja tonttien saattamisessa luovutusvalmiuteen.

Meri-Rastilan kaupunkiuudistuksen osalta keskeistä on alueen koulun maineen parantaminen, jolla on merkittävä vaikutus koko alueen ulkoiseen identiteettiin. Lisäksi alueen tontinluovutukset tarvitsevat kannustimia, jotta hankkeet lähtevät käynnistymään, ovat houkuttelevia ja toteutetaan resurssiviisaasti. Lisäksi osana täydennysrakentamista Meri-Rastilassa olisi tärkeää järjestää laatukilpailuja.

## **Toimenpiteet**

1. Kaupunkiuudistusta jatketaan samoilla kohdealueilla: Malminkartano-Kannelmäki, Malmi, Mellunkylä ja Meri-Rastila. Kaupunkiuudistusalueilla käytettyjä toimintamalleja voidaan hyödyntää myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa.
2. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusta toimeenpannaan määrätietoisesti. Mallin seurannan osatavoitteet, mittarit ja johtamisrakenne päivitetään vastaamaan toimeenpanossa havaittuja tarpeita ja haasteita. Erityisesti panostetaan kaupunkiuudistuksen viestintään sekä asukkaiden osallisuuteen.
3. Jokaisella kaupunkiuudistusalueella on omat alueelliset painopisteet ja kärkihankkeet. Varmistetaan riittävä investointitaso sekä muu resurssointi

kärkihankkeiden toteuttamiseksi sekä halutun muutoksen aikaansaamiseksi alueilla.

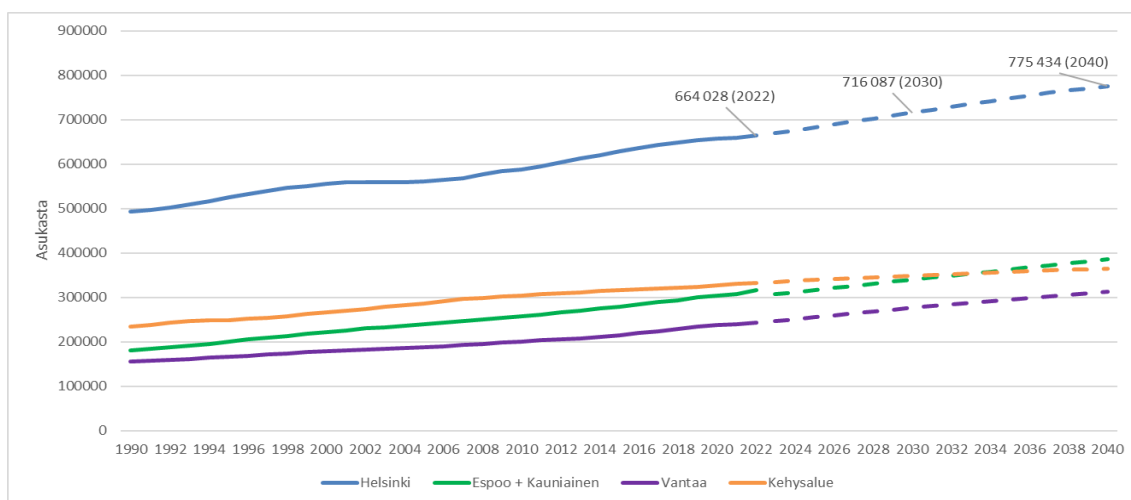
4. Varmistetaan edellytykset vetovoimaisen ja laadukkaan omistusasumisen toteuttamiseksi kaupunkiuudistusalueilla. Määritellään alueet, joilla toteutetaan myös pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. Kaupunki voi luovuttaa tontteja kaupunkiuudistusalueilta myös myymällä. Lisäksi toteutetaan hintakilpailuja markkinahinnoittelun varmistamiseksi.
5. Varmistetaan edellytykset rakentaa noin 20 % lisää asuntoja kaupunkiuudistusalueille vuoteen 2035 mennessä niin, että alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta. Kaupunkiuudistusalueille määritellyt asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotolinjaukset päivitetään vastaamaan AM-ohjelman 2024 hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevia linjauksia ja kaupunkiuudistuksen tavoitteita.

## IV. Riittävä asuntotuotanto ja kestävä kasvu

*Helsinki on vetovoimainen ja kasvava kaupunki. Kaupungin tulee omalla toiminnallaan varmistaa, että kasvulle on edellytykset ja asuntomarkkinat toimivat. Uusia asuntoja tarvitaan sekä kaupunkiin muuttaville että asuntoa vaihtaville esimerkiksi elämäntilanteen muuttuessa. Kaupunki voi vastata kasvun haasteeseen kaavoittamalla ja luovuttamalla maata asuntorakentamiseen, edistämällä eri tavoin täydennys- ja lisärakentamista ja edistämällä asuntorakentamisen toteutumista yksityisellä ja valtion maalla. Prosessien tulee olla sujuvia ja toimintaympäristön muutoksiin vastaavia. Kasvun tulee tapahtua kokonaiskestävästi myös luonto-, kulttuuri- ja virkistysarvot huomioiden.*

### Asuntotuotanto

Helsinkiin ja Helsingin seudulle vuosille 2021–2060 laaditun väestöennusteen mukaan Helsingin väestö kasvaa perusvaihtoehdon mukaan 700 000 asukkaaseen vuoden 2028 loppuun mennessä (kuvio 32). Riittävällä asuntotuotannolla vastataan väestönkasvun tarpeisiin kestäväällä tavalla ja hillitään myös asumisen hinnan kallistumista. Kasvun mahdollistamisessa on huomioitava asuntotuotannon lisäksi myös tätä tukevien investointien ja palvelujen riittävyys. Vuosille 2023–2036 kasvun on ennustettu olevan keskimäärin 6 600 henkeä vuodessa. On laskettu, että tällaisen väestönkasvun mahdollistaminen edellyttää noin 5 500 asunnon vuotuista rakentamista.



Kuvio 32: Helsingin ja vertailualueiden väestö 1990–2022 sekä ennuste vuoteen 2040 (väestöennusteen perusvaihtoehto). Aineistolähde: Aluesarjat.

Helsingin asuntotuotantotavoite on nostettu määrätietoisesti aikaisempina AM-ohjelmakausina. Vuosina 2020–2021 kunnianhimoinen 7 000 asuntaloituksen tavoite myös saavutettiin. Asuntotuotannon taso on kuitenkin riippuvainen, tällä hetkellä haastavassa tilanteessa olevista, asuntomarkkinoista ja asuntorakentamisen rahoituksen saatavuudesta. Alkavien asuntojen määrien oletetaan pysyvän tulevana vuosina huippuvuosia alhaisemmissa lukemissa.

Rakentamisen matalasuhdanteen aikana säännelty asuntotuotanto on yleensä toiminut suhdannetta tasapainottavana elementtinä. Nyt Helsingin asuntomarkkinoilta on kuitenkin poistumassa kaksi merkittävää säännellyn asumisen muotoa, asumisoikeus-

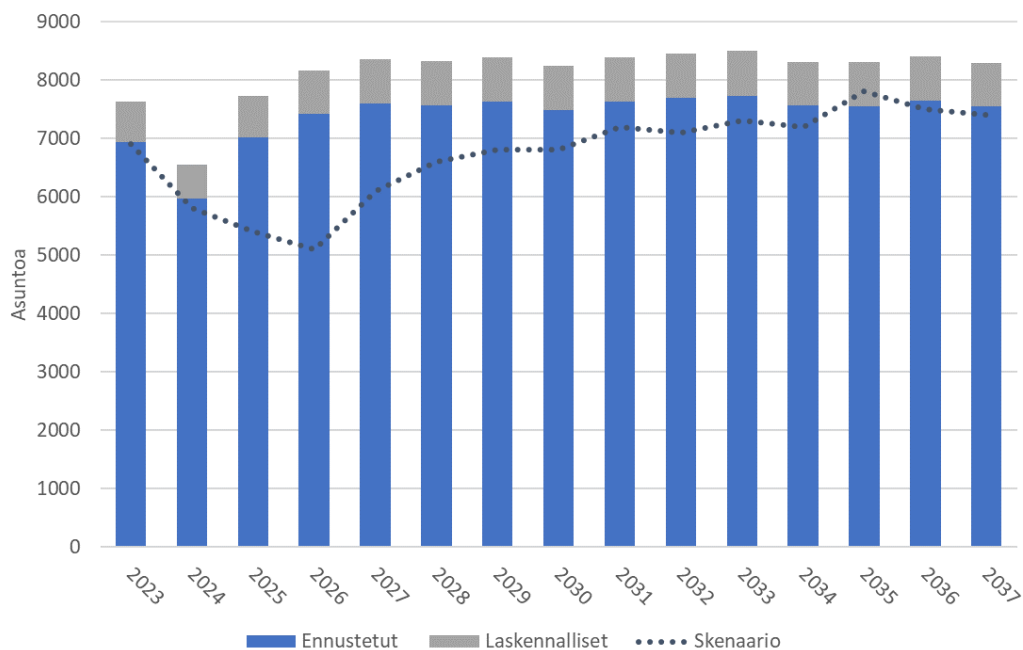
ja hitas-asunnot, joiden osuus asuntotuotannosta on ollut vuosittain noin 17–20 %. Tällä tulee olemaan vaikutusta asuntotuotannon kokonaismäärään tulevina vuosina.

Erityisesti valtion korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen asumisoikeusasuntojen rakentamiseen alentaa asuntotuotannon kokonaismäärää AM-ohjelmakauden aikana. Esimerkiksi vuonna 2023 Helsingin asuntoaloituksista 15 % oli asumisoikeusasuntoja. ATT:n kohdalla muutos aiheuttaa vuosina 2024–2027 noin 30 suunnitellun asumisoikeus- tai muun hankkeen keskeyttämisen tai peruuntumisen johtuen sijainnista samassa korttelirakenteessa. Tämä vastaa hieman alle 2000 asunnon tuotantomäärää. Lisäksi rakentamista yleisesti viivästyttävien tonttineuvottelujen ja kaavamuutosten tarve kasvaa. Asumisoikeustuotannon lakkauttaminen aiheuttaa erityisen haasteen kaupunki uudistusalueiden asuntorakentamiselle ja kaupunki uudistukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiselle, sillä asumisoikeustuotannolla on ollut keskeinen rooli asuntokannan monipuolistamisella näillä alueilla.

Toimintaympäristön muutoksista huolimatta on tärkeää, että kaupunki mahdollistaa omalla toiminnallaan edellytykset korkealle asuntotuotannon tasolle, jotta markkinatilanteen muuttuessa ja mahdollisten uusien mallien tullessa asuntomarkkinoille riittävä asuntorakentaminen voi toteutua.

Vuonna 2023 laadittu asuntotuotantoennuste \* (kuvio 33) seuraavalle viidelletoista vuodelle osoittaa asuntorakentamisen potentiaalin vuosille 2024–2027 olevan noin 7 000–8 000 asunnon vuositasoa. Ennuste huomioi kaavoituksen sallimat rakentamismahdollisuudet, mutta ei sellaisenaan arvioi suhdannevaihteluiden vaikutusta rakentamisen määrään. Asuntorakentamisen vallitsevassa suhdannetilanteessa on pyritty arvioimaan toteutuvan rakentamisen tasoa huomioimalla rakentamisen potentiaalin lisäksi muun muassa rakentamishankkeiden vaihe, hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asemakaava. Skenaarioviiva kuvaa kolmen vuoden liukuvalla keskiarvoalla ennustettua rakentamisen tasoa valmistuvissa asuntomäärissä vuosittain. Skenaarion perusteella rakentamisen ennustettu taso Helsingissä laskisi merkittävästi vuoteen 2026 saakka, minkä jälkeen se alkaisi taas hitaasti nousta aikaisemmalle tasolle.

Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista asettaa asuntotuotantotavoite seuraaville vuosille 7 000 alkavaan asuntoon vuodessa sekä tämän tason mahdollistamiseen kaupungin käsissä olevin toimin. Asuntotuotantomäärien lisäksi seurataan valmistunutta asuinkerrosalaa. Olennaista asuntotuotantotavoitteen saavuttamisessa on tonttien oikea-aikainen rakentamiskelpoiseksi saattaminen. Jotta asuntorakentamisen prosessit olisivat sujuvia, rakentamiskelpoisten tonttien määrän tulisi vastata 1,5 vuoden asuntotuotannon määrää, mikä on 7 000 asunnon vuositavoitteella noin 10 500 asunnon verran.



Kuvio 33: Valmistuvat asunnot 2023–2037, ennuste ja skenaario. Vuosittain valmistuvaksi ennustettuihin asuntomääriin on lisätty noin 10 prosentin osuus valmistuville asuntotuotantorekisterin ulkopuolisille, eli ohjelmoimattomille hankkeille (laskennalliset). Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuntotuotantoennuste 2023.

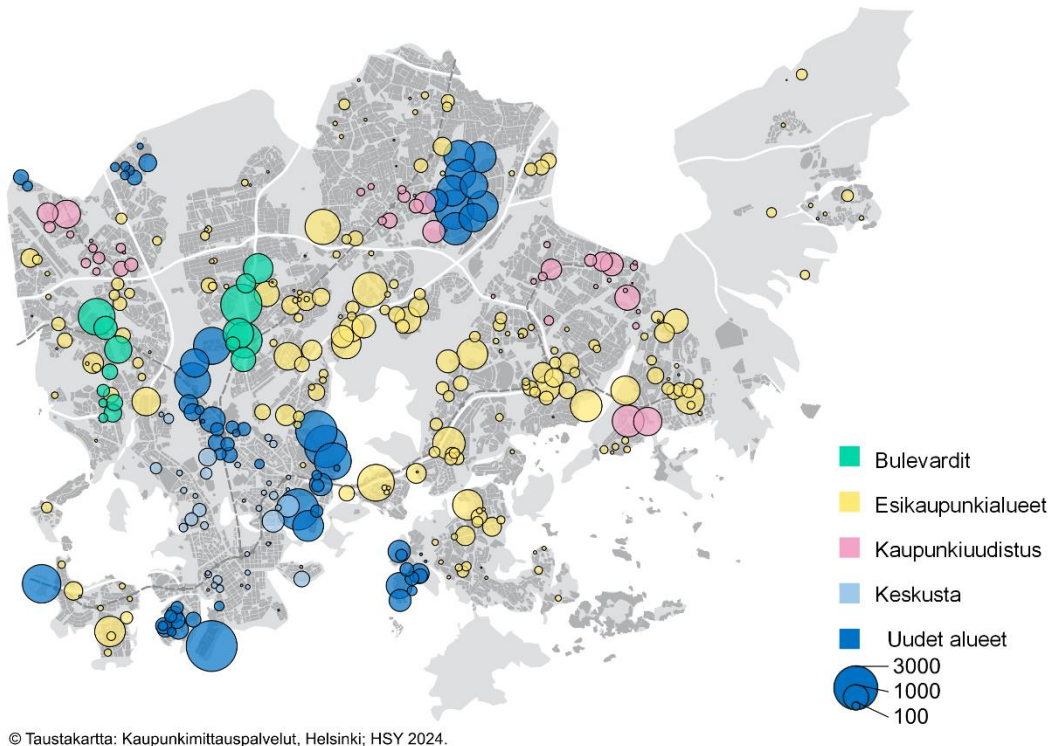
**\*Asuntotuotantoennuste:**

Helsingissä koko kaupungin tuleva asuntorakentaminen koostetaan vuosittain asuntotuotantoennusteeksi. Ennuste laaditaan vähintään seuraavalle viidelletoista vuodelle ja sitä hyödynnetään AM-ohjelman laadinnassa ja seurannassa sekä Helsingin väestöennusteen alueellistamisessa.

Asuntotuotantoennuste perustuu asuntotuotannon hankerekisterissä ylläpidettäviin tietoihin rakentamishankkeista. Rekisteriin kootaan tieto kaavoitettavasta asuinkerrosalasta. Asuntorakentaminen ajoitetaan ensisijaisesti kaupungin aluerakentamisprojektien tiedoilla. Ajoituksessa huomioidaan useita rakentamiseen liittyviä tietoja, kuten investointien luomat mahdollisuudet, rakentamisalueiden kunnallistekninen valmius ja esirakentamistarpeet. Ajoitusta täsmennetään myös suoraan rakennuttajilta ja rakennusliikkeiltä saatavien tietojen perusteella. Vuosittain valmistuvaksi ennustettuihin asuntomääriin on lisätty noin 10 prosentin osuus valmistuville asuntotuotantorekisterin ulkopuolisille, eli ohjelmoimattomille hankkeille (laskennalliset). Skenaarioviiva kuvaa kolmen vuoden liukuvalla keskiarvoalla ennustettua rakentamisen tasoa valmistuvissa asuntomäärissä vuosittain.

Rekisterin tietoja päivitetään jatkuvasti. Ennuste voi pitkällä tarkasteluajalla vaihdella pohjatietojen muuttuessa ja tarkentuessa. Lisäksi siihen vaikuttavat muun muassa mahdolliset kaavavalitukset sekä maanomistukseen liittyvät tekijät.

Kun tarkastellaan asuntotuotantoennustetta ilman suhdannevaikutusten arviointia, seuraavalla AM-ohjelmakaudella 2024–2027 asuntoja ennustetaan valmistuvan eniten Kalasataman, Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan ja Pohjois-Pasilan alueille. Koko ennusteen tarkastelukaudella 2023–2037 valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan olevan suurin Malminkentän alueella (kuvio 34).



Kuvio 34: Valmistuvat asunnot kaavoittain 2023–2037, ennuste. Aineistolähde: Helsingin kaupunginkanslia, asuntotuotantoennuste 2023.

Tuleva kasvu ohjataan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tiivistyen ja joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Asuntotuotannon hankerekisterin mukaan viime vuosina valmistuneista asunnoista keskimäärin 55–60 prosenttia on toteutunut täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeille (ml. kaupunkiudistusalueet) ja 40–45 prosenttia aluerakentamisen projektialueille. Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.

Kaupungin kasvu, asuntotuotannon lisääminen ja maankäytön tehostaminen yhteensovitetään muiden kestäväan kaupunkiin liittyvien tavoitteiden ja arvojen, kuten luonto-, virkistys- ja kulttuuriarvojen kanssa. Täydennysrakentamisessa huomioidaan ennakoivasti kuntalaisten mahdollisuudet lähiluontoon, paikallisten ominaispiirteiden kunnioittaminen ja vahvistaminen sekä luonnon monimuotoisuus ja arvokkaimpien luontoalueiden suojelu.

## **Kaavoitus**

Asemakaavavarannon on mahdollistettava vähintään viiden vuoden asuntotuotanto määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan. 7 000 asunnon vuositavoitteella laskettuna tämä tarkoittaa noin 3,5 miljoonan k-m<sup>2</sup> asemakaavavarantoa. Helsingin laskennallinen asumisen asemakaavavaranto elokuussa 2023 oli 3,97 miljoonaa k-m<sup>2</sup>, josta 3,05 miljoonaa k-m<sup>2</sup> oli kerrostalovarantoa (SeutuRAMAVA 2/2023 -aineisto). Helsingin Asuntotuotannon hankerekisterin (ATO) mukaan lainvoimaista kaavoitettua asuinkerrosalaa on Helsingissä noin 3,6 miljoonaa k-m<sup>2</sup>. Tästä noin 73 prosenttia on kaupungin ja 27 prosenttia yksityisellä tai valtion maalla. Lainvoimaisesta asemakaavavarannosta noin



puolet sijaitsee uusilla aluerakentamisen projektialueilla, 4 prosenttia keskustassa, 14 prosenttia kaupunkiudistusalueilla ja vajaa kolmannes muilla esikaupunkialueilla.

Jotta varmistetaan kaupungin tontinluovutuksen vuosittainen tavoite, uusia asemakaavoja tulee laatia vuosittain vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup> kaupungin maalle. Lisäksi kaavoitetaan yksityisen maalle asuntotuotantoa siten, että kaupungin ja yksityisen maalle kaavoitettu asuntorakennusoikeus yhdessä mahdollistavat viiden vuoden asuntotuotannon. Kaavojen laatimisen yhteydessä arvioidaan kaupungin investointikulut kaavan toteuttamiseksi. Kaavojen toteuttamisen tulee olla kokonaistaloudellisesti perusteltua. Kaavaratkaisujen ja kaavamääräysten kustannusvaikutukset asuntorakentamisessa tulee tunnistaa. Tämä on keskeistä erityisesti pyrittäessä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Yleiskaavan mukaiset viheryhteydet ja viherverkostot turvataan asemakaavoituksen ja muun yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä ja kaupungin puistojen laatuun panostetaan etenkin tiivistyvillä alueilla. Myös kokonaan uusilla rakentamisalueilla kiinnitetään huomiota viihtyisien naapurustojen syntymiseen. Kaavaratkaisuilla ja lähiympäristön suunnittelulla panostetaan asumisratkaisujen monipuolisuuteen, erilaisista paikoista syntyvään paikan henkeen ja erityisesti esikaupunkialueiden imagon ja houkuttelevuuden nostoon.

## **Tontinluovutus**

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa ansiosta noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Tämän ansiosta maapolitiikalla, kaavoituksella, tontinluovutuksella sekä muilla maapoliittisilla toimenpiteillä voidaan toteuttaa kaupungille tärkeitä tavoitteita ja ohjata kaupungin kasvua ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kaupungin suuri maanomistus on myös merkittävä tulonlähde, joka osaltaan varmistaa mahdollisuuden investoida kaupungin kasvuun ja kehittämiseen.

Keskeisenä AM-ohjelman toteutuskeinona maapolitiikassa on tontinluovutus. Tontinluovutuksella pyritään muun muassa varmistamaan asuntorakentamisen edellytykset riittävällä ja monipuolisella tonttitarjonnalla, hillitsemään asumisen hinnan nousua ja ehkäisemään segregaatiota sekä edistämään muita kaupunkistrategiassa ja AM-ohjelmassa linjattuja asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinluovutuksella turvataan eri kaupunginosien monipuolisuus ja elinvoimaisuus. Tontinluovutuksessa huomioidaan myös hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet sekä asuntorakentamisen innovaatioiden ja laadullisten tavoitteiden edistäminen.

Kaupungin tavoitteena on varmistaa riittävän asuntotuotannon edellytykset ja edistää laadukasta asuntotuotantoa. Kaupungilla on varattuna tontteja noin 30 000 asunnon rakentamista varten (2023/24 vuodenvaihdetilanne). Tästä varauskannasta noin 27 prosenttia on vielä asemakaavallisesti kesken. Tontinvarauskannasta on varattu sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon 62 prosenttia, välimuodon asuntotuotantoon 20 prosenttia ja ARA-vuokra-asuntotuotantoon 18 prosenttia. (2023/24 vuodenvaihdetilanne)

Tontinvarauskannan on tarkoituksenmukaista pysyä vähintään 16 800 asunnon tasolla, mikä mahdollistaa noin neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Tontinluovutuksen vuosittainen tavoite on vuodesta 2025 alkaen vähintään 60 prosenttia kokonaistuotannosta eli 4 200 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Kaupungin maan osuus on noin 62 prosenttia asuntorakentamiseen tarkoitetusta maa-alasta, joten tavoite on linjassa sekä maanomistussuhteen että kaupungin maan asemakaavoitustavoitteen (57 prosenttia kokonaiskaavatavoitteesta) kanssa.

## **Asuntotuotannon sujuvoittaminen**

Asuntotuotannon pysyminen korkealla tasolla riippuu viime kädessä yleisestä asuntomarkkinatilanteesta ja muun muassa asuntorahoituksen saatavuudesta. Kaupunki voi kuitenkin osaltaan vaikuttaa siihen, että sen omat asuntorakentamista palvelevat prosessit ovat sujuvia ja resurssit prosessin eri vaiheissa ovat riittäviä. Kaupunki onkin tehnyt pitkäjänteisesti työtä prosessien sujuvoittamisen eteen, ja työtä on edelleen syytä jatkaa.

Asuntorakentamisen sujuvoittamiseksi toteutettuja toimenpiteitä viime AM-ohjelmakaudella ovat olleet aluerakentamistoiminnan laajentaminen koko Helsingin alueelle, alueryhmätyöskentelyn laajentaminen koskemaan kaikkia kerrostalokohteita ja alueryhmätoiminnan ohjeistuksen uusiminen, ennakoivan hankeohjauksen periaatteiden laadinta sekä alueellisten yhteispysäköintilaitosten toteuttamista edistävän Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n perustaminen. Lisäksi kaupunkiyhteisesti on parannettu tontinluovutusten ja tonttikilpailujen ennakoitavuutta. Rakennuttajakumppaneille on lanseerattu vuosittain toistuva uusi tapahtuma, Rakennuttajainfo, jossa kerrotaan käytännönläheisesti yhteistyöstä asuntorakentamisprosessin eri vaiheissa. Kaupungin oman asuntotuotannon sujuvoittamiseksi on määritetty 12 kohdan toimenpideohjelma.

Tulevalla ohjelmakaudella asuntorakentamisen sujuvoittamisen toimenpiteitä ovat muun muassa asuntorakentamisen asiakaspolkujen kuvaaminen, asiakaspolkujen aikana syntyvän tiedon hallinnan parantaminen sekä mittaamisen kehittäminen. Ymmärrystä pitkästä palveluprosessista lisätään sekä yleisellä että kohdennetulla viestinnällä. Lisäksi selvitetään kaavamääräysten, tontinluovutusehtojen ja muiden ohjeiden vaikutusta asumisen hintaan Helsingissä, minkä tavoitteena on lisätä rakentamisen kustannusten muodostumiseen liittyvää ymmärrystä ja karsia mahdollista päällekkäistä rakentamisen ohjausta.

## **Toimenpiteet**

1. Tavoitellaan 7 000 uutta asuntoaloitusta vuosittain. Kaupunki luo edellytykset tavoitteen toteutumiseksi asemakaavoituksella, tontinluovutuksella sekä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisella.
2. Vuosittain valmistuvista asunnoista vähintään 55 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeille (ml. kaupunkiuudistusalueet). Täydennysrakentamista edistetään prosesseja kehittämällä, erilaisin kannustimin sekä kehittämällä yhteistyötä keskeisten toimijoiden kanssa.
3. Asemakaavoitetaan vähintään 400 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa kaupungin maalle. Tavoitetta seurataan kolmen vuoden liukuvana keskiarvona. Varmistetaan myös kaavoituksellisin keinoin ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävyys ja alueellinen kattavuus. Samalla huolehditaan, että asemakaavoja syntyy myös yksityiselle maalle asuntotuotannon edellytysten mukaisesti. Asemakaavavarannon tulee vastata viiden vuoden asuntotuotantoa.

4. Luovutetaan tontteja asuntotuotantoon vuosittain vähintään 4 200 asunnon rakentamiseksi. Huomioidaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävää osuus. Tonttivarannon on mahdollistettava neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Tontinluovutusta, maanhankintaa ja maankäyttösopimuskäytäntöjä ohjataan lisäksi erillisten maapoliittisten linjausten ja soveltamisohjeiden kautta.
5. Huolehditaan, että rakentamiskelpoisia tontteja on vähintään 1,5 vuoden kokonaisasuntotuotantoa vastaava määrä, noin 10 500 asunnon rakentamiseksi. Varmistetaan ARA-tuotantoon soveltuvien tonttien riittävä määrä eri alueilla.
6. Jatketaan asuntotuotannon kokonaisprosessin sujuvoittamista.

# Toimeenpano ja seuranta

AM-ohjelmaa toteutetaan Kaupunginhallituksen hyväksymän täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti (täydennetään myöhemmin). Toimialojen vastuut AM-ohjelman toimeenpanosta määritellään täytäntöönpanopäätöksessä.

Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kaupunginvaltuustoon tuotavalla seurantaraportilla. Raportissa kuvataan sekä määrällisten että laadullisten tavoitteiden toteuma. Samassa yhteydessä voidaan tarvittaessa tehdä tavoitetasojen muutospäätöksiä, mikäli katsotaan tarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten myötä.

(Osiota täydennetään myöhemmin täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.)

# Liitteet

Liite 1 SDG-analyysi (Lisätään myöhemmin).

Liite 2: AM-ohjelman seurantataulukko.

OHJELMAN KESKEISET MÄÄRÄLLISET MITTARIT	VUOSITAVOITE 2021-2022	2021	2022	VUOSITAVOITE 2023 ALKAEN	2023	2024
<b>VALMISTUNEET ASUNNOT</b>	<b>7 000</b>			<b>8 000</b>		
ARA-vuokra-asunnot	1 750			2 400		
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	300			500		
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	750			1 000		
Välimuodon asunnot	2 100			1 600		
Asumisoikeusasunnot	700					
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	750			750		
Sääntelemättömät asunnot	3 150			4 000		
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot				250		
<b>ALOITETUT ASUNNOT</b>	<b>7 000</b>			<b>8 000</b>		
ARA-vuokra-asunnot	1 750			2 400		
Opiskelija- ja nuorisoasunnot	300			500		
Kaupungin ARA-vuokra-asunnot	750			1 000		
Välimuodon asunnot	2 100			1 600		
Asumisoikeusasunnot	700					
Kaupungin toteuttamat välimuodon asunnot	750			750		
Sääntelemättömät asunnot	3 150			4 000		
Kaupungin toteuttamat sääntelemättömät omistusasunnot				250		
<b>ASUNNOILLE MYÖNNETYT RAKENNUSLUVAT</b>	<b>7 000</b>			<b>8 000</b>		
<b>TONTINLUOVUTUS</b>						
Luovutetut tontit	4 900			5 600		
Varatut tontit	4 900			5 600		
Tonttivaranto (vuotta)	4			4		
<b>ASEMAKAAVOITUS</b>						
Tarkistettu kaavaehdotus	700 000			700 000		
Lainvoimaistuneet kaavat	700 000			700 000		
Asemakaavavaranto (vuotta)	5			5		
<b>RAKENTAMISKELPOISTEN TONTTIEN VARANTO (VUOTTA)</b>	<b>1,5</b>			<b>1,5</b>		
<b>KAUPUNKIUUDISTUS</b>						
Kaupunkiudistusalueiden asuntokannan vuosittainen kasvu (%)	2			2		

# Lähdeluettelo

Aho, P., Myllymäki, T., Sandqvist, S. & Strandell, A., (2021), Nuorten asuminen 2020 : Kyselytutkimus, Ympäristöministeriö, 2.3.2021, <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-217-4>

Ansala, L. (2024), Minne jäädään, missä vain käydään? Asukkaiden vaihtuvuus ja asumisajat Helsingin asuinalueilla, Helsingin kaupunki, 10.1.2024  
<https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/minne-jaadaan-missa-vain-kaydaan-asukkaiden-vaihtuvuus-ja-asumisajat-helsingin-asuinalueilla>

Haltiala, E., Keskinen, P., Karikallio, H., Alho, E., Vuori, L. & Alimov, N., (2019), Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit - Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?, Pellervon taloustutkimus, PTT raportteja 260, <https://www.ptt.fi/julkaisut/kaupunkiseutujen-asukkaiden-asumispreferenssit-miten-ja-missa-kaupunkilaiset-haluavat-asua/>

Helsingin kaupunki, (2023), Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan lausunto ympäristövaliokunnalle asumistuesta annetun lain muuttamisesta, 7.11.2023, [EDK-2023-AK-37112.pdf \(eduskunta.fi\)](https://eduskunta.fi/2023-AK-37112.pdf)

Helsingin kaupunki, (2023), [Segregaation ennalta ehkäiseminen ja lieventäminen Helsingin kaupungissa](#), muistio

Helsingin kaupunki, (2023), Toimenpideohjelma asunnottomuuden poistamiseksi 2023–2025.

Järvelä, S. (2023), Katsaus muuttoliikkeen tutkimukseen ja korona-ajan asumisvalintoihin Helsingin seudulla ja Pohjoismaissa, Helsingin kaupunki, 8.6.2023, <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/katsaus-muuttoliikkeen-tutkimukseen-ja-korona-ajan-asumisvalintoihin-helsingin-seudulla-ja>

Keskinen, V., Hirvonen, J., Erjansola, J., Kainulainen-D'Ambrosio, K. & Paasonen, K. (2023), "Korona-aikaan en juuri liikkunut kaupungilla". Helsingin turvallisuustutkimus 2021. Tutkimuksia 2023:1. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut.  
[https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23\\_03\\_17\\_Tutkimuksia\\_1.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_03_17_Tutkimuksia_1.pdf)

Lehtiö, R., Lehtovaara, J. ja Myöhänen, H. (2023), Selvitys huoneistotyyppi- ja keskipinta-alaohjauksen toimivuudesta. Linkki: [selvitysraportti\\_asuntokokoselvitys\\_final.pdf \(hel.fi\)](#)

Marttinen, R. (2023), Kohtuuhintaisen asumisen mittaristo, Helsingin kaupunki, 29.6.2023, <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/kohtuuhintaisen-asumisen-mittaristo>

Marttinen, R. ja Bayar, J. (2023), Poikkeusajasta toiseen – katsaus asuntomarkkinoihin ja rakentamiseen Helsingissä vuosina 2020-2022, Helsingin kaupunki 2.6.2023, <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/poikkeusajasta-toiseen-katsaus-asuntomarkkinoihin-ja-rakentamiseen-helsingissa-vuosina-2020-2022>

Murto, V. (2023), Opiskelijan kaupunki 2023. Opiskelun ja koulutuksen tutkimussäätiö Otus 3/2023. 56 s. <https://drive.google.com/file/d/18nfnlQN2iU014-dG8gbkGDkmeXw6ftjO/view>

Mäki, N. (2023), Sairastavuus- ja kansantauti-indeksit koko Helsingissä ja peruspiireittäin 2021, Helsingin kaupunki, 4.4.2023,  
<https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/sairastavuus-ja-kansantauti-indeksit-koko-helsingissa-ja-peruspiireittäin-2021>

Nisonen, E., Kaasalainen, T., Pelsmakers, S. ja Maununaho, K. (2022), Asuntosuunnittelun laatutekijät. ASUTUT Kestävän asuntoarkkitehtuurin tutkimusryhmä. Tampereen yliopisto.  
[https://www.hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/asuntosuunnittelun\\_laatutekijat\\_hitas.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/viestinta/Hitas/asuntosuunnittelun_laatutekijat_hitas.pdf)

Strandell, A. & Nyberg, E., (2023), Asukasbarometri 2022: Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä, Suomen ympäristökeskuksen raportteja 29/2023,  
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-5597-0>

Vaattovaara, M. & Vuori, P. (2023), Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021.  
[https://kaupunkitieto.hel.fi/sites/default/files/23\\_06\\_01\\_Tutkimuskatsauksia\\_2\\_0.pdf](https://kaupunkitieto.hel.fi/sites/default/files/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2_0.pdf)

Valtioneuvosto (2012), [Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta, Sosiaali- ja terveysministeriön julkaisuja 2012:15.](#)

Valtioneuvosto (2014), [Vaikeasti kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen ja asuinympäristöjen Suunnitteluopas, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1/2014.](#)

Valtiovarainministeriö (2023), Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve,  
<https://vm.fi/documents/10623/144208576/Asuntorakentamisen+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti.pdf/00477314-fdc4-24b2-6a2b-e673adc9281f/Asuntorakentamisen+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+loppuraportti.pdf?t=1695146246742>

Väliniemi-Laurson, J. (2023), Kehittyvä kerrostalo -ohjelman arviointi. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia.  
[https://www.hel.fi/static/kanslia/kehityvakerrostalo/Arviointiraportti/Kehittyva\\_kerrostalo\\_arviointiraportti\\_saav.pdf](https://www.hel.fi/static/kanslia/kehityvakerrostalo/Arviointiraportti/Kehittyva_kerrostalo_arviointiraportti_saav.pdf)



Helsinki

Helsingin kaupunki  
Toimijan nimi

Pohjoisesplanadi 11–13  
00170 Helsinki  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihte 09 310 1641

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)