

Katsaus asunto- tonttien varaustilan- teeseen Helsingissä

Helsinki

Sisällys

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteita	3
Tavoitteet vuosina 2021–2022	3
Tavoitteet vuodesta 2023 lähtien	3
Huoneistotyyppijakauma	4
Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiudistusalueet	4
Katsaus asuntonttien varaustilanteeseen	4
Koko varauskanta, tilanne 31.8.2022	4
Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 31.8.2022	6
Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen	6
Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att)	9
Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset)	10
Keskeiset projektialueet	11
Kalasatama	11
Länsisatama (Jätkäsaari)	11
Kuninkaantammi ja Honkasuo	12
Kruunuvuorenranta	12

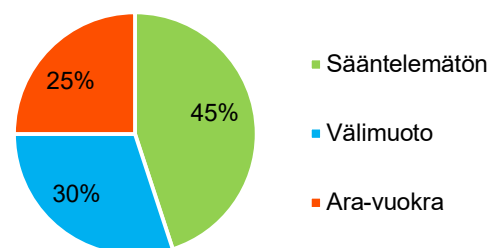
Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteita

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 (§ 313) hyväksynyt Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020 (AM-ohjelma 2020).

Tavoitteet vuosina 2021–2022

Ohjelman mukaan vuosina 2021–2022 vuosittainen asuntotuotantotavoite on 7 000 asuntoa, joista 4 900 toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa.

- 25 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja (1 750 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoja),
- 30 % välimuodon asuntoja (2 100 asuntoa, joista 700 asumisoikeusasuntoa ja 1400 Hitas- ja hintakontroloitua omistusasuntoa, lyhyen korkotuen (10 v.) sekä muita asuntoja)
- 45 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (3 150 asuntoa).

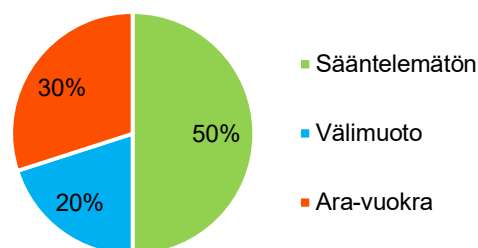


Kaupungin omassa asuntotuotannossa (Att) on tavoitteena rakennuttaa 750 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta) ja 750 Hitas-tai hintakontroloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodessa.

Tavoitteet vuodesta 2023 lähtien

Vuodesta 2023 lähtien tuotantotavoite on 8 000 asuntoa vuodessa, joista 5 600 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Kaupungin oma asuntotuotantotavoite on 25 % toteutuvasta asuntotuotannosta (2 000 asuntoa).

- 30 % valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, joista 500 opiskelija- ja nuorisoasuntoja,
- 20 % välimuodon asuntoja ja
- 50 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja (4 000 asuntoa, joista kaupunki toteuttaa keskimäärin 250 omistusasuntoa alueilla, joille omistusasuntotuotantoa ei muuten synny).



Kaupungin omassa asuntotuotannossa vuodesta 2023 alkaen tavoite on 1 000 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, 250 omistusasuntoa ja 750 välimuodon asuntoa.

Huoneistotyyppijakauma

Omistusasuntotuotannossa perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus tulee turvata sekä perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu on varmistettava.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 % toteutetaan perheasuntoina ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 % toteutetaan perheasuntoina. Perusteluista syistä tavoitteesta voidaan poiketa alueilla, joilla perheasuntojen määrä on riittävä. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Tarvittaessa voidaan käyttää lisäksi keskipinta-alatavoitetta. Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin ja arvioidaan suhteessa alueen nykyiseen asuntojakaumaan.

Segregaation ehkäiseminen ja kaupunkiuudistusalueet

AM-ohjelmassa todetaan, että epätoivottavan alueellisen eriytymisen eli segregaation estämiseksi kaupunki huolehtii monipuolisesta asukasrakenteesta eri asuinalueilla.

Kaupunkiuudistusalueille tulee varmistaa edellytykset rakentaa kolmannes lisää asuntoja vuoteen 2035 mennessä niin, että samanaikaisesti alueiden asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakauma kehittyy kohti kaupungin hallinta- ja rahoitusmuototavoitetta.

Kaupunkiuudistusalueita ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Kaupunkiuudistusalueilla käytettäviä toimia hyödynnetään myös muissa segregaatiohaasteita kohtaavissa kaupunginosissa, kuten Vuosaaren alueella.

Katsaus asuntotonttien varustilanteeseen

Koko varauskanta, tilanne 31.8.2022

AM-ohjelman mukaan tontinvarauskannan on mahdollistettava vähintään neljän vuoden asuntorakentaminen kaupungin maalla. Siten varattuna on oltava 19 600 asunnon rakentamista (4 900 as/vuosi) vastaava määrä tontteja. Varauskanta on tavoitteiden mukainen.

Kaupungilla on varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 25 153 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 854 293 k-m².

Varauskanta vastaa laskennallisesti noin 5,1 vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 900 as/vuosi). Asuntotuotantotavoitteen noustessa vuodesta 2023 alkaen nykyinen varauskanta mahdollistaa noin 4,5 vuoden asuntotuotannon (5 600 as/vuosi). Varauskanta on näinkin laskettuna edelleen tavoitteiden mukainen.

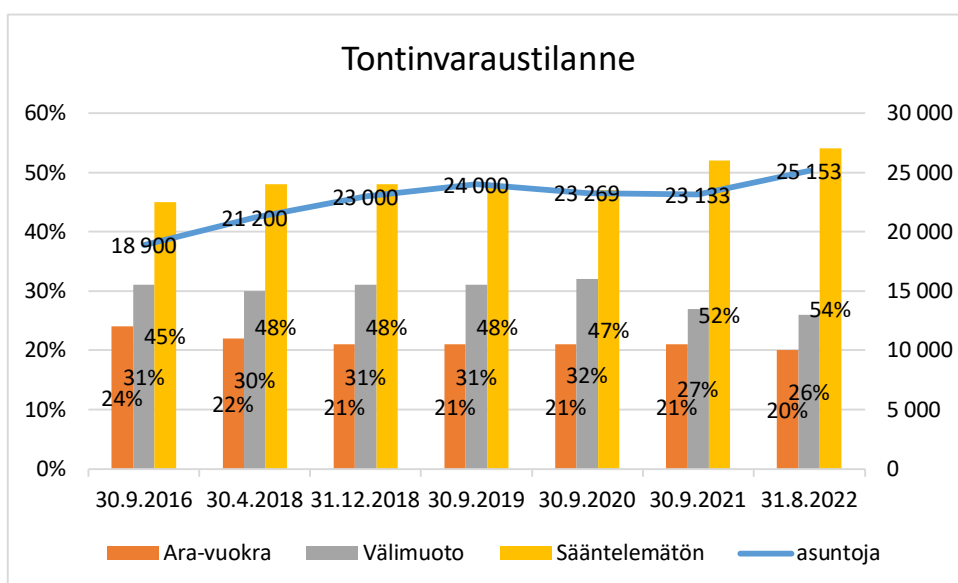
Osa varatuista tonteista ei kuitenkaan ole nykyisellään kaavoituksen keskenräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Asuntoina laskettuna varauskannasta on osoitettu noin 53,8 % sääntelemättömään asuntotuotantoon, noin 25,9 % välimuodon tuotantoon ja noin 20,3 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (Ara-vuokra).

Rakentamisen määrä on pysynyt Helsingissä korkeana. Vuonna 2021 Helsinkiin valmistui 7 105 uutta asuntoa (500 876 k-m²). Rakennuslupa myönnettiin 7 551 asunnon rakentamiseksi (573 281 k-m²). Vuoden lopussa rakenteilla oli yhteensä 10 079 asuntoa. Tänä vuonna on nähtävissä pientä hiipumista asuntorakentamisessa. Uusien varausten tekeminen on asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi ja kysynnän kattamiseksi siten perusteltua.

Tontinvaraustilanne per:

- 30.9.2016: noin 18 900 asuntoa (4,3 vuoden tavoite)
- 30.4.2018: noin 21 200 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- 31.12.2018: noin 23 000 asuntoa (5,3 vuoden tavoite)
- 30.9.2019: noin 24 000 asuntoa (4,9 vuoden tavoite)
- 30.9.2020: noin 23 369 asuntoa (4,8 vuoden tavoite)
- 30.9.2021: noin 23 133 asuntoa (4,7 vuoden tavoite)
- 31.8.2022: noin 25 153 asuntoa (5,1 vuoden tavoite)



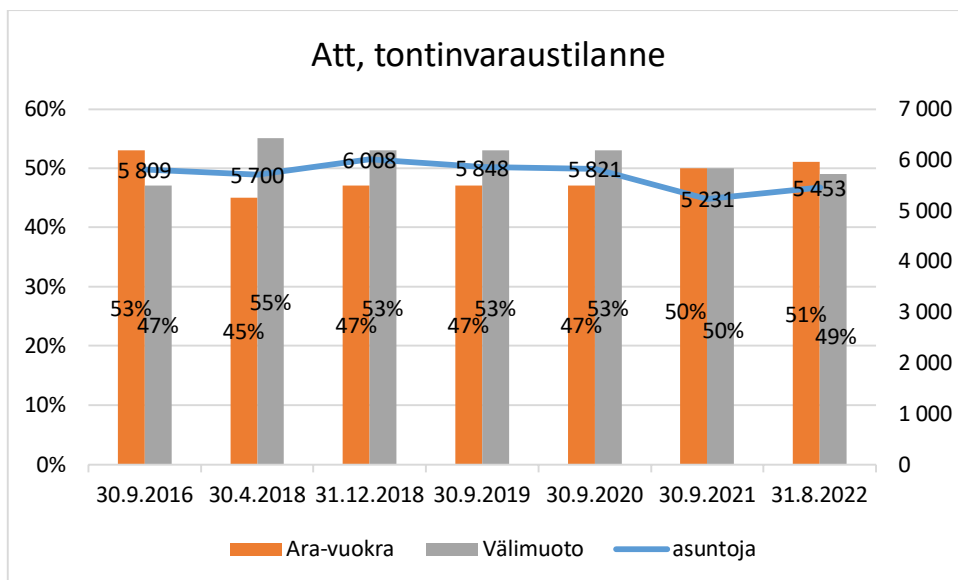
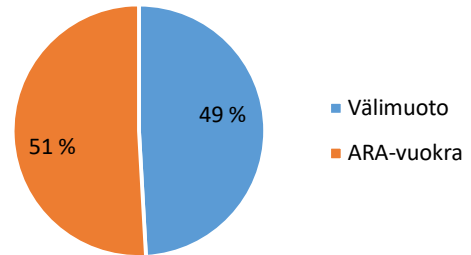
Vuosina 2016-2018 tavoite on ollut 4 320 asuntoa vuosina 2019-2022 tavoite on 4 900 asuntoa vuodessa.

Helsingin kaupungin asuntotuotanto, tilanne 31.8.2022

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Att) on varattu tontteja yhteensä noin 5 453 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 3,6 vuoden asuntotuotantoa (tavoite 1 500 as/vuosi).

Att:lle varattujen tonttien määrä asuntoina laskettuna tulee olla noin 30 % kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta. Att:lle on varattu koko tontinvaraukannasta noin 21,6 %.

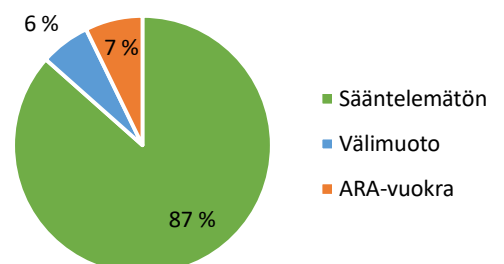
Välimuodon asuntotuotantoon on osoitettu noin puolet ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin puolet Att:n varauksista. Sääntelemättömään asuntotuotantoon ei ole osoitettu tontteja.



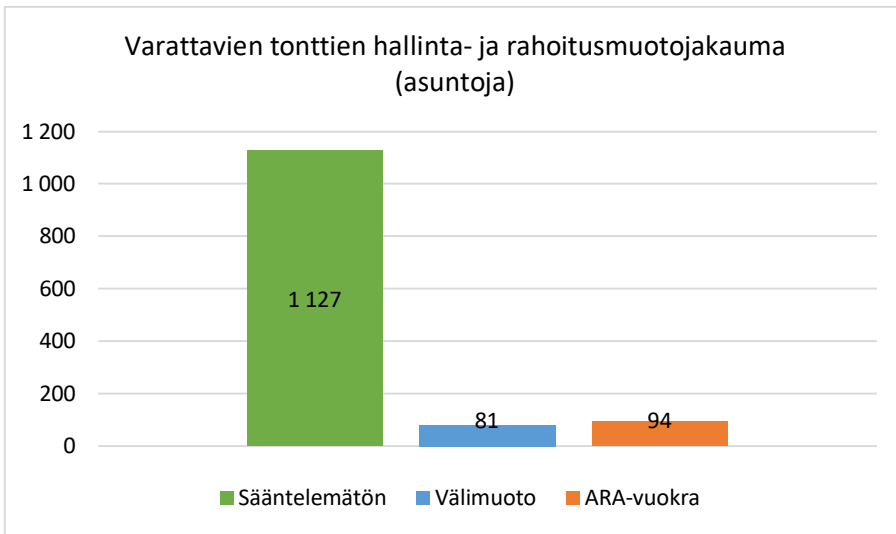
Varausesitys ja sen vaikutus tontinvaraustilanteeseen

Tontinvarauksissa kaupungin maalle rakennettaessa säännellyn asuntotuotannon suosiminen on perusteltua, koska yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat yleensä sääntelemättömää asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan. Myös muuta säänneltyä tuotantoa toteutuu varsin vähän. Valtio on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omisteisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

Varausesityksessä sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 87 % (tavoite 45 %) varattavista tonteista asuntojen määrässä laskettuna. Välimuodon tuotannon osuus on

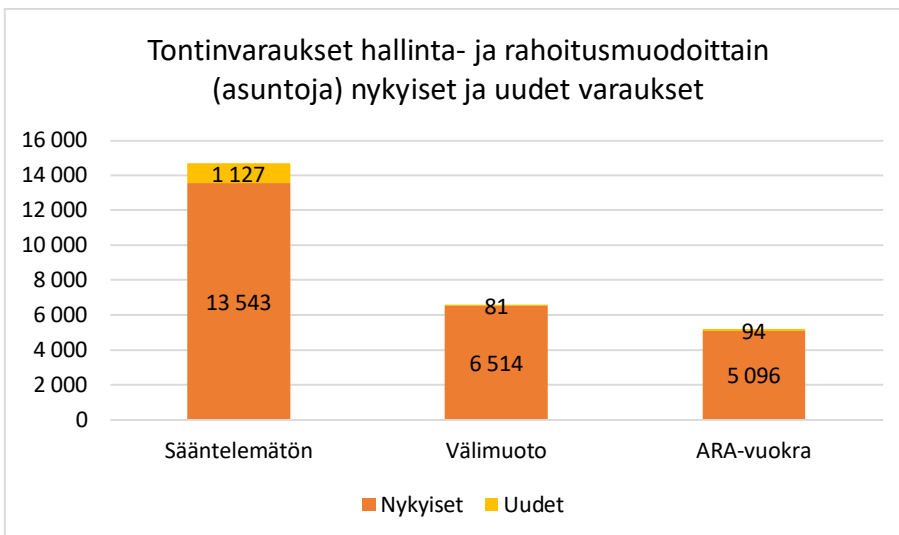
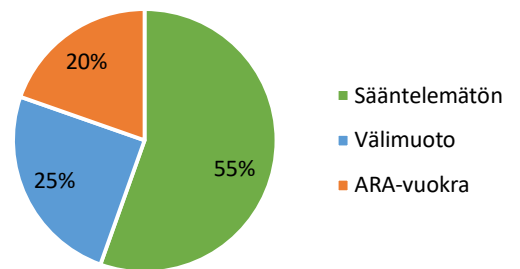


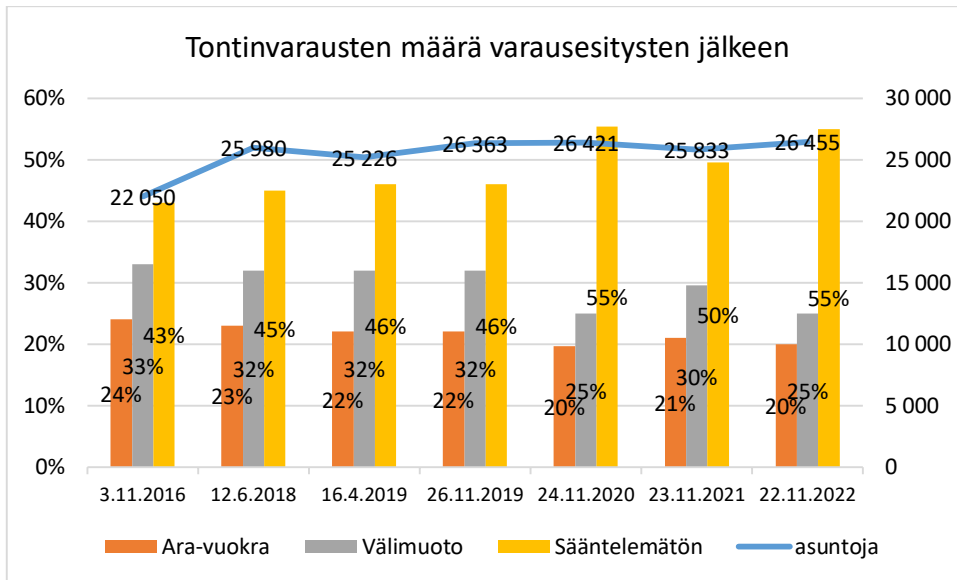
noin 6 % (tavoite 30 %) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 7 % (tavoite 25 %).



Varausesityksen jälkeen tontteja on varattu yhteensä noin 26 455 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,96 milj. k-m².

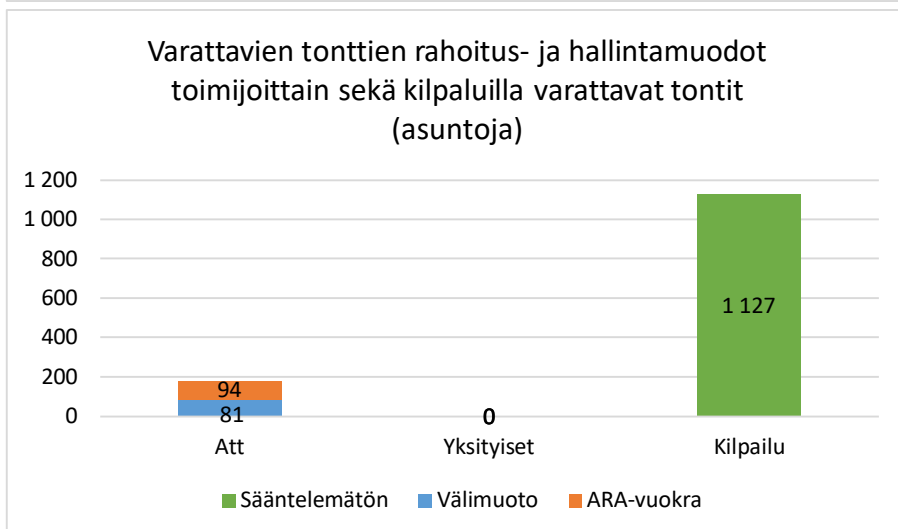
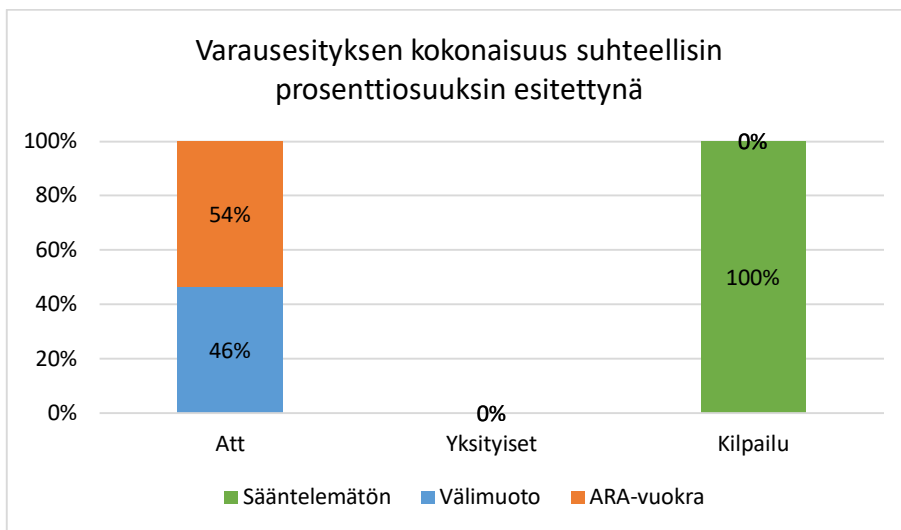
Tontinvarauksista sääntelemättömän tuotannon osuus on noin 55 % (tavoite 45 %) asuntojen määrässä laskettuna. Välimuodon tuotannon osuus on noin 25 % (tavoite 30 %) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 20 % (tavoite 25 %).





Varausesitys koostuu kahdesta osasta:

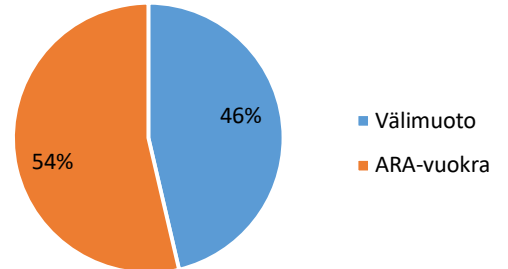
- Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista ja
- tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi myöhemmin erillisillä tonttihauilla tai -kilpailuilla.



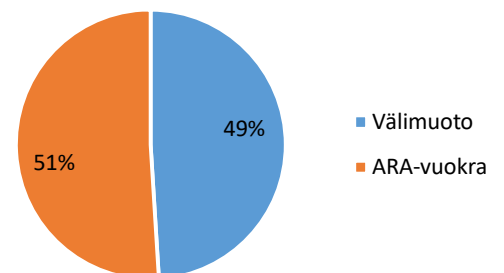
Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Att)

Att:n tonttivaranto tulee olla turvattu pidemmällä aikavälillä, jotta toiminnan pitkäjänteinen suunnittelu ja resursointi ovat mahdollisia. Att:lle tulee varata vuosittain noin 140 000 k-m² edestä tontteja, jotta tuleva tuotantotavoite (2 000 as/vuosi) on mahdollista saavuttaa.

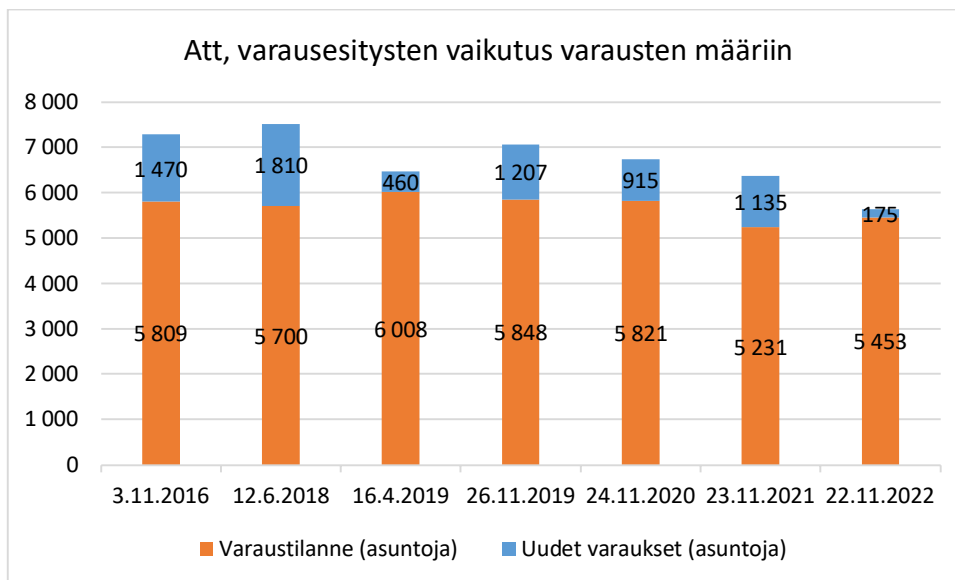
Att:lle esitetään varattavaksi tontteja yhteensä noin **175 asunnon** (14 400 k-m²) rakentamista vastaava määrä. Välimuodon tuotannon osuus on noin 46 % (81 asuntoa) ja valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 54 % (94 asuntoa) asuntojen määrissä laskettuna. Säätelymättömään asuntotuotantoon ei esitetä tontteja.

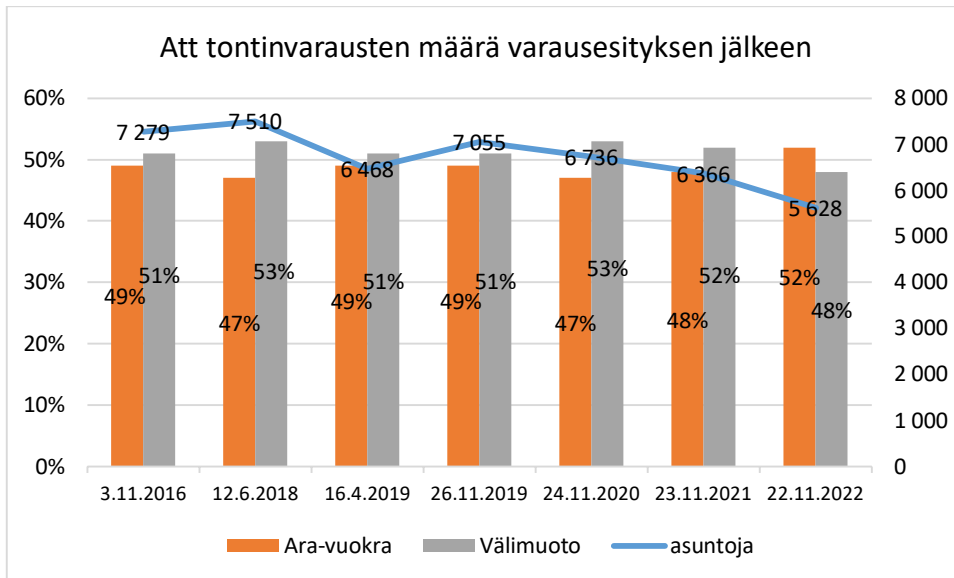


Varausesityksen jälkeen Att:lle on tontinvarauksia yhteensä noin **5 628 asunnon** rakentamista vastaava määrä. Tontinvarauksista on osoitettu välimuodon tuotantoon noin 49 % ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 51 %.



Varauskanta mahdollistaa noin 4 vuoden (tavoite 4 vuotta) asuntotuotannon (tavoite 1 500 as/vuosi) / noin 2,8 (tavoite 4 vuotta) asunnon tuotannon (tavoite 2 000 as/vuosi).



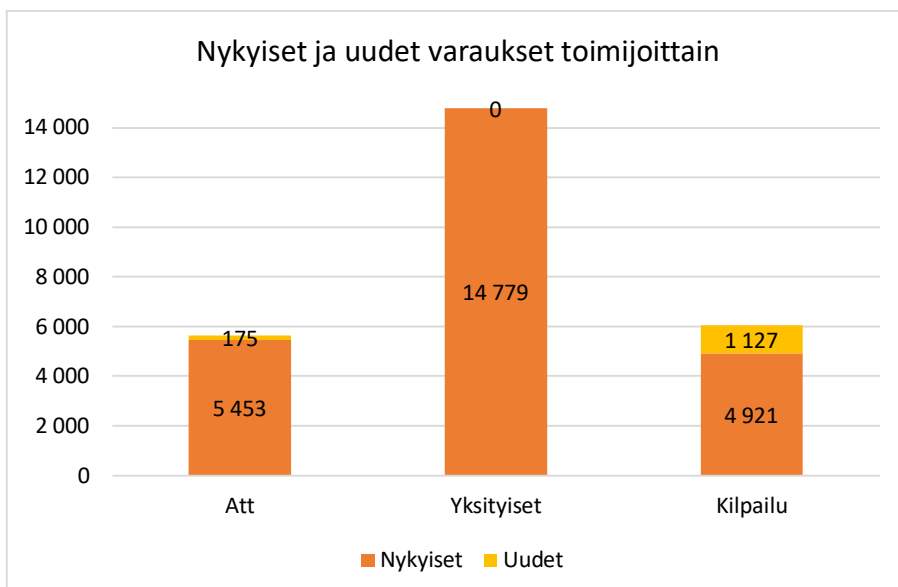


Tonttihaut ja -kilpailut (menettelyvaraukset)

Myöhemmin järjestettäviä **tonttihakuja ja -kilpailuita varten esitetään varattavaksi** tontteja yhteensä **noin 1 127 asunnon** rakentamista vastaava määrä sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua (sisältyy em. asuntomääriin) varten esitetään varattavaksi yksi tontti Haagasta, yksi tontti Honkasuolta ja yksi tontti Kuninkaantammesta. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot on laskettu sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kuninkaantammen tontille on mahdollista toteuttaa myös välimuodon tai valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa.

Varausesityksen jälkeen tonttihakuja ja -kilpailuita varten on varauksia noin **6 048 asunnon** rakentamista varten. Sääntelemättömään tuotantoon on osoitettu noin 92 %, välimuodon tuotantoon noin 5 % ja valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon noin 3 % varauksista (asuntojen määrissä).



lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri ja varausesitys

Keskeiset projektialueet

Kaupungin keskeisille projektialueille Kalasatamaan, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuolle sekä Kruunuvuorenrantaan on valmistunut yhteensä jo 18 439 asuntoa. Rakenteilla on parhaillaan 1 987 asuntoa ja tontteja on varattu 10 056 asunnon rakentamista varten.

Keskeisiltä projektialueilta varataan tontteja yhteensä noin 577 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Varausesityksen jälkeen projektialueilta on varattu tontteja yhteensä noin 10 661 asunnon rakentamista vastaava määrä. Kaupungin tontinvarauksista noin 40 % kohdistuu em. projektialueille.

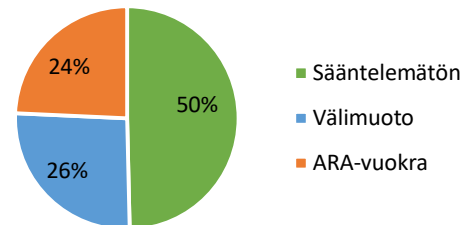
Jäljempänä on esitetty Kalasataman, Jätkäsaaren, Kuninkaantammen ja Honkasuon, sekä Kruunuvuorenrannan tilanne ja hallinta- ja rahoitusmuotojakauma asuntomäärinä huomioiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä tontinvaraukset.

Kalasatama

Kalasatamaan on valmistunut 6 098 asuntoa ja rakenteilla on 708 asuntoa. Tontteja on varattu noin 3 330 asunnon rakentamista varten. Nyt esitetään varattavaksi tontteja noin 269 asunnon rakentamiseen.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 50 %
- välimuodon tuotanto noin 26 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 24 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

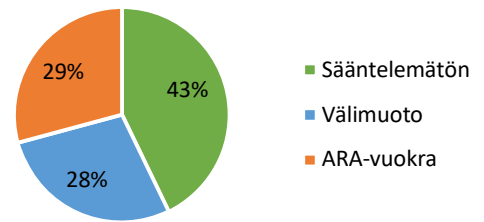
Länsisatama (Jätkäsaari)

Jätkäsaaren projektialueilla on valmistunut 7 190 asuntoa ja rakenteilla on 618 asuntoa. Kaupunki on varannut alueelta tontteja noin 3 545 asunnon rakentamista vastaavan määrän. Tontteja ei esitetä varattavaksi alueelta.

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset suuntautuivat voimakkaasti välimuodon asuntotuotantoon ja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Jätkäsaarella tontinvaraukset tulevat jatkossa painottumaan ranta-alueille sääntelemättömään tuotantoon luovutettavaksi muun muassa hintakilpailuilla.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 43 %
- välimuodon tuotanto noin 28 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 29 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot ja varatut tontit asuntomäärissä laskettuna.

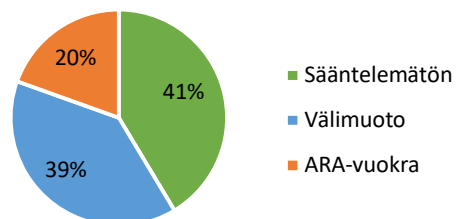
Kuninkaantammi ja Honkasuo

Kuninkaantammen ja Honkasuon projektialueella on valmistunut 2 106 asuntoa ja rakenteilla on 197 asuntoa. Tontteja on varattu noin 1 163 asunnon tuotantoa vastaava määrä. Nyt esitetään varattavaksi tontteja 180 asunnon rakentamiseen.

Kuninkaantammen alueella on suhteellisen paljon yksityisessä omistuksessa olevaa maata, jolle rakentuu pääsääntöisesti sääntelemätöntä tuotantoa. Tästä syystä on kaupungin maalle toteutettaville tonteille on osoitettu erityisesti säänneltyä tuotantoa.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 41 %
- välimuodon tuotanto noin 39 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 20 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

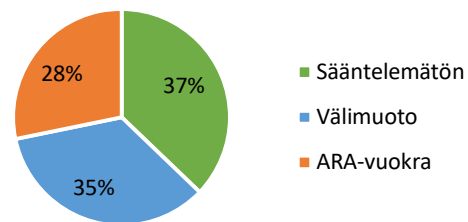
Kruunuvuorenranta

Kruunuvuorenrannassa on valmistunut 3 045 asuntoa, rakenteilla on 464 asuntoa ja tontteja on varattu noin 2 018 asunnon rakentamista varten. Varattavaksi esitetään tontteja 128 asunnon rakentamiseen.

Kruunuvuorenrannan alueen hallinta- ja rahoitusmuodon jakauma on toistaiseksi painottunut säänneltyyn asuntotuotantoon. Rakentamisen edetessä merenrantatonteille sääntelemättömän tuotannon osuus kasvaa.

Varausesityksen jälkeen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on:

- sääntelemätön tuotanto noin 37 %
- välimuodon tuotanto noin 35 %
- valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto noin 28 %



Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa on mukana valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot sekä varatut ja nyt varattavat tontit asuntomäärissä laskettuna.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

www.hel.fi