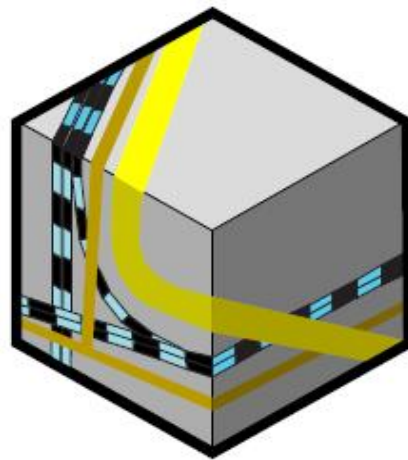
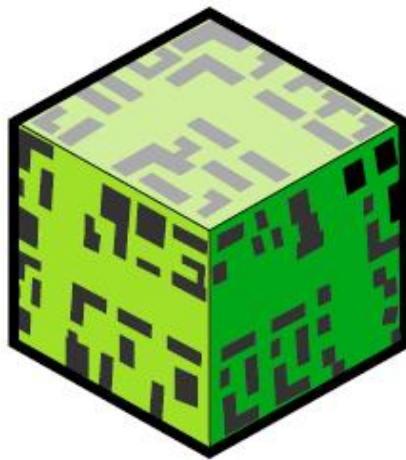
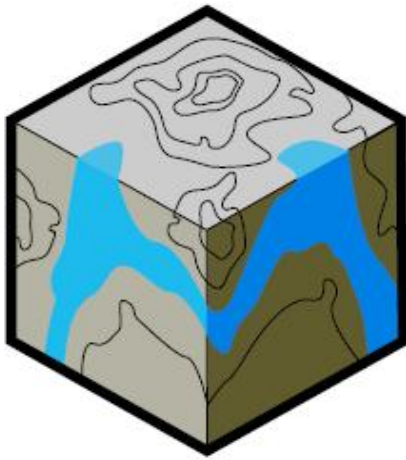


HELSINGIN SEUDUN ASUNTOSTRATEGIA 2025



Sisällys

Lähtökohtia.....	1
OSA I Helsingin seudun asumisen ympäristökuvaus.....	3
Asuntokanta	4
Asukkaat.....	7
Asuntojen hinnat ja vuokrat	12
Asukkaiden koulutus, työllisyys ja tulot	15
Tiivistelmä	22
OSA II Asuntorakentamisennuste 2016 - 2025	23
Asuntotuotannon määrä.....	24
Asuntotuotannon sijoittuminen	29
Asuntotuotannon saavutettavuus	32
Asuntotuotannon sijoittuminen joukkoliikenteen palveluvyöhykkeille	34
Tiivistelmä	35
OSA III Asunto- ja maapoliittiset linjaukset.....	36
Asuntotuotannon rakenne	37
Täydentävä asuntorakentaminen.....	38
Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen	38
Asunto-osakeyhtiön täydennysrakentamishanke	39
Maaseutumaiset alueet ja hajakenttäma.....	39
Seudun maapoliitiikka.....	40
Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet	42
Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen	43
Helsingin seudun asunto- ja maapoliittiset tavoitteet	45
Liitteet	48

Lähtökohtia

Helsingin seudun asuntostrategia 2025 on valmisteltu samanaikaisesti ja yhteistyössä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ2015) ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (MASU2050) kanssa. Asuntostrategian laadintaan on osallistunut laaja joukko asumisen asiantuntijoita seudun 14 kunnasta. Valmisteluryhmän kokoonpano on esitetty liitteessä 1. Aikaperspektiivinä työssä on ollut 10 vuotta, vuodet 2016–2025. Tavoitevuonna on käytetty vuotta 2025 poiketen HLJ 2015- ja MASU-valmistelusta, joissa tarkastelussa ovat olleet myös vuodet 2040 ja 2050.

Asuntostrategia 2025:n, MASU 2050:n ja HLJ 2015 valmistelun keskeiseksi tavoitteeksi on asetettu, että vuonna 2050 Helsingin seudun 14 kunnan alueella asuu kaksi miljoonaa ihmistä. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää kaikilta seudun kunnilta tasaista yhden prosentin vuosittaista väestönkasvua. Seudun kasvu jatkuisi siis nykyisellä tasolla. Asuntostrategian, MASU:n ja HLJ:n taustalla ovat myös marraskuussa 2013 Helsingin seudun yhteistyökokouksen ja maaliskuussa 2014 HLJ-toimikunnan hyväksymät MAL-visio ja -tavoitteet.

Strategia ottaa kantaa erityisesti seudulliseen asuntokysymykseen. Asuntostrategiassa on analysoitu asuntorakentamisen määrää ja sijaintia, sekä asetettu tavoitteita asuntotuotannon rakenteelle, täydentävälle asuntorakentamiselle ja vanhojen alueiden kehittämiseksi. Strategia ottaa kantaa myös maaseutumaisten alueiden kehittämiseen, maapolitiikkaan, asumiseen kohdistuviin tukijärjestelmiin ja eri väestöryhmien asumisen tarpeisiin. Tarkoituksenmukaisen kehityksen aikaansaaminen edellyttää strategiatyön kaltaista yhteisten tavoitteiden asettamista sekä jatkuvaa kuntien välistä yhteistyötä.

Asunto-ohjelmoinnin ja seudullisen asuntopoliittisen suunnittelun keskiössä ovat viime vuosina olleet valtion ja seudun kuntien väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukset. Kuntien näkökulmasta valtion toimilla ja rahoituksella on merkitystä erityisesti seudun urbaanien alueiden vuokra-asuntotuotannon toteutumise-

seen. Uusin MAL-sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi neuvoteltiin elokuussa 2014 Stubbin hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaikki seudun 14 kuntaa ovat hyväksyneet sopimuksen ja valtio on tehnyt periaatepäätöksen valtioneuvoston yleisistunnossa. Asuntostrategia on tehty voimassa olevan MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoitteiden (2012 - 2015) puitteissa.

MAL-aiesopimuksessa (2012 - 2015) ja sitä edeltävässä asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseen tähtäävässä aiesopimuksessa (2008 - 2011) seudun kunnat ovat sitoutuneet merkittävästi toteutumaan suurempiin asuntotuotantotavoitteisiin. KUUMA -kuntien osalta tavoitteita laskettiin voimassaolevaa aiesopimusta tehtäessä. Korkeasta tavoitetasosta huolimatta tuotantotaso on ollut liki tavoitteiden mukainen. Vuonna 2013 asuntotuotanto toteutui 91 prosenttisesti tavoitetasosta. Asuntostrategia 2025:n tavoitteet luovat pohjan kahdelle seuraavalle valtion ja seudun kuntien väliselle aiesopimuskaudelle.

Asuntostrategia 2025 koostuu kolmesta osasta: Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) laatimasta asumisen ympäristökuvauksesta, vuosien 2016 - 2025 asuntorakentamisennusteesta ja asunto- ja maapoliittisista tavoitteista. Asuntorakentamisennuste 2016 - 2015 on MASU 2050:n lyhyemmän aikavälin toteutussuunnitelma. Asuntostrategian päätöksenteon ytimen muodostavat asunto- ja maapoliittiset tavoitteet sivulta 45 alkaen. Nämä tavoitteet muodostavat kuntien näkemyksen tuleviin MAL-aiesopimusneuvotteluihin.

Asuntostrategian vaikutusten arviointi on laadittu osana HLJ 2015 suunnitelman vaikutusten arviointia. Arvioinnin kautta syntyneet suositukset on pyritty huomioimaan asuntostrategiatyössä. Raporttiin voi tutustua osoitteessa www.hsl.fi/hlj.

MAL-visio

Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena. Metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas.

Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö.

Kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.

Kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä.

MAL-tavoitteet

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja toimintaedellytykset.
- Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestävillä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä.
- Vastamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

OSA I Helsingin seudun asumisen ympäristökuvaus

Asumisen ympäristökuvaus pyrkii havainnollistamaan Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta ja kuntien välisiä eroja asumisen näkökulmasta.

Asumisen ympäristökuvaus on laadittu tausta-aineistoksi asumisen strategialle ja evääksi seudun yhteisen maankäytön suunnitelman valmisteluun sekä Helsingin liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 -prosessiin.

Ympäristökuvaus on laadittu pääosin vuoden 2012 aineistoihin perustuen ja sitä on hyödynnetty vuoden 2013 aikana em. suunnitelmien valmistelussa. Toimeksiannon mukaisesti kuvauksessa keskitytään pääsääntöisesti nykytilan kuvaamiseen.

Ympäristökuvaus, tilastolliset tarkastelut ja paikkatietoanalyysit on laadittu Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymässä (HSY).

Osassa 1 käytetyt lähteet:

Tilastokeskus/StatFin 2012, Ruututietokanta ja Asuntojen vuokrat 2012, Aluesarjat

Etuovi.com/Myytävät asunnot 6-7/2012

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAVäestörekisterikeskus/Rakennus- ja huoneistorekisteri-Ny

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL/SOTKANet

Kansaneläkelaitos KELA/Kelasto

Asuntokanta

Helsingin seudulla oli vuoden 2012 lopussa kaikkiaan 699 220 asuntoa eli 24 % koko maan asuntokannasta.

Ks. liitteen 3 kartta Helsingin seudun asuntokanta.

Taulukko 1. Seudun asuntokanta kunnittain

Kunta	Asuntoja lkm	Asuntoja %
Helsinki	336 409	48
Espoo	118 892	17
Vantaa	98 690	14
Hyvinkää	23 029	3
Järvenpää	19 321	3
Kerava	17 155	2
Nurmijärvi	16 922	2
Tuusula	16 464	2
Kirkkonummi	16 152	2
Vihti	13 048	2
Mäntsälä	8 997	2
Sipoo	8 217	1
Kauniainen	3 907	1
Pornainen	2 019	1
Seutu yhteensä	699 222	100

Lähde: Tilastokeskus/StatFin, 31.12.2012

Talotyyppi

Seudun asunnoista 67 % on kerrostaloissa ja 32 % pientaloissa (1 % on luokassa muu tai tuntematon). Pääkaupunkiseudun kaupunkien asuntokanta on erittäin kerrostalovaltaista, kehysalueella asuntokanta on pientalovaltaisempaa. Keskuskaupungit ovat kuitenkin sekä väestön että asuntokannan koon osalta selvästi muita seudun kuntia suurempia. Näin ollen seudun pientaloasunnoista 60 % ja erillispientaloistakin 56 % sijoittuu pääkaupunki-seudulle.

Ks. kartat liitteissä 4 ja 5: Kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista, Pientaloasuntojen osuus kaikista asunnoista.

Huoneistotyyppi

Pieniä asuntoja, yksiöitä ja kaksioita, on lähes puolet seudun asunnoista, kaikkiaan noin 336 000 asuntoa (49 %). Pienten asuntojen osuus on suurin Helsingissä (59 %). Helsingin pienasuntokanta (197 000 yksiötä ja kaksiota) painottaa seudun keskiarvoa merkittävästi. Muiden seudun kuntien asuntokannassa pienten asuntojen osuus on seudun keskiarvoa pienempi. Helsingin jälkeen suurimmat suhteelliset osuudet ovat Hyvinkäällä (46 %) ja Keravalla (46 %). Pienten asuntojen osuus kunnan asuntokannasta on pienin Pornaisissa (22 %) ja Sipoossa (26 %). Kaikkiaan seudun pientasunnoista 15 % sijaitsee kehysalueella.

Pienet asunnot sijaitsevat tyypillisesti keskeisesti, seudun ytimessä ja paikalliskeskuksissa. Varsinaisesti pientasuntovaltaisia alueita on vähän, mutta paikkatietotarkastelussa keskitymänä erottuvat Keski-Helsingin kaupunginosat Kallio, Alppila, Vallila ja Sörnäinen. Seudun tiheimmässä, Helsinginkadun ja Aleksis Kiven kadun väliin asettuvassa ruudussa on 2 346 asuntoa ja 2 727 asukasta. Jossain määrin pientasuntovaltaisina erottuvat muu Helsingin kantakaupunki ja 1950-luvulla rakennetut vanhat lähiöt.

Pieniä asuntoja on kaikissa hallintamuodoissa, mutta talotyyppin osalta ne keskittyvät kerrostaloihin. Tyypillisesti pientasuntovaltaisia ovat opiskelija- ja nuorisotasuntokohteet sekä muut erityisasumisen kohteet.

Suuria asuntoja, eli neljän huoneen ja sitä suurempia, seudulla on kaikkiaan noin 188 600 asuntoa (27 % kaikista asunnoista). Suurten asuntojen osuudet ovat suurimmat kehysalueen kunnissa (keskimäärin 40 %, suurimmat osuudet Pornaisissa 57 % ja Sipoossa 52 %). Helsingissä osuus on seudun pienin, 18 % kaikista asunnoista.

Lukumääräisesti tarkastellen neljän huoneen ja sitä suuremmista asunnoista 70 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 30 % kehysalueella.

Taulukko 2. Pienten ja suurten asuntojen osuudet kunnittain

Kunta	Asuntoja 1-2 h, %	Asuntoja 4+ h, %
Espoo	39	36
Helsinki	59	18
Hyvinkää	46	31
Järvenpää	43	33
Kauniainen	28	54
Kerava	46	29
Kirkkonummi	29	46
Mäntsälä	31	47
Nurmijärvi	29	50
Pornainen	22	57
Sipoo	26	52
Tuusula	30	48
Vantaa	44	29
Vihti	33	42
Seutu yhteensä	49	27

Lähde: Aluesarjat/TK, 31.12.2011

Suurten asuntojen painottuminen on pitkälti yhteneväistä pientalojen painottumisen kanssa. Kaikki pientaloasunnot eivät kuitenkaan ole suuria: joukossa on mummonmökkejä, rivitalokolmioita ja kaksioitakin, sekä vanhoja rintamamiestaloja, jotka ainakin tilastoissa ovat huoneluvaltaan alle neljän huoneen. Lisäksi seudun kerrostaloissa on huonelukunsa puolesta runsaasti perheasunnoiksi sopivia asuntoja.

Suuriin asuntoihin painottuvat alueet sijoittuvat yleensä hieman etäämmälle keskuksista, asemanseuduista ja suurista väylistä. Haja-asutus ei juuri erotu tässä tarkastelussa, sillä ruutuaineistosta on poistettu ruudut, joilla on vähemmän kuin 10 asuntoa.

Kehä I:n eteläpuolella suurten asuntojen painottuminen asuntokannassa on melko harvinaista, sillä suuren tiheyden myötä asuntokanta on pääosin monipuolista. Seudun ytimessä monet pientaloalueet eivät erotu suur-asuntovaltaisina. Vastaavasti suuriin asuntoihin painottuvia ruutuja löytyy myös kerrostaloalueilta, kuten itäisen Helsingin ja eteläisen Espoon rannoilta.

Ks. kartat liitteissä 6 ja 7: 1-2 huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista, Neljän tai useamman huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista.

Hallintamuoto

Helsingin seudun asunnoissa yleisin hallintamuoto on omistusasunto-osake (273 000 asuntoa, 39 % asunnoista). Arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on 19 % ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 18 % seudun asuntokannasta. Vuokra-asuntojen yhteenlaskettu osuus on siten 37 %.

ARA-vuokra-asuntojen osuus koko seudun asuntokannasta on lähes viidennes (19 %). Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla osuus on yli keskiarvon (20-21 %) ja Keravalla osuus on 19 %. Kehysalueen keskimääräinen ARA-vuokra-asuntojen osuus on 12 % asuntokannasta. Alle sen osuus jää Pornaisissa, Sipoossa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Vihdissä ja Tuusulassa. ARA-vuokra-asunnot keskittyvät erityisesti Helsinkiin, Vantaalle ja Espooseen, joiden alueella on 87 % seudun ARA-vuokra-asunnoista (111 300 asuntoa).

Omistusasuminen on Suomessa vallitseva hallintamuoto, eikä Helsingin seutu ole tässä suhteessa poikkeus. Sekä tilasto- että paikkatietotarkastelu osoittavat, että Helsingin seudulla lähinnä Helsinginniemiellä ja Helsingin kantakaupungissa omistus- ja vuokra-asuntojen suhteet jakautuvat melko tasaisesti.

Paikkatietotarkastelussa vuokra-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Helsingin kantakaupungin lisäksi painottuvat raideyhteydet. Myös kehysalueella vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin taajamiin.

Seudun ARA-vuokra-asunnot sijaitsevat nekin pääsääntöisesti keskeisillä alueilla ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Joidenkin erityisasumisen hankkeiden osalta on perusteltua huomioida ensi sijassa paikallinen saavutettavuus. Hyvä seudullinen saavutettavuus vaikuttaa realistisen työssäkäyntialueen laajuuteen ja on siten erittäin tärkeä tekijä sosio-ekonomisesti tasapainoisen väestörakenteen

muodostumisessa sekä seudun elinkeinopoli-
tiikan kannalta.

Asumisoikeusasuntoja on 3 % seudun asunto-
kannasta, noin 19 000 asuntoa.

Luokkaan muu tai tuntematon sijoittuu aineis-
toteknisestä syystä melko suuri (8 %) osuus
seudun asunnoista.

Ks. kartat liitteissä 8-11: Omistusasuntojen
osuus kaikista asunnoista, Vuokra-asuntojen
osuus kaikista asunnoista, ARA-vuokra-
asuntojen määrä, ARA-vuokra-asuntojen
osuus kaikista asunnoista.

Asuntokannan ikä

Asuntokannan ikää on tässä tarkasteltu pe-
ruskorjaustarpeen näkökulmasta. Tällä hetkel-
lä ja tulevien kymmenen vuoden kuluessa
ensimmäisen suuren peruskorjauksen iässä
ovat pääsääntöisesti 1960- ja 1970-luvuilla
rakennetut asuintalot. Niitä on noin neljännes
seudun asunnoista, noin 171 000 asuntoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn
tilastojen mukaan ARAn käyttö- ja luovutusra-
joitusten piirissä on edelleen 36 000 vuosina
1960 ja 1970 valmistunutta Aravalainoitettua
vuokra-asuntoa. Näin ollen Helsingin seudulla
on 135 000 vapaarahoitteista peruskorjaus-
ikäistä kerrostaloasuntoa, joista noin 65 000
on valmistunut 1960-luvulla ja noin 70 000 on
valmistunut 1970-luvulla.

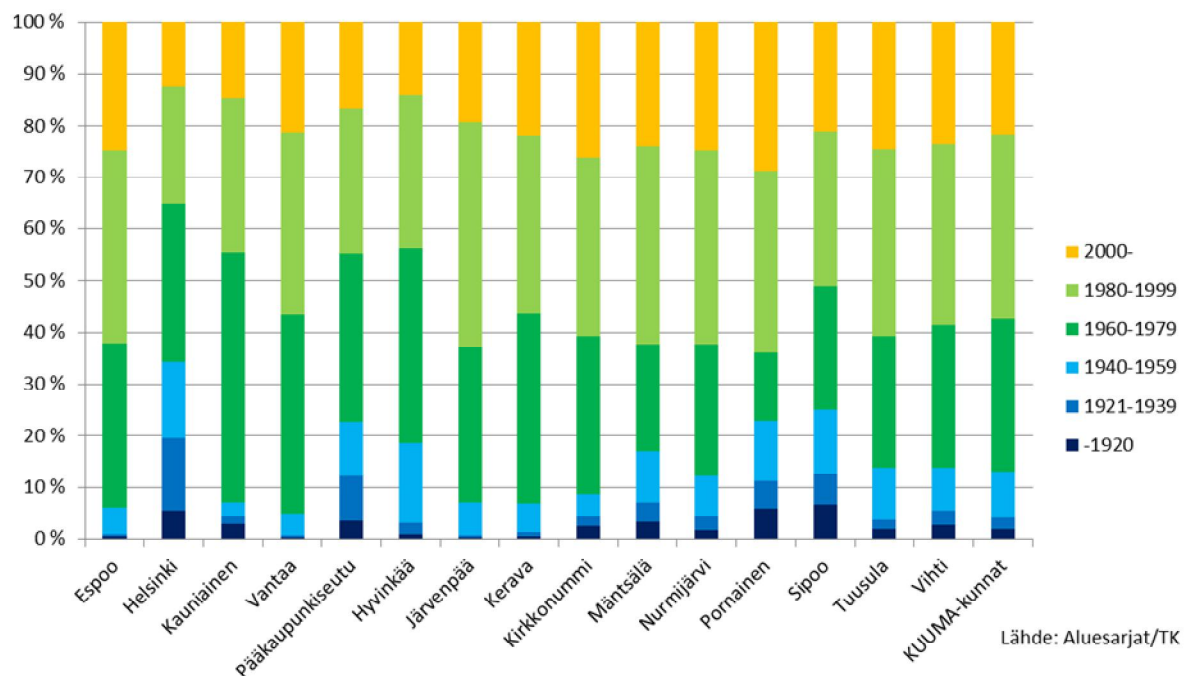
Sotia edeltävän ajan asuinrakennuksissa asun-
toja on 11 % ja 1940 - 50 -lukujen rakennuk-
sissa 10 %, yhteensä 71 700 asuntoa.

Vuonna 2000 valmistuneita ja sitä uudempia
asuntoja seudulla on noin 123 000 (17 %).

Niistä noin 60 % on kerrostaloasuntoja, hie-
man alle kolmannes erillispientaloja ja loput
kymmenisen prosenttia rivitaloasuntoja.

Ks. liitteen 12 kartta 1960-1970 -luvuilla ra-
kennettujen asuinrakennusten osuus kaikista
asuinrakennuksista.

Kuva 1. Asuntokannan ikäjakauma Helsingin seudulla 31.12.2011



Asukkaat

Helsingin seudulla asui 31.12.2013 noin 1 402 000 henkilöä, 26 % koko maan asukkaista. Vuoden 2013 aikana seudun väkiluku kasvoi lähes 18 000 asukkaalla.

Ks. liitteen 2 kartta Väestö Helsingin seudulla.

Taulukko 3. Helsingin seudun ennakkoväkiluku 31.12.2013

Helsinki	612 594
Espoo	260 576
Vantaa	207 936
Hyvinkää	46 191
Nurmijärvi	41 165
Järvenpää	39 959
Tuusula	38 130
Kirkkonummi	37 878
Kerava	34 902
Vihti	28 920
Mäntsälä	20 530
Sipoo	18 920
Kauniainen	9 102
Pornainen	5 146
Seutu yhteensä	1 401 949

Lähde: Tilastokeskus 29.1.2014

Yhden hengen asutuskunnat

Helsingin seudun yleisin asutuskuntatyyppi on yhden hengen asutuskunta (42 % seudun asutuskunnista). Lukumääräisesti tarkastellen näistä asutuskunnista asuu 84 % pääkaupunkiseudulla ja 16 % KUUMA-kunnissa.

Yhden hengen asutuskuntien osuus ylittää seudun keskiarvon Helsingissä (49 %). Lähes keskiarvon tuntumaan (40–41 %) asettuvat Hyvinkää ja Kerava. Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa (25 %) sekä Sipoossa ja Nurmijärvellä (28 %).

Yli 65-vuotiaita yksinasuvia Helsingin seudulla on kaikkiaan 76 900 ja yli 75-vuotiaita 38 200. Seudun sinkkotalouksista 14 % on yli 75-vuotiaita ja 28 % yli 65-vuotiaita. Ikäihmisten osuus kunnan yhden hengen asutuskunnista on suurin Kauniaisissa, Pornaisissa, Mäntsä

lässä ja Sipoossa, pienin puolestaan Vantaalla ja Espoossa.

Ks. kartat liitteissä 13 ja 14 kartta Yhden hengen asutuskuntien osuus kaikista asutuskunnista, Lapsettomien nuorten talouksien osuus kaikista talouksista.

Muut aikuistaloudet

Helsingin seudulla yleisin perhetyyppi on avio- tai avopari ilman lapsia (noin 170 000 pariskuntaa, 47 % seudun perheistä). Näistä pariskunnista 78 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 22 % kehyskunnissa. Nuorissa, alle 35-vuotiaissa ikäluokissa osuudet painottuvat voimakkaammin pääkaupunkiseudulle (87 % nuorista lapsettomista pareista) ja nimenomaan Helsinkiin (55 %).

Ks. kartat liitteissä 14 ja 15: Lapsettomien nuorten talouksien osuus kaikista talouksista, Aikuistalouksien osuus kaikista talouksista.

Lapsiperheet

Lapsettomien pariskuntien jälkeen toiseksi yleisin perhetyyppi on avio- tai avopari ja lapsia (noin 142 000 perhettä, 39 % seudun perheistä). Näiden perheiden osuus kaikista perheistä on suurin Pornaisissa (53,5 %) sekä Nurmijärvellä, Kirkkonummella ja Sipoossa (48–49 %). Seudun pienin osuus on Helsingissä (33 %). Kunnan väkilukuun suhteutettuna eniten avio- tai avoparin ja lasten muodostamia perheitä on Pornaisissa ja Sipoossa.

Perhetyypeistä harvinaisin on äiti tai isä ja lapsia (noin 52 000 perhettä, 14 % seudun perheistä). Seudun keskiarvoa suurempi yhden vanhemman perheiden osuus on Helsingissä (16 %), Järvenpäässä (15,5) ja Vantaalla (14,7 %). Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa ja Mäntsälässä (8,4 ja 9,8 %).

Seudun kaikista lapsiperheistä 75 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 25 % KUUMA-kunnissa. Pääkaupunkiseudulla on suhteellisesti enemmän yhden lapsen perheitä ja toisaalta yksin- tai yhteishuoltajuusperheitä. KUUMA-kunnissa on suhteellisesti enemmän usean lapsen perheitä.

Helsingin seudulla on useita alueita, joilla lapsitalouksien osuus on huomattava. Poikkeus on Helsinki, josta erottuu lapsiperhevaltaisia alueita sangen vähän. Espoon ja Vantaan pientaloalueilla lapsiperheiden osuus erottuu huomattavasti selkeämmin. KUUMA-kuntien alueelta erityisen laajana keskittymänä erottuu Hyvinkään keskustataajaman itäosa.

Ks. kartat liitteissä 16, 17 ja 18: Lapsitalouksien määrä, Lapsitalouksien osuus kaikista talouksista, Neljän tai useamman hengen asunto-kuntien osuus kaikista asutokunnista.

Eläkeläiset

Eläkeläisiä seudulla on noin 251 000, joista alle 65-vuotiaita on 58 000 (6,4 % työikäisistä). Eläkeläisten osuus väestöstä on seudulla keskimäärin 18 %. Suurimmat osuudet ovat Hyvinkäällä ja Kauniaisissa (23 %) sekä Keravalla (20 %), pienimmät puolestaan Espoossa ja Pornaisissa (15 %) sekä Kirkkonummella (16 %).

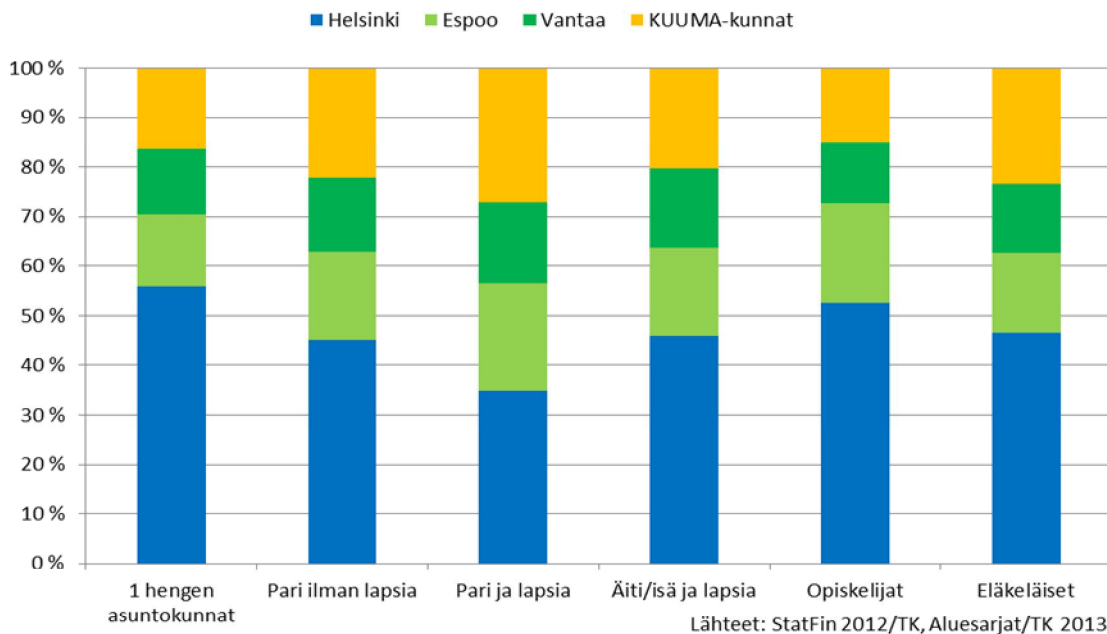
Ks. liitteen 19 kartta Eläkeläistalouksien osuus kaikista talouksista.

Opiskelijat

Helsingin seudun oppilaitoksissa opiskeli vuonna 2012 kaikkiaan 109 000 tutkinto-opiskelijaa. Päätoimisia opiskelijoita seudulla on noin 60 000. Seudun opiskelijaväestöstä puolet asuu Helsingissä. KUUMA-kuntien osuus on noin 15 % opiskelijoista.

Opiskelijoiden osuus työikäisistä on seudulla keskimäärin 6,6 %. Suurimmat osuudet ovat Kauniaisissa (9,3 %) sekä Helsingissä ja Espoossa (7,5 ja 7,2 %). Osuus on alle 5 % kaikissa maaseutumaaisissa KUUMA-kunnissa. Pienin osuus, 3,9 %, on Mäntsälässä.

Kuva 2. Helsingin seudun väestörakenne alueittain valituilla väestömuuttujilla



Väestön äidinkieli

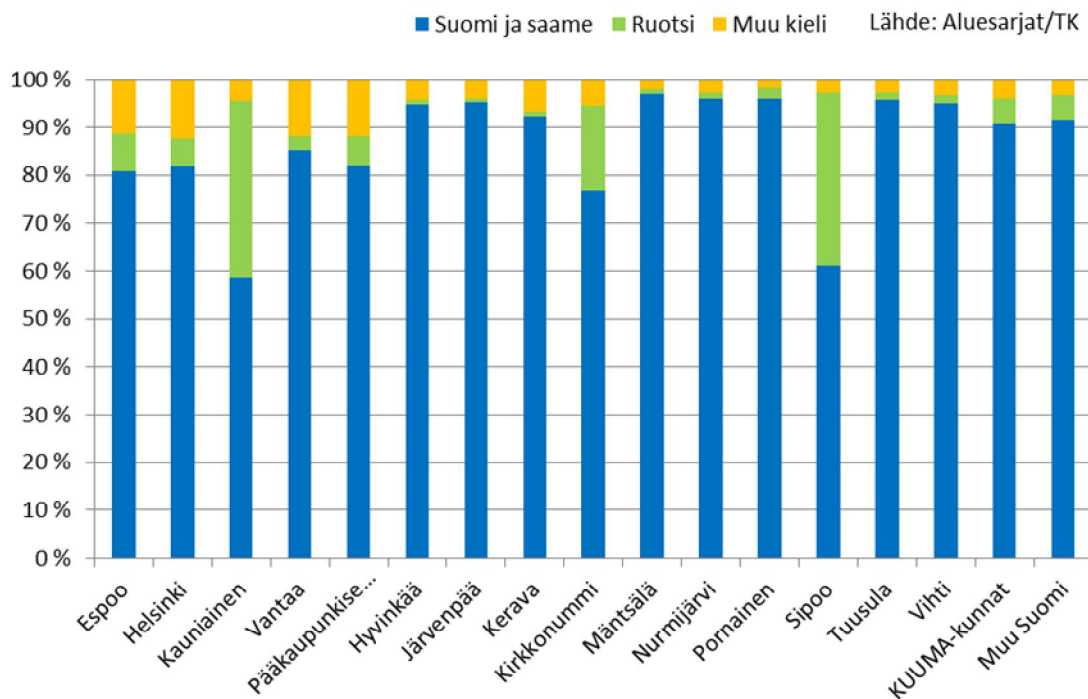
Valtaosa Helsingin seudun väestöstä puhuu äidinkielenään suomea. Toiseksi yleisin äidinkieli on ruotsi, kolmantena ja neljäntenä tulevat venäjä ja viro.

Muuta kuin kotimaisia kieliä äidinkielenään puhuvien osuus on Helsingin seudulla keskimäärin 10 %. Yli keskiarvon osuus on Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä (11,3–12,2 %). KUUMA-kunnissa muunkielisten osuus on keskimäärin 3,8 % ollen matalin Mäntsälässä ja Pornaisissa (alle 2 %) ja korkein Keravalla 6,6 %.

Taulukko 4. Helsingin seudun suurimmat kieliryhmät 1.1.2013

Suomi ja saame	1 163 512
Ruotsi	81 338
Venäjä	27 443
Viro	22 783
Somali	11 089
Englanti	8 546
Arabia	6 097
Kiina	5 263
Lähde: Aluesarjat/TK	

Kuva 3. Väestön äidinkieli 1.1.2013 muunkielisten osuuden mukaan

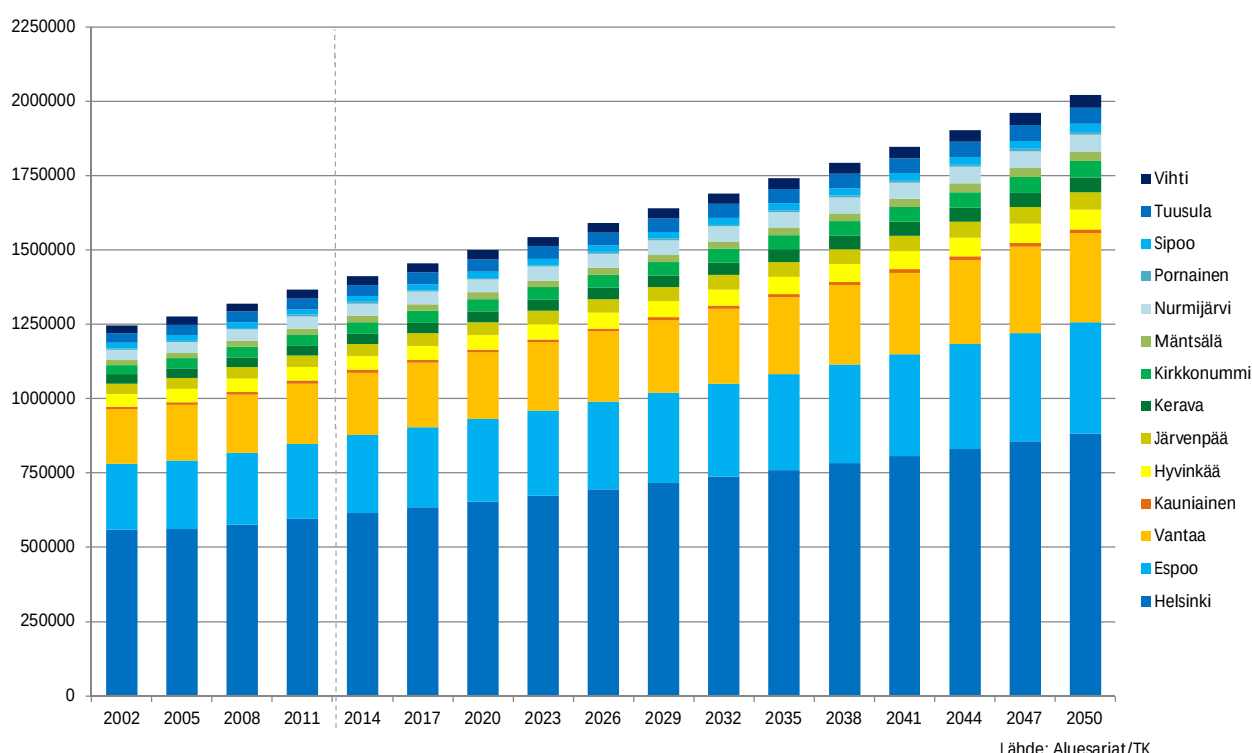


Väestönkasvu

Helsingin seudun väestö kasvoi vuodesta 2001 vuoden 2012 loppuun kaikkiaan 149 000 hengellä (keskimäärin 1,1 % vuodessa). Luonnollista väestönkasvua eli syntyneiden enemmyyttä oli siitä 52 %, noin 76 400 henkeä. Nettomuuton osuus oli 48 %. Valtaosa siitä oli ulkomaista nettomuuttoa, 34 % väestönkasvusta (50 500 henkeä).

Kunnittain tarkastellen väestönkasvu on ollut suhteellisesti suurin Kirkkonummella (keskimäärin 2,2 % vuodessa, Pornaisissa (2,1 %/v) ja Mäntsälässä (1,9 %/v). Seudun keskiarvon alle asettuva, yleisesti maltillisen rajoissa pidetty kasvutahti on ollut Järvenpäässä (0,8 %/v), Helsingissä (0,7 %/v), Hyvinkäällä (0,6 %/v), Sipoossa (0,5 %/v) ja Kauniaisissa (0,3 %/v). Sipoon osalta tulee huomioida Östersundomin liittäminen Helsinkiin vuonna 2009, mikä heikentää Sipoon väestönkasvulukua.

Kuva 4. Helsingin seudun väestökehitys vuoteen 2012 ja kasvuennuste vuoteen 2050



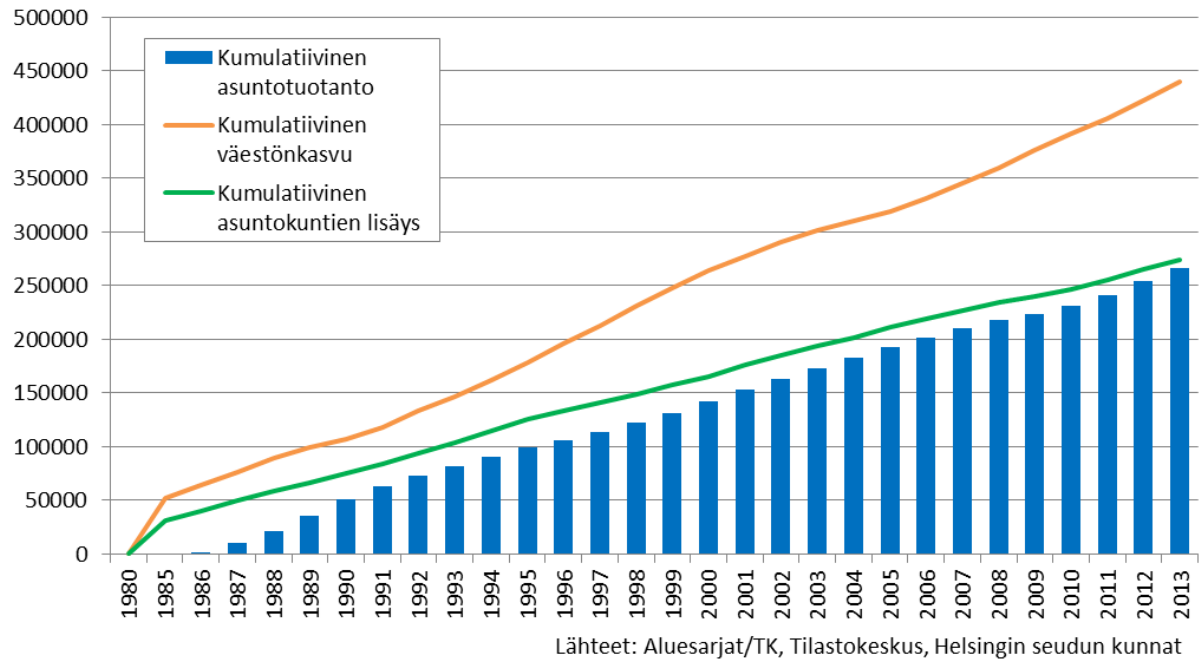
Absoluuttisesti kasvu on jakaantunut siten, että Helsingin osuus seudun kokonaiskasvusta on 30 %, Espoon 27 %, KUUMA-kuntien 26 % ja Vantaan 17 %.

Viimeisten kymmenen vuoden aikana väestön määrällinen eli absoluuttinen kasvu on Helsingin kantakaupungin lisäksi painottunut raide liikenteen varren keskuksiin, mutta väestö on lisääntynyt selvästi myös muissa kuntakeskuksissa kuten Nummelassa, Veikkolassa, Klauk

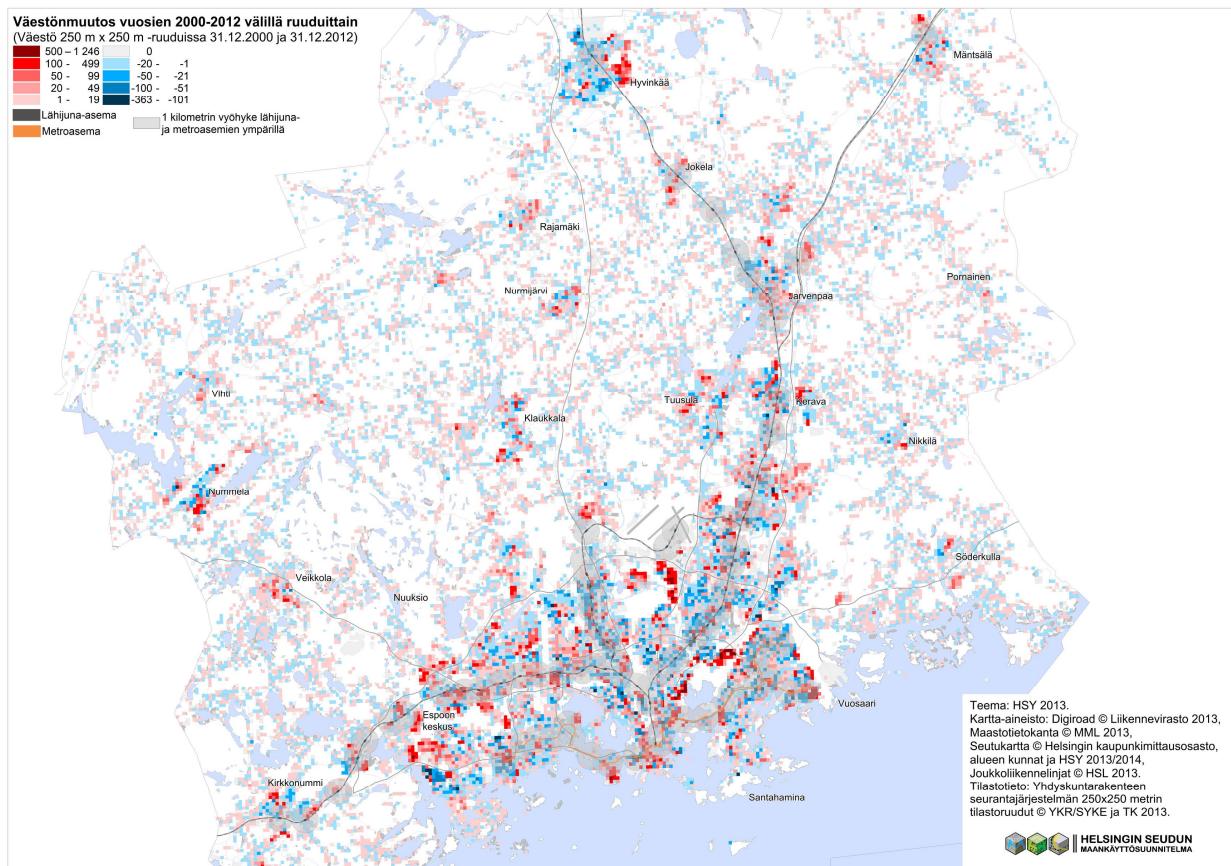
kalassa ja Nurmijärven keskustassa sekä Rajamäellä

Asutokuntien lukumäärän kehitys riippuu asuntotuotannon määrästä. Ns. luonnollinen väestönkasvu, eli syntyneiden enemmyyttä, ei kasvata asutokuntien lukumäärää. Riittämätön asuntotuotanto Helsingin seudulla työntää kasvun ympäryskuntiin, mikä lisää mm. työmatkaliikennettä.

Kuva 5. Helsingin seudun väestönmuutos, asuntokuntien muutos ja asuntotuotanto 1980-luvulta 2010-luvulle



Kartta 1. Helsingin seudun väestönmuutos vuosien 2000-2012 välillä



Asuntojen hinnat ja vuokrat

Käsillä olevaa raporttia varten tehtiin kesä-heinäkuussa 2013 otospohjainen Etuovi.com -sivuston asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksia koskeva tarkastelu. Tarkastelun tavoitteena oli selvittää, minkälaiseen asunomarkkinatilanteeseen kuvitteellinen asunonetsijä astuu asuntokauppoja suunnitellessaan tai vuokra-asuntoa hakiessaan.

Tarkasteluun valittiin 54 postinumeroaluetta seudulta siten, että jokaisesta kunnasta mukaan tuli ainakin yksi paikallinen keskus. Pääkaupunkiseudulta valikoitiin useita postinumeroalueita erityyppisiltä markkina-alueilta. Tarkastelu rajattiin pienasuntoihin, joten valintaehdoiksi määriteltiin huoneistoalaltaan 25 - 60 m² kokoiset yksiöt ja kaksiot kerros- ja rivitaloissa.

Asuntojen hinnat

Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat vaihtelivat seudulla kunnittain vuonna 2012 noin 1 900 eurosta/m² (kerrostalokolmio kehysalueella) hieman yli 6 000 euroon/m² (kerrostaloyksiö Helsingin kantakaupungissa). Vaihteluväli on suuri jo keskimääräisissä kauppahinnoissa. Niiden taustalta löytyvissä kaupoissa tapauskohtainen vaihtelu on niin ikään suurta.

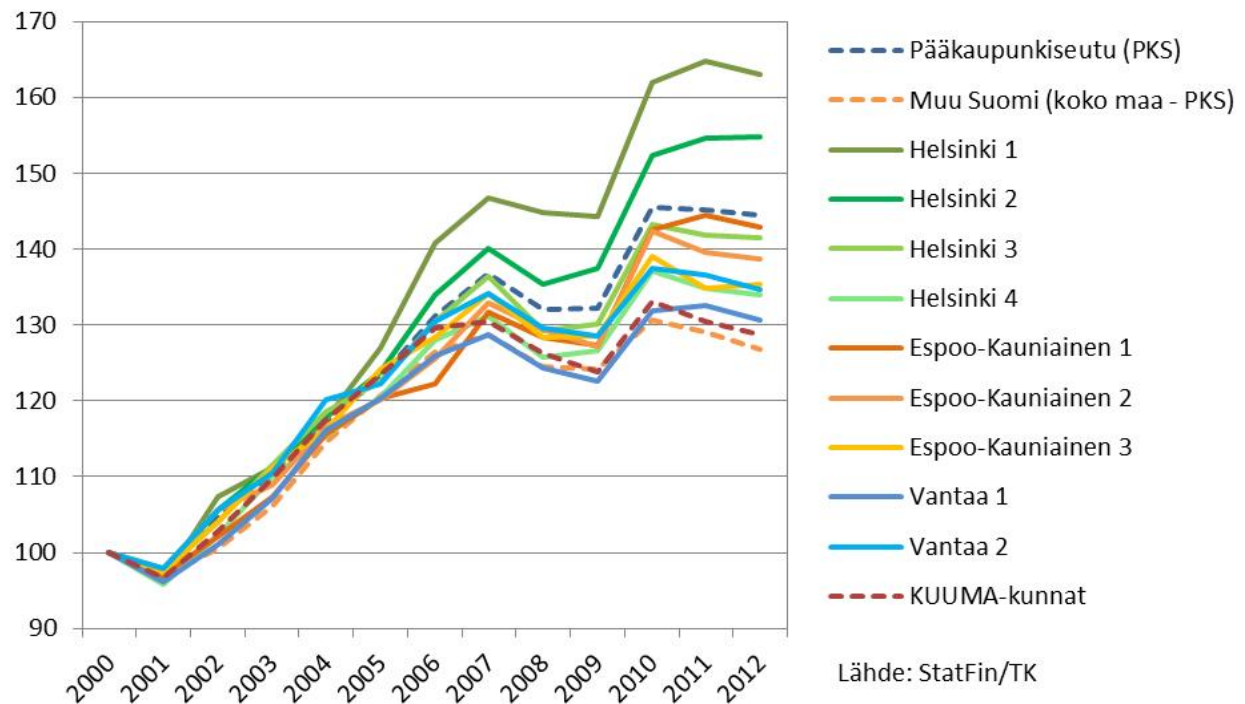
Vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppoja tehtiin seudulla lähes 21 000 asunnosta vuoden aikana. Niistä noin 16 000 kauppaa kohdistui kerrostaloasuntoihin ja noin 5 000 rivitalossa tai erillistalossa sijaitsevaan asunto-osakehuoneistoon. Omakotitaloasuntojen kauppoja tehtiin seudulla lisäksi noin 1 600.

Uusien asuntojen kauppoja tehtiin 2012 pääkaupunkiseudulla noin 1 700. KUUMA-kunnista ei ole käytettävissä vain niitä koskevaa tietoa, mutta Tilastokeskuksen käyttämässä alueluokassa Muu Uusimaa (pl. pääkaupunkiseudun neljä kuntaa) uusien asuntojen kauppoja tehtiin 760.

Etuovi.com -sivuston Myytävät asunnot -sivuilla ilmoitettiin kesä-heinäkuussa 2013 noin viiden viikon tarkastelujaksolla kaikkiaan 1 060 määritellyt hakuehdot täyttävää kohdetta. Ilmoitetuista asunnoista 613 oli uudiskohteissa, 419 vanhassa kannassa ja 28 ullakkoasuntoja tai ns. muutoskohteita, eli asumiseen muutetuissa vanhoissa teollisuus- tai muissa kiinteistöissä. Viime mainituista kaikki sijoittuivat Helsinkiin ja muodostivat aineiston neliöhinnoiltaan kalleimmat havainnot, noin 8 000 euroa/m².

Keskimääräinen hintapyyntö oli noin 4 300 euroa/m². Uudiskohteissa keskimääräinen hintapyyntö oli noin 4 700 euroa/m² ja vanhoissa keskimäärin 3 500 euroa/m². Kunnittain tarkastellen uusien ja vanhojen asuntojen hintapyyntöjen ero oli suurimmillaan lähes 2 700 euroa/m² (Järvenpäässä) ja pienimmillään noin 1 000 euroa/m² (Nurmijärvi). Postinumerokohtaisesti tarkastellen ero oli suurimmillaan 3 800 euroa/m² (Masalassa) ja pienimmillään noin 350 euroa/m² (Vallila).

Kuva 6. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin kehitys 2000–2012 (2000=100)



Asuntojen keskimääräiset vuokrat

Keskimääräinen neliövuokra Helsingin seudulla oli valtion tukemassa ARA-vuokra-asunnossa 10,99 - 11,24 eu-roa/m²/kk ja vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa 11,22 - 15,15 euroa/m²/kk.

Vuokrat, erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat, vaihtelevat suuresti sijainnin mukaan. Oheinen taulukko näyttää kaikkien huoneistotyyppien keskimääräisten vuokrien alueellisen vaihtelun Tilastokeskuksen käyttämällä alueluokittelulla.

Taulukko 5. Kaikkien vuokrasuhteiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain 2012

Alue	Neliövuokra, euroa/m ²	
	ARA-vuokra-asunto	Vapaarah. vuokra-asunto
Helsinki 1	.	17,05
Helsinki 2	11,96	16,94
Helsinki 3	11,28	14,2
Helsinki 4	10,67	12,84
Espoo-Kauniainen	11,63	13,64
Vantaa	11,25	13,12
Pääkaupunkiseutu	11,24	15,15
Kehyskunnat	10,99	11,22
Muu Suomi (-PKS)	9,72	10,4

Lähde: TK/StatFin, Asuntojen vuokrat

Rahoitusmuodon ja sijainnin lisäksi vuokratasoon vaikuttavat asunnon koko ja jossakin määrin asunnon laatu ja varustelutaso. Yksiöiden neliövuokrat ovat kalleimmat ja vastaavasti neliötä kohden laskettu vuokra pienenee asunnon koon kasvaessa.

Kuntakohtaiset keskivuokrat vaihtelivat kunnittain vuonna 2012 siten, että esimerkiksi 35 m² yksiön vuokra voi vaihdella välillä 415–731 e/kk ja 80 m² asunnon vuokra välillä 815–1118 /kk riippuen alueesta ja rahoitusmuodosta.

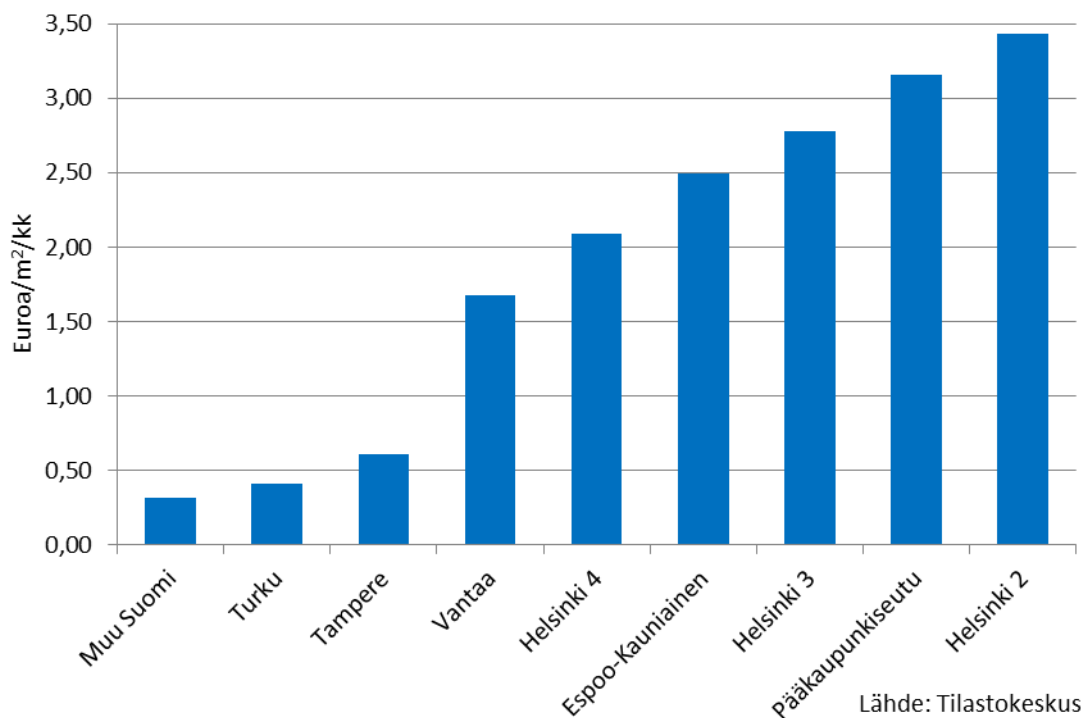
ARA-vuokra-asuntojen vuokrat määrittävät omakustannusperiaatteella ja omistajalla on mahdollisuus tasata vuokria omistamansa ARA-kannan puitteissa. Asuinrakennuksen ikä ja tasattavan kannan suuruus ja ikäjakauma (lainakustannukset, korjausvelka) vaikuttavat vuokratasoon. Mielenkiintoista onkin tarkastella ARA-kannan ja vapaarahoitteisen kannan vuokratasojen eroja. Mitä edullisempi ARA-vuokra-asunto on vapaarahoitteiseen verrattuna, sitä suurempi on siihen kohdistuva kysyntä ja sitä vahvemmin sosiaaliset kriteerit painottuvat asunnon saaneiden joukossa.

Uudet vapaarahoitteiset vuokrasuhteet ja vuokramarkkinat

Uusia, viimeisen kalenterivuoden aikana solmittuja vuokrasuhteita seurataan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta erikseen. Ne näyttävät vuokratason kehityksen. Esimerkiksi vuoden 2012 vuokratilaston perusteella Helsingin seudun jyrkin vuosimuutos, 8,9 %, tapahtui Helsingin kantakaupungin muodostamalla Helsinki 1 -kalleusalueella, jolla uuden vapaarahoitteisen vuokrasuhteen neliövuokra oli lähes 20 euroa/m²/kk. Edullisin neliövuokra oli KUUMA-kunnissa, 12,20 euroa/m²/kk.

Vertailun vuoksi voidaan erikseen tarkastella yksiöiden neliövuokria, jotka samalla ajanjaksolla olivat Helsinki 1-alueella keskimäärin 23,45 euroa/m²/kk ja KUUMA-kunnissa 14,99 euroa/m²/kk.

Kuva 7. Vapaarahoitteisen vuokratarkastuksen ja ARA-vuokratarkastuksen hintaero Tilastokeskuksen alue-
luokituksella (7-9/2013). Helsinki 1 –kalleusalueelta ja KUUMA-kunnista ei ARA-vuokrasuhteita koske-
via tietoja tarkastelujaksolla



Taulukko 6. Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain vuonna 2012

Alue	Neliö- vuokra, euroa/m ²	Vuosi- muutos %
Helsinki 1	19,91	8,9
Helsinki 2	19,26	5,2
Helsinki 3	16,11	2,8
Helsinki 4	14,60	4,9
Espoo-Kauniainen 1	16,30	5,7
Espoo-Kauniainen 2	15,47	4,0
Espoo-Kauniainen 3	14,35	1,1
Vantaa 1	14,85	5,8
Vantaa 2	14,20	5,4
Pääkaupunkiseutu	17,41	5,6
Kehyskunnat	12,20	2,8
Muu Suomi (-PKS)	11,09	2,9

Lähde: TK/StatFin, Asuntojen vuokrat

Etuovi.com -sivuston vuokra-asuntoilmoituksia ja niiden vuokrapyyntöjä koskevaan tarkasteluun saatiin noin viiden viikon jaksolla 575 määritelty hakuehdot täyttävää vuokra-asuntoa. Niistä tavallisia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja oli 470 ja ns. majoitusasuntoja 105.

Tavallisista vuokra-asunnoista 166 sijaitsi Helsingissä, 136 Vantaalla, 128 Espoossa ja 40 kehysalueella ja Kauniiaisissa. KUUMA-kunnista suurin tarjonta, 10 asuntoa, oli Keravalla. Tarjolla olevista vuokra-asunnoista 76 % oli kaksioita ja 24 % yksiöitä.

Keskimääräinen vuokrapyyntö oli pääkaupunkiseudulla 19,5 euroa/m²/kk ja KUUMA-kunnissa 15,3 euroa/m²/kk. Vuokrapyyntöistä edullisin oli 11,4 euroa/m²/kk ja kallein 32 euroa/m²/kk.

Kohtuullisella vuokratasolla, n. 11 - 13 euroa/m²/kk, asuntoja oli tarjolla lähinnä KUUMA-kunnissa, mutta muutamia havaintoja myös Espoon ja Vantaan 1970-luvulla rakennetuissa lähiöissä kuten Matinkylässä ja Louhelassa.

105 asuntoa, joista 59 yksiötä, tarjottiin vuokralle kalustettuna ns. majoitusasunnoksi melko kalliiseen neliöhintaan mutta joustavaksi ajaksi. Pääsääntöisesti vuokrapyyntö kuukaudta kohden laskettuna oli hieman yli 30 euroa/m²/kk, mutta kalleimmillaan peräti oli 42,3 euroa/m²/kk.

Majoitukseen tarjottiin myös kaksioita, joten kaikista ilmoitetuista vuokra-asunnoista 22 % oli tarjolla tähän tarkoitukseen. Kalustetuissa majoitusasunnoissa sijainnista riippuva alueellinen vuokratason vaihtelu oli selkeästi pienempi kuin tavallisissa vuokra-asunnoissa.

Asukkaiden koulutus, työllisyys ja tulot

Asuinalueiden väestörakenne ja asukkaiden sosioekonominen asema ovat monella tavalla kiinnostavia niin tutkimuksen, politiikan kuin uutisoinninkin kohteita. Tässä tarkastelussa on pyritty kuvaamaan nykytilannetta seudullisesta näkökulmasta yleisellä tasolla.

Tilastollisessa tarkastelussa tyypilliset sosioekonomisten tekijöiden väliset riippuvuudet, esimerkiksi koulutuksen ja työllisyyden tai koulutuksen ja tulotason välillä, näkyvät myös paikkatietotarkastelussa. Ruutuaineistoon pohjautuvan paikkatietotarkastelun avulla voidaan tarkastella alueiden välisiä eroja kuntarajoista tai tilastollisista aluejaoista piittaamatta. Näin saadaan tarkempaa tietoa paikallisista ilmiöistä ja seudullisesta rakenteesta.

Kun yhdistetään asuntokannan ominaisuuksia ja sosioekonomisia tekijöitä koskevat tarkastelut, nähdään kartalla talotyyppin, asuntojen koon tai hallintamuodon ja toisaalta alueen väestörakenteen ominaisuuksien välisiä yhteyksiä.

Yhteyksien olemassaolo ei merkitse sitä, että talotyyppi, asuntokoko tai hallintamuoto aiheuttaisi asukkaansa koulutustason, työllisyyden tai työttömyyden, joten suoraviivaisia johtopäätöksiä on hyvä varoa.

Koulutusaste

Helsingin seudun väestö on keskimäärin koulutetumpaa kuin väestö muualla Suomessa. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on Helsingin seudulla yhteensä noin 290 000 henkeä, 25 % seudun 15 vuotta täyttäneestä väestöstä. Muualla Suomessa vastaava osuus on keskimäärin 15 %. Ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita on 13 % (vrt. 6 % muualla Suomessa).

Kunnittain tarkastellen koulutusastejakaumat ovat suhteellisen samantyyppiset seudun kaikissa kunnissa. Suurimmat kuntien väliset erot ovat korkeakoulutettujen (tutkijakoulutusaste mukaan lukien) osuuksissa, joiden vaihteluväli on 36 prosenttiyksikköä (14–50 %) sekä keskiasteen tutkinnon suorittaneiden osuuksissa, joiden vaihteluväli on 19 prosenttiyksikköä (23–42 %).

Pelkän perusasteen tutkinnon suorittaneita on 334 000, 29 % seudun 15 vuotta täyttäneistä. Perusasteen tutkinnon suorittaneiden osuus

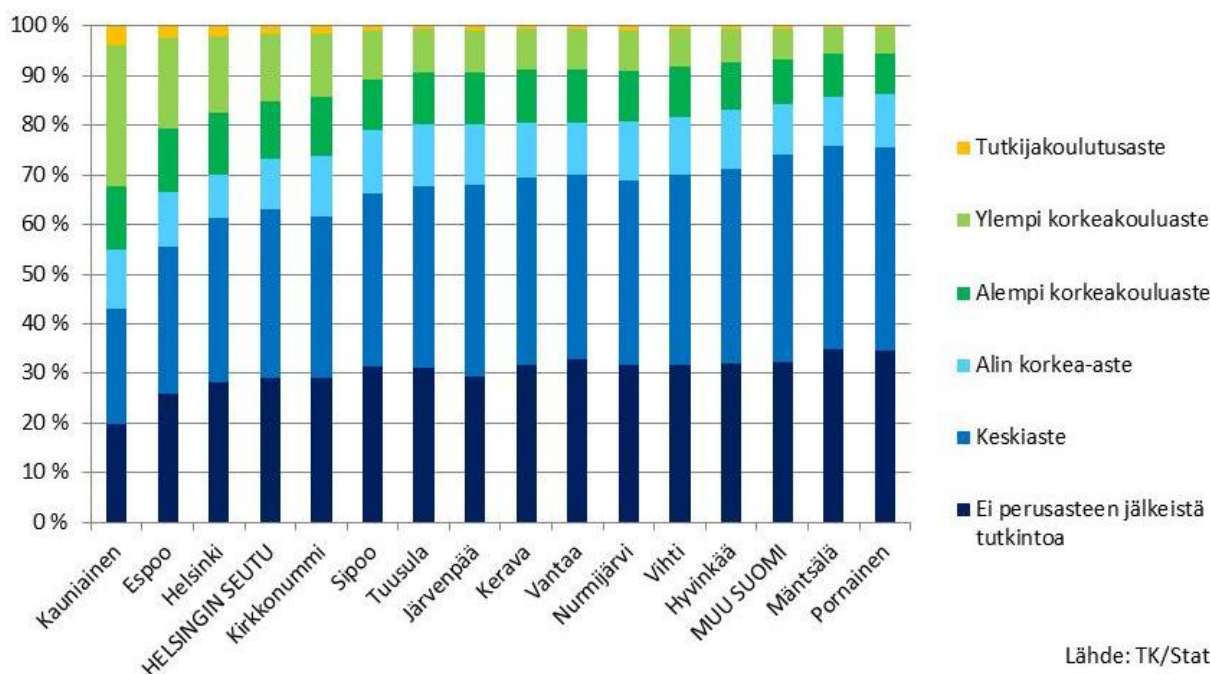
asettuu seudun kunnissa melko tasaisesti 30 % molemmiin puoliin (26–35 %). Poikkeuksen tekee Kauniainen, jossa perusasteen tutkinnon suorittaneiden osuus on hieman alle 20 %.

Kauniaisissa, Espoossa ja Helsingissä korkeakoulutettujen suhteellinen osuus on keskimääräistä korkeampi. Tämä ilmiö näkyy myös paikkatietoanalyysissä, joissa mm. Helsingin kantakaupungin, Espoon ja Kauniaisten alueelta erottuu korkeakoulutettujen asuinalueita. Toisaalta Helsingissä metroradan itäosien varressa sekä Espoon keskuksen ja Kivenlahden alueilla erottuu saarekkeitä, joilla korkeakoulutettujen osuus on seudun keskiarvoa pienempi.

Myös Kirkkonummella rantaradan varressa ja Veikkolassa sekä Tuusulassa erottuu saarekkeitä, joiden korkeakoulutettujen osuus ylittää seudun keskiarvon

Ks. liitteen 20 kartta Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 16 vuotta täyttäneistä.

Kuva 8. 15 vuotta täyttäneiden koulutusastejakauma 2012 korkeakoulutettujen osuuden mukaan



Työssäkäynti

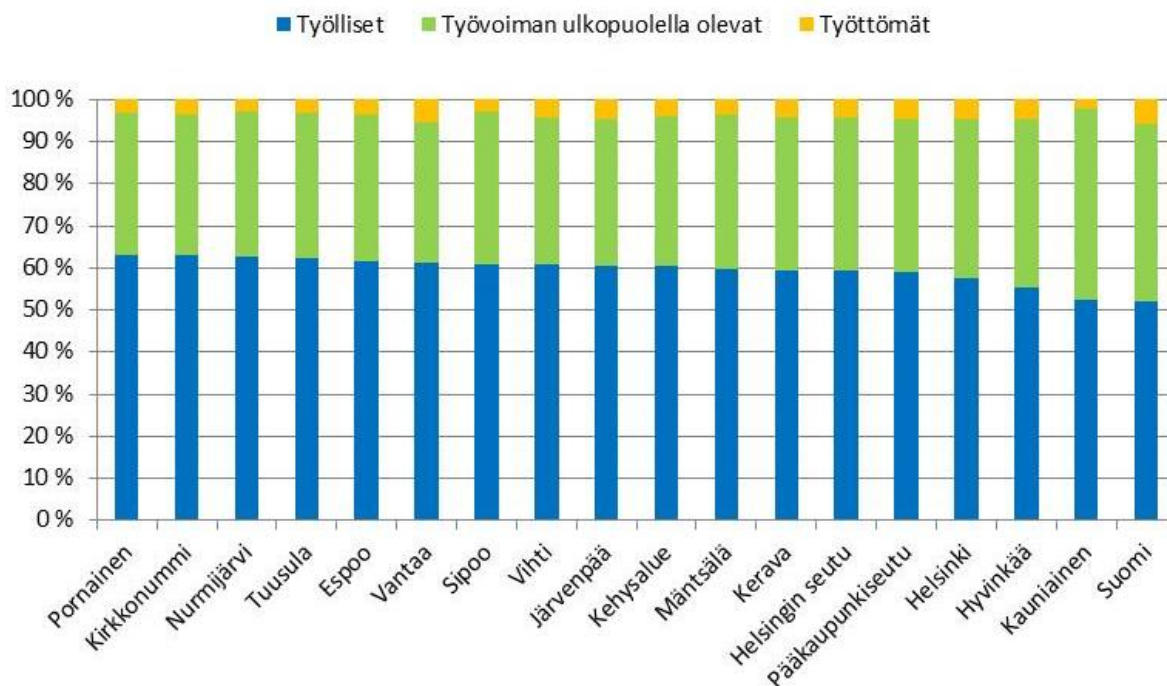
Helsingin seudun työvoima oli vuonna 2012 keskimäärin 732 000 henkeä. Seudun keskimääräinen työttömyysaste oli 7,6 %. Seudun kunnista suurimmat työttömyysasteet olivat vuonna 2012 Hyvinkäällä (8,8 %), Vantaalla (8,7 %) ja Helsingissä (8,2 %). Pienimmät, alle 5 % työttömyysasteet olivat Nurmijärvellä, Sipooissa ja Kauniaisissa.

Työhallinnon tilastointikäytäntö suhteuttaa työttömien lukumäärän työnhakijoihin, minkä vuoksi työhallinnon ilmoittamat työttömyysasteet ovat jonkin verran Tilastokeskuksen ilmoittamia, työvoimaan suhteutettuja lukuja pienempiä. Työhallinnon tilastojen avulla on tässä tarkasteltu nuorisotyöttömyyttä ja pitkäaikaistyöttömyyttä. Nuorisotyöttömyys, eli työttömien osuus 18–24-vuotiaasta työvoimasta, on seudulla korkein Hyvinkäällä (10,6 %), Vihdissä (9,8 %), Mäntsälässä (9,2 %) ja Järvenpäässä (8,8 %). Pienimmät nuorisotyöttömyysasteet olivat Kauniaisissa (3,6 %) ja Espoossa (5,6 %).

Pitkäaikaistyöttömien, eli vähintään 12 kuukautta työttömänä olleiden työnhakijoiden, osuus työttömistä oli korkein Järvenpäässä ja Vantaalla (27 %) ja matalin Nurmijärvellä (18 %) ja Espoossa (20 %).

Paikkatietotarkastelussa nähdään myös työttömyysasteessa alueiden välistä eriytymistä, jota kuntien keskimääräiset luvut eivät paljasta. Seudun keskiarvoa suuremman työttömyyden alueita nähdään kartalla metroradan itäosien varsilla. Pienehköjä saarekkeita erottuu Lahdenväylän, pääradan ja Martinlaakson radan varsilla sekä Järvenpäässä, Hyvinkäällä ja Nummelassa.

Kuva 9. 15 vuotta täyttäneiden pääasiallinen toiminta työllisten osuuden mukaan 31.12.2011



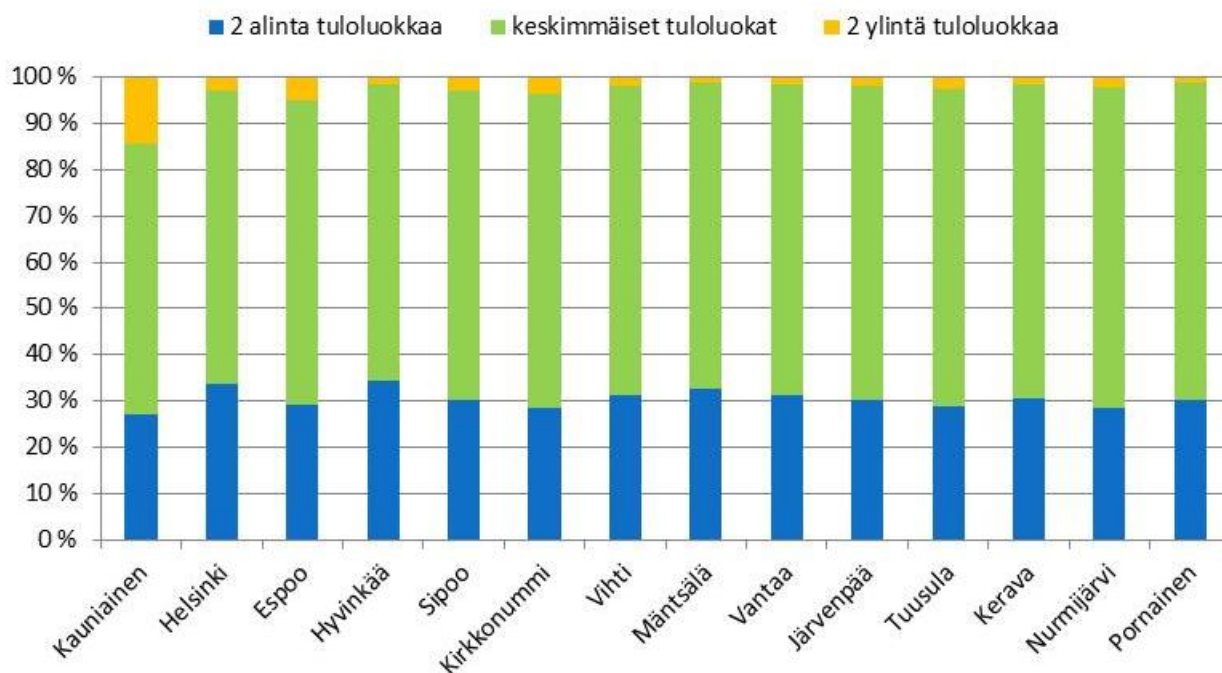
Lähde: Aluesarjat/TK

Tulotaso ja toimeentulo

Veronalaiset tulot vuodessa asettuivat seudulla noin 25 000 – 30 000 euron välille henkeä kohden vuonna 2012 (2 100 – 2 500 e/kk).

Tulotasotarkastelussa omaan luokkaansa asettuu Kauniainen, jossa sekä ansio- että pääomatulot keskimäärin henkeä kohden laskettuna olivat merkittävästi korkeammat kuin seudun muissa kunnissa.

Kuva 10. Tulonsaajat 2012 tuloluokkajakauman hajonnan mukaan



Lähde: TK/StatFin

Henkeä kohden laskettu mediaanitulo oli alimmillaan Hyvinkäällä, Mäntsälässä, Helsingissä ja Keravalla (25 000 – 27 000 euroa vuodessa) ja korkeimmillaan Kauniaisten (noin 31 000 e/v) jälkeen Espoossa ja Kirkkonummella (noin 29 000 e/v).

Henkeä kohden laskettu keskimääräinen tulotaso on alimmillaan Mäntsälässä ja Hyvinkäällä, (alle 30 000 euroa vuodessa). Helsinki, joka mediaanitulotarkastelussa oli pienituloisten joukossa, on keskimääräistä tulotasoa tarkasteltaessa keskitasoa. Havainto viittaa siihen, että Helsingin väestön tuloerot ovat suuremmat kuin muualla seudulla (pois lukien Kauniainen). Tätä havaintoa tukee myös tuloluokkien jakauman tarkastelu, jossa hajonta tuloluokkien välillä on seudun suurinta Kauniaisissa ja Helsingissä.

Pääomatuloja kohdistuu Kauniaisten (lähes 8 000 euroa asukasta kohden laskien) lisäksi erityisesti Helsinkiin, Espooseen ja Sipooseen (noin 2 200 euroa asukasta kohden vuodessa). Muualla seudulla pääomatulojen määrä on noin 1 000 euroa asukasta kohden vuodessa.

Kahteen alimpaan tuloluokkaan (euroina) asettuvien henkilöiden osuus on seudun kunnissa noin 30 % tuntumassa. Osuus on pienin Kauniaisissa (27 %) ja verraten matala myös Nurmijärvellä, Kirkkonummella, Tuusulassa ja Espoossa (28 - 29 %). Korkeimmat osuudet ovat Hyvinkäällä (34,2 %), Helsingissä (33,5 %) sekä Mäntsälässä (32,4 %).

Yleistä asumistukea saavien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on suurin Vantaalla (8,9 %) ja Helsingissä (8,8 %). Osuus on

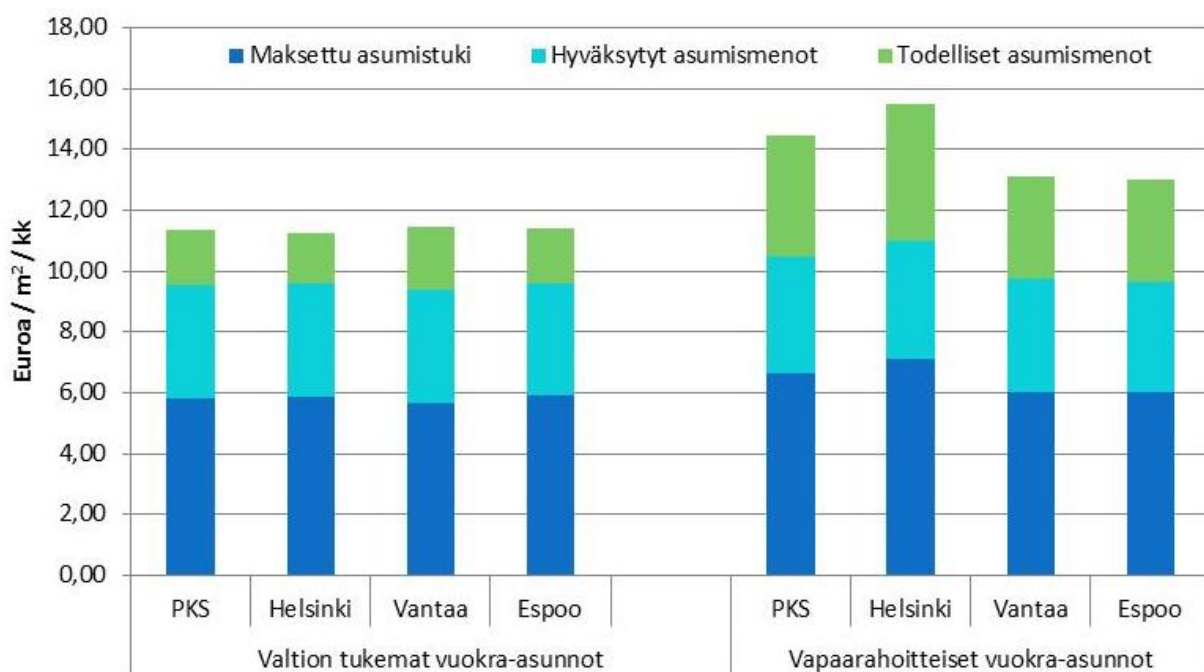
pienin Pornaisissa (1,2 %), Sipoossa (2,4 %) ja Mäntsälässä (2,6 %).

Yleistä asumistukea saavien asuntokuntien asumiskustannukset olivat seudulla keskimäärin 647 euroa kuukaudessa. Asumismenot vuokra-asunnoissa olivat keskimäärin 658 e/kk ja asumisoikeusasunnoissa keskimäärin 851 e/kk. Vuokra-asunnoissa asumiskustannukset vaihtelevat kunnittain välillä 560–729 e/kk. Kalleimmat, 700 euroa ylittävät asumiskustannukset ovat (Kauniaisten jälkeen) Espoossa ja Vantaalla. Alle 600 euron jäävät asumiskustannukset ovat Mäntsälässä (577 e/kk) ja Hyvinkäällä (560 e/kk). Asumisoikeusasunnoissa vaihteluväli on 768–963 e/kk)

siten, että 900 e/kk ylittävät asumiskustannukset ovat Sipoossa, Nurmijärvellä ja Vihdissä. Omistusasuntoihin kohdistuvaa asumistukea ei tässä tarkastella erikseen.

KELAn julkisten asumistukitilastojen lisäksi tässä ympäristökuvauksessa on hyödynnetty pääkaupunkiseutua koskevaa postinumero-alueittaista tarkastelua vuodelta 2013. Suhteutettuna todellisiin asumiskustannuksiin nähdään, että valtion tukeman vuokra-asunnon vuokrasta asumistuki kattaa noin puolet, vapaarahoitteisen vuokra-asunnon vuokrasta noin 46 %. Tarkastelussa on mukana vain asumistukea saaneita kotitalouksia.

Kuva 11. Asumistuki ja asumismenot pääkaupunkiseudulla 2013
Kauniainen sisältyy Espoon lukuihin



Lähde: KELA

Toimeentulotukea saaneiden henkilöiden osuus asukkaista oli vuonna 2011 korkein Vantaalla (9,5 %) ja Helsingissä (9,2 %). Osuus oli matalin Pornaisissa (2,3 %) ja Kauniaisissa (2,4 %). Osuus jää alle 3,5 % Mäntsälässä, Sipoossa, Nurmijärvellä ja Tuusulassa.

Pitkäaikaisesti toimeentulotukea saaneiden osuus on suurin Vantaalla sekä nuorissa aikuisissa (4,9 %) että työikäisessä väestössä (4,1 %). Työikäisissä pitkäaikaisesti toimeentulotukea saaneiden osuus on Vantaan jälkeen suurin Helsingissä (3,3 %) ja Kirkkonummella (2,6 %). Pienimmät, alle prosentin osuudet ovat

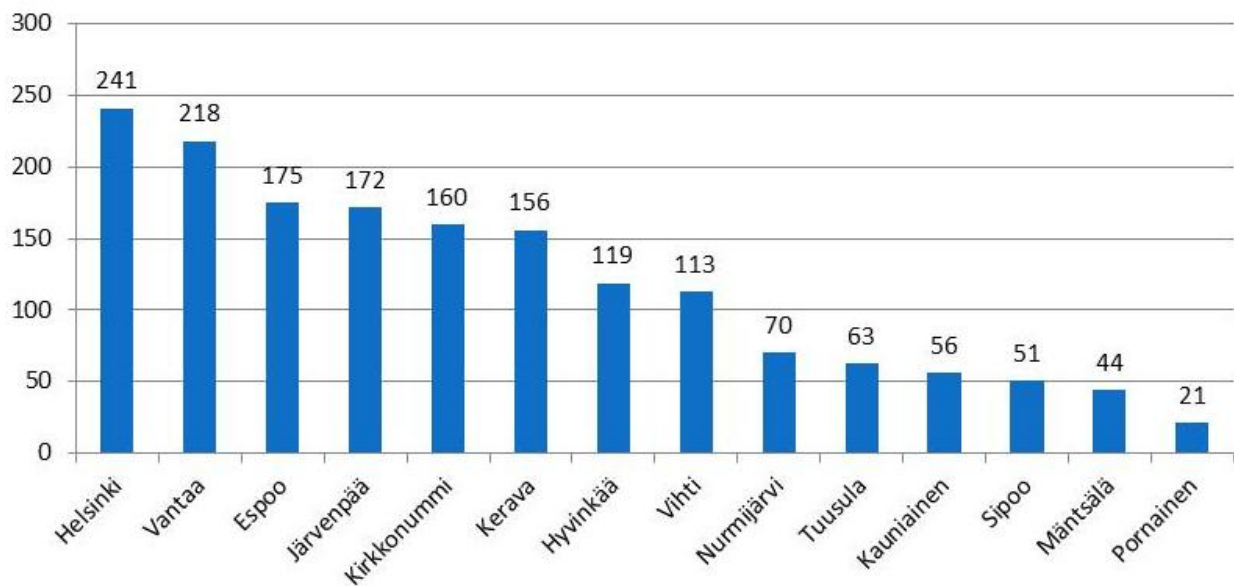
Pornaisissa, Sipoossa, Mäntsälässä, Tuusulassa ja Kauniaisissa.

Nuorten pitkäaikainen toimeentulotuen tarve poikkeaa muista hyvinvoinnin indikaattoreista siten, että Vantaan jälkeen suurimmat osuudet ovat Kirkkonummella (4,5 %) sekä Hyvinkäällä ja Järvenpäässä (3,8 %). Pienimmät osuudet ovat Pornaisissa (0), Kauniaisissa (0,6 %) ja Sipoossa (1,3). Espoo, Helsinki ja Kerava

asettavat asteikon keskivaiheille 2,4–2,8 % osuuksillaan.

Toimeentulotukea saaneiden lapsiperheiden osuus kaikista lapsiperheistä oli korkein Helsingissä (12,5 %), Vantaalla (11,4 %) ja Keravalla (9,8 %). Osuus oli matalin Pornaisissa (2,2 %) ja Kauniaisissa (2,7 %).

Kuva 12. Toimeentulotuki, euroa/asukas 2012

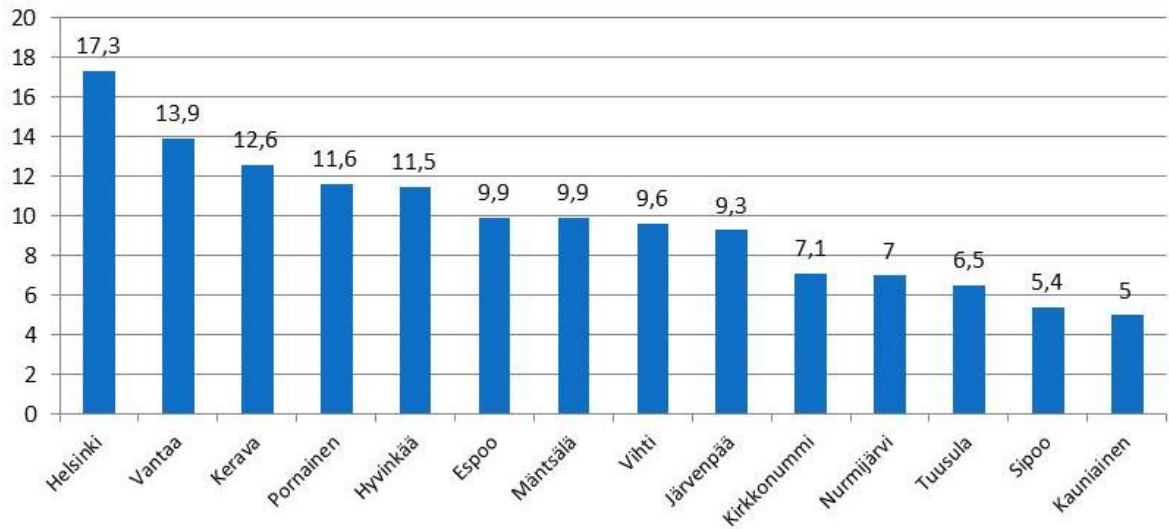


Lähde: THL/SOTKANet

Lasten pienituloisuusaste (kuva 13), eli pienituloisiin kotitalouksiin kuuluvien alle 18-vuotiaitten osuus kaikista alueella asuvista alle 18-vuotiaista, on selkeästi korkein Helsingissä (17,3 %). Matalin pienituloisuusaste on Kauniaisissa (5 %) ja Sipoossa (5,4 %). Pienitulo-

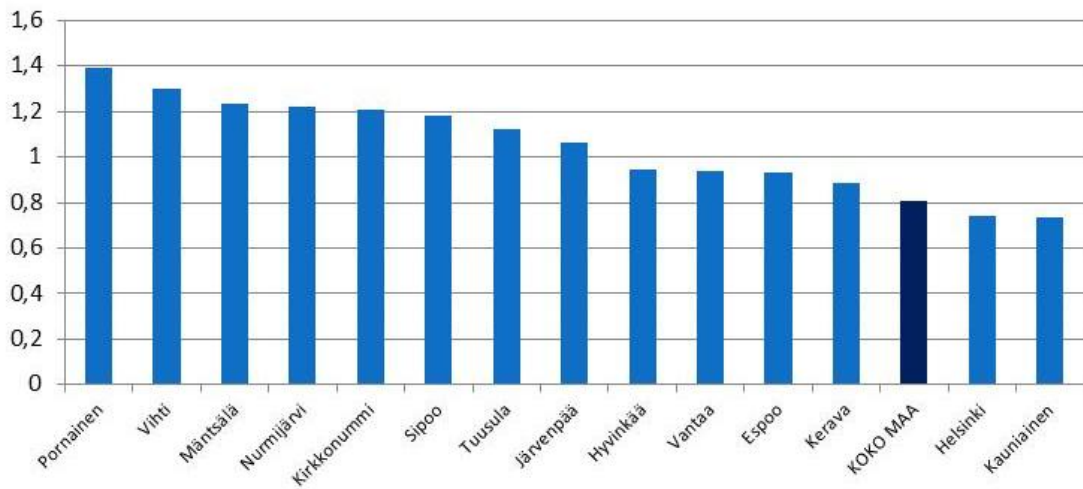
isuusaste mittaa suhteellisia tuloeroja. Pienituloisuudeksi on määritelty taso, joka on pienempi kuin 60 % suomalaisten kotitalouksien mediaanista.

Kuva 13. Lasten pienituloisuusaste 2011



Lähde: THL/SOTKANet

Kuva 14. Asuntovelkasumma suhteutettuna käytettävissä olevaan rahatuloon 2012



Lähde: TK/StatFin

Tiivistelmä

Helsingin seudun väestönkasvu on osa suurempaa kaupungistumiskehitystä ja Helsingin seudun kokeman väestönkasvun arvioidaan jatkuvan edelleen runsaana. Kunnan väkilukuun suhteutettu väestönkasvu on ollut suurinta KUUMA-kunnissa. Perinteiseen muuttoliikkeeseen verrattuna suuri osuus seudun kasvusta tulee ulkomaisesta nettomuutosta, joka kohdistuu erityisesti seudun ytimeen.

Mitä urbaanimpi ympäristö, sitä monipuolisempi on väestörakenne. Keskuksia liikenneyhteyksineen ja palveluineen suosivat nuoret, opiskelijat, pienperheet ja ikääntyvät. Väljemmillä alueilla on suhteellisesti voimakkaampi edustus lapsiperheitä. Lapsiperheiden enemmistö asuu kuitenkin pääkaupunkiseudulla.

Omistusasuminen on Suomessa vallitseva hallintamuoto, eikä Helsingin seutu ole tässä suhteessa poikkeus. Helsingin seudulla lähinnä Helsinginniemellä ja Helsingin kantakaupungissa omistus- ja vuokra-asuntojen suhteet jakautuvat melko tasaisesti.

Vuokra-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Helsingin kantakaupungin lisäksi painottuvat raideyhteydet. Myös KUUMA-kunnissa vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin taajamiin. Seudun ARA-vuokra-asunnot sijaitsevat nekin pääsääntöisesti keskeisillä alueilla ja hyvien kulkuyhteyksien läheisyydessä.

Helsingin seudun väestö- ja sosioekonominen rakenne vaihtelevat kuntien välillä ja kuntien sisällä. Paitsi ikä- ja perherakenteessa, myös tuloissa ja toimeentulossa on eroja kuntien ja asuinalueiden välillä. Sosioekonomista eriytymistä selittää pitkälle väestön ikärakenne, joka noudattelee havaittavasti asuinalueen elinkaaren vaiheita. Asuntokannan rakenteen ja väestön tulotason välinen riippuvuus on nähtävissä. Kuntien sisäinen eriytyminen on sitä näkyvämpää, mitä urbaanimpi kunta.

Vuokra-asunnot, erityisesti vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, ovat avainasemassa seudun uusien asukkaiden asuntomarkkinoille integroitumisessa. Vuokramarkkinat ovat kuitenkin tiukat, varsinkin pääkaupunkiseudulla ja pienten asuntojen käyttö majoitustoiminnassa kaventaa tarjontaa entisestään. Viime vuosina seudulle on hallituksen elvytystoimien ansiosta rakennettu melko runsaasti uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mutta niiden vuokrataso on keskimääräistä korkeampi. Mielienkiintoista onkin tarkastella ARA-kannan ja vapaarahoitteisen kannan vuokratasojen eroja. Mitä edullisempi ARA-vuokra-asunto on vapaarahoitteiseen verrattuna, sitä suurempi on siihen kohdistuva kysyntä ja sitä vahvemmin sosiaaliset kriteerit painottuvat asunnon saaneiden joukossa.

Asumisen hinnassa on merkittäviä alueellisia eroja kaikissa hallintamuo-doissa. Asumistuen määrässä alueelliset erot ovat lieviä, jos verrataan asumisen hinnan eroihin. Tämän arvellaan osaltaan selittävän suurehkoja alueellisia eroja toimeentulotuen määrässä.

Tällä hetkellä ja tulevien kymmenen vuoden kuluessa ensimmäisen suuren peruskorjauksen iässä ovat pääsääntöisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut asuintalot. Niitä on noin neljännes seudun asunnoista, noin 171 000 asuntoa. Kasvava korjausvelka edellyttää asuntopoliittisia toimenpiteitä. Rakennuskannan korjaaminen, ympäristön parantaminen ja purkava saneeraus ovat keinoja vähentää seudun sosiaalista segregaatiota, vaikka työttömyys, köyhyys ja syrjäytyminen ovat ennen kaikkia kansallisen tason ongelmia, joihin voidaan vaikuttaa mm. kansallisen tason koulutus- ja työllisyyspolitiikalla.

OSA II Asuntorakentamisennuste 2016 - 2025

Asuntostrategiatyössä on arvioitu asuntotuotannon mahdollisuuksia Helsingin seudulla. Seudun kunnat ovat kukin laatineen oman kymmenen vuoden asuntorakentamisennusteen vuosille 2016-2025. Kunnallinen rakentamisennuste perustuu arvioon asemakaavoituksen etenemisestä, kunnallisteknisestä valmiudesta sekä asuntomarkkinoiden tilanteesta. Tarkastelu on ollut tarkoituksenmukaista pitää lähivuosiin tukeutuneena, jotta sen luotettavuus pysyy parempana. Seudullinen näkökulma on tärkeä jotta asuntomarkkinoiden kokonaistilanteesta syntyy mahdollisimman realistinen kuva. Näiden vuosien asuntohankkeiden edellyttämä asemakaavoitus on lähivuosien osalta jo hyvin pitkälti joko vahvistuneissa kaavoissa tai hyvin pitkällä suunnitteluvaiheessa olevissa kaavoissa. Aikajakson loppupuolelle sijoittuvat asemakaavat ja siten asuntotuotanto on jo pitkälti yleispiirteisissä suunnitelmissa sisällä.

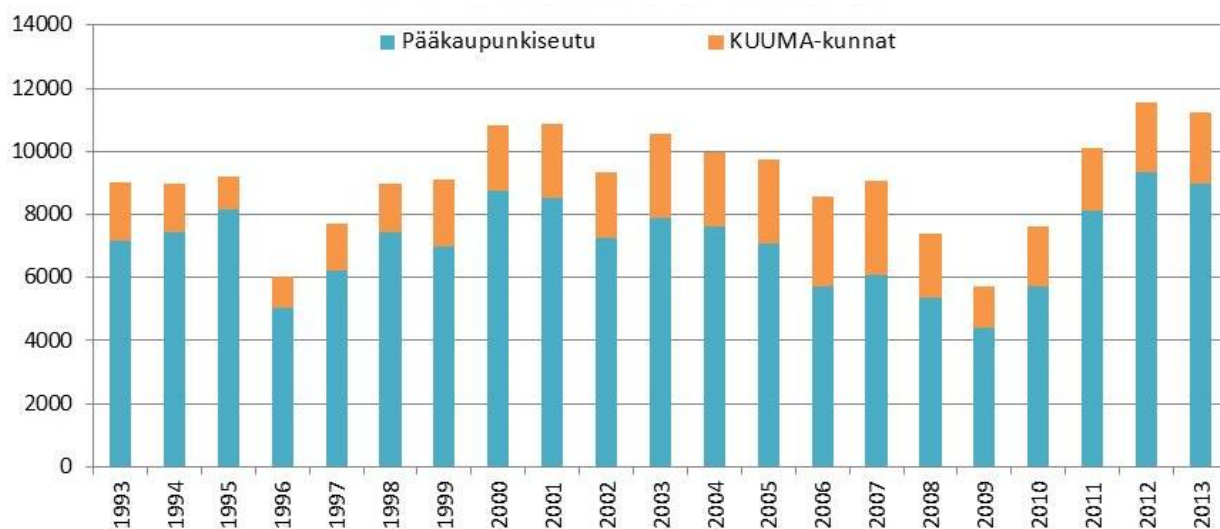
Asuntorakentamisennustetta on peilattu samanaikaisesta valmistellussa olleisiin maankäyttösuunnitelmaan ja liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. Asuntotuotannon sijoittumista on peilattu niin maankäyttökarttaan kuin joukkoliikennestrategian vyöhykkeisiin ja saavutettavuustarkasteluihin.

Asuntotuotannon määrä

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman, HLJ 2015:n, maankäyttösuunnitelman, MASU:n, sekä asuntostrategian perustaksi on Helsingin seudun yhteistyökokous päättänyt vuonna 2013, että suunnittelun

lähtökohtana on varmistaa 2 miljoonan asuka-
kaan asuminen seudun 14 kunnan alueella
vuonna 2050. Kahden miljoonan asukaan
asuminen Helsingin seudulla vuonna 2050
edellyttää kultakin seudun kunnalta noin yh-
den prosentin kasvua joka vuosi.

Kuva 15. Asuntotuotanto (valmistuneet asunnot) Helsingin seudulla 1993-2013.

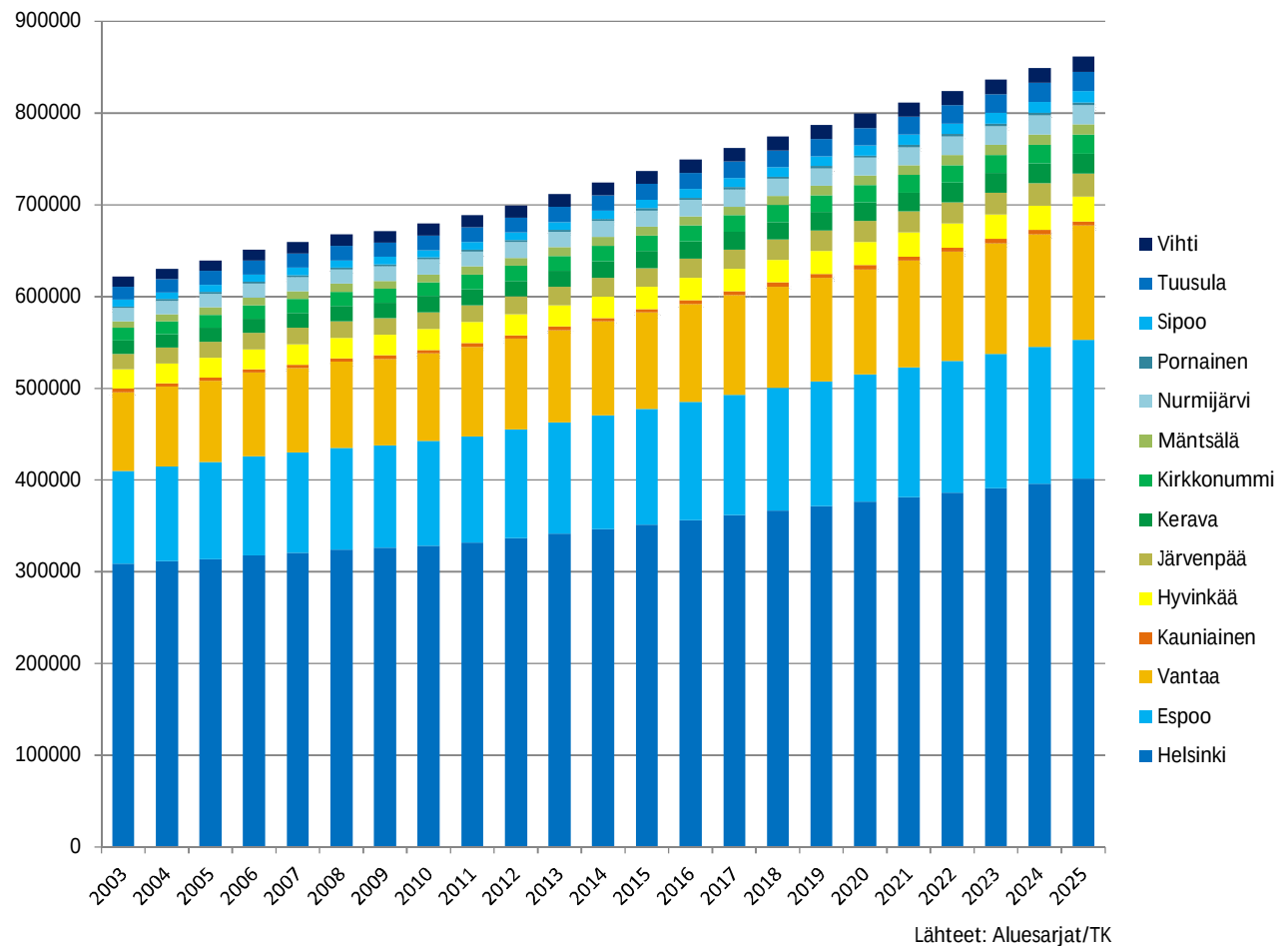


Vuonna 2025 seudulla arvioidaan asuvan noin 1,6 miljoonaa asukasta. Vuoteen 2013 verrattuna tämä tarkoittaa yli 200 000 asukaan väestönlisäystä, mikä puolestaan merkitsee Vantaan kokoisen kaupungin verran lisää asukkaita seudulle. Myös tämä kasvu on saavutettavissa tuolla prosentilla väestönkasvuvauhdilla. Asuntorakentamisen seudullisen tarkastelun tavoitteena on tukea koko seudun kilpailukykyä ja työllisyyttä sekä ohjata väestön sijoitumista ensisijaisesti sujuvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Vaikka muu samanlaisesti tehtävä suunnittelu on tähdännyt

vuoteen 2050, on asuntostrategiaa valmisteltu vuoteen 2025 asti.

Seudun asuntorakentamisen ennuste on laadittu vuosille 2016–2025 kuntien ilmoittamien arvioiden pohjalta. Ennusteen mukaan seudulle rakennetaan aikajaksolla noin 130 000 asuntoa, mikä vastaa hyvin nykyistä kuntien ja valtion välisen aiesopimuksen tavoitetasoa ja mahdollistaa tavoitellun väestönkasvun. Asuntojen määrien mukaan rakentamisesta sijoittuu pääkaupunkiseudulle 77 % ja muulle seudulle 23 %.

Kuva 16. Asuntokanta Helsingin seudulla vuosina 2003 - 2012 ja MAL-sopimuksen mukainen asuntokannan kasvu vuosina 2013 – 2025



Asunto-ohjelmoinnin ja seudullisen asuntopoliittisen suunnittelun keskiössä ovat olleet aiesopimukset, joista seudun kunnat ovat valtion kanssa sopineet. Asuntotuotannon toteutumiselle valtion rahoituskanavilla on oma osuutensa erityisesti seudun urbaanien alueiden vuokratuotannon osalta.

Nykyisessä MAL-sopimuksessa (vuodet 2012 - 2015) ja sitä edeltävässä asunto- ja tonttitar-

jonnan lisäämiseen tähtäävässä aiesopimuksessa (vuodet 2008 - 2011) seudun kunnat ovat sitoutuneet erittäin kunnianhimoisiin asuntotuotantotavoitteisiin. Kuuma-kuntien osalta tavoitteita laskettiin voimassaolevaa aiesopimusta tehtäessä. Korkeasta tavoitetasosta huolimatta kahden viime vuoden aikana tuotantotaso on ollut liki tavoitteiden mukainen. Vuonna 2013 asuntotuotanto toteutui 91 prosenttisesti tavoitetasosta.

Taulukko 7. Asuntotuotantotavoitteet Helsingin seudun kunnissa aiesopimuskausilla 2008 - 2011 ja 2012 - 2015 ja toteutunut asuntotuotanto vuosina 2008 - 2014

Alue	Aie 2008-2011 vuositavoite	2008	2009	2010	2011	Aie 2012-2015 vuositavoite	2012	2013	2014
Espoo	2 500	1 649	1 050	2 247	2 488	2 500	2 664	2 552	2 190
Helsinki	5 000	2 787	2 512	2 261	4 082	5 000	5 175	4 687	4 050
Kauniainen	60	32	81	40	81	60	120	68	210
Vantaa	2 000	1 404	956	1 326	2 132	2 000	1 365	1 675	2 022
Pääkaupunkiseutu	9 560	5 872	4 599	5 874	8 783	9 560	9 324	8 982	8 472
Hyvinkää	330	307	127	102	225	300	246	363	213
Järvenpää	500	232	125	139	292	430	494	285	350
Kerava	480	107	173	257	213	390	248	252	239
Kirkkonummi	475	421	130	182	234	330	184	331	367
Mäntsälä	270	163	144	157	218	160	154	104	268
Nurmijärvi	400	222	116	303	294	330	251	436	363
Pornainen	120	28	42	44	65	60	32	22	36
Sipoo	400	155	69	199	210	330	150	95	129
Tuusula	400	243	187	295	224	350	232	155	242
Vihti	350	148	140	217	231	260	221	223	121
KUUMA-kunnat	3 725	2 026	1 253	1 895	2 206	2 940	2 212	2 266	2 328
Seutu yhteensä	13 285	7 898	5 852	7 769	10 989	12 500	11 536	11 248	10 800

Asuntostrategian valmistelutyössä on lähdetty siitä, että meneillään olevan aiesopimuskauden tuotantotaso pidetään jatkossakin. Tyypillinen kuntien asuntotuotannon rakentamisennusteen aikajakso on kymmenen vuotta. Rakentamisennusteen lähtökohtana on asemakaava- ja kunnallistekniikan valmius. Asemakaavojen sisältämät asuntokerrosmetrit muutetaan ennustevaiheessa asunnoiksi. Rakentamisvalmiuden lisäksi arvioidaan asuntotuotannon kokonaismäärää ja markkinatilannetta. Muutaman lähivuoden valmistuvan asuntotuotannon kokonaismäärä on ennustettavissa, mutta mitä pidemmälle mennään, sitä vaikeampi on erityisesti talous- ja asuntomarkkinatilannetta ottaa huomioon. Tällöin rakentamisennusteen taso nousee kunnan asuntotuotantotavoitteen tasolle.

Tarkasteltaessa seudun kuntien väestönkasvun suuruutta 2000-luvulla voidaan todeta, että nyt tavoitteeksi asetettu noin yhden prosentin väestön kasvu on hyvin realistinen. 2000-luvun alkupuolella väestön kasvun taso oli hyvin eriytynyttä seudun eri puolilla.

Väestönkasvun ja asuntotuotannon määrän yhteyttä ei ole mielekäästä tarkastella vuositasolla, koska selkeää korrelaatiota ei ole olemassa. Pitkän aikavälin tarkastelussa tällainen

yhteys toki löytyy mutta yhden vuoden tarkastelussa voi olla negatiivinen väestönkasvu, mutta silti tuhansia uusia asuntoja on valmistunut. Osa uudesta asuntokannasta menee aina ruokakuntien muuttoketjuihin ja kotitalouksien rakenteen muuttumiseen.

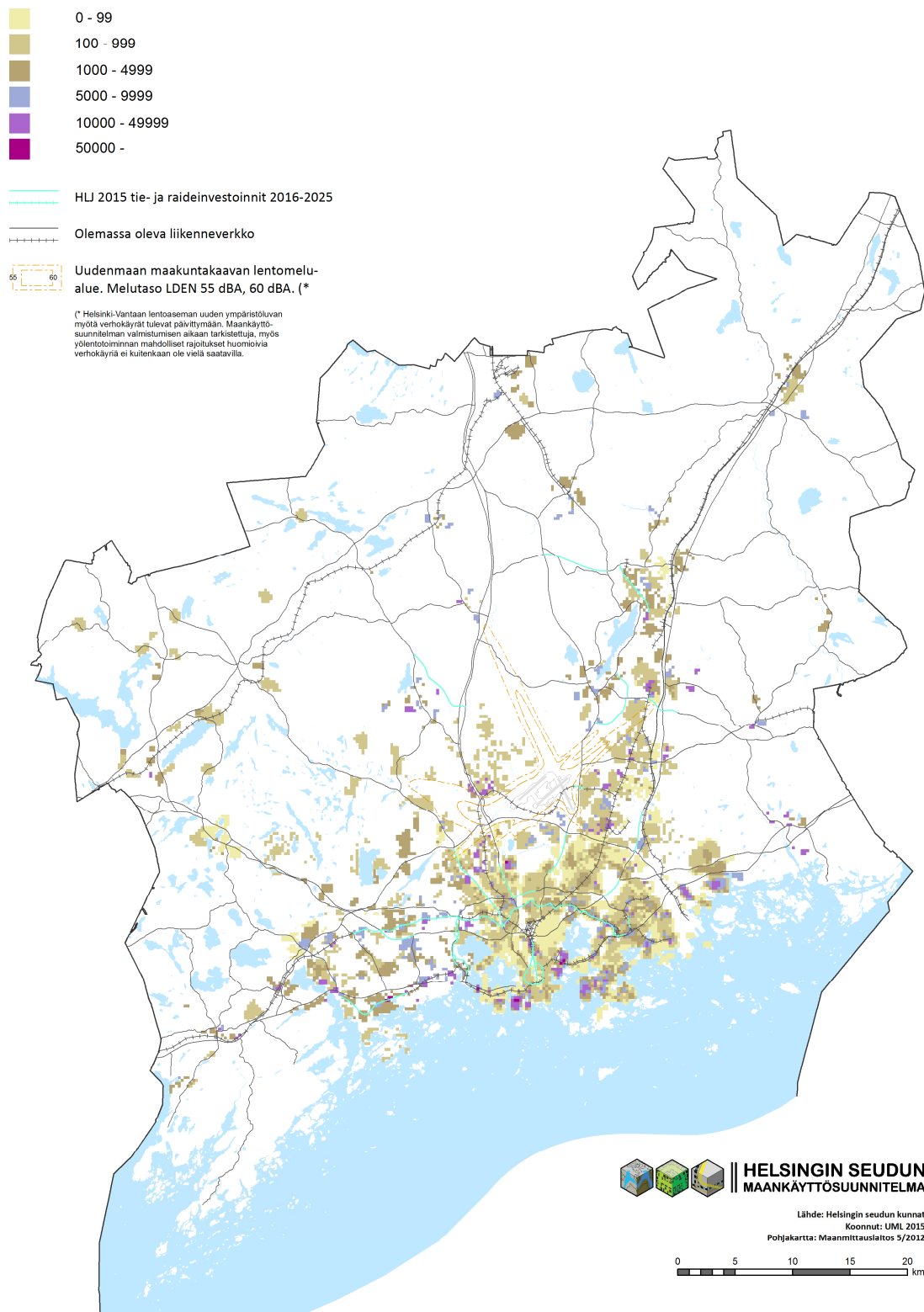
Asuntorakentamisennuste tehdään asuntojen määrinä, joten asemakaavakerrosmetrit on tarkastelussa muutettu asunnoiksi käyttäen jakajana 90 kem²/asunto. Kokonaiskuvan saamiseksi yhden jakajan käyttö on tarkoituksenmukaista, mutta paikallisen näkökulman saamiseksi on kohdekohtaisessa tai asuinaluekohtaisessa tarkastelussa toki hyvä käyttää ko. asemakaavan luonteesta johtuvaa kerrointa. Urbanien alueiden vuokrakerrostalojen keskipinta-ala voi hyvinkin jäädä 50 m/asunto, kun taas seudun väljemmin asutuilla pientaloalueilla keskipinta-ala voi olla hyvinkin yli 120 m².

Kuntien asuntotuotannon sijoittuminen on hyvin linjassa nyt tehdyn maankäytönsuunnitelman, MASU:n kanssa. Jo olemassa oleva asemakaavavaranto sijaitsee hyvin merkittäviltä osin näillä seudullisesti ja paikallisesti merkittävillä vyöhykkeillä.

Taulukko 8. Asumisen laskennallisen asemakaavavarannon sijoittuminen MASU-vyöhykkeille.

Alue	Asuinvaranto k-m ²	Seudun ensisijaisesti kehittettävät vyöhykkeet	%	Kuntien muut kehittämisaalueet	%	Muut alueet	%
Helsinki	2 645 082	2 229 079	84 %	385 966	15 %	30 037	1 %
Espoo	2 377 463	1 620 471	68 %	480 078	20 %	276 914	12 %
Kauniainen	194 306	170 535	88 %	12 808	7 %	10 963	6 %
Vantaa	1 874 000	1 276 663	68 %	522 458	28 %	74 879	4 %
Pääkaupunkiseutu	7 090 851	5 296 748	75 %	1 401 310	20 %	392 793	6 %
Hyvinkää	274 851	255 651	93 %	0	0 %	19 200	7 %
Järvenpää	277 081	277 081	100 %	0	0 %	0	0 %
Kerava	106 513	73 487	69 %	33 026	31 %	0	0 %
Kirkkonummi	311 020	277 015	89 %	34 005	11 %	0	0 %
Mäntsälä	217 522	201 086	92 %	16 436	8 %	0	0 %
Nurmijärvi	312 550	295 450	95 %	17 100	5 %	0	0 %
Pornainen	67 282	7 831	12 %	59 451	88 %	0	0 %
Sipoo	132 946	72 643	55 %	55 605	42 %	4 698	4 %
Tuusula	191 873	139 570	73 %	38 903	20 %	13 400	7 %
Vihti	158 920	76 404	48 %	82 516	52 %	0	0 %
KUUMA-kunnat yht.	2 050 558	1 676 218	82 %	337 042	16 %	37 298	0 %
Yhteensä koko seutu	9 141 409	6 972 966	76 %	1 738 352	19 %	430 091	5 %

Kartta 2. Kuntien arvioiman asuntotuotannon volyymi 2016-2025 (k-m2)



Asuntotuotannon sijoittuminen

Yhteisen seudullisen maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelutyön tavoitteena on ollut löytää tarkoituksenmukainen ja yhdyskuntarakennetta tiivistävä, mutta kasvun mahdollistava suunnitelma.

Tarkasteltaessa seudun asukkaiden sijoittumista määritellyille MASU-vyöhykkeille voidaan todeta, että vuoden 2012 tilanteessa olemassa olevista asunnoista 80 prosenttia sijaitsee seudullisesti ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä.

Taulukko 9. Vuoden 2013 asuinrakennusten kerrosalan (k-m²) sijoittuminen MASU-vyöhykkeille.

Alue	Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet	Osuus kokonaisuudesta	Kuntien muut kehittämisalueet	Osuus kokonaisuudesta	Muut alueet	Osuus kokonaisuudesta
Espoo	9 437 868	80 %	1 951 770	17 %	432 064	4 %
Helsinki	25 912 743	94 %	1 685 159	6 %	87 647	0 %
Kauniainen	401 562	100 %	385	0 %	0	0 %
Vantaa	7 457 970	81 %	1 313 894	14 %	389 278	4 %
Pääkaupunkiseutu	43 210 143	88 %	4 951 208	10 %	908 989	2 %
Hyvinkää	1 602 987	73 %	445 736	20 %	154 936	7 %
Järvenpää	1 713 046	91 %	151 027	8 %	12 762	1 %
Kerava	1 372 674	91 %	138 036	9 %	103	0 %
Kirkkonummi	1 018 738	56 %	418 890	23 %	366 532	20 %
Mäntsälä	467 119	51 %	139 233	15 %	314 839	34 %
Nurmijärvi	837 575	43 %	320 275	16 %	784 371	40 %
Pornainen	71 005	32 %	23 852	11 %	129 008	58 %
Sipoo	265 534	29 %	172 313	19 %	488 928	53 %
Tuusula	485 382	27 %	925 068	51 %	391 570	22 %
Vihti	405 498	31 %	455 707	35 %	454 047	35 %
KUUMA-kunnat	8 239 558	57 %	3 190 137	22 %	3 097 096	21 %
Seutu yhteensä	51 449 701	81 %	8 141 345	13 %	4 006 085	6 %

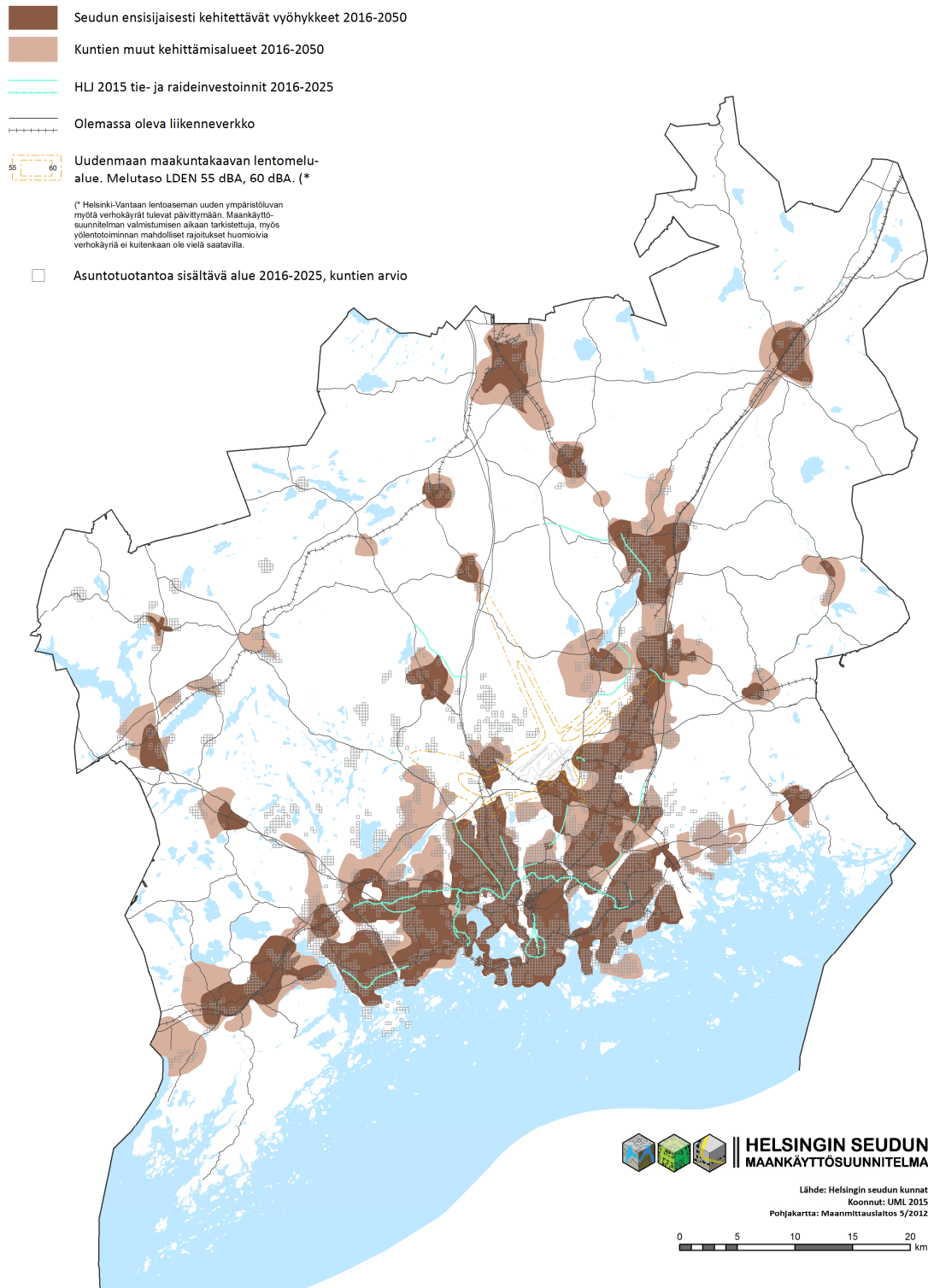
Asuntostrategian kanssa samanaikaisesti valmistellussa maankäyttösuunnitelmassa (MASU) on määritelty kriteerit seudullisesti hyville asuntotuotantoalueille. Tavoitteena on ollut, että vuosien 2016 - 2025 asuntotuotannon ensisijaiset kohdealueet sijoittuvat sujuvan joukkoliikenteen palveluvyöhykkeelle sekä muihin seudullisesti merkittävään asumisen keskuksiin. Asuntojen uustuotanto seudulla suunnataan hyvien liikenneyhteyksien varsille sijoittuviin kasvukäytäviin, joissa asuntojen kysyntä on suurta. Raideliikenteeseen tukeutuva asuntorakentaminen tukee seudun kestävää kasvua ja yhdyskuntarakenteen eheyttä. Raideliikenteen palvelujen piirin ulkopuolelle jäävän merkittävän asuntorakentamisen tulee sijoittua seudun kuntien nykyisten keskusten

yhteyteen. Analysoitaessa seudun asuntotuotantoennustetta maankäyttösuunnitelman vyöhykkeisiin nähden voidaan todeta, että seudun vuosien 2016-2025 asuntotuotannosta voidaan tämän hetkisen asemakaavavaranon ja kunnissa suunnittelussa olevien kaavojen perusteella arvioida uuden asuntotuotannon sijoittuvan noin 78 prosenttia seudullisesti merkittävälle kehittämisvyöhykkeille. Johtuen MASU:n seudullisesti merkittävien alueiden määrittelyn luonteesta kuntakohtaiset erot ovat merkittäviä. Urbaanien radanvarsikaupunkien osalta asuntotuotannon sijoittuminen seudulliselle vyöhykkeelle on luonnollisesti suurempaa kuin väljemmin rakentuneiden kuntien osalta.

Taulukko 10. Uusien asuntojen sijoittuminen MASU-vyöhykkeille vuosina 2016 - 2025 (1 asunto= 90 k-m²)

Alue	Seudun ensisijaisesti kehittettävät vyöhykkeet	Osuus kokonaisuudesta	Kuntien muut kehittämisa- alueet	Osuus kokonaisuudesta	Muut alueet	Osuus kokonaisuudesta
Espoo	23 492	75 %	4 227	14 %	3 497	11 %
Helsinki	47 336	85 %	7 586	14 %	541	1 %
Kauniainen	1 126	100 %	0	0 %	0	0 %
Vantaa	18 310	83 %	3 219	15 %	584	3 %
Pääkaupunkiseutu	90 264	82 %	15 032	14 %	4 622	4 %
Hyvinkää	2 283	76 %	720	24 %	0	0 %
Järvenpää	4 341	94 %	283	6 %	15	0 %
Kerava	2 822	76 %	802	22 %	67	2 %
Kirkkonummi	2 937	78 %	803	21 %	30	1 %
Mäntsälä	1 567	68 %	658	28 %	88	4 %
Nurmijärvi	3 507	72 %	1 012	21 %	374	8 %
Pornainen	22	7 %	296	93 %	0	0 %
Sipoo	2 971	47 %	2 772	44 %	564	9 %
Tuusula	2 911	43 %	3 128	46 %	750	11 %
Vihti	1 695	50 %	1 171	35 %	504	15 %
KUUMA-kunnat	25 056	64 %	11 645	30 %	2 392	6 %
Seutu yhteensä	115 320	77 %	26 677	18 %	7 014	5 %

Kartta 3. MASU kehittämisvyöhykkeet 2016-2050, uuden asuntotuotannon sijainti 2016-2025, HLJ liikennehankkeet 2016-2025



Asuntotuotannon saavutettavuus

Uuden asuntotuotannon saavutettavuus on merkittävä seudun asukkaiden arjen hallinnan osalta. Saavutettavuus on myös tärkeä piirre asuinalueiden eriarvoistumisen ja eriytymiskehityksen kannalta. Vuosien 2016 - 2025 asuntotuotantoa on tarkasteltu yhdessä HLJ

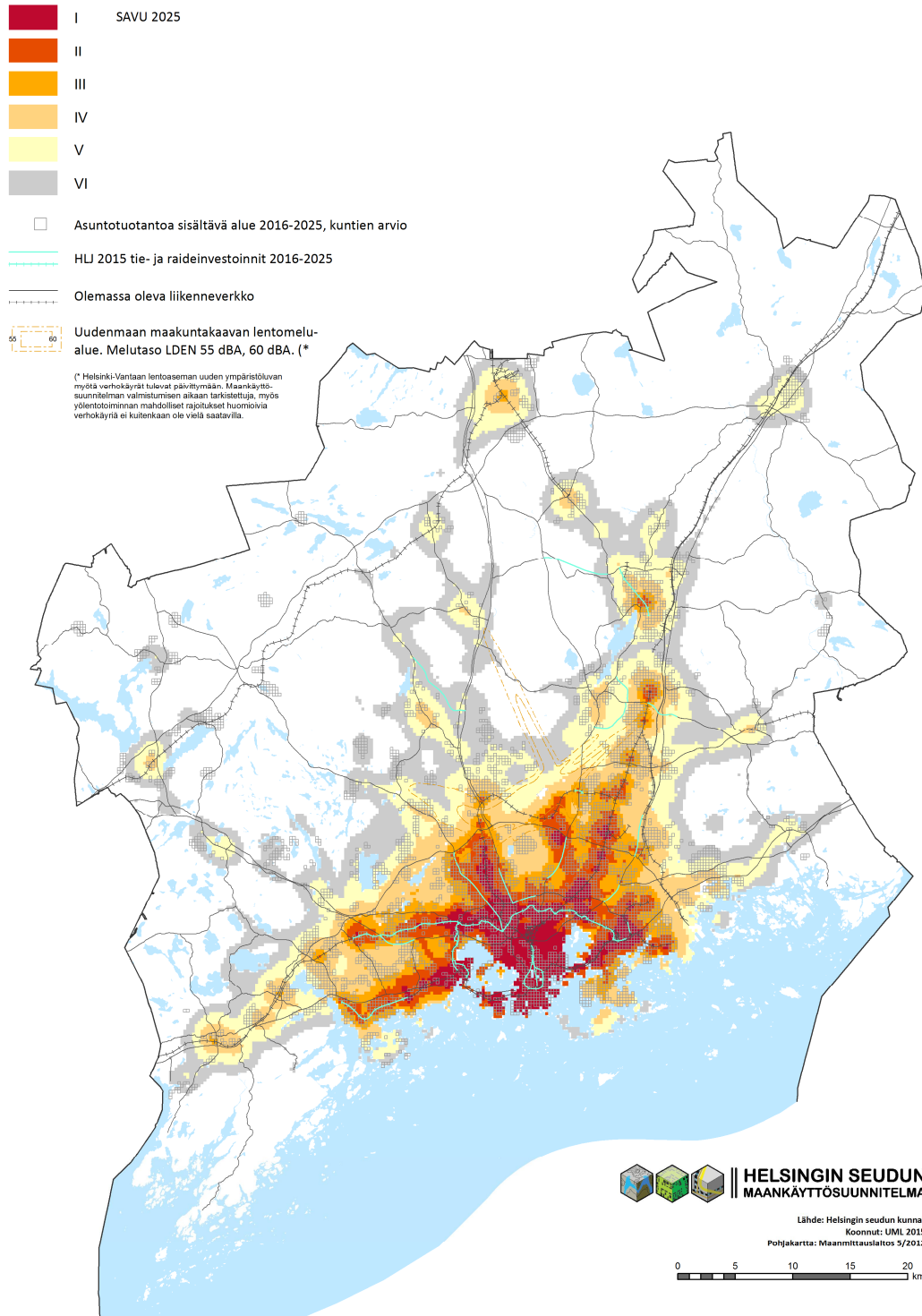
2015-työssä määritellyn saavutettavuustarcastelun kanssa. Pääkaupunkiseudun kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuisi SAVU-vyöhykkeillä 1-2. KUUMA-kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuu vyöhykkeillä 4 ja 5. Asuntotuotannon suhde HLJ-luonnokseen (raideyhteydet, runkolinjat, solmupisteet) tarkastellaan vielä lausuntokierroksen aikana.

Taulukko 11. Rakentamisennusteeseen sisältyvän uuden asuntokannan sijoittuminen suhteessa HLJ 2015:n SAVU-vyöhyketarkasteluun

Alue	SAVU I-vyöhyke	SAVU II-vyöhyke	SAVU III-vyöhyke	SAVU IV-vyöhyke	SAVU V-vyöhyke	SAVU VI-vyöhyke	SAVU VII-vyöhyke	SAVU - vyöhykkeet yhteensä
Espoo	5 541	8 950	4 060	8 878	2 501	947	339	31 217
Helsinki	28 261	8 572	6 237	10 547	1 540	307	0	55 463
Kauniainen	12	753	303	58	0	0	0	1 126
Vantaa	2 316	6 354	6 060	6 207	1 032	140	4	22 113
Pääkaupunkiseutu	36 129	24 629	16 661	25 690	5 073	1 395	343	109 920
Hyvinkää	0	0	190	718	205	666	1 224	3 003
Järvenpää	0	152	632	2 570	1 157	129	0	4 639
Kerava	115	1 247	429	713	863	324	0	3 691
Kirkkonummi	0	0	409	1 653	1 004	484	220	3 770
Mäntsälä	0	0	0	0	775	1 005	533	2 313
Nurmijärvi	0	0	0	489	2 791	1 591	22	4 893
Pornainen	0	0	0	0	0	61	258	319
Sipoo	0	0	0	742	2 622	1 753	1 188	6 306
Tuusula	0	0	4	1 482	3 405	1 853	44	6 789
Vihti	0	0	0	344	603	1 111	1 313	3 371
Kuuma-kunnat	115	1 399	1 663	8 712	13 425	8 977	4 803	39 094
Seutu yhteensä	36 245	26 027	18 324	34 402	18 498	10 372	5 146	149 013
	24 %	17 %	12 %	23 %	12 %	7 %	3 %	100 %

Kartta 4. SAVU 2025 ja kuntien arvioima asuntotuotanto 2016-2025

Kartta 4. SAVU 2025 ja kuntien arvioima asuntotuotanto 2016-2025



Asuntotuotannon sijoittumisen joukkoliikenteen palvelu- vyöhykkeille

HLJ 2015:n mukaan joukkoliikenteen tarjonnan tasot on jaettu erinomaiseen, kilpailukykyiseen sekä kohtuulliseen tasoon. Näitä tasoja kutsutaan myös Jostra-vyöhykkeiksi. Tarkemmat määrittelyt löytyvät HLJ 2015 –aineistosta.

Erinomaisella vyöhykkeellä on lyhyimmät vuorovälit (HSL:n 5 tähden palvelutasoluokan, metroasemien sekä tiheään lähijunaliikenteen [12 vuoroa tunnissa] asemien ympäristö 600 metrin säteellä).

Kilpailukykyinen vyöhyke määritellään henkilöauton kanssa kilpailukykyiseksi palvelutasoksi (HSL:n neljän tähden palvelutasoluokkaan kuuluvat alueet, vilkkaan junaliikenteen [vähintään 4 vuoroa tunnissa], asemien ympäristö 800 metrin säteellä sekä vilkkaiden bussireittien [aamuruuhkatunnis-

sa vähintään 12 bussia suuntaansa] ympäristö 400 metrin säteellä.

Kohtuullisen joukkoliikenteen palvelutaso sisältää HSL:n palvelutasomäärittelyssä 2 ja 3 tähden luokkaan kuuluvat osa-alueet, Hyvinkään houkuttelevan liikenteen alue, lähijuna-asemien, joissa vähintään 2 vuoroa tunnissa, ympäristö 1 kilometrin säteellä sekä niiden bussireittien, joilla kulkee aamuruuhkatunnissa yli 6 bussia yhteen suuntaan, ympäristö.

Uuden asuntokannan sijoittumisessa Jostra – vyöhykkeille nähdään, että pääkaupunkiseudulla erinomaiselle vyöhykkeelle on sijoittumassa 39 % uudesta asuntotuotannosta (2016-2025), kun taas KUUMA-kunnissa vastaava luku on 3 %. Kilpailukykyiselle vyöhykkeelle on sijoittumassa 37 % uudesta asuntotuotannosta, KUUMA-kuntien on vastaava osuus on 14 %. Kohtuulliselle alueelle on sijoittumassa 23 % KUUMA-kunnissa ja 16 % pääkaupunkiseudulla.

Jostra-vyöhykkeille ylipäätään on sijoittumassa 92 % uudesta asuntotuotannosta pääkaupunkiseudulla sekä 40 % KUUMA-kunnissa. Koko seudun vastaava luku on 79 %.

Taulukko 12. Asuntotuotannon sijoittuminen Jostra-vyöhykkeille.

Alue	Erinomainen	Kilpailukykyinen	Kohtuullinen	Jostra yhteensä	Muut alueet	Asuntotuotanto yhteensä
Espoo	9 634	9 061	8 744	27 439	3 777	31 217
Helsinki	26 015	22 273	2 955	51 243	4 220	55 463
Kauniainen	730	292	105	1 126	0	1 126
Vantaa	6 133	9 161	6 261	21 555	559	22 113
Pääkaupunkiseutu	42 512	40 787	18 064	101 363	8 556	109 920
Hyvinkää	0	474	199	673	2 330	3 003
Järvenpää	0	1 744	693	2 437	2 203	4 639
Kerava	1 247	362	1 153	2 762	928	3 691
Kirkkonummi	0	1 126	1 714	2 839	931	3 770
Mäntsälä	0	0	572	572	1 741	2 313
Nurmijärvi	0	217	483	700	4 193	4 893
Pornainen	0	0	0	0	319	319
Sipoo	0	0	3 227	3 227	3 079	6 306
Tuusula	0	1 377	1 131	2 508	4 280	6 789
Vihti	0	0	0	0	3 371	3 371
Kuuma-kunnat	1 247	5 300	9 171	15 718	23 375	39 094
Seutu yhteensä	43 759	46 087	27 236	117 082	31 931	149 013

Tiivistelmä

Asuntostrategian valmisteluryhmässä kuntien edustajat ovat arvioineet oman kuntansa osalta asuntotuotannon rakentamisennusteen vuosille 2016 - 2025. Asuntotuotannon merkittävät kohdealueet vuosina 2016 - 2025 perustuvat realistiseen kaavoitustilanteeseen eli kohteiden asemakaavat ovat joko lainvoimaisia tai ne valmistuvat seuraavan 5 vuoden aikana. Rakentamisennuste vuosille 2016-2025 on tehty nykyisen voimassaolevan MAL-sopimuksen tavoitetasosta lähtien. Asuntotuotannon tavoitetasossa on lähdetty seudullisesta 12 500 asunnon vuositavoitteesta. Uuden MAL-sopimuksen seurauksena seudun asemakaavavoite on kasvamassa erityisesti pääkaupunkiseudun osalta 25 % vuosien 2012-2015 sopimuksen tasosta. Tämä kaavatavoitteen nosto tulee tuomaan väljyyttä nykyiseen asemakaavavarantoon ja siten mahdollistaa paremmin nykyisen asuntotuotantotavoitteen toteutumisen.

Kahden miljoonan asukkaan väestöntavoite vuonna 2050 on realistinen kuntien nykyiseen toteutuneeseen väestönkasvuun verrattuna. Asuntostrategiatyössä tavoitevuotena on pidetty vuotta 2025. Täsmällisemmin asuntotuotantomääristä sovitaan valtion ja kuntien kesken maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksissa noin neljän vuoden välein.

Yhteiseksi tavoitteeksi on työn aikana määrittynyt, että valtaosa seudun asuntorakentamisesta tulisi sijoitua seudun maankäyttösuunnitelman (MASU) yhteydessä määritellyille seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeille. Muu asuntotuotanto pyritään ohjaamaan kuntien muille kehittämisalueille. Asuntotuotannon pitkän syklin vuoksi on tärkeää, että erityisesti tulevat asemakaavat sijoittuvat seudullisille kehittämisvyöhykkeille.

Seudun asuntotuotannon kohdentumisesta voidaan todeta seuraavaa:

- 76 % asemakaavavarannosta sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeillä
- Vuosien 2016 - 2025 rakentamisennusteessa olevista valmistuvista asunnoista 77 prosenttia sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeellä, nykyisestä olemassa olevasta asuntokannasta 80 prosenttia
- Pääkaupunkiseudun kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuisi SAVU-vyöhykkeillä 1-2. KUUMA-kuntien osalta merkittävin asuntokannan kasvu tapahtuu vyöhykkeillä 4 ja 5.
- Pääkaupunkiseudulla (Jostra) erinomaiselle vyöhykkeelle on sijoittumassa 39 % uudesta asuntotuotannosta (2016-2025), kun taas KUUMA-kunnissa vastaava luku on 3 %. Kilpailukykyiselle vyöhykkeelle on sijoittumassa 37 % uudesta asuntotuotannosta, KUUMA-kuntien on vastaava osuus on 14 %. Kohtuulliselle alueelle on sijoittumassa 23 % KUUMA-kunnissa ja 16 % pääkaupunkiseudulla.

Kaavoituksessa tulee jatkossa ottaa entistä selvemmin MASU-vyöhykkeet lähtökohdaksi.

OSA III Asunto- ja maapoliittiset linjaukset

Helsingin seudun kuntien asunto- ja maapoliittisten linjausten on tarkoitus tukea asunto- ja maapoliittisten linjausten lisäksi myös maankäyttösuunnitelman toteutumista sekä MAL-kokonaisuuden eteenpäinviemistä. Nämä linjaukset luovat pohjan ja kuntien näkemyksen MAL-aiesopimusneuvotteluille.

Asuntotuotannon rakenne

Kohtuuhintaiselle asumiselle on vaikea luoda yhtä määritelmää koko Helsingin seudulle, koska asumisen hintataso sekä asuntojen kysyntä vaihtelevat huomattavasti alueittain. Helsingin seudulla säännelty asuntotuotanto on tärkeä keino pienien ja keskitaloisten asumismahdollisuuksien turvaamisessa.

Erityisesti seudun suurissa kaupungeissa ja asumisen keskittymissä asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, korkeat rakentamiskustannukset, yleinen hintataso ja asuinalueiden eriytyminen edellyttävät säännellyn ja sääntelemättömän asuntotuotannon tasapainoa, asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman ohjausta sekä valtion asumisen tukien kohdentamista alueelle.

Uusien kaupunginosien rakentuminen sosiaalisesti tasapainoisiksi edellyttää monipuolista asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaamaa, asuntotyyppien monipuolisuutta sekä monipuolisia liikkumismahdollisuuksia (joukkoliikenne, jalankulku, pyöräily).

Vuokra-asuntokanta ja –tuotanto jakaantuu säänneltyyn ja sääntelemättömään tuotantoon. Pääkaupunkiseudulla ja korostuneesti Helsingissä vapaarahoitteisen ja säännellyn asuntokannan ja erityisesti asuntotuotannon alkuvuokrien ero on merkittävä. Asuntokannassa tapahtuu jatkuvaa muutosta säännellystä tuotannosta vapaarahoitteiseen kantaan ara-rajoitusten poistuessa.

KUUMA-alueella monessa kunnassa valtion korkotukeen liittyvän sääntelyn vaikutus vuokratason ei sen sijaan ole kovin merkittävä tai sillä ei ole käytännössä merkitystä lainkaan vuokratason ollessa sama säännellyssä ja sääntelemättömässä asuntokannassa. Tällaisilla alueilla olennaisempaa on ylipäänsä tuottaa vuokra- ja asumisoikeusasunnon siten, että se vastaa paikallista kysyntää.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella myös omistusasunnon hankkiminen on mahdollista useammalle ja pienemmällä tuloilla. Omakotiasumisen

osuus asuntorakentamisesta on merkittävä erityisesti kehyskunnissa, joissa tontin hintataso on kilpailukykyinen ja mahdollistaa omakotitalon rakentamisen.

Seudun kilpailukykyyn ja työvoiman saatavuuden turvaamiseksi on huolehdittava sekä riittävästä asuntotuotannosta että varmistettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon riittävyys. Omistusasuntotuotannossa on haettava ratkaisuja rahoituksen, sääntelyn ja rakentamisen kehittämisen osalta, jotta kohtuuhintaisten omistusasuntojen rakentaminen on mahdollista myös seudun ydinalueella.

Pääkaupunkiseudulla on runsaasti ensi kertaa työ- ja asuntomarkkinoille tulevia nuoria kotitalouksia. Heille vuokra-asunto on tyypillisesti luontevin vaihtoehto ja vuokra-asuntojen kysyntä on alueella voimakasta. Vuokra-asuntotuotanto tukee seudun kilpailukykyä mahdollistamalla metropolialueen työmarkkinoille tuleminen.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa tulee Helsingin seudulla kohdentaa erityisesti alueille, jotka sijoittuvat seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille hyvien joukkoliikennedyteyksiä varrelle. Vuokra-asuntojen tuottaminen on järkevää siellä, missä niille on luontaisesti kysyntää. Asumisoikeusasunnoilla on myös mahdollista tasapainottaa täydennysrakentamisen yhteydessä aikaisemmin yksipuolisesti rakentuneita alueita. Hyvä seudullinen saavutettavuus vaikuttaa realistisen työssäkäyntialueen laajuuteen ja on siten tärkeä tekijä sosioekonomisesti tasapainoisen väestörakenteen muodostumisessa sekä seudun elinkeinopolitiikan kannalta.

Helsingin seudun kunnilla on omassa omistuksessaan merkittävä määrä asuntoja. Valtaosin asunnot ovat valtion korkotukemaa vuokratuotantoa. Kuntien omilla yhtiöillä on tärkeä merkitys erityisesti heikompiosaisten asumisen järjestämisessä. Viime vuosien korkotuettu tuotanto on ollut pääosin näiden kuntaomisteisten yhtiöiden ja joidenkin erityisryhmätoteuttajien harteilla.

Täydentävä asuntorakentaminen

Seudun yhdyskuntarakenteen eheyttämisen ja tehokkaan maankäytön tukemiseksi asuntorakentamista tulee määrätietoisesti ohjata jo olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja välittömään läheisyyteen laajentamalla olemassa olevia asuinalueita.

Pääkaupunkiseudulla tulee suosia erityisesti täydentävää ja tiivistävää rakentamista esikaupunkialueiden tyhjillä ja vajaasti rakennetuilla tonteilla. Myös kerrostalojen lisäkerrokset ja ullakkorakentaminen ovat erityisesti kerrostalovaltaisilla alueilla täydentävän asuntorakentamisen keinoja.

KUUMA-kunnissa täydentävä rakentaminen voidaan toteuttaa olemassa olevien asuinalueiden tyhjillä tai jo rakennetuilla tonteilla tai laajentamalla olemassa olevia asuinalueita rakentamalla niiden välittömään yhteyteen lisää asumista.

Koko seudulla vanhoja teollisuus- ja toimistotiloja ja -alueita voidaan muuttaa asuntotuotantoon, mikäli niiden alkuperäisestä käytöstä on tarkoituksenmukaista luopua ja ne sijaitsevat asuntorakentamiseen soveltuvilla alueilla.

Kunnat voivat edistää täydennysrakentamista mm. kaavoituksen (ml. pysäköintinormit) ja maapolitiikan (mm. maankäyttösopimukset asemakaava-alueella) keinoin. Valtio voi omalta osaltaan edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä laajentamalla omistamiensa maiden inventointia myös vajaasti rakennetuille alueille.

Täydentävän asuntorakentamisen tavoitteena on koko seudulla ensisijaisesti asumisen monipuolisuus ja asuntokysyntään vastaaminen. Samanlaisesti täydentävän asuntorakentamisen kanssa kehitetään myös laadukasta elinympäristöä.

Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen

Olemassa olevan asuntokannan houkuttelevuuden säilyttäminen ja erilaisten asuinalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen ovat koko seudun yhteisiä tavoitteita.

Vanhojen asuinalueiden täydentävän rakentamisen tulee Helsingin seudun kunnissa olla keskeinen osa kuntasuunnittelua ja kaavoitusta. Väestöltään vähenevien tai ikääntyvien alueiden täydentävän rakentamisen mahdollisuudet tutkitaan aluekokonaisuuksina ja monipuolisen alueuudistamisen kautta pyritään kehittämään asuinalueista toimivia ja houkuttelevia asuinpaikkoja. Erityistä huomiota kiinnitetään 1960–70-luvuilla rakennettujen peruskorjausikäisten asuinalueiden kehittämiseen. Asuinalueiden uudistamisessa korjaamisen lisäksi voidaan huonokuntoista ja epätarkoituksenmukaista asuntokantaa purkaa, mitä valtion myös tulee tukea.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistyötä tiivistetään asuinalueiden kehittämisessä. Metropolialueella alueellisen eriytymiskehityksen estämiseksi suunnattavat poikkihallinnolliset toimenpiteet, ohjelmat ja rahoituksen kohteet tulisi määritellä valtion ja seudun kuntien yhteistyönä. Täydentävän rakentamisen projektin voisi mallintaa seudulliseksi työkaluksi (yhteistyö viranomais-ten välillä, kaavoitus, maankäyttökorvaukset, täydennysrakentamiskorvaukset, investoinnit, vuorovaikutus ja yhteistyö asukkaiden kanssa). Niin ikään valtion asuinalueohjelmaa voisi yhdes- sä kuntien kanssa kehittää pitkäjänteistä kehittä- mistyötä tukevaksi. Yhteistyötä tarvitaan myös vanhojen asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaami- sen ja lisärakentamisen edistämiseksi. Tähän so- veltuisi esimerkiksi seudullinen ohjelma tai muu yhteinen projekti. Valtion tulee jatkaa myös van- han asuntokannan korjaus- ja hissiavustuksia ja varmistaa niille riittävä rahoitus.

Asunto-osakeyhtiön täydennysrakentamishanke

Asunto-osakeyhtiöltä tarvitaan täydennysrakentamishankkeen valmistelun aikana päätöksiä useissa vaiheissa. Jo pelkkä lisärakentamismahdollisuuden ja sen kannattavuuden selvittäminen saattaa edellyttää yhtiökokouksen päätöstä. Viimeistään lisärakentamishankkeen hankesuunnittelu ja hakemus tontin uudelleen kaavoittamisesta edellyttää yhtiökokouksen päätöksiä. Täydennysrakentamishankkeesta on usein tarpeen tehdä jo alkuvaiheessa esisopimus rakennusliikkeen tai rakennuttajan kanssa. Lisäksi on päätettävä millä vaihtoehdolla uusi asuntorakentaminen aiotaan toteuttaa. Vaihtoehtoina voivat olla

- 1) asuntojen rakentaminen osaksi entistä yhtiötä (suunnattu osakeanti),
- 2) tontin osan myynti (tai vuokraus) lisärakentamishanketta varten tai
- 3) nykyisen rakennuksen/rakennusten purkaminen ja uusi asuinrakennushanke.

Täydennysrakentamishankkeen toteutus on asunto-osakeyhtiön kannalta haasteellista kaikissa vaihtoehdoissa. Erityisen haastavaa täydennysrakentaminen on silloin, jos myytävällä tontin osalla on osakashallinnassa olevia tiloja ja/tai uudella rakentamisella on oleellisia vaikutuksia olevien huoneistojen käyttämiseen sekä silloin, kun vanhat rakennukset on tarpeen purkaa uuden asuinrakennushankkeen tieltä. Tällöin vaaditaan käytännössä osakkaiden yksimielistä päätöstä.

Täydennysrakentamishankkeet edellyttävät yleensä uuden asemakaavan laatimista ja sitova sopimus tontin tai osakkeiden myynnistä saadaan usein vasta asemamakaavan tultua lainvoimaiseksi. Asunto-osakeyhtiön tontin ja osakkeiden arvo riippuu oleellisesti lopullisesta asemakaavan rakennusoikeudesta ja se luonnollisesti vaikuttaa paljon päätöksentekoon. Asunto-osakeyhtiön talouden kannalta ongelmallista on se, että voi olla vaikeaa ennustaa, mille tilikaudelle mahdollinen tontin myyntitulo saadaan kirjanpitoon. Tavoitteena on saman tilikauden aikana saada aikaan riittävästi poistoja ja vähennyksiä (esim.

välttämätön suuri peruskorjaushanke). Muussa tapauksessa yhtiö maksaa positiivisesta tuloksesta yhteisöveroa.

Maaseutumaiset alueet ja hajakenttä

Maaseutumaisilla alueilla tarkoitetaan yleensä asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olevia alueita – kyläkeskuksia ja niitä ympäröivää maaseutualuetta. Näillä alueilla rakentamista kutsutaan hajakentäksi. Hajakenttämisen osuus Helsingin seudun vuosittaisesta asuntotuotannosta on pieni ja kohdistuu pääasiassa KUU-MA-kuntien alueelle. Tavoitteena on, että asemakaavan ulkopuolisten alueiden asuntorakentamisen suhteellinen osuus pienenee seudulla tulevaisuudessa.

On tärkeää, että seudulla säilyy alueita, joilla on selkeä maaseutuidentiteetti. Kyläalueiden vähäisellä täydennysrakentamisella voidaan tukea niiden kehittymistä. Seudun peltotalueiden rooli maanviljelyalueina ja lähiruuan tuottajina kasvaa. Lisäksi maaseutumaisille alueille voi sijoittua toimintoja, jotka eivät sovellu sijoitettavaksi asemakaavoitetuille alueille.

Asemakaavoitettujen alueiden riittävällä ja monipuolisella tonttitarjonnalla voidaan vaikuttaa hajakenttämisen määrän vähenemiseen. Etenkin KUU-MA-kunnat voivat riittävällä ja monipuolisella asemakaava-alueiden tonttitarjonnalla vastata pientalorakentamisen kysyntään. Hajakenttämisen määrän ja sijoittumisen ohjaamisen välineitä ovat yleiskaavat, suunnittelutarvealueiden määrittely joko yleiskaavoissa tai rakennusjärjestyksessä sekä kunnan johdonmukainen lupahallinto.

Helsingin seutu 2050 strategisissa linjauksissa on hyväksytty seuraavat hajakenttämistä koskevat periaatteet:

”Määritellään kunnan tai kuntien yleiskaavoissa hajakenttämisen määrä osittain. Kehitetään kyläosayleiskaavoitusta

siten, että se ohjaa rakentamisen kyläkeskisiin.”

”Kehitetään taloudellisia keinoja ohjata rakentamista kaava-alueille, esim. muuttamalla verotuksen periaatteita yhdyskuntarakenteen eheyttä tukevasti sekä kohdentamalla kuntien palvelujen kustannusvastaavuutta käyttäjän asuinpaikan mukaan.”

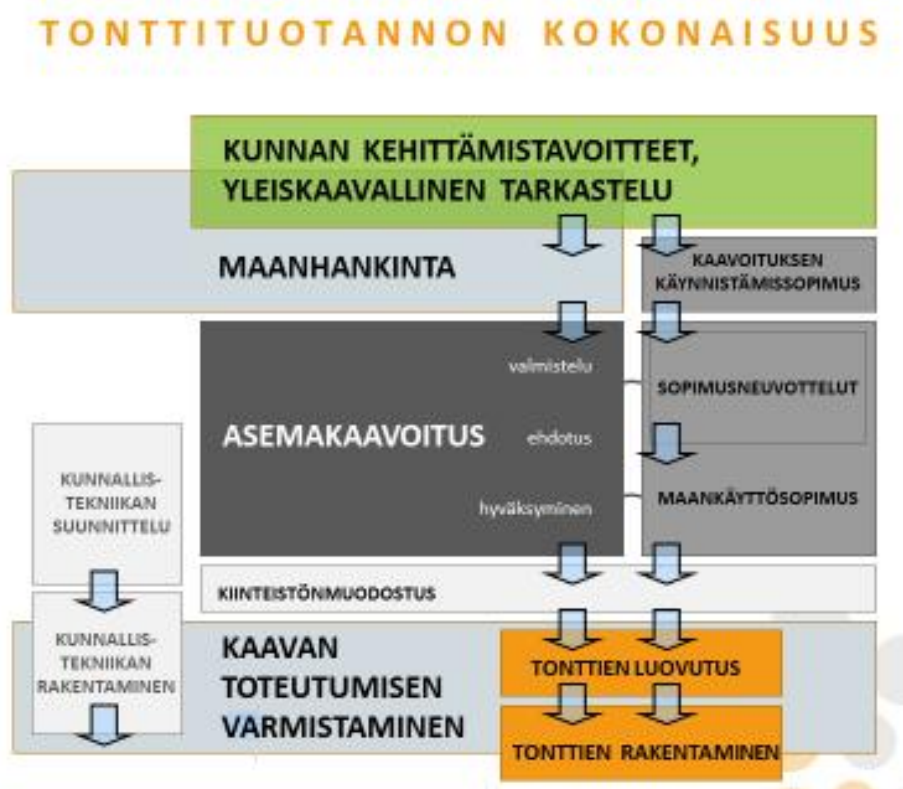
Valtion tulee omalta osaltaan, mm. valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita laatiessaan, estää Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Seudun maapolitiikka

Asuntotuotannossa onnistuminen heijastelee seudun kilpailukykyyn monella tavalla. Niukka asuntotarjonta ja asumisen korkea hinta vaikut-

tavat työllisyyteen ja seudun työmarkkinoihin, sitä kautta yhdyskuntarakenteen hajautumiseen ja edelleen lisääntyvään liikkumisen tarpeeseen. Kaavoitustavoitteiden saavuttaminen ei yksin riitä, sillä maapolitiikan hoidolla on keskeinen vaikutus paitsi rakentamisen toteutumiseen myös kiinteistöjen hintakehitykseen.

Maapolitiikalla tarkoitetaan kunnan maaomaisuuden hallintaa, kuten maanhankintaa, sopimuspolitiikkaa ja tonttien luovutusta. Maapolitiikan hoidolla on olennaisesti vaikutusta kuntatalouteen. Seudun kunnat käyttävät maapolitiikan keinovalikoimaa varsin monipuolisesti ja ovat valmiita edelleen tehostamaan toimenpiteitään. Joiltakin osin toimintatapoja on tarpeen myös yhdenmukaistaa asuntotuotannon edistämiseksi.



Kuva 17. Tonttituotannon kokonaisuus

Asuntotuotannon edistäminen on kunnan eri toimialojen yhteinen tehtävä. Maapolitiikan toimenpiteillä on suuri merkitys tonttituotannon kokonaisuudessa. Se on ketju, joka koostuu kunnan maanhankinnasta, kaavoituksesta, kunnallistekniikan toteutuksesta ja tontinluovutuksesta unohtamatta tonttien rakentamisen varmistamista.

Maapolitiikan tulee olla ennakkoivaa ja pitkäjänteistä sillä maapolitiikan luonteeseen kuuluvat erilaiset aikaa vievät neuvottelumenettelyt, joissa ei voi oikaista.

MASU-vyöhykkeillä aktiivista maanhankintaa

Asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi kuntien on tarpeen hankkia aktiivisesti raakamaata MASU:n seudullisten kehittämisvyöhykkeiden uudisrakentamisalueilta. Ensimmäinen asemakaava on perusteltua laatia ensisijaisesti kunnan omistamalle maalle, koska kunnan tontinluovutuksella voidaan parhaiten varmistaa alueen toteutumisen aikataulu sekä vaikuttaa tonttien laatuun ja hintatasoon. Kuntien ei tulisi omilla toimillaan nostaa tonttien hintoja, koska sillä on vaikutusta koko seudun hintatasoon.

Maanhankintaan pyritään ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupoin mutta myös muiden lain mukaisien keinojen käyttämiseen on tarvittaessa oltava valmius. Myös valtiolta edellytetään toimenpiteitä kuntien maanhankinnan tueksi: maankäyttö- ja rakennuslakiin esitetään etuosto-oikeuden laajentamista samanlaiseksi koko Helsingin seudulla sekä lunastusmenettelyn helpottamista tai lunastusluvan käsittelyn nopeuttamista ympäristöministeriössä.

Täydennysrakentamista edistetään kaavamuutosalueilla maankäyttösojimuksin

Merkittävä osa seudun uudesta asuntotuotannosta toteutetaan tulevaisuudessa tiivistämällä, täydentämällä ja tehostamalla nykyrakennetta. Maankäyttösojimus on hyvä väline alueiden kehittämiseen asemakaavaa muutettaessa. Sojimukseen voidaan sisällyttää velvoitteita asuntotuotannon laadusta ja sen toteutuksen ajoittamisesta.

Sojimuskorvauksia kannattaa periä mahdollisuuksien mukaan asuntotontteina, jolloin kunta voi vaikuttaa aktiivisesti asuntojen hallintamuotojakaumaan omalla tontinluovutuksellaan. Sojimuskorvauksena voidaan käyttää myös raakamaata, jos se sijaitsee yhdyskuntarakenteen kanalta edullisesti tai on käytettävissä vaihtomaana asuntorakentamisen edistämiseksi jossakin muualla.

Alueiden toteutuminen on aina varmistettava

Tonttien rakentumisen varmistaminen on olennaista, sillä vajaasti toteutuneet alueet tulevat kalliiksi. Kunnan tontinluovutusehdoissa on tärkeää huolehtia asianmukaisista rakentamisvelvoitteista ja sojimussakoista. Maankäyttösojimuksiin on tarpeen kirjata vakuudet, rakentamisaikataulut ja sojimussakot. Tontinluovutusehdoilla ja maankäyttösojimuksilla on hyvä varmistaa myös kunnan tavoitteiden mukaiset rahoitus- ja hallintamuodot. Tiivistämis- ja täydennysrakentamisen edistämiseksi maankäyttösojimuksiin voidaan sisällyttää myös kannusteita.

Rakentamattomien tonttien käyttöön saamiseen on jatkossa hyvä kiinnittää enemmän huomiota. Lähes kaikissa seudun kunnissa rakentamattoman rakennuspaikan korotettu kiinteistövero onkin jo täysimääräisenä (3 %) käytössä ja valtiolle esitetään tarvetta korottaa tätä ylärajaa.

Toimintaperiaatteita kannattaa virtaviivaistaa valikoidusti

Maapolitiikan erilaisille toimintaperiaatteille on syynsä kuntien historiassa, politiikassa, rakenteessa ja sijainnissa. Kiinnittämällä huomiota tontinluovutusmenettelyihin ja tonttien yhteismarkkinointiin seudulla voidaan edesauttaa uusiin toimijoiden integroitumista markkinoille ja siten lisätä kaivattua kilpailua rakennusallalle. Sojimusmenettelyiden mallipankilla voidaan välittää parhaita keinoja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen. Hajarakentamista suitsimalla voidaan estää kaavoitettavaksi tulevan raakamaan arvon hallitsematon nousu, mikä on tärkeää erityisesti asemakaavojen lievealueilla.

Kaikkien toimintatapojen harmonisointi ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista kuntien erilaisen lähtökohtien takia, vaan paikallisille ratkaisuillekin on syytä jättää liikkumavaraa.

Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet

Alueellisuuden tulee näkyä lainsäädännössä ja valtion tukipolitiikassa

Suomessa asuntomarkkinatilanne vaihtelee voimakkaasti eri alueiden välillä. Sen sijaan nykyisessä lainsäädännössä ja asumisen tukijärjestelmässä alueiden välisiä eroja on käytännössä huomioitu hyvin vähän.

Asumisen taloudellinen tuki on kohdistettava alueille, joissa asuntojen kysyntä on suurin ja asumiskustannukset korkeimmat. Huonosti toimivat asuntomarkkinat ovat elinkeinoelämän pullonkaula, joka heikentää talouskasvua. Helsingin seudulla harjoitettu asuntopolitiikka heijastuu voimakkaasti myös alueen ja koko Suomen elinkeinoelämää. Tilanne, jossa vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan ja asumisen hinta kohoaa tulotasoa nopeammin, on kestävä. On kehitettävä ja otettava käyttöön uusia keinoja asuntotuotannon lisäämiseksi ja asumiskustannusten hillitsemiseksi.

Asuntotuotannon lisäämisen kannalta ongelmana ei ole vain tonttimaan saatavuus tai kaavoituksen hitaus. Tontit pitäisi saada myös rakentamiskelpoisiksi ja tarvittavat palvelut rakennettua uusia asukkaita varten. Kuntataloudessa kysymys on suurista investoinneista kuntatekniikan rakentamiseen ja palveluihin, joita voidaan toteuttaa vain rajoitetusti. Valtion infra-avustukset edistävät asuntotuotannon syntymistä, mutta avustuksia on kohdennettava nykyistä enemmän täydennysrakentamiseen, jotta yhdyskuntarakenteen eheyttämisen näkökulma voidaan ottaa riittävästi huomioon. Täydennysrakentamiskohteissa infra-avustusta tulisi saada myös muulle kuin valtion tukemalle asuntotuotannolle, sillä täydennysrakentamisen tulee lähtökohtaisesti olla monipuolistavaa.

Yhdyskuntarakennetta eheyttävillä alueilla haastaville tonteille rakennettavassa valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa tulisi hyväksyä myös normaalia korkeammat esirakentamisen ja pysäköinnin kustannukset. Myös valtion tuke-

maan asuntotuotantoon sovellettavien tonttien enimmäishintojen määrittelyä tulisi joustavoittaa. Asuntomarkkinoiden alueellisen vaihtelun vuoksi valtion ja seudun kuntien välisissä asumista koskevissa aiesopimuksissa tulisi luopua tasaosuuksina määräytyvästä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vaatimuksesta. Tarkastelun tulisi koskea seudulle rakennettavien vuokra-asuntojen kokonaismäärää.

Asuntotuotannon ja hallintamuotojen tukemisesta asumisen tukemiseen

Asuntopoliittisten tukitoimien ensisijaisena lähtökohtana tulee olla asunnontarvitsijoiden ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulma, ei asuntorakennuttajien tai -sijoittajien näkökulma.

Valtion tukema uudisrakentaminen perustuu tällä hetkellä asuntorakennuttajille ja -sijoittajille myönnettävään tuotantotukeen (korkotuki ja avustukset) ja sen kohdentuminen asukkaalle vaihtelee. Asuntorakennuttajien ja -sijoittajien kautta ohjattu tuki rajoittaa asukkaan valinnanmahdollisuuksia ja johtaa helposti alueiden eriarvoistumiskehitykseen. Mahdollisuudet ohjata tukea enenevässä määrin suoraan asukkaalle tulee arvioida.

Asumisen tukijärjestelmän tavoitteena pitää olla kohtuuhintainen asuminen. Kohtuuhintainen asuminen voi olla vuokra-, asumisoikeus- tai omistusasuminen. Siksi kohtuuhintaisen asuntotarjonnan saavuttamiseksi tarvitaan mahdollisimman monipuolista asuntotarjontaa. Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lisäksi tarvitaan myös erilaisin osaomistussuhtein tuotettuja asuntoja. Riittävä ja monipuolinen tuotanto edesauttaa asuntouralla etenemistä ja vapauttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja niistä eniten tarvitseville.

Asuntojen rahoitusmalleja on kehitettävä

Rahoitusmarkkinat ovat kiristyneet. Omarahoitusosuuden kasvattaminen, asuntojen vakuusarvojen lasku, laina-aikojen lyhentäminen ja korkeat marginaalit heikentävät omistusasuntojen kysyntää. Kiristyvistä rahoitusmarkkinoista kärsivät erityisesti vähävaraiset kotitaloudet ja nuoret ensiasunnon ostajat.

Valtion tuki omistusasumiselle on korkotukien verovähennysoikeuden pienentymisen kautta vähentymässä. Mikäli omistusasumista halutaan tulevaisuudessa tukea valtion toimesta, tuki tulee kohdentaa jatkossa asuntokunnan maksukyvyn mukaan. Vähävaraisten ja ensiasunnon ostajien kynnystä oman asunnon hankintaan tulee madaltaa erityisesti suurilla ja kasvavilla kaupunkiseuduilla. Mahdollisuutena voisi olla nykyisen osaomistusasuntojen rahoitusmallin ehtojen parantaminen huomioiden rakennuttajan riskit/palkkio, uusien osaomistusasuntojen rahoitusmallien kehittäminen sekä ASP-järjestelmän kehittäminen nykyistä kannustavammaksi.

Vähävaraisten kynnystä oman asunnon hankintaan voitaisiin madaltaa myös myöntämällä valtion tukemia korkotukilainoja niille kotitalouksille, jotka haluavat lunastaa rajoituksista vapautuneen vuokra-asunnon.

Uusi osaomistusmalli

Uuden osaomistusasuntojen rahoitusmallin lähtökohtana voi olla valtion myöntämä 20 vuoden takaus- tai korkotukilaina. Asunto on vuokratyössä 20 vuotta, jonka jälkeen asunnon voi lunastaa omaksi. Asunnosta maksetaan 5-10 % kynnysraha sekä kuukausittain vuokraa, joka muodostuu hoitokulujen lisäksi rahoitusvastikkeesta. Rahoitusvastikkeella lyhennetään asunto-osakeyhtiön yhtiölainaa. Laina-ajan päätyttyä maksetaan asunnon jäljellä oleva, jo ostohetkellä tiedossa oleva, loppuosuus asunnon hinnasta. Asunnon vuokra-/lunastusoikeuden voi myydä milloin tahansa vapaasti. Mallia voisi soveltaa mahdollisesti myös ryhmärakentamishankkeisiin.

Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen

Helsingin seudun asumisen kokonaisuudessa on tärkeää ottaa huomioon myös erityisryhmät ja heidän asumistarpeensa. Väestömäärän kasvaessa alueella ja ikääntyneiden määrän noustessa erityisasumisen tarve kasvaa. Viime vuosina vammaisten ja vanhusten laitosasumista on ryhdytty vähentämään ja tämä on tuonut uudenlai-

sia paineita asuntojen rakentamiseen ja järjestämiseen näille asukasryhmille. Tavoitteena on, että yhä useampi tukea tarvitseva asuu omassa kodissa laitosasumisen sijaan ja tarvittavat palvelut tuodaan omaan asuntoon. Tämän tavoitteen myötä asumisen järjestämisen suunnittelu on omalta osaltaan siirtynyt yhä vahvemmin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalta kuntien asunto-toimelle tai vuokrataloyhtiöille. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen hallittu ja ennakoitu rakentaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kunnan eri hallinnonalojen välillä.

Erityisryhmien asumista määrittävät useat kansainväliset ja kansalliset sopimukset sekä määräykset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ohjaa ja määrittelee osaltaan investointiavustusten kautta sitä, minkälaisilla mitoituksilla ja kriteereillä eri asukasryhmien asuntoja suunnitellaan ja toteutetaan. Ohjeistuksissa on esimerkiksi sanottu, että erityisryhmien asuntokohteita ei saa sijoittaa toisen erityisryhmän asumisen yhteyteen. Kaupunkiseudulla, jossa arvokasta tonttimaata ja rakennusmahdollisuuksia hyville paikoille on rajoitetusti, olisi mielekästä löytää tehokkuutta esimerkiksi eri asukasryhmien yhteiskäyttötiloista. Eri erityisryhmien asumisen mahdollista sijoittamista toisensa lähelle ja tilojen yhteiskäyttöisyyttä tulisi tarkastella tapauskohtaisesti ja miettiä kustannus- sekä kaavatehokkaita ratkaisuja asukkaiden viihtyvyyttä unohtamatta. Asuntojen monikäyttöisyys ja muuntelukyky tulisi ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja tietyn erityisryhmän asumiseen investointiavustusta saanut kohde voisi olla joustavasti otettavissa toisen ryhmän käyttöön kysyntätilanteiden vaihtuessa.

Tonttimaan järkevän käytön ja resurssien parhaan taloudellisen hyödyntämisen aikaansaamiseksi kunnat toivovat joustavuutta myös valtion puolelta erityisryhmien asumisen sijoittelun suunnittelussa sekä uudenlaisten asumisratkaisujen kehittämisessä. Erityisryhmien asumiskohteiden integrointi mahdollisuuksien mukaan tavallisen asumisen joukkoon on usein järkevää asukkaalle mielekkään asuinympäristön, tehokkaan maankäytön sekä palveluiden järjestämisen kannalta. Monen erityisryhmän kannalta tärkein asutuspoliittinen toimenpide on huolehtia kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan riittävydestä.

Huomion kiinnittäminen asumisen esteettömyyteen koko Helsingin seudun alueella on tärkeää väestön ikääntyessä. Asuntokannan esteettömyys palvelee myös lapsiperheiden etua sekä muiden erityisryhmien vapaata asunnon valintaa omien toiveiden mukaisesti. Esteettömyyden huomioiminen sekä uudiskohteissa että vanhojen rakennusten korjausten yhteydessä on tärkeää. Erityisryhmien asumiskohteissa on ajateltava myös

palveluiden saavutettavuutta ja joukkoliikenteen hyviä yhteyksiä, mikä on erityisen tärkeää henkilöille, joiden liikuntakyky saattaa olla heikentynyt. Erityisryhmien asumisen kohteet tulisi tästä syystä pyrkiä kohdentamaan ensisijaisesti seudullisille kehittämisvyöhykkeille. Joidenkin erityisasumisen hankkeiden osalta on perusteltua huomioida ensisijassa paikallinen saavutettavuus.

Helsingin seudun asunto- ja maapoliittiset tavoitteet

Asuntotuotannon rakenne

Kunnat huolehtivat kaavoituksen, maapolitiikan ja tontinluovutuksen keinoin, että

- asuinalueet ovat hallintamuotorakenteeltaan sekä huoneistotyypeiltään monipuolisia sekä elinympäristöltään viihtyisiä ja sosiaalisesti kestäviä,
- täydennysrakentamisalueille rakennettava uustuotanto tasapainottaa ja monipuolistaa alueen nykyistä hallintamuotorakennetta,
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa kohdentuu erityisesti seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan,
- asuntorakentamisen edellytyksiä parannetaan kuntien keskustoissa sekä muissa merkittävässä asumisen keskittymissä,
- kasvukeskusten asuntotuotanto suunnitellaan ja toteutetaan siten, että pienten kotitalouksien asutuskysyntään vastataan sekä vuokra-, asumisoikeus- että omistusasuntotuotannossa,
- pientaloasumisen mahdollisuudesta huolehditaan myös tiiviisti rakennetuilla alueilla, ja
- omakotirakentamista ohjataan aktiivisesti yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja tiivistävällä tavalla myös seudun väljemmin rakennetuilla alueilla.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee turvata valtion tukeman asuntotuotannon rakentamisen korkotukien ja avustusten riittävyys ja sitoutua kehittämään rahoitusmalleja siten, että tukimuodot ovat rakennuttajia houkuttelevia ja että riittävä tuotanto on turvattu. Lisäksi uuden MAL-sopimuksen toteutumiseksi valtion ja sen aluehallintoviranomaisten tulee myötävaikuttaa omalta osaltaan kasvavan kaavoitustavoitteen saavuttamiseen.

Täydentävän asuntorakentamisen tavoitteet

Kunnat tukevat aktiivisesti yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja laadukkaan elinympäristön kehittämistä siten, että

- asemakaavoituksella varmistetaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet,
- uusi asuntotuotanto toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja laajentamisella,
- keskusten asuntotarjontaa lisätään kaavoittamalla lisää asuntotontteja, toteuttamalla kaavamuuksia jo kaavoitetuille tai rakennetuille tonteille sekä rakentamalla korkeammin ja tiiviimmin,
- vanhojen teollisuus- ja toimistotilojen ja -alueiden muuttamista asuntotuotantoon edistetään, mikäli niiden alkuperäisestä käytöstä on tarkoituksenmukaista luopua ja
- maankäyttökorvauksin ja pysäköintinormein tuetaan täydennysrakentamista.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee edistää yhdyskuntarakenteen tiivistämistä laajentamalla omistamiensa maiden inventointia myös vajaasti rakennetuille alueille.

Vanhojen asuinalueiden kehittäminen ja uudistaminen

Kunnat huolehtivat siitä, että

- olemassa olevien asuinalueiden kehittäminen on aktiivista ja eriytymiskehitykseen puututaan,
- vanhojen asuinalueiden täydentävä rakentaminen on keskeinen osa kuntasuunnittelua ja kaavoitusta,
- lisärakentamisen mahdollisuudet kartoitetaan aluekokonaisuuksina,
- täydentävän rakentamisen kehittäminen mallinnetaan seudulliseksi työkaluksi: kehitetään yhteistyötä viranomaisten välillä (kaavoitus, maankäyttökorvaukset, täydennysrakentamiskorvaukset, investoinnit) sekä vuorovaikutusta ja yhteistyötä asukkaiden kanssa sekä
- tuetaan vanhojen asunto-osakeyhtiöiden peruskorjaamista ja lisärakentamista seudullisella ohjelmalla tai muulla yhteisellä projektilla
- aktiivinen kiinteistökehittäminen (ml purkaminen) huomioidaan erityisesti 1960- ja 1970 –lukujen rakennuskannan arvioinnissa

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee

- jatkaa vanhan asuntokannan korjaus- ja hissiavustuksia ja varmistaa niille riittävän rahoituksen,
- tukea myös purkavaa saneeraamista ja
- kehittää asuinalueohjelmaa pitkäjänteistä kehittämistyötä tukevaksi.
- muuttaa asunto-osakeyhtiölakia siten, että täydennysrakentamishankkeiden päätöksenteossa riittää tilanteen mukaan joko yhtiökokouksen enemmistöpäätös tai 2/3 määräenemmistö kun kyseessä on kiinteistön purkaminen
- lisätä asunto-osakeyhtiölain joustavuutta siten, että tontin myyntituloista tehtäviä poistoja ja vähennyksiä voidaan suorittaa useamman tilikauden aikana

Maaseutumaiset alueet ja hajarakentaminen

Kunnat huolehtivat toiminnassaan, että

- hajarakentaminen ohjataan kyläkeskuksiin hyvin saavutettaville alueille yleiskaavoituksen, suunnittelutarvealueiden ja tavoitteellisen lupahallinnon keinoin ja että
- asemakaavan ulkopuolisten alueiden asuntorakentamisen suhteellinen osuus pienenee.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita laatiessaan estää Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Päämäärätietoista maapolitiikkaa koko seudulle

Kunnat

- hankkivat etenkin seudun ensisijaisesti kehitettävillä vyöhykkeillä aktiivisesti maata asemakaavoitettavaksi,
- edistävät täydennysrakentamista asemakaavamuutoksissa maankäyttösopimuksilla, joihin sisällytetään mahdollisuuksien mukaan myös valtion tukemaa asuntotuotantoa,
- varmistavat maapolitiikan keinoin tonttien rakentumisen sekä kunnan luovuttaessa tontteja että maankäyttösopimuksissa,
- jakavat ja yhdenmukaistavat seudun maapolitiikan hyviä käytäntöjä tonttituotannon edistämiseksi sekä

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee

- aktiivisesti viedä eteenpäin kuntien maapolitiikkaa tukevia lainmuutostarpeita, kuten etuosto-oikeuden laajentamista samanlaiseksi koko Helsingin seudulla sekä lunastusmenettelyn helpottamista tai lunastusluvan käsittelyn nopeuttamista ympäristöministeriössä
- valtion tulee edistää seudun ARA-tuotannon toteutumista huolehtimalla erityisesti A-Kruunun ja opiskelija- ja nuorisoasuntoja tuottavien yhtiöiden tonttitarpeesta

Asunto- ja yhdyskuntarakentamisen tuet

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee edistää asuntotuotantoa

- ohjaamalla kunnallistekniikan rakentamisavustuksia siten, että kaikki maankäyttösuunnitelmassa määritellyille seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille (uudet alueet ja täydennysrakentamiskohteet) tulevat asuntoalueet ovat avustuksen piirissä
- kaksinkertaistamalla avustuksen myöntövaltuus Helsingin seudulle, jotta asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä voidaan huolehtia,
- myöntää avustusta myös alueille, joille alueen hallintamuotorakenteen tasapainottamiseksi on taroituksenmukaista rakentaa muuta kuin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee lisäksi kehittää asumisen tukimuotoja siten, että valtio

- suuntaa asumisen tukea nykyistä enemmän suoraan asukkaalle sekä ohjaa omistusasumisen tukea nykyistä vahvemmin asukkaan maksukyvyn mukaan,
- madaltaa vähävaraisten ja ensiasunnon ostajien kynnystä oman asunnon hankintaan,
- kehittää osaomistusasuntojen tuotantoa houkuttelevammaksi rakennuttajille ja
- pyrkii yhteistyössä kuntien kanssa joustavoittamaan valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuviin tonttien enimmäishinnan määrittelyä.

Erityisryhmien tarpeiden huomioiminen

Kunnat huolehtivat siitä, että asunto-ohjelmoinnin ja asuntopoliittisen koordinoinnin yhteydessä ne

- ennakoivat riittävästi eri asukasryhmien asunnontarvetta,
- sijoittavat erityisryhmien asumista tavallisen asuntokannan yhteyteen aina kun se on tarkoituksenmukaista ja mahdollista,
- sijoittavat erityisryhmien asumisen kohteet ensisijaisesti seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeille ja kunnan harkinnan mukaan myös kuntien muille kehittämisalueille,
- huolehtivat yleisesti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuudesta ja
- suuntaavat opiskelija- ja nuorisoasuntoja niihin seudun kuntiin, joissa tavalliset vuokra-asuntomarkkinat eivät pysty vastaamaan nuorten pienituloisten asukkaiden asuntotarpeisiin.

Kuntien näkemyksen mukaan valtion tulee erityisryhmien asuntotuotantoa avustaessaan ja lainoittaessaan

- arvioida erityisasumisen kohteiden kriteerejä ja sääntöjä nykyistä enemmän tapauskohtaisesti ja suhtautua joustavammin erilaisiin asumisratkaisuihin,
- arvioida erityisryhmähankkeiden sijoittamista ja kokoa kunnan oman tarpeen mukaan,
- laatia erityisryhmien asumista koskevia ohjelmia tiiviimmässä yhteistyössä kuntaedustajien kanssa, jotta erilaisten ohjelmien (kuten viime vuosina IKÄ-Aske yms.) vaikutukset kuntiin voitaisiin ennakoida paremmin.

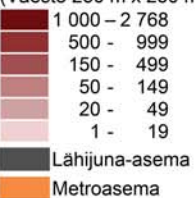
Liitteet

Liite 1. Asuntostrategian valmisteluryhmä.

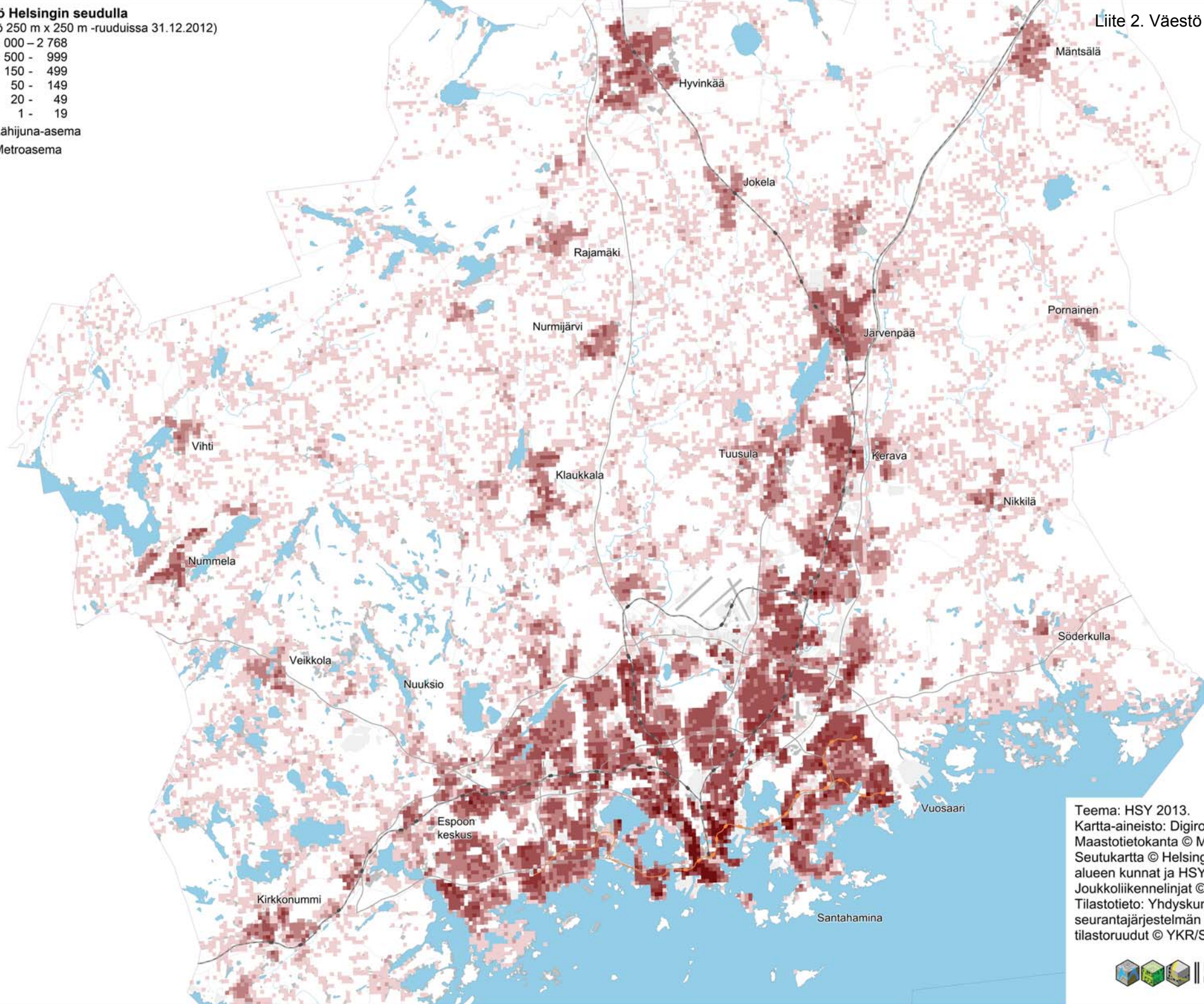
Mari Randell	Helsinki
Timo Meuronen	Helsinki
Kirsi Mäkinen	Helsinki
Annina Ala-Outinen	Helsinki
Riikka Karjalainen	Helsinki
Kirsi Noro	Helsinki
Markku Leijo	Helsinki
Anne Savolainen	Espoo
Aki Välimäki	Espoo
Tuula Hurme	Vantaa
Tomi Henriksson	Vantaa
Elisa Ranta	Vantaa
Marianna Harju	Kauniainen
Johanna Määttä	Kauniainen
Kirsti Ruislehto	Järvenpää
Mari Karsio	Järvenpää
Outi Hämäläinen	Tuusula
Tiina Hartman	Kerava
Merja Vikman-Kanerva	Kerava
Jari Tirkkonen	Kirkkonummi
Hannu Lindqvist	Hyvinkää
Marko Kankare	Hyvinkää
Jyrki Mattila	Hyvinkää
Marja-Liisa Back	Nurmijärvi
Aarno Kononen	Nurmijärvi
Risto Nikunlaakso	Nurmijärvi
Kaisa Yli-Jama	Sipoo
Pekka Söyrlä	Sipoo
Rauni Ohvo	Mäntsälä
Lauri Pouru	Mäntsälä
Timo Kaikkonen	Pornainen
Mika Kukkula	Vihti
Miliza Ryöti	HSY
Mikko Nikkanen	HSY
Heikki Levola	HSY
Sirkku Huisko	Uudenmaan liitto
Elise Lohman	Uudenmaan liitto
Jouni Suominen	Uudenmaan liitto
Kristiina Rinkinen	Uudenmaan liitto
Laura Hassi	Kuntaliitto

- Liite 2. Väestö Helsingin seudulla
- Liite 3. Helsingin seudun asuntokanta
- Liite 4. Kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 5. Pientaloasuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 6. 1-2 huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 7. Neljän tai useamman huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 8. Omistusasuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 9. Vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 10. ARA-vuokra-asuntojen määrä
- Liite 11. ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista
- Liite 12. 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen asuinrakennusten osuus kaikista asuinrakennuksista
- Liite 13. Yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista
- Liite 14. Lapsettomien nuorten talouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 15. Aikuistalouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 16. Lapsitalouksien määrä
- Liite 17. Lapsitalouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 18. Neljän tai useamman hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista
- Liite 19. Eläkeläistalouksien osuus kaikista talouksista
- Liite 20. Korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus 16 vuotta täyttäneistä

Väestö Helsingin seudulla
(Väestö 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



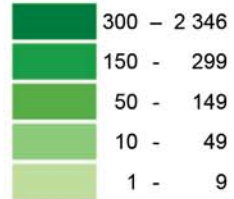
Liite 2. Väestö Helsingin seudulla



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

Asuntokanta Helsingin seudulla

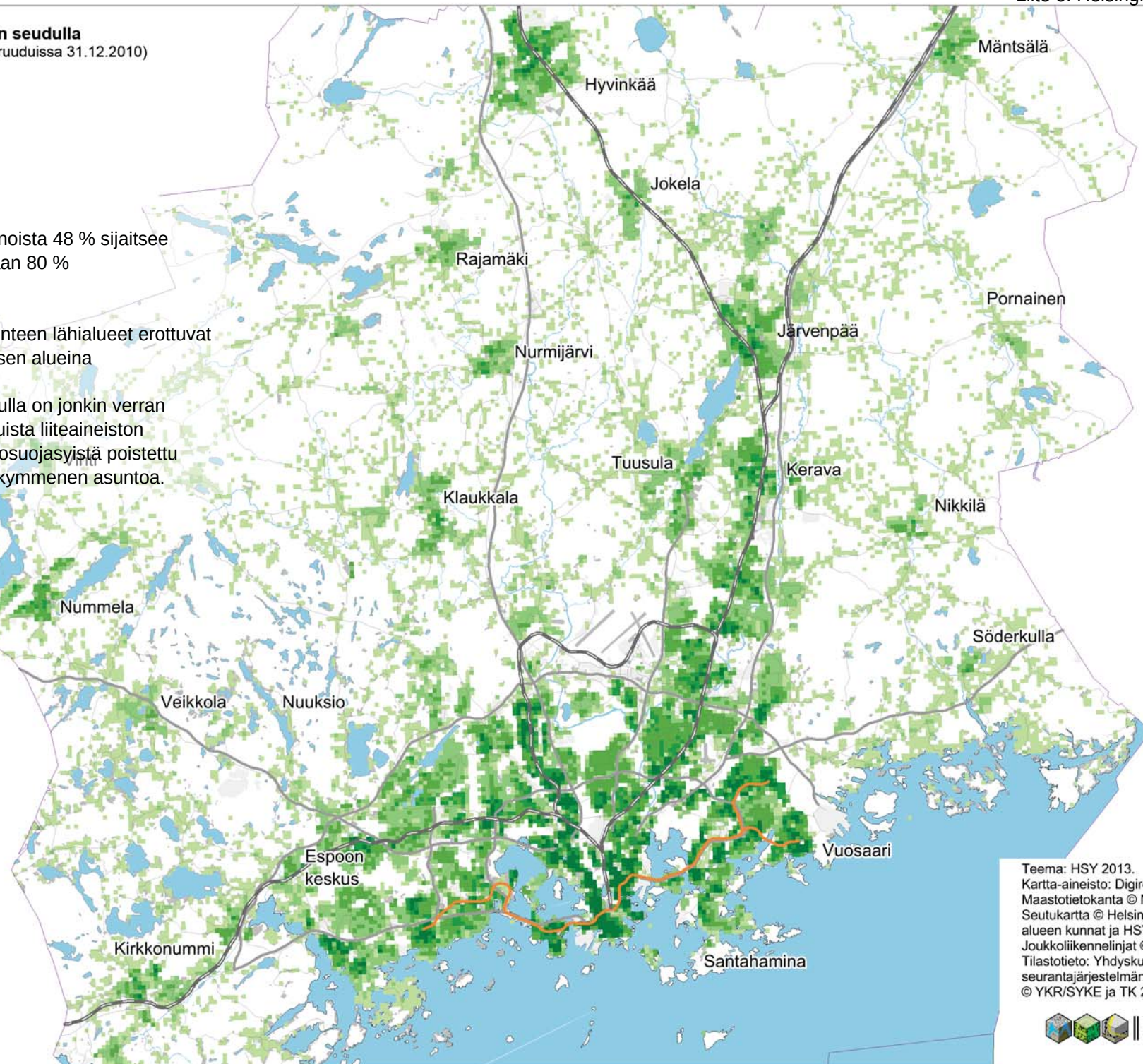
(Asunnot 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)



Seudun kaikista asunnoista 48 % sijaitsee Helsingissä ja kaikkiaan 80 % pääkaupunkiseudulla

Keskustat ja raideliikenteen lähialueet erottuvat kartalla tiheän asutuksen alueina

Lähes kaikkialla seudulla on jonkin verran asuinrakennuksia. Muista liiteaineiston teemakartoista on tietosuojasyistä poistettu ruudut, joissa on alle kymmenen asuntoa.



Teema: HSY 2013.
 Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
 Maastotietokanta © MML 2013,
 Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
 alueen kunnat ja HSY 2013/2014,
 Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
 Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
 seurantajärjestelmän 250m*250m-tilastoruudut
 © YKR/SYKE ja TK 2013.

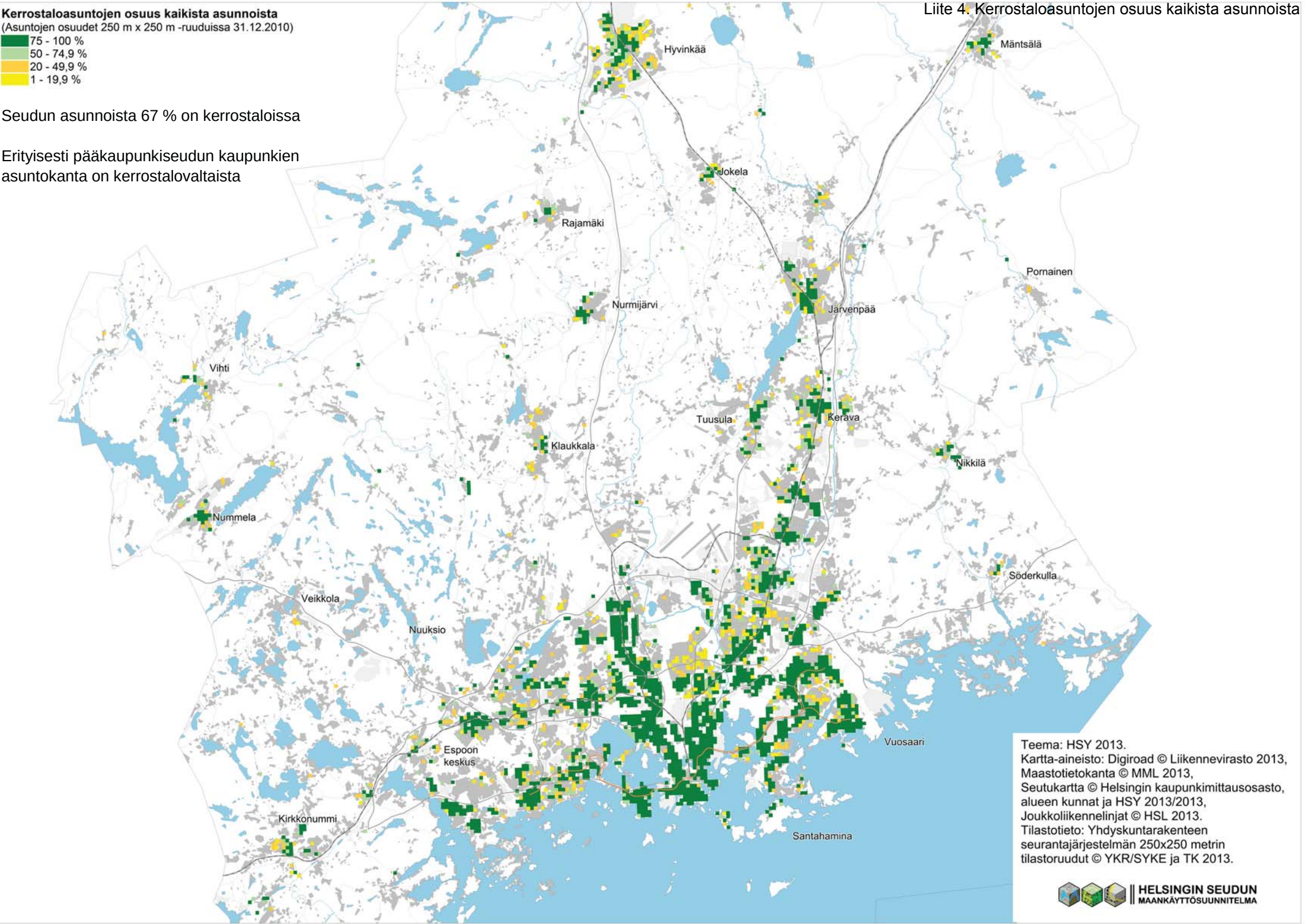
Kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista
(Asuntojen osuudet 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 20 - 49,9 %
- 1 - 19,9 %

Seudun asunnoista 67 % on kerrostaloissa

Erityisesti pääkaupunkiseudun kaupunkien
asuntokanta on kerrostalovaltaista

Liite 4. Kerrostaloasuntojen osuus kaikista asunnoista



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

Erillispien-, rivi- ja ketjutalojen osuus kaikista asunnoista
(Asuntojen määrä 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

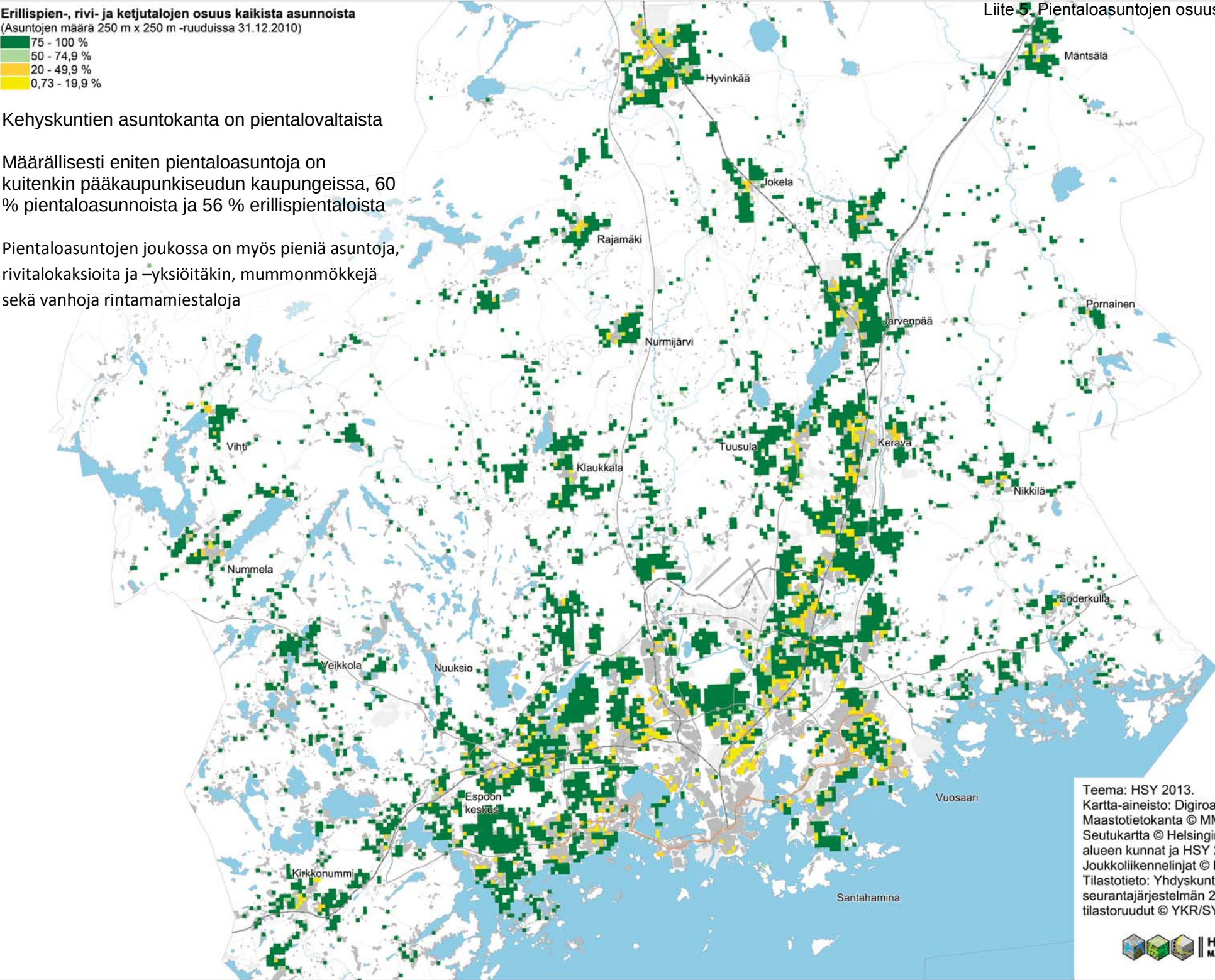
- 75 - 100 %
- 50 - 74,9 %
- 20 - 49,9 %
- 0,73 - 19,9 %

Kehyskuntien asuntokanta on pientalovaltaista

Määrällisesti eniten pientaloasuntoja on kuitenkin pääkaupunkiseudun kaupungeissa, 60 % pientaloasunnoista ja 56 % erillispientaloista

Pientaloasuntojen joukossa on myös pieniä asuntoja, rivitalokaksioita ja –yksiöitäkin, mummonmökkejä sekä vanhoja rintamamiestaloja

Liite 5. Pientaloasuntojen osuus kaikista asunnoista



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

1-2 huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista
(Asuntojen osuudet 250 m x 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

75 - 100 %
50 - 74,9 %
25 - 49,9 %
1 - 24,9 %

Liite 6. 1-2 huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista

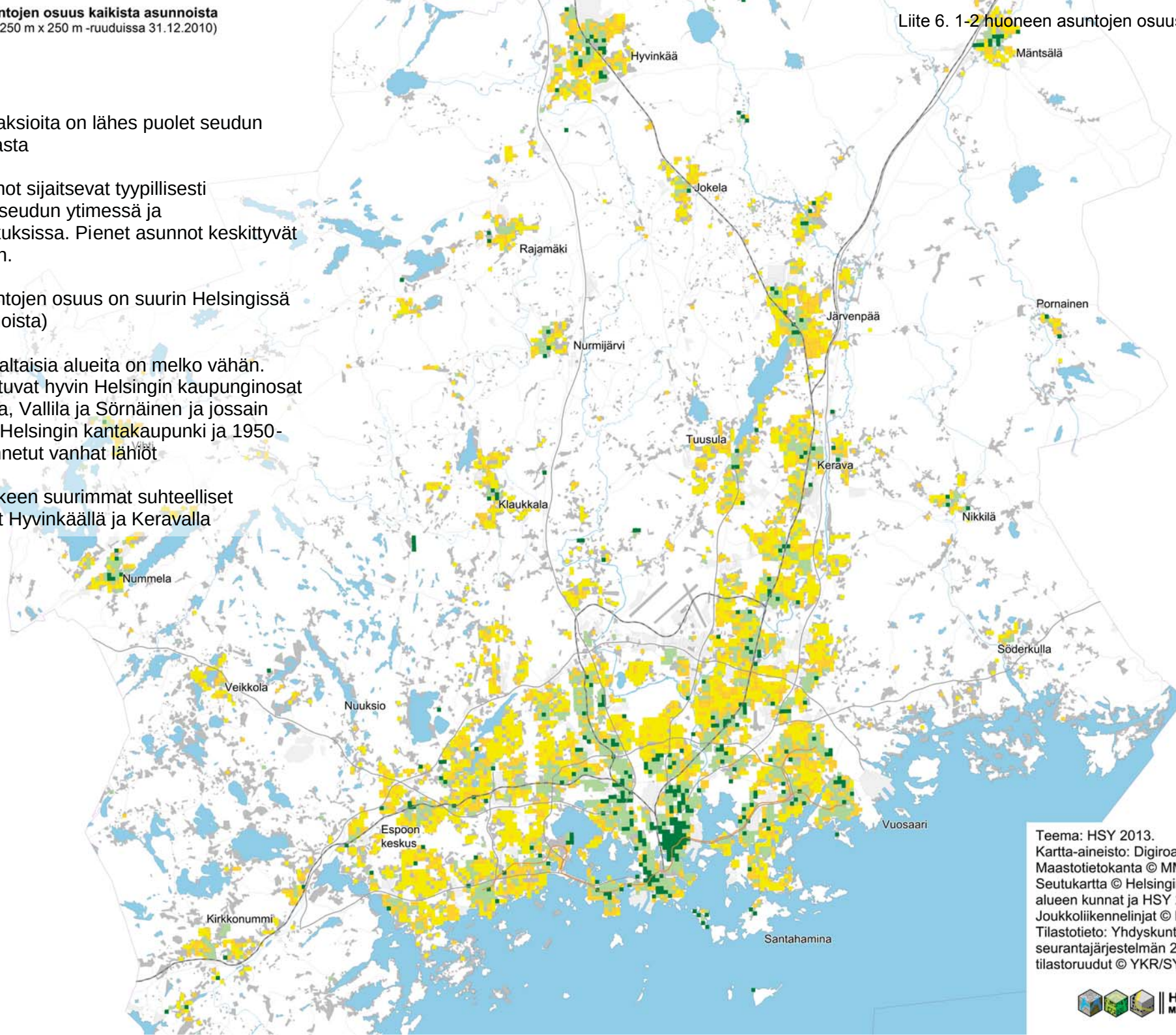
Yksioitä ja kaksioita on lähes puolet seudun asuntokannasta

Pienet asunnot sijaitsevat tyypillisesti keskeisesti, seudun ytimessä ja paikalliskeskuksissa. Pienet asunnot keskittyvät kerrostaloihin.

Pienten asuntojen osuus on suurin Helsingissä (59 % asunnoista)

Pienasuntovaltaisia alueita on melko vähän. Kartalta erottuvat hyvin Helsingin kaupunginosat Kallio, Alppila, Vallila ja Sörnäinen ja jossain määrin muu Helsingin kantakaupunki ja 1950-luvulla rakennetut vanhat lähiöt

Helsingin jälkeen suurimmat suhteelliset osuudet ovat Hyvinkäällä ja Keravalla



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

Neljän tai useamman huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista
(Asuntojen osuudet 250 mx 250 m -ruuduissa 31.12.2010)

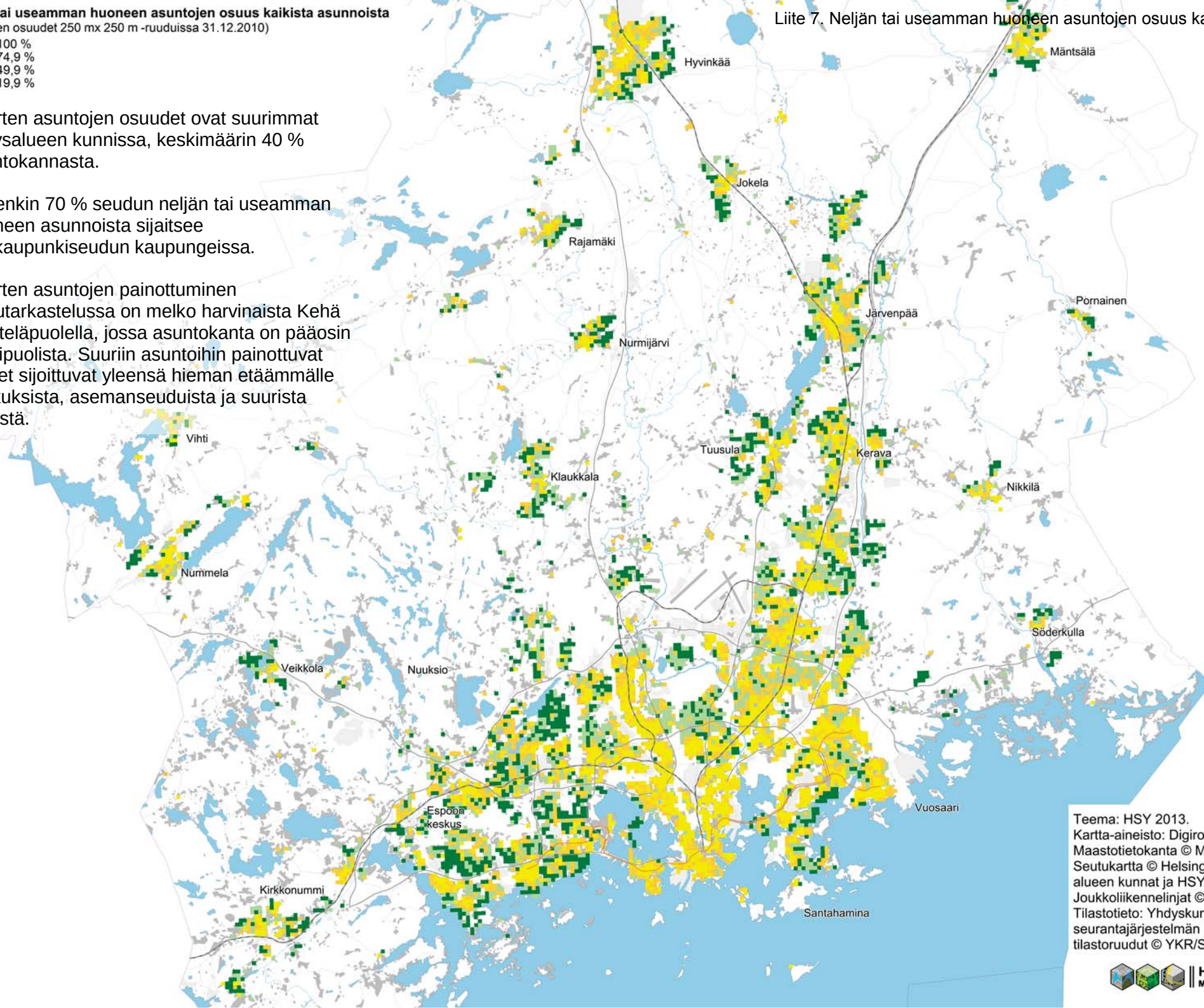
75 - 100 %
50 - 74,9 %
20 - 49,9 %
1 - 19,9 %

Suurten asuntojen osuudet ovat suurimmat kehysalueen kunnissa, keskimäärin 40 % asuntokannasta.

Kuitenkin 70 % seudun neljän tai useamman huoneen asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudun kaupungeissa.

Suurten asuntojen painottuminen ruututarkastelussa on melko harvinaista Kehä I:n eteläpuolella, jossa asuntokanta on pääosin monipuolista. Suuriin asuntoihin painottuvat alueet sijoittuvat yleensä hieman etäämmälle keskuksista, asemanseuduista ja suurista väylistä.

Liite 7. Neljän tai useamman huoneen asuntojen osuus kaikista asunnoista



Teema: HSY 2013.

Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,

Maastotietokanta © MML 2013,

Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,

alueen kunnat ja HSY 2013/2013,

Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.

Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.



HELSINGIN SEUDUN
MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA

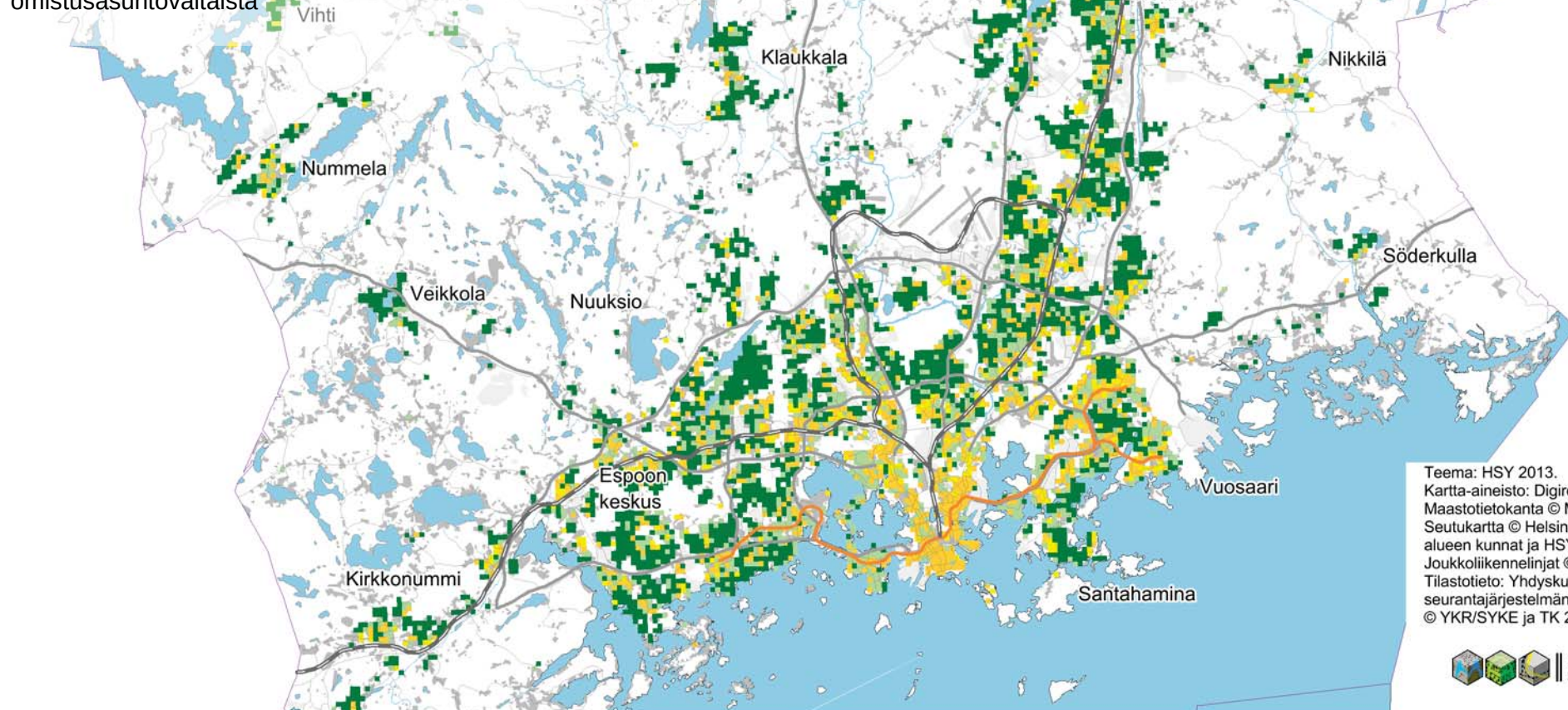
Omistusasuntojen osuus kaikista asunnoista
(Osuudet 250 m * 250 m -ruuduittain 31.12.2010)



Helsingin seudun asunnoissa yleisin hallintamuoto on omistusasunto-osake, 273 000 asuntoa, 39 % asunnoista). Omistusasuntojen osuus on yhteensä 52 %.

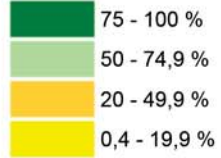
Ruutuja, joissa omistus- ja vuokra-asuntojen suhteet jakautuvat melko tasaisesti, on lähinnä Helsinginniemiellä ja Helsingin kantakaupungissa.

Kehysalueen asuntokanta on omistusasuntovaltaista



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250m*250m-tilastoruudut
© YKR/SYKE ja TK 2013.

Vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista
(Osuudet 250 m * 250 m -ruuduittain 31.12.2010)

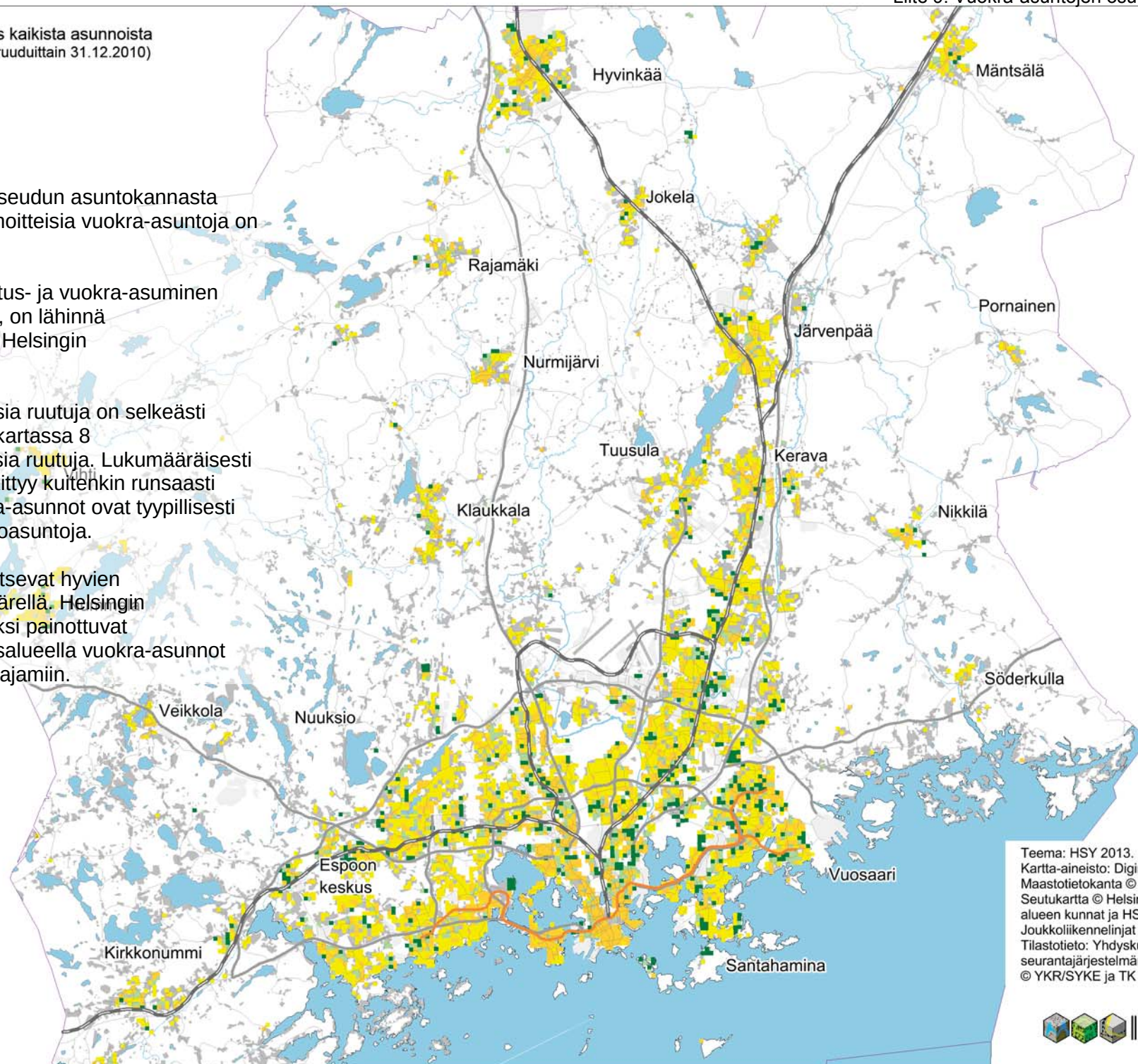


Vuokra-asuntoja on seudun asuntokannasta noin 37 %. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 18 %

Ruutuja, joissa omistus- ja vuokra-asuminen jakautuvat tasaisesti, on lähinnä Helsinginniemiellä ja Helsingin kantakaupungissa.

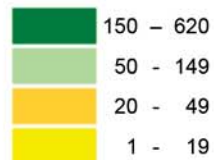
Vuokra-asuntovaltaisia ruutuja on selkeästi vähemmän kuin liitekartassa 8 omistusasuntovaltaisia ruutuja. Lukumääräisesti näihin ruutuihin keskittyy kuitenkin runsaasti asuntoja, sillä vuokra-asunnot ovat tyypillisesti pienehköjä kerrostaloasuntoja.

Vuokra-asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Helsingin kantakaupungin lisäksi painottuvat raideyhteydet. Kehysalueella vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin taajamiin.

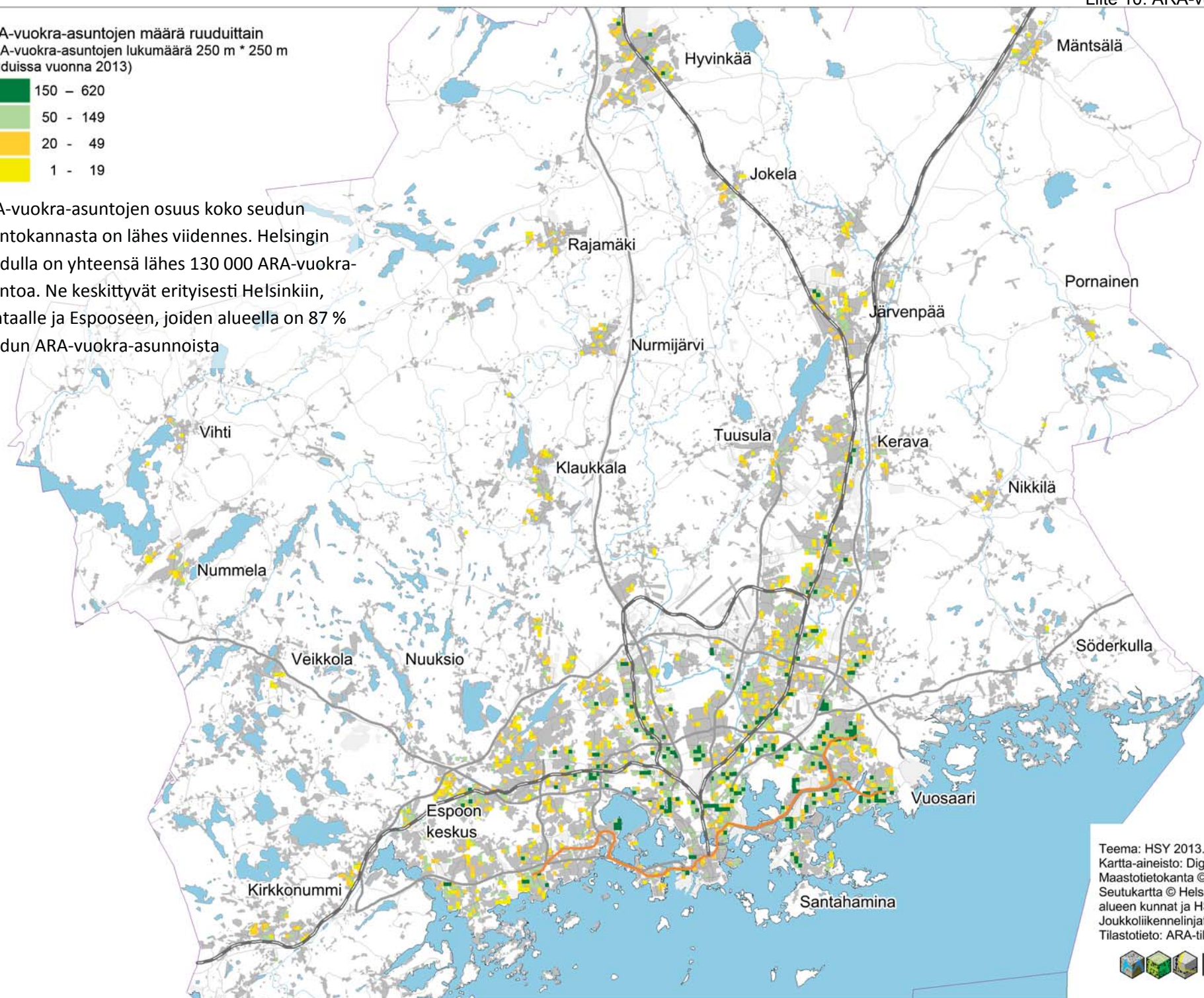


Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250m*250m-tilastoruudut
© YKR/SYKE ja TK 2013.

ARA-vuokra-asuntojen määrä ruuduittain
(ARA-vuokra-asuntojen lukumäärä 250 m * 250 m
-ruuduissa vuonna 2013)

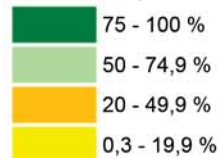


ARA-vuokra-asuntojen osuus koko seudun asuntokannasta on lähes viidennes. Helsingin seudulla on yhteensä lähes 130 000 ARA-vuokra-asuntoa. Ne keskittyvät erityisesti Helsinkiin, Vantaalle ja Espooseen, joiden alueella on 87 % seudun ARA-vuokra-asunnoista



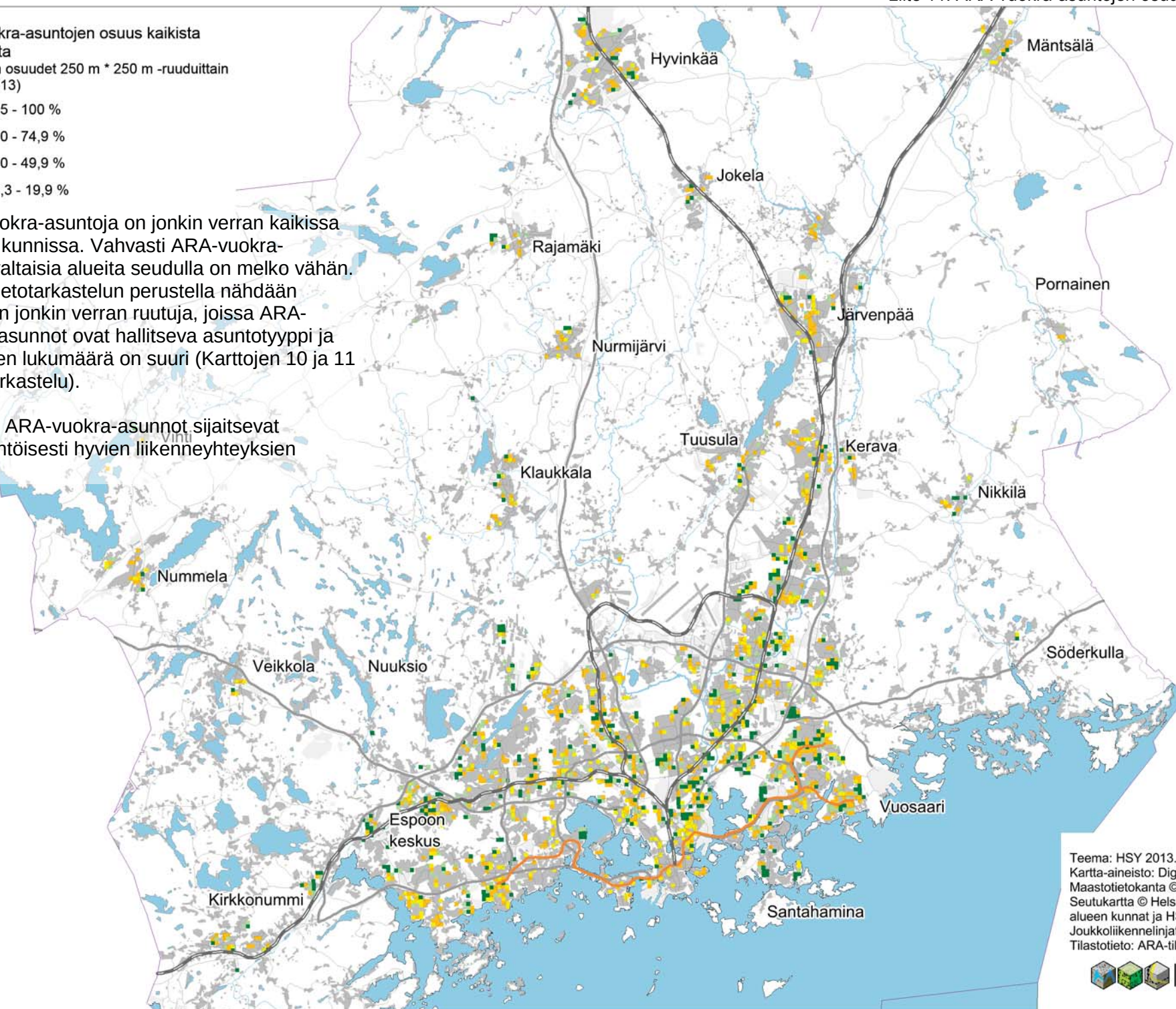
Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: ARA-tilastot © ARA 2013.

ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista
(Asuntojen osuudet 250 m * 250 m -ruuduittain vuonna 2013)



ARA-vuokra-asuntoja on jonkin verran kaikissa seudun kunnissa. Vahvasti ARA-vuokra-asuntovaltaisia alueita seudulla on melko vähän. Paikkatietotarkastelun perustella nähdään kuitenkin jonkin verran ruutuja, joissa ARA-vuokra-asunnot ovat hallitseva asuntotyyppi ja asuntojen lukumäärä on suuri (Karttojen 10 ja 11 yhteistarkastelu).

Seudun ARA-vuokra-asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti hyvien liikenneyhteyksien äärellä.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2014,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: ARA-tilastot © ARA 2013.

**1960-70-luvuilla rakennettujen
asuinrakennusten osuus kaikista
rakennuksista**

(Osuudet 250 m * 250 m -ruuduittain
31.12.2010)

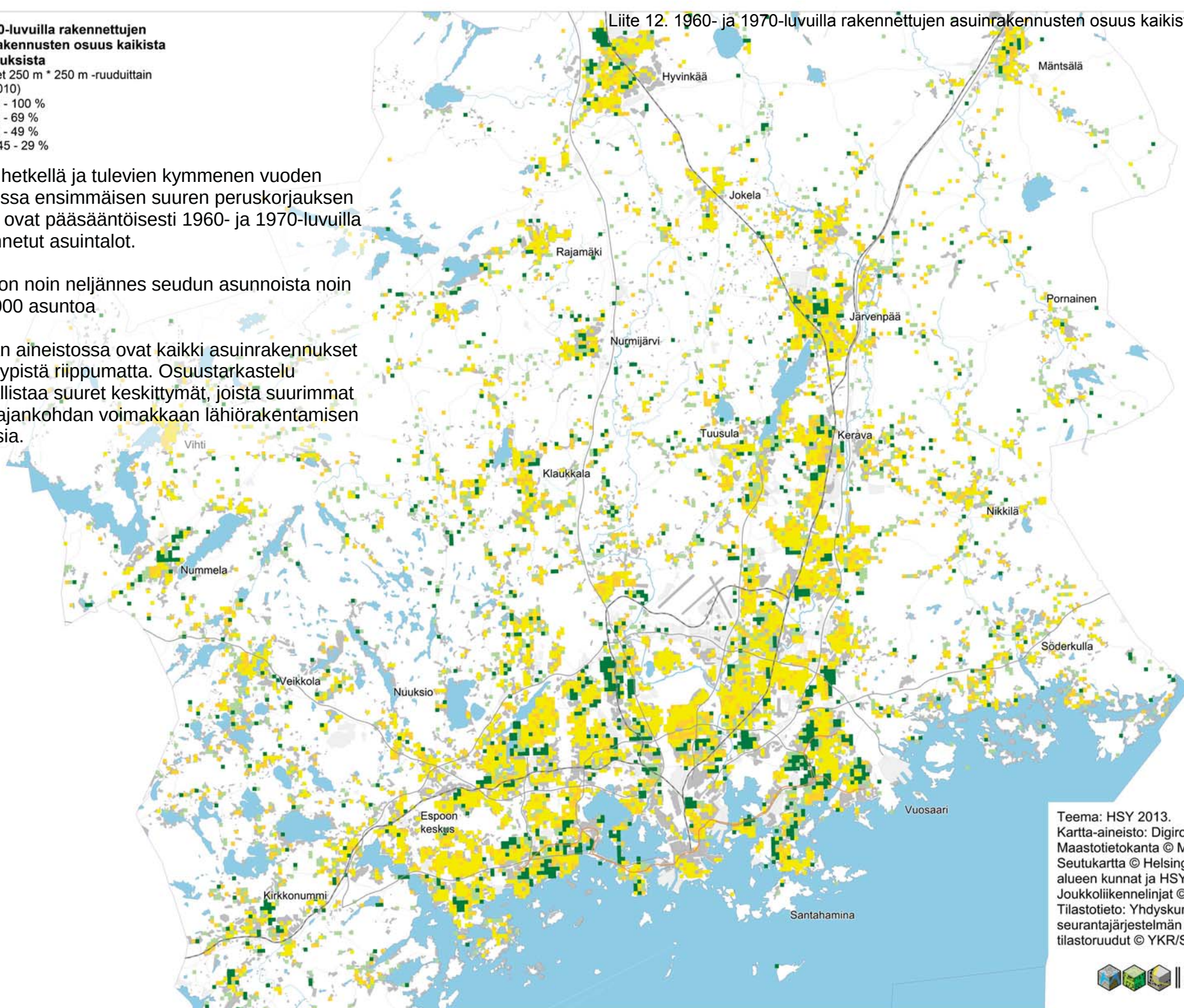
- 70 - 100 %
- 50 - 69 %
- 30 - 49 %
- 1,45 - 29 %

Tällä hetkellä ja tulevien kymmenen vuoden
kuluessa ensimmäisen suuren peruskorjauksen
iässä ovat pääsääntöisesti 1960- ja 1970-luvuilla
rakennetut asuintalot.

Niitä on noin neljännes seudun asunnoista noin
171 000 asuntoa

Kartan aineistossa ovat kaikki asuinrakennukset
talotyyppistä riippumatta. Osuustarkastelu
paikallistaa suuret keskittymät, joista suurimmat
ovat ajankohdan voimakkaan lähiörakentamisen
tuloksia.

Liite 12. 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen asuinrakennusten osuus kaikista asuinrakennuksista



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250x250 metrin
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

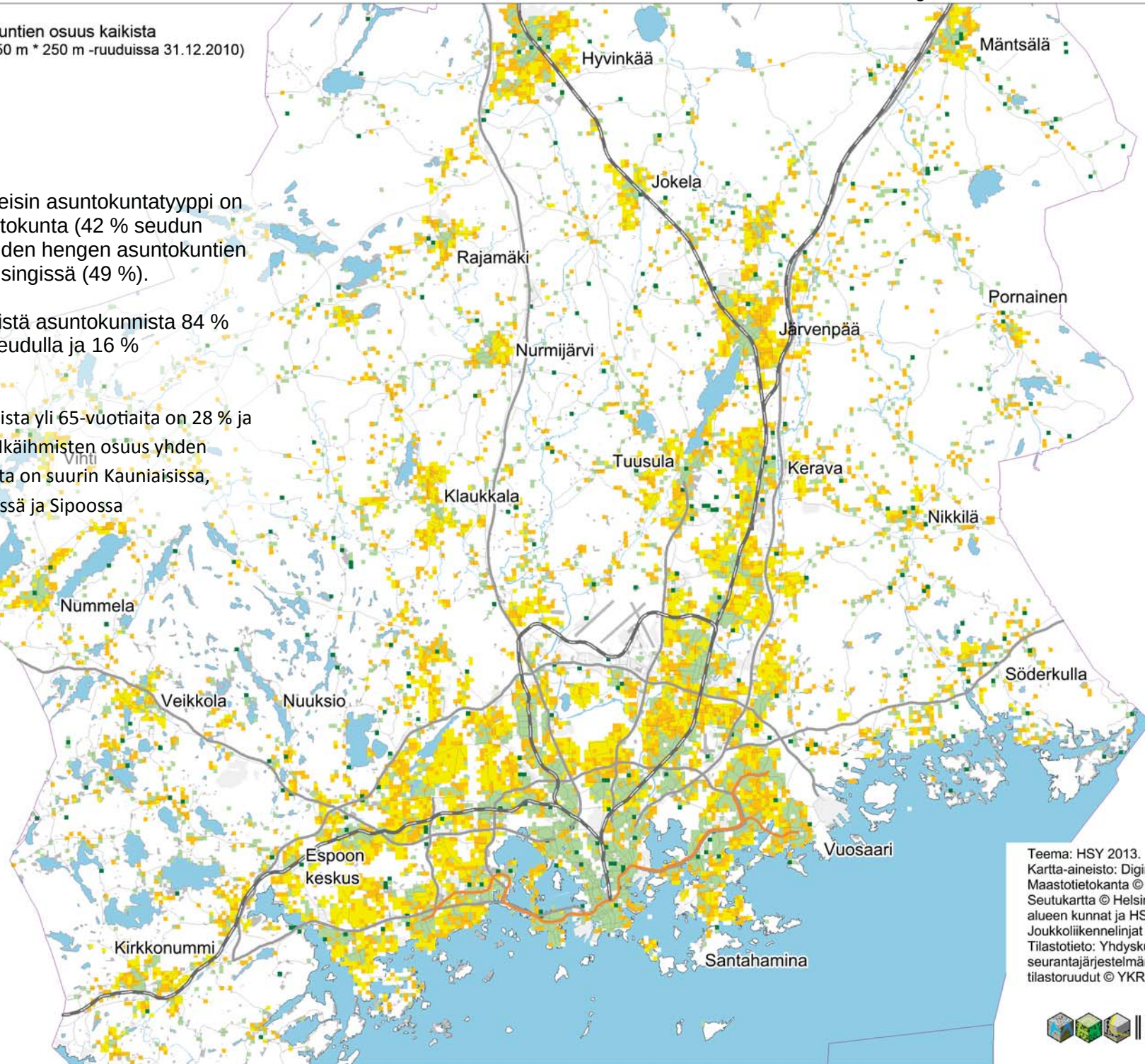
Yhden hengen asutokuntien osuus kaikista
(Asutokuntien osuudet 250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2010)



Helsingin seudun yleisin asutokuntatyyppi on yhden hengen asutokunta (42 % seudun asutokunnista). Yhden hengen asutokuntien osuus on suurin Helsingissä (49 %).

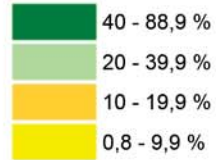
Lukumääräisesti näistä asutokunnista 84 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 16 % kehysalueella

Seudun sinkkotalouksista yli 65-vuotiaita on 28 % ja yli 75-vuotiaita 14 %. Ikäihmisten osuus yhden hengen asutokunnista on suurin Kauniaisissa, Pornaisissa, Mäntsälässä ja Sipoossa

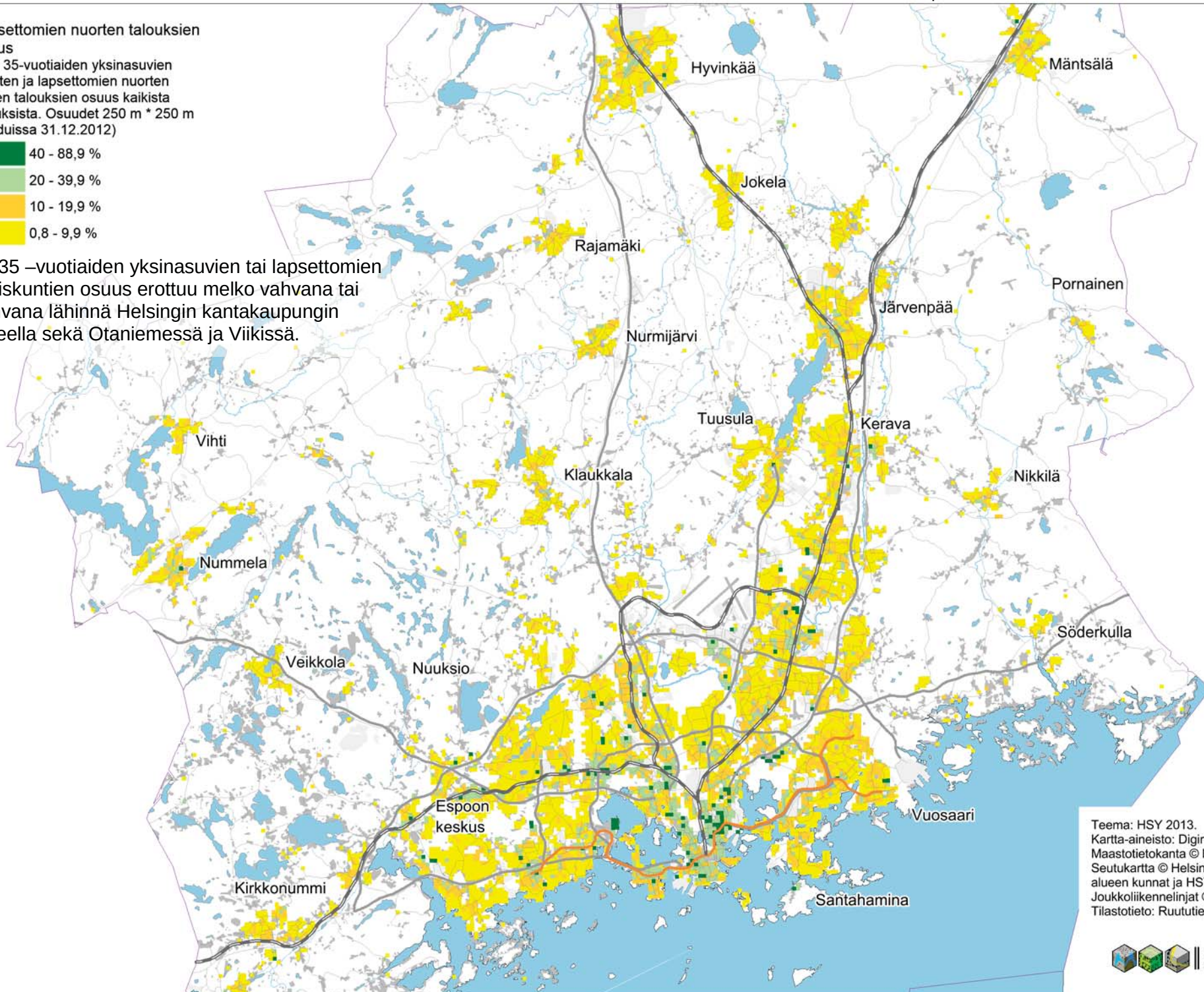


Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250m*250m
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

Lapsettomien nuorten talouksien osuus
(Alle 35-vuotiaiden yksinasuvien nuorten ja lapsettomien nuorten parien talouksien osuus kaikista talouksista. Osuudet 250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



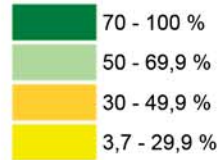
18-35 –vuotiaiden yksinasuvien tai lapsettomien pariskuntien osuus erottuu melko vahvana tai vahvana lähinnä Helsingin kantakaupungin alueella sekä Otaniemessä ja Viikissä.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.

Aikuistalouksien osuus kaikista talouksista

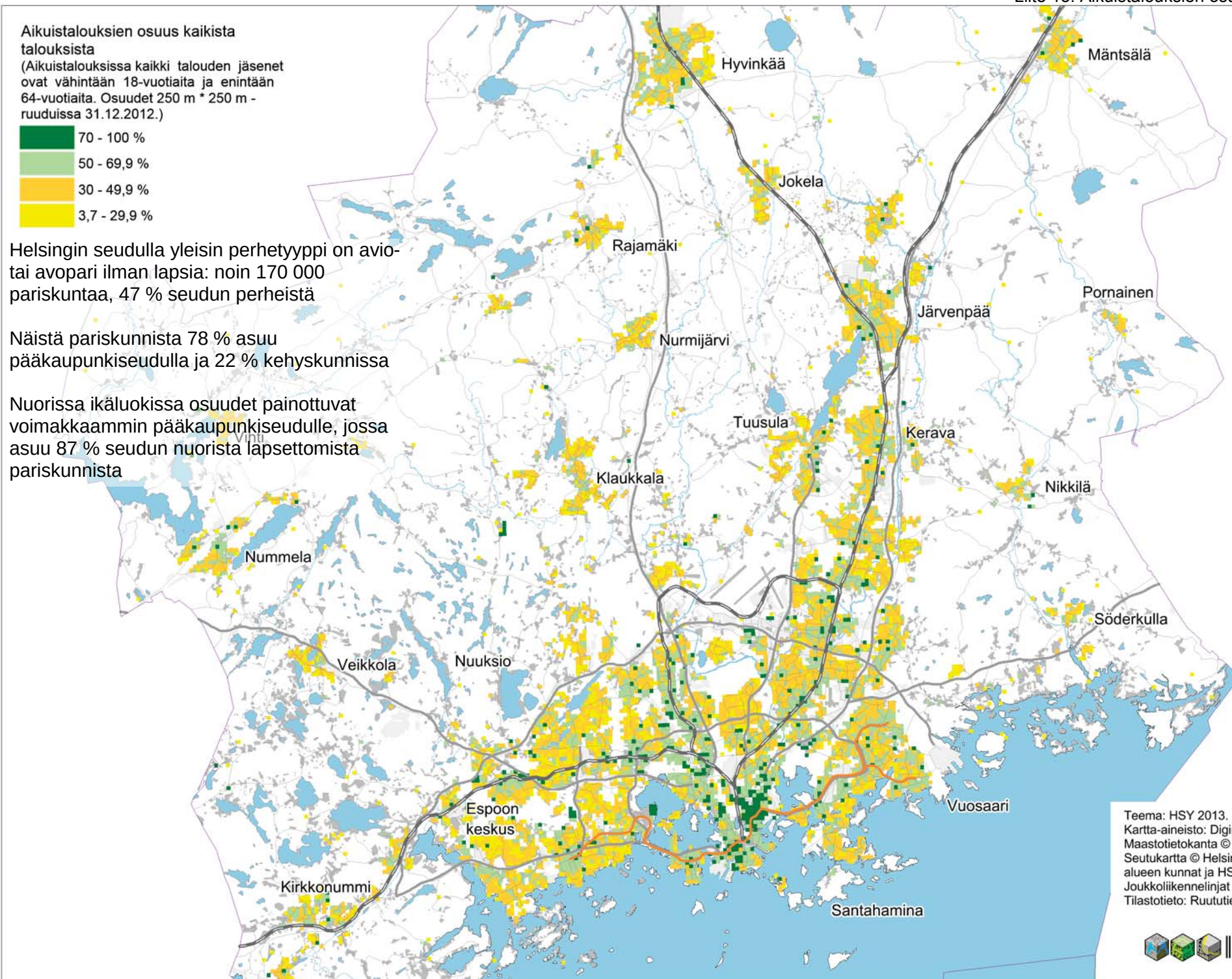
(Aikuistalouksissa kaikki talouden jäsenet ovat vähintään 18-vuotiaita ja enintään 64-vuotiaita. Osuudet 250 m * 250 m - ruuduissa 31.12.2012.)



Helsingin seudulla yleisin perhetyyppi on avio- tai avopari ilman lapsia: noin 170 000 pariskuntaa, 47 % seudun perheistä

Näistä pariskunnista 78 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 22 % kehyskunnissa

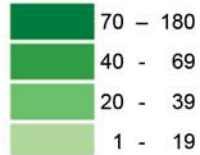
Nuorissa ikäluokissa osuudet painottuvat voimakkaammin pääkaupunkiseudulle, jossa asuu 87 % seudun nuorista lapsettomista pariskunnista



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.

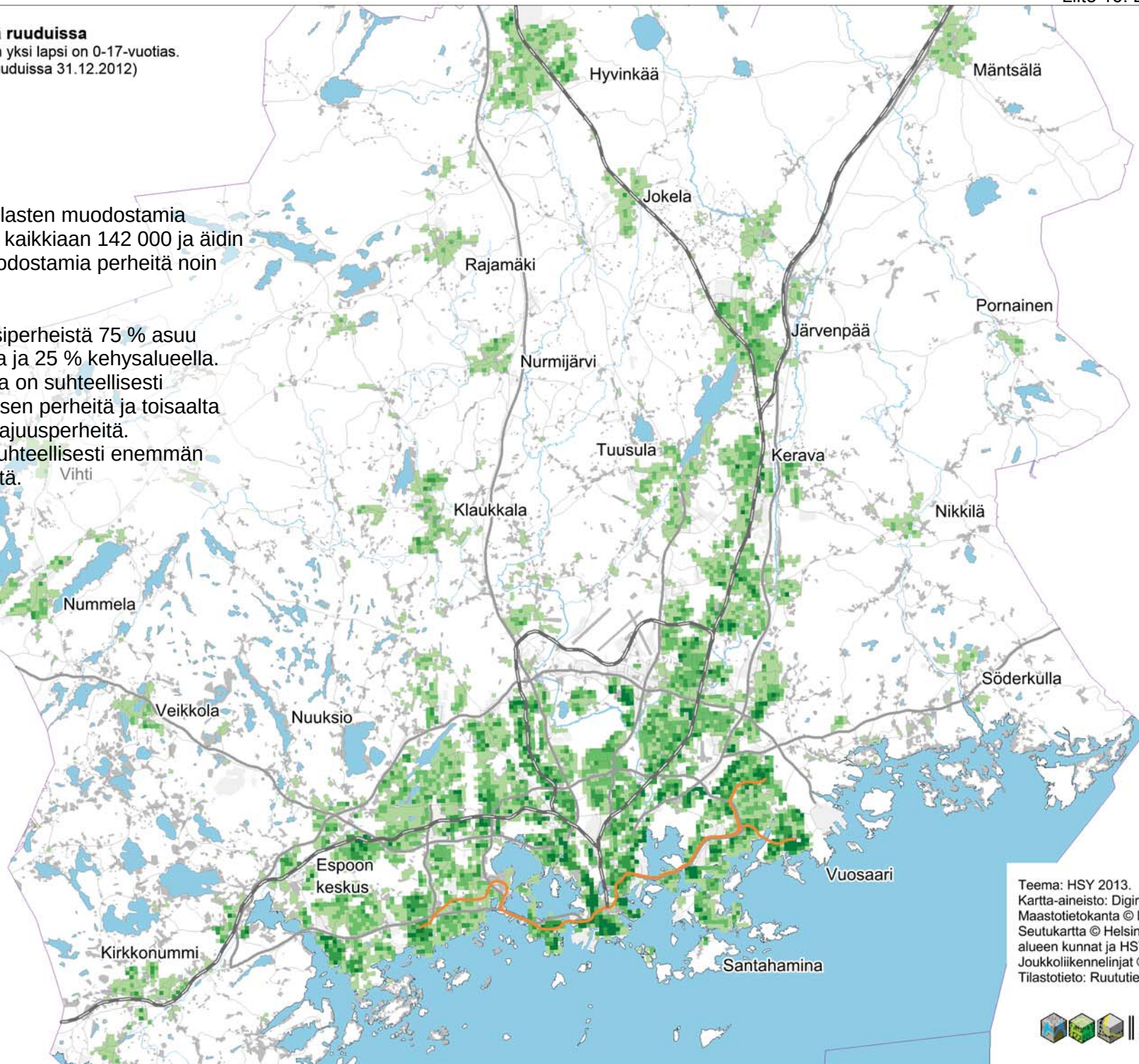
Lapsitalouksien määrä ruuduissa

(Lapsitaloudessa vähintään yksi lapsi on 0-17-vuotias.
Osuudet 250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



Avio- tai avoparin ja lasten muodostamia perheitä seudulla on kaikkiaan 142 000 ja äidin tai isän ja lasten muodostamia perheitä noin 52 000

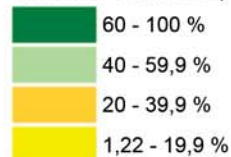
Seudun kaikista lapsiperheistä 75 % asuu pääkaupunkiseudulla ja 25 % kehysalueella. Pääkaupunkiseudulla on suhteellisesti enemmän yhden lapsen perheitä ja toisaalta yksin- tai yhteishuoltajuusperheitä. Kehyskunnissa on suhteellisesti enemmän usean lapsen perheitä.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.

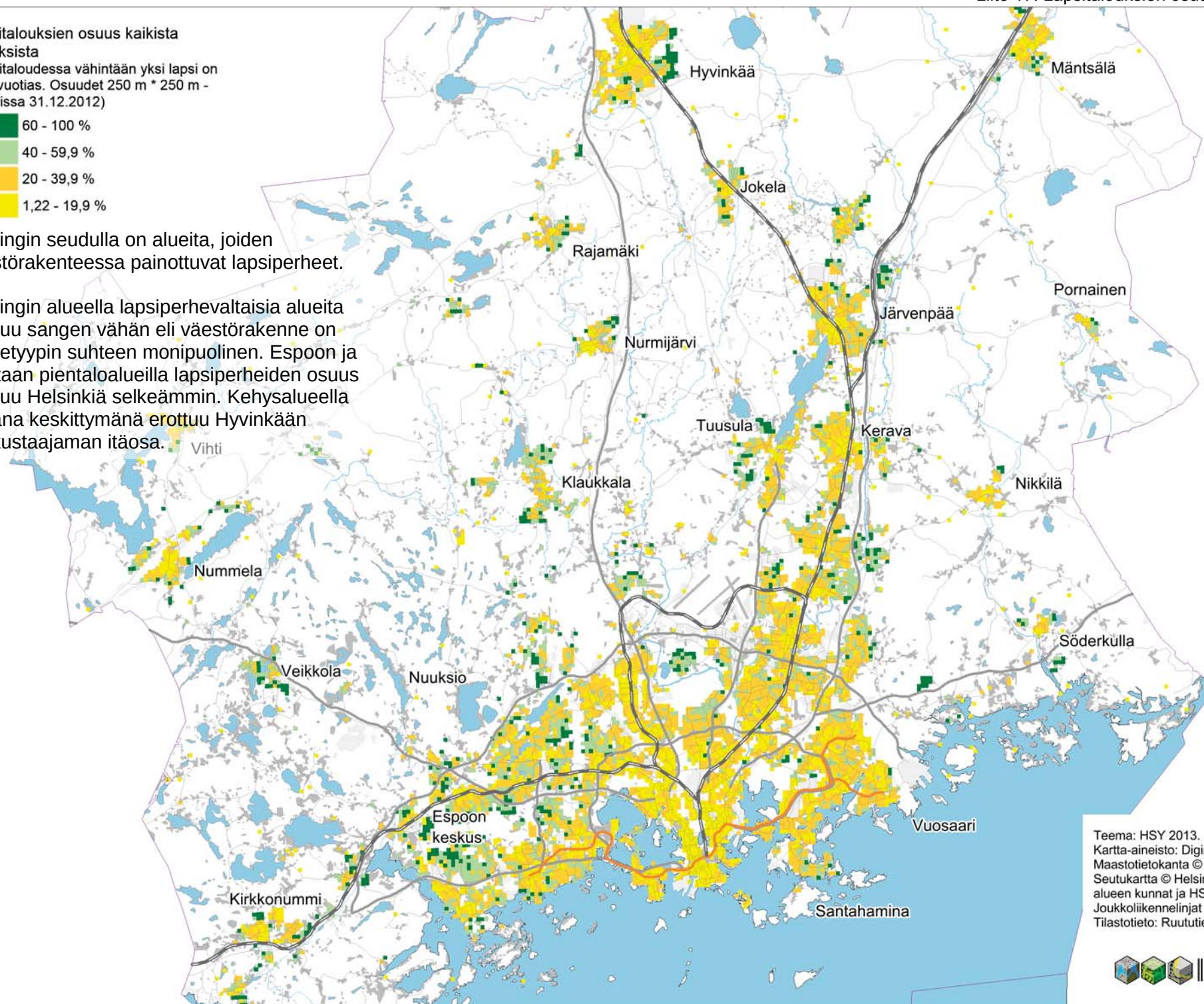
Lapsitalouksien osuus kaikista talouksista

(Lapsitaloudessa vähintään yksi lapsi on 0-17-vuotias. Osuudet 250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2012)



Helsingin seudulla on alueita, joiden väestörakenteessa painottuvat lapsiperheet.

Helsingin alueella lapsiperhevaltaisia alueita erottuu sangen vähän eli väestörakenne on perhetyypin suhteen monipuolinen. Espoon ja Vantaan pientaloalueilla lapsiperheiden osuus erottuu Helsinkiä selkeämmin. Kehysalueella laajana keskittymänä erottuu Hyvinkään keskustaajaman itäosa.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.

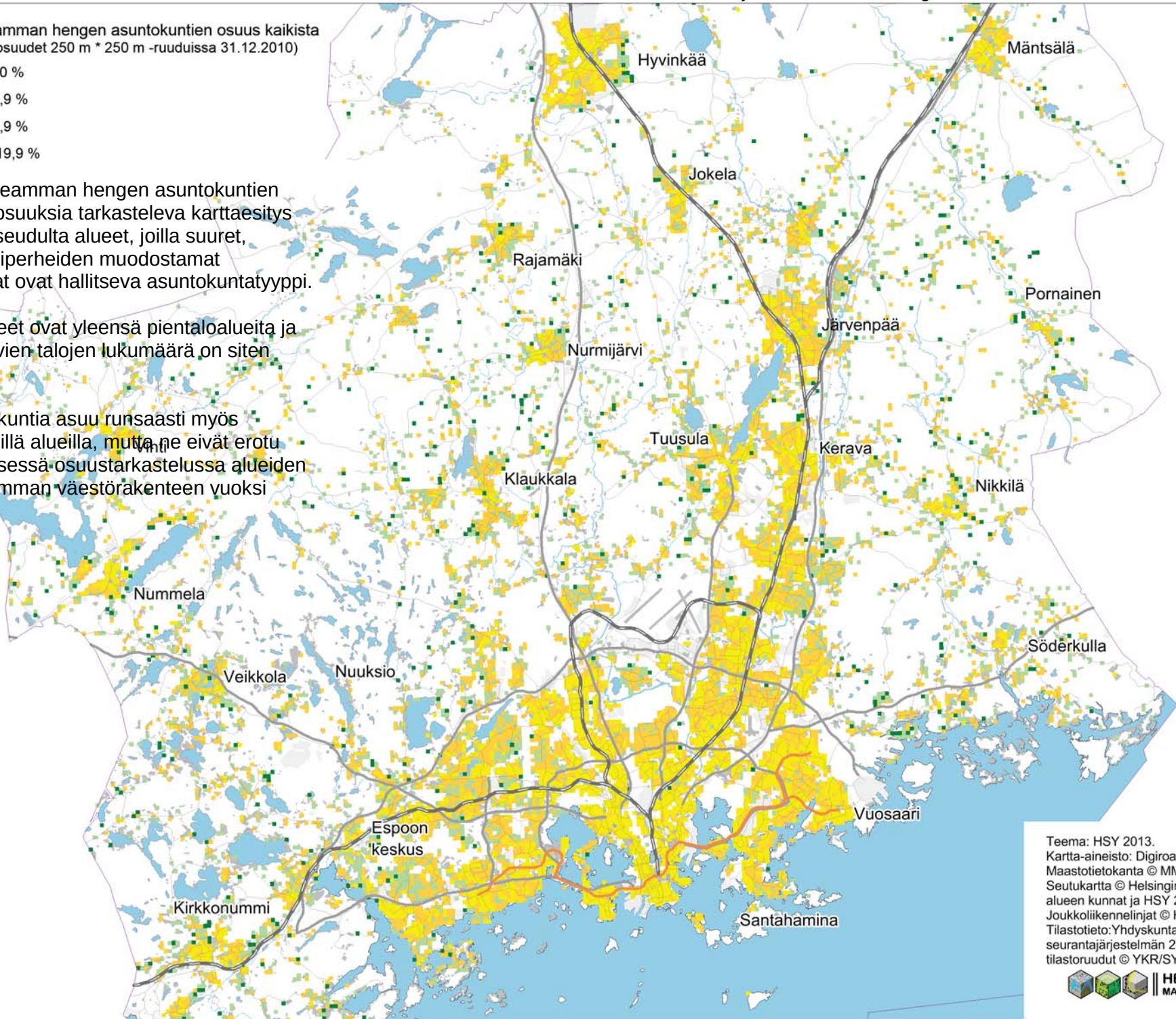
Neljän tai useamman hengen asutokuntien osuus kaikista
(Asutokuntien osuudet 250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2010)



Neljän tai useamman hengen asutokuntien suhteellisia osuuksia tarkasteleva karttaesitys paikallistaa seudulta alueet, joilla suuret, yleensä lapsiperheiden muodostamat asutokunnat ovat hallitseva asutokuntatyyppi.

Tällaiset alueet ovat yleensä pientaloalueita ja ruutuun osuvien talojen lukumäärä on siten pieni.

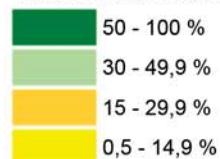
Isoja asutokuntia asuu runsaasti myös keskeisemmillä alueilla, mutta ne eivät erotu tämäntyyppisessä osuustarkastelussa alueiden monipuolisemman väestörakenteen vuoksi.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013/2013,
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Yhdyskuntarakenteen
seurantajärjestelmän 250m*250m
tilastoruudut © YKR/SYKE ja TK 2013.

Eläkeläistalouksien osuus kaikista talouksista

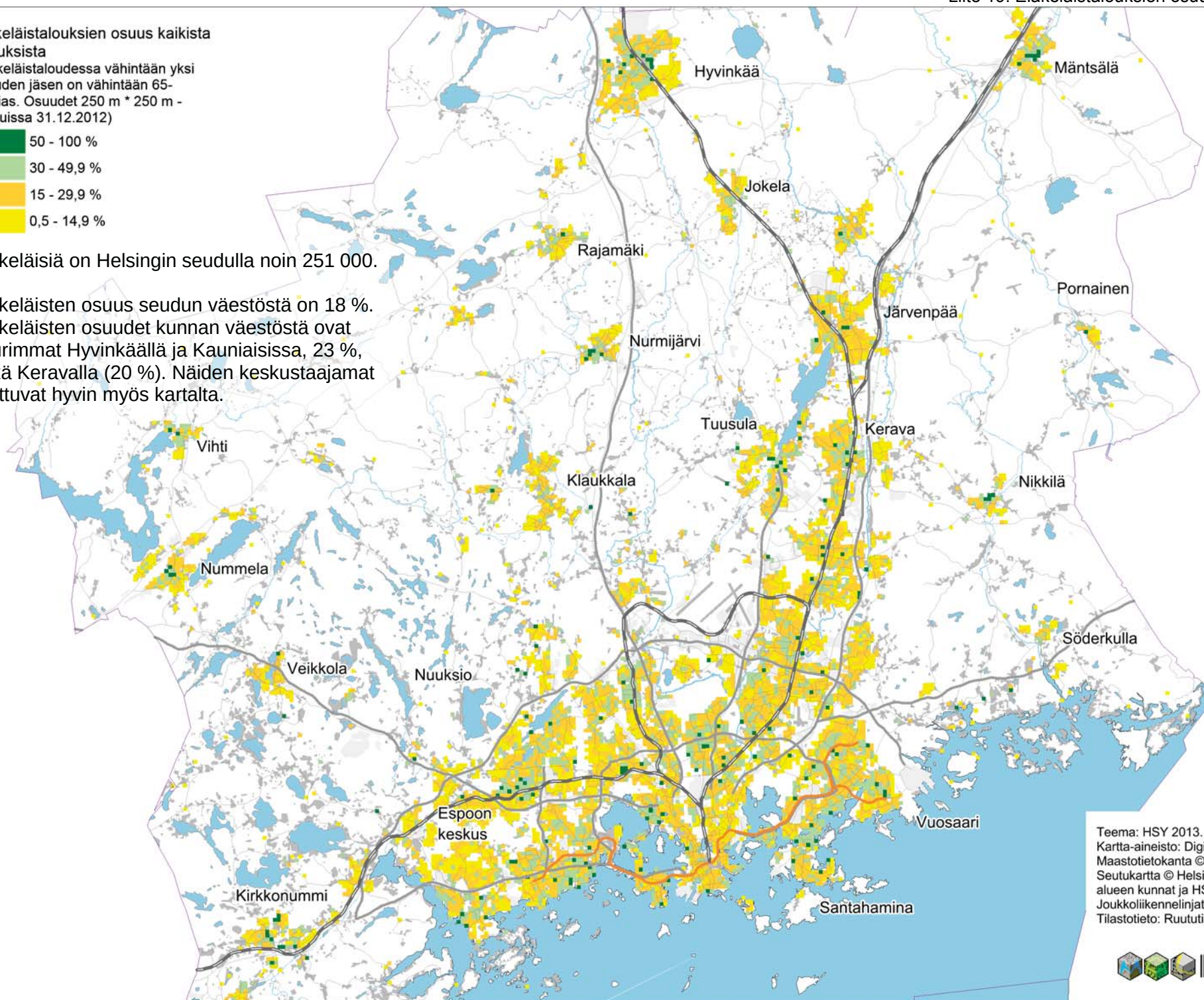
(Eläkeläistaloudessa vähintään yksi talouden jäsen on vähintään 65-vuotias. Osuudet 250 m * 250 m - ruuduissa 31.12.2012)



Eläkeläisiä on Helsingin seudulla noin 251 000.

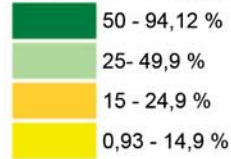
Eläkeläisten osuus seudun väestöstä on 18 %.

Eläkeläisten osuudet kunnan väestöstä ovat suurimmat Hyvinkäällä ja Kauniaisissa, 23 %, sekä Keravalla (20 %). Näiden keskustaajamat erottuvat hyvin myös kartalta.



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.

Korkea-asteen koulutuksen
suorittaneiden osuus
(18 vuotta täyttäneiden al. tai yl. korkea-
asteen koulutuksen suorittaneiden osuus
250 m * 250 m -ruuduissa 31.12.2011)

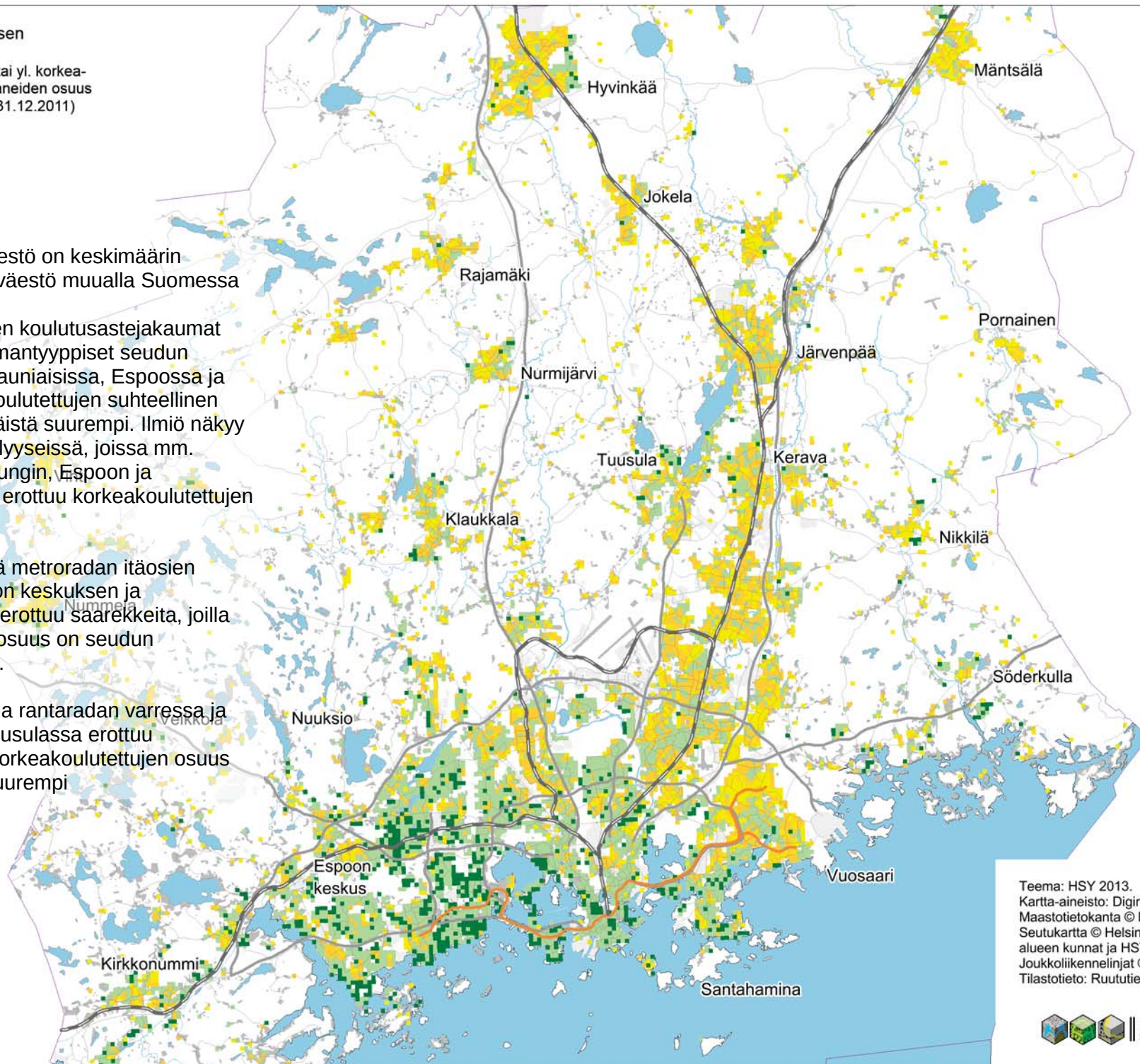


Helsingin seudun väestö on keskimäärin
koulutetumpaa kuin väestö muualla Suomessa

Kunnittain tarkastellen koulutusastejakaumat
ovat suhteellisen samantyyppiset seudun
kaikissa kunnissa. Kauniaisissa, Espoossa ja
Helsingissä korkeakoulutettujen suhteellinen
osuus on keskimääräistä suurempi. Ilmiö näkyy
myös paikkatietoanalyysissä, joissa mm.
Helsingin kantakaupungin, Espoon ja
Kauniaisten alueelta erottuu korkeakoulutettujen
asuinalueita.

Toisaalta Helsingissä metroradan itäosien
varressa sekä Espoon keskuksen ja
Kivenlahden alueilla erottuu saarekkeita, joilla
korkeakoulutettujen osuus on seudun
keskiarvoa pienempi.

Myös Kirkkonummella rantaradan varressa ja
Veikkolassa sekä Tuusulassa erottuu
saarekkeita, joiden korkeakoulutettujen osuus
on keskimääräistä suurempi



Teema: HSY 2013.
Kartta-aineisto: Digiroad © Liikennevirasto 2013,
Maastotietokanta © MML 2013,
Seutukartta © Helsingin kaupunkimittausosasto,
alueen kunnat ja HSY 2013.
Joukkoliikennelinjat © HSL 2013.
Tilastotieto: Ruututietokanta 2013 © TK 2013.