

Pääkaupunkiseudun  
julkaisusarja B 2001:9

# Helsingin seudun asuntoraportti 2001

# **HELSINGIN SEUDUN ASUNTORAPORTTI 2001**

Myynti:  
Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV)  
Opastinsilta 6 A  
00520 Helsinki  
Puh. (vaihde) (09) 156 11

Kansikuva: Oho Halonen

ISBN 951-798-495-2  
ISSN 0357-5470

YTV:n monistamo  
Helsinki 2001

# Kuvailulehti

<i>Julkaisija</i>	Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV)		<i>Päivämäärä</i>
			31.10.2001
<i>Rahoittaja / Toimeksiantaja</i>	Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV)		
<i>Tekijät</i>	YTV:n asuntotoimikunta Tarmo Halonen, Jaana Halonen		
<i>Julkaisun nimi</i>	Helsingin seudun asuntoraportti 2001		
<i>Julkaisusarjan nimi</i>	Pääkaupunkiseudun julkaisusarja PJS		<i>Nro</i> B 2001:9
<i>Sivuja</i> 22+14	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-495-2	<i>Kieli</i> suomi
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Raportissa luodaan katsaus Helsingin seudun asunto-oloihin. Erityisesti asuntojen hintojen ja vuokrien kalleus, puutteet asuinympäristössä ja suuret perusparannustarpeet ovat seudulle tyypillisiä ongelmia. Pääkaupunkiseutu ja kehysalue eroavat kuitenkin monissa piirteissä toisistaan.</p> <p>Nopea väestön kasvu, ulkomaalaisten kasvava osuus ja asunnottomuus kärjistävät seudun asuntotilannetta, joka näkyy vuokra- ja asumisoikeusasuntojen huutavana pulana. Julkisissa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen hakijajonoissa oli vuoden 2000 lopulla 115 000 hakijaruokakuntaa. Vaikka jonoissa on päällekkäisyyttä, niin voidaan arvioida, että noin 170 000 ihmisellä on asunnontarvetta.</p> <p>Raportissa esitellään seudun kuntien vuosien 2001-2005 asunto-ohjelmat, joissa keskimääräinen vuosituotantotavoite on yhteensä 10 300.</p> <p>Valtion ja seudun kuntien keväällä 2000 hyväksymän yhteistoiminta-asiakirjan seurantarpeisiin tehtiin kuntien asuntoasiantuntijoille kysely, jonka perusteella raportissa on arvioitu tuotannon toteutumismahdollisuudet. Raportin pääosan muodostavassa, karttoja sisältävässä tarkastelussa kiinnitetään huomiota tuotannon sijoittumiseen, kohteiden suuruuteen, kaavalliseen ja kunnallistekniseen valmiuteen sekä rakennusoikeuden omistukseen.</p> <p>Raportissa tarkastellaan lisäksi tuotannon toteutumisen muita edellytyksiä kuten omistustuotannon korkotukea, aravalainojen vuosimaksujärjestelmää, kunnallistekniikan rakentamisavustusta, ARA-tonttihintoja, valtion maita, tiivistä ja matalaa rakentamista ja kehittämisaluesäännöksiä.</p>		
<i>Avainsanat</i>	asuminen, asuntorakentaminen, Helsingin seutu, pääkaupunkiseutu		
<i>Jakelu</i>	Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan kanslia YTV, Opastinsilta 6 A, 00520 HELSINKI, puh. 15 611		

# Presentationsblad

<i>Publikationen har getts ut av</i>	Huvudstadsregionens samarbetsdelegation (SAD) Utvecklingsbyrån	<i>Datum</i> 31.10.2001
<i>Finansiär / Uppdragsgivare</i>	Huvudstadsregionens samarbetsdelegation (SAD)	
<i>Författare</i>	SAD:s bostadskommitté Tarmo Halonen, Jaana Halonen	
<i>Publikationens titel</i>	Bostadsrapport för Helsingforsregionen 2001	
<i>Publikationsserie</i>	Huvudstadsregionens publikationsserie PJS	<i>Nr</i> B 2001:9
<i>Sidantal</i> 22+14	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-495-2 <i>Språk</i> finska
<i>Sammandrag</i>	<p>I rapporten ges en översikt över bostadsförhållandena i Helsingforsregionen. I synnerhet höga bostadspriser och hyror, brister i boendemiljön och stora grundförbättringsbehov är typiska problem för regionen. Huvudstadsregionen och det kringliggande området avviker dock i många avseenden från varandra.</p> <p>Den snabba befolkningstillväxten, den tilltagande andelen utlänningar och bostadslösheten tillspetsar bostadssituationen i regionen, vilket tar sig uttryck i en skriande brist på hyres- och bostadsrättslägenheter. I slutet av 2000 stod 115 000 hushåll i de offentliga köerna till hyres- och bostadsrättslägenheter. Fastän det finns dubbelköande, kan det beräknas att ca 170 000 människor behöver bostad.</p> <p>I rapporten presenteras bostadsprogrammen för kommunerna i regionen för åren 2001-2005. Enligt dem är målet för den genomsnittliga årliga produktionen sammanlagt 10 300.</p> <p>På basis av en förfrågan till bostadsexperterna i kommunerna bedöms möjligheterna att genomföra produktionen med tanke på behoven av uppföljning av det samarbetsdokument som staten och kommunerna i regionen godkände på våren 2000. I rapportens huvuddel, en granskning som innehåller med kartor, fästs avseende vid den eventuella produktionens omfattning (i genomsnitt 11 500 bostäder per år), placering och objektens storlek, den planmässiga och kommunaltekniska beredskapen och ägande av byggnadsrätt.</p> <p>I rapporten skärskådas dessutom övriga förutsättningar för genomförandet av produktionen, t.ex. räntestöd för ägarproduktion, byggnadsbidrag för kommunalteknik, ARA-tomtpriser, statens marker, koncentrerat och lågt byggande och bestämmelser om utvecklingsområden.</p>	
<i>Nyckelord</i>	boende, bostadsbyggande, Helsingforsregionen, huvudstadsregionen	
<i>Distribution</i>	Huvudstadsregionens samarbetsdelegations kansli SAD, Semaforbron 6 A, 00520 HELSINGFORS, tfn 15 611	

## Documentation page

<i>Publisher</i>	Helsinki Metropolitan Area Council (YTV)		<i>Date of publication</i>	31.10.2001
<i>Financed by / Commissioned by</i>	YTV Helsinki Metropolitan Area Council			
<i>Authors</i>	YTV Housing committee Tarmo Halonen, Jaana Halonen			
<i>Title of publication</i>	Helsinki Area Housing Report 2001			
<i>Series</i>	The Helsinki Metropolitan Area Publication Series PJS		<i>Number</i>	B 2001:9
<i>Pages</i> 22+14	<i>ISSN</i> 0357-5470	<i>ISBN</i> 951-798-495-2	<i>Language</i>	Finnish
<i>Abstract</i>	<p>The report gives an overview of housing conditions in the Helsinki area. In particular, typical problems in the area are housing prices and the high level of rents, shortcomings in the residential environment and the need for major basic improvements. However, the metropolitan area and the Greater Helsinki area differ from each other in many respects.</p> <p>The rapid population growth, the growing proportion of foreigners and also homelessness aggravate the housing situation in the area, which can be seen from the desperate shortage of rental accommodation and right-of-occupancy dwellings. At the end of 2000 there were 115,000 households on the official waiting lists for rental accommodation and right-of-occupancy dwellings. Even though the waiting lists are partly overlapping, it can be estimated that 170,000 people are in need of housing.</p> <p>The report presents the housing programmes for the municipalities in the region for the years 2001 - 2005. According to these, the aim for total yearly production is in average 10,300.</p> <p>The possibilities for implementing production are assessed on the basis of a questionnaire to the housing experts in the municipalities for the follow-up of the cooperation policy document approved by the State and the municipalities of the region in spring 2000. The examination, which includes maps and which forms the main part of the report, pays attention, as far as the amount of production (11,500 dwellings per year on average) is concerned, to the location and size of the areas, the readiness in terms of planning and municipal engineering, and ownership of building permission.</p> <p>The report also examines other prerequisites for implementing production such as interest support for ownership production, construction assistance for municipal engineering, the Housing Fund of Finland lot prices, State-owned land, compact and low construction, and regulations for development areas.</p>			
<i>Keywords</i>	housing, housing construction, Helsinki region, metropolitan area			
<i>Distributed by</i>	Helsinki Metropolitan Area Council (YTV) Opastinsilta 6 A, 00520 HELSINKI, tel. +358 9 15 611			

# HELSINGIN SEUDUN ASUNTORAPORTTI 2001

## SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
Kuvailulehti	
Presentationsblad	
Documentation page	
1 HELSINGIN SEUDUN ASUNTO-OLOT	1
2 ASUNTOTUOTANNON YLEISET KEHITYSNÄKYMÄT	3
3 VÄESTÖN KEHITYS JA ASUNTOJEN TARVE	6
4 VUOSIEN 2001-2005 OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO	10
5 ASUNTO-OHJELMIEN TOTEUTUMISMAHDOLLISUUDET	12
6 TUOTANNON TOTEUTUMISEN MUUT EDELLYTYKSET	16
Liitetaulukot 1 - 6	
Liitekuvat 1 - 5	

## ESIPUHE

YTV:n kehitystoimistossa laaditaan vuosittain ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin keskittyvä asuntoraportti. Ensi kertaa raportin tarkastelualuetta on laajennettu kattamaan koko Helsingin seutu. Pyrkimyksenä on tuottaa tietoa myös valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien yhteistoiminta-asiakirjan seurantaan varten. Tämä raportti on järjestyksessä 22.

Suomessa jatkuu voimakas rakennemuutos. Uusiin työpaikkoihin tai niiden löytymiseen uskovia ihmisiä virtaa runsaasti muutamalle kasvuseudulle, ylivoimaisesti eniten Helsingin seudulle. Tämä ja väestön luonnollinen kasvu heijastuvat asuntomarkkinoille voimakkaana asuntojen kysyntänä. Kun kohtuuhintainen tarjonta on riittämätöntä, on seurauksena asuntojen hintojen ja etenkin vuokrien kiiwas nousu.

Helsingin seudun asuntotarjonnan, etenkin kohtuuhintaisen tuotannon riittämättömyyden taustalla on useita syitä. Liike- ja toimitilarakentaminen on viime vuosina sitonut runsaasti rakennusalan resursseja. Vaparaahoitteinen asuntotuotanto on syönyt asuntotonttiresursseja ja nostaa tonttien hintoja. Tonttipula ja kunnallistekniikan heikko valmiustilanne on muutenkin jatkuvaa. Aravatuotannon ehdot ovat rakennuttajille liian epäedulliset, ja myös rakennuskustannukset jatkavat nousuaan, joskin hidastuen.

Raportin sisältönä ovat lyhyet katsaukset seudun asunto-oloihin, väestön kehitykseen ja asuntojen tarpeeseen. Perusteellisemmin tarkastellaan Helsingin seudun kuntien asunto-ohjelmia ja niiden toteuttamisen ongelmia. Tuotantomahdollisuuksien tarkastelussa kiinnitetään erityisesti huomiota valtion ja Helsingin seudun kuntien yhteistoiminta-asiakirjan luomiin edellytyksiin. Tilanneanalyysin pohjalta tehdään lähinnä vain uustuotantoa koskevia johtopäätöksiä.

Asuntoraportin valmistelua on valvonut ja avustanut YTV:n asuntotoimikunta, johon ovat kuuluneet Markus Härkäpää ja Mikko Luukkonen Helsingistä, Seppo Kallio, Kirsi Mäkinen ja Aki Välimäki Espoosta, Risto Koivunoksa Vantaalta, Terhi Wainio-Biese Kauniaisista, Markku Tahvanainen ja Jukka Saikkonen ympäristöministeriöstä, Olavi Lehtinen Valtion asuntorahastosta, Eero Hiltunen Suomen Kuntaliitosta ja Pentti Lammi ja Eija Väätäinen Uudenmaan liitosta. Toimikuntaan ovat lisäksi kuuluneet YTV:stä Tarmo Halonen (pj. ja raportin teksti) ja Petri Lintunen (siht.). Jaana Halonen on tehnyt kyselyn taulukot, kartat ja kuvat ja Muusa Ruokonen raportin taiton. Toimikunnan työhön ovat osallistuneet kehyskuntien asuntoasioista vastaavat virkamiehet: Aila Elolampi Vihdistä, Ewa Forstén Kirkkonummelta, Outi Hämäläinen Tuusulasta, Marja Rintee Nurmijärveltä, Kirsti Ruislehto Järvenpäästä, Pirkko Ruohonen-Lerner Sipoosta ja Urho Saukkonen Keravalta.

Helsingissä lokakuussa 2001

Antti Viren  
kehityspäällikkö

# 1 HELSINGIN SEUDUN ASUNTO-OLOT

## Helsingin seutu kasvaa, mutta ei ongelmitta

Helsingin seutu<sup>1</sup> on määrittelystä riippuen 11 – 12 kaupungin ja kunnan muodostama yhtenäinen asunto- ja työmarkkina-alue ja talousalue. Kansainväliseen vientiin ja osaamiseen perustuvat toimialat ovat nostaneet seudun laman jälkeen selvään kasvuun. Työmahdollisuudet ja työllistämisedotukset ovat seudulla maan parhaat. Siksi varsinkin nuori, koulutettu väestö hakeutuu seudulle. Muuta maata nopeammin parantunut työllisyys ei kuitenkaan koske kaikkia. Pitkäaikaistyöttömyys on edelleen varsin suurta etenkin vanhemmissa ikäluokissa. Muuttoliike ja nuorekkaan väestön luonnollinen lisääntyminen ovat kasvattaneet 1990-luvulla Helsingin seudun väestöä noin 160 000 hengellä. Näillä asioilla ja muilla jäljempänä esitetyillä seudun erityispiirteillä on väistämättä voimakkaita heijastusvaikutuksia seudun asunto-oloihin ja niiden parantamistarpeisiin.

## Asunnot pääkaupunkiseudulla pieniä ja ahtaita

Koko Helsingin seudun asunto-olot ovat muuta Suomea huonommat monissa asioissa. Asunto-ongelmat korostuvat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla. Kehysalueen asunto-olot ovat lähempänä muun Suomen keskimääriä tasoja.

Helsingin seudun asuntojen keskikoko on 69 neliötä, mikä on kuusi neliötä vähemmän kuin Suomessa keskimäärin. Vaikka myös asuntokunnat ovat pienempiä, niin henkilöä kohden seudun asukkailta on noin neliömetrin vähemmän asuntoneliötä kuin muualla Suomessa. Asumisahtaus on luonnol-

lisesti suurinta lapsiperheillä. Koko maan ahtaimmin asuvat nelihenkiset ja sitä suuremmat perheet löytyvätkin Helsingistä. Myös kokonaan asunnottomia on paljon ja heidän määränsä on lisääntymässä. Maan 10 000 asunnottomasta yli puolet oleskelee Helsingin seudulla.

## Kerrostaloja pääkaupunkiseudulla, pientaloja kehysalueella

Helsingin seudun asuntojen varustetaso on keskimääräistä parempi, mikä johtuu suhteellisen nuoresta asuntokannasta. Pääkaupunkiseudulla asutaan muuta maata yleisimmin kerrostaloissa. Pientaloasuntoja on pääkaupunkiseudulla asuntokannasta vain neljäsosa, mutta kehyskunnissa kaksi kolmasosaa. Erityisenä ongelmana ovat kymmenet tuhannet hissittömät kerrostaloasunnot.

Omistusasuntoja on Helsingin seudulla asuntokannasta noin 53 prosenttia ja koko maassa noin 61 prosenttia. Koko maan lähiöasukkaista asuu seudulla puolet, mikä merkitsee noin puolta miljoonaa henkilöä. Vuokra-asuminen on maan yleisintä Helsingissä. (Ks. taulukko 1.)

## Desibelejä riittää

Melusta ja ilmansaasteista kärsitään seudulla yleisemmin kuin muissa maamme kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla on yli 55 desibelin tieliikennemelulle altistuvia henkilöitä noin 200 000 ja erityisesti lentomelusta kärsiviä asukkaita on noin 60 000. Työ- ja asiointimatkat ovat Helsingin seudulla pitemmät, aikaa vievämmät ja kalliimmat kuin keskimäärin Suomessa.

### Taulukko 1

#### Asuntoindikaattoreita Helsingin seudulta ja koko maasta

	PKS	Kehyskunnat	Helsingin seutu	Koko maa
<b>Asuntokunnat 1999</b>				
Keskikoko, hlöä/asunto	2,1	2,4	2,1	2,3
Lapsiperheitä, %	56,8	62,5	58	59,2
<b>Asuntokanta 1998</b>				
Asuntoja, kpl	459 748	101 521	561 269	2 449 115
Kerrostaloasuntoja, %	75,7	38,3	69	43,7
Omistusasuntoja, %	49,9	64,5	52,5	60,0

1) Helsingin seutu muodostuu tässä esityksessä pääkaupunkiseudusta (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) ja kehysalueesta / kehyskunnista (Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti). Hyvinkää ei ole mukana, ellei siitä erikseen mainita.

### **Vuokra-asuntojonot kasvavat**

Vuokra-asuntotilanne on Helsingin seudulla jatkuvasti kireä. Julkiset vuokra-asuntojen hakijajonot kasvavat vuosi vuodelta. Suurin puute on pienistä asunnoista, sillä hakijoiden selvä enemmistö on yksin asuvia tai lapsettomia pareja. Vuokra-asuntotilanne on suuri ongelma työvoiman saatavuudelle ja sitä myöten koko elinkeinoelämälle. Vuokra-asuntopulasta aiheutuvat ongelmat näkyvät erityisesti kuntien sosiaali- ja terveystoimessa ja asuntopoimessa.

### **Asumisen kalleus suurin ongelma**

Merkittävin Helsingin seudun asumisongelma ovat korkeat asumiskustannukset. Niistä kärsivät erityisesti vuokralaiset ja muuttavat asuntokunnat, mutta myös muut pienituloiset, erityisesti palveluammateissa ja lyhytaikaisissa työsuhteissa olevat. Pääkaupunkiseudulla ovat asuntojen ja tonttien hinnat karkeasti ottaen kaksinkertaiset muuhun maahan verrattuna. Myös vuokrat ovat selvästi korkeammat kuin muualla maassa. Ero muuhun maahan on 1990-luvun loppupuolella nopeasti kasvanut. Kehysalueellakin ovat asumiskustannukset nopeasti nousemassa.

### **Segregaatio ja syrjäytyminen lisääntymässä**

Segregaatio (kielteinen alueellinen eriytyminen) ja syrjäytyminen ovat lisääntyneet. Syyt tähän löytyvät aravavuokra-asuntojen tarjonnan vähentymisestä, rakennemuutoksesta, pitkäaikais-työttömyydestä, harjoitetuista asunto-, sosiaali-, koulutus-, työvoima- jne. politiikoista. Mittausmenetelmien tarkentuessa on kuitenkin voitu todeta, että huono-osaisuus esiintyy toistaiseksi vain pistemäisesti, talokohtaisesti, ei vielä yleisesti kokonaisuuksia alueita tai lähiöitä koskevana.

### **Yhteisvastuullisuudella seudullisten asunto-ongelmien poistamiseen**

Helsingin seudulla on usean vuoden ajan nähty tarpeelliseksi lisätä yhteisvastuullisuutta asuntopoliitikassa. Asiaa on pohdittu useissa eri tahoilla tehdyissä selvityksissä. Ydinkysymyksenä on, että seudulla tarvitaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja.

Konkreettisimmin nämä asiat on ilmaistu valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien kevätkesällä 2000 hyväksytyssä yhteistoiminta-asiakirjassa. Siinä yhteisvastuulliseen asuntopoliittikkaan kuuluvina asioina pyritään valtion ja seudun kuntien kesken edistämään varsinaisten asunto-asioiden lisäksi kaavoitusta, tonttitarjontaa, liikenteen järjestämistä ja palvelujen kehittämistä.

Yhteistoiminta-asiakirjan mukaan kuntien ja valtion yhteisenä tavoitteena on luoda tuotantopedellytykset noin 10 000 asunnon vuosittaiselle toteutumiseksi. Osapuolten tavoitteena on lisäksi luoda edellytykset sille, että seudulla voidaan saavuttaa väestökehitykseen perustuvaa laskennallista asuntotuotantotarvetta vastaava noin 13 000 asunnon vuosituotannon taso. Tämä edellyttää mm. toimenpiteitä, joilla lisätään asuntorakentamiseen käytettävissä olevan rakennuskelpoisen maan tarjontaa sekä vapaarahoitteen että arava- ja korkotukilainoitettun asuntotuotannon lisääntymistä. Valtio on valmis luomaan edellytykset 6 500 asunnon vuosittaiselle valtion tukemalle ARA-tuotannolle vuosina 2000-2003. Valtion lähtökohtana on, että kunnittaiset erot ARA-tuotannon osuudessa koko tuotannosta pienenevät nykyisestä.

Toimenpiteiden seuranta on järjestetty siten, että allekirjoittajaosapuolet kokoontuvat noin puolen vuoden välein ja asiat näille kokouksille valmistelee ympäristöministeriön johdolla erityinen seuranta-työryhmä. Myös YTV on mukana tuottamassa seurantamateriaalia asuntomarkkinoista, toteutuneesta asuntotuotannosta ja tuotannon lähiajan näkymistä.

## 2 ASUNTOTUOTANNON YLEISET KEHITYSNÄKYMÄT

### Kansantalous ja investoinnit kasvoivat ripeästi

Suomen kansantalouden kasvu on jatkunut kahdeksan vuotta varsin nopeana. Vuonna 2000 bkt:n kasvu oli 5,7 prosenttia. Alkuvuonna 2001 ennusteet lupasivat koko maahan vielä noin 4,5 prosentin kasvua. Maailmantalouden tilassa on kuitenkin tapahtunut nopeasti muutoksia, jotka heijastuvat myös Suomen kehitykseen ennusteita alentavasti ja viimeisimmissä ennusteissa kasvuksi on arvioitu noin 1½ prosenttia.

Helsingin seudun kasvu on ollut pitkällä aikavälillä selvästi muun Suomen kasvua nopeampaa. Ero muuhun maahan on supistumassa ja vuodelle 2001 kasvun arvioitiin olevan enää noin 6 prosenttia. Vuoden 2001 toisella neljänneksellä kasvu oli enää prosentin luokkaa.

Koko talonrakennustuotannon kasvun arvioi Rakennusteollisuuden keskusliitto RTK vuonna 2001 olevan noin kaksi prosenttia. Ensi vuodelle epävarmuus on lisääntynyt ja volyymin vaihteluväliksi ennustetaan +3 / -3 prosenttia.

Asuntorakentamisinvestoinnit kasvoivat 2,2 prosenttia vielä vuonna 2000. Rakennuslupien määrän odotetaan koko maassa vähentyvän vuonna 2001 jopa viidenneksen edellisvuodesta. Vuodelle 2002 odotetaan lievää kasvua uudistuotannossa ja korjausrakentamisessa ripeää kasvua.

### Asuntojen hinnat tasaantuneet

Vuonna 2000 vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat myyntihinnat laskivat koko maassa 2,4 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 3,1 prosenttia. Vuoden 2001 syyskuun loppuun hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 0,7 prosenttia. Keskimääräiset hinnat olivat pääkaupunkiseudulla 12 260 markkaa, kehysalueella 6 810 markkaa ja muualla maassa noin 6 340 markkaa neliöltä. Kuluttajahintoihin verrattut asuntojen reaali hinnat ovat laskeneet kaudella 9/2000 – 9/2001 koko maassa noin 3 prosenttia.

### Vuokrat hälyttävässä nousussa

Helsingin seudun ja etenkin pääkaupunkiseudun vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin muualla maassa. Lisäksi ero aravavuokrien ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrissa on kasvanut.

Huhtikuussa 2001 oli kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra pääkaupunkiseudulla 62 mk/m<sup>2</sup>. Tämä oli 45 prosenttia enemmän kuin muualla maassa. Yksioissa erot olivat vielä suuremmat. Aravavuokra-asunnoissa pääkaupunkiseudun vuokrat olivat keskimäärin 45 mk/m<sup>2</sup> eli 19 prosenttia muuta maata kalliimmat.

Kärjistynyt vuokratilanne näkyy erityisesti vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa. Koko Helsingin keskivuokra yksioiden uusissa vuokrasuhteissa oli lähes 92 markkaa neliöltä. Vastaava vuokra kehyskunnissa oli 62 mk.

### Asuntotuotanto riittämätöntä

Vuonna 2000 koko maassa valmistui noin 33 000 asuntoa. Aloitusten perusteella RTK arvioi vuonna 2001 valmistuvan asuntoja 32 000 kappaletta.

RTK:n arvion mukaan vuonna 2001 aloitetaan 31 500 asuntoa, joista valtion tukemana tuotantona 11 000 asuntoa (35 %). Ennuste vuodelle 2002 on 34 000 asuntoa.

Vuonna 2000 Helsingin seudulla valmistui 10 700 asuntoa, mikä ylitti yhteistoiminta-asiakirjassa esitetyn noin 10 000 asunnon tavoitteen. Aloituksia oli vuonna 2000 noin 10 600 asunnolle. Rakennuslupia myönnettiin 11 400 asunnolle.

Vuonna 2000 pääkaupunkiseudulla valmistui 8 900 asuntoa, aloituksia oli 8 400 ja rakennuslupia myönnettiin 9 200 asunnolle. Kehyskunnissa vastaavat luvut olivat 1 800, 2 200 ja 2 200. (Ks. **taulukko 2 ja kuva 1** – luvut kunnittain ovat **liitetaulukoissa 1 ja 2.**)

### Tuotanto kerrostalovoittoista

Koko maassa pientalomuotoisten asuntojen osuus on viime vuodet ollut noin puolet koko tuotannosta. Helsingin seudulla matalan tuotannon osuus on hieman yli 40 prosenttia. Asukkaiden enemmistön toiveista huolimatta tuotanto on siis yhä liian kerrostalovoittoista. Seudun sisällä pientalosuudet ovat päinvastaiset: pääkaupunkiseudulla pientaloasuntoja on reilu kolmannes, mutta kehysalueella kaksi kolmannesta.

### ARA-tuotantoa seudulla alle tavoitteiden

Edellisen vuoden päätösten mukaan arvioituna valmistui vuonna 2000 arava- ja korkotukituotantoa (ARA-tuotantoa) koko maassa noin 10 800 asuntoa, mikä vastasi 31 prosenttia kaikesta asuntotuotannosta.

Helsingin seudun ARA-tuotanto oli vuonna 2000 noin 4 500 asuntoa vastaten 41,7 prosenttia seudun koko tuotannosta. Tästä pääkaupunkiseudulle tuli runsaat 4 200 (47,5 %) ja kehysalueelle noin 300 (16,8 %) asuntoa. Tuotannosta vuokra-asuntoja oli noin 3 100, mikä vastasi 29 prosenttia koko tuotannosta ja 68 prosenttia ARA-tuotannosta.

Em. tuotantoluvut (aloitettu jo vuonna 1999) jäävät selvästi alle yhteistoiminta-asiakirjassa edellytetyn ARA-tuotannon tavoitteen, noin 6 500 asuntoa vuodessa. Sama näkyy myös hallintamuodoissa, joiden tavoitteena yhteistoiminta-asiakirjan mukaan on toteuttaa koko tuotannosta valtion tukemana 50 prosenttia ja aravavuokratuotantona yksi kolmasosa. (Ks. **taulukko 2** ja **liitetaulukko 2**.)

Vuonna 2000 aloitettu (ja siis v. 2001 valmistuvaksi oletettava) ARA-tuotanto on vain 3 400 asuntoa. Tästä pääkaupunkiseudulla aloitettiin runsaat 3000 asuntoa ja kehyskunnissa 400 asuntoa. Vuoden 2001 ensimmäisellä puolivuotiskaudella ARA-aloituksia on koko Helsingin seudulla noin 2 100 (ks. **liitetaulukko 2**).

### ARA-uustuotannon hakemukset vähentyneet

Koko maassa jätettiin vuodelle 2001 ARA-tuotannon lainahakemuksia 16 300 asunnolle. Luku on 3 500 asuntoa pienempi kuin vuonna 2000.

Helsingin seudulta on vuodelle 2001 tullut lainahakemuksia noin 4 200 asunnolle. Vuotta aiemmin hakemuksia oli 5 600. Hakemuksista 2 900 oli pääkaupunkiseudulta ja reilut 1 300 kehysalueelta.

### ARA-tuotannon määrärahat tasaisia ja ottavat huomioon kasvuseudut

Valtion budjetissa vuodelle 2001 on arava- ja korkotukilainojen myöntämisen- ja hyväksymisvaltuuksia yhteensä 6,25 miljardia markkaa.

Valtuuksien arvioidaan riittävän noin 11 500 asunnon aloittamiseen, kun mukaan lasketaan viime vuodelta siirtyvät varat. Varoja käytetään myös 4 000 asunnon peruskorjaamiseen.

Perusteina lainojen jaossa on otettu huomioon alueiden erilaiset asuntomarkkinat. Vuokra- ja korkotukivaltuutta pyritään kohdistamaan kuuteen kasvukeskukseen (noin 75 %) ja erityisesti pääkaupunkiseudulle kehysalueineen (45 %). Näille alueille voidaan tehdä varsinaisten valtuusosoitusten lisäksi ehdollisia ennakkopäätöksiä vuosille 2002 – 2004.

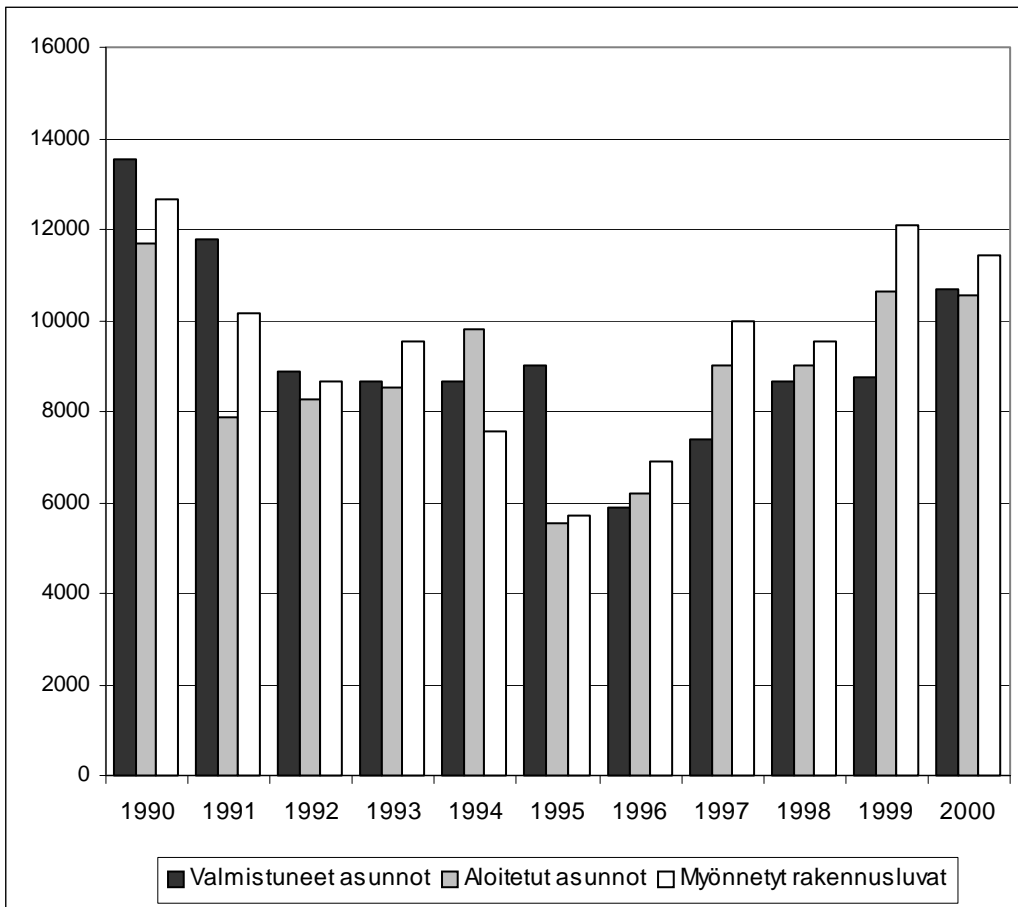
Vuodelle 2002 valtion budjettiehdotuksessa ARA-tuotantoa arvioidaan aloitettavan noin 12 500 ja varoja tähän esitetään 950 milj. euroa (7,79 miljardia mk). Kun Helsingin seutu ei ole pystynyt käyttämään kaikkea tarjolla olleita myöntämisvaltuuksia, on aluekohdennusta väljennetty. Arava- ja korkotukilainoituksella rakennettavista uusista asunnoista aiempaa suurempi osuus rakennetaan pääkaupunkiseudulle, sen kehyskuntiin ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin.

### Taulukko 2

#### Asuntotuotanto Helsingin seudulla, asuntoja kpl

	Pääkaupunki-seutu	Kehyskunnat	Helsingin seutu
Valmistuneet asunnot 2000	8 885	1 817	10 702
Valmistunut ARA-tuotanto 2000	4 217	305	4 522
Aloitettu tuotanto 2000	8 369	2 208	10 577
Aloitettu ARA-tuotanto 2000	3 038	401	3 439
Myönnetyt rakennusluvut 2000	9 230	2 186	11 416
ARA-lainahakemukset 2001 1)	2 899	1 329	4 228
Asunto-ohjelmat 2001 – 2005	8 360	1 933	10 293
- josta ARA-tuotantoa	4 345	736	5 081

**Kuva 1:**  
**Helsingin seudulla vuosittain valmistuneet ja aloitetut asunnot**  
**sekä myönnettyt rakennusluvut 1990-2000, asuntoja kpl**



### Rakennustyövoiman saanti vaikeaa

Rakennusalan työllisyys on parantunut jo viisi vuotta peräkkäin. Vuoden 2000 aikana rakennustoiminta työllisti koko maassa noin 150 000 henkilöä. Rakennusalan työttömyysaste oli Tilastokeskuksen mukaan noin 10,8 prosenttia, eli noin 26 000 henkilöä.

Vuonna 2000 Helsingin seutu työllistää 34 000 rakentajaa, joista pääkaupunkiseudulla on noin 22 000. Pääkaupunkiseudun rakennusyrittäjillä on ongelmia työvoiman saannissa. Työvoimaa virtaakin seudulle muualta, jopa Pohjois-Suomesta saakka. Sekä tilapäistä että pysyvämpää rekrytointia estää sopivien asuntojen puute. Työvoiman majoittaminen ja matkustuskustannukset lisäävät seudun rakennuskustannuksia.

### Rakennuskustannukset yhä nousussa

Vuoden 2000 keväästä vuoden 2001 kevääseen rakennuskustannukset kallistuvat koko maassa maltillisesti. Nousua oli 2,8 prosenttia. Koko vuoden nousuksi RTK arvioi noin kolme prosenttia ja vuoden 2002 nousuksi noin kaksi prosenttia.

Aravatuotannon kustannuskehitys oli sitä vastoin epäyhtenäisempää. Pääkaupunkiseudulla aravahankkeiden hinnat nousivat 2,2 prosenttia ja muualla maassa 5,6 prosenttia. Korkotukihankkeet nousivat pääkaupunkiseudulla 5,0 prosenttia ja muualla maassa 3,9 prosenttia. Aravahankkeissa hintaeroa oli pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä noin 1 000 mk/m<sup>2</sup> ja korkotukihankkeissa noin 1 250 mk/m<sup>2</sup>.

Tämän vuoden alussa pääkaupunkiseudun rakentamisessa oli ARA-tuotannon tarjoushintaindeksin nousu RAKLIn mukaan 8 – 9 prosentin luokkaa, mikä johtui yhä vilkkaasta toimitilarakentamisesta.

### 3 VÄESTÖN KEHITYS JA ASUNTOJEN TARVE

#### Helsingin seudun väestö kasvaa Euroopan ennätystahtia

Koko maan väestönkasvu on 1990-luvun alusta saakka keskittynyt selkeästi muutamaan kasvukeskukseen. Esimerkiksi vuonna 2000 Helsingin, Oulun, Turun, Tampereen ja Jyväskylän seudut kasvoivat 1,24 prosenttia ja vastaavasti muun maan väestönmuutos oli -0,5 prosenttia.

Helsingin seudun väestö kasvoi 1990-luvulla vuosittain keskimäärin 1,53 prosenttia (15 400 henkilöä). Väestönmuutos on ollut pääkaupunkiseudulla vuosittain + 1,55 (12 800 henkilöä) ja kehysalueella + 1,48 prosenttia (2 600 henkilöä). Kasvusta noin 60 prosenttia on muuttovoittoa ja loput on syntyvyyden enemmyyttä kuolleisiin nähden. Siirtolaisuus ulkomailta on merkinnyt viidennestä väestönkasvusta. Viime vuosina Helsingin seutu onkin ollut yksi nopeimmin kasvavia Euroopan metropolialueita.

#### Väestön kasvuennusteissa on eroja

Varsin yleisesti Helsingin seudun väestön arvioidaan kasvavan jatkossakin suhteellisen ripeästi, joskin 1990-luvun kasvuvauhtia hitaammin. Kasvuun vaikuttavat muuttovoitto sekä kotimaasta että ulkomailta. Myös keskimääräistä nuorempi väestö tuottaa luonnollista väestönkasvua muuta maata enemmän. Yleisenä kasvun kunnallistaloudellisenä ”kipukynnyksenä” pidetään 1,5 prosentin vuotuista kasvua. Tätä ei uusimmissa ennusteissa tai suunnitteissa ylitetä missään kunnassa.

Tilastokeskuksen vuoden 2001 syksyllä julkaisemassa väestöennusteen mukaan koko maan väestö kasvaisi vuoteen 2025 mennessä 5,181 miljoonasta henkilöstä 137 000:lla henkilöllä. Helsingin seudun kasvuksi ennustetaan 242 000 henkilöä. Tämä merkitsisi noin 9 700 henkilöä vuodessa. Pääkaupunkiseudun kasvu olisi 192 000 (7 700) ja kehysalueen 49 000 (2 000) henkilöä. Kasvu olisi molemmilla alueilla keskimäärin 0,8 prosenttia vuodessa.

YTV:n hallituksen vuonna 1999 hyväksymän Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuvan (PKS 2020) mukaan olisi varauduttava siihen, että alueella asuu 1,1 milj. asukasta vuonna 2020. Valmisteilla olevassa PKS 2025:ssa kaavaillaan väestön olevan

1,17 miljoonaa. Tämä merkitsisi lähes 8 600 hengen vuosittaista kasvua, mikä merkitsisi 1,22 prosenttia.

Uudenmaan liiton ennusteessa vuodelle 2025 päädytään pääkaupunkiseudun osalta myöskin 1,17 miljoonaan asukkaaseen ja Helsingin seudulla 1,5 miljoonaan asukkaaseen. Kehysalueen väestön (ml. Hyvinkää) arvioidaan olevan tuolloin 330 000 asukasta. Kehysalueen kasvu olisi vuosittain n. 3 500 henkilöä (1,34 %). Helsingin seudun 12 kunnan kasvu olisi keskimäärin 12 000 asukasta vuodessa (1,25 %).

#### Asutokunnat pienenevät ja asumisväljyyden kasvu hidastuu

Asutokuntien keskikoko on nykyisin pääkaupunkiseudulla vajaa 2,1 ja kehyskunnissa noin 2,4 henkilöä/asunto. Koko maassa luku on noin 2,3. Väestörakenteessa suurin muutos tulevaisuudessa on yhden hengen asutokuntien määrän melkoinen kasvu. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asutokuntien keskikoon arvioidaan pienenevän noin 1,7 henkilöön vuoteen 2020 mennessä.

1990-luvulla asumisväljyyden kasvuvauhti on merkittävästi hidastunut. Kasvu tulee jatkossakin olemaan hitaampaa kuin aikaisempina vuosikymmeninä. Pääkaupunkiseudun asukkailla oli vuonna 1998 asumisväljyys 32,2 huoneistoneliötä asukasta kohden, kehysalueella 34,1 ja koko maassa noin 34,5 m<sup>2</sup>. PKS 2020:n laskelmien mukaan vuoteen 2020 mennessä asumisväljyys kasvaa pääkaupunkiseudulla vajaaseen 37 neliöön/henkilö. Kehysalueella voi jo lähtötilanteesta johtuenkin olla suurempi asumisväljyys.

#### Pakolaisten ja paluumuuttajien paine jatkuu

Suomessa asui vuoden 2000 lopussa vakituisesti noin 91 000 ulkomaan kansalaista, mikä on noin 1,8 prosenttia koko maan väestöstä. Ulkomaalaisten määrän kasvu on hidastunut, mutta toisaalta Suomen kansalaisuuden saaneiden määrä on nousussa. Vuonna 1999 Suomen kansalaisuuden sai yli 4 000 henkilöä.

Ulkomaalaisista noin puolet asuu Uudellamaalla, erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa heitä oli vuonna 1999 38 400. Kehyskunnissa oli ulkomaalaisia 2 700.

Pakolaistaustaisia on ulkomaalaisista noin viidenes. Pakolaisia asui vuoden 1999 lopussa Uudella maalla noin 8 700 ja paluumuuttajia noin 10 800. Luvut ovat lisääntyneet edellisvuosia vähemmän, mikä johtuu ainakin osittain pääkaupunkiseudun huonontuneesta vuokra-asuntotilanteesta. Kuitenkin pääkaupunkiseudun kunnat ovat asuttaneet kaudella 1994 – 2000 yli 3 600 pakolaista 1 200 asuntoon.

### **Asunnottomuus lisääntymässä Helsingin seudulla**

Valtion asuntorahaston kokoamien tietojen mukaan 1990-luvun alun myönteisen kehityksen jälkeen asunnottomien määrä on taas muutamana viime vuotena kääntynyt nousuun. Vuonna 2000 koko maassa oli edelleen 10 000 yksinäistä asunnottomia ja 800 perhettä.

Asunnottomien tilanne on vaikein pääkaupunkiseudulla – vuoden 2000 lopussa heitä oli noin 5 700 henkilöä, näistä Helsingissä neljä viidesosaa. Kehysalueella kirjattiin asunnottomaksi noin 400 henkilöä.

### **Vuokra-asuntojen kysyntä suurinta pääkaupunkiseudulla**

ARAn kunnista keräämiin tietoihin perustuen vuokra-asuntotilanne on pahentunut kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2000 marras kuussa oli arava- ja korkotuettuihin vuokra-asuntoihin hakijaruokuntia koko maassa lähes 118 000. Koko vuoden aikana aravajonoissa oli 215 000 hakijaruokuntaa. Kysyntä kohdistuu voimakkaimmin pieniin asuntoihin. Tyhjillään vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 4 000, mutta kasvukeskuksissa näitä ei juuri ole.

Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen hakijoita oli 50 150 eli 42,6 % koko maan hakijoista. Koko vuoden aikana pääkaupunkiseudulla oli hakijoita jonoissa noin 60 000, joista vajaan 11 500 sai asunnon. Seudulla vain 16 % hakijoista sai asunnon ja vastaavasti koko maassa joka kolmas. Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa oli pääkaupunkiseudun hakijoista 46 % ja koko maassa 27 %. Kysyntä kohdistuu voimakkaimmin pieniin asuntoihin.

Kehysalueella hakijoita oli koko vuoden aikana 10 700. Näistä asunnon sai joka neljäs (23,6 %). Koko Helsingin seudulla vuokra-asuntojonoissa vuoden 2000 lopulla oli noin 71 000 hakijaruokuntaa.

### **Opiskelija-asuntomarkkinoillakin kireää**

Opiskelija-asuntomarkkinat heijastelevat yleisiä vuokramarkkinoita. Opiskelija- ja nuorisosiainneuvottelukunnan mukaan uusia opiskelija-asuntoja tarvittaisiin koko maahan vuoteen 2009 mennessä noin 4 800 vuodessa. Realistiseksi vähimmäistavoitteeksi on kuitenkin esitetty 2 500 asuntoa vuodessa.

Neuvottelukunnan tarvelaskelmien mukaan Helsingin seudulle tulisi rakentaa uusia asuntoja vuosittain 1 350 opiskelijalle. Realistinen tavoite olisi noin 700 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä pääkaupunkiseudulle pitäisi laskelmien mukaan rakentaa 660 asuntoa ja kehysalueelle 40 asuntoa.

### **Asumisoikeusasuntojen jonot kasvavat**

Kiinnostus asumisoikeusasuntoihin kasvaa jatkuvasti. Kuntien ylläpitämissä rekistereissä oli marraskuussa 2000 koko maassa 69 000 asumisoikeusasunnon hakijaa. Rekistereissä on paljon epäaktiivisia hakijoita.

Helsingin seudulla oli hakijoista kaksi kolmasosaa eli yhteensä 44 600 hakijaruokuntaa. Pääkaupunkiseudulla oli 36 300 hakijaa ja kehysalueella 8 300.

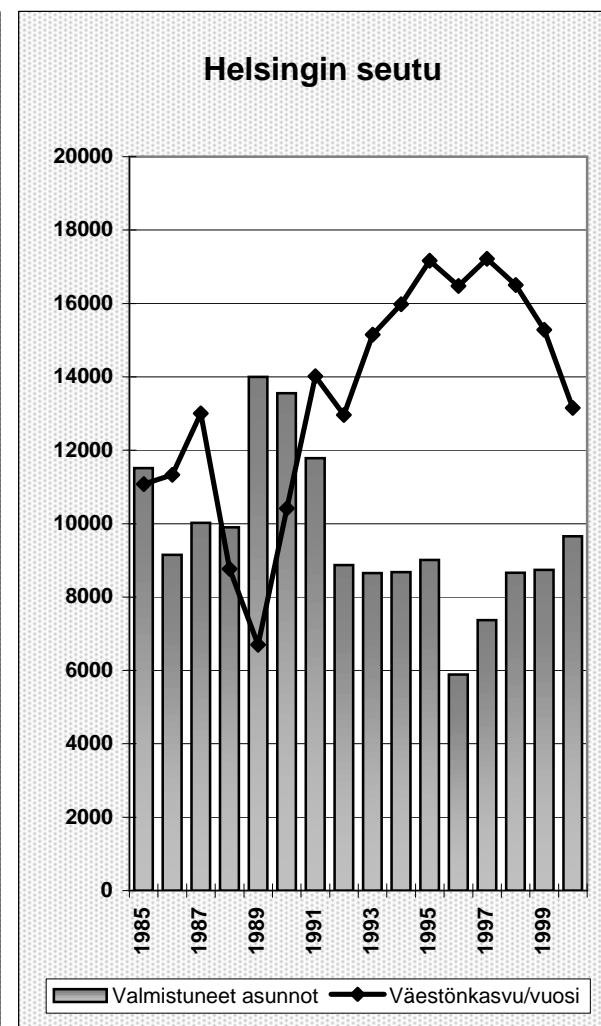
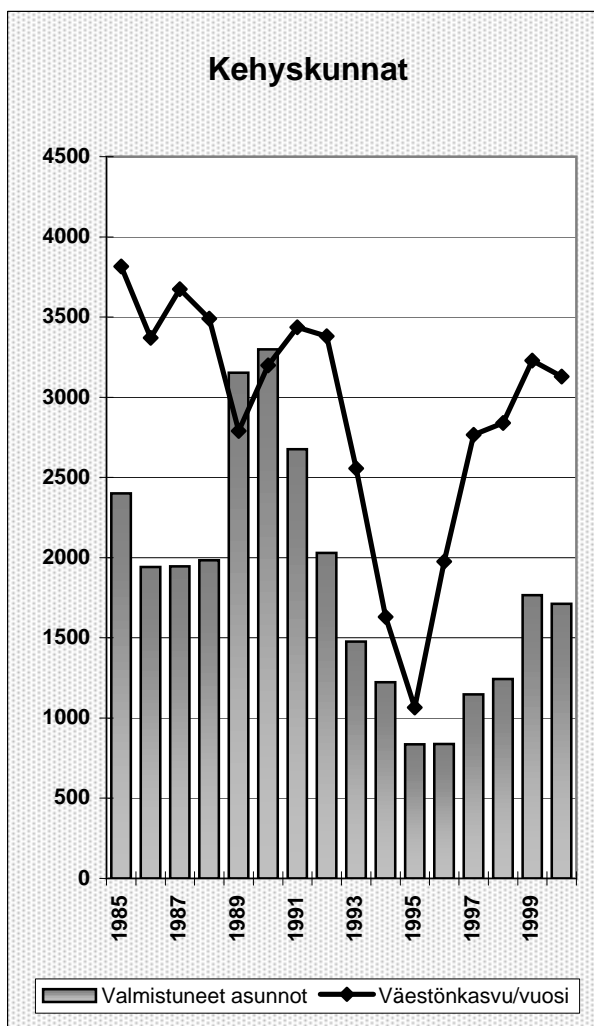
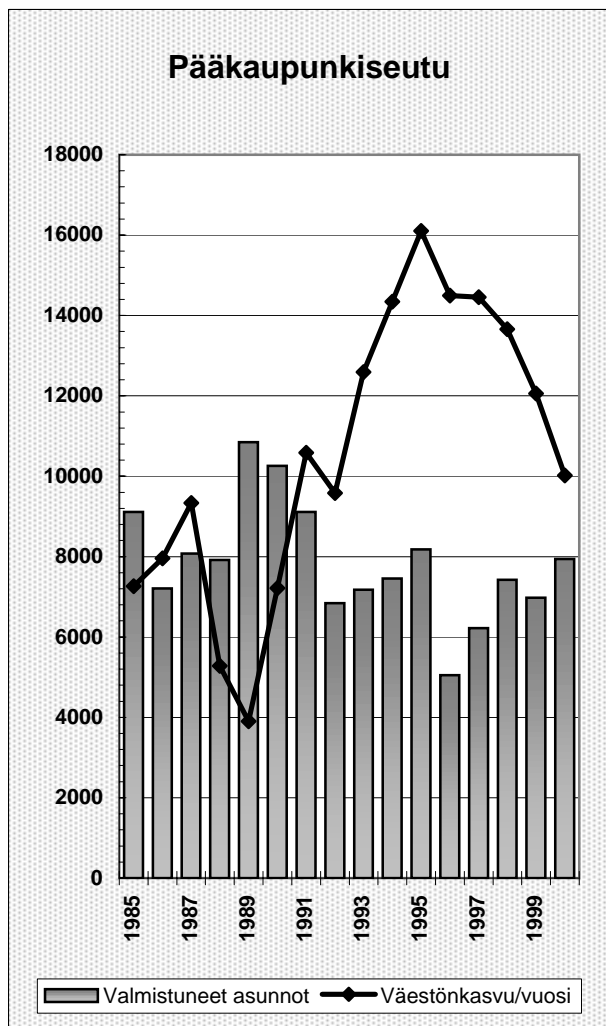
### **Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tarvetta 170 000:lla ihmisellä**

Kokonaisuutena tarkastellen Helsingin seudun asuntotilanne on 1990-luvun puolivälin jälkeen jatkuvasti kiristynyt. Väestön kasvun ja asuntotuotannon epäsuhta näkyy selvästi **kuvassa 2**.

Vuoden 2000 lopulla julkisissa vuokra- ja asumisoikeusasuntojonoissa oli hakijoita yli 115 000. Lisää vuokra-asuntotarvetta aiheutuu myös asunnottomista ja opiskelijoista.

Jos hakijaruokakunnissa on keskimäärin 1,5 henkilöä, tämä merkitsee ainakin 170 000 henkilön asunnontarvetta. Vaikka hakijajonoissa tiedetään olevan päällekkäisyyttä, on toisaalta runsaasti henkilöitä, jotka eivät jonojen toivottomuuden tai muiden syiden vuoksi ole niihin edes ilmoittautuneet.

Kuva 2. Vuotuinen asuntotuotanto ja väestönkasvu Helsingin seudulla vuosina 1985 - 2000



### **Asuntojen laskennallinen tuotantotarve runsasta vuoteen 2020**

Koko maassa RTK arvioi tarvittavan lähitulevaisuudessa 35 - 40 000 asuntoa vuodessa. Arvion taustana on asuntokuntien vuosittainen lisääntyminen 25 - 30 000:lla sekä 10 - 12 000 asunnon poistuma. Poistuma saattaa vielä nopeutua, kun muuttoliike tyhjentää asuntoja lähtöalueilla ja tuotantotarve keskittyy yhä harvemmille muutto-voittoalueille.

Helsingin seudulla tulisi rakentaa kaudella 2000 – 2004 vuosittain noin 12 700 ja kaudella 2006 – 2010 noin 13 600 asuntoa. Pääkaupunkiseudun vastaavat luvut olisivat 9 600 ja 10 500

asuntoa. Kehyskuntien luvut olisivat kummallakin kaudella noin 3 100. Arvio perustuu valtioneuvoston asettaman valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien asuntopoliittikkaryhmän vuonna 1999 teettämiin asunnontarvelaskelmiin.

Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuva – PKS 2020 -työssä arvioitiin, että väestönkasvusta, asuntokuntien pienenemisestä, asumisväljyyden kasvusta, poistuman korvaamisesta sekä asuntovarauman kasvusta johtuen uusia asuntoja kaudella 1998 – 2020 tarvittaisiin lähes 185 000. Tämä merkitsisi keskimäärin 9 700 asunnon rakentamista vuosittain. Kun tähän lisätään kehysalueen asunnontarve, päästään Helsingin seudulla lähes samaan arvioon kuin yllä.

## 4 VUOSIEN 2001-2005 OHJELMOITU ASUNTOTUOTANTO

### Asunto-ohjelmia laaditaan vaihtelevasti

Asunto-ohjelmien laatiminen ei ole enää pakollista. Näin ollen kunnanvaltuusto tai -hallitus voi tarpeen mukaan muun kunnallisen suunnittelun osana hyväksyä ja tarkistaa asunto-ohjelman asunto-poliittisten toimiansa perustaksi. Aravalaisissa on lisäksi säännös, jonka mukaan kunnan tulee antaa valtion asuntorahastolle tiedoksi mm. aravalainoituksen hoitamiseksi välttämättömät suunnitelmat. Moni kunta tekee asunto-ohjelman lisäksi tai sen sijasta asumisen strategian tai jonkin muun suunnittelupaperin, jonka nimessä esiintyy ”strategia”.

Helsingin vuosien 2001 – 2005 asunto-ohjelma hyväksyttiin valtuustossa kesäkuussa 2000. Espoon vuosien 2001 – 2005 asunto-ohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa joulukuussa 2000. Asunto-ohjelmaa korvaava Vantaan vuosien 2000 – 2002 asuntopolitiikka hyväksyttiin valtuustossa elokuussa 2000. Kauniaisissa ei ole enää useaan vuoteen laadittu asunto-ohjelmia. Asumisasiota on kuitenkin käsitelty vuosittain kuntasuunnitelmien yhteydessä.

Kehyskunnissa asunto-ohjelmien laadinta on vaihtelevaa. Aikajänne on yleensä viisi vuotta, mutta parissa kunnassa vain kolme vuotta. Osa ohjelmista on vain talousarvion liitteitä tai niistä päätetään talousarvion yhteydessä.

Syksyllä 1999 ministeri Siimeksen työryhmää varten tehtyihin tarkasteluihin saatiin tärkeimmät tiedot kaikista kunnista. Tiedot on ajantasaistettu ympäristöministeriön kyselyllä marraskuussa 2000 ja kesällä 2001 YTV:n kyselyllä.

### Asuntotuotannon määrä ja jakauma

Helsingin seudun asunto-ohjelmista ja kunnista muutoin kerättyjen tietojen mukaan kuntien yhteenlasketut tuotantotavoitteet kaudella 2001 – 2005 ovat vuosittain keskimäärin 10 300 asuntoa. Pääkaupunkiseudun kunnissa tavoite on 8 360 ja kehysalueella 1 930 asuntoa.

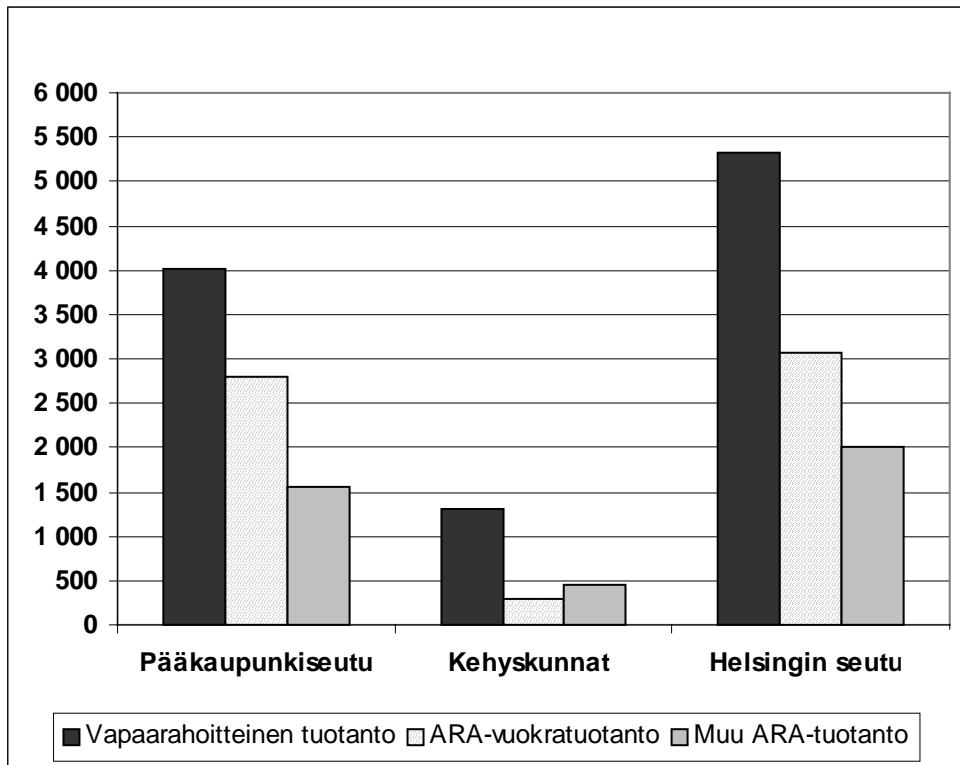
Kunnista kerätyissä tavoiteluvuissa on esitetty myös ARA-tuotannon tavoitteet ja erikseen ARA-vuokratuotannon tavoitteet. Kaikissa kehyskunnissa kaikkia tuotannon tavoitteita ei ole määritelty, mikä vaikeuttaa luonnollisesti vertailuja.

Noin puolet (49 %) Helsingin seudun kuntien tuotannosta on ohjelmoitu toteutettavaksi ARA-tuotantona. Pääkaupunkiseudulla osuus on 52 prosenttia ja kehyskunnissa 38 prosenttia. Kunnittain vaihtelu on kuitenkin melko suurta: 17:stä 54 prosenttiin.

ARA-vuokratuotannon tavoitteet (niissä kunnissa joissa se on määriteltä) ovat vuosittain keskimäärin 3 100 asuntoa vastaten 30 prosenttia koko tuotannosta. Pääkaupunkiseudun kunnissa ARA-vuokratuotannon osuus koko tuotannosta on 33 prosenttia ja tuotannon määritelleissä kehyskunnissa 22 prosenttia.

Asunto-ohjelmien tuotantotavoitteet on esitetty rahoitusmuodoittain **kuvas** 3 sekä kunnittain **liitetaulukossa 3**.

**Kuva 3.**  
**Tuotantotavoitteet asunto-ohjelmissa kaudelle 2001 – 2005**





TAULUKKO 3.

ARVIO HELSINGIN SEUDUN ASUNTOTUOTANNOSTA  
KAUDELLA 2001 - 2005

	PKS yhteensä				Kehyskunnat				Helsingin seutu			
	Kohteita kpl	Kohteita %	Asuntoja kpl	Asuntoja %	Kohteita kpl	Kohteita %	Asuntoja kpl	Asuntoja %	Kohteita kpl	Kohteita %	Asuntoja kpl	Asuntoja %
<b>Kohteen tyyppi</b>												
Suuri uusi kohde SU	74	34 %	22 851	51 %	20	29 %	3 343	32 %	94	33 %	26 194	47 %
Muu suurehko kohde MS	45	21 %	5 762	13 %	14	21 %	1 892	18 %	59	21 %	7 654	14 %
Täydennysrak.kohde TR	96	45 %	8 535	19 %	34	50 %	3 621	35 %	130	46 %	12 156	22 %
Muu tilanne tai ei tietoa			89								89	
Yksittäisrakentaminen HR			7 641	17 %			1 625	16 %			9 266	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>215</b>	<b>100 %</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>100 %</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>100 %</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>
<b>Kaavavalmius</b>												
Kaava vahvistettu VK	139	65 %	22 306	50 %	30,5	45 %	4 369	42 %	169,5	60 %	26 675	48 %
Kaava vahvistettavana KV	12,5	6 %	2 020	5 %	4,5	7 %	305	3 %	17	6 %	2 325	4 %
Kaava tekeillä KT	43,5	20 %	9 859	22 %	17	25 %	2 169	21 %	60,5	21 %	12 028	22 %
Muu tilanne tai ei tietoa MT	20	9 %	3 052	7 %	16	24 %	2 013	19 %	36	13 %	5 065	9 %
Yksittäisrakentaminen HR			7 641	17 %			1 625	16 %			9 266	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>215</b>	<b>100 %</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>100 %</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>100 %</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>
<b>Kunnallistekniikka</b>												
Valmis VA	88	41 %	10 349	23 %	26	38 %	2 518	24 %	114	40 %	12 867	23 %
Keskeneräinen KE	90	42 %	17 382	39 %	38	56 %	3 791	36 %	128	45 %	21 173	38 %
Ei tietoa ET	37	17 %	9 506	21 %	4	6 %	2 547	24 %	41	14 %	12 053	22 %
Yksittäisrakentaminen HR			7 641	17 %			1 625	16 %			9 266	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>215</b>	<b>100 %</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>100 %</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>100 %</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>
<b>Rakennusoikeuden omistus *</b>												
Kunta KO	113,5	53 %	19 531	44 %	36,5	54 %	3 499	33 %	150	53 %	23 030	42 %
Rakennusl./rakennuttaja RO	69	32 %	11 782	26 %	6	9 %	1 233	12 %	75	27 %	13 015	24 %
Yksityinen taho tai valtio YO	24,5	11 %	4 351	10 %	22,5	33 %	2 552	24 %	47	17 %	6 903	12 %
Muu tilanne tai ei tietoa	8	4 %	1 573	4 %	3	4 %	1 572	15 %	11	4 %	3 145	6 %
Yksittäisrakentaminen HR			7 641	17 %			1 625	16 %			9 266	17 %
<b>Yhteensä</b>	<b>215</b>	<b>100 %</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>100 %</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>100 %</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>

\* Omistaa enemmistön

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

Suurkohteet kyselyn mukaisine tietoineen ovat kunnittain **liitetaulukossa 6**.

Suuria kohteita on Espoossa 32 kappaletta (keskikoko 220 asuntoa). Helsingissä suurten kohteiden kategoriassa on 31 kohdetta, joiden keskikoko on 380 asuntoa. Vantaalla on suuria kohteita 11, joissa keskikoko on 550 asuntoa. Kehysalueella suuriksi uusiksi kohteiksi on luokiteltu keskimäärin 170 asunnon ryppäät ja näitä on yhteensä 20.

Helsingin seudulla on vain muutamia todella suuria kohteita, joissa tullaan rakentamaan yli 1 000 asuntoa kuhunkin. Kuusi suurinta kohdetta ovat Helsingin Arabianranta, Latokartano (Viikki) ja Aurinkolahti (Vuosaari), Espoon Etelä-Leppävaara ja Matinkylä sekä Vantaan Pakkala.

Muita suurehkoja kohteita (uusia ja rakenteilla olevia) on Helsingin seudulla 59 ja näissä asuntoja 7 700. Keskikoko on noin 130 asuntoa.

Suurissa ja muissa suurehkoissa kohteissa toteutetaan Helsingin seudulla 61 prosenttia viisivuotiskaudella rakennettavista 55 400 asunnosta. Pääkaupunkiseudulla vastaava osuus on 64 prosenttia. Kehyskunnissa Keravalla, Tuusulassa ja Vihdissä tällaisiin kohteisiin rakennetaan yli puolet asunnoista.

Täydennysrakentamiskohteissa on seudulla asuntoja 12 200. Pääkaupunkiseudulla täydennysrakennuskohteissa on koko asuntotuotannosta 19 prosenttia ja kehyskunnissa 35 prosenttia.

Tuotanto kohteitten suuruustyypeittäin on esitetty **liitekartalla 2**.

### **Kaavallinen valmius**

Vastausten perusteella kaavavalmiutta koko kauden mitassa voi pitää enintään tyydyttävänä. Koko seudun asuntotuotannosta arvioidaan vajaan puolen olevan jo vahvistetuissa kaavoissa. Lisäksi vahvistettavana olevissa kaavoissa on 4 prosenttia asunnoista. Tilanne on pääkaupunkiseudulla hieman parempi kuin kehyskunnissa.

Kaava on tekeillä noin viidesosaan arvioidusta asuntotuotannosta. Kaavoituksen osalta ”muu tilanne tai ei ole tietoa” on noin 9 prosentilla Helsingin seudun asuntotuotannosta. - Yksittäisrakentamisen kategoriassa on 17 prosenttia asunnoista ja tällöin kaavatilanteesta ei ole tietoa.

Kaavavalmiutta on kuvattu **liitekartassa 3**.

### **Kunnallistekninen valmius**

Kunnallistekninen valmius ei vastausten perusteella ole erityisen hyvä. Rakennettavista asunnoista kunnallistekniikka on tällä hetkellä valmiina vain 23 prosentilla asunnoista. Tilanne pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa on melko samanlainen.

Määrittely ”Kunnallistekniikka on keskeneräinen” tarkoittaa, että kunnallistekniikka on toistaiseksi rakentamatta valtaosassa tähän luokkaan kuuluvista asunnoista, vaikka kunnallistekniikan rakentamistarve on yleensä otettu huomioon suunnittelussa ja ohjelmoinnissa. Toteuttaminen riippuu olennaisesti kuntatalouden mahdollisuuksista tulevina vuosina. Tähän kategoriaan kuuluu 38 prosenttia tuotettavista asunnoista.

Ei tietoa -kategoriaan kuuluu 22 prosenttia tuotannosta. Kunnallistekniikkaa ei tällöin ole suunniteltu eikä ohjelmoitu. Yksittäisrakentamisalueilla on tuotannosta 17 prosenttia. Näiden talohankkeiden kunnallisteknistä valmiutta ei ole pystytty arvioimaan, mutta varsinkin hajarakentamisalueilla se oletettavasti puuttuu.

Kunnallisteknistä valmiutta kuvaa **liitekartta 4**.

### **Rakennusoikeuden omistus**

Rakennusoikeuden omistuksessa yksiselitteisin tieto on yleensä kunnan omistuksesta. Rakennusliikkeiden omistajatiedot saattavat olla vanhentuneita – tontin omistus on voinut vaihtua. Omat ongelmansa on lisäksi osakeyhtiömuotoisten tonttien omistuksessa. Tilastoissa valtiota ei ole erikseen, se on mukana yksityisten kanssa. Vastauksissa omistajuus on useimmiten ilmoitettu kohteen tai alueen enemmistön omistajan mukaan.

Kunta on tarkasteltavan kauden merkittävin Helsingin seudun maanomistaja tuotettavien asuntojen määrällä mitattuna. Kuntien omistuksessa on 42 prosenttia tuotantoon tulevasta rakennusoikeudesta, mikä tarkoittaa tontteja noin 23 000 asunnolle. Kunta on maanomistajana pääkaupunkiseudulla 43 prosentissa, kehysalueella 33 prosentissa tuotannosta. Tarkasteltaessa seutua ilman Helsinkiä on kunnan maanomistus Helsingin seudulla 27 ja muualla pääkaupunkiseudulla 24 prosenttia.

Rakennusliikkeet omistavat koko seudulla yhteensä neljäsosan rakennettavien asuntojen tonteista. Ero pääkaupunkiseudun (26 %) ja kehysalueen (12 %) välillä on selvä. Jos tarkastellaan seutua ilman Helsinkiä, omistavat rakennusliikkeet Helsingin seudulla 38 prosenttia ja muualla pääkaupunkiseudulla 50 prosenttia rakennusoikeuksista.

Yksityinen taho ja valtio omistavat alueittain tarkastellusta tuotannosta 12 prosenttia. Yksityiseen tahoon on luettavissa pääosin myös yksittäisrakentaminen, joka on 17 prosenttia tuotannosta.

Rakennusoikeuden omistusta kuvaa **liitekartta 5**.

### **Johtopäätöksiä kyselyn tuloksista**

Pitkäaikainen kokemus on osoittanut, että ohjelmoitu tuotanto toteutuu yleensä vain 80–90 -prosenttisesti. Näin ollen tarkasteltu keskimääräinen vuosittainen tuotantomäärä, 11 100 asuntoa, voi parhaimmillaan yltää asunto-ohjelmien tasolle (10 300 asuntoa). Vuonna 2001 sisällä olevista melko runsaista rakennusluvista huolimatta tuotannon toteutuminen lähivuosina on epävarmaa, sillä näköpiirissä on selviä merkkejä suhdannetaantumasta. Se leikkaa tunnetusti vapaarahoitteista tuotantoa, joka on viime vuosina ollut selvästi yli puolet koko seudun tuotannosta.

Enimmissä edellä tarkastelluissa asioissa pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien välinen ja myös kunnittainen vaihtelu on melko suurta. Helsingin suuri asuntotuotanto näkyy monissa tarkasteluissa.

Kaavavalmius seudulla on enintään tyydyttävä. Toimenpiteet kaavoituksen nopeuttamiseksi sekä kuntien itsensä että valtion toimesta ovat tärkeitä.

Kunnallistekninen valmius ei seudulla ole erityisen hyvä. Koska kunnallistekniikan rahoitus on eräs tärkeimmistä tuotannon lisäämisen esteistä, tulee valtion suunnittelema kunnallistekniikan rakentamisavustus enemmän kuin tarpeeseen.

Rakennusoikeuden omistajana kunta on vajaassa puolessa tarkastellusta tuotannosta. Niissä kunnissa, joissa kunnalla on vähän maata, tulisi maanhankintaan suunnata voimavaroja merkittävästi nykyistä enemmän. Lisäksi tulisi käyttää uuden maankäyttö- ja rakennuslain sallimia keinoja yksityisten ja rakennusliikkeiden maitten käyttöön saamiseksi kohtuuhintaiseen tuotantoon.

## 6 TUOTANNON TOTEUTUMISEN MUUT EDELLYTYKSET

Edellisessä luvussa käsiteltiin lähiaikojen asunto-tuotantoa lähinnä kuntien ohjelmien ja erityisesti tonttien saatavuuden kannalta. Sen lisäksi on asetettavissa muitakin edellytyksiä, jotta tavoitteet toteutuisivat. Seuraavassa tarkastellaan pääasiassa yhteistoiminta-asiakirjaan sisältyviä kohtia, joiden tarkoituksena oli edistää tuotantotavoitteisiin pääsemistä lähinnä valtion vastuulla olevin toimin.

### Omistusasuntojen tuotannon korkotuki

Yhteistoiminta-asiakirjaan liittyen ja kohtuu-hintaisen omistusasuntotuotannon lisäämiseksi hyväksyttiin valtion lisäbudjetissa keväällä 2001 Helsingin seudun kuntien käyttöön asunto-osake-yhtiöalojen 40 prosentin korkotuki yhtiökohtaiseen lainaan. Sillä on määrä parantaa rahoitusedellytyksiä 2 000 omistusasunnon osalta. Puolet lähtisi rakenteille vuonna 2000 ja puolet vuonna 2001. Pääkaupunkiseudulla tätä korkotukea haettiin kesäkuun alkuun 2001 mennessä 2 800 asunnolle ja kehyskunnissa 800 asunnolle. Jo heinäkuussa ARA päätti myöntää korkotukea 2 100 asunnolle. Näistä 1 850 tulee pääkaupunkiseudulle ja 250 kehyskuntaan.

Omistusasuntojen korkotukituotanto elvyttää mitä ilmeisimmin hiipumisen merkkejä osoittavaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

### Lainojen epäedulliset ehdot aravatuotannon esteenä

ARA-uustuotannon hakemukset vähenivät jo tälle vuodelle ja pelättävissä on että ne vähenevät vielä entisestään vuodelle 2002.

Yhtenä syynä tähän ovat aravalainojen epäedulliset ehdot. Korkevo voi olla jopa 7 prosenttia ja laina alkaa lyhetä vasta joskus 15. vuotena. Nykyisten rakennuskustannusten vuoksi vuokrataso muodostuu varsin korkeaksi. Ja kun lainoja aletaan lyhentämään, ovat edessä jo peruskorjaustarpeet. Rakennuttajat toteuttavat hankkeet mieluummin korkotuella, sillä uusitut ehdot ovat tässä tilanteessa heidän kannaltaan aravalainoja edullisemmat.

Ympäristöministeriö selvittää asiaa vuoden 2001 loppuun mennessä ja tekee tarvittaessa ehdotukset, miten nykyisiä aravalainaehtoja tulisi mahdollisesti muuttaa sekä vanhassa että uudessa aravakannassa.

### Kunnallistekniikan rakentamisavustus ja palveluiden rahoitus

Eräänä lisätoimena Helsingin seudun asunto-tuotannon edistämiseksi maan hallitus päätti keväällä 2001 valmistelun jatkamisesta uudesta kunnallistekniikkaan annettavasta tukimuodosta. Tuen tarkoituksena on käynnistää tai aikaistaa sellaista, vuosina 2002-2010 käynnistyvien tai rakennettavien uusien asuntoalueiden toteuttamista, joiden liikkeelle lähtö tai rakentaminen olisi muuten vaarassa siirtyä myöhemmäksi tai jäädä kokonaan toteutumatta.

Valtion budjettiehdotuksen 2002 mukaan seudun kunnille on tarkoitus myöntää avustusta kunnalle asuntorakentamisesta aiheutuviin, aluekohtaisiin kunnallistekniikan rakentamisesta johtuviin kustannuksiin (mm. vesi- ja viemärihuolto, kadut, lähipuistot). Avustus kattaisi 40 prosenttia kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista.

Ensimmäiset avustukset on määrä jakaa valmis-teilla olevan asetuksen mukaisesti keväällä 2002. Valtion asuntorahaston huolehtiessa avustuksen jakamisesta. Ympäristöministeriö selvittää yhdessä kuntien kanssa syksyn 2001 kuluessa mahdollisia kohteita ja avustuksen tarpeen määrää.

Väestönkasvun ja asuntotuotannon lisäys vaatii kunnilta runsaasti myös ylimääräisiä investointeja ja käyttökustannuksia palveluiden järjestämiseen. Väestönkasvusta kunnille tulevia palvelurakenteen lisäkustannuksia koskevat valtion ja kuntien rahoituskysymykset ratkaistaan yhteistyöasiakirjan mukaan myöhemmin erikseen.

### ARA-tonttihinnat

Asuntojen voimakas kysyntä on muutamana viime vuotena heijastunut tonttimarkkinoilla kauppojen lisääntymisenä ja hintojen nousuna. Pientalotonttien käyvät tonttihinnat nousivat kaudella 1997 – 2000 pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 60 prosenttia. Samankaltaista ja paikoitellen jopa nopeampaa on hintojen nousu ollut myös kehysalueella.

ARA säätelee valtion tukeman tuotannon tontti-hintoja pyrkien siihen, että tuotannon tämäkin osatekijä takaisi omalta osaltaan kohtuulliset asumiskustannukset. ARA-tonttihinnat määrittellään vuosittain erikseen pääkaupunkiseudulla ja kehys-alueella. Vuodelle 2001 hyväksytyt tonttien

enimmäishintoja nostettiin pääkaupunkiseudulla keskimäärin 8 prosenttia ja kehysalueella 10 prosenttia.

Kaudella 1995 – 2000 ARA:n tilastojen mukaan aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen toteutuneen omistustuotannon tonttikustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 10,5 prosenttia. Korkotukilainoituksessa vastaava luku oli 14 prosenttia. Vuonna 2000 olivat hyväksytyt tonttikustannukset aravatuotannossa 1 405 mk ja korkotukituotannossa 1 756 mk/ asuinneliömetri. Kehyskunnissa aravatonttihinta oli 660 mk.

Vapaitten markkinoitten tonttihintojen ja ARA-tonttihintojen ero on Helsingin seudulla eräänä syynä valtion tukeman tuotannon tonttien saataavuuteen ja huonoon toteutuvuuteen. Tämän vuoksi on etenkin kehyskunnissa pyritty viime aikoina voimakkaasti vaikuttamaan hyväksytyjen enimmäistonttihintojen nostamiseksi. Tässä ei kuitenkaan ole onnistuttu vaan korotukset ovat olleet pieniä.

### **Valtion maat – maanomistus**

Kuntien kannalta yhteistoiminta-asiakirjan eräänä tärkeimpänä kohtana oli se, että valtion omistama Kapiteeli Oy myy pysyvästi sosiaaliseen asuuntuotantoon käytettävät tontit kunnille enintään ns. ARA-hinnalla.

Asiakirjan liitteessä tarkemmin määriteltyjen kohteiden (yhteensä 73 ha) myyminen ja luovuttaminen kunnille ei ole kuitenkaan sujunut läheskään siinä aikataulussa ja laajuudessa kuin alun perin sovittiin. Kauppoja on tehty enimmäkseen pienehköistä kohteista. Neuvottelut suuremmista kohteista ja näkemyserot niiden hinnoista jatkuvat.

### **Tiivis – matala rakentaminen**

Ihmisten asumistoiveja koskevissa kyselyissä on jatkuvasti korkealla halu pientalomaiseen asumiseen. Hyvät palvelut ja etenkin joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus sekä yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ovat puolestaan johtaneet kehittämään tiivistä ja matalaa rakentamista.

Myös yhteistoiminta-asiakirjassa edellytettiin, että kunnat luovat maankäytön suunnittelulla edellytyksiä tiiviiden ja laadukkaiden pientaloalueiden rakentamiselle sekä rakennuskooltaan pienimuotoisten kaupunkimaisten aluekokonaisuuksien toteuttamiselle.

Ympäristöministeriö on käynnistämässä projektia, jonka tarkoituksena on luoda edellytykset riittävän laajan ja monipuolisen tiiviin ja matalan pilotti-asuntotuotannon syntymiselle Helsingin seudulle. Asiaa selvitetään myös useissa tutkimus- ja kehittämishankkeissa sekä käytännön rakennushankkeissa. Tällaisia ovat mm. kaupunkipientalon kehittämisprojekti (YM, ARA, kunnat, TEKES, yleishyödylliset rakennuttajat ja rakennusliikkeet sekä keskeiset rakennusalan organisaatiot) ja eheyttävän suunnittelun tutkimus- ja kehittämishanke (YTV, LYYLI-ohjelma, UL, Kuntaliitto, ym.).

### **Kehittämisauesäännökset**

Yhteistoiminta-asiakirjan mukaisesti ympäristöministeriö on selvittänyt maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kehittämisaueiden nimeämisestä saavutettavat hyödyt uusien asuuntoalueiden toteutuksessa. Yhtään tällaista aluetta ei ole toistaiseksi esitetty eikä nimetty Helsingin seudulta. Asialla olisi suuri merkitys etenkin peruspalveluinvestointien ja kunnallistekniikan valtionrahoituksen järjestämisen kannalta.

Vantaan kaupunki on esittänyt vuoden 2000 lopulla valtioneuvostolle eräitä laajennuksia ja parannuksia lakiin. Nykyisessä laissa olevien perusteiden (maanomistuksen pirstoutuminen, kiinteistöjaotuksen hajanaisuus tai muu vastaava syy) lisäksi Vantaa halusi, että kehittämisaueiksi voidaan nimetä alueita, joilla yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on perusteltua ja tarkoituksenmukaista sen vuoksi, että niillä on valmiina tai vähäisin kustannuksin käyttöönotettavissa olevat liikenne- sekä vesi- ja viemäriverkostot. Valtion tuen tulisi erityisesti kohdistua palvelurakentamiseen, jota alueen väestörakenne sekä kunnan väestönkasvu ja uudet asuinalueet edellyttävät. Lisäksi esitettiin, että kehittämisaueella sovellettaviin erityisjärjestelyihin lisättäisiin mahdollisuus myöntää valtioneuvostolainsäädännön mukaiset täysimääräiset rahoitusosuudet kehittämisaueella tarvittaviin peruspalveluinvestointeihin. Näitä ajatuksia Uudenmaan liitto ja kehyskunnat tukivat kannanotossaan.

LIITETAULUKKO 1.

ASUNTOTUOTANTO  
ALOITUKSET JA RAKENNUSLUVAT HELSINGIN SEUDULLA VUONNA 2000,  
ASUNTOJA KPL

	Valmistunut tuotanto			Valmistunut ARA-tuotanto		
	<i>Yhteensä</i>	<i>Vapaa- rahoitteinen tuotanto</i>	<i>Vuokra- asuntotuotanto</i>	<i>ARA- tuotanto yhteensä</i>	<i>Vuokra- asunnot</i>	<i>Asumisoikeus- asunnot</i>
Helsinki	4853	2197	2319	2656	2106	550
Espoo	2288	1407	534	881 (1)	534	331
Vantaa	1712	1032	317	680	317	363
Kauniainen	32	32	0	0	0	0
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>	<b>8885</b>	<b>4668</b>	<b>3170</b>	<b>4217 (1)</b>	<b>2957</b>	<b>1244</b>
Järvenpää	320	264	61	56	23	33
Kerava	235	141	59	94	59	35
Kirkkonummi	234	221	13	13	0	13
Nurmijärvi	333	276	21	57	21	36
Sipoo	119	119	0	0	0	0
Tuusula	401	340	18	61 (1)	18	26
Vihti	175	151	24	24	13	11
<b>KEHYSKUNNAT</b>	<b>1817</b>	<b>1512</b>	<b>196</b>	<b>305 (1)</b>	<b>134</b>	<b>154</b>
<b>HELSINGIN SEUTU</b>	<b>10702</b>	<b>6180</b>	<b>3366</b>	<b>4522</b>	<b>3091</b>	<b>1398</b>

(1) Mukaan lukien osaomistusasunnot

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

## LIITETAULUKKO 2.

### ALOITETTU ASUNTOTUOTANTO HELSINGIN SEUDULLA VUONNA 2000 JA ALKUVUONNA 2001

2000	Aloitettut asunnot				Aloitettu ARA-tuotanto		
	Aloitettut yhteensä	Pientalot	Rivitalot	Kerrostalot	ARA-tuotanto yhteensä	arava-as.	korkot.as
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>8369</b>	<b>1683</b>	<b>1036</b>	<b>5650</b>	<b>3038</b>	<b>2426</b>	<b>612</b>
<b>Kehyskunnat</b>	<b>2208</b>	<b>1062</b>	<b>465</b>	<b>681</b>	<b>401</b>	<b>360</b>	<b>41</b>
<b>Helsingin seutu</b>	<b>10577</b>	<b>2745</b>	<b>1501</b>	<b>6331</b>	<b>3439</b>	<b>2786</b>	<b>653</b>
Helsinki	3980	396	309	3275	1468	1185	283
Espoo	2750	837	439	1474	1099	870	229
Vantaa	1633	444	288	901	471	371	100
Kauniainen	6	6	0	0	0	0	0
Järvenpää	236	90	91	55	2	0	2
Kerava	354	95	23	236	94	86	8
Nurmijärvi	354	200	88	66	108	98	10
Kirkkonummi	371	155	119	97	66	64	2
Sipoo	208	164	28	16	5	0	5
Tuusula	495	223	88	184	79	71	8
Vihti	190	135	28	27	47	41	6

2001 I. ja II. neljännes	Aloitettut asunnot				Aloitettu ARA-tuotanto		
	Aloitettut yhteensä	Pientalot	Rivitalot	Kerrostalot	ARA-tuotanto yhteensä	arava-as.	korkot.as
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	<b>3192</b>	<b>746</b>	<b>445</b>	<b>2001</b>	<b>1670</b>	<b>1475</b>	<b>195</b>
<b>Kehyskunnat</b>	<b>972</b>	<b>498</b>	<b>100</b>	<b>374</b>	<b>473</b>	<b>312</b>	<b>161</b>
<b>Helsingin seutu</b>	<b>4164</b>	<b>1244</b>	<b>545</b>	<b>2375</b>	<b>2143</b>	<b>1787</b>	<b>356</b>
Helsinki	1495	154	242	1099	519	447	72
Espoo	1063	324	127	612	602	533	69
Vantaa	629	263	76	290	549	495	54
Kauniainen	5	5	0	0	0	0	0
Järvenpää	147	53	20	74	48	45	3
Kerava	223	23	11	189	145	42	103
Nurmijärvi	92	68	24	0	66	19	47
Kirkkonummi	105	40	24	41	90	88	2
Sipoo	10	10	0	0	28	27	1
Tuusula	369	294	21	54	96	91	5
Vihti	26	10	0	16	0	0	0

Lähde: Tilastokeskus 2001, Valtion asuntorahasto 2001

#### ARA-tuotannon aloitustilanne 30.9.2001 on Helsingin seudulla:

Arava-asunnot	2 432
Korkotukiasunnot	508
Asunto-oy asunnot (40 % lainalla)	431
<b>Yhteensä</b>	<b>3 371</b>

### LIITETAULUKKO 3.

#### ASUNTOTUOTANNON TAVOITTEET HELSINGIN SEUDULLA 2001 - 2005

	Koko asunto- tuotanto	ARA-tuotanto kaikki		ARA-vuokra	
		Kpl	%	Kpl	%
<b>Helsinki</b>	4 100	2 200	53,7	1 400	34
<b>Espoo</b>	2 200	1 135	51,6	735	33
<b>Vantaa</b>	2 000	1 000	50,0	650	33
<b>Kauniainen</b>	60	10	16,7	10	17
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>	<b>8 360</b>	<b>4 345</b>	<b>52,0</b>	<b>2 795</b>	<b>33</b>
<b>Järvenpää</b>	290	116	40,0		
<b>Kerava</b>	345	170	49,3	120	30
<b>Kirkkonummi</b>	250	80	32,0	40	16
<b>Nurmijärvi</b>	308	110	35,7	72	23
<b>Sipoo</b>	150	50	33,3		
<b>Tuusula</b>	355	140	39,4	50	14
<b>Vihti</b>	235	70	29,8		
<b>KEHYSKUNNAT</b>	<b>1 933</b>	<b>736</b>	<b>38,1</b>	<b>282</b>	<b>13,8</b>
<b>HELSINGIN SEUTU</b>	<b>10 293</b>	<b>5 081</b>	<b>49,4</b>	<b>3 077</b>	<b>29,6</b>

Lähde:Helsingin seudun kunnat/YTV

## LIITETAULUKKO 4 A.

ARVIO PÄÄKAUPUNKISEUDUN ASUNTOTUOTANNOSTA  
KAUDELLA 2001 - 2005

	Helsinki			Espoo			Vantaa			Kauniainen			PKS yhteensä			Helsingin seutu			
	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	
<b>Kohteen tyyppi</b>																			
Suuri uusi kohde SU	31	11 667	54 %	32	6 969	55 %	11	4 215	40 %				74	22 851	51 %	94	26 194	47 %	
Muu suurehko kohde MS	16	3 903	18 %	25	1 619	13 %	4	240	2 %				45	5 762	13 %	59	7 654	14 %	
Täydennysrak.kohde TR	26	2 542	12 %	51	1 856	15 %	16	4 056	39 %	3	81	48 %	96	8 535	19 %	130	12 156	22 %	
Muu tilanne tai ei tietoa											89	52 %		89			89		
Yksittäisrakentaminen HR		3 313	15 %		2 328	18 %		2 000	19 %					7 641	17 %		9 266	17 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>73</b>	<b>21 425</b>	<b>100 %</b>	<b>108</b>	<b>12 772</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>10 511</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>170</b>	<b>100 %</b>	<b>215</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>	
<b>Kaavavalmius</b>																			
Kaava vahvistettu VK	37	8 436	39 %	88	8 164	64 %	11	5 625	54 %	3	81	48 %	139	22 306	50 %	169,5	26 675	48 %	
Kaava vahvistettavana KV	3	526	2 %	7	1 014	8 %	2,5	480	5 %				12,5	2 020	5 %	17	2 325	4 %	
Kaava tekeillä KT	19	6 460	30 %	11	1 168	9 %	13,5	2 231	21 %				43,5	9 859	22 %	60,5	12 028	22 %	
Muu tilanne tai ei tietoa MT	14	2 690	13 %	2	98	1 %	4	175	2 %			89	52 %	20	3 052	7 %	36	5 065	9 %
Yksittäisrakentaminen HR		3 313	15 %		2 328	18 %		2 000	19 %					7 641	17 %		9 266	17 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>73</b>	<b>21 425</b>	<b>100 %</b>	<b>108</b>	<b>12 772</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>10 511</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>170</b>	<b>100 %</b>	<b>215</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>	
<b>Kunnallistekniikka</b>																			
Valmis VA	23	2 215	10 %	55	4 438	35 %	7	3 615	34 %	3	81	48 %	88	10 349	23 %	114	12 867	23 %	
Keskeneräinen KE	20	7 104	33 %	46	5 382	42 %	24	4 896	47 %				90	17 382	39 %	128	21 173	38 %	
Ei tietoa ET	30	8 793	41 %	7	624	5 %						89	52 %	37	9 506	21 %	41	12 053	22 %
Yksittäisrakentaminen HR		3 313	15 %		2 328	18 %		2 000	19 %					7 641	17 %		9 266	17 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>73</b>	<b>21 425</b>	<b>100 %</b>	<b>108</b>	<b>12 772</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>10 511</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>170</b>	<b>100 %</b>	<b>215</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>	
<b>Rakennusoikeuden omistus *</b>																			
Kunta KO	56	13 950	65 %	45	3 840	30 %	11,5	1 725	16 %	1	16	9 %	113,5	19 531	44 %	150	23 030	42 %	
Rakennusl./rakennuttaja RO	2	171	1 %	54	6 360	50 %	12	5 216	50 %	1	35	21 %	69	11 782	26 %	75	13 015	24 %	
Yksityinen taho tai valtio YO	7	2 507	12 %	9	244	2 %	7,5	1 570	15 %	1	30	18 %	24,5	4 351	10 %	47	6 903	12 %	
Muu tilanne tai ei tietoa	8	1 484	7 %									89	52 %	8	1 573	4 %	11	3 145	6 %
Yksittäisrakentaminen HR		3 313	15 %		2 328	18 %		2 000	19 %					7 641	17 %		9 266	17 %	
<b>Yhteensä</b>	<b>73</b>	<b>21 425</b>	<b>100 %</b>	<b>108</b>	<b>12 772</b>	<b>100 %</b>	<b>31</b>	<b>10 511</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>170</b>	<b>100 %</b>	<b>215</b>	<b>44 878</b>	<b>100 %</b>	<b>283</b>	<b>55 359</b>	<b>100 %</b>	

\* Omistaa enemmistön

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

## LIITETAULUKKO 4 B.

ARVIO KEHYSKUNTIEN ASUNTOTUOTANNOSTA  
KAUDELLA 2001 - 2005

	Järvenpää			Kerava			Kirkkonummi			Nurmijärvi			Sipoo			Tuusula			Vihti			Kehysalue yht.					
	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %	Kohteita, kpl	Asuntoja, kpl	Asuntoja, %			
<b>Kohteen tyyppi</b>																											
Suuri uusi kohde SU	2	143	12 %	7	955	59 %	2	600	31 %				2	240	23 %	6	855	48 %	1	550	47 %	20	3 343	32 %			
Muu suurehko kohde MS				1	40	2 %				3	1 400	80 %				7	332	19 %	3	120	10 %	14	1 892	18 %			
Täydennysrak.kohde TR	2	1 087	88 %	5	620	38 %	3	805	42 %				7	483	47 %	13	446	25 %	4	180	15 %	34	3 621	35 %			
Muu tilanne tai ei tietoa																											
Yksittäisrakentaminen HR								500	26 %		350	20 %		300	29 %		150	8 %		325	28 %					1 625	16 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>1 230</b>	<b>100 %</b>	<b>13</b>	<b>1 615</b>	<b>100 %</b>	<b>5</b>	<b>1 905</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>1 750</b>	<b>100 %</b>	<b>9</b>	<b>1 023</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>1 783</b>	<b>100 %</b>	<b>8</b>	<b>1 175</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>			
<b>Kaavavalmius</b>																											
Kaava vahvistettu VK	2	1 120	91 %	4,5	676	42 %	2	553	29 %				3	183	18 %	13,5	1 050	59 %	5,5	787	67 %	30,5	4 369	42 %			
Kaava vahvistettavana KV	2	110	9 %	0,5	55	3 %							1	120	12 %	1	20	1 %				4,5	305	3 %			
Kaava tekeillä KT				8	884	55 %	3	852	45 %				2	320	31 %	1,5	50	3 %	2,5	63	5 %	17	2 169	21 %			
Muu tilanne tai ei tietoa MT										3	1 400	80 %	3	100	10 %	10	513	29 %				16	2 013	19 %			
Yksittäisrakentaminen HR								500	26 %		350	20 %		300	29 %		150	8 %		325	28 %					1 625	16 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>1 230</b>	<b>100 %</b>	<b>13</b>	<b>1 615</b>	<b>100 %</b>	<b>5</b>	<b>1 905</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>1 750</b>	<b>100 %</b>	<b>9</b>	<b>1 023</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>1 783</b>	<b>100 %</b>	<b>8</b>	<b>1 175</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>			
<b>Kunnallistekniikka</b>																											
Valmis VA	2	153	12 %	5,5	730	45 %	0,5	290	15 %				3	183	18 %	12	982	55 %	3	180	15 %	26	2 518	24 %			
Keskeneräinen KE	2	130	11 %	6,5	685	42 %	4,5	1 115	59 %				6	540	53 %	14	651	37 %	5	670	57 %	38	3 791	36 %			
Ei tietoa ET		947	77 %	1	200	12 %				3	1 400	80 %							4	2 547	24 %						
Yksittäisrakentaminen HR								500	26 %		350	20 %		300	29 %		150	8 %		325	28 %					1 625	16 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>1 230</b>	<b>100 %</b>	<b>13</b>	<b>1 615</b>	<b>100 %</b>	<b>5</b>	<b>1 905</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>1 750</b>	<b>100 %</b>	<b>9</b>	<b>1 023</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>1 783</b>	<b>100 %</b>	<b>8</b>	<b>1 175</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>			
<b>Rakennusoikeuden omistus*</b>																											
Kunta KO	3	228	19 %	8	992	61 %	2,5	703	37 %				5	233	23 %	13	853	48 %	5	490	42 %	36,5	3 499	33 %			
Rakennusl./rakennuttaja RO	1	529	43 %	3	375	23 %	0,5	50	3 %				1	200	20 %				0,5	79	7 %	6	1 233	12 %			
Yksityinen taho tai valtio YO		473	38 %	2	248	15 %	2	652	34 %				3	290	28 %	13	608	34 %	2,5	281	24 %	22,5	2 552	24 %			
Muu tilanne tai ei tietoa										3	1 400	80 %					172	10 %				3	1 572	15 %			
Yksittäisrakentaminen HR								500	26 %		350	20 %		300	29 %		150	8 %		325	28 %					1 625	16 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>1 230</b>	<b>100 %</b>	<b>13</b>	<b>1 615</b>	<b>100 %</b>	<b>5</b>	<b>1 905</b>	<b>100 %</b>	<b>3</b>	<b>1 750</b>	<b>100 %</b>	<b>9</b>	<b>1 023</b>	<b>100 %</b>	<b>26</b>	<b>1 783</b>	<b>100 %</b>	<b>8</b>	<b>1 175</b>	<b>100 %</b>	<b>68</b>	<b>10 481</b>	<b>100 %</b>			

\* Omistaa enemmistön

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

## LIITETAULUKKO 5.

### HELSINGIN SEUDUN ASUNTOTUOTANTO 2001 - 2005

	Asunto-ohjelman tavoite	Tuotanto- arvio kysely
Helsinki	20 500	21 425
Espoo	11 000	12 772
Vantaa	10 000	10 511
Kauniainen	300	170
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>	<b>41 800</b>	<b>44 878</b>
Järvenpää	1 450	1 230
Kerava	1 725	1 615
Kirkkonummi	1 250	1 905
Nurmijärvi	1 540	1 750
Sipoo	750	1 023
Tuusula	1 775	1 783
Vihti	1 175	1 175
<b>KEHYSKUNNAT</b>	<b>9 665</b>	<b>10 481</b>
<b>HELSINGIN SEUTU</b>	<b>51 465</b>	<b>55 359</b>

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

### HELSINGIN SEUDUN KESKIMÄÄRÄINEN ASUNTOTUOTANTO / VUOSI 2001 - 2005

	Asunto-ohjelman tavoite	Tuotanto- arvio kysely
Helsinki	4 100	4 285
Espoo	2 200	2 554
Vantaa	2 000	2 102
Kauniainen	60	34
<b>PÄÄKAUPUNKISEUTU</b>	<b>8 360</b>	<b>9 077</b>
Järvenpää	290	246
Kerava	345	323
Kirkkonummi	250	381
Nurmijärvi	308	350
Sipoo	150	205
Tuusula	355	357
Vihti	235	235
<b>KEHYSKUNNAT</b>	<b>1 933</b>	<b>2 096</b>
<b>HELSINGIN SEUTU</b>	<b>10 293</b>	<b>11 072</b>

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

## LIITETAULUKKO 6.

### KAUDELLA 2001 - 2005 HELSINGIN SEUDULLA ALOITETTAVAT ASUNTOTUOTANNON SUURKOHTEET / ALUEET

Nro	Kohteen/alueen nimi	Aloitusaika-kohta	Kerrosala	Asuntojen lkm	Kaava-valmius tilanne	Kunnallistekninen tilanne	Rakennusoikeuden omistaja
<b>HELSINKI</b>							
1.	Kivikko I	1992	6 123	79	VK	VA	KO
2.	Urheilupuisto	1993	19 143	247	VK	KE	KO
3.	Latokartano I	1997	6 045	78	VK	VA	RO
4.	Viikinmäki I	1998	38 130	492	VK	KE	KO
5.	Rastilankallio	1998	9 688	125	VK	VA	KO
6.	Latokartano II	1999	10 153	131	VK	VA	KO
7.	Myllypuron länsireuna	1999	6 975	90	VK	VA	KO
8.	Kivikko pohjoisosa	1999	18 910	244	VK	KE	KO
9.	Porslahdentie	1999	16 740	216	VK	KE	KO
10.	Paulig	1999	47 895	618	VK	KE	YO
11.	Arabianranta	2000	110 438	1425	VK	KE	KO
12.	Aurinkolahti	2000	58 048	749	VK	KE	KO
13.	Latokartano III	2001	46 345	598	VK	KE	KO
14.	Ylioppilaskylän mäki	2001	16 663	215	VK	KE	VO
15.	Fallkulla	2001	52 235	674	VK	KE	KO
16.	Villasaari	2001	5 658	73	VK	KE	KO
17.	Latokartano IV	2002	90 985	1174	KT	ET	YO
18.	Omenamäki	2002	20 460	264	KT	ET	KO
19.	Aurinkokallio	2002	15 190	196	KT	ET	KO
20.	Aurinkolahti II	2002	91 373	1179	KT	ET	KO
21.	Keski-Vuosaari muut koht	2003	30 458	393	KT	VA	KO
22.	Niinisaarentie I	2003	17 825	230	MT	ET	KO
23.	Niinisaarentie II	2003	44 330	572	MT	ET	KO
24.	Etelä-Hermannin	2003	28 443	367	KT	ET	KO
25.	Latokartano V	2004	35 883	463	KT	ET	KO
26.	Tiedepuisto	2004	16 585	214	VK	KE	VO
27.	Herttoniemenranta 6	2004	8 525	110	KT	KE	KO
28.	Meri-Rastilan ranta I	2004	10 928	141	VK	ET	KO
29.	Meri-Rastilan ranta II	2004	5 968	77	KT	ET	YO
30.	Viikinmäki II	2005	13 640	176	KT	ET	KO
31.	Aurinkolahti itäranta	2005	4 418	57	MT	ET	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>904 200</b>	<b>11 667</b>			
<b>ESPOO</b>							
1.	Etelä-Leppävaara	1995	36 014	490	VK	VA	RO
2.	Etelä-Leppävaara	1995	7 688	73	VK	VA	KO
3.	Etelä-Leppävaara	1995	42 697	566	VK	KE	RO
4.	Etelä-Leppävaara	1995	11 600	141	VK	KE	KO
5.	Etelä-Leppävaara	1995	12 100	143	KT	KE	RO
6.	Kilonpuisto	1995	13 504	169	VK	VA	RO
7.	Kilonpuisto	1995	7 400	99	KT	VA	RO
8.	Ymmersta	1999	25 134	365	VK	VA	RO
9.	Ymmersta	1999	7 840	108	VK	VA	KO
10.	Niittymaa	2002	12 600	160	VK	VA	RO
11.	Niittymaa	2002	4 000	48	VK	VA	KO
12.	Matinkylän keskus II	2000	72 697	934	VK	VA	RO
13.	Matinkylän keskus II	2000	7 850	100	VK	VA	KO

Nro	Kohteen/alueen nimi	Aloitusaika-kohta	Kerrosala	Asuntojen lkm	Kaava-valmius tilanne	Kunnallistekninen tilanne	Rakennus-oikeuden omistaja
<b>ESPOO</b>							
14.	Matinkylän keskus II	2000	32 100	408	VK	KE	RO
15.	Matinkylän keskus II	2000	13 900	181	VK	KE	KO
16.	Holmanpuisto (Friis.)	2003	20 150	250	KT	KE	KO
17.	Espoonlahden kesk.IV	2002	30 700	366	VK	KE	RO
18.	Espoonlahden kesk.IV	2002	6 350	75	VK	KE	KO
19.	Tillinmäki	2004	7 926	79	KT	KE	RO
20.	Tillinmäki	2004	20 290	224	KT	KE	KO
21.	Saunalahti	2002	5 410	54	VK	VA	RO
22.	Saunalahti	2002	3 210	42	VK	VA	KO
23.	Saunalahti	2002	19 645	273	VK	KE	RO
24.	Saunalahti	2002	19 570	253	VK	KE	KO
25.	Vantinmäki	2001	11 638	160	VK	VA	KO
26.	Vantinmäki	2001	2 804	29	VK	KE	RO
27.	Vantinmäki	2001	21 741	190	VK	KE	KO
28.	Tuomarila III	2003	2 000	26	KV	KE	RO
29.	Tuomarila III	2003	20 400	261	KV	KE	KO
30.	Kaupunginkallio I A	2003	21 066	278	KT	KE	RO
31.	Haapaniemi	2001	24 550	278	VK	KE	RO
32.	Haapaniemi	2001	10 997	146	VK	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>555 571</b>	<b>6969</b>			
<b>VANTAA</b>							
1.	Pakkala 5	2001	128 800	1500	VK	VA	RO
2.	Asola	2001	48 000	500	KV/VK	KE	KO
3.	Maarukanmetsä	2001	30 000	350	VK	VA	KO
4.	Päiväkumpu 7	2001	10 600	65	VK	VA	KO
5.	Pakkala 1B	2002	30 450	350	KT	KE	YO/KO
6.	Tammisto	2003	68 400	800	VK	KE	RO
7.	Leppäkorpi 4	2003	22 000	120	KT	KE	KO
8.	Hiekkaharju 5	2004	11 600	120	KT	KE	KO
9.	Pakkala 3 B	2005	18 200	200	VK	KE	RO
10.	Ilola 5	2005	10 000	80	KV	KE	KO
11.	Jokiniemi 6	2005	12 500	130	KT	KE	YO
	<b>Yhteensä</b>		<b>390 550</b>	<b>4 215</b>			
<b>JÄRVENPÄÄ</b>							
1.	Lallan alue	2002	11 000	123	VK	VA/KE	KO
2.	Nummenkylä II	2005	2 000	20	VK	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>13 000</b>	<b>143</b>			
<b>KERAVA</b>							
1.	Keskuspuisto	2001	13 500	160	VK	VA	KO
2.	Lintukorpi	2002	8 000	90	VK	KE	RO
3.	Kuusisaari	2002	7 500	35	KT	KE	KO
4.	Ahjon keskusta/pohj.	2002	18 000	200	KT	ET	KO
5.	Viertola	2003	18 000	200	KT	VA	YO
6.	Ahjon keskusta/etel.	2004	18 000	230	KT	KE	YO
7.	Niinikangas	2005	8 000	40	KT	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>91 000</b>	<b>955</b>			

Nro	Kohteen/alueen nimi	Aloitusaika-kohta	Kerrosala	Asuntojen lkm	Kaavavalmius tilanne	Kunnallistekninen tilanne	Rakennusoikeuden omistaja
<b>KIRKKONUMMI</b>							
1.	Sundet-Sundsberg	2001	25 200	300	VK/KT	KE	YO
2.	Kolsari-Sepänkangas-Merikantvik	2002	25 200	300	KT	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>50 400</b>	<b>600</b>			
<b>SIPOO</b>							
1.	Eriksnäs	2002	15 000	120	KV	KE	YO
2.	Tasby	2003	15 000	120	KT	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>30 000</b>	<b>240</b>			
<b>TUUSULA</b>							
1.	Klaavonkallio I ja II	2001/2003	21 000	241	VK	VA	KO
2.	Lahelankangas	2001	14 500	120	VK	KE	KO
3.	Nukarintie	2001	11 000	130	VK	VA	KO
4.	Temmo	2001	13 200	110	VK	VA	KO
5.	Hyyrylän keskusta	2001	11 000	129	VK/KT	VA	YO
6.	Kartano	2003	7 500	85	MT	KE	KO/YO
7.	Roinila	2004	4 800	40	MT	KE	KO
	<b>Yhteensä</b>		<b>83 000</b>	<b>855</b>			
<b>VIHTI</b>							
1.	Nummelan Pajuniitty	2001	48 000	550	VK	KE	K/R/Y
	<b>Yhteensä</b>		<b>48 000</b>	<b>550</b>			

**Aloitusaika-kohta**

Aloitusvuosi tarkoittaa vuotta, jolloin alueen rakentaminen alkoi tai on suunniteltu aloitettavaksi

**Kaavavalmius**

VK - kaava vahvistettu  
KV - kaava vahvistettavana  
KT - kaava tekeillä  
MT - muu tilanne

**Kunnallistekninen tilanne**

VA - valmis  
KE - keskeneräinen  
ET - ei tietoa

**Rakennusoikeuden omistaja**

KO - kunta omistaa enemmistön  
RO - rakennusliike/rakennuttaja  
YO - yksityinen taho

Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

# Kauden 2001 - 2005 asuntotuotannon sijoittuminen Helsingin seudun

LIITEKARTTA 1

## pienalueille\* lukuunottamatta yksittäisrakentamista

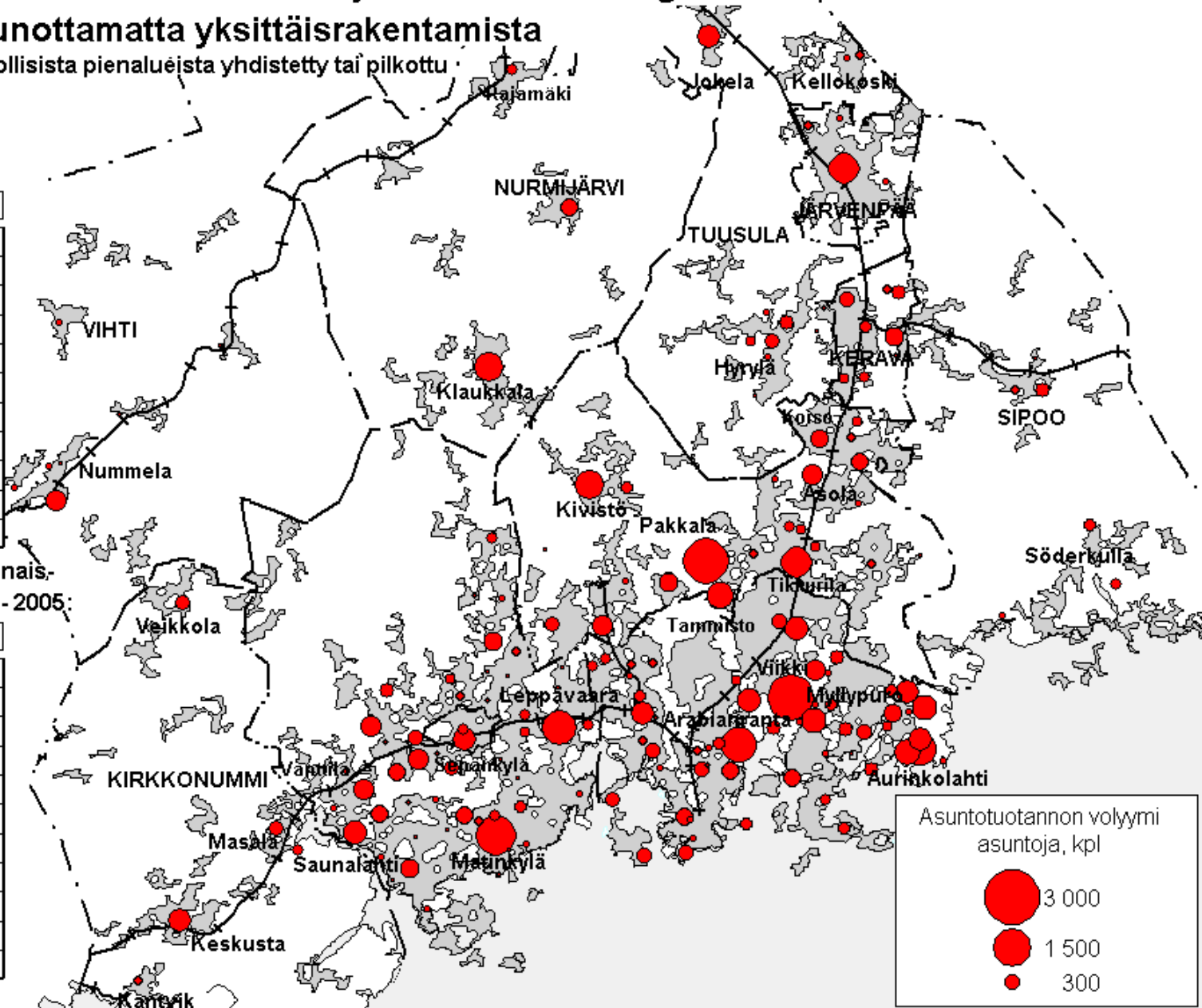
\* Kehyskunnissa osa tilastollisista pienalueista yhdistetty tai pilkottu

Asuntotuotanto yhteensä  
kaudella 2001 - 2005:

Kunta	Asuntoja yht.
Helsinki	21 425
Espoo	12 772
Vantaa	10 511
Kauniainen	170
Järvenpää	1 230
Kerava	1 615
Kirkkonummi	1 905
Nurmijärvi	1 750
Sipoo	1 023
Tuusula	1 783
Vihti	1 175

Yksittäisrakentamista kokonais-  
tuotannosta kaudella 2001 - 2005:

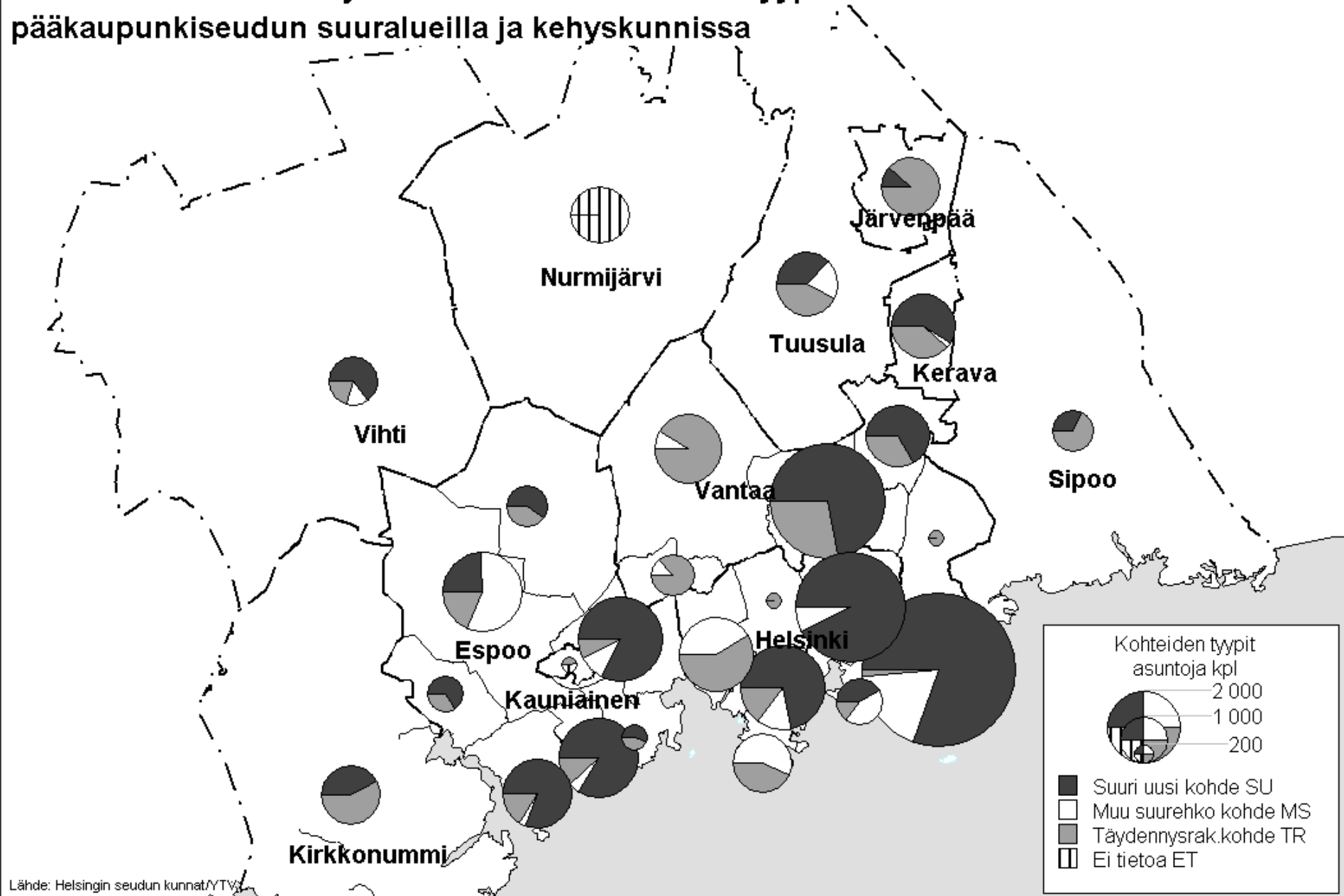
Kunta	Asuntoja kpl
Helsinki	3 313
Espoo	2 328
Vantaa	2 000
Kauniainen	0
Järvenpää	0
Kerava	0
Kirkkonummi	500
Nurmijärvi	350
Sipoo	300
Tuusula	150
Vihti	325



Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

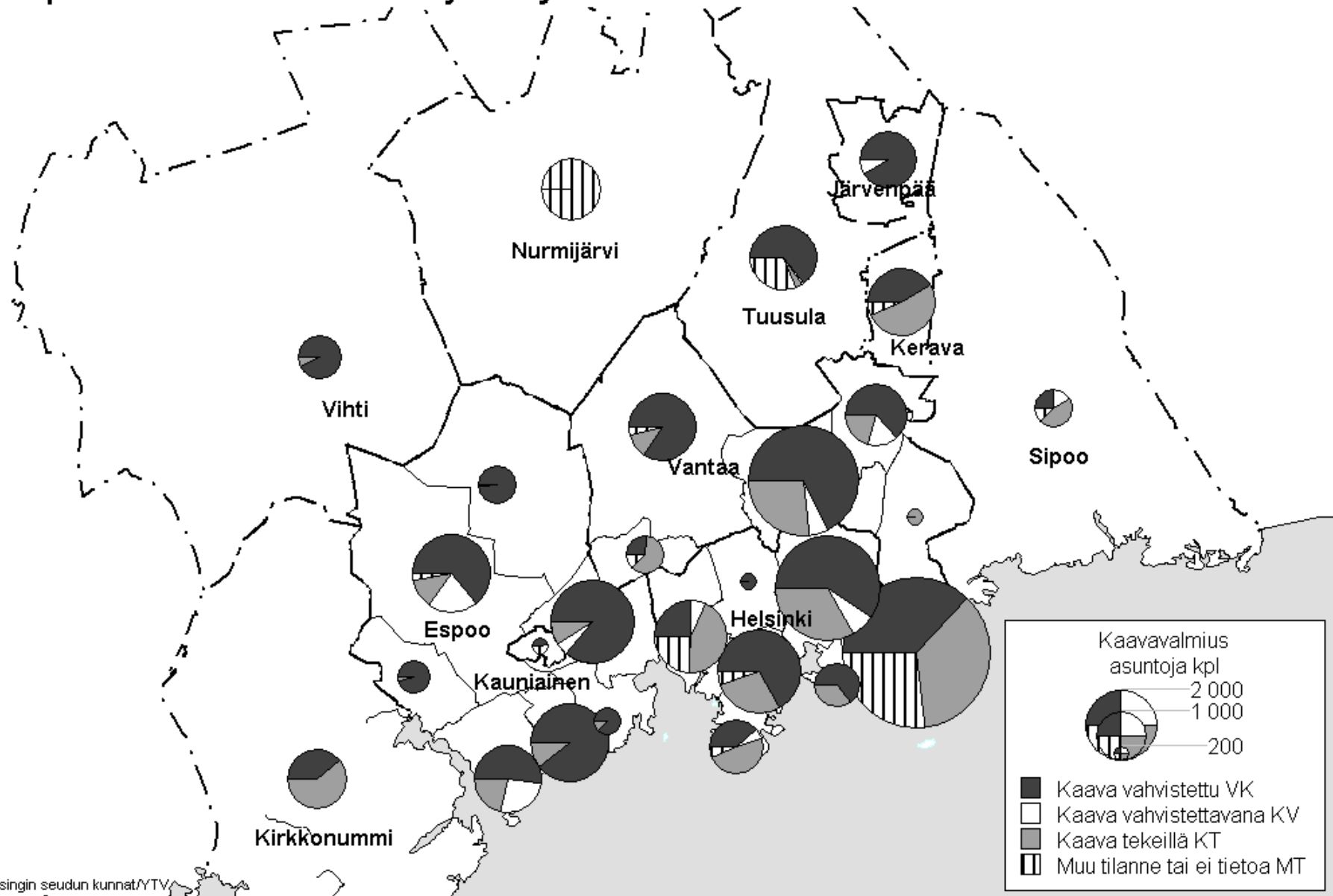
Kauden 2001 - 2005 taajama-asuntotuotanto kohdetyypeittäin  
pääkaupunkiseudun suuralueilla ja kehyskunnissa

LIITEKARTTA 2



# Kauden 2001 - 2005 taajama-asuntotuotannon kaavavalmiustilanne pääkaupunkiseudun suuralueilla ja kehyskunnissa

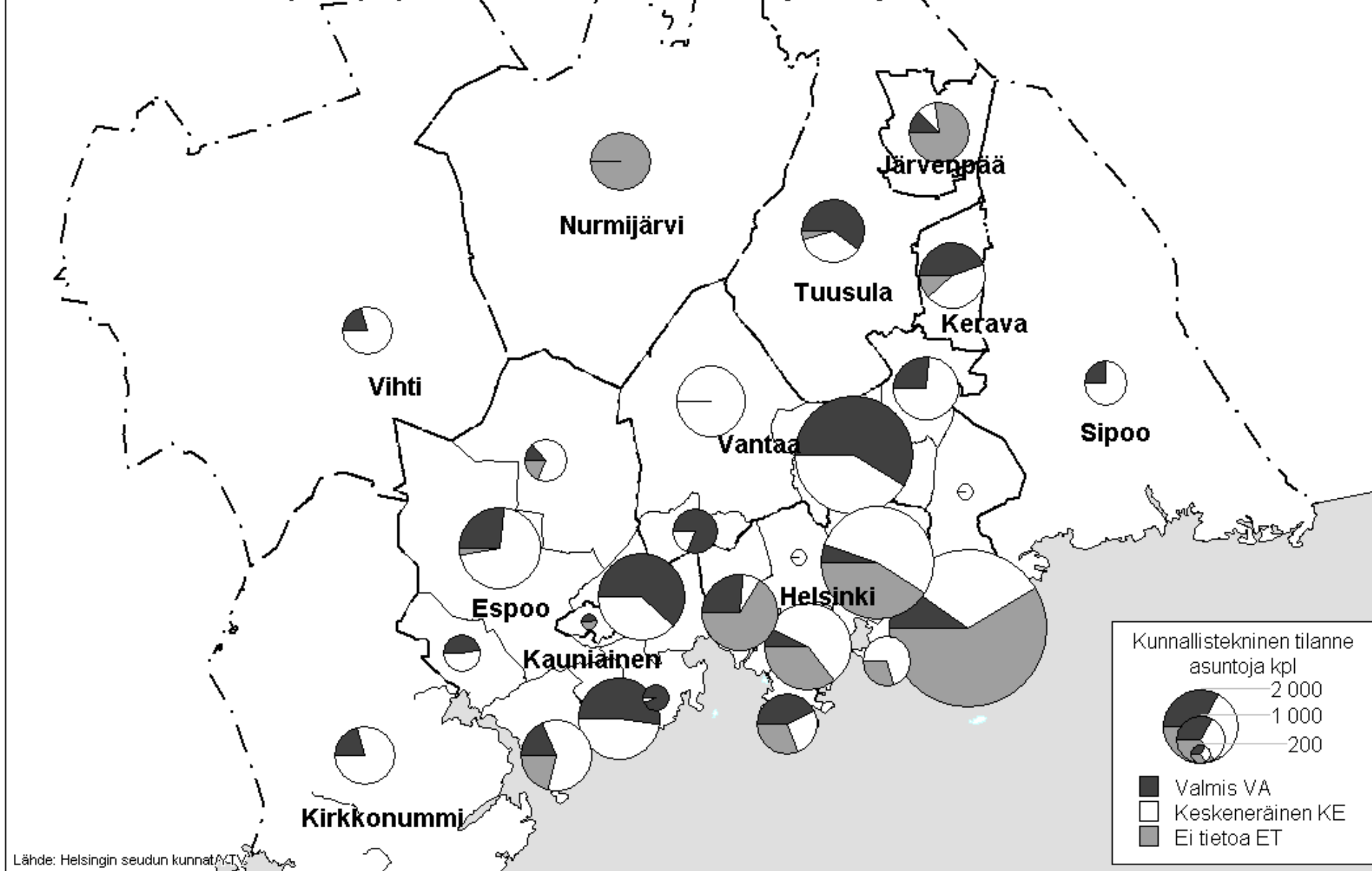
LIITEKARTTA 3



Lähde: Helsingin seudun kunnat/YTV

Kauden 2001 - 2005 taajama-asuntotuotanto kunnallisteknisen tilanteen mukaan pääkaupunkiseudun suuralueilla ja kehyskunnissa

LIITEKARTTA 4



Lähde: Helsingin seudun kunnat

# Kauden 2001 - 2005 taajama-asuntotuotannon rakennusoikeuden omistajat pääkaupunkiseudun suuralueilla ja kehyskunnissa

LIITEKARTTA 5

