

# Rakentaminen Helsingissä – vuositilasto 2021

Jasmin Bayar



Tilastoja  
2022:3

Helsinki

**Tiedustelut**

Jasmin Bayar, p. 040 612 5231  
etunimi.sukunimi(at)hel.fi

**Julkaisija**

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto

**Osoite**

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki  
(Siltasaarenkatu 18–20 A)

**Puhelin**

09 310 36377

**Internet**

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

**Tilaukset, jakelu**

p. 09 310 36293  
kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi

**Taitto**

Sirkka Koski

**Kuviot**

Jasmin Bayar, Sirkka Koski

**Kannen valokuva**

© Kari Ylitalo /Helsinki Partners

**Saavutettavuus**

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta  
kaupunkitieto.kirjasto(at)hel.fi

**Verkossa**

ISSN 2736-9560

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto

# Rakentaminen Helsingissä – vuositilasto 2021

Jasmin Bayar


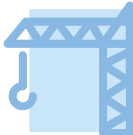


Tilastoja  
2022:3



# Sisällys

<b>Asuinrakentamisen pääpiirteet vuonna 2021.....</b>	<b>5</b>
<b>Toimitilarakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoituksittain .....</b>	<b>10</b>
<b>Rakentamisalueet .....</b>	<b>13</b>
<b>Valmistuneiden asuntojen talotyyppi, hallintaperusteet ja rahoitusmuoto .....</b>	<b>15</b>
<b>Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskikoko .....</b>	<b>17</b>
<b>Helsingin kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot .....</b>	<b>20</b>
<b>Käsitteet ja määritelmät .....</b>	<b>22</b>

Taulukko 1. Rakentamisen tunnusluvut vuodelta 2021 ja viiden edellisen vuoden keskiarvotiedot

Uustuotanto ja laajennukset		2021	2016-2020 (vuosikeskiarvo)
<b>Myönnetyt luvat</b>			
	Asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	573 281	478 847
	Toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	374 634	313 524
	Asunnot, kpl	7 372	6 545
<b>Aloitettut rakennukset</b>			
	Asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	523 729	449 021
	Toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	356 017	286 102
	Asunnot, kpl	6 999	6 014
<b>Valmistuneet rakennukset</b>			
	Asuinrakentaminen, k-m <sup>2</sup>	500 876	393 089
	Toimitilarakentaminen, k-m <sup>2</sup>	298 877	281 038
	Asunnot, kpl	6 815	5 220
<b>Käyttötarkoituksen muutokset</b>			
	Myönnettyjen lupien asunnot, kpl	179	509
	Aloitettut asunnot, kpl	351	402
	Valmistuneet asunnot, kpl	290	401

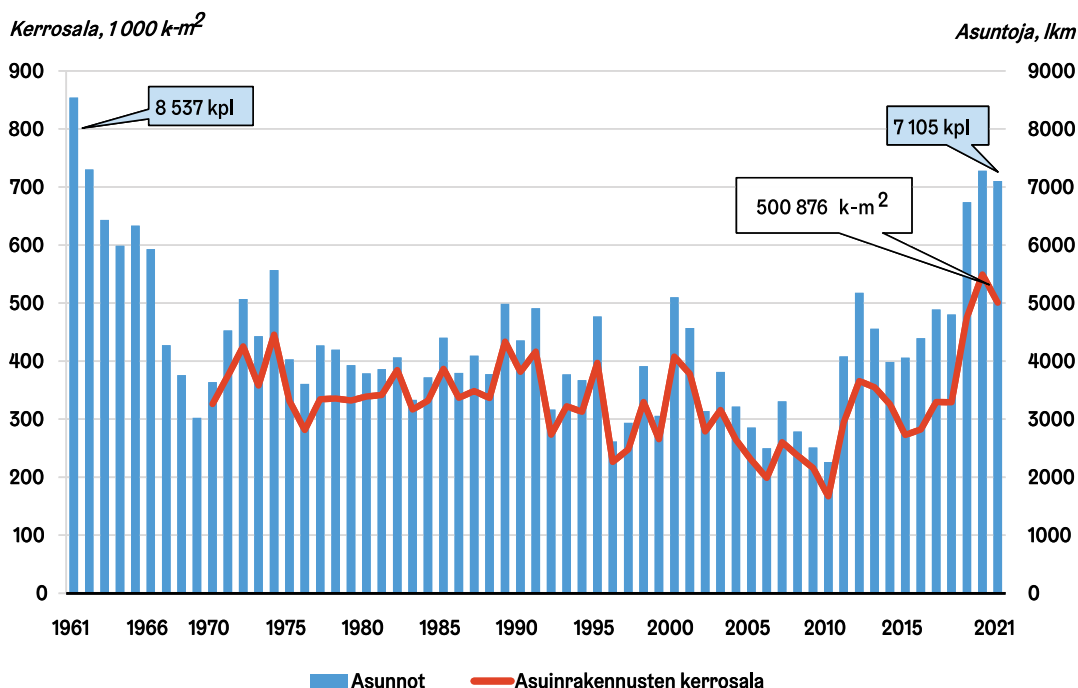
Taulukko Exel-tilukkomuodossa

# Asuinrakentamisen pääpiirteet vuonna 2021

Asuinrakentamisen tahti oli jälleen korkealla tasolla Helsingissä vuoden 2021 aikana jatkuneesta koronapandemiasta huolimatta. Helsinkiin valmistui yhteensä 7 105 uutta asuntoa, joista 6 815 oli uustuotantona ja laajennuksin valmistuneita asuntoja sekä loput 290 asuntoa käyttötarkoituksen muutoksia. Edellisvuoden lukuihin verrattuna asuntoja valmistui lukumäärällisesti 175 asuntoa vähemmän. Asuntorakentamisen määrä kaupungissa on ollut kuitenkin erityisen korkealla tasolla viimeisten kolmen vuoden aikana (kuvio 1 ja 2).

Helsingissä tavoitellaan vuosittain 7 000 asunnon rakentamista asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisesti. Ohjelman mukainen vuotuinen asuntotuotantotavoite nousee 8 000 asunnon rakentamiseen vuodesta 2023 alkaen. Vuoden 2021 aikana valmistuneiden asuntojen lukumäärä lähentelee edellisvuoden tapaan 1960-luvun alun parhaita vuosia. Vastaavanlaiseen yli 7 000 asunnon vuosituotantotavoitteeseen onkin päästy asuntorakentamisen historiassa aiemmin vain lähiörakentamisen aikakaudella (kuvio 1).

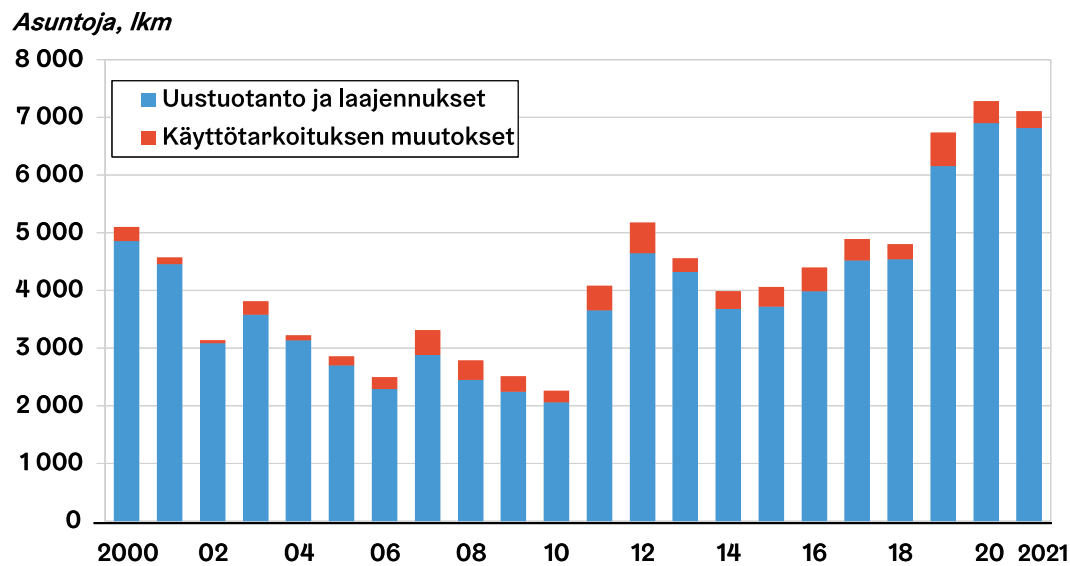
Kuvio 1. Asuntotuotanto Helsingissä vuosina 1961–2021, valmistuneiden asuntojen kappalemäärä ja valmistuneiden asuinrakennusten kerrosala\*



\*Kerrosalatietaa ei ole saatavilla ennen vuotta 1970. Asuntojen kappalemäärässä mukana käyttötarkoituksen muutokset.

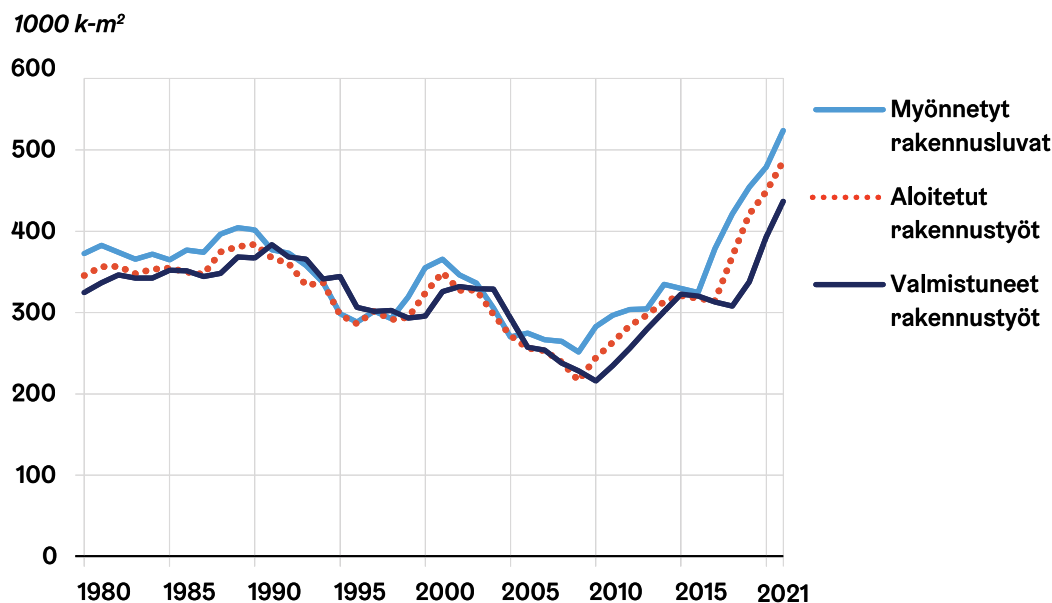
Kaupunkiin valmistuvista uusista asunnoista valtaosa rakentuu uustuotantona ja laajennuksina, joiden osuus vuoden 2021 kokonaistuotannosta oli 96 prosenttia. Asuinrakentamisessa käyttötarkoituksen muutoksina valmistuu vaihtelevasti vuosittain joitakin satoja asuntoja, sillä muutoskohteet ovat poikkeuskohteita ja usein työläitä rakentaa. Käyttötarkoituksen muutoskohteita onkin yleensä ollut noin 10 prosenttia vuotuisesta asuntotuotannosta. Vuonna 2021 käyttötarkoitusten muutoksina valmistui 290 asuntoa, mikä on neljä prosenttia kokonaistuotannosta ja vajaa kolmanneksen alle viiden edeltävän vuoden keskiarvon (kuvio 2, taulukot 1 ja 3).

Kuvio 2. Valmistuneet asunnot vuosina 2000–2021, sisältää uustuotannon laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset



Rakennuksiin syntyvän kerrosalan määrä on kasvanut luonnollisesti uusien valmistuneiden asuntojen lukumäärän kasvaessa. Asuinrakentamiseen tarkoitettua kerrosalaa valmistui Helsinkiin vuoden 2021 aikana 500 876 kerrosneliometriä, mikä on noin 63 prosenttia kaikesta vuoden aikana kaupunkiin rakennetusta kerrosalasta. Viime vuosien korkeat asuntotuotannon lukemat näkyvät myös asuinrakentamisen kerrosalan viiden vuoden liukuvassa keskiarvokäyrässä (kuvio 3). Valmistuneiden asuntojen lukumäärään suhteutettuna kerrosalaa on syntynyt kuitenkin vähemmän kuin esimerkiksi 2010-luvun taitteessa, mikä kertoo ilmiönä pienasuntotuotannon osuuden kasvusta ja asuntojen koon pienenemisestä. Tällöin kerrosalaa ei kulu yhtä paljon kuin isompien asuntojen tuotannossa (kuviot 3 ja 4, taulukko 2).

Kuvio 3. Asuinrakentaminen, kerrosalan viiden vuoden liukuva keskiarvo, 1980–2021.



Taulukko 2. Rakennustoiminta vuosina 2010–2021, uustuotanto ja laajennukset

	Yhteensä	Asuinrakennukset	Muut kuin asuinrakennukset	Asuntoja
	Kerrosala, m <sup>2</sup>			Lukumäärä
<b>Myönnetyt rakennusluvut</b>				
2010	629 680	377 076	252 604	4 390
2011	501 375	374 765	126 610	4 624
2012	476 843	291 476	185 367	3 286
2013	483 076	249 050	234 026	3 127
2014	579 172	381 271	197 901	5 012
2015	644 265	352 665	291 600	4 922
2016	725 938	348 133	377 805	5 197
2017	883 840	562 744	321 096	7 924
2018	733 087	461 529	271 446	6 387
2019	782 001	545 879	236 122	7 117
2020	837 101	475 948	361 153	6 097
2021	947 915	573 281	374 634	7 372
<b>Aloitettut rakennukset</b>				
2010	545 364	352 712	192 652	4 339
2011	536 405	356 721	179 684	4 438
2012	492 771	345 165	147 606	4 108
2013	384 716	272 452	112 264	3 274
2014	399 552	240 571	158 981	3 065
2015	682 279	389 737	292 542	5 544
2016	600 684	338 999	261 685	4 702
2017	672 469	331 182	341 287	4 710
2018	912 680	543 096	369 472	7 493
2019	714 145	501 850	212 295	*6 472
2020	775 752	529 980	245 772	6 842
2021	879 746	523 729	356 017	6 999
<b>Keskeneräiset talonrakennustyöt<sup>1</sup></b>				
2010	834 268	404 943	428 935	5 014
2011	837 891	475 547	361 954	5 921
2012	724 627	455 086	269 151	5 401
2013	596 343	366 875	229 078	4 321
2014	535 928	291 787	244 141	3 800
2015	752 434	413 390	339 044	5 673
2016	884 720	472 423	412 297	6 400
2017	1 025 178	474 097	551 081	6 587
2018	1 209 484	692 533	516 951	9 561
2019	1 240 358	750 905	489 453	10 009
2020	1 192 432	773 307	409 547	9 803
2021	1 279 966	789 472	490 494	10 079

taulukko jatkuu

<sup>1</sup>Vuoden viimeisen neljänneksen lopussa.

\*Sisältää 100 opiskelija-asuntoa kohteesta, jonka rakennusvalvonta on tulkinut tilastoissaan asuntolaksi.



Taulukko 2. Rakennustoiminta vuosina 2010–2021, uustuotanto ja laajennukset, jatkuu

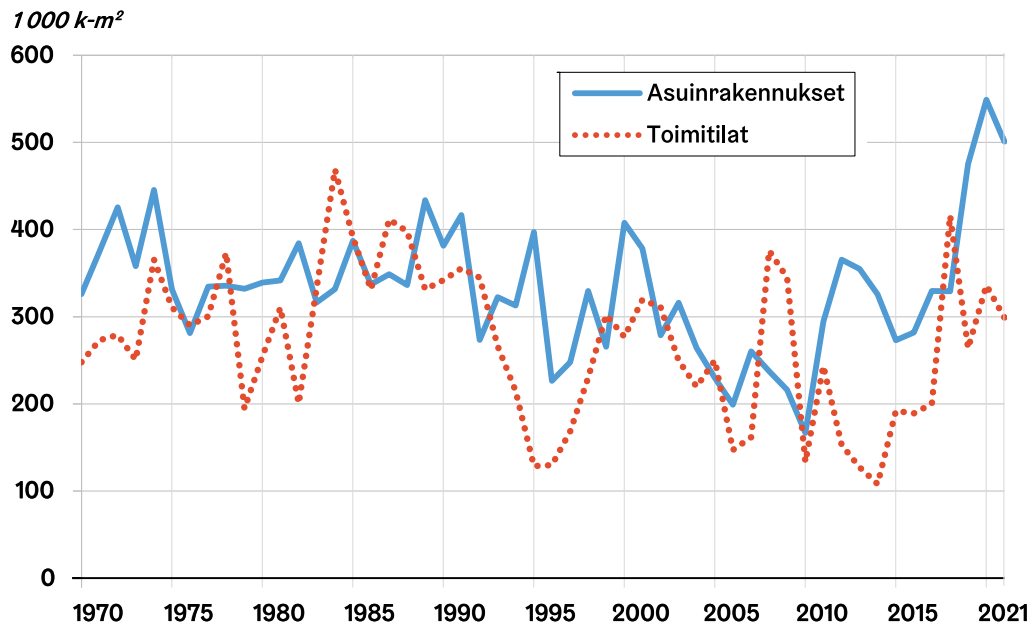
	Yhteensä	Asuinrakennukset	Muut kuin asuinrakennukset	Asuntoja
	Kerrosala, m <sup>2</sup>			Lukumäärä
<b>Valmistuneet rakennukset</b>				
2010	300 293	166 889	133 404	2 059
2011	537 709	294 236	243 473	3 656
2012	518 276	365 463	152 813	4 643
2013	482 074	354 923	127 151	4 320
2014	433 794	325 670	108 124	3 679
2015	465 117	272 789	192 328	3 718
2016	471 611	282 372	189 239	3 985
2017	529 420	329 366	200 054	4 520
2018	745 160	329 137	415 911	4 538
2019	739 136	475 360	263 776	6 156
2020	886 588	549 209	336 208	6 899
2021	799 753	500 876	298 877	6 815

Taulukko 3. Kaikki aloitetut ja valmistuneet asunnot Helsingissä 2000-2021 (uustuotanto, laajennukset ja käyttötarkoituksen muutokset)

	Aloitetut asunnot			Valmistuneet asunnot		
	Yhteensä	Uustuotanto ja laajennukset	Käyttötarkoituksen muutokset	Yhteensä	Uustuotanto ja laajennukset	Käyttötarkoituksen muutokset
2000	4 099	3 989	110	5 098	4 853	245
2001	3 871	3 757	114	4 569	4 457	112
2002	3 148	2 964	184	3 137	3 083	54
2003	3 378	3 299	79	3 812	3 582	230
2004	3 317	3 209	108	3 218	3 134	84
2005	2 671	2 314	357	2 854	2 698	156
2006	3 068	2 717	351	2 497	2 289	208
2007	2 892	2 625	267	3 308	2 881	427
2008	2 483	2 184	299	2 787	2 451	336
2009	2 341	2 110	231	2 512	2 245	267
2010	4 824	4 339	485	2 261	2 059	202
2011	4 918	4 438	480	4 082	3 656	426
2012	4 258	4 108	150	5 175	4 643	532
2013	3 555	3 274	281	4 556	4 320	236
2014	3 497	3 065	432	3 985	3 679	306
2015	5 967	5 544	423	4 059	3 718	341
2016	5 129	4 702	427	4 395	3 985	410
2017	5 044	4 710	334	4 890	4 520	370
2018	7 943	7 493	450	4 801	4 538	263
2019	*6 928	6 472*	456	6 736	6 156	580
2020	7 187	6 842	345	7 280	6 899	381
2021	7 350	6 999	351	7 105	6 815	290

\*Sisältää 100 opiskelija-asuntoa kohteesta, jonka rakennusvalvonta on tulkinnut tilastoissaan asuntolaksi.

Kuvio 4. Valmistunut rakennustuotanto vuosina 1970–2021.

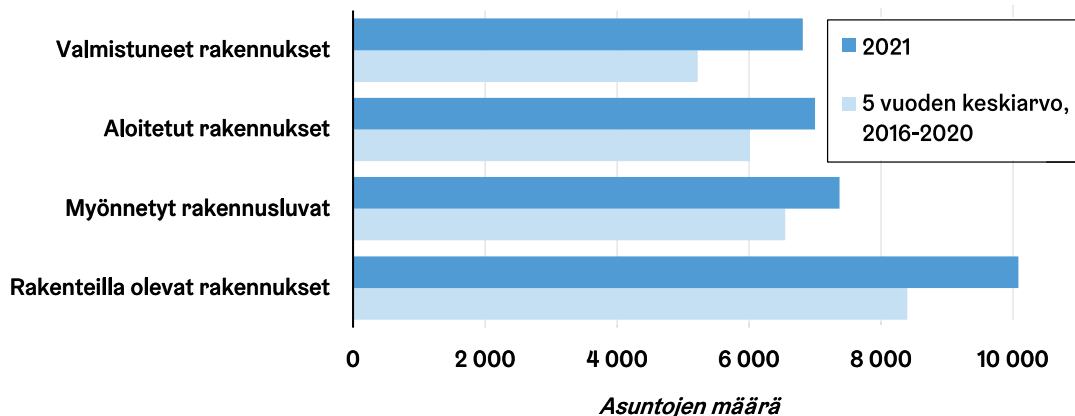


Aloitettujen ja rakenteilla olevien asuinrakennusten sekä niille myönnettyjen lupien osalta vuosi 2021 oli myös positiivinen ja nousujohteinen. Vuoden aikana aloitettiin edellisvuotta useamman eli 7 350 asunnon rakentaminen. Asuinrakennusten aloituksesta 6 999 asuntoa oli uustuotantoa ja laajennuksia sekä 351 asuntoa käyttötarkoituksen muutoskohteita. Asuntojen aloitusten osalta viiden vuoden keskiarvot ylittyivät 16 prosentilla. Kerrosalassa mitattuna vuoden 2021 aikana aloitettiin yhteensä 523 729 kerrosneliömetrin asuinrakentaminen (kuvio 5, taulukot 1, 2 ja 3).

Uusia rakennuslupia myönnettiin vuoden aikana peräti 7 551 asunnon rakentamiseksi, mikä on selvästi enemmän kuin viime vuonna. Rakennuslupa myönnettiin 7 372:lle uustuotantona ja laajennuksina rakennettavalle asunnolle. Käyttötarkoituksen muutoksille myönnettiin lupa 179 asunnon rakentamiseen. Asuinrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kerrosala käsitti yhteensä 573 281 kerrosneliometriä, joka ylitti selvästi edeltävien viiden vuoden keskiarvon (kuvio 5, taulukko 1).

Vuoden 2021 lopussa oli rakenteilla uustuotantona ja laajennuksina koko 2010-luvun huippulukema, 10 079 asuntoa, joka on kerrosalassa mitattuna 789 472 kerrosneliometriä (kuvio 5, taulukko 2). Edeltävien vuosien tapaan aloitettujen ja rakennusluvitettujen asuntojen määrät enteilevät korkealla tasolla jatkuvaa asuntotuotantoa myös tulevina vuosina.

Kuvio 5. Asuntorakentaminen vuonna 2021, asuntojen lukumäärä (uustuotanto ja laajennukset).

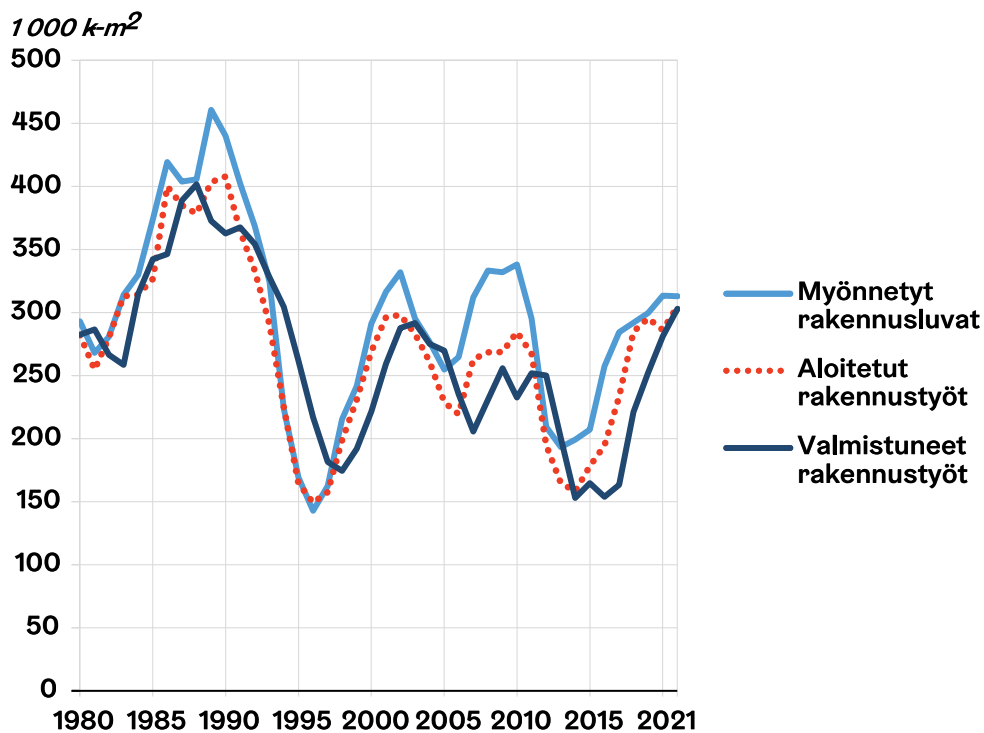


# Toimitilarakentaminen kerrosaloina ja käyttötarkoituksiluokittain

Toimitilarakentamisessa, jolla tarkoitetaan tässä julkaisussa kaikkea muuta kuin asuinrakentamista, on havaittavissa hienoinen supistuminen valmistuneen kerrosalan osalta edellisvuoteen verrattuna. Asumisen ja toimitilojen rakennustuotannon rinnakkainen tarkastelu osoittaa, miten vuosittaiset vaihtelut ovat asuinrakentamisessa vähäisempiä ja kuinka toimitilarakentaminen seuraa talouden muutoksia herkemmin (kuvio 4).

Vuonna 2021 uutta toimitilaa valmistui 11 prosenttia vähemmän eli yhteensä 298 877 kerrosneliometriä. Vaikka valmistuneen kerrosalan määrä laski edellisvuodesta, oli se silti 2010-luvun kolmanneksi korkein. Pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna toimitilarakentamisena valmistuneen kerrosalan liukuvan keskiarvokäyrän suunta on ollut selvästi ylöspäin vuoden 2015 jälkeen (kuvio 6). Toimitilarakentamista oli rakenteilla keskeneräisenä vuoden aikana nousujohteisesti ja aloitettuja rakennustöitä kahta edellisvuotta enemmän (kuvio 6, taulukko 2).

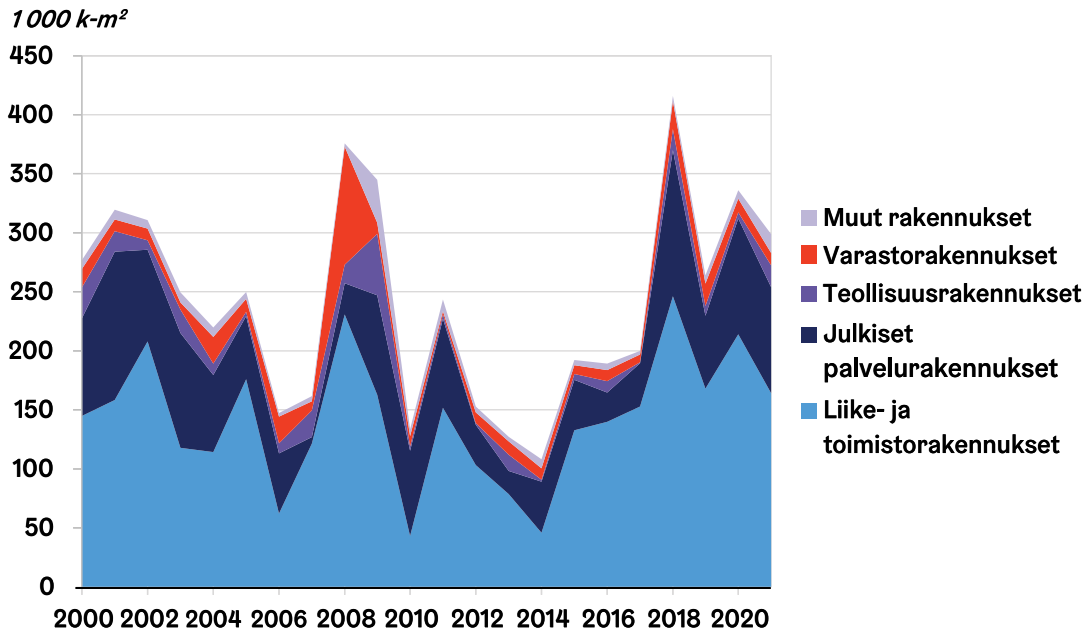
Kuvio 6. Toimitilarakentaminen, kerrosalan viiden vuoden liukuva keskiarvo 1980–2021.



Toimitilarakennukset jaetaan viiteen luokkaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Yksittäisiä vuosia lukuun ottamatta liike- ja toimistorakennukset sekä julkiset palvelurakennukset ovat olleet suurimmat toimitilarakentamisen käyttötarkoitukseluokat Helsingissä läpi 2000-luvun. Tätä linjaa noudattaen kaupunkiin valmistui myös vuonna 2021 eniten liike- ja toimistorakennuksia, joiden osuus vuoden aikana valmistuneesta toimitilarakentamisen kerrosalasta oli reilusti yli puolet. Julkiset palvelurakennukset olivat valmistuneelta kerrosalaltaan toiseksi suurin toimitilarakentamisen luokka. Liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelurakennusten yhteenlaskettu valmistuneen kerrosalan osuus kattoi toimitilarakentamisen kaikista käyttötarkoitukseluokista valtaosan

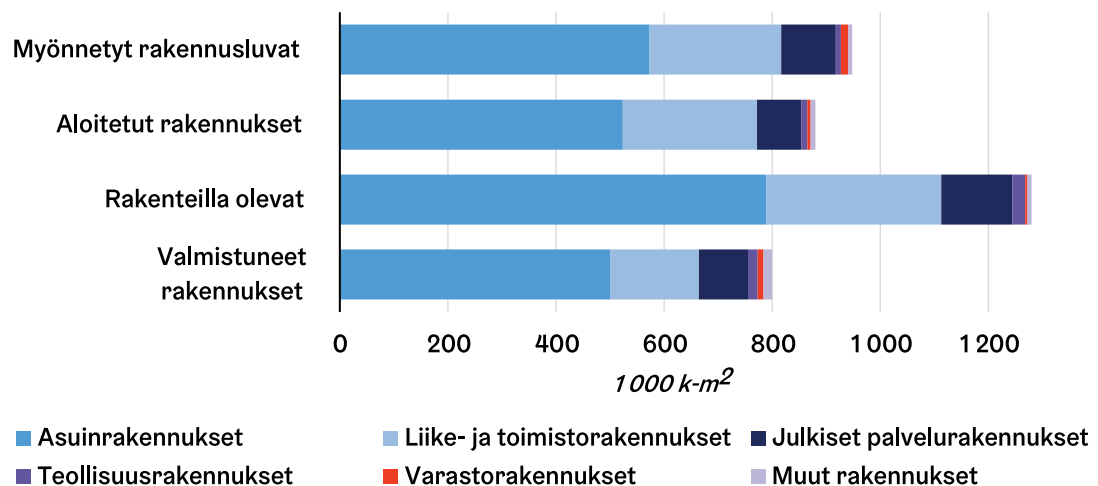
85 prosentin osuudella. Loput valmistuneesta toimitilarakentamisen kerrosalasta syntyi teollisuusrakennuksiin 6 prosentin osuudella, varastorakennuksiin noin neljän prosentin osuudella ja muihin rakennuksiin viiden prosentin osuudella (kuvio 7).

Kuvio 7. Toimitilarakentaminen käyttötarkoituksiluokittain 2000–2021.



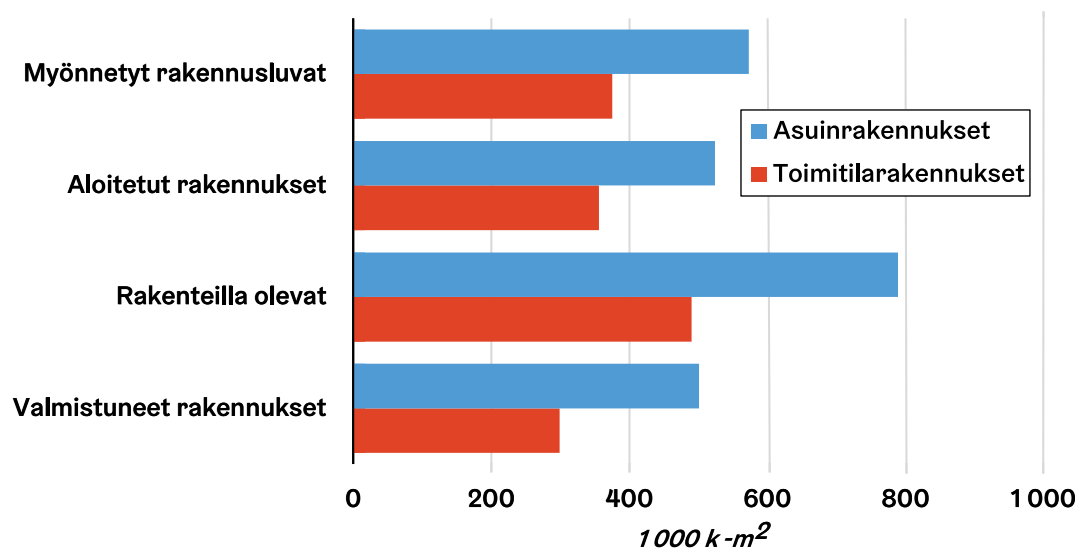
Toimitilarakentamisen aloituksia oli kerrosalassa mitattuna kahta edeltävää vuotta enemmän. Vuoden 2021 aikana aloitettiin 356 017 kerrosneliömetrin rakentaminen (kuvio 9, taulukot 1 ja 2). Käyttötarkoitukseluokittain tarkasteltuna aloituksista syntyy valmistuessaan eniten uutta toimitilaa liike- ja toimistorakennuksiin, 248 338 kerrosneliömetrin verran. Julkisiin palvelurakennuksiin aloituksista olisi tulossa uutta toimitilaa 81 461 kerrosneliometriä ja teollisuusrakennuksiin 11 590 kerrosneliometriä (kuviot 8 ja 9, taulukot 1 ja 2).

Kuvio 8. Rakentaminen käyttötarkoitukseluokittain vuonna 2021.



Toimitilarakentamista oli rakenteilla vuoden lopussa nousujohteisesti ja näkymät olivat positiiviset myös myönnettyjen rakennuslupien osalta. Myönnettyjen rakennuslupien kerrosalan määrä oli miltei samoissa lukemissa kuin edellisvuonna, mutta havaittavissa oli kuitenkin pientä nousua vajaan neljän prosentin verran. Toimitilarakentamiseen vuonna 2021 myönnettyissä luvissa oli uutta kerrosalaa 374 634 kerrosneliometriä. Eniten myönnettyjen rakennuslupien kerrosneliömetrejä syntyi liike- ja toimistorakennuksiin, yhteensä 243 549 kerrosneliometriä, mikä on miltei saman verran kuin kyseisen käyttötarkoitukseluokan aloituksista syntyvä kerrosala. Julkisiin palvelurakennuksiin myönnettyä kerrosalaa olisi tulossa hieman enemmän kuin aloituksista, 100 506 kerrosneliometriä. Vuoden lopussa toimitiloja oli rakenteilla keskeneräisenä päälle 490 000 kerrosneliometriä. Toimitilarakentamisen luvut enteilevät asuinrakentamisen tavoin positiivisia näkymiä valmistuvien toimitilojen osalta tulevina vuosina (kuvio 9, taulukot 1 ja 2).

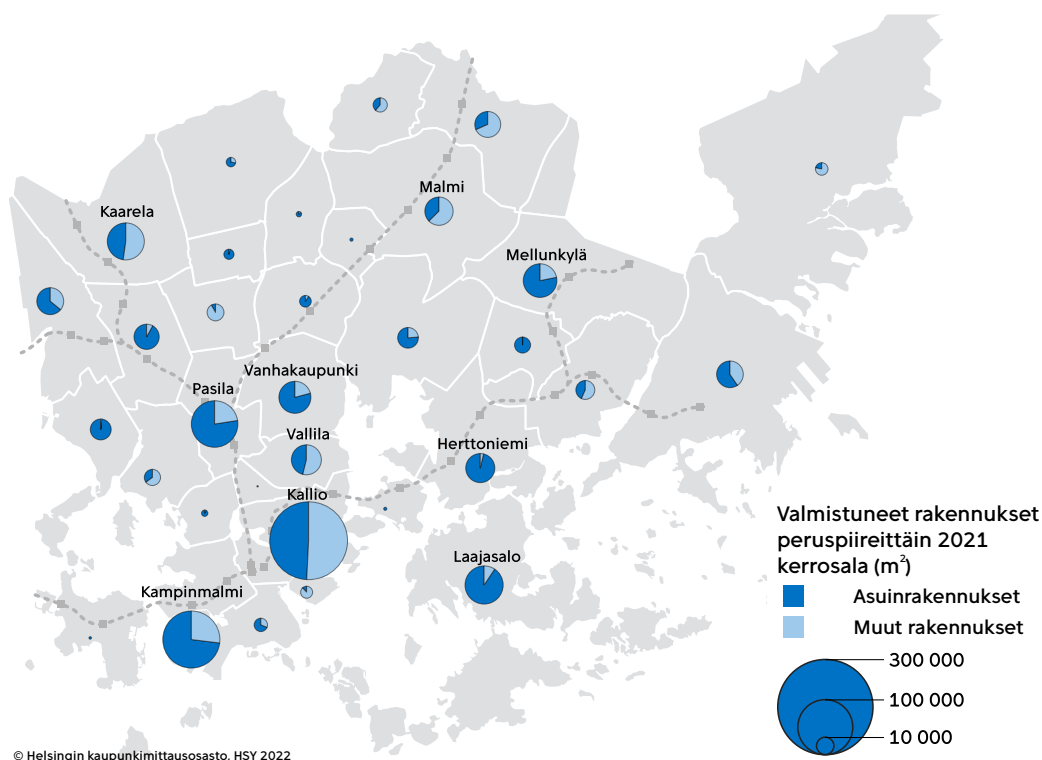
Kuvio 9. Rakennustoiminta vuonna 2021, rakennusten kerrosala.



# Rakentamisalueet

Rakentaminen Helsingissä jatkui vilkkaana erityisesti asuinrakentamisen projektialueilla. Voimakkaimman asuntotuotannon alueita olivat aluerakentamisen kohdealueet Jätkäsaarella, Kalasatamassa ja Pasilassa. Eniten asuntoja uustuotantona ja laajennuksina valmistui Jätkäsaareen (908 asuntoa), Kalasataman (821 asuntoa) ja Sompasaaren (461 asuntoa) alueelle sekä Pasilaan (754 asuntoa). Osa-alueittain tarkasteltuna uusia asuntoja valmistui paljon myös Koskelaan (384 asuntoa), Kruunuvuorenrantaan (293 asuntoa) ja Herttoniemeen (271 asuntoa). Lisäksi kaupunkirakenne tiivistyi pienempiä yksittäisinä täydennysrakentamiskohteina tasaisesti eri puolilla Helsinkiä (kuvio 10).

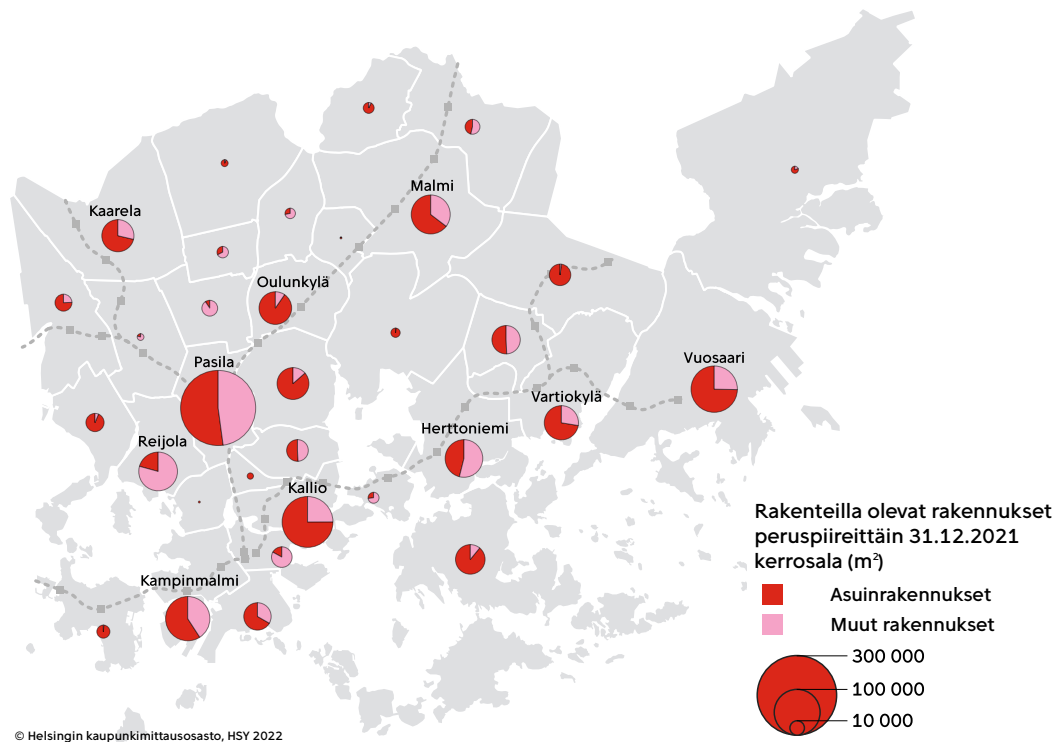
Kuvio 10. Valmistuneiden rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuonna 2021.



Rakenteilla olevien asuntojen lukumääriä tarkasteltaessa keskeneräisiä kohteita oli eniten uusista alueista Pasilassa ja Kalasatamassa. Pasilassa oli rakenteilla vuoden 2021 lopussa yli 1 700 ja Kalasataman alueella yli 1 000 asuntoa. Lisäksi lännessä Jätkäsaarella oli rakenteilla vajaa 600 asuntoa. Näiden alueiden ulkopuolella asuntorakentamisen keskittymiä ovat Vuosaari, jossa oli rakenteilla lähes 1 000 asuntoa ja Oulunkylän alue, jossa rakenteilla oli reilu 600 asuntoa (kuvio 11).

Toimitilarakentamista valmistui vuonna 2021 selvästi eniten Kalasatamaan ja Jätkäsaareen. Kalasatamaan valmistui uusia toimitiloja 93 788 kerrosneliometriä ja Jätkäsaareen 22 756 kerrosneliometriä. Alueille valmistui kerrosneliometreissä mitattuna yhteensä noin 39 prosenttia uusista toimitiloista kaupungissa. Valmistunutta toimitilaa jakautui myös esimerkiksi liike- ja toimistorakentamisen osalta Pasilaan ja Ala-Malmille sekä julkisen palvelurakentamisen osalta Kaarelaan, jonne valmistui suomalais-venäläisen koulun puinen uudisrakennushanke (kuvio 10). Loppuvuodesta uutta toimitilaa oli rakenteilla erityisesti Pasilassa, Ruoholahdessa, Kalliossa ja Herttoniemen yritysalueella (kuvio 11).

Kuvio 11. Rakenteilla olevien rakennusten kerrosala peruspiireittäin vuoden 2021 lopussa.



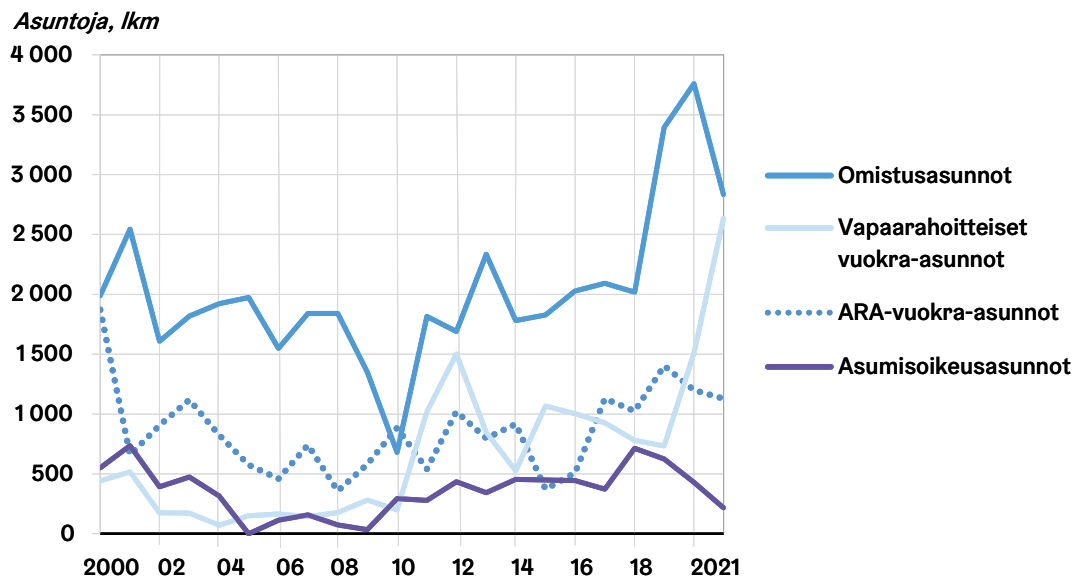
## Valmistuneiden asuntojen talotyyppi, hallintaperusteet ja rahoitusmuoto

Helsingin tavoitteena on tuottaa monipuolista asuntokantaa ja pyrkiä rakentamaan myös kohtuuhintaisia asuntoja. Tavoitteeseen pyritään erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien rakentamisen avulla sekä pitämällä asuntotuotantotavoitteita korkealla. Asuntorakentaminen kaupungissa painottuu vahvasti kerrostaloasuntoihin, joita rakentui vuonna 2021 uustuotantona ja laajenuksin lukumäärällisesti 6 289 asunnon verran. Kerrostaloasuntojen osuus valmistuneesta asuntotuotannosta oli 92 prosenttia, mikä noudattaa edeltävien vuosien suuntaa.

Omakoti- ja paritaloja on rakentunut 2010-luvun alusta eteenpäin noin 200–300 asuntoa ja rivitaloasuntoja 100–300 vuosittain. Omakotitalojen osuus vuoden 2021 tuotannosta oli noin viisi prosenttia (315 asuntoa), rivitalojen osuus noin kaksi prosenttia (150 asuntoa) ja loput asunnot sijaitsivat muissa rakennuksissa. Omakoti- ja rivitaloasuntojen rakentamisen määrä on pysynyt edeltävinä vuosina melko tasaisena, vaikka pientalotuotannon osuus olikin erityisen pieni asuntojen kokonaistuotannosta vuonna 2021.

Eri hallintamuotoja tarkastellen omistusasuntoja valmistui yhteensä 2 832 asunnon verran ja niiden osuus koko vuoden asuntotuotannosta oli 42 prosenttia. Valmistuneiden omistusasuntojen määrä laski edellisvuodesta noin neljänneksen. Omistusasuntoja on rakennettu eniten 2000-luvulla lukuun ottamatta taantumavuotta 2010, jolloin ARA-vuokra-asuntojen tuotantomäärä ylitti omistusasuntojen tuotannon (kuvio 12). Omistusasuntoja tarkasteltaessa huomionarvoista on, että osa omistusasunnoiksi tilastoiduista asunnoista on vuokratyössä joko yksityisten sijoittajien tai rahastojen ostamina asuntoina.

Kuvio 12. Valmistuneet asunnot hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2021.



Uustuotantona ja laajennuksin valmistui yhteensä 3 765 vuokra-asuntoa, joka on 55 prosenttia valmistuneesta asuntotuotannosta vuonna 2021. Kaikista valmistuneista vuokra-asunnoista kolmannes oli valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja (1 129 asuntoa) ja loput vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (2 636 asuntoa). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui enemmän kuin kertaakaan aikaisemmin 2000-luvun tarkastelujaksolla. Edellisvuoden lukumääriin verrattuna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui 1 126 asuntoa enemmän ja niiden osuus vuoden aikana uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista nousi lähes 39 prosenttiin (kuvio 12).

Perinteisintä valtion tukimuotoa edustavat pitkän korkotuen ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot. ARA-tuotannon osuus kaikista uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista asunnoista oli noin 20 prosenttia vuonna 2021. ARA-tuotantona valmistui reilu 200 asuntoa vähemmän edellisvuoteen verrattuna eli yhteensä 1 347 asuntoa. Tästä vuokra-asuntoja oli 1 129 kappaletta ja asumisoikeusasuntoja 218 kappaletta. Valmistuneista asunnoista ARA-tuotannon osuus on jatkanut pienenemistään edellisvuosilta, sillä valmistuneen tuotannon osuudet ovat olleet vuonna 2019 lähes 33 prosenttia ja vuonna 2020 lähes 24 prosenttia (kuvio 12). Vuoden 2021 kaikesta asuntotuotannosta 18 prosenttia oli välimuodon säänneltyä asuntotuotantoa. Yli puolet välimuodon tuotannosta oli Hitas- ja hintakontrolloituja asuntoja, joita valmistui 604 asunnon verran ja asumisoikeusasuntoja, joita valmistui yhteensä 218 kappaletta.



# Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppi ja keskikoko

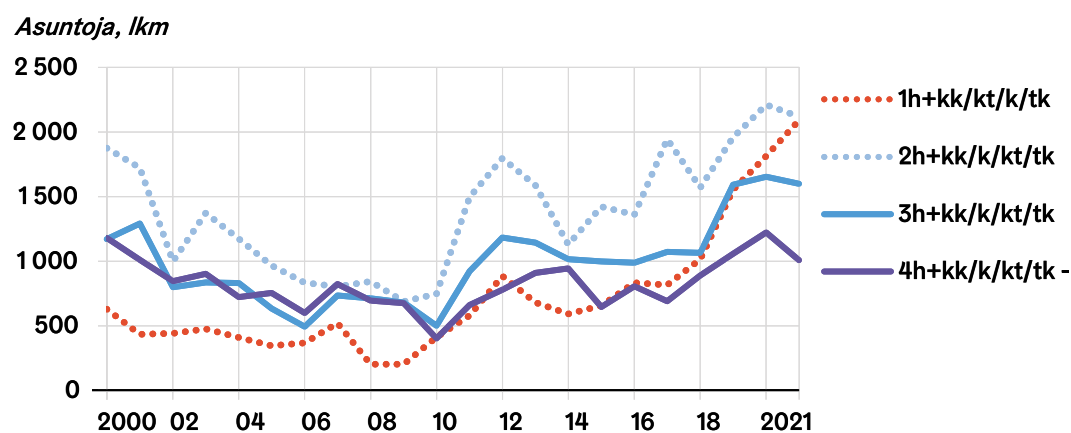
Pienempien huoneistotyyppien rakentaminen ja huoneistoalaltaan pienenevät asunnot painottuvat asuntotuotannon pidemmän aikavälin trendejä tarkasteltaessa. Vuonna 2021 pienten asuntojen määrä ja osuus asuntotuotannosta jatkoi edelleen kasvuaan Helsingissä. Useampia huoneita käsittävien perheasuntojen osuus kokonaistuotannosta laski edeltävään vuoteen verrattuna.

Helsinkiin uustuotantona ja laajennuksin valmistuneista 6 815 asunnosta yksiöitä valmistui 15 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna eli yhteensä 2 090 asuntoa. Yksiöiden osuus valmistuneesta uudesta asuntotuotannosta oli koko 2000-luvun tarkastelujakson suurin, yhteensä 31 prosenttia. Kokonaistuotannosta lukumäärällisesti eniten rakennettiin yhä kaksioita, 2 120 asunnon verran. Kaksioiden osuus valmistuneesta kokonaistuotannosta oli yksiöiden tavoin kolmannes ja pysytteli likimain edellisvuoden tasolla (kuvio 13).

Suurempien huoneistotyyppien tuotanto oli vuonna 2021 maltillisempaa verrattuna valmistuneisiin pienempiin huoneistotyyppeihin. Näiden isompien perheasuntojen osuus kokonaisasuntotuotannosta pieneni hieman edellisvuodesta. Kolmioita valmistui 1 598 asunnon verran, mikä on 23 prosenttia valmistuneesta asuntojen kokonaistuotannosta ja noin prosenttiyksikön vähemmän edeltävän vuoden asuntotuotantolukuihin verrattuna. Neljä huonetta tai enemmän käsittäviä huoneistoja valmistui yhteensä 1 007 asunnon verran, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin osuutta vuoden 2021 aikana rakennetuista asunnoista. Vastaava osuus näiden suurempien perheasuntojen osalta edellisvuonna on ollut 18 prosenttia vuoden aikana valmistuneista asunnoista (kuvio 13).

Pienten asuntojen osuus on kasvanut myös ARA-tuotannossa viime vuosien aikana. Yksiöiden osuus valmistuneesta ARA-tuotannosta jatkoi kasvuaan vuonna 2021 edellisvuoden 32 prosentista 36 prosenttiin. Kaksioiden osuus valmistuneista ARA-asunnoista oli hieman edellisvuotta korkeampi, yhteensä 30 prosenttia (405 asuntoa). Kolmioita valmistui 272 asunnon verran eli niiden osuus ARA-kokonaistuotannosta oli 20 prosenttia. Valmistuneiden kolmioiden osuus oli kahteen edeltävään vuoteen verrattuna nelisen prosenttiyksikköä vähemmän. Neljän huoneen ja sitä suurempien perheasuntojen osuus ARA-tuotannosta oli reilu 13 prosenttia. Kolmen edeltävän vuoden osuudet näistä valmistuneista isommista ARA-perheasunnoista ovat olleet pari-kolme prosenttiyksikköä suuremmat.

Kuvio 13. Valmistuneet asunnot huoneistotyyppin mukaan vuosina 2000–2021.

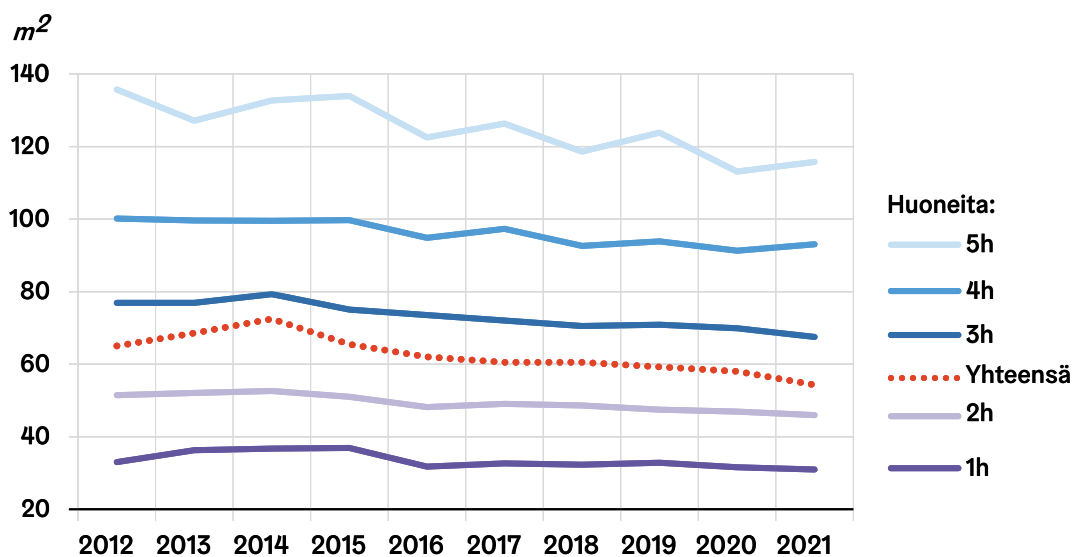


Uusien valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat ovat edelleen pienentyneet Helsingissä vuodesta 2014 lähtien. Vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala jatkoii hienoista laskuaan. Uustuotantona ja laajennuksin valmistuneiden asuntojen keskikoko on pienentynyt nyt 54,3 neliometriin, kun vastaava luku on edellisvuonna ollut 58 neliometriä. Vuoden aikana valmistuneiden uusien asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet hieman kaikissa huoneistotyypeissä pois lukien neljä huonetta tai enemmän käsittävät suuremmat asunnot. Eniten pieneni valmistuneiden kolmioiden keskipinta-ala noin kahden neliömetrin verran (kuvio 14).

Koko 2000-luvun asuntotuotantoa tarkasteltaessa kaikkien valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala on pysytellyt keskimäärin 68 neliömetrin tasolla ja 60 neliömetrin raja keskipinta-alassa alitettiin ensimmäistä kertaa vuonna 2019 (kuviot 14 ja 15). Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna vuosittain valmistuneiden yksiöiden keskipinta-ala on pysytellyt keskimäärin hieman reilun 30 neliön tasolla ja kaksioiden keskipinta-ala 46–49 neliön tasolla. Pienten asuntojen osuuden kasvu asuntojen kokonaistuotannosta näkyy siten, että kaikkien uusien valmistuneiden asuntojen keskipinta-alan hienoinen pieneneminen jatkui yhä, vaikka suurempia perheasuntoja tarkasteltaessa keskikoon pieneneminen näyttää pysähtyneen. Suurempien perheasuntojen keskipinta-alat ovat kuitenkin pysähdyksestä huolimatta pienentyneet verrattuna 2010-luvun alun lukemiin. Kolmioiden keskipinta-ala on laskenut vuoden 2014 noin 80 neliöstä vajaaseen 70 neliöön ja neljän huoneen asunnot ovat pienentyneet noin 100 neliön asunnoista hieman päälle 90 neliön asuntoihin vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskipinta-aloja tarkasteltaessa (kuvio 14).

Kerrostaloihin valmistuneiden uusien asuntojen huoneistoalan keskiarvo pieneni edellisvuoden 53,56 neliömetristä 51,02 neliometriin. Edeltävien vuosien lukuja tarkasteltaessa on nähtävissä, että kerrostaloissa pienempien asuntojen keskipinta-alat ovat pysytelleet lähestulkoon ennallaan, mutta suurempien kerrostaloasuntojen keskipinta-aloissa on havaittavissa pienenemistä. Keskipinta-alan pieneneminen tarkoittaa yhä tiiviimpiä ja kompakteja kerrostaloasuntoja. Neljä huonetta tai enemmän käsittävien kerrostaloasuntojen keskipinta-alan pieneneminen näyttää kuitenkin pysähtyneen vuonna 2021 (kuvio 14).

Kuvio 14. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä vuosina 2012–2021 huoneluvun mukaan.



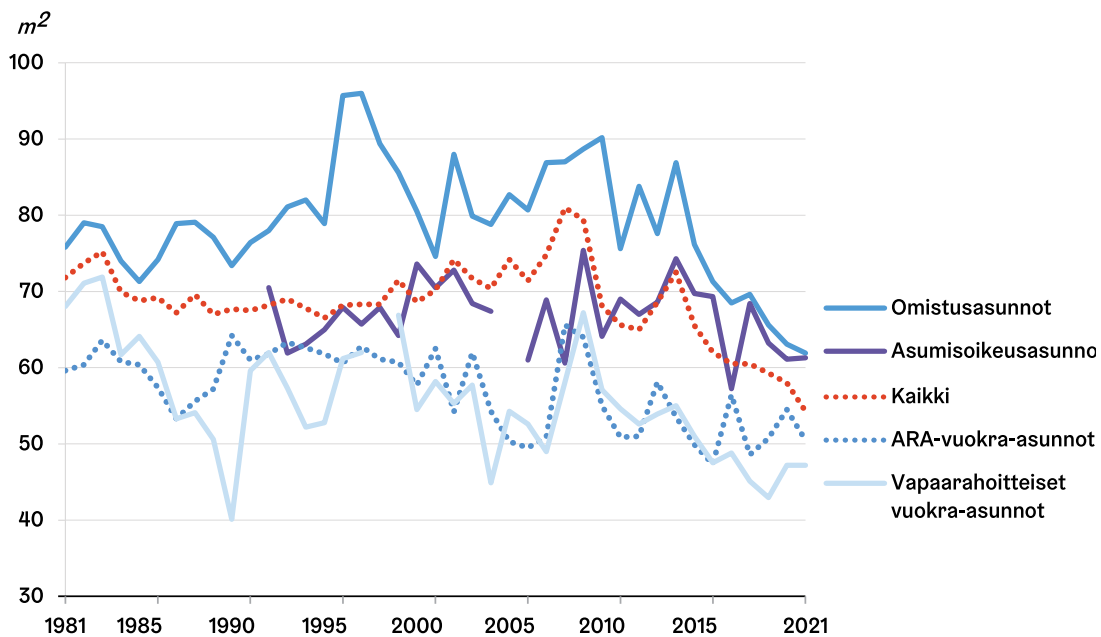
Asuntojen keskipinta-alat vaihtelevat huoneistotyyppien lisäksi eri hallintaperusteiden mukaan. Asunnot ovat pienentyneet kaikissa eri hallintamuodoissa keskipinta-alojen kehitystä aina 1980-luvun alkuun asti tarkasteltaessa. Kaikissa hallintamuodoissa valmistuneiden asuntojen keskipinta-alat saavuttivat huipun vuonna 2008 yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Keskipinta-alojen pieneneminen voidaan ajoittaa 2010-luvulle ja erityisesti vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon (kuvio 15).

Vuonna 2021 valmistuneiden asuntojen keskikoko on pienin vuokra-asuntokannassa, jossa keskipinta-ala oli 48,2 neliometriä. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa keskipinta-ala on pysynyt edellisvuoden tasolla 47,2 neliometrissä. Keskipinta-alat ovat tulleet kuitenkin alaspäin valmistuneessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa 2010-luvulta lähtien, jolloin keskipinta-ala on ollut reilusti yli 50 neliometriä. Suurempia notkahduksia on tapahtunut vuonna 2019 ja 1980-luvun lopulla sekä 2000-luvun alkuvuosien korkeasuhdanteissa, jolloin vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa keskipinta-alat tippuivat vain hieman päälle 40 neliometriin.

ARA-vuokra-asuntotuotannossa ja asumisoikeusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alat ovat pysytelleet tasaisemmin edeltävien vuosien aikana 60 neliömetrin tuntumassa, mutta edellisvuoteen verrattuna vuokra-asuntojen keskikokoissa oli havaittavissa hienoinen pieneneminen. Valmistuneiden ARA-vuokra-asuntojen huoneistoalan keskiarvo pieneni 50,5 neliometriin (kuvio 15).

Asuntojen keskipinta-alojen kehitystä hallintaperusteittain tarkasteltaessa huomattavaa on myös omistusasuntojen keskipinta-alan pieneneminen 2010-luvulla. Valmistuneiden omistusasuntojen keskipinta-ala on jatkanut hienoista laskuaan ollen vuonna 2021 keskimäärin 61,9 neliometriä. Uusien omistusasuntojen keskipinta-ala on enää vain hieman suurempi kuin uusissa asumisoikeusasunnoissa (kuvio 15).

Kuvio 15. Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Helsingissä hallintaperusteen ja rahoitusmuodon mukaan vuosina 1981–2021.

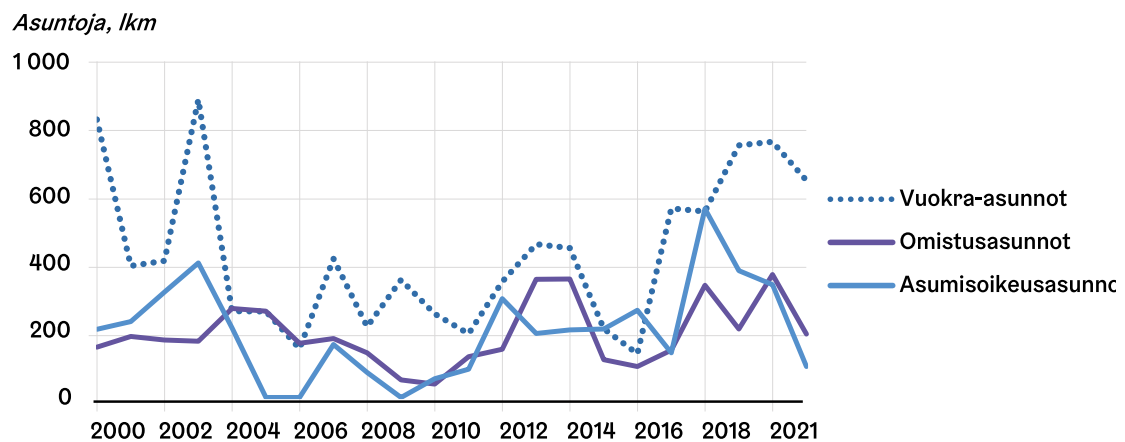


# Helsingin kaupungin rakennuttamat asunnot ja erityisryhmien asunnot

Helsingin kaupunki aloitti vuokra-asuntojen rakennuttamisen jo 1900-luvun alussa, ja asumisoikeusasuntoja kaupunki on tuottanut vuodesta 1992 lähtien. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa varmistetaan kaupungin omalla ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannolla. Lisäksi kaupungin oman tuotannon merkitys on erittäin suuri myös väli-  
muodon asuntojen tuotannossa, johon lukeutuvat asumisoikeus- ja Hitas-tuotanto. Helsingin kaupungin vuonna 2020 hyväksytyssä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa kaupungin oman tuotannon vuotuinen tavoite on 1 500 asuntoa, ja vuodesta 2023 alkaen tavoite nousee 2 000 asuntoon. Vuotuisesta asuntotuotantotavoitteesta puolet toteutetaan ARA-vuokra-asunnoiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Toinen puoli kaupungin omasta tuotannosta rakennutetaan asumisoikeusasuntoina Helsingin asumisoikeus Oy:lle (HASO) sekä Hitas-säänneltyinä omistus-asuntoina kuluttajille.

Vuonna 2021 kaupungin oma asuntotuotanto jäi tavoitteesta, sillä kaupungin rakennuttamia asuntoja alkoi ja valmistui noin 60 prosenttia vuotuisen 1 500 asunnon tavoitteen mukaisesta määrästä. Vuoden aikana valmistui yhteensä 928 asuntoa ja aloitettiin 919 asunnon rakentaminen. Edeltävien kolmen vuoden aikana kaupungin rakennuttamia asuntoja on valmistunut keskimäärin reilu 1 400 asuntoa vuodessa. Alhaisempien tuotantolukujen keskeisenä syynä on ollut Helsingin kaupungin asuntotuotannon vaikeus saada soveltuvia urakkatarjouksia johtuen nopeasti tapahtuneesta rakentamisen kustannusten noususta. Lisäksi haasteita on ilmennyt työvoiman saatavuudessa tarjoajilla, ja yksittäisissä hankkeissa on ollut esimerkiksi esirakentamisvaiheeseen liittyviä viivästyksiä kaupungin asuntotuotannosta johtumattomista syistä. Kaupungin rakennuttamat asunnot muodostivat 14 prosenttia kaikesta vuoden 2021 uustuotannosta ja laajennuksista (kuvio 16).

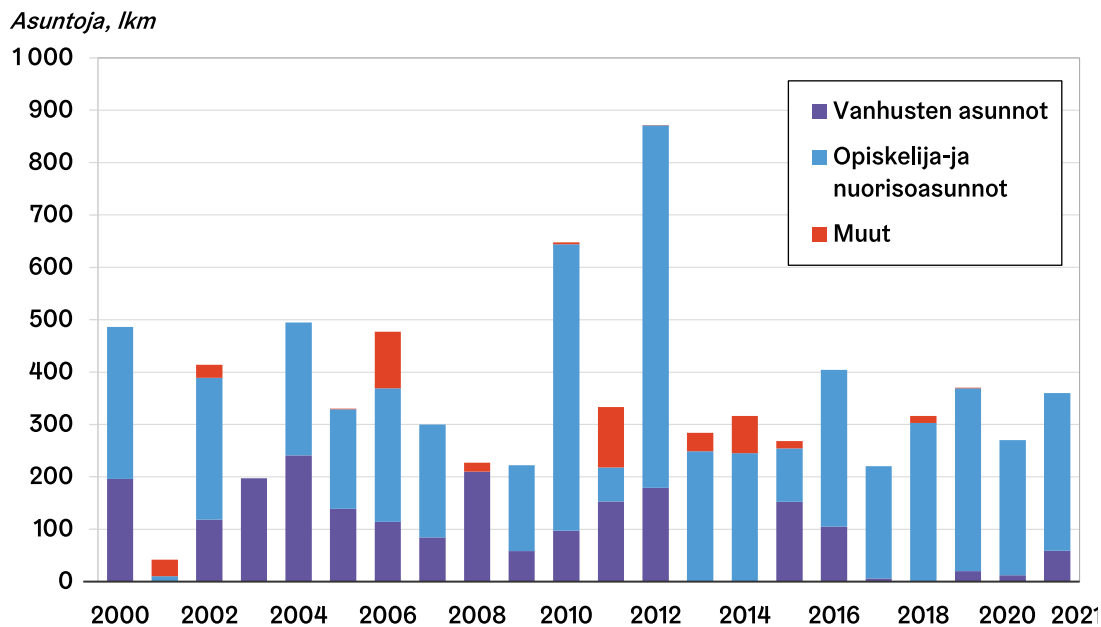
Kuvio 16. Valmistunut kaupungin rakentama asuntotuotanto hallintaperusteen mukaan vuosina 2000–2021.



Kaupungin rakennuttamista, uustuotannon ja laajennuksen käsittävistä asunnosta valtaosa oli ARA-vuokra-asuntoja. Kaupunki tuotti yli puolet kaikista vuoden 2021 aikana valmistuneista ARA-vuokra-asunnoista noin 57 prosentin osuudellaan. ARA-vuokra-asuntoja valmistui kaupungin omana tuotantona yhteensä 647 asunnon verran. Kaupungin rakennuttamia asumisoikeusasuntoja valmistui 92 kappaletta, mikä on lukumäärällisesti reilu 200 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna. Hitas-asuntojen tuotannon osalta palattiin edellisvuoden korkeasta lukemasta lähes viiden edeltävän vuoden keskiarvon tasolle, kun kaupungin rakennuttamia Hitas-asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 189 kappaletta (kuvio 16).

Vuonna 2021 valmistui yhteensä 360 erityisryhmille suunnattua asuntoa. Tästä opiskelija- ja nuorisoasuntoja oli 301 kappaletta ja vanhuksille suunnattuja asuntoja valmistui yhteensä 59 asunnon verran (kuvio 17). Erityisryhmille suunnattujen asuntojen tarkastelussa huomionarvoista on se, että niiden rakentamisen painopiste on siirtynyt erillisten asuntokohteiden rakentamisesta muiden asumisen ratkaisujen sisälle integroituihin asuntoihin. Erityisryhmien asuntoja saattaa olla myös tavallisessa vapaarahoitteisessa asuntokannassa, sillä asuntojen omistaja määrittelee itse niiden kohdeyhmän. Tilastoinnissa erityisryhmien asuntoina näkyvät ainoastaan sellaisiksi rakennusvalvonnasta haetut kohteet.

Kuvio 17. Erityisryhmille suunnattu asuntotuotanto vuosina 2000–2021



# Käsitteet ja määritelmät

Aineisto pohjautuu Helsingin kuntarekisterin rakennusvalvontaosasta poimituihin tietoihin luvanvaraisesta rakentamisesta. Uudisrakentamista koskevat tiedot sisältävät uusien rakennusten lisäksi tiedot rakennusten laajenuksista (rakennustoimenpiteet 1 ja 2). Julkaisussa on myös esitetty tietoja rakennusten ja asuntojen käyttötarkoituksen muutoksiin liittyvästä asuntorakentamisesta (rakennustoimenpiteet 3 ja 4).

ARA-lyhennettä käytetään tilastoissa valtion tukemasta asuntotuotannosta, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden 2007 jälkeen) rahoitetut asunnot.

Erytisryhmien asunnot (jotka on varattu vain jonkin tietyn ryhmän käyttöön) on luokiteltu nuoriso- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat). Erytisryhmien asuntoja on myös valmistunut asuntola- ja laitosrakennusten käyttötarkoitukseluokkaan kuuluvina. Rakennusvalvonnan rekisteriin näitä asuntoja ei ole kuitenkaan luokiteltu asunnoiksi, joten ko. rakennuksiin valmistuneet asunnot eivät ole mukana valmistuneiden asuntojen tilastossa. Myöskään tavanomaisen asuintalohankkeen yhteyteen rakennettuja erityisryhmien asuntoja ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen perusteella voida ko. ryhmään kuuluvina erillisinä asuntoina identifioida eikä tilastoida.

Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

Tilastossa on käytetty seuraavia yhdistettyjä pääryhmiä:

- Asuinrakennukset
- Liike- ja toimistorakennukset, johon kuuluvat:
  - Liikerakennukset
  - Toimistorakennukset
  - Liikenteen rakennukset
- Julkiset palvelurakennukset, johon kuuluvat:
  - Hoitoalan rakennukset
  - Kokoontumisrakennukset
  - Opetusrakennukset
  - Palo- ja pelastustoimen rakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Varastorakennukset
- Muut rakennukset

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,  
kaupunkitieto**

**Julkaisutilaukset**  
p. 09 310 36293

**Internet**  
[www.hel.fi/kaupunkitieto](http://www.hel.fi/kaupunkitieto)