



Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2022

Pääkaupunkiseudun
tunnuslukuja SeutuRAMAVA
1/2022 -aineistosta

Tonttivarantokatsaus perustuu SeutuRAMAVA-aineistoon

- HSY tuottaa SeutuRAMAVA-aineiston HSY:n ylläpitämän Seudullisen perusrekisterin pohjalta kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja syksyllä.
- Aineisto sisältää voimassa olevien asemakaavojen kaavayksikkötasoisia paikkatietoa pääkaupunkiseudulta. Tunnuslukuja voidaan hyödyntää päätöksenteon tukena ja esimerkiksi kaupunkisuunnittelussa.
- HSY tuottaa tonttivarantokatsauksen vuosittain vuodenvaihteen poikkileikkaustilanteesta.
- Katsauksessa esitetään joitakin oleellisia pääkaupunkiseutua koskevia tunnuslukuja.
- Kaavayksikköä käytetään tontin synonyyminä.

Varantomääritys

- Varannolla tarkoitetaan voimassa olevan asemakaavan kerrosalan toistaiseksi rakentamatonta kerrosalaa.
- Laskennallisessa varannossa mukana on jo tulkintaa – mukaan ei lasketa sellaisia varantoja, joita ei todennäköisesti oteta käyttöön (asumisen osalta varannon määrä tontilla alle 100 k-m², K, T ja Y alle 400 k-m²).
- Varannon käyttöönotettavuuteen vaikuttavat useat tekijät, kuten kaavan rakentamisaste, kaavan sijainti, sisältövaatimukset ja maanomistusolosuhteet.
- Varantojen toteuttamiskelpoisuuden tulkinta vaatii aina lopulta kaavakohtaista asiantuntijatarkastelua – rekisteritietojen pohjalta laskettua varannon määrää ei voida pitää yksiselitteisenä tai kiistattomana lukuna.

Oleennaista asemakaavavarannoista

- Asumiseen tarkoitettun varannon määrä on ollut pääkaupunkiseudulla kasvussa viime vuosina. Vaikka kerrostalovarannon määrä jatkoi kasvuaan myös vuonna 2021, laski asumisen varannon kokonaismäärä kuitenkin hieman edellisiin vuosiin verrattuna.
- Suurin osa asumisen varannosta on kerrostalovarantoa. Kerrostalovarannon määrä on kaksinkertaistunut vuosikymmenessä.
- Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kaksinkertainen verrattuna pientalovarannon määrään. Eniten kerrostalovarantoa on Helsingissä ja eniten pientalovarantoa Espoossa.
- Toimitilavarannon vuosittaiset muutokset ovat olleet vähäisiä.
 - Toimitilavarannon osalta on kuitenkin huomioitava, että aineistoon on yhtenäisyyden vuoksi syksyllä 2021 nostettu mukaan muutamia poikkeustapauksia (mm. urheilu- ja virkistyspalvelualueita sekä satama-, postiliikenne- ja rautatiealueita), mikä nostaa hieman toimitilavarannon määrää muiden/tuntemattomien osalta vuodenvaihteen 2020–2021 tilanteeseen verrattuna.

1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,34	-0,10	1,25	0,15	2,59	0,06
Helsinki	0,97	-0,07	2,14	-0,25	3,11	-0,32
Kauniainen	0,14	0,00	0,01	0,00	0,15	0,00
Vantaa	1,29	0,01	0,80	0,13	2,09	0,14
Pääkaupunkiseutu	3,74	-0,16	4,20	0,03	7,94	-0,13

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2021 tilanteeseen

Kerrostalovarannon määrä jatkoi kasvuaan myös vuonna 2021.

Pientalovarannon määrä kuitenkin väheni vuoden 2021 kuluessa enemmän kuin kerrostalovaranto kasvoi, minkä seurauksena asumisen varantomuutos kokonaisuutena oli negatiivinen pääkaupunkiseudulla vuonna 2021. Eniten kerrostalovaranto kasvoi pääkaupunkiseudun kunnista Espoossa.

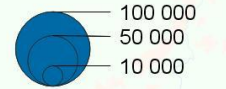
1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	14,8	6,5	8,2
Helsinki	13,4	4,7	5,5
Kauniainen	54,2	1,8	8,5
Vantaa	32,6	5,4	8,9
Pääkaupunkiseutu	17,1	5,3	6,9

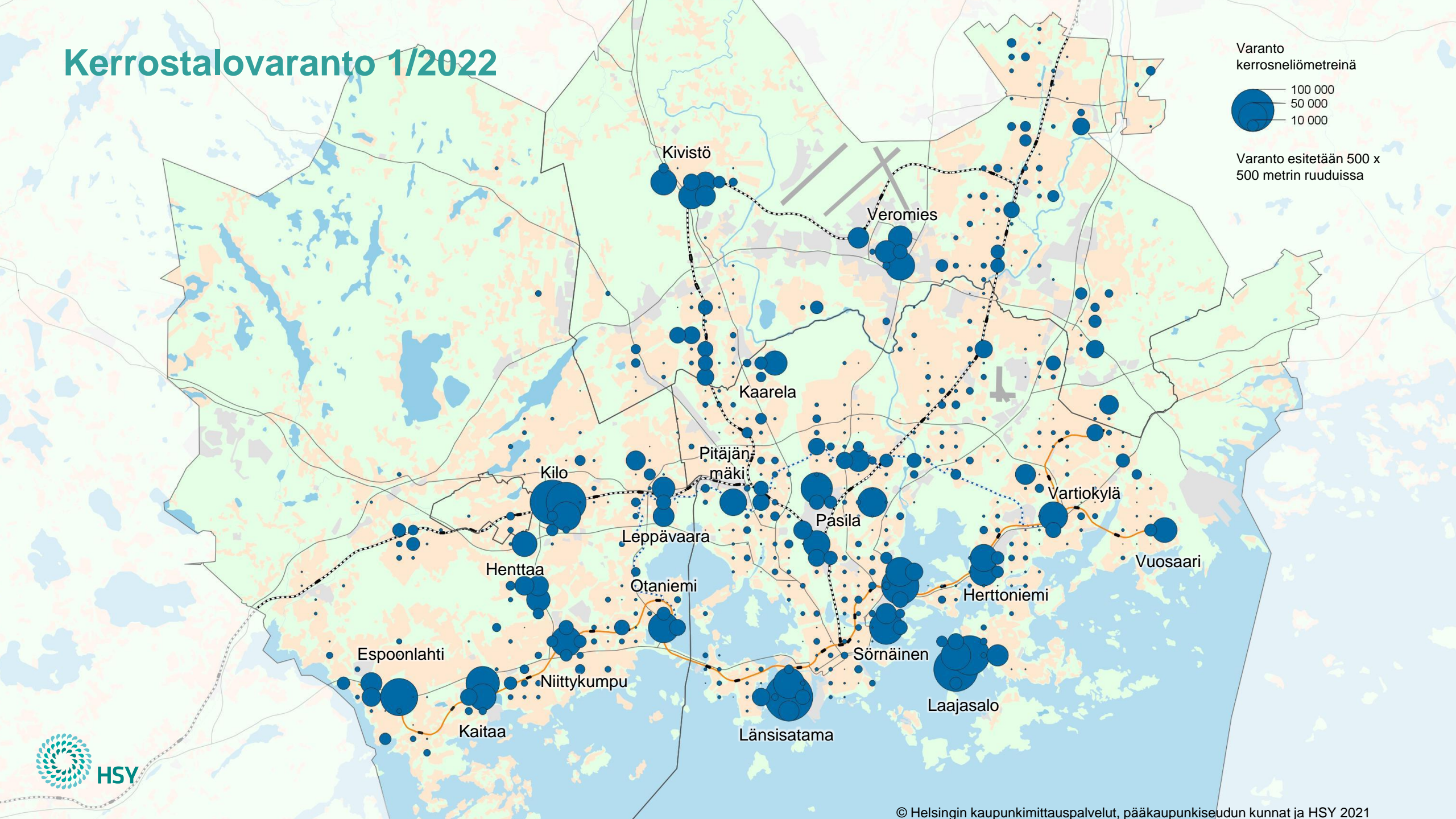
Varannon ajallinen riittävyys on arvioitu suhteuttamalla voimassa olevan varannon määrä kaupunkikohtaisiin asuntotuotantotavoitteisiin, jotka on määritelty Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2020–2031 nelivuotiskaudelle 2020–2023. Koko varannon määrä suhteessa tavoitteeseen on suurin Vantaalla ja pienin Helsingissä.

Kerrostalovaranto 1/2022

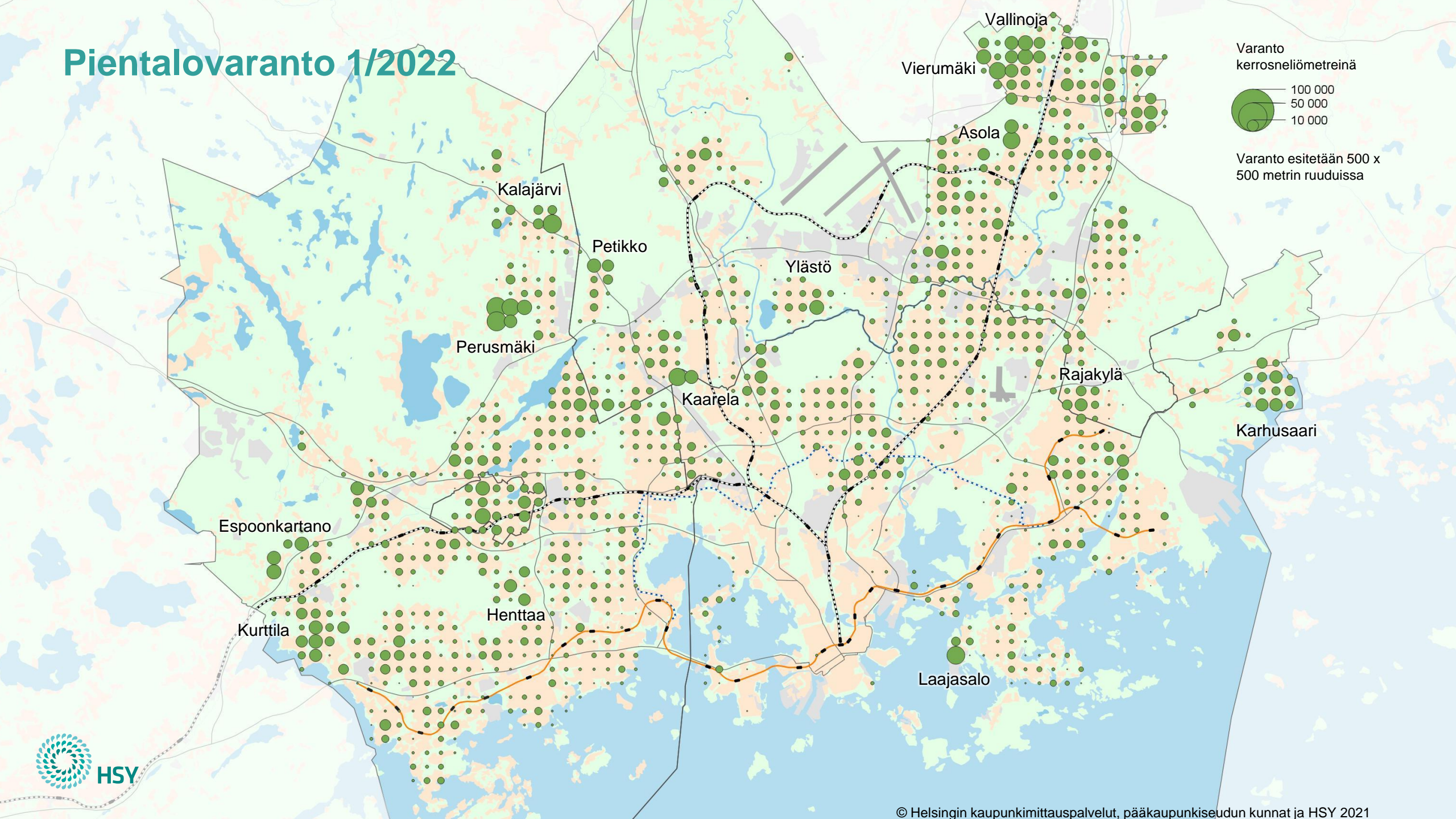
Varanto kerrosneliömetreinä



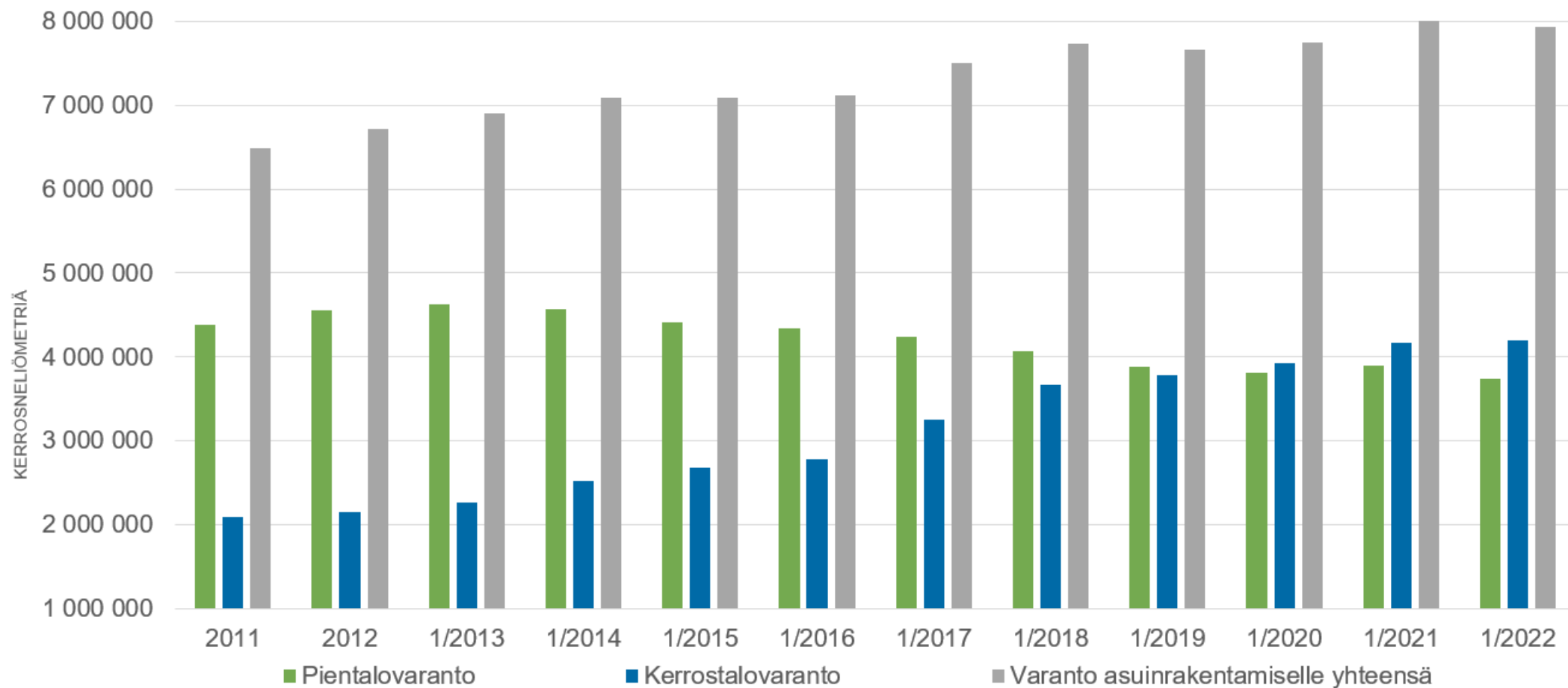
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



Pientalovaranto 1/2022



Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla



2. Asumisen laskennallinen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,57	-0,07	1,05	0,17	1,62	0,09
Helsinki	0,35	-0,05	1,69	-0,20	2,04	-0,25
Kauniainen	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
Vantaa	0,47	0,02	0,72	0,13	1,19	0,16
Pääkaupunkiseutu	1,42	-0,11	3,46	0,10	4,88	0,00

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2021 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kaksinkertainen verrattuna pientalovarantoon. Asumisen varanto rakentamattomilla tonteilla kasvoi Espoossa ja Vantaalla vuoden 2021 kuluessa.

2.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina huomioiden vain tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden varanto

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	6,3	5,4	5,6
Helsinki	4,9	3,7	3,8
Kauniainen	10,4	0,5	1,7
Vantaa	11,9	4,9	5,8
Pääkaupunkiseutu	6,5	4,4	4,7

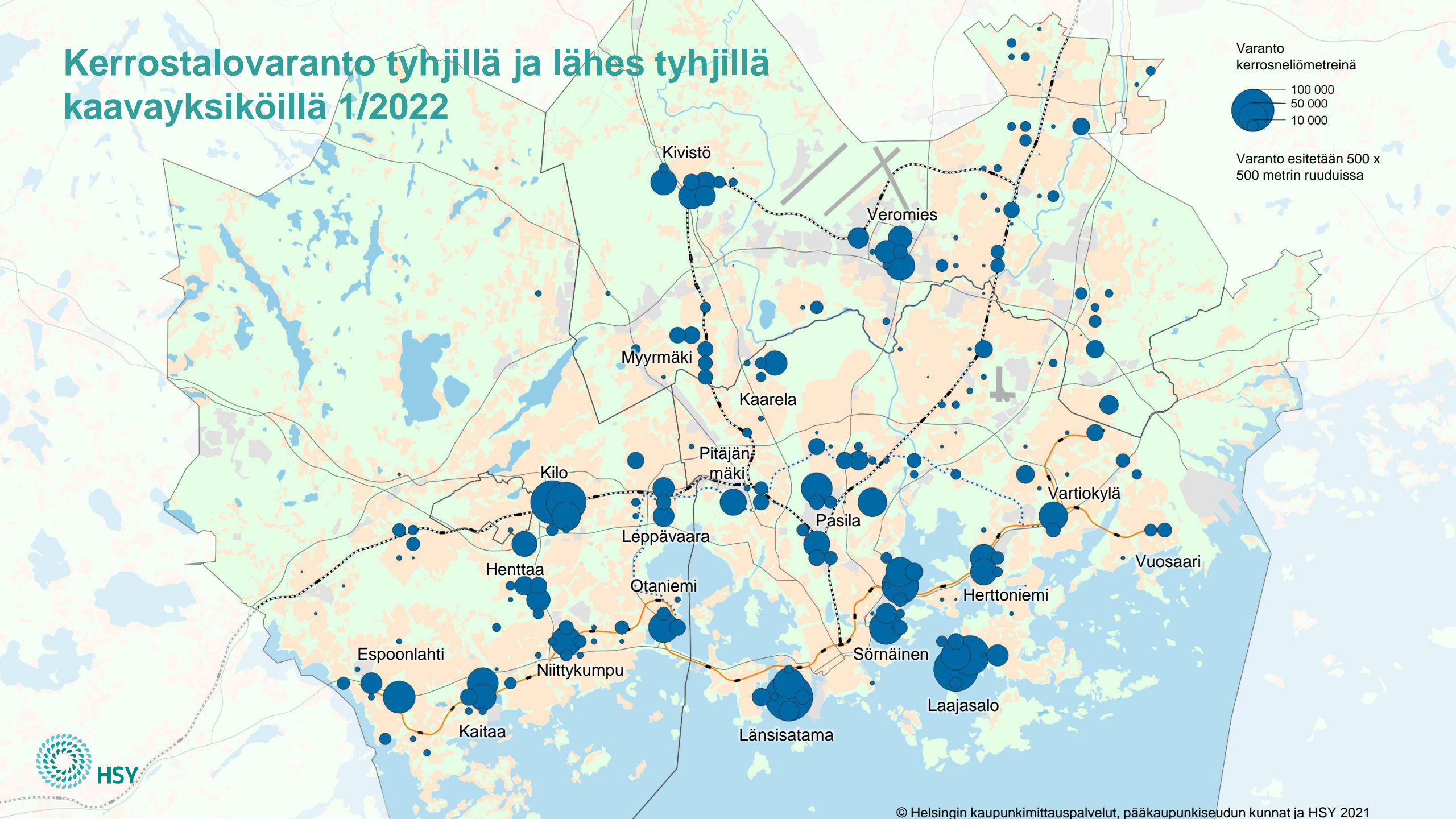
Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Vantaalla ja pienin Kauniaisissa.

Kerrostalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2022

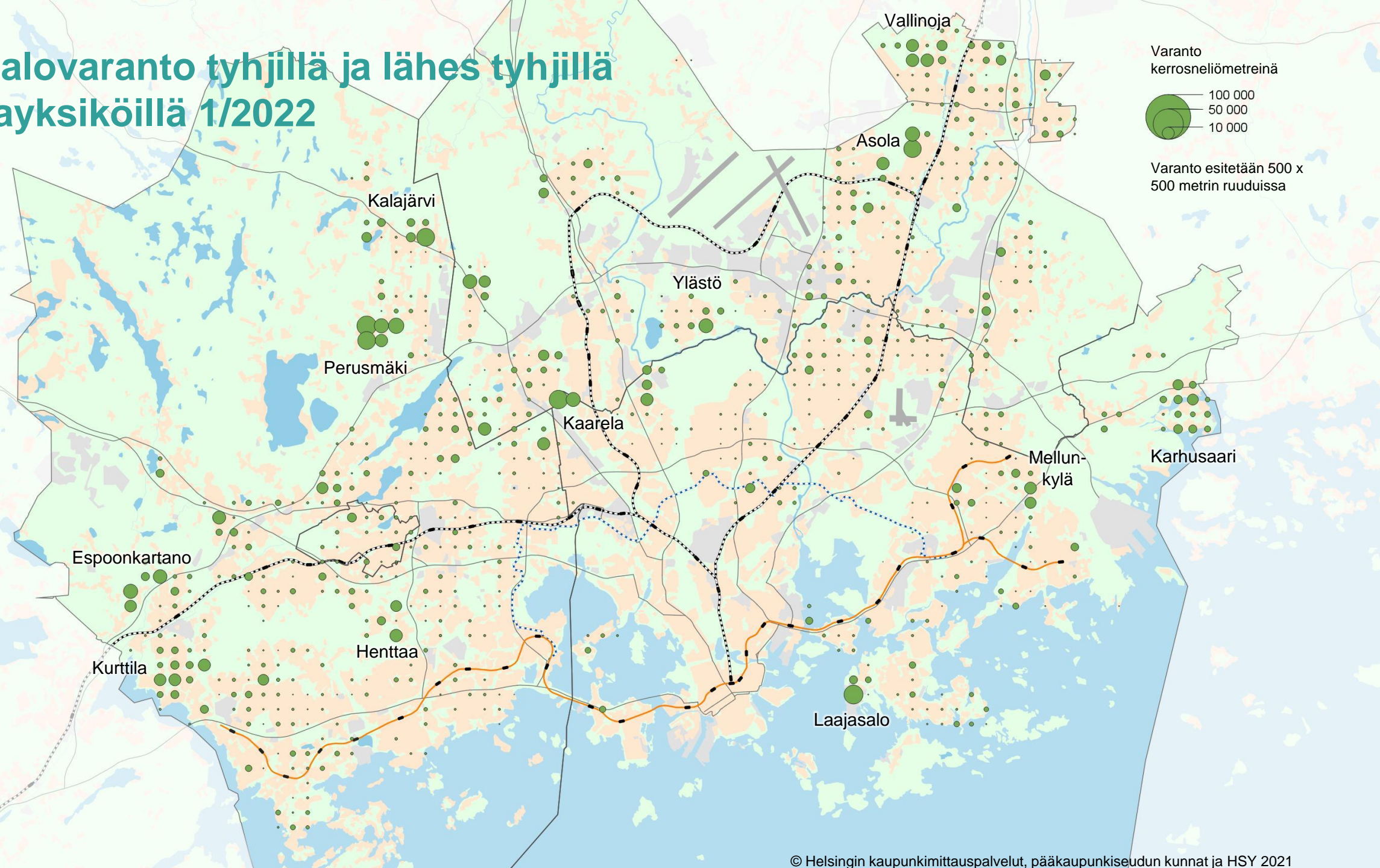
Varanto kerrosneliömetreinä



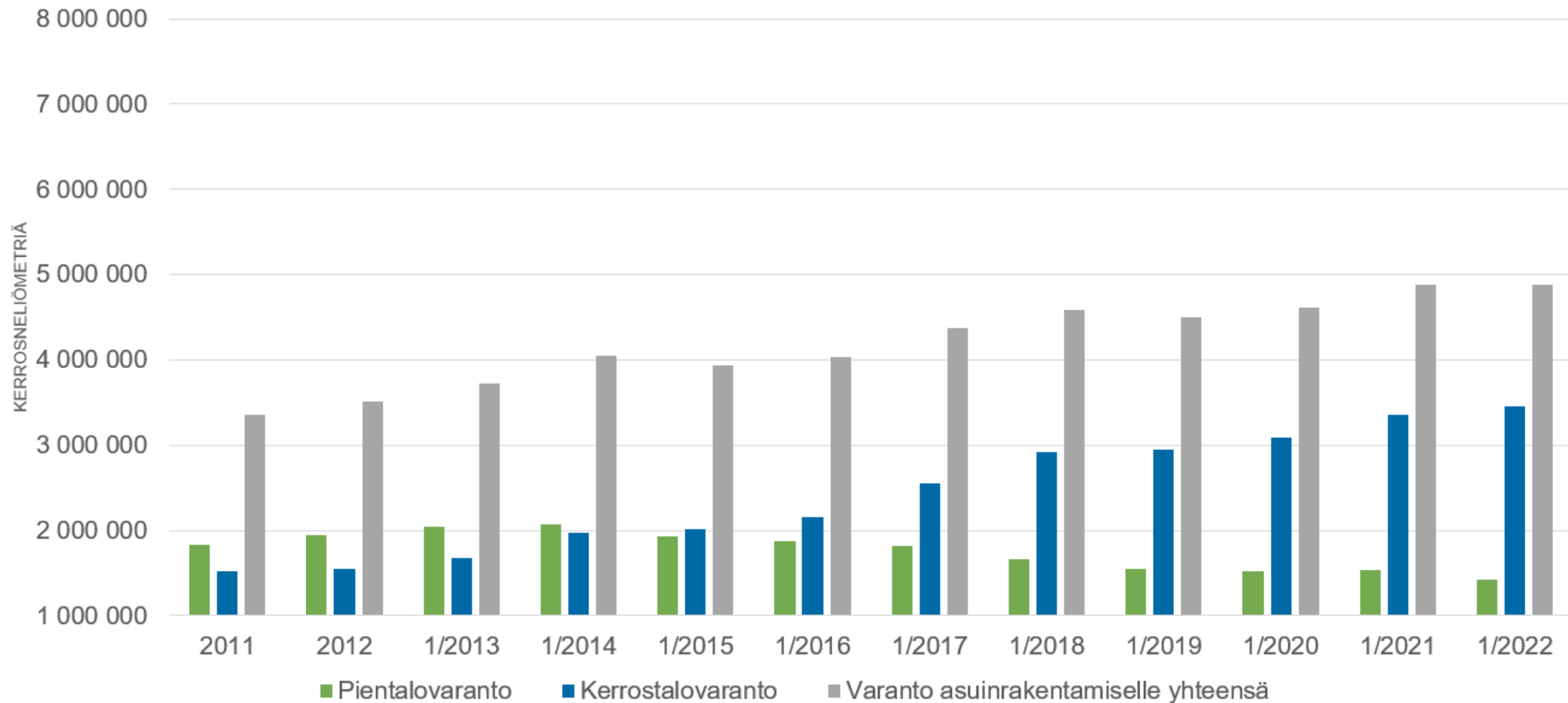
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2022



Laskennallisen asumisen varannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



3. Toimitilavaranto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,76	-0,01	0,75	-0,15	1,25	-0,04	0,66	0,00	4,42	-0,19
Helsinki	2,19	0,16	2,01	-0,29	1,42	-0,01	1,10	0,38	6,72	0,23
Vantaa	2,18	0,01	2,66	-0,04	0,85	0,01	0,25	0,01	5,94	-0,01
Yhteensä	6,13	0,16	5,42	-0,48	3,51	-0,04	2,01**	0,39**	17,08	0,03

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2021 tilanteeseen

**Aineistoon on yhtenäisyyden vuoksi nostettu mukaan muutamia poikkeustapauksia lajiltaan yleisten alueiden sekä muun kuin korttelialueen yksiköiden joukosta, mikä näkyy muiden/tuntemattomien varannon kasvuna.

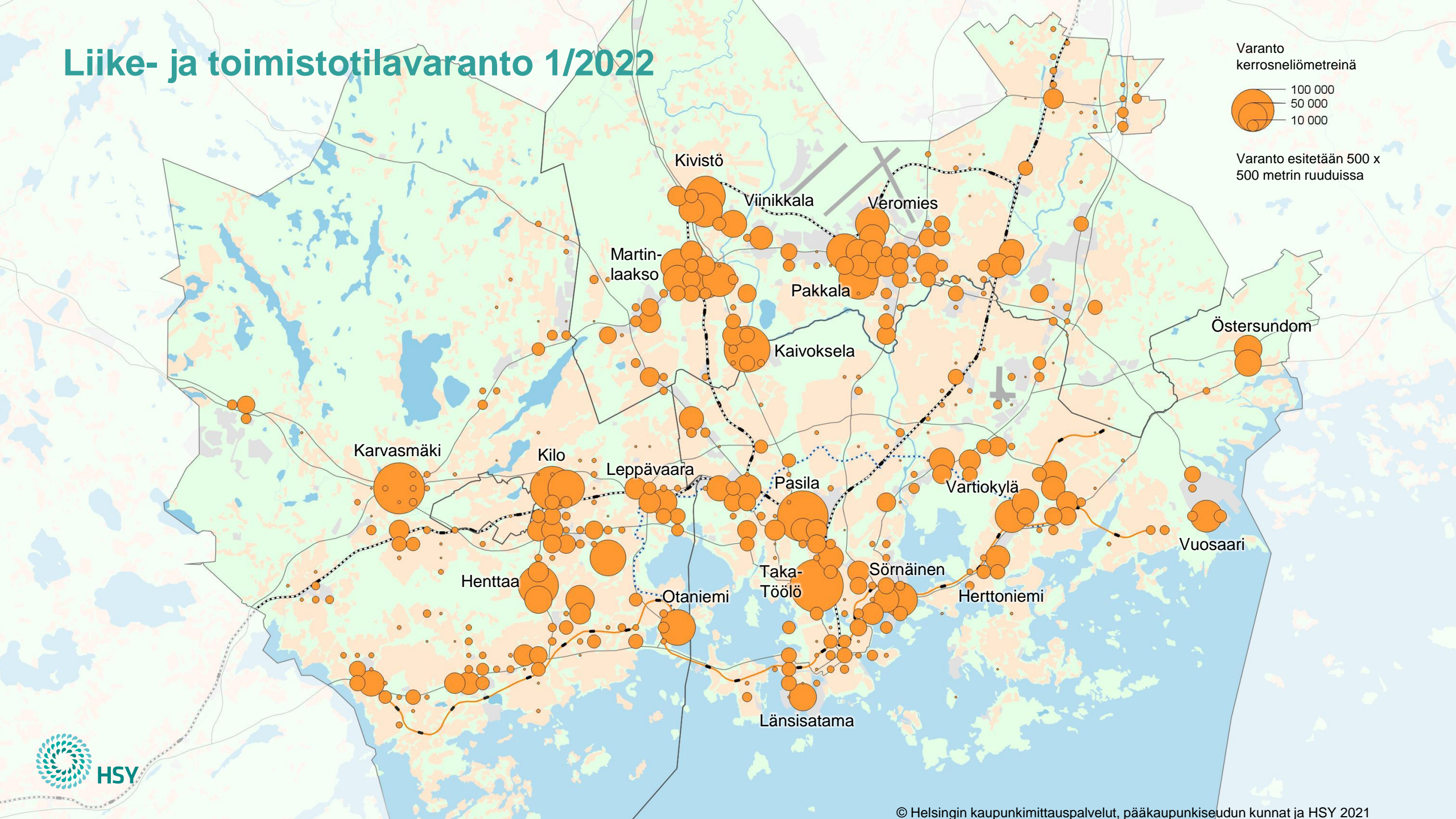
Liike- ja toimistotilavarannon määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 kuluessa, teollisuus- ja varastotilavarannon määrä sen sijaan väheni. Liike- ja toimistotilavaranto jakautuu melko tasaisesti pääkaupunkiseudun isojen kaupunkien kesken. Teollisuus- ja varastotilojen varantoa on eniten Vantaalla.

Liike- ja toimistotilavaranto 1/2022

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

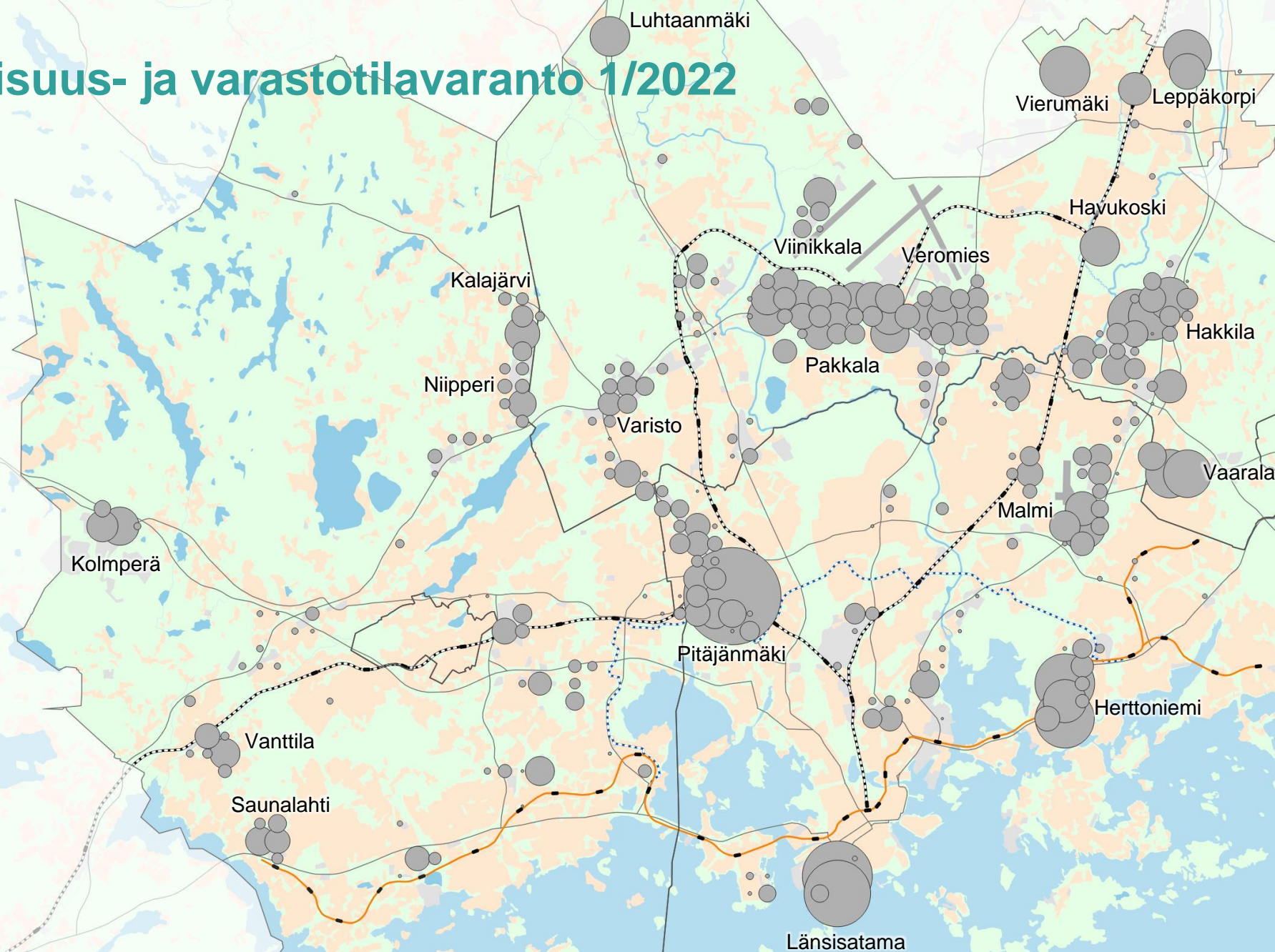


Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2022

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

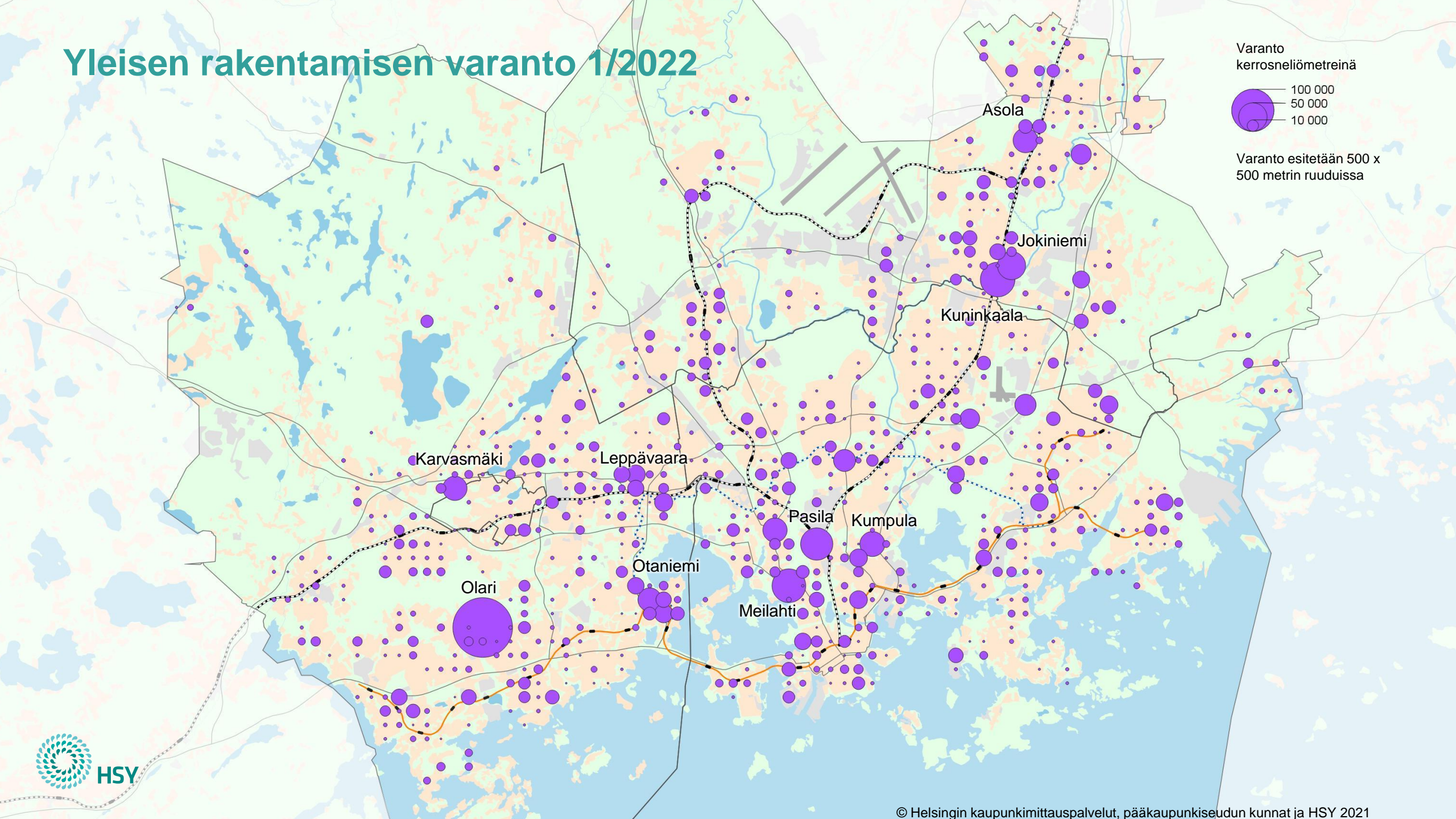


Yleisen rakentamisen varanto 1/2022

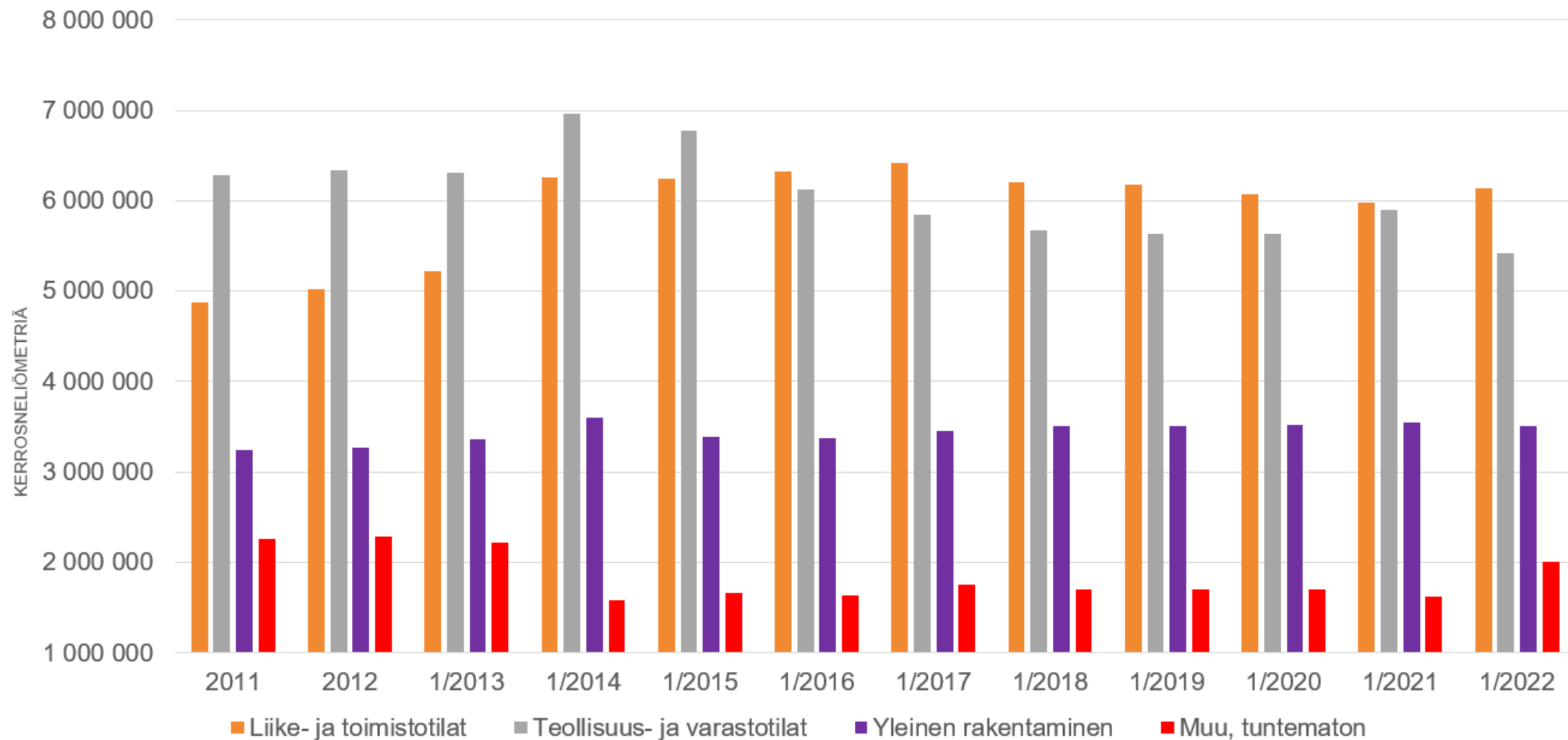
Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Laskennallisen toimitilavarannon kehitys



Vuodesta 2013 lähtien SeutuRAMAVA-aineisto on tuotettu kahdesti vuodessa. 2013 alkaen esitetään vuoden ensimmäinen, vuodenvaihteen tilannetta kuvaava aineisto. 1/2014-aineistossa laskentaprosessin tarkentuminen näkyy tuntemattoman varanto-osuuden vähentymisenä ja teollisuus- ja varastotilojen ja liike- ja toimistotilojen varannon kasvuna. 1/2021-aineistossa Vantaan kuntarekisterin tietojen tarkentuminen näkyy teollisuus- ja varastotilojen varannon kasvuna. Aineistoon on yhtenäisyyden vuoksi nostettu syksyllä 2021 mukaan muutamia poikkeustapauksia lajitaan yleisten alueiden sekä muun kuin korttelialueen yksiköiden joukosta, mikä näkyy 1/2022-aineistossa muiden/tuntemattomien varannon kasvuna.

4. Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,34	0,01	0,31	-0,15	0,71	0,00	0,37	0,00	2,72	-0,14
Helsinki	1,56	0,13	0,62	-0,27	0,48	0,00	0,38	0,12	3,05	-0,02
Vantaa	1,53	0,00	1,15	-0,02	0,37	0,01	0,10	-0,01	3,16	-0,01
Yhteensä	4,43	0,14	2,08	-0,44	1,56	0,01	0,85**	0,11**	8,93	-0,18

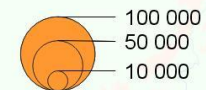
*Kaikki muutokset verrattuna 1/2021 tilanteeseen

**Aineistoon on yhtenäisyyden vuoksi nostettu mukaan muutamia poikkeustapauksia lajiltaan yleisten alueiden sekä muun kuin korttelialueen yksiköiden joukosta, mikä näkyy muiden/tuntemattomien varannon kasvuna.

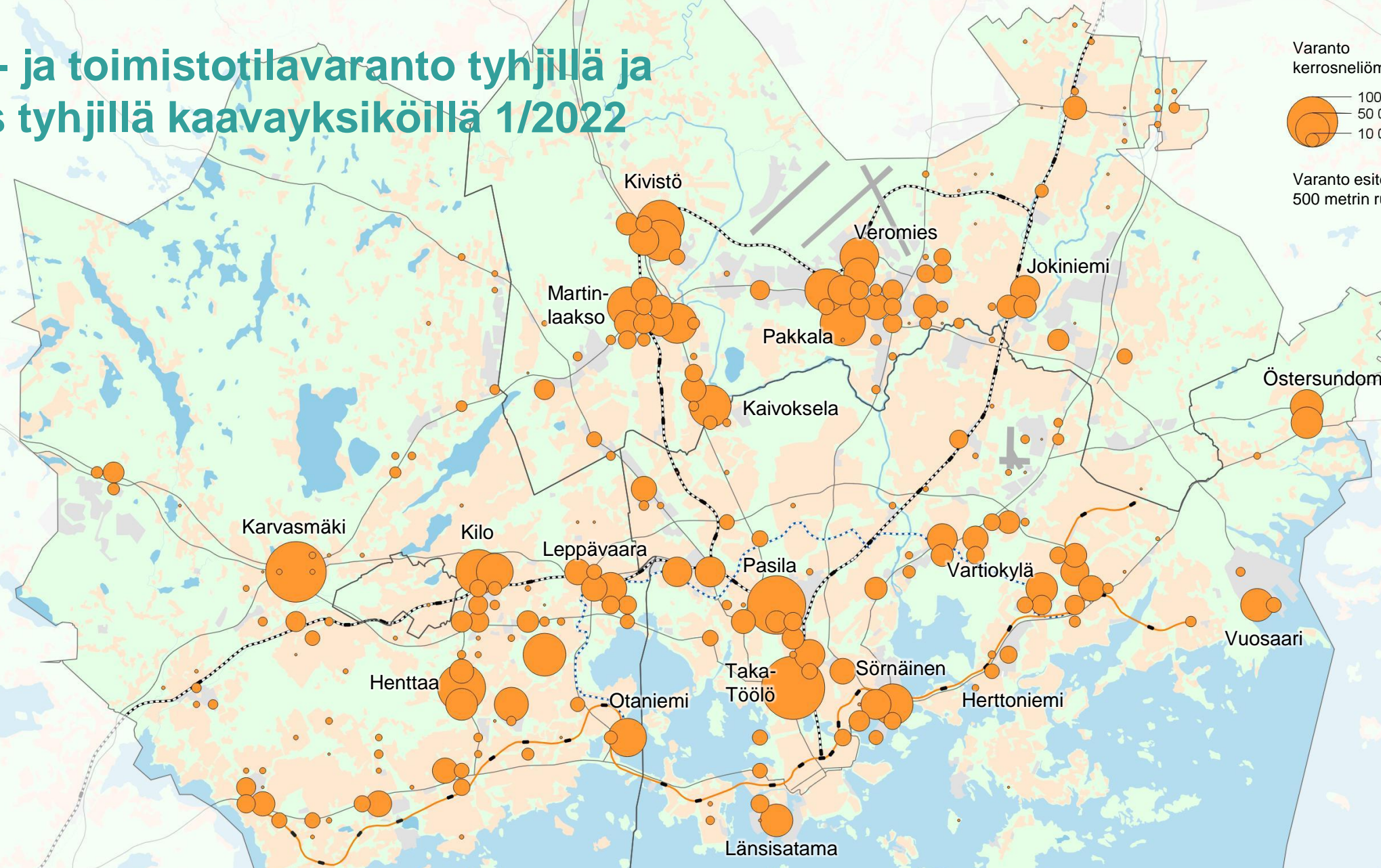
Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä väheni pääkaupunkiseudulla jonkin verran vuonna 2021. Vantaalla on eniten toimitilojen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2022

Varanto kerrosneliömetreinä

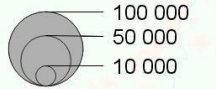


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

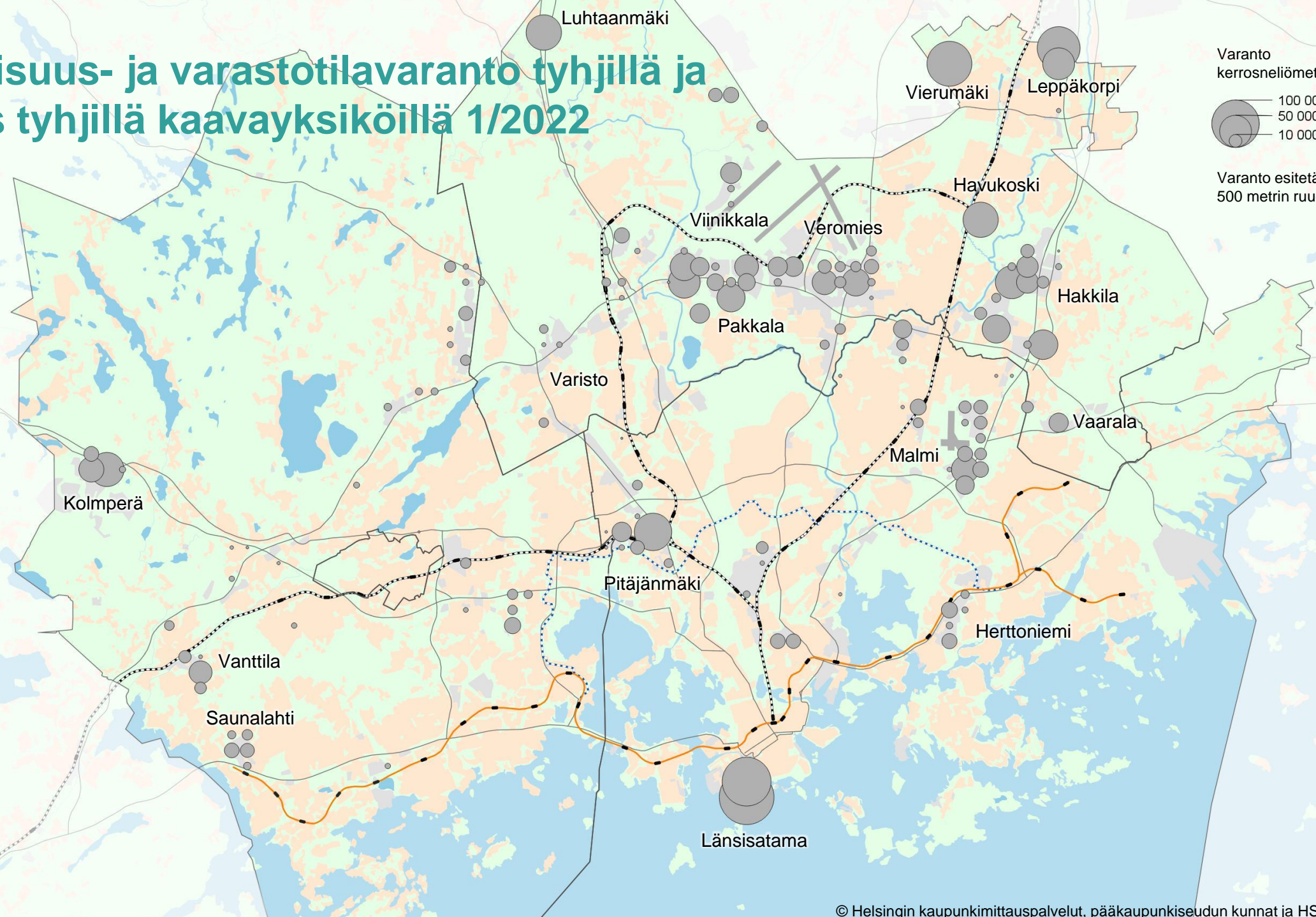


Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2022

Varanto kerrosneliömetreinä

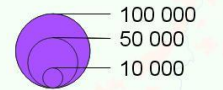


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

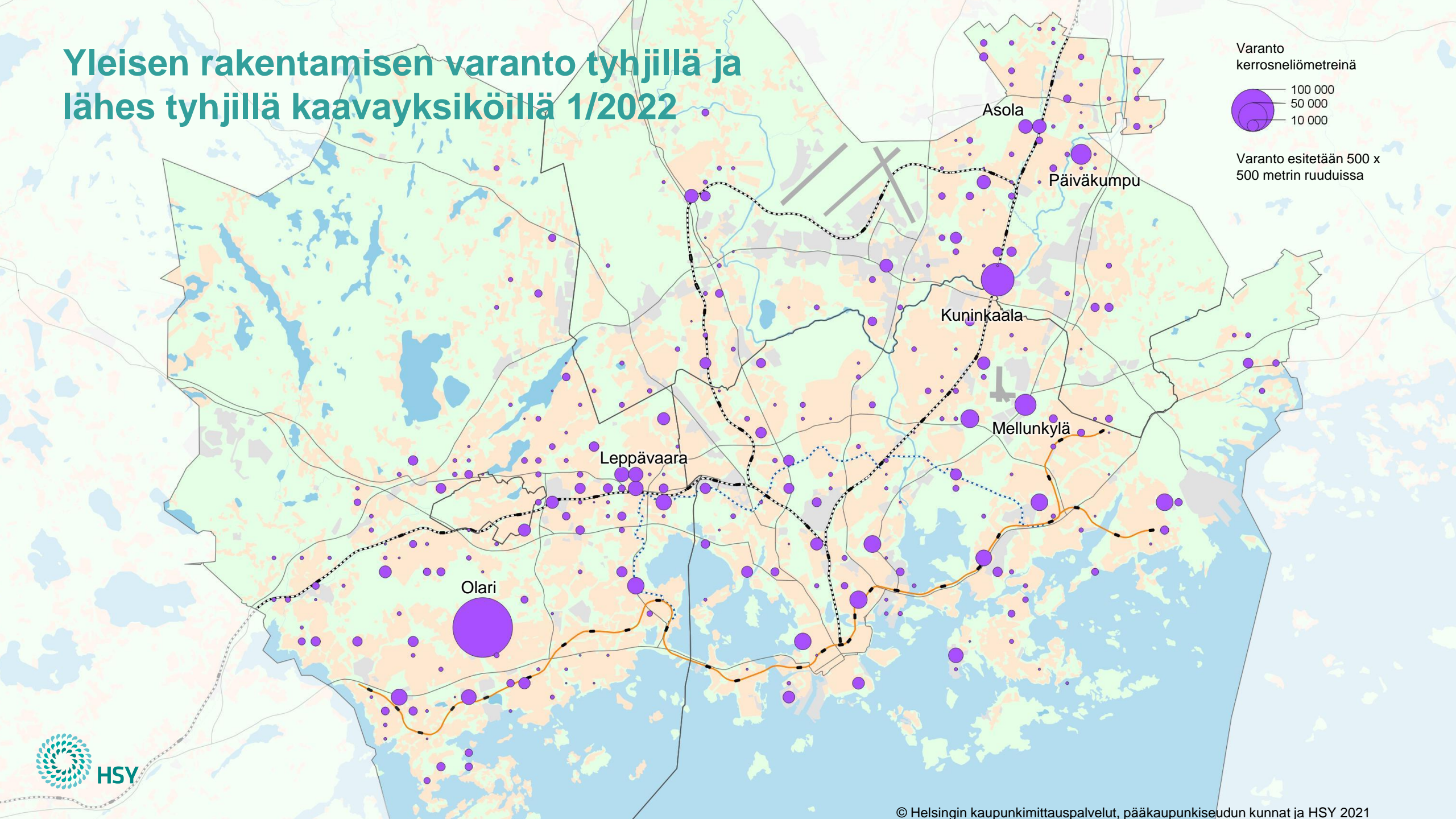


Yleisen rakentamisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2022

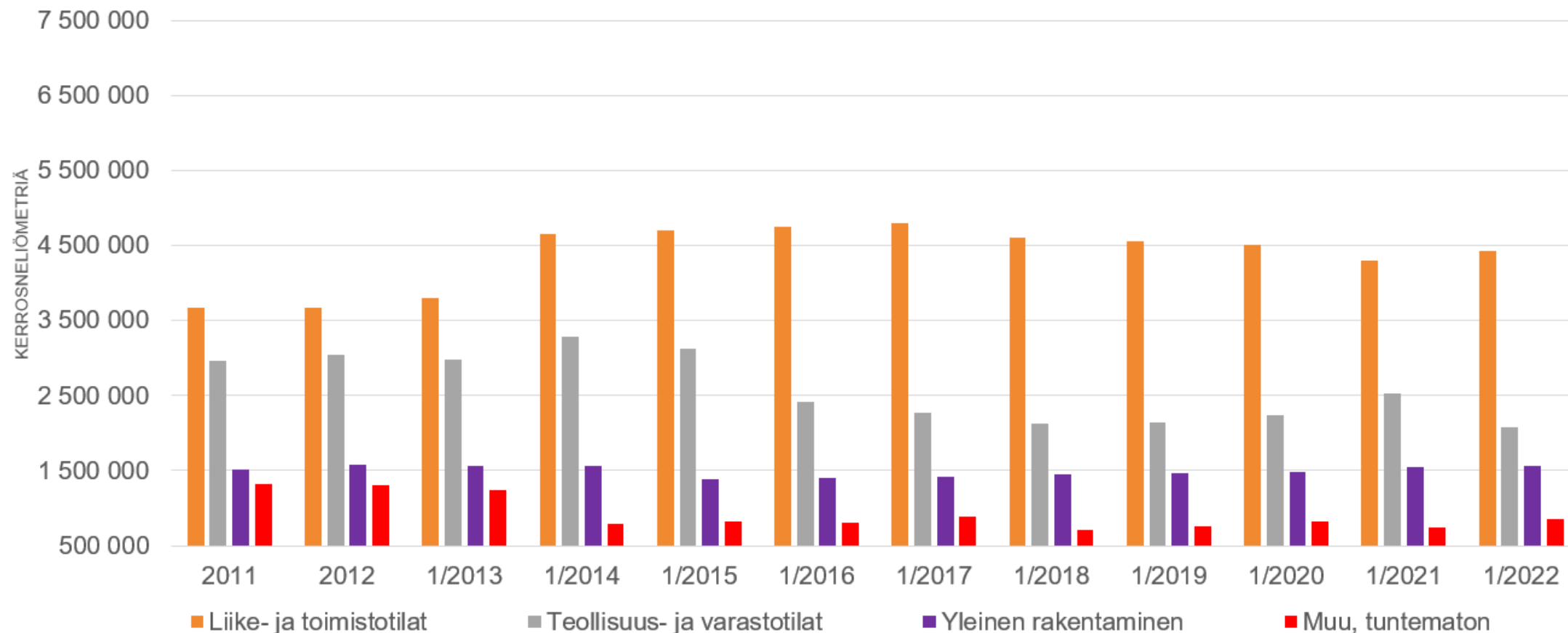
Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Laskennallisen toimitilavarannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



Vuodesta 2013 lähtien SeutuRAMAVA-aineisto on tuotettu kahdesti vuodessa. 2013 alkaen esitetään vuoden ensimmäinen, vuodenvaihteen tilannetta kuvaava aineisto. 1/2014-aineistossa laskentaprosessin tarkentuminen näkyy tuntemattoman varanto-osuuden vähentymisenä ja teollisuus- ja varastotilojen ja liike- ja toimistotilojen varannon kasvuna. 1/2021-aineistossa Vantaan kuntarekisterin tietojen tarkentuminen näkyy teollisuus- ja varastotilojen varannon kasvuna. Aineistoon on yhtenäisyyden vuoksi nostettu syksyllä 2021 mukaan muutamia poikkeustapauksia lajiltaan yleisten alueiden sekä muun kuin korttelialueen yksiköiden joukosta, mikä näkyy 1/2022-aineistossa muiden/tuntemattomien varannon kasvuna.

5. Rakennusoikeus pääkäyttötarkoituksittain

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon	Yhteensä
Espoo	8,61	8,03	4,42	2,05	3,16	1,19	27,47
Helsinki	6,91	26,77	9,14	5,11	6,54	3,07	57,55
Vantaa	6,32	6,36	4,07	5,75	1,77	0,88	25,15
Yhteensä	21,84	41,17	17,63	12,91	11,48	5,14	110,16

Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi eniten pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 kuluessa. Teollisuus- ja varastotilojen rakennusoikeus väheni hieman.

6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,68	2,33	2,72	1,96	2,75	1,31
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,17	0,08	0,15	0,23	0,01	0,02
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,48	0,62	1,28	1,19	0,12	0,12
Rakennusyrietykset	0,03	0,17	0,12	0,01	0,01	0,00
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yrietykset	0,14	0,74	1,02	1,54	0,09	0,36
Valtio	0,01	0,06	0,32	0,14	0,30	0,12
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	0,08	0,09	0,03	0,20	0,01
Muu, tuntematon	0,17	0,11	0,44	0,32	0,07	0,06
Yhteensä	3,74	4,20	6,14	5,42	3,55	2,01

Kunnat omistavat suurimman osan maasta, jolla on kerrostalovarantoa. Yksityishenkilöt ja perikunnat hallitsevat suurinta osaa pientalovarannosta.

6.1 Tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,58	41 %	2,03	59 %	2,61	54 %
Yksityishenkilöt ja perikunnat	0,50	35 %	0,06	2 %	0,56	11 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,07	5 %	0,35	10 %	0,42	9 %
Rakennusyrietykset	0,03	2 %	0,16	5 %	0,19	4 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,10	7 %	0,65	19 %	0,75	15 %
Valtio	0,01	0 %	0,05	2 %	0,06	1 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,05	4 %	0,06	2 %	0,11	2 %
Muu, tuntematon	0,08	5 %	0,10	3 %	0,17	4 %
Yhteensä	1,42	100 %	3,46	100 %	4,88	100 %

Kuntasektorin omistusosuus tyhjiillä ja lähes tyhjiillä tonteilla sijaitsevasta asumisen varannosta laski hieman vuoden 2021 kuluessa. Rakennuttajien, sijoittajien ja muiden yritysten omistusosuus sen sijaan nousi.

7. Eri käyttötarkoitusten käytössä oleva maapinta-ala kaavayksiköillä, joille on osoitettu kerrosalaa

Km² SeutuRAMAVA 1/2022

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	7,97	25,44	6,82	40,23
Pientaloalueet	35,24	25,27	27,21	87,72
Liike- ja toimistoalueet	4,64	4,55	5,02	14,21
Teollisuus- ja varastoalueet	3,81	4,47	9,59	17,87
Julkisen rakentamisen alueet	7,04	8,02	4,15	19,21
Muut/tuntematon	4,80	9,10	2,69	16,59
Yhteensä	63,50	76,85	55,47	195,82

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi hieman vuonna 2021.

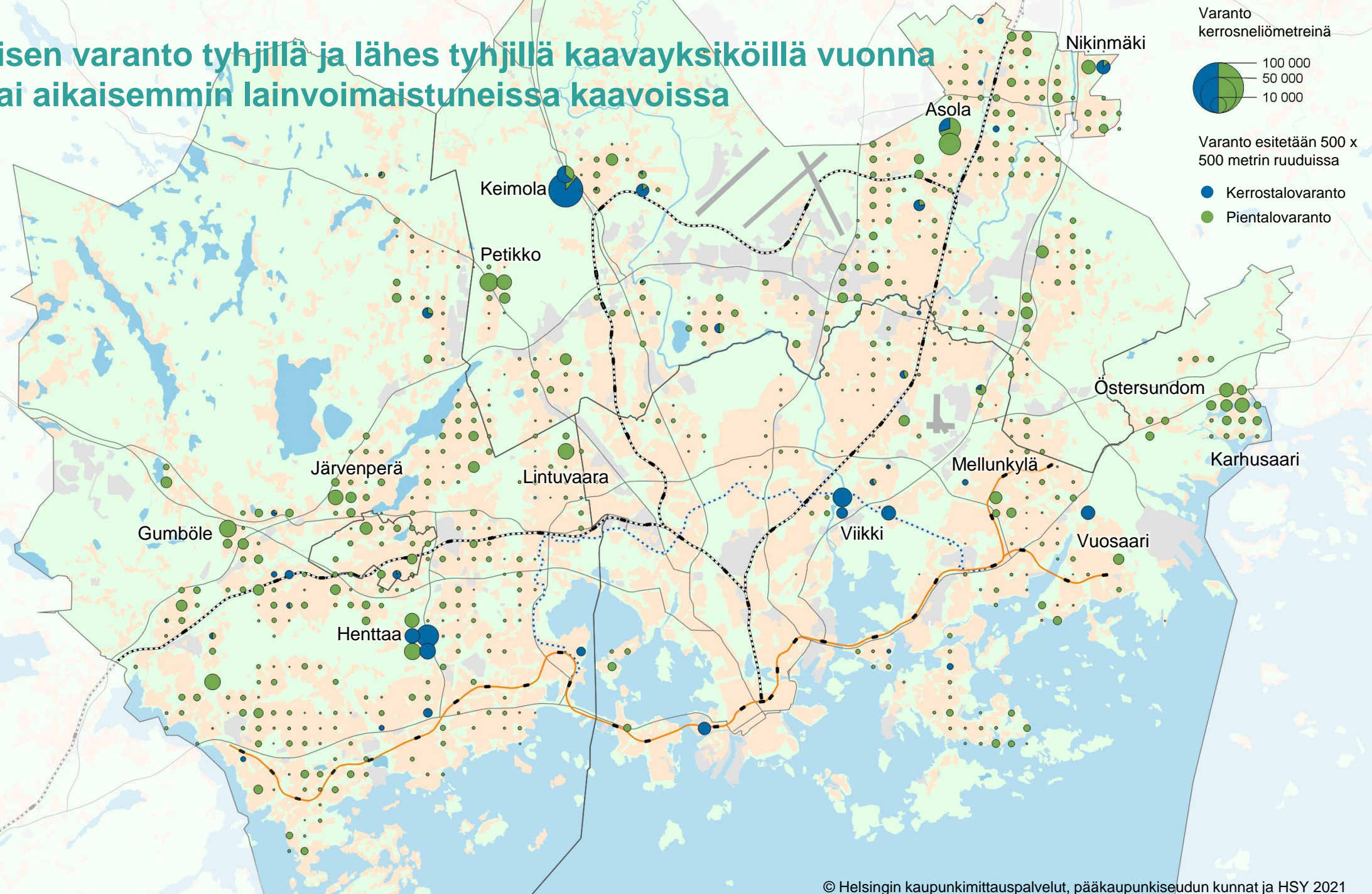
8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2011 tai aikaisemmin

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,30	0,06	0,36
Helsinki	0,15	0,05	0,21
Kauniainen	0,03	0,00	0,03
Vantaa	0,30	0,08	0,38
Pääkaupunkiseutu	0,79	0,19	0,98

10 vuotta tai sitä vanhemmissa asemakaavoissa on toistaiseksi toteutumatta jäänyttä pientalovarantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla huomattavasti enemmän kuin kerrostalovarantoa.

Asumisen varanto tyhjiä ja lähes tyhjiä kaavayksiköillä vuonna 2011 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa



9. 2021 lainvoimaistunut kerrosala

Milj. k-m² (brutto*) SeutuRAMAVA 1/2022

	Pientalot	Kerrostalot	Keskusta- toiminnot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Espoo	0,01	0,50	0,07	0,15	0,00	0,08	0,00
Helsinki	0,01	0,29	0,00	0,43	0,00	0,11	0,06
Vantaa	0,03	0,18	0,05	0,04	0,00	0,02	0,00
Yhteensä	0,05	0,96	0,11	0,62	0,00	0,21	0,06

Vuonna 2021 lainvoimaistuneesta kerrosalasta noin puolet oli asuinkerrosalaa, joka painottui vahvasti kerrostaloihin. Toimitilojen osalta lainvoimaistui eniten liike- ja toimistotilojen kerrosalaa.

10. Pien- ja kerrostalovarannon sijoittuminen seudullisille saavutettavuusvyöhykkeille (SAVU 2030)

SeutuRAMAVA 1/2022

	I-III		IV-V		VI-VII	
	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto
Espoo	41 %	97 %	59 %	3 %	0 %	0 %
Helsinki	83 %	98 %	17 %	0 %	0 %	1 %
Kauniainen	99 %	98 %	1 %	2 %	0 %	0 %
Vantaa	39 %	83 %	60 %	17 %	0 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	53 %	95 %	46 %	4 %	0 %	1 %

Vyöhyke I: Kävelen, pyöräillen tai hyvin tiheällä vaihdottomalla joukkoliikenneyhteydellä

Vyöhyke II: Kävelen, pyöräillen, tai tiheällä vaihdottomalla tai tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä

Vyöhyke III: Melko tiheällä vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä tai autolla

Vyöhyke IV: Autolla tai vaihdollisella joukkoliikenneyhteydellä

Vyöhyke V: Autolla ja joillakin matkoilla joukkoliikenteellä

Vyöhyke VI: Pääosin autolla

Vyöhyke VII: Autolla



Seudullinen saavutettavuus joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta (SAVU 2030). Varannon sijoittuminen on laskettu kaavayksikön keskipisteen perusteella.

Varannon ajallisen riittävyyden arvioinnista

- Arvioitu kerrosalan vuosikulutus lasketaan kulloinkin voimassa olevan MAL-sopimuksen asuntotuotantotavoitteiden mukaan.
- Mikäli toteutuva asuntotuotanto on vähäisempää kuin MAL-tavoitteissa on asetettu, varannon riittävyys ajallisesti kasvaa.
- Vastaavasti MAL-tavoitteita suurempi asuntotuotanto lyhentää varannon ajallista riittävyyttä.
- Varannon riittävyys ajallisesti riippuu suuresti siitä, tarkastellaanko koko laskennallista varantoa vai ainoastaan tyhjien tonttien varantoa.
- Varannon ajallinen riittävyys on aina tiettyjen keskiarvojen perusteella laskettu karkea arvio, joka suhteuttaa varannon määrän kulloinkin voimassa olevaan asuntotuotantotavoitteeseen.
- Varantoluku muuttuu jatkuvasti uuden lainvoimaistuvan kerrosalan ja rakentamisen seurauksena.

Puhtaasti parempaa arkea | En rent bättre vardag | Purely better, every day

Lisätietoja tonttivarantokatsauksen tunnusluvuista:

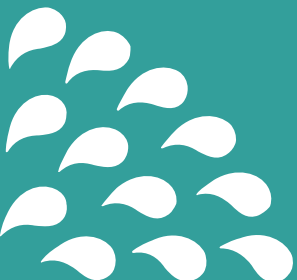
Paikkatietoasiantuntija Laura Lähteenmäki, puh. 050 478 0310, laura.lahteenmaki@hsy.fi

Lisätietoja SeutuRAMAVA-aineiston tuottamisesta:

Paikkatietoasiantuntija Elina Ojanperä, puh. 045 657 9549, elina.ojanpera@hsy.fi

SeutuRAMAVA-aineisto on julkaistu korttelitasoisena avoimena datana HSY:n avoimen datan palvelussa osoitteessa: [Avoin data - HSY](#)

Mikäli haluat saada SeutuRAMAVA-aineiston asiantuntija- tai tutkimuskäyttöön, ota yhteyttä Helsingin seudun ympäristöpalveluihin: sepe@hsy.fi



HSY: julkaisuja 1/2024
Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2022
ISBN 978-952-7146-74-3 pdf
ISBN 978-952-7146-75-0 verkko
ISSN-numero 1798-6095 (pdf)
ISSN-numero 1798-6095 (verkko)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helsinki Region Environmental Services Authority