

# Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2019



Pääkaupunkiseudun  
tunnuslukuja SeutuRAMAVA  
1/2019 -aineistosta

# Tonttivarantokatsaus perustuu SeutuRAMAVA-aineistoon

- HSY tuottaa SeutuRAMAVA-aineiston Seudullisen perusrekisterin pohjalta kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja syksyllä.
- Aineisto sisältää voimassa olevien asemakaavojen kaavayksikkötasoista 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-m<sup>2</sup>, K, T ja Y alle 400 k-m<sup>2</sup>).
- 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.



# 1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,51	-0,09	1,03	0,00	2,54	-0,09
Helsinki	1,13	-0,05	2,16	0,12	3,28	0,07
Kauniainen	0,15	-0,01	0,01	-0,02	0,16	-0,03
Vantaa	1,09	-0,05	0,58	0,02	1,68	-0,03
Pääkaupunkiseutu	3,88	-0,19	3,78	0,12	7,66	-0,07

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2018 tilanteeseen

Pientalovarannon määrä väheni vuoden 2018 kuluessa enemmän kuin kerrostalovaranto kasvoi, minkä seurauksena asumisen varantomuutos kokonaisuutena oli negatiivinen pääkaupunkiseudulla vuonna 2018.

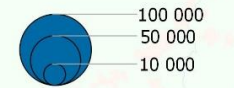
# 1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

	Pientalot	Kerrostalot	Yhteensä
Espoo	13,5	5,8	7,8
Helsinki	12	5,5	6,3
Kauniainen	54,3	2,1	9,7
Vantaa	24,2	4	7
Pääkaupunkiseutu	15	5,3	7

Varannon ajallinen riittävyys on arvioitu suhteuttamalla voimassa olevan varannon määrä kaupunkikohtaisiin asuntotuotantotavoitteisiin, jotka on määritelty Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2016-2019. Koko varannon määrä suhteessa tavoitteeseen on suurin Kauniaisissa ja pienin Helsingissä.

# Kerrostalovaranto 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



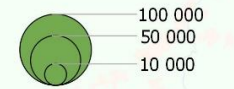
Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa





# Pientalovaranto 1/2019

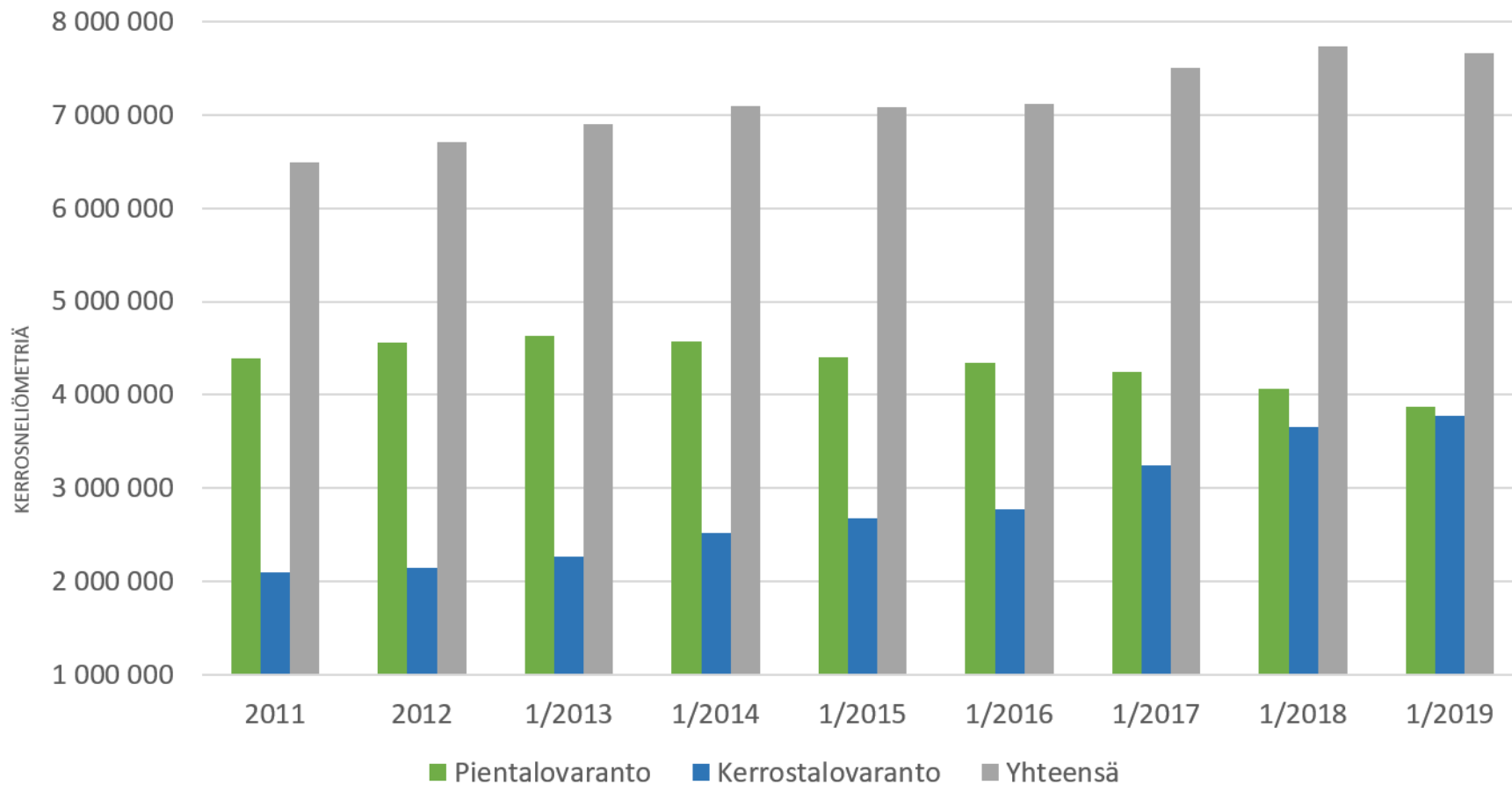
Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



# Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla





## 2. Asumisen laskennallinen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,69	-0,06	0,75	-0,04	1,44	-0,10
Helsinki	0,47	-0,02	1,72	0,09	2,19	0,07
Kauniainen	0,04	0,00	0,00	-0,02	0,04	-0,03
Vantaa	0,35	-0,04	0,48	0,01	0,83	-0,03
Pääkaupunkiseutu	1,55	-0,12	2,95	0,04	4,50	-0,08

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2018 tilanteeseen. Lähes tyhjillä: yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä on lähes kaksinkertainen verrattuna pientalovarantoon. Asumisen varanto kokonaisuutena kasvoi ainoastaan Helsingissä vuoden 2018 kuluessa.

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

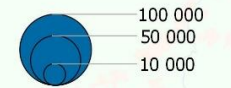
	Pientalot	Kerrostalot	Yhteensä
Espoo	6,2	4,3	4,8
Helsinki	5	4,4	4,5
Kauniainen	13,5	0,5	2,4
Vantaa	7,8	3,3	4
Pääkaupunkiseutu	6	4,2	4,5

Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Espoossa ja pienin Kauniaisissa. Suuri osa Kauniaisissa olevasta varannosta sijaitsee osittain jo rakennetuilla tonteilla.



# Kerrostalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



HSY



# Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2019

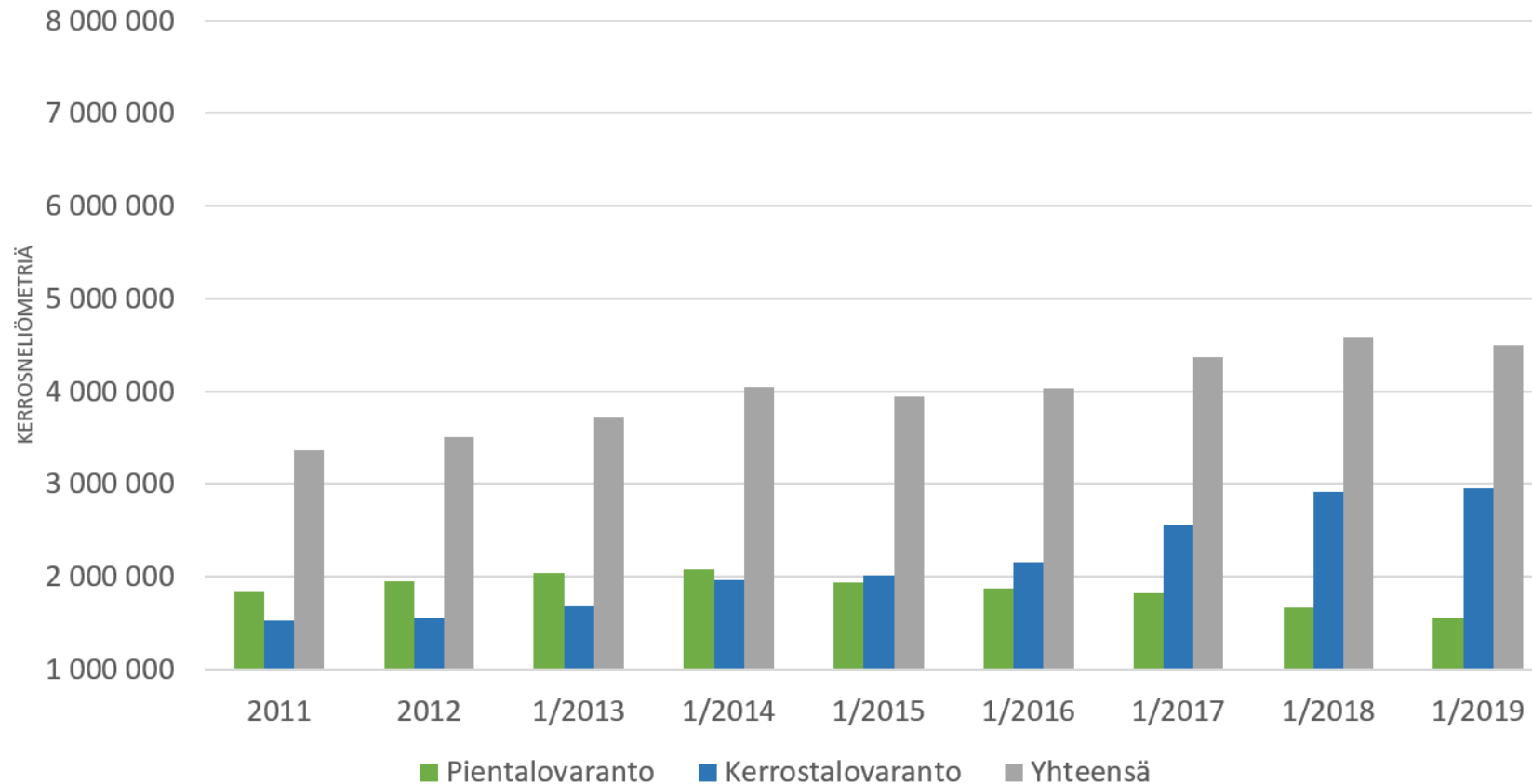
Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



# Laskennallisen asumisen varannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



# 3. Toimitilavaranto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Liike- ja toimisto	Muutos*	Teollisuus- ja varasto	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,89	-0,05	0,83	0,11	1,30	0,04	0,64	0,02	4,67	0,13
Helsinki	2,11	-0,02	2,34	0,01	1,41	-0,03	0,79	-0,03	6,65	-0,07
Vantaa	2,18	0,05	2,47	-0,15	0,80	-0,01	0,27	0,00	5,71	-0,11
Yhteensä	6,18	-0,02	5,64	-0,04	3,51	0,00	1,70	-0,01	17,03	-0,06

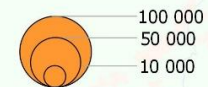
\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2018 tilanteeseen

Toimitilavarannon muutokset pääkaupunkiseudun tasolla olivat vähäisiä. Espoossa Kulmakorven asemakaava lisäsi teollisuus- ja varastotilojen varantoa lähes vastaavalla määrällä, mikä oli Vantaalla toteutunut teollisuus- ja varastotilojen varannon vähentyminen.

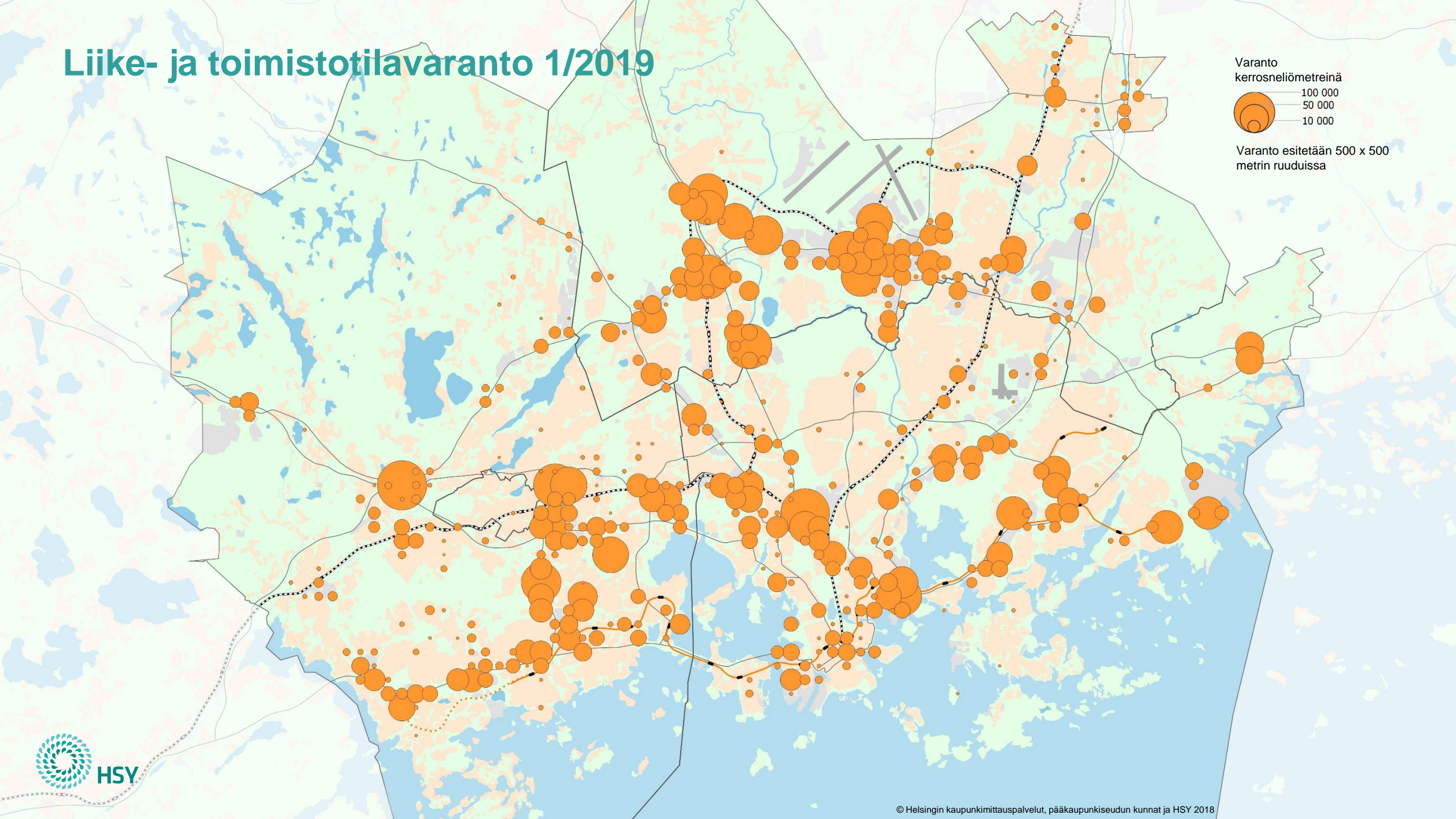


# Liike- ja toimistotilavaranto 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



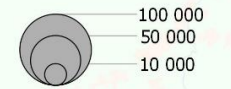
Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



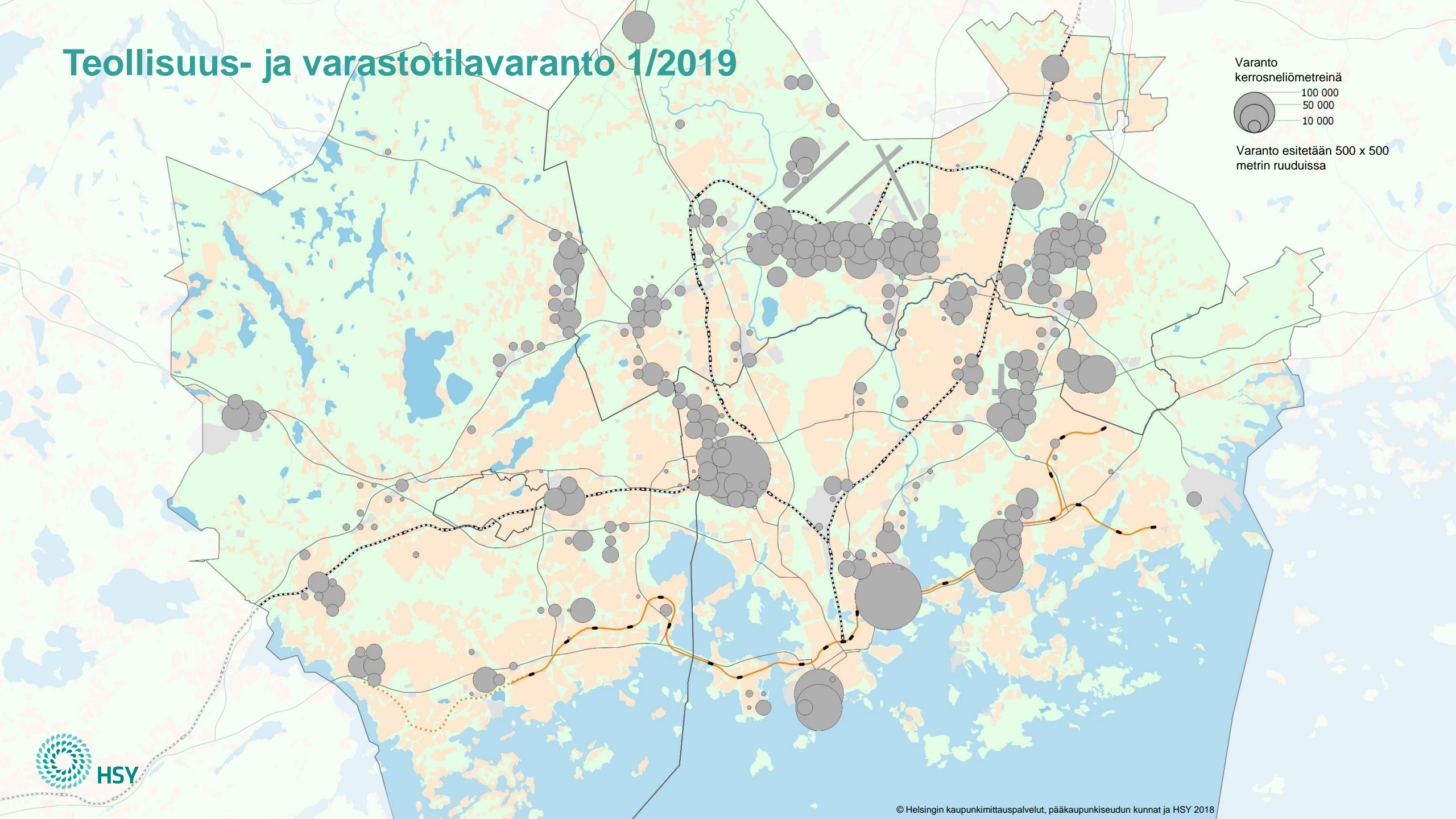


# Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



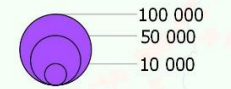
Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



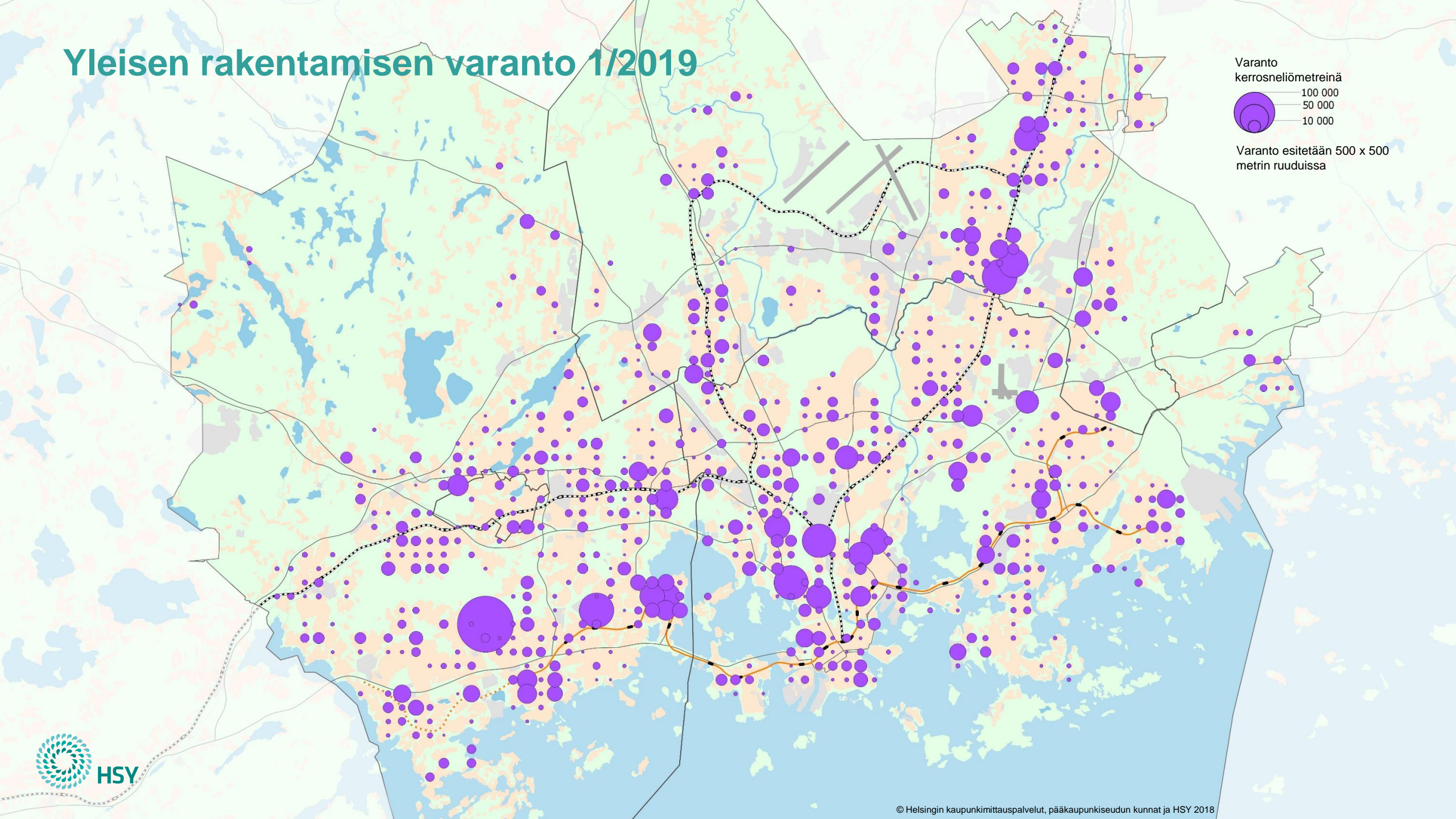


# Yleisen rakentamisen varanto 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä

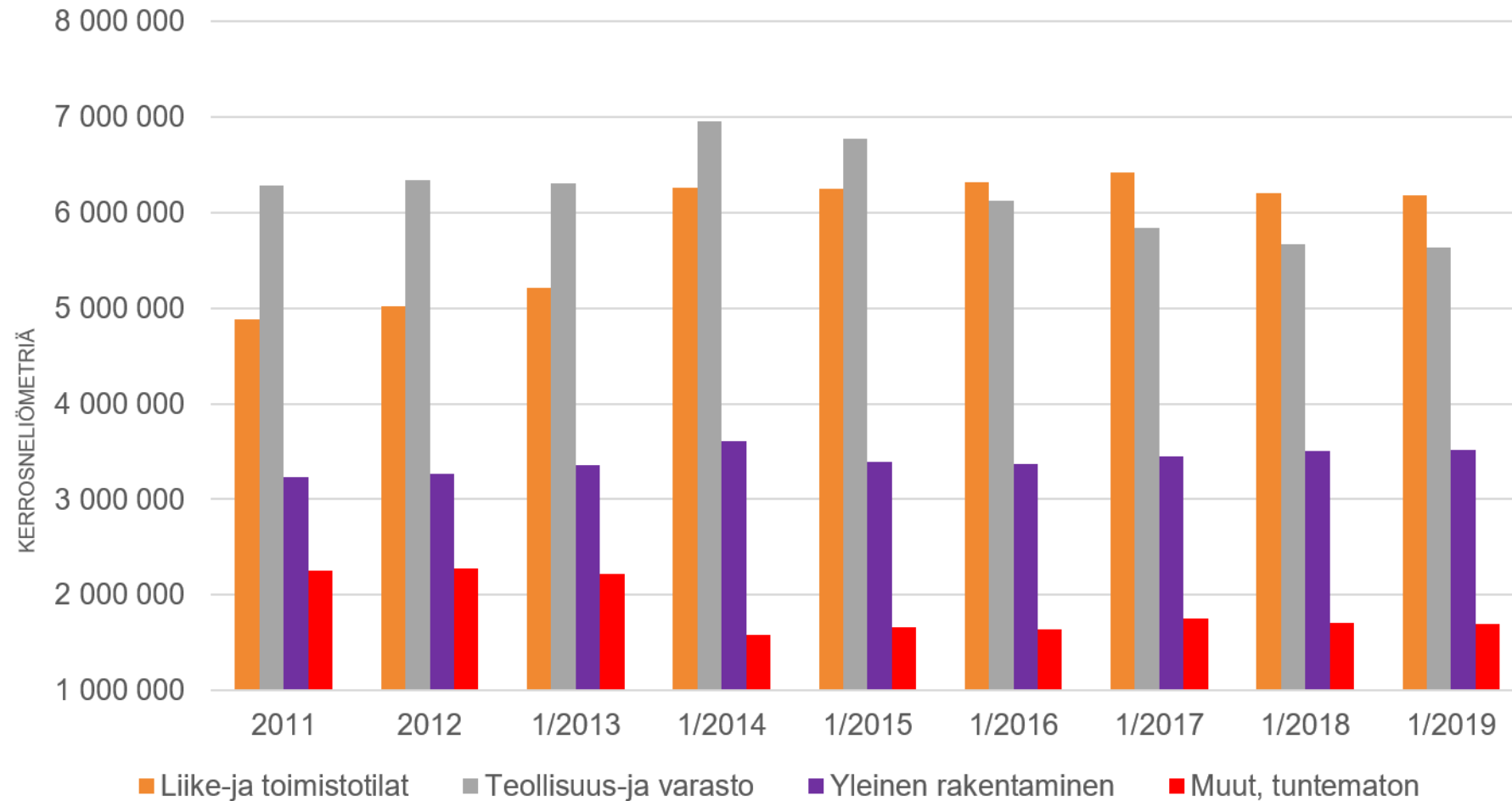


Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa





# Laskennallisen toimitilavarannon kehitys



# 4. Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

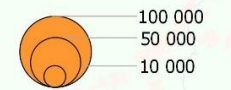
	Liike- ja toimisto	Muutos*	Teollisuus- ja varasto	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,45	-0,01	0,34	0,10	0,71	0,02	0,39	0,03	2,90	0,14
Helsinki	1,45	-0,06	0,85	0,04	0,45	0,00	0,21	0,00	2,95	-0,02
Vantaa	1,65	0,03	0,96	-0,12	0,30	-0,02	0,16	0,00	3,06	-0,11
Yhteensä	4,55	-0,05	2,15	0,02	1,46	0,00	0,75	0,04	8,91	0,01

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2018 tilanteeseen

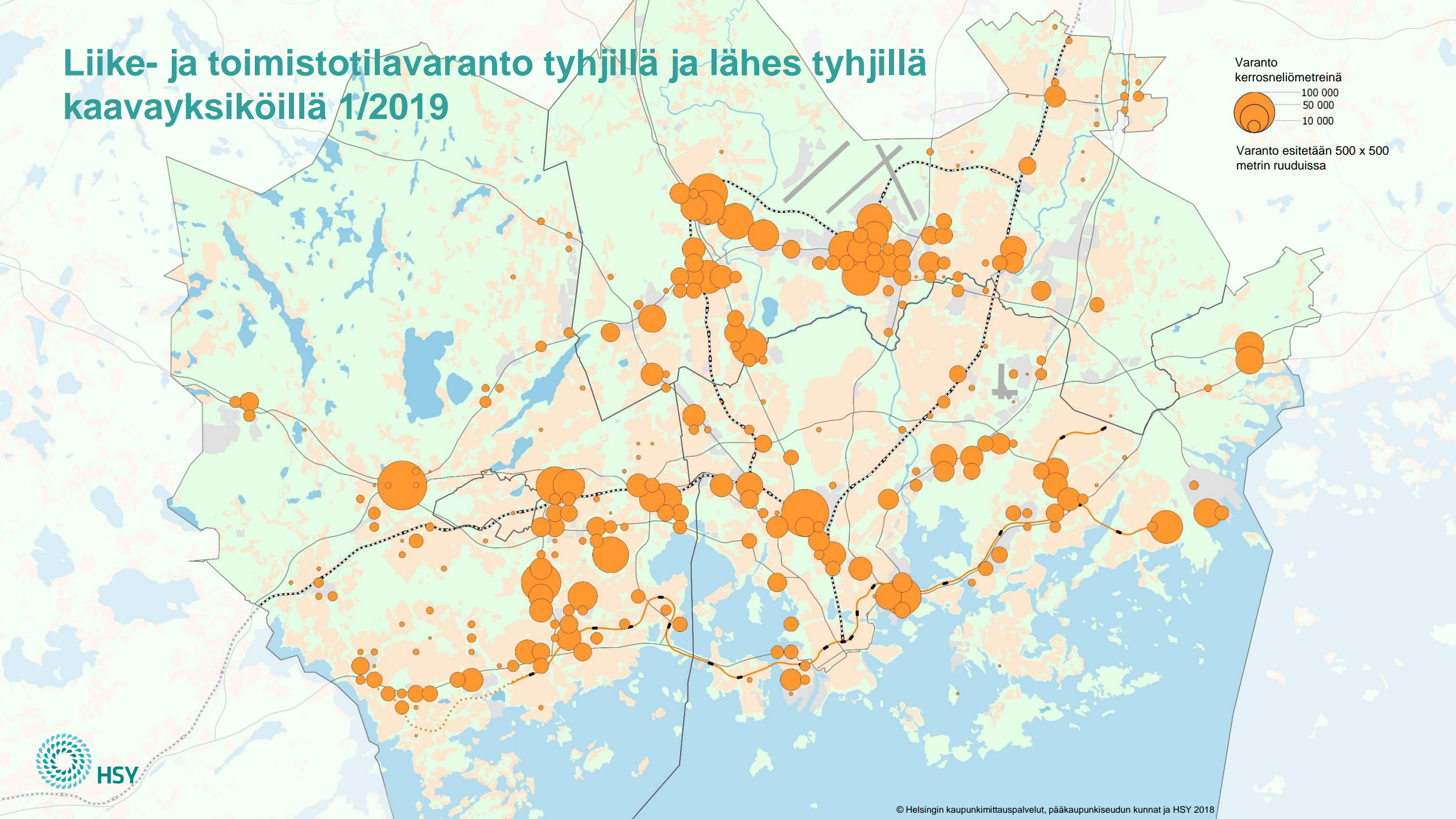
Toimitilavarannon määrässä ei tapahtunut juuri muutosta pääkaupunkiseudun tasolla vuoden 2018 kuluessa. Vantaalla on eniten toimitilavarantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

# Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa





# Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2019

Varanto  
kerrosneliömetreinä



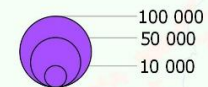
Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



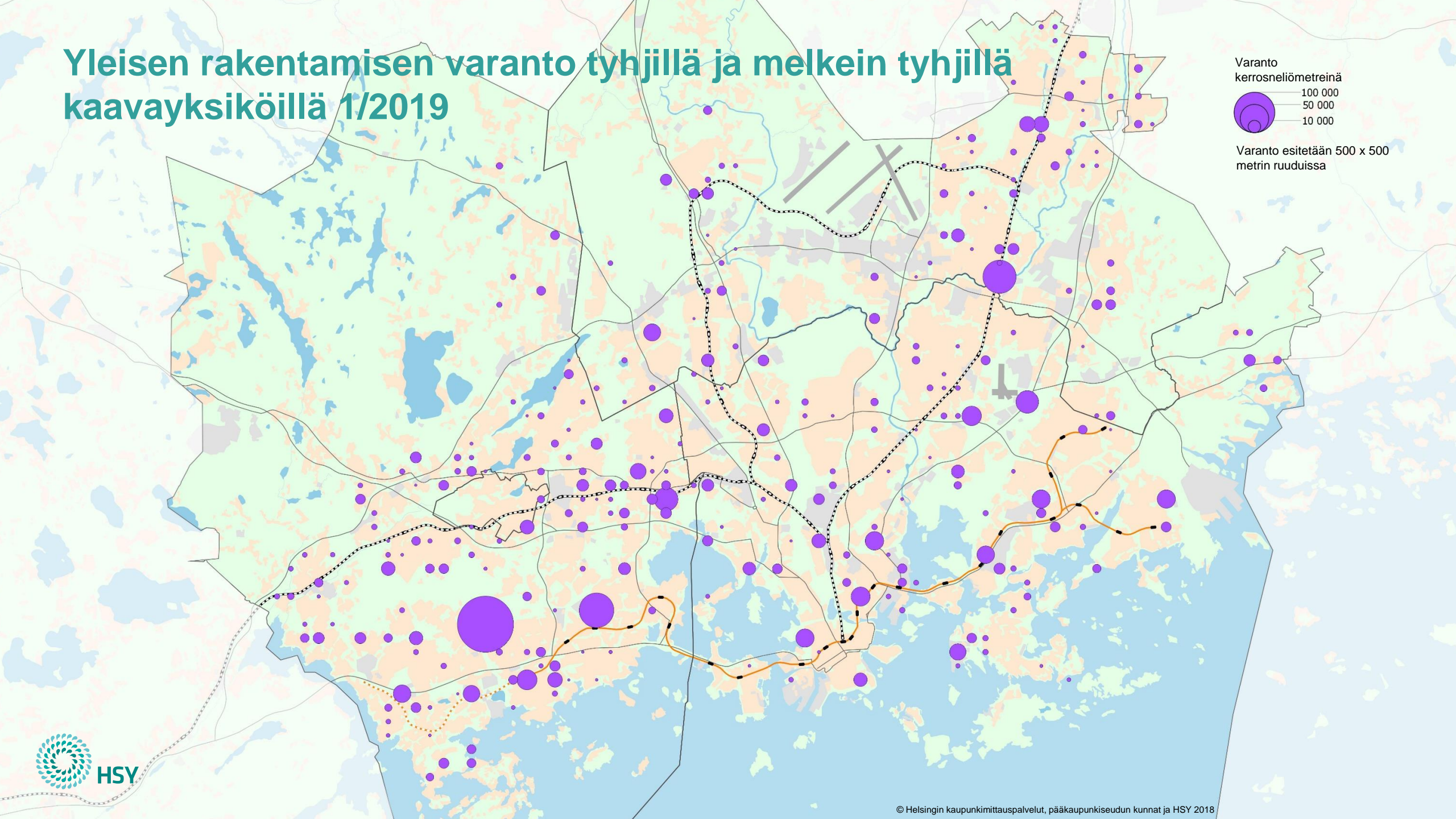


# Yleisen rakentamisen varanto tyhjiä ja melkein tyhjiä kaavayksiköillä 1/2019

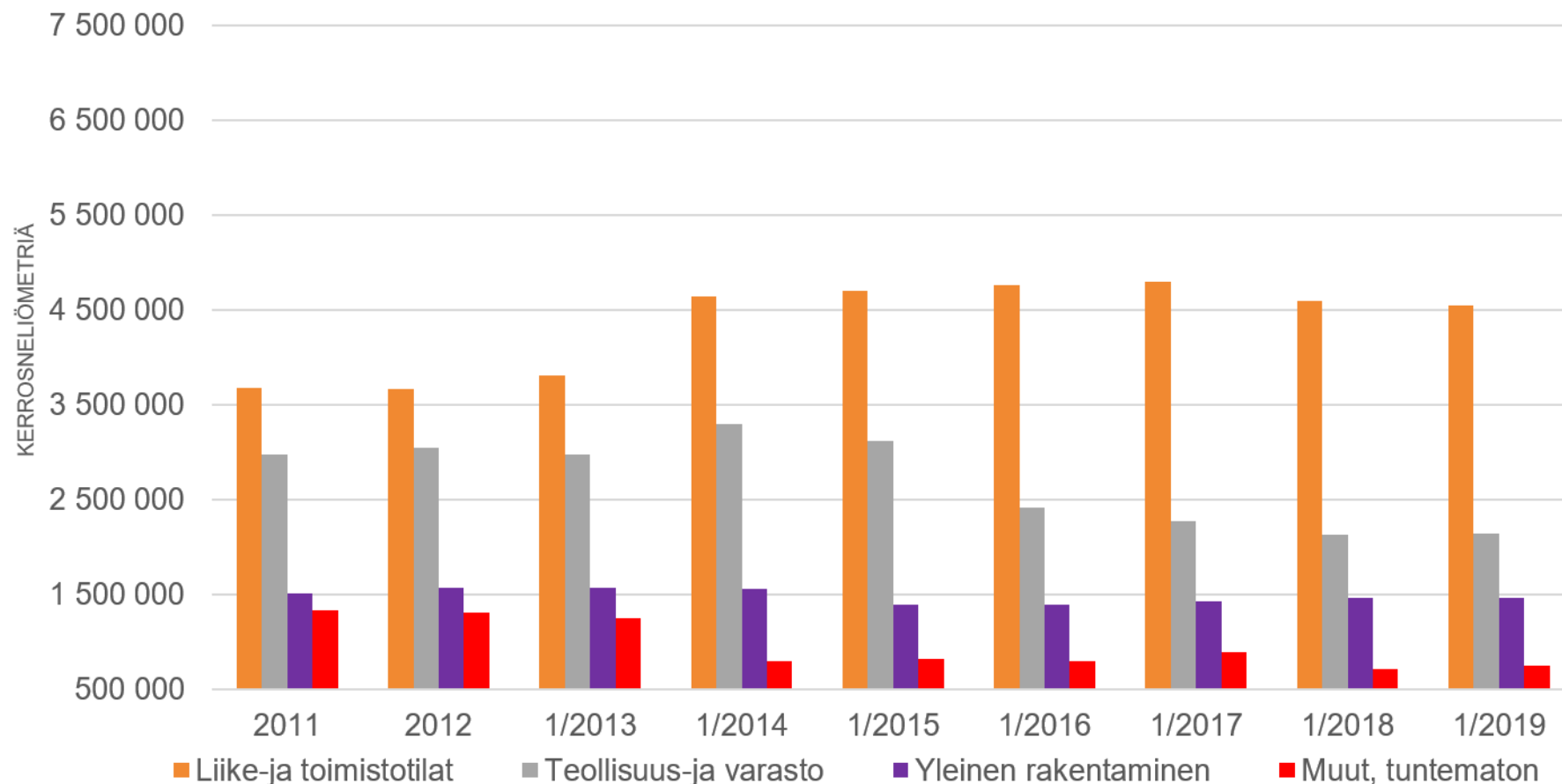
Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa



# Laskennallisen toimitilavarannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt





# 5. Rakennusoikeus pääkäyttötarkoituksittain

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimisto	Teollisuus- ja varasto	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon	Yhteensä
Espoo	8,49	7,03	4,50	2,23	3,12	1,02	26,39
Helsinki	6,85	25,61	8,91	5,60	6,55	2,29	55,81
Vantaa	5,92	5,81	4,02	5,51	1,71	0,79	23,75
Yhteensä	21,26	38,44	17,43	13,34	11,38	4,09	105,95

Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi selvästi eniten pääkaupunkiseudulla vuoden 2018 kuluessa. Liike- ja toimistotilojen ja teollisuus- ja varastotilojen rakennusoikeus väheni hieman.

# 6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimisto	Teollisuus- ja varasto	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,62	2,38	2,40	2,27	2,65	0,98
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,41	0,07	0,17	0,11	0,02	0,03
Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöt	0,53	0,50	1,54	1,26	0,17	0,10
Rakennusyrietykset	0,05	0,09	0,23	0,09	0,01	0,02
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,13	0,40	1,23	1,65	0,03	0,46
Valtio	0,01	0,15	0,38	0,22	0,34	0,08
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,07	0,11	0,10	0,03	0,22	0,00
Muu, tuntematon	0,06	0,08	0,13	0,00	0,12	0,04
Yhteensä	3,88	3,78	6,18	5,64	3,56	1,70

Kunnat omistavat selkeästi suurimman osan maasta, jolla on kerrostalovarantoa, kun taas pientalovarannosta suurin osa sijaitsee yksityishenkilöiden ja perikuntien omistamalla maalla.

# 6.1 Tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,56	36 %	2,05	69 %	2,62	58 %
Yksityishlöt ja perikunnat	0,62	40 %	0,04	2 %	0,67	15 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,10	7 %	0,18	6 %	0,29	6 %
Rakennusyrietykset	0,04	3 %	0,07	2 %	0,11	2 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,10	6 %	0,33	11 %	0,42	9 %
Valtio	0,01	0 %	0,14	5 %	0,15	3 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	4 %	0,06	2 %	0,12	3 %
Muu, tuntematon	0,06	4 %	0,08	3 %	0,14	3 %
Yhteensä	1,55	100 %	2,95	100 %	4,50	100 %

Kuntasektorin omistusosuus koostuu käytännössä pääkaupunkiseudun kaupungeista, joiden osuus tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla sijaitsevasta asumisen varannosta on kasvanut vuoden 2018 kuluessa.



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

Km<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	7,38	24,96	6,43	38,77
Pientaloalueet	34,71	25,20	25,90	85,80
Liike- ja toimistoalueet	4,82	4,50	4,90	14,22
Teollisuus- ja varastoalueet	4,07	4,67	9,26	18,00
Julkisen rakentamisen alueet	6,98	8,11	3,97	19,06
Muut/tuntematon	4,52	4,82	2,48	11,82
Yhteensä	62,48	72,25	52,94	187,67

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi vuonna 2018, pientaloalueiden pinta-alassa ei tapahtunut muutosta.

## 8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2008 tai aikaisemmin

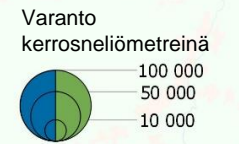
Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,35	0,06	0,41
Helsinki	0,15	0,07	0,22
Kauniainen	0,03	0,00	0,04
Vantaa	0,26	0,03	0,28
Pääkaupunkiseutu	0,79	0,16	0,96

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



# Asumisen varanto tyhjiä tai lähes tyhjiä kaavayksiköillä vuonna 2008 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa



Varanto esitetään 500 x 500  
metrin ruuduissa

- Kerrostalovaranto
- Pientalovaranto

## 9. 2018 lainvoimaistunut kerrosala, Milj. k-m<sup>2</sup> (brutto\*) SeutuRAMAVA 1/2019

	Pientalot	Kerrostalot	Liike - ja toimisto	Teollisuus- ja varasto	Yleinen rakentaminen	Muut käyttötarkoituksettomat ja tuntemattomat
Espoo	0,02	0,32	0,12	0,12	0,14	0,04
Helsinki	0,02	0,60	0,04	0,01	0,08	0,02
Vantaa	0,01	0,13	0,22	0,01	0,01	0,03
Yhteensä	0,06	1,04	0,38	0,14	0,23	0,09

Vuonna 2018 lainvoimaistuneesta kerrosalasta suurin osa oli asuinkerrosalaa, joka painottui vahvasti kerrostaloihin. Toimitilojen osalta lainvoimaistui eniten liike- ja toimistotilojen kerrosalaa.

# 10. Pien- ja kerrostalovarannon sijoittuminen seudullisille saavutettavuusvyöhykkeille (SAVU 2025)

SeutuRAMAVA 1/2019

	I-III		IV-V		VI-VII	
	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto
Espoo	40 %	84 %	57 %	16 %	3 %	0 %
Helsinki	83 %	90 %	17 %	10 %	0 %	0 %
Kauniainen	95 %	98 %	5 %	2 %	0 %	0 %
Vantaa	45 %	79 %	54 %	21 %	1 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	56 %	87 %	43 %	13 %	1 %	0 %

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



Seudulliset saavutettavuusvyöhykkeet SAVU 2025 (HLJ 2015). Seudullinen saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Varannon sijoittuminen on laskettu kaavayksikön keskipisteen perusteella.



# Varannon ajallisen riittävyyden arvioinnista

- 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.

# Lisätietoja

Lisätietoja tonttivarantokatsauksen tunnusluvuihin:

Erytisasiantuntija Heikki Levola, puh. 050 368 8881, [heikki.levola@hsy.fi](mailto:heikki.levola@hsy.fi)

Lisätietoja SeutuRAMAVA-aineiston tuottamisesta:

Paikkatietoasiantuntija Elina Ojanperä, puh. 045 657 9549, [elina.ojanpera@hsy.fi](mailto:elina.ojanpera@hsy.fi)

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

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