

# Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2023



HSY

Pääkaupunkiseudun  
tunnuslukuja SeutuRAMAVA  
1/2023 -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 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.

# Oleennaista asemakaavavarannoista

- Asumiseen tarkoitettun varannon määrä on ollut pääkaupunkiseudulla kasvussa viime vuosina. Vuonna 2022 asumisen varannon kokonaismäärä kääntyi jälleen nousuun vuoden 2021 vähäisen laskun jälkeen.
- Suurin osa asumisen varannosta on kerrostalovarantoa. Kerrostalovarannon määrä on yli kaksinkertaistunut reilussa vuosikymmenessä.
- Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on lähes kolminkertainen verrattuna pientalovarannon määrään. Eniten kerrostalovarantoa on Helsingissä ja eniten pientalovarantoa Espoossa.
- Toimitilavarannon vuosittaiset muutokset ovat olleet vähäisiä.

# 1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalo- varanto	Muutos*	Kerros- talovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,30	-0,03	1,35	0,10	2,65	0,06
Helsinki	0,93	-0,05	2,40	0,26	3,32	0,21
Kauniainen	0,13	0,00	0,02	0,01	0,15	0,00
Vantaa	1,27	-0,02	0,81	0,01	2,07	-0,02
Pääkaupunkiseutu	3,63	-0,11	4,57	0,37	8,20	0,26

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2022 tilanteeseen

Kerrostalovarannon määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla vuonna 2022. Eniten kerrostalovaranto kasvoi pääkaupunkiseudun kaupungeista Helsingissä. Pientalovarannon määrä väheni pääkaupunkiseudun tasolla vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna.

# 1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

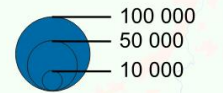
	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	15,6	7,0	8,6
Helsinki	12,3	5,2	5,8
Kauniainen	37,5	3,4	9,4
Vantaa	30,4	5,5	8,9
Pääkaupunkiseutu	16,8	5,8	7,3

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 Kauniaisissa ja pienin Helsingissä.

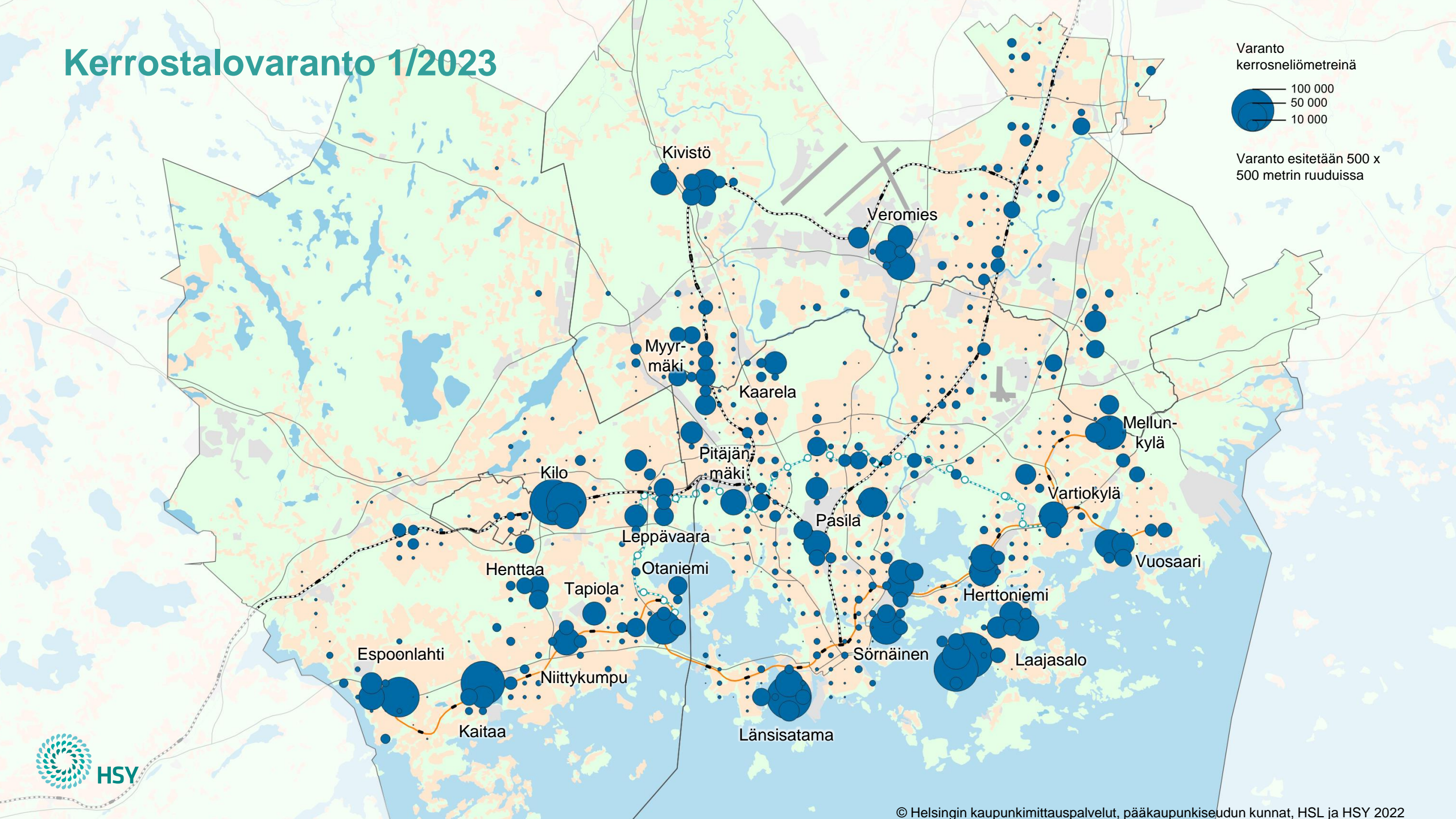


# Kerrostalovaranto 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä



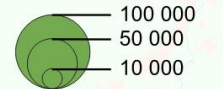
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



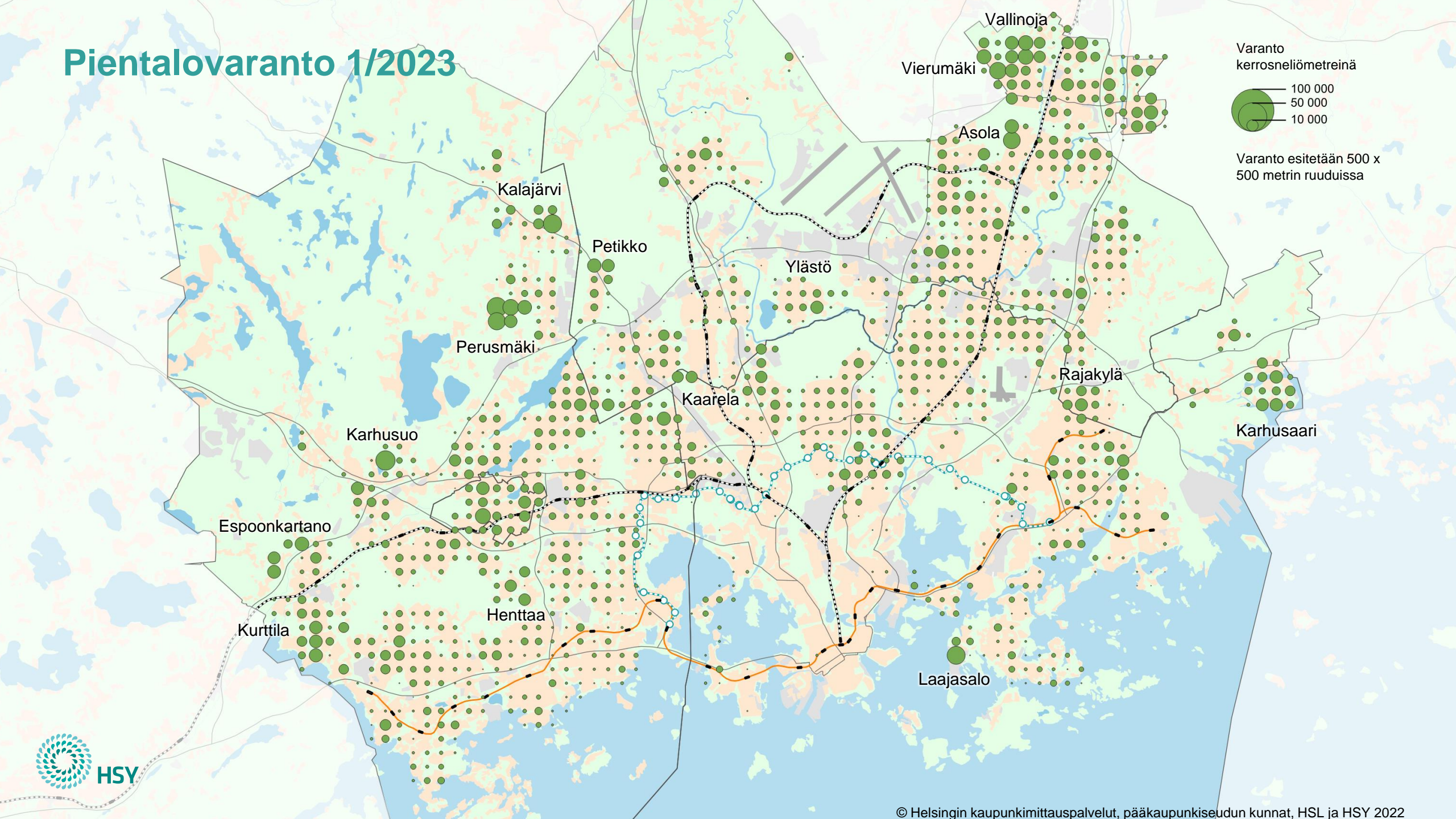


# Pientalovaranto 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä

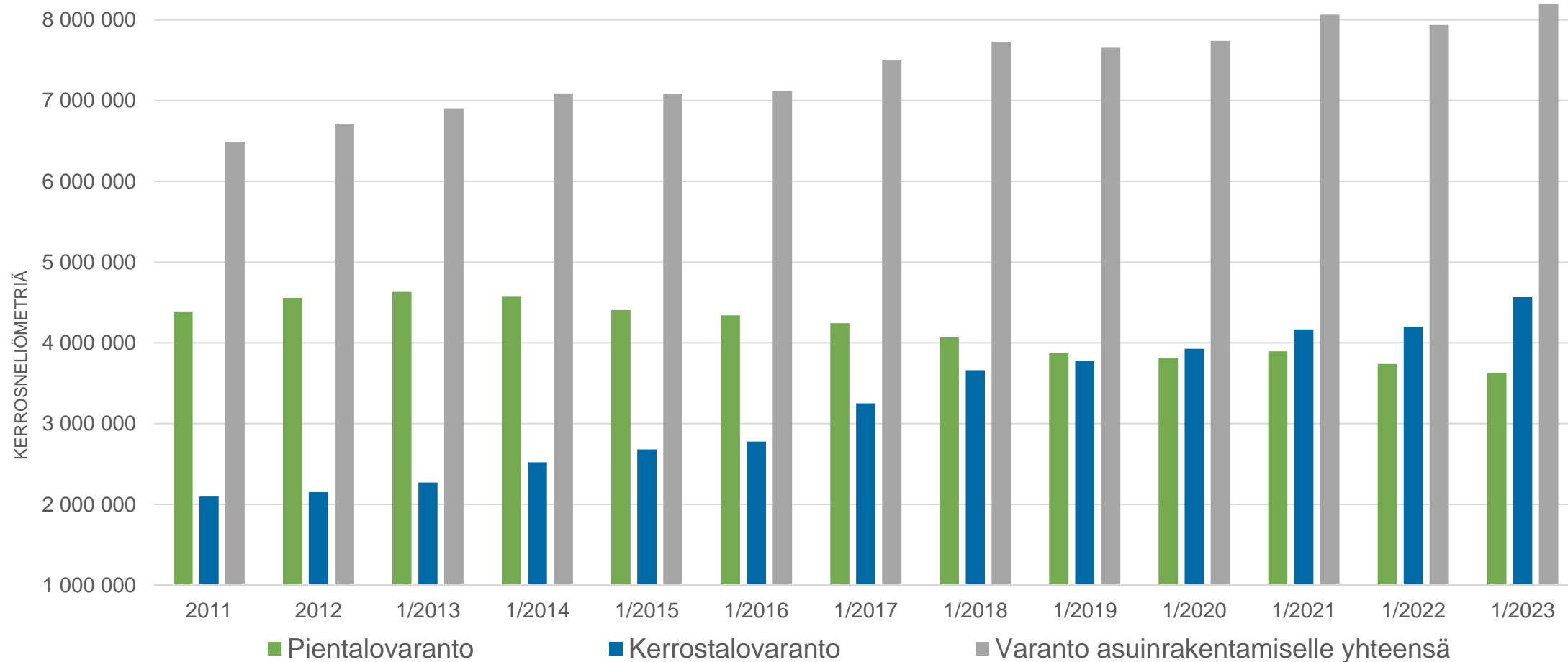


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa





# Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla



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

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalo- varanto	Muutos*	Kerros- talovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,55	-0,02	1,20	0,15	1,75	0,13
Helsinki	0,33	-0,03	1,87	0,18	2,19	0,15
Kauniainen	0,02	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00
Vantaa	0,46	-0,01	0,72	0,00	1,18	-0,01
Pääkaupunkiseutu	1,36	-0,06	3,79	0,33	5,15	0,27

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2022 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on lähes kolminkertainen verrattuna pientalovarantoon. Asumisen varanto rakentamattomilla tonteilla kasvoi Helsingissä ja Espoossa vuoden 2022 kuluessa.



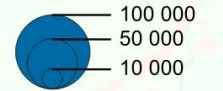
## 2.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina huomioiden vain tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden varanto

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	6,6	6,2	6,3
Helsinki	4,3	4,0	4,1
Kauniainen	6,9	1,2	2,2
Vantaa	11,1	4,9	5,7
Pääkaupunkiseutu	6,3	4,8	5,0

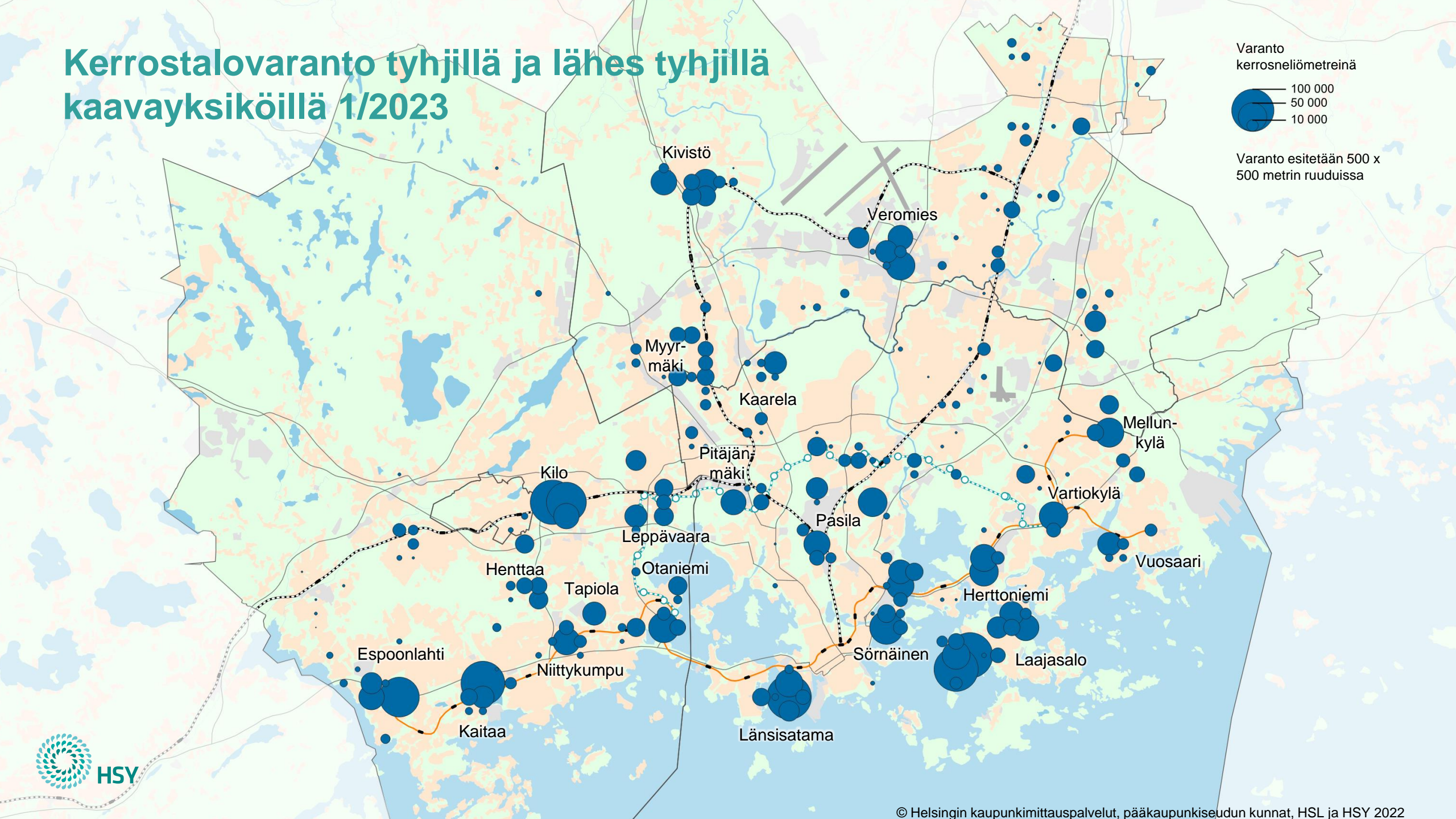
Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Espoossa ja pienin Kauniaisissa.

# Kerrostalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä

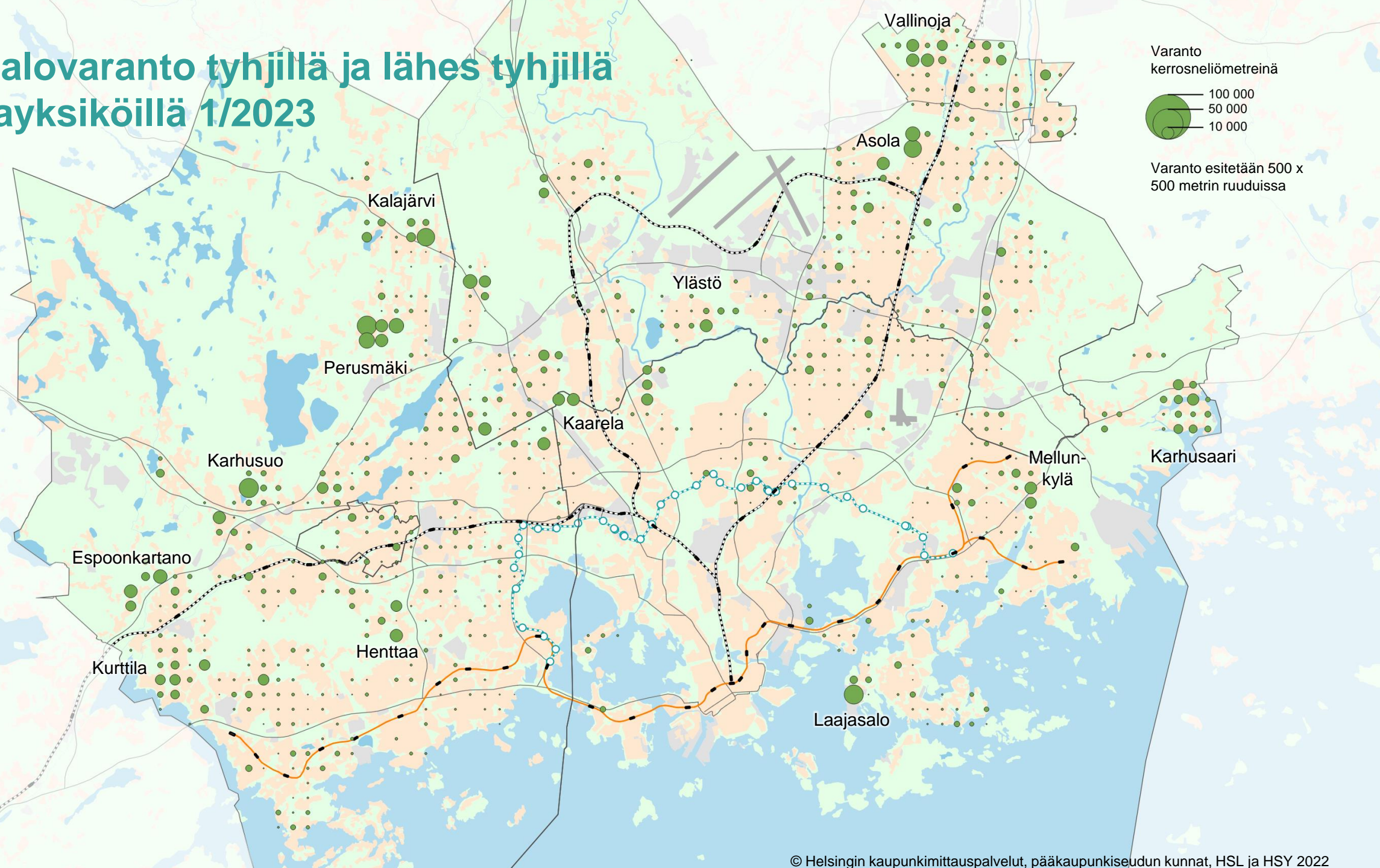


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

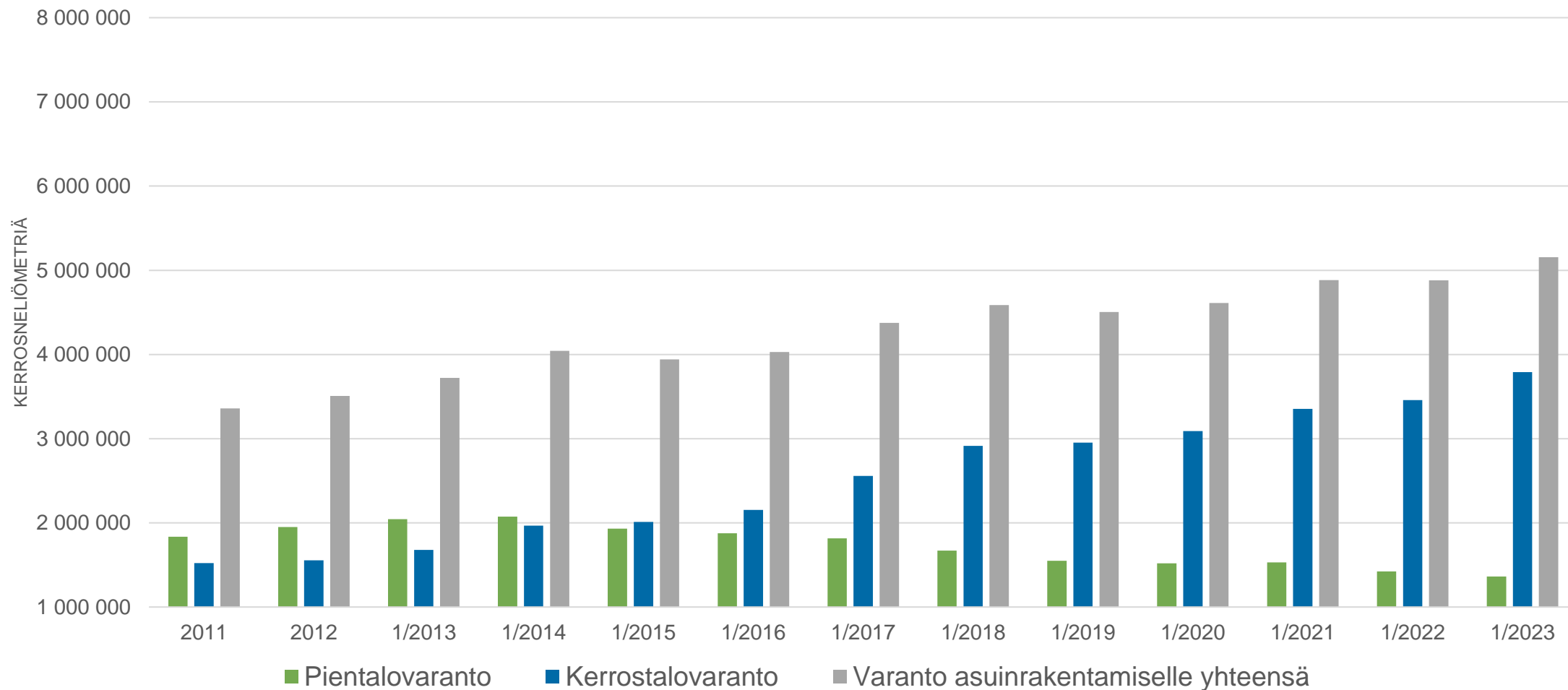




# Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2023



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





# 3. Toimitilavaranto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

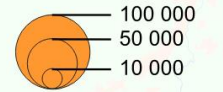
	Liike- ja toimisto- tilat	Muutos*	Teollisuus- ja varasto- tilat	Muutos*	Yleinen rakenta- minen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,82	0,06	0,73	-0,02	1,22	-0,02	0,64	-0,01	4,42	0,00
Helsinki	2,13	-0,07	2,03	0,02	1,48	0,06	1,13	0,03	6,77	0,05
Vantaa	2,18	0,00	2,52	-0,14	0,86	0,01	0,25	0,00	5,81	-0,13
Yhteensä	6,13	-0,01	5,28	-0,14	3,56	0,05	2,02	0,01	17,00	-0,08

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2022 tilanteeseen

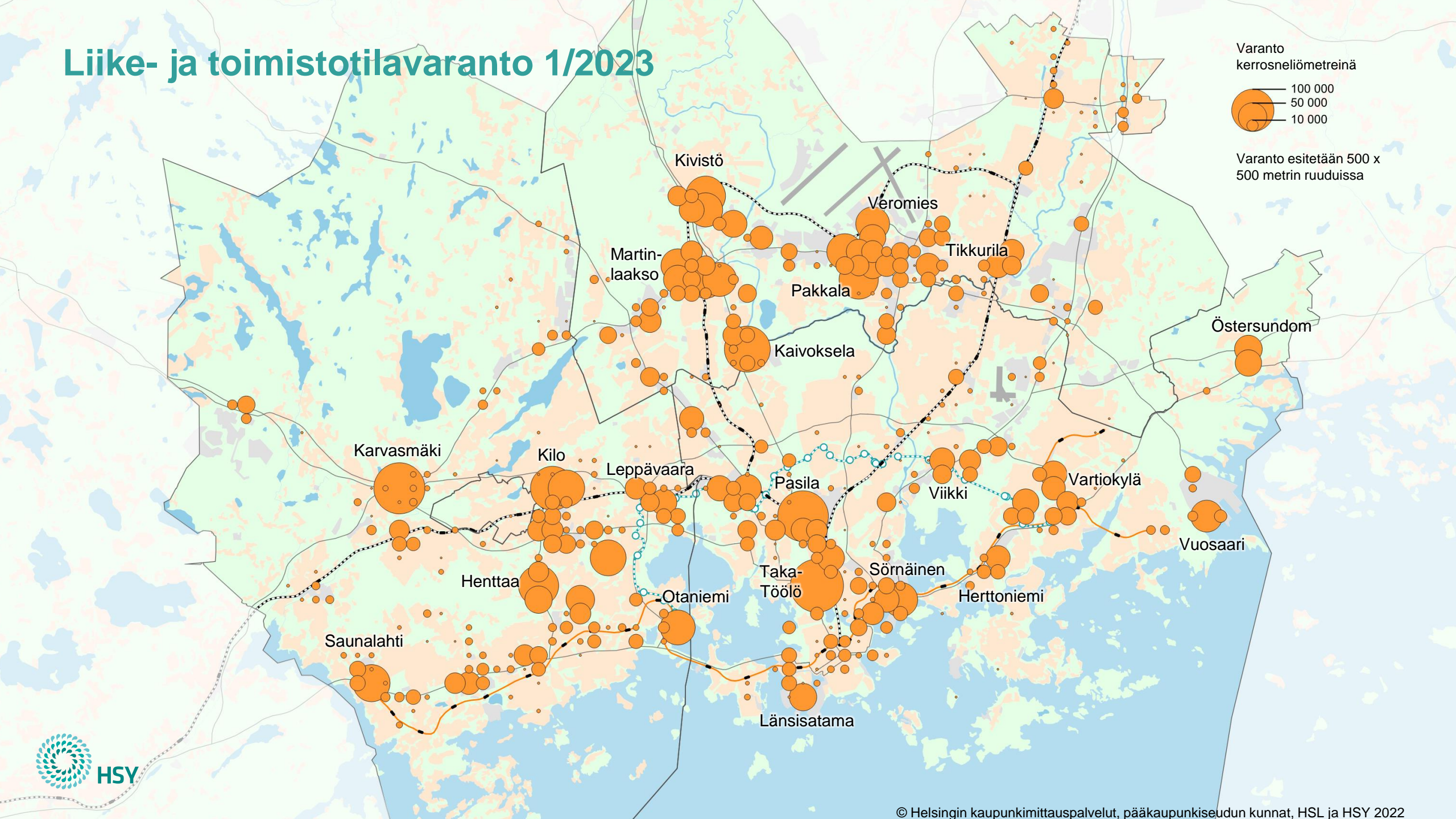
Yleisen rakentamisen varanto kasvoi pääkaupunkiseudulla vuoden 2022 kuluessa, liike- ja toimistotilavarannon sekä teollisuus- ja varastotilavarannon määrä hieman väheni. Liike- ja toimistotilavaranto jakautuu melko tasaisesti pääkaupunkiseudun isojen kaupunkien kesken. Teollisuus- ja varastotilojen varantoa on eniten Vantaalla.

# Liike- ja toimistotilavaranto 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä



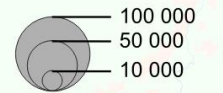
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



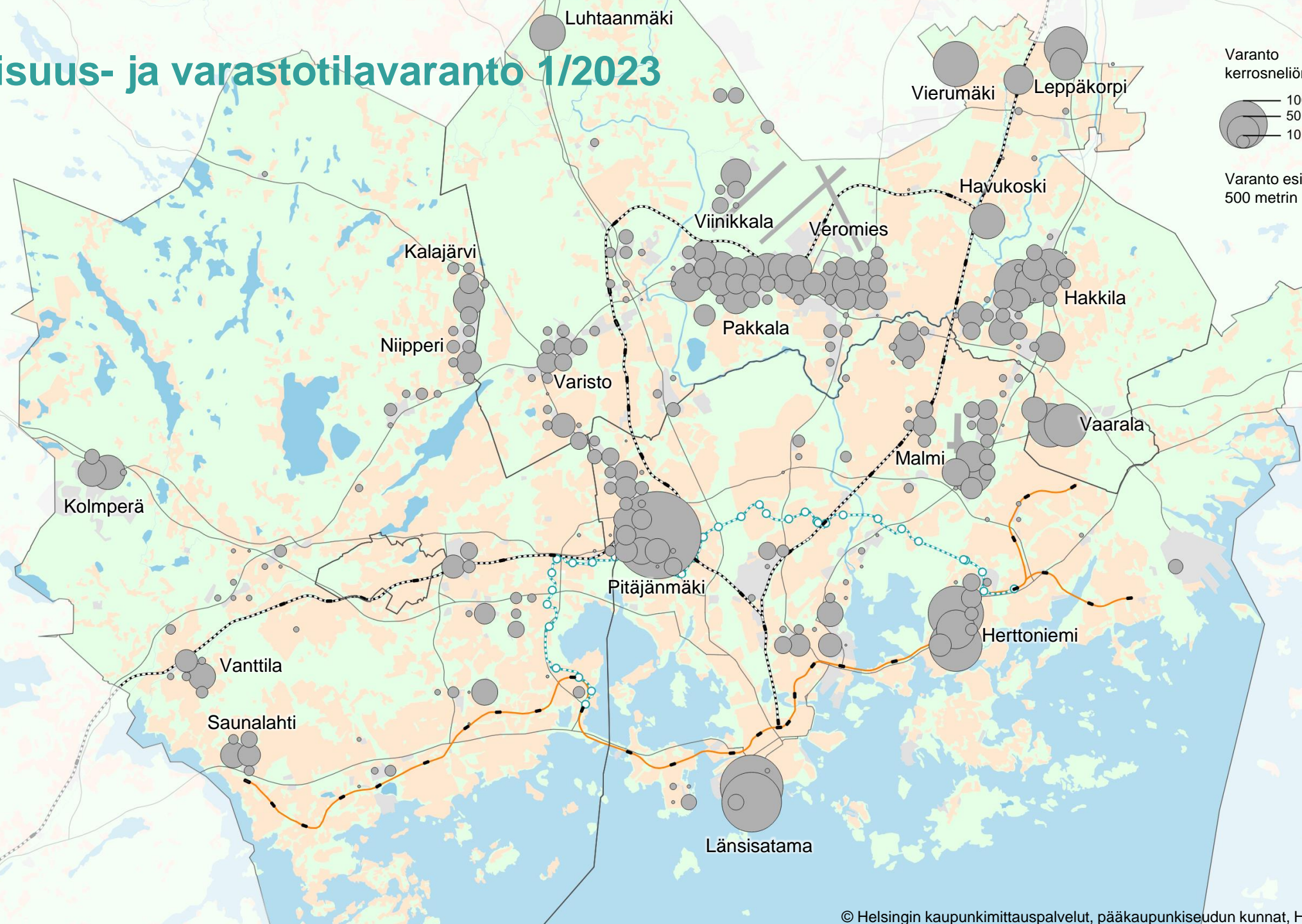


# Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2023

Varanto  
kerrosneliömetreinä



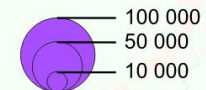
Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa



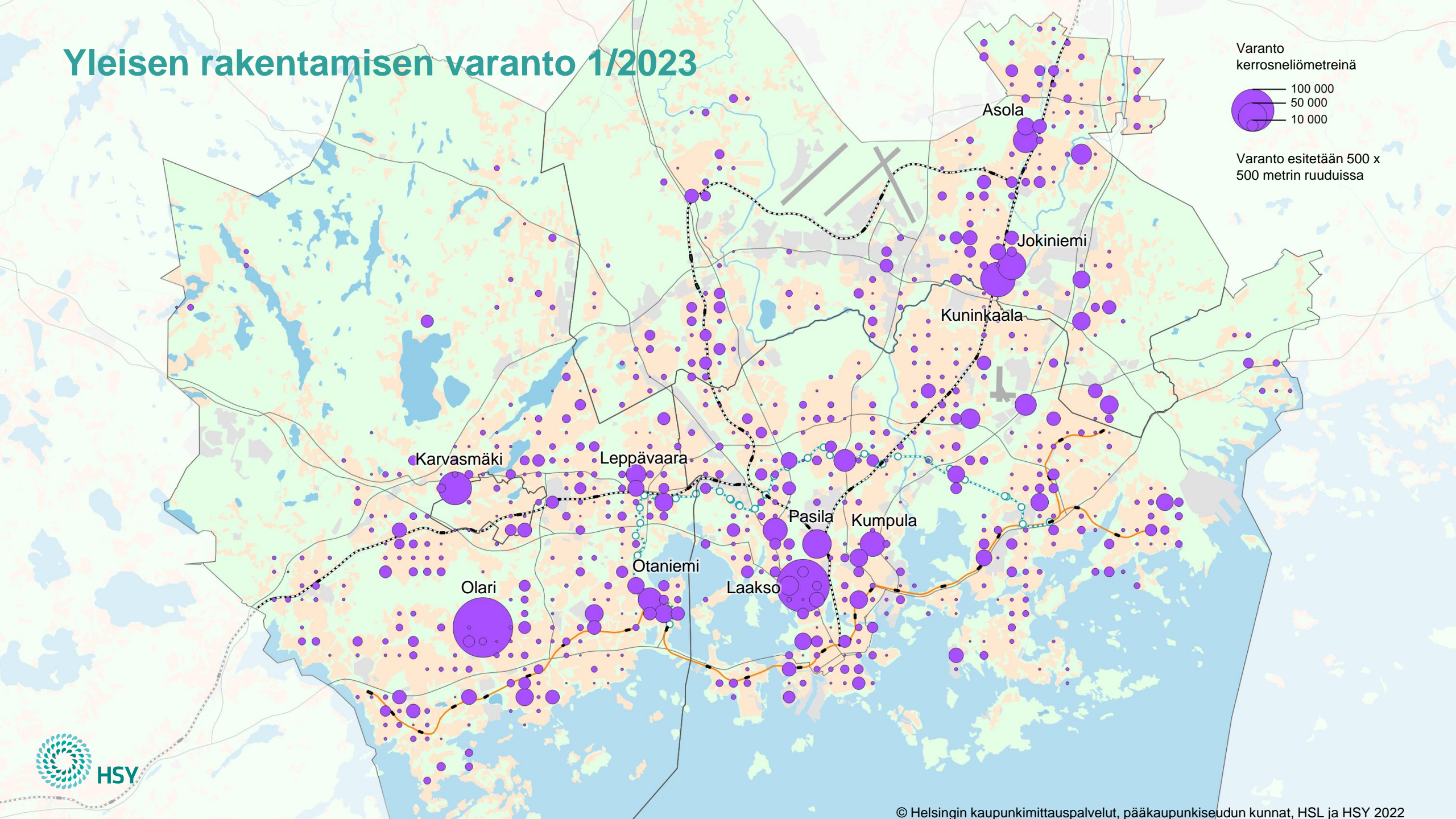


# Yleisen rakentamisen varanto 1/2023

Varanto  
kerrosneliömetreinä

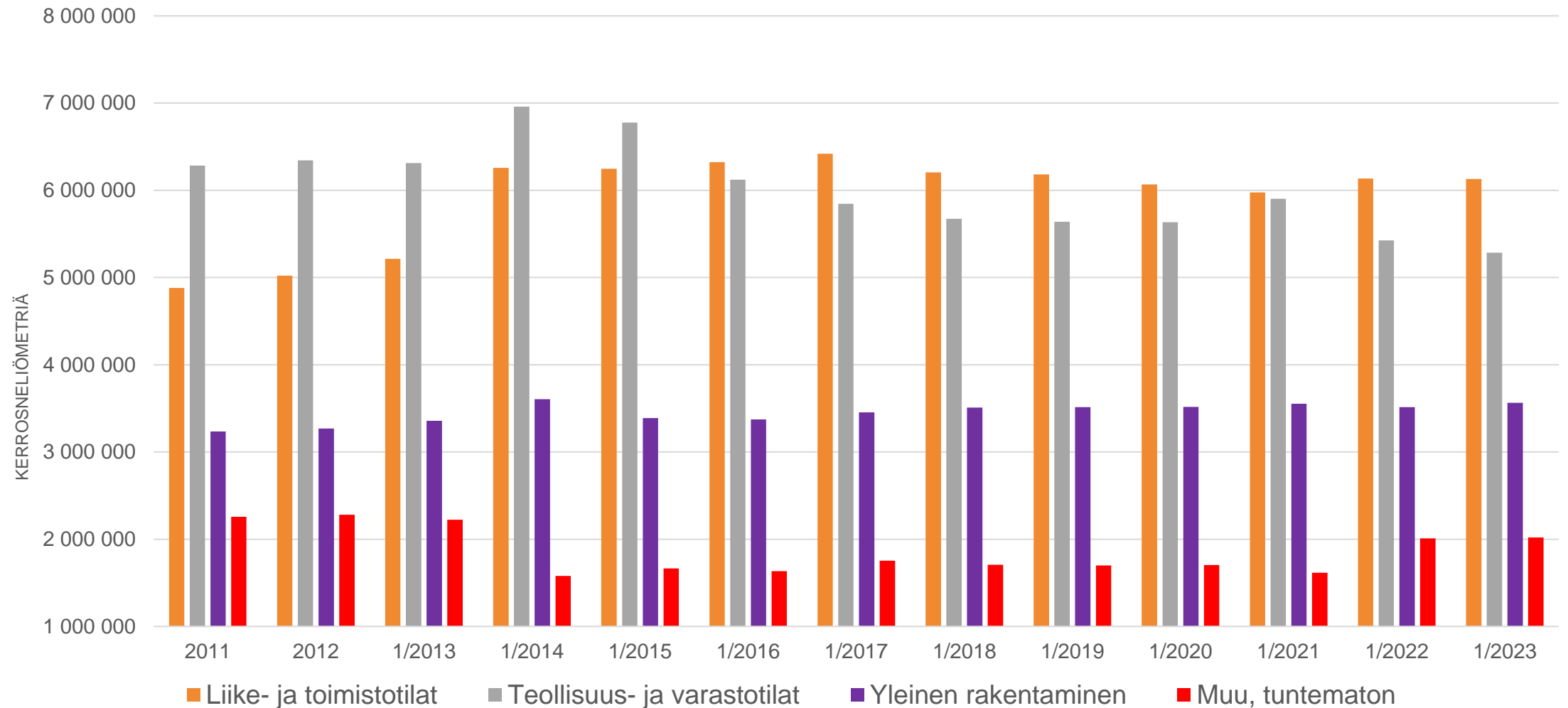


Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa





# 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 lajiltaan 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-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Liike- ja toimisto- tilat	Muutos*	Teollisuus- ja varasto- tilat	Muutos*	Yleinen rakenta- minen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,40	0,06	0,31	0,00	0,66	-0,05	0,35	-0,02	2,71	0,00
Helsinki	1,54	-0,02	0,63	0,01	0,56	0,08	0,43	0,05	3,17	0,12
Vantaa	1,54	0,00	1,07	-0,08	0,40	0,03	0,10	0,00	3,11	-0,05
Yhteensä	4,48	0,04	2,01	-0,07	1,63	0,07	0,88	0,03	8,99	0,07

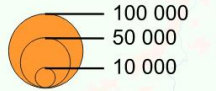
\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2022 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä kasvoi pääkaupunkiseudulla hieman vuonna 2022. Helsingissä on eniten toimitilavarantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

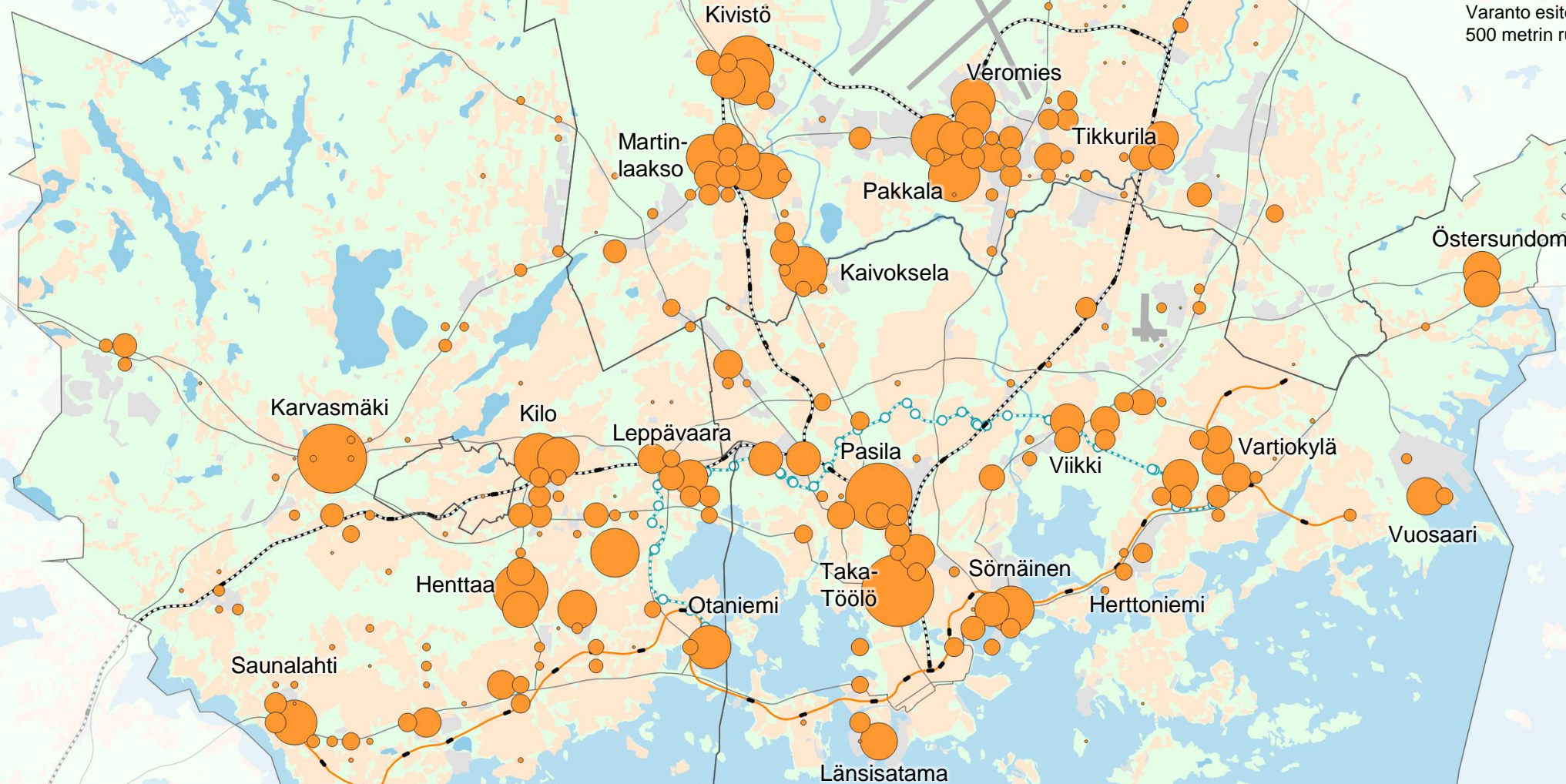


# Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä



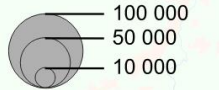
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



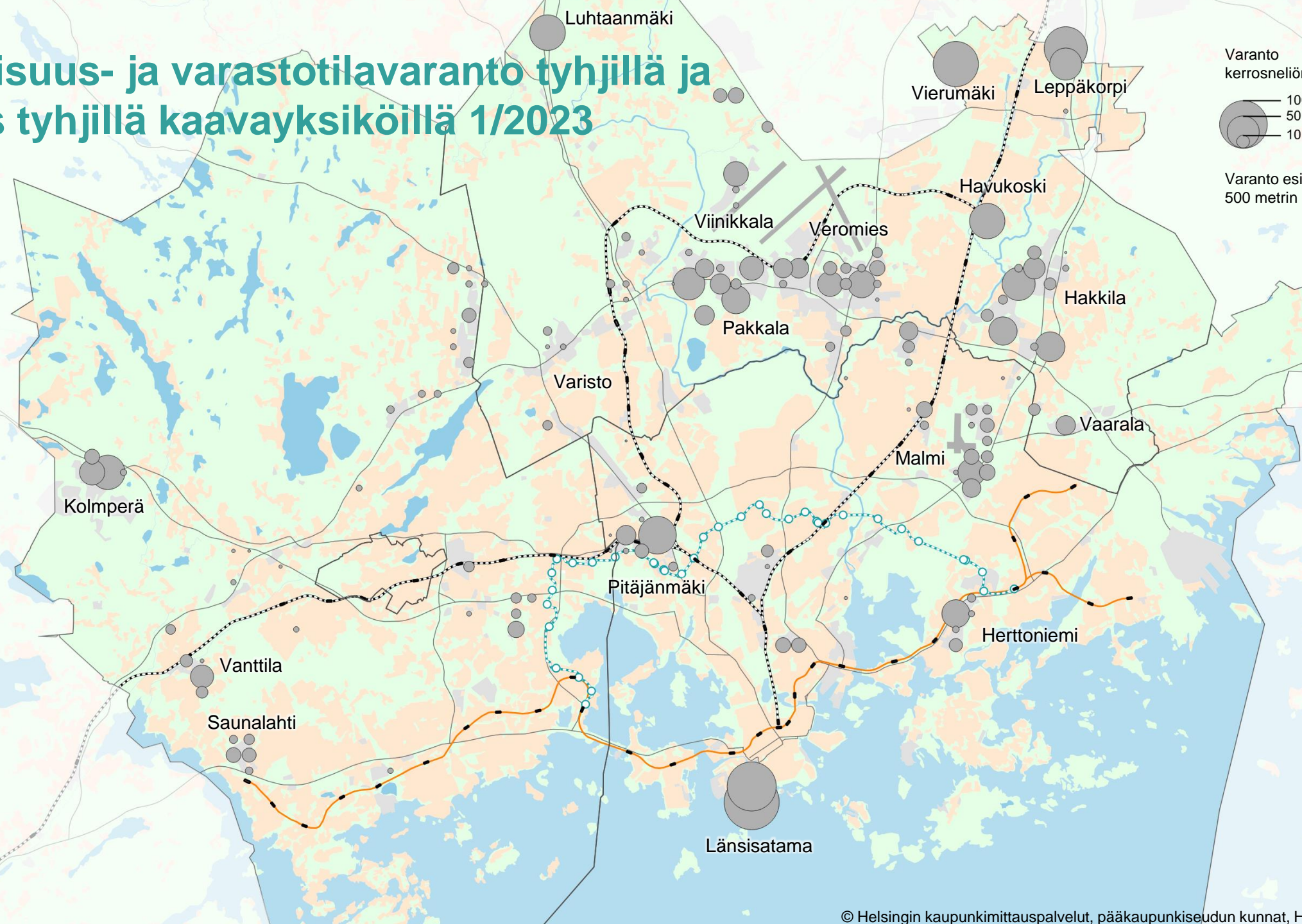


# Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2023

Varanto kerrosneliömetreinä



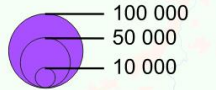
Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



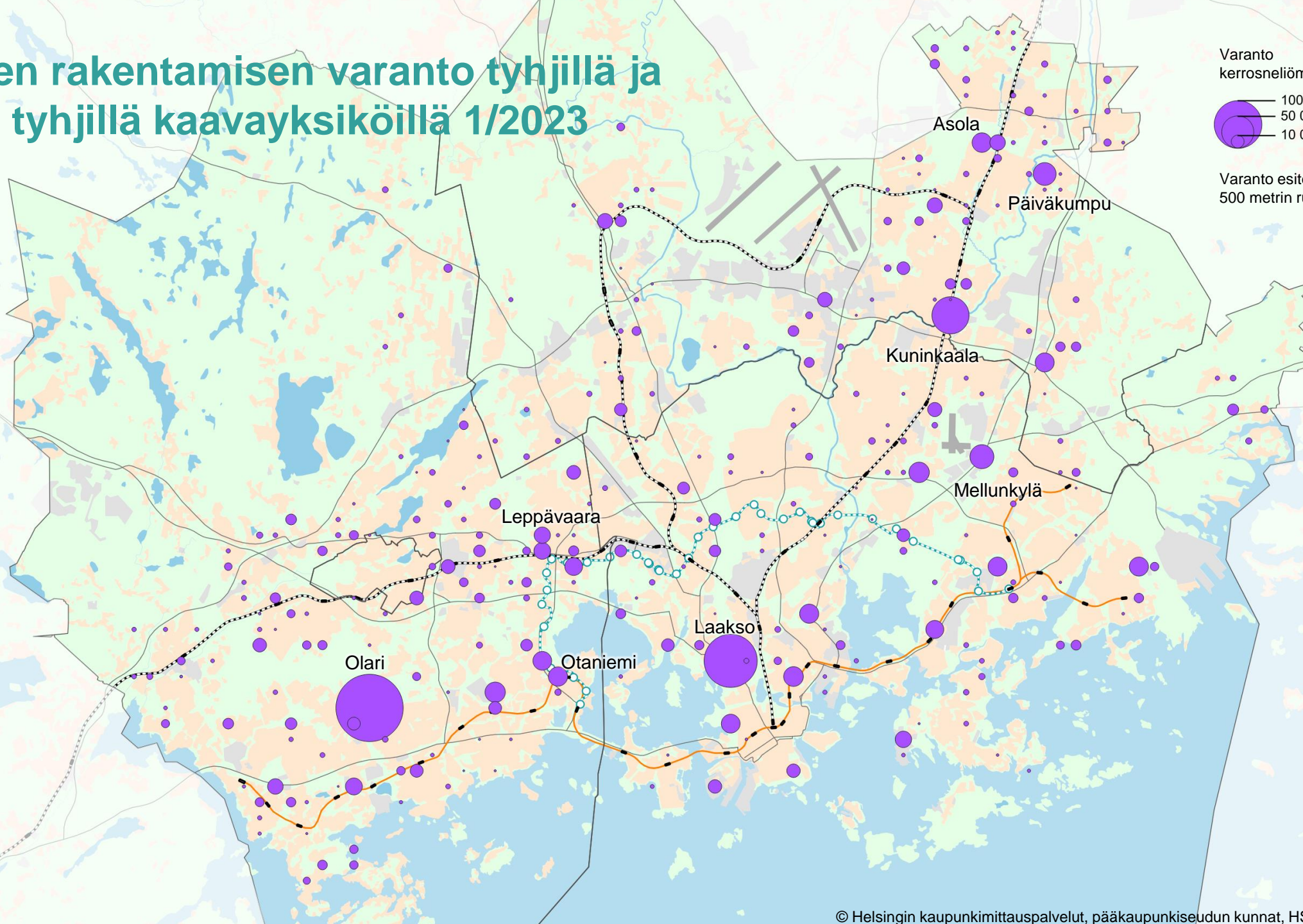


# Yleisen rakentamisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2023

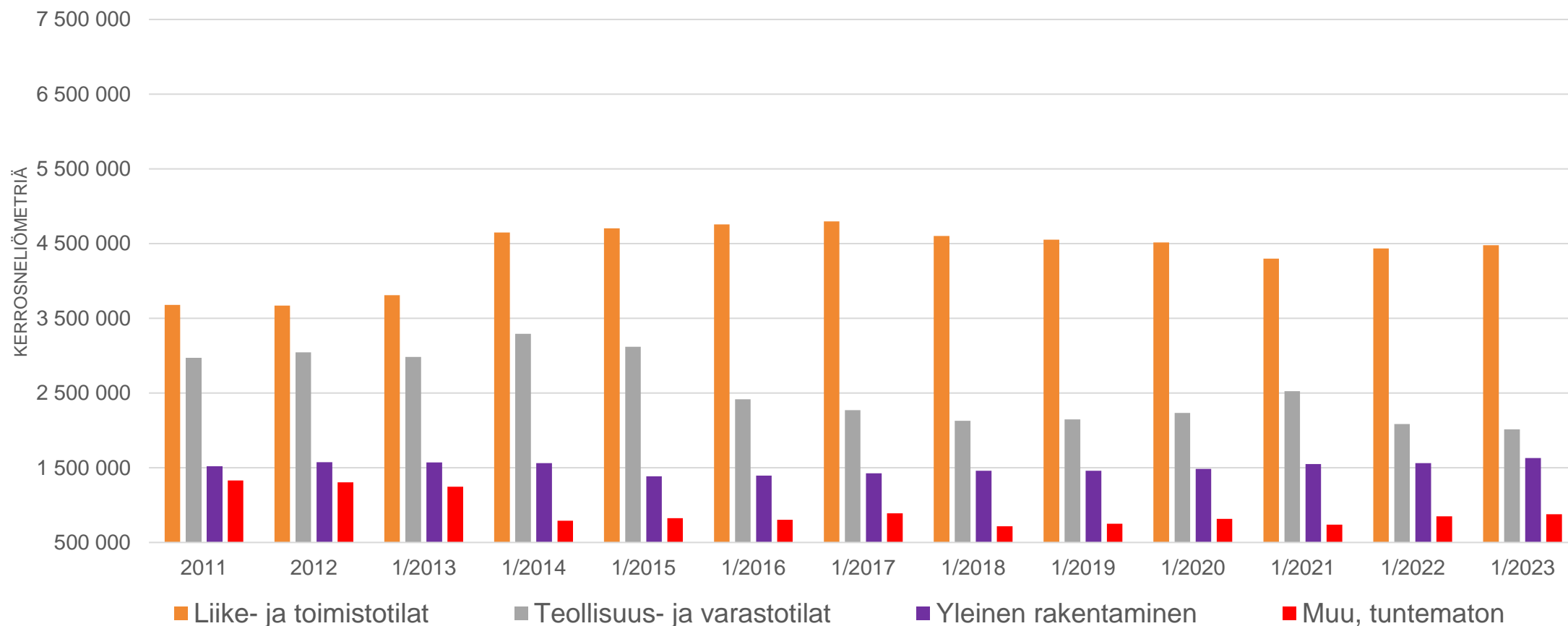
Varanto kerrosneliömetreinä



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-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon	Yhteensä
Espoo	8,67	8,29	4,49	2,01	3,18	1,19	27,83
Helsinki	6,89	27,34	9,13	5,15	6,60	3,14	58,27
Vantaa	6,34	6,41	4,08	5,68	1,76	0,89	25,15
Yhteensä	21,90	42,04	17,70	12,84	11,54	5,22	111,25

Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi eniten pääkaupunkiseudulla vuoden 2022 kuluessa. Teollisuus- ja varastotilojen rakennusoikeus väheni hieman.

# 6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,66	2,54	2,49	2,02	2,83	1,37
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,12	0,05	0,08	0,21	0,02	0,03
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,48	0,84	1,53	1,25	0,13	0,14
Rakennusyrietykset	0,03	0,21	0,11	0,02	0,00	0,00
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,14	0,55	1,06	1,48	0,06	0,35
Valtio	0,00	0,07	0,36	0,14	0,31	0,07
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,05	0,18	0,12	0,01	0,17	0,01
Muu, tuntematon	0,15	0,12	0,36	0,16	0,08	0,05
<b>Yhteensä</b>	<b>3,63</b>	<b>4,57</b>	<b>6,13</b>	<b>5,28</b>	<b>3,60</b>	<b>2,02</b>

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-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,57	42 %	2,21	58 %	2,78	54 %
Yksityishenkilöt ja perikunnat	0,47	35 %	0,03	1 %	0,50	10 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,07	5 %	0,58	15 %	0,65	13 %
Rakennusyrietykset	0,02	2 %	0,19	5 %	0,21	4 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,10	7 %	0,46	12 %	0,56	11 %
Valtio	0,00	0 %	0,06	2 %	0,06	1 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,04	3 %	0,16	4 %	0,20	4 %
Muu, tuntematon	0,08	6 %	0,10	3 %	0,19	4 %
Yhteensä	1,36	100 %	3,79	100 %	5,15	100 %

Rakennuttajien, sijoittajien ja muiden yritysten omistusosuus tyhjiillä ja lähes tyhjiillä tonteilla sijaitsevasta asumisen varannosta laski hieman vuoden 2022 kuluessa. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden omistusosuus sen sijaan nousi.

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

Km<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	8,07	25,65	6,84	40,56
Pientaloalueet	35,48	25,21	27,25	87,94
Liike- ja toimistoalueet	4,64	4,54	5,04	14,21
Teollisuus- ja varastoalueet	3,76	4,44	9,49	17,69
Yleisen rakentamisen alueet	6,93	7,82	4,11	18,86
Muu, tuntematon	4,83	9,42	2,81	17,07
Yhteensä	63,71	77,08	55,54	196,33

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Sekä pien- että kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi hieman vuonna 2022.



## 8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2012 tai aikaisemmin

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,29	0,06	0,35
Helsinki	0,18	0,08	0,26
Kauniainen	0,02	0,00	0,03
Vantaa	0,30	0,09	0,39
Pääkaupunkiseutu	0,79	0,23	1,02

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

# Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä vuonna 2012 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa





## 9. 2022 lainvoimaistunut kerrosala

### Milj. k-m<sup>2</sup> (brutto\*) SeutuRAMAVA 1/2023

	Pientalot	Kerrostalot	Keskusta- toiminnot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Espoo	0,07	0,29	0,00	0,10	0,01	0,31	0,00
Helsinki	0,01	0,81	0,04	0,07	0,00	0,68	0,16
Vantaa	0,01	0,09	0,00	0,01	0,01	0,00	0,01
Pääkaupunki- seutu	0,08	1,19	0,04	0,19	0,02	0,99	0,18

Vuonna 2022 lainvoimaistuneesta kerrosalasta lähes puolet oli asuinkerrosalaa, joka painottui vahvasti kerrostaloihin. Toimitilojen osalta lainvoimaistui eniten yleisen rakentamisen kerrosalaa.

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

SeutuRAMAVA 1/2023

	I-III		IV-V		VI-VII	
	Pientalo- varanto	Kerrostalo- varanto	Pientalo- varanto	Kerrostalo- varanto	Pientalo- varanto	Kerrostalo- varanto
Espoo	41 %	98 %	59 %	2 %	0 %	0 %
Helsinki	83 %	98 %	17 %	0 %	0 %	1 %
Kauniainen	99 %	99 %	1 %	1 %	0 %	0 %
Vantaa	39 %	84 %	60 %	16 %	0 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	53 %	96 %	47 %	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:

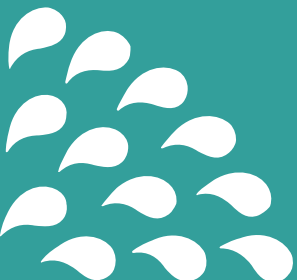
Paikkatietoasiantuntija Laura Lähteenmäki, puh. 050 478 0310, [laura.lahteenmaki@hsy.fi](mailto:laura.lahteenmaki@hsy.fi)

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 palvelussa: [Avoin data - HSY](#)

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



HSY: julkaisuja 2/2024  
Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2023  
ISBN 978-952-7146-76-7 pdf  
ISBN 978-952-7146-77-4 verkko  
ISSN-numero 1798-6095 (pdf)  
ISSN-numero 1798-6095 (verkko)

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