

Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2020



Pääkaupunkiseudun
tunnuslukuja SeutuRAMAVA
1/2020 -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-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.

Asemakaavavarannon kehittyminen 2010-luvulla

- Asumisen varanto on ollut kasvussa.
- Kerrostalovarannon määrä on vuosikymmenessä lähes kaksinkertaistunut, pientalovarannon määrä sen sijaan on vähitellen laskenut.
- Asumisen varantojen käyttötarkoituksen painopiste on kääntynyt pientaloista kerrostalojen suuntaan.
- Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kaksinkertainen verrattuna pientalovarantoon.
- Toimitilavarannon vuosittaiset muutokset ovat olleet suhteellisen vähäisiä.
- Liike- ja toimistotilojen varanto on hieman kasvanut, ja teollisuus- ja varastotilojen varanto hieman vähentynyt vuosikymmenen kuluessa.

1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,50	-0,01	1,06	0,04	2,57	0,03
Helsinki	1,08	-0,05	2,21	0,05	3,29	0,00
Kauniainen	0,15	0,00	0,01	0,00	0,16	-0,01
Vantaa	1,09	0,00	0,65	0,06	1,73	0,06
Pääkaupunkiseutu	3,81	-0,06	3,93	0,15	7,74	0,09

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2019 tilanteeseen

Kerrostalovarannon määrä jatkoi kasvuaan vuonna 2019 ja kasvoi enemmän kuin pientalovarannon määrä väheni, minkä seurauksena asumisen varantomuutos oli pääkaupunkiseudulla kokonaisuutena positiivinen vuonna 2019.

1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	15,1	6,2	8,3
Helsinki	13,3	5,6	6,4
Kauniainen	32,1	2,2	9,7
Vantaa	28,6	4,5	7,6
Pääkaupunkiseutu	16,8	5,6	7,3

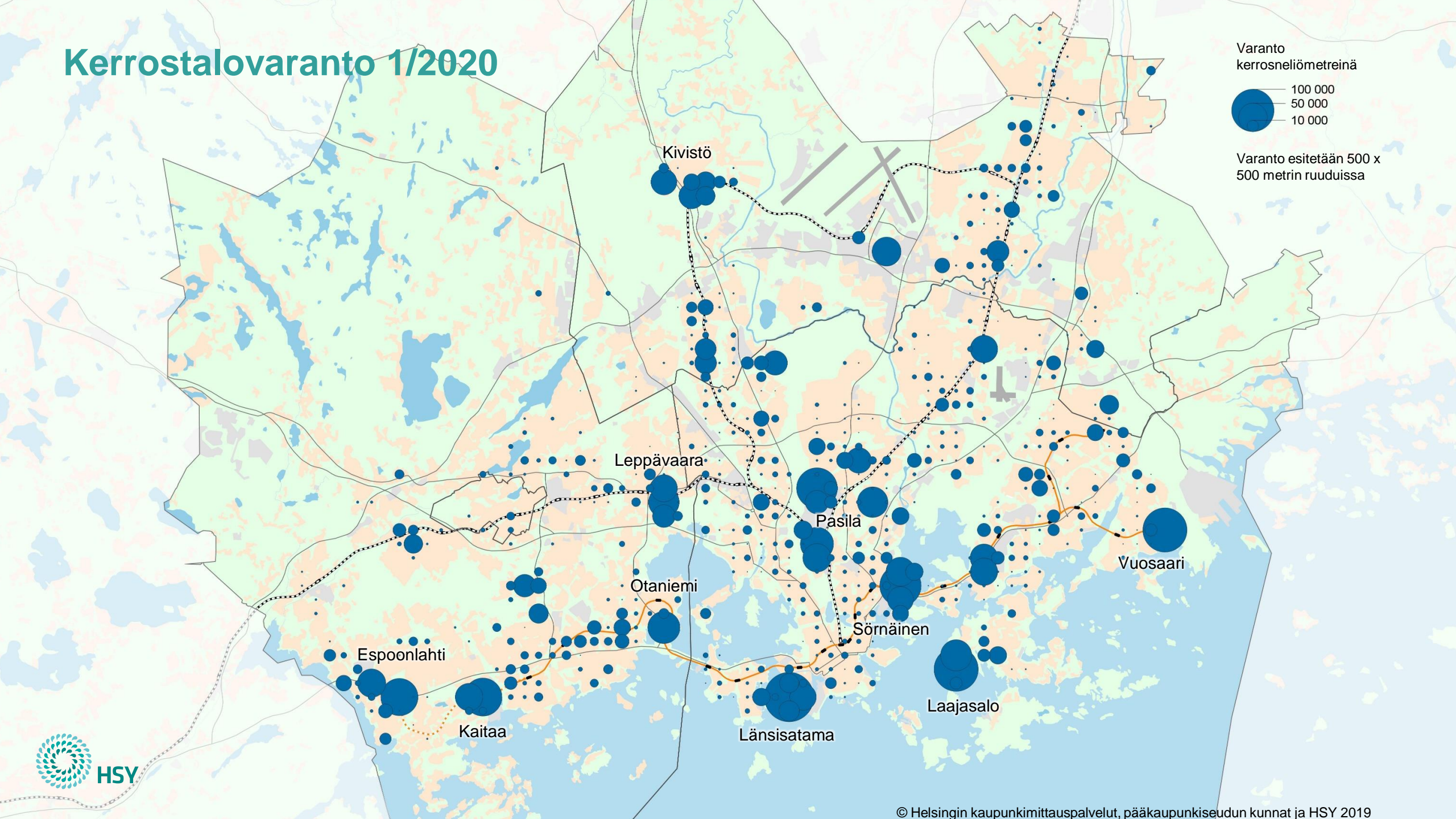
Varannon ajallinen riittävyys on arvioitu suhteuttamalla voimassa olevan varannon määrä kaupunkikohtaisiin asuntotuotantotavoitteisiin, jotka on määritelty Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2016–2019. Koko varannon määrä suhteessa tavoitteeseen on suurin Kauniaisissa ja pienin Helsingissä.

Kerrostalovaranto 1/2020

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

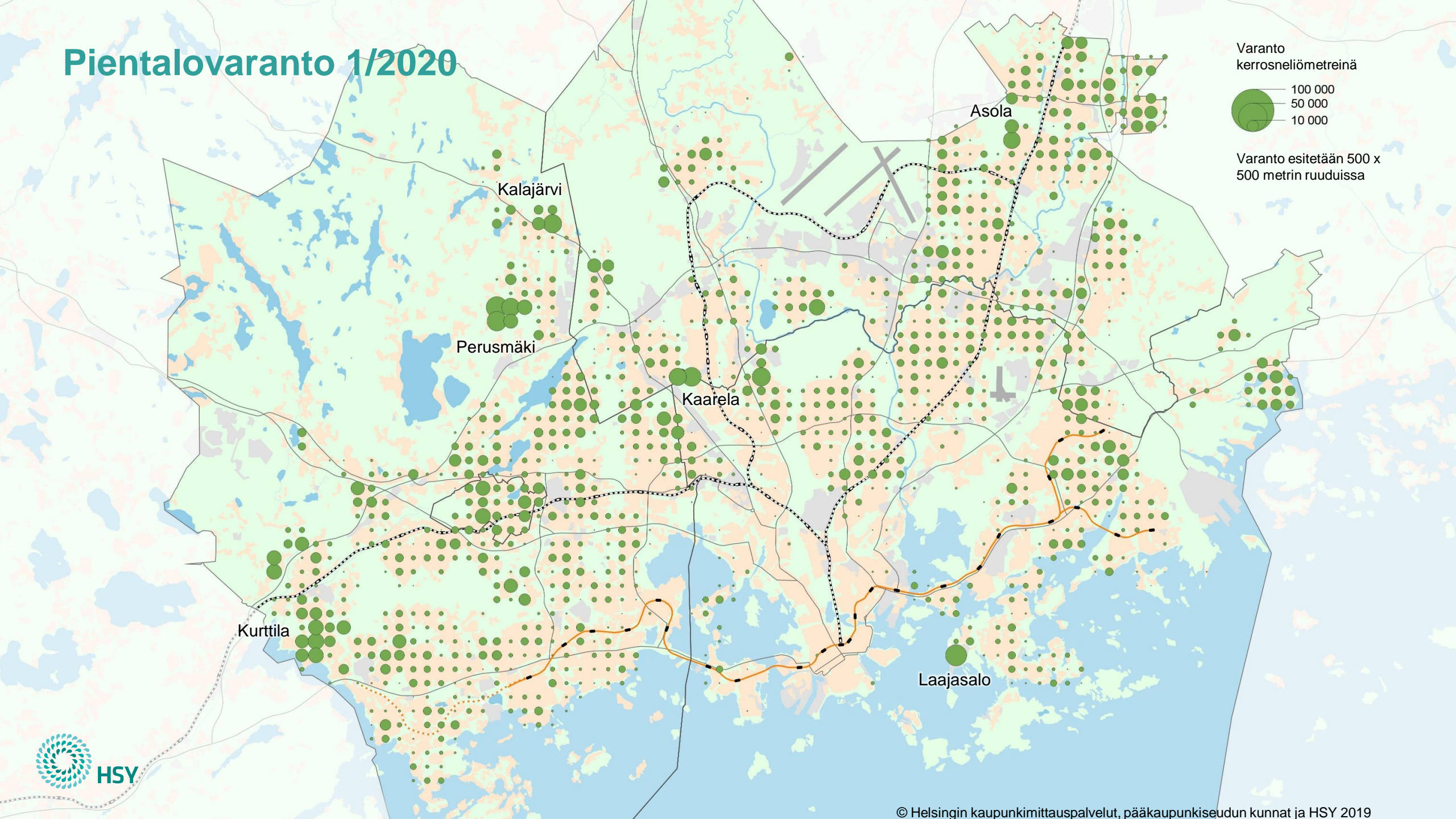


Pientalovaranto 1/2020

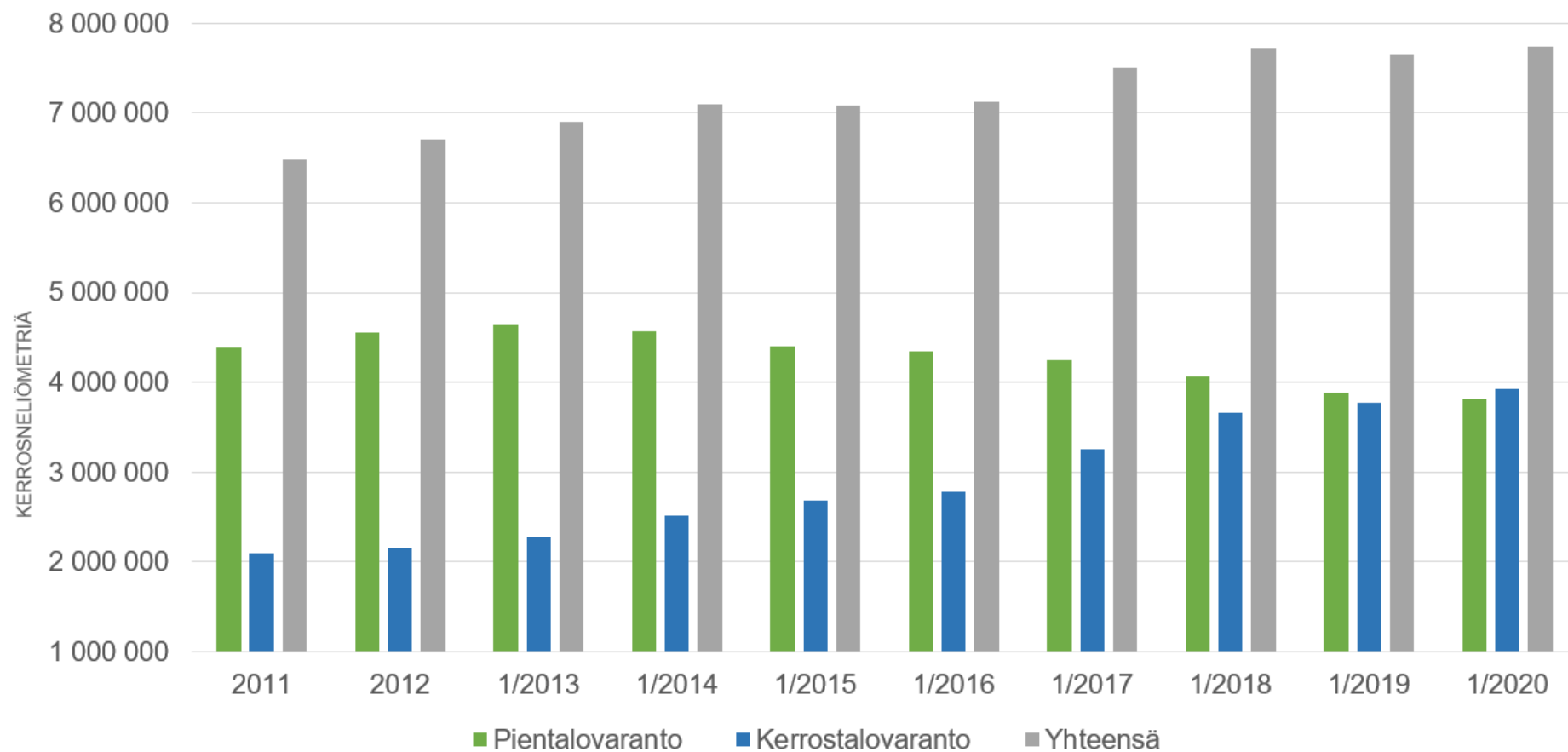
Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla



2. Asumisen laskennallinen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,70	0,00	0,84	0,08	1,53	0,09
Helsinki	0,43	-0,04	1,71	-0,01	2,14	-0,05
Kauniainen	0,04	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00
Vantaa	0,36	0,01	0,54	0,06	0,90	0,07
Pääkaupunkiseutu	1,52	-0,03	3,09	0,14	4,61	0,08

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2019 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 2019 kuluessa.

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

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

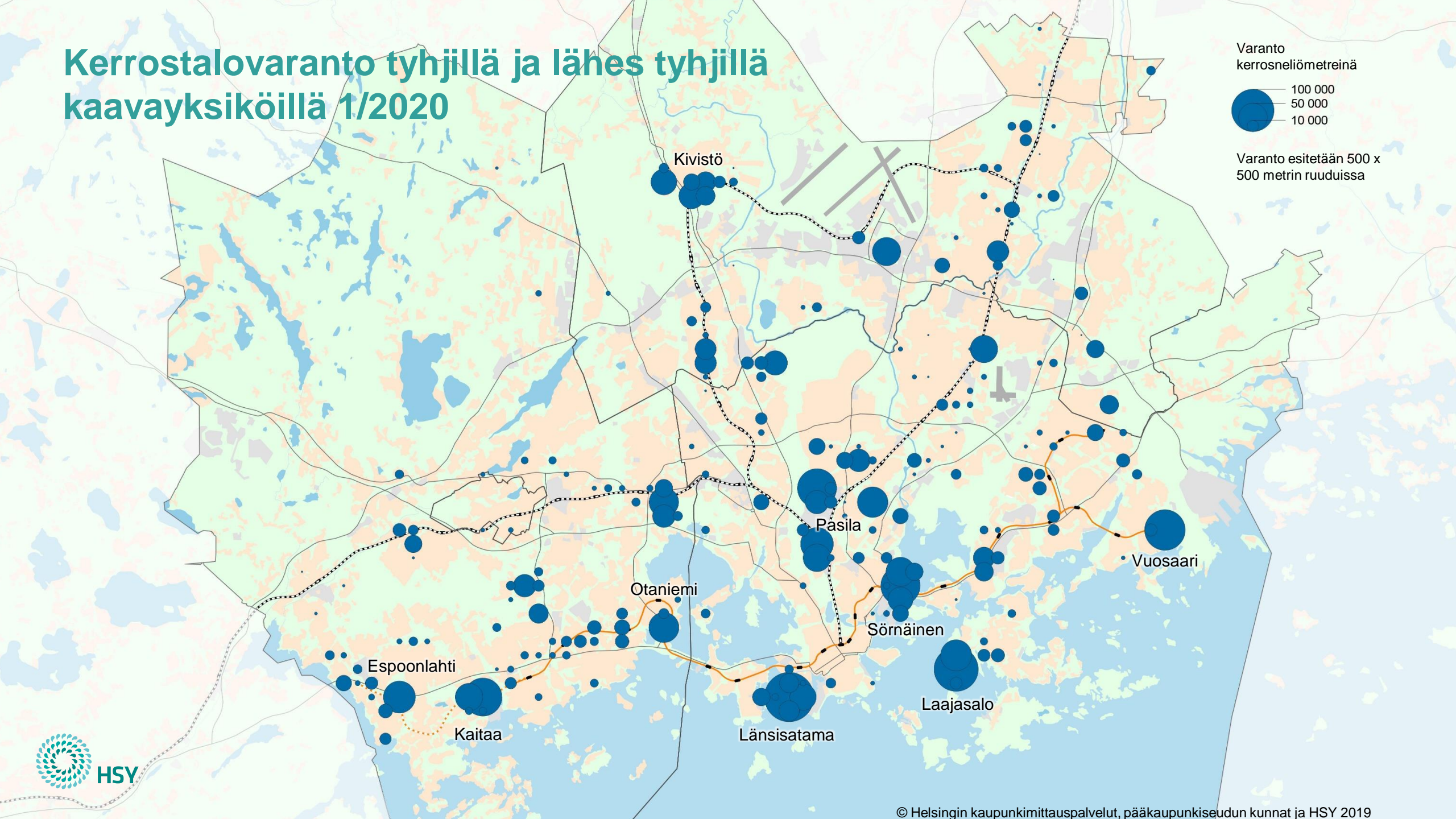
Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Espoossa ja pienin Kauniaisissa. Suurin osa Kauniaisissa olevasta varannosta sijaitsee osittain jo rakennetuilla tonteilla.

Kerrostalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2020

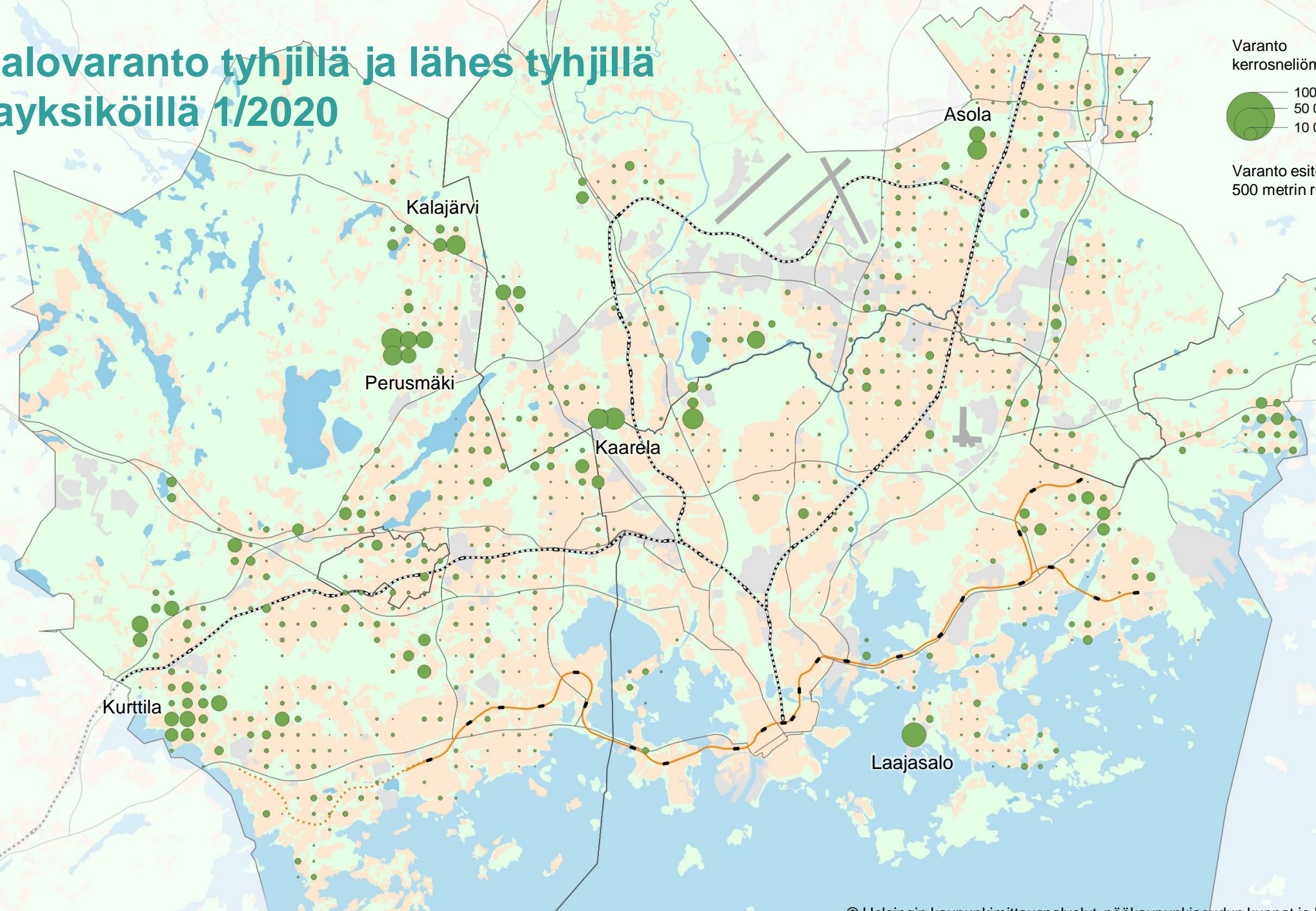
Varanto kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2020

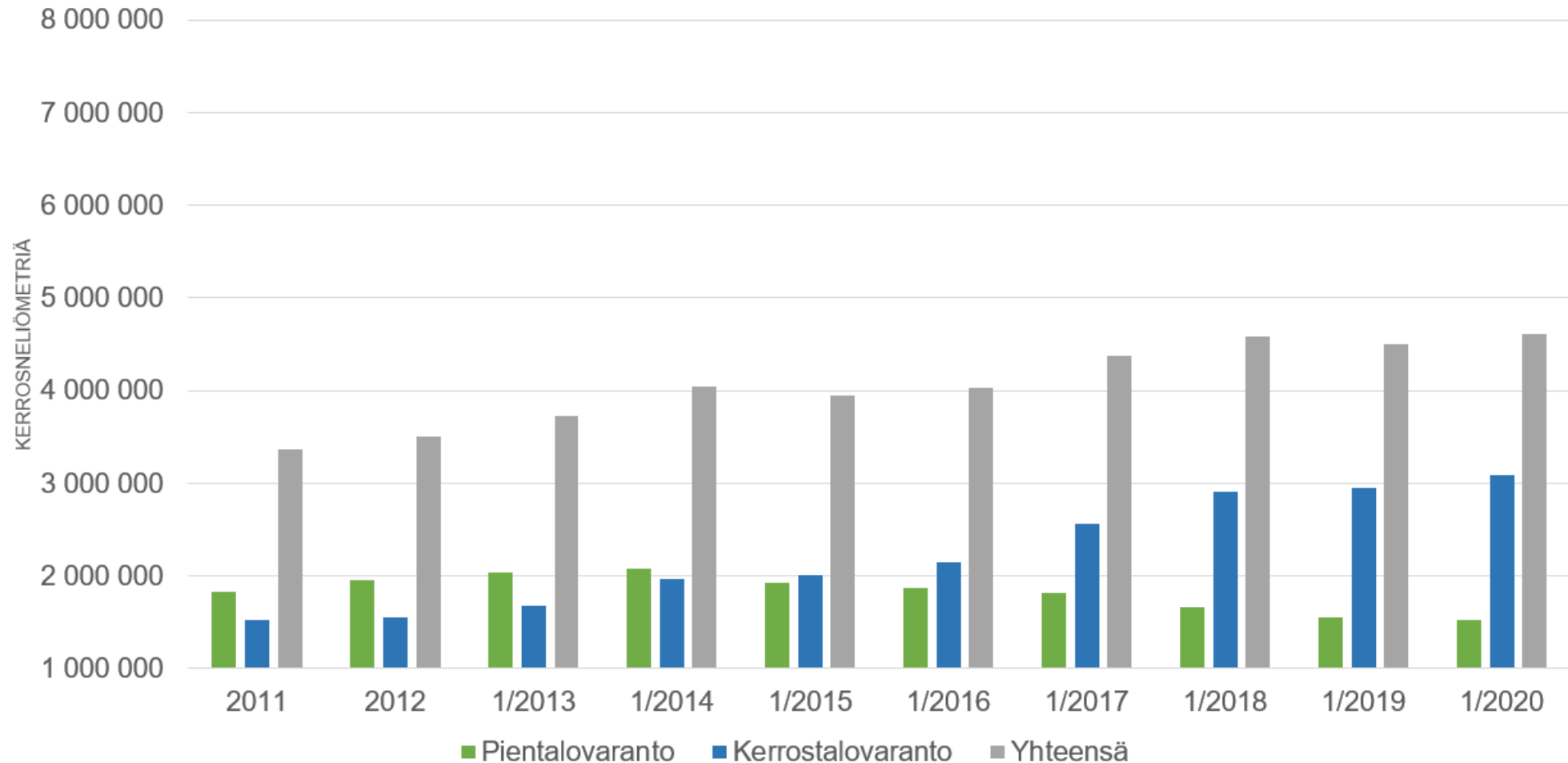


Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

Laskennallisen asumisen varannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



3. Toimitilavaranto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,79	-0,10	0,82	-0,01	1,29	-0,01	0,66	0,02	4,56	-0,11
Helsinki	2,00	-0,11	2,33	-0,01	1,43	0,01	0,78	-0,01	6,54	-0,12
Vantaa	2,27	0,09	2,48	0,02	0,80	0,00	0,27	0,00	5,82	0,11
Yhteensä	6,07	-0,11	5,63	0,00	3,52	0,00	1,71	0,01	16,92	-0,11

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2019 tilanteeseen

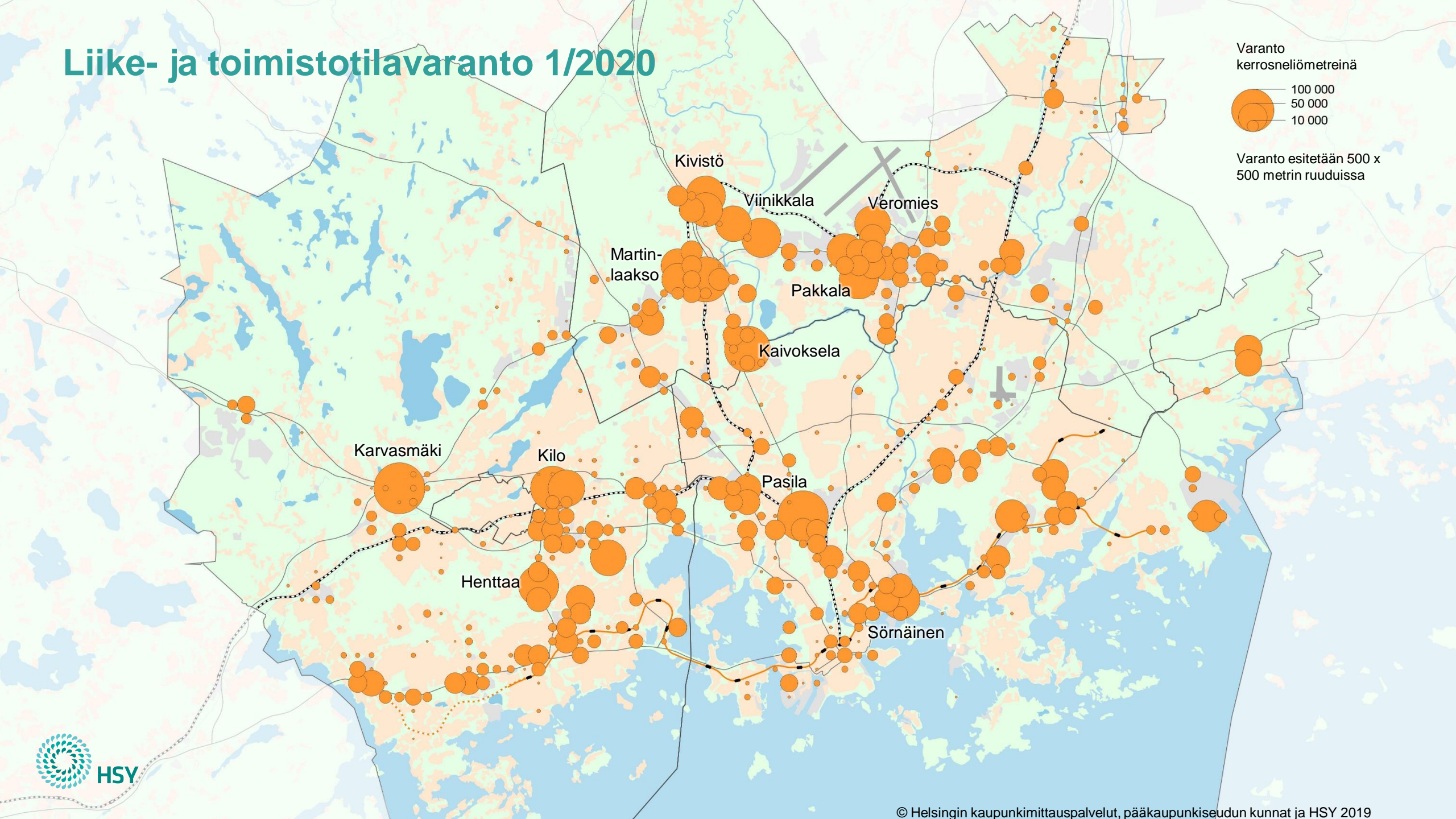
Toimitilavarannon muutokset pääkaupunkiseudun tasolla olivat vähäisiä vuoden 2019 kuluessa. Vantaalla Vehkalan länsipuolen asemakaava Myllymäessä lisäsi liike- ja toimistotilojen varantoa jonkin verran, mutta toimitilojen varantomuutos pysyi silti kokonaisuudessaan negatiivisena.

Liike- ja toimistotilavaranto 1/2020

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

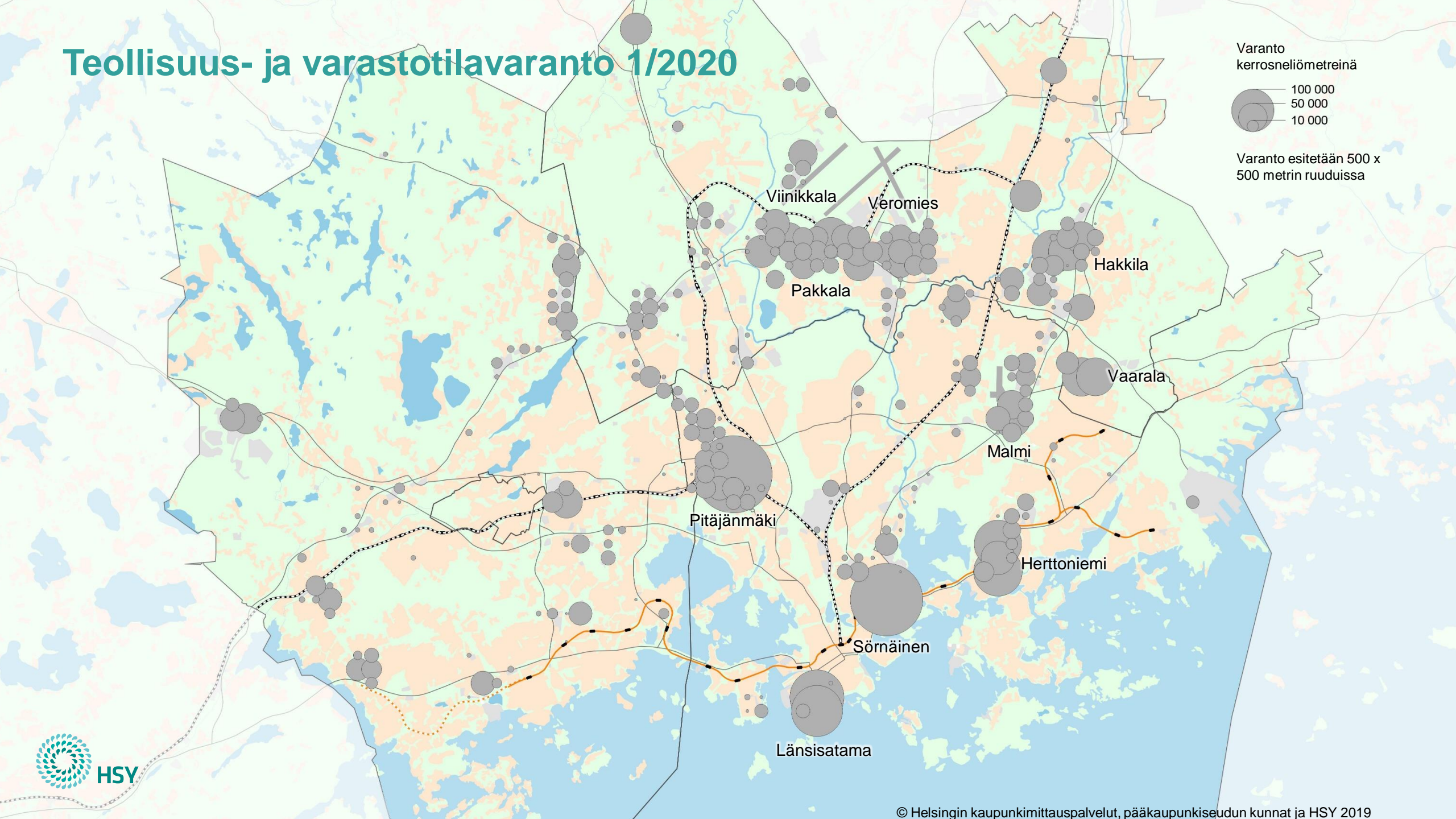


Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2020

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

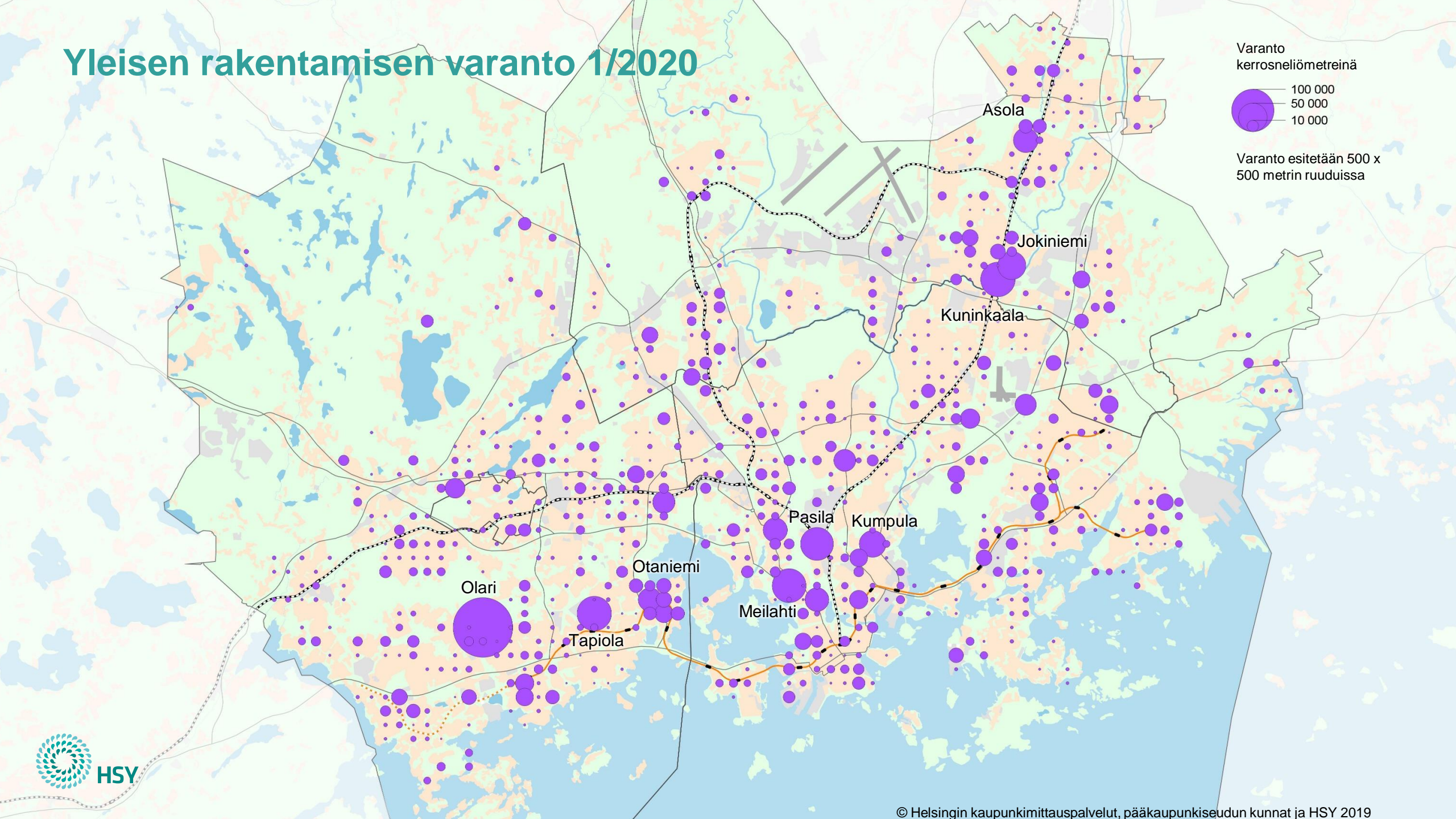


Yleisen rakentamisen varanto 1/2020

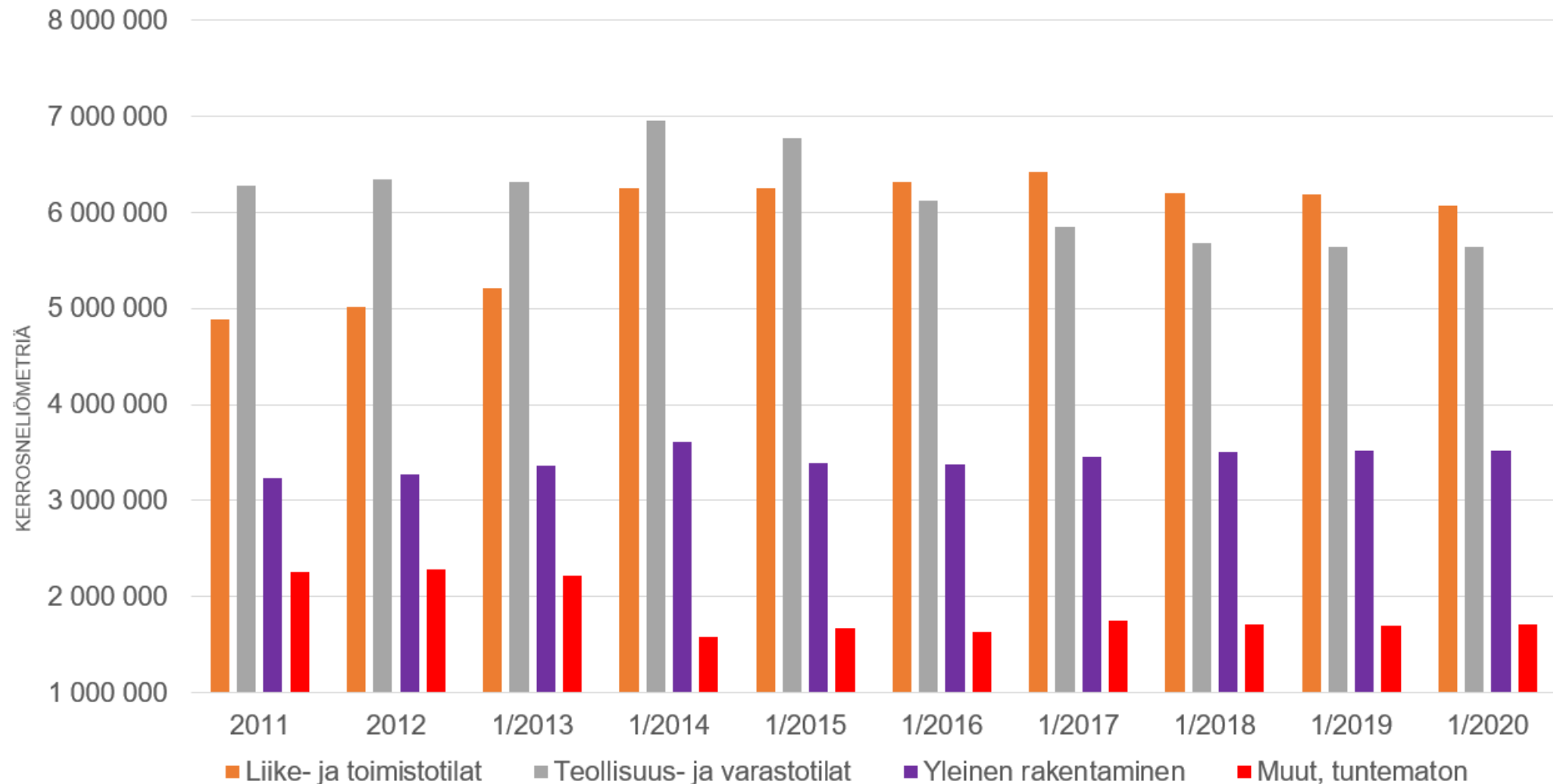
Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Laskennallisen toimitilavarannon kehitys



4. Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,38	-0,07	0,32	-0,02	0,70	-0,02	0,40	0,02	2,81	-0,09
Helsinki	1,40	-0,06	0,89	0,05	0,48	0,03	0,26	0,05	3,02	0,07
Vantaa	1,74	0,09	1,02	0,06	0,31	0,01	0,16	0,00	3,22	0,16
Yhteensä	4,52	-0,04	2,23	0,09	1,48	0,02	0,82	0,06	9,05	0,14

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2019 tilanteeseen

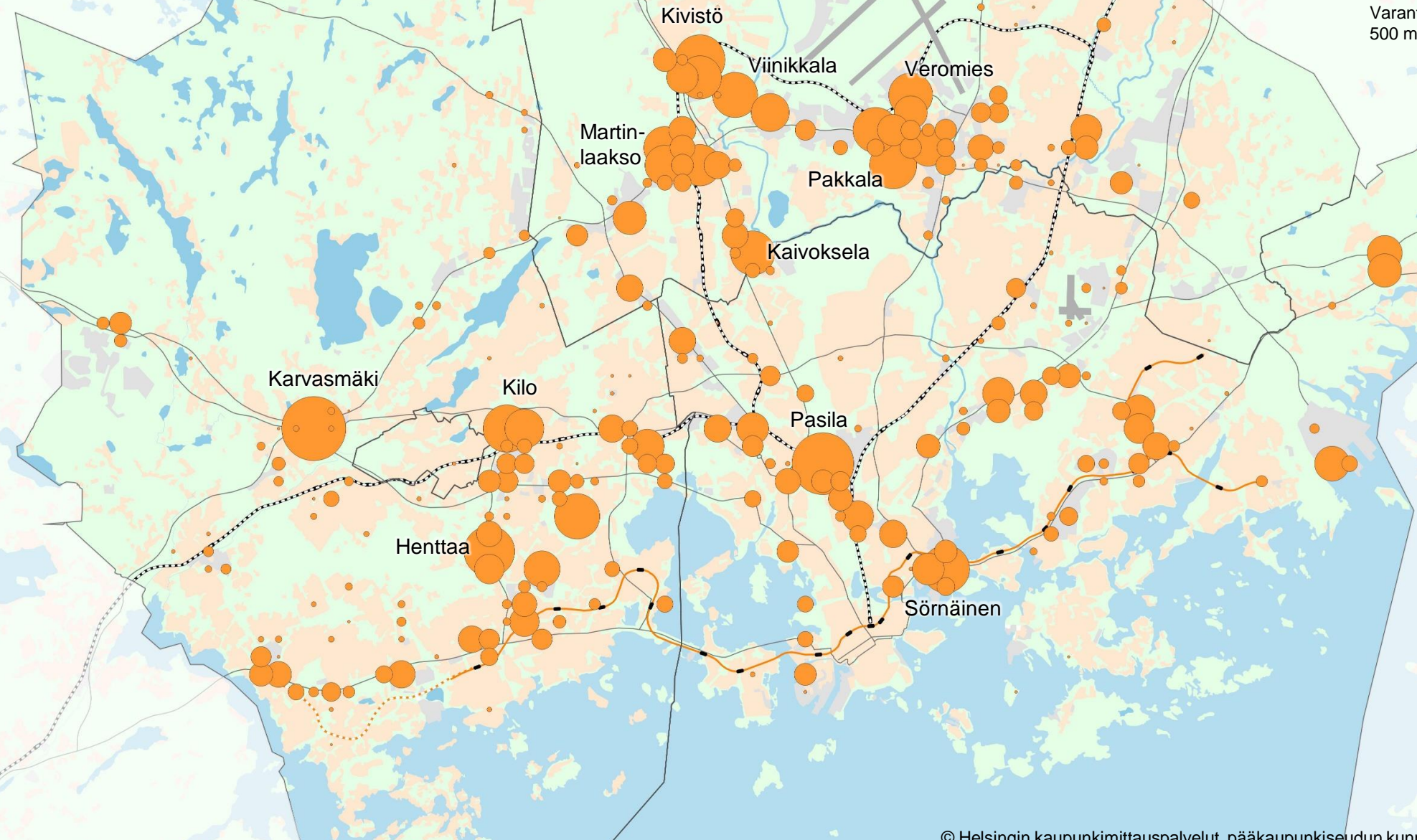
Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä kasvoi jonkin verran pääkaupunkiseudulla vuonna 2019. Vantaalla on eniten toimitilojen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2020

Varanto kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

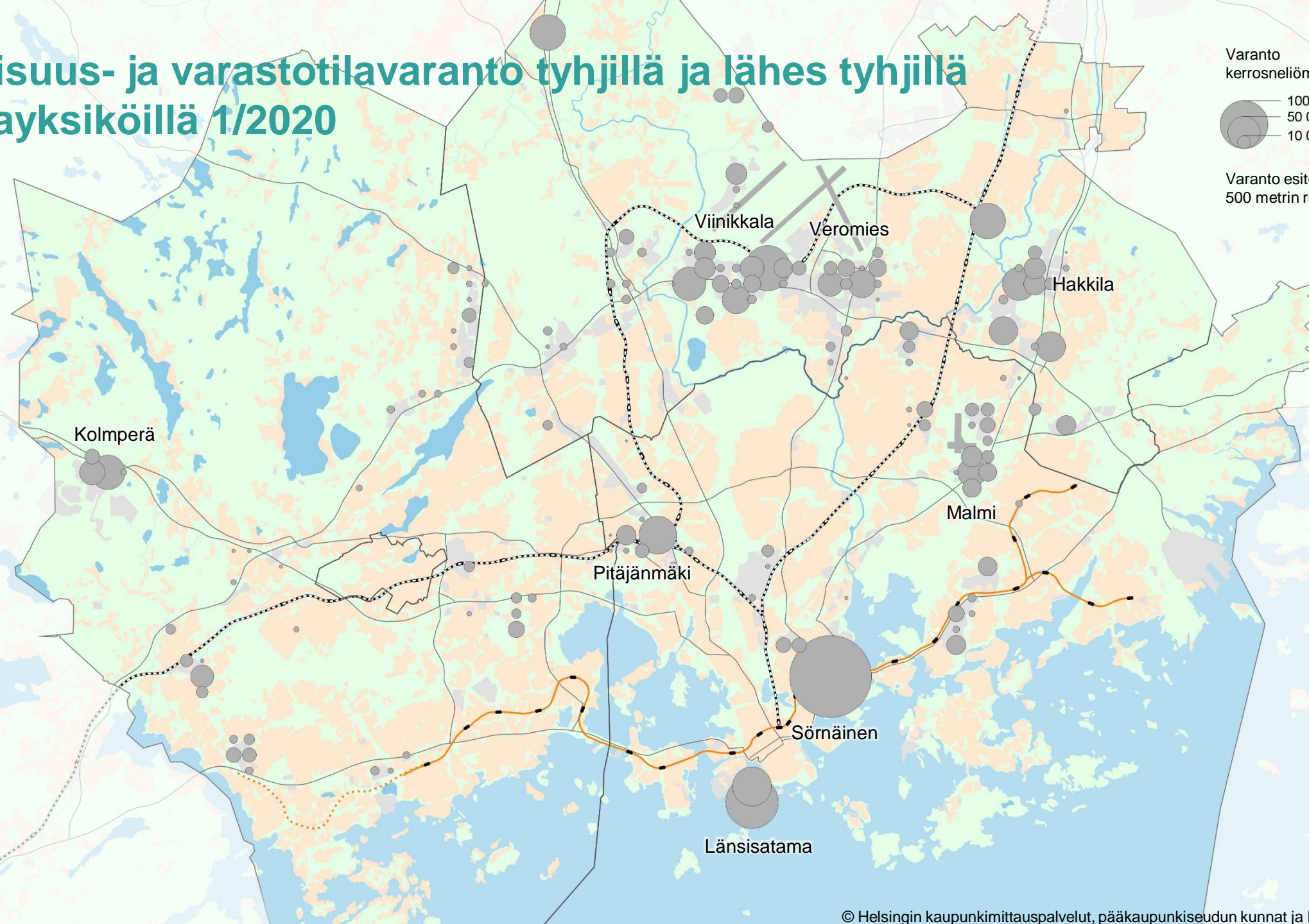


Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjiä ja lähes tyhjiä kaavayksiköillä 1/2020

Varanto kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

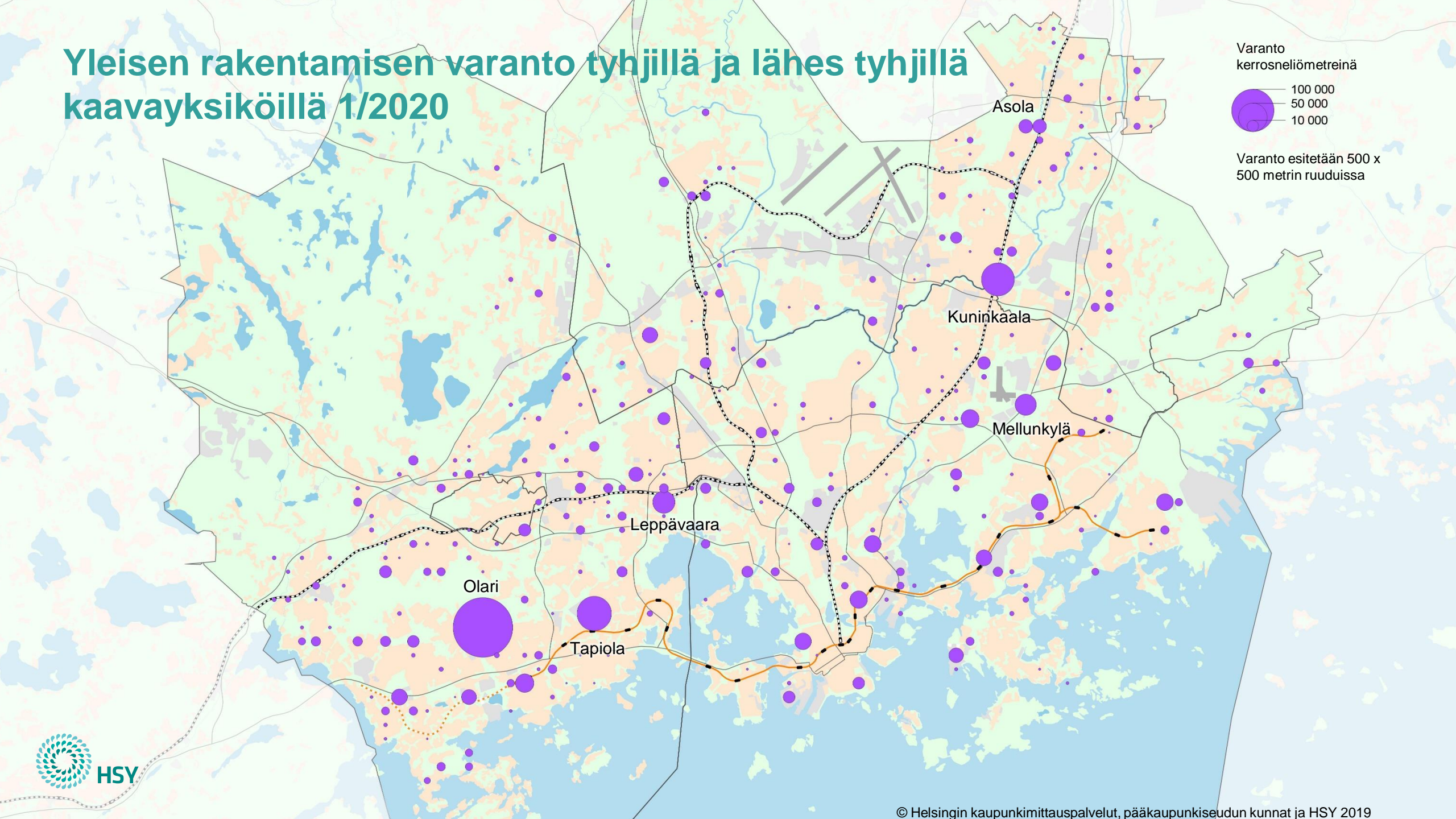


Yleisen rakentamisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2020

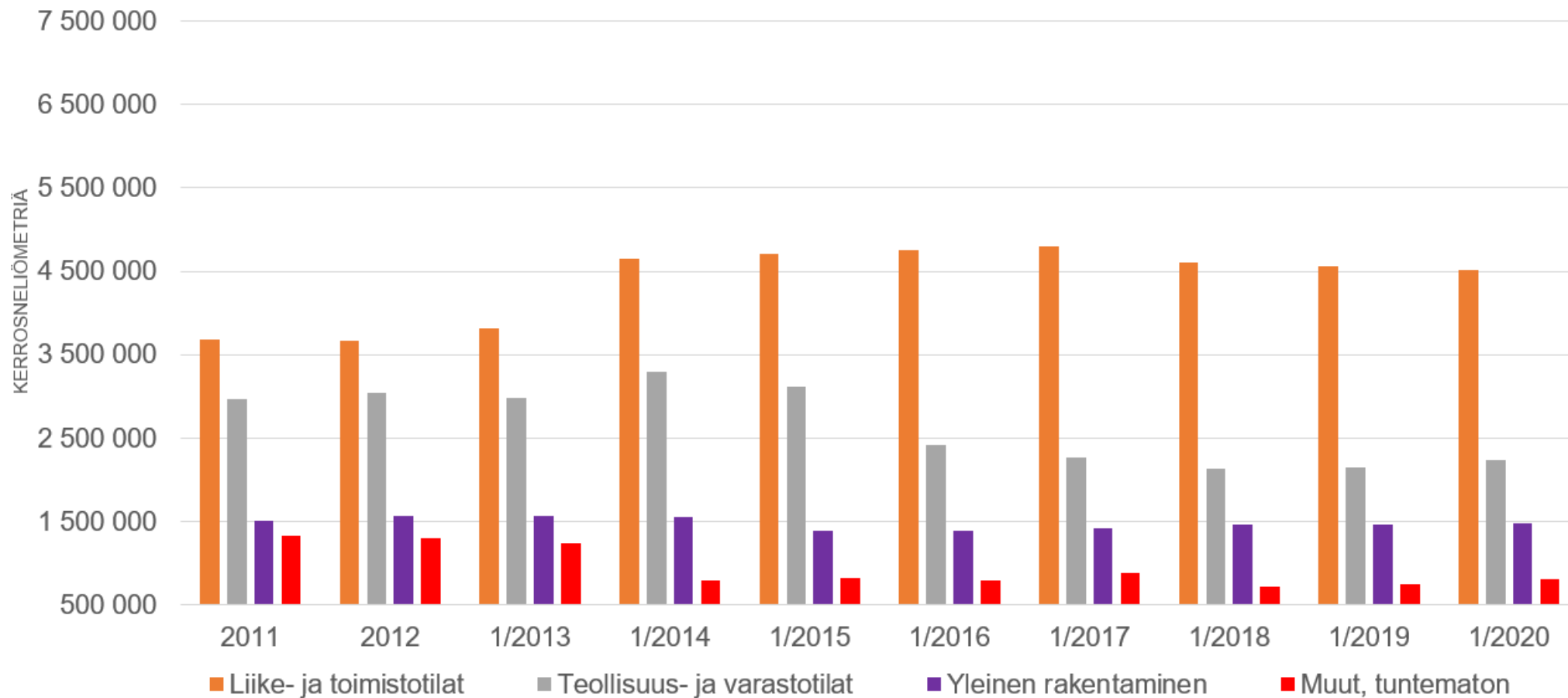
Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Laskennallisen toimitilavarannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



5. Rakennusoikeus pääkäyttötarkoituksittain

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon	Yhteensä
Espoo	8,58	7,37	4,42	2,23	3,16	1,15	26,91
Helsinki	6,88	26,10	8,77	5,51	6,55	2,40	56,21
Vantaa	5,94	6,01	4,11	5,51	1,70	0,80	24,07
Yhteensä	21,40	39,47	17,30	13,25	11,41	4,35	107,19

Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi eniten pääkaupunkiseudulla vuoden 2019 kuluessa. Liike- ja toimistotilojen sekä teollisuus- ja varastotilojen rakennusoikeus väheni hieman.

6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,65	2,34	2,41	2,25	2,74	1,06
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,30	0,07	0,28	0,10	0,01	0,03
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,49	0,47	1,26	1,16	0,13	0,10
Rakennusyrietykset	0,05	0,26	0,22	0,05	0,02	0,03
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,14	0,49	1,19	1,69	0,05	0,33
Valtio	0,01	0,10	0,37	0,13	0,32	0,08
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,08	0,11	0,09	0,03	0,21	0,00
Muu, tuntematon	0,10	0,09	0,26	0,23	0,08	0,07
Yhteensä	3,81	3,93	6,07	5,63	3,56	1,71

Kunnat omistavat selvästi 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 1/2020

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,58	38 %	2,00	65 %	2,59	56 %
Yksityishenkilöt ja perikunnat	0,59	39 %	0,05	2 %	0,63	14 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,07	5 %	0,16	5 %	0,23	5 %
Rakennusyrietykset	0,05	3 %	0,21	7 %	0,25	5 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,10	7 %	0,42	14 %	0,53	11 %
Valtio	0,01	0 %	0,09	3 %	0,10	2 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,07	5 %	0,09	3 %	0,16	3 %
Muu, tuntematon	0,04	3 %	0,08	3 %	0,12	3 %
Yhteensä	1,52	100 %	3,09	100 %	4,61	100 %

Kuntasektorin omistusosuus koostuu käytännössä pääkaupunkiseudun kaupungeista, joiden osuus tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla sijaitsevasta asumisen varannosta pysyi suhteellisen muuttumattomana vuoden 2019 kuluessa.

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

Km² SeutuRAMAVA 1/2020

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	7,61	25,15	6,60	39,36
Pientaloalueet	35,20	25,23	25,83	86,26
Liike- ja toimistoalueet	4,75	4,45	5,24	14,45
Teollisuus- ja varastoalueet	4,07	4,62	9,53	18,21
Julkisen rakentamisen alueet	7,09	8,05	3,98	19,12
Muut/tuntematon	4,78	4,81	2,53	12,12
Yhteensä	63,49	72,31	53,72	189,52

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Sekä pientaloalueille että kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi hieman vuonna 2019.

8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2009 tai aikaisemmin

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,32	0,07	0,38
Helsinki	0,18	0,07	0,25
Kauniainen	0,03	0,00	0,03
Vantaa	0,17	0,02	0,19
Pääkaupunkiseutu	0,70	0,16	0,86

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

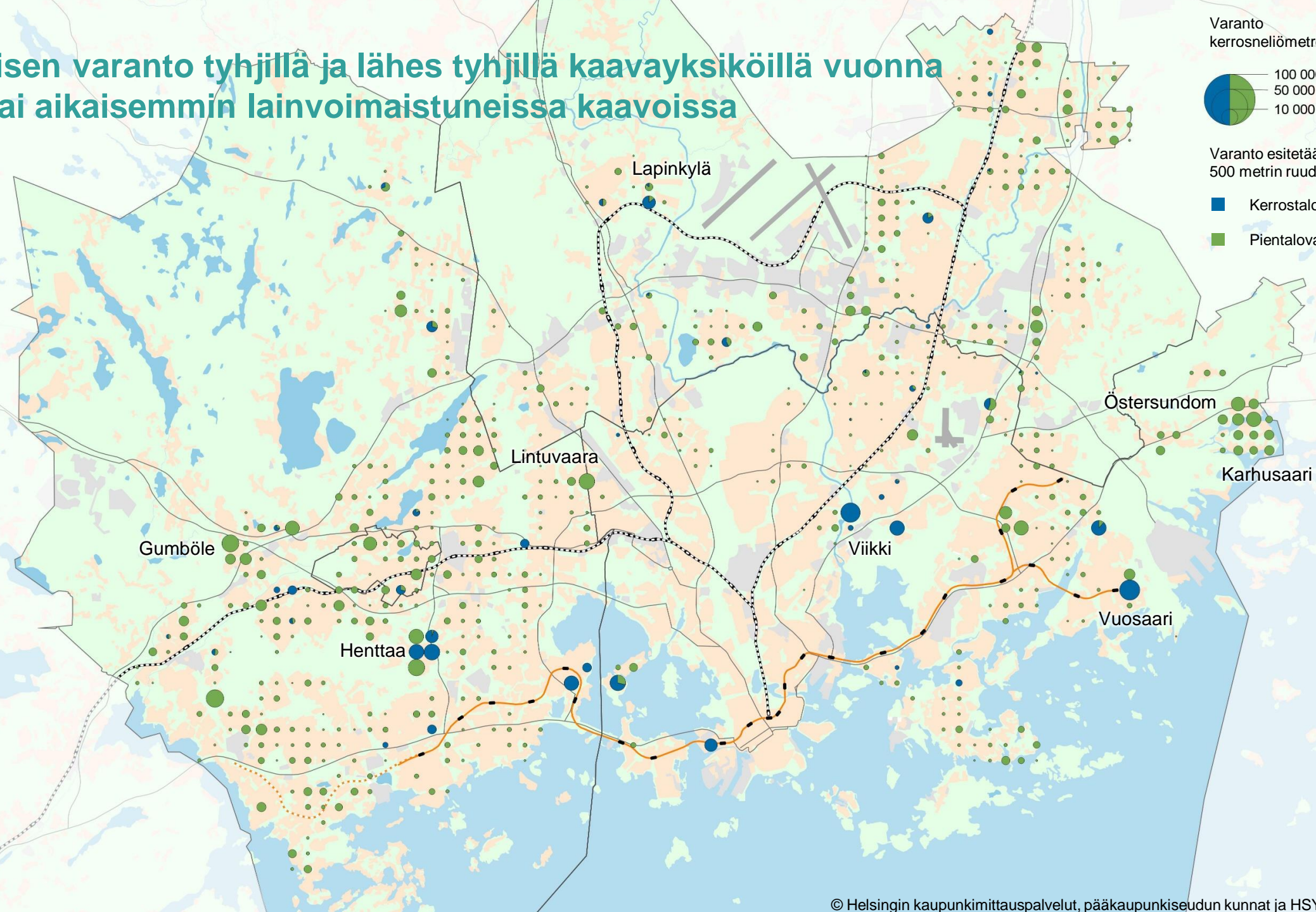
Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä vuonna 2009 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

- Kerrostalovaranto
- Pientalovaranto



9. 2019 lainvoimaistunut kerrosala, Milj. k-m² (brutto*) SeutuRAMAVA 1/2020

	Pientalot	Kerrostalot	Keskusta- toiminnot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Espoo	0,10	0,38	0,10	0,15	0,00	0,07	0,03
Helsinki	0,01	0,55	0,12	0,10	0,05	0,17	0,01
Vantaa	0,02	0,08	0,00	0,00	0,01	0,02	0,01
Yhteensä	0,13	1,01	0,22	0,25	0,06	0,26	0,04

Vuonna 2019 lainvoimaistuneesta kerrosalasta suurin osa oli asuinkerrosalaa, joka painottui vahvasti kerrostaloihin. Toimitilojen osalta lainvoimaistui eniten yleisen rakentamisen kerrosalaa.

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

SeutuRAMAVA 1/2020

	I-III		IV-V		VI-VII	
	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto
Espoo	39 %	88 %	58 %	12 %	3 %	0 %
Helsinki	82 %	91 %	18 %	9 %	0 %	0 %
Kauniainen	95 %	98 %	5 %	2 %	0 %	0 %
Vantaa	45 %	81 %	55 %	19 %	1 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	55 %	88 %	44 %	12 %	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.

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

Lisätietoja tonttivarantokatsauksen tunnusluvuista:

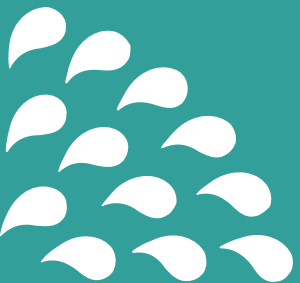
Seututietoasiantuntija Laura Lähteenmäki, puh. 050 560 4717, laura.lahteenmaki@hsy.fi

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 karttapalvelussa osoitteessa: [HSY – Avoin data](#)

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



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