



# Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2021



HSY

Pääkaupunkiseudun  
tunnuslukuja SeutuRAMAVA  
1/2021 -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.

# Olellaista asemakaavavarannoista

- Asumiseen tarkoitettun varannon määrä on ollut kasvussa viime vuosina ja kasvu jatkui myös vuonna 2020.
- 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, erityisesti entisillä satama-alueilla. Eniten pientalovarantoa on Espoossa.
- Toimitilavarannon vuosittaiset muutokset ovat olleet suhteellisen vähäisiä. Liike- ja toimistotilojen varanto on hieman kasvanut, ja teollisuus- ja varastotilojen varanto hieman vähentynyt vuosikymmenen kuluessa.

# Huomioita Vantaan varannoista

- HSY:n ylläpitämään Seudulliseen perusrekisteriin täydentyi vuoden 2020 aikana Vantaalta merkittävä määrä vanhojen rakennuskaavojen aikaisia kaavayksiköitä. Muutos liittyi Vantaan rekistereissä keväällä 2020 tehtyyn aineiston parannustyöhön, jossa myös vanhojen rakennuskaava-alueiden kaavayksiköitä vietiin rekistereihin. Tämän vuoksi Vantaan pientalovarannon ja teollisuus- ja varastotilavarannon osalta on havaittavissa selkeä kasvu vuodentakaiseen varantotilanteeseen verrattuna, mikä vaikuttaa uusimman aineiston verrattavuuteen edellisiin aineistoihin sekä aikasarjojen laatimiseen.
- Merkittävä osuus Vantaan pientalovarantoa kuvaavien tunnuslukujen kasvusta vuoden 2020 aikana on seurausta yllä kuvatusta Vantaan kuntarekisterin tietosisällön tarkentumisesta, ei siis kaavoituksen ja asuntotuotannon kehityksen seurauksena tapahtuneesta varantokasvusta.

# 1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,43	-0,07	1,09	0,03	2,53	-0,04
Helsinki	1,04	-0,03	2,39	0,18	3,43	0,15
Kauniainen	0,14	-0,01	0,01	0,00	0,15	-0,01
Vantaa	1,28**	0,19**	0,67	0,03	1,95	0,22
Pääkaupunkiseutu	3,90	0,08	4,17	0,24	8,06	0,32

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2020 tilanteeseen

\*\*Merkittävä osuus Vantaan pientalovarannon kasvusta on seurausta Vantaan kuntarekisterin tietosisällön tarkentumisesta

Kerrostalovarannon määrä jatkoi kasvuaan myös vuonna 2020. Eniten kerrostalovaranto kasvoi pääkaupunkiseudun kunnista Helsingissä.

# 1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	13,9	5,8	7,6
Helsinki	12,7	5,3	6,1
Kauniainen	55,2	1,8	8,7
Vantaa	30,8	4,4	7,9
Pääkaupunkiseutu	16,5	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 Kauniaisissa ja pienin Helsingissä.

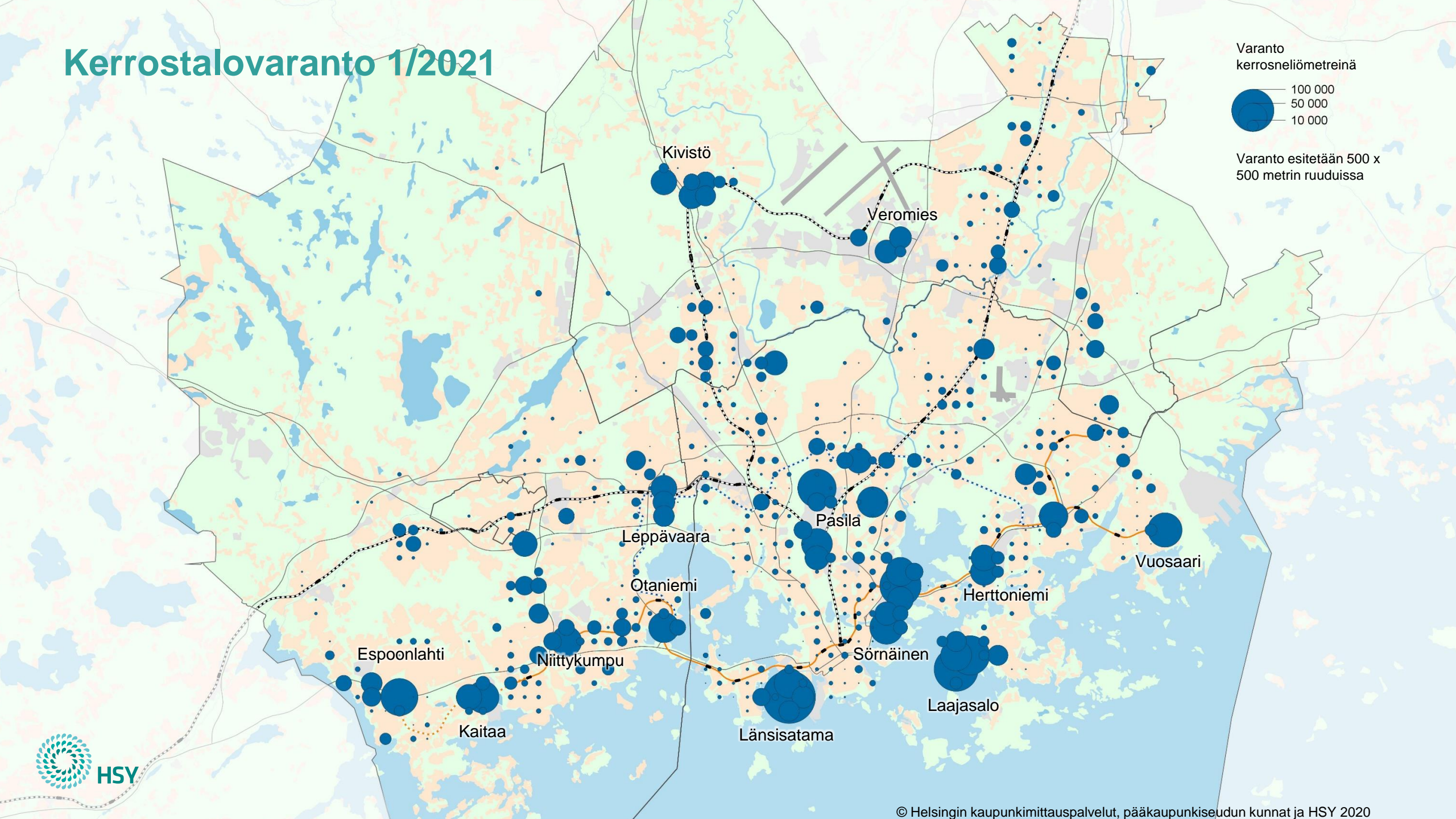


# Kerrostalovaranto 1/2021

Varanto  
kerrosneliömetreinä

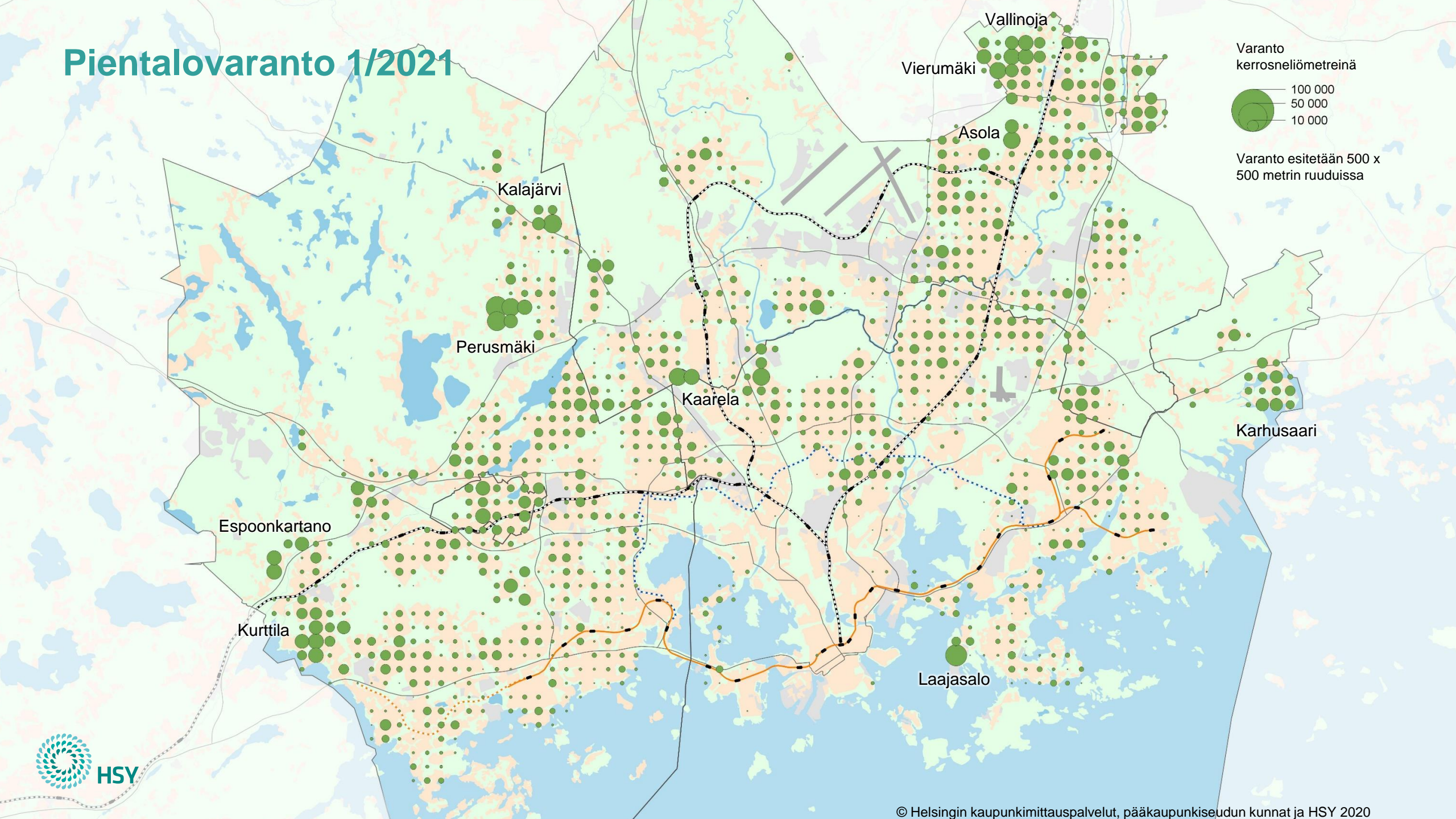


Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa

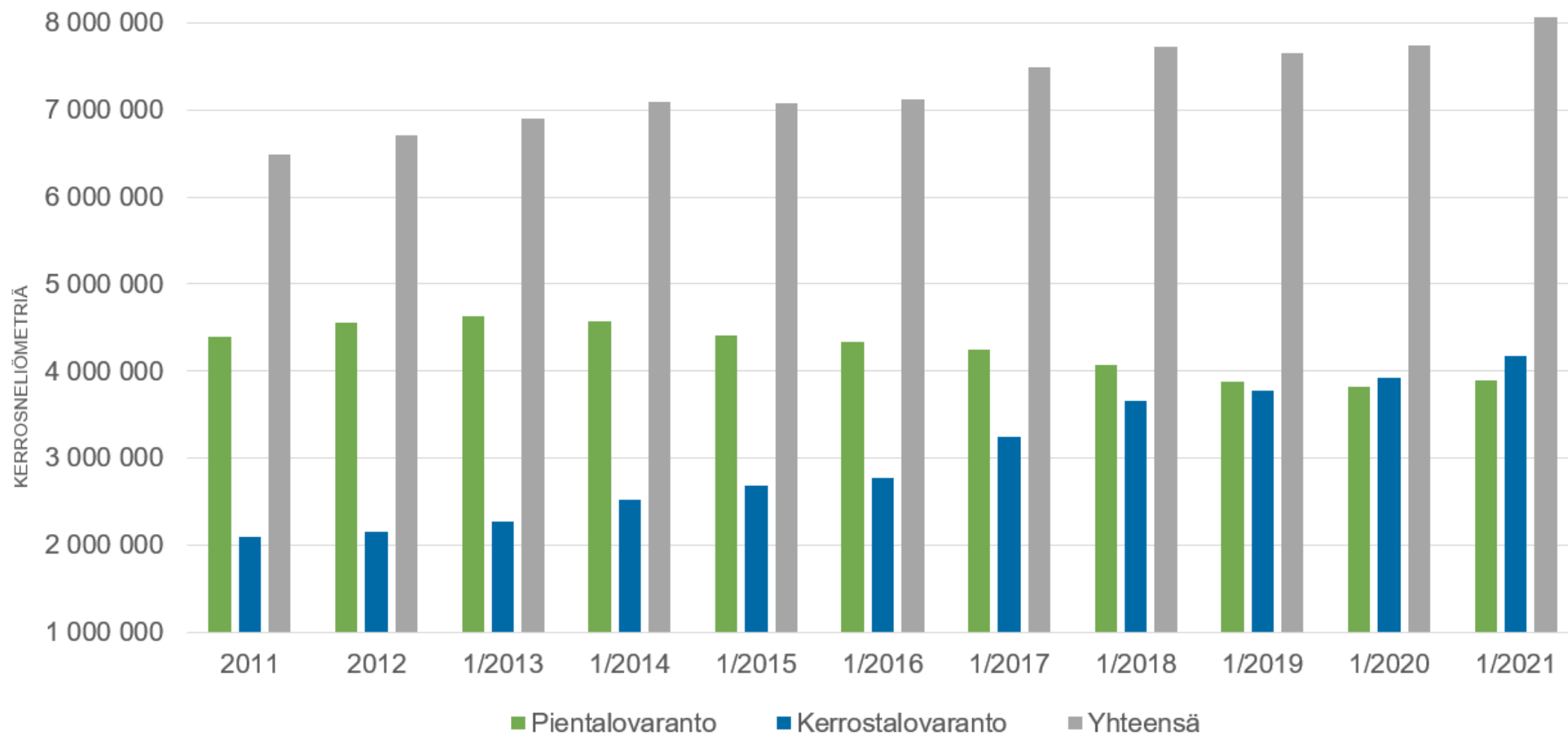




# Pientalovaranto 1/2021



# Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla



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

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalovaranto	Muutos*	Kerrostalovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,65	-0,05	0,88	0,04	1,53	-0,01
Helsinki	0,41	-0,02	1,89	0,18	2,29	0,15
Kauniainen	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
Vantaa	0,45**	0,09**	0,59	0,04	1,03	0,13
Pääkaupunkiseutu	1,53	0,01	3,35	0,26	4,88	0,27

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2020 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %

\*\*Merkittävä osuus Vantaan pientalovarannon kasvusta on seurausta Vantaan kuntarekisterin tietosisällön tarkentumisesta

Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kaksinkertainen verrattuna pientalovarantoon. Asumisen varanto rakentamattomilla tonteilla kasvoi Helsingissä ja Vantaalla vuoden 2020 kuluessa.



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

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	6,3	4,6	5,0
Helsinki	4,9	4,2	4,3
Kauniainen	11,9	0,4	1,9
Vantaa	10,8	3,8	4,7
Pääkaupunkiseutu	6,5	4,3	4,6

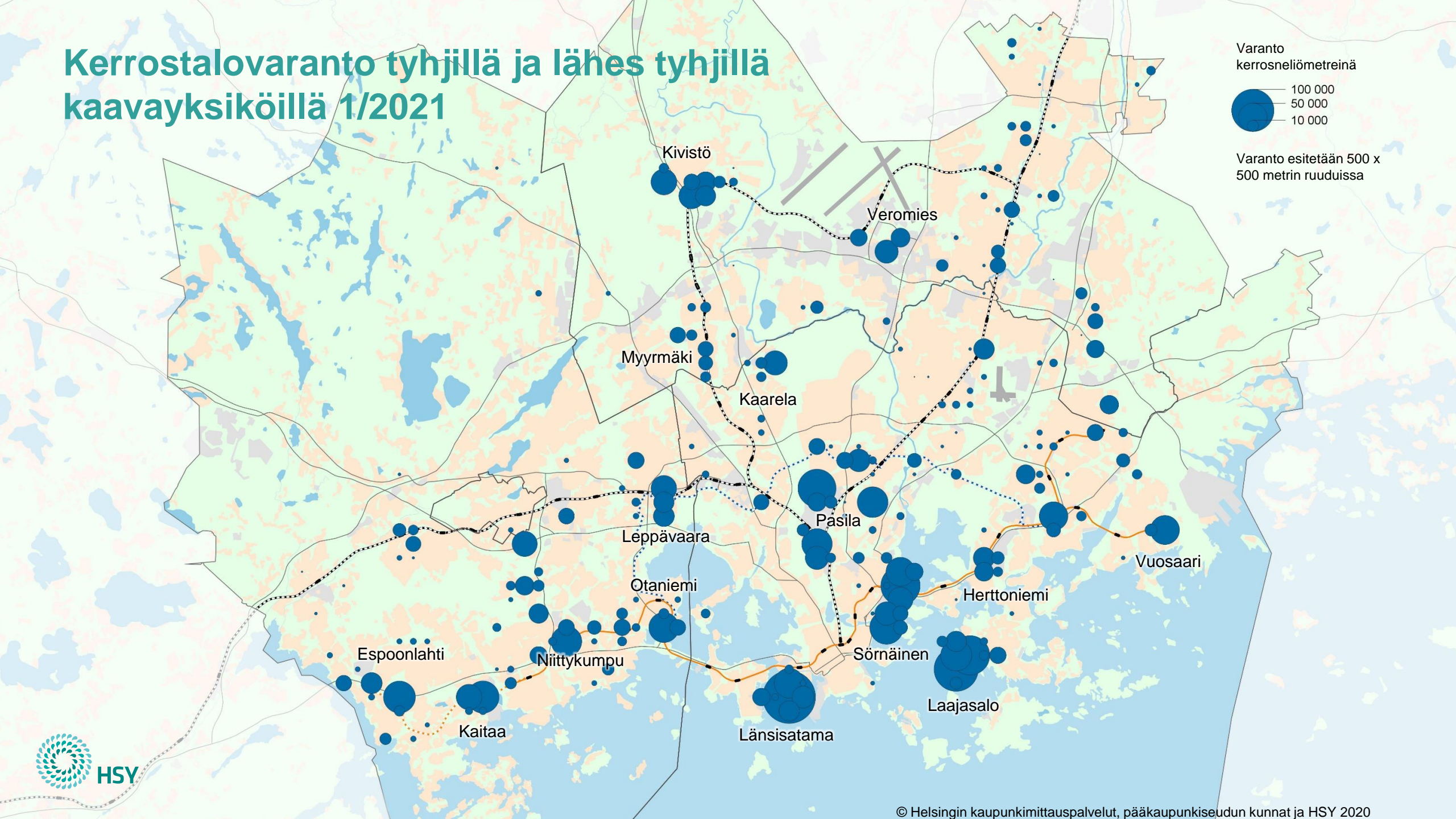
Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Espoossa ja pienin Kauniaisissa. Suurin osa Kauniaisissa olevasta varannosta sijaitsee osittain jo rakennetuilla tonteilla.

# Kerrostalovaranto tyhjä ja lähes tyhjä kaavayksiköillä 1/2021

Varanto kerrosneliömetreinä

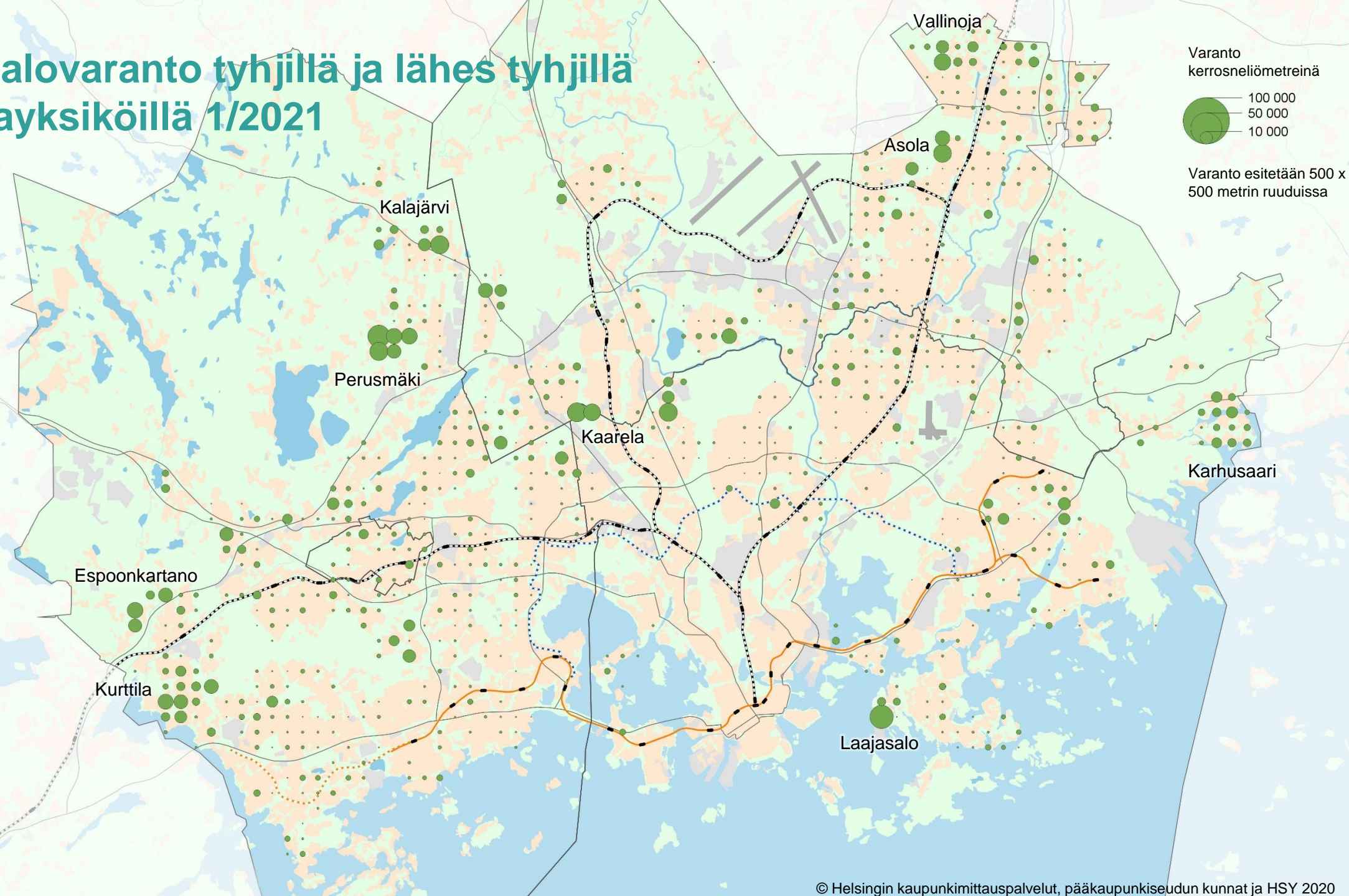


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



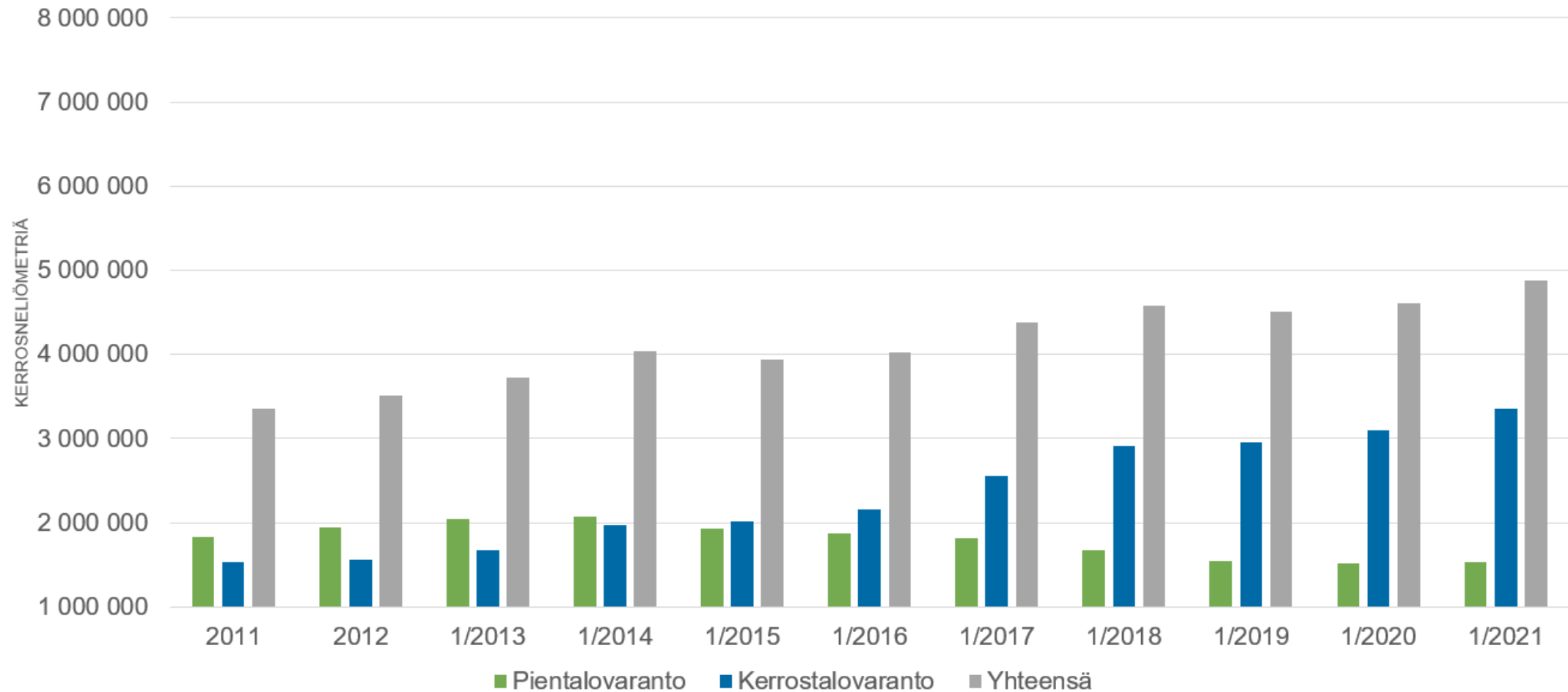


# Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2021





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



# 3. Toimitilavaranto

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,77	-0,03	0,91	0,09	1,28	-0,01	0,66	0,00	4,61	0,05
Helsinki	2,04	0,04	2,30	-0,03	1,43	0,01	0,72	-0,06	6,49	-0,05
Vantaa	2,17	-0,10	2,70**	0,21**	0,84	0,04	0,24	-0,03	5,95	0,12
Yhteensä	5,98	-0,09	5,90	0,27	3,55	0,04	1,62	-0,09	17,05	0,13

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2020 tilanteeseen

\*\*Merkittävä osuus Vantaan teollisuus- ja varastotilavarannon kasvusta on seurausta Vantaan kuntarekisterin tietosisällön tarkentumisesta

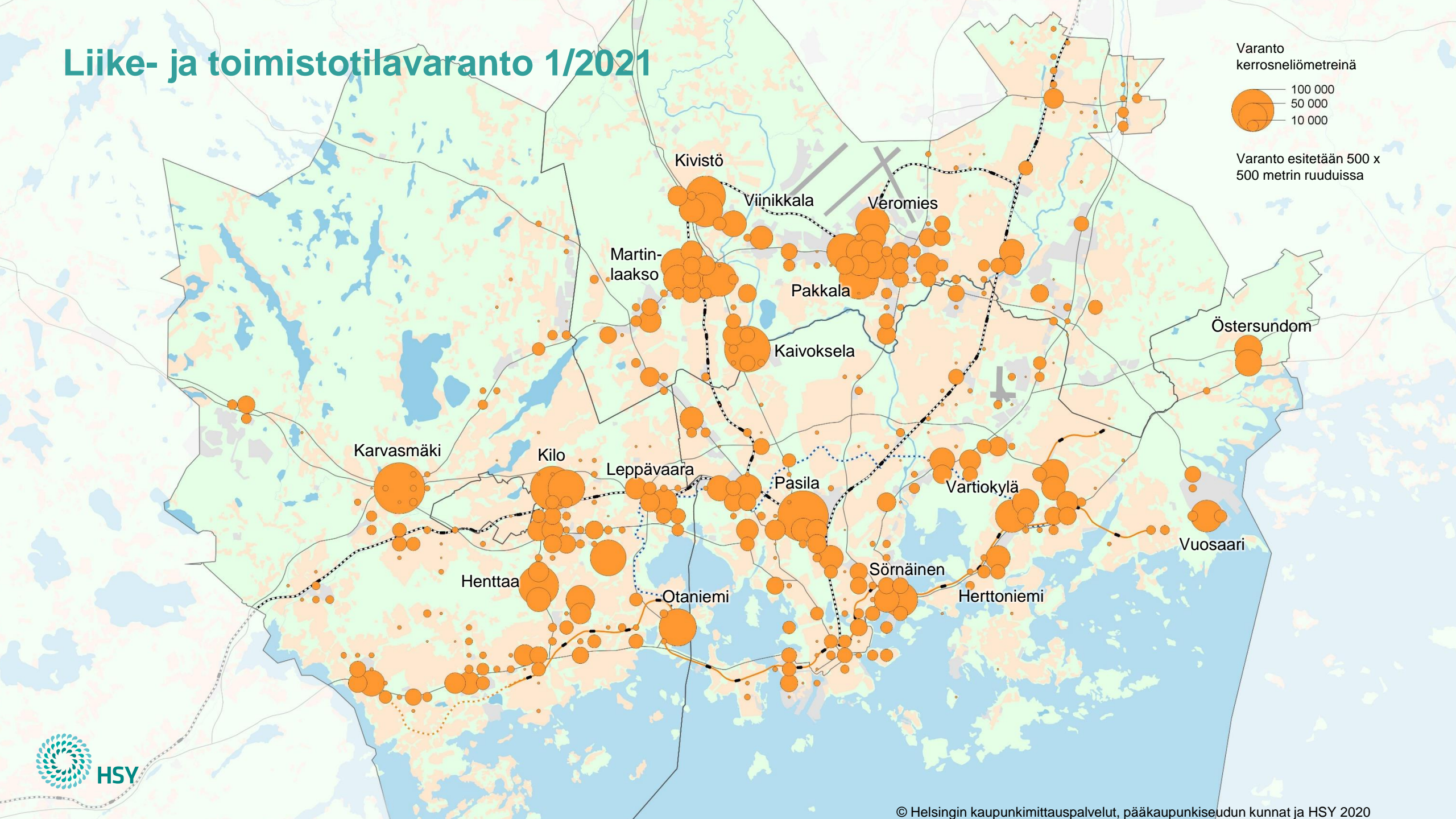
Toimitilavarannon muutokset pääkaupunkiseudun tasolla olivat vähäisiä vuoden 2020 kuluessa. Liike- ja toimistotilavaranto jakautuu melko tasaisesti pääkaupunkiseudun isojen kaupunkien kesken. Teollisuus- ja varastotilojen varantoa on eniten Vantaalla ja vähiten Espoossa.

# Liike- ja toimistotilavaranto 1/2021

Varanto  
kerrosneliömetreinä



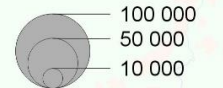
Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa



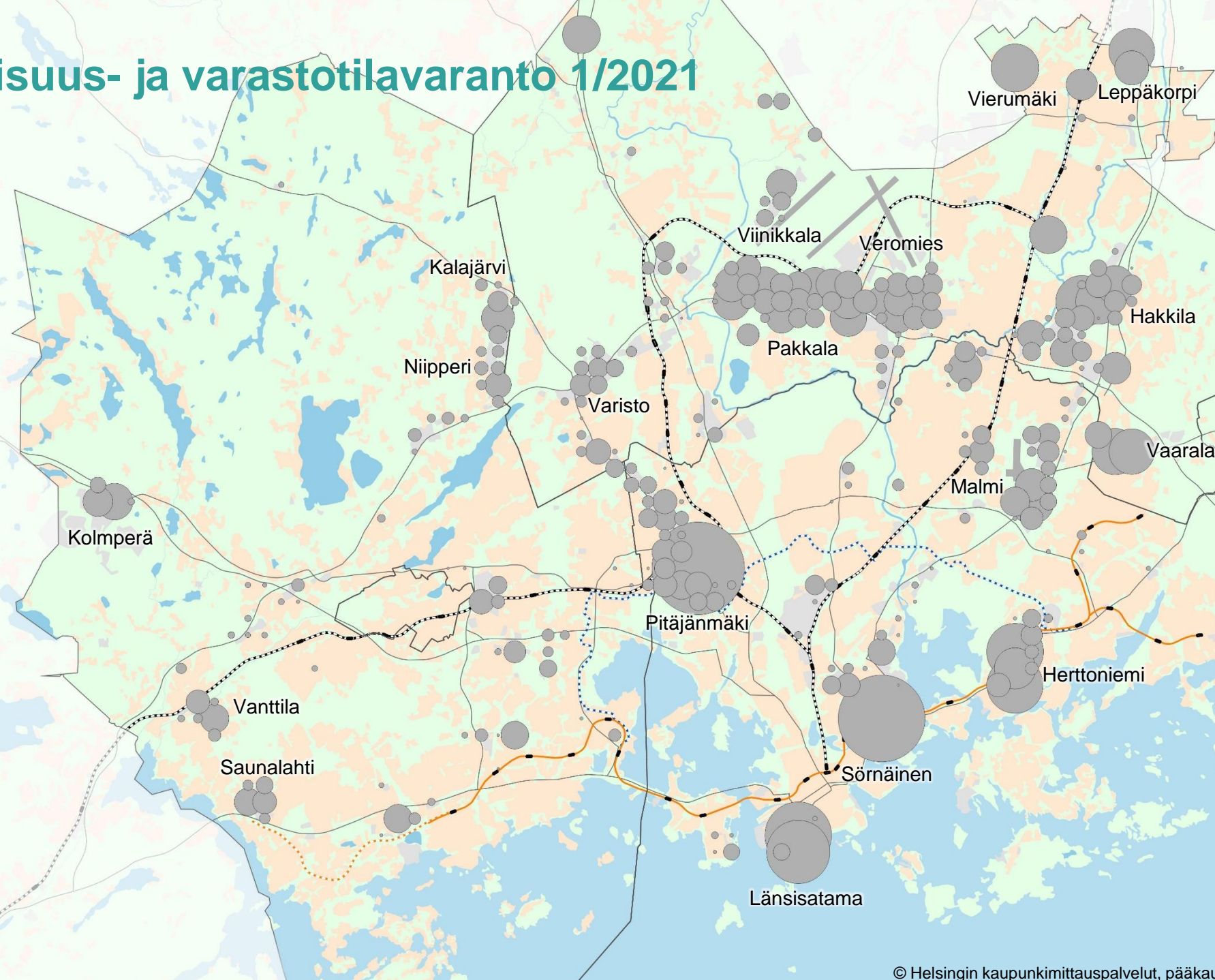


# Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2021

Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa



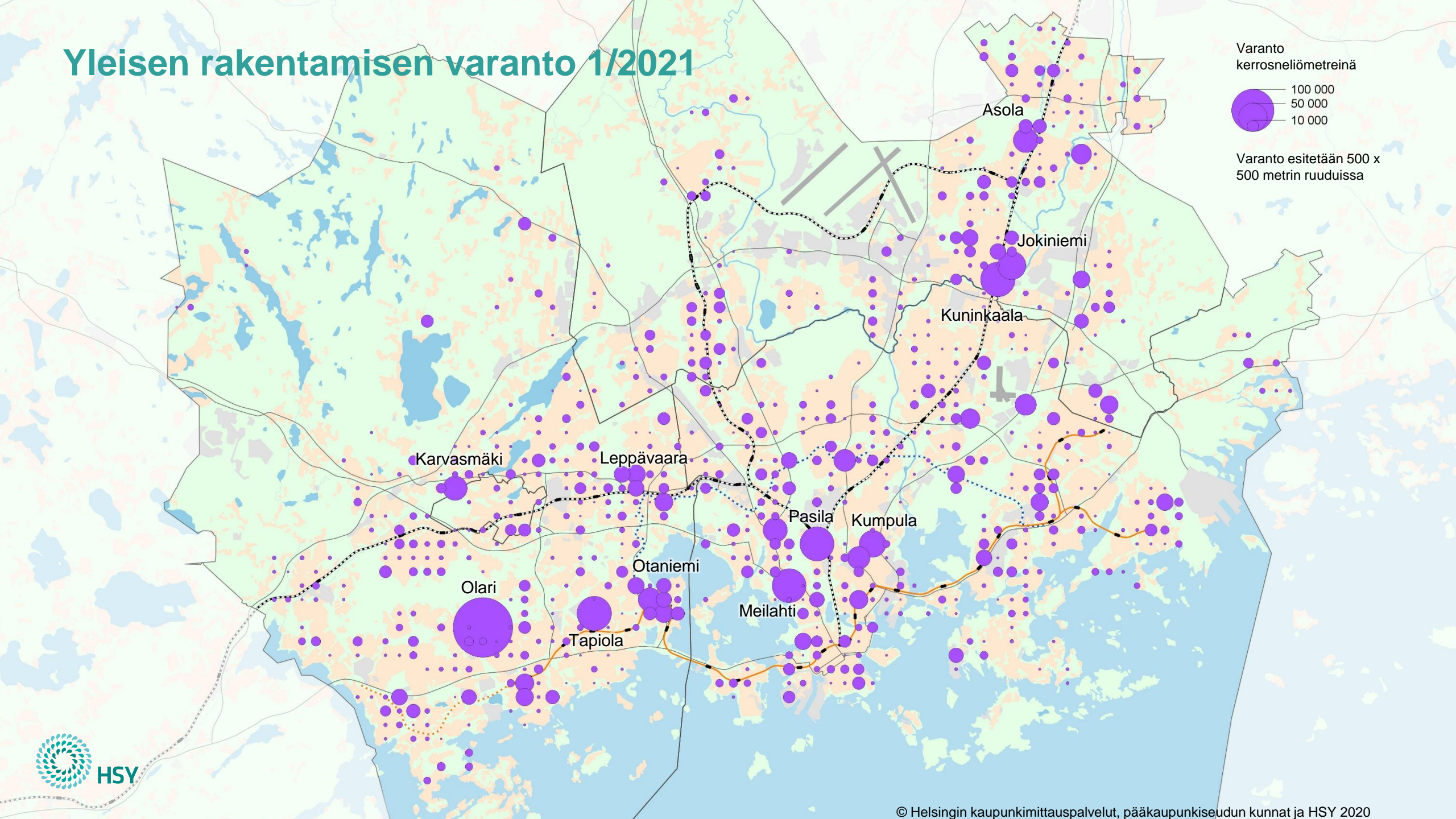


# Yleisen rakentamisen varanto 1/2021

Varanto kerrosneliömetreinä

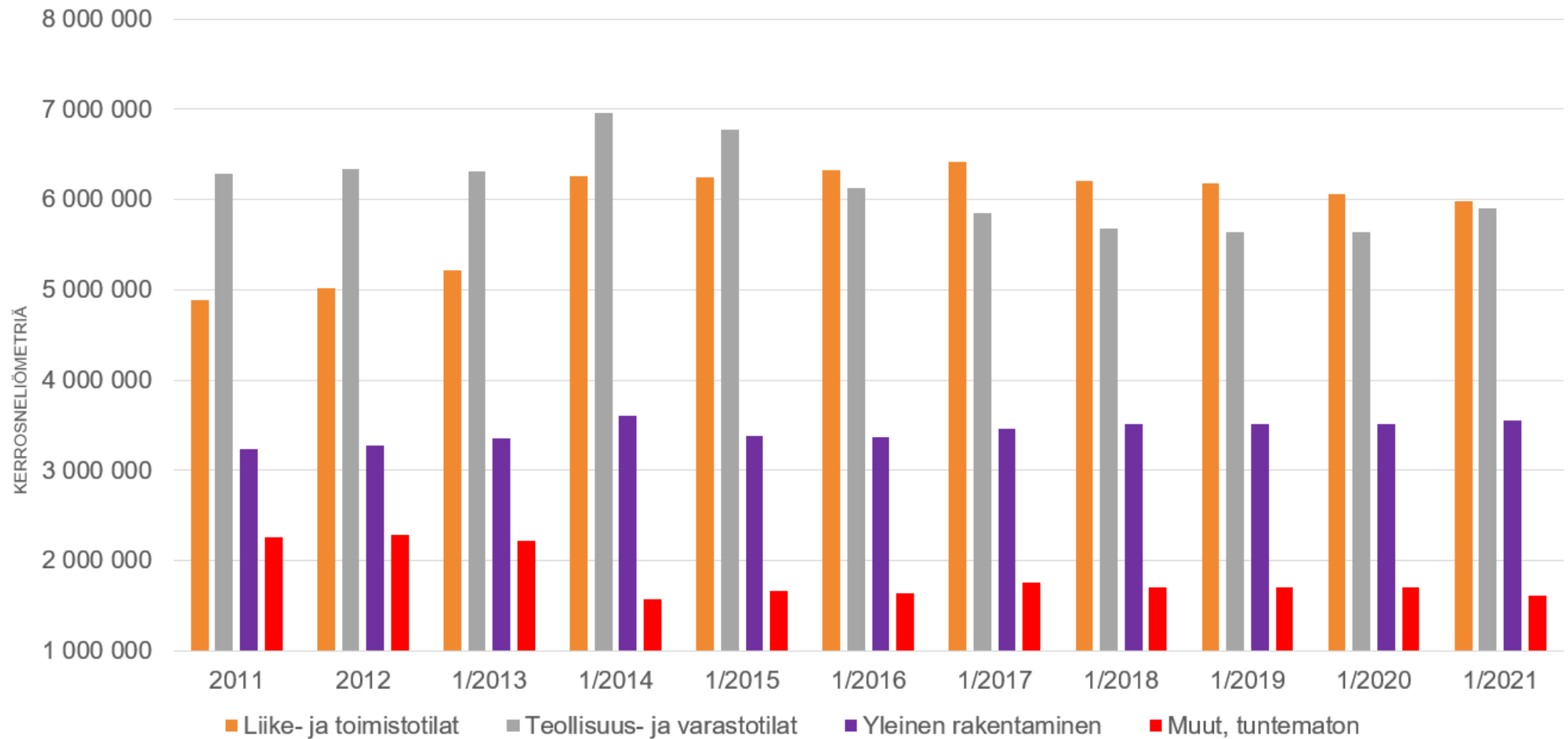


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa





# Laskennallisen toimitilavarannon kehitys



# 4. Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Liike- ja toimistotilat	Muutos*	Teollisuus- ja varastotilat	Muutos*	Yleinen rakentaminen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,33	-0,06	0,46	0,14	0,71	0,01	0,36	-0,04	2,86	0,05
Helsinki	1,44	0,04	0,89	-0,01	0,48	0,01	0,26	0,01	3,07	0,05
Vantaa	1,53	-0,20	1,18**	0,16**	0,36	0,05	0,11	-0,05	3,18	-0,05
Yhteensä	4,30	-0,22	2,52	0,29	1,55	0,06	0,74	-0,08	9,11	0,06

\*Kaikki muutokset verrattuna 1/2020 tilanteeseen

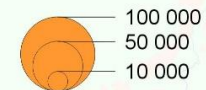
\*\*Merkittävä osuus Vantaan teollisuus- ja varastotilavarannon kasvusta on seurausta Vantaan kuntarekisterin tietosisällön tarkentumisesta

Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä kasvoi pääkaupunkiseudulla hieman vuonna 2020. Vantaalla on eniten toimitilojen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

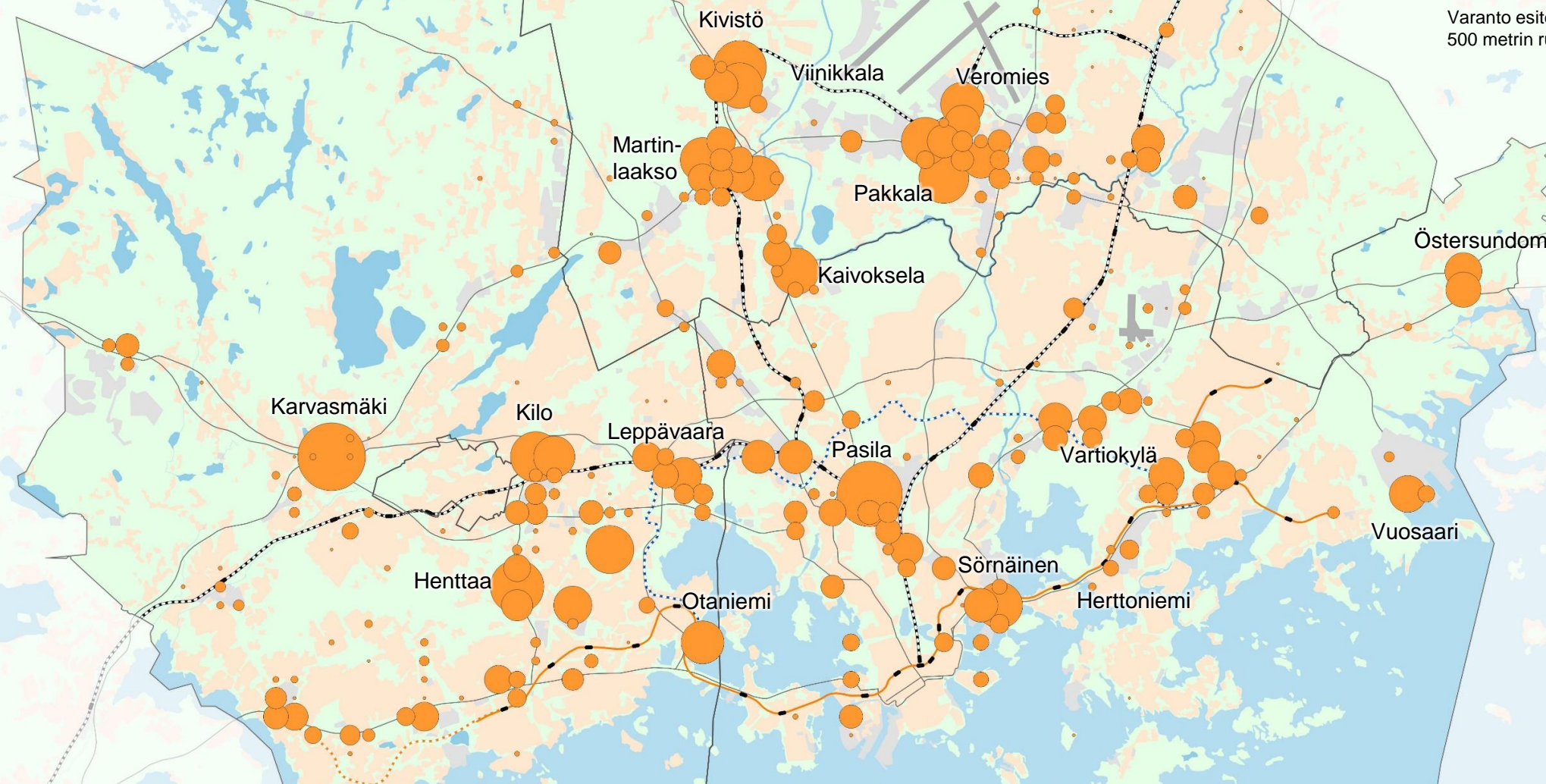


# Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2021

Varanto kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa





# Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2021



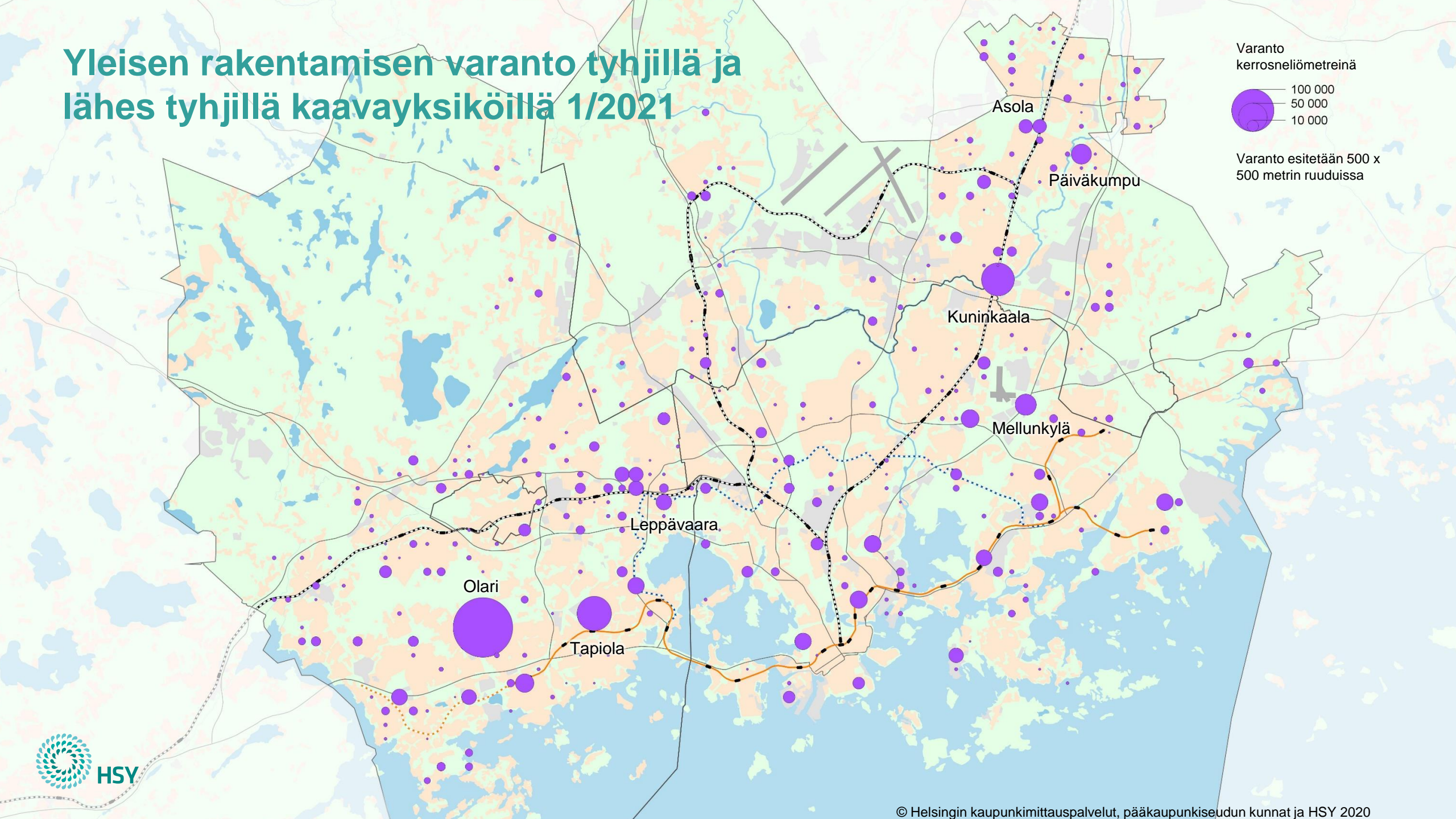


# Yleisen rakentamisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2021

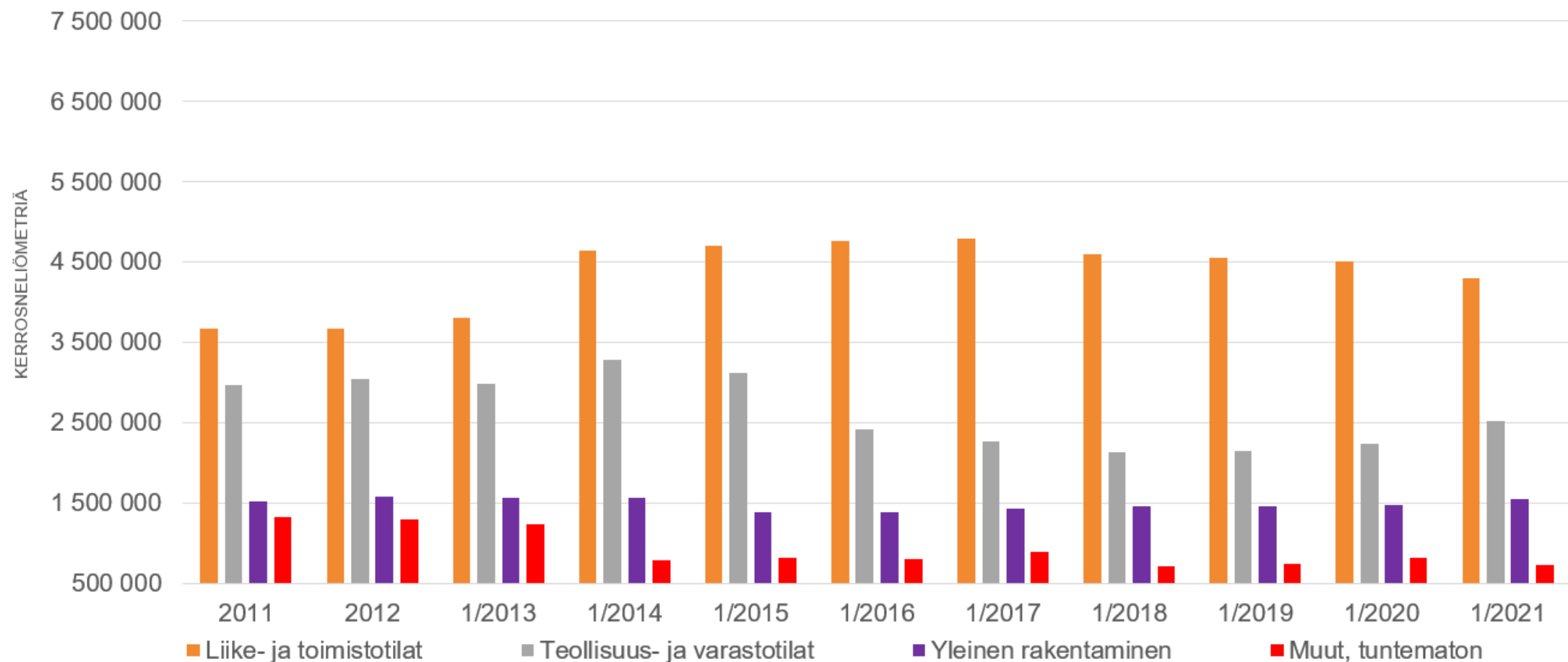
Varanto kerrosneliömetreinä



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 1/2021

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon	Yhteensä
Espoo	8,61	7,61	4,43	2,23	3,16	1,14	27,18
Helsinki	6,90	26,60	8,93	5,45	6,55	2,46	56,89
Vantaa	6,31	6,20	4,10	5,78	1,77	0,80	24,97
Yhteensä	21,82	40,42	17,46	13,46	11,48	4,40	109,04

Kaikkien pääkäyttötarkoitusten rakennusoikeuden määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla hieman vuoden 2020 kuluessa. Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi eniten.

# 6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,73	2,52	2,44	2,31	2,79	1,03
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,30	0,10	0,24	0,24	0,01	0,01
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,49	0,59	1,34	1,26	0,14	0,10
Rakennusyrietykset	0,04	0,23	0,11	0,01	0,01	0,02
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,15	0,43	1,09	1,71	0,05	0,34
Valtio	0,01	0,11	0,33	0,16	0,31	0,07
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	0,09	0,10	0,03	0,22	0,01
Muu, tuntematon	0,10	0,11	0,33	0,17	0,07	0,04
Yhteensä	3,88	4,18	5,98	5,90	3,59	1,62

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-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,64	42 %	2,21	66 %	2,85	58 %
Yksityishenkilöt ja perikunnat	0,54	35 %	0,07	2 %	0,61	12 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,08	5 %	0,27	8 %	0,34	7 %
Rakennusyrietykset	0,04	2 %	0,20	6 %	0,24	5 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,11	7 %	0,35	11 %	0,47	10 %
Valtio	0,01	0 %	0,10	3 %	0,11	2 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	4 %	0,07	2 %	0,12	3 %
Muu, tuntematon	0,07	4 %	0,08	2 %	0,14	3 %
Yhteensä	1,53	100 %	3,35	100 %	4,88	100 %

Kuntasektorin omistusosuus koostuu käytännössä pääkaupunkiseudun kaupungeista, joiden osuus tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla sijaitsevasta asumisen varannosta kasvoi hieman vuoden 2020 kuluessa.

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

Km<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	7,78	25,36	6,78	39,92
Pientaloalueet	35,26	25,26	27,28	87,79
Liike- ja toimistoalueet	4,68	4,50	5,25	14,43
Teollisuus- ja varastoalueet	4,08	4,56	9,98	18,62
Julkisen rakentamisen alueet	7,04	8,05	4,19	19,27
Muut/tuntematon	4,77	4,85	2,55	12,18
Yhteensä	63,60	72,57	56,03	192,21

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Sekä pientaloalueille että kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi hieman vuonna 2020.



## 8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2010 tai aikaisemmin

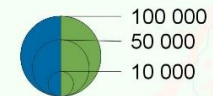
Milj. k-m<sup>2</sup> SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,30	0,07	0,36
Helsinki	0,16	0,06	0,23
Kauniainen	0,03	0,00	0,03
Vantaa	0,26	0,09	0,35
Pääkaupunkiseutu	0,75	0,22	0,97

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 2010 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa

Varanto  
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x  
500 metrin ruuduissa

- Kerrostalovaranto
- Pientalovaranto





## 9. 2020 lainvoimaistunut kerrosala

Milj. k-m<sup>2</sup> (brutto\*) SeutuRAMAVA 1/2021

	Pientalot	Kerrostalot	Keskusta- toiminnot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Espoo	0,04	0,38	0,03	0,25	0,00	0,03	0,00
Helsinki	0,03	0,49	0,00	0,29	0,02	0,03	0,10
Vantaa	0,02	0,19	0,00	0,01	0,05	0,01	0,00
Yhteensä	0,09	1,06	0,03	0,55	0,08	0,07	0,10

Vuonna 2020 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 2030)

SeutuRAMAVA 1/2021

	I-III		IV-V		VI-VII	
	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto
Espoo	41 %	96 %	59 %	4 %	0 %	0 %
Helsinki	84 %	99 %	16 %	0 %	0 %	1 %
Kauniainen	99 %	98 %	1 %	2 %	0 %	0 %
Vantaa	39 %	84 %	61 %	16 %	0 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	54 %	96 %	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:

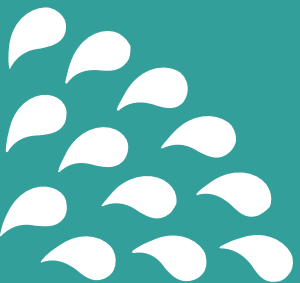
Paikkatietoasiantuntija Laura Lähteenmäki, puh. 050 304 8424, [laura.lahteenmaki@hsy.fi](mailto:laura.lahteenmaki@hsy.fi)

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 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)



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