



Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2024

**Pääkaupunkiseudun tunnuslukuja
SeutuRAMAVA 1/2024 -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 rakennusluvittamatonta 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. Vuonna 2023 asumisen varannon kokonaismäärä kasvoi poikkeuksellisen paljon. Varantokasvua selittää Helsingissä voimaan tulleen asuinkerrosalan suuri määrä.
- Suurin osa asumisen varannosta on kerrostalovarantoa. Kerrostalovarannon määrä on yli kaksinkertaistunut reilussa vuosikymmenessä.
- Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kolminkertainen verrattuna pientalovarannon määrään. Eniten kerrostalovarantoa on Helsingissä ja eniten pientalovarantoa Espoossa.
- Toimitilavarannon vuosittaiset muutokset ovat olleet vähäisiä.

1. Asumisen laskennallinen varanto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2024

	Pientalo- varanto	Muutos*	Kerros- talovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,28	-0,02	1,28	-0,06	2,56	-0,09
Helsinki	0,92	-0,01	3,36	0,97	4,28	0,96
Kauniainen	0,13	0,00	0,02	0,00	0,15	0,00
Vantaa	1,28	0,02	0,80	0,00	2,09	0,01
Pääkaupunkiseutu	3,61	-0,02	5,46	0,90	9,08	0,88

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2023 tilanteeseen

Kerrostalovarannon määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla selvästi vuonna 2023 johtuen Helsingin suuresta kerrostalovarannon kasvusta.

Pientalovarannon määrä väheni pääkaupunkiseudulla vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna.

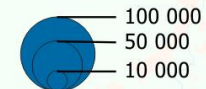
1.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina

	Pientalot	Kerrostalot	Asumisen varanto yhteensä
Espoo	17,3	6,5	8,4
Helsinki	14,1	6,9	7,5
Kauniainen	37,9	3,2	9,4
Vantaa	29,0	5,5	8,9
Pääkaupunkiseutu	18,3	6,7	8,1

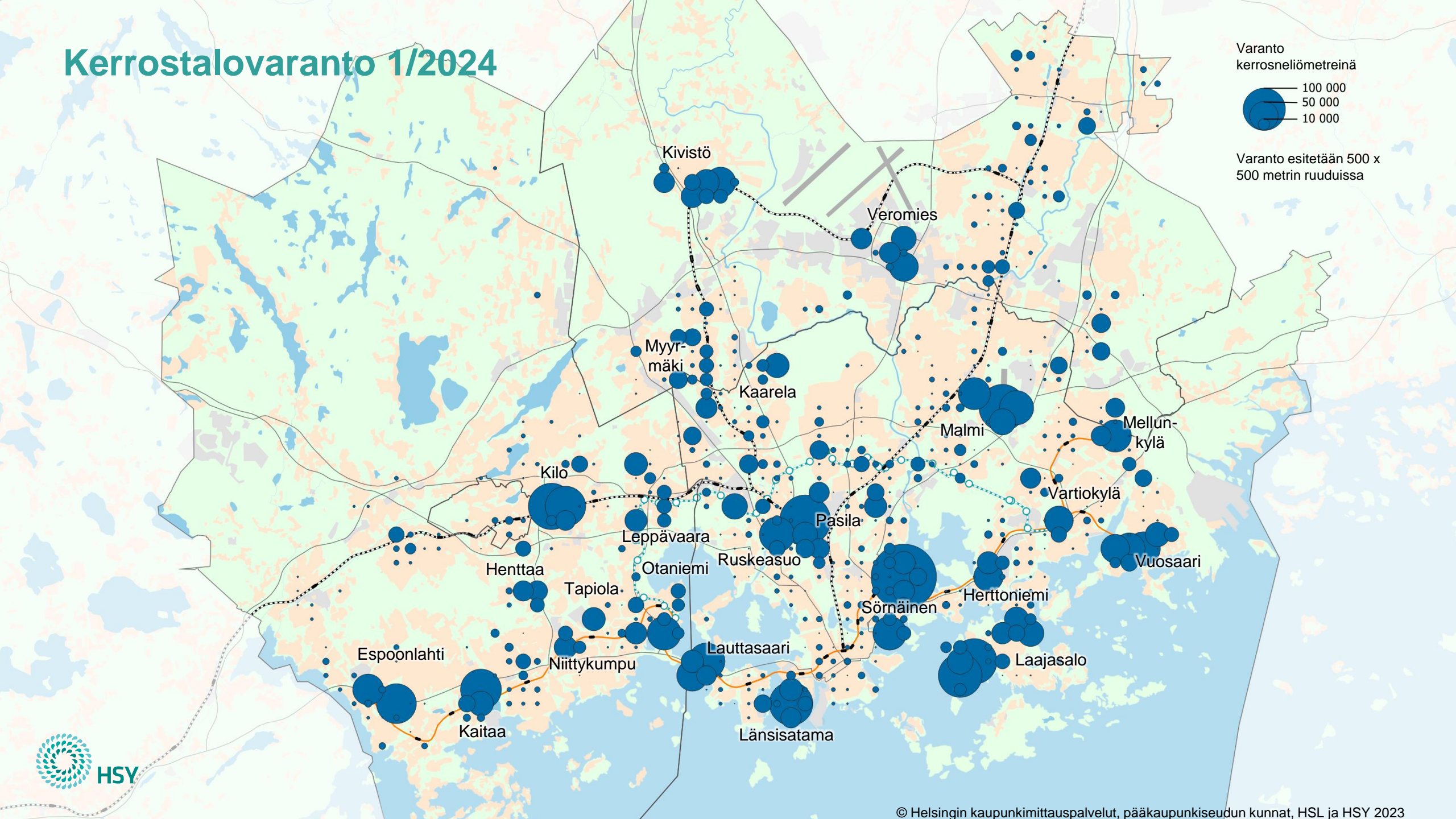
Varannon ajallinen riittävyys on arvioitu suhteuttamalla voimassa olevan varannon määrä kaupunkikohtaisiin asuntotuotantotavoitteisiin, jotka on määritelty Helsingin seudun MAL-sopimusmenettelyssä nelivuotiskaudelle 2020–2023. Koko varannon määrä suhteessa tavoitteeseen on suurin Kauniaisissa ja pienin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

Kerrostalovaranto 1/2024

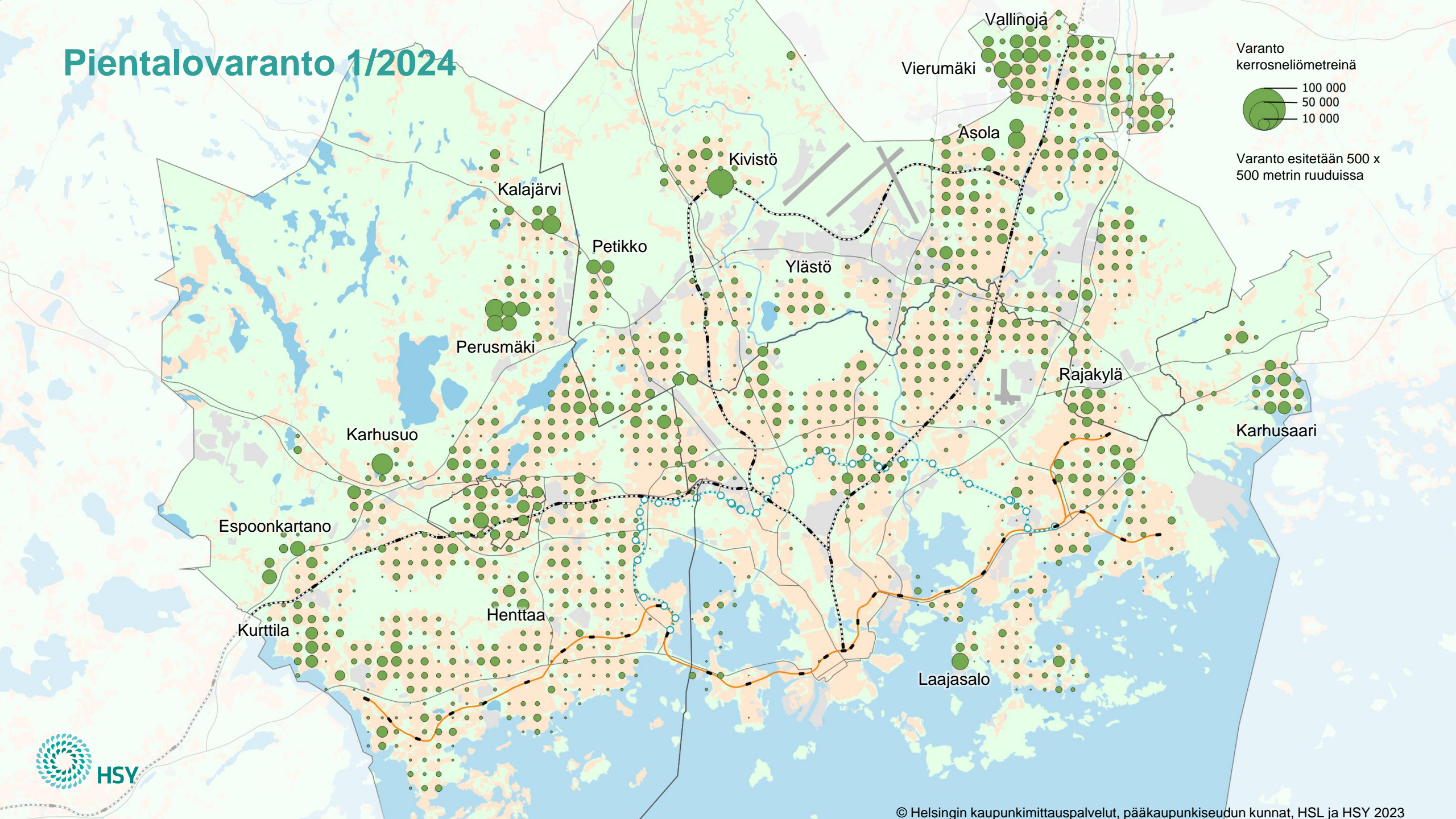
Varanto
kerrosneliömetreinä



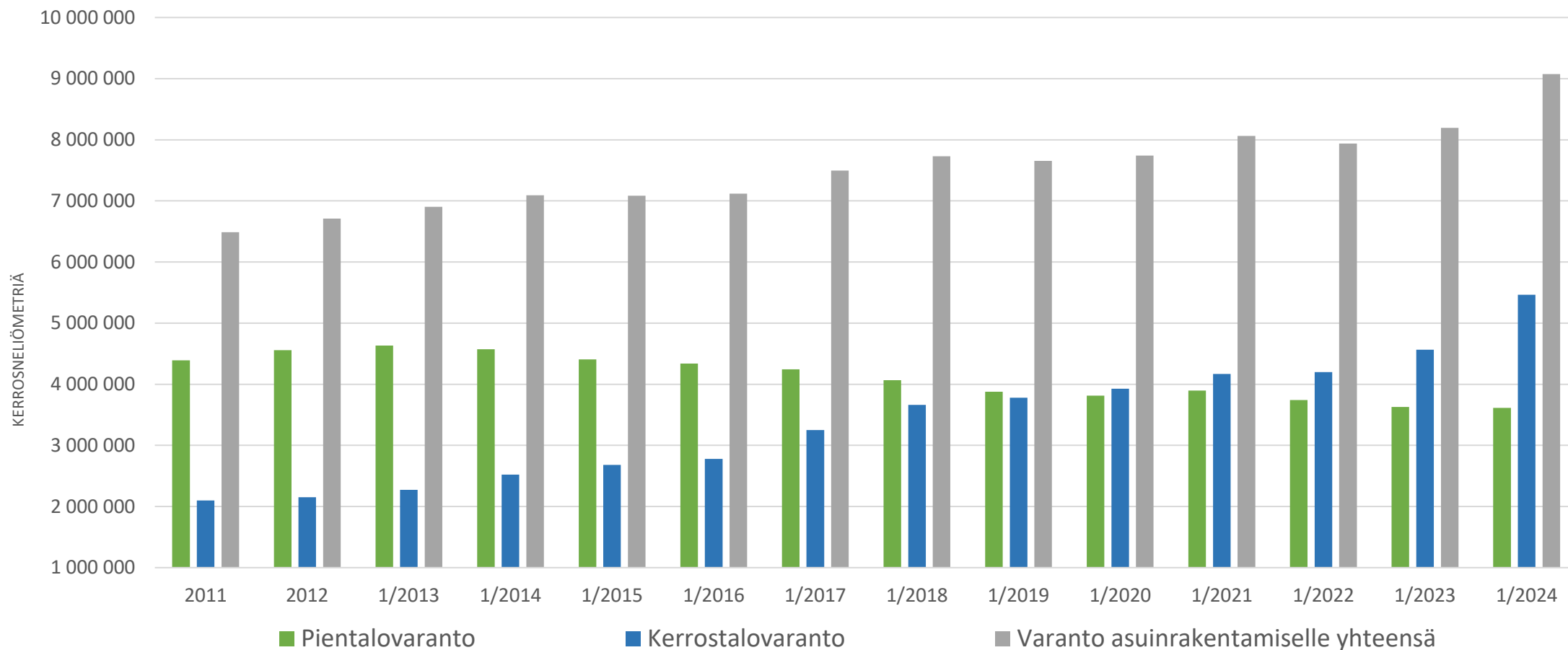
Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa



Pientalovaranto 1/2024



Laskennallisen asumisen varannon kehitys pääkaupunkiseudulla



2. Asumisen laskennallinen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2024

	Pientalo- varanto	Muutos*	Kerros- talovaranto	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	0,53	-0,02	1,12	-0,08	1,66	-0,10
Helsinki	0,32	-0,01	2,72	0,86	3,04	0,85
Kauniainen	0,02	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
Vantaa	0,48	0,02	0,71	-0,01	1,20	0,02
Pääkaupunkiseutu	1,36	0,00	4,56	0,77	5,93	0,77

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2023 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

Kerrostalovarannon määrä tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä on yli kolminkertainen verrattuna pientalovarantoon. Asumisen varanto rakentamattomilla tonteilla kasvoi Helsingissä vuoden 2023 kuluessa. Pientalovarannossa ei tapahtunut muutosta.

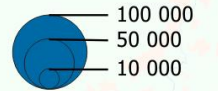
2.1 Laskennallisen varannon riittävyys vuosina huomioiden vain tyhjien ja lähes tyhjien kaavayksiköiden varanto

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

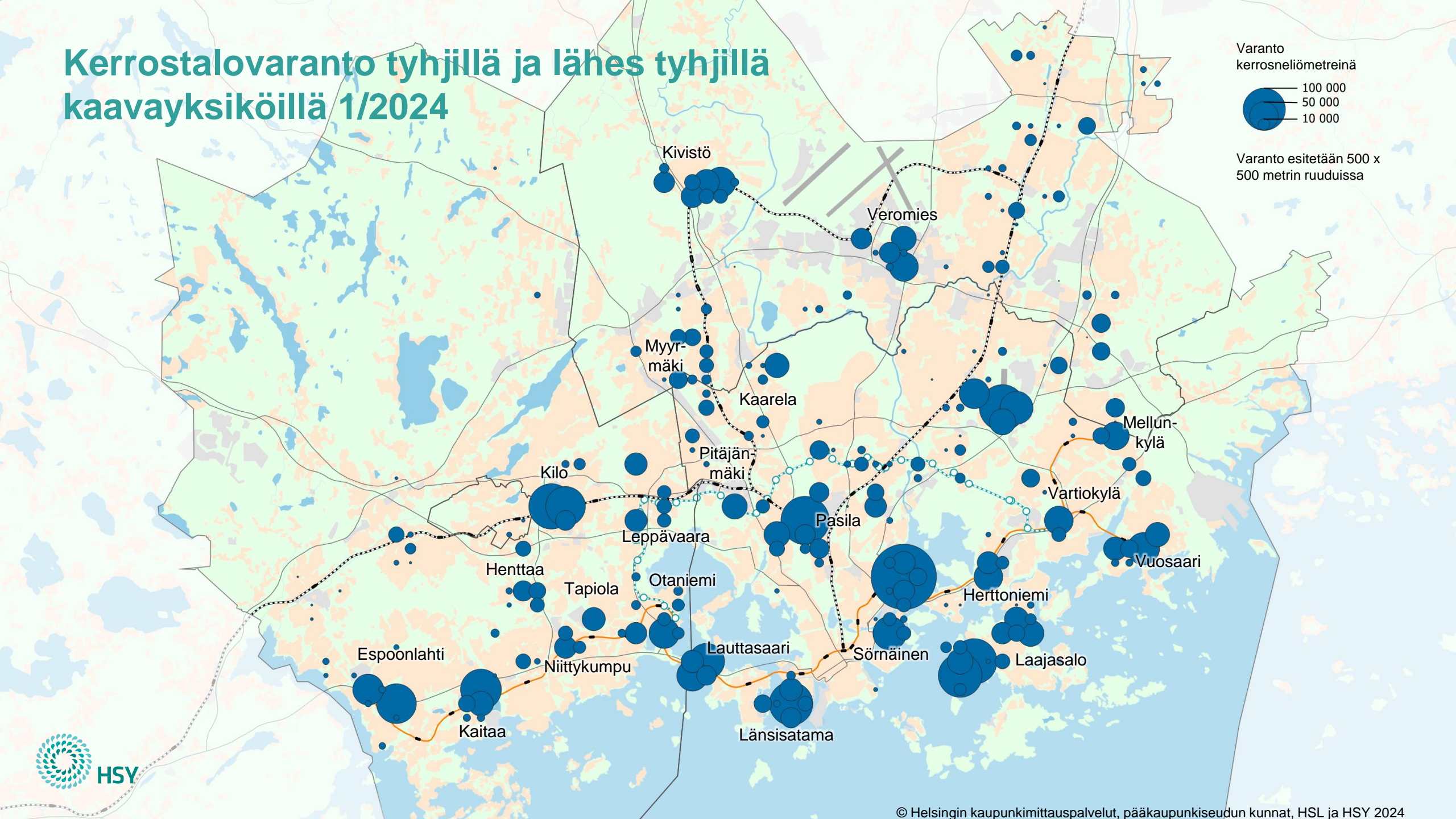
Rakentamattomilla tonteilla jäljellä olevan varannon määrä suhteessa asuntotuotantotavoitteeseen on suurin Espoossa ja pienin Kauniaisissa.

Kerrostalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2024

Varanto kerrosneliömetreinä

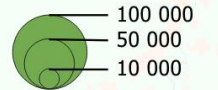


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

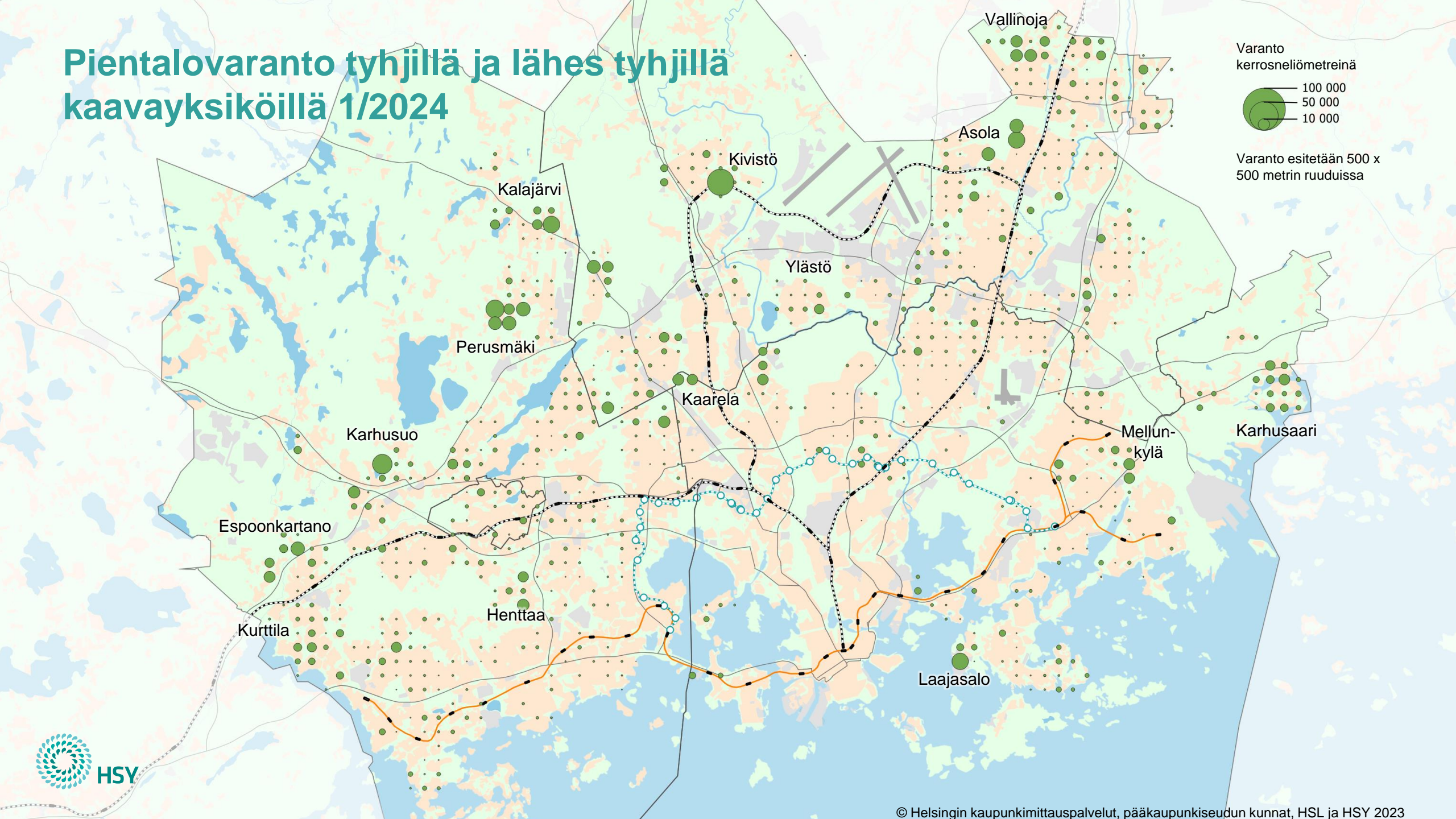


Pientalovaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2024

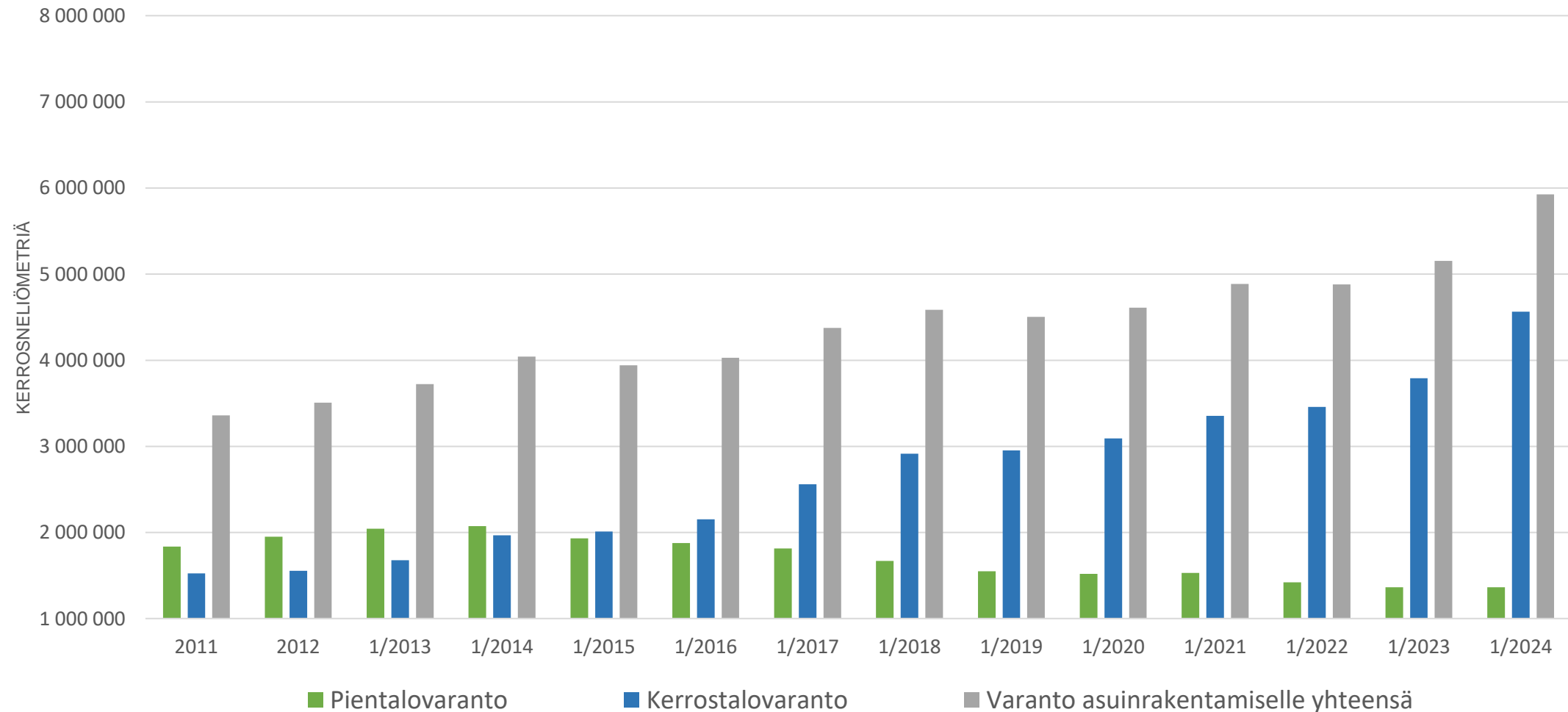
Varanto kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



Laskennallisen asumisen varannon kehitys huomioiden vain tyhjt ja lches tyhjt kaavayksiköt



3. Toimitilavaranto

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2024

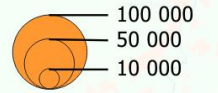
	Liike- ja toimisto- tilat	Muutos*	Teollisuus- ja varasto- tilat	Muutos*	Yleinen rakenta- minen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,66	-0,16	0,91	0,19	1,19	-0,03	0,65	0,00	4,41	-0,01
Helsinki	2,18	0,05	2,02	-0,02	1,34	-0,14	1,21	0,08	6,74	-0,04
Vantaa	2,10	-0,08	2,61	0,09	0,79	-0,07	0,25	0,00	5,74	-0,07
Yhteensä	5,93	-0,20	5,54	0,25	3,32	-0,24	2,10	0,08	16,89	-0,11

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2023 tilanteeseen

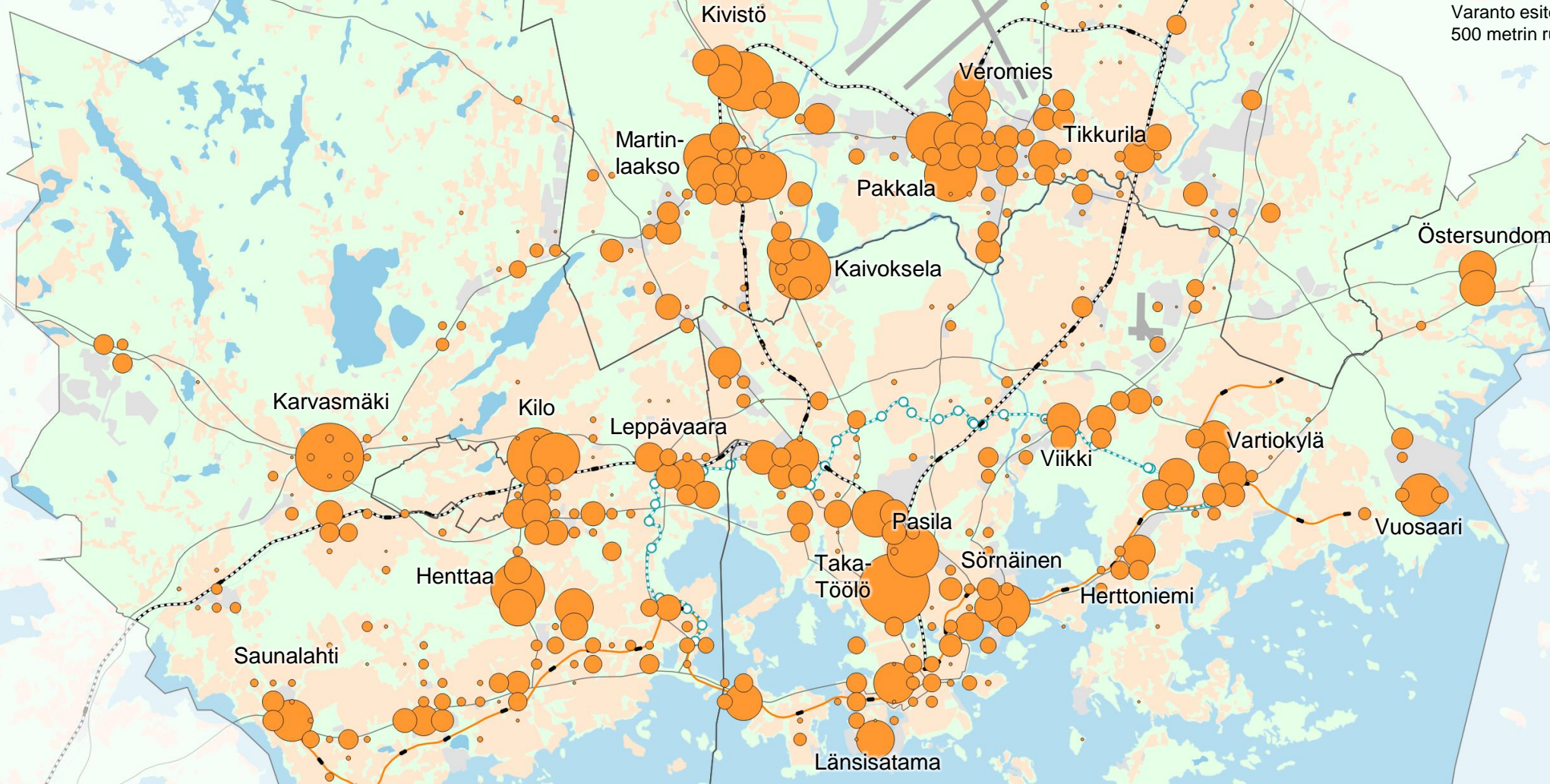
Teollisuus- ja varastotilavaranto kasvoi pääkaupunkiseudulla vuoden 2023 kuluessa, liike- ja toimistotilavarannon sekä yleisen rakentamisen varannon määrä väheni. Liike- ja toimistotilavaranto jakautuu melko tasaisesti pääkaupunkiseudun isojen kaupunkien kesken. Teollisuus- ja varastotilojen varantoa on eniten Vantaalla.

Liike- ja toimistotilavaranto 1/2024

Varanto
kerrosneliömetreinä

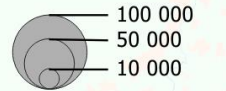


Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

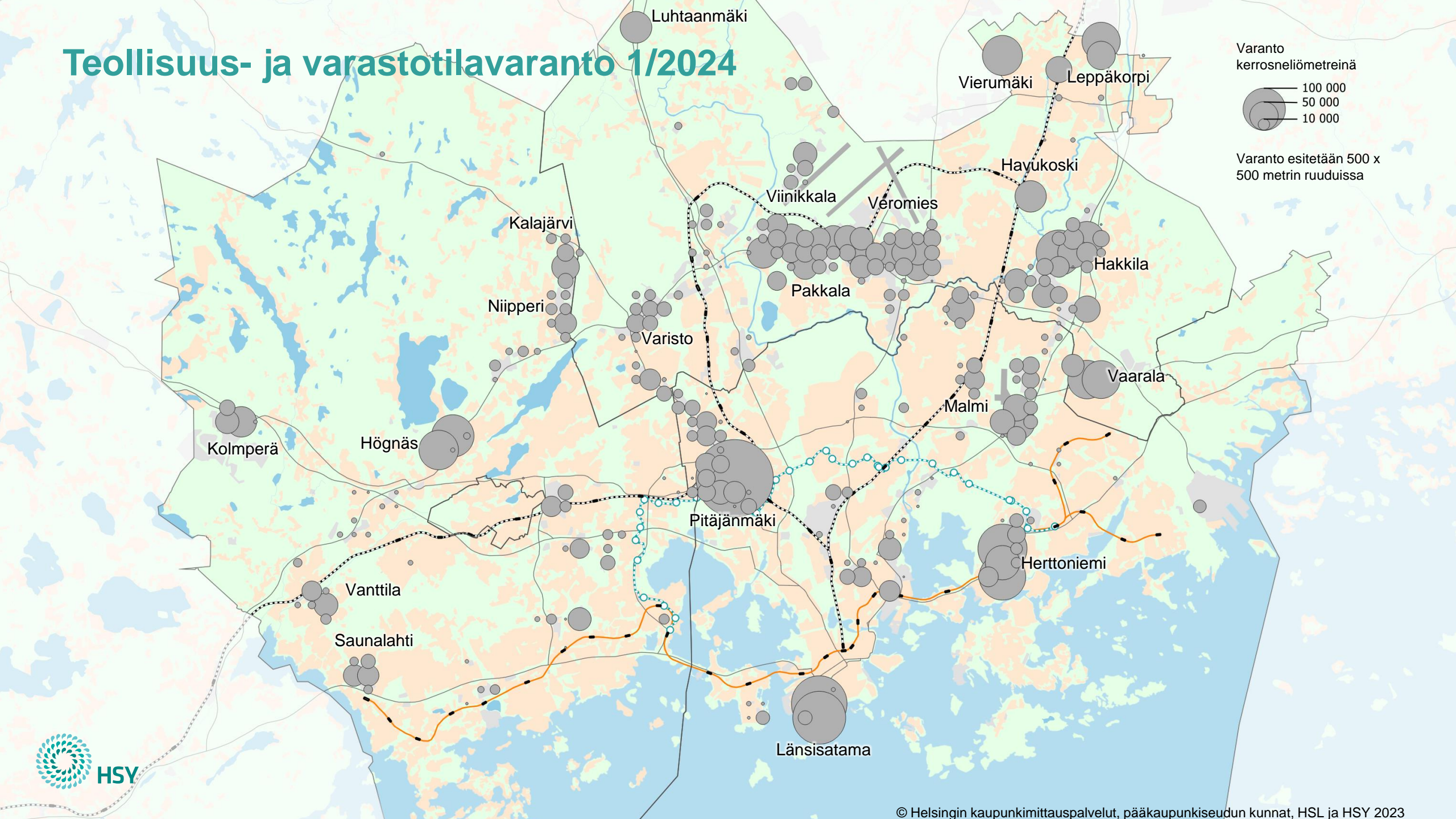


Teollisuus- ja varastotilavaranto 1/2024

Varanto
kerrosneliömetreinä

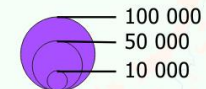


Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

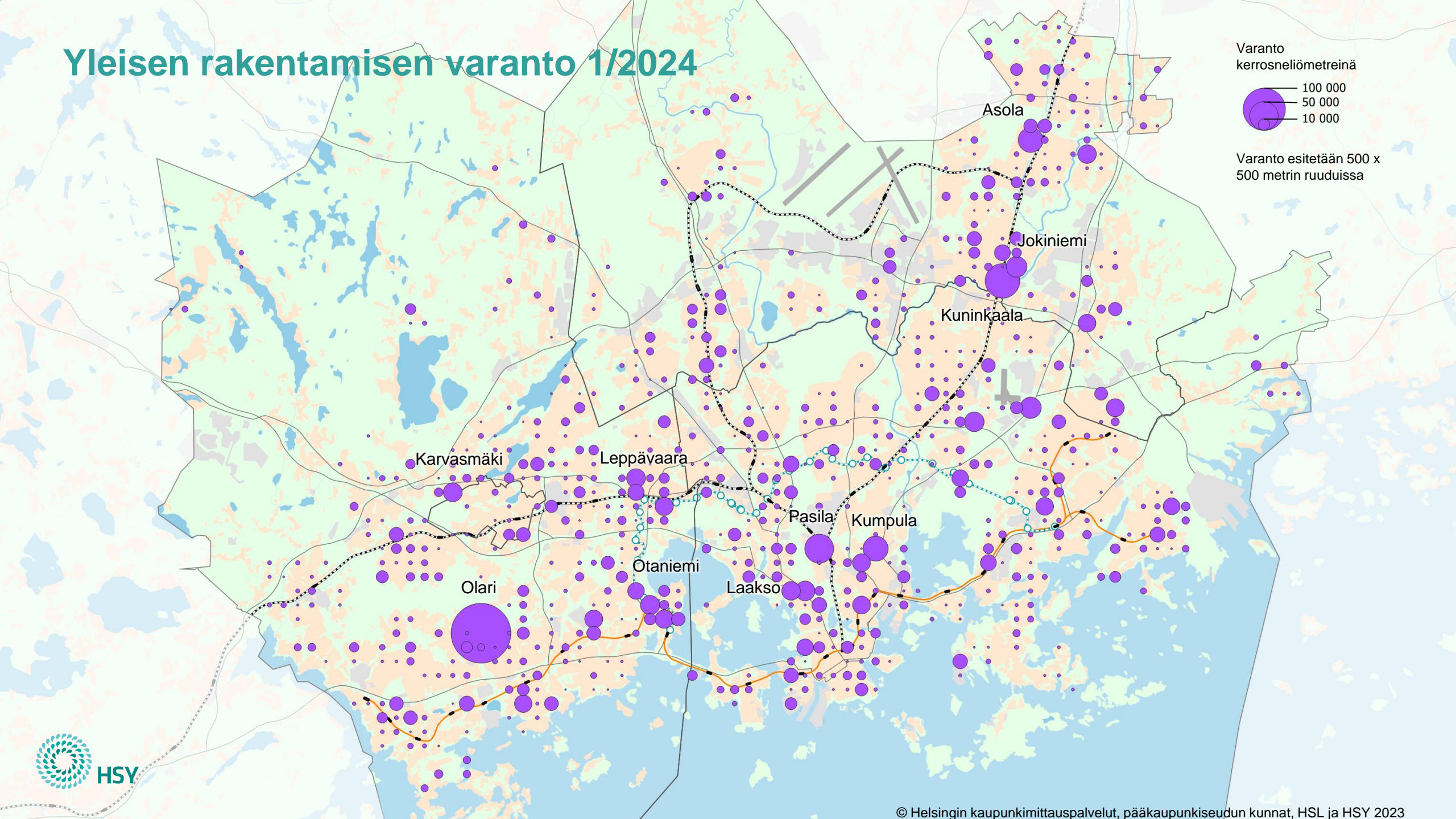


Yleisen rakentamisen varanto 1/2024

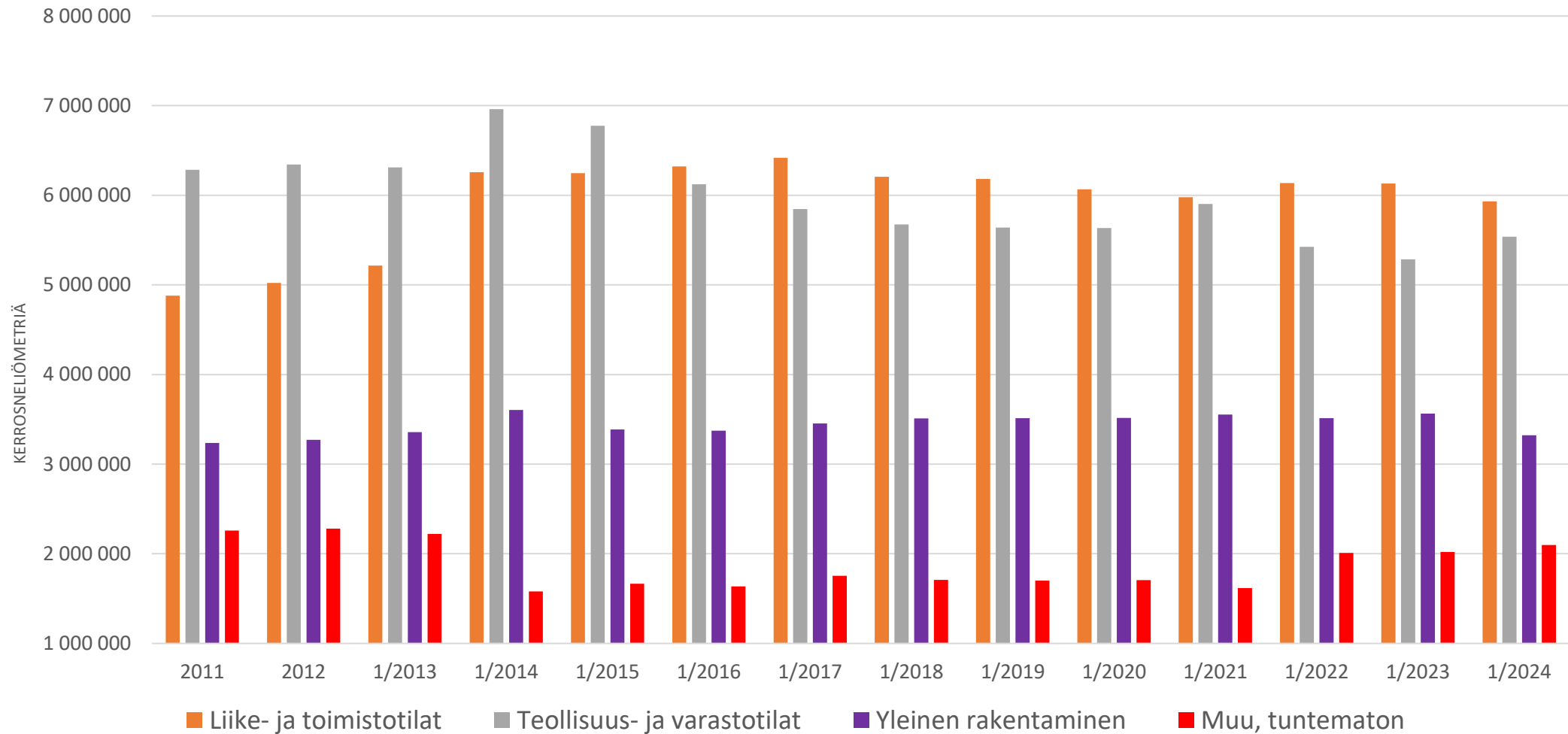
Varanto
kerrosneliömetreinä



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 1/2024

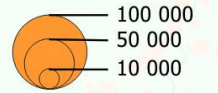
	Liike- ja toimisto- tilat	Muutos*	Teollisuus- ja varasto- tilat	Muutos*	Yleinen rakenta- minen	Muutos*	Muu, tuntematon	Muutos*	Yhteensä	Muutos yhteensä*
Espoo	1,21	-0,19	0,52	0,21	0,68	0,02	0,35	0,01	2,77	0,05
Helsinki	1,59	0,05	0,63	0,00	0,47	-0,10	0,47	0,04	3,17	0,00
Vantaa	1,49	-0,05	1,13	0,06	0,37	-0,03	0,10	0,00	3,09	-0,02
Yhteensä	4,29	-0,18	2,28	0,27	1,52	-0,11	0,93	0,05	9,02	0,03

*Kaikki muutokset verrattuna 1/2023 tilanteeseen. Lähes tyhjä kaavayksikkö = yksikkökohtaisesta rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %.

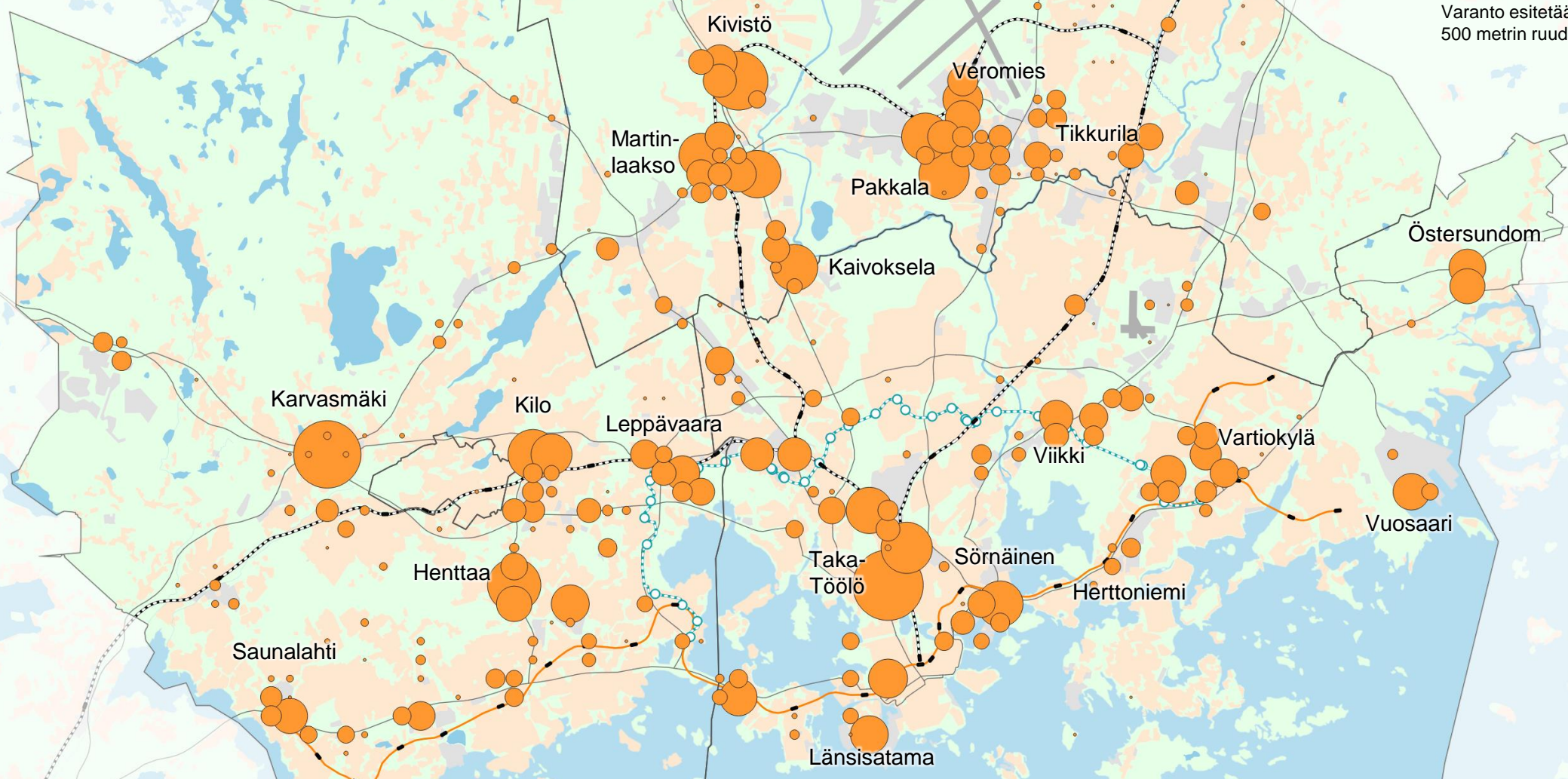
Toimitilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä pysyi pääkaupunkiseudulla lähes ennallaan vuonna 2023. Helsingissä on eniten toimitilavarantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä.

Liike- ja toimistotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2024

Varanto kerrosneliömetreinä

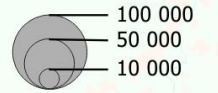


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa



Teollisuus- ja varastotilavaranto tyhjillä ja lähes tyhjillä kaavayksiköillä 1/2024

Varanto kerrosneliömetreinä

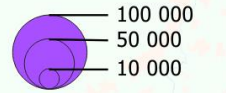


Varanto esitetään 500 x 500 metrin ruuduissa

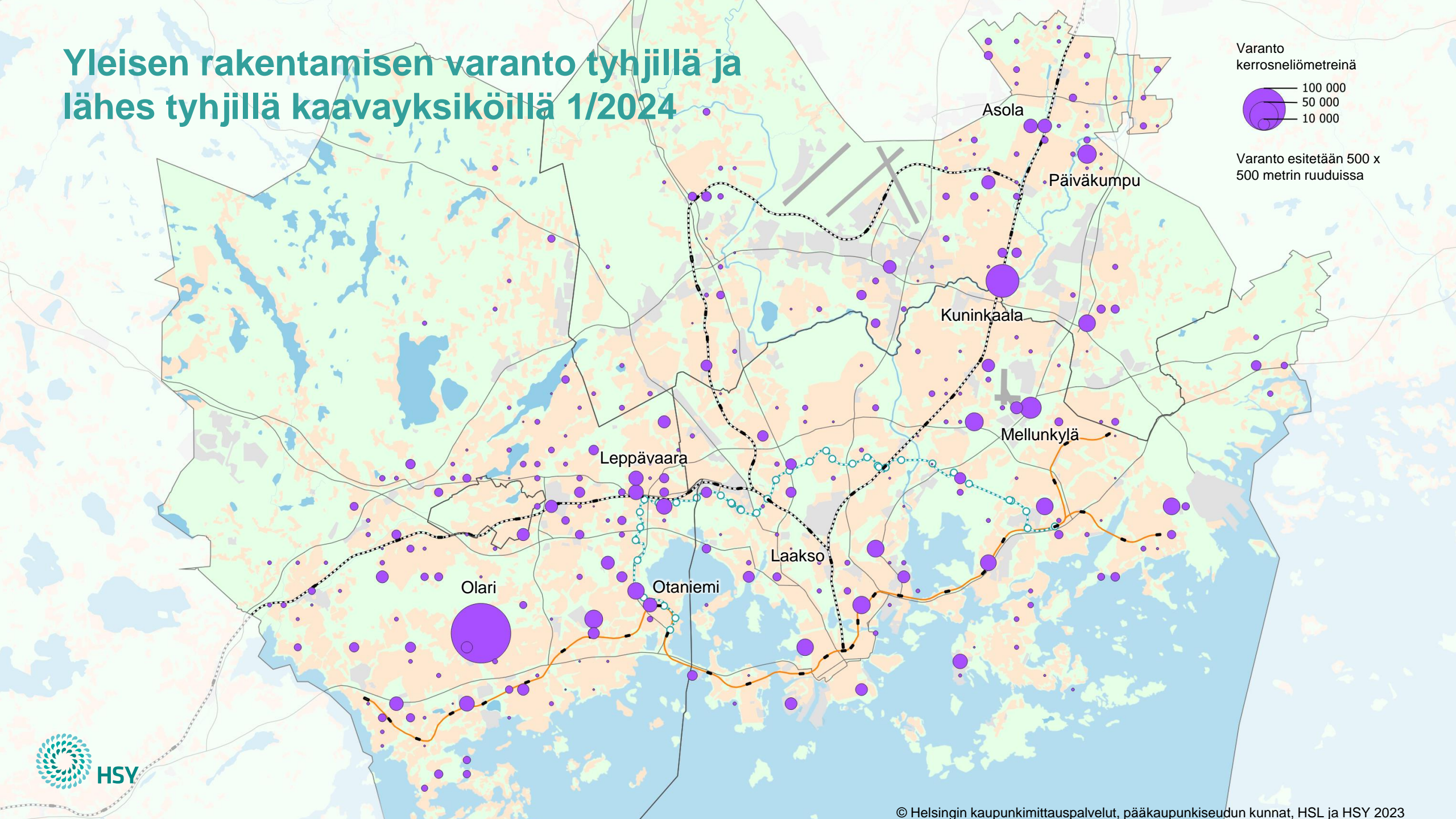


Yleisen rakentamisen varanto tyhjiä ja lähes tyhjiä kaavayksiköillä 1/2024

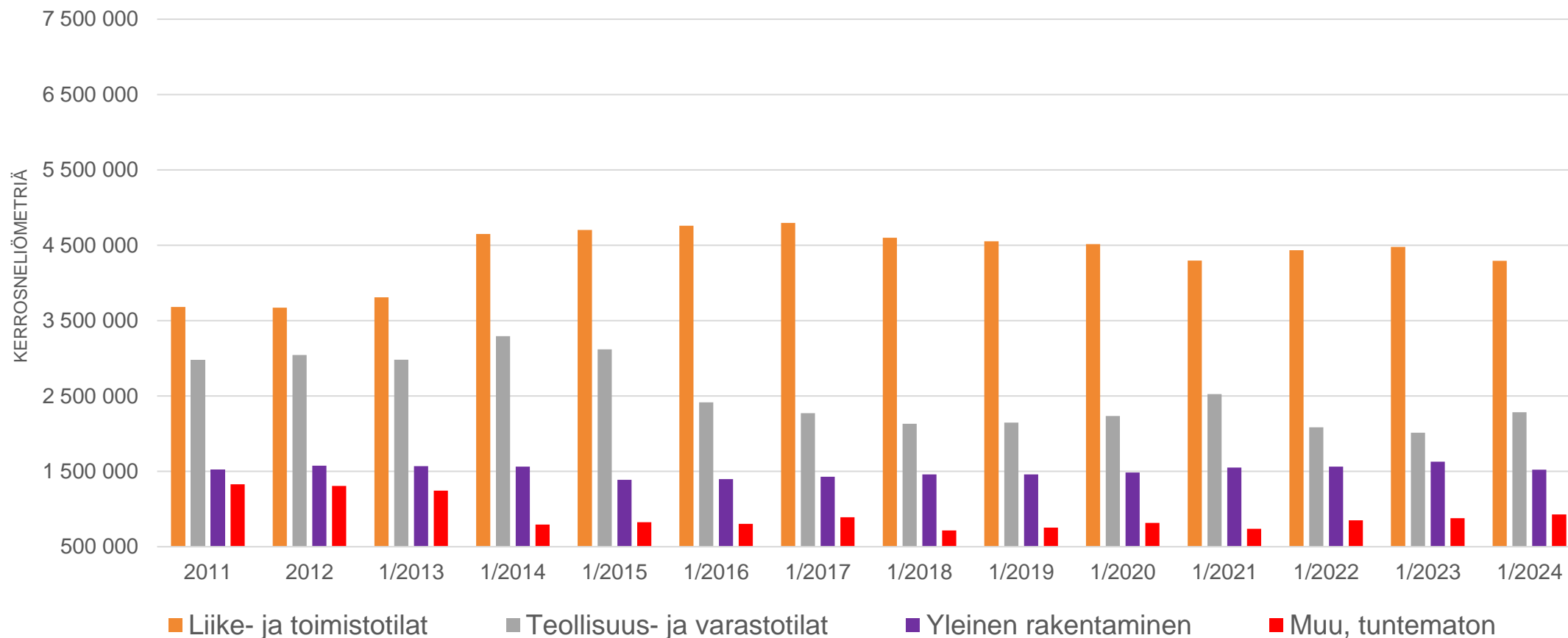
Varanto
kerrosneliömetreinä



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 1/2024

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon*	Yhteensä
Espoo	8,69	8,38	4,47	2,20	3,13	1,16	28,05
Helsinki	6,91	28,64	9,24	5,13	6,52	3,24	59,68
Vantaa	6,40	6,49	4,12	5,77	1,77	0,87	25,42
Yhteensä	22,00	43,51	17,84	13,11	11,42	5,28	113,15

*Muu, tuntematon sisältää käyttötarkoituksen C kerrosalan.

Eri pääkäyttötarkoituksista kerrostalojen rakennusoikeuden määrä kasvoi eniten pääkaupunkiseudulla vuoden 2023 kuluessa. Kyseisen rakennusoikeuden määrä kasvoi noin 1,5 miljoonaa kerrosneliometriä vuoden 2023 aikana.

6. Laskennallisen asemakaavavarannon omistus

Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2024

	Pientalot	Kerrostalot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Kunnat	0,69	3,34	2,45	2,03	2,64	1,38
Yksityishenkilöt ja perikunnat	2,09	0,07	0,16	0,21	0,02	0,02
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,45	0,77	1,40	1,19	0,13	0,14
Rakennusyrietykset	0,03	0,15	0,12	0,02	0,00	0,00
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,14	0,54	1,09	1,62	0,08	0,34
Valtio	0,01	0,28	0,22	0,25	0,22	0,13
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	0,19	0,13	0,01	0,19	0,01
Muu, tuntematon	0,15	0,11	0,36	0,20	0,08	0,08
Yhteensä	3,61	5,46	5,93	5,54	3,37	2,10

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 1/2024

	Pientalot	%	Kerrostalot	%	Yhteensä	%
Kunnat	0,59	43 %	2,97	65 %	3,56	60 %
Yksityishenkilöt ja perikunnat	0,45	33 %	0,05	1 %	0,50	8 %
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt	0,05	4 %	0,47	10 %	0,53	9 %
Rakennusyritykset	0,02	1 %	0,13	3 %	0,15	2 %
Rakennuttajat, sijoittajat, muut yritykset	0,10	8 %	0,45	10 %	0,55	9 %
Valtio	0,01	1 %	0,22	5 %	0,23	4 %
Seurakunnat, säätiöt, puolueet yms.	0,06	4 %	0,17	4 %	0,23	4 %
Muu, tuntematon	0,08	6 %	0,10	2 %	0,18	3 %
Yhteensä	1,36	100 %	4,56	100 %	5,93	100 %

Kuntasektorin omistusosuus kasvoi tyhjiillä ja melkein tyhjiillä kaavayksiköillä sijaitsevasta kerrostalovarannosta. Rakennusyritysten omistamalla maalla sijaitseva pien- ja kerrostalovaranto väheni sekä absoluuttisesti että suhteellisesti vuoden 2023 kuluessa.

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

Km² SeutuRAMAVA 1/2024

	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Kerrostaloalueet	8,11	26,16	6,85	41,13
Pientaloalueet	35,54	25,22	27,31	88,06
Liike- ja toimistoalueet	4,62	4,53	5,07	14,21
Teollisuus- ja varastoalueet	4,04	4,41	9,58	18,03
Yleisen rakentamisen alueet	6,92	7,79	4,17	18,88
Muu, tuntematon	4,46	9,46	2,80	16,72
Yhteensä	63,69	77,57	55,78	197,03

Pientaloalueiden pinta-ala on selvästi suurin. Sekä pien- että kerrostaloalueille osoitettu maapinta-ala kasvoi vuonna 2023.

8. Asumisen varanto tyhjillä ja lähes tyhjillä yksiköillä, jotka ovat lainvoimaistuneet 2013 tai aikaisemmin

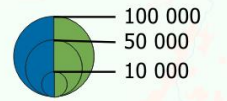
Milj. k-m² SeutuRAMAVA 1/2024

	Pientalovaranto	Kerrostalovaranto	Yhteensä
Espoo	0,29	0,10	0,39
Helsinki	0,18	0,18	0,37
Kauniainen	0,02	0,00	0,03
Vantaa	0,29	0,08	0,36
Pääkaupunkiseutu	0,78	0,36	1,14

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 2013 tai aikaisemmin lainvoimaistuneissa kaavoissa

Varanto
kerrosneliömetreinä



Varanto esitetään 500 x
500 metrin ruuduissa

- Kerrostalovaranto
- Pientalovaranto



9. 2023 lainvoimaistunut kerrosala

Milj. k-m² (brutto*) SeutuRAMAVA 1/2024

	Pientalot	Kerrostalot	Keskusta- toiminnot	Liike- ja toimistotilat	Teollisuus- ja varastotilat	Yleinen rakentaminen	Muu, tuntematon
Espoo	0,02	0,18	0,00	0,13	0,20	0,02	0,01
Helsinki	0,05	1,40	0,00	0,41	0,01	0,13	0,12
Vantaa	0,07	0,10	0,00	0,28	0,38	0,01	0,01
Yhteensä	0,14	1,67	0,00	0,82	0,59	0,16	0,14

Vuonna 2023 lainvoimaistuneesta kerrosalasta lähes 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 1/2024

	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	82 %	99 %	18 %	1 %	0 %	0 %
Kauniainen	99 %	99 %	1 %	1 %	0 %	0 %
Vantaa	41 %	86 %	58 %	14 %	0 %	0 %
Pääkaupunkiseutu	54 %	97 %	46 %	3 %	0 %	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

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 tunnusluvuihin:

Erityisasiantuntija Heikki Levola, puh. 050 466 2977, heikki.levola@hsy.fi

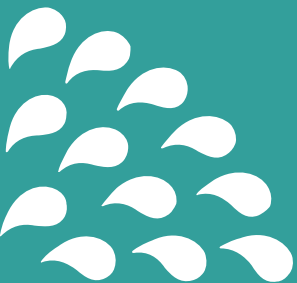
Lisätietoja SeutuRAMAVA-aineiston tuottamisesta:

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

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

Korttelitasoinen aineisto on katseltavissa HSY:n avoimen datan [karttapalvelussa](#)

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



HSY:n julkaisu 7/2024
Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2024
ISBN 978-952-7146-87-3 verkko
ISBN 978-952-7146-88-0 pdf
ISSN 1798-6095 (pdf)
ISSN 1798-6095 (verkko)

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