

Suhdannepulssi 3/2023 12.12.2023

Rakentaminen Helsingin seudulla

Kuluvan vuoden päätteeksi Helsingin seudulla valmistuneiden asuinrakennusten volyyymi nousi ennätysellisen korkealle tasolle. Vuoden 2023 kolmanteen neljännekseen ulottuvalla vuoden pituisella jaksolla asuinrakennuksia valmistui lähes 1,7 miljoonan kerrosneliömetrin edestä. Koko maassa valmistuneesta asuinrakennusten kerrosalasta 44 prosenttia sijaitsi Helsingin seudulla.

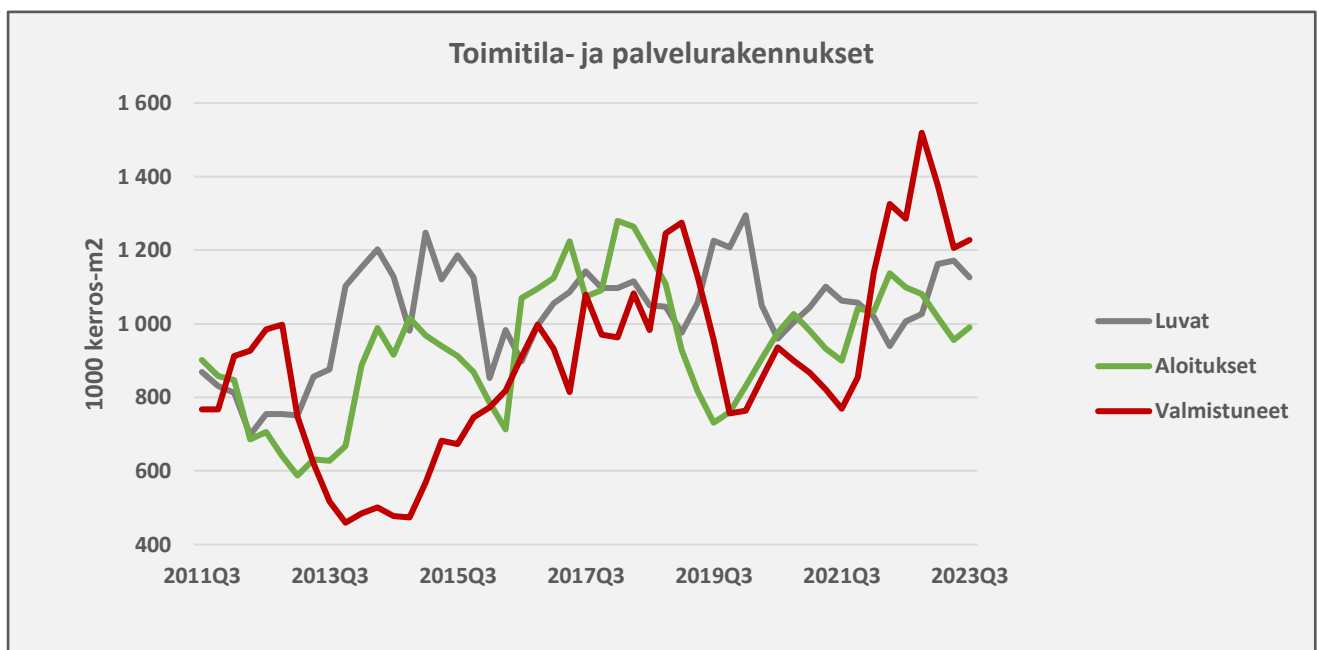
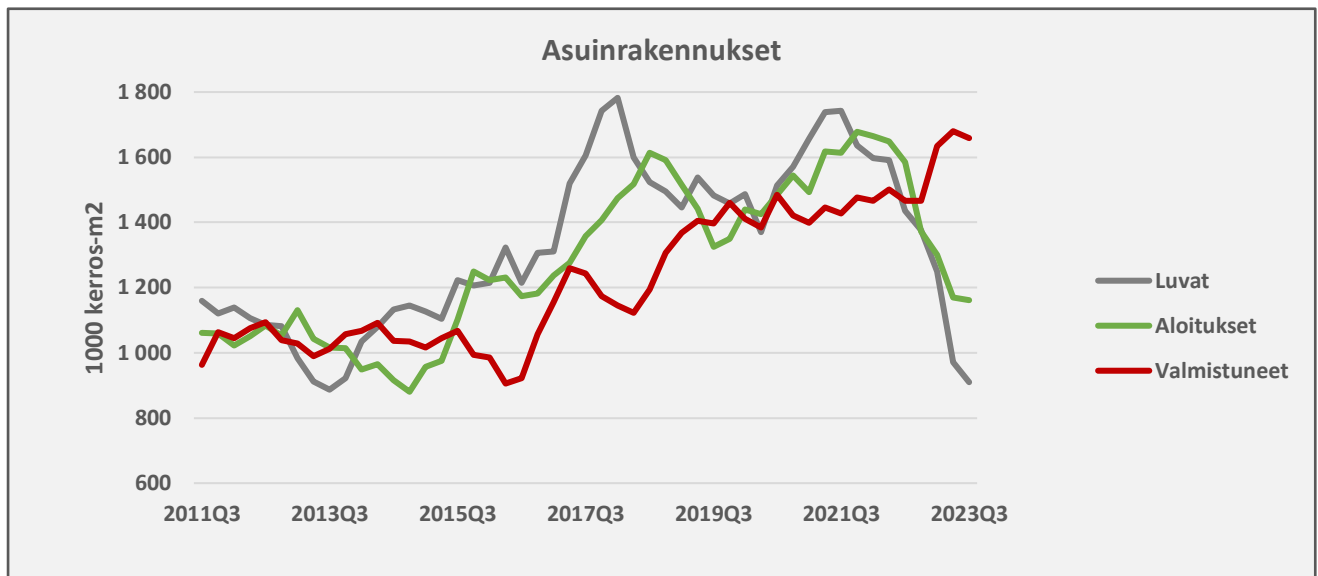
Helsingin seudun kauppakamarin toimeksiannosta Kaupunkitutkimus TA Oy

Viime vuosikymmenen jälkipuolella alkanut asuntorakentamisen kasvujakso huipentui kuluvan vuoden ennätysmäärään. Asuinrakennusten aloitusten volyyymi sitä vastoin kääntyi jyrkkään laskuun jo vuoden 2022 alkupuolella. Asuinrakennuksille myönnettyjen rakennuslupien volyyymi on romahtanut lähes puoleen vuoden 2021 huipputasosta. Lupien ja aloitusten perusteella voidaan ennakoida, että valmistuvien asuinrakennusten volyyymi laskee Helsingin seudulla huomattavasti vuonna 2024 ja sen jälkeen.

Myös toimitila- ja palvelurakennusten tuotanto on noussut Helsingin seudulla 2010-luvun puolivälin jälkeen, mutta kasvu ei ole ollut yhtä jyrkkää kuin asuinrakennuksissa. Valmistuneiden rakennusten kerrosalaa kertyi 1,2 miljoonaa kerrosneliötä kuluvan vuoden kolmanteen neljännekseen ulottuvalla vuoden jaksolla. Valmistuneiden rakennusten volyyymi on laskenut edellisen vuoden huipputasosta.

Myös rakennusten aloitusten ja lupien kerrosala on kääntynyt laskuun, mutta ei läheskään yhtä jyrkästi kuin asuntorakentamisessa. Toimitila- ja palvelurakentamisen vuosittaiset muutokset ovat huomattavia. Volyymien vuosittaisen vaihtelun taustalla vaikuttaa erityisesti suurten, useita kymmeniä tuhansia kerrosneliömetrejä kattavien rakennushankkeiden ajoittuminen. Suurten hankkeiden luvat, aloitukset ja valmistumiset näkyvät tilastoissa suurina muutoksina.

Talonrakentamisen rakennusluvat, aloitukset ja valmistuneet Helsingin seudulla neljännesvuosittain, kerrosalan liukuva vuosisumma



Asuntotuotanto nousi Helsingin seudulla viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen uudelle tasolle. Valmistuneiden asuinrakennusten volyymi jaksolla 2017–2023 on yli 40 prosenttia korkeampi kuin jaksolla 2010–2016. Voimakkain kasvu toteutui Helsingissä ja Espoossa, joista valmistunut kerrosala yli puolitoistakertaistui jälkimmäisellä jaksolla. Vantaalla volyymi nousi yli 40 prosenttia ja Kuuma-seudulla noin prosenttia. Helsingin seudulla valmistuneiden asuntojen lukumäärä nousi viime vuosikymmenen alkupuolen noin 10 000 asunnosta/vuosi jälkimmäisen jakson yli 17 000 asuntoon.

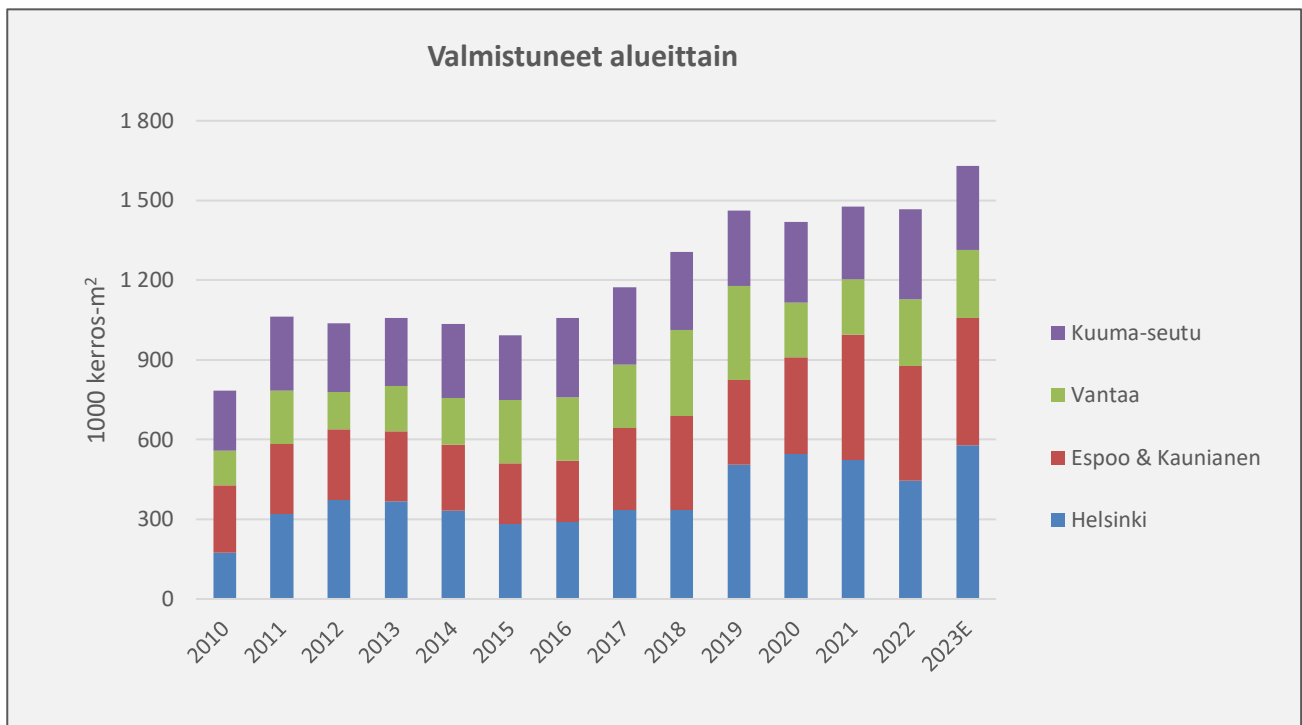
Asuntotuotannon kasvuun vaikutti erityisesti kaksi tekijää: Kaavoitetun tonttimaan tarjonta kasvoi uusilla ja kehittyvillä raideliikennevyöhykkeillä sekä

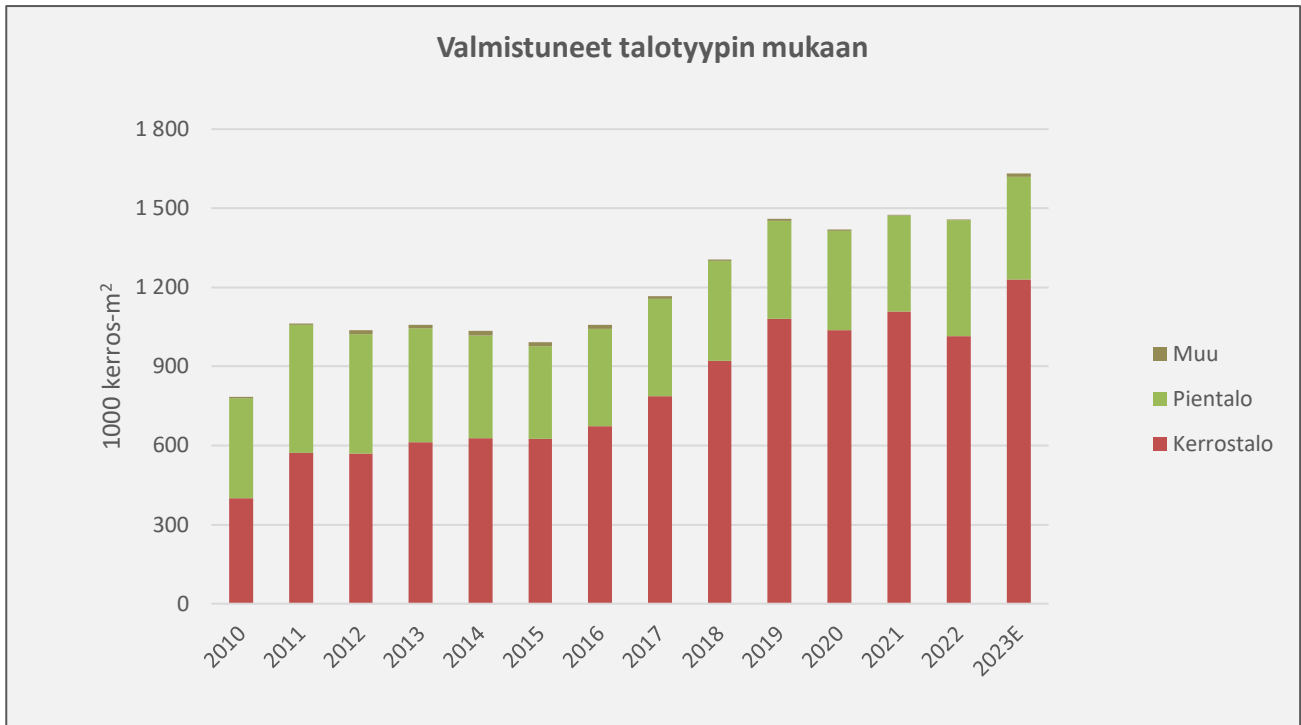
Helsingin vanhoilla satama-alueilla. Samaan aikaan kansainväliset ja kotimaiset sijoittajat rahoittivat aktiivisesti asuntotuotantoa ja kaupallista toimitilat tuotantoa.

Asuntotuotannon kasvu suuntautui Helsingin seudulla erityisesti kerrostalohankkeisiin, joiden volyymi nousi jaksolla 2017–2023 yli 75 prosenttia edeltävään jaksoon verrattuna. Sen sijaan rakennettujen pientalojen kerrosala pysyi keskimäärin lähes samalla tasolla vuodesta 2010 vuoteen 2023.

Asuntotuotannon kerrostalovaltaistuminen johti myös valmistuvien asuntojen keskikoon pienenemiseen. Seudulla valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneistoala oli 2010-luvun alussa noin 80 neliötä, mutta laski vuosikymmenen kuluessa alle 60 neliöön vuodesta 2018.

Valmistuneet asuinrakennukset Helsingin seudulla (v. 2023 ennuste)



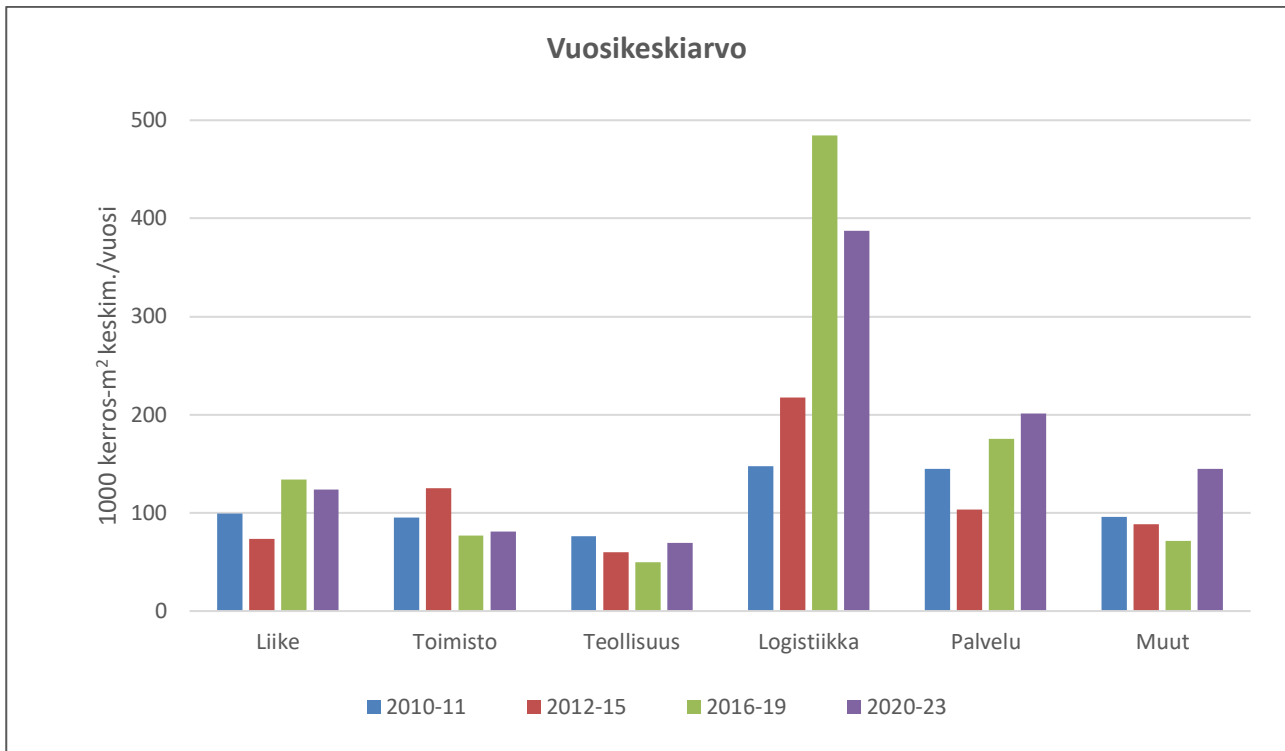


Helsingin seudulle valmistuneesta toimitilakerrosalasta suuri osuus on logistiikkarakennuksia (liikenne ja varastointi), joihin lukeutuu erittäin suuria hankkeita. Jaksolla 2016–2019 lähes puolet seudun toimitilakerrosalasta koostui logistiikkarakennuksista.

Palvelurakennusten (koulutus-, sosiaali- ja terveydenhuolto- sekä kokoontumisrakennukset) volyymi on kasvanut tuntuvasti, ja vuosina 2020–2023 niiden osuus valmistuneesta kerrosalasta oli viidennes.

Liikerakennusten volyymi nousi viime vuosikymmenen jälkipuolella alkaen mm. kauppakeskushankkeiden myötä. Sen sijaan toimisto- ja teollisuusrakentamisen kerrosalat ovat jääneet suhteellisen vaatimattomiksi muihin käyttötarkoituksiin verrattuna.

Valmistuneet toimitila- ja palvelurakennukset käyttötarkoituksen mukaan



Helsingin seutu koostuu pääkaupunkiseudusta (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa) ja Kuuma-seudusta (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti)

Tietolähde:

Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantotilasto.

Koko vuotta 2022 koskevat tiedot ovat ennusteita, jotka perustuvat jakson 10/2022–09/2023 tilastoihin, jotka voivat korjautua jälkikäteen.