

## Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2026 (AK)

Hallitus 12.06.2026 § 74  
727/00.01.013.0132/2026

Esittelijä Toimitusjohtaja Tommi Fred  
Valmistelija Erityisasiantuntija Heikki Levola, sähköposti etunimi.sukunimi@hsy.fi

HSY tuottaa vuosittain tietoa pääkaupunkiseudulla voimassa olevien asemakaavojen käyttämättä olevasta rakennusoikeudesta. Pääkaupunkiseudun tonttivarantokatsaus 2026 esittelee maankäyttöön liittyviä tunnuslukuja painopisteen ollessa asumisen asemakaavavarannossa. Luvut kertovat joulukuun 2025 tilanteesta. Varannolla tarkoitetaan voimassa olevien asemakaavojen toistaiseksi käyttämätöntä kerrosalaa.

Asuntotuotantoa mahdollistavan varannon määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla selvästi vuonna 2025. Vuoden 2025 lopussa asumisen varannon määrä oli 9,87 miljoonaa kerrosneliometriä. Kasvu vuoden 2025 aikana oli 360 000 kerrosneliometriä, joka oli lähes kokonaan seurausta kerrostalovarannon kasvusta.

Kerrostalovarannon merkittäviä keskittyymiä Helsingissä on muun muassa Laajasalossa, Malmilla ja Sörnäisissä. Espoossa kerrostalovaranto painottuu Länsimetron ja junaradan asemien seuduille. Vantaalla kerrostalovaranto sijoittuu enimmäkseen Kivistön ja Veromiehen alueille. Pientalovaranto jakautuu tasaisemmin ympäri pääkaupunkiseutua.

Varantolukujen lisäksi katsauksessa verrataan voimassa olevan asumisen asemakaavavarannon määrää Helsingin seudun Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa (MAL-suunnitelma 2023) vuosille 2024-2027 asetettuihin asuntotuotantotavoitteisiin kaupunkikohtaisesti. Vaikka absoluuttisesti tarkasteltuna asumisen varantoa on selvästi eniten Helsingissä, on asumisen varantoa tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla eniten Vantaalla asuntotuotantotavoitteeseen suhteutettuna. Tontin rakentamisasteen lisäksi varannon käyttöönotettavuuteen vaikuttavat esimerkiksi kunnallistekninen valmiusaste, sijainti ja maanomistajan tahtotila.

Pääkaupunkiseudun asemakaavoissa on huomattavasti enemmän käyttämätöntä toimitilojen kerrosalaa kuin asumiselle tarkoitettua kerrosalaa. Liike- ja toimistotilavarantoa on yksistään tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla 4,29 miljoonaa kerrosneliometriä. Liike- ja toimistotilavaranto jakautuu melko tasaisesti pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien kesken. Teollisuus- ja varastotilojen varantoa on eniten Vantaalla ja vähiten Espoossa. Toimitilavarannon määrässä muutokset ovat olleet vähäisiä.

Tonttivarantokatsauksen luvut perustuvat HSY:n tuottamaan SeutuRAMAVA-aineistoon, joka kuvaa tilannetta joulukuussa 2025. Kahdesti vuodessa tuotettava SeutuRAMAVA on paikkatietoaineisto, joka kuvaa voimassa olevien asemakaavojen tilannetta kaavayksikkötasolla Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla. HSY ylläpitää ja kehittää SeutuRAMAVA-aineistoa yhteistyössä pääkaupunkiseudun kaupunkien kaavoituksen asiantuntijoiden kanssa.

SeutuRAMAVA-aineiston varantoluvut julkaistaan korttelitasolle yleistettynä avoimena datana, joka on katseltavissa HSY:n avoimen datan karttapalvelussa ja ladattavissa HSY:n avoimen datan palvelussa.

Korttelitasoinen avoin data HSY:n [karttapalvelussa](#).

Aineisto on ladattavissa avoimen datan [palvelussa](#).

Päätösehdotus (TF)

Hallitus päättää merkitä asian tiedoksi.

Päätös

Hallitus päätti ehdotuksen mukaan.