

Toimintaympäristön tila Espoossa 2025

Maankäyttö, rakentaminen ja asunnot

[Maankäyttö](#)

[Asunnot ja rakennukset](#)

Kaupunkisuunnittelukeskus, Asuntoyksikkö, Koha/Tutkimus ja tilastot, HSY, HSL ja Tilastokeskus

18.9.2025

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Toimintaympäristön tila Espoossa -tietopakettissa

- Kestävän kehityksen tavoitteet (SDG:t) ovat osa YK:n globaalia toimintaohjelmaa Agenda 2030.
- 17 tavoitteessa ovat edustettuna kestävyyden eri ulottuvuudet - ekologinen, sosiaalinen, kulttuurillinen ja taloudellinen kestävyys.
- Kaupungit toimeenpanevat suuren osan tavoitteista. **Espoo on sitoutunut saavuttamaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteet edelläkävijänä.**
- Espoon tilannetta ja toimintaa eri sektoreilla tarkastellaan vuosittain toimintaympäristön tila –tietopaketin muodossa. Tänä vuonna tarkasteluun on tuotu mukaan SDG-ikonit kuvaamaan sitä, mikä on Espoon tilanne kestävän kehityksen tavoitteiden saralla.
- Alla olevien SDG-ikonien sisällyttäminen osaksi toimintaympäristön tila –tietopakettia on osa Espoon Kaupunkitasoista kestävän kehityksen arviota *VLR:ää (Voluntary local review)*.

Täältä voit lukea Espoon SDG-tavoitteista <https://www.espoo.fi/fi/kestava-kehitys/kestavan-kehityksen-tavoitteet>

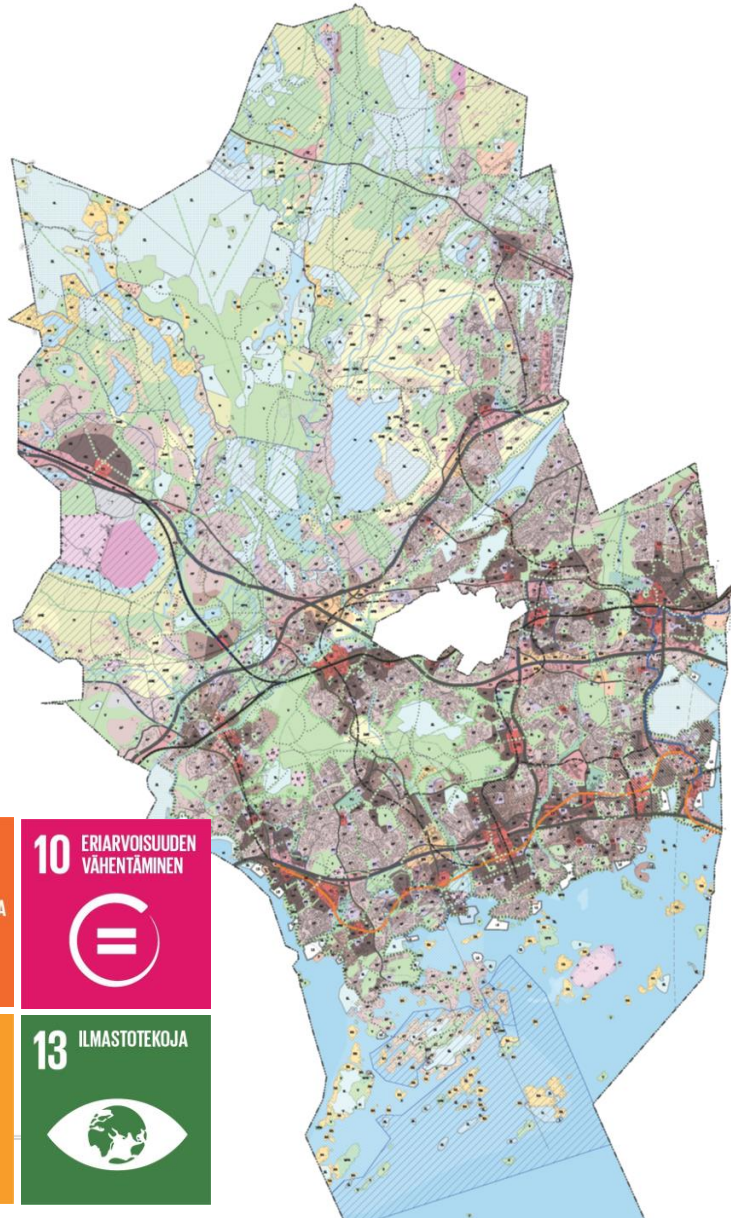


Maankäyttö

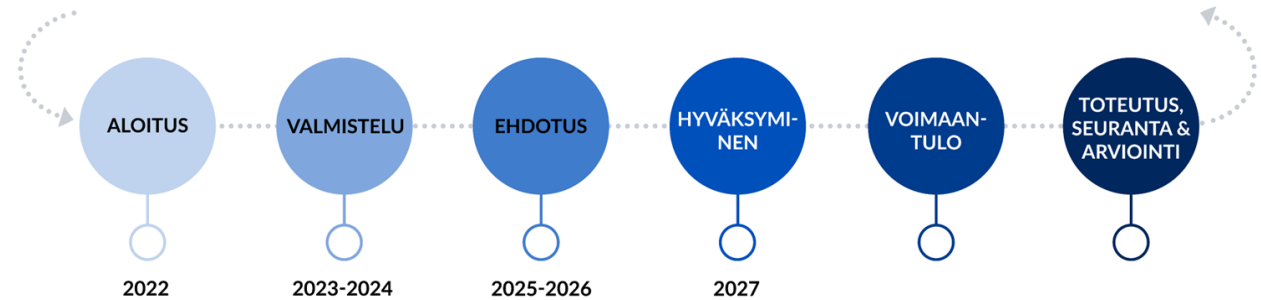
- Espoon yleiskaava 2060 –ehdotus valmistelussa
- Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025
- Vuosittain on hyväksytty keskimäärin 310 000 k-m² uutta asumisen kerrosalaa
- Kerrostalovarannon määrä on säilynyt korkealla tasolla
- Toimitilavaranto vähenee
- Luontoviisas Espoo –tiekartta hyväksytty kaupunginhallituksessa keväällä 2025
- Ennallistamisasetus tuo uusia velvoitteita kaavoitukselle luontoarvojen, kaupunkivihreän ja latvuspeittävyuden turvaamiseen

[Takaisin alkuun](#)

Espoon yleiskaava 2060 –ehdotus valmistelussa



Yleiskaava 2060 aikataulu



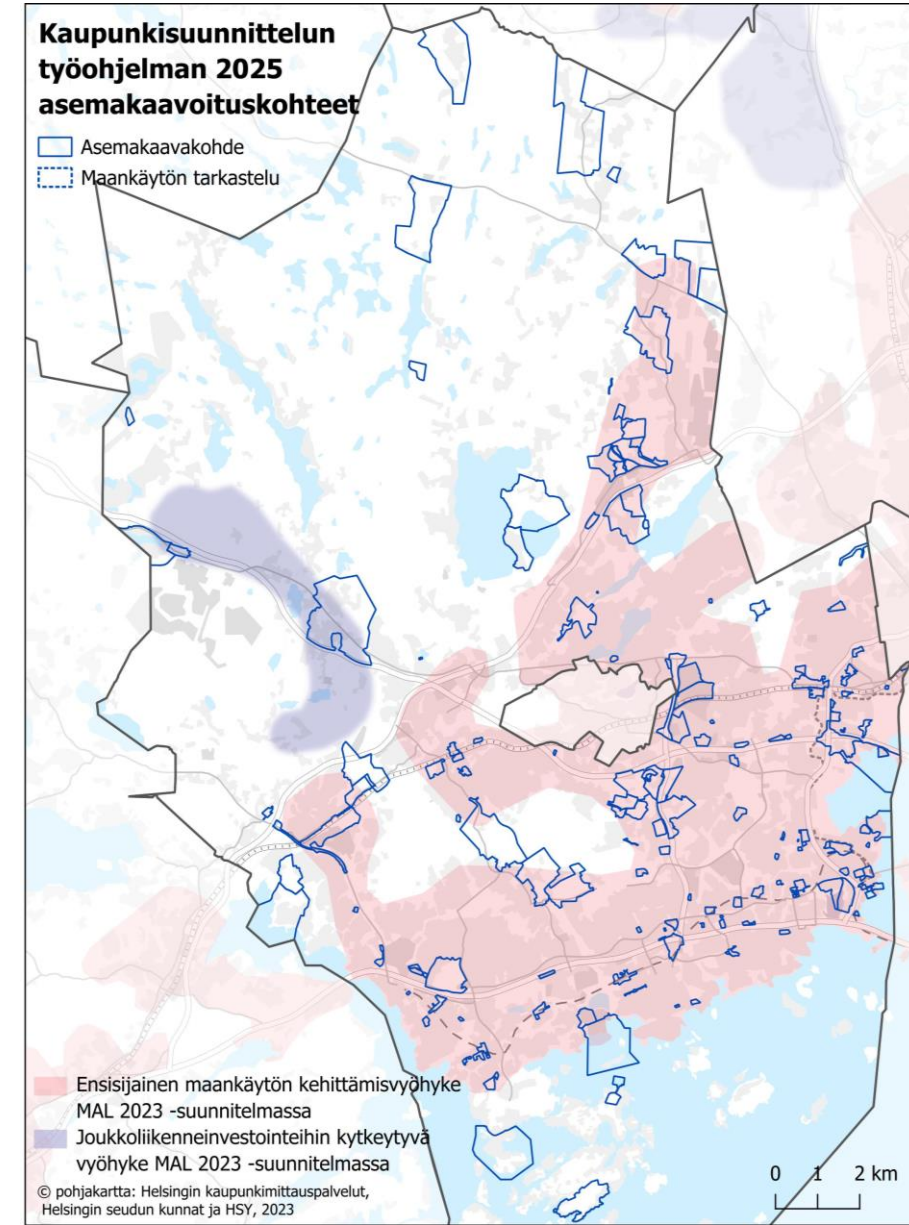
- Koko kaupunkia koskevassa yleiskaavassa ratkaistaan maankäytön isot linjat ja kasvun suunnat.
- Tarkastelualueena on koko kaupunki, uusimmat osayleiskaavat jäävät kuitenkin voimaan.
- Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024. Kaavaluonnosta tarkennetaan palautteen ja selvitysten perusteella kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville vuonna 2026.



Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2025



- Asemakaavoituksen pääpaino on täydennysrakentamisessa ja keskustojen kehittämisessä hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kuten kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä.
- Leppävaaran keskustan kaavamuuotos käynnistyy. Elinkeinokaavoista merkittävimpiä ovat Keilaniemen ja Otaniemen-työpaikkakaavat.
- Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueella pientaloalueiden, kuten Nupurinkallion ja Niipperinniityn, kaavoitus jatkuu.
- Virkistysalueiden merkitystä osana kaupunkirakennetta vahvistetaan. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa.
- Espoo–Salo-oikoradan yleissuunnitelma valmistui. Ratasuunnitelmat on saatu teknisin osin valmiiksi vuonna 2024.
- Matinkylä-Leppävaara-pikaraitiotien tarkasteluja jatketaan tarkentaen reittivaihtoehtoja. Pikaraitiotien yleissuunnittelu aloitetaan aikaisintaan vuoden 2025 lopulla.



Hyväksytyt uusi
asuinkerrosala
kaavoittain
2016-2024, k-m²

- Kerrostalot
- Rivi- ja ketjutalot
- Erillispientalot

200 000
100 000
50 000

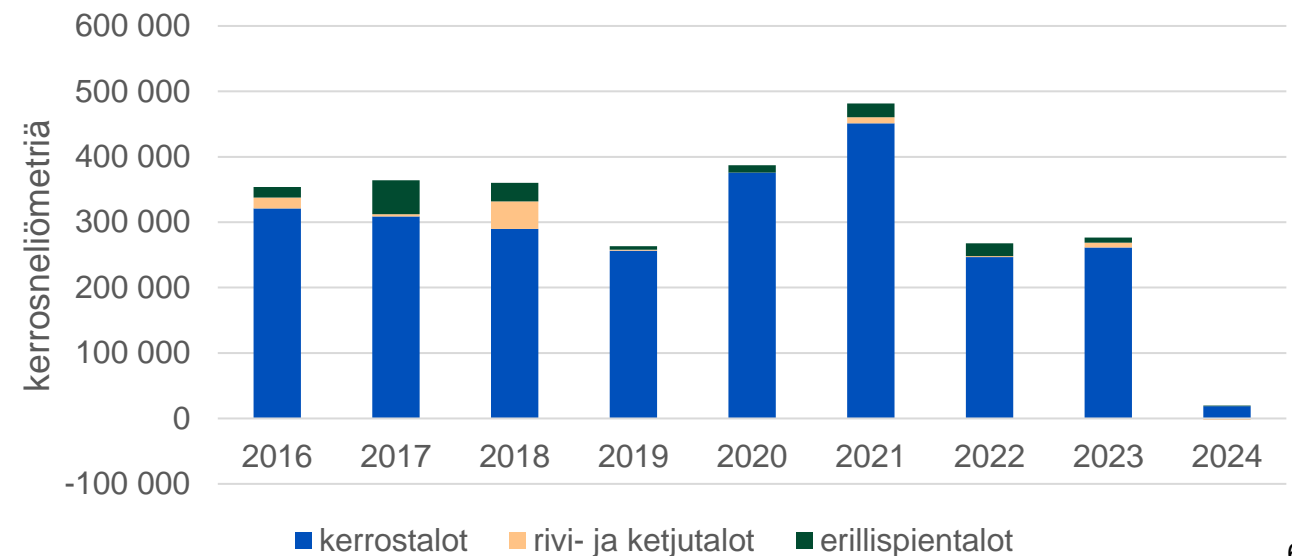
Vuosittain hyväksytyt keskimäärin 310 000 k-m² uutta asumisen kerrosalaa



Vuosina 2016-2024 hyväksytyt asemakaavat ovat sisältäneet uutta asumisen kerrosalaa keskimäärin 310 000 k-m² / v. Vuonna 2024 hyväksytyt kaavat sisälsivät poikkeuksellisen vähän, vain 17 300 k-m², uutta asumisen kerrosalaa.

Asumisen kerrosalaa on lähivuosina tulossa hyväksyttäväksi erityisesti Leppävaaran ja Tapiolan suuralueilla sekä Suurpellossa.

Hyväksytyt uusi asuinkerrosala 2016-2024, k-m²

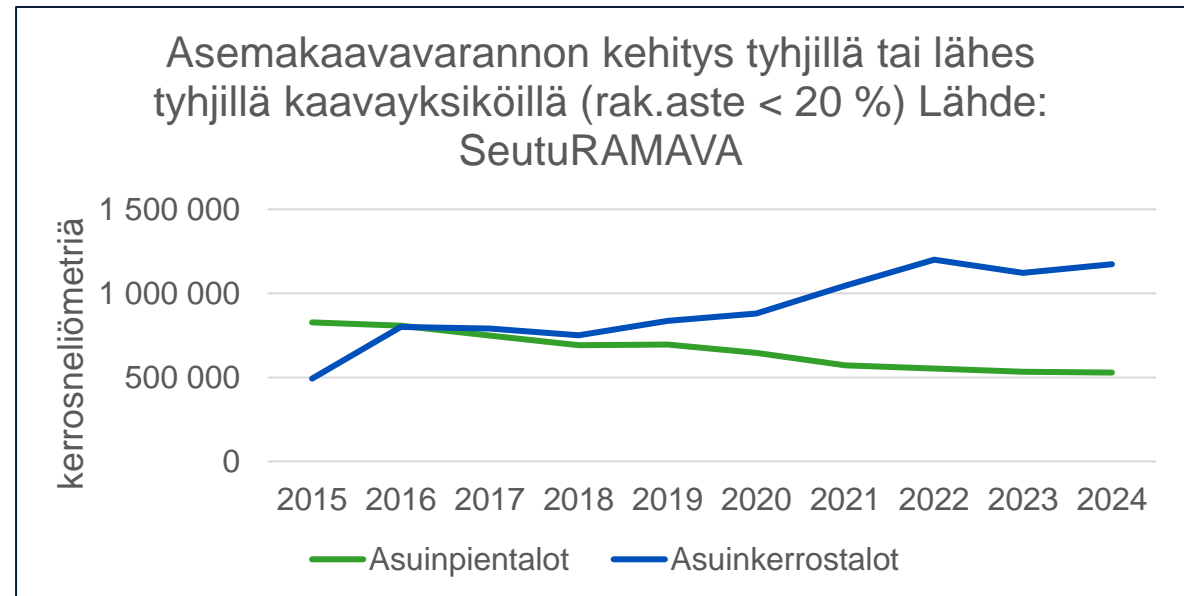
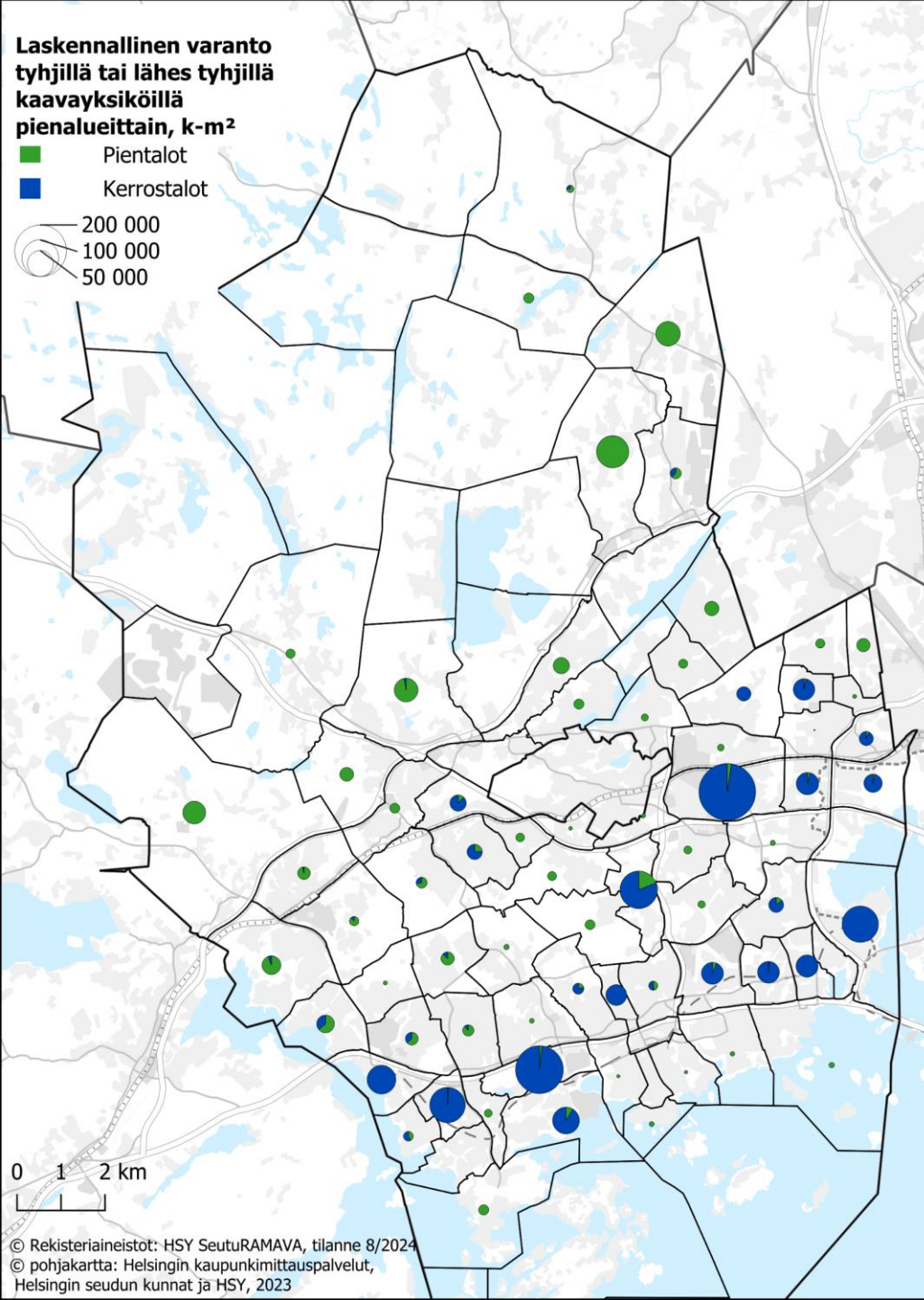


Kerrostalovarannon määrä on säilynyt korkealla tasolla

Kaavavarannolla tarkoitetaan lainvoimaisissa asemakaavoissa toistaiseksi rakentumatonta kerrosalaa.

Varantoa kerrostalojen rakentamiseen on erityisesti Kerassa ja Länsimetron tuntumassa.

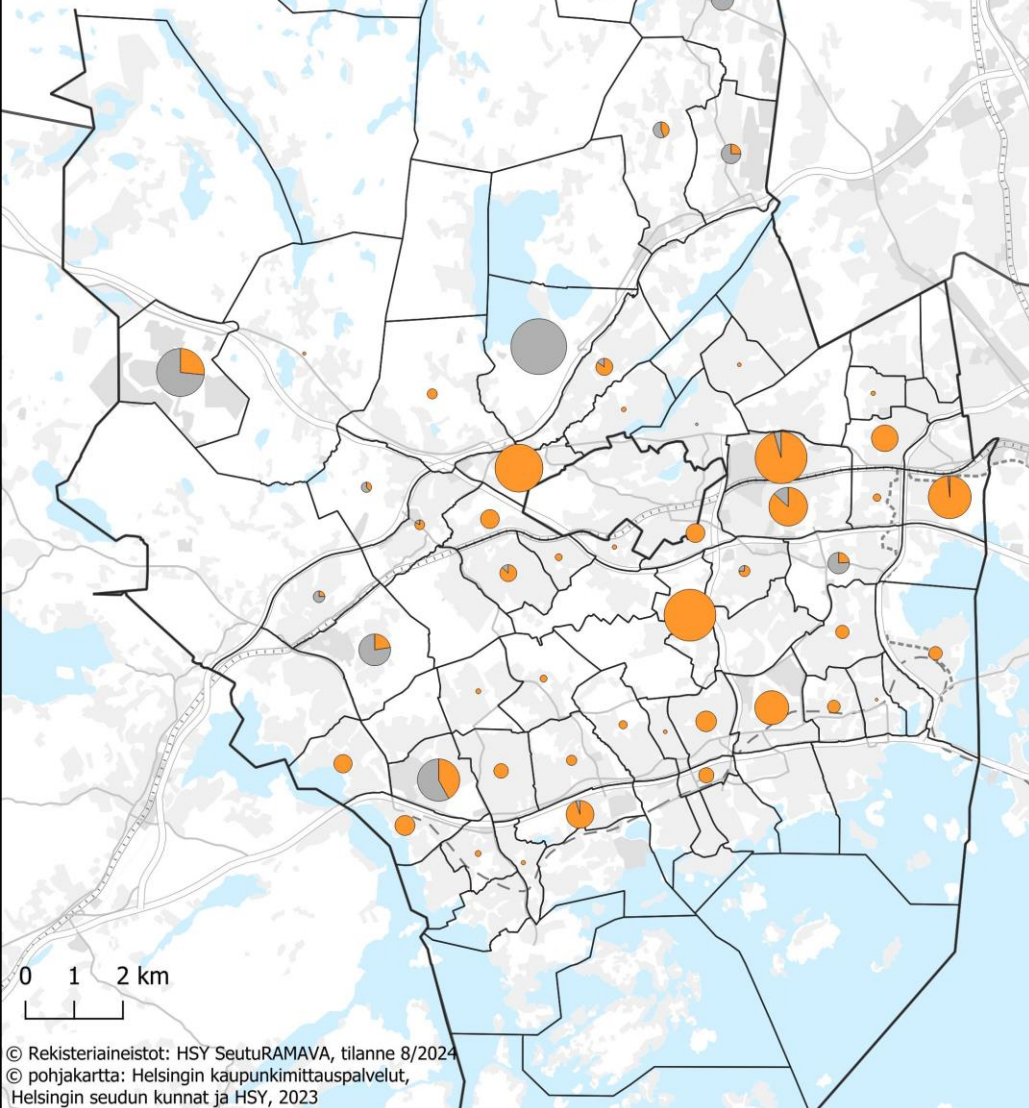
Pientalovarantoa on eri puolilla kaupunkia mm. Gobbackan, Kalajärven, Miilukorven ja Espoonkartanon alueilla. Pientalovarannon määrä on laskussa. Tuore Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava tarjoaa kuitenkin runsaasti mahdollisuuksia pientalokaavoitukselle.



Laskennallinen varanto tyhjiä tai lähes tyhjiä kaavayksiköillä pienalueittain, k-m²

- Liike- toimisto
- Teollisuus- ja varasto

200 000
100 000
50 000

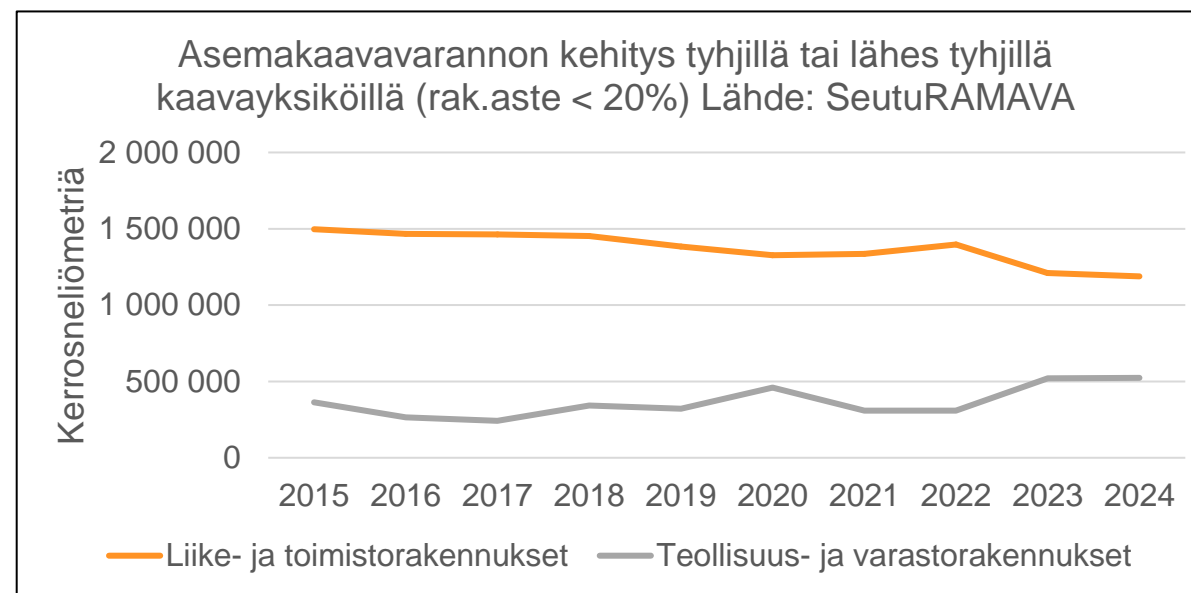


Toimitilavaranto vähenee



Uutta liike- ja toimitilaa on kaavoitettu mm. kaupunkikeskuksiin ja Keilaniemeen. Tiivistyvässä kaupungissa työpaikka-alueita on kaavamutoksilla muutettu myös asumiselle. Tarkastelujaksolla 2015-2024 varanto on vähentynyt noin 20 %.

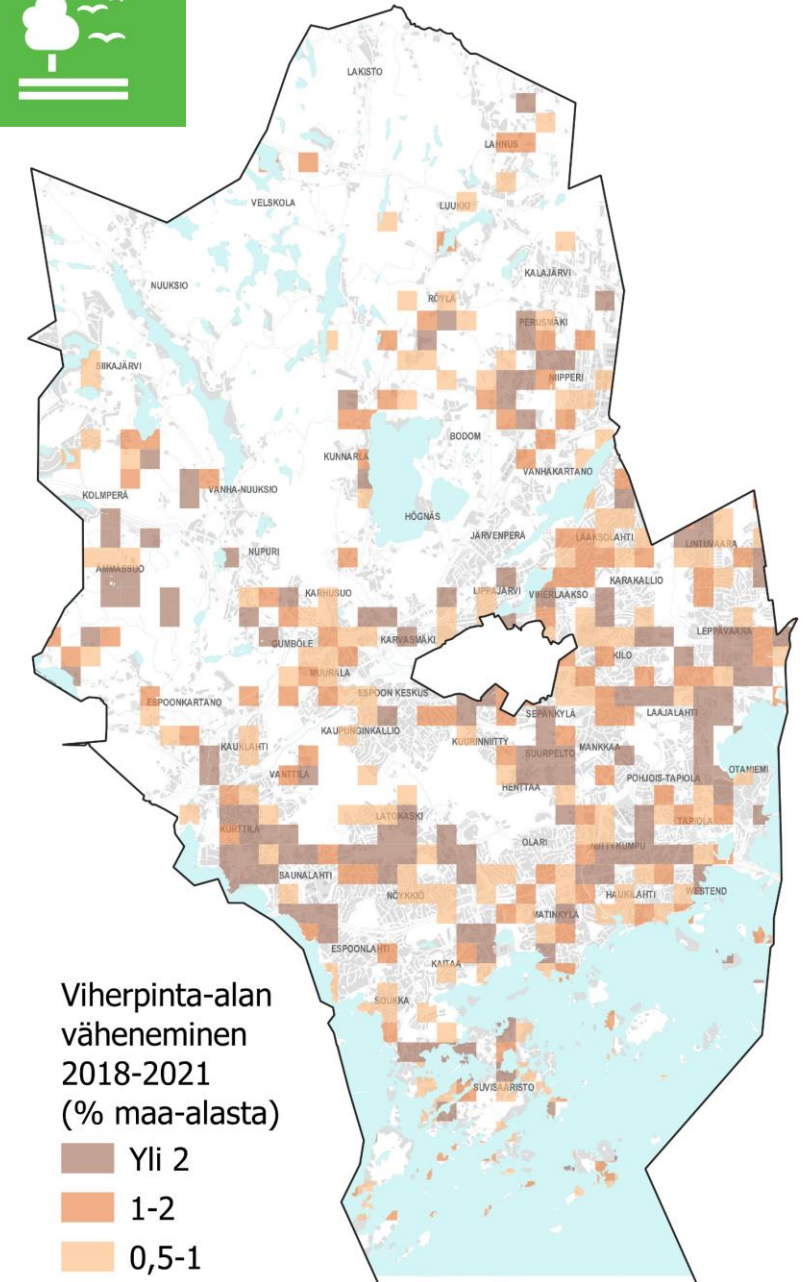
Kerassa ja Kiviruukissa lainvoimaisten osayleiskaavojen alueella teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja on poistumassa uuden asuin- ja työpaikka-alueen tieltä. Muutosten myötä toimitilavarannon määrä pienenee edelleen.



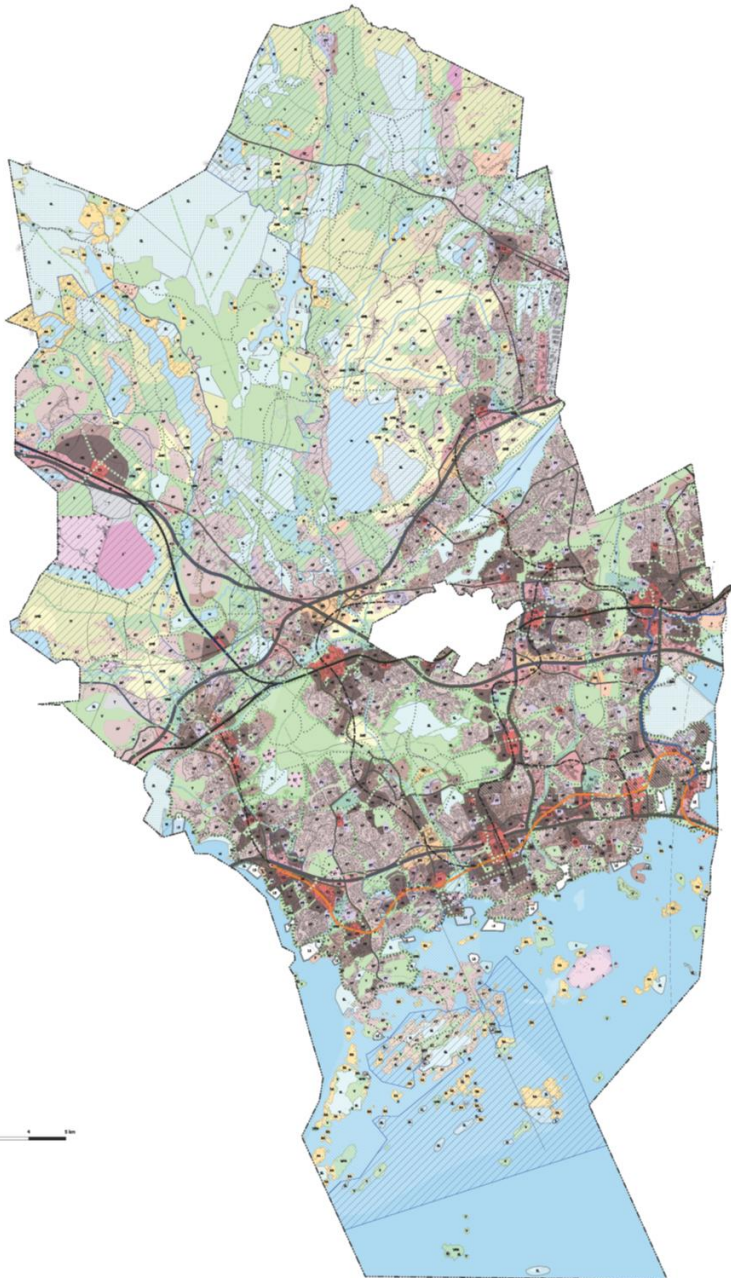
Luonnon monimuotoisuus huomioon entistä paremmin



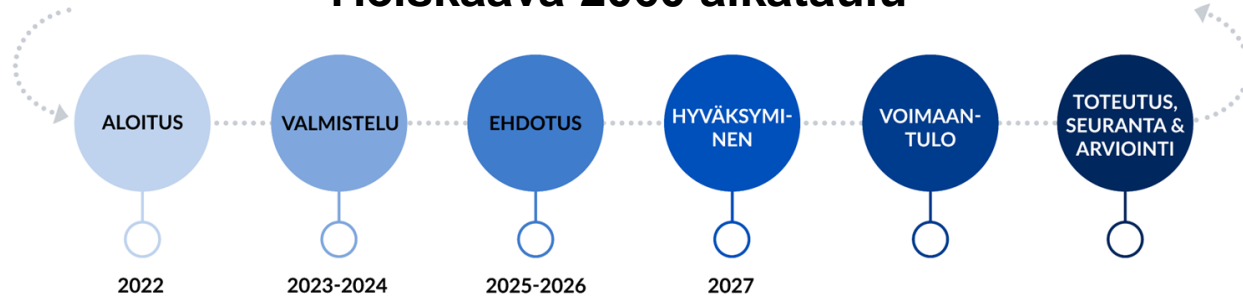
- Espoon viherpinta-alan (pois lukien pellot) määrä maa-alueilla oli 75% vuonna 2021. Vuodesta 2018 viherpinta oli vähentynyt 1,6 %.
- Luontoviisas Espoo –tiekartta on hyväksytty kaupunginhallituksessa keväällä 2025.
- Tiekartassa määritellään luonnon monimuotoisuuden turvaamisen ja vahvistamisen tavoitetila ja toimintaperiaatteet, jotka ohjaavat huomioimaan luonnon monimuotoisuuden kaupungin toiminnassa entistä paremmin.
- Tiekartassa on esitetty myös konkreettisia kehittämistoimia, jotka tulevat vaikuttamaan myös maankäytön suunnittelun prosesseihin. Muun muassa ekologiselle kompensaation käytölle määritellään periaatteet ja maankäytön suunnitteluun kehitetään työkaluja luontohaittojen lieventämishierarkian soveltamiseen.
- Kehitämme ARVO-hankkeessa alueellista viherkerrointa. Korttelikohtainen viherkerroin on otettu käyttöön syksyllä 2024.
- Ennallistamisasetus tuo uusia velvoitteita kaavoitukselle luontoarvojen, kaupunkivihreän ja latvuspeittävyuden turvaamiseen ja lisäämiseen. Asia tarkentuu kansallisessa ennallistamissuunnitelmassa, jonka laadinta on käynnissä.



Espoon yleiskaava 2060 –ehdotus valmistelussa



Yleiskaava 2060 aikataulu



- Koko kaupunkia koskeva yleiskaavatyö on käynnissä. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä kesällä 2024. Kaavaluonnosta tarkennetaan palautteen ja selvitysten perusteella kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville vuonna 2026.
- Asemakaavoituksen painopiste on keskustojen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa erityisesti länsimetron, kaupunkiradan ja Raide-Jokerin ympäristössä.
- Leppävaaran keskustan kaavamuuotos käynnistyy. Elinkeinokaavoista merkittävimpiä ovat Keilaniemen ja Otaniemen työpaikkakaavat.
- Matinkylä-Leppävaara-pikaraitiotien tarkasteluja jatketaan tarkentaen reittivaihtoehtoja.



Asunnot ja rakennukset



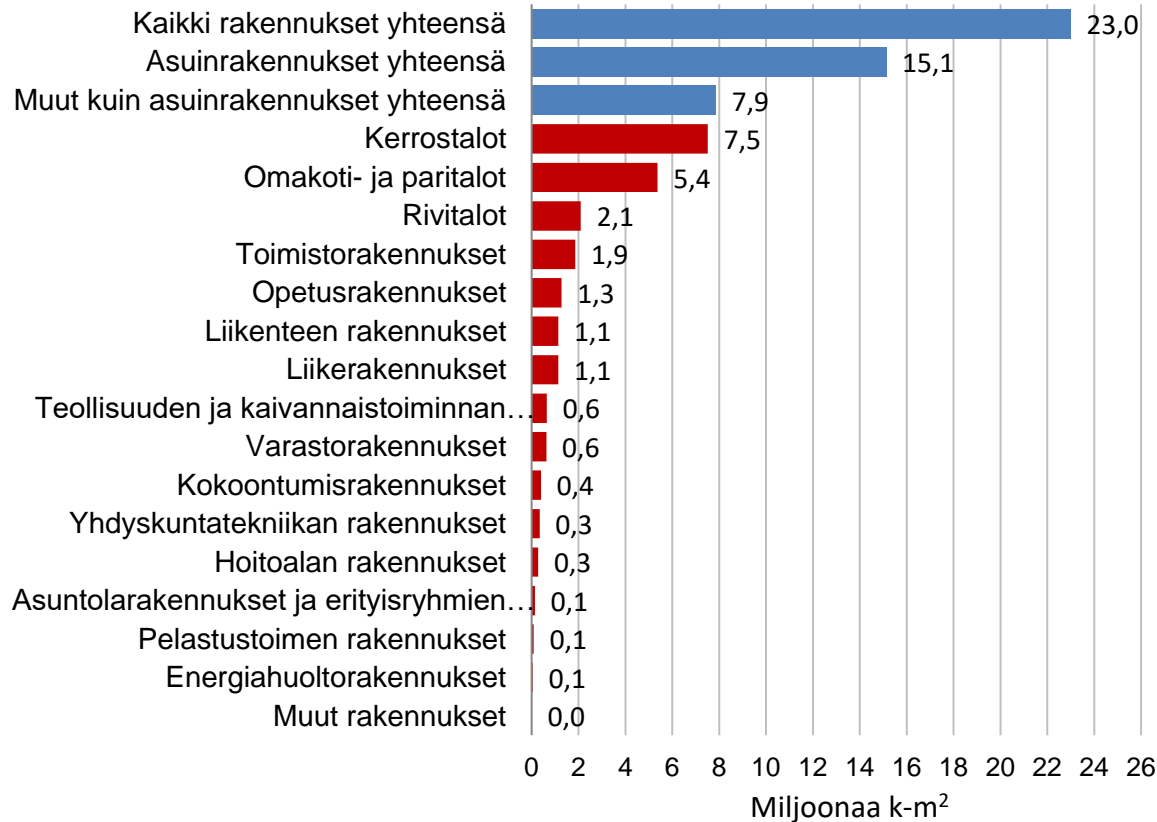
- Espoon rakennuskanta oli 23 miljoonaa k-m² vuonna 2023. Asuinrakennusten osuus kokonaiskerrosalasta oli 66 %.
- Vuonna 2023 Espoon rakennuskanta kasvoi edellisvuodesta 225 000 k-m². Kasvusta 99 % oli asuinrakennuksissa. Rakennuskannan supistuvasta osasta 82 % oli toimisto-, teollisuus- ja liikerakennuksissa.
- Vuonna 2024 Espooseen valmistui 3 268 asuntoa.
- Valmistuneiden kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta oli 92 %.
- Vapaaarahoitteen tuotannon osuus valmistuneista asunnoista oli 66 %.
- Vuonna 2024 Espoossa aloitettiin 2 120 uutta asuntoa.
- Vapaaarahoitteen tuotannon osuus alkaneista asunnoista oli 37 %.
- Vuosina 2025-2034 Espooseen arvioidaan valmistuvan keskimäärin 4400 asuntoa vuodessa.
- Tulevasta tuotannosta arvioidaan olevan kerrostaloasuntoja 89 %.

[Takaisin alkuun](#)

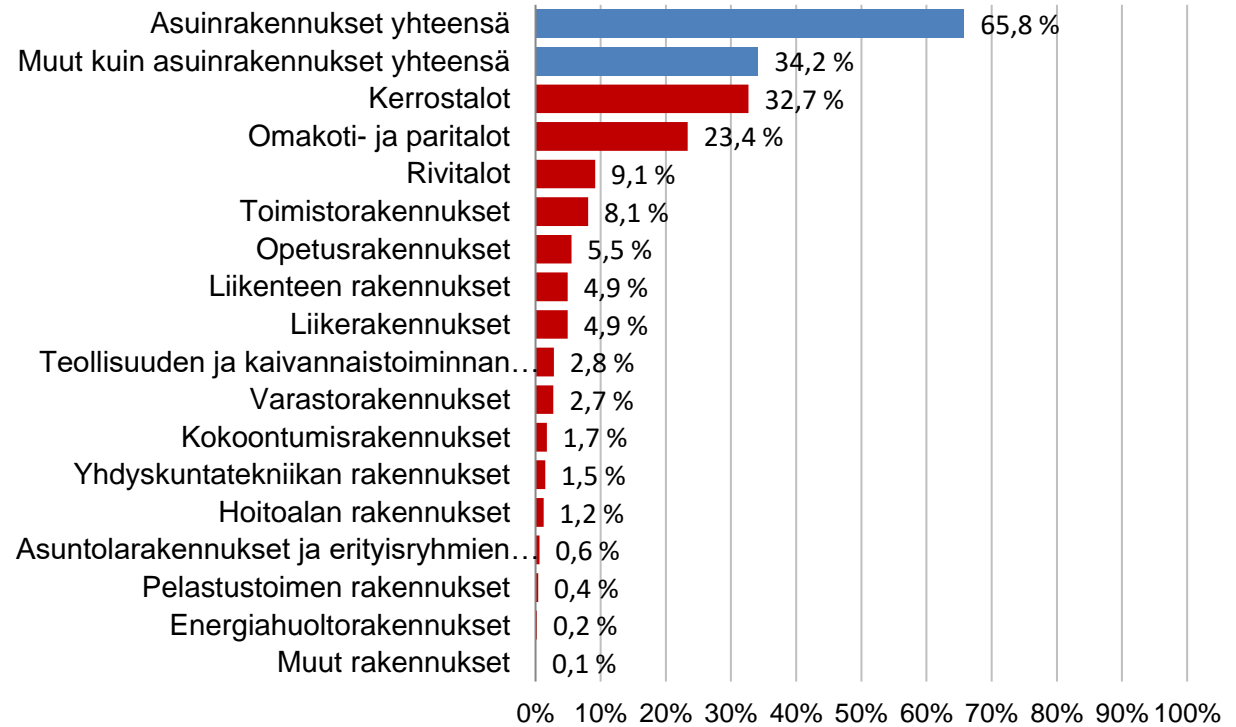


Vuonna 2023 Espoon rakennuskanta oli 23 miljoonaa k-m². Asuinrakennusten osuus kokonaiskerrosalasta oli 66 %.

Rakennuskannan kerrosala Espoossa käyttötarkoituksen mukaan
31.12.2023 (milj. m²)



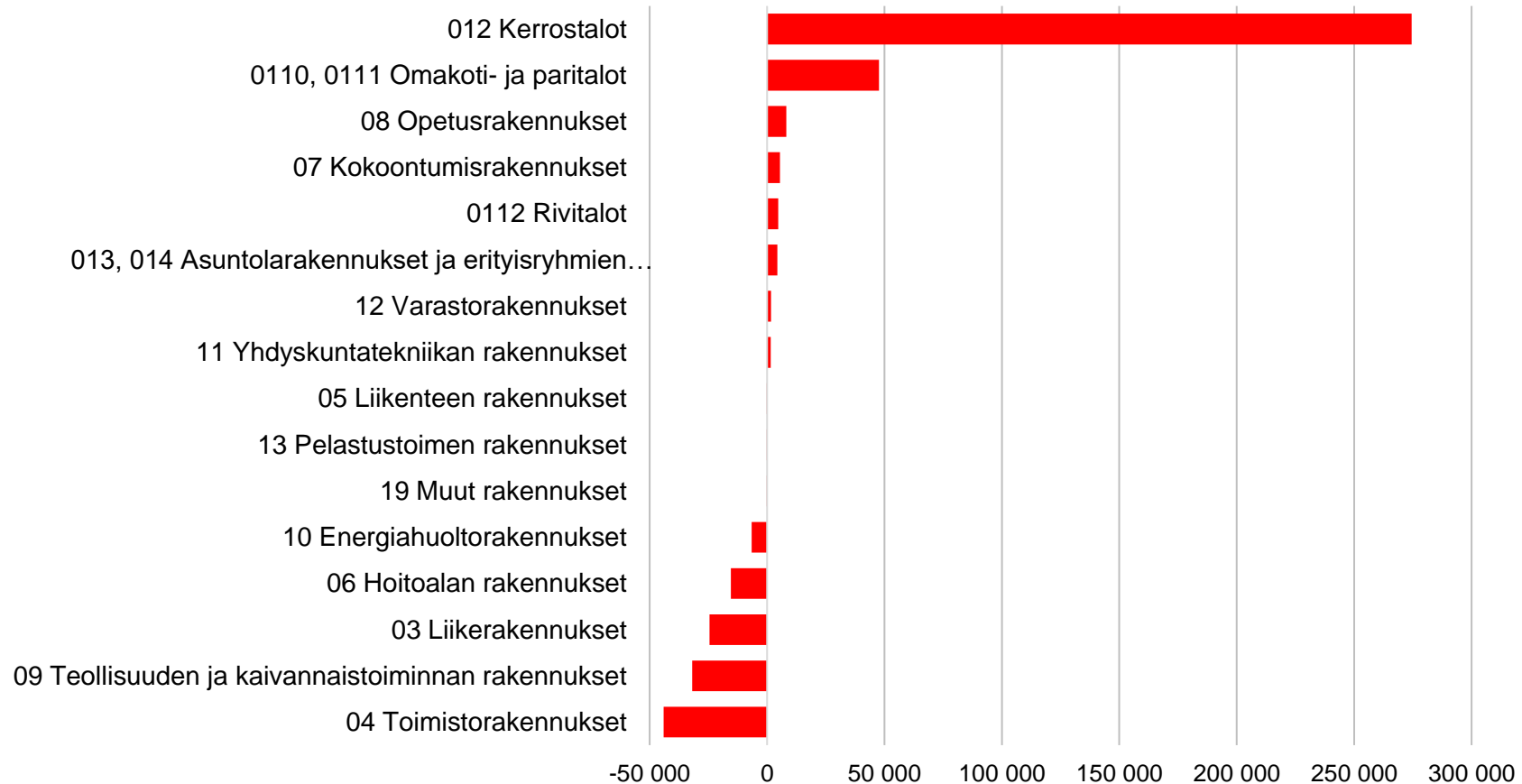
Espoon rakennuskannan jakautuminen eri käyttötarkoituksiin
31.12.2023
(osuus rakennuskannan kerrospinta-alasta)



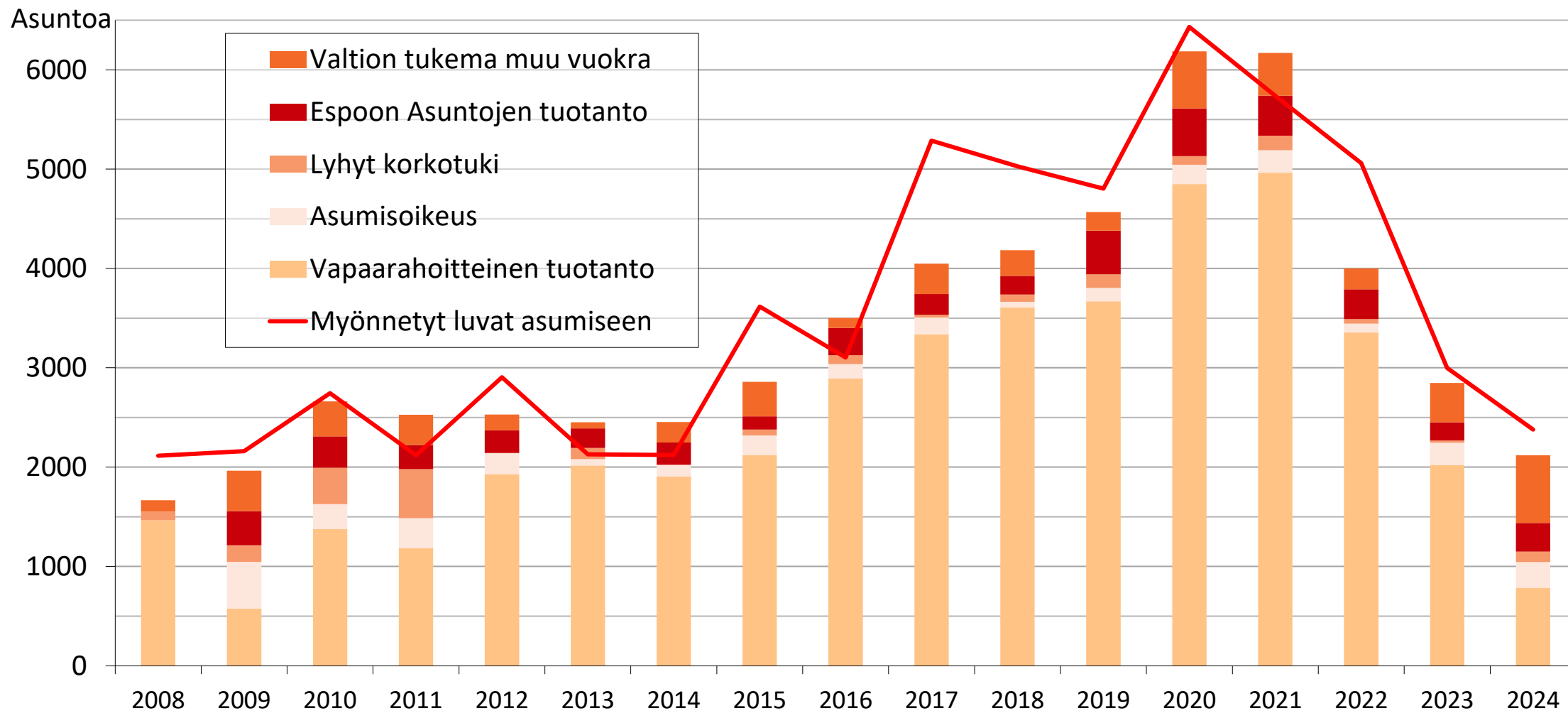
**Vuonna 2023 Espoon rakennuskanta kasvoi edellisvuodesta 225 000 k-m².
Kasvusta 99 % oli asuinrakennuksissa. Rakennuskannan supistuvasta osasta
82 % oli toimisto-, teollisuus- ja liikerakennuksissa.**



Rakennuskannan muutos (k-m²) Espoossa v. 2022-2023
käyttötarkoitukseluokittain

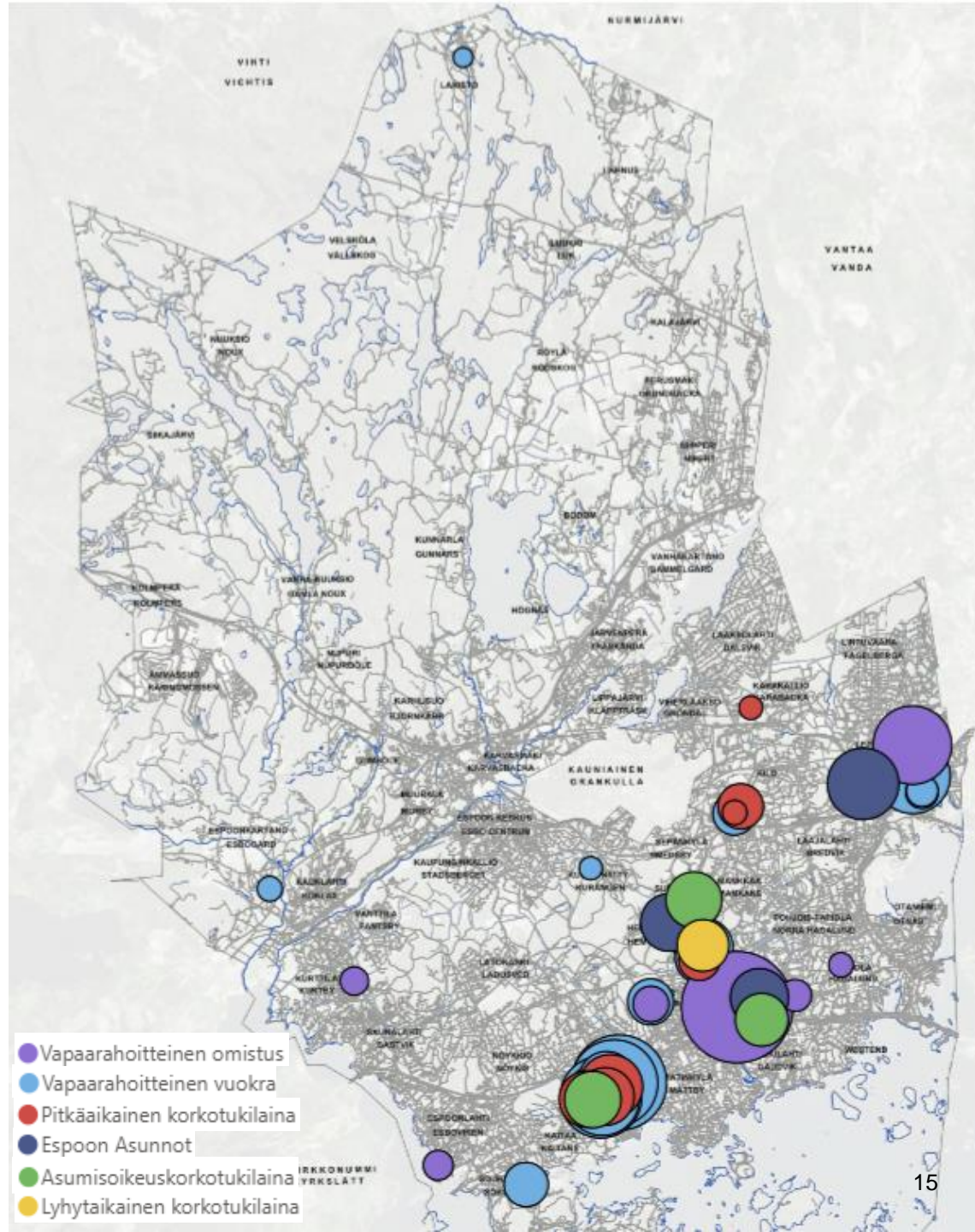
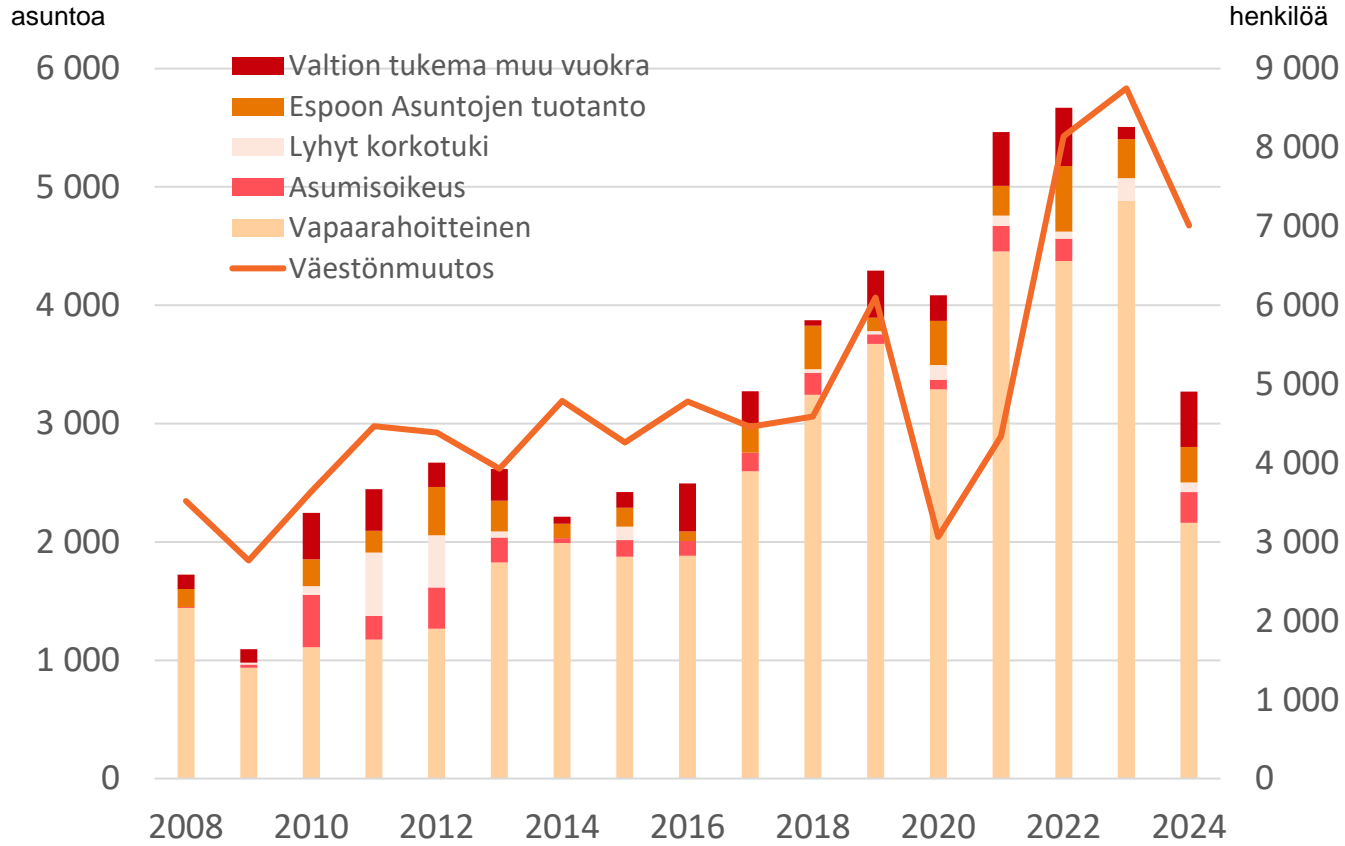


Vuonna 2024 Espoossa aloitettiin 2120 asunnon rakentaminen. Vapaa- rahoitteisen tuotannon osuus oli 37 %. Rakennuslupia myönnettiin 2 239 asunnon rakentamiseen.





Vuonna 2024 Espooseen valmistui 3 268 asuntoa. Vapaarahoitteisen tuotannon osuus oli 66%. Väestö kasvoi 7010 henkilöllä.



Asuntotuotantoennuste 2025-2034

Talotyyppi	Valmistumisvuosi					Kaikki yhteensä										Keskiarvo/vuosi
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2025-2034	%			
Kerrostalo	3016	1667	1912	1585	3709	4786	4713	5338	5233	5304	5234	39481	89,1	3948		
Rivitalo	71	52	130	59	86	40	280	89	4	123	139	1002	2,3	100		
Omakotitalo	181	204	286	283	400	400	450	450	450	450	450	3823	8,6	382		
Pientalot yhteensä	252	256	416	342	486	440	730	539	454	573	589	4825	10,9	483		
Kaikki yhteensä	3268	1923	2328	1927	4195	5226	5443	5877	5687	5877	5823	44306		4431		

Vuosina 2025-2034 Espooseen arvioidaan valmistuvan n. 4400 asuntoa vuodessa. Asuntotuotannosta 89% valmistuu kerrostaloihin.

