



GARDEN HELSINKI

ALUSTAVA ARVIO TALOUDELLISISTA BRUTTOHYÖDYISTÄ JULKISELLE SEKTORILLE

GSP Group Oy

2.5.2018



TIIVISTELMÄ TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Garden Helsinki on suunnitelma kiinteistöstä, jossa yhdistyy kulttuuri- ja liikuntatiloja, liiketiloja, palvelutiloja, ravintoloita, hotelleja, toimistotiloja sekä asuntoja. Hankkeen sijaintipaikaksi on suunnitteluvarauksella määritelty Helsingin Taka-Töölössä sijaitsevan nykyisen Helsingin Jäähallin (Nordenskiöldinkatu 11-13) lähialue, jossa suurin osa uudesta rakennusmassasta sijoittuu nykyisen jäähallin itäpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle. Hanke on suunniteltu osittain rakennettavaksi maan alle.

Tässä raportissa on arvioitu Garden Helsingin suoria taloudellisia vaikutuksia asemakaavamuutosta varten, jonka johdosta tarkastelu on rajattu koskemaan kaavan vaikutusaluetta. Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Vaikutusten arvioinnin numeerisena pohjatietona on käytetty GSP Group Oy:n laatimia laskelmia, julkisia tilastoja, asiantuntija-arvioita ja vastaavien suurhankkeiden vaikutusten arviointeja. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

Arviointi on jaettu kahteen vaiheeseen, joissa arvioidaan erikseen rakennusvaiheen vaikutuksia sekä yhden keskimääräisen toimintavuoden vaikutuksia. Rakennusvaiheen aikana syntyy kunnalle hyötyjä lisääntyneestä työllisyydestä, kunnallisverotuloista, yritysten yhteisöveroista, rakennuslupamaksuista ja rakennusoikeuden arvosta. Valtiolle syntyy hyötyjä työllisyydestä, ansiotuloveroista, yritysten yhteisöveroista, varainsiirtoveroista ja arvonalisäveroista.

Rakennusvaihe kokonaisuudessaan, suorat vaikutukset

- Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän yhteensä noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana
- Kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€
- Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki maat myydään



Toimintavaiheessa syntyviä hyötyjä kunnalle ovat työllisyys, kunnallisverotulot, yhteisöverot ja kiinteistöverot. Valtio hyöttyy työllisyyden, ansiotuloverojen, yhteisöverojen, arvonlisäverojen ja varainsiirtoverojen kautta.

Toimintavaihe (normaali keskimääräinen toimintavuosi), suorat vaikutukset

- Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilötyövuotta vuosittain
- Kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 14 M€ vuosittain
- Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 39 M€ vuosittain ja tämän lisäksi kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€



SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä taloudellisista vaikutuksista	2
1 Johdanto	6
1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset	6
2 Garden Helsinki	8
3 Garden Helsingin taloudelliset hyödyt kuntasektorille ja valtiolle.....	10
3.1 Rakennusvaihe	10
3.1.1 Yleistä	10
3.1.2 Työllistämisaikutukset ja verotulot	11
3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille.....	11
3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot	12
3.1.5 Yhteenveto tuotoista.....	12
3.2 Toimintavaihe.....	13
3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena.....	15
3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot	16
3.2.3 Asunnot	17
3.2.4 Pysäköintilaitos.....	17
3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli.....	17
3.2.6 Liikuntakeskus	22
3.2.7 Tilojen vuokraus	22
3.2.8 Yhteenveto toiminnan aikaisista tuotoista	22



GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

4	Tapahtumatoiminta.....	23
5	Johtopäätökset.....	27
6	Keskeiset lähteet	28



1 JOHDANTO

Tämä taloudellisten vaikutusten arviointi on laadittu osana Garden Helsinki -hankkeen edellyttämää asemakaavamuutosta. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 luvun 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Taloudellisten vaikutusten arviointi tulee osaksi asemakaavan julkisia liitemateriaaleja.

Arvioinnin toteutuksesta on vastannut GSP Group Oy:n puolelta Lassi Välisalo ja Eppu Pesonen. Helsingin kaupungin puolesta arvioinnin ohjausryhmään osallistuivat Anne Karlsson, Sirpa Kallio, Elina Luukkonen, Mikko Jääskeläinen, Kirsti Rantanen, Hanna Pikkarainen, Noora Reittu, Petteri Huurre, Päivi Munther, Tom Qvisén ja Minna Maartola. Projektin GH Oy:n puolesta arvioinnin tuottamiseen on osallistunut Ilkka Kilpimaa.

1.1 Arvioinnin rajaukset, pääoletukset ja rajoitukset

Tässä raportissa keskitytään arvioimaan hankkeen taloudellisia vaikutuksia kunnan ja valtion näkökulmasta huomioiden hankkeen aiheuttamat tulot ja hyödyt. Kunnalle tai valtiolle aiheutuvia kustannuksia ei käsitellä, sillä on tarkoituksenmukaisempaa, että kunta tai valtio arvioi itse hankkeesta aiheutuvia kustannuksia ja peilaa niitä tässä raportissa esitettyihin tuloihin ja hyötyihin. Asiakirja keskittyy pelkästään taloudellisiin vaikutuksiin, eikä esimerkiksi liikenteellisiä tai kaupunkikuvallisia vaikutuksia ole sisällytetty tämän raportin laajuuteen.

Raportti on laadittu arvioinnin aikaisella käsityksellä hankkeen laajuudesta, toiminnoista ja muista lähtökohdista. Hankkeen laskennalliset arviot perustuvat käytettyihin oletuksiin ja toimialakohtaisiin korjattuihin keskiarvolukuihin. Luvut perustuvat arvioihin, sillä tilojen vuokrasopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. Hankkeen laskennassa on käytetty kaupungilta tai projektiyhtiöltä saatuja lähtötietoja sekä markkinadataa koskien laskennassa käytettyjä lähtöarvoja. Lopulliset toteutuvat arvot, koskien esimerkiksi rakennusoikeuden yksikköhintoja, tarkentuvat hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista.

Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä. Suunnittelualueella toimii nykyisen Helsingin Jäähalli (ns. Nordis), jossa sijaitsee nykyisin urheilu- ja tapahtumasektorin toimintaa sekä näihin liittyviä palveluita ja pysäköintiä. Nykyisen jäähallin korvaavat toiminnot ovat siten lisäystä siltä osin, kuin ne ylittävät nykyisin alueella sijaitsevien toimintojen laajuudet ja lukumäärät. Lisäksi hankkeessa toimivat yritykset ja toiminnot saattavat syrjäyttää toimintaa muualla kaupungissa siltä osin, kuin toiminnot ovat substituutteja olemassa oleville toiminnoille. Sama pätee myös esimerkiksi tapahtumiin, sillä Gardenissa



järjestettävät tapahtumat saattavat syrjäyttää tapahtumatuotantoa muissa kohteissa. Syrjäyttämisaikutusten mekanismien ja voimakkuuden arviointi on kuitenkin haastavaa ja se on siten päätetty rajata taloudellisten vaikutusten arvioinnin ulkopuolelle. Lisäksi periaatteessa rakentaminen voi syrjäyttää muuta rakentamista tuotannontekijöiden allokaation ja rakentamisen kustannustason nousun myötä. Toisaalta tämä vaikutus koskee kaikkia rakennushankkeita eikä rakentamisen syrjäyttämisaikutuksia pidetä lähtökohtaisesti kovin merkittävinä.

Työllisyysvaikutukset on arvioitu tilastokeskuksen julkaisemien yritysten tilinpäätöstietojen avulla. Toimistojen osalta työllisyys on johdettu työpistetehokkuuden kautta. Liikevaihto on laskettu toimialakohtaisten liikevaihto- ja työntekijätilastojen kautta käänteisesti. Ansiotuloverotus on johdettu työllisten lukumäärän ja Tilastokeskuksen palkkatilastojen avulla ja yhteisöverokertymä tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastojen avulla. Yhteisöveron osalta on huomioitava, että kuntasektorin osuus yhteisöverosta kertyy sille kunnalle, johon yrityksen toimipaikka on rekisteröity. Usean toimipaikan yrityksen tapauksessa yhteisövero jakautuu eri toimipaikkojen kunnille työpaikkojen suhteessa. Tätä jakaumaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä työssä, vaan hyötyjä käsitellään pelkästään kuntasektorin ja valtion välillä.



2 GARDEN HELSINKI

Garden Helsinki –hanke sijoittuu Helsingin Töölöön, Olympiastadionin pohjoispuolelle. Hankkeen maanpäälliset toiminnot sijoittuvat pääasiassa Nordenskiöldinkadun varteen nykyisen parkkipaikan kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen ja vanhaan jäähalliin. Maan alle sijoitettavia toimintoja sijoittuu lisäksi Olympiastadionin ja uudisrakennuksen välisellä alueella sijaitsevan jalkapallokenttä 7:n sekä Eläintarhan kallioalueen alapuolelle.

Garden Helsinkiin suunnitellaan monenlaisia palveluja, kuten maan alle rakennettava kulttuuri- ja tapahtuma-areena (monitoimiareena) ja siihen integroitava vanha jäähalli (MID-areena). Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500. Monitoimiareenan lisäksi MID-areenaksi muutettavaan vanhaan jäähalliin suunnitellaan 5 000 katsojan tilaa. Peruskorjatun ja modernisoidun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen. Tapahtumien aikana suurin osa maanalaisista ravintola- ja liikuntatiloista ja muista palveluista on kenen tahansa saavutettavissa. Garden Helsingin toiminnot suunnitellaan siten, että ne muodostavat yhtenäisen toiminnallisen kokonaisuuden, joka palvelee käyttäjiään sekä arki- että tapahtumakäytössä. Toimintojen välillä on monipuoliset yhteydet sekä sisä- että ulkotiloissa.

Kulttuuri- ja tapahtumapalveluiden lisäksi muita suunniteltuja palveluita ovat hotellit, ravintolat, liikuntakeskus, liiketilat, pysäköinti ja päivittäistavarakauppa. Toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkimaista kokonaisuutta vahvistavat kokonaisuuteen kytkeytyvät toimistot ja asunnot.

Garden Helsingin maanpäällisten toimintojen tavoitteellinen laajuus on noin 100 000 bruttoneliometriä. Niihin sisältyy hotellit, toimistot, osa palveluista ja ravintoloista sekä asunnot. Vanha jäähalli sijaitsee myös maan päällä ja se säilyy yleisötapahtumien ja liikunnan käytössä. Maan alle sijoittuu monitoimiareena, kulttuuri- ja liikuntatoimintoja, osa palveluista ja ravintoloista, pysäköinti sekä huolto- ja tunnelitilaa noin 190 000 bruttoneliometrin tavoitteellisessa laajuudessa.



Tavoitteelliset laajuudet toiminnoittain arviointihetkellä (27.4.2018)

TILATYYPPI	LAAJUUS
TOIMISTOT	25 000 k-m ²
LIIKETILAT & PALVELUT SEKÄ RAVINTOLAT	30 000 k-m ²
LIIKUNTA- JA TAPAHTUMATILAT	92 500 k-m ²
ASUNNOT	22 500 k-m ²
PYSÄKÖINTI	35 000 k-m ²
MAJOITUSPALVELUT	20 000 k-m ²
YHTEENSÄ	225 000 k-m ²

Garden Helsinki toteutetaan yksityisellä rahalla ilman julkista rahoitusta. Hankkeen kehittäjänä toimii hanketta varten perustettu projektiyhtiö.



3 GARDEN HELSINGIN TALOUDELLISET HYÖDYT KUNTASEKTORILLE JA VALTIOLLE

Tässä raportissa keskitytään Garden Helsingin suorien taloudellisten vaikutusten arvioimiseen. Selvityksen kohteena on hankkeen kuntasektorille ja valtiolle synnyttämät taloudelliset hyödyt ja tulot. Taloudellista vaikuttavuutta arvioidaan sekä kiinteistökokonaisuuden rakennusvaiheen että toimintavaiheen osalta. Kuntasektorille generoituvia hyötyjä tarkastellaan yleisellä tasolla, eikä raportissa oteta kantaa siihen, mihin kuntaan vaikutukset tosiasiaassa kohdistuvat. Esimerkiksi työllisyyden ja verotulojen osalta on todennäköistä, että hankkeen aiheuttamat positiiviset vaikutukset levittäytyvät rakennuspaikan suhteen laajalle, sillä työssäkäyntialueet ulottuvat yhden kunnan aluetta laajemmalle.

Hyötyjä ja tuottoja on laskettu vain Garden Helsingin osalta eikä arvioinnissa oteta kantaa siihen, vaikuttaako hankkeen liikevaihto ja investoinnit jonkun muun toimijan liikevaihtoon ja investointeihin negatiivisesti.

Suorien vaikutusten ohella syntyy merkittävästi epäsuoria vaikutuksia. Siinä missä esimerkiksi rakentamisen investointien suorat vaikutukset kohdistuvat pääosin rakennusalueelle, välilliset vaikutukset kohdistuvat myös muille toimialoille yritysten alihankinta- ja palveluketjuissa. Vaikutuksia aiheutuu palkkatulo-, ja pääomaverotulojen kautta julkiselle taloudelle ja kotitalouksille. Kokonaisuudessaan hankkeen vaikuttavuus on suorien ja kerrannaisvaikutusten summa.

MID-areenan (vanha jäähalli) osalta tässä raportissa kiinteistölle ei ole määritetty hankintahintaa, koska areenan tarkempi perusparannustarve ja laajuus ovat vielä määrittelemättä. Kiinteistön hankintahinta selviää hankkeen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa. Täten MID-areenaa ei ole huomioitu kaikilta osin tämän raportin laskennassa.

3.1 Rakennusvaihe

3.1.1 Yleistä

Hankkeen rakennusvaiheen vaikutuksia on arvioitu rakentamisen kustannusarvion kautta investointipohjaisesti. Rakentamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu noin 700 M€. Kustannusarvio perustuu rakennusliikkeiden kanssa käytyihin alustaviin neuvotteluihin sekä asiantuntija-arvioihin. Tilat on laskettu rakentamisen osalta tiettyyn perustasoon, kun ei ole varmaa tietoa, mitä toimijoita tiloihin lopulta sijoittuu. Myöskään tilojen loppuun saattamisen urakkarajoja ei ole toistaiseksi määritetty. Tämän johdosta on huomioitava, että hankkeen lopullisen kokonaisinvestointivaikutuksen osalta tästä laskelmasta puuttuu joidenkin tilojen osalta lopulliseen toimintakuntoon saattamisen kustannus. Rakentamiskustannuksessa on arvioitu talonrakentamisen kustannuksien lisäksi infra- ja ympäristörakentamisen kustannuksia.

3.1.2 Työllistämisaikutukset ja verotulot

Garden Helsinki -hankkeen rakennusvaiheen työllisyys on laskettu perustuen Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastosta johdettuihin liikevaihdon ja työllisyyden suhteisiin. Työntekijämäärästä Tilastokeskuksen palkkatilastojen perusteella on johdettu ansiotuloverotuksesta syntyvät verotuotot, jotka jakautuvat valtiolle (laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan) ja kunnalle (laskettu Helsingin kunnallisveroasteella). Ansiotuloverolaskennassa (valtion tuloveron ja kunnallisveron osalta) on tehty Verohallinnon ohjeiden mukaiset vähennykset.

Kaikki työntekijät eivät välttämättä asu pysyvästi Suomessa. Rakennusteollisuus ry:n tekemän kyselyn mukaan Uudenmaan alueella järjestäytyneiden pääurakoitsijoiden talonrakennustyömaiden työntekijöistä noin joka neljäs on ulkomaalainen, mutta suurin osa heistäkin asuu Suomessa. Täten työvoiman on oletettu maksavansa veronsa Suomeen. Lisäksi kunnallisverotuksen määrää työntekijän asuinkunta ja on hyvin todennäköistä, että osa rakennushankkeen työntekijöistä saattaa asua Helsingin ulkopuolella. Työntekijöiden asuinkuntia ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan tässä raportissa.

Rakennusvaiheen liikevaihdosta kertyy yrityksille liikevoittoa, josta maksetaan yhteisövero. Rakennusyritysten tuloksen ja liikevaihdon kehitys on vahvasti riippuvaista suhdanteista. Rakentamisalan yritysten liikevoitto on johdettu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstilastoista. Kunnan osuuden yhteisöveroista saa se kunta, jossa yrityksen toimipaikka sijaitsee.

Rakentamisen kustannuksista kertyy valtiolle arvonlisävero. Kaikki rakentaminen on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoittain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoja. Valtiolla syntyy myös varainsiirtovero tonteista, jos kaupunki myy maat hankkeelle. Kiinteistöjen varainsiirtoverokertymä on arvioitu rakennusoikeuden arvon kautta ja se on esitetty kohdassa 3.1.4.

3.1.3 Lupa- ja liittymismaksut kaupungille

Hanke tuottaa kaupungille suoria tuloja rakennuslupamaksuista. Rakennuslupamaksut on laskettu Helsingin kaupungin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Kaikki muut paitsi MID-areena on huomioitu uudisrakentamisena. MID-areenalle toteutetaan laajamittainen saneeraus ja laskelmassa sen korjausasteeksi on oletettu 90 %.

Liittymismaksuja (vesi, sähkö, lämpöenergia, jäähdytys) ei ole käsitelty tuloina kunnalle, koska niillä rahoitetaan erillisten liikelaitosten ja yritysten hoitamien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen investointeja.



3.1.4 Rakennusoikeuksien arvot

Rakennusoikeuksien karkeat arvot ovat arvioitu yhdessä Helsingin kaupungin kanssa. Ne perustuvat karkeisiin arvioihin hankkeen nykytilanteessa ja ne tarkentuvat hankkeen edetessä. Laskennassa on huomioitu, että rakennusoikeuksien arvo on eri maan alla ja päällä. Rakennusoikeuksien arvoksi ilman MID-areenaa on saatu noin 85 M€ kokonaisrakennusoikeuden ollessa noin 205 000 k-m². MID-areenan osalta arvonmäärittäystä ei ole mahdollista tehdä vielä tässä vaiheessa johtuen keskeneräisistä selvityksistä rakennuksen kuntoon ja perusparannustarpeen laajuuteen liittyen.

Tämä raportti ei ota kantaa siihen vuokrataanko kaikki maat, myydäänkö kaikki vai toteutetaanko edellä mainittujen tapojen yhdistelmä, koska toteutustavasta ei ole vielä päätöstä. Jos kaikki maat myydään, voidaan myyntihintaa käsitellä edellä kuvatun arvon suuruisena (tarkempi arvo määräytyy kaupungin ja hankkeen välisissä neuvotteluissa) edellä mainituin ehdoin ja se suoritetaan kertaluontoisena todennäköisesti hankkeen rakennusvaiheessa. Myytävien maiden osalta maksetaan valtiolle myös varainsiirtovero, joka on 4 % kauppahinnasta. Jos kaikki maat myydään hankkeelle, on maista generoituva laskennallinen varainsiirtovero noin 3 M€.

Jos taas puolestaan kaikki maat vuokrataan, lasketaan maanvuokra rakennusoikeuden arvosta Helsingin kaupungin yleisesti hyväksymillä tuottovaatimuksilla (asunnot 4 %, muut 5 %). Maanvuokraa maksetaan vuosittain hankkeen toimintavaiheessa. Maanvuokra edellä esitetyllä arvolla ja tuottovaatimuksilla on vuositasolla noin 4 M€. Maanvuokrassa ei ole huomioitu MID-areenaa.

3.1.5 Yhteenveto tuotoista

Taulukossa on esitetty yhteenveto rakennusvaiheen suorista bruttovaikutuksista. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-taulukoiden perusteella rakennusalan investoinnit aikaansaavat investointiin nähden noin 0,8-kertaiset epäsuorat vaikutukset kaikkien toimialan tuotoksen lisäyksenä. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäytymisvaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilla eri laajuuksilla myös työllisyyden sekä verotulojen lisäykseen.



SUORAT HYÖDYT, YHTEENSÄ	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	3 900 htv
ANSIOTULOVERO	20 M€
YHTEISÖVERO	8 M€
ARVONLISÄVERO	59 M€
LUPAMAKSUT	2 M€
RAKENNUSOIKEUDEN ARVO	85 M€
VARAINSIIRTOVERO (JOS RAKENNUSOIKEUS MYYDÄÄN)	3 M€

YHTEENVETO*	
Kuntasektorille	19 M€
Valtiolle	70 M€
Suora työllisyys, htv	3 900

*Luvut eivät sisällä rakennusoikeuksien arvoa eikä varainsiirtoveroa

3.2 Toimintavaihe

Vaikka rakentaminen aiheuttaakin merkittävästi taloudellisia hyötyjä, on hankkeen tarkoitus olla kuluttajille, valtiolle ja kaupungille hyödyksi nimenomaan toiminta-aikana. Tässä osiossa keskitytään tuottamaan laskennallinen arvio hankkeen suorista taloudellisista vaikutuksista sekä toimintojen tuottamasta työllisyydestä. Suorien taloudellisten vaikutusten lisäksi hankkeella on muitakin laadullisia vaikutuksia, kuten Helsingin laajempi ja laadukkaampi tapahtumatarjonta, matkailun vetovoiman kehittyminen, Töölön palvelutarjonnan laajentuminen, liikunnan ja kuntoilun mahdollisuuksien parantuminen sekä asumisen mahdollisuuksien parantuminen. Muita laadullisia vaikutuksia ei ole arvioitu tässä raportissa.

Toimintavaiheessa on kuvattu yhtä keskimääräistä ja normaalia toimintavuotta. Pidemmän aikavälin tarkastelua ei ole tehty, koska sen ei nähdä tuovan merkittävää lisäarvoa arviointiin.

Toiminnan aikana maksetaan kunnalle kiinteistöveroa, tuloveroa ja yhteisöveroa (sekä maanvuokraa, jos kaupunki vuokraa maat).

- Maanvuokraa ei ole huomioitu tässä raportissa. Jos esimerkiksi kaikki maat vuokrataan, muodostuu vuokra kohdassa 3.1.4 esitetyn mukaisesti.

- Kiinteistövero on laskettu maapohjalle ja rakennuksille.
 - Maapohjan verotusarvo on saatu laskemalla maapohjan arvo karkeiden rakennusoikeuden hintojen avulla, mistä on tehty 25 % vähennys. Maapohjan veroprosenttina on käytetty Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Vaikka tämä raportti ei ota kantaa siihen, myydäänkö maat, vuokrataanko ne vai käytetäänkö niiden yhdistelmää, maapohjan verotus on laskettu tässä raportissa täysimääräisenä, koska maanvuokraa ei ole huomioitu. Täten myös maapohja tulee huomioiduksi verotusarviossa.
 - Rakennuksen verotusarvo on laskettu jälleenhankinta-arvon perusteella Valtiovarainministeriön asetusten mukaisesti. Osa jälleenhankinta-arvoista on laskettu hyödyntäen Verohallinnon yhtenäistämisohteja. Asuntojen osalta veroprosenttina on käytetty 0,41 % ja muiden osalta Helsingin yleistä kiinteistöveroprosenttia 0,93 %. Jälleenhankinta-arvoon ei ole tehty mitään oikaisuja tai vähennyksiä, vaan kohteissa on käytetty perusarvoja.
- Tuloverojen osalta on käytetty samoja periaatteita kuin rakennusvaiheen tuloverolaskennassa.
 - Valtion tulovero on laskettu valtion tuloveroasteikon mukaan. Ansiotuloista on tehty valtion tuloverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
 - Kunnallisvero on laskettu Helsingin 18,5 % mukaan. Ansiotuloista on tehty kunnallisverotuksessa tehtävät vähennykset ja laskennassa on hyödynnetty Verohallinnon veroprosenttilaskuria.
 - Alakohtaiset keskiarvopalkat ovat johdettu Tilastokeskuksen palkkatilastosta.
 - Toiminnan aikainen työllisyys on arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstietojen avulla.
- Yhteisövero on 20 % liikevoitosta. Yhteisöverosta 30,34 % kanavoituu kunnalle ja 69,66 % valtiolle. Toimintojen liikevoitot ovat arvioitu Tilastokeskuksen yritysten tilinpäätöstietojen avulla käyttäen toimialojen keskimääräisiä liikutulosprosentteja ennen veroja.

Valtiolle maksetaan tuloveroa, arvonlisäveroa ja yhteisöveroa sekä kiinteistöjä tai asunto-osakkeita myytäessä varainsiirtoveroa. Yleisradioveroa ei ole huomioitu.

- Tulovero ja yhteisövero ovat määritelty samoilla periaatteilla kuin kunnankin kohdalla.
- Arvonlisäveroprosentti kohteille on määritelty pääasiallisen arvonlisäveroprosentin mukaan. Arvonlisävero on laskettu tuotoksen tuottamasta arvonlisästä toimialoittain hyödyntäen Tilastokeskuksen yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilastoa. Kaikki toiminta on oletettu arvonlisäverovelvolliseksi.
- Varainsiirtovero maksetaan asunto-osakkeiden kaupoista ja se on 2 % osakkeiden velattomasta kauppahinnasta.

Kaikissa toimintavaiheiden laskelmissa tuloverojen jakautumisessa kuntasektorin ja valtion välillä on tehty samat oletukset kuin rakennusvaiheen taloudellisten vaikutusten arvioinnissa. Veroprosentit perustuvat vuoden 2017 voimassaolevaan verolainsäädäntöön.

Toimintojen synnyttämäksi kokonaisliikevaihdoksi on arvioitu noin 350 M€ vuosittain. Tarkennusta liikevaihtoperusteisiin löytyy toimintojen alta.

3.2.1 Monitoimiareena ja MID-areena

Garden Helsinki on suunniteltu uudisrakennuksen osalta Helsingin Jäähallin nykyisen pysäköintikentän tilalle ja suunnitelmassa Helsingin Jäähalli muunnetaan mm. sisäpalloilulajien käyttöön. Näin ollen uuden monitoimiareenan tapahtumien osalta nettolisäystä ovat nykyisin Helsingin Jäähallilla järjestettävien tapahtumien osallistujamäärien laajentuminen sekä täysin uudet tapahtumat. Yritystoiminnan osalta on huomioitava, että saneerattavassa jäähallissa on nykyisellään tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita, joilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia. Lisäksi parkkipaikkojen osalta osa nykyisistä paikoista korvataan, jolloin nettolisäystä parkkipaikkojen osalta on vain parkkipaikkojen todellisen määrän kasvu noin 500 pysäköintipaikalla.

Monitoimiareena sisältää pääkentän, jota käytetään enimmäkseen kulttuuri- ja urheilutapahtumiin sekä harjoitushallin, jonka kaksi kenttää ovat pääosin jääurheilun käytössä. Monitoimiareenan täydentää suuri ravintolatoimijoiden kirjo ja laajat yleisötilat, jotka muuntuvat esimerkiksi näyttelytiloiksi. Monitoimiareena mahdollistaa urheilutapahtumissa noin 14 000 katsomopaikkaa. Kulttuuri- ja konserttitapahtumissa kävijöitä voi olla kaikkiaan noin 16 500.

Vanha jäähalli (MID-areena) saneerataan modernimpaan käyttöön verrattuna nykytilanteeseen. MID-areena sisältää kaksi kenttää, joista päänäyttämö toimii tilana kulttuuri- ja urheilutapahtumille sekä pienempi kenttä mahdollistaa urheilun harjoitus- ja ottelukäytön. Kenttien tukitoiminnoiksi sanerataan nykyaikaiset palvelutilat. Päänäyttämöön mahtuu 5 000 henkeä kulttuuritapahtumissa.

Peruskorjatun ja modernisoidun vanhan jäähallin ja uuden monitoimiareenan kanssa Garden mahdollistaa yhdessä jopa noin 21 500 katsojan tapahtumien järjestämisen.

Areenan liikevaihto on laskettu perustuen tapahtumien liikevaihtoon huomioiden normaalin lippumyynnin ja aitiomyyntien sekä markkinointitulot ja urheilutilojen käyttömaksut. Monitoimiareenakokonaisuus sisältää varsinaisen areenan, katsomot, aitiot ja harjoitusareenan. Aitiomyyntit perustuvat pitkäaikaisiin vuokrauksiin, tapahtumakohtaisiin vuokrauksiin sekä toimistojen ja hotellien kokoustarpeisiin. Areenan ja harjoitusjäiden (2 kpl) jääkäyttö perustuu tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Lisäksi on huomioitu MID-areenan sisäpalloilukäyttö perustuen arvioituihin toteutuviin tuntihintoihin ja käyttöasteisiin. Luvut perustuvat tapahtumaliiketoimintaa harjoittavien suomalaisten ja kansainvälisten yritysten kanssa käytyihin neuvotteluihin ja operaattoreiden näkemyksiin tapahtumien kysynnästä niin katsojamäärien kuin hinnoittelun osalta.



TAPAHTUMATYYPPI	LIPPUJA	TAPAHTUMAMÄÄRÄ
ISOT TAPAHTUMAT	>10 000	40
KESKISUURET TAPAHTUMAT	3 000-10 000	40
PIENET TAPAHTUMAT	<3 000	100

Vaikuttavuusarvioinnissa on tutkittu vain areenaoperaattorin liikevaihtoa ja siitä generoituvia hyötyjä. Tapahtumanjärjestäjistä osa voi olla esim. ulkomaalaisia, joten kuntasektorille generoituvia tuloja ei niistä voi huomioida samalla tavalla. Sen sijaan lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa etenkin positiivisia työllisyysvaikutuksia tapahtuman järjestämiseen tarvittavan henkilöstön kysynnän lisääntymisen kautta. Lisääntynyt tapahtumatuotanto aiheuttaa myös positiivisia epäsuoria vaikutuksia työllisyyteen sekä kunnille ja valtiolle generoituihin verotuloihin toimitusketjuvaikutuksien ja tapahtumakävijöiden lisääntyneen kulutuksen kautta.

3.2.2 Päivittäistavarakauppa, liiketilat, ravintolat ja toimistot

Garden Helsinkiin on suunniteltu suuri päivittäistavarakauppa sekä runsaasti liiketiloja ja ravintoloita. Suurin osa ravintoloista on jatkuvassa käytössä ja loput ovat ainoastaan tapahtumakäytössä. Ravintolatoimintojen ja palveluiden osalta on huomioitava, että nykyisessä saneerattavassa Helsingin Jäähallissa on tapahtumien tukipalveluita, kuten ravintoloita. Olemassa olevilla toiminnoilla on jo nykyisellään työllisyys- ja verovaikutuksia, eivätkä kaikki esitetyt vaikutukset ole siten nettolisäystä.

Päivittäistavarakaupan, liiketilojen ja ravintoloiden liikevaihtoja arvioitaessa on hyödynnetty FCG:n (Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi) raportissa esitettyjä keskimääräisiä myyntitehokkuuksia.

TILA	MYYNTITEHOKKUUS, €/K-M2	MYYNTITEHOKKUUS, €/MYYNTI-M2
PÄIVITTÄISTAVARAKAUPPA JA ALKO	9 100	11 400
ERIKOISKAUPPA	4 000	5 000
RAVINTOLAT	4 300	5 400

Toimistojen työntekijämäärät ovat johdettu työpistemäärien avulla ja liikevaihto Tilastokeskuksen yritystilaston kautta (alana tieteellinen, ammatillinen ja tekninen toiminta).

Yleisesti kaikissa yllä olevissakin luvuissa on tehty oletuksia ja käytetty alakohtaisia keskiarvoja.



3.2.3 Asunnot

Garden Helsinki -kiinteistöön tullaan toteuttamaan noin 300 kappaletta asuntoja.

Asuntojen myyntihinta-arvioissa on huomioitu alueellinen markkinatilanne. Viimeisen vuoden aikana Töölössä myytyjen kerrostalohuoneistojen osalta ylin hintakvartaali on 8400 €/m² tai enemmän. Koska Gardeniin on suunniteltu laadukasta uudistuotantoa, voidaan perustellusti olettaa näiden myyntihintojen olevan samaa tasoa tai hieman korkeampia.

Varainsiirtoveroa ei makseta ensiasunnon ostajien asuntokaupoista. Näiden osuus on kuitenkin arvioitu hankkeessa hyvin vähäiseksi, johtuen ensiasunnon ostajien pienehköstä kokonaismäärästä (4 509 kpl vuonna 2016, Tilastokeskus) sekä hankkeen asuntojen ominaisuuksista, kuten sijainnista, keskikoosta ja markkinahinnasta. Tämän johdosta kaikista asuntokaupoista on oletettu maksettavan varainsiirtoveroa.

3.2.4 Pysäköintilaitos

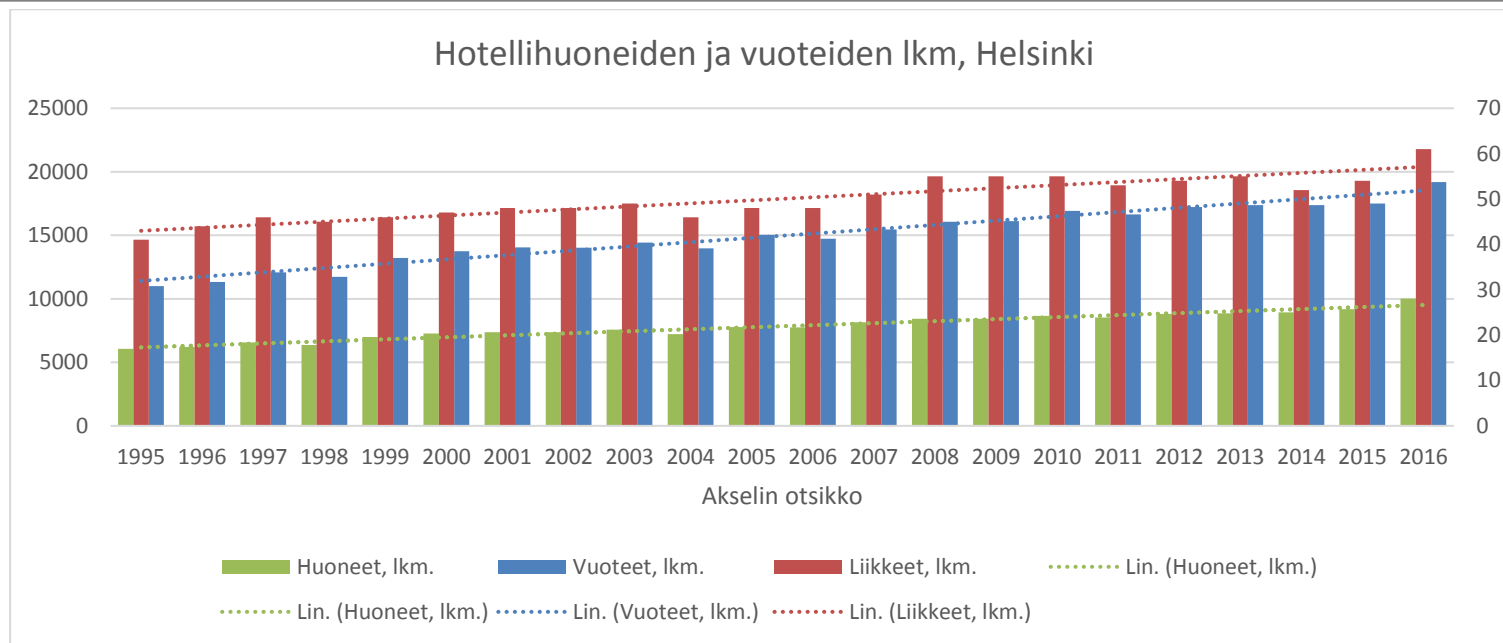
Hankkeen yhteyteen on suunniteltu noin 1 000 paikkainen pysäköintitila. Nykytilanteeseen verrattuna tämä tarkoittaa 500 autopaikan lisäystä.

Garden Helsingin yhteyteen rakennettava pysäköintihalli auttaa hankkeen lähialueen pysäköintipaikkatilannetta. Pysäköintihallista hyötyvät esimerkiksi jalkapallokenttien, Olympiastadionin ja Linnanmäen asiakkaat. Lähialueen pysäköintikysyntä on otettu huomioon hankkeen pysäköintilaitoksen käyttöasteiden arvioinnissa.

Pysäköinnin liikevaihto perustuu kuukausi- ja tuntikäyttöiseen pysäköintiin sekä tapahtuma-aikaiseen pysäköintiin.

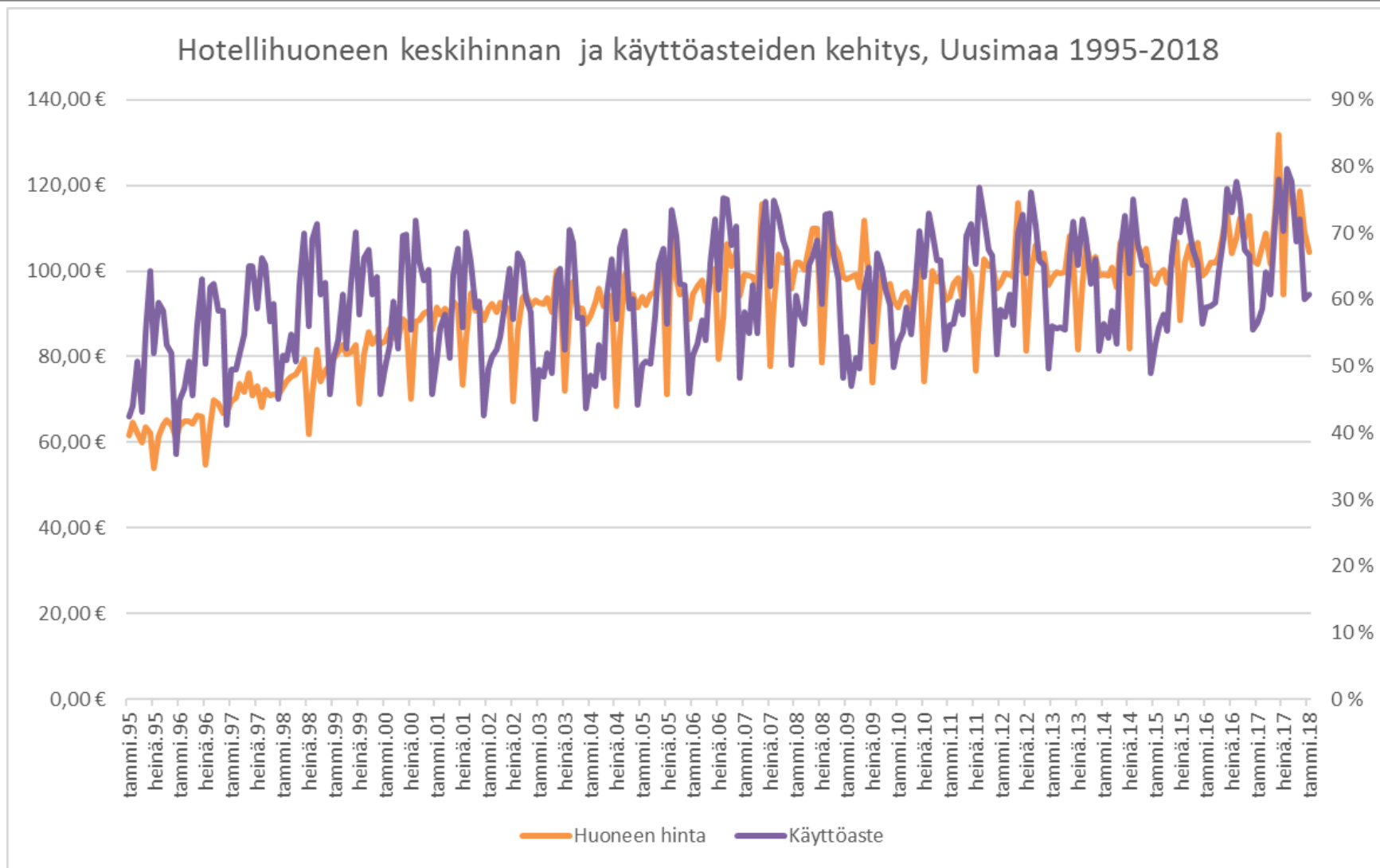
3.2.5 Hotelli ja budjettihotelli

Hotellimarkkinasta voidaan tehdä johtopäätöksiä perustuen tilastoihin, tiedossa oleviin investointeihin sekä matkailu- ja majoitusalan trendeihin. Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittain tiedot hotellihuoneiden käyttöasteista, hinnoista sekä huoneiden ja sänkypaikkojen lukumääristä. Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä oli vuonna 2016 61 hotellia ja 10 026 huonetta. Vuoteiden lukumäärä oli 19 196 kpl. Kapasiteetin muutos vaihtelee paljon vuosittain, mutta vuodesta 1995 vuoteen 2016 kapasiteetin keskimääräinen lisäys oli vuosittain 3 % (Kuva 1). Helsingin osuus koko pääkaupunkiseudun kapasiteetista on vaihdellut viimeisen 20 vuoden aikana tasaisesti 71 % ja 75 % välillä ollen keskimäärin 73 %.

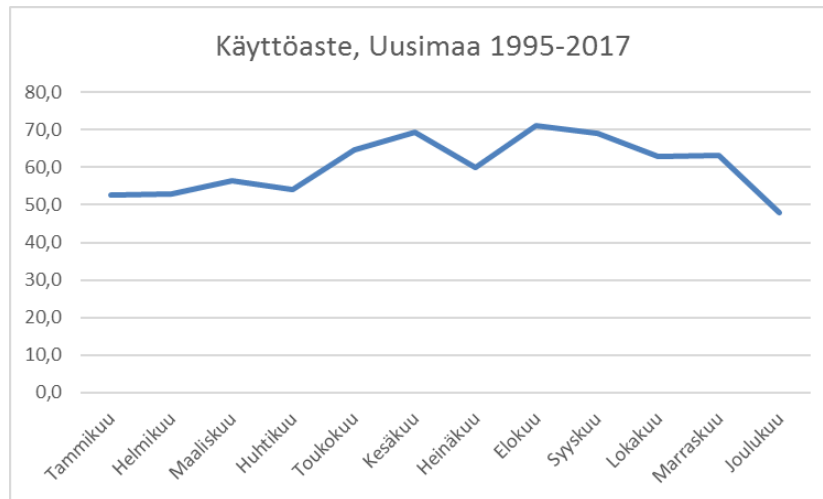


Kuva 1: Majoituskapasiteetti Helsingissä 1995-2016

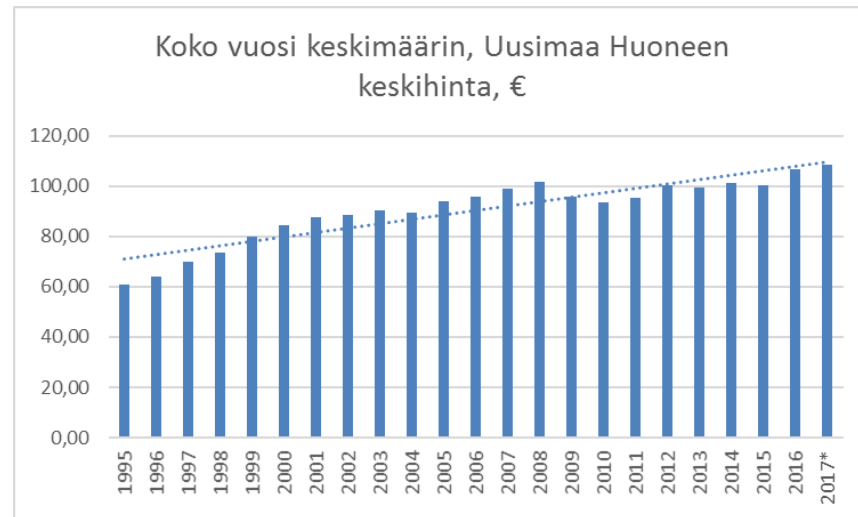
Tilastokeskuksen mukaan Helsingin hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste oli tammi-heinäkuussa 2017 70,1 % ja huoneiden arvonlisäverollinen keskihinta 115,18 €. Alla olevista kuvaajista (Kuva 2, Kuva 3, Kuva 4) näkyy hotellihuoneiden käyttöaste ja keskihinta Uudellamaalla kuukausittain vuosina 1995-2017 ja kuukausien keskiarvo käyttöasteen suhteen. Käyttöaste vaihtelee kausittain keskimäärin noin 50-70 % välillä, joskin kuukausitason keskihajonta on noin 4,5 %. Majoitustoiminnan kannalta parhaat kuukaudet ovat touko-marraskuussa ja hiljaisinta joulukuusta huhtikuuhun. Tämä kattaa kaikki hotellit sijaintien ja laatutasojen vaihdellessa. Voidaan perustellusti olettaa, että käyttöasteiden ja etenkin huonehintojen välillä on suurta varianssia keskustan viiden tähden hotellien ja kantakaupungin ulkopuolisten hotellien välillä. Huoneiden keskihinnan trendi on myös nouseva, keskimäärin 2,7 % vuosittain. Samalla aikajaksolla tarkasteltuna vuosittainen inflaatio on ollut keskimäärin noin 1,5 %, joten inflaatiokorjattu hintojen nousu on ollut noin 1,2 % vuosittain. Tosin on huomioitava, että esitetyt tilastot koskevat Uudenmaan maakuntaa ja Helsingissä hyvällä sijainnilla olevat käyttöasteet ovat todennäköisesti Uudenmaan keskiarvoa paremmat. Lisäksi kongressi- ja tapahtumatoiminta tukee hotellitoimintaa lisäten etenkin 100 % käyttöasteen myyntejä. Huoneen keskihintaa tarkastellessa tilastoissa on mukana myös ns. budjettihotellit.



Kuva 2: Hotellihuoneiden keskihinnan ja käyttöasteiden kehitys (Tilastokeskus, 2018)



Kuva 3: Hotellihuoneiden keskimääräinen käyttöaste, Uusimaa 1995-2017



Kuva 4: Hotellihuoneiden keskihinta keskimäärin, Uusimaa, 1995-2017

Helsingin kaupungilta saatujen tietojen mukaan Helsingissä on vireillä useita hotellihankkeita. Tiedossa olevia hankkeita on 30 kappaletta, joista osa on hyvin alkuvaiheessa ja osa jo rakennusvaiheessa tai avautumassa. Yhteenlaskettu majoituskapasiteetti tiedossa olevissa hankkeissa on noin 6 500. Prosessina pisimmällä olevien hankkeiden osalta majoituskapasiteetin lisäys on noin 2 500 huonetta. Hotellimarkkinan osalta investointeja on siis suunnitteilla merkittävästi. Kaikkien hankkeiden osalta lopullinen toteutuminen ei ole varmaa ja mikäli lähihistorian keskimääräinen kapasiteetin kasvu jatkuisi, niin kapasiteetin tulisi kasvaa vajaalla 600 huoneella vuosittain. Tähän suhteutettuna hotellimarkkina ei vaikuta yli-investoidulta, ellei matkailun trendi käänny merkittävästi heikompaan suuntaan.

Gardenin hotellien huonehintojen suhteen markkinoiden hintatasoa on selvitetty tutkimalla toiminnassa olevien verrokkihotellien hinta- ja laatutasoa huomioiden vertailukelpoisen sijainnin esimerkiksi ydinkeskustan ulkopuolella. Clarion Jätkäsaari on myös sisällytetty uudiskohteena vertailuun. Budjettihotellin osalta etsittiin halvimpien hotellien hintakategoriasta sijaintinsa puolesta vertailukelpoiset kohteet. Vertailuhinta on poimittu käyttämällä viikon keskihintaa toukokuussa 14.-21.5.2018, jotta eri viikonpäivien hintavaihtelu saatiin tasattua. Toukokuun huonehinnat olivat vuonna 2017 hyvin lähellä koko vuoden keskiarvoa.



Hotelli	Alv 10 %		Alv 0 %	
	2hlö Standard	2hlö Superior	2hlö Standard	2hlö Superior
Clarion Jätkäsaari	227 €	280 €	207 €	255 €
Sokos Hotel Presidentti	303 €	341 €	275 €	310 €
Crowne Plaza Helsinki	217 €	257 €	197 €	233 €
Scandic Meilahti	111 €	139 €	101 €	126 €
Scandic Simonkenttä	156 €	169 €	142 €	154 €
Hotel Scandic Park	125 €	130 €	114 €	118 €
Hotelli Cumulus Kallio	114 €	139 €	104 €	126 €
Original Sokos Hotel Pasila	193 €	209 €	176 €	190 €
Keskiarvo	181 €	208 €	164 €	189 €

Yllä olevassa taulukossa on esitetty arvonlisäverolliset ja arvonlisäverottomat vertailuhinnat.

Gardeniin suunnitellut majoituspalvelut koostuvat sekä laadukkaasta hotellista että edullisemmasta budjettihotellista. Tapahtumatoiminnan arvioidaan tukevan hotellin toimintaa ja budjettihotellin kysyntä on perusteltua esimerkiksi urheilukilpailuihin liittyen joukkueiden majoituspalveluiden tarjoajana. Hotellin laskennallinen liikevaihto perustuu huoneiden lukumäärästä, hinnasta ja käyttöasteesta johdettuihin arvioihin. Gardenin hotellin osalta huoneiden kokonaislukumääräksi on arvioitu noin 500 huonetta. Gardenin tapauksessa huoneiden keskihinnaksi on arvioitu 160 euroa ja keskimääräiseksi käyttöasteeksi 70 %.

Alla olevassa taulukossa on vastaavasti esitetty budjettihotellien viikon keskiarvohinta vastaavasti.

HOTELLI	HINTA PER YÖ, KESKIARVO (SIS. ALV)	ALV 0 % HINTA
OMENAHOTELLI YRJÖNKATU	96 €	75 €
OMENAHOTELLI LÖNNROTINKATU	91 €	70 €
HOTEL ANNA	122 €*	90 €
FINLANDIA PARK HOTEL HELSINKI	116 €*	96 €
HOTEL ARTHUR	110 €	100 €

*yhden hengen huone



Gardenin budjettihotellin huoneiden lukumääräksi on arvioitu noin 150 huonetta, huoneen keskihinnaksi 75 euroa ja käyttöasteeksi 80 %. Budjettihotelli perustuu samoihin laskentaperiaatteisiin kuin hotellikin, mutta liikevaihtoon perustuvan työntekijämäärän on arvioitu olevan matalampi johtuen toiminnan luonteesta.

3.2.6 Liikuntakeskus

Garden Helsinkiin on suunniteltu liikuntakeskus, joka sisältää laajan kirjon eri lajeja. Sisäpalloilulajeille on suunniteltu kolme kenttää sekä useita kenttiä mm. sulkapallon, padelin ja squashin käyttöön. Kamppailulajiharrastajia palvelevat lukuisat tatamit ja molskit. Liikuntakeskukseen on suunniteltu myös kattava kuntosali ryhmäliikuntatiloineen. Näiden lisäksi keilailulle ja kiipeilylle on varattu tilaa. Helsingin keskusta-alueella on suurta kysyntää varsinkin erilaisille sisäpalloilulajien tiloille ja liikuntakeskuksen kattava tarjonta on suunniteltu vastaamaan tähänkin kysyntään.

Liikevaihto on laskettu pääosin kerta- ja kuukausimaksujen pohjalta, mutta osa kentistä on määritelty tuntihinnan ja käyttöasteen mukaan.

3.2.7 Tilojen vuokraus

Tilojen vuokraustoiminnan liikevoitosta maksetaan yhteisöveroa. Yhteisöveron laskenta pohjautuu vuokraustoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätöstilastojen liiketuloksen keskiarvoihin (Tilastokeskus).

3.2.8 Yhteenveto toiminnan aikaisista tuotoista

Oheinen taulukko kokoaa yhteen arvioidut suorat hyödyt kuntasektorille ja valtiolle. Suorien vaikutuksien lisäksi hankkeesta aiheutuu merkittäviä epäsuoria vaikutuksia. Tilastokeskuksen panos-tuotos-tilukoiden perusteella kaikkien toimialojen keskiarvo tuotoksen lisäyksen aiheuttamasta epäsuorasta lisäyksestä on noin 0,7-kertaa suoran tuotoksen lisäys. Luvuissa ei ole huomioitu syrjäyttämisaikutuksia, vaan kyse on bruttolisäyksestä. Tuotoksen lisäys johtaa eri toimialoilla eri laajuuksilla myös työllisyyden, sekä verotulojen lisäykseen.

YHTEENVETO	KERTALUONTOISET	VUOSITTAISET
Kuntasektorille	-	14 M€
Valtiolle	4 M€	39 M€

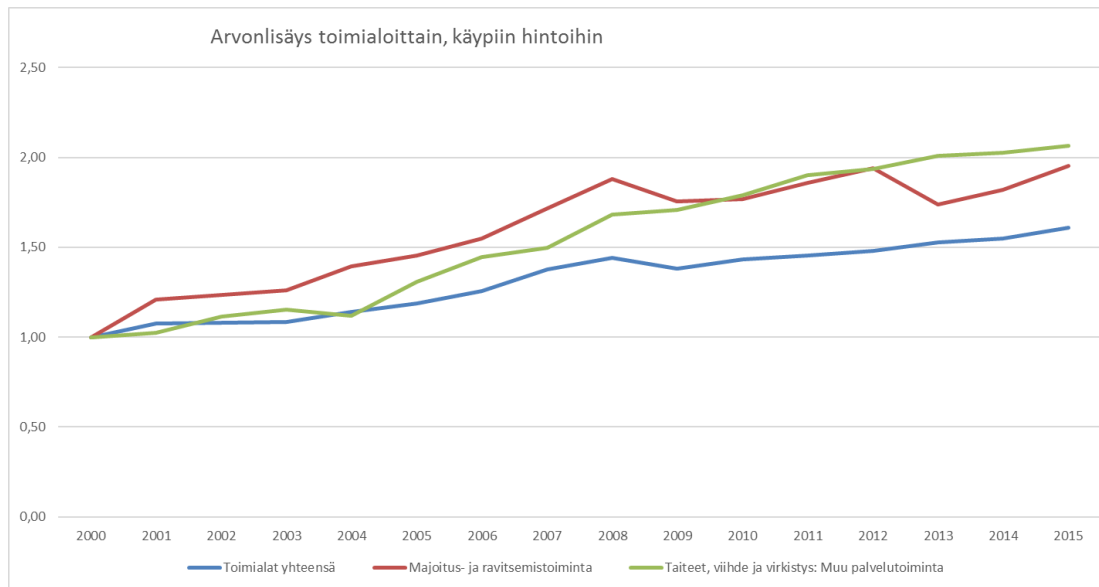
SUORAT HYÖDYT, VUOSITTAIN	BRUTTOVAIKUTUS
TYÖLLISYYS	2 200 htv
ANSIOTULOVERO	13 M€
YHTEISÖVERO	3 M€
ARVONLISÄVERO	35 M€
KIINTEISTÖVERO	2 M€
VARAINSIIRTOVERO	4 M€
(KERTAHYÖTY)	

4 TAPAHTUMATOIMINTA

”Tapahtumat ovat osa kaupunkikulttuuria, joka on asukkaiden viihtymisen ja hyvinvoinnin tärkeä osatekijä. Tapahtumat tuovat kaupunkiin elinvoimaa ja kiinnostavuutta, joka lisää alueen vetovoimaa paitsi matkailukohteena myös asuinpaikkana ja yritysten sijaintipaikkana.” (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Tapahtumaliiketoiminta ja -sektori ovat Garden-hankkeen suunnitelmien keskeinen osa-alue. Tässä luvussa käsitellään lyhyesti tapahtumasektorin merkitys ja tapahtumien järjestämisen taloudelliset vaikutukset pääpiirteissään.

Tapahtumaklusterin osuus Helsingin koko yritystoiminnasta oli vuonna 2009 11 % henkilöstöstä ja 7 % liikevaihdosta. Henkilöstömääränä tämä tarkoittaa 27 200 henkeä ja liikevaihtona 4,1 miljardia euroa. Tapahtumaklusteri on keskittynyt voimakkaasti Helsinkiin; klusterin henkilöstöstä 17 % ja liikevaihdosta jopa 31 % on Helsingissä. Näistä varsinaisen tapahtumajärjestäjien osuus on pienempi, noin 2 700 työpaikkaa ja 340 M€ liikevaihtoa (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012). Tapahtumatoimiala on kasvanut Suomessa toimialojen keskiarvoa nopeammin 2000-luvun aikana (Kuva 5). Viihdealan toimijat kilpailevat kuluttajien rajallisista vapaa-ajan resursseista. Helsingin seudun asukkaat ovatkin Suomen tasolla tapahtumien suurkuluttajia käyttäen varoja urheiluun, virkistykseen, kulttuuriin ja ravintoloihin enemmän kuin muualla maassa. Esimerkiksi urheilu- ja vapaa-ajan palveluihin käytetään 51 % enemmän ja kulttuuripalveluihin 34 % enemmän kuin maassa keskimäärin. Helsingin seudulla on siten vahva kysyntäpohja lähes kaikille tapahtumille. Erikoistunut, kasvanut ja monipuolinen tapahtumatarjonta vetää kävijöitä myös muilta paikkakunnilta ja ulkomailta. Tapahtumien kasvu mahdollistaa paremmin yrityssektorin yhteistyökumppaneiden ja sponsoreiden hankkimisen. Suuri paikallinen kysyntä on edellytys vaikutuksiltaan merkittävien tapahtumien järjestämiselle.



Kuva 5: Arvonlisäys toimialoittain Suomessa, indeksi 2000=100. Lähde: Tilastokeskus, tuotanto ja työllisyys seutukunnittain 2000-2015

Garden on suunniteltu vastaamaan eri kokoisten sisä tapahtumatilojen tarpeeseen. Vastaavan kokoluokan tapahtumatiloja ei Helsingissä juurikaan ole. Isoimpien, yksittäisten isojen tapahtumien järjestämisen mahdollistavien tilojen joukossa ovat esimerkiksi Messukeskus ja Hartwall Arena. Osiin jaettujen, joidenkin tuhansien henkilöiden tapahtumien, kuten messujen, järjestämiseen soveltuvat esimerkiksi Finlandia-talo ja Kaapelitehdas, sekä lukuisat muut tilat. Garden Helsinki on suunnitelmien mukaan eri tapahtumatarpeisiin muuntojoustavaksi, jotta eri kokoisten tapahtumien järjestäminen onnistuu samaan aikaan. Lisäksi Gardenin kapasiteetti on suunniteltu riittävän isoksi suurien tapahtumien järjestämiseen. Vastaavalle tapahtumatilalle on hankeyhtiön selvityksen mukaan paljon kysyntää ja Garden täydentää Helsingin tapahtumasektorin tilatarpeita hyvin.

Uuden monitoimiareenan mahdollistamien tapahtumien vaikutukset eivät rajaudu vain areenan liiketoiminnan vero- ja työllisyshyötyihin. Siinä missä tapahtumat lisäävät koti- ja ulkomaan vapaa-ajan matkailijoiden määrää valuvat lisääntyneen matkailijoiden hyödyt myös muille kaupungin toimijoille ja yrityksille. Se, millaisia hyötyjä tapahtumien kuten konserttien järjestäminen Garden Helsingille tuo, riippuu osallistujamäärästä, osallistujien kulutuksesta sekä siitä, missä suhteessa tapahtumaan osallistuu paikkakuntalaisia ja ulkopaikkakuntalaisia. Vastaavasti kuin muissakin toiminnoissa, tapahtumien osalta

osa tapahtumista saattaa syrjäyttää tapahtumia muualla (tapahtuma siirtyy jostain muualta Gardeniin tai kilpaileva tapahtuma jätetään järjestämättä jossain muualla), eikä kaikki tapahtumien tuoma hyöty ole välttämättä nettolisäystä.

Paikallisten asukkaiden kulutuksen ei lähtökohtaisesti katsota olevan lisäkulutusta, koska kulutus tapahtuisi todennäköisesti muutenkin, joten lisäkulutusta tuovat alueen ulkopuolelta tulevat osallistujat. Tutkimusten mukaan pääkaupunkiseutulaiset ovat ahkeria tapahtumakävijöitä myös muualla maassa, jolloin kulutus oman paikkakunnan tapahtumissa voidaan nähdä ”tuonnin korvaamisena”, eli raha saatettaisiin kuluttaa jossain toisessa tapahtumassa toisella paikkakunnalla, jos vastaavaa tapahtumaa ei järjestettäisi omalla paikkakunnalla. Näin ollen paikallisten tapahtumavieraiden rahankäyttö saa aikaan positiivisen nettovaikutuksen aluetalouteen vain siltä osin kuin se on luonteeltaan ”tuontia korvaavaa” (alueelle jäävä kulutus suhteessa vaihtoehtoiseen ulkopuolelle vuotavaan kulutukseen). (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Yleensä ulkomaalaiset ja ulkopaikkakuntalaiset kuluttavat paikallisia tapahtumavieraita enemmän, osaksi ero johtuu maksullisesta majoituksesta ja ravintoloissa syömisestä. Alueen ulkopuolelta tulevien kävijöiden osuus korostuu suur tapahtumissa. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Suurten tapahtumien vaikutuksia talouteen on arvioitu useammassa selvityksessä. Tällaisia ovat esimerkiksi Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) tuottama raportti, Sponsort Insightin selvitys Helsingin tapahtumista (2016) ja Deloitteen selvitys Tampereen kansi ja areena -hankkeen tapahtumien arvioidusta vaikutuksista (2015).

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, (2012) laskelmien mukaan 10 M€ suuruinen alueen ulkopuolelta tulevaan rahoitukseen (muista lähteistä kuin alueen asukkaiden maksamista pääsymaksuista, kaupungin avustuksista tai sellaisesta yhteistyöorganisaation rahoituksesta, jonka vaihtoehtoinen kohde on tuki jollekin muulle paikalliselle toiminnalle) perustuva tapahtumatoiminnan lisäys saa aikaan kerrannaisvaikutuksineen noin 24 M€ kasvun Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 11 M€ tuotannon arvonlisäykseen ja 200 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutukset ovat suunnilleen yhtä suuret kuin välittömät kysyntävaikutukset. Kokonaistuotoksesta ja arvonlisäyksestä noin 80 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja noin 20 % tapahtumavieraiden rahankäytöstä hotelli-, ravintola- ja matkailupalveluihin. Työllisyysvaikutuksesta 90 % tulee tapahtumajärjestämisestä ja vain 10 % tapahtumavieraiden palvelukäytöstä. Seudun kuntien verotulojen arvioidaan kasvavan 0,8 M€. Laskelmassa oletetaan, että tapahtumavieraista 55 % tulee Helsingin seudulta, 40 % muualta maasta ja 5 % ulkomailta. (Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso, 2012)

Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) laskelman mukaan esimerkiksi 15 000 hengen konsertin (lipun keskihinta 80 €) saa aikaan 1,2 M€ myyntitulon, josta 40 % tullessa Helsingin seudun ulkopuolelta syntyy Helsingin seudun yrityksille noin 1 152 000 euron kasvun Helsingin seudun yritysten kokonaistuotokseen (yritysten liikevaihtoon), 0,5 M€ tuotannon arvonlisäykseen ja noin 10 henkilötyövuoden lisäyksen työllisyyteen. Kerrannaisvaikutusten kanssa hyödyt ovat

arviolta kaksinkertaiset. Vastaavasti Kilpeläinen, Kostiainen & Laakso (2012) laskelman mukaan budjetiltaan 2,5 M€ olevan tapahtuman työllisyysvaikutus on 20 henkilötyövuotta ja se lisää Helsingin verokertymää noin 0,1 M€ edestä.

Helsingin kaupungin tapahtumatutkimuksen mukaan kansainvälisen yhtyeen/artistin konsertin esimerkkitapauksena toimineen One Directionin kotimaisista tapahtumäkävijöistä 72 % oli pääkaupunkiseudun ulkopuolelta. Kyseisen tapahtuman osalta tutkimuksessa arvioitiin rahan kulutuksen Helsingissä olleen 4-5 M€ tapahtuman aikana. Summassa ei ole mukana tapahtumassa toteutunut kulutus, jonka arvioitiin olevan toiset 4-5 M€. Tapahtuman kävijämäärä oli 34 000 henkeä. (Sponsor Insight, 2016)

Tutkiessaan Tampereelle sijoittuvan Kansi-keskuksen taloudellisia vaikutuksia, Deloitte teki arvion suuren tilaisuuden vaikutuksista. Deloitteen tutkimuksen mukaan alueen ulkopuolelta tulevat kävijät kuluttavat 3-4,75 kertaisesti rahaa verrattuna paikallisten tyypilliseen kulutukseen. Kuitenkin suurta vaihtelua saattaa esiintyä riippuen tilaisuuden luonteesta ja ulkomaisten kävijöiden osuudesta. Deloitteen arvion mukaan 10 000 osallistujan tapahtumassa 38 % on paikallisia (tamperelaisia) ja 62 % saapuu muualta Suomesta tai ulkomailta. Osallistujien kulutus riippuu pitkälti siitä, kuluttavatko he samalla rahaa yöpymiseen, matkustamiseen ja ravintoloihin. Paikallisten keskilukulukseksi arvioitiin raportissa 50 € ja ulkopaikkakuntalaisten osalta n. 150 €. Näin ollen Deloitte arvioi, että Tampereella suur tapahtuman suora lisäkulutus olisi noin 950 000 € ja toimitusketjuvaikutusten kautta syntyisi yhteensä 1 200 000 € lisäkulutus. Deloitteen laskelmien mukaan tilaisuus tuottaisi 495 000 € arvonlisää ja ylläpitäisi kahdeksaa työpaikkaa vuoden ajan.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tapahtumatoimialan merkitys on vuosien saatossa kasvanut ja tapahtumat ovat vetovoimatekijä sekä asukkaiden että matkailijoiden näkökulmasta. Asukkaille rikas tapahtumatarjonta voi olla osa kaupunkikulttuuria ja syrjäyttävät paikallisten tarvetta matkustaa muualle tapahtumien ja elämyksien vuoksi. Matkailijoiden houkuttelun näkökulmasta tapahtumat tuottavat hyötyjä tapahtumasektorin lisäksi etenkin matkailu- ja ravintolatoimialalle. Etenkin suur tapahtumat, jotka kykenevät houkuttelemaan osallistujia myös ulkopaikkakunnilta tai ulkomailta asti, voivat olla taloudellisesti merkittäviä Helsingin kaupungin näkökulmasta.



5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Hankkeen taloudelliset vaikutukset julkiselle sektorille jakautuvat kahteen vaiheeseen, jotka ovat rakennusvaihe ja toimintavaihe. Rakennusvaiheen vaikutusten perustana on päätös investoida hankkeeseen ja toiminnan aikaiset hyödyt perustuvat hankkeen tuottamaan vetovoimaan ja lisäarvoon niin yrityksille kuin kuluttajille.

Rakennusvaiheen arvioidaan työllistävän kokonaisuudessaan suorina vaikutuksina noin 3 900 henkilötyövuotta koko rakennusvaiheen aikana. Työllisyys jakaantuu rakennushankkeen keston mukaan useammalle vuodelle. Rakennusvaiheen aikana kuntasektorille suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 19 M€ ja lisäksi rakennusoikeuksien arvo on noin 85 M€, joka kohdistuu kunnalle joko kiinteistön kauppahintana tai vuosittaisina tonttivuokrina. Valtiolle suoria hyötyjä arvioidaan kertyvän noin 70 M€ ja tämän lisäksi varainsiirtoveroa noin 3 M€, jos kaikki tontit myydään.

Toimintavaihe on arvioinnissa kuvattu yhden, normaalin toimintavuoden kautta keskittyen pelkkiin suoriin vaikutuksiin. Toimintavaiheen arvioidaan työllistävän keskimäärin noin 2 200 henkilötyövuotta vuosittain perustuen Gardenin liiketoimintojen ja tilojen vaatimiin ja mahdollistamiin työpaikkamääriin. Toimintavaiheen aikana kuntasektorille arvioitiin kertyvän suoria hyötyjä noin 14 M€ ja valtiolle noin 39 M€ edestä vuosittain. Tämän lisäksi valtiolle arvioidaan kertyvän kertaluontoisena hyötynä noin 4 M€.

Edellä mainittujen suorien vaikutusten lisäksi rakennus- ja toimintavaiheiden aikana syntyy myös epäsuoria ja välillisiä vaikutuksia. Näiden kokonaissummaa ei ole kuitenkaan lähdetty arvioimaan. Epäsuorat vaikutukset voivat aikaansaada esimerkiksi 0,7-kertaisen epäsuoran lisäyksen kokonaistuotokseen, jonka kautta aiheutuu myös lisää työllisyys- ja verovaikutuksia.

Raportissa esitetty arviointi perustuu laskentaan, jonka vuoksi lopputulos on herkkä käytetyille laskentatavoille ja lähtöarvoille. Yksittäisten arvojen sijaan laskelman tuloksia tulisi tarkastella kokonaisuutena ja suuntaa-antavina arvioina. Lopullinen toteuma voi poiketa tämän laskennan tuloksista. Kaikki laskennassa arvioidut hyödyt eivät ole nettolisäystä.

6 KESKEISET LÄHTEET

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy: Garden Helsinki, kaupallisten vaikutusten arviointi.

Deloitte: Arvio Kansi-hankkeen taloudellisista vaikutuksista (ppt-kooste loppuraportista).

Kauppakeskusyhdistys: Kauppakeskusjulkaisu 2017; <http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/>

Kaupunkitutkimus TA Oy: Kaupungissa tapahtuu – Tapahtumaklusterit ja tapahtumien vaikutukset Helsingissä. Kilpeläinen, Päivi; Kostiainen, Eeva; Laakso, Seppo, 2012.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry: Tilastoja; <https://www.mara.fi/toimiala/tilastoja-ja-tutkimuksia/>

Päivittäistavarakauppa ry: vähittäismyyntilastot; <https://www.ptv.fi/julkaisut/tilastot/>

Rakennusteollisuus ry, työvoimakysely. 2016.

Sponsor Insight: Tapahtumat Helsingissä – selvitys kävijöiden rahankulutuksesta. 2016.

Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot

Tilastokeskus: Majoitustilasto

Tilastokeskus: Panos-tuotos

Tilastokeskus: Yksityisen sektorin kuukausipalkat

Tilastokeskus: Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto

Valtiovarainministeriö: Valtiovarainministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista. 2017.

Verohallinto: Verohallinnon yhtenäistämishjeet vuodelta 2017 toimitettavaa verotusta varten.



GSP Group Oy
Kaivokatu 10 A, 8. krs
00100 HELSINKI
www.gsp.fi

Verohallinto: Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa. 2017.